



产业地产 行业汇编

科创型产业园区
案例解析与前瞻（下）



滨湖金融小镇
BINHU FINANCIAL TOWN

02

2022/01/04 总第贰期



滨湖金融小镇

BINHU FINANCIAL TOWN

科创型产业园区 案例解析与前瞻(下)

聚焦上海漕河泾新兴技术开发区、上海临港新片区、肇庆中安产城园区,通过对这些典型案例关键要素、创新模式的详细梳理和分析,旨在从中探讨科创园区更多宝贵的发展经验。

上海漕河泾新兴技术开发区,作为中国最早一批国家级开发区中的佼佼者,是中国开发区领域“管运分离”体制机制创新的一个标杆式的存在。上海临港新片区则代表着全国自贸区的“领头雁”。与此同时,本期产业地产行业汇编还同步选取了部分中等城市的代表案例,身为广东省肇庆市的本土园区,中安产城产业园在依靠肇庆市力量发展的基础上,还积极寻求与深圳、广州、东莞及香港等地的相互承接,在大湾区范围内形成多城市的协同合作,且其“工业上楼”模式正是很好地体现了科创园区的六大特征之一——基于产城融合概念的复合功能。



目录

CONTENTS



01 / 科创型园区经典案例 ●

上海漕河泾新兴技术开发区 01

临港新片区——现代化新城 05

中安产城产业园 09

12 / 科创型园区经典案例经验总结 ●

产业集聚, 专业先行 12

企业落户, 政策到位 12

正向博弈, 政企合作 13

鼓励创新, 构建体系 13

02

2022/01/04 总第贰期





一、科创型园区经典案例

● 上海漕河泾新兴技术开发区

园区简介

上海漕河泾新兴技术开发区地处上海西南部,东至桂林路(含邮通设备厂),南至漕宝路(含中科院生命科学研究院)、西至新泾港,北至蒲汇塘,规划面积14.3平方公里(包括地跨徐汇、闵行两区的本部园区5.98平方公里以及2004年经国务院批准向浦东扩区的8.3平方公里)。漕河泾开发区创建于1984年,是上海市唯一同时具备国家级经济技术开发区、国家级高新技术产业开发区、国家级出口加工区三重功能的开发区。历经30多年发展,漕河泾开发区依托上海国际化大都市的区位优势,不断加快自身产业结构调整和创新步伐,对上海创新转型发展起到了窗口示范和辐射带动作用,在上海的创新版图中一直占有一席之地。与此同时,漕河泾开发区作为上海建设具有全球影响力科技创新中心依托的六大重要承载区之一,是目前国家级开发区中发展速度最快、单位面积投入和产出最高的区域之一。上海漕河泾开发区是中国最优秀的园区之一,作为中国最早一批国家级开发区中的佼佼者,是中国开发区领域“管运分离”体制机制创新的一个标杆式的存在。





产业模式

产业格局。开发区最早的名字叫“上海漕河泾微电子工业区”，也是中国第一个微电子工业区，最初以上海市财政无息专项贷款投入开发建设，直到1988年更名为漕河泾开发区。如今，也是以电子信息产业为支柱产业（约占开发区营收和产值的80%以上），新材料、生物医药、高端装备、环保新能源、汽车研发配套为重点产业，高附加值现代服务业为支撑产业的“1+5+1”产业集群框架。

产业结构。漕河泾开发区建区早期以发展高新技术产业为主，近十年来在项目引进上抓住国家大力发展战略性新兴产业和服务经济的机遇，服从服务于上海科创中心建设，主动出击，坚持吸引能体现“国家战略、上海优势、漕河泾特色”的高新技术产业和高附加值服务业项目，重点引进了一大批“一部三中心”项目，即地区总部、研发设计中心、管理服务中心、运营结算中心，推动开发区向优二进三、二三产业融合发展转变。目前，开发区头脑型项目大量涌入，总部经济效应明显，信息、新材料、生物医药等高新技术产业的生产制造与研究开发正呈现协同、互动发展的良好态势，已形成了高新技术产业和高附加值服务业互相促进、融合发展的良好局面。

