
科创都心： 制胜世界级 科技城3.0时代

联系人

普华永道：

张立钧

普华永道中国区域经济主管合伙人

电话：+ 86 (755) 8261 8882

邮箱：james.chang@cn.pwc.com

黄耀和

普华永道全球跨境服务中国主管合伙人、

普华永道中国购并交易服务中国市场主管合伙人、

普华永道中国企业融资与并购部中国主管合伙人

电话：+ 86 (21) 2323 2609

邮箱：gabriel.wong@cn.pwc.com

普华永道思略特：

区域发展和城市更新规划

唐海燕

普华永道思略特中国城市运营主管合伙人

电话：+ 86 (21) 2323 5306

邮箱：petrel.tang@strategyand.cn.pwc.com

吴博

普华永道思略特中国城市运营业务总监

电话：+86 (21) 2323 2695

邮箱：spencer.b.wu@strategyand.cn.pwc.com

产业规划

沈宇峰

普华永道思略特中国工业产品及服务行业主管合伙人

电话：+ 86 (21) 2323 2273

邮箱：julius.shen@strategyand.cn.pwc.com

政策研究

王宇

普华永道思略特中国合伙人

电话：+ 86 (10) 6533 7551

邮箱：jefferson.wang@strategyand.cn.pwc.com

作者简介

唐海燕女士(Petrel Tang)是普华永道思略特合伙人，拥有18年战略咨询经验，重点关注城市综合开发和运营、政府公共事业等行业。唐女士参与了众多新城和科技园区发展规划项目，涉及包括城市新中心、科创城市、智慧园区、港口经济、会展经济等领域。

目录

前言	3
1. 世界级科技城演进历程	4
2. 中国科技城发展现状	7
趋势1：科技城数量急剧增长，科技回归都心趋势初显	10
趋势2：战略新兴产业主导，区域特色产业崛起	11
趋势3：东部及沿海地区开展创新实践，城市更新-产业焕新-机制创新动力涌现	12
3. 世界级科技城3.0时代制胜之道	13
案例 1 东伦敦科技城，产业焕新下的科创新引擎	14
案例 2 纽约哈德逊滨水区，城市更新下的智慧试验场	17
案例 3 新加坡滨海湾，机制创新下的活力新都心	19
结语	22



前言

国际国内宏观环境深刻变革，变局之大，百年未有。值中国经济进入“十四五”高质量发展时期，科技城作为承载新产业与新要素的载体，日益成为区域经济提质增效的关键抓手。

科技城是以产城融合为核心理念，承载新经济、新产业、新生活的复合型科创空间。相较于科技园区、双创基地等科创空间，科技城具备“产业功能更复合、创新主体更多元”的特点，覆盖“研发创新-成果转化-增值服务”全功能链条，集聚“初创型-成长型-规模型”企业和创新机构。结合普华永道思略特在世界级科技城研究和国内领先科技城服务经验，本报告旨在分析世界级科技城演进历程、中国领先科技城发展现状及趋势，详解案例经验并提出借鉴启示。



1. 世界级科技城演进历程

科技城的发展阶段与区域经济紧密相关，从全球经济形态和科创载体演变规律看，科技城历经了1.0工业时代工业园区、2.0信息时代产业新城、3.0数字时代科创都心的三阶段变革（见图1）。

- **1.0工业时代工业园区是科技城的前身**，在国家对产业发展集群化要求下，工业园区应运而生。工业园区以规模制造为基础功能、以工业厂房为载体集聚高端制造企业，是功能较为单一和专业化的工业生产聚集地。
- **2.0信息时代产业新城是科技城的基础形态**，在保留产业功能的基础上，完善了高新技术企业人才所需的基本生活配套功能。产业新城旨在满足电子信息、生物医药等战略新兴产业的发展要求，在城市功能完善性和创新要素集聚方面有所突破，逐步走向产城融合。
- **3.0数字时代下科创都心是科技城的前瞻形态**，诞生于科技回归都市的背景下，从满足国际顶级科创人才的需求出发，以承载新经济业态为核心，在保留产业全功能链条的同时提升城市服务功能和品质，通过全功能、复合型的城市环境集聚创新要素，凸显科技城“产业功能更复合、创新主体更多元”的特点。

图 1：科技城1.0-3.0阶段形态演变特点概括

科技城演变	1.0：工业园区	2.0：产业新城	3.0：科创都心
时代特点	工业时代	信息时代	数字时代
城市区位	城市远郊或近郊	近郊或城市副中心	主城区
产业功能	规模制造功能为主	在制造功能基础上，叠加研发创新、总部办公等功能	覆盖“研发创新-成果转化-增值服务”产业全功能链条
城市功能	根据工作人群需要，提供餐饮等基础型配套功能	根据办公及生活人群需求，提供功能较为完善的生活服务配套，实现产城融合	满足高端人才24小时品质型、便利化、全方位的城市服务需求
载体界面	以工业厂房为主的大规模制造空间，园区形态的城市界面	以办公楼、多层厂房、产研综合体为主，充满产业张力的城市界面	以集约化的产研综合体、5A级写字楼为主，充满现代化、科技感、活力型的城市界面
代表案例	纽约布鲁克林工业区、新加坡裕廊工业区	美国硅谷、新加坡纬壹科技城、张江科学城	纽约哈德逊滨水区、新加坡滨海湾、东伦敦科技城

信息来源：普华永道思略特分析

从产业发展方向上看，科技城主导产业不断向“低能耗、高价值、高科技”的方向演变。由1.0时代的传统制造业，发展为2.0时代的战略性新兴产业，在3.0时代衍生出数字经济、体验经济、创意经济等新经济形态（见图2）。

