

“ 创意地产是一种新型的运营模式,它是房地产与创意产业的融合。创意地产通过打造创意产业空间,形成创意产业高附加值效应,使有限的土地资源得到最好的利用,使有限的建筑空间发挥最大的效能。 ”

## 上海纺织园区建设与创意地产的融合

■曹广明 / 文

上海纺织控股(集团)公司(本文以下均简称上海纺织)在经历了长达十多年的结构调整以后,开始实施从传统纺织向“科技与时尚”、走高端纺织之路的战略转型,并依托现有的时尚资源和工业房产资源,积极探索与时尚产业、高端纺织业密切相关的园区建设之路。

### 一、上海纺织园区建设的现状

#### (一)上海纺织的园区建设规模

上海纺织现有工业房产总量约 340 万平方米(含部分商业房产),其中自用部分约 180 万平方米,其余约 160 万平方米为工业存量房产。以上海纺织房产业务事业部所管辖的范围为例,截至 2008 年底,已经实施出租的工业房产共 107 万平方米,合同年租金收入 3.8 亿元,平均租赁单价 0.97 元,涉及承租客商 2342 户。

经过近几年来的探索和打造,初步建成了一批具有较高质量和一定社会影响的产业集聚园区。按照现有园区的类型区分,大致可分为创意园区、产业园区、商务楼宇等三类,共计 42 家。包括:

(1)创意园区 19 家。其中由市经信委直接授牌命名的创意产业集聚区 12 家。以 M50、尚街 LOFT、西郊鑫桥、上海国际设计交流中心、汇智等创意园区为代表。

(2)产业园区 12 家。较具代表的是东星都市型工业区(东星手帕厂)和 751 文化传媒中心(针织十四厂)等。

(3)商务楼宇 11 家。较具代表的是万宝商务楼、H671 商务楼以及汇尚商务楼等。



M50 影子 / 摄

## (二)上海纺织园区建设的运营模式

1、经营模式。目前上海纺织所属园区建设,大致有二种经营模式。

一是自主开发,自主经营模式。即以子公司或园区为经营主体,通过集约整合,对所管辖的工业存量房地产进行统一运作、专业管理,包括对园区的业态定位、规划改造、

招商招租、物业管理等。目前上海纺织约80%以上园区采用此种经营模式。

二是合作开发,共同经营模式。即通过招投标形式,引进外来投资,进行合作开发,以新的多元投资形式的经营主体来共同对园区进行开发经营。目前已经或正在采用此种经营模式的园区有西岸、尚

街、半岛 1919、上海国际时尚中心(十七棉)等。

2、业务流程。上海纺织园区建设现行的业务流程大致可以概括为: 房地产接管→清理测量→业态(功能)定位→规划设计→装修改造→招商招租→物业管理→提供服务。

## 二、创意地产的投资与开发

21 世纪伊始,中国的房地产业和创意产业界开始发生、发育和发展一种新的地产形态,称之为创意地产。创意地产是房地产业与创意产业融合的交叉产业,它既是房地产业的一个门类,又是创意产业的一个分支。从经济运作角度来看,创意地产是在紧缺的土地资源上发展起来的高附加值产业。

### (一)创意地产的投资特性

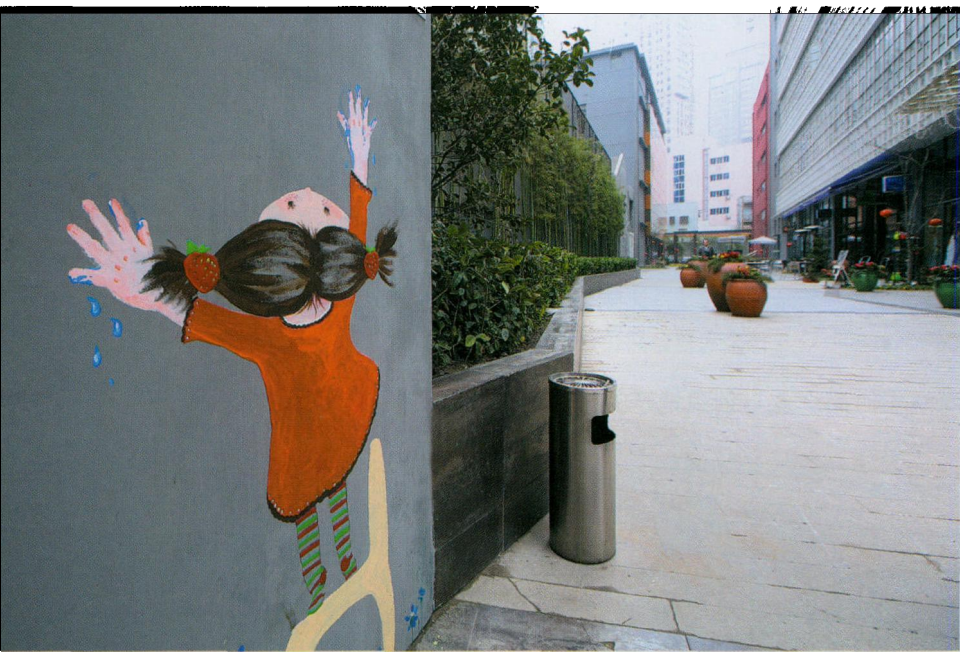
创意地产投资的产品形式是在土地上构筑或改造建筑物,具有房地产投资的特征,但创意地产的投资一般以经营物业为主体,经营性物业一般指可对其长期持有经营以获取租金收益的不动产项目,这也是区别于其他房地产的要素之一。

