

文化创意产业园区投资决策及运营模式研究

丁海土

浙江绍兴形尔尚居家空间有限公司, 中国·浙江 绍兴 312000

【摘要】本文对金德隆文化创意园的发展状况进行了分析。提出要提高园区的整体运营水平, 必须统筹规划, 实现产城园区的一体化发展; 要加强管理机制, 创新经营模式, 增加优质服务, 才能推动园区的健康、可持续发展。

【关键词】文化创意; 产业园规划; 创意天地; 规划设计; 运营模式

Research on Investment Decision and Operation Mode of Cultural Creative Industry Park

Ding Haitu

Zhejiang Shaoxing Xingershang Home Space Co., LTD. Shaoxing 312000, Zhejiang, China

[Abstract] This paper analyzes the development of Jindelong Cultural and creative industry Park. Put forward to improve the overall level of park, must be overall planning, to realize the integration of city park production development; In order to promote the healthy and sustainable development of the park, it is necessary to strengthen the management mechanism, innovate the management mode and increase the quality service.

[Keywords] cultural creativity; Industrial park planning; Creative heaven and earth; Planning and design; Operation mode

引言

作为 21 世纪最具发展前景和最具发展潜力的“朝阳产业”, 文化创意产业已成为 21 世纪最具发展前途的行业。党中央、国务院和各级政府充分认识到了发展文化创意产业的重要性, 并将其作为国家发展战略的重要组成部分。文化创意产业园区是我国文化创意产业发展的一个重要平台, 它为企业的发展创造有利的条件, 也能为人才的聚集创造有利的条件。因此, 对我国文化创意产业园区的投资决策和运作方式进行探讨, 对于促进我国经济发展有着重要的现实意义。

1 相关概念综述

1.1 风险管理的相关理论基础

① 风险

风险主要是由不确定因素引起的危险事件, 从而造成的损失具有不确定性。因此, 在进行风险分析时, 要考虑到风险的发生几率(不确定)以及由此带来的损失。本文将根据风险损失与机率的大小, 利用一套评估方法, 将其转换为风险的综合评估结果。

② 风险管理

风险管理是指在整个工程的整个过程中, 由项目经理和投资人通过一系列的管理方法来规划、识别和评价项目中可能出现的各种风险因素, 并利用不同的风险管理手段进行相应的处理, 以最大限度地降低成本, 实现项目的安全运行, 实现工程的目标。

1.2 投资评价

在工程建设中, 投资评估是一个非常关键的环节。投资评估是以工程可行性为依据, 分析、计算、论证了各种施工方案的效益, 并通过各种施工方案的比较, 确定最佳施工方案。投资评估是工程建设方案的选取、工程决策的基础。项目建设的评估包括技术评价、经济评价和社会评价。

1.3 价值链管理

1985 年, 美国哈佛商学院的迈克尔·波特教授在《竞争优势》中清楚地指出: “每个公司都是独立的、独立的活动, 包括设计、生产、销售、交货等。本文所说的“活动”, 是指从采购原料开始, 到产品消费和服务行为的最后一个环节, 这些环节相互关联、相互影响, 形成了一个“价值链”, 从而形成了一个企业的价值创造。因此, 迈克尔·波特教授提出了一种基于价值链的分析方法, 即将其分解为“企业的竞争优势”。

在工业层次上, 价值链的延伸就是工业价值链。产业价值链是指在行业内不断发展的过程中, 由许多公司为某一特定的需要或从事某一特定的产品而形成的一系列的、相互依赖的、上下游的联系。

1.4 博弈论

博弈论, 即博弈论, 是现代经济学和社会科学领域的一门非常重要的理论, 通过对社会、经济的各种现象进行标准化的分析, 从而得到理想的理论结果和现实模式。“游戏是指个人、团队或其他团体在特定的情况下, 在特定的条件下, 或同一时间, 或连续或多次, 从他们所允许的行动或战略中, 选择和执行, 并由此获得相应的结果。”应当说, 博弈论就是在利益约束的情况下, 人们在选择适当的战略时, 应当做出合理的行为和预期结果。

2 文化创意产业园区的投资风险识别

2.1 文化创意产业园项目概述——金德隆为例

金德隆文化创意园位于浙东迎恩门畔, 与海上丝绸之路的重要发源地、迎恩府、越城区迎恩门风情水街等, 相互辉映。绍兴著名的越瓷、丝绸、名茶、黄酒等名品, 通过这些名品, 销往“一带一路”沿线各国。它是浙江省最具代表性的商业街区之一。越西廊桥跨越金德隆东西两区, 成为了“越马”

赛道的必经特色桥梁。

金德隆文化创意园及相关配套工程,已经在绍兴文创产业园区建设中取得了良好的效果。目前,园区占地134.75亩,建筑面积7.5万 m^2 ,经过近12年的发展,已有400多家企业、5000多名创业者、创意人,实现7年实现100%入驻率,园区年创租金等收入约4千万元,成为浙江私营创意园的一个成功范例。这都要归功于绍兴市委市政府、越城区委区政府的大力支持。