集聚规模。漕河泾开发区拥有以3M、ARM、飞利浦、思科、腾讯、星巴克、字节跳动、商汤科技、默沙东、强生、雅培、捷普、嘉吉投资、长安标致雪铁龙、伟世通汽车电子、浦胜信息、中国电子系统工程、宝格丽、绿叶医疗、赵涌在线、大众点评等知名企业为代表的中外高科技企业及研发、服务机构3600多家，其中86家世界500强跨国公司设立141家高科技企业。





产业环境

上海漕河泾开发区最大的特色就是采用法定公司制（“人大立法、政府管理、公司运作”）的独特操盘与管理模式，是全国为数不多的不设管委会企业化运作的开发区。也就是由漕河泾开发总公司进行开发运营。没有管委会、市场化运作、公司制经营，漕河泾总公司的不同业务部门对接当地政府的不同管理部门。

上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司成立于1988年7月，归口上海市国资委系统，为临港集团下属核心企业。根据1990年上海市人大通过的《上海市漕河泾新兴技术开发区暂行条例》，总公司负责漕河泾开发区的开发、建设、经营、管理、协调和服务，并行使市政府授权的开发区部分管理职能。开发区地跨徐汇、闵行两区，总公司与所在行政区联手，探索“区区合作”共建机制。长期以来，在招商引资、财税落地、市政建设、环境保护、区域管理等方面紧密协作，以经济发展为纽带，以协议为形式，以平台为抓手，实行功能互补、利益共享形成了长期的良好的区区合作关系。

这种模式在众多国家级开发区中，是一个具有鲜明特色的另类。因此漕河泾也被称为“没有管委会的开发区”——“面对政府是企业，面对企业是政府”。这种高度市场化的模式，让漕河泾得以全身心地投入到科技园区的开发运营当中，取得了相当优异的运营成绩。漕河泾模式也成为国内为数不多的在产业和园区两个方面都表现出色，相当有竞争力的产业地产开发运营管理模式，可谓“叫好又叫座”：开发区内企业2020年销售收入达到4450亿元，同比增长6.2%。其以上海市2.25‰的土地面积，创造了全市3.9%的GDP和4.7%的第三产业增加值，位居全国开发区首位，堪称“亩产冠军”，地区就业人口超过27.5万人，每万人发明专利420件，综合发展指数也位居全市开发区中型园区的首位；漕河泾公司资产从创始之初的投资1亿元，到2019年注入临港集团下属上市平台时，评估价值已达231亿元。

在政府的支持下，这种模式用得好会比较出彩，尤其也更方便进行对外的品牌输出，漕河泾也一直是上海国资园区开发商中对外复制扩张最成规模和体系的——上海是出了名的不许政府平台公司到外面“搞事情”的典型。目前，漕河泾模式已经在上海各处复制，包括在上海闵行浦江、松江新桥、奉贤南桥、普陀桃浦、金山枫泾、青浦赵巷、浦东临港、康桥外高桥，以及浙江海宁、江苏盐城、贵州遵义都设立了分园区，形成了“一区九园三分区”的发展格局，基本也都具有鲜明的“管运分离”特征。



政策支持

凡在开发区内投资兴办企业,不但可享受国务院关于经济特区和沿海十四个港口城市减征、免征企业所得税和工商统一税的暂行规定;国务院关于鼓励外商投资的规定;国家高新技术产业开发区若干政策的暂行规定;国家高新技术产业开发区税收政策的规定;上海市关于鼓励外商投资的若干规定;上海市经济技术开发区条例等;同时,还可享受1990年发布的《上海市漕河泾新兴技术开发区暂行条例》中的优惠待遇。

