

上海创意产业园区纷入市 沪创意企业有地扎堆 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/281/2021_2022__E4_B8_8A_E6_B5_B7_E5_88_9B_E6_c123_281836.htm “2006年上海国际创意产业活动周”将于本月下旬举行，届时上海将再给一批创意产业集聚区授牌。预计到年底，上海创意产业集聚区数量将超过50家，总建筑面积超过100万平方米。随着创意产业园区数量的不断增多，如何根据各园区不同的产业定位，结合自己企业的发展定位，选择适合的园区入驻，是创意企业尤其是中小型创意类企业最为关心的问题。《每日经济新闻》本期将为中小企业介绍两个创意产业园区的情况，以供参考。随着沪上创意产业集聚区建设越来越受到市场的关注，不断有新建创意产业园区入市，今年是创意产业园区集中上市的一年。从2005年4月到2006年5月，一年多的时间里，上海陆续已有三批近50家创意产业集聚区挂牌，11月下旬即将举行的“2006年上海国际创意产业活动周”期间，将再给一批创意产业集聚区授牌。预计到年底，上海创意产业集聚区数量将超过50家，总建筑面积超过100万平方米，入驻企业1500多家，从业人员超2万人。创意产业的兴起，促使创意产业园区逐渐成为市场热点。根据规划，预计到2007年全市将形成70—80个创意产业园区，建筑面积总量达到100—150万平方米，吸引3000—4000家各种创意类产业集聚，到2010年，创意产业占全市GDP的比重可能达到10%。在去年4月第一批共18家挂牌的创意产业集聚区中，目前基本都已实现满租。这些创意产业园区吸引了不少从事创意产业和与创意产业相关的企业，其中不乏一些知名的国际大公司，或一些品牌企业，

但大部分仍以设计、广告、媒体制作等中小企业为主。随着挂牌创意产业集聚区数量的不断增多，创意产业园区的定位也将更多元化，对于中小企业主来说，可选择的余地也将更大，商机更多。创意产业园区具五大优势

- 1.交通优势 由老厂房、老建筑改建而成的创意产业园区，大多位于中心城区，其中内环内中心城区的比例约为70%，且大都比较靠近轨道交通，交通便捷是其最大优势。
- 2.租金相对低廉 这些在原有基础上改建的创意产业园区，由于建设改建成本相对较低，因此租金相对于同等区域内的写字楼要低近1/3。
- 3.产业氛围浓厚 艺术企业、文化企业、时尚媒体、创意制作企业、广告公司、时尚餐饮娱乐等这些与创意行业相关的企业，汇集的一起势必会形成一种产业的集聚性，还能为这些相关企业之间创造一种上下合作的可能性。
- 4.税收优惠政策 目前，创意产业园区得到了政府的大力支持，因此大部分园区对于企业的入驻上都会有相关的税收优惠政策，部分园区对于在园区内注册的公司，还会联合所在区域街道，在常规税收优惠上，另外增加一些对于总部企业的优惠政策，例如徐汇区即将开幕的西岸和尚街。
- 5.空间自由分割度大 大部分创意产业园区都在旧厂房的基础上进行翻新而成的，因此在空间上有着商务办公楼不可比拟的优势。5、6米的层高，很深的进深，入驻企业可根据自己的特色，在几百平方米内自由分割空间。

同乐坊，刘嘉玲的“狂欢地”同乐坊位于静安区黄金地段，由西康路、余姚路、海防路围合而成，占地面积约1万平方米，建筑面积约为2万平方米。今年底，这个上个世纪沪上最为著名的“弄堂工厂”集聚区，将以焕然一新的面貌正式开业。与其他以建筑类、设计类为主的创意产业集聚区不同，

