

北京塞隆文创园：水泥仓库“变身”的烦恼

■ 本报记者 王少杰

刚刚放下电话的孙文有点烦，这已经是他今天上午接到的第3个电话了。

孙文是北京塞隆国际文化创意园(下称:北京塞隆文创园)的招商顾问。

“塞隆”近忧

“伴随北京朝阳区文化创意产业数量攀升,先后有多个老工业厂房实现‘变废为宝’,开启工业旧址被重新定义和高效利用新格局。截至2014年年底,北京市朝阳区已有28家老国企在停产或外迁后,将原来的老厂区成功转型文创园。预计今年下半年,这一数据有望被再次刷新。据统计,该区目前汇聚了数万家文创企业,而且逐年快速增长,其中仅去年新增企业近8000家。更有消息称,这一庞大群体去年或为区级财政贡献近百亿元收入。

起步较晚的北京塞隆文创园位于北京市朝阳区双桥农场,凭借其独特的建筑形态、优越的人文环境,在朝阳区众多产业园区中脱颖而出。

该园区前身为首农集团双桥农场北京胜利建材水泥库,曾为1990年北京亚运会、2008年北京奥运会的场馆建设贡献过力量。近年来,随着水泥储存行业利润持续走低以及首都功能定位的调整,曾经辉煌的水泥库面临废弃,经过调研,确定这里被规划为文创产业园。从2014年4月份开始,由首都农业集团与中国电力传媒集团共同出资,历经一年多时间对园区进行改造升级。

有报道称,5月19日,颇具工业特色的北京塞隆文创园正式举办开园仪式,有包含广告、设计、酒业等行业在内的26家企业现场签约入驻园区,一方面肯定了园区的项目实力,同时给予园区招商运营更多的信心。

然而,在接下来的招商中,市场反应却是冷冷清清。“到访的少,签约的更少。”一位接近负责北京塞隆文创园营销工作的知情者向记者透露称,园区招商开局并不乐观,除了受经济大环境影响外,主要还是该园区

问。“我们园区创园已经一周多了,前来咨询的企业客户非常少,平均每天来访接待不足四五拨,大部分时间‘消费’在了手机上。”孙文向《中国企业报》记者解释,本来客户对园区还是很感兴趣的,可是在实地考察后却打了“退堂鼓”,他们大多都是因为堵车的缘故。

地理位置略显偏僻,交通拥堵严重是多数企业不能确定在此入驻的主要原因。由于该园区地处城乡结合处,无论是从市中心还是城郊出发至此,都需要通过园区东邻的双桥东路进入,而双桥东路在每天早8点到晚8点,几乎呈现天天必堵状态。这在一定程度上,打消了企业入驻园区的积极性。

而在文创企业眼中,除了对交通关注外,更注重园区周围环境。作为文创类型的企业,在创作生产过程中,环境的安静要素至关重要。但该园区却被“地上跑、天上飞”的噪音所长期“袭”扰,实地走访会发现,园区以北紧邻一条仍在运行的铁路,每天都会有数列火车轰鸣而过,而园区上空则属于飞往首都机场客机低空飞行降落区域,间隔不足5分钟便会出现一架飞机在园区上空呼啸而过。

5月29日下午,北京塞隆文创园停车场一位正欲离开的到访者苏先生向《中国企业报》记者表示,他是动漫产业领域一家公司的法人,现在办公租赁地点位于北京北四环附近,由于办公成本等压力,他决定将公司外迁至距离地铁口较近的城郊。而该园区向南不到2公里便是地铁八通线管庄站,正是基于交通便利等因素,他才决定上午就赶过来考察,没想到在双桥东路遇上堵车,仅过一个桥洞就花费了近半小时,后经了解,这段路堵车已成每天的常态。

苏先生顾虑更多的是,从事动漫产业的技术人员,对办公环境安静度要求是苛刻的,工作状态下丝毫不能被外界打扰,而在此地,时常面临火车、飞机“袭”扰,恰恰是该行业所不能适应的环境。