图 2：科技城1.0-3.0阶段主导产业方向

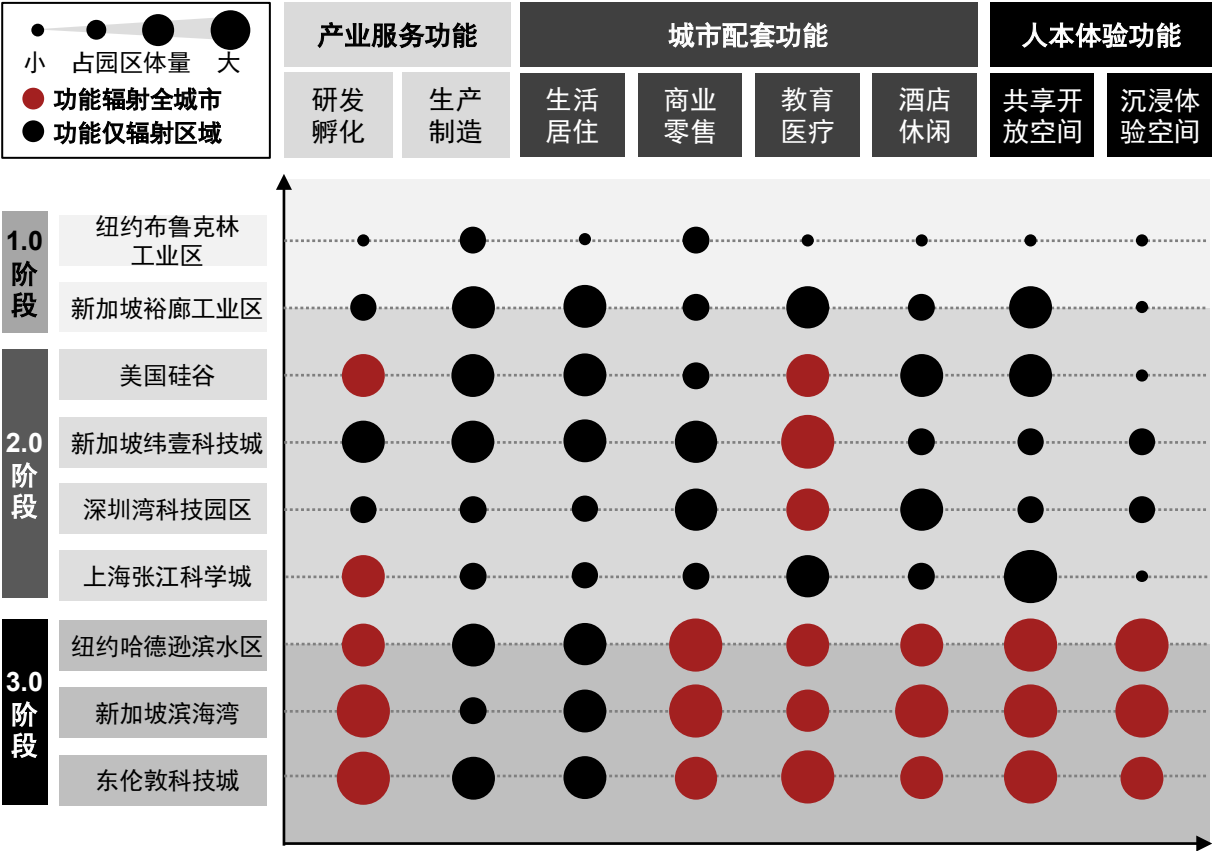
国际典型科技城及主导产业方向					
1.0阶段 工业园区	纽约布鲁克林工业区	船舶制造	石油化工	物流仓储	
	新加坡裕廊工业区	石油化工	船舶制造	工程机械	
2.0阶段 产业新城	美国硅谷	电子元器件	软件产业	人工智能	
	新加坡纬壹科技城	新一代信息技术	生物医药	媒体创意	
	深圳湾科技园区	电子信息	人工智能	智能制造	
	张江科学城	集成电路	生物医药	人工智能	
3.0阶段 科创都心	纽约哈德逊滨水区	人工智能	金融与服务业	总部经济	文化创意
	新加坡滨海湾	人工智能	金融科技	总部经济	体验经济
	东伦敦科技城	人工智能	5G通信技术	科技金融	文化创意

信息来源：普华永道思略特分析



从城市功能角度看，随着科技创新不断融入城市肌理，科技城在功能业态、服务规模、辐射能级方面，呈现出体量及质量上的跃迁。1.0阶段工业园区仅能满足功能业态基本需求，2.0阶段产业新城初步具备辐射周边的能力，3.0阶段科创都心展现出从产业服务、城市服务到衍生服务即体验经济的完整全链条，成为高复合、多业态、活力型的城市展示窗口（见图3）。

图 3：世界级科技城1.0-3.0阶段城市功能多元度演变



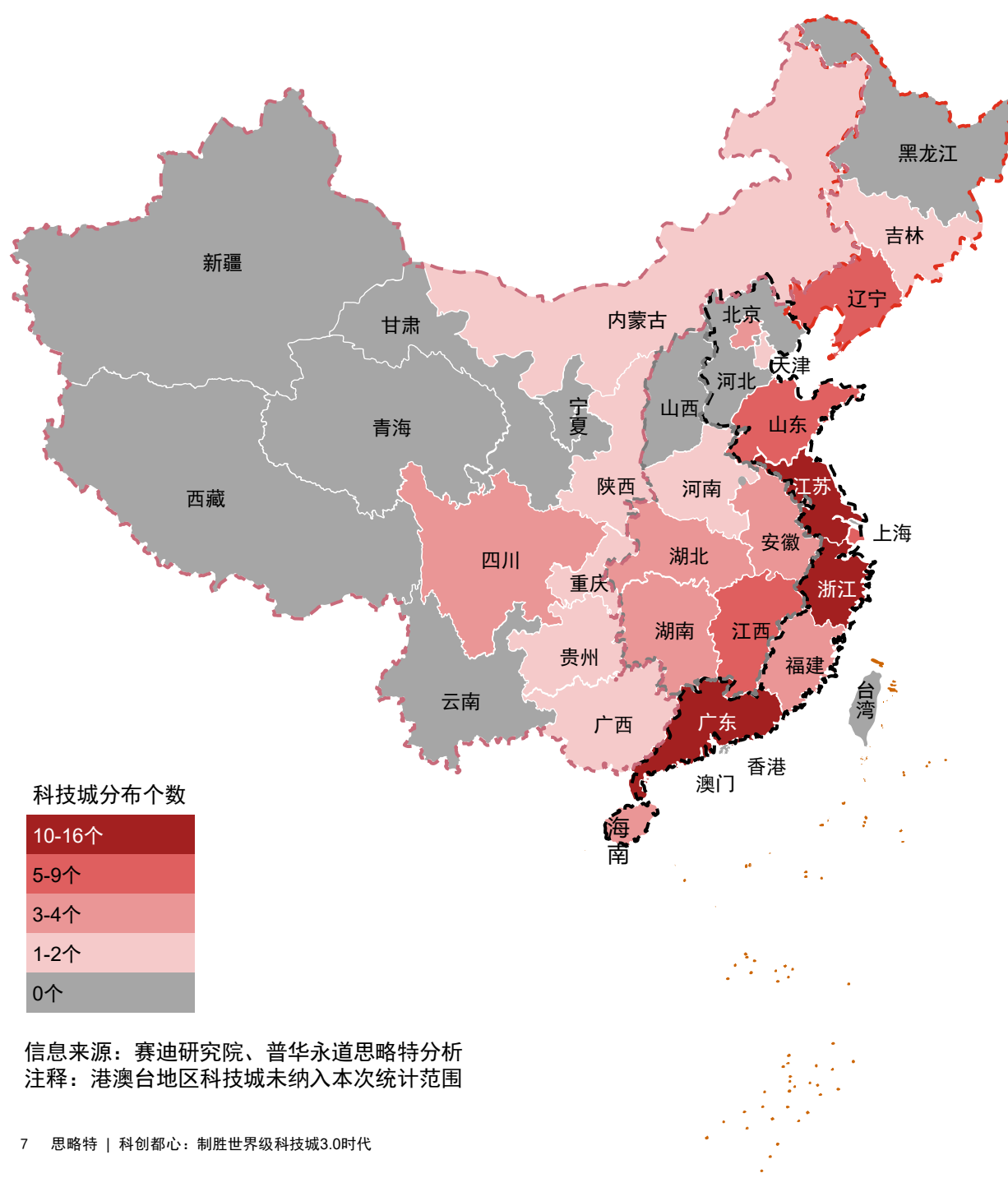
信息来源：普华永道思略特分析

从不同阶段的科技城形态演变来看，在3.0时期，科技城呈现向中心城区落位、科技附加值提升、城市功能趋向多元的特点。科技创新是每个时代引领产业变革的核心驱动力，科技城正以其高科技化、高生态化、高服务化、高体验化的空间形态与发展模式，持续引领城市空间与产业模式的转型与提升。

