

## 2 热点透析 Hot Dialysis

# “创意地产”模式能否开辟新天地

■ 魏宗凯 高少华

从事互联网文化产业 14 年后,盛大网络日前宣布涉足房地产业。盛大网络董事长陈天桥称,公司无意转型地产商,首个项目“盛大天地”并不是纯粹的地产开发,而是要创造一种全新的商业模式,为解决年轻人“就业难、创业难、购房难”量身定制,最终目的是让年轻人实现自己的梦想:创业与创新。

### IT 公司缘何纷纷“接地气”?

盛大网络日前宣布,“盛大天地”文化创意产业园区在上海启动,一期 20 万平方米预计 2015 年可交付使用,“盛大天地·青春里”社区已开放展示中心,盛大网络总部也将迁至“盛大天地”的相关楼宇内办公。

近年来,已有多家互联网公司涉足房地产,由“云端”开始“接地气”。去年,搜狐视频公司落户天津泰达现代服务产业区,百度、腾讯、阿里巴巴等也先后在北京、成都、武汉、深圳、杭州、上海等地通过建立基地等方式进军商业地产领域。而联想、长城、方正等老牌 IT 企业均已涉足房地产开发。

业内人士认为,“赚钱快”或许是 IT 企业热衷房地产的根本原因,同时,这些大公司手中现金充裕,投资商业地产成为他们获利最快的资产保值和增值方式。但这些 IT 企业在地产领域并不具有核心竞争力,因此房地产不会成为其支柱或核心业务。

陈天桥表示,盛大网络进军房地产“不会太注重短期收益”,而是希望通过在文化地产领域迈出的这一步,探索企业发展与区域、城市发展的结合之道,创造出一种不同于现有



房地产开发的商业模式,最终让青年人安居乐业,实现创新与创业的梦想。

### 为年轻人构建“理想国”

据介绍,“盛大天地”项目总投资将达到 100 亿元,一期项目投资约为 20 亿元。“盛大天地”项目总建筑面积 70 万平方米,除提供商务、住宅以及相关基础设施外,这一项目还将围绕文化创意青年人才和团队的创业、创意、工作、生活、娱乐等需求,“构建一个全新的小微创业团队和个人提供云计算、大数据、支

付、广告、客服、专项创投基金等方面的支持。

陈天桥称,自己一直在关注年轻人的心态变化,“就业难、创业难、买房难已经成为当前困扰年轻人的‘三座大山’,如果整天都在想着怎么买房安家,年轻人的朝气和创新、创业的热情就被消磨了。政府和社会有必要构建一个年轻人的‘理想国’,一种可以系统解决年轻人就业难、创业难、买房难的平台和业态,让他们的梦想在此得以实现。”

“理想的状态是能够根据年轻人的需求,提供衣食住行、工作、创业创新扶持体系等多位一体的平台,把他们的生活、创意、工作融合在一起,营造一个适于创新和创业的环境。

虽然人生的第一套房或许简陋,但充满希望。”陈天桥称,年轻人不是没钱,只是目前还没有赚到钱。北漂、蜗居、群租、蚁族这些名词不应该和年轻人绑在一起。

据介绍,和其他传统地产开发商不同,“盛大天地”的主要客户是富有创新精神的年轻人,同时也不以销售——回笼资金——然后再开发这种模式简单复制,而是以运营管理物业和投资创新公司为赢利点。“我们更注重长期利益,不是以销售物业为主,如果我们发现、培养、投资了一个甚至多个盛大网络这样的公司,那就证明这是成功的商业模式。”

[紧接 P1]

## 西部大开发:民生为核心

巩固农业基础地位,调整工业结构,发展特色旅游业;发展科技教育和文化卫生事业 6 个方面。后者共 20 个部分,70 条。主要政策是 4 个方面:

