

当孵化器闯进园区，解密毛大庆如何选址

■ 本报记者 李霖轶

当产业园区在全国遍地开花的时候，孵化器作为创业浪潮下的“新宠”闯进园区。

但是，这个园区新宠的顺利发展并非易事，园区中国总策略师宋振庆接触过众多的产业园区，他告诉《中国企业家》，“孵化器一定是中国特色产业地产的核心，是产业地产商最重要的竞争力体现。如果不能对产业端有所把控，是不能持续形成闭环生态链和平台的。”

5月底，地产界的明星式人物毛大庆宣布他创业以来第一个以产业园作为背景的优客工场——锋创优客工场正式成立。

优客工场 + 锋创：“合伙”孵化

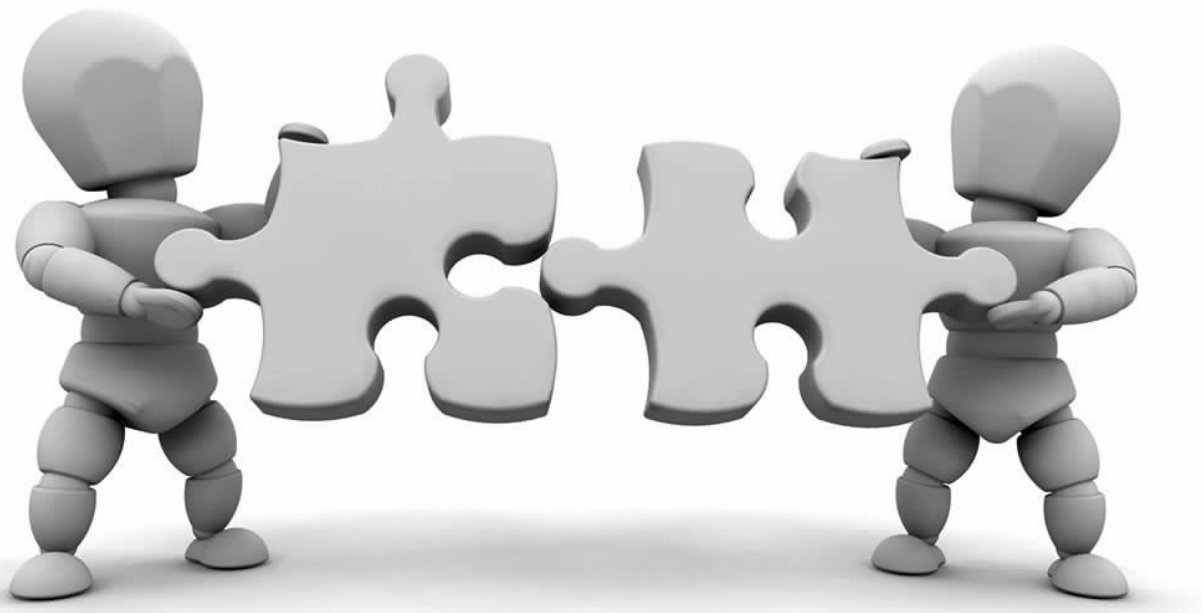
锋创科技园和优客工场的“联姻”缘于孵化器。锋创科技园董事长张寒燕在接受《中国企业家》采访时透露，“最初我打算做孵化的，但毛总在这一方面更专业，现在我们实际上是——一种合作。”

张寒燕所说的合作不只是优客工场进驻锋创，重点在于孵化器方面的各阶段分工，“优客工场孵化的企业已实现一个商业行为的萌芽，创业产品得到认可，在得到天使投资后继续孵化，种子变成苗圃之后，这个时候便可以转移到园区，由我们负责接下来的孵化成长。”

与阳光 100 优客工场旗舰店不同，锋创优客工场侧重在已经完成天使轮融资，从初创期过渡到成长期的创业企业。优客工场的此次“合伙人”锋创科技园是由锋创科技发展(北京)有限公司投资建设。园区以电子商务和“互联网+”为特色，值得一提的是，锋创科技园目前拥有上市公司、国际品牌公司等 268 家入驻企业。

分阶段的孵化只是科技园产业生态链的一部分，张寒燕告诉《中国企业家》，“这边产业氛围很浓厚，京东、小米就在科技园旁边，京东也在做孵化，我也可以把孵化成功的企业给京东，从开始发育到最后长成大成人，完善到顶级企业。”张寒燕提到李开复的创新工场，孵化小企业，卖给腾讯和阿里巴巴，甚至腾讯和阿里巴巴可以根据需要兼并、整合。

