

在北部新区开发建设上档提速 动员大会上的讲话

常务副市长 黄奇帆

(根据录音整理)

2003年7月24日

今天,北部新区召开全体干部大会,是市政府作出北部新区上档提速加快发展决策之后的动员会、工作任务布置会。市政府有关部门和与北部新区有关的区政府参加了这个会议。这个会议非常重要,下面,我讲三方面意见。

一、看清重庆目前发展的良好形势和各区县园区快速发展的趋势,认识到北部新区开发建设上档提速,既有需要又具备条件

近几年来,重庆经济社会迅速发展,并有越走越快的气势。重庆刚直辖时,GDP增长率在7.5%,2000年前后增长8%—9%,去年增长10.3%,今年1—6月份增长11.1%。地方财政收入也增长很快,直辖后第一年57亿,到2001年地方财政收入达到了126亿,去年是159亿,今年1—6月份增长43%,全国增长第一。如果按全年百分之三十几的增长速度来算,那么今年地方财政收入预计将超过200亿。固定资产投资也越来越加强。去年固定资产投资增长24%,总数约1000亿;今年上半年固定资产投资增长32%,全年预计达到1300亿;明年有望超过1500亿,2005年达到1700—1800亿。如果以后几年保持1700—1800亿投资并维持6—7年,那么,从2001年到2010年的10年间将投资15000亿元以上。其中,有1000亿应当投在北部新区。假如北部新区没有1000亿投资,就不会有1000亿工业销售值出来,也不会实现再造一个重庆工业的目标。

以上是重庆经济发展的总体态势,对北部新区来说,形势非常逼人。市委、市政府把北部新区定位于重庆市经济发展的战略重点和战略支撑点,对北部新区的发展前景寄予厚望。北部新区除有地理优势、区位优势外,还有各种政策支持,财力支持,以及各种行政权力的支持,有条件也有可能实现快速发展,这是主城老工业基地经济结构调整的需要,也是经济发展战略的需求。

重庆工业既有东北老工业基地及整个中国老工业基地的特征,也有西部贫困地区工业的特征。最近几年重庆老工业焕发新春,这两年工业成了支持重庆经济10%以上增长的主要动力工业。比如说,1—6月11%的GDP增长中,第三产业增长仅9%,农业增长只有3%左右,靠谁补?靠工业。这两年工业增加值增长都在15%以上,也就是说,工业经济的增长带动了整个重庆经济发展,成为一个龙头拉动力。但是,我们不能光看

到现在工业形势喜人的一面,还要看到重庆工业也有远忧。第一,工业投入不足。去年重庆整个固定资产投资1000亿中,工业投资不到200亿,只占18%;在2001年也只占16%,今年1—6月份工业投入也只占18%。目前,重庆的工业增加值约占GDP差不多40%,如果工业投入只有20%不到,今后几年又年年如此,工业在GDP的比例就会逐渐下降,现在的工业产出是过去工业投入的结果,现在的工业投入是未来工业增长的基础。如果长期如此,那么工业增加值在整个GDP中的比重就会掉到30%以下。第二,在工业技术进步、工业研究开发费用的提取及科技投入方面偏低。去年整个研发费用及科技投入才10亿多一点,占2000亿销售值的0.5%左右。一般来讲,全国平均研发投入费用比例是1%,沿海一般是2%,深圳、上海、北京都在3%以上,和沿海比、和全国比,重庆的企业对科研技术的投入也迫切需要增加。如何解决上述两方面的投入不足问题,根据沿海地区这十几年工业发展的经验,一个地区工业要发展,要上新台阶,一是要靠已有工业的自我更新,自我投入,自我加压,走技术进步道路,另一方面,还要靠体制外的增量,实现体外循环,在原有工业体系外,通过各类工业开发区建设新发展一块。比如,北部新区就是重庆老工业基地外的一个新基地。目前在上海的工业产值中,这十几年搞的新兴工业园区里的工业占2/3,老工业基地的工业占1/3,比例大体是2:1,从这个意义上讲,工业园区的推进,是在工业基地加大投资、加大改造、加大技术进步的重要实现方式。北部新区承担着重要的历史使命。

