

# 产业园区进入4.0时代

齐海涛

改革开放30多年以来,作为我国经济创新和发展的主要载体,产业园区的核心特征及经营模式也随着经济社会的发展而不断变化演进。

随着产业园区的发展,目前我国已经形成四大开发模式。

## 模式一： 产业新城开发运营模式

产业园区开发模式是以政府为主导,根据城市规划发展的需要,基于社会经济发展等因素,经招商引资、土地出让等方式引进符合相关条件的产业发展项目,以地产业为载体,产业项目为依托,实现城市功能建设的开发模式。

这种开发模式在某种程度上实现了企业与地方政府的共赢。从企业的角度能够低成本锁定大量土地并解决土地整理和基础设施建设阶段的资金问题。同时园区发展带来的产业经济发展以及高端产业人群的消费和住房需求可以为地产项目提供相对充足的目标客户群。随着园区基础设施建设的日渐完善,入驻企业数量的不断增加,区域整体价值将获得有效提升,从而对房地产的销售形成强劲的支撑。对政府而言,则在前期零成本零投入的情况下,顺利实现园区的正常开业和运作,同时随着园区的逐步成熟,入园企业数量及投资将不断增加,政府将实现财政收入和区域GDP的双重提升,还解决了地方人口的就业问题,完美地契合了地方政府的政治诉求。

因此,该模式是目前我国最常见的产业地产开发模式,鉴于政府根据产业运营的特点进行规划与开发,并在此基础上为园区提供政策支持、税收优惠等,所以这种模式的产业园区具备集中统一、权威性强、规划性强、形成周期短等优势。但是,从园区运营发展实践的角度,也有缺乏灵活性和创造性、活力不够等缺点,非常容易导致机构膨胀、政企不分,特别是去年12月9日清理税收优惠政策的文件出台,影响颇大。

华夏幸福基金的“园区运营+地产开发”模式是这一模式的典型代表。产业新城、城市产业综合体和商务综合体成为华夏幸福基金的核心产品线。从2011年起,华夏幸福基金来自园区运营和园区住宅开发的收入就已经“平分秋色”。



王利博制图

## 模式二： 主体企业引导模式

主体企业引导模式是指在特定产业领域内具有强大实力的企业,获取大量的自用土地后建造一个相对独立的工业园区,并在自身入驻园区且占主导地位的情况下,借助其在产业中的强大号召力,以出售、出租等方式吸引同类企业的集聚,最终实现整个产业链完善的开发模式。

这是政府支持、企业带动的一种开发模式,它不仅符合主体企业战略发展的需要,也易于带动同一产业的集聚。但是,这种模式只适用于功能定位比较单一的小规模开发,无法适应跨行政区划的综合开发要求,所以难以作为产业地产开发的主要模式。海尔、中兴等大型企业都是这类模式的典型代表。

## 模式三： 产业地产模式

产业地产模式是地产开发商在工业园区或其它地方获取土地,建设基础设施及厂房、仓库、研发楼等,

然后以租赁、转让或合资等方式进行项目经营和管理,最后获取开发利润的开发模式。

从本质上来说,产业地产模式与传统的住宅开发模式并没有太大的差别。这种模式的产业地产对开发商没有后期产业经营和管理的要求,难以形成产业的集聚以及产业辐射力。但是,正是因为对开发商的产业经营能力要求非常低,而且回收资金相对较快,因此在楼市调控的背景下,绿地、富力、合生创展等众多房地产开发商选择以这种运作模式进入产业地产领域。

## 模式四： 综合运作模式

综合运作模式是指产业园区开发模式、主体企业引导模式和产业地产模式混合运用的开发模式。这种模式下,政府提供土地、税收等优惠政策,并成立管委会负责行政管理事务,地产商投资开发建设并提供相应的园区服务,龙头企业入驻发挥产业号召力,多方合力推进产业园区开发和经营。

该模式既能充分发挥政府的指导性,同时也能发挥市场的灵活性,权责明确,有利于引入多元投资主体

## 背景

### 产业园区发展历程

上世纪80年代的工业园区是我国产业园区发展的1.0阶段,以低成本为导向,处于土地、劳动力和政策等要素聚集的外力驱动阶段;上世纪90年代,产业园区的发展也进入以产业为主导,构建产业价值链、政策和市场双重驱动的2.0阶段;进入新千年,产业园区的结构和功能进一步复合化及立体化发展,以总部经济园区为代表,产业园区的发展进入内生动力和技术创新驱动的3.0阶段;而近年来,产业园区的发展已经进入4.0的产业综合体阶段,具备高能优势的现代科技新城成为产业园区运营的核心模式。

