

创业新活力涌现商务区



南部商务区 登高望远天地宽

余方觉 徐欢欢 应哲 马燕

3年半前，宁波南部商务区一期开园；如今，商务区二期招商在即，南部商务区也从楼宇林立的城市CBD，发展成为一块火辣辣的创业乐土。每天，2万多名白领进出于各大商务楼宇，总面积13.8万平方米的公共地下停车场几乎全满。目前，商务区一期31幢商务楼宇进驻了超2000家企业，平均入住率超过82%。在这片浙江省规划规模最大、最密集的商务区里，许多年轻或不年轻的“梦想家”正为实现自己的雄心壮志而奋斗。新兴业态、创新创业理念和创新创业文化在这片土地上不断涌现、成长，商务区的创业活力澎湃不止。



新业态 朝阳产业“照亮”商务区

每天，中国互联网产生的海量公开信息中，有超过20万条与“食品安全”这个热门话题有关，它们通过设在宁波等7个城市的服务器，被“捕获”到宁波南部商务区的一幢写字楼内进行分析，最终形成一份中国食品舆情报告——“中青华云”。这家由共青团中央批准成立的新媒体科技企业，3年前搬入南部商务区，如今快速成长为全国最大的网络舆情公共服务平台之一，也成为“大数据分析”这一新业态的代表。在南部商务区，像“中青华云”这样的朝阳产业还有很多。瑞安大厦15楼是“新浪宁波”的大本营，一个50多人的团队维护着宁波市在新浪网这个国内门户网站上的网络形象。2013年4月16日新浪宁波正式上线。新浪宁波站总经理陈杰带领着一群80后、90后的新媒体从业者，把网络新媒体这一新兴业态带进了南部商务区。雅购集团是全欧洲最大的电子商务公司之一，2012年10月，它在南部商务区成立子公司“宁波雅购贸易”，成为商务区200余家电商企业中的一员。今年初，宁波雅购集团有限公司开始自营进出口业务，预计2014年试运行的出口额将达到500万美元，最终成为一家仓储、生产和销售一体化的跨国电子商务公司，也成为南部商务区电商代表。

新理念 打造“只租不售”的服务型写字楼

在南部商务区招商引资过程中，还催生了一家专做写字楼的商业地产企业——“汇富天地”。总经理王森租下写字楼“华越国际”2万平方米办公空间，将它改造成100余间办公室，为5到30人的公司提供办公，也为商务区引入了招商引资新理念。“我们坚持只租不售，企业可以使用我们的办公室，但不能购买。”王森说，这种经营策略是专门为初创型企业设计的。一个白手起家的大学创业者来到“汇富天地”，可以享受免费注册、装修代理到会计代理、代理招聘等大小事务的代理服务——总之，除了公司的主营业务，其他大小

新文化 “创二代”在这里完成蜕变

受南部商务区氛围的影响，不少“创二代”在这里完成蜕变。“元创集团”的年轻总裁祝元就是这样的人。他的父亲偏向于从微观角度调控公司运作的管理模式，他则反其道而行，偏向于宏观调控整个公司的运作。从新西兰学成归来后，他接手“燎原电器”，并在2011年改组为“元创集团”，坚持“市场向外纵向拓展、产业多元横向延伸”的发展方向，并于翌年进军新能源领域。除了企业本身的经营管理，祝元表示，南部商务区的设



团中央书记处第一书记秦宜智视察“中青华云”



都市影视剧拍摄基地



广告产业园区创意交流会

创业者说

南部商务区缘何吸引众多创业者？

南部商务区承载企业新理念

詹奔，宁波彩众影视有限公司 CEO 我从宁波大学毕业后，在一家企业从事国际贸易。在工作中我找到了自己的事业目标，于是在2010年投身广告业，在高新区创立了一家从策划、拍摄到制作一条龙影视公司——宁波彩众影视。在这个行业摸索了几年，我领悟到：现在视频谁都能做出来，但是做出来的视频谁传播最快、最有效传播才是关键。我想用全新的理念打造自己的公司。2013年11月，我开始与南部商务区的广告产业园区对接，今年2月，企业顺利落户。我找到了崭新的企业发展平台。广告产业园里聚集了200余家广告创意企业，平时彼此交流、竞争，容易碰撞出思想的火花；南部商务区提供的优惠条件也让我们能安心地尝试新产品研发。正是在这样一个适合企业发展的理想空间里，企业走出了一条与拍摄个人短片、电影、电视类的普通宁波影视公司不同的发展之路。如今，“彩众影视”专注品牌影视传播价值，推出企业宣传片套餐、旅行线路纪录片短片等受众特有的模式。我们打造“全价值链动态传媒服务”的理念和产品也得到客户的好评。现在，我说商务区二期开始招商，准备在那里租个更大面积的办公室，以适应企业的快速发展。

