

变“划地招商”为“生态育商” 创新型产业社区怎么建

■中国城市报记者 邢 灿文图

走进北京AI原点社区，原点大厦一楼展厅的咖啡厅内，客商齐聚、洽谈热烈；智能机器人精准接单、有序穿梭，将调制好的咖啡稳稳送至客人桌前。在展厅另一侧，一场人工智能主题活动同步火热进行，现场掌声阵阵、气氛浓厚。

在北京市“一核多点”人工智能产业布局中，海淀区被赋予“创新策源、创业首选”的特色定位。而北京AI原点社区正是这一战略的核心承载区。

截至目前，在这片约3平方公里的土地上，北京AI原点社区已聚集300余家人工智能企业，占比超74%；1000余位人工智能科学家，1.3万名人工智能开发者，10万余名相关专业学子汇聚于此，形成全国AI人才密度最高的区域之一。

未来，类似上述的创新型产业社区将越来越多。今年《政府工作报告》提出，建设创新型产业社区、商务社区，推动城市治理智慧化精细化，建设现代化人民城市。这是“创新型产业社区”第一次被写入《政府工作报告》。

聚集300余家AI企业 北京AI原点社区引力何来

北京AI原点社区不是企业的简单聚集地，而是一个让创新要素自主链接、自发生长的有机系统，织成一张相互成就的创新网。

社区内外的海淀人工智能创新街区大模型生态服务站，一站式解决“找政策、找资金、找算力、找人才、找伙伴、找智力、找空间、找场景”八大核心问题。此外，服务站定期开展政策宣贯、技术交流、资金支持、资源对接、人才引进等方面的培训交流活动。

“我们与传统园区的明显区别是，我们是育商型，而非招商型。传统园区重在吸引企业，我们则重在培育企业——让企业在此聚集、持续成长，让创业者在交流协作中碰撞出创新火花。”北京AI原点社区生态科创服务有限公司总经理李海涛向中国城市报记者介绍说。

对此，北京星云环影科技有限责任公司（以下简称“星云环影”）创始人、董事长史鹏飞深有感触。

史鹏飞以公司推出的新款AI智能玩具为例介绍：“这款以熊猫为造型的AI智能玩具能够成功研发，一方面得益于周边企业协同联动；另一方面离不开园区全程赋能，既为产品迭代优化提供专业指导意见，又助力宣传推广，加快推进市场化布局。”

史鹏飞告诉中国城市报记者，目前该款AI智能玩具在订单量已达两万套，在同类竞品中，整体市场起步表现十分亮眼。

从2017年正式注册成为最早入驻北京AI原点社区的初创企业之一，到如今设立4家分公司、年营业额突破7亿元的国家高新技术企业、北京市专精特新企业，星云环影是北京AI原点社区从无到有的见证者。

更重要的是，北京AI原点社区既是产业园区，也是温暖社区。

李海涛介绍，社区实施“5+5”专项政策及房租补贴、算力支持、融资赋能等助企措施，直接减轻企业研发支出；围绕“职住行学医商”构建15分钟活力生活圈，配建人才公寓，引入优质学校，满足科创人才住房、子女入学等方面的需求，降低企业生活成本。

依托完善的生态培育体系与优质服务保障，如今的北京AI原点社区硕果累累，培育出智谱AI、百川智能、面壁智能等一批领军企业，以及生数科技、星动纪元等快速成长的创新力量。

探索产城融合新范式

当前，布局创新型产业社区已成多地培育未来产业、优化城市空间的共同选择。

2025年12月，据当地媒体报道，上海在全市系统谋划、整体推进创新型社区构建行动，推动打造一批创新型社区，提升创新密度、创新浓度和创业温度。

不仅仅是上海市，今年1月，浙江省杭州市发布“智造社区”计划，力争两年培育30个以上产业社区；3月，福建省泉州市出台专项行动方案，推动工业园区向“产城人”融合的产业社区转型。

各地密集发力背后，是产业发展逻辑的深刻转变。

在业内人士看来，当未来

产业成为竞争焦点，传统的“划地、建房、招商”模式已经难以为继。企业需要的不仅是标准厂房，更是创新要素的集聚地、留住人才的生活圈。

长城战略咨询董事、副总经理王志辉向中国城市报记者介绍，创新型产业社区是新经济时代城市经济增长的空间新范式，形成政府、科研院所、投资机构与高成长企业等多元主体协同共治的创新运营生态，加速科技创新势能转化为产业动能。

从形态上看，产业社区表现为生产、生活与生态深度融合的复合型空间。社区突破传统工业园区的单一生产属性，同步匹配高品质的公共空间设计与文化艺术等生活设施。这种复合空间模式满足了高层次科研与创业人才对工作与居住环境的需求，并以此作为吸引和留住优质企业的核心空间支撑。