同乐坊主打“文化、休闲、创意”，是兼备时尚娱乐和文化休闲产业的消费场所。在同乐坊里，酒吧、特色餐厅、概念零售店、画廊和小剧场，是其构成主体。以文化休闲为主体的创意法氛围，已经为同乐坊迎来了不少知名企业，其中就包括香港著名红星刘嘉玲创办的“MuseClub”、芷江梦工厂、“Cinguini”画廊、金爵艺术沙龙、上海神户馆、巴西烧烤等。这当中，刘嘉玲创办的“MuseClub”无疑是同乐坊最为神秘的地方。今年9月29日，这里举行了“MuseClub”开幕狂欢派对，刘嘉玲等众多明星纷纷到场；10月1日，F1法拉利赛车庆功晚会也在此召开，成为同乐坊打响招牌的最好“武器”。同乐坊由22小部分组成，面积从80平方米—3000平方米不等，以酒吧、咖啡馆、餐饮、画廊等业态为主。其中，1楼租金为12~15元/平方米/天，2楼租金为10元/平方米/天，3楼租金是8元/平方米/天，4楼租金最低在6元/平方米/天，物业管理费为20元/平方米/月。休闲多一点，文化多一点 同乐坊所在区域是上海最早建立的轻工业群落，曾经汇集了电子仪表、纺织业、甚至是食品制造等弄堂工厂，除此之外，附近还曾有芷江大剧院、电影院等文化娱乐设施。近年来，随着城市的经济发展，那些弄堂工厂从1995年起陆续迁出了同乐坊，直到2003年，上海市及静安区政府着手改造该区域，同乐坊才重新被发现并受到重视。同乐坊改造以最简练的建筑哲学，依托上海老厂房的庄严与厚重，结合现代建筑手法的前卫与浪漫，在保持上海传统民族工业厂房特色的基础上，注入“文化、休闲、创意”元素，引进自世界十多个国家和地区的酒吧餐饮、休闲娱乐、时尚发布、影视创意等商家，正在改造成为一个集文化产业、时尚产业、创意产业、娱乐

产业为一体的国际化潮流生活的新旗舰。比新天地亲民，比衡山路高档 同样是以休闲娱乐为主题的消费场所，同乐坊力求在价格上比新天地更亲民，在档次上比衡山路更上一个层次。在目标消费群定位上，同乐坊主要面向上海本地有稳定收入的都市年轻白领，以25—35岁为核心客层，20—25岁和35—40岁为辅助消费客层。这类人群，具有稳定的收入来源、品牌意识强、追求个性化，敢于消费，向往提升自己的层次及品味。因此，较之新天地，同乐坊将更亲民。在业态上，坊内75%以上的业态将会是各国特色酒吧、中西式餐饮、话剧剧场、艺术画廊、个性零售等。世界各地不同的娱乐文化、休闲文化、时尚文化潮流在此汇聚，通过互动体验和快乐消费，为消费者倡导一种“生活艺术化、艺术生活化”的生活概念。

金爵画廊：最喜同乐坊四通八达 创意企业如何选择适合的创意园区？根据自己企业经营定位的不同需求，选择适合的创意园区，才能使得中小型创意企业或是创意相关企业选对地方。在同乐坊经营近1年的金爵艺术沙龙画廊，因为本身企业艺术化的特殊需要，在一开始选址时就将目光集中在办公条件较为自由的创意园区内。对于金爵艺术沙龙负责人来说，画廊的选址极为重要，而地理交通、园区内业态分布情况等是选择创意园区的关键点。首先是地理位置，这也是最为重要的条件。“作为画廊，地点不一定要顶级地段，但必须要容易找到，像莫干山创意园区这样在一条小马路上，很难找到的就不太适合我们。”再来要看园区内业态的分布情况，要符合艺术文化企业的氛围。例如同乐坊一半区域经营酒吧、餐饮等娱乐时尚消费，一半区域以文化艺术为主，这样互相之间即可形成带动消费，为从事艺术文化的

企业形成相关联合效应，这对于需要人气的画廊来说，无疑是至关重要的一点。另外，园区内是否能汇集到一些相关的同行企业，以及园区对于商户的整体规划是否到位，也是有意向入驻的中小企业应该关注的问题。“目前同乐坊内一切配套服务都很好，但如果能为入驻企业统一召开一个开业仪式，就更能在短时间内打响同乐坊的名声，效果会更好。”上述负责人表示。

