



2016

## 京津冀转型故事

步入“十三五”，京津冀迎来了发展的新机遇。站在又一个十字路口，在新机遇与新挑战面前走得更远、飞得更高，绝不可以躺在成绩单上回望喜悦，而是应该拿出壮士断腕的勇气与豪情，实施新战略、探索新路径。藏器于身，待时而动。腾笼换鸟淘汰落后产能，发力“双创”推动经济转型，协同发展寻求区域共赢。本报推出《2016京津冀转型故事》，期望在京津冀三地找到不同区域的发展新亮点，呈现出一条独具京津冀特色的协同发展之路。

# 768产业园：如何破解低容积率瓶颈

自2009年底大华厂将自身主产业外迁后，经过七年的发展，768创意产业园的自然生态环境和产业生态氛围不断提升。但是，园区在将传统军工企业基地打造成文化创意产业园区的同时，也面临着空间体量不足的挑战。北京商报记者日前走访768创意产业园区后发现，目前该园区聚集了摩拜单车、美科科技、葡萄互娱、海智网聚等150多家企业。但随着园区的不断发展，目前该园区长期处于满租状态，这使得部分原本在园区成长很好的企业由于发展空间受限不得不搬出园区。而外部优秀的创新创业团队也无法进驻园区，园区空间体量不足也成了困扰768发展的一大难题。

## 老工厂转型创意园

大华厂地处中关村国家自主创新示范区核心区，位于高校和科研院所密集的学院路北端，占地6.87万平方米，这正是768创意产业园区的前身。

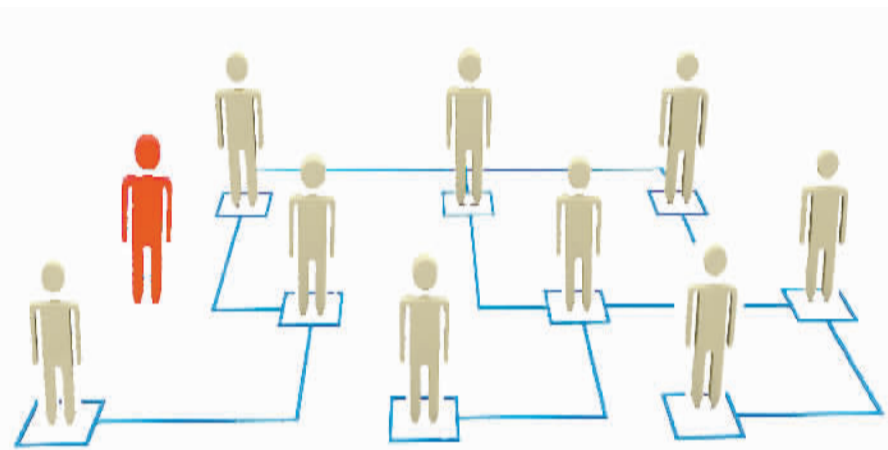
公开资料显示，1958年8月，我国第一机械工业部十局在北京筹建我国第一家无线电微波仪器专业厂——国营华北无线电仪器厂，主要从事国防、科研及重点工程配套仪器的研制和生产等工作。1965年4月该厂全面竣工，正式命名为国营大华无线电仪器厂。上世纪80年代更名为北京大华无线电仪器厂，隶属于北京电子控股有限责任公司。

“50多年来，大华厂为我国工业体系建立和国防事业发展做出了突出的贡献。但是，进入21世纪，面对激烈的市场竞争，为解决产业发展所需要的持续的研发资金投入，大华厂决定利用自身的资源，盘活存量资源，发挥资源价值的最大化，决定在原有工业基地上创建文化创意产业园，助力科技产业持续发展。”大华厂副厂长孙福清在接受北京商报记者采访时表示。

实际上，政策东风是大华厂实现转型的重要推动力。2009年，我国出台了一系列刺激文化创意产业发展的政策，持续推动文创产业发展。“十一五”时期，北京提出了重点构建“两大发展带、四大城市功能区域、六大重点产业功能区”的区域经济发展总体框架，和转变经济增长方式、优化产业结构、实现区域经济增长模式从外延式向内涵式增长转换的发展要求。

为顺应城市发展要求，地处“城市功能拓展区”的大华厂调整发展方向，强化科技、文化中心功能和生态功能，弱化制造业生产功能；同时，推动在该区域加快建设专业园区、产业基地、创业园以及孵化器，形成产业园区体系，进一步优化三次产业结构。

孙福清介绍说，大华厂通过调研和分析基地的区位、人才、科研等外部资源，内部生态环境和厂房条件，以及政府的产业政策和经济发展趋势，决定将原来的老厂区基地建成如今的768文化创意产业园区。



目前，通过“产业生态”建设园区已经初步形成了六大产业集群，并聚集了多家企业。其中高新技术企业20家，拥有专利139项，90%为文化科技融合设计创意类企业，聚集了一批具有专业实力和产业影响力的公司及“高精尖”人才；带动了一批创业型团队的成长和成熟；引导和助力入园企业共享、创新，形成了产业聚集，带动了区域发展。

但随着“四个中心”和“京津冀协同发展”等战略的推进，园区数量增多、市场提供的空间体量不断攀升，与园区有同类性质的老工业厂区改建成产业园的案例也逐渐增多。园区之间对企业的争夺越发激烈，这对园区自身特色、客户黏性、核心竞争力的提炼和提升也提出了更高的要求。

