

【解码孵化器之二】

房企变身方向：做专业化孵化器

■ 本报记者 李霖轶

2015年,“创客”成了年度热词,年初,全国两会两万字政府工作报告13次提创业,国家明确表示推进大众创业、万众创新将成经济发展新常态。

在“大众创业、万众创新”成为越来越多创客的口头语的时候,产业地产似乎担负起更多的房地产转型责任,房地产商纷纷开始接触孵化器。万科、华夏幸福基业、SOHO、亿达、瑞安、北京国际矿业城等一众企业纷纷涉足众创空间。

产业地产过剩，房企涉足孵化器

数据显示,今年一季度全国房地产开发用地同比下降接近40%。上市房地产公司今年在北京面市的项目超过50%都是商业或产业立项。一位不愿具名的业内人士表示,“产业地产过剩已经是众所周知的事情,很多房地产商做孵化器很难盈利,但是那些房子空着也是空着,做孵化器不仅可以收取房租,还是个比较好的转型理由,但大多是跟风。”

上海易居房地产研究院智库中心研究总监严跃进则认为,孵化器的概念实际上过去也有存在,目前提孵化器的开发和运营,应该赋予新意。

严跃进所提到的“新意”很是符合优客工场创始人毛大庆的“初衷”,是指房企在孵化器的开发过程中,需要依托办公物业等进行打造,实现分割式、小型化的办公场地是比较重要的,后续可以收购一些工业厂房或者去库存较难的办公物业进行改造。

在严跃进看来,互联网思维是目前众创环境下的一个亮点和基本要素,在孵化器的开发过程中,需要积极吸收移动互联网的思维,这个



是最关键的一点。并且,积极和地方政府创业计划进行挂钩,能够真正培育孵化器。若没有这个条件,基本属于小打小闹的做法。

而北京国际矿业城总裁朱绍宝则认为,产业地产最关键的是创新,“从产业形态上讲,产业地产也是工业地产,最大的特点就是要创新,只要有创新,哪怕是比别人多半步就是盈利的,反之,慢半拍就是亏损的。”

依托矿产业链，全方位建创客大道

北京国际矿业城位于北京东南五环边,是以服务矿业行业为主导,集矿业高峰论坛、矿业权交易、矿业公司股权交易、信息交流、矿业权评估、储量评估、会计师事务所等矿业市场中介服务为一体的产业园。

朱绍宝介绍道,“我们集中矿业交易、矿业金融、银行信托担保、小额贷款,另外专业的第三方服务机构,还有矿业相关的论坛,文化等软支撑,这是任何一个创意类的项目一定要有的基础平台,众创空间本

城推出多层次创新金融服务模式——将北京国际矿业城内聚集的资金、项目等各个矿业要素,通过矿业要素交易与服务平台,为投资人和矿业项目提供从融资渠道、项目遴选、运营监管到成果转化的全程服务。

上述所提到的北京国际矿业城相关负责人说,“很多人驻的企业很看重融资这一方面,也有部分是冲着这一方面来的。”日前,山西迪奥普科技有限公司便入驻北京国际矿业城,再加上矿业城已聚集的包括北京国际矿业权交易所、中国庆华集团、亿利资源、民生银行、包商银行、新华信托、SRK集团等在内的一批矿业企业及第三方服务机构,一条完美的矿产业链已经生成,这也是矿业城做成“国际创客大道”的强而有力的后盾。

严跃进同时表示,“从盈利模式上看,做孵化器,第一是要通过租赁效益的提高来获取,由于比较灵活的物业租赁模式,所以在租金水平上会更高。第二是通过技术创新和财政补贴,给予创业者更多的支持,进而扩大孵化器的专业水平和盈利水平。”

身就要提供这个方面的服务,目前我们这块已成型,所以我们的产业嫁接进来就很正常了。”

