



13万平方米闲置资产引入三地企业

“沉睡”7年 老园区如何被“唤醒”

■本报记者 郝一萍

一栋栋厂房整齐排列、楼宇间道路平坦开阔、生产企业忙得热火朝天……眼前这一座崭新的园区，已不再是一年前，记者镜头下那副空旷萧条的模样。

占地306亩、建筑面积约13万平方米的天津融鑫智慧产业园曾闲置长达7年，自去年下半年重新启动招商以来，不少京津冀及周边地区的企业纷至沓来。日前，又一“重量级”企业的入驻，让这个产业园再次走进人们视野。

闲置7年的老园区是如何“活”起来的？时隔一年，记者再次来到这里，挖掘“包袱”变“财富”背后的故事。

“重量级”企业加码 老园区整装“再出发”

道路两旁，一排排车间、办公楼早已复旧如新；楼宇间，一辆辆货车穿梭于宽阔的道路上，让园区的景象瞬间“流动”起来……这里是滨海新区去年成功盘活闲置资产——天津融鑫智慧产业园。

天津融鑫智慧产业园位于寨上街营城工业聚集区，占地306亩，共有17栋单体建筑，建筑面积约13万平方米，包括检测楼、办公楼、后勤楼、车间、仓库等，能满足不同企业的生产、研发需求，让进驻园区的企业“拎包入住”。

“我们验收时，这些楼已经全部建好，用的是钢筋混凝土结构，坚固耐用，而且建筑里面也都是精装修。”曾庆华谈起该项目，言语间满是夸赞。

曾庆华于2022年的8月17日接手该产业园，成立了天津融鑫智慧产业园并担任董事长。“我们用了一年多的时间，对产业园进行修整，包括提升消防配置、美化景观、更换老化管道线路以及针对入驻企业的诉求进行车间改造等，总投资达7亿元。”他告诉记者，产业园于2023年8月正式启动招商，目前已入驻企业19家，盘活厂房、仓库、办公楼等闲置资产2.6万平方米，带动就业100余人，预计2024年实现营业收入8亿元。

据他介绍，目前，产业园内占地最大的一家企业是不久前签署战略合作框架协议协议的北京益荣投资集团。据了解，北京益荣投资集团在该产业园成立了天津畅通环保科技有限公司，占地约5300平方米，主要负责非食用植物油加工、工业用动物油脂化学品制造等项目。此次签约标志着该集团在产业园内完成了油脂回收、生产、销售以及相关结算的全产

业链业务布局，预计年产值达10余亿元。

“产业园吸引了不少企业的关注。新能源、新材料、高端装备制造等领域的企业正和我们协商入驻事宜。”对于该项目的招商，曾庆华信心满满，“目前，我们有3个意向签约项目和6个在谈项目正在积极推进中，今年年内有望累计盘活5.6万平方米。”

“腾笼”换“新鸟” 转型中蹒跚“重生路”

眼前，产业园内一片繁忙景象，让人难以想象以往沉寂时的情景。

在采访过程中，记者了解到，天津融鑫智慧产业园前身为天津中聚新能源科技有限公司二期项目。该企业因经营不善，引发部分员工欠薪等矛盾纠纷，使其二期项目从2017年起停摆。

“该项目占地面积很大，厂区建设标准也高，而且是全新的，还没有投入使用。因为经营方面的一些问题，二期厂房建成后，还没验收就停摆了，公司的员工也因欠薪问题，陆续陆续找我们反映。”寨上街道党工委副书记周峰告诉记者，在得知该企业的情况后，寨上街为帮助其解决欠款问题，设立了专项账户，利用街道经费垫付资金，为企业职工发放工资、缴纳保险，并组织企业领导和职工代表进行交流，协调化解双方矛盾，促使双方签订承诺书。

成功化解矛盾后，寨上街道办事处二期项目厂房闲置的情况，制定《盘活中聚新能源二期项目闲置资产专项方案》，充分借助各种渠道寻找意向企业，最终引入天津融鑫智慧产业园有限公司作为项目投资经营主体，成功盘活这一大体量的闲置资产。

“在交接过程中，我们从寨上街获得了很大帮助，体会到了‘专家+管家’式服务的便利。”曾庆华感慨，“我们一旦遇到困难，街道就会尽力帮忙解决，特别省心。”

项目盘活后，为提升天津融鑫智慧产业园知名度，寨上街及项目所在的营城工业聚集区持续协助其宣传推介，推动市场化招商，借助招商中介等第三方平台的灵活性和专业性，促成其与谷川联合、“选这儿网”等中介机构达成合作意向。

