

创投机构加快科技成果转化提升产业园运营质量的分析

郭荣峰

广东粤科创业投资管理有限公司

摘要：本文探讨了如何加快科技成果转化并提升地方产业园运营质量。结合创投机构的业务特点，以科技成果转化提升地方产业园运营质量为切入点进行分析。首先分析了地方投融资平台的现状，指出了其经营能力薄弱、缺乏有效的造血功能的问题。接着提出了利用科技成果转化提升产业园资产质量的方法，包括加强区域创新协同合作、推动科技成果转化子基金的壮大以及发挥科技经纪人在链接科技成果方、企业及资本市场之间的资源方面的作用。最后，文章强调了科技经纪人对于推动科技成果向市场转化的重要性，并提出了加强科技经纪人工作、搭建省院合作机制以及壮大科技成果转化子基金群等措施。通过科技成果提升产业园区REITs产品回报率，能帮助运营主体减轻压力，提高资产价值，并丰富退出路径，实现地方、产业和创投机构多赢。

关键词：创投机构；科技成果转化；科技经纪人；省院合作；科技转化子基金群

【DOI】 10.12252/j.issn.2096-6288.2022.12.222

一、地方国资运营能力较弱

各地的城投公司都承担着地方政府投融资平台的重要职能，具有政府部门和国有企业双重角色。然而，这些公司往往缺乏真正意义上的市场经营主体地位，缺少自营收入和盈利来源，导致债务高企。同时，它们背负着项目融资、工程建设和欠债还贷的三重压力。

城投公司投资建设所形成的各类基础设施和社会公益项目大多属于非经营或准经营项目，无法形成偿债来源或者无法完全满足偿债需要。然而，通过市政基础设施和投资环境的改善，可以吸引企业入驻并获得税收，从而实现地方政府的循环。从长远来看，这种循环可以在较长的期限内实现平衡。

“土地财政”模式已无法持续，各行业已进入以专业求效益的新时代。在高质量经济发展的模式下，对存量资产的盘活、运营升级及变现已成为城投平台以及房地产开发企业未来的主要任务之一。国有企业利用土地资源、政策资源、市场资源和企业资源、项目资源等方面的优势，激活存量资产、搞活增量资产、整合优良资产、激活无形资产，实现城市资产资源资本化。即便对于普通二线和三四五线城市的城投平台，虽然大部分资产（包括商品房、产业园等）缺乏销售价值，但在抵押融资方面仍有较大的空间。城投平台本身的信用能支撑起融资扩表的需要，盘活存量（含低效）资产已是当前绝大多数城投平台化债更务实的选择，尤其是产业园资产的盘活与融资更是目前提升城投投资资产质量最有成效的切入点。

二、加快科技成果转化提升产业园资产质量

（一）科技成果转化主要矛盾和挑战

科技成果与市场需求结合不紧密是当前科技成果转化所面临的一个重要矛盾和挑战。科技成果转化的目的

就是将科技研发取得的成果转化为现实生产力，满足市场需求。然而，目前存在着科技成果与市场需求之间的脱节现象。

首先，科技成果的转化需要与市场需求紧密结合，但是目前科技研发与市场需求之间缺乏有效的对接机制。科研机构通常以解决科学问题和技术难题为目标，市场需求并不是他们的优先考虑因素。而企业则更加注重市场反馈和经济效益，对科研成果的转化兴趣相对较低。这就导致科技成果无法顺利地转化为实际产业应用，浪费了大量的研发资源。

其次，科技成果转化的过程中还存在着市场需求分散、不明确的问题。市场需求的多元化和变化速度快，科技成果的转化需要及时了解市场需求的变化，并根据需求调整科技成果的方向和应用。然而目前科技成果转化市场的信息不对称严重，科研人员对市场需求的了解不够充分，无法准确把握市场需求的动态。这就导致在科技成果转化的过程中，无法精准地满足市场的需求，造成了资源的浪费和效益的降低。

解决科技成果与市场需求结合不紧密的问题，需要加强科技研发机构和企业之间的合作与交流。科研机构应该主动了解市场需求，将科技研发的重点和方向与市场需求相结合，提高科技成果的转化效率。同时，企业也应该积极参与科技成果的转化过程，与科研机构建立紧密的合作关系，共同推进科技成果的转化。另外，政府应加强对科技成果转化的引导和政策支持，为科研机构和企业搭建良好的合作平台，促进科技成果向市场转化。只有科技成果与市场需求紧密结合，才能实现科技成果转化的最大价值，推动科技创新与经济良性循环。

（二）科技经纪人链接“沉睡”资源

科技经纪人是指在科技成果转化过程中，发挥中介和沟通的作用，链接科技成果方、企业及资本市场之间的资源，推动科技成果向市场转化。科技经纪人在科技成果转化中具有重要的角色和作用，能够有效地加快科技成果的转化过程。

