

科技类企业“很喜欢” 创意机构“更动心” 写字楼市场再遇“创意”挑战



创意中央科技文化园效果图

北京率先对办公、商业等非住宅类物业开征房产税,被认为是商业地产的一种“误伤”。就拿南京写字楼市场来说,这个市场几乎从来就没有景气过,近年来更是降到“冰点”。资深房产媒体人殷德华一语道破天机:南京一下冒出那么多创意产业园,租金便宜,停车又方便,谁还一定要去租传统写字楼呢!创意产业园究竟多大程度上冲击了传统写字楼?定位鲜明的创意产业园什么行业都收吗?就此,记者专访南京文化创意产业协会常务副秘书长、南京垠坤通产资产管理运营有限公司副总经理沈萌萌。

老厂房老仓库做办公楼 城市更新推动主城新商务区涌现

创意中央、石头城5号、红山创意产业园、西祠街区……创意产业园在南京最早诞生于2006年,如今却已遍地开花。作为南京首家创意产业园创意东8区的创办者,南京垠坤实业投资公司副总经理沈萌萌一听记者说“创意产业园已经抢了写字楼的饭碗”就笑了,她认为“如果产业园已经占到办公楼市场的50%,可以讨论这个话题,而如今还远远没有到。”

不过,就创意产业园比传统写字楼的优势,沈萌萌倒是很有信心,娓娓道来。她告诉记者,首先,创意产业园虽然不如传统写字楼位置核心,但却能避免核心区的交通拥堵;其次,产业历史的沉淀与新的改造结合,使其独具韵味,房子层高变化多端,给予人住的创意人士DIY的乐趣。

还有环境,传统写字楼区都是在钢筋水泥里呼吸,而产业园传统绿化都非常好,“推窗见绿,很受员工欢迎。”沈萌萌表示:再有众所周知的租金优势,创意产业园是

改造,写字楼是新建,后者的成本经常会把创业型企业排除在门槛之外。

还有停车。以创意东8区为例,有多种改造车库的方式,位置也不止一处,收费200元每月;而新街口写字楼的停车场很集中,高峰期停个车恐怕就要15分钟,收费高达600-900元每月。更独一无二的是人文氛围,传统写字楼各家关起门来自成一统,门禁森严;而产业园里上下游企业交流活动很频繁,更方便企业合作拓展业务。

如此一来,主城墙边,以创意产业园为核心的若干的新型商务办公区就已经悄然兴起,南京传统的商业、商务区重叠的现象正在改观。

星空下的院落中打电脑 第二代产业园上班更自然更轻松

之所以有“创意产业园冲击写字楼”的说法,沈萌萌告诉记者:也许是因为创意产业园还在不断完善,南京已经出现了最新型的“第二代”创意产业园,产品、配套等各方面的升级已经吸引了更多企业的目光。

据沈萌萌介绍,垠坤实业作为南京最大的创意产业园运营商,旗下已经有创意东8区一期和二期、西祠街区、创意中央四家产业园,其中位于中央路302号的“创意中央”科技文化园就是“升级版”的第二代产业园。

“我们做了一系列的探索,力求‘第二代’更贴近现代企业的需要,铺设了光纤,提升网速,提供室外免费无线上网,实现室外办公;同时让建筑里的人更容易接触到自然。”改造后的办公楼将根据各自条件配有露天平台、小花园、阳光阁楼、观景阳台等一系列开敞空间,“坐在星空下的屋顶、遥望神策门的老城墙创作”不再是个梦想。

硬件上,该园区大比例提高了员工餐厅、MATRIX会所、书吧等配套的比例,比第一代产业园多出一倍都不止。这样,员工在书吧、在会所,随处“轻松”创作、惬意上班。

更重要的是,创意中央却将科技研发与文化创意产业的作业形态和思维方式统一,这种跨界的影响力,是对创意中央“跨界、思维的行为艺术”的最佳诠释。

最后,创意中央还自主研发了

“智慧鸟巢”中小企业办公服务集成系统(SMES),并整合政府、行业协会、科研院校等多方资源,完成一个对入园企业发展负有推动责任的服务体系。

这里孵化着中国Iphone 多种新型商务办公生态模式争锋

据悉,“第二代”创意产业园创意中央今年7月就将有首批10多家企业入驻,行业覆盖建筑、广告、服装设计、科技智能、电子商务等多个设计门类;而对此感兴趣的企业还有科技和房地产。

可如果什么企业都能进,那么与当初的“创意产业”定位是否符合?产业园怎样避免落入大而乱、单拼低价的泥潭?就此,沈萌萌表示,创意产业并不是个独立产业,它包含6大类54个子行业,简而言之,就是许多行里的以设计、以创意谋生的企业。“它最早诞生于澳大利亚,被英国首次确定为未来的新兴行业。后工业时代产品极大丰富,要提供产业的附加值就要靠创意产业。举个简单的例子,苹果IPHONE为啥比国内手机贵那么多?原因就在其创意产生的附加值高。”

由此,创意产业园的核心竞争力自然显现,那就是要靠园区营造的人文精神。创意东8区已经举办了第二届创意产业新锐人物评选、西祠街区举办了“赢在南京、赢在西祠”百万创业基金大赛,即将开园的创意中央已经举办了中俄油画展、老狼演唱会、纽约ADC设计双年展等三大活动,该园区独创的MATRIX会所未来还将成为整个南京创意产业活动的平台。

“我们认为,跨界活动能够推动创意人群的新思维,而我们的园区最大的特色就是要成为创意产业新锐企业的孵化器,这是其它所有办公楼、产业园都没有,也无法比拟的优势。”沈萌萌表示。

链接

南京文化创意产业的领跑者,当属南京垠坤,一直致力于将工业老厂房价值再创新,为新型创意产业打造“城市实验”基地。其代表作品为(2006年)创意东8区、(2007年)西祠街区、(2010年)创意中央科技文化园,首创第二代产业园。
通讯员 周涓涓 快报记者 孙洁

一路创意到中央!

如果在写字楼里看到这句话

你OUT了!

坚持坐地铁,坚决不等也不挤电梯
把等待的时间用在创意中央的书吧阅读,把拥挤的心情释放在创意中央的花园里



毗邻地铁一号线
直达公交30余条

30-3000M²
办公空间组合

错层工作室
创意LOFT、平层花园

3200M²
全方位公共配套

matrix
创意活动空间

无线网络
全覆盖

30-150m²精品小办公, 150-3000m²花园式办公

83227188 83227688

地址:中央路302号 网址:www.zhongyang302.com 投资运营商:南京交通产业有限责任公司&南京垠坤投资实业有限公司