相较于张寒燕对于电子商务顶级企业的关注，此时早已是优客工场董事长的毛大庆更在意亦庄生态系统的升级和重构，“亦庄也属于中关村园区很重要的部分，实际上亦



“我们在创业的孵化企业和成长性企业希望会与亦庄过去十几年兴起的实业和制造业发生有机的联系。”

不难看出，毛大庆更看重的是优客工场所孵化的企业在亦庄的发展空间。

庄的产业集群是非常丰富的，而且实业非常集中，企业也很多，我们在创业的孵化企业和成长性企业希望会与亦庄过去十几年兴起的实业和制造业发生有机的联系。”

不难看出，毛大庆更看重的是优客工场所孵化的企业在亦庄的发展空间，毛大庆在讲述这一构想时，笃定而自信。

据毛大庆透露，“4月17日到现在进行线上导入以后，已经有 270 多家企业申请加入优客工场。其中，围绕着‘互联网+’、互联网技术等新技术的企业相对较多，这让我们很欣喜。”

产业 + 社交：构成新生态链

作为毛大庆第一家以园区为背景的优客工场，园区和孵化器的融

合发展状况尚无人知晓。但是，中国的园区目前却在面临进一步的转型、升级，一位不愿具名的业内人士表示，“中国的园区太多，但事实上我们并不需要这么多的园区，如果没有企业进去，和鬼城无异。”

《中国企业家》走访全国各地的部分园区发现，不管是政府性园区，还是民营性园区，都在找寻新一轮的着力点，孵化器成为园区的“新宠儿”，但是也不乏只有概念没有事实的现象，上述业内人士告诉《中国企业家》，“相对成熟的园区产业做得很好，但是在孵化器、加速器方面还是在玩概念，因为根本没有太多创业团队或者企业进驻。”

宋振庆认为，“目前中国实体经济并没有那么理想，很多园区同质化竞争靠的依然是土地和优惠政策，无法形成有效的产业集聚，政府已经开始对低效园区采取一定的措施。总体而言，园区的重资产情况还很严重，需要进一步改良。”

锋创科技园的转型是原有的产业生态链的升级——社交和商务生态链，张寒燕解释道，“我们的创业可以在咖啡馆里，我们把这种商务的休闲配套服务和社交服务平台打造起来，这其实是此前没有过的创新链，创业不要太纯，社交和商务生态链对一个园区极其重要。”

此外，张寒燕将软环境当做一流科技园的首个评判标准，其次才是交通、基础设施、产业氛围，这位此前一直在中关村软件园“资深创业者”补充道，“我当时就想建一个最漂亮的园区，让创业者来到这里就不想走。事实上我们和中关村是一个系列，我比较注重两个生态链，一个是产业，一个是社交服务。”

园区 + 孵化器：如何融合？

目前，锋创科技园近 60% 已有企业进驻，在张寒燕看来，60% 的比率并不算高，“园区并不是建得越快越好，如果我们园区，降低租金、不设门槛，那我们竣工的时候就会满了。”

锋创科技园的官网报价是 17500 元/平方米，并不算低的价格，张寒燕把各方面报价作为评判进驻企业或创业团队综合实力的标准，“一个产业园，如果在开始的时候就忍受不了寂寞，为了一时的资金压力而盲目招商的话，未来的成长潜力会受影响，按照我的想法，必须有层次地引进产业，企业是否有主流方向以及行业品牌、行业荣誉、缴税情况、租金要求等各方面都需要进行评估。”

毛大庆的优客工场在锋创科技园属于层次较高的企业，属于重量级、高质量的企业租户，张寒燕首年对此类型的进驻企业并没有具体租金要求。据悉，优客工场位于园区 16 号楼，共设 6 层，总面积约 2600 平方米。

似乎对园区来说，优质孵化器的价值已远远超过了眼前的盈利。但是，在产业动态过快的今天，像张寒燕所提到的慢慢去“养”园区，这无疑需要强大的资金链，锋创科技园无外贷的资金基础和通过销售获得的流动资金保障了正常发展，这也是张寒燕能够从容去规划园区发展的原因所在。

