



客户端: 青岛观



客户端: 观海新闻

青岛日报 聚焦

主编 杨海振 美编 李 飞 审读 綦胜保 排版 姜 金

随着新兴产业专业园区建设的推进,一批功能适配工业楼宇相继落成,“上下楼就能找到上下游”成为产业集聚发展新趋势

加速“上楼”,青岛新兴产业“垂直生长”

□青岛日报/观海新闻记者 衣 涛



■源嘉生命科技产业园1号楼封顶。



■青岛智造港项目。王 涛 摄



■巨峰光学医疗器械产业园。



■青岛市虚拟现实产业园一隅。

打破“横向”扩张的空间路径依赖,在青岛,“工业上楼”的脚步越发轻盈——

9月10日,位于松岭路333号的琛蓝健康生物医药产业园项目完成公示,规划新增3栋工业楼宇,以生产海洋生物医药产品及相关医疗器械;而在半个多月前,位于株洲路片区的另一处“工业上楼”项目——源嘉生命科技产业园1号楼顺利封顶,项目建设跑出“加速度”。与此同时,虚拟现实、人工智能等新兴产业专业园区也成为“工业上楼”的热区,“工业上楼”渐成风发泉涌之势。

不单单是青岛,在土地资源日渐紧缺、用地成本持续增加的当下,将工业生产场景从传统厂房迁移到土地资源利用更为集约高效的工业楼宇,已成为各大城市探索工业载体空间优化的共同选择。就在不久前的8月底,上海市举行市政府常务会议,原则同意了《关于推动“工业上楼”打造“智造空间”的若干措施》,力求通过“工业上楼”获得更多发展空间。

历经数年探索,“工业上楼”已步入全新阶段。青岛的“工业上楼”项目也形成“开工一批、竣工一批、储备一批”的梯次化推进格局,呈现出一些全新的发展特点。

一场“双向奔赴”

就区域经济发展而言,“工业上楼”并不是一场新命题,这是一场政府与企业间的双向奔赴。

早在20世纪80年代,土地金贵的新加坡就出现了一批“堆叠式厂房”,打造集研发、制造、仓储和办公等多功能为一体的工业空间。10多年前,“工业上楼”模式开始在国内落地。其中,深圳于2012年投资打造的全至科技创新园,就是按照“厂房+写字楼”的复合标准建设的23层楼宇。青岛也是国内较早探索并实践“工业上楼”发展模式的城市之一。

面对土地资源日渐紧缺的实际情况,各大城市虽找到空间利用的新方向,但受投资成本较高、楼层承重及运输成本较高、数字化改造难度较大等因素影响,过去的“工业上楼”并非一帆风顺,很多企业宁可外迁至城郊的产业园区,也不愿就近“上楼”。直至近年,伴随产业配套政策的持续完善,以及“上楼”模式、企业理念的转变,垂直“造厂”才得以进一步提速。

以崂山区为例,寸土寸金的崂山区把“工业上楼”作为实体经济振兴的突破口之一,今年3月发布了《崂山区推动“工业上楼”工作的指导标准及政策措施(试行)》,突出空间保障导向、亩产效益导向、发展需求导向,真金白银支持“工业上楼”,为企业“上楼”打通堵点、消除难点。比如,政策提出,对因“工业上楼”需要异地搬迁的工业项目,经产业主管部门同意入驻崂山区“工业上楼”园区的,按照新招引企业政策给予补贴;对“工业上楼”项目由均税收达到履约监管协议约定,主营税收达到2500万元、5000万元和8000万元及以上的,按区级实得财力部分连续3年给予园区开发运营单位40%、60%、80%奖励。

半年时间过去,该项政策初见成效。刚刚完成公示的琛蓝健康生物医药产业园项目就是该政策吸引力的体现。在原有海洋生物(寡糖)生产车间、GMP制药车间的基础上,公司计划在园区内新建两栋10层、一栋19层的工业楼宇。“这项政策的发布给了我们产能升级的底气。”琛蓝生物副总经理李乘风表示,待项目建成后,公司将通过三栋新增楼宇,打造天然药物及制品生产和孵化基地、海洋原料生产基地、医疗器械生产及孵化基地,加速在产业链高端布局。

还有青岛罗博科技有限公司,借力崂山区推动“工业上楼”政策,该公司拟在崂山智慧产业园附近选择一处4000多平方米的工业楼宇,建设集研发、工程、自动化生产于一体的新产业基地。“这将一举改变我们公司长期在外地代工的

生产模式。”公司相关负责人李殊说。

除政策保障外,“上楼”还为企业自身发展提供了诸多便利。通过“上楼”,企业真正实现了“上下楼就是上下游”“产业园就是产业链”。“过去,我们从研发中心到生产工厂需要奔波数十里,自从把工厂‘搬上楼’后,我们的研发人员坐着电梯就能直达生产车间。”位于株洲路华睿越海智能制造产业园的一家受益企业负责人说。

从华睿越海智能制造产业园的入驻率,同样可以看出企业对“上楼”的认同感。据青岛巨峰科技创业投资有限公司工作人员王小杰介绍,公司打造的华睿越海智能制造产业园仅一栋单体建筑,其高层用于研发办公,低层用于生产,自启动招商以来,目前已入驻瑞斯凯尔、国林健康等9家企业,入驻率100%。

其他区市也不例外。2018年5月,城阳区发布《加快高层工业楼宇经济发展的实施意见》,出台系列支持举措,走在全省前列;2020年3月,西海岸新区发布13条扶持政策,强化土地集约、节约利用,拓展工业发展空间,提高工业用地产出效益,构建以先进制造业为主体,与现代商贸、科技创新服务融合发展的“都市型工业”新业态,推动“工业上楼”。同年,在市北区,青岛市首个新型产业用地示范项目——“工业上楼”产业园开建。在系列利好推动下,青岛“工业上楼”项目持续涌现。

