

第四代产业园区的八大特征

■ 文_张冉

产业园区是经济发展的载体,伴随着经济发展和产业升级而不断进化。自1979年招商蛇口工业区设立开始,我国产业园区已经经历了四代产品的迭代。

第一代无主题型产业园区。改革开放初期,国内各种产业百废待兴,技术、资本基础均较为薄弱,产业以劳动密集型为主,企业对产业发展环境的要求相对简单,主要以区位、交通、基础设施等基础条件为主。此时的产业园区,产业定位模糊,企业类型庞杂,功能相对简单,主要是在区位交通条件相对优良的地区,提供满足企业基本生产条件要求的物理空间。

第二代为产业聚集型园区。到20世纪90年代,各类开发区和产业园区如雨后春笋般在全国兴起,一些资本密集型产业得以发展,经济进入投资驱动时代。在这个阶段,很多园区已经具有明确的产业主题,通过同类企业聚集进一步提升生产效率。随着企业对园区配套设施需求的上升,这个阶段的园区内开始出现工业大厦、餐饮娱乐、公寓、住宅等产品,但总体看,产业园区的配套设施档次依然较低。在园区服务方面,除了物业管理服务外,园区开始为企业提供行政手续代办、园区招聘会等初级产业服务。

第三代为产业链型园区。进入新世纪以来,汽车、生物制药等技术密集型产业成为经济增长的主要力量。随着产业的进一步升级,产业内分工愈发复杂,产业链条开始逐步延长,除了同类企业集聚之外,企业更关注产业链上下

游的衔接与配合,即“产业链条”对效率的提升。面对这样的需求,产业园区除了具有明确的产业主题外,也更加有意识地进行“强链补链延链”,园区建筑产品更加多样化,产品的适用性和组合性较强,生活配套、商务配套设施的品质也有所提升。在园区服务方面,园区开始关注企业的成长,涉足销售服务、采购服务、研发服务、品牌服务、信息服务、融资服务等生产性服务,助力企业降低经营成本,提高利润空间。

第四代产业生态型园区。第四代产业园区除了具有明确的产业定位和产业链条外,更注重产业生态和跨界要素的链接,园区内聚集企业发展需要的资本、政府、科研机构等各类生态要素,形成一个各主体深度链接、相生互动的平台生态网络。在空间产品方面,建筑产品的空间氛围较强,注重交流空间的打造,各类配套设施更趋完善,形成职住平衡的“5分钟生活圈”。在管理与服务方面,园区能够为企业提供创业孵化、股权投资、公共平台等生态化服务,并充分应用“云大物移智”等信息技术,使园区管理智慧化程度大幅提升。同时,园区盈利模式由地主模式、房东模式向多元化盈利模式转变,园区与企业共同成长,形成有活力、多元化的创新生态综合体。

综合研究分析,第四代产业园区主要有以下八大特征。

定位“四新化”

产业定位是园区的灵魂。产业定位

越精准,越容易聚焦企业,形成良性产业生态,园区在空间设计、招商、服务、运营管理等方面越容易有的放矢。

并不是所有的产业都适合打造产业生态型园区。第四代产业园区通常以“新技术”“新产业”“新业态”“新模式”为主要产业范围,相对于传统产业,“四新经济”对产业发展环境的要求更高,不仅需要硬环境,更需要人才、资本、服务等软性要素的匹配。

以互联网金融行业为例,该行业近年来呈爆发性增长的态势,但风险防控和金融安全始终是行业发展的核心问题。2015年,我们敏锐地捕捉到互联网金融行业的这一特点,并结合区域产业发展现状和资源禀赋,将房山区某园区定位于互联网金融安全产业,提出了打造“世界互联网金融安全第一园”的目标,为该园区设计了独特的“园区+”体系,帮助其形成以园区平台为核心,园区与各方主体深度合作的园区产业生态网络。经过几年的发展,该园区已经发展成为北京的明星产业园区。

链接平台化

相对于传统的产业园区,第四代产业园区的产业主体具有多样性和强关联性两大特征:

一是产业主体具有多样性。除了产业链上下游企业之外,关联产业、金融机构、技术服务机构、中介服务机构、政府、科研机构、行业组织等都是园区产业生态的构成主体。产业主体的多样性满足了高科技企业对要素的多样性需

求,是园区生态网络得以形成的基础。

二是产业主体间具有强关联性。在园区生态系统中,各类产业主体能够通过多种方式形成最广泛的链接,除了产业链上下游企业的业务往来,借助互联网和大数据等技术手段,不同行业之间能够实现业务交叉、数据共享和运营协同,使园区的平台属性增强,通过网络效应降低各类主体的交易费用,从而使整个园区生态的效率达到最优。

空间交流化

要使园区中各产业主体之间产生深度合作,空间的交流功能至关重要。仅依靠传统的会议室、报告厅、洽谈室等正式、固定的交流场所远远无法满足“四新”型企业和员工的需要。因此,在进行空间设计时,第四代产业园区通常需要在去边界化和内容生活化两方面做好文章,以便营造丰富多样、轻松愉快的交流氛围。

一是去边界化。园区在设计时通常刻意模糊室内外、工作区与休息区等特定功能区域的边界,打消固定空间功能边界给人们带来的束缚感,室内外连接处、办公大楼的某一楼层、步行道旁、楼宇间等空间均可建设为交流场所。

二是空间内容生活化。通过设置茶桌、座椅、露天咖啡馆等生活化设施,给交流带来舒适感和放松感,提高交流效率。

武汉研发中心将楼宇间空地、人行步道、湖边等设计成交流空间,布置座椅、亭廊等休憩设施,并通过花坛、树池等硬质界面和低矮灌木的柔性界面相互拼接为员工营造环境良好的交流环境。

