

平昌金宝新区建设中增强城市吸引力的对策探析

中共平昌县委党校 何光雄/文

“两化”互动、统筹城乡,这不仅会带来大规模基础设施建设和产业发展的投资需求,还将带来分配关系的调整,把蕴藏在城乡特别是农村的巨大内需潜力激活释放出来,从而推动经济社会全面、协调、可持续发展。2012 年 7 月 23 日,胡锦涛总书记在中央党校省部级主要领导干部专题班上发表了重要讲话中并强调指出:要推动工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步发展,不断增强长期发展后劲。当前,平昌县正处于城镇化的加速期、全面建设小康社会的关键期,实施平昌“两化”互动、统筹城乡发展的总体战略,就是要着眼实现全面小康、迈向现代化的奋斗目标,总结和汲取国内外现代化历程的经验教训,解决当前平昌发展的阶段性矛盾和问题,走出一条具有平昌特色的科学发展之路。

平昌县金宝新区与老城区隔河相望,根据《平昌县金宝组团控制性详细规划》规划,其面积包括黄滩坝、金宝、五一、何家坪—马家坪四大组团,总用地面积 18 平方公里,规划人口 22 万人,几乎与现在的平昌县城人口总数一样。新区建设以“宜居新区、商贸园区”为目标,五年后新区将正式建成,成为平昌城乡统筹的动力源、经济发展的增长点。按照“一年奠定基础、三年初具规模、五年新城崛起”的要求,金宝新区城市建设中要着重打好“三张牌”,即宜居、宜教、宜休,以吸引更多人口入住以确保金宝新区的可持续发展。

一、宜居:建设川东北最具特色的山水新区

为了高标准规划金宝新区,按照打造全省县级城市中最好新区目标,突出国际化视野、现代化标准、生态化特征,按照产城相融、宜居宜业的要求,平昌县委、县政府先后聘请了同济大学、重庆大学等国内知名院校专家到平昌实地考察,编制金宝新区建设规划。为了尽快盘活新区的建设和发展,在一期工程中将重点建设安置房和“四桥一隧一道一站”(安家坝大桥、金宝大桥、星光大桥、黄滩坝大桥、檬子坝隧道,金宝大道,省道 S202 线过境

夏心愉/文

在上海某大型小区的社区公共健身设施旁,记者见到了正和邻居们在“健身”的周阿姨。知道是记者来采访,周阿姨的邻居都纷纷以玩笑的口吻改口叫她“周总”。退休职工周阿姨乐呵呵地解释,两天前,她和她的先生已经在上海自贸区里开始注册两家公司。大约一周以后,她和她的先生的确将分别成为两家自贸区内公司的法定代表人、总经理。

不过需要说明的是,周阿姨并没有在自贸区经营业务的渠道,也不打算实际运营公司。她注册的,只是一种没有实际办公场所的虚拟地址注册公司。这一虚拟地址说白了就是一个门牌号,年租金为 2 万元。这 2 万元,也就是周阿姨在自贸区“占一个坑”的主要成本。

这是周阿姨的“另类投资”——炒作壳公司。她正坐以等待的机会,是自贸区的虚拟注册地址不断被消耗,带动租金跳涨,而 she 可以届时转让掉手中的公司。

周阿姨的两个“壳公司”:一个注册为经营商贸、一个做投资咨询。在她看来,这两种公司以后会有很大的转让或被借壳经营的市场需求。

退休大妈“团购”壳公司

“这种机会几十年才出一次,上世纪 90 年代初有‘打’原始股,现在有‘打’自贸区的‘原始公司’。”谈及其“另类投资”的风险,曾在上世纪 90 年代成功购入过原始股的周阿姨拍起了胸脯。

周阿姨有两条逻辑:其一,上海背靠市场开放的热土,本地居民一定要有“敢第一个吃螃蟹”的勇气和感知市场变动的触角。“有热点的地方肯定有机会”,是周阿姨的口头禅。

其二,她认为,在不足 10 平方公里的外高桥保税区,“小隔间”(用来虚拟注册公司的厂房、仓库地址)是稀缺资源,“炒稀缺的东西总是不会错的”。

有意思的是,在周阿姨的鼓动下,小区的邻居大妈们竟“组团”去自贸区虚拟注册公司,以此和区内代理注册公司甚至房东就代理费用或租金讨价还价。“我们几个都有兴趣。”周阿姨指着她身边的四五个邻居说。

