

资本平台

尚8: 连锁创意园的第一运营商

时下,许多工业遗址改造而成的创意园区,其经营者往往是园区的产权方,所做的工作仅仅是将厂房分租出去,维持园区的收支平衡即可。但这样简单的经营方式不仅不能延长旧厂房的生命,反而会令园区因为没有合理的规划而遭遇破坏。科学的创意园区管理,需要建立一个平衡的、可持续发展的园区生态系统。在这里,参与的人群可以通过各种艺术文化活动放松心情,也可以借助园区的艺术气息从事商业运作和个人创作,产生互惠效益。

□□ 本报记者 李琨

尚8西城区设计园原来是北京的敬业电工厂厂房,四惠桥附近的高8设计+产业园原是元九厂老厂区,东城区艺术8——中欧艺术之家原是光电技术研究所,除此之外,尚8里创意产业园、尚8人文创意产业园、尚8设计+广告园、尚8东区孵化园、尚8新媒体基地等8个创意产业园,无一例外都选择了北京各区域的核心地带。“决不让文化产业边缘化”的出发点,让这些空置的、具有历史底蕴和城市记忆的工业遗址重新焕发活力。

这些被冠以尚8之名的文化园区,还只是尚8创始人薛运达理想的一部分。他预想,在未来3到5年,将在全国建立20个尚8品牌创意园区,并让它们成为城市地标型的“创意综合体”。而尚8管理团队的职责,就是做好创意者之家的“超级管家”。

北京的创意园区很多,如798艺术区、草场地、宋庄等,大都是在四环以外,远离都市。而尚8橱窗中的海报标语——“拒绝LOFT边缘化”,显示出它与众不同的态度。大部分的高8园区都身处城市区域中心、交通便利,有人形象地将这里比作城市里的“文化绿洲”。

创立于2007年的第一个



出于“决不让文化产业边缘化”的出发点,创立于2007年的第一个尚8就选在北京最著名的CBD。

尚8,位于CBD的郎家园8号。据尚8系列创意产业园(全国连锁)项目执行经理余博介绍,创立尚8的初衷,就是希望能够像美国曼哈顿的SOHO、法国巴黎的贝西新区一样,在保留老工业遗址的基础上,充分发挥创意人才的智慧,打造现代艺术平台,将老工厂也能做得绘声绘色。艺术家和设计师们不仅能在CBD中拥有适合自己工作的空间,同时还可以与外部成熟的商业大环境和都市氛围迅速对接。

因为地处CBD核心区,尚8渐渐为人所知,一些国内外知名的品牌和艺术家工作室开始入驻于此。“当时,园区4万平方米体量很快就入驻满了,随着一些著名品牌的慕名而来,我们开始思索下一步该怎么走。”余博说,“作为一家民营企业,最根本的是要考虑怎么生存下去。我们的经营要获得市场认可,满足市场的需求,要创造企业持续的利润和回报空间,所以,最终我们决定通过连锁的方式进行运营和管理。”

自2009年开始,尚8一方面为连锁化发展开拓新的道路,与废弃工业遗址的产权方联系,争取更多的文化产业项目,另一方面就是思考如何将尚8品牌化。“在2009年里,我们在尚8园区里留出了一定的公共活动场所,开展了很多品牌发布会、艺术展览、新

闻推介会,让更多人在这个地方熟悉、了解尚8品牌,也为下一步的成长与发展做铺垫。”余博说。

截至今年7月,尚8文化集团在京已打造9个项目,总经营面积达15万平方米,服务于300家大型文化企业,园区企业经营规模达到170余亿元。

与798等园区相比,尚8的不同之处在于,它更强调文化创意的当下感与核心性,从头到尾由专业的文化管理团队介入,改造园区,筛选入驻企业。在入驻客户类型上,尚8园区分为文化、设计、传媒等,在对申请入驻企业做了深入了解后,进行筛选、整合,以确保每个尚8能保持一种完整、统一的创意文化氛围。

事实也的确如此。在目前的9个项目中,尚8对每个园区都有一个主导定位。例如“尚8设计+广告园”,就不单纯只吸纳广告企业,而是以广告为主,附加上下游产业链的配套服务。“虽然每个园区的主导概念和承载载体各不相同,但它们内在的‘DNA’却是相同的,就是对文化的注入。尚8一直希望打造的是平台,产业园更多的是聚集人、聚集企业。”余博说。同时,艺术8——中欧艺术之家在启动时,还得到了法国合作伙伴以及世界百年金融家族罗斯柴尔德家族和爱马仕品牌的赞助与支持。

