

孵化器离开政府补贴能走多远

优客工场一开业就赢利，“二房东”拼的还是服务内容

“2020年，中国经济排名前20的城市，商业和写字楼面积将达到3亿平方米，其中30%将转化成各种共享空间。在这些城市中，今年每平方米一年租金大约3000元，到了2020年，保守预测也要4000元，这是一个两千多亿元的市场。”9月10日，在全球INS大会上，优客工场创始人毛大庆提出了上述观点。

优客工场是共享空间里的联合办公场所，这是由国内孵化器和众多众创空间一路进化而来的物种。毛大庆的话，一方面指出现在众创空间还承担着消化供给过量的写字楼的任务，而“共享空间”一词则隐含未来孵化器的发展趋势：大量创新企业不光需要一个办公场所，更需要一个能够激发商业灵感，整合上下游合作链条的创业生态。两千亿元的市场看起来很美，但孵化器在脱离政府补贴后能否建立起成熟的商业模式，早日实现赢利呢？

本报记者 张亚楠

不赚钱的孵化器成产业园配套

“双创”时代，一个有着庞大需求和市场前景的朝阳产业如何才能赚钱？这里说的就是孵化器这个产业。

“原来我们只是房东，现在加一些配套服务，成了孵化器。”济南高新技术创业服务中心企业服务部副部长田甜说，这样以来房租收入一点没少，还享受到各级政府补助，对于创业企业来说，房租虽然没少交，但获得了创业导师等增值服务。

而一些民营孵化器，则是靠商业地产等做支撑，比如前身是生物医药产业园区，以收取租金为盈利模式的同科孵化器。

“同科是国家级孵化器，享受济南市100万元补贴，这个补贴在省内已经算很高了。基于房租这块，我们自己养活自己没问题，不过还没找到一个好的盈利模式。”济南同科孵化器主任王建英坦言，现在孵化器盈利的不多。

同科的孵化基地针对有一定基础的创业公司，房租1.2元/平方米/天的，这个价格低

于周边写字楼2元/平方米/天的市场价，针对6人以下的创业团队和初创公司，只要有项目计划书就可申请免费入驻。

田甜说，目前济南市的孵化器绝大部分收入来自房租。这是很多孵化器目前存在的现实问题：租金是重要盈利来源，甚至是唯一来源，在政策扶植尚能勉强维持生存，一旦失去补贴可能就难以维继。

同科做孵化器也不赚钱，但它把孵化器作为产业园区配套设施来经营。王建英说，同科目前正在建设一个产业园区“三板小镇”，会把孵化服务直接嫁接到“三板小镇”上，吸引企业入驻。

股权投资靠谱吗

济南智库创吧就是一个股权投资平台。智库创吧有四大股东，三家是风险投资公司，一家是知识产权事务所，2015年10月投入运营。至今孵化过40多家企业，智库创吧副总经理庄璐告诉齐鲁晚报记者，目前有十多个在孵项目获得3000多万元风险投资，20%的项目被淘汰、清出。

在智库创吧，20%在孵企业有业务交集，比如专注财税服务的“找个会计”服务了这个空间

近80%的企业；一家摄影公司为空间里的企业做产品图拍摄制作服务；专门开发APP的秦商科技也服务于智库创吧内多家企业，这显示孵化器在空间内的产业链和创业生态的初步构建。

智库创吧的运营面积2500平方米，一年运营费用两三百万元，不收房租，法律、财务咨询、人才介绍等服务也不收费，但为企业提供商业模式、品牌包装等咨询服务或微信营销等服务是收费的，还有政府补助，但上述收益还没法让智库创吧赢利。

另一些孵化器则专注于专业领域的投资，这些企业凭借在业内多年积累的经验人脉转型做行业内投资，进而建设孵化器吸引、挖掘投资项目，创客基因就是这样一家专注医药研发领域的孵化器。