这个“团购”自贸区壳公司的团体,对她们的投资回报预期是,“现在 2 万买一个公司,半

路)等重大基础设施建设,这些重点项目全部由县级领导和单位挂包负责。按照工作进度要求,2012 年完成金宝安家坝大桥、金宝大道主干线、省道 S202 线过境路改造和拆迁还房建设;2013 年贯通檬子坝隧洞;2014 年建成金宝大桥、星光大桥、黄滩坝大桥和五一火车站。根据规划要求,金宝、黄滩坝两地将建成宜居新区。金宝新区规划设置幼儿园 5 所,共 34 个班;小学 3 所,占地面积 55 亩,可容纳学生 80 个班 3600 余人;初中、高中各一所,占地面积 84 亩,可以容纳学生近 5000 人。新区还将新建中心医院一座、社区卫生服务中心 2 个、疗养院 1 所、大型农贸市场及超市 4 处。除此之外,金宝新区还将建设体育中心、公园、广场、文化馆、展览馆、影剧院等基础设施,城市的行政、商贸、商务、商业、会展、宾馆等功能一应俱全。

二、宜教:教育改革建成川东北基础教育特色城区



要增强金宝新区的城市吸引力,必须有强大的教育业。平昌教育必须抓紧改革,抢占未来人口流动先机,把平昌建成川东北基础教育高地。由于本地优秀教师和学生流失严重,平昌教育面临着前所未有的重大挑战。金宝新区教育必须在办学观念、体制机制、人才使用上大胆创新,才能有效整合各方资源,增强新区吸引力。

1、高起点规划

金宝新区在建设规划过程中教育的布局要有高起点,办学理念应具有前瞻性。首先,要高度重视教育改革。无论是领导还是全县教师和社会力量,都要关心、支持新区教育。其次,要将新区教育规划纳入全县总体规划。新区建设作为全县经济社会建设的重中之重,其教育办得好不好,将直接关系到新区建设的成败。因此,县级领导必须有人亲自抓,教育行政部门必须由一把手亲自挂帅,统筹规划,推动新区教育

自贸区虚拟地址注册虚热

年后可以转让了(变更法定代表人及经营范围),自贸区的虚拟地址估计也被买得差不多了,我们预计可以 4 万出手。”周阿姨说。

记者获取的一份承租方与外高桥保税区联合发展有限公司草签的租赁合同显示,关于租金的约定条款中,对于租金自合同生效之日后多久不变、何时开始发生变动等空格,均被填写上“/”符号。该种合同也不适用物业管理费用及租金押金条款,仅有“合计租金”一栏被填写了“20000 元人民币/年”。

日注册量近 600 家

有市场敏感性的周阿姨和她的邻居“法定代表人”们,却似乎没有做尽职调查的能力。想要把外高桥保税区的“小隔间”都注册完以便形成资源稀缺租金跳涨,至少需要知道三件事:外高桥共有多少“小隔间”、每日注册企业数目有多少、未来是否会有市场面或政策面的变动。当记者反问这些问题时,周阿姨和邻居们面面相觑。

记者随即带着这些问题来到了位于外高桥的自贸区综合服务大厅。在记者本周连续两日的走访中均发现,每天早晨 8 点半(办公时间 9 点开始),综合服务大厅门外等待注册的人员队伍就已排到了大厦拐角、队伍必须拐弯排;9 点开门前,等候者就有近百人。

当记者以注册公司为由询问时,一名保安人员提醒称,上午在 10 点后到,下午在 3 点后到,“很可能根本拿不到号(窗口取号受理)”。

这种踊跃注册的场景似乎印证了周阿姨们对市场需求的判断。而在大厅里,当记者询问一名正在代办注册的中介公司负责人王女士时,她表示“注册一定要趁早”,目前实地办公类的租金已经成倍跳涨,虚拟注册类的租金(2 万一年)虽然没有变化,但未来涨价的概率很高。

“我代理的一家实租办公场地的公司,9 月 26 日付订金,每平方米租金 18 元(日租金);10 月 12 日带他去付租金时,房东就宁愿毁约退订金,也要把租金跳价到 35 元。”王女士说。

记者走访了几家代理注册的中介公司发现,在外高桥保税区需要实租办公场地的企业租金在自贸区挂牌后有较大幅度的提升,3 元/平方米的日租金在国庆节前属于价格偏高,而在近日已经成为了一些中介手里用于招揽顾客的紧俏货。