更多新兴产业的选择

在青岛,“工业上楼”已成为新兴产业集聚发展的新趋势。

园区是产业发展的重要载体。2022年以来,青岛市聚焦虚拟现实、人工智能等十大新兴产业,高起点规划、高标准建设了一批新兴产业专业园区。这些园区里,工业楼宇项目已然成为标配。比如,青岛市虚拟现实产业园内,刚刚开工的虚拟现实创意中心项目,规划设计之初便明确提出按照工业楼宇标准建设。“这些楼宇普遍在9层以上,建成后,将在园区内构建起‘软硬并重、虚实相融、协同创新’的虚拟现实产业链条和产业生态。”项目经理韩俊说。

还有青岛市人工智能产业园内的青岛人工智能科技创新中心项目。该项目规划建设6栋5-13层的工业楼宇。“我们正在与人工智能领域相关企业对接洽谈,其中已有多家企业达成入驻意向,未来,这些企业将实现研发、生产、管理一体化,大幅提升工作效率、降低运营成本。”王小杰说。

不单单是市级新兴产业专业园区,在青岛,还有一大批规划建设、正在建设甚至已经建成的

工业楼宇项目,其入驻或拟入驻产业均为新兴产业。

以新兴产业为重点发力方向,巨峰科创已在崂山区规划建设了近20个各类孵化器和产业园区,所持有的载体空间能够满足企业办公、研发、中试、大规模生产等需求。包括巨峰光学医疗器械产业园等项目在内,若干个已建成和在建的工业楼宇均已开展招商。

在李沧区重庆中路1001号,2023年省“双招双引”项目、市重点建设项目——联东U谷·青岛科创中心同样正加速建设。“项目包含四栋单体建筑,最高的单体建筑16层,都是工业楼宇的形式,建成后 will 结合李沧区发展实际,聚焦引入新一代信息技术、新能源新材料、生物医药、智能制造等上下游企业。”联东U谷·青岛科创中心项目招商负责人梁俊杰说。

日前,位于即墨区潮海街道的联东U谷·青岛智造港项目已完工,定于9月11日起陆续向业主交付。“我们将陆续向9家企业交付钥匙,还有一批在谈企业正准备‘拎包入住’,均属于高端装备、新一代信息技术、海洋生物等新兴产业领域。”项目负责人杨凌光表示,青岛智造港项目打造了标准厂房、研发中试楼、生产企业总部等配套,且每栋工业楼房都配有两到三部专业货梯,方便生产设备“一键上楼”。

位于西海岸新区的中德生态园创芯汇项目,是青岛自贸片区·中德生态园首个“工业上楼”项目,其以集成电路、生物医药等新兴产业为重点招商方向,已于2022年顺利投用。近日,主要研究方向为微生物发酵对天然药物药效影响的中科药创(青岛)发酵工程有限公司正式入驻创芯汇,将依托创芯汇的产业链资源,力争在5年内成为全球部分天然药物原料药及功能食品原料领域标杆企业。

功能匹配是关键

系列利好赋能下,青岛的“工业上楼”迎来加速推广窗口期。但要想真正把这项工作做实、做细,“工业上楼”的探索实践仍任重道远。

“上楼”前,载体建设要做好规划。“‘工业上楼’并非传统型厂房的堆叠,项目建设前,必须做好规划,探索特色化、差异化‘工业上楼’路径和模式。”市政协委员、市委党校经济学教研部副主任李光全表示,工业楼宇必须要更好地满足新兴产业个性化生产需求,“例如,生物医药类企业对生产工艺和空气洁净度要求较高,精密仪器类企业对环境减振要求较高,这些在建设之初就要做好相关规划。”

这也正是巨峰科创打造工业楼宇项目并实现较高入驻率的关键所在。以巨峰光学医疗器械产业园为例,该项目建设之初定位为生物医药及医疗器械产业领域,建成后,该领域企业一定程度上实现了“拎包入住”。据青岛巨峰科技创业投资有限公司相关负责人介绍,按照“一园一业”的原则定位园区产业,巨峰科创探索定制化建设模式,在项目规划前期,争取明确未来招商入驻企业,以主要入驻企业的实际需求为指导,开展项目规划设计工作,降低建筑标准的不确定性,提升项目运营效率。

其次,还要兼顾成本。“除精准匹配企业需求外,‘工业上楼’项目在建设过程中还要做好成本与需求之间的平衡。”青岛巨峰科技创业投资有限公司相关负责人介绍,公司力求在充分满足企业使用要求的同时兼顾经济性,尽量降低“工业上楼”项目的建设成本及入驻企业的租金支出,确保“工业上楼”真正为实体经济服务。

另外,“上楼”过程还要做好招商与宣传工作。“‘工业上楼’关键在于吸引企业入驻,我们要借鉴南方先进城市经验做法,为青岛推进相关工作提供思路打法。”李光全表示,项目建成后,要从税收、房租、配套等方面,面向以新兴产业为代表的实体经济企业加大宣传力度,鼓励、吸引更多企业“上楼”发展,并发挥新型工业总部经济的集聚发展效应,让“工业上楼”的雪球越滚越大。

业内人士表示,近年来,青岛各区市围绕产业发展、工业上楼及招商引资等方面开展了大量研究探索,相继出台了多项支持工业上楼的相关政策。下一步,还应给予工业上楼的相关企业更多精准扶持,在制度供给、服务供给、要素供给等方面拿出更多优惠举措,以更加优渥的营商环境推动“工业上楼”。