当前,我们必须注意到北部新区的发展也同时面临着几十个区县工业园区的竞争。目前,重庆几十个区县的工业园区的发展势头如火如荼,去年工业销售值是50多亿,今年可达80多亿,明年有可能达到100多亿,到2007年很有可能超过500亿,毕竟几十个工业园区就有几十套区县班子在推进,人多力强。从这个意义上讲,区县工业园区是北部新区的小兄弟,跟老大哥竞争。北部新区跟几十个区县工业园区处于两个不同层次,其目标、内涵属于不同层面。北部新区代表重庆支柱产业升级换代的形象,代表重庆高科技产业化的形象,代表工业和服务业两种产业链接发展的形象。40个区县的市级工业园区是区县城镇化发展的寄托、生存基础、产业支撑和就业支撑。重庆既需要40个区县

的市级工业园区打基础,也需要北部新区成为亮点,同时要老工业基地改造。如果我们这3个目标都能实现的话,重庆工业10年以后完全可以新生再造,且有长足发展。从这个角度来讲,北部新区是重庆城市经济及整个经济发展的重要战略组成部分。大家要看到历史重任及历史需要。当前,北部新区的发展在某些方面还存在着困难,推进速度还不够理想,跟整个重庆经济发展势头相比,可能还慢了点。具体来讲,北部新区在最近两年的推进中存在着5个方面问题:

一是北部新区工业用地成本偏高。北部新区工业用地地价20万1亩,而有竞争能力的外商工业用地一般都在10万左右。投资商可能感觉在北部新区征地不划算,比如长安工业园到渝北落户而不在北部新区落户就有地价方面的原因。

二是行政审批体制上,线条不是很清楚,互相制衡。一般开发区要把省部级6个方面的行政管理权力下放,包括经济规划的权力、招商引资项目审批的权力、财政税收的权力、城市规划的权力、土地批租的权力及社会管理的权力。而北部新区现在是一个管委会、两个推土机,市级各个部门来配合协调,体制上存在着磨合难度大、互相制衡的问题。

第三,投融资能力还比较弱。北部新区有100多平方公里,怎么以这100多平方公里的土地储备来投融资,还有一个认识的过程。两个开发公司,借助于经开区、高新区原来的基础,有一定的融资能力,但过去几年还没有利用北部新区的规划、功能定位、土地价值这个特殊定位来融资,使得融资能力还比较弱。

四是征地审批手续。国家给予重庆从1996年到2010年的用地指标预计到2004年就用完了。没有指标,土地部门不能审批。如需要征地就必须报国土资源部审批,而北部新区100多平方公里的面积,如果一小块一小块地征地报批,就非常麻烦,而且无法整体开发。

五是招商引资整体进度还比较慢,落户企业还不够多。现在,北部新区是13亿的销售值。如果一个区县工业园搞几年有13亿的销售值还差不多,而北部新区这些产值确实不符合形势发展的要求。为此,镇东书记、鸿举市长都感觉到北部新区要加速推动,所以今年以来,镇东书记、鸿举市长亲自到北部新区来推动、来鼓劲,小平副市长也在这段时间下了很多工夫,采取了很多措施,最后市政府常务会议作出了北部新区上档提速的决定。

上述5个问题,是制约北部新区快速发展的关键,同志们要在今后的工作中解放思想、要善于解决和克服。北部新区作为重庆工业再造的主力军,要担当起历史的责任,为重庆工业振兴做出贡献。

