
加快老经济开发区向创新创业产业基地转型发展

——以慈溪为例

岑泉¹

摘要：随着城市的扩张发展，很多城市中的老经济开发区，其功能和现状已不适应城市经济空间的发展要求，推动老经济开发区加快改造更新已经成为很多地方的当务之急。本文通过对慈溪市老经济开发区现状及周边区块发展的调查，深入分析老经济开发区改造更新的紧迫性，就加快老经济开发区向创新创业产业基地转型提出对策建议。

关键词：老经济开发区；创新创业；改造更新；转型发展

慈溪市老经济开发区起步于 20 世纪 90 年代，位于古塘街道，北至潮塘江，南到开发大道，东抵新城大道，西接浒崇公路，面积约 7 平方公里，经过二十多年的发展，为当时社会经济的发展和城市化推进发挥了重要作用。但随着城市的建设发展，现位于中心城区核心区域的老经济开发区，已不适应城市经济空间的发展要求，必须加快改造更新，推动向创新创业产业基地转型发展。

一、加快老经济开发区改造更新的紧迫性

（一）融入城市发展的需要

随着城市“北扩”发展，老经济开发区区位显得更加重要，是连接中心城区与环创中心的关键所在，周边布局了环杭州湾创新中心、新城河区块、科教园区等功能板块。但目前该区域融合生产、生活、娱乐、居住、商业等功能于一体，200 多家各类企业散布于各处，用地布局乱、配套设施缺、环境卫生差、安全隐患多，影响了整个中心城区的面貌和品质，已不适应城市发展需要，必须加快改造更新。

（二）适应人口集聚的需要

该区域内已经布局了一些住宅小区，近几年又新建或在建了一批住宅小区，如金色港湾、界牌、绿城御园、金地剑桥、碧桂园天誉华府、保集府等，原来外贸工业园 C、D 区块也将开发住宅。这些小区既改变提升了区域内的原有面貌，又将集聚大量人口、汇聚人气，成为新的人口集聚区。因此，及早对这些小区周边业态改造更新，既可以培育扩展新的业态，同时也是满足几万新建小区居民生活居住的需要。

（三）加快创新发展的需要

现在创业创新大平台——环杭州湾创新中心人气越来越旺，已吸引各类白领员工超过 1 万人，楼宇整体入驻率已超过 80%，按照目前发展势头，再过几年环杭州湾创新中心既有创新孵化空间将较为紧张，而且随着宁大科技学院、中科院两大平台的建成运行，创业创新将更加活跃，因此及早谋划建设新的创业创新空间十分必要。老经济开发区紧挨环杭州湾创新中心，有大量

¹作者：岑泉，慈溪市委政研室。（浙江宁波 315300）

闲置厂房和空间，完全可以提供环杭州湾创新中心未来创业创新发展的需要，可以成为该市创业创新的新乐园。

二、明确老经济开发区改造更新的方向

城市发展需要产业的带动，产城融合、以产兴城、以城促产，推进生产、生活各要素的互动协同是城市发展的理想状态。老经济开发区具有临近城市中心的优势，对其的要求显然不同于其它工业园区，不能再走传统工业发展的老路，而是要通过“腾笼换鸟”承担更多的经济转型职责，促进发展环境优化、创新源泉培育、空间结构优化。同时，如果将老经济开发区全面规划为商业住宅区，没有产业的支撑，则不利于城市发展动力的培育和城市发展空间的扩展。因此，结合各方因素，在适当规划布局住宅、商业配套、休闲娱乐等业态基础上，将老厂房改造成创新创业产业基地，是老经济开发区改造更新一个非常适宜的方向。

其主要有利因素为：一是良好的区位环境。老经济开发区位于中心城区，交通出行便利、生活配套设施完善，利于创新创业产业从业人员的生产生活。二是周边浓厚的创新创业氛围。随着环杭州湾创新中心文化公建群的投用、文化创意产业园的发展、宁波大学科技学院文创学院的迁入，老经济开发区周边的创新创业人才不断集聚，创新创业氛围不断浓厚。三是可以补上产业短板。慈溪小家电、童装等产业制造能力强，但是品牌、设计等方面较为薄弱，通过发展创新创业产业可以补上产业发展的短板，而且通过孵化培育一批创新创业企业，可以增添该市发展新动能。四是现有厂房建筑形态适合发展创新创业产业。现在很多产业特别是创新创业产业不拘于方方正正的写字楼，而喜欢个性化的创业办公需求，旧厂房独特的钢筋铁骨改造后能契合这种需求，不仅改造成本低、效果好，而且通过修旧如旧的旧厂房改造，可以保留着城市发展记忆。五是可以完善创新产业链。环杭州湾创新中心及周边孵化园区的创新创业成果，可以就近将老开发区现有厂房作为小规模生产基地，待进一步成熟之后，再转入慈溪高新技术开发区或慈溪滨海经济开发区等园区进行大规模生产。

三、国内先进城市的成功经验

对于老工业园区改造为创新创业园区，各地有很多成功经验值得学习借鉴。

（一）深圳华侨城创意文化园

该园区位于深圳华侨城原东部工业区内，园区占地面积约 15 万平方米，建筑面积约 20 万平方米，分为南北两区。该园区原入驻企业多为上世纪 80 年代引进的“三来一补”工业企业，2004 年起由华侨城集团对工业园进行改造经营，通过十多年渐进式改造、管理、运营，引进各类型创意产业，如设计、摄影、动漫创作、教育培训、艺术等行业，还有一些有创意特色的相关产业如概念餐厅、酒廊、零售、咖啡等，将一片废旧厂房改造成中国最有创新活力的文化园区。目前园区进驻创意公司和艺术机构约 300 家，全园年产值超百亿元，已经成为国家文创园区的标杆。

