

迎创业潮 房企转型孵化器加速

□本报记者 李香才



CFP图片 合成/王春燕

创业潮下房企新思维

离开万科后，毛大庆开始筹划自己的创业项目。今年4月17日，毛大庆创建的优客工场宣告成立。经过5个月的筹备，9月16日，毛大庆携手阳光100董事长易小迪、新东方创始人徐小平、红杉资本中国基金合伙人周逵等共同为阳光100优客工场旗舰店揭幕。并宣布，优客工场历时一个半月的A轮融资圆满完成，融资金额超过2亿元。

毛大庆把优客工场定位为创业加速器，据介绍，作为优客工场全国布局的第二站，上海优客工场长阳谷场及漕河泾场预计将于11月中旬启幕。年底前，南京、西安、天津等城市优客工场项目也有望启动，优客工场将合计可提供超过3000个工位。

上海优客工场漕河泾场是优客工场与上海国资委下属上海临港经济发展集团全面合作的首个项目。入驻企业将享受临港集团一站式绿色通道服务及相关财政扶持政策。临港集团为加

快整体产业升级而特设的八大服务体系，包括人才招聘服务、创业服务、注册财会服务、金融服务、政策咨询服务、协会服务以及园区生活服务、园区45家各类优质服务伙伴共享计划等，将面向优客工场的入驻企业全面开放，形成资源共享。

潘石屹领导的SOHO中国转型跨界更多强调的是互联网基因。在潘石屹看来，互联网拥有高效率 and 低成本优势，能弥补房地产作为传统行业低效率、高成本的缺陷，房企结合互联网是未来发展趋势。SOHO 3Q项目就是将SOHO中国的写字楼办公室以短租形式对外出租，预订、选位、支付等所有环节都在线上完成。

SOHO中国2012年8月便决定“自持物业，转售为租”。2014年11月，潘石屹对外宣称将互联网引入房企。今年1月，SOHO中国推出移动办公产品SOHO 3Q。2月1日，北京望京SOHO和上

海SOHO复兴广场推出移动办公样板间。随后，逐渐推广至SOHO旗下8个项目。10月中旬，SOHO 3Q启动众包模式，鼓励个人和公司加入3Q销售网络，成为3Q伙伴和3Q联盟。借助互联网的力量，3Q伙伴和联盟通过手机端代客下单，客户支付成功后，合同租金金额的8%将返还3Q伙伴和联盟账户。

SOHO 3Q已经成为中国最大的共享空间，受到创新创业者以及各界的广泛关注。从O2O预订下单，到无底价竞拍，到大客户定制，再到3Q众包模式，SOHO 3Q一直在探索房地产出租与互联网结合的新模式。预计到2015年底北京、上海两地的3Q工位将会突破1万个，2016年突破4万个。

今年刚刚完成整体上市的绿地控股，早在2013年便开始与北京市房山区政府合作，在房山打造创业创新基地。今年7月，房山区首家挂牌的文化创意产业园区“绿地智汇产业城”，在一周之内

接待了五批来自政府和企业的考察者。绿地声称，要将“房山模式”在全北京推广，公司将转型为“城市运营商”。

绿地控股有关人士介绍说，公司在房山的启航国际三期项目推出G-Unite创业工坊，可以为入驻的初创公司提供合适的物理空间及行政服务，提供创业、融资、管理、政策扶持等多方面专家咨询，提供同行评议、交流、分享的机会，并安排集中的展示机会，帮助初创公司寻找、筛选合适的投资人。

分析人士指出，中国房地产市场“黄金十年”已经结束，众房企不得不告别单一房地产销售模式，谋求转型和跨界成为大势所趋。而在“大众创业、万众创新”战略指引下，创新创业成为时代主流，纷至沓来、前赴后继的创业大军亟需创业“孵化”等服务，涌现大量商机。创业首先就得有创业场所，围绕为创业创新活动提供配套服务，房企转型“孵化器”具有天然的优势。

经过多年的发展和改进，伴随着中国市场经济的发展和创业生态的日益完善，孵化器正在向创业者的服务供应商方向前进，开始进行创业投资、多元化服务的尝试。

当下孵化器模式千姿百态。百度开发者创业中心、腾讯众创空间、微软创投加速器，是典型的公司平台型孵化器；车库咖啡、3W咖啡、科技寺，则是典型的开放空间型孵化器。还有媒体依托型孵化器，如创业邦、氩空间。地产商在孵化器方面的尝试有SOHO 3Q、优客工场、万科云等。