创意地产的投资行为对于创意产业的价值和作用,可以引用《2007 年中国创意行业报告》所言来加以阐述:“就活动和经营场所已经成为企业所必备的发展条件而言,房地产是创意产业规模性发展的基础。合理利用房地产在一个区域内实现创意产业研发、生产、制造、流通和传播等环节的集聚,促进创意产业上下游企业形成一个紧密产业链,将使创意产业的集聚效应发挥到一个最大的作用”。

### (二)老建筑的保护性再开发

创意地产的开发分为新开发和再开发二种,它们都以依托创意产业为开发定位,而老建筑的保护性再开发,则是创意地产的主要经营活动。

在功能方面,诸多老建筑,特别是一些产业建筑,已经丧失了原有的功能,需要进行功能重塑。在形态方面,诸多老建筑外表破损严重,需要修复乃至加入现代视



尚街LOFT 影子/摄

觉元素。因此,要留驻老建筑的历史风貌和肌理,在历史的旧文本上重塑新的时代内容,使老建筑得到再生,这是创意地产的主要设计理念。

### (三)打造创意产业集聚区

创意地产作为新型商业地产,创意园区是其最主要的开发形态。而创意园区的主干是创意产业集聚区,它以产业集群为主要特征。创意园区的开发是为创意产业的产业集群提供集聚空间,通过产业中相互关联的、在地理位置上相对集中的若干企业和机构的集合,来提升创意产业的群体竞争优势和集聚发展的规模效益。

上海在对多批创意集聚区授牌的基础上制定的《上海创意产业集聚区管理规范(试行)》,初步形成上海创意产业集聚区的创意模式。《上海创意产业集聚区管理规范(试行)》对创意产业集聚区的基本定义、建设规范、管理规范、管理部门等相

关内容都作了明确的规定,为上海创意园区的发展奠定了基础。

### (四)创意地产的文化经营和案名传播

#### 1、创意地产的文化经营。

对创意地产来说,文化经营怎么评价它的重要性都不为过。创意地产的文化经营一般指对项目的总体经营,它需要研究文化类型,并把“显性式样”和“隐性式样”两种方法紧密结合起来。创意地产文化经营是一种筹划营谋,它需要艺术构思。作为新型商业地产的运作,它与一般商业地产经营的一个主要区别就是特别借助文化的资源和要素。

所谓创意地产文化经营的“显性式样”,其主要内容就是依托自然环境和建成环境。而创意地产文化经营的“隐性式样”,是指通过研究项目所在城市区域潜在、隐含的人的心理与行为和社会文化进

行甄别、扬弃和传播,这些潜在的、隐含的精神文化更能揭示城市的历史背景和文化底蕴。

#### 2、创意地产的案名传播

案名,即创意地产项目的名称,是创意地产创意的重要环节之一。案名作为创意地产项目的识别和意义符号,是创意地产项目寓意的象征。一个好的案名常常建立在深厚的文化底蕴上,将创意地产项目开发理念、建筑特色、优势特性等等,以简约而响亮的名称推向市场,形成对受众的第一道冲击波。

案名通过标志传播。创意地产的标志,又称案名标识,是一种象征性的造型符号,应以明确的含义,表达创意地产的特性,便于公众识别、辨认、记忆。它以图形为载体引发鲜明的意象,形成受众独特的心理时空和思维逻辑。

## 三、上海纺织时尚产业与创意地产的融合

### (一)上海纺织的时尚产业

根据上海纺织战略转型目标要求,时尚产业已被列入重点培育的核心发展业务。

上海纺织时尚产业的战略意图,可以作这样的表述,即:集成内部资源,利用上海各方资源优势,大力发展时尚产业,推进上海时尚产业运作平台的建设,为上海打造国际时尚之都做出积极贡献。

自2005年以来,在上海市经信委(市经委)先后五次授牌的81家创意产业集聚区中,属上海纺织旗下的创意园区共计12家,占全市授牌创意产业集聚区的14.8%。这批园区已成为上海纺织园建设的主导企业,也成为上海纺织时尚产业的地标。上海纺织创意园区的蓬勃发展,带动了上海纺织的产业转型、园区创新、国资增值、团队锻炼、形象提升,为社会进步和城市发展作出了积极的贡献。

但是,还应该看到,在现阶段的园区建设中,部分园区尚缺乏市场资源的整合



能力,对一些适合创意园区发展的城市资源,如品牌、房产、项目等不能进行有效利用和合理配制;部分园区注重短期利益,对入园企业不加选择,忽视了产业导向,亦忽视了产业链的整合和延伸。造成这种弊端的原因是多方面的,但其主要因素是我们的投资者和经营者尚缺乏创新能力,缺乏做创意内容的理念和水平,缺乏对园区建设的明确的行业定位。

### (二)上海纺织时尚产业与创意地产的融合

上海纺织的时尚产业,首先是根据其充分利用现有的资源优势(工业存量房

产),并提升资源价值的战略意图,创新园区建设的模式,通过重点项目的打造,形成一批标志性时尚园区,以推动上海时尚产业运作平台的建设。就其产业结构形态、经营模式、业务流程来说,更近似于创意地产的开发和运营。

创意地产是一种新型的运营模式,它是房地产与创意产业的融合。创意地产通过打造创意产业空间,形成创意产业高附加值效应,使有限的土地资源得到最好的利用,使有限的建筑空间发挥最大的效能,这也正是上海纺织时尚产业所追寻的目标。

创意园区是旨在为创意产业集聚、发展而提供的运作平台和集聚场所,是创意产业的一个分支,更确切地说是一种新型的房地产运作——创意地产。

上海纺织的园区建设,可以也应该走创意地产的发展之路。按照创意地产的运营模式来定位、规划、打造,必将会取得更大、更好的发展效果。

(作者:曹广明,上海申达(集团)有限公司)