



广埠屯·锦鲤项目引入“鹅社书店”。

“10月就要开园,最近我每次去踏勘,都能看到新变化。”站在广埠屯·锦鲤园区,中清研材科技(湖北)有限公司总经理杨雨默对未来抱有很大期待。

“中清研材”是一家由高校专业技术团队及院士牵头的、专注纳米功能材料研发与产业化的科技企业,产品涵盖光催化抗菌材料、水污染治理功能材料、光电化学传感功能材料等。

“我们一直在寻找合适入驻位置,能满足‘政产学研金服用’。”杨雨默考察了很多地方,认定广埠屯·锦鲤是最理想的创新创业园区。

在杨雨默看来,这里有依托高校资源优势建立的先进材料创新中心,有“创客空间—孵化器—中试平台—加速器”创新创业空间,还有书店、咖啡店等生活配套。

寄托着杨雨默创新创业梦想的广埠屯·锦鲤,7个月前还是中国船舶722所老厂区,现在通过城市更新,已经成为武汉市响应国家激发产业创新活力行动计划的首发区。

下个月,中清研材科技(湖北)有限公司等40余个新材料、人工智能领域科创团队入驻广埠屯·锦鲤,鱼跃成龙,掘金“硅巷经济”。

盘活央企老厂区 建起“锦鲤”科创园区

对于广埠屯,杨雨默其实并不陌生。30多年前,这里一度是与“中关村”齐名的电子一条街,企业家雷军在武汉大学就读时就在这里创业,“这里创新创业资源太好了,周边高校林立,大学生众多”。

然而,曾经“孵化”出上百家民营科技企业的广埠屯,在转型发展过程中面临阵痛:创新资源密集,创新力量却进不来。创业缺资金、中试缺场地、孵化缺空间、团队缺配套。

转机出现在今年2月,武汉成为全国“激发产业创新活力专项行动”四个试点城市之一。由此,武汉启动“锦鲤计划”,以用为导向,集聚高校周边各类创新资源,在城市建设中完善风险投资、技术转化配套服务,打造“创新硅巷”,不断“生长”出“鱼跃成龙”的创新创业生态群落。

位于广埠屯的中国船舶722所的老厂区,被市发改委与洪山区锁定为“锦鲤计划”首发区。

此时的老厂区虽地处环大学创新发展带,周边集聚18所高校、超百万科创人群,但已闲置多年。产权方并非不知其中价值,但短时间内拿不出大额改造资金,资产盘活方案长期停留在纸上。

破题的钥匙来自一份“经验集”。此前,洪山区与武汉理工大学探索出一条校地合作新路:校方拿出闲置土地,区属国企洪山科投投资建设洪山科创大厦,运营期满后资产整体交还学校。这栋楼已平稳运营两年,培育出一批成长型科创企业。

带着这套跑通的打法,洪山区主动上门对接,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。

真正让产权方吃下“定心丸”的,是产业定位前置。“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,而是依托周边高校优势学科,聚焦新材料与人工智能两大战略性新兴产业。”洪山区科技投资集团党委书记、董事长喻峰说。

由此,广埠屯·锦鲤应运而生。

开放的不仅是空间

占地4.4万平方米的广埠屯·锦鲤,现在已经进入室内精装修收尾阶段。在70余年梧桐树的掩映下,老旧红砖墙与崭新的玻璃幕墙错落相依,与周边一众密集商业体相比,显得格外不一样。

这里每一处细节,都透着“开放”。

这是没有围栏的园区,主入口就是一片开阔的公共草坪,视线通透。穿过草坪,整座园区豁然呈现。

园区核心建筑“科创MALL”,是钢结构与玻璃幕墙构成的通透几何体,斜坡屋顶向前探出。项目建筑师那听怡说:“斜坡设计有着天生的引导性,好像在邀请,你可以走到我的屋檐下。”

“科创MALL”一层是城市展厅、书店与咖啡店;拾级而上,二层整层无立柱遮挡,阳光从两侧洒入,创业团队随时可以路演。

“我们要塑造的,是一个束缚极少、充满可能性的创新容器。”那听怡介绍,各建筑每层尽可能减少固定隔断,办公、实验、展示、会议、共享办公随企业成长灵活转



广埠屯·锦鲤项目施工现场。

换。连廊、中庭、挑空把楼层打通,不同楼层的人可以倚在挑空平台上对视、在露台上聊创意。

广埠屯·锦鲤开放的,不只是空间,还有生态。

“科创MALL”引入的鹅社书店面积485平方米,共有三层。那听怡坦言,这对整个园区而言不会产生较大收益,但在规划设计之初,书店仍被毫不犹豫地列入配套清单。

“我们认为创新从来不只发生在工位上,它发生在一次偶遇、一场闲聊、一次不期然的旁听里。”那听怡说,科创园区的竞争力,不只取决于有多少平方米能出租,还取决于单位面积里能发生多少次有价值的碰撞——这正是“硅巷经济”的本意。