在持续运营过程中，孵化器获得了新式发展，出现了垂直产业型孵化器、“天使+孵化”型孵化器 etc. 垂直产业型孵化器有中关村云基地、亦庄云基地、上海云基地等。“天使+孵化”型孵化器包括中科创商旗下速普创新孵化器(SuperG)、创新工场、启迪之星、联想之星等。

潘石屹今年9月与媒体见面时也坦诚，SOHO中国不会做孵化器，“因为我们毕竟是房地产企业，做孵化器需要专业的眼光，我们可能不具备这样的眼光。孵化器不是我们擅长的，还是需要专门的机构来操作。”10月21日，SOHO 3Q与腾讯众创空间达成战略合作：腾讯将基于众创空间的五大核心能力，发挥腾讯开放平台的优势，提供产品能力、孵化能力、品牌能力及互联网产业资源；SOHO3Q将提供空间设计、施工管理、营销推广、运营管理、创业项目资源及地产产业资源。双方将在全国主要城市拓展、建设和运营一批众创空间项目，重点孵化和培育互联网+、物联网、智能科技、消费与服务、文化创意、健康环保、科技金融等领域的创业企业，打造创新与创业、线上与线下、孵化与投资相结合的创业综合服务平台。首批合作项目计划从北上深杭等创业者密集城市开始，未来还将扩展到更多城市和地区。

又如绿地控股的G-Unite创业工坊项目已引入青创系（北京）投资管理有限公司。后者主要业务是进行股权投资管理和创业公司新三板挂牌服务，目前已经孵化约千家企业。另悉，北大创业孵化营也有意向进驻绿地控股的G-Unite创业工坊项目，目前正在洽谈之中。

■相关上市公司点评

张江高科向创投企业转型

张江高科推出“895营”创业资源集聚整合平台，意欲向园区内创业企业提供创业金融等服务，以实现公司从地产运营商向创投企业的战略转型。

公司表示，为顺应“大众创业、万众创业”下张江园区的创新创业大潮，公司推出全新的“895营”创业资源集聚整合平台，致力于整合创新全方位资源，组建包括投资联动、创业陪练等创业服务联盟，服务于企业创新成长生命周期。

公司张江园区致力于打造两大产业集群：一个是“医”产业群，在原来的生物、化学制药

研发之外，还包括医疗器械、定制医疗服务、培训等；一个是“E”产业群，包括集成电路、信息技术、互联网技术、互联网金融等。这两大产业集群拥有国内最完整、最强大的产业链和创新链，有望引领张江参与上海打造具有全球影响力的科技创新中心的建设。

张江高科正将其核心业务重心由变动幅度较大的房地产销售转向营收贡献稳定的房地产租赁业务。入驻张江高科技园区的企业多数属于高增长性的产业，公司房地产租赁业务前景明朗。

华夏幸福打造产业新城

华夏幸福日前公告，全资子公司九通基业投资有限公司拟通过增资方式取得北京丰科新元科技有限公司49%股权。后者拥有丰台科技园东区三期1516-35地块、1516-36地块，这意味着华夏幸福将通过此笔投资加码产业园区开发业务。

今年上半年，华夏幸福产业园新增入园企业65个，签约投资额253.4亿元，较去年同期同比上涨19.6%。同时，公司不断创新产业服务手段，通过产学研合作模式搭建孵化器，运用资本+干预等方式加速创新成果转化，并通过投资入园企业分享企业成长收益，如对北京鼎材科技有

限公司、固安翌光科技有限公司等进行投资。

中投证券报告指出，华夏幸福立志成为全球领先的产业新城运营商，其是当前京津冀区域发展和产业升级双重催化下最有优势、前景最好的标的。公司产业发展服务毛利较高，利润占比也在提升。随着产业新城规模化拓展及早期园区进入结算周期，产业发展服务将使利润更具弹性。通过产业孵化和创新服务，在平台基础上提供物流、金融等多重服务，构建“互联网+产业+金融”大生态系统，盈利链条得以延伸，有望成为继地产之后的利润增长极。

市北高新拟募资扩建产业园

市北高新10月21日公布非公开发行A股股票预案，拟募集资金总额不超过27亿元，投入上海市闸北区市北高新技术服务业园区N070501单元14-06地块项目。

市北高新园区是闸北区重要的产业基地，已经形成了一定的产业集聚效应，扎实推进生产性服务业向总部型、研发型转型升级。公司在多年的市北高新园区开发和建设过程中，积累了丰富的园区开发经验，通过创造性地运用模块招商、平台招商、强化服务、创业孵化等综合手段，为入