2. 中国科技城发展现状

当前中国科技城的发展正处于2.0向3.0的进阶阶段。截至2022年6月，我国已建、在建、规划中的科技城（含科学城）已达279个。本文选取经济体量排名前100的科技城样本进行分析（见图4），从整体发展和分区域特点的角度，概括出以下三大趋势。

图 4：中国科技城分布热力图



中国前100科技城名单

东部及沿海区域：64个

- 昌平未来科学城（北京）
- 中关村科学城（北京）
- 怀柔科技城（北京）
- 天津未来科技城（天津）
- 京津中关村科技城（天津）
- 黄河科技城（山东 济南）
- 青岛新材料科技城（山东 青岛）
- 青岛软件科技城（山东 青岛）
- 山东威海双岛湾科技城（山东 威海）
- 威海国际海洋科技城（山东 威海）
- 德州生态科技城（山东 德州）
- 岱岳隆基科技城（山东 泰安）
- 南京未来科技城（江苏 南京）
- 南京浦口科学城（江苏 南京）
- 江宁紫金山科技城（江苏 南京）
- 中科院南京分院麒麟科技城（江苏 南京）
- 苏州科技城（江苏 苏州）
- 无锡梁溪科技城（江苏 无锡）
- 锡山宛山湖生态科技城（江苏 无锡）
- 江苏淮海科技城（江苏 徐州）
- 江苏盐城环保科技城（江苏 盐城）
- 北高新（南通）科技城（江苏 南通）
- 张江科学城（上海）
- 上海临港浦江国际科学城（上海）
- 上海临港松江科技城（上海）
- 张江长三角科技城（上海）
- 上海临港嘉定科技城（上海）
- 上海临港南桥科技城（上海）
- 杭州未来科技城（浙江 杭州）
- 萧山科技城（浙江 杭州）
- 西湖紫金港科技城（浙江 杭州）
- 杭州临安青山湖科技城（浙江 杭州）
- 萧山传化科技城（浙江 杭州）
- 桐庐富春江科技城（浙江 杭州）
- 富阳银湖科技城（浙江 杭州）
- 淳安千岛湖科技城（浙江 杭州）
- 宁波新材料科技城（浙江 宁波）
- 奉化茗山科技城（浙江 宁波）
- 嘉兴科技城（浙江 嘉兴）
- 海宁鹃湖国际科技城（浙江 嘉兴）
- 桐乡凤凰湖科技城（浙江 嘉兴）
- 越城镜湖科技城（浙江 绍兴）
- 金华科技城（浙江 金华）
- 浙南科技城（浙江 温州）
- 中国（东南）福建科学城（福建 福州）
- 厦门科学城（福建 厦门）
- 泉州科技城（福建 泉州）
- 龙岗宝龙科技城（广东 深圳）
- 龙岗坂雪岗科技城（广东 深圳）
- 深圳光明科学城（广东 深圳）
- 九龙山智能科技城（广东 深圳）
- 广州科学城（广东 广州）
- 广州南沙科学城（广东 广州）
- 白云湖数字科技城（广东 广州）
- 南海瀚天科技城（广东 佛山）
- 顺德红岗科技城（广东 佛山）
- 广东三龙湾科技城（广东 佛山）
- 松山湖科学城（广东 东莞）
- 海丰生态科技城（广东 汕尾）
- 翠亨科学城（广东 中山）
- 秀英美安科技城（海南 海口）
- 崖州湾科技城（海南 三亚）
- 南繁科技城（海南 三亚）
- 崖州深海科技城（海南 三亚）

信息来源：赛迪研究院、普华永道思略特分析

中国前100科技城名单

中部区域：18个

- 合肥滨湖科学城（安徽 合肥）
- 滁州原创科技城（安徽 滁州）
- 西湾科技城（安徽 芜湖）
- 黄山未来科技城（安徽 黄山）
- 武汉未来科技城（湖北 武汉）
- 武汉东湖科学城（湖北 武汉）
- 襄阳科技城（湖北 襄阳）
- 长沙军民融合科技城（湖南 长沙）
- 岳麓山国际大学科技城（湖南 长沙）
- 中原科技城（河南 郑州）
- 南昌（国家）大学科技城（江西 南昌）
- 南昌高新区瑶湖生态科技城（江西 南昌）
- 新余国家新能源科技城（江西 新余）
- 赣州新能源汽车科技城（江西 赣州）
- 章贡赣南未来科技城（江西 赣州）
- 鄱阳湖生态科技城（江西 九江）
- 天元天易科技城（湖南 株洲）
- 石峰轨道科技城（湖南 株洲）

东北部区域：6个

- 吉林创新科技城（吉林 吉林）
- 沈阳浑南科学城（辽宁 沈阳）
- 沈阳国家大学科技城（辽宁 沈阳）
- 辽中资源循环科技城（辽宁 沈阳）
- 甘井子英歌石科学城（辽宁 大连）
- 西市渤海科技城（辽宁 营口）

西部区域：12个

- 呼和浩特科技城（内蒙古 呼和浩特）
- 西安科学城（陕西 西安）
- 丝路科学城（陕西 西安）
- 中国西部（成都）科学城（四川 成都）
- 绵阳科技城（四川 绵阳）
- 攀西科技城（四川 攀枝花）
- 西部（重庆）科学城（重庆）
- 渝北临空前沿科技城（重庆）
- 贵州科学城（贵州 贵阳）
- 遵义临港科技城（贵州 遵义）
- 中国—东盟科技城（广西 南宁）
- 桂林华为科技城（广西 桂林）

