

新旧动能转换的宝地

——“互联宝地”建成投运纪实

(上接第1版)

时空穿越工业风

互联宝地的战略定位一经确定,宝地立刻着手聘请专业机构启动园区规划的编制,聘请世界知名设计事务所启动园区概念设计。时光飞逝,转眼到了2016年3月,经过原宝钢集团与杨浦区反复讨论,反复打磨的互联宝地规划方案通过双方联合审定。根据规划,互联宝地将按照“规划引领、环境优先、配套支撑、分步招商”的思路,主导“互联网+”产业,集聚发展互联网金融、智慧城市、数字新媒体、工业4.0等核心产业,完善交通设施、生活休闲、商业娱乐、商务服务等配套功能,最终将其打造成杨浦创新经济的示范区,具有国际影响力的上海创新经济新高地、城市功能完善的新一代产业园区样板。

产业园的建筑设计区别于一般的商业办公楼。根据互联宝地的定位及二钢厂房特点,互联宝地在设计上采用现代空间与老工业历史文化相融合的理念,保留二钢厂区工业风貌和建筑肌理,利用厂房多跨、超长、超高的特点,引入采光井、绿廊等景观设计,打造特色办公空间,同时为租户提供高品质的共享交流区,打造创新型企业的生态环境。

2016年8月,互联宝地项目开工建设。按照原先设想,恨不得当年年底就能开园迎客。厂房改造是新生事物,相关手续与政府现行建设工程行政审批程序“不匹配”是影响施工进度最大难题。项目组主动与杨浦区各委、办、局多方沟通协调,尽最大努力地为施工创造条件。施工过程中遇到的具体困难不胜枚举,老厂房改造涉及部分结构保留,确保保留部分结构的安全性是施工中首先要考虑的问题。由于年代久远,厂房结构资料图无处找寻,项目组克服重重困难,与设计方、施工方根据现场实际情况制定施工方案,并反复论证。老厂房跨度长达200米,双向同时施工,控制合拢时的偏差也是难点。没有捷径可走,只能把工作做细再做细,最终实现厂房合拢时偏差控制在2厘米之内。为了保留二钢厂房原有工业风貌,项目组还到处寻觅合适的“旧材料”,做到了修旧如旧。

项目建设过程中遇到的困难远不止这些,难度也比原先设想的大得多。但这丝毫没有影响项目团队推进互联宝地建设的信心和决心。在方方面面的关心与支持下,项目团队克服重重困难,经过一年多的建设,2017年年底,互联宝地的整体工程形象得以呈现。原先破败灰暗的厂房变身以时尚的莫兰迪色为主调的现代空间,成为黄兴路周家嘴路交界处的一个新地标。老工业建筑风貌,大跨度、挑高设计,再配以幕墙、绿色景观和特色路灯,营造了一种“穿越时光的静远,遇见城市的新生”的唯美意境,恍若隔世。

“傻子过年看隔壁”

互联宝地是中国宝武重要转型试点项目和杨浦区创新示范基地建设重要承载地,大家都寄予厚望。“我们希望把互联

宝地打造成‘厂区—园区—城区’的一张名片,打造成杨浦区城市更新产业落地的一张名片,同时打造一支产业园区开发运营管理的专业队伍。”这已经在宝地资产内部形成共识。但坦白说,互联宝地的产业定位高,而宝地资产自身相关运营管理经验相对缺乏,从管理者到员工深感压力巨大。

压力就是动力,宝地资产积极为互联宝地产业园区建设运营想办法。随着互联宝地工程建设逐步收尾,宝地资产对互联宝地的管理体制进行了调整,人力资源配置从以建设为核心向以运营为核心转变。首先给宝地资产的招商团队压担子,既总体协调宝地资产各单元招商,也直接负责互联宝地的招商;其次物业管理先期介入,外聘成熟物业服务经理,依托宝地物业物业公司,为入园入驻园区的企业提供专业配套服务;第三是加强运营管理,从宝地资产总部抽调干部充实经营管理层,统筹负责互联宝地的招商、营运与物业服务工作。管理体制调整完成后,互联宝地各单元根据自身需要,按市场化原则招兵买马,快速组建起精干、高效、有活力的专业团队。

