

衡州大道两厢将“变身”创新创业经济带

高新区正邀请专业团队对其进行策划设计包装，拟按照“创新平台+主题产业+创业孵化+社群服务+居家生活”的模式打造不同主题的“创新创业社区”

■文/ 本报记者 唐欧 实习生 孙达 图/本报记者 刘晓飞

在高新区未来两三年的发展布局中，陆家新区、衡州大道两厢建设及南部工业区更新改造这三大战略将是重中之重。

高新区将以高起点规划、高标准建设，着力通过这三大战略构建新技术、新业态，形成产业的高效集聚。

陆家新区于高新区产业升级和产业体系重构的重要意义已无需赘言。南部工业区现存较多效能低下的传统厂房及闲置土地，按照工业地产、科技地产的方向进行集中改造和升级亦是大势所趋。

衡州大道两厢经济带的规划构想近期也正式浮出水面。7.2公里沿线将策划建成多个“创新平台”和主题“创新创业社区”，拟按照“创新平台+主题产业+创业孵化+社群服务+居家生活”的模式进行开发和打造。

该项目的一大亮点是，以互联网思维颠覆传统创业情境设置，为创业者打造“创业社区闭环”——创业者的生活、居住、学习、培训、休闲、社交、商业需求在一个主题社区内就能全部实现。

设想大胆又新奇。其实，从建立全市首个由专业团队运营的创业孵化器——启迪之星开始，高新区在吸引创业者聚集、全力扶持创业项目成长上不遗余力。这次“创新创业社区”能否再次撬动高新区创新创业新格局？让人充满期待。

“衡州大道两厢经济带”如何建？

衡州大道自2013年底全线通车以来，辐射带动效应有目共睹。但这些年来，沿线商业、产业形态并未形成成熟模式，潜力有待进一步发掘。

高新区境内衡州大道全长7.2公里，随着陆家新区建设的推进，横贯新区的衡州大道被赋予重任。这两三年来，高新区一直在其沿线布局大型产业项目，计划提升沿线活力和成熟度，打造“衡州大道两厢经济带”。

沿线从西往东，高新区已计划“落子”双创示范基地、总部基地、金融中心、湖南省新兴产业创新创业孵化基地、虚拟大学

城、商会大厦、贝蓝斯医疗科技园、高新区文化创意园、衡阳文化艺术城等多个重点项目。但是在产业升级和城市化发展的背景下，如何使这条产业带拥有更精准的定位、释放更强大的活力？

今年2月18日，上海乾界置业考察高新区，提出以高新区现有重点项目为依托，打造以主题“创新创业社区”为内容的新型地产模式设想。

最终确定由高新南粤基金联合上海乾界置业对衡州大道两厢进行策划设计。乾界能赋予衡州大道两厢哪些新价值？这还得从该公司的“魔方社区”项目说起。



来自上海“魔方社区”的借鉴

6月24日，高新投组队对上海乾界置业“魔方社区”进行考察。

该项目位于上海嘉定区，总占地面积2万多平方米，于2016年12月31日投入运营。目前已获评上海市众创空间，社会反响良好。

“魔方社区”定位为基于互联网思维的青年创业综合体。上海乾界置业总经理陈文在接受记者采访时表示，这样的定位，既是公司从传统地产转型“泛地产”和“产业地产”的积极探索，实质上是当今创业青年的“痛点”提供解决方案。

“现在大城市的年轻人有很强烈的创业冲动，他们不乏创业好点子，但缺乏支撑

创意落地的保障，比如创业培训、创业资本、扶持平台等。而且高房价及挤占大量时间精力的上下班通勤时间加速冲击着创业青年的梦想。”

“魔方社区”的创意及好玩之处就在于，为创业者量身打造集服务、社交、信息等为一体的资源整合平台，将生活、创业、培训、创业服务全部放置在一个社区闭环内，精准化解创业青年的难处。

“集合带来效率，将极大降低创业者创业和生活成本。”陈文表示，比如魔方社区为创业者提供的工位既能长久使用，又能临时租用，会员通过手机预约就能预定在特定时间段的工位或会议室。再比如培训教室场地等，白天晚上

可以分租给不同的创业者使用。这不仅降低了创业者的成本，也进一步放大空间效应，使办公设备的使用效率大大提高。

“魔方社区”为创业者提供的住房是40多平米的精装小户型，最大程度上确保创业者能负担得起。创业不需要挤公交地铁赶时间，下楼就能办公上班。而且不仅是办公场地和居住场所，所有的创业交流、创业孵化、创业培训、创业服务、创业投融资都能在这个空间内获得。“魔方社区”还要求生活配套商店要开放近50%的股权让业主们参与众筹。这种“我的店就在我家楼下”的感觉，让创业者更有参与感。

“不要轻易否定年轻人的创业冲动”