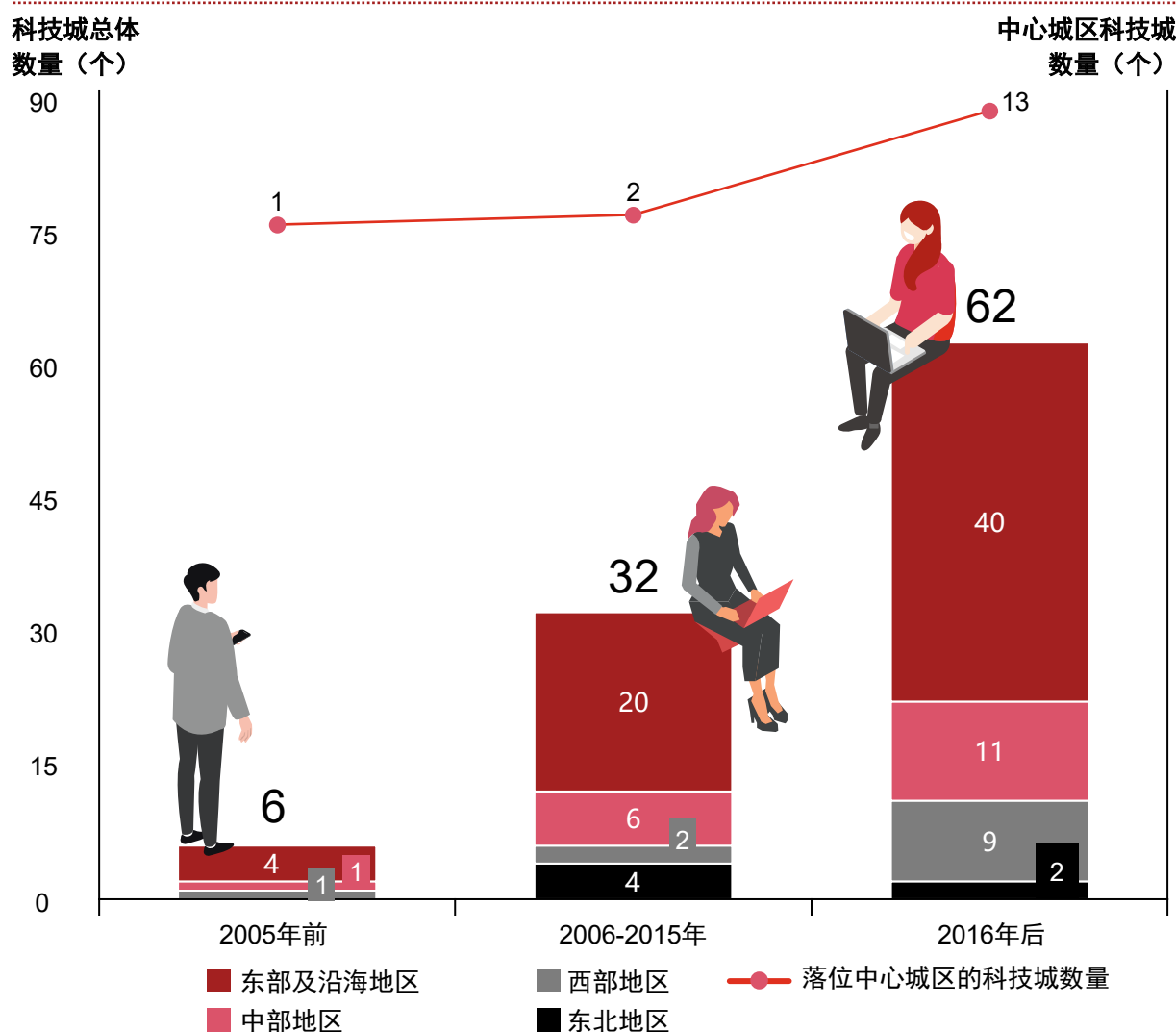
信息来源：赛迪研究院、普华永道思略特分析



趋势1：科技城数量急剧增长，科技回归都心趋势初显

从设立时间看，我国最早成立的科技城——上海临港松江科技城于1995年设立，现已成为长三角G60科创走廊的起点。截至2015年全国科技城仅38个，此后迎来集中爆发期，数量成倍增长，尤其在西部地区，70%以上科技城于2016年后设立。2021年是科技城井喷的一年，同年成立的科技城多达17个。从区位分布看，60%以上科技城位于东部及沿海地区，浙江、广东、江苏、山东成为科技城数量最多的省份。2005年之前落位中心城区的科技城仅有一个，随着城市增量土地供应放缓，城市更新成为获取产业空间的重要手段。2015年后设立的科技城中，新增13个落位中心城区的科技城，比例高达20%，科创回归主城趋势愈发明显（见图5）。

图 5：中国东部及沿海地区、中部地区、西部地区、东北地区，科技城设立时间、数量及区位分布特点



信息来源：赛迪研究院、普华永道思略特分析

趋势2：战略新兴产业主导，区域特色产业崛起

从100个科技城的主导产业类型看，生物医药、新材料、高端装备成为热点，超25%的科技城涉及上述领域。在东部及沿海地区，生物医药、高端装备更为高频，新能源、新材料产业集中于中部，西部及东北部地区科技城以智能制造、新材料为主。在特色产业选择方面，西部地区科技城顺应国家军民融合、东数西算等战略，大力布局军工电子、大数据等产业；中部地区科技城依托农业高校等产学研机构，加速发展农业科技产业；东部凭借沿海地区的地理优势，加快布局海洋科学等特色产业；东北地区在资源循环方面积累丰富，大力发展低碳经济（见图6）。

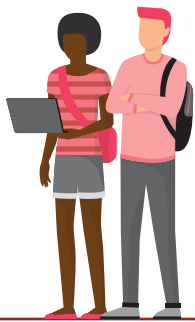
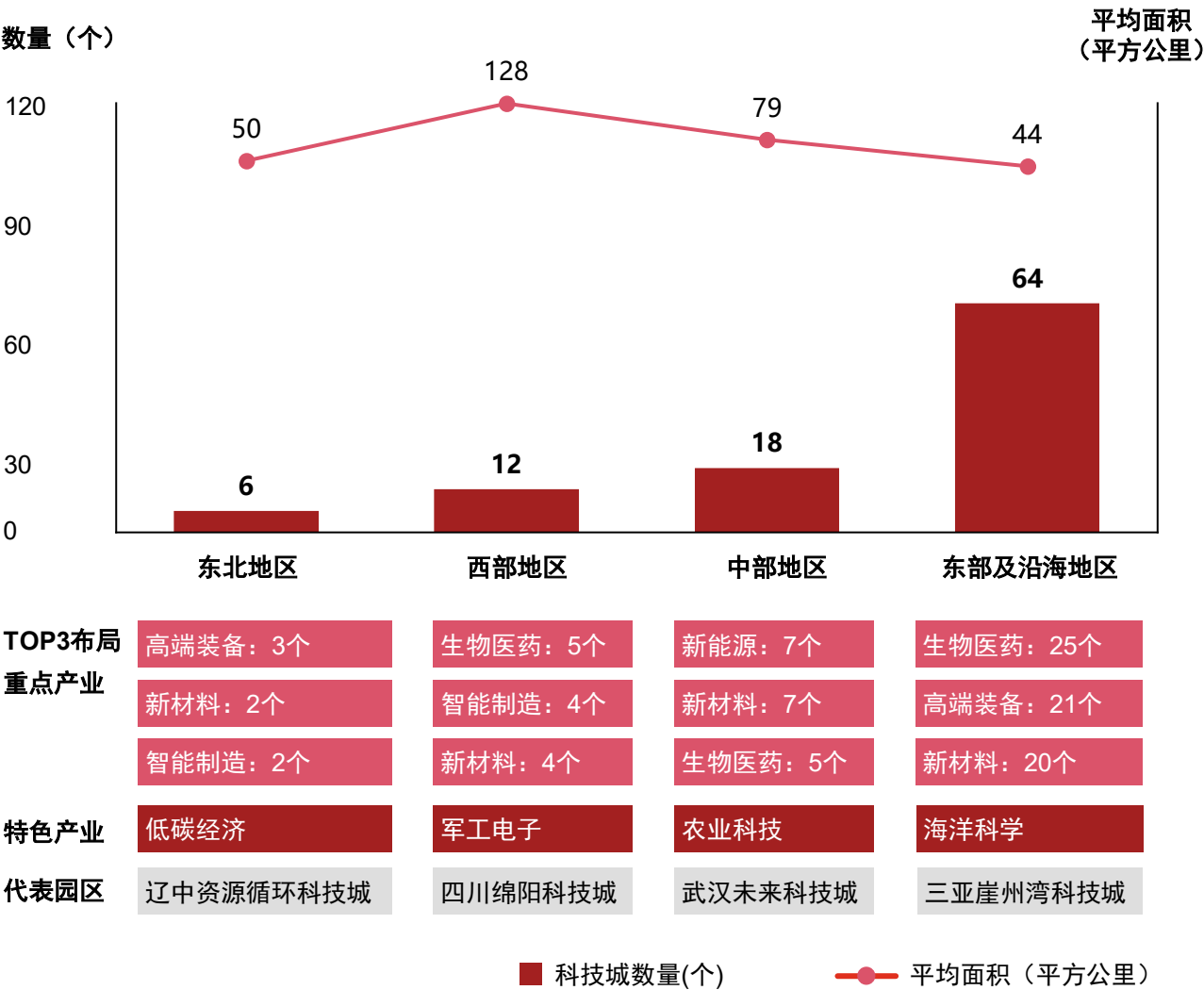