俗话说,傻子过年看隔壁。对互联宝地运营团队而言,内部没有园区开发运营管理经验可循,就听听人家怎么说,看看别人怎么做。还在项目建设阶段,项目组就组织管理、招商、推广等团队到漕河泾经济开发区、张江高新技术产业园、临港产业园等去考察学习。利用设在互联宝地的“上海互联网+空间”俱乐部,定期邀请业内专家、政府职能部门、产业客户来到现场,通过授课、研讨、头脑风暴等,了解相关政策,产业发展动向,提升项目组成员的市场意识和专业能力。2017年9月,全国双创周期间,互联宝地积极争取作为中国宝武分会场,承办了分会场启动仪式、员工创新日活动和各种论坛,通过高规格活动一方面磨合运营队伍,一方面也暴露一些之前没有关注到的运营管理细节,运营管理团队针对性改进完善,并固化成管理标准。

善于学习,更要善于创新。宝地资产管理团队很早就意识到,互联宝地的招商不能简单等同于招租,而要根据产业定位,有目的地选择产业链上下游相关企业,形成产业集聚效应,这是互联宝地将来成功运营的关键。招商团队改坐商为行商,一方面积极联系杨浦区科委、商委,投资促进办公室和行业协会,了解行业情况,争取政策支持。另一方面主动对接相关产业龙头企业,积极创造条件让这些企业进驻园区。“在我们这个团队,大家都不讲分工,任谁有机会接触符合园区产业定位的企业,总是想方设法留住客户。”负责



互联宝地企划工作的张磊介绍互联宝地项目比较早,深知留住一个目标客户有多不容易,有多重要。为了用好杨浦区相关文艺类产业扶持政策,张磊和同事经多方考察,与多个行业进行深度交流后,成功邀请火柴电竞入驻互联宝地。这是一家游戏竞技平台运营公司,在业内颇有知名度,它的人驻对拉动上下游产业起到了积极作用,随后又成功吸引Funplus和网易暴雪等业内龙头企业与互联宝地达成入驻意向。

在一边实践一边成长的过程中,互联宝地管理团队的招商、运营管理能力不断得到锻炼和提升。互联宝地于2017年年初开始招商,到年底去化率只有11%,且签约客户以小微企业居多。但今年以来,随着园区整体形象的显现,去化率迅速达到60%,新引入的客户在业内的知名度、影响力、税收贡献等方面都排在前列。

百闻不如一见的名片

互联宝地时尚靓丽的外形颇具“吸粉力”,但要留住客户,要吸引产业链上下游更多优质客户形成集聚优势,还必须要过硬的实力。宝地资产班子把这个实力定义为运营能力,在他们看来,“互联宝地应该是一个创业创新生态圈,是一个‘5+2’、‘白+黑’的众创乐园,这才是名副其实的从厂区到园区到城区的名片。”

产业园的运营远远不止提供基础物业管理服务那么简单,还包括根据入园企业实际需求提供财务、法务、人事、政策、证照办理等增值服务。“更重要的是,我们要不断挖掘客户需求,打造园区一体化服务。”互联宝地运营总监费宇翔认为,自己和团队当下最迫切的任务是提高自身产业感知能力,争取与相关部门和产业对话时的话语权。用他的话说,就好比大学教授帮学生联系实验室,指导实验。产业园要对接企业,为创业企业提供创业辅导,帮助企业解读产业政策,用好政策。为此,费宇翔在自己消化相关政策的基础上,将几十页的园区产业政策画成一张政策解读图,简单明了,方便招商人员和客

户理解。

政策清楚了,产业方向明确,还要解决产业扶持的问题。据宝地资产高级副总裁黄孔威介绍,互联宝地的运营模式,除了空间运营外,还要逐步从资源开发过渡到资产与资本相结合,通过“基地+基金”的方式,做园区深度开发,为入园企业提供一体化服务,同时使互联宝地这块资产“亩产更高”。互联宝地定位创业创新产业园,涉及企业孵化、技术产品转化、市场对接、资本对接等。对初创企业而言,很多都需要资金支持。“基地+基金”的运营模式就是以园区为基地,设立基金,为入园企业提供金融服务,进一步完善园区投融资功能,形成资源资产资本一体化运营;通过基金运作,还能整合社会资源,用资本力量和手段形成产业集聚;此外还可以获取资本收益。“通过提供金融服务,把产业链上下游企业集聚在互联宝地,形成一个比较完整的创业创新生态圈,进一步提升园区形象,快速形成品牌影响力,形成示范效应和辐射效应。”目前,宝地资产与多家基金公司已经达成初步意向,在综合考虑市场信誉度高、公司运作良好、细分领域排名靠前、有政府引导基金和产业基金背景、有优秀的运作案例等因素后,择优开展合作,年内有望成立基金管理公司。