金德隆园区从成立至今,集中了文化产业,从分散到整体,形成了一股强大的力量,集聚了绍兴地区超过三分之二的创意设计品牌,依托丰富的文化内涵和独特的平台,形成了一种独特的联盟优势。目前,园区设有创意设计、展览展示、商贸流通、电子信息、品牌推广、人才实践服务、人才交流等服务内容。小型平台的建设,促进了大型平台的功能不断完善。金德隆的平台,不但可以协助企业建立联盟,延长整个产业链,同时也可以让平台与上下游的企业进行有效的对接,从而提高企业的产值。此外,金德隆全方位的即时资讯发布渠道,为进驻的公司做宣传推广,让企业在最短的时间内开拓本地市场。

2.2 文化创意产业园项目的投资风险因素识别

盈利模式主要考虑:

1) 园区经营将根据浙江区域的地理位置和文化产业发展的总体规划,根据园区内企业的实际情况和潜在的行业需要,提供创意服务、融资服务、成果转化等优质的平台资源;

2) 充分利用园区资源,充分利用园区内的企业聚集优势,为客户提供高端产业链服务,在为客户创造价值增值的同时,实现园区自身品牌价值的不断增值。

3) 充分发挥投资商在风险投资、资本运作等方面的优势,并充分利用自身的资源优势,投资高质量的企业和项目,实现资本增值和跨越发展。通过这种设计,可以看出,在不同的发展阶段,园区的盈利模式也会有所不同:初期以传统的园区运营模式为主,稳定期与高端服务相结合,不断提高自身的价值,而在扩张阶段则侧重于资金运营。

金德隆文化创意园的定位:

金德隆的“活力术”并非只有一种,有大型主题活动,有创意城市之旅,有先进企业表彰,有各种国内外最新信息的读书会,有资本运作,有风水学,有艺术鉴赏,有新媒体营销,有产业联盟沙龙……这些丰富多彩的活动让金德隆始终充满了活力。

乐哈智能|影音|灯光,拥有金德隆特色街区的商务氛围,24小时体验服务,为金德隆打造了影音室、书吧、听吧、KTV室、智能家居等体验空间,并提供了全方位的智能体验。乐哈的老主顾们,在吃完晚餐后,会邀请三五个朋友来体验厅唱歌、看电影。这种营销方式,让乐哈顾客积累的速度和口碑,都得到了极大提高。

金德隆的独特建筑和环境,让所有人都离得很近,彼此都很享受,这也让他们对自己有了一种归属感。大家一起努力,一起成长。每一家公司的会客空间中都有茶室,一边欣赏美景,一边打篮球,将工作和娱乐结合在一起,生意就在闲聊中发展起来。

2.3 文化创意产业园区的投资风险评价

本文从政策风险、经济风险、技术风险、自然风险四个方面进行了详细的论述。金德隆文化创意园的政策风险、经济风险的风险与相对风险值均较高,因此,必须将这两项风险作为核心风险因子加以考虑。自然风险与技术风险虽为“普通危险”,但在权重后,其相对危险值依然居第三位,而其自然风险的数值也比较高,所以必须对其进行评估。

第二类政策风险指数中,土地利用政策和产业政策的风险值最大;在第二类经济风险指数中,盈利能力、股权结构设计、市场需要等因素影响最大;其中,规划设计和施工质量风险最大;在自然风险中,交通配套设施的风险值高,所以在第二类指标中,土地利用政策、产业政策、盈利能力、施工质量、股权结构设计、交通配套设施、环境保护政策、市场需求、规划设计等方面的风险值都比较高。

3 文化创意产业园区运营模式

文化创意产业的价值链条是从创意到文化,而创意产业的各个环节都是以创意为核心的。创意必须有特定的媒体,才能将其转变为具有规模的文化服务或创造性的产品,并以不同的形式进行宣传和交流,最终被消费者所体验和利用。

3.1 文化创意产业价值链分析

1) 文化创意产业的价值链是由各个环节和企业组成的一个有机的整体。各环节相互影响,相互依存,相互制约。各个生产环节都有大量的类似的公司,它们之间有大量的信息、物质和资金的交流。在理论上,这是一种增值的过程。

2) 附加值是文化创意产业的重要价值链条。当下游厂商发现新的可供选择的或下游的公司时,通过对上游企业的产品进行增值,从而使其产品的价值得到进一步的提高。

3) 文化创意产业的价值链条中,不同的生产要素在附加值和利润水平上都有显著的差别。

3.2 园区主体和园区企业的博弈模型

在动态博弈中,企业可以在对手已经知道的情况下做出自己的决策。如果对手越来越大、越来越多,那么,这种合作就有可能达到平衡。博弈是反复进行的,双方都要考虑到当前的收益和未来的收益,从长期的利益出发,他们会抛弃短期的投机行为,让个体的理性和集体的理性保持一致,以获得最大的收益,摆脱“囚徒困境”。