驻企业提供所需产业载体，并形成了一套完整的“科技苗圃-孵化器-加速器”科技孵化产业生态链。

截至2015年6月30日，公司苗圃项目增加至116项，孵化器企业达到103家，加速器企业达到30家，较2014年末有了较大幅度的增长。在产业投资方面，公司逐步加大对初创阶段和创业阶段企业的股权投资，努力构建“原始股投资-天使投资-风险投资-股权投资”企业全生命周期的投资体系。（李香才）

共享办公美国经验

SOHO中国推出O2O模式的短租办公产品SOHO 3Q，毛大庆从职业经理人转身为创业者并创办优客工场，骏豪中央公园广场推出iWORKS，这些产品均属于共享办公的范畴。

共享办公并非本土思维，而是舶来品。所谓共享办公是一种为降低办公室使用成本而进行共享办公空间的办公模式。来自不同公司的人，在联合办公空间中共享办公环境，彼此独立完成各自项目，但办公者可与其他团队分享信息、知识、技能、想法和拓宽社交圈子等。这种概念最早在美国硅谷兴起，特别适合小型的创业团队。谈到共享办公模式，最值得一提的是美国的WeWork。WeWork创办于2010年，专注于联合办公租赁市场。从运营模式上来看，WeWork主要是通过在一些租金较为便宜的地区租用楼面，并进行二次设计，将楼面设计为风格时尚、可定制且社交功能较齐全

的办公空间，然后以远高于同业的价格租给各种创业者，包括公司和个人，并在租金中获利。在日常运营中，除了为各类创业者提供办公室、会议室、娱乐设施、生活设施等功能之外，WeWork还为创业者提供各种与创业密切相关的服务。如定期举办社交活动等，促进创业者之间、创业者与投资人之间的交流；又如充当中间人，为创业者之间、创业者和投资人、初创企业和成熟企业之间搭建业务或资本合作的桥梁。WeWork完善了办公空间的各类社交功能，为创业者和投资人创造各种各样偶然邂逅的可能。除了收房租之外，WeWork还是一个商业网络，可以找到合作伙伴、

客户和投资人。

WeWork的成功很大程度上得益于美国的大环境。完备的社会保障体系、发达的金融服务，使美国成为一个创业活动最为活跃的国家。美国政府支持小企业融资主要采取以SBA为核心引导商业机构、民间资本对小企业贷款或投资的间接调控模式。目前，美国已经构建了以发达的资本市场为基础，以民间资金为主力，以私人或独立的创业投资公司为主要中介，以高利润为保证的创业投资机制。在这种创业机制下，美国创业者只要有创意，比较容易获得融资。这降低了创业者的创业风险。另据统计，美国接近1/3的居民是自由职业者，这些人群或为主体，或为创业企业提供劳动力。众多小微企业和自由职业者造就了美国巨大的创业市场，也成就了WeWork这样的企业。

相较中国的情况，中国的创业文化氛围目前还很难比得上美国，创业融资体系目前也不及欧美。不过，随着创客空间日益得到重视，从中央到地方开始积极出台鼓励创新创业的利好政策，企业层面也开始不断尝试。我们的共享办公模式或许不会像美国那样迅速发展，但是在创业热潮推动下，WeWork模式仍是值得关注的创新方向。

从目前各大开发商的运营模式来看，租赁业务收入仍是盈利核心，如果办公工位出租率，企业便可实现盈利。除了提供创业硬件环境之外，经营孵化空间的关键因素还包括针对产业链上下游联络、融资与内务等多个方面的辅助服务。我们在孵化服务方面的探索刚刚起步，未来仍有想象空间。（李香才）

孵化器快速成长

对于创业企业而言，孵化器能够通过衔接多方资源和机构的专业能力，帮助创业者快速成长；对于孵化器本身而言，创业活动各个环节都存在共享经济，这为企业化盈利创造了可能。

中信建投认为，目前推进孵化器产业发展的环境要素基本齐备：政策方面，扶持创新已经上升至国家战略层面，自2013年来有关推进创新创业的中央文件达22条；创投机制趋于成熟，创业板与新三板市场逐步完善，2015年一季度以IPO形式退出的创投比例达66.7%，极大地提高了新创企业可利用资金的周转效率；企业化运作成为大多数孵化器的基本架构，张江高科、苏州高新、市北高新等高科技园区以及各类民办孵化器都是市场化运营。