“未来的互联宝地不仅是一个产业园,还将是一个乐园。我们的目标是,让园区的年轻人足不出园,乐享乐创。”宝地资产上下对互联宝地的未来都充满了信心。产业园形成一定规模后,园区一定会聚集众多年轻人,发展以年轻群体为主的体验式经济也是互联宝地将不断完善的功能。未来,互联宝地将充分利用现有设施,建设青年公寓、食堂、健身中心等,力争让园区的创客有求必应,工作、生活、娱乐、休闲、社交、健身、商务接待等各种需求一应俱全,把互联宝地变成一个真正意义上的“5+2”、“白+黑”创客乐园,完成从厂区到园区到城区的华丽转身。“互联宝地是宝地资产承载中国宝武存量资产转型发展使命的一个缩影,它见证了上海的变迁与发展,作为其中的建设者与参与者,我们有责任把它打造得更好,让它与城市的脉动同步,与这个时代匹配。”宝地资产人自信的话语中也饱含着沉甸甸的责任。

互联宝地招商迎客以来,越来越多的客户认可互联宝地的理念和品质,一批“互联网+”龙头企业与互联宝地达成入驻协议,产业集聚效应慢慢显现。上海世天游轮产业发展有限公司综合管理部部长姚东伟坦言,“互联宝地地理位置优越,服务质量和营商环境不错,性价比很高。正在完善的配套服务也很有吸引力。”他说,与互联宝地有关人员接触过程中,感到他们服务意识强,操作规范,想用户所想。世天游轮有信心把公司经营好,也为互联宝地增色添彩。相信有互联宝地运营团队和全体租户的共同努力,一定能够把互联宝地打造成一个有朝气、有活力的创业创新产业园。北京火柴电竞科技股份有限公司总经理马义勋表示,火柴电竞入驻互联宝地,是双方共同的选择,说明大家都看好电竞市场。他希望互联宝地能够不断完善相关配套服务,聚集更多电竞及相关企业,形成规模和影响力。他们公司已经派出了最强的专业技术团队,有信心在上海打造全国电竞馆旗舰店,相信双方合作前景美好。

从老旧厂房到极具工业风的现代建筑,从钢铁生产到人工智能和工业互联网,从工业用地到创业创新产业园,焕发新生机的“互联宝地”已然变成一块新旧动能转换的宝地。

施琼 宝资 摄

宝钢股份“营销融创”自主管理成果发布

■记者 张 犀 报道

本报讯 日前,宝钢股份举办了“营销融创”自主管理成果发布活动,从上半年营销中心、宝钢国际等征集的40项自主管理课题中精选出的《降低青山基地精整前库存》、《提升新能源汽车驱动电机用无取向硅钢销售量》、《降低渠道经销商销售风险》等9个课题作了现场经验成果展示与交流。

今年初,营销中心与宝钢国际携手策划了主题为“营销融创”的自主管理活动,发动一线营销人员,围绕公司年度生产经营工作重点,以“市场导向,融合创新,系统策划,供需联动,四地协同,成为客户最信赖的价值伙伴”为指导思想,坚持以客户为中心,推进四大基地产品发展,结构优化和可持续发展,围绕市场需求及现场质量改善等,发挥产销研团队合力,在营销策略的研究、加快市场反应速度、不断提升市场新需求、提高用户满意度、提升产品市场竞争力等方面积极探索,大胆创新并取得突出成效,为宝钢股份上半年取得优异的经营业绩作出了有力支撑。

今年以来,针对宝山、青山基地产线设备类似,但产能发挥差距较大,青山基地C409产线由于缺少订单而逐步关停的现状,营销中心涂镀室营销、技术人员积极响应公司提升融合效益、“唤醒青山

