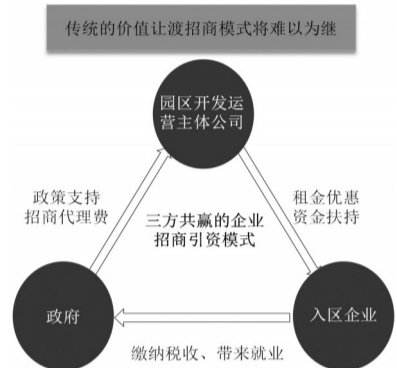




创新招商模式 发挥企业体制优势

王胤凯

新形势下,园区管委会在自身做好招商引资工作的同时,需要依托所属开发建设平台公司的企业体制优势和市场化运作特点,进一步创新、探索、实践“政府—区域开发建设企业—入区企业”三方共赢的招商引资新模式(见下图)、新方式,才能通过有效的区企协同协作和招商配套优惠政策转移,使本区域的招商引资与同类区域相比不存在先天不足与政策短板。



开发建设平台公司在积极发挥企业招商优势,开展各类市场化招商业务活动,既能进一步强化本区域的招商能力与相对优势;又能实现公司招商业务收入的快速增长,进一步增强企业自身的盈利能力、融资能力和区域开发建设能力。

同时,平台公司所属的开发建设板块与房地产板块,可以抓住区域发展模式、招商模式转变契机与招商业务发展带来的新的商业机会,通过战略转型、业务延伸、资源整合与产业升级,逐步向园区开发运营方向转型升级并谋求公司上市。

需要注意的是,园区开发运营业务具有“投资大、环节多、衔接紧密、增值服务多、回报稳定”的特点,要使园区开发经营者获得持续的利润增长,并确保园区的持续稳定发展,园区开发运营公司需要具有合理的商业模式,并有步骤地进入地产开发、营销招

商、产业服务、产业投资等7大细分业务环节。

整合社会资源 探索联合招商之路

从先进标杆区域的成功经验来看,政府在强化自身及所属平台公司招商能力的同时,需要紧紧抓住国家推动混合所有制与PPP模式的契机,充分整合利用社会资源、借助区外组织专长能力,创新探索出一条契合本区域的、更加市场化的区域开发建设新模式与招商引资新道路。

从“廊坊现象”和诸多区域的“联合招商”结果来看,政府通过“创新PPP”模式和“联合招商”方式(相当于政府与社会资源、企业机构合作成立一个“股份公司或合伙企业”),可以有效整合社会资源、企业资源,发挥国有资本在经济发展、区域发展中的主导作用,加快区域开发建设速度,产业集群构建速度和招商引资的效率效果。

例如,华夏幸福在园区开发过程中担当政府委托的受托者,政府将园区开发所有任务、内容委托给华夏幸福。华夏幸福在对园区进行产业规划、概念规划和战略研究之后,垫资完成园区土地整理和基础设施配套等开发建设任务。

一级开发建设任务完成后,华夏幸福受托负责区域的招商引资,政府购买相关服务。受托后,华夏幸福会依托自身的专业招商队伍,招商支撑服务体系、融资协助体系和自身聚焦科技创新的“产业孵化系统”,借助客户及项目管理系统(活跃企业数据13万条,主要企业负责人信息13000条),实施产业链招商和精准化招商,确保招商工作的效率效果与引资任务目标的达成。

