

从乱象丛生到年税收突破4000万元,上海国际汽车城创业园实现“重生”

# 园区二次开发:艰难的博弈

改革·新起点

对于当下建设用地已近“天花板”的嘉定来说,在没有半点退让余地的“硬约束”之下继续求发展,可以说是“戴着镣铐跳舞”。提质增效,盘活存量资源,重中之重便是加快园区二次开发,这事关产业转型升级的成败。

占地近4.5万平方米的上海国际汽车城创业园,从国营企业的老厂房转型为创意园,然而开发商却急于将楼宇出售,导致业态难以把控,曾经承诺的“2.5产业集群”更是无从谈起。面对众多小业主,让园区重回“正道”,一场博弈在所难免。

记者 陆晓峰 文/摄

## “烫手的山芋”

安亭镇昌吉路洛浦路路口,占地面积近4.5万平方米的上海国际汽车城创业园,64栋楼宇高低错落排列着。哪怕正值冬季,郁郁葱葱的绿化依然透出生机勃勃。整洁的道路让人感到舒适,车来车往显示着繁华。

时光若能回溯,这里呈现出的景象可谓天壤之别。

一位住在附近的居民向记者描述过往,这里曾经是一家生产无线电专用机械的国营厂,隆隆的机械声从未间断,年久失修的厂房,在周边不断升起的高楼与新建的工厂映衬下,显得格格不入,“没有墨玉路之前,昌吉路一直是安亭的主干道,这里算黄金地段咧。”

先说好消息。一家开发商从厂商手里购下这块地皮,推倒了老厂房,于2009年7月开工奠基。按照规划,这里将被打造成一个主打“2.5产业”的创意园区。一年多后,最高6层、最低2层的64栋楼宇拔地而起。“无论是对于城市形象,还是对于产业升级,这应该都是好事。”前文提到的那位居民表示。

## 舍是另一种得

短短几年间,园区转型效果已经显现。截至去年底,上海国际汽车城创业园已经吸纳入驻企业46家,大部分都是汽车设计研发、文化信息等现代服务业企业,去年税收突破4000万元,比前年翻了一番。

创业园9号楼底楼,大众经济城专门设在园区的办事处即位于此。主任赵柳红坦言:“为了创业园的二次开发,大众经济城花了不少心思。”

原先的开发商对于园区物业不闻不问,大众经济城接管后,光是补种绿化就花了20多万元。“这两年我们在物业方面的投入超过150万元。”赵柳红说。

入驻企业庸信机电(上海)有限公司副总经理张朝辉告诉记者一件事,前段时间,公司工作人员忘记将窗户关上,巡逻的保安生怕有人偷盗,看到后立马通知他们,“要在以前,见不到一个保安。”

3年前,“庸信”还在外冈镇巨门村,随着企业发展,“庸信”将生产工厂

然而,愿景只是愿景,现实并非如此。

楼宇建成之后,前来咨询购房的人一拨接着一拨,其中多数为投资客,在他们看来,将来无论出租还是转售,都有利可图。时间不长,大部分楼宇都已各有其主。小业主们为了尽快牟利,有的开了洗车行,更有甚者,找到租客便万事大吉,根本不在乎对方意欲何为。一时间,使得这个起初规划发展“2.5产业”的园区乱象丛生,业态已然难以把控。

这个节骨眼上,位于安亭的大众经济城准备接手。总经理邢泉元告诉记者:“一方面,招商的实体空间越来越小,企业来了之后没地方去,在土地资源如此紧张的当下,必须充分挖掘存量的价值;另一方面,地理位置优越的上海国际汽车城创业园若是这么发展下去,有点可惜。”双重因素之下,大众经济城接下了这个“烫手山芋”,与国际汽车城创业园签定了委托招商协议,由经济城负责统一招商。

园区二次开发,涉及利益方众多,上有开发商,下有小业主,艰难的博弈

迁至安徽宣城,销售中心和技术中心则留在嘉定。张朝辉说:“我们的客户包括了大众、通用等配套厂商,门面还是挺重要的,选择上海国际汽车城创业园是看中这里的整体环境。”

除了环境营造,一揽子服务可谓无微不至。在房租补贴、财政扶持等优惠政策外,创业园还通过了区科委审核,被评为企业孵化基地,为有潜力的初创企业提供融资、导师指导等一系列服务。园区的贴心服务企业感受最深。一家企业入驻创业园,工作人员苏贻瑞接手后,从企业查名到办理营业执照,全部一手操办。

事实上,若不是大众经济城“拉紧闸门”,入驻企业远不止这些。

看到创业园地理位置绝佳,有位小业主准备开一家连锁旅馆。“我们得知这是一家相对低端的旅馆,势必会降低园区的品质,管理更是难题。”赵柳红说,“我们告知小业主利害关系,他真要一意孤行,环评也通不过。”