介绍,正在修建的广渠路延长线距园区水泥罐南侧大约20米左右,目前广渠路延长线已修通至东五环路。按照规划,将向东一直修到通州,将大大提升塞隆文创园的交通便利程度。在未通车前,为缓解双桥东路拥堵问题,园区方面正研究早晚高峰时开设摆渡车的可能性,方便来往人员。

按照设计方案,广渠路将成为本市中心城道路网布局中17条快速路放射线之一,是中心城区连接定福庄边缘集团和通州新城的一条重要联络通道,也是中心城与通州新城之间



由首农集团北京胜利水泥库改造而成的北京塞隆文创园,保留了七十座高达18米的水泥筒仓,独具韵味。

有观察者指出,文创园扎堆儿产生巨大的集聚效应作用明显,这种集聚成为文创企业发展的优良土壤。但文创园在改造高投入、布局高密度等现实压力下呈现出诸多问题依然不容小觑。与此同时,文创园在为地方带来令人刮目的财富同时,一些文创园自身发展瓶颈也已开始显现。

主要快速公交走廊的重要组成部分,这条道路的修建将对加强朝阳区、通州区与市区的联系有重要意义。

其实,广渠路延长线现在已有了“雏形”,大郊亭东一段和通州一段已经分别修建,但中间两三公里一段路程尚待修建。据悉,广渠路(东四环路—通州新城)道路工程已被市政府列入年内建设计划,这条道路沿线储备了大量可开发用地,可以说是朝阳区东南部地区的一个发展增长点。

对于园区运营短期陷入的窘境,园区投资方却表现出了不“差”钱的发展底气和自信。此外,还释放出后期运营上的独到之处——让废旧的工厂区化身具有发展潜力的文化创意产业园。

北京塞隆文创园副总经理王浩在接受媒体采访时表示,项目的投资方是国内两家资金实力雄厚、责任感很强的央企。虽然项目在租金水平上处于中等水平,但在建造标准和园区定位上要求都十分严苛,对原有1.4万平方米厂房的改造费用(4000元/平方米)已远远超过重建园区所需的投入,对于如此大的投入,投资方并不急于快速的资金回报,而注重的是和入驻企业的长期发展。

“园区招商注重产业链的建立,不会在单独领域仅引入一家企业,而是

要成为产业链和相关企业集聚的地方。帮助入园企业实现对产业、科技、资本的有效对接,起到孵化、辅助和扶持的作用。”北京塞隆文创园招商顾问刘卫强对《中国企业报》表示说。

王浩认为,园区的规划和建筑设计建造基本大致相同,开发商都会不遗余力地投入,而真正使项目呈现优劣状态的是后期发展运营。仅仅为客户提供基本的物业服务是远远不够的,园区内的任何服务项目都要进行细化,这种细化不是简单的绿植、通讯、维修服务,塞隆文创园在后期运营上不仅仅是所谓的“管家式服务”,而是为入驻企业在工商注册、融资、广告、综合商务等方面提供更多帮助,打造完整的创新服务体系。同时利用线上活动为园区内外原本互不相识的企业搭建企业宣传、业务合作交流的平台,让项目和入驻企业、企业与企业之间构成生意上的合伙人,一同受益,使整个园区成为商务合作融合体。

目前,北京塞隆文创园通过组建自己的物业服务团队,为顾客提供全面而细致入微、价值实在的诚心服务,使客户和园区共同成长、利益关联,从而建立全面深入的兄弟似的合作关系。(本文中孙文为化名)

记者手记



从旧厂房变身品出城市文化

■ 王少杰

像北京胜利建材水泥库一样,曾经破旧、闲置、空荡的厂房,经过改造后变身文化创意类企业聚集的产业园(简称:文创园)。近年来,北京等地城市的越来越多旧厂房受到改造者“青睐”,正逐渐形成一种独特的文化艺术产业聚集地。

