

庆祝改革开放40周年 上海改革开放标志性首创案例

小体量有大能量 虹桥开发区创造多项“奇迹”： 单位产出强度位列开发区全国第一

0.65平方公里,这是上海虹桥开发区的占地面积。在亲历者孔庆忠、钱雪娃等口中,这是“微型”“盆景式”“袖珍”的开发区。作为改革开放后的首批国家级开发区,虹桥开发区身上有很多个“第一”:1988年,虹桥26号地块成为全国第一块国际批租土地;1994年,上海第一家合资百货业虹桥友谊商城有限公司耸立而起……

历经30多年发展和二次创业,这块“袖珍试验田”正在城市西部发挥着越来越重要的作用。 青年报记者 周胜洁

变化 从田间风光到城市西部天际线

东起中山西路、西至古北路、北临仙霞路、南界虹桥路——虹桥开发区这块地,是虹桥机场到市区的必经之地,当越来越多的国外友人乘坐飞机抵达上海,从机场沿着虹桥路一路驰来,进入市区前必定要经过这里,这关乎上海的“脸面”。

1978年,党的十一届三中全会做出了改革开放的决策,中央决定在沿海地区兴办经济技术开发区。这块地,在1986年8月成为了上海虹桥开发区,也是首批国家级开发区。

作为当时面积最小的国家级开发区,根据面积小、位于市区的特点,虹桥开发区定位为涉外商贸中心,在功能上以展览展示、商务办公、宾馆居住、外事等为主,是全国最早以发展服务业为主的国家级开发区。

曾担任过长宁区虹桥街道党工委书记、区虹桥办主任的钱雪娃,是这块地的“老熟人”。他生于斯长于斯,“这块地当时是新泾乡的几个村落,这里叫马家桥,旁边是陆家宅,春天花开,秋天虫鸣,一派田园风光。我的童年时光就是在这块地的田间奔跑玩耍中度过的。”

对于城市高楼的印象,还是大人们告诉他:“全国最高的楼在上海,上海最高的楼是24层国际饭店。”

改革开放后,钱雪娃深切感受到城市的变化和发展。上海这座城市开始有了它全新的面貌:开发区建起的楼,都能超过国际饭店。它们的外观也各不相同:金桥大厦可以建成圆形的,虹桥宾馆可以建成三角形的,漂亮的玻璃墙,各式建筑给钱雪娃带来的震惊至今还记得。

“当时除深圳外,可能只有上海虹桥经济开发区达到了国外水平。我有个小侄女,当时结婚,带着丈夫特意来上海,并不是去看外滩,而是来参观开发区,还拍了很多照片。”

如今站在位于虹桥开发区的新虹桥大厦21楼,放眼望去,上海国际贸易中心、上海世界贸易商城、天虹中心、万都中心等9座办公楼林立,不仅有太阳广场、金桥大厦等7幢商住两用楼,另有上海国际贸易中心、上海世界贸易商城等4幢“亿元楼”,丰富了城市西部的天际线。

数据显示,截至2016年年底,虹桥开发区每平方米土地引进外资额达到近6000美元,单位土地地区生产总值高达每平方公里316亿元,单位产出强度在国家级开发区中位列全国第一,土地含金量为全国之最,体现了我国经济技术开发区集约开发、少用地、多产出的特点。

探索 成立公司以企业模式经营管理开发区

虹桥开发区的开发建设与经营管理,都交给了上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司(以下简称“虹联公司”)。这家成立于1985年初的公司,起初的名字有着时代烙印——中外合资上海虹桥联合发展有限公司,后来才改了名字。

这是上海最早组建的专业从事区域性土地开发的综合性公司之一,也是开发区的探索创新之举。

原来,虹桥开发区在成立之初,存在资金短缺、土地政策、开发区管理主体等一系列问题,当初只有市政府下拨的首笔开发费用,人民币3500万元。资金短缺是启动建设的最大障碍,开发者经过一系列探索,开始尝试一种合作模式——中外合资。

78岁的孔庆忠在1990年成为虹联公司的董事长、党委书记、总经理,一干就是10年。他还记得,当时,其他开发区基本以政府及成立行政机构的模式来管理,只有虹桥开发区是以企业的经营模式,这是一种探索和创新。

公司正式成立后,引进合作方资金3500万元,注册资金达7000万元。

此后,开发者开始了引进外资之路。

“改革开放的初期,当时情况是资金、人才短缺,所以要走一条不断引进外资、引进项目的路。”孔庆忠说。

他们为引进项目服务,秉承的理念是“做有利的事情,不擅长的部分交给专业人才执行。”