员工们都留恋这里的环境

殷雷，米米玩具总经理 2005年，我从悉尼大学完成市场营销硕士学位后回国，和先生一起创办了一家自己品牌的公司，也就是如今的“米米玩具”。2010年，公司成为南部商务区第一批进驻企业，这几年见证了商务区的繁荣历程。之所以选择南部商务区，除了当时公司要扩展规模、600平方米空间已承受不下外，南部商务区优越的办公环境，对我们年轻创业者来说更是一股“致命的吸引力”。我先生曾出于成本考虑，想把企业搬到生产工厂所在的水东，但员工们都留恋这里的环境，企业最终选择留下。过去我们企业一直以外贸为主，然而随着国内中产阶级的出现，他们对智力玩具、对高品质休闲娱乐的需求越来越多，我们也开始发展国内市场。在南部商务区的政策环境下，企业仅去年就获得发明专利6项。

今年4月28日结束的深圳礼品展上，“米米玩具”大受欢迎，这对于我们企业来说是极大的鼓励。目前，企业除了“拓品”、“智礼”等玩具品牌，还在谋划推出新品牌，我们的梦想是打造具有全球影响力的中国玩具品牌，南部商务区给了我们实现梦想的平台。

南部商务区就像一部007电影

周红，原木石方建筑设计有限公司总经理 我大学学的是国际贸易和财务会计，毕业后就在外贸公司做了财务工作。漂在上海滩，做过几年传媒，而后回到宁波任职于一家建筑设计机构，主力拓展业务和团队管理。2012年初与几个设计师朋友自立门户成立原木石方，进驻南部商务区。原来石方的设计团队曾经设计了美宴餐厅、舟宿夜江香港、宁波会等高端设计型餐饮场所，以及在楼盘样板房设计方面做得有声有色，并在业界颇有知名度。代表作品有恒元英伦水岸、国际皇家花园、维也纳香海井样板房等。目前房地产市场不够活跃，开发商对样板房的投入有所削减，我们把更多的精力投入到了企业会所、酒店餐饮、高端住宅设计这一块，同时利用业界多年的渠道资源、软装设计实力以及全球采购的特点，大力开展软装服务板块。迎合现在轻硬装、重软装的设计理念，用专业的软装设计和优质的软装采购为高端业主提供体贴的软装服务。南部商务区充满了007电影系列的韵味——建筑的阳刚与郑州公园、水街的柔情，恰似硬汉外加美女的配置，映衬出一种别样的商务格调。从办公室的落地窗望出去，郑州公园的葱茏绿意令人心旷神怡。



企业走访



“活力文化体育节”之公益风筝节和趣味运动会



大型人才招聘会

品质服务营造商务区“生态圈”

开通微信招商平台 商务区实现动态招商管理

商务楼宇经济的特点之一是流动性强，通过招商引资优化产业结构，南部商务区2013年9月成立招商中心，并委托专业的宁波市沃德房地产投资咨询有限公司进行进一步招商。总经理马银萍介绍，“沃德”建有专业的楼宇动态数据库，每周刷新一次剩余的房源。“这样我们就能迅速匹配上咨询者的需求。”南部商务区的发展潜力让“沃德”充满了工作动力，“现在越来越多的企业开始倾向于选择南部商务区。”马银萍说，“我们专业招商中介服务企业流动的大势而动，自然而然地就选择了南部商务区。”据了解，相比老三区，南部商务区写字楼租金的性价比更高；13.8万平方米的地下公共停车场也缓解了停车难问题。目前，宁波市的主导服务业仍为外贸、物流等行业，南部商务区的氛围、政策更适宜中小企业发展，几年下来，已经形成了“品牌效应”。作为专业中介，“沃德”还为入驻的小微企业提供企业营销培训，举办各类主题沙龙等。到目前为止，“沃德”已帮助美国达瑞思、迷达国际、执掌电子商务、华宝节能、金元证券、新恒投资宏商网络等120家企业进驻商务区。“沃德”同时也开发了商务区电商平台，策划高端招商手册，整合多方资源，推进南部商务区的招商工作。