**第一,增加资金投入的政策。**加大建设资金投入力度,优先安排建设项目。加大财政转移支付力度。实施的退耕还林还草、天然林保护、防沙治沙工程所需的粮食、种苗补助资金及现金补助,主要由中央财政支付。对因实施退耕还林还草、天然林保护等工程而受影响的地方财政收入,由中央财政适当给予补助。加大金融信贷支持。重点支持铁路、主干线公路、电力、石油、天然气等大中型能源项目建设。实施项目收费权或收益权为质押发放贷款的范围。增加对西部地区农业、生态环境保护建设、优势产业、小城镇建设、企业技术改造、高新技术企业和中小企业发展的信贷支持。在西部地区积极发放助学贷款及学生公寓贷款。农村电网改造贷款和优势产业贷款中金额较大的重点项目,由农业银行总行专项安排和各商业银行总行直贷解决。

**第二,改善投资环境的政策。**深化西部地区国有企业改革,积极引导西部地区个体、私营等非公有制经济加快发展,凡对外商开放的投资领域,原则上允许国内各种所有制企业进入。加快建立中小企业信用担保体系和中小企业服务机构。实行税收优惠政策。对设在西部地区国家鼓励类产业的内资企业和外商投资企业,在一定期限内,减按 15% 的税率征收企业所得税。民族自治地方的企业经省级人民政府批准,可以定期减征或免征企业所得税。对在西部地区新办交通、电力、水利、邮政、广播电视等企业,企业所得税实行两年免缴、三年减半征收。为保护生态环境,退耕还生态林、草产出的农业特产品收入,在 10 年内免征农业特产税。对西部地区公路国道、省道建设用地比照铁路、民航用地免征耕地占用税,其他公路建设用地是否免征耕地占用税,由省、自治区和直辖市人民政府决定。对西部地区内资鼓励类产业、外商投资鼓励类产业及优势产业的项目在投资总额内进口自用先进技术设备,除国家规定不予免税的商品外,免征关税和进口环节增值税。实行土地和矿产资源优惠政策。运用价格和收费机制进行调节。

**第三,扩大对外对内开放的政策。**进一步扩大外商投资领域。进一步拓宽利用外资渠道。允许西部地区的某些项目适当提高总投资中国外优惠贷款的比例。大力发展对外经济贸易。推进地区协作与对口支援。

**第四,吸引人才和发展科技教育的政策。**加大各类科技计划经费向西部地区的倾斜支持力度,逐步提高科技资金用于西部地区的数额。增加教育投入。加强文化卫生建设。

学术界对西部大开发 10 年来的政策效应进行评估表明,发挥作用较大的政策主要是,货币政策、财政政策、对外开放政策、科技政策、教育政策和产业政策。特别是在航天航空、能源、发电设备制造、旅游、农产品加工、高新技术、石油天然气、水电、煤电等产业增长势头很好,还形成了东西互动格局。但西部资本市场发展仍然滞后,金融中介和财政转

移作用有限。

2010 年是实施西部大开发战略 10 周年,今后 10 年是深入推进西部大开发承前启后的关键时期,也是实现全面建成小康社会奋斗目标的关键最后 10 年。在 2010 年 6 月 29 日由中共中央、国务院颁布的《关于深入实施西部大开发的若干意见》(中发【2010】11 号),共 13 个方面 57 条。这个文件充分体现了科学发展观的核心和要求,坚持以人为本,要求实现全面、协调、可持续发展。在指导思想中明确指出,深入实施西部大开发战略,必须以增强自我发展能力为主线,以改善民生为核心,以科技进步和人才开发为支撑。做到“六个注重、六个着力”即:更加注重基础设施建设,着力提升发展保障能力;更加注重生态建设和环境保护,着力建设美好家园和国家生态安全屏障;更加注重经济结构调整和自主创新,着力推进特色优势产业发展;更加注重社会事业发展,着力促进基本公共服务均等化和民生改善;更加注重优化区域布局,着力培育新的经济增长极;更加注重体制机制创新,着力扩大对内对外开放,推动西部地区经济又好又快发展和社会和谐稳定。主要目标包括:到 2015 年,西部地区特色优势产业体系初步形成,经济总量比 2008 年翻一番;社会事业加快发展,基本公共服务能力显著提高。到 2020 年,西部地区基础设施更加完善,现代产业体系基本形成,建成国家重要的能源基地、资源深加工基地、装备制造业基地和战略性新兴产业基地。人民生活水平和质量大幅提升。可见,尽管重点还是六个方面,但主线、核心、支撑等有很大不同了,战略和目标也有很大变化。中央认为,西部地区具有特殊重要的战略地位,承担着特殊的使命,应给予特殊的政策支持。要以更大的决心、更强的力度、更有效的举措,进一步完善扶持政策,进一步加大资金投入,进一步体现项目倾斜。在财政、税收、投资、金融、产业、土地、价格、生态、人才、帮扶 10 个方面给出了优惠政策,进一步加大支持力度。