图 6：中国东部及沿海地区、中部、西部、东北部，科技城规模体量及主导产业对比



信息来源：普华永道思略特分析

趋势3：东部及沿海地区开展创新实践，城市更新-产业焕新-机制创新动力涌现

东部及沿海地区科技城在城市更新、产业焕新、机制创新方面，持续探索新的联动方式。**城市更新层面**，东部及沿海地区科技城已成为科创都心形态科技城崛起的热土。根据样本统计，全国位于中心城区的科技城，东部及沿海区域占比超过一半，涌现出多个城市更新驱动产业焕新的先进案例。如上海西岸引入文创元素复兴滨水地区，并打造人工智能试验场，吸引大批科技企业落位；无锡梁溪科技城在原有食品产业基地的基础上进行城市更新，打造新时期数字食品港，开启我国科创都心建设的新篇章。

产业焕新方面，东部及沿海地区科技城成为新经济产业集群“排头兵”，形成了京津冀科创走廊、长三角科创共同体、粤港澳科创湾区等科技创新高地。根据中国企业产业链价值研究报告统计，获得产业链链长称号的十佳案例中约70%落位于东部及沿海地区，如武汉未来科技城所在地获得光电子信息产业链链长称号，苏州科技城所在地荣获新能源产业链链长称号，科技城正在成为驱动区域经济产业焕新的关键力量。

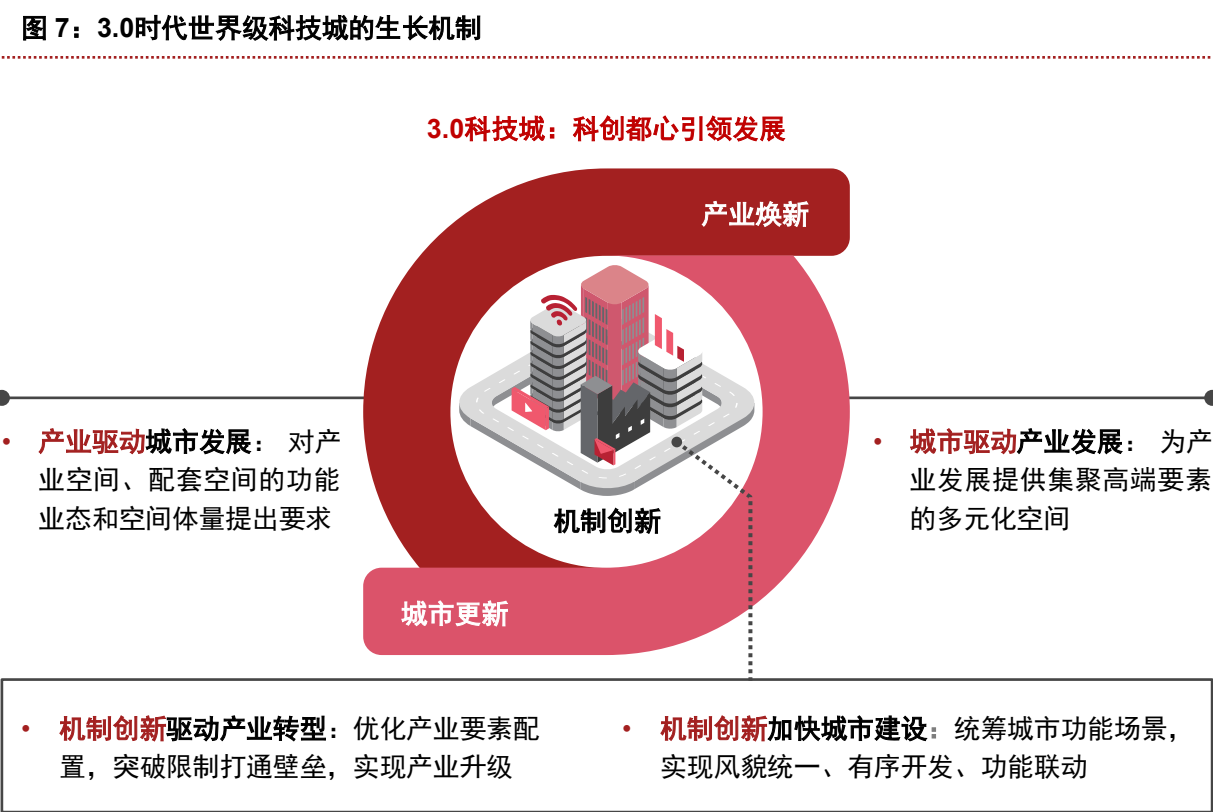
机制创新方面，东部及沿海地区科技城正在以法定机构为主体探索机制变革。在跨行政区域一体化发展上，东部及沿海地区引领先行示范，如沪浙交界处的全国首个跨省市合作先行先试区张江长三角科技城，以及全国首个跨越主城三区抢抓“数字无锡”机遇的无锡梁溪科技城等，均在探索跨区域统筹协调的新模式。东部及沿海地区积极探索权限机制突破，如崖州湾科技城、青岛蓝谷等，在知识产权保护、招商引资等层面实现省市级、国家级审批权限下放，助力区域打破壁垒，实现产业要素集聚。



3. 世界级科技城3.0时代制胜之道

科创回归都市浪潮席卷全球，伦敦、纽约、新加坡等国际城市着力部署增强城市竞争力的战略举措。世界级科技城成为区域经济的关键驱动力，东伦敦科技城、纽约哈德逊滨水区、新加坡滨海湾引领全球科技城变革步伐，开创3.0科创都心模式的新时代。