那么,周阿姨们参与的虚拟地址注册未来

科学发展。

2、创新办学机制 创建精品名校

按照传统模式办学,新区教育很难办出特色,办出水平。因此必须在创新办学机制上狠下功夫,才能办出让社会满意、让群众满意的精品名校。名校是多种因素的综合体,名师、优生、好领导,缺一不可;完善配套的软硬件设施必不可少。在教师选择上,要敢于打破一切条条框框,突破地域的限制,唯才是用。可以面向全县教师公开招聘,也可以有选择的引进外地优秀骨干教师加入,学校组织专家评审团对所有应聘教师进行严格考核。一旦录用,就要努力“以事业留人、以情感留人、以待遇留人”。在生源招收方面,一是严把入口关,在全县统一招收优秀小学毕业生。二是严把质量关,积极帮助差生实现向优生的转变,努力扩大优生面。三是借鉴学习衡水、绵阳办学经验,全面启动创办名校方案;争取 5 年内办成一所名校。

解密“虚拟注册”

对于“虚拟注册”的不了解,也是市场上大批炒客盲目跟风的原因。不少注册者不知道房源何来,因此选择相信了“虚拟注册地址会很快用完”的说法。更甚至,有代理中介在拉拢客户时谎称 2 万元的年租金是“政府定价,政府收取”。

事实上,自贸区因取消登记公司实收资本,存在“1 元注册公司”的说法。但问题是,公司需要注册地址,而这一地址需要租金,即便是“虚拟地址”。

两大主体是这种“虚拟地址”的权利人。一类是区内的多家开发公司,是区内不少办公楼、厂房、仓库的出租方,他们将一些厂房或仓库划割成每间 10 余平方米的用地,形成一个固定的门牌号,然后向市场(包括中介)批量提供这些门牌号作为注册地址,租金正是目前的主流定价:2 万元/年。但由于这些厂房或仓库本有其用,因此不适宜注册公司进入办公。

而记者从获取的租赁合同中发现,这些土地的权属性质是“国有建设用地使用权”,用途多为“工业、仓储”,开发公司的使用期限一般为 50 年。

另一类,是外高桥保税区在约 20 年开发过程中形成的“小业主模式”。上述管委会办公室业务人士称,尤其是在保税区开发初期,不少地或物业是由民营企业购买的,也有不少个人或

3、健全统筹有力 权责明确的教育管理体制

首先,健全办学体制。根据《国家中长期教育改革和发展规划纲要(2010-2020 年)》的要求,要“健全政府主导、社会参与、办学主体多元、办学形式多样、充满生机活力的办学体制,形成以政府办学为主体、全社会积极参与、公办教育和民办教育共同发展的格局”。金宝新区教育改革既要突出政府的主导作用和服务作用,也要给予学校更多的权利。其次,积极鼓励行业、企业等社会力量参与公办学校办学,扩大优质教育资源,增强办学活力,提高办学效益。其三,可以根据实际情况,开展与名校联合办学、委托管理的模式,提高办学水平。其四,鼓励公平竞争,对于成绩突出的优秀教师,学校要给与各方面的优先权,鼓励教师争当名师。

三、宜休:建设中国西部最吸引眼球的养老基地

人口老龄化对县域经济发展和人口转移既具有机遇同时又具有挑战性。未来几年我县将有 20 多万人进入老龄阶段。做好城市养老工作,建设养老尊老敬老环境具有深远意义。“百善孝为先”、“老吾老以及人之老,幼吾幼以及人之幼”是我国的优良传统,把金宝新区建成适宜老人居住,有利于养老,应纳入长远和整体规划。同时,鼓励民间资本进入养老行业,由此可以吸引更多业主到此安居乐业。我们在新区建设中围绕金宝冠大做文章:现在金宝冠差的不是风景,而是上下山进入景区的路太少了,多建一些上下山的通道及其它公共设施,人们的活动空间和场所自然就大了。巴河、通河有丰富的鱼类资源,我们就要保护好,策划定期举办一些全国内外有影响的垂钓比赛活动,也将提升我县知名度。再则平昌有丰富的山体资源,与老人相关的殡葬产业自然也可带动起来。

总之,如果我们把金宝新区建成了适宜人居的,具有山水特色的城市,再把平昌基础教育通过革新建成川东北的基础教育高地,随着高速路的贯通,火车站的建成,平昌工业和其他产业的发展,金宝新区将在川东北拔地而起!