创客基因创办者本身就是济南高新技术创业服务中心的受孵企业，这家企业发展壮大后开始医药领域的投资。创客基因目前有8家入孵企业和10家入孵团队，目前，创客基因经营方济南基因谷创业服务有限公司参股了其中4家企业。创客基因也是寄希望于股权收益的。

“未来，科技类创业公司股权变现到底有多大想象空间？”

一位不愿透露姓名的业内人士对孵化器进行股权投资表示质疑，他认为很多孵化器还停留在拿到政府补贴后，最后不了了之的局面。

优客工场孵化的是社群

“优客工场从一开始创办就是赢利的。”优客工场青岛社区经理刘民告诉齐鲁晚报记者，优客工场在挑选进驻地点时，很多都是处于核心地段但运营不良的资产，相当于是在帮助政府盘活不良资产，这使他们能够获得一部分差价。

优客工场成立不到一年半，目前估值近55亿，发起人是前万科副总裁毛大庆，投资方包含红杉资本中国基金、真格基金、创新工场等多家知名机构，在投融资方面有巨大的资源优势，而这些高端资源也吸引了相应行业的知名服务商。

9月9日，知名会计师事务所普华永道中国区代表来到青岛海草优客工场，跟有需要的十几家企业沟通，后续多家企业跟普华永道建立了联系。刘民告诉齐鲁晚报记者，普华永道并非义务服务，它也是借优客工场这个平台来寻找优质

投资项目的。

因为链接资源高端，优客工场对创业者有很大吸引力，今年6月正式进入青岛的优客工场目前已有28家企业入驻。在青岛海草优客工场，一个工位1000~1300元一个月，前期入驻企业能享受较大折扣。

齐鲁晚报记者注意到，美国版的优客工场是Wework，入驻对象并不局限于创业公司，而是大量的自由职业者、小微企业等。Wework的赢利点有两方面，一是通过写字楼“整批零租”获取差价，二是通过对种子公司投资等隐性回报获利。而优客工场的房租比别的孵化器要高两三成，它的品牌溢价使得它在社区房租、物业费等方面受到当地政府的优惠，部分社区房租免费。

同Wework一样，优客工场把精力放在组织大量活动上，以社交为纽带，做生态和圈子文化。

在毛大庆看来，未来的联合办公空间将用虚拟模式实现全球共享，形成线上超级大网，根据需求实现交易。在实现这一点之前，联合办公空间作为中间跳板为创业者提供思想碰撞的环境，为创业者创造了新的商业合作机会。

齐鲁晚报交通能源记者站 举办全省通讯员培训交流会

本报讯 9月23日下午，在大众传媒大厦29楼东会议室，齐鲁晚报交通能源记者站举办了2016年度第四次全省通讯员培训交流会。来自省内莱芜、青岛、潍坊、菏泽等地市的十余位行业内精英参加了此次培训交流。

培训交流会上，齐鲁晚报交通能源工作室相关负责人对参会的通讯员进行了交通、能源类新闻采编技巧的培训，借助新闻案例的讲解来增强基层通讯员的新闻意识和写作能力，进一步提高其新闻宣传业务能力。

会上，相关负责人还对齐鲁晚报、日新传媒的相关媒体业务进行了介绍。各地通讯员针对“如何更好地在地方开展新闻工作”这一话题进行了深入的交流探讨、分享了各自的经验。



挂失声明

以下个人或企业经营许可证挂失：
孔振华，证件号码370612210172；
宗建明，证件号码370612211596；
杜军生，证件号码371623231394；
马宗收，证件号码371623000070；

