

## 深圳城市更新陷入僵局 各方静待细则出台

证券时报记者 陈中

眼看他起朱楼，眼看他宴宾客，眼看他楼塌了。”曾有人戏谑地说，这句几百年前的唱词，恰如其分地概括了近年深圳城市更新的三个重要过程：请业主吃饭，拆迁，盖楼。

城市更新，这个对有些城市还略显陌生的概念，已经在深圳实施近两年。但在房地产市场调控的背景下，城市更新项目市场运作难度增大，开发企业积极性受到影响。同时，细则未出，很多项目无从着手，各方静待细则出台。

### 变局：从一哄而上到重归平静

2009年12月，《深圳市城市更新办法》开始实施，这项被认为是实现深圳城市空间“再生”的重大政策，被业内普遍解读为，城市更新将为深圳释放巨量的土地开发空间，是对深圳房地产开发商的利好消息。特别在深圳近年来出让地块越发“外气”的背景下，城市更新自然成为了众多开发商眼中的“肥肉”。

然而，乱象随之而来：各个开发商一哄而上，各种精美的规划效果图被张贴进旧住宅区内。一些地段较好的小区里，常常引得多个开发商在同时争抢。有的开发商为了征得业主同意，采取送现金、请吃饭、组织旅游等方式，甚至使用威胁、骚扰的手段。

但是，不仅旧住宅区的业主们常常因为是否需要拆迁、或者拆迁补偿的标准与开发商难以达成一致，就连有诚意的开发商也遇到麻烦。

乱象之下，去年6月，深圳市国土委发布文件，规定旧居住区建筑物建成时间未达到20年的，原则上不得拟订为城市更新单元。今年5月，深圳市国土委相关负责人再次出面表态，禁止开发商进小区收集城市更新改造意愿，即旧住宅区拆除重建类城市更新工作，由各级政府、新区管委会组织开展现状调研、意愿征集、可行性分析、计划申报等前期工作。

正像许多旧住宅区的业主一样，住在深圳罗湖区的刘先生最近发现，附近小区里从去年就开始上演的城市更新闹剧已开始收场。这场由开发商们主导的轰轰烈烈的城市更新“圈地大战”就此重归平静。

### 僵局：开发商有心无力

近日，深圳市政府提请深圳市人大常委会审议的《关于我市城市更新工作情况的报告》中提到，在房地产市场调控的背景下，城市更新项目市场运作难度增大，开发企业积极性受到影响：一是企业贷款门槛和贷款利率提高，提高了市场运作成本，增大了企业还贷压力。二是房地产限购、限价的政策，减少了购房人数，降低了企业利润空间。这些政策在一定程度上导致房地产市场前景不甚明朗，城市更新投入收益难以量化，开发企业参与城市更新的积极性有所下降。

参与深圳罗湖区蔡屋围城市更新项目的京基地产，因建起目前深圳的第一高楼而名声大噪，其相关负责人就对记者表示，目前在城市更新项目上确实遇到了《报告》中提到的问题与困难：虽然现在协商中的城市更新的项目有十几个，但总体而言进展十分缓慢。

记者注意到，从深圳市国土委今年7月、9月先后公布的第二批、第三批城市更新项目来看，九成以上皆为原工业区的升级改造，申报主体也多为该工业区的所有者，属于权利人自行改造。旧住宅区的城市更新项目似乎陷入停滞。

曾参与城市更新的深圳某知名地产公司的副总经理对记者表示，目前城市更新想要申报的多，但真正动工的项目很少。”这位副总表示，除了房地产市场前景不明，目前城市更新项目进展缓慢的另一个很重要的原因是，拆除重建类城市更新项目的意愿收集等前期工作已将开发商排除在外，全部收归区一级政府部门。这一方面有利于保护业主利益，另一方面也使得城市更新陷入僵局。

### 破局：实施细则被寄予厚望

不少开发商表示，细则未出，导致很多项目无从着手。比如在项目申报或者制定专项规划阶段，我们的执行人员就会就相关问题咨询相关部门，但他们有时也不能给出一个明确的答复。我们现在最期待的就是一套行之有效、具有操作性的准则。”