衡州大道两厢的规划将在很大程度上借鉴“魔方社区”的模式。上周，策划团队已向高新区管委会递交了全面的前期研究成果。

根据规划设想，衡州大道两厢将按照“创新平台+主题产业+创业孵化+社群服务+居家生活”的模式，打造“智造”创业社区、健康医疗创业社区、文化创意创业社区等7个主题创业社区。定位为湖南最有活力的创业社区集群，新都市主义创业生活新模式，产城融合与双创示范基地。

但是如此新颖的模式引入衡阳，是否会“水土不服”？衡阳的创业氛围毕竟不如上海等大城市浓厚，年轻人买房的压力也不及大城市的青年焦灼。“创新创业社区”的定位能否切中时下衡阳“创一代”的需求？

陈文表示，上海的“魔方社区”只是一个闭环式的场景，但衡州大道两厢的范围更大、地块更多，可以发挥的空间更令人期待。“我觉得除了借鉴‘魔方社区’的模式，其实有更多延伸的可

能。”

“而且不管模式如何新颖，最终还是要落到高新区的实际。衡阳有产业基础和产业升级的契机，我们要基于产业特色，把不同地块赋予不同主题来建设‘创新创业社区’。”

在陈文看来，项目关键要充分运用互联网思维，根据不同的主题，把相应的创客云、社区云、商圈云等云平台建立起来，汇集成高新区创业社区的大数据平台。“由主题社区的‘点’，形成衡州大道创业的‘线’，再带动形成整个高新区创新创业的‘面’，我们希望能达到这样的效果。”

借助这个云平台，可以推动整个创业体系的完善。比如政府为创业者提供的服务会引来大升级。“比如融资服务，依托高新南粤基金平台，政府可考虑把对企业的补贴变为风投，多投几家。当企业成长起来，扶他们走完最难的一段，按投入资金的正常回报退出，将创业者的股权保留下来，这就是最大的支持。”高新南粤基金投资管理部总

监周文星表示。

有了云服务手段，创业企业的财务数据、行业情况、团队信息更透明，有助于获得更多担保服务。也借助互联网平台，创业企业能对接上全国一线团队，通过互动，有利于吸引一线的企业进驻衡阳，形成聚集效应。

总之，在这个云平台上，创业青年能通过APP一键呼叫生活和工作，充分享受创业社区内的便捷资源。

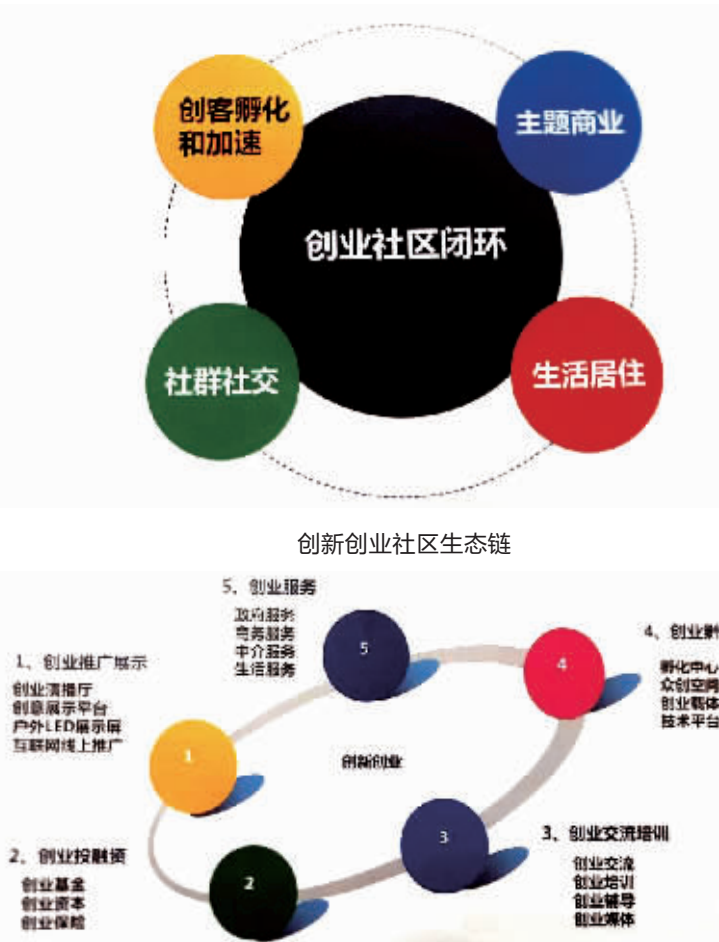
至于创业群体的问题，陈文提醒，不要轻易否定年轻人的创业冲动。只要有更多的机会、服务、信息，创业者只会不断增多。

“创业涵盖的范围非常广泛和丰富，不仅是生产科研型，销售渠道、网络渠道都是创业。我们为什么不能去激发年轻人的创业热情？通过创业社区的打造，形成良好的创业氛围和机会，带动更多的年轻人参与进来。”

陈文尤其提到衡阳庞大的高校资源，“通过我们的努力，将更多的年轻人留在衡阳，这是一个更有成就感的事。”陈文认为这应是创新创业社区更长远的梦想。



衡州大道两厢期待释放更大活力



创新创业社区将为创业者提供众多服务