职住平衡化

第四代产业园区的产业特点决定了企业员工中高级白领的占比较大,同时,90后员工也开始大量出现。这些员工对生活品质要求较高,对生活配套的需求

也大幅提升,职住分离、只重产业不重生活的园区已经难以适应需要,直接影响了园区的招商和聚贤。

第四代产业园区在规划之初就充分考虑职住平衡的问题,通过生活配套的打造,满足人们的居住安全、休闲娱乐、文化教育、社交等多方面需求,实现真正意义上的产城融合发展。

以深圳蛇口工业区的南海意库园区为例,该园区位于深圳市南山区中心地带,原为加工企业厂房,后经过腾笼换鸟,定位为创意产业园。招商蛇口通过“公交都市示范区”建设,引进面向中国籍学生的国际学校、国际医疗机构,对该园区周边的生活设施进行了全面升级。目前,南海意库已经形成了一个较为完善的500m生活圈,基本实现了职住平衡。

服务生态化

随着企业间分工的愈发明细,企业对园区服务的需求不断趋于多样化。第四代园区的服务体系已经从“园区有什么企业就用什么”向“企业需要什么园区就给什么”转变,通过初级服务、基本服务、生产性服务和生态化服务四个层次的园区服务体系,切实满足产业生态的需求。

在构建服务体系时,园区密切关注企业发展动态,了解和预测企业需求,适时提供与企业特点相匹配的服务。在服务企业的过程中,园区不仅可以分享企业成长的红利,还能够积累大量服务资源,真正做到与企业的共同成长。

针对企业的现实需求,启迪控股整合全球范围内的政府、企业、高校及科



▲ 智慧产业园区

表：产业园区服务体系的四个层次

层次	具体内容
初级服务	基础设施、物业管理、园区安防、卫生、停车等最基础的服务
基本服务	以招商需求为导向，为企业提供行政手续代办、园区招聘会等服务
生产性服务	销售服务、采购服务、研发服务、品牌服务、信息服务、融资服务、物流管理、供应链服务等，助力企业降低经营成本，提高利润
创新服务	以投资孵化为主要手段介入入驻企业实体经营，为其提供创业孵化、股权投资、公共平台等服务，与企业共同成长空间

研机构等资源，打造产业研究、产学研、人力资源、培训服务、信息、投融资等六大服务平台，为企业提供包括交流培训、人力资源、中介代理、信息与宣传、政策支持等全方位的生态化产业服务。

管理智慧化

信息技术在第四代产业园区中已经得到广泛应用，通过“智慧园区”的建设，园区可以在通信、政务、产业服务、民生、节能环保等方面提供高度智慧化的管理。

以天安数码城为例，在通信方面，园区通过多网互联打造集视频通信、协同通信、语音通信于一体的综合化智能通信解决方案；在产业服务方面，园区为企业提供了信息门户、产品展示、在线租用、应用管理、企业社区、本地采购等多方面服务，并为各类企业的信息化改造提供相应的解决方案；在节能环保方面，园区通过楼宇信息化、智能化技术，结合物联网、云计算技术，优化整合园区内各楼宇的资源，实现整个园区的节能减排。除此之外，园区还在门

禁、支付、车辆、安保、快递等民生方面开展智能化应用。

盈利多元化

由于产业园区的重资产属性，仅靠物业租售难以获得高额回报，轻重资产平衡已经成为园区商业模式的核心问题。对于第四代产业园区而言，形成轻重资产平衡的多元化盈利模式已经成为园区长远发展的必然趋势：一方面，“四新经济”本身对于园区服务和资本服务具有较高的需求，为资本、园区服务等轻资产业务的开展创造条件；另一方面，在产业发展的不同时期，园区需要对产业生态要素进行动态管理，销售去化比例过高不利于园区产业生态的维护。因此，形成轻重平衡，兼顾长期回报和短期现金流的多元化盈利模式是园区可持续发展的基础。

在盈利模式创新方面，张江高科已经进行了12年的探索和尝试。2006年，张江高科提出以特色房产运营为主导，以专业化创新服务提供和高科技产业投资为增值的“一体两翼产业互动”战

略。2014年，张江高科确定了以科技投行为主导的“新三商”战略，着力将自身打造成为全产业链的产业投资商、以整合全球资源培育创新创业引擎企业的创新服务商、“股权化、证券化、品牌化”的科技地产商。经过多年的探索，目前张江高科的轻资产业务对利润的贡献已经超过房产租赁业务，2017年占比为55%。

区企一体化

第四代产业园区打破了园区与企业传统的“产品提供者-产品购买者”的关系，通过股权合作、企业参与园区管理等措施，将园区利益与企业利益更加紧密的联系在一起：一方面，园区运营商基于独特的信息优势，选择团队优秀、前景广阔、运营顺利的优质企业，采用产业投资基金或租金/物业入股的方式进行投资，既当“房东”，又做“股东”，更加深度的参与到产业培育中，分享企业成长的红利。另一方面，通过智慧园区的建设，入园企业和人员可以更大范围地参与到园区管理中来，及时反馈问题、提出发展建议、参与园区决策，从而发挥企业的主体作用、保障企业的切身利益。

张江高科的“时间合伙人”概念很好地诠释了区企一体化的发展趋势。时间合伙人既将产业园区与产业服务相结合，做创新创业服务的集成商，为园区的创业企业提供全生命周期的集成服务，通过贯穿企业发展全过程的注册、金融、政策、财务等多维度产业服务体系的打造，与产业客户共同成长，最终实现共建、共融、共享、共进、共赢。

张江高科的创新创业服务体系已经成为其链接科技地产和产业投资协同发展的纽带，帮助其突破“房东”角色，实现区企一体化发展。

作者系和君咨询高级咨询师

编辑：王玉洁