

上海商办土地续期须补缴“7折地价”

40年公寓或迎“冲击”，专家建议“4折”更合理

今年8月初，针对商业、办公、教育等非住宅项目土地使用权到期如何续期的问题，上海正式发布《上海市工商业项目土地使用权续期工作指导意见（试行）》，成为继广州之后第二个落地工商业用地续期政策的一线城市。值得关注的是，该指导意见并未涉及住宅用地到期如何续期，续期时会不会收费？此外，商住公寓、商铺等物业又将面临怎样的冲击？围绕上述话题，记者8月19日采访了相关专业人士。

扬子晚报/紫牛新闻记者 马祚波

《民法典》“护航”住宅续期

对于广大普通老百姓最关心的住宅用地续期问题，戴德梁行南京及合肥公司总经理王飞强认为，住宅续期“没有问题”，他指出，目前国内70年产权的住宅用地距离大规模到期时间尚早，相关讨论并不迫切。更为重要的是，这在法律层面已有清晰界定，《中华人民共和国民法典》中明确规定：“住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。”

王飞强强调，这种“自动续期”是法律赋予的权利，不需要老百姓自己去办理申请手续。他还特别提到，此前温州曾出现过针对部分产权住宅要按一定比例补交土地出让金的情况，随后国土资源部在2016年明确表示，以“两不一正常”（不需要提出续期申请、不收取费用、正常办理交易和登记手续）的过渡性办法处理。记者也查询了解到，目前多地主管部门如成都市已明确，住宅建设用地使用权期间届满的，不需要提出续期申请，可正常办理交易。

住宅续期收费或有两种模式

至于未来住宅续期是否会收费，王飞强表示，目前业界存在两种主流观点：第一种是免费续期，即“两不一正常”，不需要百姓提出申请、不收取费用、正常办理登记手续；第二种是参考香港的“差饷”模式，结合房产税进行征收。

所谓香港“差饷”模式，是指土地契约续期时无须补缴地价，但须每年缴纳相当于有关土地应课差饷租值3%的地租。不过王飞强指出，这种征收可能并非每年强制缴纳，而是在房屋出售时一次性征收。“截至目前，还没有相关机构对此进行讨论”，他说，在《民法典》中也有“续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定办理”的条文，这在短期内并无定论，更无明确的执行方案。

40年产权公寓面临补缴“大考”

与住宅续期形成鲜明对比的是，此次

上海新政对商住公寓、酒店式公寓、商铺等非住宅物业构成了较大压力。王飞强向记者表示，商住公寓、酒店式公寓等物业本质上属于办公或商业性质，产权年限通常为40年或50年。根据上海新政，这类非住宅用地使用权到期后，如果不补交土地出让金，按照政策规定土地将被回收。

“对这一批物业来说，绝对是一个非常大的打击。”王飞强直言。

那么，补交的标准是什么？记者了解到，补交的土地出让金依据土地评估价来确定，通常由政府组织专业评估机构进行评估。根据上海此次出台的方案，续期土

地价格不得低于其所在级别基准地价的70%，也就是说，上海设定的底线是“基准地价的7折”。

作为参与非住宅续期政策研究的专家，王飞强对此有不同的看法，他认为7折的标准“有一点高了，我们建议能够把它再放低一点，放到4折。”王飞强说。

他进一步解释说，首先应该结合物业的实际情况实行差异化收费，对于那些长期合法经营、为城市经济发展作出持续贡献的物业，政府应当给予奖励和优惠。相反，对于低效用地或长期闲置的物业，则可以提高续费标准甚至不予续期、直接收回。

苏州工学院学子奔赴黔东南开展暑期支教活动

暑假期间，苏州工学院“商青润苗·接力黔行”支教团携手常熟市流水琴川义工协会，远赴贵州省黔东南从江县西山中心小学，开启为期10天的支教之旅。

团队按年龄分层施教，依托成员专业特长，系统开设手工、律动、绘画等特色美育课程。手工课上，彩纸、扭扭棒与钩针在孩子们指尖翻飞；律动课堂以节拍和游戏释放童真；配音教学鼓励学生融入苗语、侗语，让本土文化在表达中焕发新声。课堂之外，支教团走遍卡翁村、坪寨、庆云镇等八个村寨，入户家访，倾听困境学子心声。跨越山海的奔赴，苏州工学院商学院支教团以分层课程与实地走访助力乡村教育，更长情守护点亮孩子们心中的光。