京基地产相关负责人表示，在城市更新项目上最主要的困难是目前还未形成关于城市更新的一整套清晰的思路，这既与企业自身的经验缺乏有关，也和相关制度尚未健全有关。但他们仍然对城市更新保持乐观的态度，未来也将在这方面加大相关投入。

上述一家地产公司副总认为，城市更新虽然还是新事物，但开发商越早准备越有利，毕竟包括深圳在内的很多城市，未来可卖的土地越来越少，城市更新是大趋势。

记者了解到，深圳市政府在近日提交的《关于我市城市更新工作情况的报告》中透露，《深圳市城市更新办法实施细则》有望于近期审定出台，该实施细则进一步明确不同类别更新项目的操作程序和具体要求。

## 聚焦 FOCUS 第十三届高交会

# 第十三届高交会今日开幕

资本市场专场论坛明日举办,投资大师罗杰斯将到场开讲

证券时报记者 魏隋明

第十三届高交会各项准备工作全部就绪，将于今天上午开幕。昨天下午，高交会组委会举行了新闻发布会，进一步披露了今年高交会的有关情况。

据高交会组委会主任、深圳市市长许勤介绍，今年高交会的论坛主题为“促进国际创新合作，加快发展方式转变”，共分为部长论坛、资本市场专场、中国创业家峰会和低碳技术及新能源发展峰会四个组成部分。今年高交会有四大亮点，一是物联网技术最新成果将集中亮相；二是华尔街传奇人物吉姆·罗杰斯将在会上开讲；三是最新技术产品引领行业发展消费方向；四是海外参展商和海外观众比例均将超过上届。

针对当前市场聚焦的中小创业企业融资难问题，高交会组委会介绍说，虽然高交会是一个以高新技术展示为主的平台，但为了服务中小企业，此次高交会还是安排了专

门展区。届时，会有一大批中小企业带着自己的项目和问题，与各类金融机构进行对接。

据悉，资本市场专场将于明日上午举办，主要议题是“2012年中国及全球资本市场的挑战与机遇”；中国创业家峰会明日下午举办，主要议题是“当前经济形势下，如何破解中小创业企业的融资之困”；低碳技术及新能源发展峰会将在11月18日全天举办，主要议题是“新兴能源产业发展规划与行业发展新机遇及新能源汽车行业发展的机遇与挑战”。

此外，具体展馆方面，1号馆历来是最大最耀眼的展馆，今年包括两方面内容，一是信息技术与产品展，中广传播、同洲、九州、汉王、雅图都将带着他们的新产品亮相；二是新能源与节能环保展，主要包括新能源、新能源汽车、节能环保三大战略性新兴产业领域的最新技术与产品。

除了传统展馆，今年发改委组织的“发展新一代信息技术，加快



李小平摄

经济社会信息化”的6号展馆，将展示我国在推动物联网、云计算等新技术发展和加快经济社会信息化的政策思路、技术研发及产业化、重大应用示范、基础设施和标准体系建设等方

面取得的主要成果。云计算、物联网可能是今年最能展示高科技的主题。

许勤说，今年高交会将不再具体公布展会的成交额，目的与深圳经济增长考核办法一样，主要是为了重视

展会的质量。从今年高交会参展情况来看，预计此次高交会的成交额还将继续增长。未来要将高交会更多推向国际化、市场化，专业观众的比例将进一步增加。

# 十二载开枝散叶 高交会与深圳共成长

证券时报记者 杨丽花

十二年前，时任国务院总理的朱镕基出席了首届高交会开幕式，并宣布：“为了促进中国与世界经济的技术合作，中国政府决定每年在深圳举办中国国际高新技术成果交易会。”如今，高交会被称为“中国科技第一展”，带动了我国科技进步、发展和壮大。

### 高交会成为深圳城市名片

如今高交会已迈入第十三个年头，被誉为“中国科技第一展”。举办地是深圳市会展中心，共有9个场馆，总面积10.5万平方米。高交会已成为深圳最具影响的会展之一。

当年，当确定深圳要办高交会时，却找不到合适的展馆。为此，深圳用了不足7个月的时间，在深南路边搭建了一个高交会馆。正是这个临时建筑让高交会用了7年之久，也确立了高交会的地位，深圳也藉此与之共成长。

