



寻路京津冀

D3-D4

2017.12.13

新时代·新气象·新作为

位于大兴区黄村镇狼垡区域的3U创意谷日前正式运营。3U创意谷是时代·智谷北京城乡文化科技园的园中园项目，它最大的特质是集办公、居住、社交于一体，也是京南首家新型文化创意孵化基地。北京商报记者注意到，像3U创意谷这样的“社区化”模式正逐渐成为北京园区升级的新趋势。“社区化”园区模式因何诞生？它解决了哪些问题？对于运营方来说挑战又有哪些？



北京产业园区向“社区化”升级

如何“社区化”

3U创意谷位于大兴区黄村镇狼垡区域，是时代·智谷园中园项目。

“3U创意谷是贝壳青汇集团打造的‘文创产业+知识产权’专业孵化器。”3U创意谷总经理杨娟在接受北京商报记者采访时介绍说，3U创意谷希望通过这个专为年轻人打造的集孵化办公、生活居住、休闲娱乐于一体的社区化孵化平台，垂直于文化创意领域，服务创新经济，创造共享空间，以拥有共同价值观的社群为基础，让创新创业者充分发挥创造力。

2016年9月，北京城乡时代投资有限公司与贝壳青汇集团签约，共同打造3U创意谷项目。这标志着时代·智谷开始在文化创意产业开发、运营、孵化等方面发力。而对于贝壳青汇集团来说，这是它孵化产品的一次拓展与探索。

时代·智谷是北京城乡商业集团历时三年打造的VR科技文创园，今年9月正式开园。园区占地215亩，建筑面积8.8万平方米。根据定位，园区将打造VR科技企业创业乐园，拥有众创空间、青年创客公寓、写字楼办公区、VR实验室、各式生活配套。其中的青年创客公寓，由乐乎城市青年社区进行托管运营。

北京商报记者看到，在3U创意谷看到，虽然刚刚正式运营，但这里已有北京软云物联网科技有限公司、北京朗途科技有限责任公司等多家企业入驻。“我们这里入驻的企业都聚焦于文化创意产业或文化+科技融合。例如，北京软云物联网科技有限公司拥有VR场景拍摄和全套制作设备，可提供智慧城市、智慧营区、智慧物流、智联购物等一系列物联网应用方案；北京朗途科技有限责任公司则一直致力于三维数字影像互动技术的集成研发、三维数字动画片设计制作。”在杨娟看来，让园区良性发展下去，除了硬件设施、软性服务外，一定要坚持自身定位，对入驻企业的遴选必须严格。

“依托时代·智谷北京城乡文化科

技园的配套设施，3U创意谷是集办公、居住、社交于一体的创新社区，是真正意义上的物理空间社区。也就是说，工作、生活可以不出园区，提高了企业的运行效率，为创业者打造了24小时全天候的社交圈。”说起3U创意谷最大的特质，杨娟如是说。她预计，三年内，3U创意谷将服务企业1000家；采集与分析企业大数据信息1万条；吸引与培养高端人才1500名；创造就业岗位1.5万个。

渐成新趋势

在北京“四个中心”的全新定位下，北京经济全面转型已进入深水区，北京各园区也都在进行转型升级。

以3U创意谷所在的大兴区为例，在《北京市大兴区和北京经济技术开发区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中明确提出，着力推动区级园区升级。更加重视区级园区的存量产业空间挖潜。把握中心城区功能疏解机遇，将园区建设与新城发展、乡镇特色化发展和城乡一体化有机结合，加快园区提升改造与产业转型升级，有序推进青云店镇垡上工业园等园区二次开发，打造全区产业发展的新空间。

在这样的背景下，大兴区的国家新媒体产业基地、北京生物医药产业基地都在进行探索与创新，都在谋划从园区向一座城市的转型。与上述几个园区相比，3U创意谷很“年轻”，可塑性也更强，在空间上还正好位于大兴区城乡接合部-改造提升带上。

在“十三五”时期，大兴将坚持“三城、三带、一轴、多点、网络化”空间布局，其中“三带”中的“一带”就是城乡接合部-改造提升带。大兴区将按照向北发展、融入中心城区的思路，加快建设综合服务配套区，加快西红门镇以及黄村镇狼垡地区改造，建设“中关村·大兴”现代服务业产业园，发展现代服务业和文化创意产业，加快推进北部地区转型升级。