二、透彻理解一个目标,切实落实五个实质性的新措施,真正实现上档提速

市政府对北部新区的总体建设要求是用10年时间完成北部新区建设目标,这是一个总概念。在2010年前具体分为3个发展阶段,第一阶段是到2005年形成

工业销售值240亿;到2007年480亿,到2010年翻一番到1000亿。如果实现了这个目标,再造一个重庆工业就有了基础。因为到那个时候,两个开发区还有500亿,加起来就有1500亿,那么再造一个重庆工业目标基本实现。但是,要实现这个目标,如果用常规的思维来判断,几乎是不可能的。我们过去两年产值为13亿,怎么可能在今后两年内猛地冒出240亿,增长20倍?用常规的思维来讲,几乎是不可能的。但是,事实上却又是可能实现的,因为开发区完全可以跨越式发展。一般来说对一个城市、对整个重庆市的经济发展,我们不能用跨越式超常发展这个词,但开发区就应跨越式发展,开发区是整个园区整体开发,先基础开发“七通一平”;然后搞产业开发、功能开发,只要招商引资到位、产业开发到位是可以创造奇迹的。

为实现这些目标,实现北部新区的发展上档提速,市里增加了5条非常硬的措施:

(一) 修改了北部新区总体规划

总体规划是一个非常重要的龙头规划,是一个城市发展基础的基础,一般定了以后是不大容易改变的,一般过5年、10年修编一次。那么,北部新区总体规划为什么提出修改呢?原规划有哪些问题呢?

第一,原总规中工业用地总体不足。北部新区原总规区域面积120平方公里,而工业用地只有28平方公里,工业用地的面积少,用地比例小。

第二,三产用地明显不足。原总规上有10平方公里三产用地,但是在这10平方公里的三产用地中有7—8平方公里在北部新区开发前就被渝北区使用转让了,使得北部新区三产用地严重不足,致使一些标志性建筑,功能性建筑等设施无法布局。

第三,整个土地开发过程中道路、人行道、绿化、社会公共设施用地比例偏大。这种地是要花钱的,1平方公里要花几个亿,而这些钱都摊到了有限的工业用地成本上,工业用地的地价当然就会贵起来。这里要求大家换一个思维,如果在东部平原地带,搞工业区规划一般要有30%多的道路、绿化用地,60%多的工业用地。在北部新区丘陵地带,在120平方公里中有60平方公里山头不能作为城市建成区,但它上面都是树,都是绿化,难道它不是园林绿化吗?有了这样的绿化,为什么还要耗资再造那么多的人工绿地呢?如果剩余的60平方公里可开发用地,还象东部沿海平原地带一样依葫芦画瓢,还要高比例地搞绿化,结果会使70%多的土地开发成本摊在不足30%的工商用地上,工商用地成本就会过于偏高。

第四,火车站、车站、港口、机场没有统一纳入北部新区整体规划。就物流而言,火车站、机场和港口是3大动力,同时也是拉动城市经济发展的重要动力,人流、物流、产业流都在这些地方聚集起来。这些重要的经济要素就在北部新区附近,但原规划没有整体纳入,这是一个问题。

第五,北部新区应该有什么样的三产服务业、有哪

些标志性的社会设施？并且这些设施不仅仅为北部新区所用的，而且是可以为整个重庆市增彩的标志性、功能性设施。因为原规划只是考虑到北部新区是工业区，而忽视它在主城区重要发展范围内，所以社会文化设施布局也不够。

由于存在这些薄弱环节，使得北部新区开发建设向前推进时发生了一些困难。这次市政府常务会议针对这些问题调整了规划，上述5种规划问题都得到了修改。把北部新区范围扩大到140平方公里，新增加的20平方公里土地，50%增加于工业，50%增加于三产服务业，适度降低了绿地等公共用地的比例；这次规划调整，把火车站、寸滩港区和机场的物流辐射功能纳入北部新区统一规划。因此，这次是把3个有火车头作用的、有动力源作用的、能推动物流发展的因素纳入了北部新区的规划中。尽管行政区划不变，但规划权和资源配置权交给了北部新区。