今年上半年，深圳PCT专利申请3278件，占全国7268件的51.3%。去年全球PCT专利申请十强企业，中兴、华为分列第二和

第四。国内发明专利授权的十强企业中，深圳占有五席（华为、中兴、富士康、比亚迪、腾讯），并且包揽三甲。而这些明星科技企业都是高交会的常客，有的更是高交会见证了其一步步成长壮大。甚至有一些企业因为高交会而主动选择在深圳落户。

此外，深圳创业投资（VC/PE）活跃，拥有530家创投机构，创投资金规模达到2000亿，创投机构数量和管理资本额约占全国的三分之一。

同时，因为高交会的存在，深圳在会展业中占据一席之地。而1998年之前，深圳的展馆严重不足，与北京、上海、广州、大连等城市相差很远，唯一的国展中心只有1万平方米。

### 高交会内容越来越丰富

首届高交会展馆面积2.02万平方米，参展企业2856家，参展项目4150个，到会投资商955家，5个外国政府团组，26个国家和地区，86个代表团，32家世界著名的高科技跨国公司，全国31个省、自治区、直辖市和港澳台地区及22所著名高校、4个国家部（院）组团参加了展示交易洽谈，成交额

64.94亿美元。

而在第十二届高交会上共有来自49个国家和地区的106个代表团、2775家参展商、2438家投资商和12793个项目，参加了高交会的交易和洽谈，参观人数达到52.5万人次。从数据对比来看，高交会影响力正在扩大，辐射力和带动能力更强。

从活动内容看，以往活动比较单一，科技成果展示、订单融资、论坛演讲三大块内容，直逼主题。而现在活动则琳琅满目，除了主要活动外，还掺杂了不少企业、政府的形象宣传、招聘活动以及揭牌仪式。

### 又遇“荔枝节”瓶颈

第九届高交会开始，从高交会上受益颇多的朗科拒绝参加，认为高交会难以再给企业更大动力和帮助。至此，高交会的瓶颈开始显现，即经过高交会孵化成功的企业，难以在这个平台上找到“二次孵化”的契机；起步初期的企业和个人也难以再从高交会上获得孵化的初始环境。

除了企业的诉求发生变化，参展、观展的市场化、专业化的明确定位外，更重要的外部环境

也在变化。

以前，缺少融资渠道和高新技术成果交流平台，高交会就是资本与企业对接的唯一窗口。现在随着风险投资的发展，风投找项目的积极性更高，嗅觉更灵敏。高科技项目融资没有必要一定要挤高交会这一班车；而且随着信息技术的发展，不仅国内类似的会展不断涌现，不少企业也开始在世界性平台参展。

外界环境变化以及眼下高交会的境遇，似乎又回到了十二年前的首届高交会上。

以高科技为鲜明特色的高交会，其前身是深圳的“荔枝节”。从1988年到1997年，荔枝节是深圳最主要的活动。十届荔枝节累计为深圳引来外资7.4亿美元、内资22.6亿元，商品成交额84.5亿元，为深圳发展立下了汗马功劳。

但随后深圳经济发展很快，但荔枝节没有更上一层楼，招商引资功能和文化档次都遭遇瓶颈。同时广东省的其他地方也开始举办类似活动。在这种情况下，深圳市提出要办一个科技含量高的节日来代替荔枝节，由此高交会应运而生。

又遇“荔枝节”瓶颈，高交会谋求变更为迫切。

### ■特写 | Feature |

# 第二届高交会上的那些事儿

证券时报记者 天鸣

第十三届中国国际高新技术成果交流会将于今日开幕。高交会一年一届，前后十三个年头，可谓白驹过隙，让人唏嘘。

笔者是2000年来深圳工作，虽然错过了1999年举办的首届高交会，但从第二届开始，就每届必到现场。所谓“内行看门道，外行看热闹”，对于半桶水的准专业人士或非专业观众而言，高交会上，不仅有高新技术概念产品可以提前体验，有明星助阵美女走秀，更有大把的纪念品可以拿。

值得一提的是，第二届高交会的盛况让笔者记忆犹新。那正是“眼球经济”的口号叫得最响亮的时候，网络概念风靡中国。《深圳城市更新办法实施细则》有望于近期审定出台，该实施细则进一步明确不同类别更新项目的操作程序和具体要求。

