

开发区土地开发经营模式及开发策略研究

● 宋 平



[摘要] 随着我国城市化进程的加快和产业结构的调整,开发区作为城市空间增量扩张的主要基地,已形成了规模巨大的存量空间。然而,面对增量空间严重短缺的局面,开发区急需对存量空间进行“二次开发”,实现转型发展。本文探讨了开发区土地开发经营模式及开发策略,从严格管控园区空间开发边界、构建存量用地科学评价体系、完善产业用地再开发分类引导模式、创新产业空间规划编制与管理单元等方面提出相关建议。文章旨在为开发区的土地开发经营提供理论依据和实践指导,推动开发区的产业聚集、资源集约和绿色发展。

[关键词] 开发区土地;开发经营模式;策略

开发区作为城市经济发展的重要载体,在我国近30年的城市化进程中发挥了重要作用。然而,随着空间约束日益趋紧和经济产业结构的调整转型,增长主义导向的较为粗放的发展模式,已逐渐不适应当前开发区的发展诉求。产业集聚、资源集约和绿色发展,将成为开发区未来转型创新发展的基本原则。本文基于开发区存量用地再开发的学术理论研究与实践探索,对开发区土地开发经营模式及策略进行了深入探讨。

Q 开发区土地开发经营模式的演变

(一) 单一开发模式

在开发区发展的初期,单一开发模式占据了主导地位。这种模式的特点在于,通常由一家大型房地产企业或综合性开发公司负责整个开发区的规划、建设和运营。这些企业拥有充足的资金、丰富的开发经验以及完整的产业链条,能够独立完成从土地平整、基础设施建设到房地产项目开发的全过程。单一开发模式的优势在于,它能够实现资源的集中配置和高效利用,确保开发项目的快速推进和高质量完成。然而,这种模式也存在一定的局限性。一方面,单一开发主体可能面临资金压力和市场风险,一旦资金链断裂或市场需求变化,开发进度和效果将受到严重影响。另一方面,单一开发模式容易导致开发区的产业结构单一,缺乏多元化和可持续性。

(二) 合作开发模式

随着开发区市场的逐步成熟和竞争的加剧,合作开发模式逐渐成为主流,这一模式强调多家企业之间的资源共享和

风险分担。在合作开发模式下,不同的企业可以根据自身的优势和专业领域,共同参与开发区的规划、建设和运营。例如,房地产企业负责土地开发和基础设施建设,科技企业则提供技术支持和创新资源,商业企业则负责商业设施的运营和管理。合作开发模式不仅能够实现资源的优化配置和高效利用,还能够降低单一开发主体面临的风险。同时,通过合作开发,企业之间可以形成互补优势,共同推动开发区的产业升级和经济发展。然而,合作开发模式也面临一定的挑战,如利益分配不均、沟通协调困难等问题。

(三) 多元化开发模式

在开发区发展的中后期,多元化开发模式逐渐成为新的趋势,这一模式强调开发区的产业融合和创新发展。在多元化开发模式下,开发区的开发不再局限于传统的房地产和基础设施建设领域,而是涵盖了更多的产业领域,如文化旅游、健康养老、智能制造等。通过引入多元化的产业和项目,开发区能够形成更加丰富的产业结构和更加完善的产业链条。这不仅能够提升开发区的综合竞争力和可持续发展能力,还能够为当地居民提供更加多样化的服务和就业机会。然而,多元化开发模式也对开发区的规划和管理提出了更高的要求。开发者需要具备敏锐的市场洞察力和强大的资源整合能力,以确保不同产业和项目之间的协同发展和相互促进。

(四) 智慧化开发模式

随着科技的进步和互联网的普及,智慧化开发模式逐渐成为开发区土地开发经营的新趋势。智慧化开发模式强调利用大数据、云计算、物联网等先进技术,对开发区进行智

能化规划、建设和管理。通过智慧化手段，开发者可以实现对土地资源的精准配置和高效利用，提高开发区的运营效率和服务质量。同时，智慧化开发模式还能够为开发区提供更加便捷、智能的服务体验，提升开发区的整体形象和吸引力。在智慧化开发模式下，开发区将成为一个集科技、产业、生态和文化于一体的综合性发展区域。这不仅有助于推动开发区的产业升级和经济发展，还能够为当地居民提供更加优质的生活环境和公共服务。然而，智慧化开发模式也面临一定的挑战，如技术更新迭代快、数据安全等问题。因此，开发者需要不断学习和创新，以适应科技发展的步伐和市场需求的变化。

