浅谈企业办公物业的选择

众所周知，随着国民经济的高速发展，科技类企业选择办公物业大概经历了三个发展阶段。第一阶段改革开放初期，大多企业创业初期，只要有间办公室或是场地，就能开办业务。对物业形式、周边环境都没有什么要求。很多公司将办公地址选在住宅小区或是商住楼。但随着公司的发展，物业面积不够、物业形象不好、办公氛围不足成为大部分企业面临的问题。这时进入了第二个发展阶段，即写字楼的大量出现，企业纷纷搬进写字楼。该阶段的写字楼一般集中分布于城市的核心商圈，多为高层办公、区位交通便利、写字楼形象良好、周边配套齐全。但随着城市不断发展和扩容，白领一族居住地距离核心区越来越远，交通压力日益加大，买得起车也停不下更停不起的尴尬日益明显，每天上下班高峰上演着电梯争夺战，午餐时间到处人满为患，现在的城市核心区的写字楼似乎正在成为拥挤、烦躁的代名词。公司各项成本不断增大，员工满意度的不断降低，企业主们都在问我们的效率去哪了？上班族们更再问我们的幸福都去哪了？这些其实还远没有结束。任何企业每天都在面临来自政府各职能部门的各种行政管理，每天都在面临与各经济体合作中不断出现的法律问题，每天都在为如何找到和留住优秀的人才而发愁，每天都在为企业如何做大做强寻找资金，每天都在防范自己的商标或是专利是否被侵权，每天更希望扩大企业的社交圈或是寻找新的商机而不知所措。这些困局所有的企业在传统的写字楼物业里，只能靠企业自身独立面对，诸多问题困扰和制约着企业的发展，最终导致企业内部部门臃肿，效率低下，谁来帮助他们?！随着社会的进步，企业对于办公物业有了更多更好的选择机会，这时进入了第三个发展阶段——科技园区。科技园区作为一个相对为行业所认可的模式,其发展趋势或将成为下一个十年的黄金法则。科技园区不仅为入驻企业提供了形态丰富的办公物业，而且提供了如税收返还，政策扶持、员工公寓等增值服务，使入园企业享受到了在普通写字楼里无法享受到的各项支持。企业进入园区，好像有了保姆，有了后盾，有了依靠。许多问题可以较容易的找到组织去协调，寻求帮助，告别原来孤军奋战的局面。

但全国各地园区建设如火如荼，形色各异的科技园区如雨后春笋不断涌现。面对市场上出现的各种园区，企业很难判断出孰优孰劣，更是不知道哪个园区适合自己的发展。

概括起来，目前市场上出现的园区从开发运营商的角度概括起来大概分为三类：一是政府主导建设的园区；二是由行业联盟或行业领袖主导建设的园区；三是由专业的园区开发运营商建设的园区。他们大都宣传税收优惠，物业优惠等政策来吸引企业，似乎看起来没什么区别，其实不然，这三类园区有着本质的区别，优劣势十分明显。

第一类政府主导的园区凭借其掌握的行政权力和资源优势，往往在园区建设初期可以给出十分诱人的税收优惠政策或产业扶持政策，国内比较成功的案例如“中关村”产业园。当然“中关村”的成功离不开它独特的区位优势，中央及北京全方位的支持，可谓“天时地利人和”。但是更多地方政府主导的园区缺乏灵活性和创造性、活力不够，容易导致机构膨胀，政企不分。而且往往因为领导的更替，各界政府发展重心的转移，园区享受的各种政策很难保证其稳定性和延续性。许多园区建设也多采取“运动式”的推动和“阶段式”发展模式，这几年蓬勃发展、快速推进，过几年又名不副实，甚至惨淡维持。造成企业面临很大的政策风险和很多不确定因素。在同一个城市里甚至出现每个行政区、县都上马一个所谓的政府园区，打出的优惠政策一个超过另一个，最终造成无序竞争，产业分散，不利于城市产业结构的升级换代，跟不利于企业长期稳定的发展。

第二类由行业联盟或行业领袖主导建设的园区，往往行业界定具体，一般是围绕核心大型制造企业，通过整合产业链上下游企业的方式，形成某一个或几个行业的产业聚集，如青岛海尔产业园。但这种政策红利和产业红利很难被行业外的企业享受到，而且“区域性”明显，不具有可复制性。

第三类是由专业的园区开发商建设运营的科技园区，这类园区不仅布局合理，功能完善，规划领先，而且从硬件设施到软性服务都能较好的满足入园企业的各种需求。这类科技园区在硬件上倡导花园办公、智慧办公，将更多的科技元素融入建筑本身，强调科技上的创新和环境上的融合，使身在其中的从业者身心愉悦；在软件上提倡贴心周到服务，做好企业的管家和保姆，整体运作更加贴近市场，贴近企业需求。

由专业园区开发运营商主导的高质量的科技园区，正逐步成为企业发展的不二选择和发展主流，也正在成为城市中产业聚集的重要载体，实现城市产业升级的重要平台，正在成为引领企业办公物业升级的必然趋势。