

不做“包租公” 国企当起“合伙人”

■记者 谭心仪 通讯员 陆圆 图片由受访者提供

当国企不再满足于当“房东”，招商这件事会变成什么样？

刚刚过去的端午小长假，位于嘉善经开区的浙江鸿掣新能源科技有限公司车间内依旧忙碌，生产经理郑治刚正带队赶制储能电池自动化产线，即将发往吉利旗下某电池厂家。

今年1至5月，该企业实现产值3796万元，同比增长52%。这家2024年底签约入驻的企业，仅用3个月完成厂房装修，2025年初正式投产，当年即实现“投产即达产”，全年产值近亿元。

作为G60科创走廊重点扶持企业，浙江鸿掣由上海鸿掣自动化科技有限公司孵化而来，专注于为全球知名新能源电池、电机及主机厂提供智能化、数字化、柔性化生产解决方案与数据服务。

2024年，为扩大产能，公司总经理陈鹏在上海周边寻找新基地。巧合的是，如今毗邻而居的浙江沃橙新能源，正是其既有客户之一。

新能源是嘉善经开区主导产业之一，已集聚兰钧新能源、沃橙新能源等重点企业，形成较为完整的产业链上下游。获悉浙江鸿掣的扩产需求后，嘉善经开区迅速为其量身定制落户方案，提供由嘉善经开区实业有限公司持有的标准厂房，助力企业实现“生产无缝衔接”。入驻后，浙江鸿掣更通过区内产业平台，成功对接并获得兰钧新能源的项目订单。

“来了之后发现，周边100公里范围内，资源足以支撑整个设备的生产制造。”陈鹏感触颇深，这里不仅有老友重逢，更有新客户、新订单接踵而至。在构建全国统一大市场、推动高质量发展的形势下，招商引资早已不再是某个部门的单打独斗，而是需要各方资源高效配置、协同作战的系统工程。

以往，地方国企参与招商，常常是传统的“房东”模式，等着“企业找园区”，存在空置率偏高、产业散乱、可持续运营能力弱等问题。

作为国家级开发区，嘉善经开区深化“管委会+公司”改革，以双轨并行的方式，全力助推区域产业高质量发展。围绕“实业、产投、产服”三大板块，分别成立了嘉善经开区实业有限公司等3家企业，运用市场化手段赋能实体经济发展、提升招商引资实效，拥抱市场引“客”来。



嘉善经开实业通过“存量改造+增量开发”模式，让闲置厂房、老旧厂房空间焕新，强化项目土地要素保障，最大程度缓解入驻企业的资金压力。

如今，鳞次栉比的现代化建筑、拔地而起的标准化厂房共同筑起产业集聚的坚实载体，成为嘉善经开实业招商引资的“硬核支撑”。目前，嘉善经开实业已为区内近50家企业提供了租赁厂房服务，同时，在建厂房超60万平方米，建成后进一步提升经开区的产业承载能力。

放眼嘉兴，这样的探索并非个案。在海宁，市属国资兴海控股集团打造经开时尚产业园、宏创产业园，创新“先建设、预招商、满员开园”模式，开工前即完成全部招商布局，深耕时尚产业与高端装备赛道；在平湖经开区，国资平台先后为尼得科、威克诺森、赛康、瑞士欧拓等外资企业定建厂房20余个，按需提供定制化建设服务，精准匹配外资企业“轻资产”落户需求……

与市场化园区平台相比，国资统筹建设的产业平台，其核心竞争力不在于

租金高低，而在于深耕当地的产业链配套服务能力。加之国企在政策兑现、资源整合、抗风险能力上的天然优势，使其能够承接投资周期长、技术门槛高、带动效应强的硬核产业项目，这正是区别于民营园区的独特长板。

在看到优势的同时，我们也要看到，不少乡镇街道国企园区在招商上依然存在一些短板和误区，如招商体制机制僵化、招商模式粗放、产业定位模糊等。

首先是“重建设、轻运营”，部分国企以基建开发为主业，招商运营团队专业化程度不足，项目研判、政策调整、投资决策流程繁琐，难以适配科创企业快速落地的需求。

其次是“重招商、轻培育”，尽管新招引项目一大堆，但长期来看，由于行业布局杂乱，上下游配套脱节，无法形成产业集群效应，难以培育核心竞争力，导致部分项目落地难、投产慢。

