

且看新园平地起 重开海塘写春秋

——记全省首个工业地产项目宁波模具产业园区

记者 徐欢欢

3年前,宁波工业投资集团有限公司与宁海县政府播下一粒合作创新的种子;3年后,宁波南部滨海新区收获了404亩的美丽新天地;广袤的海塘间长出了一座现代化工业新城。到过此处之人无不惊叹,一个现代化模具产业园用极短的时间磨砺出了一把超越传统的利剑,用学院式的气宇轩昂布局出了宁海工业经济的现代版图,书写了特色产业的璀璨篇章。

规划:布局有图诚妙略

2013年10月的一天,项目开工仪式的举行让宁波工业投资集团有限公司副总经理励中柱心潮澎湃,“终于等到了这一刻!”他激动难抑,一座国内外一流的模具产业基地和国家中小模具企业转型升级示范园区即将诞生。许多人只看到曾经“一片海塘路草荒”的景象,一跃变身为“高大上”的现代化工业园,成为三门湾的一大标志性建筑,却未必读懂了这一漂亮跃升背后的精彩。

踏看园区,你会惊奇地发现,成型的一期建筑与当初的规划蓝图几乎一模一样,“我们是邀请清华大学张利教授设计的,作为上海世博会中国馆设计者之一,有着丰富的设计经验。为了做好园区的总体规划,他花了大半年时间不断走访调研国内外的先进特色园区。”园区总经理张群说,正是这种“高起点规划、高标准设计、高要求建筑”才使得项目不变调不走样。

模具产业园的建设摒弃了模具城单一发展工业的模式,围绕“生产、生活、生态”共融的理念,致力于打造成以人为本的产城融合园区。规划明确了园区定位、发展方向、功能布局,不仅仅是一堆外观的靓丽图纸。在一期项目中,采用了东西走向的“轴向布局”形式,呈南北走向排列有精密模具厂房、大型模具厂房和孵

化厂房,厂房建筑酷似工业机床,呈四合院的匀质线性排列,简洁高效;最西边纵立一座形似风帆与鼠标结合的高大公共服务中心,形态饱满,曲线轮廓极具张力,寓意扬帆起航;宿舍、食堂等分绕周边。园区在规划中采用L型绿化带,结合城市道路绿化带,形成面向城市开放的自然围墙,其间布置的原生态微地形景观与小桥流水结合极富东方园林色彩;整片建筑材料使用面砖或装饰混凝土砌块,砖红色系营造人文色彩的学院氛围,打消了人们对工业建筑的心理恐惧。

任何质的飞跃,必然要经过量的积聚,2012年下半年开始接洽,2013年1月签订合作协议,10月开工建设,2015年迎来园区首家人驻企业投产。宁波模具产业园区按着自己的“时间法则”,以超乎想象的极短时间走完了第一段路程。

目前,工投集团正在积极推进二期的前期准备工作,为求二期项目更迎合市场需求,计划产品可进行“私人定制”。“在保持园区建筑风格、周边市政配套一致的基础上,企业可在建设工艺或细节处进行个性化设计,将设计图上报,交由园区代建或自建。”园区副总经理杨芳也特别指出,园区的规划具有“铁权威”,任何企业不得无视整体风格而凌驾于规划之上搞“独立特殊化设计”。

招商:梅花香自苦寒来

截至2015年12月底,正式签订销售和租赁合同70余家企业客户,完成招商(租售)面积近6万平方米,累计回笼资金10100万元。毫无疑问,这是亮点纷呈、“点赞”的三年,但它更是令人感动、“蛮拼”的三年,这些亮丽的数据骄人的成绩背后,浸透着招商人员拼搏的心血与汗水,甚至是委屈的泪水。

镜头倒退至2014年5年,招商部首次对接目前已入驻园区的首家规上企业——宁波建欣精密模具有限公司,然而首战并未告捷,公司总经理邬建兵当场表示园区的厂房设计不适合公司的经营生产。该公司的精密类模具对加工环境要求很高,行车运行的冲击力会影响到高端数控设备的加工精度,这将导致二层的生产区域使用率不高,园区厂房结构与企业当前的生产需求不吻合。对接的失败自然让招商部人员受到打击,甚至一度怀疑厂房的设计结构,好在落寞过后重振旗鼓,反而激发了拿下任务的壮志豪情。同年9月,他们再次对接了建欣模具,这次他们改变战略,不再一味游说推介,而是邀请邬建兵到园区实地考察,所谓“百闻不如一见”,那次亲眼目睹激起了邬建兵心底的那丝涟漪,经过多轮磋商后最终签订协议入驻模具园。