Q 开发区土地开发经营的策略

（一）严格管控园区空间开发边界

开发区作为区域经济发展的重要载体，其土地资源的有效开发和合理利用，对于促进地方经济发展和提升区域竞争力具有重要意义。然而，无序扩张和过度开发往往导致资源浪费和环境污染。因此，严格管控园区空间开发边界，成为开发区土地开发经营的首要策略。在规划阶段，开发区应明确划定空间开发边界，确保每一寸土地都得到高效利用。这需要对照区的地理位置、产业特点、交通状况、生态环境等多方面因素进行综合考虑，制定出符合实际情况的边界划定方案。同时，开发区还应建立严格的边界管理机制，对边界内的开发活动进行动态监测和管理，防止无序扩张和非法占用土地现象的发生。在具体实施中，开发区可以采取多种措施来加强边界管控。例如，建立边界巡查制度，定期对边界区域进行巡查，及时发现和纠正问题。建立土地开发审批制度，对开发活动进行严格的审批和监管，确保开发活动符合规划要求。加强宣传教育，提高公众对边界管控的认识和重视程度，形成全社会共同参与的良好氛围。此外，开发区还应注重与周边地区的协调发展。在划定边界时，应充分考虑周边地区的产业特点和资源禀赋，避免重复建设和资源浪费。同时，加强与周边地区的合作与交流，共同推动区域经济发展。

（二）构建存量用地科学评价体系

构建存量用地科学评价体系，需要综合考虑多个方面的因素。首先，应对存量用地的地理位置、交通状况、基础设施配套等方面进行评估，了解其开发潜力和价值。其次，对存量用地的产业类型、企业规模、产出效益等方面进行分析，评估其产业效能和经济效益。此外，还应考虑存量用地的生态环境和社会效益，确保其再开发活动不会对生态环境造成破坏，同时能够提升社会效益。在具体构建评价体系时，可以采用多种方法和工具。例如，利用地理信息系统(GIS)对存量用地进行空间分析和可视化展示；采用

多指标综合评价法，对存量用地进行定量分析和评价；引入专家咨询和公众参与机制，提高评价体系的科学性和公正性。通过构建存量用地科学评价体系，可以为开发区的土地再开发提供科学依据和决策支持。同时，也有助于推动产业升级和经济发展方式的转变，实现土地资源的可持续利用。

（三）完善产业用地再开发分类引导模式

不同类型的产业用地具有不同的特点和需求，因此，需要完善产业用地再开发分类引导模式，以确保再开发活动的针对性和有效性。根据产业特点和发展趋势，可以将产业用地划分为不同类型。例如，传统产业用地主要包括纺织、化工、机械制造等传统产业用地；新兴产业用地则包括电子信息、生物医药、新能源等新兴产业用地；创新产业用地则主要关注高新技术产业和战略性新兴产业用地。针对不同类型的产业用地，需要制定不同的再开发策略。对于传统产业用地，可以通过技术改造、产业升级等方式提升其竞争力。例如，引入先进的生产技术和设备，提高生产效率和产品质量；推动产业链延伸和协同发展，形成产业集群效应。同时，加强对传统产业的政策支持和资金扶持，促进其转型升级和可持续发展。对于新兴产业用地，需要注重创新资源的集聚和创新创业环境的营造。例如，建设创新创业孵化器和加速器，为初创企业提供场地、资金、技术等方面的支持；加强产学研合作和人才引进，推动技术创新和成果转化。同时，完善基础设施配套和公共服务体系，提升新兴产业用地的吸引力和竞争力。对于创新产业用地，则需要注意打造创新生态和创新文化。例如，建设创新创业社区和创新创业平台，促进创新创业人才的交流与合作；加强知识产权保护和技术交易服务，推动创新成果的商业化应用。同时，加强对创新产业的政策支持和资金扶持，鼓励企业加大研发投入和创新投入。

（四）创新产业空间规划编制与管理单元

传统的产业空间规划往往存在规划滞后、缺乏灵活性等问题，难以适应快速变化的产业发展需求。因此，创新产业空间规划编制与管理单元，成为开发区土地开发经营的重要策略。在创新产业空间规划编制中，应注重规划的前瞻性和科学性。首先，对开发区的产业发展趋势和市场需求进行深入分析，明确产业发展的重点和方向。其次，结合开发区的地理位置、资源禀赋、交通状况等因素，制定符合实际情况的产业空间布局方案。同时，注重规划的灵活性和可调整性，为未来的产业发展留出足够的空间和余地。在管理单元的设置上，可以借鉴先进的城市管理经验和模式。例如，将开发区划分为若干个管理单元，每个管理单元负责一定区域内的产业发展、基础设施建设、生态环境保护等方面的工作。通过明确管理单元的职责和权限，