通讯员 赵心美 黄金
扬子晚报/紫牛新闻记者 顾秋萍

深耕知行实践，苏州工学院学子青春建功基层

近期，苏州工学院电子信息工程学院组织广大党团员学子开展系列暑期社会实践，立足电子信息、低空智能等专业优势，以知行践悟彰显青年担当。

学院引导学子参与政企专项实习，锤炼实操本领，夯实就业根基。“工魂先锋队”入选全国“三下乡”专项，奔赴贵州多地追寻红色足迹，依托专业特长开展科技支教、产业调研。“低空新农人”实践团积极开展无人机科普，“芯系青盾，无毒青春”宣教团沉浸式开展禁毒宣讲，“E路同芯”12355服务团致力帮扶迷途青少年，各类公益服务累计覆盖青少年数千人次。学院以实践育人赋能青年成长，推动学子以专业服务社会，用实干书写新时代青春答卷。

通讯员 沈菲儿
扬子晚报/紫牛新闻记者 顾秋萍

“红村”蝶变，太湖冲山再“突围”

在苏州市吴中区光福镇的太湖之滨，坐落着一个宝藏半岛——冲山村，她因抗日战争时期的壮烈战役“冲山突围”而闻名遐迩，是一片镌刻着英雄传奇的红色热土。八十载岁月流转，如今的冲山村已从曾经的革命根据地蝶变成为宜居宜业宜游的和美乡村，在乡村振兴的赛道上走出了一条独具特色的新时代“突围”之路。

串珠成链，盘活红色资源

作为全国红色美丽村庄建设试点，红色文化是村庄的根与魂。冲山村以新四军太湖游击队纪念馆为

核心，串联起初心之门、宣誓广场、冲山瞭望、星火长堤等红色点位，形成了完整的红色阵地集群。近年来，新四军太湖游击队纪念馆创新打造“谍影冲山”沉浸式体验项目、“生死较量”实境课堂，将单向的历史讲解变为双向的互动体验；深挖本土红色史实，摄制系列微党课，推出“红课菜单”，让革命旧址成为党性教育、研学实践的鲜活课堂，让红色基因融入乡村发展血脉。

半岛焕新，加速文旅破圈

冲山岛长堤的尽头，一座红白相间的“屿见”灯塔静静守望着这片

水域，夕阳西下，仿佛湖心遗落的音符，融入荡漾的太湖“落日橘子海”。来自西伯利亚的红嘴鸥成群结对，以灯塔为中心旋舞，壮观又富有生命力。长堤之上，设有4个以“人生”为主题的打卡点和6个观鸟台，还有集装箱改造的咖啡屋、太空舱形态的“汉唐釜煮茶”。长堤另一边，是近6000平方米的“躺岛部落·黄金沙滩”，松弛感满满，让人仿佛置身海滨。2025年以来，冲山村整体规划，焕新冲山半岛文旅体验，开放半年内吸引游客60余万人次、国家级媒体6次聚焦，让“冲山”二字

冲上全国文旅热搜榜。

善治惠民，擦亮幸福底色

建设红色美丽村庄，不仅要用好红色资源和生态禀赋，还要健全基层治理体系，为百姓打造安居乐业幸福家园。冲山村积极打造“芦苇青·冲山红”党建品牌，构建“村党委—自然村党支部—党小组—党员中心户”四级网格，活跃在矛盾调解、隐患排查、环境整治的一线。依托“漫山闲话亭”、红色文化驿站等党群服务阵地，开展红色议事、健康诊疗、休闲娱乐等惠民活动。同时，开展退捕渔民转产培

训、文旅与民宿运营培训，鼓励积极村民创业就业。在完善配套设施方面，启用冲山太湖驿站，开通“岛影慢行”接驳专线，完成马刀湾片区环境整治、停车位整理，大幅提升游客体验感和村民幸福指数。

以红色铸魂、以文旅兴业、以善治惠民，冲山村在传承中守初心，在创新中谋突围。未来，冲山村将步履不停，持续书写红色乡村高质量发展的诗意新篇，让太湖之畔的这颗红色明珠愈发璀璨夺目、历久弥新。

