

蓝海岸

产业地产： 良性发展需配套服务

□□ 曾一宁

近年来,随着政府和企业对产业地产越来越重视,产业地产行业也呈现出飞速增长的态势。上海易居房地产研究院企业研究中心总经理周建成表示,产业运营理念是产业地产发展之魂,产业地产运营商要本着这样的理念去办产业地产的实事,不断提高自身资源积累与整合能力,才能使产业地产沿着良性轨道发展。

问:您如何看待产业地产的发展现状与前景?是否认同产业地产泡沫升温的观点?目前产业地产领域的最大难题是什么?

周建成:产业地产有较好的发展前景,但现在发展状况较为混乱。目前的产业地产泡沫主要表现在用简单的住宅开发理念指导开发产业地产项目,这样的开发商除了售卖和提供物业服务之外,并没有提供其他增值服务的资源与能力。产业地产最大的发展困局在于运营商的资源整合能力不够强。广泛的社会资源积累与整合能力是优秀产业地产商必须具备的素质。

问:您如何看待及评价目前的产业地产运营商?

周建成:社会经济的发展需要优秀的产业地产运营商,而优秀的产业地产运营商也必然会推动城市产业经济的健康发展。总体而言,产业地产运营商在产业运营方面还未形成成熟的模式,可以说还

处于初级阶段。目前有不少工业地产商销售不力,业绩惨淡,这与他们落后商业模式分不开。这些工业地产商沿用住宅开发的老套路运营产业地产,目的只在于实现快速销售,赚取短期利润,根本没有考虑长远发展。

问:您如何评价孵化器、加速器这类工业产品的发展方向?

周建成:孵化器和加速器的存在是为了给企业提供良好的发展环境,开发商仅提供办公生产场所是远远不够的。无论政府还是企业,都必须为入驻企业营造良好的发展环境,使得入驻企业在发展的各个阶段、遇到不同困难的时候,园区都能为这些企业提供帮助与解决方案。

问:以总部基地为代表的工业地产产品,经常出现企业将此类产品作为投资品转手售卖,导致许多总部基地空置率上升的情况,而许多孵化器也同样常常陷入“空城”的畸形状态,您如何看待这些行业现象?

周建成:工业地产产品被当做投资品转手卖掉是由于有些工业地产模式简单而容易被复制,导致过剩现象。我认为用地开发理念发展产业地产并不是长久之计,开发商要用产业运营理念指导产业地产开发,只有这样,才能实现产业地产的长远健康发展。同时,目前国内许多孵化器由于适销不对路,才使大片工业用地变成“空城”。只有供求匹配了,市场才能

活跃发展。

问:您是基于怎样的观察和考虑认为开发商进入四、五、六线城市开发时,产业地产会成为一个不可回避的选择?政府、实体企业、民营企业之中,谁才应该是主导产业地产发展的主体?

周建成:国内四、五、六线城市的出让土地中很多都是不具备开发条件的,根本原因在于这些城市缺乏市场需求的支撑,而人气支撑更显薄弱。

如果开发商拿到这样的土地,唯有通过产业地产的开发,夯实当地产业发展基础,从而聚集人气、催熟土地,使土地具备最低限度的住宅开发条件。正是因为这些原因,我认为开发商进入到四、五、六线城市进行土地开发时,产业地产已经成为一个不可回避的选择了。目前产业地产开发主体很多,各种主体都存在成功和失败的案例。这里面不存在谁应该做产业地产、谁不应该做产业地产的问题,而是应该发挥各自独特的优势,把产业地产做好。

问:随着工业用地成本的攀升及高端产品的出现,行业的竞争格局是否会发生改变?

周建成:产业地产最核心的竞争力在于提供的软性服务的质量。也就是说,产业地产成功的关键在于产业运营能力,而不仅仅是地产运营能力。而所谓的高端产品,绝不会是实体建筑,而应该是入驻企业的发展环境。



产业地产已在不同城市成功复制

问:按照国内相关法规,工业用地的配套设施不得超过7%且不得做商业用途。但实际情况却是众多园区的配套比例远远超出了这一数字,您是如何看待这种现象的呢?