量身定制产业政策 助企业走出最优发展路径

去年4月，位于南部商务区的宁波广告产业园区被认定为中央财政支持的广告业试点园区。园区为入驻企业量身定做了一系列产业扶持政策，地方财政3年内所得部份全额返还，3年内房租减免，免收广告企业文化事业附加费等……“我们的目的就是让利广告企业、集聚广告产业，帮助企业走出最优发展路径。”园区管委会相关负责人称。经过一年努力，宁波广告产业园区已累计投入资金近20亿元，261家人驻企业产生广告经营额近9亿元，占宁波市广告经营总额的30%，广告产业的集聚发展与带动效应初步显现。在广告产业的示范下，鄞州区对新办软件信息、动漫游戏、文化娱乐、服务外包、商贸商务、现代物流、中介服务等企业也制定了专门的优惠政策。除了营造良好的产业政策环境，南部商务区还实行“一企一策”或“一事一议”，将政策杠杆向经过认定的产业带动强、投资额度大的世界500强、行业龙头、重大央企、战略性新兴产业、现代服务业等项目和投资1亿元以上且填补鄞州区空白的重大战略性新兴产业项目或先进设备倾斜。南部商务区还鼓励商务楼宇进行产业集聚。园区对商务楼宇按单位面积产出对地方财政贡献进行排序，给予前3名楼宇主要业主最高50万元的奖励。在一系列利好政策的带动下，商务区快速集聚起3幢税收“亿元楼”。

开放式党建 叩开每一家企业的大门

“你们有什么困难，有什么好的建议，尽管跟我们说，你们发展得越好，我们就越高兴。”日前，南部商务区管委党员干事走进宁波华宝墙体工程有限公司，了解企业发展中遇到的问题。这是他们今年走访的辖区第1870家企业。“1+2+3”走访制度，是南部商务区政企互动的最重要纽带。管委会企业服务科科长徐洪春介绍，管委会将商务区划分为3个片区，进行分行结对走访，按照“班子成员连片区、科长连楼宇、科员连企业”的要求，走进每一幢楼宇里的每一家企业，全面掌握企业情况。“商务区按照‘幸福党建’理念推出的‘76’党建模式，两年时间下来基本得到了白领的认可。”除了线下走访，商务区还根据年轻白领们的社交特点，建立了

月月有活动 商务区白领时尚生活

日前，商务区白领热情参加的第一届“南部好声音”在水街广场落下帷幕。“我们都没预料到，白领们热情有这么高。”一位工作人员告诉记者，“南部好声音”的海选就有超过500名白领报名参加。“做什么活动，组织什么社团，听什么讲座，企业、白领都有话语权。”“白领e家”负责文化活动的魏为告诉记者，在商务区开放式党建平台运作下，企业白领的互动活动可谓“天天有精彩，月月不冷场”。丰富的园区活动成为园区白领文化的核心内容，也成为商务区留住企业、留住白领的“致命吸引力”。今年6月，4年一度的世界杯给许多球迷留下终生难忘的印象。对于南部商务区的许多球迷白领，这个印象有点特别。由于水街附近没有居民区，球迷可以尽情加油，也不必担心保安过街来制止。水街运营公司推出“帐篷世界杯”活动，数百名球迷在水街上搭起100多顶帐篷，露露看球，制造了一个疯狂的世界杯之夜。白领社团也得到了蓬勃发展。2012年10月，商务区党群服务站发起了“社团自组织”行动，极大地丰富了白领们的业余生活。目前，南部商务区的社团自组织分为青年志愿者服务队、Pecha Kucha Ningbo 交流平台，以及文艺文化、体育户外、生活服务3大板块，共有24个独立社团。

高品质物业 “3+X”联动机制筑起商务区“防火墙”

商务区一期的公共管理采取三方联动模式：平时，商务区由绿城物业进行日常维护，当牵涉到执法时，则由交警、公安、城管等政府部门配合处置。园区物业联席会议共有22家物业公司32个项目部，每个月都要参加联席会议，以更好地进行项目沟通，实施园区综合管理上的要求和工作任务。严密的园区物业管理机制，为商务区筑起一道安全“防火墙”。商务区在管理力量整合后，园区内部的纠纷事件发生率更是有了明显下降。如果有突发事件发生，则在报告后5分钟以内可以到现场处理。今年6月11日，一个杀人嫌疑犯潜逃入南部商务区，楼宇物业发现后，通过联动机制迅速抓获了无处可逃的嫌疑犯。



余方觉摄