如今,以固安、安次为代表的廊坊模式已经走过了资源要素驱动与产业集聚驱动阶段,进入了内生驱动、创新

发展驱动阶段,逐步发展成为了中国知名的创新热土,产业与区域的价值不断提升。

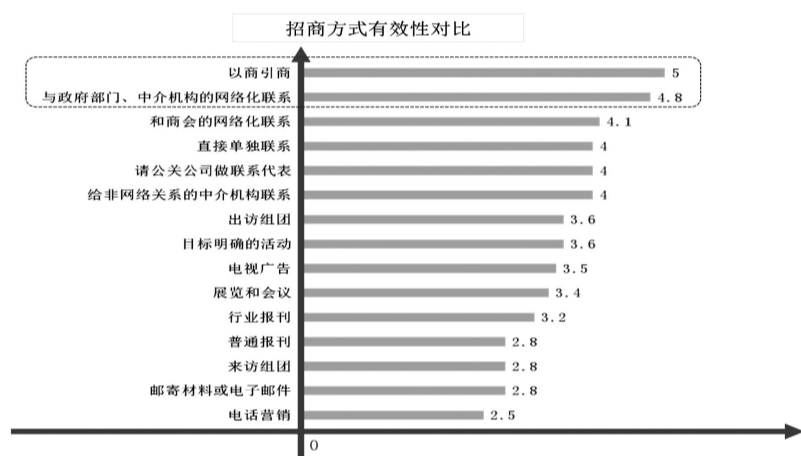
再如,联东U谷·南上海国际企业港——电子商务区采用联合招商,税收分成的方式,由联东U谷与金山工业区政府利用各自资源优势,实施联合招商,也在短期内取得了令人瞩目的招商成绩。

需要注意的是,区域在创新探索区域招商引资新模式、新道路过程中,“创新”不是“万能胶”与“一招鲜”。若想补齐招商引资短板,强化区域招商竞争力,需要管委会、相关部门、所属平台公司以及社会机构等多方面资源与综合能力的投入与促进,温度、水分、光照、土壤事宜,缺一不可。

拓展方式渠道 提升招商效率效果

一个区域的招商引资若想取得理想成绩,必须积极拓宽区域招商渠道与积极优质客商资源。

中国的产业园区经过30年的发展不断转型升级,产业园区招商引资的方式方法与渠道也不断推陈出新。从先进区域、优秀企业的成功经验来看,持续加强与其它机构的合作关系,



形成一个多执行主体的招商渠道与联盟,可以有效积蓄客户资源,提升招商选资的议价能力。

例如,宏泰发展在与多所高校和科研机构达成战略合作关系基础上,努力促进与园(园区)、产(企业)、学(院校)、研(科研院所)、资(资本)、会(协会)等多方合作,共建科研创新与产业孵化基地目标的实现,在有效促进科技成果、产业资本加速孵化和产业化同时,为产业园区及驻区企业提供持续不断的优质客商企业资源与科技创新动力。

招商引资是一项实践性、操作性很强的工作,区域及招商工作者在积极拓宽渠道与客商资源的同时,需要结合区域、产业实际与项目具体情况,有针对性地灵活运用多种招商方式与招商策略,实施精准招商,才能切实提高招商引资工作的效率与实际效果。

目前常见的主流招商方式主要有专业招商、政府招商、龙头企业招商产业链招商、合作招商、以商招商、委托招商、存量招商、反向招商、互联网+招商、资本招商等多种方式。

通过对各类方式实际招商有效性对比分析(见下图)来看,“以商招商”和“政府合作招商”是最为有效的招商方式,而代理招商、存量招商及产业链招商也是较为有效的方法。

(作者系和君集团合伙人)

中小型众创空间 “务实”突围

本报记者 李霖轶

据私募通数据统计,截至2015年数据显示,我国已成为全球第二大创业投资聚集地。截至2015年底,中国天使投资、创业投资机构总量接近3000家,管理资本超过1万亿元,天使投资更是在6年时间暴增21倍。据不完全统计,两年时间,众创空间也从50余家发展到了2300多家,增长了近46倍。

最好的时代,最坏的时代

这是一个最好的时代,也是最坏的时代。成批的众创空间、孵化器如雨后春笋般地而起。与此同时,行业内预测的“倒闭潮”也在一步步逼近。

日前,联合办公空间Mad Space宣布破产倒闭,全部入驻创业者已经撤离,而这个创业空间的运营时间前后不到一年。

业内人士分析,Mad Space的夭折除了行业竞争压力之外,还存在于商业模式没有走通和运营管理不善的问题,这也是业内存在的普遍问题。

根据组建方式、创业服务内容和运营模式等方面的不同,我国目前的众创空间大致可分为专业服务型、培训辅导型、媒体延伸型、投资促进型、联合办公型和综合生态型,代表性机构和企业极多,同时,诸如Mad Space的发展乱象并不少见。在这个机遇大于挑战的重点行业里,每天都有创业者退出,同时也有人带着全部“身家”冲进来。庆幸的是,我们仍可以看到众多的众创空间、孵化器活了下来,并且有可能活得更好,这其中,氩空间、优客工场、北大创业孵化营、京辰瑞达等称得上典型。