卧龙电气烟台东源变压器有限公司，证件号码370612575315。

以下个人或企业道路运输证挂失：

王波，鲁F75596，证件号码370612307775；
王晓东，鲁F76047，证件号码370612308498；

矫恒东，鲁F74079，证件号码370612309839；
林永强，鲁F92409，证件号码370612300119；

姜恒武，鲁F77707，证件号码370612309815；
李军贤，鲁F77733，证件号码370612309804；

于志明，鲁F77583，证件号码370612309676；
孔庆辉，鲁F74705，证件号码370612307514；

赵均令，鲁F7628挂，证件号码370612306777；
任业魁，鲁F73885，证件号码370612304627；

罗宁，鲁F7F038，证件号码370612305879；
黄宝金，鲁F75872，证件号码370612306509；

烟台大欣货运有限公司，鲁F74897，证件号码370612306555；

烟台牟平平守波商贸有限公司，鲁F7709挂，证件号码370612307808；

烟台市牟平区隆腾物流有限公司，鲁F73835，证件号码370612304533；

烟台市牟平区隆腾物流有限公司，鲁F74925，证件号码370612306724；

烟台市牟平区隆腾物流有限公司，鲁F73270，证件号码

370612307745；
牟平区盛达电镀有限公司，鲁F74765，证件号码370612306540；

烟台市富港物流有限公司，鲁F77403，证件号码370612309517；

烟台德成食品有限公司，鲁Y82098，证件号码370612303763；

烟台市富港物流有限公司，鲁F76473，证件号码370612308754；

牛荣泉，证件号码371623313990；

无棣县恒信物流有限公司，证件号码371623319055；

无棣富安运输有限公司，证件号码371623326720；

无棣富安运输有限公司，证件号码371623326721；

无棣县昊通物流有限公司，证件号码371623313565；

无棣县昊通物流有限公司，证件号码371623313424；

无棣万德运输有限公司，证件号码371623329788；

无棣悦达物流有限公司，证件号码371623328001；

无棣富安运输有限公司，证件号码371623326905；

无棣县恒信物流有限公司，证件号码371623327651；

无棣县富奥物流有限公司，证件号码371623310209；

无棣万德运输有限公司，证件号码371623307031；

无棣县运输有限公司，证件号码371623329804；

无棣万德运输有限公司，证件号码371623313889；

无棣万德运输有限公司，证件号码371623311972；

无棣万德运输有限公司，证件号码371623311973；

无棣鸿昌物流有限公司，证件号码371623313390；

无棣县万德运输有限公司，证件号码371623314511；

无棣县恒信物流有限公司，证件号码371623399281；

无棣昌盛运输有限公司，证件号码371623310336；
无棣万德运输有限公司，证件号码371623314117；

无棣鑫通驾驶员培训有限公司，证件号码371623800263；

无棣县昌盛运输有限公司，证件号码371623312097；

无棣县忠鑫物流有限公司，证件号码371623327537；

无棣县昌盛运输有限公司，证件号码371623329543；

无棣县昌盛运输有限公司，证件号码371623312615；

无棣县忠鑫物流有限公司，证件号码371623327538；

无棣盛通物流有限公司，证件号码371623319771；

无棣盛通物流有限公司，证件号码371623319772；

无棣县渤海物流有限公司，证件号码371623329844；

无棣县昌盛运输有限公司，证件号码371623329847；

无棣悦达物流有限公司，证件号码371623312128；

无棣万德运输有限公司，证件号码371623314527；

无棣万德运输有限公司，证件号码371623329851；

无棣万德运输有限公司，证件号码371623329852；

无棣万德运输有限公司，证件号码371623329853；

无棣万德运输有限公司，证件号码371623310150；

无棣县昌盛运输有限公司，证件号码371623314744；

无棣县昌盛运输有限公司，证件号码371623314745；

无棣县昌盛运输有限公司，证件号码371623319758；

无棣县恒信物流有限公司，证件号码371623310376；

无棣悦达物流有限公司，证件号码371623311037；

无棣悦达物流有限公司，证件号码371623311198；

无棣县海洋物流有限公司，证件号码371623310543；

无棣悦达物流有限公司，证件号码371623311271；

无棣县富奥物流有限公司，证件号码371623312969；

无棣县昊通物流有限公司，证件号码371623329934。