首先,是加快基础设施建设,提升发展保障能力。继续把交通、水利等基础设施建设放在优先地位,全面加强铁路、公路、民航、水运建设,扩大路网规模,提高通达能力,强化与东中部地区和周边国家的交通联系。建设和完善西北至华北出海、拉萨至青岛、亚欧大陆桥、成都至上海、瑞丽至上海“五横”通道,包头至广州、临河至防城港、兰州至昆明、库尔勒至成都“四纵”通道,东北亚、中亚、南亚、东南亚“四出境”国际通道,形成连通内外、覆盖城乡的综合交通运输网络。

同时,加强生态建设和环境保护,构筑国家生态安全屏障。加强统筹规划,整合各类资源,从分散治理向集中治理、从单一措施向综合措施、从偏重数量向提升质量转变,着力推进重点生态区建设,基本形成国家生态安全屏障体系。重点在内蒙古、宁夏、甘肃、青海、新疆等省、自治区开展以草原恢复、防风固沙为主要内容的综合治理,加强沙区林草植被保护及牧区水利设施、人工草场和防护林建设。在陕西、甘肃、宁夏及青海东部黄土高原丘陵沟壑区开展以防治水土流失为主要内容

的综合治理,大力开展植树造林、封山育林育草、淤地坝建设,加强小流域山水田林路综合整治。在青海、西藏以及四川、云南、甘肃部分地区开展以提高水源涵养能力为主要内容的综合治理。在贵州、广西、云南、四川、重庆部分地区开展以恢复林草植被为主要内容的综合治理,加大封山育林育草和人工造林力度,加强基本口粮田和农村能源建设。在西藏东南部、四川西南部、云南西北部、广西北部及秦岭等林区开展以森林生态和生物多样性保护为主要内容的综合治理,加强国家级自然保护区、天然林资源、野生动植物和湿地保护。巩固和发展退耕还林成果,适当增加退耕还林任务。完善退牧还草政策措施,及时启动二期工程建设。延长天然林保护工程实施期限,完善相关政策。稳步推进生态移民,选择一批有代表性的市、县开展生态文明示范工程试点。加大水环境综合治理力度,重点推进长江、黄河、珠江、澜沧江上中游、三峡库区以及滇池水环境保护和治理,加强城乡饮用水源保护,确保饮用水安全。加强农业面源污染治理和农村环境综合整治,启动农村清洁工程。

在财政政策方面,加大中央财政对西部地区均衡性转移支付力度,逐步缩小西部地区地方标准财政收支缺口,推进地区间基本公共服务均等化。中央财政用于节能环保、新能源、教育、人才、医疗、社会保障、扶贫开发等方面已有的专项转移支付,重点向西部地区倾斜。

在税收政策方面,对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税。企业从事国家重点扶持的公共基础设施项目投资经营所得,以及符合条件的环境保护、节能节水项目所得,可依法享受企业所得税“三免三减半”优惠。推进资源税改革,对煤炭、原油、天然气等的资源税由从量计征改为从价计征,对其他资源适当提高税额,各级地方政府在资源税分配上,要向资源产地基层政府倾斜。对西部地区内资鼓励类产业、外商投资鼓励类产业及优势产业的项目在投资总额内进口的自用设备,在政策规定范围内免征关税。

在投资政策方面,加大中央财政性投资投入力度,向西部地区民生工程、基础设施、生态环境等领域倾斜。提高国家有关部门专项建设资金投入西部地区的比重,提高对公路、铁路、民航、水利等建设项目投资补助标准和资本金注入比例。中央安排的公益性建设项目,取消西部地区县以下(含县)以及集中连片特殊困难地区市地级配套资金。国际金融组织和外国政府优惠贷款继续向西部地区倾斜。