在尚8的租户中,不乏工作室、摄影棚和潮流店铺,众多文化界精

英,像陈可辛、小P、张亚东、刘仪伟等都是这里的入驻者。他们在这里“折腾”自己的创意。目前,园区入驻的300家创意企业中,影视及新媒体行业占46%,广告及公关会展业占17%,平面及网络媒体占11%,创意展示及画廊空间占6%,配套及公共平台达15%,国际企业占39%,每天共有5000名创意界人士在各个园区内工作,间接带动万余人就业。如意大利著名的弗洛思照明设计(北京)有限公司,其在中国的第一个展厅就设在这里。一些小型的优秀创意工作室也落脚于此。每个企业根据自己的规模、实力、特点等选择从20平方米、30平方米到400平方米、500平方米不等的工作空间。

“传承、低碳、舒缓、创意、自由,是我们希望创造的园区文化。”薛运达曾经公开表示,“希望尚8成为一个让忙碌的人们可以静下心来思考的地方,一个值得大家来散步的地方,一个把艺术和文化放在生活中的‘城市绿洲’。”

与798艺术区由产权方自己经营不同,尚8是由一个文化团队租赁企业的厂房进行经营。没有房租上的优势,他们就提出了连锁经营策略,通过不同地域的挑选、不同概念的打造,力求为文化企业提供更多适合他们的选择。

“因为我们不是产权方,而是项目的整体承租方,我们的转租成本



一些小型的创意工作室也落脚于尚8。

如何让客户能够接受,同时又有盈利空间,必须有更多的考量。我们不能简单地进行物业的经营和办公空间的出租,这样就没有任何优势可言。”余博说,“最终,我们研究的结果就是给入驻企业提供高附加值服务,顺应他们的发展需求,除了产品的打造外,还充分给予他们展示形象的空间。同时,我们常常在艺术8——中欧艺术之家组织主题活动,通过我们挑选的艺术家或者活动把园区的客户群体聚集起来,为他们提供服务。”通过连锁的方式,以尚8为主导,布置园区格局,介入入园企业管理的服务模式,逐渐被客户接受并认可。

“保证一个产业园区的持续生命力,尚8的秘诀就是踏实地为入驻企业服务。然而文化园区的服务,并不像麦当劳一样,可以用一套统一的标准管理。”余博说。尚8将工厂大院选为改造对象,需要在全城

待价而沽

从废矿中“掘”出文化财富

□□ 本报记者 李琨
王凤杰

矿井下的工作是什么样的?废弃的工矿厂区如何被改造成独特的旅游空间?在日益增长的个性化、多样化的休闲消费需求下,感受特殊行业工作场景、体验不同时代的矿工生活,已然成为新兴旅游的一种。

位于山东招远罗山黄金文化旅游区内的黄金博览苑和淘金小镇景区,正是山东中矿集团利用金矿资源,在废弃的矿井基础上,建设和开发的新兴展示和体验项目,这也成为山东中矿集团这个资源型国企,从“地下产业—采矿”向“地上产业—旅游”转型的一次重要尝试。但是,如何充分利用金矿资源、合理规划建设休闲体验区,如何充分满足游客在工业环境中的深度游需要,是黄金文化景区目前发展亟待解决的问题。

变废为宝 从地下到地上

“招远1400多平方公里的土地上,处处都是黄金资源。你现在踩在脚下的,很有可能就藏着金矿。”在导游的介绍中,招远黄金矿藏的脉络展现在每个人眼前。

招远市罗山黄金文化旅游区以一期黄金博览苑和二期淘金小镇景

区为主要内容,借助了招远自宋代开始的采金历史。“通过黄金博物馆了解人类黄金史,在矿井体验区中体验近现代采金,去淘金小镇亲临古代淘金生活。”景区营销总监李友才说。

这一黄金文化旅游区占地260亩,由中矿集团投资7.8亿元兴建,其中,黄金博览苑于2009年8月正式对外开放,包含黄金博物馆、实景展示区、矿井体验区、餐饮住宿服务区四部分。在7000平方米的黄金博物馆中,12个主题展厅用声、光、电、动画、幻影全息成像等高科技手段,全方位展示黄金产业的前世今生。走出博物馆,搭乘电扶梯,下行到地下