## 人才成园区与企业的新挑战

768文化创意产业园地处中关村国家自主创新示范区核心区，位于高校和科研院所密集的学院路北端，是北京市高知、高智人群最为密集的地区之一。

摩拜单车北京总经理邢林告诉北京商报记者，作为首款智能无桩单车，摩拜单车是2015年1月注册的768文化创意产业园，而作为2016年最受关注的创业项目，摩拜单车选择768文化创意产业园也是看好该园区良好的氛围，这里包含很多像在线教育、移动互联网还有出行等多个丰富的产业，在与园区邻里之间的沟通过程中也碰撞出许多思考的火花。

像这样被768创意产业园区浓厚的创新氛围所吸引的企业还有很多，像以海智网聚为代表的互联网+大数据集群，聚焦微办公、大数据、数字驱动管理等领域；美科科技为代表的智能制造产业集群，目前该园区内企业共有150多家。

但是在竞争日益加剧的情况下，人才竞争和全方位发展成为企业需要审慎考虑的重点因素，而园区内的企业也面临着人才方面不均衡的挑战。

葡萄互动COO岳磊对北京商报记者表示，作为一家互联网娱乐的创业型企业，文化创新也是它们的主要内容。当初入驻768创意产业园也是看上了这里浓厚的氛围和独特的区位优势，这里临近中关村。葡萄互娱又是一个做互联网娱乐的文化创意型企业，对于企业来说这里拥有互联网和文创的双重基因。这里的区位和地理位置使得其很适合聚集一些互联网人才和科研人员，这是当初选择这里的非常核心的原因。

此外，在园区的管理上企业通常以物业的方式来评价园区管理人员，而768园区具有相互分享的意识，能够聚集大家一起做园区文化，形成一种家的概念，在当下的环境下是十分不容易的。葡萄互动是一家关注聚会场景的互联网娱乐创业公司，目前切入的市场主要是KTV，2017年将完成33个城市1200家KTV的部署。

岳磊说，园区区位优势明显，吸引了许多互联网和科研人才，比如许多住在昌平、回龙观以及中关村附近的员工都很愿意到这个园区来工作，对于这部分人来说交通很便利。但对于一些广告、媒体、深度bd合作团队的这一类人才他们更倾向于东部，像国贸、望京这样的地区。而这对园区内企业的发展来说也是一个不小的挑战，怎么能让两大类人才聚集到一起，如何发挥所有人的优势而不是浪费在路上的时间也是企业一直在琢磨的一件事，而这从园区的角度上来说其实也是有一点挑战的。

此外，768创意产业园还是一个比较年轻化的创意产业园，在部分产业政策方面和政府的一些对接还没有大的园区那么快，这也导致了园区的企业没有太多地享受到省部级的一些政策支持。

## 产业空间如何增容

园区自成立以来受到了各级政府的肯定与支持，作为北京市及海淀区的重点特色园区，768创意产业园连续参加了第五届、第六届、第七届中国北京国际文化创意产业博览会，受到社会各界广泛关注。

768园区构建的“双生态”发展模式，已经成为疏解首都非核心功能的一个典型和示范。“双生态园区”建设，为园区软实力及核心竞争力的提升和影响力的提升奠定了良好的基础；进而为园区房租收益的提升、为768品牌的输出创造了有利的条件，但在发展过程中也有些问题困扰着产业园区。

据园区相关负责人介绍，目前园区的容积率非常低，仅为0.52，有很大的增容空间。如何增加自有空间体量，以更好的契合和支持北京新的功能定位以及京津冀协同发展要求，为更多的科技创新、文化创新项目提供更好的科技服务业支撑和平台，需要大华厂及园区管理方认真思考，努力探索。

经过七年的发展，大华厂通过“双生态”建设模式，不断提升768创意产业园的自然生态环境和产业生态氛围，为在园的企业提供了良好的创新创业空间和支持，同时也有越来越多的园外创新创业团队想入驻园区。

近几年，园区长期满租。一方面造成了原本在园区成长很好的企业由于发展空间受限，不得不搬出园区；一方面造成了外部优秀的创新创业团队无法进驻园区。目前，768创意产业园的空间体量亟待提升。

对于如何提升园区空间体量，大华768园区管理团队对北京商报记者表示，将从两个方面着手积极探索破解方案。第一，因为园区目前的容积率仅为0.52，现有厂房高度在6-12米，可以通过增容提效的方法，依托园区内优秀的建筑结构、绿色建筑规划与设计、景观规划与设计等技术资源，实现园区创意性、创造型的改造加建，提升空间体量，建设城市建设新地标，吸引优秀的文化和科技融合的项目入驻，带动园区整体品质和区域产业的提升和发展。第二，由于768“双生态”园区建设发展模式已经获得初步成功，同时得到了政府、市场、企业及学术机构等方面专家的认可，未来可以通过“768”品牌输出或管理模式输出的形式，寻找外部合适的空间和场地进行新的开拓。

业内专家分析称，768对于空间的探索正好契合了北京市疏解首都非核心功能的政策要求，可为其他老工厂的转型和升级提供一定借鉴。

北京商报记者 方彬楠 林杉文 王飞/制图