角，风头一时无两，风投愿意大把投钱，网站就敢大把烧钱。展会上最佳的位置、最炫的展台、最劲的歌舞，甚至最受欢迎的纪念品肯定都是“融网”展商的……今天看来，当年那届高交会，已经成为一代人对狂热“网络经济”的集体记忆。

细数高交会的经历，说高交会成功对一批企业进行“展会经济”的初次启蒙，也并不为过。这里不谈当年高交会期间票难求，房难订，车难打，单讲一个商业策划细节。参加过第二届高交会的你一定会对与会者几乎人手一只、硕大而醒目的黄色塑料袋留有记忆。

由于高交会上散发的各类资料、纪念品很多，虽然也有不少商家赠送与会者纸袋或者塑料袋，但规格都不够大。于是深圳一家叫“一指禅”的掌上电脑厂家花心思做了一款特大号的黄塑料袋，可以把所有的资料、袋子统统装

进去。于是第二届高交会上，与会者几乎每人挎着一只特大号黄袋子满场转，袋子上印有“一指禅”标志。展会观众也不知不觉间成了厂家的流动广告，这个营销方案至今仍为广告业界津津乐道。以至第三届、第四届高交会，商家扎堆免费提供超大资料袋，而宣传效果也就自然大打折扣了。

“一指禅”来也匆匆去也匆匆，其火爆似乎是昙花一现。而另一些高交会上的“拳手”则在经历了市场寒冬的考验后最终春暖花开。达晨创投的高管对第二届高交会印象深刻，因为正是在这次展会上他们经过百里挑一，选择与同洲电子合作。而随后因为创业板开闸迟迟，创投市场经历了漫长的冬天，直到2006年同洲电子上市，达晨创投终于掘到资本市场的“第一桶金”。高交会是达晨创投与同洲电子的邂逅之地，也可以说是高科技与资本市场相

识相恋的“红娘”。

2000年数码相机还是稀罕物，第二届高交会期间，笔者举着一台奥林巴斯光学变焦数码相机满场转悠，手持相机用液晶屏取景拍照时竟也能引来部分观众驻足围观。随后数码相机以惊人的速度普及，类似的产品还有MP3、MP4、上网本、平板电脑等等。不仅是国际大牌在市场上攻城略地，深圳关外的电子厂、华强北小柜台同样赚得盆满钵满。高新技术成果转换为生产力的实践，既存在于红地毯镁光灯的签约现场，也悄然发生在人声鼎沸的电子市场。说深圳是设计之都也好，山寨之都也罢，高新技术确实在改变着我们的生活，而高交会作为高科技潮流的发源地着实功不可没。

高交会一届一届地办，规模一年比一年大，直至原有的高交会展览中心已容纳不下其巨型体量，于是挥师会展中心。而当年高交会展览中心早已整体搬迁至宝安，如今的旧址上，一座座摩天大楼拔地而起。

腾讯和朗科在高交会上赢得了投资。但对于另一些企业来说，订单和名气的提升可能更重要。1999年首届高交会，名不见经传的大族激光几经周折才弄到一张入场券，展位面积也只有3平方米，但就是在这次高交会上，公司接到了40台设备的订单，成交额逾1000万元。如今，大族激光已经成为亚洲最大、世界知名的激光加工设备生产商。类似实现“蝶变”的还有金蝶软件、汉王科技、科大讯飞、研祥等。

此外，高交会是更拓宽了企业家的思路：在高交会上，企业不仅可以卖产品，还可以卖股权、卖技术、卖专利等；还可以近距离地接触到一流的经济学家。立足高科技与知识，企业也因此走上了资本市场。

如今，高交会仍坚持“成果交易与风险投资相结合”的交易形式，无形的科技成果和有形的产品展示结合；科技成果转化与风险资本结合，为科技成果转化提供生产条件。

随着信息技术的发展，高交会传播信息的功能不可避免地有所弱化。在新形势下，未来如何推陈出新，如何为更多的腾讯提供融资机会，如何为更多的大族激光带来订单，如何为世界展示朗科式的伟大创新，这些都向高交会提出挑战。高交会续写辉煌任重道远。（杨丽花）