（二）明确开发模式

北部新区的开发，要形成以三产用地补二产用地，以未来税收补工业用地当期缺口，以土地储备的信用来为基础建设融资的开发模式。如果把北部新区100多平方公里上的开发成本都摊在工业用地上，那么工业用地成本将高达每亩20几万，实际工业用地转让价假如是每亩10万元，这个缺口用什么来补？只能用未来工业税收来填补、用地价比较高的三产用地来补，在实际的开发中，如何融资、如何周转，如何以时间换空间，出路是以土地储备来融资。

根据新的规划，北部新区有140多平方公里土地，其中有60平方公里的二、三产业实际可用地，如果1公里能抵5亿的信用，那么60公里就有300亿的信用。当然不是一下子就借款300亿，实际运作中只要借100多亿来补贴开发资金周转。这样就调整了开发模式，北部新区不能仅靠经开区、高新区在原来10年基础上产生的信用来支撑北部新区开发，必须靠北部新区自身土地优势、定位优势、政策优势产生的信用来融合巨大的资金。

（三）进一步下放六大权力

市委、市政府进一步明确地把六大权力进一步彻底下放到位。具体就是把规划权、土地批租权、招商引资项目审批权、财政税务管理权、社会管理权等凡是省级政府享有的权力都下放给开发区。应该说现在各部门跟开发区的衔接已经比较到位了。

（四）下决心加快整体开发，筑巢引凤，创造投资环境

对此，一方面有资金滚动开发投入问题，另一方面有政策问题。一般来讲，从最好的经济模式来讲，希望开发1公里，项目摆到70—80%，又开发1公里，项目又摆到70—80%，这样子滚动开发。这种滚动开发模式对40个区县（自治县、市）的市级工业园区来说是合理的，如果北部新区也采用这种滚动模式，可能就太慢了，结果可能是花了10年、20年也只能开发出十几、

二十平方公里。北部新区开发建设要有大手笔。你心里要想着北部新区将来有1000亿工业销售值。算一个账，如果1平方公里有30亿销售值，需要30多平方公里才能有1000亿销售值，那么就要把这30多平方公里进行整体布局开发。然后这30多平方公里范围的绿化、基础设施一拉开就可能变成50多平方公里，然后再加上与二、三产相匹配的社会服务贸易，包括写字楼、商场、公寓住宅、园林绿化、文体设施等，那么总共可能就有50到60平方公里。你可能会担心，如果突来一场经济危机，致使没有人来投资，5年、10年回头看，荒草一片，我们会否变成历史罪人。我们要有信心，重庆将建成长江上游经济中心，西部大开发政策在推进，有大量内资、外资涌进，整个中国经济形势总体上看好。因此，作为一个大开发区应该有大手笔。

关于用地指标，市政府做了一个决策，2004年用完2010年的土地指标，首先优惠北部新区。北部新区现在实际开发建设完成了5平方公里，征地动迁已有20几平方公里，还有30多平方公里土地需要征用，争取2005年底前全部征完。接下来两年要征地30到40平方公里。征地过程中，部分用地指标可以由市里审批，部分可以捆绑起来报国土资源部批。今年要征的由市国土资源局周转指标，准备明年批的报国土资源部争取土地指标。

（五）机场、寸滩港、火车站开发提速

江北机场2002年就开始扩建，2004年将建成竣工，其中跑道延长项目原计划2004年底2005年初才动工的，现在要求2003年初开工，2004年上半年基本完成，2004年第三季度投入使用。

寸滩港原计划2007年20万集装箱，2012年达到50万，三期2015年达到70万集装箱。镇东书记到寸滩港看了几次，要求今年6月底前开工。现在已经开工了，2平方公里征地都在全面展开。到2005年一期工程完成，形成20万集装箱、15万辆汽车滚装船的吞吐能力；到2007年、2008年二期竣工，就形成70万集装箱的吞吐能力。这块地方一定会繁荣起来，再加上高速公路与之匹配，形成辐射半径，寸滩港区将建成长江上游的物流中心。

渝怀铁路明年竣工，渝遂铁路又开工了。这些铁路干线，在重庆主城用5、6年时间形成有8条通往全国的铁路枢纽。而这8条铁路的主火车站就是位于北部新区的龙头寺火车站。这个火车站是物流、人流的重要集散地。