税收优惠:凡符合规定的新兴技术企业,可减按15%税收征收所得税;经批准可免购国家重点建设债券;以自筹资金新建技术开发的生产经营性用房,自1990年起,5年内免征建筑税。

进出口优惠:除国家限制进出口或实行进出口许可证管理的产品外,新兴技术企业生产出口产品所需进口原材料和零部件,免领进口许可证;出口其生产产品,免征出口关税。经海关批准,可在开发区内设立保税仓库和保税工厂,海关对进口的原材料和零部件进行监管,按实际加工出口数量,免征进口关税和进口环节工商统一税和产品税(或增值税)。

创汇留成优惠:新兴技术企业出口所创外汇,3年内全额留给企业,从第四年起,地方和创汇企业二八分成。地方外汇分成部分留给开发区,由开发区总公司按国家有关规定使用。

信贷优惠:银行对开发区内的新兴技术企业优先予以贷款支持,对外向型的新兴技术企业,优先提供外汇贷款。

用人自主权:新兴技术企业事业单位享有人事、劳动工资、收益分配、人才培养等自主权。外地优秀科技人员经批准进区工作,可报进上海市户口,经人口控制部门批准,可减免缴纳城市建设费。





● 临港新片区——现代化新城

园区简介

中国(上海)自由贸易试验区临港新片区(以下简称“新片区”)由临港新片区管委会负责建设运营。临港新片区管委会为上海市人民政府的派出机构,在2019年颁布的《中国(上海)自由贸易试验区临港新片区管理办法》中被正式确认。新片区是经党中央、国务院批准而设置的自由贸易园区,总面积873平方公里,位于上海东南,北临浦东国际航空港,南接洋山国际枢纽港,其各种运输方式的具备构成了它便捷的交通优势。

新片区适用开放创新的措施、实施具有国际竞争力的政策,实现新片区与境外之间的投资经营便利、货物自由进出、资金流动便利、运输高度开放、人员自由执业、信息快捷联通;新片区鼓励国际优质资本进入教育、医疗、养老、文化体育、园区建设、城市运行等公共服务领域,加强各类基础设施建设管理,提升高品质国际化的城市服务功能,打造开放创新、智慧生态、产城融合、宜业宜居的现代化新城。

按照规划,新片区旨在发展到2025年,建立比较成熟的投资贸易自由化便利化制度体系,打造一批更高开放度的功能型平台,集聚一批世界一流企业,区域创造力和竞争力显著增强,经济实力和经济总量大幅跃升;到2035年,建成具有较强国际市场影响力和竞争力的特殊经济功能区,形成更加成熟定型的制度成果,打造全球高端资源要素配置的核心功能,成为我国深度融入经济全球化的重要载体。

产业模式

特色定位。新片区期望打造特殊经济功能区,建设现代化新城,一直对标国际上具有竞争力的自由贸易园区来进行建设及运营。通过各项开放创新的措施,结合能激发市场活力的政策及制度,给新片区及国外的企业、用户以各项便利包括经营上的、货物运输、资金流转、人才流动等方面。在规划定位上,新片区先行启动区按照重点功能分区,形成了国际创新协同区、现代服务业开放区、高端产业引领区、洋山特殊综合保税区、高标准的国际社区这五区共同联动的发展格局。不仅如此,新片区还致力于在更深层次、更宽领域、更大力度推进全方位



高水平开放的总体要求,持续不断打造投资贸易自由化、便利化的制度体系,打造更高开放度的功能型平台,集聚世界一流企业,建设具有国际竞争力的经济功能区,在未来成为我国深度融入经济全球化的重要载体。

产业空间。按照规划,新片区未来将构建智能化、便捷化的交通体系,形成一小时城市生活圈、两小时联动发展圈的产业空间布局。新片区内涵盖了大型城市综合体、综合商贸区、CBD、产业服务区、文化演艺中心等布局;在建设过程中重视功能及布局,在新片区先行启动区内,按照功能分成了五大分区,将公共服务体系与各功能区相结合,提升高品质国际化的城市服务功能,积极加强各项基础设施的建设,提升新片区的城市功能,坚持“开放创新、智慧生态、产城融合、宜业宜居”的理念,打造一个国家化、现代化的新片区。