在金融政策方面,进一步加大对西部地区信贷支持力度。鼓励地方各级政府通过资本金注入和落实税费减免政策等方式,支持融资性担保机构从事中小企业担保业务;积极支持西部地区符合条件的企业上市融资,支持西部地区上市公司再融资。扶持创业投资企业,发展股权投资基金。研究探索西部地区非上市公司股份转让的有效途径,规范发展产权交易市场。

在产业政策方面,促进西部地区特色优势产业发展。凡是有条件在西部地区加工转

化的能源、资源开发利用项目,支持在西部地区布局建设并优先审批核准。支持民间资本以合作、参股等方式进入油气勘探、开发、储运等领域。加大中央地质勘查基金、国土资源调查评价资金对西部地区的投入力度,鼓励和引导多元资金投入。鼓励外资参与提高矿山尾矿利用率和矿山生态环境恢复治理新技术开发应用项目。

在土地政策方面,保障西部大开发重点工程建设用地。实施差别化土地政策,在安排土地利用年度计划指标时,适度向西部地区倾斜,增加西部地区荒山、沙地、戈壁等未利用地建设用地指标。稳步开展农村土地整治和城乡建设用地增减挂钩试点。工业用地出让金最低标准,可区别情况按《全国工业用地出让最低价标准》的 10%—50% 执行,适当降低西部地区开发园(区)建设用地的基准地价。

在价格政策方面,加快资源性产品价格改革,健全资源有偿使用制度,建立和完善反映市场供求关系和资源稀缺程度以及环境损害成本的生产要素和资源价格形成机制。支持资源地群众便捷使用质优价廉的煤气电。促进水资源节约利用,合理确定城市供水价格,逐步实行阶梯式水价。科学制定水资源费征收标准,逐步使污水处理费价格达到合理水平。积极推行发电企业竞价上网、电力用户和发电企业直接交易等定价机制。抓紧完善可再生能源发电定价政策。

在生态补偿政策,按照谁开发谁保护、谁受益谁补偿的原则,逐步在森林、草原、湿地、流域和矿产资源开发领域建立健全生态补偿机制。探索推进资源环境成本内部化。逐步提高国家级公益林森林生态效益补偿标准。按照核减超载牲畜数量、核定草地禁牧休牧面积的办法,开展草原生态补偿。抓紧研究开展对湿地的生态补偿。充分考虑大江大河上游地区生态保护的重要性,中央财政加大对上游地区等重点生态功能区的均衡性转移支付力度。鼓励同一流域上下游生态保护与生态受益地区之间建立生态环境补偿机制。加大筹集水土保持生态效益补偿资金的力度。继续完善用水总量控制和水权交易制度。加快制定并发布关于生态补偿政策措施的指导意见和生态补偿条例。

在新一轮西部大开发战略中,最突出的亮点是大力发展社会事业,着力保障和改善民生。中央要求,优先发展教育事业,提高医疗卫生服务能力和社会保障水平,千方百计扩大就业,积极发展文化事业。有关投入要向西部地区倾斜,着力促进基本公共服务均等化。优先发展教育事业,推进义务教育均衡发展。加快农村寄宿制学校建设,逐步提高农村义务教育阶段家庭经济困难寄宿生生活补助标准,推进教师特岗岗位计划。免除中等职业学校农村家庭经济困难学生和涉农专业学生学费。加强西部地区教育国际交流合作。巩固提高新型农村合作医疗、城镇职工基本医疗保险和城镇居民基本医疗保险参保率,完善城乡医疗救助制度,扩大救助范围,提高救助水平。加快实施少生快富工程。集中解决碘缺乏症、大骨节病、地氟病等地方病多发问题。

### 创意地产的核心在于创意与创新

近年来,各种创意产业园层出不穷,近日苏州高新区的云端虚拟文化创意产业园、大连学子创意产业园等项目相继启动,各种创意和高科技园区更是遍地开花。除文化地产和园区地产外,养老地产、旅游地产、演艺地产、教育地产等各类主题地产概念,均备受开发商青睐。专家认为,主题地产热的背后是能给企业带来土地、贷款、税收等一系列政策支持与优惠。