市政府这5个措施，一旦落实到位就是对北部新区开发建设的重要推进。这些决策是调查研究基础上作出的含金量很高的慎重决策，请同志们抓住机遇，扎实工作，积极推进。

三、工作上的几点要求

（一）进一步加大北部新区城市规划、土地开发、基础设施建设的力度和进度。

规划方面。任何一个区域、一个开发区或者一个城

市的规划由5个层次构成:

一是总规,是一切规划的基础。

二是详规,是实现总规意图的根本措施。要按照“七通一平”的标准,把各种功能、各种管线的位置、绿化率等互不矛盾的体系等规划指标标到图上去。一般,1平方公里详规一般要20多万元,那么60平方公里就要1000多万,这笔投入不能少,没有详规的土地因其用途不明,无法拍卖,只能协议转让。从这个角度讲,北部新区一定要在半年或一年时间里把60公里开发用地的详规全部做完,经费可以通过经开区和高新区融资手段来解决,算在土地开发成本里。只有具备了所有详规指标参数,那么这些土地才能具备拍卖条件,也可以协议转让。

三是在重要的标志性地块上进行形态策划。重要的标志性地块一定要有形态策划,不能让投资商看了规划不知道北部新区将来是什么样子,也不能说要等10年北部新区建好后才知道它是什么形态。要给投资商以信心,让他知道他造这幢楼的旁边是什么楼群形态,要有形态策划。当然,工业区有工业区的形态;生产服务业区,包括写字楼、宾馆或者各种公寓楼群也有其各种各样的形态策划,关键是怎样策划最合理、最经济。比如,市政府为渝中半岛的形态策划花了1000万,江北嘴的形态策划花了400多万,这笔钱是非花不可的。渝中半岛改造至少投资300亿,为这300亿合理投资花1000万是工作的前提;江北嘴改造要投资250亿,为这250亿合理投资花400万也是理所当然。北部新区要有1000亿投资,花点钱做形态策划值得,而且还起到招商引资作用。

四是专业规划。包括整个北部新区的绿化规划、下水道规划、电力电缆规划等各种专业规划。

五是重要的标志性建筑设计。不能因为楼是投资商投资的,就让他想怎么造就怎么造,对重要的标志性建筑应该进行设计控制,比如楼应是多少高,什么形态,与周边是否协调等。

做规划要考虑以上5个层次,而且要做到一定深度。北部新区的规划现在还没做到这个深度,应该用半年或1年做完。这样投资商来了一看,尽管是一片空地,但琳琅满目规划就让他对北部新区未来的形象产生热气腾腾的感觉。从另一个角度讲,规划到了这个深度也能起到招商引资的聚合性作用。搞开发区的第一要义就是搞规划,而且5个层次的规划都要搞,如果只搞1个层次,就1张图纸是没用的。

土地开发方面。北部新区有几十平方公里土地要征地动迁,这里边不仅是一个办手续的问题。一方面要把农民搬走,就需要把安居房、动迁房建起来。另一方面,要整理土地,要劈山造地,这里面又有一批非常具体的工作。

基础设施建设方面。北部新区的基础设施包括征地动迁在内总计划投资三百六、七十亿。这个投资是非常大的。其中大体上1/3由各种各样的基础设施投资者

投资,比如电力、自来水、以及市政府的各种部门的专业投资,然后是经开区、高新区各投资1/3,总共300亿投资,工作量非常巨大,需要大家努力奋斗,用几年时间把它推进上去。

(二) 加大招商引资力度

就开发区工作而言,基础设施建设是重要的基础环节,但是归根结底,最终要通过招商引资实现形态开发和功能开发。开发区整体及房地产楼群的形态及其功能,无论是经济功能还是税收、GDP、工业销售值以及二、三产业辐射等各种功能都要靠招商引资来实现。说北部新区到2005年要实现240亿产值,到2007年要实现480亿产值,光靠300多亿的基础设施投资是不行的。因为基础设施本身产生不了销售值,而且基础设施投入最终也要靠招商引资,通过卖地、引进企业、税收等才能回收。所以招商引资非常关键。大家一定要把现代招商引资理念完整理解。能完全理解现代招商引资理念才能在招商引资中四两拨千斤,用比较小的力气做比较大的事情,只靠热情招商是不行的。