产业结构。新片区在持续推进产业体系的建设,聚集了跨境金融服务、前沿科技研发、域外贸易等功能,不断提升新片区的产业能级。新片区建设拥有核心技术的前沿产业,比如发展集成电路、人工智能、民用航空等产业。在集成电路方面,建设综合的产业基地,完善进口料件的保税监管等,以推动集成电路的研发及制作工作;大力发展芯片、工艺、装备及材料等重点领域。而在人工智能方面,新片区持续推进创新及应用示范区的建设,不断发展智能机器人、智能汽车等新业态。在民用航空方面,坚持以大型客机及民用航空发动机为核心,加速各项配套产业的发展,推动全产业链条的发展。不断提升新片区前沿产业的国际竞争力。新片区还大力发展跨境金融,探索人民币跨境结算、投资等金融服务能力;支持人民币跨境融资。新片区也持续推动环境保护相关的业务,比如环境污染责任保险等。而对跨境金融服务能力的提升,也有助于推动国际贸易的往来:新片区持续推进跨境电商产业的发展,支持跨境医疗保险产品的开发,并且也在新片区中进行了艺术中心的建设来推动国际化的文化艺术品的展示、拍卖及交易工作。

集聚规模。根据有关数据显示,过去两年,临港新片区累计签约项目765个,涉及投资额4478.31亿元;新增企业40329户,平均年增速53.7%;注册资金增长6742亿元,平均年增速218.5%。临港新片区不断集聚新动能,产业发展正在加速,彰显出上海经济发展增长极和发动机的作用。而临港集团2021年上半年年报也显示,截止报告期末,公司总在租面积239.2万平方米,报告期内签约销售面积约15.5万平方米,实现招商引资的新突破。



产业环境

新片区拥有得天独厚的区位优势。在交通运输方面,新片区建设的综合交通运输系统使得新片区具备良好的航运条件。新片区本身的区位毗邻浦东国际航空港及洋山国际枢纽港,区位优势突出;而其依靠上海市已有的交通条件及自身发展的交通条件,构成了海运、空运、铁路、公路、内河及轨道交通的综合交通体系。除此之外,新片区还积极推进国际航运,比如在今年上海港东北亚空箱调运中心就落户了洋山特殊综合保税区,对进一步提升洋山港区码头资源配套能级和新片区的综合服务能力具有深远意义。

此外,新片区从成立至今,一直积极推进优质资本进入教育、医疗、养老、文化体育、园区建设及城市运行等公共服务领域,加强各类基础设施建设管理,提升高品质国际化的城市服务功能。比如,新片区中设有行政服务中心,建设有CBD及文化艺术岛等。

政策支持

新片区推行“5个自由+1项便利”的政策。5个自由表现为“投资自由”、“贸易自由”、“资金自由”、“运输自由”、“人员从业自由”及1项便利“通信便利”。

不仅如此,新片区还推行“2项制度”,实施具有国际竞争力的税收制度,如:扩大新片区服务出口增值税政策的适用范围、对新片区符合条件的关键领域核心环节生产研发的企业,自设立之日起5年内减按15%的税率征收企业所得税、研究实施境外人才个人所得税税负差额补贴政策等。第二项制度是全面的风险管理制度,如:建立涵盖新片区的一体化信息管理服务平台;完善信用评价基本规则和标准;高标准建设智能化监管基础设施。

除此之外,2020年2月14日,《关于进一步加快上海国际金融中心建设和金融支持长三角一体化发展的意见》发布,提出了30条助力新片区建设的措施,可大致分为金融扶持政策、产业扶持政策及人才扶持政策。