在业内看来,这些旧厂正成为区域发展文化创意产业的重要载体,且取得了一定成效。不仅改善了城市环境,还为旧厂房提供了再生的机会,通过吸引文化创意产业企业进驻,培育了文化产业的经济增长点。

传统工业与现代创意的“混搭”

把旧厂房改造成文创园,最大的亮点在于传统工业文明与现代创意有机融合。为了体现厂区被赋予的历史符号价值,他们保留工业复古风貌,并注入现代时尚元素,混搭出时下最潮文化底蕴。正如上述厂区,将载有上世纪辉煌与荣耀的46座用于储存水泥的圆形筒仓一一保留,并在原来的建筑基础上,开拓出一个个空间,赋予新作用。进而体现出力量与厚重感十足,使其脱胎换骨焕发出新的活力与光彩。

这将是承载一代人记忆的品牌历史积淀,确定并坚持以建筑设计为主题的发展定位,使得改造老厂房建设文创园亦有承上启下的意义。

走进改造后的北京胜利建材水泥库——北京塞隆文创园,由内而外透露着质朴宁静和前卫时尚并存的艺术气息,感触到的不仅是浓浓的“文化味儿”和创意元素,更是旧工业厂区“创新”转变后的惊奇。

铁轨、筒仓、厂房……这都将成为改造者实现创意的手笔。从单调的厂房变成了设计师家园,开始有了人文气息。淡雅时尚的建筑外观,宽敞明亮的办公区和设计雅致的功能区错落有致,书画、雕塑等艺术品陈列其中,文化、创意、艺术、时尚等现代元素,点缀着改造后空间的每一角落。

不得不承认,旧厂房延存,城市才有味道,它们是城市的文化景观和历史记忆,是城市最为亮丽的名片。旧厂房带有无法替代的历史和文化特质,改造中最大限度地保留原厂风貌,这对于旧厂房的再利用确实有价值,也是吸引入驻企业最重要的创意抓手。

城市文明的背后推手

梳理过往会发现,国内多地旧厂改造大幕开启背后是迎合城市经济结构的变化、产业升级调整,加上政府的指引及相关政策的推出是这股热潮的核心动因。显然,旧工厂改造对于一个城市发展价值或能说明一二。

首先,从经济成本角度考量,城市版图在不断地扩大,那些曾经的旧工厂所占土地现今则是城市中心区域寸土寸金的资源。其次,从成本角度而言,对旧厂房的改造其成本相对较低于重新建造的成本投入,改建成本一般会控制在总造价的10%—20%。再次,在环境方面,现有的旧工厂大多产能落后、设备陈旧,缺乏充分的环保手段,其对环境的污染和城市的破坏也是促使其变迁或消亡的原因之一。同时,推倒重建会造成不同程度的环境破坏和大量材料资源的消耗。环境本身就是一种资源,而保护和循环利用旧工厂也是对城市环境资源的保护行为。

在经历旧厂房“老树发新芽”的火爆后,国内一些地方的文创园改造不够严格,规划方案相似,风格单一,不少已消失不见。与成熟园区相比,这些刚刚成长起的新兴文创园仍然存在规模小、产业集聚度低、园区企业协调性不够、专业化不足等问题。由此,各地老厂房改造实践中难言成功的案例屡见不鲜。

一些园区定位虽是文化创意产业,但实质并未形成产业集聚效应,普遍存在创意产业集聚度低的现状。通常入驻园区的有不少与之无关的公司,其中不乏酒吧、咖啡馆等休闲场所,并且数量远多于创意产业机构,造成进驻企业之间无法形成集聚区,缺少资源整合和上下游产业链的形成,有的已沦为“大杂烩”,甚至是整个项目变味。

另外,园区之间的定位存在同质化的问题,不少园区都是着力引进动漫、网游、创意设计、传媒影视等企业,同质化定位容易造成园区之间的恶性竞争。与此同时,刚刚小有名气的园区,因为越来越多的商铺及餐饮业商业化渗透,原本打造的创意产业高地呈现贵族化,让普通市民望而却步,甚至由于园区租金的过快上涨,以及政府层面对文化艺术产业优惠鼓励政策的缺乏,使得许多在此创业的创意企业难以扎根发展。

