

浅谈无锡本码科创中心项目产业空间模式

胡勇 顾长锋

浙江南方建筑设计有限公司

摘要：文章从当今数字经济和信息技术产业发展的背景出发，通过在市场经济角度下产业空间维度的思考，进一步研究产业空间分布与空间效益的关联性。关注龙头企业的发展诉求，以城市经济为切入点，发掘产业集聚的特性和发展规律，综合产业链分布、空间区位特征、环境因素影响等要素，为其提供合理的物理空间。

关键词：产城融合；空间模式；创新路径

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2021.23.071

一、产业园发展现状

随着互联网产业的发展，如今的产业集聚区出现了多元化发展的趋势，朝着人与互联网，人与万物互联的方式展开。与曾经的产业园区相比，新时代的产业园区在产城融合的背景下更加强调城市人文关系。产业与城市空间之间的链接被提到了重要的位置，产业中最核心的要素人成了产业园区保持活力的关键。人的办公空间需求和生活氛围的营造与产业集聚和城市发展紧密相连。

产业空间正从单一简单的主从关系演变成为多元化的复合空间，产业与城市的关系也相应的从割裂走向融合。通过多年的实践经验，我们希望能逐步总结一些经验，形成一套系统的空间组合模式，更好的迎接“产业创新”时代的到来。

二、设计解析

通过在无锡本码科创中心项目建造及销售过程中经验总结，我们重新去审视设计之初的设计观点，着重论证产品创新中产业空间模式的市场接受度，找到产业园区突破创新，保持持续生命力的方法。

1、项目概况：无锡本码科创中心位于无锡市新吴区，地处长江三角洲腹地，地处上海一小时经济圈，内畅外联互联互通的综合立体交通体系为项目建设提供得天独厚的区位优势。项目南侧多规划为居住用地，北侧为科研用地，区域发展较为成熟。

2、项目总占地约6万平方米，整体总建筑面积约15万平方米，其中新建一期启动区建筑面积约6万平方米已落成。整个项目是以天远视数字工厂（A/VR）为核心，创业孵化为基础，艺术创作为激点，人工智能为研发，国际发展为动力，交流展示为拓展，共同打造无锡数字工厂（A/VR）全息产业链。

3、项目研究始于2019年，正值新吴区提倡大力发展数字经济、人工智能和集成电路等产业链条，加快发展布局，构建数字经济发展新生态时机。在这样的政策背景下，项目两大投资方——天煌科技与特康控股强强合作联合开发，希望本案能打造成为创新发展、产业转型升级的示范园区。南方设计不负重任，承接了无锡本码科创中心项目，这一片双创热土，将有着广阔的发展前景和强劲的创新驱动力。

三、设计创新——产城融合背景下的时代机遇

1、抓住城市扩张中区位机遇

缝合产业与新城之间的关系，打造拥有品质感的开放共享的室外空间。

项目作为高新区科技产业先行启动示范点，充分发挥紧邻新吴区政府，周边居住氛围浓烈的优势，构建起以“产业+社区”融合为目标的创新型产城融合的院落式产业园。项目整体以天远视数字总部为龙头，结合关联产业，以围合院落空间和开放生态绿廊为主线激活整个园区，串联起产业办公、企业研发及企业总部等功能，营造一个开放共享空间氛围。

2、导入多元复合的功能体系

在多年来参与设计的多个园区建设中我们发现，不同规模、不同主题产业的园区对其配套功能的配置要求亦有不同，实现空间与业态的融合的方式亦有不同。以本项目一期启动区为例，园区导入的产业多为智能制造、科技研发类、AI总部基地等类型。这些新型产业强调“商、办、产、研、学、展”等多方面的复合功能的叠加，不同的物理空间都有业态相互转换的可能性。

3、精准的产业定位

为了摸清不同产业的空间诉求，我们配合业主进行了详尽的市调。调查主要针对了以下三个方面进行了初步的实地走访：

（1）产业状况：

深厚的历史底蕴：中国民族资本的摇篮。据近年的数据统计，无锡在全国工业城市中居第五位，“小上海”的美誉因此而来。

中国的物联网之城：在无锡市的工业产业中，形成了以汽车、电力、通用设备、计算机、电子机械等五大产业为主的产业布局（本项目紧邻我院设计的鸿山物联网小镇）。

大量的上市公司：中国资本的第五城。从“2017中国城市资本竞争力排行榜”来看，北京、上海、深圳、杭州、苏州、广州、南京、无锡、成都、宁波以聚集A股上市公司的数量排序，成为最受资本关注的十大城市之一。截至2017年度，无锡市境内外上市公司数量达到129家，超过苏州的127家，排名江苏省第1位，国内第5位，仅次于北京、上海、深圳、杭州。

（2）项目所在区域住宅、商业、办公等二手房价格

目前本项目所在区域新吴区周边住宅二手房价格在18000至20000元。走访了新市府周边滨湖区海洋城周边住宅均价22000-25000元；访谈中介了解梁溪区住宅价格新房在20000以上；锡山区价格大致在16000左右，惠山区价格大致在15000左右。同时对一些成长型数字企业进行了初步调研，大部分产业业主对拥有生产、研发空间的产权表现了极高的兴趣。