科技经纪人的关键任务之一是链接“沉睡”的科技资源。在科技成果转化中，往往存在一些未被有效利用的科技资源。科技经纪人通过梳理和整理资源，挖掘和发现有潜力的科技成果，将其与具有市场需求的企业进行有效对接。这样既能够让科技成果得到更好的应用和推广，也能够满足企业的需求，实现科技成果的转化和经济效益的提升。

科技经纪人在链接“沉睡”资源的过程中，需要具备一定的能力和素质。首先，科技经纪人要具备较强的科研背景和专业知 识，能够准确评估科技成果的价值和应用潜力。其次，科技经纪人要具备市场洞察力和商业敏感性，能够了解市场的需求和趋势，为科技成果与企业之间的对接提供有针对性的建议和支持。此外，科技经纪人还需要具备良好的沟通和协调能力，能够有效地沟通科技成果方和企业之间的需求和利益，推动双方的合作和共赢。

为了进一步加强科技经纪人的工作，推动科技成果转化，还可以通过搭建省院合作机制，架设院所和地方的桥梁。省院合作可以实现科技成果方和企业之间的更好对接和合作，提供更加便捷的服务和支持。同时，还可以壮大科技成果转化子基金群，为科技成果转化提供资金支持和保障，进一步提高科技成果的转化率和效益。

（三）机构、地方、高企高校协调加快科技成果转化

地方政府的支持和引导可以为科技成果的转化提供必要的基础设施和政策支持。创投机构、高校高企创新协同发展的方式，有利于促进科技成果向市场的转化。

多方通过对不同地区的资源禀赋、专业优势和产业基础进行分析，可以合理配置科技成果转化的资源和要素。在不同地区之间建立起科技成果转化的协同机制，在优势互补的基础上推动创新成果向市场化转化。通过加强省院合作，可以实现院所和地方之间的更紧密联系。通过省院合作架设桥梁，促进科技成果在地方的推广和应用，打破行业壁垒，形成创新链条。

创投机构推动科技成果转化子基金的壮大，并且助力地方产业园发现类似于REITS的金融产品加快融资步伐。科技成果转化子基金作为创投机构的重要力量，可以为科技成果的转化提供资金和资源支持。通过不断扩

大科技成果转化子基金的规模，可以吸引更多的投资者和创业者参与科技成果的转化，推动科技成果向市场实现规模化、产业化发展。

三、创投机构赋能产业园实现多方共赢

优秀的产业运营商是确保从优质基础资产到成熟产业园资产转化的核心要素。产业园的收入主要依赖于租金收益，而成本主要与运营管理能力有关。在时间序列上，整体成本相对稳定，例如运营管理成本通常根据运营管理协议约定，维修保养费用也相对固定或仅占运营收入的一定比例。因此，产业园价值的增长弹性主要源自租金收入的增长和底层资产估值的增长。优秀的创投机构拥有丰富的优质项目资源，是理想的产业园运营合作伙伴。

（一）依托优秀投研能力和丰富的项目资源，提升项目质量

创投机构凭借其丰富的投资组合中已发展成熟、即将进入资本市场企业的资源，与政府平台公司建立了合作关系。通过设立基金、组建熟悉资本市场的专业化并购团队，为地方政府和平台公司提供收购上市公司股权、整合战略性新兴产业、推动项目落地和产业集聚的全程服务。以粤科集团为例，采取“前台中台后台协同”“投前投中投后并重”的业务联动机制，通过集团“投研+投资”能力体系建设，形成投研队伍和一线投资团队的联动配合。通过建立“投资团队+项目管理团队”的投后管理和投后赋能机制，拓展投后赋能的方式和内容。

（二）便于发挥创投联合体支撑作用，提升资源整合能力

知名创投机构可发挥影响力组成联合体，资源整合能力、规模效应、资金撬动效应和创新引领效应都得到了加强。资源整合方面，投资集团变单打独斗为组团式服务，带着创投机构、金融机构、产业资本、高校科研院所、工程建设方等一起为地区产业发展赋能，将资金、项目、技术、人才等资源集聚起来，通过资源整合达到经济增量做大、存量做优的效果。规模效应方面，联合体各成员单位在地区项目投资上形成聚合效果，通过增强整体议价能力、降低服务成本，加大投资规模。例如粤科集团在中山、广州白云设立总规模40亿元的联合体基金，按照地方政府和联合体成员一定比例进行配比组建基金，并将资金投资在当地，形成比较大的撬动效应。