“建欣模具的成功入驻并投产对模具园的意义非常大,打消了众多观望企业对园区前景的顾虑。”杨芳告诉记者,模具园自启

动以来招商形势就很严峻,这很大一部分由于观念转变的难度,一般来说,企业都习惯于买土地建厂房,拥有自己的独立“院落”而非开放式工厂,且不喜设备放二楼,而我们出于土地集约化的想法,按照规划统一布局建造开放式厂房,将轻型化设备放置于二楼的结构设计与大部分企业背道而驰,导致一开始预定厂房的企业寥寥无几。此外,出于对宏观经济走势、企业自身流动资金安排、园区地质基础等情况的顾虑,大多数企业停留在观望状态,甚至导致原先有意向的48家企业无一签订正式协议,通通离开了模具园的舞台,如此惨淡的形势直到2014年才渐渐有了起色,2015年知豆项目的落户更是增加了许多意向客户的信心,仅一年就完成了招商(租售)面积4万平方米,回笼资金9400余万元。

这份底气十足的招商答卷同样离不开营销模式和选商模式的创新。模具园尝试运用竞卖方式销售,推出了孵化区、交易中心等少部分产品竞卖,竟奇迹般地创下了1小时竞卖一空和42套房源仅十几次竞拍就售罄的业绩;对于孵化型企业入驻,园区也不进行“择菜”,始终遵循“既来之则安之”的选商原则,“这并不代表园区随意招商,而是孵化型企业有能力根据市场走势自行进行生产调整,且产业链内部调整也较为便捷。”杨芳表示,对于这类企业他们不会动用“法眼”评审。

企服:俯首甘为孺子牛

“未入驻企业想进来,已入驻企业不想走”是模具园追求的目标,而能否把企业招进来又留得住,关键还是要看园区这个平台搭建得如何,这将直接影响招商引资的成效。据了解,为了提升园区承载能力,改善投资环境,有效解决企业入园生产生活及尽快入驻等实际问题,一期项目共投资8.5亿元用于夯实基础设施建设。

除了硬环境的建设外,软环境的服务更是不容忽视。2015年春节期间,运营服务中心筹备小组对首家人驻装修的建欣模具进行24小时2人3班的安全值班;2015年6月,与银行协商磨合数月终于完成首例企业厂房按揭贷款办理流程,成功走出厂房销售按揭之路,缓解企业厂房抵押的资金压力。

“服务没有句号,只有逗号,我们必须时时为企业提供发展的‘氧气’,助其‘血脉扩张’。”园区副总经理吴晓东表示,作为全省首家工业地产项目,我们要领好头为企业做好前期全部生产场地工作和后期的服务工作,让企业的业务发展无“后顾之忧”。在项目跟踪服务上,园区将参照大学校园的物业管理模式,除配专业的水电、泥瓦匠工人外,甚至可控卫生、菜价等各方面;收集各类人才交流信息,开展招才引智和申报项目代办工作,为企业完成人才“输血”;做好银企对接工作,帮助企业解决融资问题;购买设备,无偿或低成本配置给小企业;开展行业所需的沙龙,组织国内外专家交流突破技术难点,完成技术“嫁接”,真正构建立体的全方位平台,实现资源共享。

编辑述评

从满天星斗到一轮明月

吐子

作为“中国模具生产基地”、“中国模具产业基地”,模具产业一直是宁海的传统优势产业。尽管宁海模具企业大有“满天星斗”之势,但却难找“一轮明月”。特别是近年来,受到各种瓶颈的制约,宁海模具企业发展态势相对较为缓慢,如何突破现有发展水平?那就需要让“满天星斗”的模具企业集成成“一轮明月”来提高整体品牌影响力,最终实现集群核心竞争力。而宁波模具产业园无疑成为了宁海模具高挂“一轮明月”的破题之举。

宁波模具产业园区项目选址宁波南部滨海新区,整体规划1500亩,项目一期于2013年10月份开工建设,2015年底建成,主要建造适于模具生产经营的标准化厂房、代建厂房、公共服务及配套设施等,重点建设模具研发设计、加工、检测、展示交易及培训中心等公共服务平台,并将成为国内外一流的模具产业基地和中国中小模具企业转型升级示范园区。特别值得一提的是,宁波模具产业园区还积极响应省、市政府建设特色小镇的号召,优化调整产业规划、功能布局 and 业态定位,与宁波新能源汽车产业园全面衔接,重点发展新能源汽车模具,引导模具生产智能化、模具制造品牌化,利用产业配套优势,实现模具、汽车产业的快速发展,推动区域产业集群成长。

可以说,现在的模具产业园,已从招单一项目向招产业集群转变,鼓励产业链项目集聚,组团发展,促进了模具产业的充分配套。不仅在招商和服务上更加专一,更为重要的,也为宁海智能汽车小镇的创建打开了模具的任督二脉。