据北京国际矿业城相关负责人介绍,矿业城一期占地218亩,总建筑面积26万平方米,由68栋独栋和一座6万平方米单体建筑构成,产业独栋容积率1.0。

朱绍宝的最终构想是让北京国际矿业城本身成为一个巨大的孵化器,矿业城里实现各种产业的配套。事实上,随着mywork、天使街、众筹网、资源创客等单位的陆续入驻,北京国际矿业城将以中关村光电园经海路北端六栋1.2万平方米的企业独栋,建设资源型“国际创客大道”。朱绍宝表示,“国际创客大道就是把我们的资源跟创客这种需求完美地结合起来,我们给创客一个嫁接,最终实现优势互补。”

值得一提的是,由于中国矿业资本市场尚处在培育期,国内风险勘查投资市场一方面表现为矿权人有项目但缺资金,另一方面又表现为投资人有资金,但不敢投。中国地质风险投资勘查过程中普遍存在着信息不对称现象,为此,北京国际矿业

【“2015中国最具影响力园区”系列报道】

靖江经济开发区：构建科创企业孵化生态圈

■ 本报记者 石岩

“随着首家高新企业顺利在‘新三板’中面世,靖江经济技术开发区也开启了模式发展和转变上的新篇章。”靖江经济开发区经济发展改革局副局长朱为因在接受《中国企业报》记者采访时就抛出了园区转型的时代命题。

朱为国所说的这家企业,规范化的现代管理制度不仅审核顺利“通关”,还宣告其迈入了全新的发展阶段,而这是开发区转型升级的主导模式的一个细微呈现。

“雁阵式”发展

地处“黄金水道”中心点北岸,与苏中平原相北而望。优越的地理位置配套科学合理的规划,造就了靖江经济开发区这个庞然大物。

读懂它,得从一组数据说起。

2014年,开发区完成地区生产总值396.55亿元,完成财政总收入64.02亿元;实现工业总产值1599.03亿元、销售收入1453.93亿元、利税200.59亿元;进出口总额25.8亿美元,其中自营出口20.41亿美元。

“特别是进入‘十二五’以来,园区的各项经济指标保持了年均30%以上的高速增长,综合实力位居全省省级以上经济开发区前列,达到东部国家级开发区中等以上水平。”朱为国说,目前区域内的工业园、生态园、新港区、新城区、科技城和商贸城的功能骨架已经成型,建成了以船舶修造、机电汽配、冶金石化、高新材料、港口物流等特色产业为

代表的,长江中下游的国际性先进制造业基地、区域性的现代物流中心。

正是因为优势明显,才有了园区贡献份额逐年倍增的积极局面。而落实到企业层面上,“雁阵式”发展模式,培育了梯度推进的规模方阵。

全市产销过百亿元的“旗舰型”企业全部出自于此;产销过10亿元的“十佳”企业占全市的60%;产销过5亿元的“30强”企业占全市的70%;产销过亿元的“百优”企业占全市的65%……开发区已成为区域经济社会发展的重要增长极。

“有所为,有所不为”

这里是全国最大的民营造船基地、是全国最大的轿车锁生产制造基地、也将成为全省最大的钢铁冶金基地……未来,如何在有限的土地资源上实现更大价值的呈现,靖江经济开发区该如何取舍?

朱为国给出的答案是“跳出靖江看靖江”,而且还要“有所为,有所不为”,最终回归到园区的“一次创新”、“二次创业”上。

“近年来,开发区始终坚持‘市镇联动、区港联动、区企联动’的发展模式集约了产业用地,开创了先进制造业与现代服务业相得益彰的服务模式。而在综合考虑区内三园的现实条件及发展优势后,三园正朝着各自的功能定位方向发展。”朱为国在说到园区的规划和定位时更是如数家珍。

新港产业园确立“建设成国际性制造业基地和现代化物流基地”