在金融扶持方面,有以下政策:支持符合条件的商业银行在上海设立金融资产投资公司,试点符合条件的金融资产投资公司在上海设立专业投资子公司;支持金融机构和大型科技企业在新片区内依法设立金融科技公司;新片区内的银行可对符合条件的优质企业直接办理跨境贸易人民币结算业务;在新片区内开展本外币合一的跨境资金池试点;对持牌类金融机构,实缴注册资本达到一定规模的给予落户奖励最高不超过6000万;一些金融机构需要购地办公时,可按所缴地款最高30%的比例给予项目建设奖励;租赁上也有按照年租金给予补贴的相关政策。



在产业扶持方面,支持关键核心技术与产品突破,可给予原则上不超过5000万的项目支持金额;可支持一些特殊重大项目不超过10亿元;可给予被认定为为国家高新技术企业一次性认定支持奖励25万元。

在人才扶持方面,符合一定工作年限并承诺落户后继续在新片区工作2年以上的人才,居转户年限可由7年缩短至5年;符合新片区重点产业布局的核心人才,居转户年限可由7缩短至3年;符合购房条件、在新片区稳定就业且稳定居住的常住人口,可在新片区优先选房购房;对符合条件的非本市户籍人才,购房资格由家庭调整为个人可购买新片区商品房一套;自购房之日起前连续缴满5年以上社会保险调整为连续缴满3年及以上;外籍高层次人才可直接申请在华永久居留;境外专业人才的境外从业经历可视同国内从业经历,符合条件的外籍人才一次性给予2年以上的工作许可,个税享受差额补贴。





● 中安产城产业园

园区简介

中安产城产业园位于广东省肇庆市高新区北部，园区规划占地180亩，总建筑面积35万m²，总投资20亿元。整个产业园是以未来工业4.0的生产需求和发展趋势来规划设计，实现“生产、生活、生态”相融合。中安产城产业园，打造了一个招商引资、产业集聚、管理创新的载体和平台，主要以5G智能装备、高端电子信息、新能源及产业链等科创产业为主导产业，把广深等城市的一些优质科创型企业、高端制造业企业吸引到本地来，形成聚集效应，为肇庆市转型升级进行赋能。

中安产城产业园一期共15万平米，在2021年3月全面开工建设。截至目前，轻型厂房与企业独栋总部都基本封顶。

产业模式

产业定位。中安产城主要以5G智能装备、高端电子信息、新能源及产业链等科创产业为主导产业，依托肇庆产业发展的机遇，积极承接深圳、广州、香港等创新资源和产业溢出，通过龙头企业带动实现产业链招商，与大湾区各城市有效联动，助推肇庆加速形成“4+4”制造业发展新格局。

产业空间。中安产城产业园地处肇庆市高新区，占地近两百亩，产业园毗邻宁德时代和小鹏汽车，有助于协同发展产业、进行产业集聚。中安产城产业园的定位是当地的形象门户，因此整个园区的规划设计起点高、标准严、要求全。产业园除了建造了一批“工业上楼”的高端厂房以外，还建设有独栋办公楼、产品展示区、娱乐区、轻型工业区等。园区的轻型工业区，有助于推动先进制造业的产业在产业园里建设和发展；而娱乐区及各项配套则有助于打造产业园内良好的软性文化氛围，满足企业及员工的需求。而园区各建筑的二楼，通过连廊设计被连接到了一起，从功能上提升了便捷度，从设计上体现了园区的整体性，从高端厂房到工业区到园区内的各项设计，各个地方都能看出中安产城在建设产业园时的精心设计与规划。而在肇庆市高新区政府的大力支持下，城市会客厅产招中心也选址在了中安产城产业园。这一产招中心作为肇庆市的一个地标性建筑，建在产业园里，增加了产业园的功能、丰富了产业园的产业空间。

产业服务。产业园区发展到现阶段，已经不再是仅追求硬件设施的时期了，现在在配备硬件设施的前提下，还需要打造园区的软性环境，包括打造良好的园区氛围、提升园区的综合服务等助力于产业发展的产业