3.0时代世界级科技城的制胜之道要点在于把握“产业焕新、城市更新、机制创新”的共荣共生关系（见图7）。**机制创新是城市与产业发展的引擎与底座**，为城市更新和产业焕新提供制度优势的同时，受到产业与城市发展的反向要求，**倒逼机制创新**。**产业焕新与城市更新共同实现高端要素导入**，产业发展对城市功能提出要求，城市空间反向作用于产业主体的集聚，二者形成互为依托、双向反馈发展模式。产业、城市、机制深度融合，起到引领科技城产业转型、空间重塑、机制突破的三重触媒作用。



信息来源：普华永道思略特分析

在世界级科技城演变过程中，英国东伦敦科技城、美国纽约哈德逊滨水区、新加坡滨海湾成功路径值得借鉴。本文将分析上述案例在**产业焕新、城市更新、机制创新**等方面的先行实践和成功要点，详解3.0世界级科技城的制胜之道。

案例 1 东伦敦科技城，产业焕新下的科创新引擎

东伦敦科技城目前已成为美国硅谷之外的又一国际科技创新中心，其前身是伦敦造船业、酿造业、纺织业等传统产业集聚区。历经艺术改造、文创集聚、科技赋能三大发展阶段，目前已实现由传统工业区向“迷你硅谷”的成功转型，成为欧洲金融、科技、数字和创意总部企业的落位首选地。截至2021年，汇聚国际高科技企业超过1,600家，形成了欧洲最大的科技创业生态系统，助力伦敦获得全球第二大科技创业之都称号。东伦敦科技城产业焕新的成功经验可概括为三个方面：



1. 统筹规划：指引前瞻型战略方向

东伦敦的发展经过数位英国首相的高位谋划和伦敦政府的持续推动。1997年，布莱尔当选首相后，提出了“新英国”构想，伦敦被定义为创意之城，最早实行涂鸦合法化的东部是发展文化创意的首选之地，伦敦东区通过对服装厂、印刷厂等载体空间改造，吸引大量文创工作室、独立设计师工作室入驻，实现文化创意产业集群汇聚。2005年申奥成功后，伦敦东区抓住了新一轮规划机遇，落位奥运村、媒体中心、会议中心等奥运重点项目，扩建斯特拉特福车站并建设女王线等联通机场及城市的快速轨交线路。2010年，英国时任首相卡梅伦力推东伦敦经济复苏计划，提出“用创新产业带动创意产业”，并启动了“迷你硅谷”计划，投入4亿英镑以硅环岛为核心打造东伦敦科技城，在此背景下打造了世界级开放共享的空间设施，如集装箱共享公园、Bluecity共享车测试区等，并为高科技企业提供孵化空间，形成了科技、数字、创意企业集聚的高科技产业中心。此外，伦敦市政府牵头设立“伦敦技术大使团队”，由市长亲自挂帅组建了9人队伍，在高能级招商团队的全球推广下，吸引了思科、英特尔、脸书等国际知名企业，以及超过4,000家科技创业公司落位。



2. 生态营造：集聚高密度创新要素

东伦敦科技城高效利用市场资源，打造“科研+企业+金融”生态圈。在科研资源利用层面，东伦敦科技城高效联动1公里范围内帝国理工大学、伦敦大学学院等顶级院校的专业人才和科研设施，借助伦敦大学学院（UCL）设立的5,000万英镑科技基金，推动知识产权保护利用。金融危机后，伦敦东区以独特的旧工业建筑和地理区位吸引了重新创业人群，通过共享工作空间、孵化器、加速器等创新载体，高频次的创业论坛活动，实现创新型企业高效孵化，数字银行Revolut、互联网金融公司Checkout等英国领先独角兽均诞生于此。在企业入驻层面，伦敦政府以地价优惠和财税补贴政策吸引到了科技巨头谷歌的进驻，由此大批科技龙头如微软、IBM跟进落位，大幅提升科技浓度。在金融服务层面，在临近伦敦证券交易所等优势基础上，围绕科技行业价值链条提供各类创新服务，形成了健全的金融体系。目前伦敦共拥有1,370多家风险投资公司，2021年1-7月，伦敦科创企业共融资133亿美元，占欧洲总融资的20%，其中大额融资企业均是位于东伦敦的初创科技企业。科创生态打通了科研人、投资人、创业者之间壁垒，资源碰撞迸发出无限可能和价值。



3. 服务网络：提供高强度产业保障

为了精准服务产业需求，英国贸易投资总署成立了科技城投资集团，定向孵化东伦敦科技企业，与伦敦金融城联合建立融资平台，为全周期企业提供多样化融资服务。在鼓励科技创新方面，科技城颁布专利盒政策，将入选企业所得税降低10%，通过修改IPO规定支持企业上市拓张。为了使投资人投资价值实现最大化，伦敦科技城率先实施企业投资计划（EIS）和种子企业投资计划（SEIS），投资者将获得高达50%的税收减免。

总之，在科技城管理机构与英国科技战略双重加持下，东伦敦科技城形成完备的企业互动机制和资本激活策略，以完善的创新环境、高标准产业服务塑造全球科技创新尖峰（见图8）。

图 8：东伦敦科技城科创政策体系图

创新平台



向科技企业提供金融、法律、中介、人力等服务支持

- 成立“科技城投资平台”负责筹集资金支持科技创业者，提高科技城的国际知名度
- 2014年，英国还成立英国商业银行（British-Business-Bank），向风险投资基金分配巨额资金，用以支持新科技公司

企业互动机制



搭建产业网络，形成高度协同的东伦敦产业集群

- 开放数据库资源，支持相关产品和服务的开发
- 2017年政府投入5亿资金支持电动车电池、人工智能和产业机器人、光纤宽带5G网络等产业

创新空间



投资改造建设大量的优质创新空间，包含从研发、孵化到商务办公的多种空间

- 支持机构（50家）+加速器（60个）+共享办公（100处）
- 谷歌、数据存储服务商ODI、巴克莱银行等共同搭建了创新服务平台，为初创企业提供孵化器、无线网、宽带、公有云

企业引进策略



对高评估值创新企业提供政策优惠

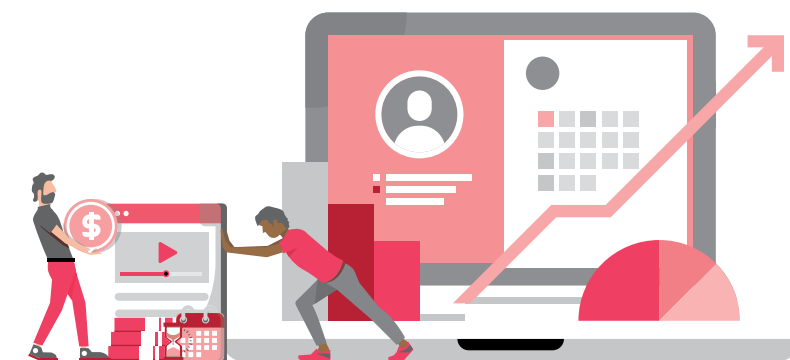
- 2013年，颁布专利盒政策（Patent Box-Scheme）将企业知识产权开发所得利润的企业所得税降低10%
- EIS (Enterprise Investment Scheme) 和SEIS (Seed-Enterprise-Investment-Scheme) 投资计划，投资者将获得高达50%的税收减免，活跃了市场内的个人资本，推动投资者向高风险科技新企业倾斜