从内容上看，产业社区体现为前沿产业赛道的高度聚集。社区在物理空间上不再是通用型企业的拼盘，而是聚焦特定前沿领域集聚创新要素，形成具备规模效应的产业集群赛道。例如，上海“大零号湾”主要聚焦人工智能、合成生物等细分领域。

从功能上看，产业社区是前沿技术商业转化的场景创新验证场。社区将自身的业务与城市环境作为真实测试场向企业开放，使新技术与新产品能够就地完成从研发到商业化应用的闭环。例如，安徽合肥骆岗公园全域开放全空间无人体系场景，构成了低空经济企业开展技术验证与商业示范的基础载体。

在中国商业经济学会副会长宋向清看来，创新型产业社区是传统产业园区向产城人融合、三生一体化的系统性升级，以产业创新为核心，在小尺度空间内集聚研发、生产、商务、生活、生态等复合功能，打破职住分离与要素割裂，通过开放协同的创新生态促进知识流动、产学研转化与企业共生，既是产业升级的微单元，也是城市治理现代化的重要载体，最终实现以产业聚人才、以社区优生态、以创新促发展。

持续长效运营是关键

长效运营是产业社区可持续发展的关键。如何构建市场

化、专业化的运营模式，平衡公益属性与盈利属性，避免重建设、轻运营，已成为产业社区面临的一项重要课题。

在王志辉看来，产业社区要想实现长效运营，必须从单一的空间提供者转型为产业生态的价值共创者。

沿着这一思路，王志辉认为，首先要打造专业化园区运营组织体系，构建矩阵式服务产品体系。建议将基础服务与后勤维护等公共属性服务作为基础供给保障社区运行，技术转移、概念验证、中试平台、场景对接、国际拓展等定制化增值服务要转化为市场化定价的盈利点，为企业完成新技术新产品测试、业务市场拓展直接赋能。同时，伴随人工智能的快速发展，社区也要加快完善普惠算力、共享语料、模型服务、开源指导等完备的AI基础设施及工具的供给。

此外，产业社区持续长效运营，离不开资产与资本的双向协同、联动发力。在王志辉看来，应建立覆盖资产获取、运营与盘活的全链条机制，对存量低效空间进行整体环境与公共空间的复合化改造，嵌入共享实验室、创意集市等非正式交流场景。依托各类资本联合成立产业赛道创投联盟或设立产业赛道基金，采用服务换股权、空间换股份的协同模式，分享企业成长红利。

放眼长远，提升品牌辐射与轻资产输出能力，同样是产业社区实现持续长效运营的重要路径。王志辉认为，可以深挖科学家创业、创新涌现与未来产业策源等核心价值，塑造具有高度辨识度的社区品牌IP。在运营模式成熟后，采用

品牌授权或委托运营等轻资产模式，向异地园区输出标准化管理运营体系，通过跨区域的创新要素双向导流确立全球创新生态运营的标杆地位，拓宽社区盈利边界。

关于产业社区长效运营，宋向清认为，应坚持政府搭台、市场运作、专业赋能，厘清公益与盈利边界。基础公共服务应由政府兜底保障，增值服务与产业培育交由专业机构运营。推行“空间租金+服务收费+投资分成”多元盈利结构，引入产业运营商、第三方服务机构组建社区合伙人，围绕企业全生命周期提供科创、金融、法律等精准服务。建立绩效评价与利益绑定机制，将运营收益与产业培育、人才留存、创新产出挂钩，从空间出租转向生态运营，从重建建设转向重服务，实现自我造血与长期可持续。

在实践层面，北京AI原点社区已在长效可持续运营领域探索出成熟路径。

李海涛介绍，秉持大平衡理念，北京AI原点社区所在地东升镇统筹全镇发展，推行“前店后厂”模式。AI原点社区作为“店”，既集中展示全镇企业实力与服务水平，又充分彰显全镇产业生态，吸引更多优质企业和人才入驻。同时，社区积极优化资本布局，主动参与20多支产业基金，为企业提供专业服务。目前，社区专业服务收益已基本与租金收益持平。

李海涛提醒，各地基础禀赋不同，必须立足自身现有资源条件谋划发展，不能“依葫芦画瓢”，盲目照搬照抄。切忌“买资源”，即以低租金高补贴吸引企业。否则，结果往往是“钱散了，人也散了”，得不偿失。



3月26日至29日，“原点Party Nights”系列活动在北京AI原点社区举办。活动通过播客录制、主题社交、创新工坊、产品展示等沉浸式体验，强化互动感与参与度，展现AI青年创新活力与生态凝聚力。图为3月26日活动现场。