“天津融鑫智慧产业园是营城工业聚集区的独立子园区，也是营城工业聚集区里位置最好、交通最便捷的园区，厂房品质也非常高。我们认为，该产业园是承接现有项目的最好载体，一旦遇到合适的项目，我们就会对接到这儿，入驻企业的反馈也都不错。”负责协助天津融鑫智慧产业园招商工作的营城工业聚集区副主任吕健表示，该产业园地处京津冀城市群交汇点，距天津港21.3公里，周边唐津高速、京津塘高速公路二线、京山铁路等路网纵横交错，满足多模式交通联运，吸引了不少周边地区企业的目光。

多年来，随着城市发展、产业升级，不少老厂房、旧园区成了闲置资源，“沉睡”在城市的各个角落。2022年出台的《滨海新区街镇产业园区管理体制改革实施方案》(以下简称《实施方案》)是全国首个自贸试验区服务街镇经济的改革方案。根据《实施方案》，其改革对象共有6个街镇园区，寨上街的营城工业聚集区位列其中。据了解，营城工业聚集区占地3.43平方公里。在这当中，天津融鑫智慧产业园是最大体量、最具标志性的盘活项目。

盘活闲置载体，有助于提高资源配置效率，推动经济高质量发展，激活城市发展新动能，周峰表示，下一步，寨上街将继续深挖存量项目，招引全产业链产业，持续以新能源新材料、高端装备制造主导产业供应链需求为抓手，在服务好企业的基础上，做好以商招商，积极吸引相关配套项目落户营城工业聚集区，推动区域发挥产业集聚效应，加快产业结构转型升级。

名家观点

建立健全协同联动工作机制 梯次开发闲置资源盘活项目

——专访天津社会科学院区域经济与城市发展研究所所长 孙德升

随着城市化进程持续推进，土地资源日益紧张，闲置土地的存在加剧了这一矛盾，不仅造成了资源浪费，也不利于城市的可持续发展。推动盘活土地等闲置资源是适应当前我国最新经济发展形势和产业现状、推动高质量发展的重要举措。

在天津社会科学院区域经济与城市发展研究所所长孙德升看来，盘活闲置土地十分必要，既能提高集约用地水平和土地要素配置效率，在城市中释放更多的发展空间，也能带动相关开发投资，最大化利用土地价值，进而培育新的经济增长点，增加就业机会。“近年来，房地产市场持续低迷，部分房地产企业面临现金流困境，无力继续开发土地。盘活闲置土地还能帮助它们回笼资金，缓解资金压力，加速市场出清，促进房地产市场的平稳健康发展。”他说。

不过，眼下，盘活闲置资源依然存在诸多难点。部分存量土地房屋历史问题较多，土地性质、产权等情况繁杂，多方诉求协调不畅难以形成合力。此外，绝大多数闲置资源分散且相距较远，难以进行统筹规划和有效管理。尤其是一些位于偏远地区的闲置资源，交通不便，缺乏必要的配套设施，难以有效利用。

为解决上述问题，孙德升建议，建立健全土地政策和法规体系，出台城市更新相关条例，从制度上为解决各类历史遗留问题提供依据；完善现有政策实施细则，增强政策的稳定性和可操作性，确保盘活项目高效落地；编制盘活存量土地房屋资源专项规划，建立健全协同联动工作机制，梯次开发闲置资源盘活项目。

“目前，工业遗迹、闲置楼宇等闲置资源的盘活方向主要包括工业博物馆、产业园区、商业楼宇、创意街区等项目。目前来看，盘活的进程较为顺利，也取得了一定的成效。不过，一个项目是否真正被盘活，还要按照3个标准来进行判断：能否实现资产的保值、增值；能否实现单位资产价值和效率的提升；能否实现城市科技创新能力与产业实力的提升。”孙德升进一步表示，“闲置资产在引进项目时，还应充分考虑市场需求和经济效益、与闲置资源的特性匹配度、可持续发展性、技术创新与模式创新、政策支持以及存在的风险等问题。”

推进协同发展示范项目 携手扩大服贸“朋友圈”

本期要事

李俊
商务部研究院国际服务贸易研究所所长

■本报记者 袁诚

被称为全球生产网络“黏合剂”的服务贸易，是一种与货物贸易相对而言的贸易形式，能够串联地理上分散但相互关联的生产流程，是全球产业链各环节创造价值的主要来源。作为国际经贸合作的重要板块，京津冀如何协同发力，推动服务贸易与现代服务业、高端制造业等融合发展，释放更多创新活力？记者就此采访了商务部研究院国际服务贸易研究所所长李俊。他认为，三地应加快服务业开放与服务贸易协同发展，建设一批示范项目，携手扩大服务贸易“朋友圈”，赋能产业发展。