文创园遭遇“成长的烦恼”

有专家表示,一个理想的文化创意产业区应该是文化创意占主导地位的,但发展文化创意产业区,最重要的不是文化机构的多少,而是要看有没有一些真正有质量和创造力的企业。

可见,如何摆脱“成长的烦恼”,是诸多新兴文创园能否成功的关键。

从国内较为成功的文创园发展来看,园区内无不形成了联系紧密、产业链完整的文化链条,其聚合效应是文化创意产业发展的关键。

这说明,园区需要增强和市民的互动性,从产业的引入和产品的打造,都应该结合项目本身以及周边条件做出自己的特色,来避免同质化竞争。其规划设计应该是开放的空间,管理上甚至是无围墙的,这样才能带来更多的互动性,也有助于园区内人气的提升,同时也给周边居民提供了一个休闲娱乐的场所。只要关注的人多了,口碑做好了,自然就会有品牌聚合力,从而形成产业集群和品牌效应。

除此之外,园区还应该整合多方资源提高专业化运营水平,而不仅是靠租金维持发展,政府也要在审批、产业规划等方面进一步做好工作,才能形成文创园发展的合力。

本报调研合肥园区“平台化”创业服务值得推广

(上接第十七版)

吴昀国认为,合肥市的发展有其自身特点,有很多经验和做法值得总结推广,这次调研采访就是带着问题来学习和寻求答案的,作为以企业为重点报道对象的媒体,《中国企业报》有责任做好对合肥市工业经济和产业转型升级的报道工作,通过扎实的园区和企业一线调研采访,抓住合肥市发展的精髓,梳理合肥市的创新理念和独特方法,展现合肥市委、市政府在发展方向上的科学把握和决策上的视野魄力,整个合肥工业经济就是一篇谋篇布局很好的大文章,《中国企业报》一定会做深做透。

在3天的调研采访中,吴昀国一

行分别走访了新站综合实验区、高新区、经开区、合巢经开区、滨湖湿地公园、曹街小吃街等。吴昀国在高新区被先研院聚集那么多世界顶级科学家所震惊,更为他们将科研成果转化为产业的方法吸引,这种实践式的研发和教学方法,为高端人才创业提供了便捷通道。

在科大讯飞,调研采访组一行看到神奇的语音软件不仅能辨别不同的方言,而且智能手机上的运用很多功能都能轻松实现,吴昀国还现场下载了语言智能软件,他那山东话方言也没有难住这款软件,随着说话结束,软件很快就找到了他要拨打的电话。随后,调研采访组同行人员都争

着去下载软件。

在经开区,吴昀国非常关心联宝集团在PC生产上的问题,虽然这里是全球最大的PC生产基地,但随着移动设备的快速发展,PC的命运着实让人担心。但随后听到负责人谈到企业后续创新之举,以及对细分市场的分析和企业相关科研创新领域的介绍,吴昀国的担心明显减少了,他认为只有落后的企业,没有消失的行业。

在巢湖经济开发区,吴昀国不仅感到开发区环境优美,而且深受这里生物医药项目的创新之举启发,他认为,生物医药是一项事关子孙后代的健康产业,发展前景无限

量,他设想,如果在这里建设一个中国企业家智慧型健康中心,不仅为企业家健康提供了保障,而且营造了一个为企业家交流沟通和合作的平台。他的这一设想与已入驻巢湖经济开发区的安徽未名生物医药有限公司总经理曹文波产生了共鸣。或许在他们的努力下,不久将会有一个新的项目诞生。

除了调研采访外,吴昀国社长对每个园区的招商引资情况非常关心,他与每一个开发区领导座谈交流时都会提到园区招商上的方向和互补性。他表示,回去后将会利用《中国企业报》联系企业的资源优势,在招商引资上为园区做点实事。