

# 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新物种。毛大庆的话,一方面指出现在的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,这样一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,在政策扶植期尚能勉强维持生存,一旦失去补贴可能就难以为继。

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拍摄制作服务;专门开发APP的秦商科技也服务了智库创吧内多家企业,这显示孵化器在空间内的产业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,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家人孵企业和10家人孵团队,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,跟有需要的十几家人驻企业沟通,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 F 7 4 8 9 7,证件号码370612306555;  
烟台牟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371623238001;  
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;  
无棣万德运输有限公司,证件号码371623311640;  
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;  
无棣盛通物流运输有限公司,证件号码371623319771;  
无棣盛通物流运输有限公司,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;  
无棣悦达物流运输有限公司,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;  
无棣悦达物流运输有限公司,证件号码371623311037;  
无棣悦达物流运输有限公司,证件号码371623311198;  
无棣县海洋物流有限公司,证件号码371623310543;  
无棣悦达物流运输有限公司,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。