国内房地产行业资深人士周建城认为,对于企业来说,与产业结合的房地产开发不仅可以拿到相对廉价的土地、优质低价的开发贷款,以及项目审批流程更快,还可以进行合理避税。

业内人士指出,创意地产以创新商业地产运作为核心,通过房地产与创意产业的融合交叉,形成独特的产业模式,既拥有一股商业地产的办公、购物等共性,又糅合了创意产业的内容模式,共同指向地产的增值和效益。但是,创意地产的核心在于创意和创新,形成创意产业集聚效应乃至产业集群,使有限的土地资源得到集约性的利用,使有限的建筑发挥最大的效能。

陈天桥认为,当前一些创意产业园和高科技园仍然是把人的生活、工作、创新等割裂,“白天大家都聚集在园区,人满为患,一到晚上各回各家,园区成为‘空城’,有的园区根本就是一个纯地产项目。“盛大天地”项目的创新之处在于依托盛大网络在文化内容上的全产业链优势,营造一片全新的文化创意产业氛围,商业地产为创意产业服务,项目运营的重心在文化创意产业而不是商业地产。

千方百计扩大就业,重点做好高校毕业生、农民工、就业困难人员就业和退伍转业军人就业安置工作。

集中财力,完善覆盖城乡居民的社会保障体系,提高最低生活保障标准,积极推进农民工参加社会保险。建立健全城乡困难群体、特殊群体、优抚群体的社会保障机制,集中改造城市棚户区 and 国有工矿、林区、垦区棚户区。加快农村教师、乡镇卫生院卫生技术人员周转房建设。提高征地补偿安置水平,确保被征地农民长远生计得到保障。积极发展文化事业,继续实施西新工程,加强少数民族语言广播电视节目制作译制播映,开展特色民族村寨保护。加强农村基础设施建设,实施水、电、气、房和优美环境“六到农家”工程,努力拓宽农民增收渠道,建设一批农民创业基地和创业园。一手抓重点经济区的培育和壮大,一手抓老少边穷地区脱贫致富,有序有力有效推进西部大开发。

西部大开发 10 年前后对比,我感到,现在的一切战略举措都是围绕民生展开的,目的是提高西部广大人民群众的生活质量和水平,增强幸福感、尊严感和自豪感。新政策和战略可用“8 个更字”概括即:力度更大、领域更宽、优惠更多、起点更高、视野更广、思路更新、布局更优、照顾更全。主要有“15 个亮点”:从价征收资源税、生态补偿、基本公共服务均等化、农村改革及推进城镇化、优化经济布局及转变发展方式、重点经济区率先发展及培育经济增长极、民族地区跨越发展、加强自主创新及体制机制创新、打造成都等内陆开放型经济战略高地、大力发展现代服务业、发展特色农业、发展循环经济和推广低碳技术、提高公共管理水平 and 加强社会管理、大力发展社会事业和保障改善民生、“四个基地建设”等,特别是资源税改革、生态补偿、民族地区跨越发展、农村改革和“四个基地建设”(国家重要的能源基地、资源深加工基地、装备制造业基地和战略性新兴产业基地)具有重大的经济意义和政治意义,不但会大大增加西部地区收入,而且会大大增强西部地区可持续发展能力,与四川关系很密切。如四川的天然气、水能、风能、太阳能、生物燃料、核能资源、钒钛资源等很丰富,装备制造业、生物医药、信息网络、航空航天等基础扎实,四川实施的“7+3”产业规划与西部大开发产业政策很吻合,“塔尖产业”与战略性新兴产业很一致。

10 年前后对比,西部大开发战略支持重点尽管有许多相同点和交叉点,特别是在基础设施建设和生态环境保护方面的重合点较多,但总体思想仍有“12 大变化”:动力由要素驱动到创新驱动,产业由低端到高端调整、资源由原料输出到深加工产品输出、建设由基础设施为主到以改善民生为核心、帮扶由输血支援到增强造血功能、发展由突击式到增强持续性、治理由政府独揽到政府和社会组织协同、思想由“等靠要”到奋发图强转变、路径由封闭发展到开放合作、方式由数量型到质量型、重点由经济建设到更重视社会和谐、方向是由注重硬件建设到更注重软件建设等等,这些都是落实科学发展观的具体实践,也是实现中国梦的必然要求。