

突破限制 內外拓展 百花齊放

福田股份集體經濟 轉型創新多元發展

2021年是中國共產黨成立100周年，是「十四五」開局之年，更是福田新30年的起步之年。特別之年當有特別之為，須勇當尖兵、開創新局。

9月16日，深圳市福田區在石廈召開福田區支持股份合作公司發展若干政策宣講會。會上，福田區相關領導，福田區集體經濟署、街道辦等部門有關負責人出席會議，並對政策進行了詳盡解讀。

據了解，福田區從1992年成立股份合作公司以來，福田區委、區政府對股份合作公司悉心呵護、大力支持，不斷完善股份合作公司的發展政策。作為服務指導集體經濟的福田區集體經濟發展服務署（以下簡稱「福田區集體經濟署」），敢於擔當，主動作為，通過智力扶持、政策引導、改革發展等一系列多維度的精準措施，鼓勵、引導、支持、激勵轄區股份合作公司依據自身優勢積極探索多元化發展模式和經營方式，提升其市場競爭力及可持續發展能力。在優質的發展環境中，福田區股份集體經濟內外拓展、突破局限，轉型升級多元發展，呈現出百花齊放的良好格局。

文/上官愛民 冰陽



福田中心區One Avenue卓悅中心外景

轉型升級 走在前列 深圳城中村的精彩變遷

誰能想到，如今被權威機構列入國內含金量最高的中央商務區核心地帶，曾經是一個世代以種田為生的邊陲村莊。

伴隨着深圳經濟特區發展歷程，崗廈實業股份有限公司（以下簡稱「崗廈公司」或「崗廈村」）持續轉型升級，走在福田乃至深圳股份集體經濟發展前列。崗廈村地理位置優越，轄區配套設施齊全，是深圳市典型的創業、外來就業人員聚居地之一。

在深圳城市化進程不斷推進的過程中，崗廈公司始終堅持以創新驅動為引領，努力突破傳統產業發展瓶頸，探索集體經濟轉型新路徑，逐步將原來單一、零散、低效益的經營模式轉型成為高效的經濟發展模式。通過積極調整經營戰略，公司逐步走上規範、健康、可持續發展道路。

崗廈公司在福田區集體經濟署服務指導下，積極穩步推動轉型升級，打造了多個世界級的大型商業中心。2020年，崗廈公司同比實現利潤總額增長6.62%。

崗廈舊改片區致力於打造成為深圳中心區綜合體，位於福田CBD，佔據福田中心區約1/9版圖，由原崗廈河園片區改造而來，由金地、卓越、大百匯三大品牌發展商聯袂開發，攜手全球頂級設計L&O、SOM、Aedas、KPF等大師團隊，耗資約200億元鍛造而成約140萬平方米全球都會新中心。其中返建物業，位於福田區彩田路與福華路交界處，是深圳中心都會街區的重要組成部分。

One Avenue卓悅中心位於深圳福田中央商務區的核心地段，建築面積達30萬平方米，由金地集團、卓越集團和大百匯集團聯袂打造，集萃甲級寫字樓、豪華住宅及公寓等多元物業形態，形成140萬平方米都會核心集羣，筑就深圳難以複製的頂級綜合體。

卓悅中心在2019年獲選開業購物中心星秀獎，2020中國商業十大創新獎。2020年，卓悅中心銷售額達到21.2億元，客流量達到2415萬人次，年度簽約率97%。

近年來，崗廈公司適應時代要求，轉變觀念，乘勢

而為積極配合福田區集體經濟署提高企業員工的綜合素質，提升企業經理和員工的管理知識、業務知識，培養和儲備優質人才，為產業多元化築牢基礎。

據悉，崗廈河園片區舊村改造整體完成後，片區將超前植入大型寫字樓、大型商場、高級金融機構、高檔文化娛樂等業態，形成高端服務業產業鏈。屆時，崗廈公司集體物業水平將大幅提升，收益將得到進一步提升，對公司未來的發展空間提供強有力保障。

崗廈公司相關負責人表示，在中國共產黨建黨百年之際，崗廈河園片區陸續回遷，崗廈東舊改項目穩步推進，崗廈公司可謂三喜臨門。近年來，福田區集體經濟署積極引導、支持崗廈公司多元發展，為公司提供博士智囊團服務等，不僅公司收益實現穩步增長，更為今後公司多元發展打下厚實基礎。與此同時，從崗廈公司成立前到現在，村民收入穩步提高，增長約十倍，這要衷心感謝深圳市及福田區的全方位支持。