服务。而中安产城产业园也在产业服务方面给予了很高的重视度，以满足企业的需求。中安产城产业园致力于让企业“拎包入住”，帮他们解决各项问题，如：工商注册、法律咨询、寻找融资渠道等问题，推动企业安心搞科创、安心发展产业。具体来看，产业园提供的综合服务能覆盖各个环节、方方面面，甚至连入驻园区企业的员工不足，他们也会帮助他们进行招聘工作。产业园所提供的产业服务，为园区内的企业们排忧解难，让他们能将有限的时间投入到科创事业的发展中，研发出更多的科技成果，推动产业园乃至当地的产业发展。

创新模式。“工业上楼”是在中高层的厂房内进行规划设计、研发检测、办公生产的一种工业新模式，它的特殊之处就在于突破了过往单层厂房的限制，打破难以高层开发工业项目的局限性；不仅如此，“工业上楼”是一种考虑可持续发展的新模式，它顺应了土地越来越稀缺的背景，又不影响产业的发展，目前在国内的运用也是比较少见的。而中安产城产业园就是采取了“工业上楼”这种创新模式。产业园内建设有9层楼高的高端工业厂房。这看似不起眼的9层厂房内，却可以实现智能化的生产与管理，而且可以更大程度发挥出土地的效益，实现生产、办公、产业于一体，可以说也是推进产城融合的一种手段。

产业园所采取的“工业上楼”模式，与产业综合体相互兼容，并不冲突，园区在规定好大方向后，一期一期逐步开发，并且在开发过程中还根据实际情况来调整规划。中安产城总裁彭飞在接受采访时也提到，产业园操盘过程中出现了客户需求与园区原本规划有偏差的情况，所以后来产业园将两栋高层厂房改成了6层独栋，来满足客户的需求。

产业环境

中安产城产业园位于广东省肇庆市。肇庆距离深圳及广州距离很近，并且来往深圳及肇庆的动车班次多，基本实现了一小时高铁生活圈的优秀空间距离。不仅如此，肇庆市作为大湾区内的城市之一，除了有前述的地理与交通上的优势，还有当地政府的支持。肇庆市的有关部门持续推动产业园区各项目的落地，肇庆市高新区政府甚至将要建在高新区的城市会客厅选址在中安产城产业园里。这样大力支持园区建设、产业发展的政府部门，使得肇庆市拥有良好的营商环境，而中安产城产业园也很好的利用了以上的区位优势，仅仅五个月内就实现了城市会客厅产招中心从拿地到投入使用的奇迹。

今年2月，宁德时代动力及储能电池项目（一期）成功在肇庆市进行了签约工作，成为肇庆市建市以来最大产业项目落地。宁德时代落户肇庆国家高新区，足以看出，肇庆市所处地域、发展程度以及营商环境，已经逐步获得了外界的认可。中安产城也发现了这一亮点，努力在毗邻宁德时代和小鹏汽车的良好地段基础上，努力构建具有区域特色的产业集群。



政策支持

在土地及厂房方面,肇庆市出台有《关于鼓励工业园区建设和使用通用厂房的指导意见》,其中就存在有助于产业园区发展的扶持政策。如“各级各有关部门要对标准厂房在基础设施配套、建设手续办理、融资担保服务、项目招商引资等方面给予重点支持,在符合法律规定的前提下简化程序、主动服务。对入驻企业要给予更加优惠的扶持政策,鼓励支持企业入园租用通用厂房。”在《肇庆市扶持产业用地指导意见》中提到:“属于我省优先发展产业且用地集约的制造业项目,土地出让底价可按所在地土地等别对应工业用地最低标准的70%执行”、“鼓励实行弹性年限方式出让”、还有符合一定标准的工矿厂房及仓储用房提高容积率后不增收土地价款、“对建设标准厂房的项目,分层予以奖励”、支持对土地及房产进行产业结构调整 and 转型升级等一系列扶持政策。