（三）依托高质量项目资产包，创新发展理念，拓展创投业务边界

地方招商诉求与市场化投资机构的逻辑存在差异，

其中地方对资金安全性的关注高于对投资收益的追求。在招商引资过程中，首先要确保资本招商任务的落实，并在此基础上夯实投资安全，最后关注的是投资收益。对于创投机构的现状，在追求IPO的背景下，项目的退出路径较为狭窄，资金周转速度缓慢。由于各种因素的限制，已投资的健康项目能够实现IPO退出的比例并不高，这部分项目往往是符合地方招商引资需求、能够提升产业园资产经营质量的优质资产包。在合作背景下，只要企业能够创造价值并有利于地方产业升级，创投机构也将积极参与投资，反向促进创投机构的业务布局，丰富资本运作方式，同时也可以借助地方政府的支持，增加谈判筹码，降低投资风险。

四、产业园Pre-REITs模式

REITs一般指不动产投资信托基金，在国内，REITs通常指的是基础设施REITs，主要服务于产业园、高速公路等基础设施实体，采用“公募基金+ABS”的结构。其核心作用在于实现不动产证券化，将规模大、流动性弱的不动产盘活，转化为方便广大投资者参与投资的产品，使得普通投资者能够以较小的金额参与到优质基础设施项目的建设上来，从而更好地推动资本市场服务于实体经济。2020年4月24日，中国证券监督管理委员会与国家发展改革委联合发布了《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》，明确对国家战略性新兴产业集群、高科技产业园区、特色产业园区等开展发行公募REITs试点。园区资产成为公募REITs底层资产中的重中之重。

Pre-REITs产品是指持有或收购具备发行公募REITs产品可能性的资产，通过高质量运营待底层项目进入稳定运营期后，再通过发行公募REITs或向第三方转让项目实现资金退出，类似于Pre-IPO产品。

产业园区REITs产品有利于释放运营主体开发建设的“重资本”压力，转向REITs考核的重点——锤炼运营服务“软实力”，提升存量资产价值。目前市场上流通的7只REITs产品均选取于发达地区且资产标的优质、运营实力相对突出，这也起到了一定的示范效应。因此，运营主体如需通过REITs路径提升园区创新生态和经营附加值，必须竭尽所能。

（一）丰富退出路径，形成地方、产业和创投机构多赢局面

1、资本并购

各路资本大鳄纷纷瞄准了园区资产，将其视为具有高度投资价值的“香饽饽”。高瓴资本通过入股产业园区运营服务商天集产城，着手建设高瓴创投医疗器械园；康桥资本推出规模为8.5亿美元的生物医药基础设施基金，以投资建设康桥资本生命科学园等项目；红杉

中国成功募集首支“新基建”基金——红杉中国新基建股权投资基金，主要投资方向涵盖新经济产业园、高端制造厂房、生物医药产业园、高标准物流、数据中心等。此外，黑石集团以63亿元收购了粤港澳大湾区最大的城市物流园区——广州国际机场富力综合物流园的70%股权，并随后实现了百分百收购。种种迹象表明，投资者对于高质量园区资产的关注度日益提升，充分展示了资本市场对于园区资产的强烈兴趣及高度认可。

2、公募发行

在2021年6月21日，首批9只公募REITs正式上市，其中5只为产业园区类，底层资产涵盖了张江光大产业园、苏州工业园、招商蛇口产业园、普洛斯仓储物流园以及盐田港仓储物流园。在此之后，2021年11月29日，第二批2只公募REITs也成功上市发售，其中1只为产业园区类，底层资产为中关村产业园。截至目前，共发行29支公募REITs中，有9只为产业园类公募REITs，这些公募REITs的平均年化派息率3.25%，上市后的价格最高平均涨幅达39%。

结语

综上所述，创投机构以及科技经纪人在科技成果转化中发挥着重要的作用，能够帮助科技成果方和企业之间建立合作关系，推动科技成果向市场转化，实现科技创新和经济发展的双赢。科技经纪人通过链接“沉睡”的科技资源，能够提升科技成果的转化效率和质量。地方招商需求关注资金安全性，而创投机构在追求IPO的过程中面临项目退出困难和资金周转缓慢的问题。产业园区REITs产品能帮助运营主体减轻压力，提高资产价值，并丰富退出路径，实现地方、产业和创投机构多赢。资本并购和公募发行是两种有效的退出方式，能吸引更多投资者参与，提高园区资产的价值。

参考文献

- [1]徐研,杨坤睿,焦继军.风险投资网络联结与企业技术转移[J].经济经纬,2022
- [2]钟颖.G创投公司项目投资风险控制的案例研究[D].华中科技大学,2019.
- [3]朱楠.专精特新企业科技成果转化路径分析[J].科技智囊,2022.
- [4]严福洋.创业投资对企业创新投入的影响——基于地区市场化程度的调节作用[D].暨南大学,2020.
- [5]王珊珊.深创投对创业企业创新能力的影响研究[D].河北经贸大学,2019.
- [6]欧阳鹏.私募机构控股型投资的投后管理及经济效果研究——以深创投控股中新赛克为例[D].暨南大学,2019.