的发展定位;城南园区围绕“以产兴城、产城相融”,正在推进“强二优三”和城市组团建设中;城北园是“新兴产业集聚、中小企业创业”的聚集地。

龙头、源头企业都要抓

随着新兴产业快速崛起,开发区交出了不俗的业绩。核电制造、高性能特种合金材料、冶电化成套设备、电子信息等高新技术企业,已形成400亿元的规模总量。

对此,朱为国有自己的“心得”:依托高新企业引领创新、用技术创新倒逼产业升级、科研体制支撑创新。

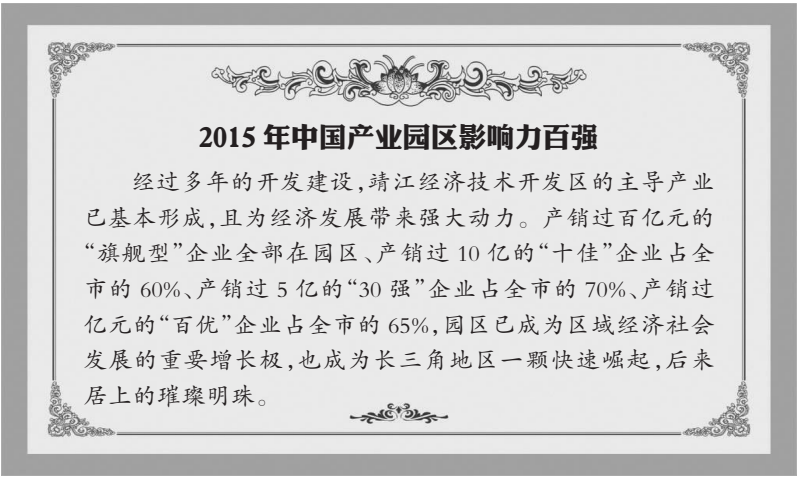
“一手抓带动性强的龙头企业,一手抓成长性强的源头企业。”朱为国介绍,一方面,新世纪造船、新扬子造船、三江电器、光芒集团、荣联科技等一批高新技术企业,成为自主创新、成果转化的中坚力量;另一方面,东华测试、国信科技等40家

成长型民营科技企业,成为技术创新、持续发展的优势力量。

特别是开发区科技创业园加大“孵化”、转化力度,使之建成科技成果转化基地、科技企业成长基地、科技人才创业基地。其中,加大科技“三项费用”对产业升级的支持力度,提高研发支出占GDP的比例,2014年,实现高新技术产值336.38亿元,占规模以上工业产值的比重达24.16%。

科研体制支撑创新。通过鼓励企业加强与科研机构、高等院校开展多种形式的合作,建立具有自主创新能力的研发机构。2014年,科技进步对开发区的经济增长贡献率达到40%以上。

“提高吸收消化原始产业的‘二次创新’和‘原始创新’能力,培育具有自主知识产权的核心竞争力,加快由‘靖江制造’向‘靖江创造’的转变,靖江经济开发区以发展高新技术产业为载体来呈现,不失为是一个良策。”朱为国说。



专访联东集团常务副总裁梁环宇

联东 U 谷悄然转舵

■ 葛翠

春江水暖鸭先知,作为产业地产的老兵,联东集团应对新的市场态势,已经做出了相应的战略、战术调整。7月8日,“野心·Park+ 2015中国产业新区高峰论坛”在北京举行,在会场外,联东集团常务副总裁梁环宇接受了搜狐焦点产业新区的专访,继去年抛出“老母鸡论”后,梁环宇再度做出犀利的回答。

谨慎乐观下半年

搜狐焦点产业新区:上半年情况如何,对下半年的产业地产市场有何判断?

梁环宇:上半年凑合吧,肯定没有原来好,百分之七八十的样子。下半年,只能谨慎乐观,目前有回暖迹象,二季度比一季度好,但预计三季度、四季度也不会太乐观,因为市场就是客观存在,很难改变。

眼下,住宅过剩,办公商业也过剩,产业园也是过剩。传统产业退潮,大量二手房空置。然而新兴产业的空间需求并不大,且往往依托于大城市、好位置。所以,短期内,市场并不是非常乐观,要求产业地产企业熬得过去,挺得过去。

搜狐焦点产业新区:什么样的企业能挺过去?