福田區支持股份合作公司發展若干政策宣講會

開放包容 多元時尚 國際化都市核心商圈的精彩演繹

走進深圳最繁華的福田CBD商圈，站在聞名遐邇的節日大道上，一眼望去，由崗廈村成片改造的大型現代化商業樓宇拔地而起，氣勢磅礴，直指蒼穹。世界級景觀、現代化設計、國際影響力，置身崗廈卓悅中心建築群之中，更是能直觀感受到深圳中心區特有的魅力。一切都是簇新、晶亮、整潔、時尚、酷炫的，充滿活力和情，樓體的巨幅廣告散發出朝氣蓬勃的青春氣息。

華燈初放，街景通明、流光溢彩、霓虹閃爍。在福田CBD，正是由崗廈等眾多城中村蝶變式發展，推

動了城市中心的經濟巨變。如今，這裏摩天大樓鱗次櫛比，已成為深圳交通最發達、人口密度最大、商業最繁華的街區之一，是實至名歸的福田福地，寸土寸金。

就在距離崗廈村不遠的地方，水圍1368國際街區也在綻放自己的獨特風采，成為近年來的網紅打卡地。來到這裏彷彿進入五彩斑斕的世界，樓體、牆面、門窗、店堂、街巷，一切顯得那麼精巧、雅緻。因極具設計感，樓體更呈現出各種藝術風格，雖以廣府風情騎樓為主，也有流行的ins風、北歐風，傳統的、時尚的、復古的，加上牆上潮流元素

豐富的塗鴉，真是建築的百花園，用年輕人的話說，「非常有feel」。

到了晚上這裏更是流光溢彩，各種特色咖啡、時尚小酒吧、創意手作等，讓人流連忘返。

而在過去，這裏曾是深圳典型的城中村，村子裏空中各種管線密如蛛網，地面低於路面約半個多身子，雨天污水橫流，晴天塵土迷眼，那種情景，今天都不敢想象，「髒亂差」就像是城中村的標籤。

曾經的城中村如今蝶變為開放、包容、多元、時尚的國際化都市核心特色商圈，這一切正是得益於福田區對城中村多維度精心治理的結果。

據福田區集體經濟署負責人介紹，近年來，福田區通過整合政策與資金，從多方面對轄區15個城中村以「綉花之功」進行環境綜合治理提升。在完善市政基礎設施方面，採取「49/51」政策，即——政府出資49%，股份公司出資51%，對村內燈光、排水排污等設施進行改造，城中村的硬環境得到極大改善。

在完善消防安防系統方面，福田區集體經濟署投入經費，針對城中村道路狹窄、人口密集等實際情況，組建消防應急小分隊，購置小型消防車，在專業救援隊伍到達現場之前，進行滅火救援。近年來，消防分隊曾對幾個小火災有效撲救，避免了大災發生，成果顯著。

為改善提升環境衛生品質，福田區集體經濟署出資並採取招投標方式，引入專業清掃保潔公司，全面提升了城中村環境衛生指數。自去年12月以來，福田區環境衛生指數連續9個月獲得深圳全市第1名，現場考察指數和居民滿意度指數均位列全市第一。

此外，福田轄區城中村實行群防群治，社會治安狀況也持續明顯轉好，城中村發案率逐年下降，且未發生過惡性案件。

積極開拓 持續向好 集體經濟轉型科技金融等高端產業

近年來，在福田區多元發展戰略鼓勵、引導下，福田轄區股份合作公司在不同地域、不同行業，開拓出異地產業園、參股銀行、高科技項目、股權投資、債券、基金投資等多元經營路徑，發展態勢持續穩步向好，呈現出四面開花的良好格局。

深圳市石廈實業股份有限公司（以下簡稱「石廈公司」）董事長趙煦東表示，在《深圳市福田區支持股份合作公司發展若干政策彙編》（簡稱「1+7」政策）等政策引導下，石廈公司實現了轉型及可持續發展，該政策出台後，對公司起到很大的促進引領作用。多年前，石廈一直以物業租賃為主，經營收入比較單一。近年來，在福田區委區政府及區集體經濟署鼓勵、引導、扶持下，公司邁向多元化發展之路。尤其是一系列政策的出台，非常及時、精準、到位，且