“在全球化的背景下，服务贸易已成为国际竞争的重要领域。京津冀通过加强服务贸易协同，可以促进区域内产业结构的优化升级，推动传统产业向现代服务业转型，形成更具竞争力的服务贸易集群。这有助于吸引更多的国际投资与合作，推动区域经济的国际化进程。”李俊说，三地加强服务贸易协同，将进一步推动区域内企业在科技创新、数字经济等领域的合作和交流，形成更多的创新模式和示范项目。

据介绍，我国服务贸易发展经历多次迭代、升级，从20世纪80年代的酒店、航空运输等领域开放，到90年代的广告、咨询、零售等领域开放，再到如今着力推动制度型开放和高水平开放，区域间服务贸易协同成为发展的必然趋势。他表示，主要城市群是我国服务贸易创新发展“引领者”。其中，长三角城市群持续优化经济结构，逐步建立现代化产业体系，服务贸易规模全国占比最高；京津冀城市群协同发展加速，服务贸易国际竞争力不断增强。去年，京津冀服务贸易进出口总额超过1800亿美元，占全国服务贸易进出口规模近两成。

“京津冀地区地缘相近，交通便捷，各类要素流动便利，三地服务贸易协同基础条件良好，发展潜力很大。”在李俊看来，京津冀应围绕产业项目来发展服务贸易，重点推进国际旅游、国际物流运输、数据中心、服务外包等领域一体化发展，带动重点服务领域开放合作。比如，北京拥有的国际航线多，通过区域联动的旅游线路设计，国际游客到达后，可以来到津冀地区观光，丰富游客体验。还有不少数字化国际服务贸易项目，三地合作空间很大，尤其是津冀地区信创资源丰富，人力成本相对较低，联手完成大项目的效率和性价比都更高。

他建议，三地要以加强服务业开放与服务贸易协同发展为目标，围绕服务贸易发展中遇到的难点问题，设计服务业制度型开放政策，推动打造一批服务业开放和服务贸易协同发展的示范区、示范平台和示范项目；探索开展服务贸易联合招商与服务贸易园区建设，形成一批可复制、可推广的协同发展政策经验和最佳实践案例，加快带动重点服务领域开放合作。

信息速递

滨海知识产权交易平台上线 首批208个专利项目挂牌推介

在近日举行的滨海新区“一月一链”新材料产业专利产业化对接活动上，滨海知识产权交易平台正式上线，首批208个专利项目挂牌推介。

据了解，滨海知识产权交易平台是依托天津产权交易中心搭建的知识产权交易板块，可提供数据知识产权存证交易、专利项目交易与融资、专利开放许可发布等服务。此次首批挂牌推介的专利项目主要来自天津科技大学、天津大学滨海工业研究院有限公司等创新主体，吸引了不少企业关注。

“这次我们邀请了来自京津冀地区的高校院所、产业链上下游企业等相关负责人参加，全力推动新材料领域专利转化，让更多‘金点子’转化为现实生产力，打造京津冀专利转化运用先行区。”滨海新区知识产权相关负责人表示，新材料产业不仅是天津市十二条重点产业链之一，也是滨海新区八大支柱产业之一。截至目前，滨海新区新材料产业链上工业企业有83家，工业总产值超393亿元，涵盖高端金属材料、新型无机非金属材料、新一代信息技术材料等多个领域。截至目前，滨海新区有效发明专利量达到25817件，其中，新材料产业专利达2932件，产业发展势头强劲。 ■本报记者 袁诚

数据资源开发利用 发展研讨会在津举行

日前，由中国物流与采购联合会主办、睿德索求(天津)科技有限公司承办的“数据资源开发利用发展研讨会”在津举办。来自中国工业互联网研究院、中国航空制造技术研究院、中国科学院软件研究所等30余位行业专家就数据资源创新应用进行思想交流、观点碰撞。

“眼下，数智化时代已经到来。各行各业数字化转型的本质在于通过数字化手段来应对不确定性因素影响的决策，在于数据、信息、知识、认知四个层次的逐级加工和持续演进，由此助力企业高质量发展。”中国工业互联网研究院数据管理与应用研究所所长陈杰浩会上表示，企业应构建以“数据+算法”为核心的新型决策机制，通过业务分解重构、人员组织完善、闭环发展模式、数字工具赋能等关键步骤，促进数字化技术和企业业务有效融合，推动数字化转型顺利实施。