破题的关键，正是推动国企园区从“房东”向“产业合伙人”转型，坚持市场化改革，深耕产业链招商，立足本地主导产业，划定细分赛道，用生态优势替代价

格优势，从根本上释放招商吸引力，为区域经济高质量发展注入源源不断的新生力量。

此外，通过搭建产业研究院、公共检测、中试孵化、供应链集采等共享平台，补齐产业配套短板，为产业生态雨林“插苗补绿”。

当下，招商引资与国企改革深度融合正成为常态化课题，跳出传统建设思维和租金思维，立足自身资源优势，破除体制机制壁垒，以专业化运营提服务、以链式招商聚产业，真正从“建设者”转变为城市高质量发展的“合伙人”，尤其是地方国企在盘活存量做增量、加大应用场景开放和使用力度、发展新质生产力、提高资本运作效能、完善产业链图谱等赛道大有可为。

壮大国资国企，推动实体经济高质量发展，嘉兴正在探路。



探厂寻宝记

防水透湿的帐篷、耐磨抗撕的充气沙发，甚至能在野外自然风化的伪装服装……昨天上午，记者来到位于南湖高新区的正麒高新面料复合有限公司展厅，各种功能性面料产品让人目不暇接。

但真正吸引眼球的，是展厅里一个色彩斑斓的角落——宠物用品区。模特犬身上套着款式各异的小衣服；有带凉感功能的夏日背心，也有带防水涂层的户外冲锋马甲。旁边还挂着宠物挂脖电扇和造型别致的出行包。

一家面料企业，怎么会堆满宠物用品？

“我们转型了。”企业负责人李建达告诉记者，正麒成立于2003年，是国内首家通过国家高新技术企业认证的复合面料生产企业，20多年来手握165项专利，产品覆盖服装、医疗、汽车、户外等多个领域。近年来，企业将目光投向高速增长宠物经济。目前，正麒已横跨宠物服饰、出行用品、宠物玩具乃至情绪保健品等多个细分领域。

转型，并非轻率之举。几年前，正麒所在的高端面料复合行业虽技术门槛高，却已遭遇增量瓶颈。传统服装、车饰板块基本盘稳固，但增长曲线趋缓，行业内卷加剧。继续在存量市场中博弈，企业或许可以生存，却难以活得精彩。

新的增长点在哪里？那段时间，公司会议室里堆满了各种行业研报。就在团队为“往哪儿转”争论不休时，一个新兴市场的爆发力撞入视野——宠物经济。据《2026年中国宠物行业白皮书（消费报告）》显示，2025年我国城镇犬猫宠物消费市场规模已达3126亿元，预计2028年将突破4050亿元。“它经济”不仅规模庞大，而且细分化、精致化趋势明显。

这些数据像一面镜子，照见了正麒的独特优势：搞宠物服装，最难突破的不是面料吗？而这一块，正是正麒的看家本领。“围绕材料优势，做跨界延伸！”

转型随即大刀阔斧地展开。第一波探索，是把“黑科技”穿到猫猫狗狗身上。展厅里，总经理助理陈佳龙拿起一件看似普通的宠物居家服，面料柔软亲肤。他用手掌在表面来回摩擦几下，再拿起一团棉絮轻轻一按——棉絮像被吸住一样牢牢粘在布料上，抖都抖不掉。

“这是专门为‘掉毛星人’开发的吸附面料。”陈佳龙介绍，养宠家庭最大的痛点之一就是毛发满天飞。正麒利用多年在功能性涂层和静电纤维领域的技术积累，在面料表层做了特殊静电吸附处理，宠物穿上后浮毛被吸附在衣服表面，不会飘散到家居环境中。

更令人称奇的是，陈佳龙将吸满棉絮的面料拿到水槽边，水龙头一开，水流所过之处毛发纷纷脱落，面料瞬间恢复洁净。这项从工业级粉尘过滤面料改良而来的技术，如今平移到宠物居家场景，一推出便迅速打开中高端市场，不少买家直呼“终于敢让狗狗上床了”。

如果说面料应用是“技术平移”，那接下来的布局则体现了正麒对宠物行业的深度理解。

在与大量养宠人群接触后，企业发现如今最大的养宠焦虑在宠物的行为问题上。宠物情绪不稳定——出门暴冲拉不住、在家乱叫被邻居投诉，这些都是让人崩溃的瞬间。于是，正麒推出了专注宠物情绪管理的营养品，配方中含有的天然植物提取活性成分，能够温和作用于犬猫的神经系统，帮助宠物在陌生环境、雷雨天气或主人分离等场景下保持情绪平稳。

企业直播间的补光灯亮着，主播手里正展示着那件“吸毛神器”宠物居家服，弹幕里不断跳出“我家金毛有救了”“求链接”的字样，产品也在屏幕下方被反复加购。“宠物系列产品上架以来，‘618’期间，电商品牌总销售额超500万元，对我们来说，这是一个很不错的开始。”陈佳龙对企业产品充满信心。