宁海县城区民生商品价格监测信息

分类	品 种	规格等级	计量单位	三江	世纪联华	华润万家
大米	东北散装大米	散装	元/500克	2.68	1.99	2.32
	鲁花5S压榨花生油	桶装	元/5升	139.00	143.80	139.90
	金龙鱼精炼一级大豆油	桶装	元/5升	/	42.90	42.90
	金龙鱼第二代食用调和油	桶装	元/5升	56.80	56.90	71.90
奶制品	贝因美宝宝成长奶粉	900克 听装	元/听	/	/	147.00
	伊利金装婴儿配方奶粉	900克 听装	元/听	/	178.00	178.00
	惠氏S-26金装膳儿加奶粉	400克 盒装	元/盒	/	78.00	78.00
	雅培金装儿童喜康力儿童配方奶粉	900克 罐装	元/罐	/	/	152.60
	蒙牛纯牛奶	盒装	元/250ml	2.90	2.19	2.80
	伊利纯牛奶	盒装	元/250ml	3.00	3.00	3.00
蔬菜	光明纯牛奶	盒装	元/250ml	2.39	2.30	2.30
	土豆	本地 新鲜	元/500克	2.59	1.98	1.98
	青圆椒	本地 新鲜	元/500克	6.79	8.58	3.99
	青瓜	本地 新鲜	元/500克	4.19	4.99	4.18
	西红柿	本地 新鲜	元/500克	3.99	3.68	3.49
	包心菜	本地 新鲜	元/500克	3.19	2.88	2.98
	青菜	本地 新鲜	元/500克	2.59	2.28	3.58
	香蕨	国产 散装 正品	元/500克	/	4.98	3.38
水果	红富士苹果(7.5-8cm)	国产 散装 正品	元/500克	4.55	5.58	4.98
	西瓜	本地 散装 正品	元/500克	/	4.58	4.38
	猪肉	带骨条肉	元/500克	15.39	16.98	15.98
肉	猪肉	去骨后腿肉	元/500克	14.29	14.99	14.98
	牛肉	去骨腿肉	元/500克	/	36.80	39.98
	河鲫鱼	活400克左右	元/500克	9.19	8.99	12.80
鱼	小黄鱼	50克左右	元/500克	/	6.80	4.98
	带鱼	200克左右	元/500克	/	18.80	20.80
蛋	鸡蛋	新鲜完整	元/500克	4.09	3.90	3.68
豆制品	黄豆芽	本地新鲜	元/500克	2.09	/	1.98

商品	规格	单位	跃龙市场	南门市场	兴宁市场	兴海市场
青菜	新鲜	元/500克	2.50	3.00	3.00	3.00
卷心菜	新鲜	元/500克	2.50	3.00	3.50	4.00
芹菜	一等	元/500克	4.00	4.00	4.50	4.00
冬瓜	一等	元/500克	2.00	3.50	2.50	2.50
青瓜	一等	元/500克	5.00	5.00	4.50	5.00
西红柿	一等	元/500克	4.00	4.00	4.50	5.00
茄子	一等	元/500克	8.00	10.00	9.00	9.00
白萝卜	一等	元/500克	2.00	2.00	2.50	2.00
菠菜	一等	元/500克	5.00	4.00	4.50	4.00
青圆椒	一等	元/500克	5.00	9.00	9.00	7.00
花菜	新鲜	元/500克	5.50	7.00	5.00	4.00
土豆	一等	元/500克	2.00	3.00	2.50	2.50
猪腿肉	去骨 新鲜	元/500克	16.00	18.00	17.00	18.00
猪条肉	带骨 新鲜	元/500克	16.00	18.00	17.00	18.00
仔排	新鲜	元/500克	22.00	25.00	23.00	23.00
牛肉	新鲜	元/500克	35.00	/	/	/
火腿	中等	元/500克	7.50	8.00	9.00	11.00
河鲫鱼	250克	元/500克	10.00	10.00	10.00	14.00
带鱼	300克	元/500克	25.00	25.00	25.00	22.00
白鲢	150克	元/500克	60.00	20.00	/	30.00
对虾	鲜 活	元/500克	40.00	35.00	/	/
花蛤	鲜 活	元/500克	8.00	8.00	7.50	7.00
蛭子	干 蛭	元/500克	20.00	18.00	18.00	18.00
鸭蛋	新鲜完整	元/500克	7.50	7.50	7.50	7.50

商品	规格	城区供应点	备注
瓶装液化气	14.5±0.5公斤	75元(不含送气费)	
采价日期: 2016年3月15日9时			
宁海县政府信息公开系统公布			

注: 1、以上价格均为采价时的价格, 不作为其他时间购买依据; 2、菜市场采集的价格为市场平均价格。