在睿德索求(天津)科技有限公司联合创始人林锦坤看来，数字技术与产业结合的过程中离不开高质量的数据运算和求解。“智能决策需要用数据方法进行一系列的运算处理，我们研发的求解器如同‘大号的计算器’，可以得出最优数据决策。现在，我们在跟京津冀地区的能源管理、装备制造和交通运输企业合作，帮助他们优化管理效能。比如，公司最近刚与河北一家能源管理企业签约，将通过对其制热、制冷设备等能源设备的调度优化减少20%的耗电量，实现降本增效。” ■本报记者 袁诚



年宵花迎“春”早 数十个品种齐上新

争奇斗艳的蝴蝶兰、娇艳欲滴的大花惠兰、娇羞低头的宝莲灯……五彩斑斓的年宵花已提前

摆到了曹庄花卉市场商户的货架上。作为华北地区重要花卉集散地，曹庄花卉市场每年春节前会大量上架年宵花，以供京津冀以及其他周边地区的花商、游客选购。

据曹庄花卉市场运营负责人金莹介绍，今年年宵花上新比去年提前了半个月左右，目前已有包括蝴蝶兰、君子兰、仙客来在内的数十个品种。

连日来，曹庄花卉市场的客流量逐渐攀升，周末单日客流量超1.5万人次，比去年同期翻了一番。“元旦前后，曹庄花卉市场将有大量年宵花上新。届时，年宵花品类将达上百种，客流量也将进一步上涨。”金莹说。

本报记者 郝一萍 通讯员 白鹏飞 摄



双城故事

■本报记者 张兆瑞

“牛老板”，早啊！”

12月20日早上5时55分，家住天津海河教育园区(以下简称海教园)知香园的牛发勇在小区门口刚登上从海教园开往北京六里桥的定制快巴，就有乘客和他打起了招呼。

“为啥管他叫老板？”“因为这条定制快巴线路就是他攒的啊！”

“牛老板”今年不到40岁，是一名在北京工作的水电设计工程师。前几年，他们全家从河北邯郸搬到海教园，他也从此过上了每日京津往返的双城生活。“不为别的，就想每天晚上能回家陪一陪孩子。”他说。

但一开始，牛发勇的双城通勤之路走得并不轻松，主要原因是换乘太多。“我每天早上要先从海教园坐地铁到天津站，然后搭城际到北京。但我们单位在驹马桥附近，从北京南站还得再倒一趟地铁。起大早，赶地铁、换城际，一路都不停休息，实在是太累了。”他说。

2022年年底，北京试点开行京津冀通勤定制快巴，并相继开通了燕郊、固安、廊坊、武清等线路，方便京津冀居民通勤。牛发勇当时就想，自己能不能利用这个好政策，定制一条从海教园直达北京的线路。抱着试一试的态度，他拨通了我市交通主管部门的电话。

京津定制快巴“攒线人” 这位“牛老板”真牛！

桥至海教园方向，每日16时50分、17时50分、18时50分。

有乘客给记者算了一笔账。定制快巴开通前，他每天单程通勤成本大约是85元(其中京津城际票价54.5元，京津双城的地铁票总计13元，还有约20元的打车费)。现在，定制快巴单程票价是55元(目前试运营期间票价有优惠，后续单程票价将调整为60元)，他每天往返交通费能省不到60元。另据牛发勇介绍，试运营期间，这条定制快巴线路已经实现盈利了。

更令牛发勇惊喜的，这条定制快巴线路不仅实现了乘客与运营企业在经济利益上的“双赢”，还成为很多人延续职业梦想的桥梁。

王效敏是一名在北京工作的医生，也是两个孩子的母亲。“多亏了‘牛老板’，我才能继续自己的职业理想。”她向记者介绍，他们两口子都是“北漂”，为了孩子上学，选择落户到海教园。因为单位在北京东四环，要求8时前必须到岗，她原来每天赶首班京津城

际都迟到，而且折腾一路到医院，自己先没劲儿了，一度考虑辞职算了。“现在有了定制快巴，我每天5时坐第一班，上车就能‘补个觉’，7时多在十里河下车，再骑10分钟单车就能到单位。晚上我原路返回，车上歇一路，到家还能看看孩子，心里踏实好多。”她说。

定制快巴平稳有序运行了将近3个多月，上门找“牛老板”咨询的人越来越多。有人住在海教园，想定制快巴路过自家小区，早上少走几步；有人每天京津双城通勤，想办个月票打个折；有人住在滨海新区，想问问定制快巴能不能够得上……牛发勇把这些需求一一向交通部门做了反馈。据了解，定制快巴计划明年将接客范围向东延伸至滨海新区，同时相关部门正着手开发一款针对定制快巴的订票小程序，乘客何时用车、从哪儿上车一目了然。

可以说，“牛老板”攒起的这条京津定制快巴线，正在帮助越来越多的双城通勤族延展“幸福半径”。