现代招商理念和方式要求怎么做呢?大约可以概括为9种招商模式:

一是以项目库和具体的市场空间来招商。各类项目的相关要素分析透彻,不能光提供一块土地供人投资,随你来干什么。比如说要引进服装企业,就需要分析重庆有没有服装市场、服装市场该有多大及市场缺口有多大、重庆目前的服装企业状况如何等等。除了说有土地外,还要分析有多大的产业空间以及项目储备,搞清楚项目储备后才能向投资者表达清楚,才能吸引人家来投资。因此,这开发区不能没有项目库,开发区如果光是自己有块地,然后说有一个1000亿的空间,而到底1000亿是什么东西都不知道,就不大容易招商。比如说要搞化工园区,就不能光说是搞化工产业开发,要请一批专家来策划项目的产业链,分析它的上游、中游和下游会是什么项目,拿出这样一个100亿、200亿的项目链跟老板有的放矢地谈,招商效果就好。

第二就是要以优惠政策、低成本招商。因为搞工业成本要低,对特殊企业就必须采用低成本拉它。电价、地价要有比较优势。除电价、地价外还要考虑从劳动力低成本、税收的优惠和其它优惠政策。北部新区的优惠政策跟沿海的特区是一样的,要把政策用足,点对点服务,特殊企业特殊服务,采取特殊低成本引进。

第三是要用高效率招商。一站式服务也好,审批效率提高也好,既然政府把各个部门的权力下放给北部新区,北部新区就要一站式办公、加快审批。

第四是要以“二地主”招商。作为一个开发区,除了开发区管委会,通过直接招商,按规划带项目批土地,一块地一块地的转让给内外资投资商以外,对有特殊组织能力、有产业资源、有投资商脉络、有信用的投资者,也可以由他们参股、合资搞一个开发园区。形成日本投资商园区、新加坡企业园区、韩国企业园区、台商园区以适应外商的文化习惯。

第五是以龙头企业和核心企业招商。对于在一个重要行业或重要产业中起核心作用的企业，进行重点招商，点对点的专题招商，而后由这个核心企业来帮助招商，把他的中游、下游企业拉过来，他如果是中游核心企业，由他帮助把他的上游、下游企业拉过来，促进核心企业在他上下游之间招商引资，从而形成了对一个行业、一个重要的产业链的招商。

第六是用金融机构和中介机构来帮助招商，金融机构包括商业银行、保险公司、证券公司等，中介机构包括律师事务所、会计事务所等，用金融机构和中介机构帮助把他们的客户拉过来，这也是一种重要方法。

第七是以连锁商方式进行开发区招商。英宇航是世界知名的公司，大家都知道它开发了“鹞式”飞机，但他也是很成功的英国高科技园区的投资者。先后在伦敦剑桥等英国18个城市搞了18个高科技园区，每个园区都不太大，约0.5平方公里左右，每个园区投资几亿美元，产出二、三十亿美元的高科技产品。最有意思的是它的招商方式，是连锁商店式的招商机制，它把这个园区内吸引的欧美各类高科技企业，滚动连锁地吸引到它下一个园区，以致它组织的18个园区，几乎有相同的投资贸易客户。