广埠屯·锦鲤设置了“创客空间—孵化器—中试平台—加速器”全链条阶梯式空间。对中心城区的科创园区而言,建设中试基地并非必选项,并且还需要一笔不菲的“硬投入”。

“打通科技成果转化链条,中试是必不可少的一环。”喻峰说,老厂房天然具备大跨度、高挑空的特点,便于放置大型检测设备。于是,园区设置中试公共服务平

台,配备共享中试设备、检测仪器和小试生产线等,提供样品试制、性能测试及小批量试产等一站式服务。科创企业无需自行购置设备,在园区即可按需使用。

全链条陪伴企业长大

广埠屯·锦鲤开园在即,宙光AI营销系统项目负责人王舜已按捺不住兴奋。“还没入驻园区,我们就接到订单了!”王舜说,下月,团队即将搬入广埠屯·锦鲤OPC社区,市场已先一步敲开了门。

说起与广埠屯·锦鲤附近的华中师范大学人造细胞膜仿生材料产业化项目团队的合作,王舜说:“真是一拍即合。”

上月,两个团队通过广埠屯·锦鲤园区搭建的应用场景供应链平台提交了能力清单,并由此发现了彼此:一个能提供AI营销解决方案,一个急需产品推广。

“供需一拍即合,两个团队还没成为产业园里的‘好邻居’,就先成了合作路上的‘好伙伴’。”项目投资运营方洪山科投副总经理涂航标笑着说。

“做科技企业孵化,就像把一颗金种子培育成好苗子、结出好果子,必须备好充足的阳光雨露。”在陪跑高校创业项目、

推动成果转化的过程中,涂航标发现这些团队有个共性难题:懂技术、缺市场。

为此,园区打造了应用场景供应链平台,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AI匹配供需,为初创企业对接真实订单与合作机会。

供应链平台让企业之间产生了横向链接。依托紧邻高校的地理优势,广埠屯·锦鲤打通了与华中师范大学之间的院墙,建设专属连通通道。校企双方一旦需要围绕技术难题进行商讨,需求和成果就能快速传达。

“链接”有了,资金池也在同步扩容。涂航标参与洪山区“先投后股”改革项目评选时深有感触:高校创业项目在种子期往往只有一纸专利、一件样品,甚至只是一个PPT,却可能颠覆市场,但高风险让资本市场“不愿投、不敢投”。

洪山区启动“先投后股”是用制度创新为未来的“确定性”铺路。眼下,更大的资金活水正在注入。洪山政府投资基金联合江城基金筹备了总规模5亿元的锦鲤创业投资基金,将重点投向园区内新材料、人工智能等硬科技初创项目,为初创



广埠屯·锦鲤项目施工现场。

企业解决“钱袋子”问题。

除了找订单、找资金,园区还搭建了科创企业“一类事”服务平台,组建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。“让创业不为琐事分心,只为梦想奔跑。”广埠屯·锦鲤开园之前,洪山区公开承诺。

“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。”洪山区相关负责人说,在广埠屯·锦鲤,我们希望师生创业项目不仅是找到落脚点,更找到从实验室到生产线的最佳土壤。

文/记者王东方 通讯员赵浩宇 周东明(参与采写:栾嘉雯)
图/记者胡冬冬

【链接】

武汉市“锦鲤计划”

武汉市发展和改革委员会负责人介绍,今年5月,我市正式出台武汉市激发产业创新活力专项行动方案,即“锦鲤计划”。该计划集聚高校周边各类创新资源,在城市建设中完善风险投资、技术转化配套服务,打造“创新硅巷”,构建政产学研金服用一体化成果转化体系,让武汉不断“生长”出更多鱼跃成龙的创新创业生态群落。

据了解,去年以来,我市鼓励社会投资,在重点大学周边以城市更新为主抓手,围绕海洋经济、数智经济、时空智能等领域,开创性建设一批“锦鲤”创新园区,优先打造了“广埠屯·锦鲤”和“海洋·锦鲤”标杆项目,首期项目“广埠屯·锦鲤”将于今年10月开园。

广埠屯·锦鲤

洪山区广埠屯·锦鲤项目是武汉市响应国家激发产业创新活力行动计划的首发区,总投资约6亿元,运营期限30年。

项目积极融入城市更新总体布局,通过“留、改、添”的方法实现空间再造。聚焦新材料、人工智能两大核心产业,依托高校资源与历史科创基因,探索“校区、园区、社区”三区融合的创新生态路径,构建“科创+生活+生态”的复合功能区,搭建“场景发掘—成果匹配—概念验证—小试中试—孵化加速”全链条闭环服务体系。

项目孵化办公板块可提供20㎡—2000㎡弹性空间,适配从初创团队到成长型企业的全周期办公与研发需求。商业配套板块约6000㎡,重点引进科技体验店、智能零售、数字艺术展厅、文创书店、社交体验店、咖啡茶饮、高端餐饮等业态,一站式满足园区员工的日常消费与商务接待需求,完善服务闭环,增强园区区活力。

项目规划分两期建设,一期将于2026年10月开园,至2027年底完成项目整体建设。