米的矿井体验区中,了解凿岩、爆破、通风、支护、扒装、运输、提升等黄金采矿的全过程。

在黄金实景博览苑以北,新建的淘金小镇已在今年6月开始试营业,园内以仿宋建筑为主,依托招远千年黄金开采历史,重现了1000年前宋代采金街景。在镇中心,为还原宋朝矿工真实生活建造的糕点铺、金匠铺、当铺、药铺、博奕坊、官署、驿站、镖局等生活场景一一呈现,镇中蜿蜒流淌的淘金河,游客能亲自用古法洗淘金,从河水中“千淘万漉”始现的真金还可以免费带走。同时,小镇里定时还会举办几场实景演出,看“穿越版”镇长巡园,督金府里的“宋代将军潘美智断狗头金案”,品尝豆腐西施刚磨磨出的豆浆和香喷喷的豆腐脑,尽情享受穿越宋代的体验。

国企转型 挖掘文化历史

为何打造黄金主题游?记者了解到,招远一面靠海,黄金储量约占全国的1/7,产量也连续30多年位居全国榜首,有“中国金都”之称。而作为以黄金采、选、冶于一体的大型国有资源型企业,中矿集团在维持黄金开采主业的情况下,对废弃的矿井,开始探索以休闲业和现代服务业为突破口的产业结构调整。

“从国家宏观经济政策来说,旅游业和服务业是朝阳产业;对于招远来说,金、海、山、泉资源丰富,旅游业和服务业是一块有待于做大的蛋糕。”中矿集团景区负责经理于桂兰说,“不仅如此,中矿集团还有现成的设备设施,可以作为旅游开发的现成



漫步淘金小镇。

资源。比如矿井体验区的前身,就是山东中矿集团罗山金矿180矿井,我们原封不动地利用了原有的厂房和生产设备,让游客全面了解黄金选矿、冶炼的生产流程。除此之外,招远悠久的黄金文化历史,更需要用有形的旅游来展示。”

转型不是件容易的事。为了顺利转型,中矿集团一方面走出去,向同业学习借鉴;一方面深挖招远的黄金文化历史,希望从文化中找到生产力。早在几年前,集团就走出去,到澳大利亚考察,了解澳大利亚黄金旅游方面的成功经验。同时,集团还向国内同业探索,期望找到可以借鉴的经验。

“招远采金历史已有2000多年,早在宋朝,招远人就发明了黄金溜槽堆石砌灶冶炼技艺,自宋代至今,这一采金工艺影响深远。此次建设的仿宋代建筑风格的淘金小镇就是依托招远千年黄金开采历史,重现了1000年前宋代采金场景、街景,让游客体验古代淘金生活,了解中国古法淘金的工艺。”李友才说。

工业旅游 待掘的“富矿”

园区有关负责人说:“招远已经形成了一个立体的、有层次的黄金旅游集群。”然而走一圈下来,记者却难以感受到真正的立体的、有层次感的体验。究其原因,随行的业内专家一

语道破机要:“刚刚开发的项目,产品开发还不够完善;小镇的建设略显粗糙,其中的服务项目还不够完备,围绕黄金文化的展示方式尚显不足,导致游客的体验感稍弱一些。”

其实工业旅游在发达国家由来已久,上世纪50年代即已兴起,主要是依托运营中的工厂、矿区、园区、工程项目等,开展参观、游览、体验、购物等活动。“但在建设中,有依托专业的开发机构规划、设计、建设并多增加一些互动、体验项目。通过吸纳更多的、最新的服务体验,才能拉升招远度假休闲档次。”业内专家告诉记者,“工业遗址的开辟是个新鲜事物,目前大多数人对其还缺乏全面、准确的认识。目前这样的打开大门,参观、浏览线路,游客容易走马观花后走人,没有停留。这样既不能挖掘工业文化内涵,也无法撬动游客消费。”

据景区负责人表示,针对目前园区在试营业期间出现的体验项目偏弱、人气不够的局面,正在研究对策和办法。在面临招远市的区位优势的情况下,积极加大推广的力度,利用互联网等新媒体主动传播,目前招远黄金游已被列入山东省旅游线路规划中,同时将在今年“十一”期间上马更多新开发出来的亲身体验型产品和服务,并启用园区中的客房,改善观光游览的传统休闲方式。