彩涂”的要求,组建了C409协同JK小组,并将增加C409产线销量列为课题攻关重点,通过两地产销研人员的对接,统一标准技术、统一渠道、用户走访、质量承诺等手段增强C409产品感知度,提高该产线彩涂产品的市场影响力与产品价值。经过一系列补短板举措的实施与推进,青山C409机组接单量大幅提升。

以提升物流服务水平满意度为重点,营销中心物流室、宝钢国际国贸公司跨部门组建了销售物流管理JK小组,通过积极顺应互联网+物流的趋势,推进销售物流信息化建设,成功开发了“钢贸智慧物流中核系统”,完善了客户自助操作功能和定制服务功能,与慧创IEC客户端一起形成了较为完整的物流信息服务功能。在成功上线后,实现了物流运输全程可视化,物流信息提醒及时化,使客户能轻松了解货物的动态运输情况,得到全新的物流跟踪体验,满足了用户对物流信息及时性的要求,切实提升了满意度。

交流发布会上,与会的宝钢股份领导还获得“营销融创”优秀自主管理活动成果课题的《提高湛江酸洗60KG级以上产品销量》等,获得优秀合理化建议的《对车轮DP钢表面凹坑管控》等团体及个人荣誉。

中冶宝钢技术在上海市叉车技能竞赛上夺冠

■通讯员 葛云伟 桂祥祥 报道

本报讯 日前,为期两个月的上海市2018年叉车技能竞赛圆满落幕。中冶宝钢技术服务有限公司徐华、何飞喜获一等奖,另有3位员工获三等奖,为宝山区赢得了团体第一名。

本次竞赛以“提升岗位技能,保障生产安全”为主题,旨在提升上海市叉车行业从业人员的安全管理水平和岗位作业技能,培养选拔出一批技艺精湛高超的技术人才,在叉车行业内树立“技能就业”导向,营造“技能成才”氛围。竞赛由上海市市场监管工会工作委、上海市质量技术监督局、上海市特种设备管理协会、上海市特种设备监督检验技术研究院承办,上海市各区共计300人参加了本次竞赛。中冶宝钢技术公司选拔了8名经验丰富的、技术精湛的叉车工代表宝山区参赛。历经初赛、复赛层层筛选,共有5名员工入围决赛,成为入围人数最多的企业。最终的决赛中上海电气培训基地进行了团体赛,公司参赛选手凭借高超的技能获得了优异的成绩。

近年来,中冶宝钢技术公司大力开展技能人才培训,努力培养一支与公司产业发展需要相匹配的各专业、各行业领军人才队伍,作为中国宝武的战略供应商,中冶宝钢技术公司始终坚持“让业主满意、业主无小事、业主的事就是我们自己的事”的服务理念。本次竞赛的优异成绩,也进一步提升了公司服务业主的技能实力。

宝钢工程 EP 项目鞍钢冷轧厂 1 号线热轧酸洗机组投产

■通讯员 应 明 报道

本报讯 日前,由宝钢工程技术事业部承担的“鞍钢冷轧厂1号线热轧酸洗机组升级改造”EP项目成功生产出第一卷成品卷。

本机组采用目前世界上先进的浅槽式紊流酸洗系统机组,与常规的酸洗机组相比,具有工艺成熟可靠、工序成本低、生产周期短、生产效率高、产品质量好、成材率高等优点。经过多年的实践,其优越性已得到了广大用户的认同,成为新建或改造大产量机组的首选。项目于2016年9月启动,历经论证、技术交流、设备制造及安装调试,今年9月一次试生产成功,产品质量稳定。宝钢工程项目组想业主所想,急业主所急,出色地完成了从工艺方案选型、非标设备设计及现场安装调试等阶段任务,尤其是工艺段循环系统采用了全三维设计,极大地提高了设计和安装调试的效率,为项目的顺利实施提供了有力保障。

9月27日,在全国钢铁企业工会劳动保护工作联合会第34次年会上,宝钢股份宝日汽车板员工朱勇的《运用指唱确认方法,促进员工标准化作业行为养成》,以及宝武环科员工徐进的《浅析员工安全自主管理活动中的工会作用与实践》两个课题,参加现场发布,并荣获理论研讨论文特等奖。

此次年会在山东莱钢举行,共收到200多篇论文,19篇优秀论文获特等奖,其中6篇在年会上进行了发布。

通讯员 朱勇 朱建鑫 摄影报道