“我们当时参与到开发区建设,目标就是探索、创新。当时,海关、税收等在开发区都设有办事机构,也是对‘一站式服务’的先行探索。”

进入21世纪后,虹桥开发区经历了“二次创业”。

作为2000年至2004年的虹联公司董事长、党委书记,钱达仁通过走访调研后,提出了“立足虹桥、完善虹桥、走出虹桥、发展虹桥”的“二次创业”战略,探索开发区可持续发展的途径。

“我在开发区时间不长,但觉得需要推动开发区一批项目的改建、新建步伐,完善开发区的区域形态与商贸功能。此外也要向外拓展,树立开发区品牌,为开发区焕发新的生机与活力积蓄了新的能量,开辟新的发展空间。”



虹桥开发区的天际线。

受访者供图

奋斗 首幅批租地块国际招标背后的波折

整整20年,是周友琪在虹桥开发区奋斗的年月。周友琪今年74岁,曾担任上海虹桥联合发展有限公司经理、副总经理,直至2004年退休。

作为公司元老的他,是上海首幅批租地块——虹桥26号地块国际招标的亲历者、参与者。

周友琪刚到公司时,是1985年,之前去开发区看过,眼前一片荒地,工作条件艰苦。

记得刚开始提出盘活土地资源、国有土地有偿使用时,包括周友琪在内的参与者都不清楚什么是土地批租、什么是有偿使用,因为计划经济体制下土地都是无偿的、划拨的。

历经几次开会和不断学习,周友琪算是搞清了概念,“我还记得26号地块是1.29公顷,对地块上的建筑功能、用途都有了规划。”

1988年年初,他前往香港,参与到国际招标文件的起草工作,过程中才了解到英文版标书每一句话都很严密,几乎都是量身定制。当时没有打字设备,全靠手写,他和同仁一起一遍遍写,一遍遍改。

1988年8月,在市委、市政府的直接领导下,虹桥开发区第26号地块成为中国首次以国际招标方式进行土地使用权有偿出让的试点地块,并成功以总价2807万美元出让给日本孙氏企业有限公司,开辟了引进外资开发土地的新方式。

然而背后还有小波折。周友琪

还记得,当时孙氏企业投标不久后,日本房地产泡沫破裂了,孙先生到处借钱,但没有银行再借给他,还有银行反过来向他追债。

项目停工了,包括周友琪在内的所有人心里很不是滋味。在向政府做了专题汇报后,周友琪被派去日本了解情况。

“孙先生,讲心里话,你还有兴趣做下去吗?”周友琪到了东京,碰到对方就直接问了想法。带着孙先生肯定的答复,周友琪回到了上海,向公司、市政府进行汇报,最后集各方支持,让停工的项目得以继续。

“26号地块本规划成一个集办公楼、公寓等一体的综合体,最后以住宅为主,项目发展得很好。现在来看,无论是法规的实践角度,还是投资者的盈利角度,这块地的试点工作都是成功的。”

这之后,虹桥开发区又相继以土地批租补地价、场地使用、场地合作等多种方式盘活区内土地资源,不仅为区内基础设施建设拓宽了引进外资的新途径,而且为利用外资加快开发区项目建设、成功实施滚动开发提供了新思路,同时也为上海土地价格提供了基准和依据。

经历过这一切的周友琪感慨,从什么都不懂,到有一定的经验,这过程中就是在不断学习,也特别需要“攻坚克难、积极学习、艰苦奋斗”的精神,“我们就是和开发区一起成长的。”

如今 虹桥国际贸易中心正逐步“发力”

30多年发展,历经二次创业,这块“袖珍试验田”吸引大批中外投资项目落户的同时,也引来了大批的品牌及人才。

长宁区虹桥办表示,长宁以开发区为核心,发展周边区域,目前形成“虹桥国际贸易中心”,与中山公园商业中心、凌空经济园区共同形成虹桥涉外商务区三大组团,推动长宁区经济发展。

“自1992年明确了‘依托虹桥,发展长宁’的定位后,20年间,在可

比因素下,长宁区在整个上海中心城区的经济水准从常年徘徊的倒数二、三位,一跃成为中心城区前三。”曾任长宁区虹桥街道党工委书记、区虹桥办主任、区发改委主任钱雪娃说。

据悉,进入“十三五”后,虹桥地区大规模项目建设进入尾声,虹桥国际贸易中心以专业服务业、现代商贸业为引领,航空服务业、互联网+、时尚创意、人工智能等新兴的第三产业为主,发展迅速,区域产业结构也在不断优化中。