一时的舍是长远的得。“要来开宾馆的、KTV的、汽修店的人太多了,这两年不知道拒绝了多少项目。”大众经济城副总经理冯芳说,“我们有项目评



1、占地近4.5万平方米的上海国际汽车城创业园。  
2、如今的上海国际汽车城创业园内,集聚了一批研发企业。  
3、截至去年底,上海国际汽车城创业园已经吸纳入驻企业46家。

在所难免。“50多位小业主有的在上海市中心区,还有的在外地,光是把他们召集起来就不容易。”大众经济城副总经理冯芳谈及2年前的一次座谈会。“园区的业态好了,你们同样能从中受益,投资价值和出租价格都会相应提升。”工作人员一次次讲道理,摆事实,说服了多数人。

然而,“招不到怎么办”的怀疑声依然存在。为了消除大家的顾虑,没过多久,大众经济城又召集小业主一起开了一次会,那次会议上,大众经济城与购买园区第一排楼宇的小业主们签订回租协议。冯芳解释说:“租下后我们就完全掌握了主动权,把控业态就方便多了,先得把门面做起来。”这一做法立竿见影,随着一批优质企业入驻,一度萧条的园区渐渐有了人气。

对于园区的定位,大众经济城非常明确:充分发挥汽车城潜在的区域优势,以汽车产业为支点,引进国内外一流的汽车研发、软件开发、知名企业总部、咨询公司等专业机构入驻的中型园区。

审组,每个项目都会细致把关后才做决定。”

这样的魄力在大众经济城另一个园区二次开发的尝试中体现得更为明显。宝安公路园海路路口,占地23亩的园区内,6栋全新的办公楼改造一新,静待新主人的到来。曾经,这里驻扎着七八家加工小五金、生产包装材料的小企业,安全隐患重重。时至今日,老旧厂房华丽转身,化身为国际生命医疗产业园。一家汽车检测企业和一家汽车精密轴承生产企业有意进驻,考虑再三,大众经济城最终忍痛割爱。“2家企业年税收加起来近2000万元,效益和质量都不错。”大众经济城总经理邢泉元说,“拒绝他们是为了给健康产业留出空间,以此形成集聚效应,才能做大做强。”

哪怕已经接管那么多年,时至今日,大众经济城依然面临不少难处。“有的项目差,小业主执意要出租,说到底他们有自主权;我们招来很好的项目,小业主却嫌租金低,只能搁浅。”冯芳的无奈,恐怕是园区二次开发中具有共性的困惑。



## 互动出的生意经

由于对业态有着严格把控,产业链上的上下游企业得以扎堆,互动的火花在上海国际汽车城创业园内随处可见。

创业园51号楼,楼上是庸信机电(上海)有限公司,楼下是艾洛特机器人系统(上海)有限公司。这对邻居走到一起,聊着聊着就聊出了生意经。原来,“庸信”的产品是给汽车零部件企业配套的喷图流水线,随着生产工艺的升级,提升自动化程度势在必行。而“艾洛特”是这方面的行家,总经理陈林告诉记者:“我们给他们提供机器人系统集成,帮助他们提升了工艺水平,我们也多了一个客户。”在陈林看来,和“双赢”一样重要的是,因为离得近,交流几乎无障碍,良性的互动让彼此受益匪浅。事实上,“庸信”在园区内的合作伙伴不止“艾洛特”一家,恩国环保科技(上海)有限公司亦是他们的供应商之一,为其提供废气处理设备。

就近“牵手”让企业尝到甜头,而

对大部分创业者来说,对于行业动态的精准把握同样非常重要。

在创业园19号楼,记者见到了冠标(上海)检测技术有限公司创始人之一的范岑亮。这位曾经供职于科研院所的企业家,和同事们凑了300万元创业,短短两年半时间,公司年产值已达3000万元,排名全球前百位的汽车零部件供应商中近三成都是他们的客户,宝马、奔驰等高档车型上的不少零部件都由他们认证。因为园区内入驻了不少汽车产业链上的企业,范岑亮得闲就喜欢在园区走走,和其它企业负责人闲聊。

“我们刚创业时,华东地区只有不到10家汽车零部件检测机构,现在至少有30家了,竞争日趋激烈。”范岑亮说,“所以我们要和汽车产业链上的企业走得更近,了解前沿信息才能防止停滞不前。”“庸信”副总经理张朝辉有同样感受:“以前几乎是闭门造车,现在大伙儿形成一个圈子,经常互通有无,促进了各自的发展。”