国务院下发的《关于大力推进大众创业万众创新若干政策措施的意见》提出，要加快发展创业孵化服务，大力发展

创新工场、车库咖啡等新型孵化器，做大做强众创空间，完善创业孵化服务。落实科技企业孵化器、大学科技园、研发费用加计扣除、固定资产加速折旧等税收优惠政策，对符合条件的众创空间等新型孵化机构适用科技企业孵化器税收优惠政策。

各地政府也在加速推进孵化器相关布局。如近日广州天河区政府常务会议审议通过《关于促进科技园区、孵化器、众创空间企业注册登记便利化的指导意见》，提出通过进一步深化住所登记改革，持续激发市场经济的内在活力，为大众创业、万众创新提供更有力的支撑。

早在1987年，武汉东湖新技术创业者中心便宣告成立，这也是我国第一家企业孵化器。1988年8月，国家为发展高新技术产业而设立火炬计划，把建立孵化器列为一项重要内容。经过多年的发展，我国科技企业孵化器数量已经超过1600家，其中，国家级孵化器超过600

家，非国家级超过1000家，在孵企业8万余家，累计孵化企业约6万家。

自2011年起，国家大力推动孵化器建设，目标是为创业者降低创业成本，推动创业创新建设，为创业者提供优质的创业环境，以创业带动就业。根据科技部火炬中心统计，2013年，科技型企业孵化器面积已超过5379.3万平方米，同比增加22.93%；在孵企业从业人数突破158.3万人，同比增加10.16%。截至2013年末，共有77677家科技型企业进驻孵化，同比增加10.62%；累计孵化企业52146家，同比增长15.47%。

我国科技企业孵化器主要集中分布在风险投资较为密集的东南部沿海区域。北京、上海、天津、广东分布最多，江苏、浙江、山东也聚集了大量的科技企业孵化器。

最早的孵化器主要是解决创业企业办公场所问题，孵化的服务功能并不明

服务成制胜关键

生计。这无疑为毛大庆这些新进入提供了机会。

与传统的孵化器相比，毛大庆的优客工场和潘石屹的SOHO 3Q更大程度上算是共享办公模式。不过，共享办公上的孵化器，而是通过共享办公，集合大量的服务与社会资源，形成“全要素孵化”的创业服务平台，形成小微企业的“加速器”。

毛大庆的逻辑是，在初创企业逐渐向更成熟的状态发展的过程中，通过共享办公提供各种服务，让企业在办公和成长过程中成本最小化、效率最大化，整个过程可以省掉去解决专业业务领域以外繁琐事情的大量时间和精力，可以集中注意力在主营业务上快速发展。联合办公空间的核心价值是社区及服务。据了解，阳光100优客工场目前签约服务商已达到70家，具体包括投融资、注册、税务、人力、法律服务、市场推广等。

有创业者表示，如果要在好的孵化器和共享办公之间做出选择，当然会选择好的孵化器。因为现在的共享办公很大程度上还是提供办公场所，只是更加

灵活，孵化方面的因素并不多。比如，SOHO 3Q并不提供孵化服务，只是定期为租户组织一些内部交流活动，可能会促成租户之间的合作。

孵化器所能提供的服务至关重要，一些转型房企为了能提供更好的服务，尝试与专业的孵化机构进行深度合作。

比如，华夏幸福在孵化器方面的业务就是和太库科技发展有限公司进行合作。2014年，华夏幸福在美国启动硅谷高科技孵化器。与其他企业不同的是，华夏幸福不仅关注于高新技术孵化，更希望通过硅谷孵化器搭建，找到中美产业对接的路径，以平台去培育和孵化高新产业产业项目，待项目成熟后，再用国内的园区载体来实现产业承载，完成整体产业价值链的打造。今年5月，华夏幸福宣布，拟与太库科技签署《创新孵化体系战略合作框架协议》，双方将在共建产业创新发展模式、孵化器运营、B2B创新服务能力建设以及具体产业化项目落地等方面展开合作。分析人士称，太库科技是一家专注于孵化器运营管理和科技创业企业培育的专业机构，华夏幸福由此得以借力太库科技遍布全球的孵化器网络。而且，产业创新孵化属于成本投入较高类业务，与太库科技进行合作，降低了华夏幸福相关业务的运营管理成本。