截至今年年底,全国氩空间社区数量将达到40个,明年,氩空间还将在全国开业60个新社区,更形象的表述是:平均一周就有1—2个氩空间开业。而以毛大庆为首的优客工场的全国版图也在日渐扩大。

入驻率达60%以上方可盈亏平衡

与优客工场和氩空间不同的是,京辰瑞达科技文创孵化中心并没有强大的资本作支撑,但这个北京市首家科技文创融合的孵化器的发展之路却更加务实,甚至不失为中小型孵化器、众创空间的有效突围之路。

北京京辰瑞达科技孵化中心成立于2012年,2013年被丰台区认定丰台区科技及文化创意企业孵化中心,最初,科技文创的企业占京辰瑞达入驻企业的60%,科技企业占比偏多。京辰瑞达科技文创孵化中心总经理詹建国对《中国企业报》记者表示,“在企业的选择上,我们试图把一个有优势的产业放在我们这,京辰瑞达没有多余空间了,我们也不再和一些合同到期的科技、文创行业之外的企业续签。”

“提高入驻门槛”是众多孵化器和众创空间的惯用运营方式之一,但尴尬的是,由于企业入驻率过低或未达到预期,部分孵化器和众创空间并没有机会“提高门槛”。而京辰瑞达今年的入驻率达到了100%,前两年的人入驻率徘徊在95%—97%之间。

毫无疑问,企业入驻率是众创空间、孵化器运营能力、营销能力的直接体现,梦想加空间创始人王晓鲁此前曾表示,“单个空间入驻率基本达到60%以上,才可以实现盈亏平衡。”

据《中国企业报》记者了解,部分区域的平均入驻率超过了60%,入驻率低于50%的也大有人在,基本上,入驻率能够达到90%以上或者100%的大多是知名度较高、高性价比以及运营良好的空间。

“中坚力量”不可忽视的崛起

“相较于前几年,现在的企业实力更加透明化,创业公司选择空间更有利于发展,不仅可以获取更多的资源,还可以减少成本。”詹建国介绍道,“在京辰瑞达,3个工位,一年在20000元左右,此外还提供会议、注册、代报税务等服务,企业可以节省多方面的成本。”按照詹建国的说法,京辰瑞达的工位租金并不高,此外,京辰瑞达对配套、服务特别重视,这也是众多空间所无法长久坚持的,背后原因大多是成本过高。

据了解,京辰瑞达除了协助企业申请金融机构贷款、国家科技创新基金等专项基金以外,单独设立200万元的孵化基金,可直接对入孵企业进行权益资本投资。此外,今年的八月份,京辰瑞达成立睿思众创空间,特别设立了1000万元种子基金,供支持科技创新发展的相关项目。

事实上,丰台区的众创空间数量相对较少也一定程度上为京辰瑞达提供了更多的发展机会。目前,北京市的众创空间大多分布在中关村区域、望京区域、CBD区域、朝青区域、亚奥区域、石景山区域、亦庄区域等。詹建国对《中国企业报》记者表示,“目前,丰台区的众创空间较少,虽然不像海淀那样竞争那么激烈,但同时京辰瑞达在人才引进上比较困难。”他强调道,“众创空间是正确可行的,但是大多企业的竞争力不是唯一的,对我们来说,务实更重要。作为北京市首家科技和文创孵化器,我还是更看重平台的建设。”

阿里研究院曾对外表示,未来三年企业的组织形态将发生变化,“DT时代(数据时代),将是一个以小微企业和个人为基本主体的经济时代”,这将成为新时期全新的社会和组织景观。

京冀共建共管产业园破解行政壁垒

本报记者 汪晓东

在京津冀一体化发展战略部署背景下,如何打破过去三地在产业项目对接中,存在的“圈地”争食、各自为政的情况,实现三地联动有效协同是京津冀一体化亟须解决的问题。

目前,一些迹象表明,这种局面正在打破。京津冀协同发展战略,河北省各地开发区与北京市有关方面积极协作,主动承接北京非首都功能疏解和产业转移,一批合作共建的产业园区在河北落地发展。