第八就是以功能性的房产招商。比如五星级酒店，一般有这种功能的辐射性，酒店修好后，老板就要拉来许多客人住。一家五星级酒店就会带动周围一批商业贸易、第三产业项目。再比如说，写字楼的老板也要招许多客人到里面开公司。所以写字楼也有一定功能性的作用。如果是特殊的写字楼，比如说是个交易所，象房地产市场、汽车交易市场、珠宝钻石交易所，里边有中介者、投资者和各种管理层，那么这个交易所代表了市场经济物流要素的聚合点，只要搞了一个就有一大串进来。功能性的楼宇老板投资可以起这种作用。北部新区把外事区变成了一个涉外的贸易区，拖进来一个香港公司。这个老板花了二三十亿投资造一幢楼，几十年由自己经营，自己去把各种客户招来，这也是一种功能性的房地产。

另外，北部新区管委会也该有一幢标志性的建筑，也有利于招商引资。北部新区搞了3年开发，竟然没有象样的办公楼，人家到北部新区来看看到一片白纸，一片草地，但是如果进入你的办公楼，看到那么多规划和模型，人家就会有信心。如果连一个活动场所都没有，人家怎么会有信心到北部新区来投资？现在就是应该以最快的速度造一个北部新区大楼，高新区、经开区一起掏钱，一起办公，以北部新区作为总部，去辐射、管理现在的高新区、经开区。

第九是有标志性作用的社会公用服务设施。比如双语学校、国际医院，或者说高档的文化娱乐功能性设施。这种社会公用服务设施代表一个地方的档次，档次一提高，高层次的经营管理人才、国际化的公司就来了。

在招商引资方面要把现代社会招商引资的各种方

法、沿海、国际上招商引资的惯例方法组合使用，打开新的局面。

（三）关注投融资问题

作为开发区，不管怎么说，现在压在经开区和高新区头上的是一个几百亿的投融资。先不说上千亿的产业需要七八百亿的投资，光是63平方公里的基础设施要做到位，就是300多亿。这就有个投融资怎么组合的问题。

一是通过土地储备、授信产生银行贷款。用土地储备产生巨大的资本效益，然后通过银行授信借钱。如果银行授信300亿，说明你有300亿的信用，但绝不可以借300亿，最多可借150亿—200亿。绝不能把银行授信用足，用足了信用就立刻降级，要留有余地。

第二就是要利用股票市场、资本市场融资。在国内，沿海的开发区几乎都是上市公司，经开区、高新区是不是也该准备上市，或者是一个子公司上市，或者买壳上市，或者经整合以后创造条件上市呢？这样，以后就变成两个上市公司，资本信用又提高了。当然市场给了你钱，就要受资本市场束缚，要符合资本市场的信用。有了这种信用预算，在开发中就会更多地利用开发区的市场游戏规则把资金各方面运作得更好。

第三是企业债券。发行企业债券有一个游戏规则，就是按净资产的40%发债券。纵向手续上，发债券的手续从地方计委到国家发展改革委到国务院是非常复杂的审批。横向手续上还要经过中国证监会具体审批，银行担保，还要证券公司帮你路演发行，最后在交易所上市。因此，如果发债规模小了很不划算，但是如果50亿净资产一发就发20亿那还可以，如果100亿发行债券就能拿到40亿，那就很划得来。所以开发区的开发公司该不该整合成为具有较大净资产的、可以发企业债券的公司呢？应该的。从另一个角度讲，发债券一发十几年，现在债券的利息比较低，百分之四点几，所以在低利贷的时候、通货紧缩的时候、利息低的时候要发长周期的企业债券，在高利贷的时候、通货膨胀的时候，就要动用资金去买企业债券，买个十几年的高利债券放着，等着以后通货紧缩时银行储蓄很低，还得拿它来收高利贷，这就很划得来。这也是一种融资手段。

在投融资问题上要搞活、搞强、搞好，始终使自己的现金流能够不停地循环，始终有着50%—60%的负债率，信誉良好，始终使企业每年有净资产回报率，至少有比银行利息更高的回报率。

市委、市政府对北部新区的发展高度重视、全力支持，对北部新区开发建设上档提速做出了一系列重大决策，对北部新区未来的发展充满希望。我们要进一步解放思想、抓住机遇、开拓创新，踏踏实实做好各项工作，为把重庆建设成为长江上游经济中心贡献自己的力量。