园区经营管理方式。园区是否是24小时经营，也是一个较为重要的因素。因为24小时不分时间段的经营，就会为画廊企业吸引来自不同时段客源。8号桥，与吴思远一起工作 作为沪上第一批挂牌创意产业集聚区中的一员，卢湾区8号桥时尚创意园区一期自2004年年底开幕，到2005年初就已满租，共吸引了50多家国内外创意时尚类企业入驻。8号桥一期成功招租了香港著名导演吴思远电影后期制作室、设计金茂大厦的S.O.M、设计新上海国际大厦的BH、英国著名设计师事务所ALSOP、法国F-emotion公关公司等大牌机构，顿时名声大噪。这座地处建国中路、成都路口的创意园区与新天地近在咫尺。园区总建筑面积近2万平方米，一期占地7000多平方米，于2004年12月改造完成，其中80%改建成办公楼用于出租，20%改建成餐饮、咖啡等配套设施。二期召集至酷动漫领袖 今年底，与一期一街之隔的8号桥二期计划将正式竣工启用。目前，一期平均日租金已从最初的4元/平方米/天攀升到超过5元/平方米/天，二期竣工之后租金的设定将基于一期的租金标准有进一步提升。即将启用的二期项目主体为一栋U字型的5层高建筑，改建面积达8000多平方米。在各方面继续沿用一期成功理念的同时，8号桥二期将完善和丰富整个创意园区的理念，园区内将设立中心广场

与休闲空间，可在此举办各种时尚创意活动，同时也增大园区内公共活动空间。体现园区高科技与环保理念的太阳能源、绿化空间等各项设施也将在二期充分展现。二期在业态引进上，将更往多元化发展，增添更多的功能。目前，据了解，8号桥二期即将入驻的企业有创始暴雪魔兽世界团队创办的RED5，以及中国游戏软件开发行业的先行者WINKING动漫公司，全球著名的建筑师事务所AEDAS等。顶级奢侈品秀场通过最初设计的“租户共享空间”，如商务中心、休闲后街、咖啡吧，8号桥为入驻企业搭建了一个和谐的创意气氛，为他们提供了许多互动空间，使不同领域的艺术工作者和各类时尚元素在这里互相碰撞，激发灵感和创意，进而更能形成一种时尚文化的集聚效应。同时，8号桥的独有景观和氛围，也吸引了众多国际时尚品牌，选择它作为商业发布及商业拍摄的热门地标之一，上万人参与了在此举行的60多场创意活动。比如，宝马在8号桥向它的VIP客户推出豪华6系列和MINICOOPER；阿迪达斯与STELLAMCCARTNEY在伦敦举办的发布会盛事完完整整在8号桥复制；美国著名篮球明星艾弗森在8号桥向全国媒体介绍他的新款球鞋Answer9；香奈尔男表发布会；迪斯尼国内首款珍藏版手机上市派对等。这些活动让8号桥聚焦成为上海新时尚地标。工业旅游富矿 创意产业集聚区8号桥不仅产出“创意”，还将成为千百万人游上海的都市旅游新景点。据悉，“8号桥”已成为继宝钢之后本市第二个全国工业旅游示范点，也是全国工业旅游示范点中首个以创意产业为特色的示范点。“8号桥”创建一年来，旅游业收入近5000万元。“未”设计：8号桥是豪华商务区的低租金选择 2004年，正是上海旧仓库、旧厂房改建而成的创

意产业园区“出露小荷尖尖角”的时候。创意产业园区在市场上的知名度并不高，却也正是中小企业介入其中的最好时机。拥有中心顶级地段，租金又远低于同类区域，办公环境尺度宽松，类似8号桥等沪上第一批创意产业集聚区成立，一时使得不少中小企业转移选址目光。曾设计过日本三洋电话机、“功夫小子”高档文具以及英国Kenwood家用电器等知名产品的“未”设计有限公司就是这其中的一个。据“未”设计有限公司负责人介绍，公司最初的几个选址地点是新天地、淮海路以及南京西路附近，但由于租金太高难以承受，一直犹豫不决。后从朋友处得知8号桥创意空间招商的消息，觉得地段不错便去看了一看。作为产品设计公司，“未”设计有限公司尤其看中办公地点的艺术气氛和商业气氛的协调统一。8号桥新颖的外观设计、相对较为合理的租金以及24小时宽松自由的办公环境，都让他们觉得耳目一新，也非常符合自己公司的发展定位，因此改变非南京西路、淮海路不选的想法，最终将办公地点定在8号桥。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com