人才引进政策



大力推动提高地区公共服务，生态绿化和休闲娱乐业态

- 2012年发布创业企业家签证（Entrepreneur-Visa）吸引企业家落户伦敦，创业贷款计划（Startup-Loan-Scheme）直接注入资金扶持初创企业的成立
- 政府承诺未来四年将额外提供5000万英镑资金，吸引境外的科技从业人员前往伦敦工作



信息来源：普华永道思略特分析

案例 2 纽约哈德逊滨水区，城市更新下的智慧试验场

作为纽约规模最大、最具代表性的城市更新项目之一，哈德逊滨水区通过打造智慧城市基底、设置开发激励机制、引领量化社区实践等方式，从没落的城市工业区转变为最炙手可热的新兴商务区，形成金融、科技、文创等主导产业优势，落位黑石、微软等行业龙头，引入接近300家科技产业组织，构建了具有世界影响力的多元产业集群、科创服务集群。以城市更新实现科技回归的成功经验如下：



1. 区域综合功能提升：以人为本塑造增长引擎

在城市更新理念方面，哈德逊率先秉持人本城市理念，规划之初由纽约城市规划局和经济发展局主导，推动了地铁运行时间延长服务、公共空间网络和会展走廊建设，为人群留驻增加便利。在遵循以公共交通为导向的开发（transit-oriented development, TOD）模式的同时注重动静分离，对办公区与居住区进行合理划分，在尊重各片区主导功能的基础上，使不同业态与交通及公共空间形成良好互动，塑造全球“24小时生活圈”典范。在城市功能保障方面积极践行韧性城市理念，建设能抵御全市停电的电力系统、雨水收集系统，及可用作防空洞的“地下水道”等。

在城市环境建设方面，哈德逊运用了吸睛的文化元素和完善的服务设施，实现了项目快速引爆。该区域城市理念与纽约经济发展和产业转型高度契合，以现代化、科技感的办公空间集聚金融业、科技型跨国企业总部。通过打造引领时尚前沿的商业零售设施、步行友好的公共空间、高辨识度的大型地标建筑，成功吸引商务人士和科技人才驻足。代表性项目如地标建筑——The Vessel，该建筑主体由几何点阵排列状的楼梯组成，呈现无尽头楼梯通道的效果，游客可以进入其中游览观光。其建筑理念注重人与城市的互动，蜂窝式的建筑为公众提供了一英里的垂直攀登体验；高线公园的线性空间被巧妙运用，吸引人群自然流入公共广场和城市绿轴。



2. 弹性开发注入活力：激励机制提升环境品质

哈德逊广场作为复杂庞大的城市更新工程，政府需要寻求多元融资手段覆盖高昂的更新成本。为此，政府出台多项激励制度，成功吸纳了社会各界资金进行基础设施建设及城市环境更新。一是出台公共空间改善奖励措施，即开发主体可通过投资地区基础设施的方式提升承建项目容积率，如开发主体投资修建中区大道和公园可获得额外容积率奖励，以此加快公共空间开发进度。二是给予基建更新奖励，如铁路站场上空开发权转让，由于铁路站场开发容积率目前未达到上限，开发主体可从铁路站场权属所有者处购买容积率并选址另建，以此解决铁路更新的资金问题。三是提供保障性住房奖励，开发主体建设经济适用房可获取额外容积率，进一步完善纽约市区的住房保障体系。



3. 数字经济赋能城市场景：“量化社区”撬动科创发展

作为全球首个“量化社区”，哈德逊滨水区被视为未来智能城市的前沿模式。2014年瑞联集团、牛津地产集团与纽约大学城市科学与发展中心开展政企合作，联手在哈德逊滨水区创建全球“第一个量化社区”，利用科技手段和社会科学知识，鼓励社区用户参与到社区建设中。在社区中跟踪分析空气质量、行人交通、能源生产和消费及人群的健康数据，持续优化城市功能场景，利用大数据分析为城市规划提供决策输入。“量化社区”助推了包括数字经济在内的新经济发展，政府通过资助建设领先技术实验室等方式，实现虚拟现实及增强现实技术突破并促进与空间计算、新兴媒体技术跨界融合。在城市数字化环境提升方面，智慧纽约系统以数据平台拉通政府各部门职能，形成数字化线上综合管控，提升社会各界参与开发智慧城市的热度。

在数字经济浪潮下，更多城市利用数字技术提高城市管理效率，如旧金山闹市区的停车费用浮动定价、新加坡推广的以车辆实际使用情况收取道路税等。哈德逊滨水区作为首发的“量化社区”是数字时代下的领先践行者，探索城市更新与数字技术跨界融合的实操路径，以城市场景应用激发产业活力。

案例 3 新加坡滨海湾，机制创新下的活力新都心

滨海湾作为新加坡国际交往的窗口，从最初发展旅游体验、文化艺术、商业消费，向科技创新和现代服务产业转型。在塑造科技强核方面，新加坡在滨海湾推广“科研和创新的创新体系”，创新氛围吸引全球三分之一的财富500强总部落位。在城市服务方面，滨海湾从企业人才交流、贸易合作实际需求出发，率先践行商业区改善计划提升片区活力，运用数字政府提供贸易“一站式”服务，实现2020年在全球营商环境中排名第二。从机制创新视角出发，新加坡滨海湾以三大路径实现突破：



1. 科创生态筑基：构建层次渐进的触达机制

科创体系方面，政府搭建了自上而下的四层科创生态体系，即最高决策层、监督管理层、项目执行层、产学研生态层，由企业 with 科研机构共同探索新经济模式。场景建设方面，政府参与投资并运营物联网、大数据、人工智能等数字技术基础设施，为科技企业提供城市创新试验场景。在资金扶持上，新加坡政府启动了商业天使计划、创业扶持计划等专项扶持政策，为创新全生命周期赋能。此外，新加坡政府搭建了“Lighthouse”创新平台，在数字经济领域充分激发龙头企业与中小企业的协同创新作用。

人才配套方面，政府注重城市功能空间上的可触达性，吸引科创人群回归。2019年，新加坡政府将重塑CBD活力作为重点任务，提出CBD复兴计划（见图9），旨在打通居住、交通、地下空间、创意空间的界限，通过完善城市配套功能，打造24/7全时的全球商业、生活、工作与娱乐中心，将CBD的资源城市化、社区化、共享化。通过上述举措，滨海湾区域至今有超过50,000套住房，滨海湾花园周边将再建超9,000套新住宅，安顺路扩建5公里打造联结地铁站点的骑行网络，并将多处车行道在夜间改造为步行夜市，全面激发城市活力。