中共苏州市吴中区委党校 沈桥

苏州市吴中区临湖镇：

深耕智能小家电赛道 打造产业集聚新高地

苏州是全球地面清洁类家电的重要生产基地，约70%的相关产品是苏州制造，吴中区临湖镇是地面清洁类家电的重要产业集聚区。依托完整的产业链配套与亲商稳商的营商环境，2025年，临湖镇以清洁电器为主的小家电产业产值约40亿元，占全镇工业产值约20%，相关企业40余家。近日，记者走进临湖镇多家小家电企业探访，车间里生产线全速运转，展厅内新品琳琅满目。一批专精特新企业在细分赛道跑出了逆势增长的加速度。

记者在苏州祥利家用电器有限公司看到，生产线全速运转，百余名员工在工位上熟练有序操作，现场一派忙碌又规整的景象。作为在本地扎根了24年的家电制造企业，祥利创办以来始终专注于吸尘器及相关测试设备的研发生产，是海外市场认可度颇高的吸尘器OEM、

ODM外贸工厂，目前年销量约100万台，产品主要销往欧洲、美国等海外市场，2025年产值约2.4亿元。“尽管近年来原材料价格大幅上涨，国内外市场竞争激烈，我们守了20多年的‘品质底线’成了最硬的通行证，依托多年积累的海外渠道优势和定制化研发能力，老客户续约率超80%，在激烈竞争中抢到很多细分市场的订单。”总经理庄炜表示，临湖镇小家电行业企业众多，产业链完整，作为吴中区智能小家电电商产业集聚区的核心承载板块，这里既能享受产业集群的政策赋能，也能依托周边龙头企业的技术外溢效应，持续提升自身的研发制造水平，为中小家电制造企业的稳步发展提供了绝佳的产业土壤。

创办于2009年的苏州永捷电机有限公司核心聚焦清洁器具电机的研发、制造与销售，是国家级专精特新小巨人企业，去年电机

产量3000余万台，销售额超6亿元。总经理林祖友告诉记者，企业2020年选择迁址落户临湖镇，正是看中了这里完整的产业链和成熟的配套生态，从核心电机、注塑外壳到精密模具、性能检测，在家门口就能完成全链条的零部件采购与工艺调试。“临湖镇不仅能为企业提供定制化的厂房配套、人才引进扶持，还非常亲商，时刻关心企业发展，比如得知我们公司停车难问题，政府帮忙协调周边闲置边角地块改造成停车场，解决了员工通勤停车的后顾之忧。”

苏州市宏伟电器有限公司成立于2004年，专业从事吸尘器核心附件的研发、制造与销售。二十余年来，企业深耕注塑成型、精密配件加工等基础制造，依托稳定可靠的品质管控体系与高效敏捷的配套响应能力，成功跻身全球多家头部清洁电器品牌的核心供应链，

是临湖镇小家电产业链专精特新领域的标杆企业，获评国家高新技术企业。总经理马卫宏表示：“作为扎根临湖镇小家电产业链二十余年的核心配套企业，公司持续发展，离不开本地成熟完善的产业生态和精准高效的政务服务。临湖镇打造的上下游就近联动、政企协同共进的产业发展格局，为企业科技创新、稳步发展提供了有力保障。”

历经20多年培育与发展，临湖镇已构筑起特色鲜明、梯次分明的“2+2+X”重点工业产业体系。其中，小家电行业与纺织服装两大基石产业稳扎稳打，合计产值突破75亿元，筑牢了临湖制造的“基本盘”。临湖镇目前已集聚苏州永捷电机、苏州宏伟电器、苏州润声电子科技、富尔泰克精密制造、苏州祥利家用电器、苏州锐科兰电器等40余家企业。其中涌现不少高成长企业，如增速85%的苏州小科洁科

技和增速达95%的杰之深科技。

依托多年沉淀的产业基础，临湖镇小家电产业链已实现全环节覆盖，涵盖电机、清洁电器、精密零部件等核心环节，形成“整机+核心部件”一体化配套能力，多家企业成为国内外知名家电品牌的核心代工合作伙伴，更在行业下行周期依然实现逆势高增，充分展现了细分赛道的强劲发展活力。从核心电机的技术攻坚，到整机产品的全球出海，临湖镇小家电产业正在从集聚制造向研发创新、全球布局延伸。临湖镇负责人表示，临湖镇将持续依托吴中区智能小家电电商产业集聚区的政策优势，进一步完善跨境电商、人才引进、技术对接等全链条服务体系，推动更多链上企业向专精特新、自主品牌方向进阶，全力打造长三角地区特色鲜明、竞争力突出的智能小家电产业新高地。

扬子晚报/紫牛新闻记者 顾秋萍