同时，搭建创新创业孵化平台也是

大兴区“十三五”时期的重点之一。根据大兴区“十三五”规划，大兴区将推进新型科技企业孵化器、众创空间等公共平台建设。支持各类市场主体开展创业孵化等服务。将初创企业的扶持方式从选拔式、分配式转为普惠式、引领式。在项目推广、资金投入、房租补贴等方面给予支持。

“从3U创意谷建设之初，我们就得到了大兴区级、镇级政府各职能部门的大力支持，这给了我们非常明朗的未来，让我们对发展敢于预期。”杨娟说。

北京商报记者注意到，真正意义上的社区化已成为北京各园区升级的新趋势。

镜头北移到海淀区。日前，位于海淀区温泉镇的中关村创客小镇正式开园，2.68万平方米的众创空间也将对外开放。这个小镇前身是温泉镇351创客人才公寓项目，通过融合众创空间的孵化功能成为真正意义上的创新创业社区。

今年3月2日，位于延庆区康庄镇的中关村·长城脚下的创新家园空间规划正式发布，将为创新创业者打造一个提供创业和宜居家园的创业科技社区，它由海淀区、延庆区、中关村管委会、中关村发展集团四方共建，计划于明年开工建设，预计2019年一期完工。

能否破局

在业内看来，产业园区“社区化”升级，对北京这样的超大城市来说具有特别的意义，是治理大城市病的一剂良方。

“在创新创业孵化服务中，加入生活居住与配套服务功能，让创业者从家到公司步行即可。这种不出社区即可创业的模式，在杨娟看来，不仅可提高创业效率，更有利于缓解潮汐式通勤，有利于承载北京中心城区的功能疏解。

值得注意的是，“社区化”园区也是所在区域经济转型升级的引擎。我们希望今后与3U创意谷加强沟通，共同搭建大兴区独有的创业政策与服务，促进并带动大兴区黄村镇的产业招商落地及产业转型升级。”大兴区黄村镇党委

副书记、镇长莎红高如此表示。

事实上，海淀区温泉镇、延庆区康庄镇也希望依托“社区化”的园区推动镇域经济转型、产业升级，同时“社区化”也为各镇在吸纳和承接中心城区产业外溢过程中增强了吸引力。

从另一维度来看，创新创业方面的服务，更需要24小时的创新创业圈，形成了对办公、居住、生活配套、社交等多元化的需求。满足创新创业者的多元需求，供给更好的创业服务和创业体验已经成为各个区政府职能部门和创新创业孵化服务领域的共识。

对于“社区化”园区的运营方来说，不仅是一次产品拓展与再造，更是冲破行业谜局的一条全新路径。

在“大众创业、万众创新”浪潮中，各类创新型孵化机构的大量涌现，打破了原有的格局与生态链条。规模不断壮大的创新创业孵化服务领域，行业竞争进入白热化。一方面，越来越多的传统地产开发商、物业持有者、投资机构甚至是实业企业家纷纷进入创新创业领域，各类型的孵化服务层出不穷，且供应量巨大，资金、管理等方面的运营压力激增；另一方面，创新创业纵深发展，依然活跃的创新创业者对服务的需求也在不断多元化。

于是，创新创业孵化服务正不断洗牌，孵化行业也正在寻求破局。“3U创意谷是贝壳集团孵化产品的一次突破，将有利于孵化业务的持续增长与发展。”面对孵化行业的整体瓶颈，杨娟这样表示。

“社区化”虽是趋势，伴随而来的也有巨大的挑战，而面对这个挑战需要的不仅是对策，更多的则是需要时间的打磨。“社区化”能够走下去，除了在资源、资本等方面对创新创业者的支撑，在北商研究院特约专家、北京商业经济学会常务副会长赖阳看来，生活配套服务的完善以及这些服务的品质与价格平衡同样重要；“社区化”园区的配套服务是竞争力和生命力的关键支撑之一”。

北京商报记者 方彬楠/文 李杰/制图