（3）通过市场的调研摸排：平层办公的售价去化

速度明显不高，且有大量库存；沿街独栋办公产品售价及去化速度较好；在调研的几个项目中并未布局生产类用房，这一类产品的市场需求有待论证。

通过和市场意向客户交流对接，我们认为我们的产品应满足四大业态的空间需求：

- (1) 智能制造类生产用房；
- (2) 互联网办公；
- (3) 企业总部类；
- (4) 相应的配套服务。

四、在和意向客户交流对接过程中，我们了解到不同产品的空间诉求

(1) 人货分流的智能制造类生产用房

生产型需求较高的产品，单体完整且基底面积较大。该类产品对交通可达性、便捷性要求较高，可沿基地外围设环形交通以获得较好的到达性和物流环境。

我们将货运的入口布置于建筑的北侧，人行办公的入口布置于南侧，实现完全意义的人货分流。同时为了实现平层单元的可分可合，将建筑的交通空间布置于建筑的两端，实现平层面积400—800平方米的转化。

(2) 配套+办公的互联网办公模式

互联网类办公都属于劳动密集型的办公模式。初期孵化期的小微企业对联合办公类或者众创空间比较依赖，看中更多公共配套资源的附加价值，一般会选择交通便利，配套完善的区位，我们将这一类产品布置与场地东侧地铁口处；而成型期的企业则注重品牌建设，门面形象，我们将这类的产品布置于项目的主要出入口处，并通过开放一层的沿街界面，实现对内对外商业配套的可能性。通过市场认证类似的上市企业独栋的面积约为3000方左右，单层面积500—600方左右。

(3) 花园+办公的企业会所型办公模式

这一类更青睐品质型总部办公类产品，要求独立性、私密化，景观生态环境优良。针对这一类型的产品，我们通过双拼围合的方式，实现共享的中央庭院，并且实现独栋产品300—500m²的转换。同时，吸纳传统住宅的设计特点，创新了“叠加”、“类独栋”等产品，通过设置独立门厅、空中花园、私家院落、私享地下车位等方式创造溢价价值来提升产品的市场吸引力。

五、实践反馈

通过项目的建设和销售，我们从中得到了一些反馈信息：

(1) 生产型用房的诉求，项目所在区域优势明显，生产类用房市场缺口较大，这一类产品属于低溢价，但是能快销的产品；

(2) 互联网办公类产品去化的关键在于龙头企业的导入，项目通过引入两家具有一定影响力上市公司，对市场形成一定的品牌效应。围绕龙头企业容易形成上下游产业的关联；

(3) 思索多样性空间对应不确定性市场的机遇，

合院办公类产品的空间诉求，一层单层面积建议由160调整到210左右，以便满足大开间办公和生产的可行性，并在二层设置空中花园，花园私密性和空间归属感更有效。增强企业入口的便捷性与识别性，希望将主出

入口调整至园区主要道路上。关注这一类产品的南向采光空间，调整原交通空间的位置，释放南向采光空间。

(4) 通过市场了解各主要产品的售价及去化速度，重新审视各类产品的面积比例。首先看北侧生产型用房，这类产品去化速度较快，均价8000—6000元，一层价格最高，顶层价格最低，建议极限层数为8层；西侧及南侧办公产品均为独栋形式销售，独栋面积2000—3000方，均价在一万左右，此类产品由于占据较好的形象展示面及有一定的独立性，受到一些优质的大型互联网企业的青睐；中间合院办公产品，占据较好的景观资源及独门独院，独栋面积也较小，仅为300—500方，因此期望有较高的货值溢价，整体定价为13000—15000/平方米，但从目前的市场反应，去化较慢，产品的单层面积太小。

由此通过市场的反馈和财务的测算，我们建议在此类产业园区的各类型功能用房有一个合理的面积配比。增加生产型用房的量，控制互联网办公独栋面积，减小合院产品的面积，增加部分配套用房。即40%的生产型用房，30%互联网办公用房，20%合院型办公用房，10%配套用房。

结语

无锡本码科创中心是我们在产业类型项目中的一次实践，不同于以往的经验，在这次实践中我们希望通过入驻企业发展的认知和解读，研究不同产业空间诉求，破除空间缺失限制、激发创新活力主体，推动全生命周期的产品体系，完善配套服务体系，强化每个项目的竞争优势。

我们也深刻的认识到随着时代的发展，更多的产业园在城市中承担着更为重要的角色。这种集办公、生产、展示、服务一体化的多功能园区，已经从传统的产业园形式蜕变为一种新型城市更新模式。从城市维度和时代维度两个维度来看，产业园正走到了一个多元化和多样性的阶段。我们需要将产业文化引入城市配套，让产业园从传统意义的生产型空间真正开始走向城市 and 面向公众开放。未来随着二期的建设，我们所提出的“产城融合客厅”的设计理念将完整呈现。

参考文献

[1]陈丽娟.我国智能制造产业发展模式探究:基于工业4.0时代[J].技术经济与管理研究,2018(3):109-113.

[2]夏铨铨.基于生态价值观的智能制造产业发展研究[D].合肥:合肥工业大学,2017.

[3]唐德森.“互联网+”背景下智能制造产业发展模式与路径创新研究[J].经济研究导刊,2016(33):35-36+49.

[4]李伯虎,柴旭东,张霖,等.新一代人工智能技术引领下加快发展智能制造技术、产业与应用[J].中国工程科学,2018,20(4)

作者简介:胡勇,男,1967.10,汉,上海,本科,高级工程师.研究方向:建筑设计。

顾长锋:男,1984.1.4,汉,籍贯江西,本科,职称:高级工程师。