宋振庆认为，“孵化器一定是中国特色产业地产的核心，可以让园区变得链条更完整，更具活力和竞争力。园区和孵化器天然就有很好的融合性，但逻辑和模式一定要想清楚，否则就是噱头孵化器。”

在京宜春企业商会成立 市级异地商会再添一员

近年来，市场经济体制进一步建立和完善，异地商会在京也得到了迅猛发展，规模不断壮大。

6月7日，北京宜春企业商会正式成立。宜春市市长蒋斌、宣传部长舒建勋、全国工商联专职副主席兼民间商会副会长安七一、中国侨联原副主席李祖沛等人应邀出席。

据悉，到会的会员单位共 264 家，列席会议的宜春籍在京贤达 140 余人，嘉宾 100 余人。成立大会审议通过了《章程》、《会费管理办法》、《选举办法》等商会规章，确立了“团结、沟通、服务、发展”的办会原则。大会选举产生了商会首届理事会理事、会长、执行会长等，北京帝恒集团董事长曾飧当选为商会首届会长。

据了解，宜春籍在京企业主要涉及建筑材料、家具、纸箱、服装、IT 等行业。商会将引导会员遵纪守法、诚信经营，积极参与首都经济建设，回报家乡，为两地经济建设做积极贡献。

福州市江阴工业集中区：“服务企业是第一要务”

■ 高建生

在福建省江阴工业集中区企业服务中心窗口，工作人员正在忙碌着梳理承接福清市下放经济管理审批(核)事项和机关内部管理与服务事项的清单目录。

“我们在做的是进一步简化办事流程，缩短办事时限，不断提升服务效能。”江阴工业集中区党委书记张文胜告诉记者，福州市江阴工业集中区党工委、纪工委认真贯彻落实党风廉政建设党委主体责任和纪委监督责任，把强化党风廉政建设作为深化机关作风建设和优化服务企业软环境的切入点和载体。

“服务企业是管委会的第一要务。”面对经济新常态，如何落实？张文胜指出，重点是抓好三个方面的工作：

一是制订出台《福州市江阴工业

集中区党风廉政建设党委主体责任和监督责任的实施方案》，严格落实党员干部“一岗双责”要求，做到开发建设工作、党风廉政建设工作和反腐倡廉、案件防范工作同计划、同部署、同检查、同考核、同问责，坚持做到“两手抓、两手硬”，抓好工作，带好队伍。

二是认真贯彻落实把纪律和规矩挺在法律面前，挺在党风廉政建设和反腐败斗争前沿的工作要求，要求党员干部和全体党员干部深刻认识“严肃纪律是治本之道”，坚持“治权”、“治风”和“治心”，实行“机关内部管理与服务事项清单管理 + 强化监督”的开放执纪模式，让动辄则咎成为新常态；注重改变全体党员干部在经济发展新常态下的行为习惯，树立新风新规，促使做人做事有底线，形成敬法畏纪、遵规守矩的政治新常态。

三是把大力弘扬“马上就办真抓实干”精神作为深入推进机关作风建设的重要载体。福州市江阴工业集中区党工委、管委会制定出台了《深化“马上就办真抓实干”行动实施方案》、《机关效能督查工作机制》、《12345 系统运行管理工作制度》和《机关效能工作规定》等相关文件和规章制度，将全体干部职工岗位履职和服务开发建设成效全部纳入岗位绩效量化考评体系，使“马上就办真抓实干”成为机关作风转变的新动力和全体干部职工服务开发建设、服务企业和履职办事的新常态。

以党风廉政建设政治新常态，引领机关作风建设新常态，江阴工业集中区党工委、管委会致力为这个“有基础、有潜力、有前景”的省级经济开发区创造加快科学发展跨越发展的良好发展环境和土壤。

献策



专家把脉新能源汽车发展方向 助力成都经开区产业升级

■ 张磊

2015年6月5日，为推动四川省节能与新能源汽车产业协同创新发展，成都汽车产业研究院与四川省汽车工程学会联合主办的四川省节能与新能源汽车产业发展研讨会在成都举行。

国家级成都经济技术开发区 2010 年 10 月被国家工信部批准为国家汽车产业新型工业化产业示范基地创建单位，也是四川省重点培育的两大“特色成长型千亿产业园区”，成都市汽车产业综合功能区主体区和正在规划建设的天府新区骨干区。规划建设面积 56.34 平方公里，是四川省和成都市以汽车整车和关键零部件生产为主导的先进制造基地。