实施综合性、大规模成片开发项目。但是,该模式对政企关系协调要求非常高,如果关系处理不当,很容易造成产业园区的发展停滞。联东集团、天安数码城等一些运营商都在运用综合运作模式。其中,作为中国产业地产的先行者,联东集团开创了产业地产的“聚合U模式”,构建了产业价值链一体化平台,通过总部商务、科技研发、生产制造及配套服务的产品开发与建设,形成了业态、功能和资源的聚合,实现了第二、第三产业的匹配和互动,推动区域经济的发展。

在以上四种开发模式下则形成了四种价值实现模式,首先是土地增值,即土地基础设施配套建设与完善及营销推广开展带来的土地自身升值。第二是物业租售,即通过部分或者全部出租/出售产业物业实现产业地产的收益。第三是产业运营,即产业物业及其配套建成后,通过针对性招商以及提供运营管理服务带来收益。第四是资产增值,资产增值是实现产业地产价值另一途径,可分为债务性融资和权益性融资,而投资增值是另外一个可能的收益来源。

(作者系鼎韬咨询、中国外包网CEO)

搜狐焦点

产业新区  
CHANYE.FOCUS.CN

## 北京授牌11家“众创空间”

李晓丽

在近日召开的北京市推进众创空间工作会上,首批11家“众创空间”被授牌,中关村创业大街被授予“北京市众创空间集聚区”称号。

这11家被授牌“众创空间”称号的机构分别是:创客总部、创客空间、东方嘉诚、科技寺、融创空间、极地国际创新中心、京西创业公社、DRC创亿梦工厂、北大创业孵化营、乐邦乐成、清华X-lab。

### 11家“众创空间”中两家很神秘

在入围的8家“众创空间”中,有两家机构东方嘉诚与融创空间很神秘,东方嘉诚电话无人接听,网上无任何与孵化相关的信息;融创空间的搜索结果直接指向融创动力邦,该机构招商人员接听电话后称没有听说过融创空间,该机构只接受大型企业200—300平方米的租赁业务。而在搜狐焦点产业新区与其余几家孵化器负责人沟通时,对方也称除这两家不熟悉之外,与其他孵化器都有业务往来或日常交流。

除这两家神秘的“众创空间”外,其余的9家孵化机构都有独立而信息丰富的官网;除北大创业孵化营只有邮箱入口外,其余8家孵化机构都在显著处留有供创业者咨询的电话、邮箱或线上报名通道。

### “众创空间”扎堆在2013年成立

记者分析数据发现,“众创空间”扎堆2013年成立。在业内知名度较高的创客总部、科技寺、极地国际创新中心(The Node)、京西创业公社、乐邦乐成、清华X-lab均在2013年成立。在数据详实的这9家众创空间中,成立最早的是2005年由旧厂房改造而来的DRC创亿梦工厂;创客空间紧随其后,在2011年正式开业招募创业者。

在被调查的这9家“众创空间”中,北大创业孵化营、乐邦乐成、清华X-lab均对创业者免费。其余几家每个工位的价格分别由500—1500元不等,其中最便宜的是位于石景山京西创业公社,每个工位每月500元,价格相对高一些的是位于东城区的科技寺。5家按工位收费的均价为1000元/工位/月。DRC创亿梦工厂则按面积出租,为3元/月/平方米。

### 孵化领域多集中在TMT移动互联网

调查发现,这9家众创空间中,孵化领域锁定TMT和移动互联网的最多。科技寺、极地国际创新中心(The Node)、京西创业公社都锁定TMT领域;创客总部、乐邦乐成锁定移动互联网;创客空间特色是智能硬件与可穿戴设备;DRC创亿梦工厂关注文创产业;两家高校背景的“众创空间”北大创业孵化营和清华X-lab对于孵化领域不做限制。

据调查,被授牌的这9家机构在孵企业数量和总孵化企业数量上都比较多。创客总部2014年一年间孵化了114个项目,32个项目获得投资,28个获得早期投资的项目平均每个项目获得391万元人民币。京西创业公社目前在孵企业420家。DRC创亿梦工厂目前在孵企业200余家。而在乐邦乐成的被孵企业中,小鸟科技和中较股份已经登陆新三板。

这9家“众创空间”5家机构的发起人为自然人,2家为高校。此外,DRC创亿梦工厂是由北京市科委与西城区政府利用废旧厂房共建的,京西创业公社则是由北京京西创业投资基金管理有限公司和北京股权交易中心联合发起设立的。由自然人发起的有陈荣根、尚冠军等人联合创始的创客总部;王盛林创办的创客空间;王灏创办的科技寺;动点科技刚发起的极地国际创新中心(The Node)以及乔继昌创立的乐邦乐成。