3.3 基于版权价值的园区运营模式的构建

在管理上,政府有关部门主要负责制定法律法规、提供政策支持、简化办事流程等,而作为核心管理层的园区运营方,主要承担制定管理制度、培育创新环境和构建保障体系等。在我国的文化创意产业中,版权是其核心所在,而其运作模式的关键就在于如何保护其著作权。但是,在版权保护的进程中,仅凭企业和园区管理者的力量是很有限的,必须借助行业协会、政府部门的支持,在各自的管辖范围内完成自己的职责,从而形成一套完整的地方行业标准版权保护管理体系。

4 文化创意产业园的风险应对策略

4.1 政策风险

与合作伙伴加强合作。工程改建工程中,园区仅有的一座地下空间,也是一个地下人防空间,为了取缔消防隐患,将地下仓库全部调整为停车场功能,让园区企业意识到停车场对

整个园区的运作非常重要,同时也要争取投资商的支持和配合,确保该停车场能够及早落实车辆停放。在此过程中,运营商要积极参与政府产业政策的制订与实施,争取更多的政策支持。

4.2 自然风险

科学合理地设计停车场的智慧管理体系,以防止因车位困难而造成的停车困扰。通过结合园区房屋租赁合同的面积来调整停车场收费管理方式,规避周边市场车辆长时间在园区停车,保障企业主的停车优惠,并鼓励员工、企业员工选择更加绿色的公交方式,降低车辆的使用率。

4.3 技术风险

强化项目的质量控制,选择具有相似施工经验的施工单位和监理人,严格施工和监督,选用优质的建材和装饰材料,并在合同中明确对工程质量、施工的赔偿条款,避免因工程质量、事故问题而造成的损失。选择高质量的建材,结合建筑的特殊性,在装修和建筑材料上应选用耐台风、耐潮湿的材料。防治虫害,如白蚁。同时,由于部分企业装修材料中有白蚁等,繁殖后的灾害十分严重,所以要加强对白蚁防治工作,防止白蚁的危害。

4.4 经济风险

本工程是否能够实现可行性分析所需的赢利,将有赖于固定资产的资本运作及对外投资,故将在今后的公司之专业委员会内增设招商与投资顾问。在招商中,要让目标顾客充分了解其优越的地段、优美的环境、完善的产业链布局以及与迎恩门等文商旅街区相邻的要素资源,从而吸引优质、成熟的企业进驻。

借鉴上海、杭州等地文化创意产业园区的成功经验,对处于起步阶段的企业进行了评估,并在一定程度上对其租赁房屋进行了面积缩减,以缓解企业运营压力,并培养出更好的企业和项目。浙江其它创意园区的建设、运营,在市场规模不大的前提下,势必在短期内出现供大于求的局面,所以必须依托金德隆文化创意园的核心吸引力,即文化积淀、文化创新、文化产业链,与其它创意园区进行差异化的竞争,以充分利用文创企业的轻资产优势。

5 结束语

在“十四五”期间,我们国家正处在一个新的发展阶段,经济持续向好,市场前景广阔,我们的文化事业仍然处在一个具有重大战略机遇的时代。园区是中国经济发展的主要动力,也是区域经济发展的主要载体。平台化是园区发展和参与竞争的重要途径。我国的文化创意产业要强化平台化策略,在发展平台经济方面取得突破,使资源在更高的层面上进行优化和整合,从而培养出能够引领发展、形成新生产力的企业。

参考文献:

- [1] 鲁信文化:打造文化全产业链一流投资服务企业[J].人民周刊,2020(06):2.
- [2] 陈婷.烟台1861文化创意产业园区的政府职能研究[D].山东科技大学,2019.
- [3] 李姝楠(Shunan Lee).台湾文化创意产业园区的传播策略探究[D].湖北大学,2019.
- [4] 吕彬心.文化创意产业园区发展路径研究[D].苏州大学,2015.
- [5] 郑耀宗.文化创意产业园区的自组织演化研究—理论模型与上海实证[D].上海社会科学院,2015.
- [6] 高慧,高颖.无锡文化创意产业集聚园区发展的问题和解决思路[J].中国发展,2014,14(05):83-86.
- [7] 王菁.798文化创意产业园区发展对策研究[D].中国地质大学(北京),2014.
- [8] 开鹏.旅游文化创意产业园区发展的协同机制研究[D].云南财经大学,2014.
- [9] 文化产业项目 打造会展新亮点[J].河北画报,2014(01):36-43.
- [10] 许莉.文化创意产业园区投资决策及运营模式研究[D].北京交通大学,2012.
- [11] John Kreidler. Creative Community Index: Measuring Progress toward a Vibrant Silicon Valley. Cultural Initiatives Silicon Valley [EB/OL]. www.ci-sv.org/2002.