周建成:伴随着传统工业地产向新型工业地产转型速度的加快,工业地产的内涵与外延都发生了巨大变化。这种变化体现在工业地产价值链环节逐步增多,附加值的提

行业观点

产业地产的“势”与“术”

□□ 戴宏亮

产业地产能够在不同城市得以成功复制,最重要的经验是需要相对的“势”与“术”。对于产业地产而言,必须先将视野放宽,准确出击,实现异地复制扩张,到达“势如破竹”的境界。

自上世纪50年代开始,世界产业中心沿着美国到日本到韩国及中国台湾,再到中国大陆的路径在转移,在中国大陆则是从南向北,从东向西进行递进,产业中心的转移、世界生产力的分工和劳动要素的转移都为产业地产创造了复制的充裕空间。同时,单纯发展房地产刺激经济增长的模式已被国家决策层所摒弃,刺破资产泡沫、壮大实体经济的调控方针让承载实体经济发展的产业地产获得了社会舆论的充分认同。而中国雄心勃勃的产业升级战略与相应的经济刺激政策,更是让与之配套的产业地产有了国家的支持。

经过2011年的高速发展,业界同仁今年或许会对产业地产行业的发展较为担忧。欧债危机持续蔓延、美国经济复苏曲折缓慢,中国经济也出现减速调整,宏观形势不佳造成相当一部分客户经营困难。但笔者认为,从更长远的发展来看,世界性的产业转移、中国经济转型与产业升级、经济刺激力度的逐步加强以及以城市为主体的

区域竞争格局等积极因素依然存在,产业地产行业快速复制扩张正当其时。

有了产业地产能够成功复制的“势”这个基础之后,还需要复制的是“术”。在产品、规划、服务和资源整合能力上要做好充分准备。在复制之“术”方面,总结多年的经验,最重要的四点是:标准化、针对性、产业链、管控力。

所谓的“标准化”首先是产品设计的标准化。像万科、万达这些住宅和商业地产商为什么能够在全国气吞万里地复制扩张?原因就在于它们已经形成了多个产品系列和多条产品线,并在不同城市的不同项目上进行着标准化连锁、复制开发。同样的道理,产业地产要复制的不光是标准化的厂房与配套设施,更重要的是复制一整套管理模式与配套服务。

自2009年在国内首次提出“城市产业综合体”的概念后,天安数码城在建筑方面的系列标准化已逐步形成城市型产业园、生态型产业园、创意产业园三种模式,以匹配不同发展阶段的城市和城市内不同的发展区域需要。与标准化建筑相对应,管理与配套服务的标准化也至关重要。其中,尤为重要的是针对园区内中小成长型企业的服务,这些企业具有敏锐的市场触觉、良好的成长性。但在初创阶段由于资金、技术积累不高,抵御风险能力不

强,应该给予特别关注,为他们配套打造几个服务平台:投融资平台、数字化园区平台、政企服务中心和公共服务平台以及商业配套平台,积极扶持其成长。

“针对性”指的是园区规划必须有针对性,这也是不同园区异地扩张的必经之路。运营商在吸引、培育、服务优质企业方面也应更具针对性。在进行园区规划时,必须深入了解不同城市与区域的特点、企业发展现状,思考如何与自身的系列产品与服务相结合。

“产业链”是产业地产的核心特点,决定了对产业园区异地扩张复制成功的关键。作为产业地产运营商,能否在产业链中的一个环节给予相应扶持和引导十分关键,是运营商取得客户和市场的制胜之道。通过在园区构建上中下游完善的产业链,打造产业生态环境,形成强大的产业内生机制,与重点院校实验室、产业联盟形成产学研支持体系,加快中小企业科技成果的转化,促进区域产业转型与优化升级。

“管控力”是指清晰的管控模式。大规模的异地复制扩张,无疑会给企业的内部管控带来很大的考验,很多具有优秀商业模式的企业,往往会因为内部管控跟不上业务的发展速度而遭受严重损失甚至倒闭。

(作者系天安数码城集团有限公司董事长)