解密“虚拟注册”

对于“虚拟注册”的不了解,也是市场上大批炒客盲目跟风的原因。不少注册者不知道房源何来,因此选择相信了“虚拟注册地址会很快用完”的说法。更甚至,有代理中介在拉拢客户时谎称 2 万元的年租金是“政府定价,政府收取”。

事实上,自贸区因取消登记公司实收资本,存在“1 元注册公司”的说法。但问题是,公司需要注册地址,而这一地址需要租金,即便是“虚拟地址”。

两大主体是这种“虚拟地址”的权利人。一类是区内的多家开发公司,是区内不少办公楼、厂房、仓库的出租方,他们将一些厂房或仓库划割成每间 10 余平方米的用地,形成一个固定的门牌号,然后向市场(包括中介)批量提供这些门牌号作为注册地址,租金正是目前的主流定价:2 万元/年。但由于这些厂房或仓库本有其用,因此不适宜注册公司进入办公。

而记者从获取的租赁合同中发现,这些土地的权属性质是“国有建设用地使用权”,用途多为“工业、仓储”,开发公司的使用期限一般为 50 年。

另一类,是外高桥保税区在约 20 年开发过程中形成的“小业主模式”。上述管委会办公室业务人士称,尤其是在保税区开发初期,不少地或物业是由民营企业购买的,也有不少个人或

元。对于“虚拟注册”的不了解,也是市场上大批炒客盲目跟风的原因。不少注册者不知道房源何来,因此选择相信了“虚拟注册地址会很快用完”的说法。更甚至,有代理中介在拉拢客户时谎称 2 万元的年租金是“政府定价,政府收取”。

事实上,自贸区因取消登记公司实收资本,存在“1 元注册公司”的说法。但问题是,公司需要注册地址,而这一地址需要租金,即便是“虚拟地址”。

两大主体是这种“虚拟地址”的权利人。一类是区内的多家开发公司,是区内不少办公楼、厂房、仓库的出租方,他们将一些厂房或仓库划割成每间 10 余平方米的用地,形成一个固定的门牌号,然后向市场(包括中介)批量提供这些门牌号作为注册地址,租金正是目前的主流定价:2 万元/年。但由于这些厂房或仓库本有其用,因此不适宜注册公司进入办公。

而记者从获取的租赁合同中发现,这些土地的权属性质是“国有建设用地使用权”,用途多为“工业、仓储”,开发公司的使用期限一般为 50 年。

另一类,是外高桥保税区在约 20 年开发过程中形成的“小业主模式”。上述管委会办公室业务人士称,尤其是在保税区开发初期,不少地或物业是由民营企业购买的,也有不少个人或

私营企业投资了个别物业。因此,他们现在也是招租的一大主体。

从理论上来说,所有的出租方自行决定自己房产的租金价格,从实租办公场所来看,面积、地点、楼层、周边环境的不同,也使这种市场化定价表现明显。但“虚拟注册”对于承租方来说,仅仅是一个门牌号,从谁手里获得并无区别。而几家大开发公司统一的年租金叫价,也引得市场其他出租方跟风。

王女士说,当她去和小业主商谈“虚拟地址”价格能否略有下降时,对方表示现在已经是“卖方市场”,只有涨价的可能性。但出于开发公司尚有大量 2 万元/年的隔间出租,市场其他出租方也没有自行涨价的空间。

其实,即便不通过中介,行车在杨高北路上,记者也见保税区内不少小业主拥有的楼宇悬挂出“招租”“招商”的广告牌和招租电话。尤其在新发展公司的南侧,待租的物业供应更为充足。

此外还值得一提的是,在自贸区诞生之前,外高桥保税区内内的房屋出租市况不佳,很多王女士接触的小业主也长期处于倒贴物业费的亏损状态之下。自贸区带来的租赁市场升温,是他们久盼的“春天”。

除了寻找注册地址并支付 2 万元一年的租金,“虚拟注册”一家企业还有哪些步骤和成本?记者在管委会了解到的办照流程是:首先是与出租方草签租赁协议,其次是预查名,待公司名称核准后需要进行公司审批和租赁合同的备案,然后进行网上申请,最后可领取营业执照、税务登记证、机构代码证。

而关于自贸区注册资本认缴登记制的新政,不少企业误解为公司注册资本可以任意数额,越大越好。对此,记者从管委会获悉,公司股东需要对认缴出资额、出资方式、出资期限等自主约定,并记载于公司章程,股东之后仍应当按约定缴付出资。需要注意的是,有限公司的股东以其认缴的出资额为限对公司承担责任,股份公司的股东以其认购的股份为限对公司承担责任。因此,投资者还是需要根据自己的缴付能力慎重确定公司的注册资本。

至于在注册过程中除了租金以外的成本,王女士称,即便企业自行办理,也还需要支付机构代码证 100 元左右、印章费用、银行基本户开户费用等。有进出口权和对外贸易经营者备案登记、外汇登记、海关证、商检证、电子口岸卡等需求的公司,还需要支付相关费用。