（二）顺德区德胜创意产业园

该园区位于顺德容桂街道中心城区，总占地面积 6 万平方米，主要利用德胜河沿江的酱油厂、柴油机厂、渡口码头等工业遗址改建而成，主要定位以艺术创意、动漫、时尚等文化创意产业为主线，并为企业提供各类创业创新服务，目前已入驻企业达 150 多家。德胜创意园采用“企业+政府”的运作模式，主要由万和、华润、德美等 9 家企业和政府合资成立的广东宏德富投资有限公司负责运作，采取由政府搭台，企业投资开发，政府支持、监督的运作方式。园区保持了建筑原有的风格，对旧厂房进行翻新改造，植入现代时尚元素，并与周边民居进行了很好地融合。

（三）宁波创意 1956 园区

该园区是由宁波工投集团在原宁波变压器厂地块上打造的文化创意产业园，位于宁波江北区，园区面积 6.4 万平方米，改造旧厂房 1.22 万平方米，容积率仅为 0.5。园区较好地保留了工业遗存，庭院深深、古树参天，具有发展文创产业的独特优势。其中一期采用 SOHO 式艺术聚落和 LOFT 工作生活理念，大跨度的钢架梁柱、中性化的使用结构、宽大的楼层空间，都为空间的重塑提供了巨大的开发潜能，对一些创新形式的元素产生提供了很好的条件，吸引了众多创意工作室入驻，如摄影、创意玩具、广告设计、咖啡厅、影视工作室、高端服装设计等。

实际上，慈溪市对老工业厂房进行改造也已经有成功的例子，比如慈溪时间仓文化创意园区，就是依托上世纪 70 至 80 年代的旧厂房和仓库，由时间仓文化创意有限公司进行整体定位、设计、招商、改造和运营管理。改造后的时间仓文创园，虽已完全脱胎换骨，但整体的建筑形态却被留存了下来，成了城市里独特的一道风景，目前已成为一个包含创意商业和创意办公、工作、生活、交流混居的文化创意综合体，已有入驻文创企业 20 余家，并入选“宁波十大文化创新空间”。

四、加快创新创业产业基地发展的建议

（一）完善工作定位

建议把老经济开发区改造提升工作作为加快培育新发展动能、振兴发展实体经济的重要工作抓手，放在重要议事日程予以推进，并成立老经济开发区改造提升领导小组，由市领导任组长，相关部门为成员单位，抓紧研究启动老经济开发区改造提升、集聚发展创新创业产业事宜。特别是在谋划环湾大平台打造时，要把老经济开发区纳入其中，并明确其功能定位为创新创业园区，并利用未来高铁可能经过我市并设站的优势，吸引各类创新创业产业人才。

（二）完善规划布局

2013 年出台的《慈溪市中心城区部分区域控制性详细规划整合》中，对老经济开发区区块进行规划调整，改变了以前工业用地的土地性质规划，布局了住宅、商业、科技研发等功能，但是总体来看，住宅布局过多，而科技研发、文化创意、公共服务等功能布局过少。建议根据创新创业园区的总体定位，进一步优化调整规划布局，减少住宅的布局，增加科技研发、文化创意、公共服务等功能布局。

（三）完善管理体制

由于历史原因，该区域有 29 家分属长河、附海、周巷（天元）、宗汉、坎墩等 5 个镇（街道）管理的企业，现在正常生产经营的还有 16 家。由于种种原因所属镇（街道）有效管理欠缺，而现属地街道——古塘街道无权管理，管理权属的错位给有效管理和改造提升带来较大困难。建议在这些企业税收合理分成的前提下，明确由古塘街道负责企业管理，解决管理错位的问题。长远来看，老经济开发区纳入环杭州湾创新中心范围、社会事务仍由古塘街道负责较为适宜，这样可以更好地把环创中心的创新创业资源引入到老经济开发区，并可以把文化创意园、文化公建群、老经济开发区创新创业园统筹起来发展，形成创新创业产业新高地。

（四）完善开发模式

在符合相关条件基础上，鼓励有改造意愿的企业将旧厂房自行改造为创新创业产业园区；也可以由政府旧厂房进行统一收储，然后出租出售给有实力有经验的企业进行开发改造或由工投集团进行开发改造。同时，成立创新创业产业基金，对该区域内的初创企业进行投资孵化，扶持企业发展壮大；积极为企业提供完善的创业服务，包括培训、财税、知识产权保护等，形成完整的创新创业产业发展生态系统。

（五）完善时序安排

老经济开发区潮塘江南侧区块，东到新城大道、南到科技路、西到智慧谷、北到潮塘江，面积约为 0.3 平方公里，面积适中，位置优越，风景优美，是创新创业产业培育发展的“风水宝地”，现有物流、家电等企业 10 多家。建议先行在该区块启动改造提升，打造潮塘江创新创意园区，并提升沿江景观、增加商业配套，实施科技路两侧业态规范提升。待该区块发展起来之后，进一步总结经验，加快向其他区块发展。

（六）完善政策保障

目前慈溪针对旧厂房改造成为创新创意园缺乏明确的政策意见，而东莞市早在 2009 年就出台了《东莞市“三旧”改造实施细则》，其中对旧厂房改造明确了改造主体、改造审批、容积率、安全监管、奖励优惠等政策内容，消除了政策“空白区”，做到了有规可依，避免了部门之间的推诿扯皮、职责不清。此外，上海、武汉、沈阳等老工业基地也都已出台了相关政策。建议加快出台旧厂房改造政策，进一步明确相关程序和规范。同时，加快老经济开发区城中村特别是沿新城大道、明州路两侧城中村的改造，完善道路基础设施，积极营造良好的发展环境。