力度很大，對公司多元發展起到了關鍵作用。

據介紹，石廈公司近年來持續拓展異地產業園，打造出沙井、惠州、石岩、深雅四個產業園。2003年初，石廈公司在寶安沙井購買了6萬多平方米的發展用地，興建了總建築面積10萬平方米的「石廈沙井產業園」。產業園建成後，將石廈工業區企業「奕達國際集團」轉移到該園區，使石廈工業區在廣東全省率先實現「雙轉移」。積累了相關經驗後，石廈公司又連續在惠州、深圳寶安、深圳龍華以收購等方式，成功打造了三個產業園，引入香港美思集團、TCL（電工）公司等企業租賃入駐經營。

與此同時，福田區上沙實業股份有限公司成功在合肥、東莞打造出產業園及工業園，入駐了一批實力型內地及港資科技型製造企業。

在參股銀行方面，上步、水圍、石廈等六家股份合作公司分別參股了民生銀行、平安銀行、廈門國際銀行等十餘家金融機構，實現了金融投資收益穩定增長。

在發展高科技項目方面，上步實業股份有限公司等主導推出智小窩項目，專注於智慧居住領域，致力於持續為房東、長租公寓運營商、租客提供服務的開放平台。

沙咀實業股份有限公司則率先在廣東省研發出電動單車智能監控平台項目，依託5G物聯網技術，最大限度確保電動車的充電安全及有序停放。平台上線後村內未發生一起電動單車充電導致的起火事故。

此外，上沙實業股份有限公司已成功在山東及福建投資2家PRE-IPO企業。

科學謀劃 務實創新 全心全力服務集體經濟發展

福田區集體經濟署通過科學謀劃、精準施策，採取全方位多維度服務策略，全心全力服務股份集體經濟發展。

智力扶持。福田區集體經濟署聘請專家通過上門服務、專題講座、承擔改革發展課題研究等，形成了股份合作公司產業定位、經濟分析、試點改革、薪酬績效管理等調研成果，有效指導股份合作公司改革發展。依託上海交通大學、復旦大學、焦裕祿幹部學院、清華大學等高校對公司領導班子及中層人員進行管理能力和業務技能提升培訓。同時以「訂單式」「需求式」培訓方式開辦培訓工作的新模式。

政策引導。福田區集體經濟署牽頭制定扶持政策並報請區政府批准，出台了《福田區支持股份合作公司發展的若干政策》，支持範圍涉及消防及安全生產管理、市政基礎設施和公共配套設施建設、持續發展、社會治安、深埋綠化共5個政策。該政策極大地鼓勵了股份合作公司發展和治理，推動公司園區經濟、拓展優化配置產業用地空間、提升專業化物業管理水平、多元化發展、引入企業等。

改革發展。在深圳全市率先完成股份合作公司規範監管、轉型發展、股權、政企分離、扶持減負等試點改革。在此基礎上不斷深入推進，開展了股份合作公司產業多元化發展及發揮股份合作公司城中村治理主體責任的調研，形成的調研成果得到了福田區委區政府主要領導及分管領導的肯定。

監督管理。集體資產監督部門會同福田區紀委、各街道辦加強對公司的日常監督檢查，指導公司企務公開，牽頭制定公司規範管理制度，制定了《福田區股份合作公司重大事項備案制度》，建設了公司綜合監管系統——「福田區集體經濟陽光管理服務平台」，將公司五類人員的出國（境）證照集中統一保管；開通「銀企互聯」功能，將公司賬號納入平台實時動態監管；公司大宗物業上平台交易。對公司的經營管理實行動態監管，保障集體資產安全。

數據顯示，近年來，福田區集體經濟穩步發展，收入逐年增長，截至2020年，福田區15個股份合作公司資產總額突破百億元。股份合作公司經濟和社會建設順利開展，特別是走出了一條以物業租賃為主，金融投資、異地發展、參股高科技產業等多元化發展之路，福田區股份合作公司集體經濟發展已突破單一租賃經濟及本土資源等多種限制和束縛，正朝着多元化無限發展。



One Avenue卓悅中心商場內景



崗廈城