在人才方面,肇庆市出台《肇庆市关于促进肇庆高新技术产业开发区高质量发展的实施意见》中提到:“赋予肇庆高新区核定编制内选人用人自主权”。而在其他文件中也提出各项扶持政策,包括鼓励引进博士研究生为主的高水平人才,并给予他们生活补贴、免房租的人才公寓等优惠政策;对肇庆市的紧缺人才给予二到十五万的资金补助,突破技术难题的最高可给予五十万补助;创业团队、创新团队以及创新领军人才可给予一定资金的扶持或安家补贴。

在鼓励招商及产业发展方面,肇庆市在《肇庆市关于促进肇庆高新技术产业开发区高质量发展的实施意见》中提到:“经批准认定为省级以上大学科技园享受与孵化器同等政策待遇”、“鼓励社会资本在肇庆高新区投资建设、运营特色产业园”。而在《肇庆高新区管委会办公室关于印发《肇庆高新区产业集聚基地认定和管理办法(试行)》的通知》中提到:“支持产业集聚基地开展高标准招商活动,鼓励引入科技型、规模型的入驻企业。工业厂房购买方为高新技术企业并整体迁移到我区的,对产业集聚基地开发单位一次性奖励5万元;工业厂房购买方当年投产、当年上规模的,对产业集聚基地开发单位一次性奖励3万元”、“平台型产业集聚基地招引中小企业进驻并投产50家以上的,奖励集聚基地开发单位30万元;投产企业达到100家以上的,奖励50万元。”



二、科创型园区经典案例 经验总结

自2020年来,疫情在全球各国蔓延,持续不断对各国的发展造成深远影响。在此背景下,各国都需要多措并举维持国内经济的发展,尤其是实体经济的发展。而产业园区作为实体经济的一种载体,在疫情时代下,被赋予了新的可能性;科创园区作为各种创新型企业的孵化基地,更是顺应了现今的发展潮流。

在产业园区刚刚“登陆”中国时,尚没有清晰的发展方向及良好的运营模式,大批园区缺乏明确的主题及发展方向。加之,传统模式下,部分园区运营商打着发展产业的幌子,将土地及资金拿到手中后,依然以一种传统房地产开发的形式来运营园区,即以房地产形式进行租售套现。这使得他们既不能吸引有价值的企业入驻,更不能使自己的园区持续不断发展,更无法完成推动当地产业链条式发展、促进当地经济发展和城市发展的使命。

● 产业集聚,专业先行

科创园区,核心是想法设法汇聚科创型企业,引导企业加速研发应用。这意味着,建立一支有着专业背景,具备行业资源的招商团队是极为重要的。从科创企业的选择上,就要求招商队伍具备专业素质和长远眼光,能够较为准确地预判科创型企业发展前景,锁定这里的科创行业类型,从而立足所处片区营商环境及要素资源,高效完成产业组织及运营。而在企业入驻前后,仍需要招商团队积极推动招商政策的制定、实施及兑现,从而持续扩大产业政策的影响力和吸引力。不仅如此,专业的招商团队还能对企业入驻后的相关事项与企业服务团队进行对接,逐步形成一套完整的招商服务体系。

● 企业落户,政策到位

科创园区长期良性发展,必不可少的就是园区所在地需要有积极、良好的政策去推动。

科创园区所选取的园区所在地,必须要有科创的土壤。这一点在前面的几则正面案例中均有迹可循。比如上海漕河泾新兴技术开发区顺应了当地背景,选择打造为科创型园区;与之相匹配,地方政府也积极出台各级各类鼓励科创型企业发展的政策条款。此外,科创园区还需积极对接地方政府及有关部门,长期保持密切的联系与沟通,力争让政府有效了解科创园区及入驻企业的诉求,从而制定行之有效,积极影响的落地政策。如:苏州高新