图 9：新加坡CBD复兴计划具体措施

居住空间



完善高品质居住功能

- 在传统CBD和滨海湾地区建造更多的住宅，容纳更多的居住人群
- 出台激励方案，鼓励现有老旧写字楼转变为商住混合、酒店或其他创新功能

交通服务



进一步优化连接性与可达性

- 拓展延伸滨海湾现有的自行车道网络，连接各个地铁站，给居民提供多种通勤选择
- 建立连接市中心枢纽的公交优先走廊，为巴士车道、自行车道、人行步道提供更多的空间，也将在道路旁创造更多的绿色空间

地下空间



开发地下空间，释放地面空间

- 研究将公共设施（如垃圾回收系统，变电站）、交通运输、仓储以及工业设施迁入地下的可能性
- 扩建5层综合体地下城，配备购物区和其他公共空间设施

社交空间



创造多元化的动态社区生活场景

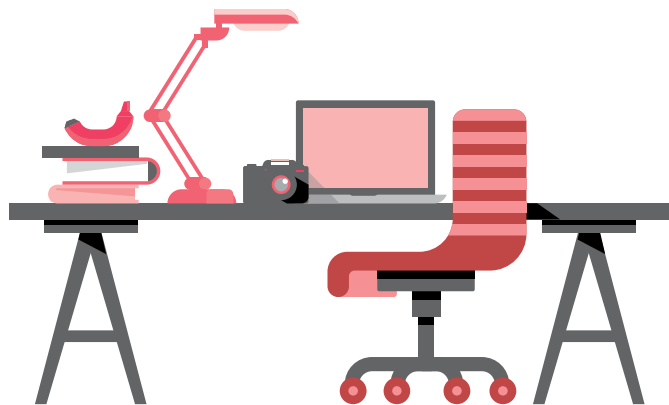
- 将滨海湾的庭院和口袋公园打造为户外“会客厅”，为社区交流聚会提供场所
- 区域内设置亲民小巷和城市拱廊，与步行友好的绿色街道，为上下班的通勤人群提供舒心与便利

创意空间



创新性利用闲置的国有资产

- 将闲置的国有土地和国有资产纳入短期租赁服务范畴，如快闪店、集市、活动等，从而赋予闲置空间新的利用可能性。连接在地社群，补充街区生活机能，创造新的经济价值



信息来源：普华永道思略特分析

企业招引层面，运用具有国际化视野的招引机制助力区域实现产业集聚。新加坡长期从科技企业、人才的基础需求出发，面向全球开展投资者调研、创业引导路演、战略合作论坛等，洞察宏观经济下不断变化的多方发展需求，提供上市辅导服务、企业设立引导、全球投资者计划等，全方位支持企业落位滨海湾。



2. 营商环境护航：亲商体系叠加创新沙盒实践

在创新环境方面，新加坡出台监管沙盒机制并在滨海湾率先实践。创新沙盒体系助力企业快速完成试验阶段及验证商业模式，成功助力某美国保险公司完成新型人寿保险业务测试，帮助金融科技企业 PolicyPal 在光学字符识别提取保单环节实现人工智能技术的应用，新加坡自此成为金融科技、数字货币产业发展热土。在环境服务监管沙盒体系下，批准了如新能源集团垃圾气化系统解决方案测试、清洁能源公司 Alpha Biofuel 食油回收电子平台系统等项目，助力新加坡在循环经济方面持续突破。

在政策引导层面，亲商的税务优惠及完善知识产权保护体系为滨海湾吸引企业提供坚实保障。新加坡政府对在新加坡符合资质的研发活动的合格支出给予100%的税务减免，并在人工智能领域实现了全球批准速度最快的专利体系，在2019年的世界经济论坛中，新加坡跻身知识产权保护排名全球第二位置。新加坡滨海湾在国际化、便利化营商环境加持下，成为全球高端要素集聚之地。



3. 法定机构统筹：游刃有余的闭环管理

从填海造陆到环水空间，滨海湾经历了数十年发展过程。新加坡市区重建局作为全国城市规划部门下属法定机构，成立跨职能部门专项小组，直接监督管理滨海湾项目，统筹全周期用地规划、土地售卖、发展管制、城市设计，贯彻“一张蓝图干到底”，在土地使用分配层面上实现价值最大化，减少土地短缺情况下的土地流失，实现与周边区域统筹协调。

滨海湾在高度授权管理下引入“白地”激发地区发展活力。为避免严格地执行“一张图”法定规划管控导致开发灵活性受限，滨海湾创新开展“白地”实践，即用地性质涵盖商办、酒店、科技园区等灵活可选性质的土地，使其具有建筑更新和功能转化的灵活性，在此基础上落位了金沙酒店等世界级复合型地标建筑，激发区域经济活力。

结语

中国“十四五”高质量发展正当其时，各地政府抢滩科技创新风口陆续设立科技城，3.0阶段科创都心型科技城也在上海西岸、浙江杭州未来科技城、无锡梁溪科技城等区域探索成长，展现出新形势、新活力、新功能。**机制创新方面**，科技城正积极统筹优化创新服务、城市环境和制度体系，在科技治理中表现活跃；**产业焕新方面**，科创都心已成为数字经济产业和新经济业态发展的策源地，并持续保持高强度的科研投入；**城市更新方面**，伴随高成长型企业和人才对城市环境的高品质、高效率、高便捷要求，以主城复兴为核心的科技城正承担全新“枢纽”地位。

在3.0科技城的打造中，需要强化战略顶层设计，结合技术趋势、产业趋势和场景趋势，强化以人为本和以产为根的城市功能，通过体制机制优化和政策环境创新，最大限度释放科创都心发展活力。普华永道思略特长期跟踪国际国内科技城前沿动态，把握科创载体发展规律与未来走势，深度服务国家、省、市、区/县、经济区等各级政府，以及从事区域和城市发展的投资主体、开发主体、运营主体、统筹主体，提供**区域战略规划、城市功能规划、城市焕新规划、未来智慧空间、城市品牌战略、产城开发模式、城市运营体系**等一站式咨询服务。普华永道将携手领航，共同见证3.0时代科技城制胜未来。

思略特

思略特是一家定位独特的全球战略咨询公司，专注于协助客户成就美好未来：根据客户的差异化优势，为其量身定制战略。

作为普华永道网络的一员，我们一直致力于为客户构建核心成长的致胜体系。我们将远见卓识的洞察与切实的专业技能相结合，帮助客户制定更好、更具变革性的战略，从始至终，一以贯之。

作为全球专业服务网络中的唯一一家规模化的战略咨询团队，思略特结合强大的战略咨询能力与普华永道顶尖的专业人士，为客户制定最合适的战略目标，并指引实现目标必需做出的选择，以及如何正确无误地达成目标。

思略特制定的战略流程，足够强大以助企业捕获无限可能，确保务实并有效地交付。正是这种战略让企业得以顺应今日的变化，重塑未来。思略特助您将战略愿景变为现实。

更多资讯，请浏览：www.strategyand.pwc.com/cn

www.strategyand.pwc.com