从一件吸附毛发的衣服，到一粒稳定情绪的营养品，正麒的跨界半径越画越大。

面料功夫「撑腰」

一块「布」裁开宠物经济大门

■记者 陈曦 吕同 图片由受访者提供

动真格了！千万别侥幸

租房新规落地不足一月，嘉兴已有多名房东吃罚单

■记者 沈婷 图片由海盐公安提供

“租客才租几天就退房了，我觉得太麻烦就没有上报，你们管得也太严格了。”海盐县通元镇一民房房东范某，因出租房屋后未按时向公安机关报送承租人信息被查处。经办民警对其开展了批评教育，并依法作出行政处罚。

日前，嘉兴通报几起房东被罚案例，且都是在一个问题上犯了错——违反了《浙江省居住房屋出租治安管理办法》。这部被称为租房新规的省级规章，自6月1日起实施。与2010年发布的《浙江省居住房屋出租登记管理办法》相比，租房新规管理范围更广、要求更细、处罚更严。

这些红线，房东千万别碰

租房新规施行不到1个月，嘉兴已有多名房东被处罚，由此可见嘉兴执行租房新规确实是动了真格。究竟哪些行为容易踩红线？

《浙江省居住房屋出租治安管理办法》规定，出租人出租房屋时，必须核对承租人有效身份证件并登记相关信息，不得将房屋出租给身份不明或拒绝登记身份信息的单位或个人。

根据规定，房东须在签约后3个工作日内报送租客身份、房源地址、租期等治安信息；信息变化的，同样要在变化之日起3日内报送。从目前公布的处罚案例来看，大多数情况下是因为房东未按时到时报送（3个工作日内）义务。

此外，以小时、日计算租金出租住房（俗称短租房）的，要求更为严格一些，房东须在租客实际入住和离开时即时报送相关信息。短租房还必须落实24小时值守管理制度以及访客人员登记制度。

新规针对未成年人入住情形增设细则：接待未成年人入住时，房东应当



短租成违规“重灾区”

询问、登记未成年人监护人联系方式、同住人员身份关系等信息。察觉异常情况时，要立刻上报公安部门，联系未成年人监护人，同步落实必要的安全防护举措。

新规还对网络租房平台运营也划定了监管要求。平台经营者必须核验房源发布人身份、房源实景信息，并且依规把核验信息同步共享至公安系统。网络平台经营者未落实核验义务的，将由县级以上主管部门依规处罚。

《浙江省居住房屋出租治安管理办法》规定，房东未按时报送的，处警告或500元以下罚款，情节严重的可处500元以上1000元以下罚款；短租房未即时报送的，同样处警告或500元以下罚款，情节严重的处500元以上1000元以下罚款。

据海盐县公安局澈浦派出所民警许征宇介绍，派出所已依规处置辖区内核查到的违规房东，“绝大多数违规情形都是短租房源，房东嫌上报麻烦，没能按时报备租客信息。”他表示，房东未按时上报租客信息，极易形成治安监管盲区，出租房屋还可能沦为违法犯罪活动的“庇护所”。

许征宇表示，本次新规落地后，短租房这类新兴业态被纳入居住房屋出租治安管控范围，接受规范化严格监管。“以往租房期限大多以一年为主，短期租期普遍为半年，如今按日、按小时计费的短

租模式兴起，从而推动了新规出台落地。”新规的一大调整突破为：常规租房场景下，房东须在签约后3个工作日内报送租客身份、房源地址、租期等信息；租赁信息产生变动时，同样要于3个工作日内更新，逾期未上报将会面临处罚。

此外，按小时、按日计租的出租住房，租期以承租人实际入住、退房时间为准。房东需要在租客入住、退房时，当即便通过浙江政务服务网对应数字化端口报送出租治安信息。

如何合规“避坑”？

房屋出租，绝不只是“收租了事”。信息报备是法定责任，事关租赁双方的人身财产安全，也关乎辖区社会治安稳定。无论租期长短，都不存在“免报”特例。切勿因为租客住得短，自己怕麻烦，就心存侥幸、拖延不报。

那么，作为房东该如何“避坑”？其实并不难。

如果你的房子是托管给了中介，那么在正常情况下报送义务就由中介履行。如果是通过中介非托管出租，最好是在居间合同中明确约定信息报送义务由哪一方履行。如果是没有通过中介自行出租，那么就自行报送信息了。总之，千万不要因为怕麻烦或者抱有侥幸心理而不及时报送信息。

其实，报送信息非常便捷，房东可登录浙里办，选择“房屋出租登记”，按照提示进行填报即可，切记合规远比吃罚单省心。



栏目主持 沈婷



扫一扫更精彩