实现管理工作的精细化和高效化。同时，加强不同管理单元之间的协作和配合，形成合力推动开发区的整体发展。此外，还可以引入先进的信息化技术和手段，来支持产业空间规划编制与管理单元的工作。例如，利用地理信息系统进行空间分析和可视化展示；利用大数据和人工智能技术对市场趋势和产业发展进行预测和分析；建立数字化管理平台，实现管理工作的智能化和自动化。通过创新产业空间规划编制与管理单元，可以推动开发区的土地开发经营更加科学、高效和灵活。同时，也有助于提升开发区的综合竞争力和可持续发展能力。

（五）加大监督管理力度

在开发区土地开发经营过程中，必须建立健全的监督管理体系，确保各项开发活动都在合规的框架内进行。这包括对项目规划、建设质量、环境保护、安全生产等方面的全面监督管理。通过设立专门的监督管理机构或委托第三方专业机构，对开发区的开发活动进行定期检查、评估和审计，确保各项标准得到严格执行。同时，要利用现代科技手段提升监督管理效率。例如，运用无人机巡查、卫星遥感监测等技术手段，对开发区的建设进度、土地利用情况进行实时监控。这不仅及时发现和纠正违规行为，还能为开发区的科学决策和管理提供有力支持。此外，加大监督管理力度，还意味着要建立健全的信息公开和反馈机制。通过公开开发区开发项目的相关信息，如规划方案、建设进度、环境保护措施等，接受社会监督。同时，建立畅通的反馈渠道，及时回应公众关切和投诉，确保开发区的开发活动更加透明、公正和高效。

（六）推动产业与城市功能的融合发展

通过推动产业与城市功能的融合发展，可以实现产业与城市的良性互动和相互促进。在推动产业与城市功能的融合发展中，应注重优化产业布局和城市功能布局。首先，根据开发区的产业特点和市场需求，优化产业布局方案，推动产业集聚和协同发展。其次，加强城市功能布局规划，完善基础设施建设、公共服务体系、生态环境等方面的配套设施建设。通过优化产业布局和城市功能布局，可以实现产业与城市的无缝对接和融合发展。同时，还应注重提升城市品质和宜居性。加强城市环境整治和生态保护工作；完善

城市基础设施和公共服务设施；推动文化、教育、医疗等资源的均衡发展。通过提升城市品质和宜居性，可以吸引更多的人才和企业入驻开发区，推动产业和城市的共同发展。此外，还可以加强区域合作与联动发展。推动开发区与周边地区的协同发展；加强与其他城市的合作与交流；共同推动区域经济发展和产业转型升级。通过加强区域合作与联动发展，可以实现开发区与周边地区的资源共享和优势互补，推动区域经济的整体发展。

Q 结束语

开发区土地开发经营模式及策略的研究，对于推动开发区的产业集聚、资源集约和绿色发展具有重要意义。目前，开发区应适应空间约束日益趋紧和经济产业结构调整的新要求，创新土地开发经营模式，完善相关策略，以实现可持续发展。本文提出的严格管控园区空间开发边界、构建存量用地科学评价体系、完善产业用地再开发分类引导模式、创新产业空间规划编制与管理单元等策略，为开发区的土地开发经营提供了理论依据和实践指导。未来，开发区应继续加大政策支持和监督管理力度，推动产业与城市功能的融合发展，并关注并防范各类风险，以实现更高质量的发展。

参考文献

- [1]王艳丽.试论土地开发整理项目管理及其经营模式[J].农民致富之友,2018(09):224.
- [2]李凯枫,任永红.新时期房地产开发与经营策略的转变研究[J].中国管理信息化,2016,19(12):78-79.
- [3]曹慧芳.对目前土地资源及土地经营分析[J].黑龙江科技信息,2016(02):245.
- [4]郑群山.城市改革中的土地经营体系建设[J].合作经济与科技,2012(13):8-9.
- [5]王左.土地资源及土地经营[J].中国城市经济,2010(05):221.

作者简介:

宋平(1996—),男,汉族,山东济南人,本科,工程师,营特国际工程咨询集团有限公司,研究方向:土地开发与经营。