

存量改造双向赋能科技创新

全市首条科创“锦鲤”如何诞生？

更新之路

武汉
TOP50成长进行时

目前，洪山区广埠屯·锦鲤一期项目进入收尾阶段，首批来自人工智能、新材料领域的科创团队即将签约入驻。作为武汉“锦鲤计划”的首发项目，722所老旧厂房正变身为开放式的科创园区。

央企闲置资产与地方科创需求如何精准对接？近日，项目投资运营方洪山科投副总经理涂航标在接受记者采访时表示，广埠屯·锦鲤走出了一条存量空间改造与新质生产力培育双向赋能的城市更新路径。



建设中的广埠屯·锦鲤。

破解筹资难撬动央地合作

今年，洪山区根据全市“一城三廊多带”战略布局，全力推进环大学创新发展带建设，统筹布局四大硅巷建设，其中珞喻硅巷将沿珞喻路布局科创载体，承接周边高校的科技成果转化。位于广埠屯核心地段的722所闲置老厂房，由此进入洪山区视野。

722所也有心盘活资产，但其核心业务是科研，一时间难以拿出大额资金投入改造，资产盘活只能停留在方案阶段。

“租建运还”模式的提出，为合作带来了转机。涂航标介绍，团队之所以能快速拿出可行方案，底气源于洪山科创大厦项目的成功实践。

此前，洪山区与武汉理工大学开展校地合作，校方拿出闲置土地，由洪山区属国企洪山科投投资建设洪山科创大厦（武汉理工大学科技孵化楼三期），楼宇由洪山科投运营，运营期满后资产全部交还学校。如今，洪山科创大厦已平稳运营两年，不仅帮高校盘活了闲置用地，更培育了一批成长型科创企业。

“这套方案正好适配高校、科研单位等有土地但筹资难的产权方。”带着这份成型的“经验集”，洪山区今年主动上门对接，将校地合作模式升级为适配央企资产的“租建运还”方案：以租赁方式取得土地及现有建筑使用权，再通过“留、改、添”的方式实施系统性更新，由洪山科投负责投资、建设与产业运营，30年运营期满后，所有资产全部归还产权方。

产权方无需投入建设资金，不承担投资与运营风险，既能让闲置资产焕发新生，到期还能收回升级后的完整资产。

“方案精准回应了产权方的核心顾虑，有力推动了合作落地。”涂航标说，为保障建设资金供给，洪山科投打通多元筹资渠道，在对接银行项目贷款的同时，积极申报各类政策资金，通过城市更新实现央地共赢。

机制保障让产权方吃下“定心丸”

这是722所首次与地方合作开展老旧厂房更新。在模式方向上达成共识后，内部的顾虑并未完全打消：长期租赁模式、产业定位等一系列问题，需要经过一轮轮论证。为此，市区联动搭建了一系列机制保障。

作为武汉“锦鲤计划”的首发项目，市区建立联动调度机制，统筹推进设计、报规、施工、项目导入及商业配套等关键环节，整合城市更新、数字经济、营商环境等政策资源，为项目提供从空间改造到产业导入的全周期服务。

“项目从立项之初就明确，不做泛商业开发，也不做普通写字楼，而是聚焦人工智能与新材料两大战略性新兴产业，致力于打造城市转型与经济转型的最佳结合点、科技创新与产业创新的最佳融合点、教育科技人才三位一体的最佳发力点。”涂航标介绍，周边高校在这两大领域学科优势突出，武汉相关产业配套成熟，园区作为高校科技成果转化的前沿阵地，其科创属性与产权方的定位高度契合。

此外，洪山科投拥有成熟的招商、运营、基金、科技成果转化等团队，在洪山科创大厦等项目中积累了从企业孵化到梯度培育的全链条服务经验，储备了丰

富的科创项目资源，“这让项目不仅能顺利建好，也有实力运营得好”。

“政府统筹规划，很多跨部门的问题高效推进，既给产权方吃下了‘定心丸’，也为项目建设按下了‘加速键’。”涂航标说。

“软配套”助力硬科技企业壮大

广埠屯·锦鲤正全力冲刺今年10月一期开园即满园的目标。

建设如火如荼，覆盖资金、场景、服务等等的“软配套”也正在规划完善。

“早期科技项目风险较高，银行信贷往往难以覆盖其资金需求。”洪山科投筹备设立总规模5亿元的锦鲤基金，将重点投向园区内人工智能、新材料领域的初创硬科技项目。

针对技术型团队市场拓展难、落地缺场景的问题，园区还在搭建“应用场景供应链平台”。平台一端收集政府部门、产业链企业的技术需求清单，另一端汇总园区入驻企业的技术能力与产品供给，通过供需精准匹配，为初创企业对接真实订单与合作机会。

此外，项目还组建了专业技术经理人团队，可为企业提供财税、金融、法律、知识产权、产学研对接等一站式服务。

“做科创园区不能只算短期的租金账，更要有陪着企业长大的耐心。”涂航标表示，广埠屯·锦鲤不仅是一次老厂房的物理焕新，更是以城市更新为重要抓手，推动科技创新和产业创新融合发展的新尝试。

记者王东方 通讯员汤婉（参与采写：栾嘉雯）