梁环宇:内部体系非常严谨;成本控制、市场把控非常务实的企业才能熬过去。天天这边花钱,那边收不到钱,肯定熬不了多久。所以,关注现金流,没错!讲再高远的东西现实过不去,没用。产业园实际上是地产品类里面比较难做的一种。

仅剩结构性机会

搜狐焦点产业新区:这样的市场环境机会在哪里?

梁环宇:现在市场最怕的就是无效投资,趋势性增长已经过去了,进入结构性增长。市场上是结构性机会,某些城市某些位置上有项目机会。

搜狐焦点产业新区:房地产进入白银时代,有观点说产业地产要扛大旗,是否认同?

梁环宇:不认同,扛不起。这类话,都是媒体愿意说的,新进入的人愿意说的。老人都不愿意说,它利润太低了。

原来没有关注产业地产的,觉得是新兴蓝海,实际上,蓝海已经变成红海了。只是它原来没有市场化,早期全国开发区干了将近二三十年,大量的工业土地、闲置厂房多得一场糊涂,而且政府建园不计成本。很多定价来自于政府的租金,政府三毛、五毛也能租。

联东为什么今年提出来“2+13”(北京、上海+13个全国重点城市),只做精品城市?利润很薄,周转很慢,客户生存率很低。所以说市场比较难做,天天吹的肯定没做过,我在里面痛苦太久了,你让我说得多美妙,我说不出来,良心过不去啊。

收缩战线只做 A 类项目

搜狐焦点产业新区:应对这样的市场,联东有什么举措?

梁环宇:稳打稳扎。首先,在项目上做减法,稳打稳扎,拉高投资标准,包括回报率、潜在客户量等指标,只做A类项目;联东今年必定要扔十几个项目,三线城市根本不考虑,这是第一个前提;二线城市挑好位置,做三四轮调研,心里有底才确定。对原来传统的项目,把运营体系、产品定位、后续定位、开工节奏、招商节奏把控好,保证每个项目能够基本运营过来,应该是趋好的。

第二,是政治上的稳打稳扎。联东对外最吸引人的是体系、品牌。另外,联东有体系作为保障支撑,因为之前吃了太多亏,所以不会很冲动去做什么决策,其实这是对投资者最大的负责。

专注硬件 深挖战壕

搜狐焦点产业新区:联东有没有想法投资园区企业?

梁环宇:联东有想法,但也比较谨慎、比较理性,包括现在很热的众创空间。

好的企业不一定在你的园区,一般也不会同意租金入股,这是个悖论。而且,投资是个高度国际化、开放化、市场化和专业化的事情,跟原来的人才结构、盈利模式都不同。另外,优秀的企业更偏爱知名资本,因为这些资本还可以带来资源、品牌、市场影响力,相对而言,园区投资带来的溢价并不高。比较现实一点的做法是,跟投资机构合作,不能自己搞。另外,作为园区可以发挥的一块是,利用债权投资解决企业短期资金流动性的问题。

为了喝牛奶就要去种牧场、养牛?直接买杯牛奶就好。现在还有用众创空间拿地的公司,我一看就乐了,本来众创空间就没干明白,产业园更难干。

搜狐焦点产业新区:提到合作,是否关注到产业园区的跨界整合趋势?

梁环宇:产业园就是个平台。是个硬件平台就做硬件,没必要把自己搞成个全才。中国的企业往往是横向思维、铺面的,这在市场初创阶段有利于迅速扩张,但当市场竞争深度发展,就会失去竞争力。我非常欣赏国外的一些企业,他们的模式是纵向思维,挖深战壕的,比如普洛斯,他们只做库房,服务不做,车队不做,就选址、建库房、做基金,几百个项目循环。

联东更多要走普洛斯的路线,至于服务等,我可以和别的平台合作。

(来源:搜狐焦点产业新区)