### 孵化周期:一年以内为限

对于创业项目的孵化周期,大部分孵化机构的要求为6个月到1年之间,一般不会超过一年。除清华大学旗下的清华X-lab,由于对象多为学生,对孵化周期不做严格限制。

就各机构向创业者推出的创业服务而言,基础服务基本都能做到。这些基础服务包括培训、辅导、融资、活动、财务、法务等。只有个别获批的机构有工位注册公司的工商服务。多数机构会采取与第三方专业机构合作的方式为创业者提供此类服务。

对比发现,几乎获批“众创空间”的这些机构都会选择在孵的“潜力股”进行投资,额度从50万到1000万元不等。而部分暂时未开展投资业务的机构也在筹划成立专项基金进行投资。

### 中关村创业大街获授牌:模式难复制

除以上11家“众创空间”,从2014年6月正式开街就引发“创业热潮”的中关村创业大街也被授予“众创空间集聚区”的称号。目前,这条由图书一条街改造的创业大道已经集聚了车库咖啡、3W咖啡、Bingo咖啡、IC咖啡、飞鸟旅等新型孵化器以及联想之星、天使汇、黑马会、创投圈等创投机构,还有36kr、拉勾网等互联网企业。日渐热闹起来的创业大街同样吸引着来自全国各地的创业者和参观者。多地想要将这条大街的模式拿回自己的省市复制推广,但到目前还未出现较为成功的。

中关村创业大街运营方之一、清控科创董事长秦君则表示,近一年以来,中关村创业大街已经初步形成了创新创业的生态系统;未来,中关村创业大街将进一步推动“众创空间”的建设,发挥多方的力量,开展全球链接,推进国际化发展,为抢占全球创新制高点发挥更大作用。

(来源:搜狐焦点产业新区)

## 资讯

### 2014年度中关村十大系列榜单在京揭晓

4月10日,2014年度中关村十大系列榜单发布会在湖北大厦东湖厅隆重举行,现场揭晓了“2014中关村十大年度人物”、“2014中关村十大海归新星”、“2014中关村十大卓越品牌”、“2014中关村十大新锐品牌”、“2014中关村十大创投案例”、“2014中关村十大并购案例”、“2014中关村十大创新成果”、“2014中关村十大创新标准”、“2014中关村新锐企业十强”、“2014中关村十大年度新闻”等10个榜单。发布会上,天使汇副总裁陈斌,云适联合创始人兼COO高婧,量化健康创始人、CEO赵柏闻,触宝无限CEO陆凡等获奖企业代表也就“梦想、从这里起飞”话题展开讨论,现场气氛热烈。

### 国家工商总局企业注册局赴中关村创业大街调研

3月31日,国家工商总局企业注册局赴中关村创业大街调研商事制度改革。工商总局企业注册局、国家行政学院、中关村管委会等领导专家前往中关村创业大街进行调研,并与创业大街多支创业团队进行座谈:一是强调商事制度改革是新一轮改革开放中的重要一环,对于减少市场准入壁垒、充分释放经济发展活力具有决定性意义;二是指出商事制度改革有利于进一步转变工商职能,加快政府职能转变的步伐,促进政府、市场和社会关系的调整;三是对基层工商部门提出殷切希望,面对登记数量“井喷式”增长,要做好充分准备,努力在“服务发展”和“规范秩序”中找到平衡点。

## 问卷

- 企业对于开发区的需求是什么?  
 建立上下游一体化的产业链  
 形成产业聚集的优势  
 减少行政审批,代行并简化政府职能  
 为企业进行融资服务
- 开发区最欢迎什么样的企业?  
 国有大型企业  
 外资企业  
 中小企业  
 创新型和创业型企业
- 你认为开发区目前需要解决的问题是什么?  
 政企不分的运作模式  
 产业层次低,趋向同质化  
 单纯依靠扩大土地进行发展  
 数量过多
- 在进行新的区域开发中,你认为开发区还是一种有效手段吗?  
 是  
 不是  
 无所谓
- 在新的转型时期,开发区拥有的转型道路有哪些?  
 进行产业升级,以产业发展为重点  
 走城市化道路,向新城新区靠拢  
 专业化和细分化发展
- 你认为开发区在建设与管理中,哪些环节最薄弱?  
 产业定位与发展规划  
 园区基础设施与配套设施  
 园区招商  
 园区运营管理
- 你觉得开发区的盈利点应该在哪里?  
 土地增值收入  
 物业租售收入  
 产业运营收益  
 资产增值收入
- 你觉得开发区内的企业最希望从哪些方面获得支持与服务?  
 企业战略咨询  
 人力资源管理咨询  
 内控体系设计与优化  
 投融资咨询

(此问卷填写好后发至:  
qiyebaoxinwenbu@163.com)