携手肖邦 走进杭州 2012杭州·波兰文化节

为了增加2012杭州·波兰文化节的文化内涵,促进并提升“国际杭州、音乐杭州、品质杭州、文化休闲杭州”的建设,在波兰驻华大使馆及波兰大使的大力支持下,杭州华艺文化艺术有限公司(华艺文化)提议并落实国际钢琴比赛——“肖邦国际钢琴比赛”中国赛区落户杭州。届时,波兰籍奥斯卡获奖导演将亲临杭州并举办全国青年导演培训计划,共同拍摄电影。此外,华艺文化还将与波兰驻华大使馆合作创作一部肖邦音乐剧。本届波兰文化节还包括:电影节、画展、琥珀展、系列音乐会等内容,体现“精致和谐、大气开放”的杭州精神,让世界了解杭州,让杭州走向世界。

杭州华艺文化艺术有限公司是一家致力于国内外文化交流的公司。每年组织、策划200多场演出,与500多名国内外知名艺术家、团体、及100多个国家政府机构、艺术组织有合作。成功策划并举办2011年杭州休闲音乐节(由民营企业举办的纯公益性音乐节)、西湖之夏音乐节(杭州市委宣传部主办)、2000年至2009年新年音乐会等。

华艺文化还在积极打造“华艺全球音乐颁奖盛典”,数十位来自各国的音乐大师参与评选。2011年接受颁奖的有西班牙交响乐团、丹麦钢琴家克里斯汀娜(荣获两届斯坦威国际钢琴比赛大奖),中国音乐人刘嘉亮、慕容晓晓等。该颁奖盛典致力打造属于中国的“格莱美”,将推动树立中国音乐标准建设,同时为杭州树立世界音乐城市的形象、实现国际化城市的目标发挥积极作用。

开幕时间: 9月19日
联系方式: 0571-87066647 87068921
传 真: 0571-87066647
邮 箱: chinaart@vip.sina.com
公司地址: 浙江省杭州市下城区龙游路58号201-207室

►上接第01版

正是对纪录片市场潜力的信心和对三多堂专业创作能力的信任,让国润投资基金下定决心投资表面上不赚钱的纪录片行业,“其实纪录片不一定不赚钱,但必须是精品力作,以央视纪录频道为例,现在处于缺片源的状态,好的片源太少,国内目前真正优秀的纪录片制作企业太少。”

商业模式有待完善

资本的进入不仅带来了资金,更为市场化发育不充分的纪录片企业带来管理和市场经验,王鹏威表示,目前正在协助三多堂完善商业模式,在治理结构、人才引进和与其他文化企业合作上进行商业化改造,将其打造成高度专业化、市场化的纪录片制作企业。

“我们借鉴国外电影工业化的经验,引入导演中心制,导演相当于项目负责人,不仅要负责拍摄,更要对一个项目的管理流程有整体统筹能力,我们要求必须要有可控可管理的流程,这些对于三多堂还需要时间来适应。”王鹏威说。

国润将加强投资文化领域

目前,三多堂正在积极与国外

纪录片制作企业接触,一方面学习对方的管理经验和市场运作经验,另一方面未来也将与其展开深度的版权合作,将三多堂的纪录片推向海外。

“比起其他影视门类,纪录片是最具国际化特点,中国的历史、自然地理、人文风俗等题材在海外很受欢迎,优秀的纪录片自然就能通行世界。未来我们希望能在世界纪录片市场上推出国际视野下的中国精品力作。”王鹏威阐述了自己的未来规划。

王鹏威表示,作为成立于2001年的国内老牌私募股权投资基金,国润未来将更加关注文化产业领域,目前国润投资基金正在与某国内实力最强的综合金融集团之一的企业进行合资,将成立一支新的基金。在影视方面,除了三多堂以外,也一直在关注其他优秀的企业,但一直还没有合适的投资对象。“我们不太认可那种就靠个别导演或几个大牌演员支撑的影视企业,我们更倾向于已经具有专业制作能力或者在商业模式上有自己独到之处的企业。”王鹏威说。