区出台《关于鼓励企业上市(挂牌)的若干意见》(苏高新管〔2020〕84号)、《苏州高新区科技创新创业领军人才计划实施办法》等政策;合肥市高新区出台了鼓励企业研发创新、鼓励企业购买服务、支持企业融资发展、支持平台型龙头企业发展等一揽子政策;上海临港新片区推行了“5个自由+1项便利”的政策,推行了新片区鼓励引进人才、鼓励扶持金融发展、支持扶持产业发展等政策。而这些政策的具体规则修订及落实兑现,离不开科创园区商配备专业团队来指导、辅助甚至直接介入到为企业登记、政策兑现的全过程中。

● 正向博弈,政企合作

科创园区从前期选址拿地、到园区规划设计,特色产业确定,到中期的开发建设,以及后期运营管理,全程都离不开当地政府的支持与配合。唯有政企合作,实现全周期正向博弈,才能真正撬动数个完整科创产业链的形成与汇聚。比如江苏医疗器械科技产业园就是一个典型案例,在当地政府的支持下,通过龙头企业的集聚效应,集聚了800多家国内外的优秀医疗企业;同时依托政府提供的有关平台,让当地的平台企业共同集中力量到医疗器械这一主导产业上,引领了这一条产业链形成集聚效应,吸引上下游企业,带动整个产业集群。

● 鼓励创新,构建体系

“鼓励创新,宽容失败。”尽管不同科创园区的体系各有不同,但总结正面案例后,发现其均高度重视构建一套以激发创新为底层逻辑的运营体系。

当前,产业园区的发展需要确立精准的发展方向,不能像上世纪末盲目的建立综合型园区。尽管科创类园区已经选定了是集聚的大产业领域——科创,但依然是需要对科创产业进行细分。例如,医疗器械类的科创园区需要配备什么样的产业配套体系、民用航空为主要产业的科创园区又需要如何搭建产业配套体系,这些都是需要开发商及运营商进行深入思考的。

起高楼易,建体系难。多数企业在刚入园以及初创期会面临很多实际发展困惑,这就需要运营商能提供精准和优质的服务来为他们扫平障碍,同时需以“管家”身份积极介入到企业的发展中,帮助企业赋能、实现转型升级。不仅如此,园区内还应注重如何有利于企业与企业间、人与人建立高质量的联系。如:临港新片区打造了科学家社区,为科学家们建立起一个联系的平台。园区所提供的这种软性企业服务,不应只局限于单一的企业,应该将目光聚焦在他们园区的各家企业,如何相互协同,相互促进,从而发挥出更大的行业价值。基于有效的行业链接,也有利于科创园区积累专业大数据,为下一步跨越式发展及轻资产输出提供经验“仓库”。

免责声明

《产业地产行业汇编》是合肥滨湖金融小镇管理有限公司推出的专题分析类的非盈利报告。内容聚焦于国内外产业地产行业的热点领域——科创型产业园区,并结合对信息的简要分析和评述,发出“滨湖金融小镇”的见解和声音。探讨了产业园区的运营管理和发展对策,旨在服务于地方产业园区发展的需要,为集团公司、各子公司和相关专业人士提供参考。

《产业地产行业汇编》基于公开渠道和专业数据库资料搜集整理而成,如有侵权,请联系本公司删除。本公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。汇编中的内容和意见仅供参考,在任何情况下,本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。合肥滨湖金融小镇管理有限公司不对使用《产业地产行业汇编》及其内容所引发的任何直接或间接损失负任何责任。

《产业地产行业汇编》所列观点解释权归合肥滨湖金融小镇管理有限公司所有。未经合肥滨湖金融小镇管理有限公司事先书面许可,任何机构和个人均不得以任何形式翻版、复制、引用或转载。

合肥滨湖金融小镇管理有限公司



更多精彩 敬请关注

 咨询热线 **0551 64366619**

合肥滨湖金融小镇管理有限公司
合肥市包河区黑龙江路8号金融云台A栋4-5楼