专家把脉新能源汽车产业布局

本次研讨会旨在为省内新能源汽车企业发展路径中的问题把脉问诊，为四川省新能源汽车产业政策制定提供决策参考，为四川省新能源汽车产业布局及发展理清思路，指明方向。

中国工程院院士郭孔辉、清华大学汽车产业与技术战略研究院院长赵福全、同济大学汽车学院院长余卓平和国家“千人计划”学者马芳武、电子科技大学能源科学与工程学院副院长吴孟强、西安交通大学汽车学院院长彭亿强、意大利 APS 技术有限公司总裁王嘉以及成都汽车产业研究院高级顾问、四川天策汽车发展有限公司董事长张才林等汽车界顶级专家为四川省新能源汽车产业发展把脉问诊。孔辉科技、川汽、凯迈科技、航天万欣、腾联动力等近 40 家新能源汽车相关企业代表参加。

成都龙泉驿区副区长尹念红、省市区经信委、科技部门领导以及成都汽车产业研究院院长王丰华等出席了会议。

产业聚集区要扶持龙头企业

研讨会首先由四川省经济与信息化委员会产业政策处处长周永清介绍四川省新能源汽车产业发展情况及相关政策。之后，由省内新能源汽车领域重点企业分别介绍企业发展情况及当前存在的问题。专家们就四川新能源汽车产业发展提出创新建议，为企业指明发展方向。

郭孔辉院士提出，我国新能源汽车产业的发展应该支持符合广大普通收入家庭市场需求，企业为有自主能力的新能源汽车制造企业。农村城镇化概念中包含交通城镇化，这会创造一个非常大的市场。晚上充电白天使用的，便宜的电动车会得到很快的发展。企业应该在这个方向上多投入，政府也应该更多扶持这一类新能源汽车的发展。

赵福全院长分析指出，到 2020 年汽车市场还有 1000 万辆的增量空间，主要集中在家用轿车，卡车市场要面临洗牌。对比世界发达国家，我们国家的汽车人均拥有量还处于比较低的水平，汽车产业发展空间还很大。对于产业聚集区而言，必须扶持龙头企业，按照成都自身汽车产业特色进行产业布局策划招商。同时园区应该设法帮助企业解决市场问题，给电动车提供市场机会，给产业链提供机会。

余卓平院长提出了首付制的理念，就是在购买电动汽车的时候，只需首付一部分车款，其余部分像普通汽车平常加油一样，在电池的使用寿命期间逐步缴纳。这样会让电动汽车的门槛进一步降低，推动电动汽车的普及。

马芳武教授提出了区域电动车概念，比如从地铁到小区的短途专用电动汽车，以及零排放区域概念等助力电动汽车普及发展的举措。同时也强调了产业聚集区对于区内企业的全产业链服务特别是帮助企业寻找市场的重要性。

车企重点研发家用电动汽车

许多与会企业也介绍了自身的产业布局情况，以及发展方向。比如川汽加大了对于新能源汽车的生产量比例，把重点放在家用，目标是制造与低速电动汽车价格相近、买得起、愿意买的新型新能源汽车。一家电力系统科技公司努力探索使用习惯能够接近传统，寿命也能接近传统汽车的行驶寿命的电池系统。其 6 月下旬会推出一种高安全电源箱，解决电动汽车的电源安全问题。

专家及企业的意见总结起来有很多共同点，基本集中在新能源汽车的市场应该面向大众消费市场(国民车概念)，特别是农村城镇化领域；电动汽车对比传统汽车在价格、能源补充便利性方面都有着一定的优势。新能源汽车的前景广阔，在发展新能源汽车产业方面，产业聚集区(园区)起到了非常重要的作用，园区应该注意全产业链布局招商，使产业协同均衡发展。特别是应该在为区内企业开拓市场方面下大力气，园区才能引领产业健康蓬勃发展。

名片

成都汽车产业研究院

成都汽车产业研究院地处成都国家经济技术开发区(成都龙泉驿区)总部经济港内。由成都市科技局与成都市龙泉驿区人民政府共同投资组建。旨在推动成都汽车产业聚集创新资源、布局前沿研发、突破关键技术、加速成果转化，促进成都汽车产业综合功能区转变发展方式、实现内生增长。