而随着京津冀协同发展和疏解非首都功能在药品监管等多个领域取得重大政策突破和实质进展,困扰转移产业的难题将迎刃而解。

过去“僧多粥少” 争夺项目

在推进京津冀一体化初期,尽管各地在交通等诸多领域试图破除壁垒,但在“一体化”实施过程中,三地或多或少遭遇了行政区划和利益再调整的困扰。

早在2013年,河北省政协十一届一次会议上,河北省政协委员、省国土资源厅副厅长王保民在发言中就提出:河北省现有的各类园区蕴藏着很大的发展空间,目前大部分园区“塞不满”、“吃不饱”,只要能解决用地指标和规模问题,5年内不需要增加新的园区,现有园区基本就能满足各类产业项目进入入园需要。

尽管如此,2014年—2015年,河北各类园区的数量仍然有所增长。2014年之初,京津冀三地的碰头研讨会上提出北京的事业单位以及教育机构搬迁至保定构想,河北省保定市

新建的产业园区数量在河北省所有市中居首。保定市对原有产业园区进行整合提升的基础上,还在谋划多个新的产业园区,可接京津产业转移的园区将达30余个。

除此之外,2015年,一批作为地方打造的重点项目诸如隆基泰和涿州和谷科技产业园、香河新兴产业示范区、河北工业大学国家大学科技园等纷纷在建抑或建成,这意味着河北承接北京输出产业的趋势进一步凸显。

但值得注意的是,在数量优势以承接北京产业转移为定位的园区中,究竟如何打破行政区划协同发展?这的确是个问题。

“伴随着北京优势项目的输出,具备诸多产业区位优势的地方不免一哄而上。”河北张家口一位不愿具名的园区负责人表示担忧,针对县级城市出现园区扎堆建设,或会造成各园区之间相互竞争产生“内耗”。

今年3月,北京市常务副市长李士祥在博鳌论坛京津冀一体化分论坛上说,2014年2月以来,北京已分别向河北、天津输出产业项目6300个和836个。

这意味着,在此之前,河北承接了大量北京输出产业。

今年10月14日,全国“双创”活动周河北分会场举办的大数据互联网发展论坛上,与会专家亦提出“发展势头很好,但河北仍应警惕可能出现的一哄而上、同质化发展等现象。”

在河北不少园区的公开资料中都有京津冀协同发展描述,诸如安次区的园区项目中提出,将园区项目置于京津冀协同发展的大局中,打响园区项目攻坚战,做强新兴产业示范区、龙河经济开发区、安次经济开发区、龙港

经济技术开发区,引进一批大项目;廊坊开发区提出,抓住京津冀协同发展的机遇,加强对接北京创新资源,做强科技谷、清华科技园等科技创新平台。

而在天津的诸多园区中京津冀协同发展描述亦不在少数。当前应放慢城市及开发区扩张速度,尽快解绑京津冀行政束缚,这对于产业园区步入正常发展轨道极为重要。

京冀共建产业园

据河北省商务厅副厅长陈彦报介绍,京津冀协同发展战略部署以来,河北省扎实推进一系列合作共建园区。京冀两地开发区或产业园加强合作,河北省县还与北京相关区县合作共建产业园。如邢台市与北京市区合作,积极推进建设邢台开发区·通州产业园、威县·顺义产业园、沙河·房山产业园、广宗·良乡产业园、巨鹿·昌平产业园等5个合作共建园区;衡水的古城经开区正在建设北京综合产业园。

这意味着,以往“抱团取暖”发展不够,园区在产业发展、招商引资等方面单打独斗,与其他园区交流合作少的情况正在发生改变。

来自河北省科技厅消息亦证实,落实京津冀协同发展战略,河北省各地与北京市有关方面积极协作,主动承接北京非首都功能疏解和产业转移,一批合作共建的产业园区在河北落地发展。

与北京合作共建的唐山曹妃甸协同发展示范区,得到诸多京企和驻京央企的青睐。北京现代汽车第四工厂在沧州经开区设立汽车产业园,带动了汽车配套产业加速聚集。