

产业园区 可持续发展 实践白皮书

从苏州工业园区三十年
展望未来产业园区新路径

并购家 免费行业报告网

IPOIPO.CN 每日更新 不用注册会员 无广告 永久免费

编写团队

总负责人：张 祺

主编：周 斌、刘静德

资料提供（按姓名字母排序）：

白 夜、陈维隆、Cyril Tan

李巧言、卢鹏舟、曾丽英、曾 翔

张 爱、张青玉、张友彰、张文琦

目录

01	序章·新程：站在苏州工业园区三十周年新起点	2
1.1	苏州工业园区概览及历程	4
1.2	从苏州工业园区说开去——中国产业园区的审视与期待	10
02	洞见·演进：未来园区的四大面向	14
2.1	环境友好 低碳永续	16
2.2	创新孵化 活力培育	22
2.3	产业飞地 协同发展	26
2.4	高效精明 长期运营	30
03	探索·工具：ESG导向的产业园区可持续发展框架	34
3.1	ESG导向的园区可持续发展理念	36
3.2	ESG导向的园区可持续发展愿景	37
3.3	ESG导向的园区可持续发展策略路径	38
3.4	ESG导向的园区可持续发展总体框架	40
3.5	ESG导向的园区可持续发展策略典型应用场景	42
04	策略·实践：ESG导向的园区可持续发展场景实践	44
4.1	绿色低碳发展相关场景	46
4.2	产业创新培育相关场景	58
4.3	社群创生赋能相关场景	64
4.4	绿色资产增值相关场景	72
4.5	精明长效运营相关场景	78
05	见证·展望：盛裕在中国	82
5.1	盛裕可持续发展服务	84
5.2	盛裕近期中国区重点项目	86
5.3	盛裕荣誉奖项（产业、办公及可持续相关项目）	88
5.4	可信赖的顾问	90

01

序章·新程 站在苏州工业园区三十周年新起点

- 1.1 苏州工业园区概览及历程
- 1.2 从苏州工业园区说开去——
中国产业园区的审视与期待

1.1 苏州工业园区概览及历程

苏州工业园区是中国和新加坡两国政府间的第一个合作项目，1994年2月经国务院批准设立，行政区划面积278平方公里，其中中新合作区80平方公里。园区开创了中外政府合作开发建设国家级开发区、借鉴运用发达国家经济社会发展经验的先河，被誉为“中国改革开放的重要窗口”和“国际合作的成功范例”。

30年以来，苏州工业园区积极借鉴新加坡成功经验，通过中新联合协调理事会机制和上百项政策创新探索，逐步成长为中国大陆开放程度最高、发展质效最好、创新活力最强、营商环境最优的区域之一。园区自2016年起连续八年摘得国家级经开区综合考评桂冠，被认定为江苏省首个且唯一“外资总部经济集聚区”，跻身科技部建设世界一流高科技园区行列。

苏州工业园区2023年宏观经济数据



3,686 亿元
地区生产总值 (GDP)



5.9%
GDP同比增长



113.39 万人
七普常住人口



6,509 亿元
规上工业总产值



411 亿元
一般公共预算收入



6,070 亿元
进出口总额

苏州工业园区30年发展成绩



5,000+
累计吸引外资项目



400+ 亿美元
实际利用外资



24 次
中新联合协调理事会



130 项
先行先试政策



苏州工业园区三十周年大事记

1992

- 1992年初：邓小平同志视察南方，发表了借鉴新加坡经验的重要讲话
- 1992年9月：时任新加坡内阁资政李光耀访问中国，表达了中新合作共同建立工业园区的意向。此后，中新双方经多次协商和实地考察，最终确定选址苏州

1994

- 1994年2月：经国务院批复同意苏州市与新加坡合作开发建设苏州工业园区，当月中新两国政府正式签署《关于合作开发建设苏州工业园区的协议》
- 1994年5月：园区建设实施工作启动，总体规划由中新双方合作编制

1997

- 1997年底：首期8平方公里基础设施建设基本完成

1999

- 1999年：园区北部苏虹路沿线工业带雏形出现，电子、机械、食品等制造业初具规模

1. 园区缘起

2. 基础建设

2001

- 2001年：园区总体规划进行了首次调整，园区控股权开始由新方转移到中方，园区二、三期的开发正式启动

2003

- 2003年底：园区主要经济指标达到苏州市1993年水平，相当于十年再造了一个新苏州

2005

- 2005年：园区相继启动制造业升级、服务业倍增和科技跨越计划，为后续转型升级奠定基础

3. 快速发展

2006

- 2006年:园区进行新一轮规划调整,由“工业园区”向融合生产性服务业和现代服务业的综合性产业和城市功能区拓展。中新合作区规划面积扩大10平方公里

2009

- 2009年:园区迈入开发建设十五周年,取得了地区生产总值、累计上交各种税收、实际利用外资折合人民币、注册内资“四个超千亿”的发展成就

2013

- 2013年:苏州工业园区更新版规划对园区定位为“国际领先的高科技园区,国家开放创新实验区,江苏东部国际商务中心,苏州现代化生态宜居城区”

2019

- 2019年4月:苏州工业园区举行开发建设25周年成果汇报会,时任中共中央政治局常委、国务院总理李克强和新加坡总理李显龙分别致贺信
- 2019年8月:国务院批准设立中国(江苏)自由贸易试验区,其中苏州片区(面积60.15平方公里)全部位于苏州工业园区,李克强和新加坡总理李显龙分别致贺信

2023

- 2023年11月28日:国家发改委确定苏州工业园区为首批碳达峰试点园区

4.转型升级

5.迈向高质量发展

1.2

从苏州工业园区说开去——中国产业园区的审视与期待

1979年7月8日,深圳蛇口工业区动工建设,标志着中国的改革开放进入了产业发展的开创性时期。作为一种集中企业和产业的经济发展区域,产业园区是中国发展社会主义市场经济和外向型经济的新运作模式,承担了政策实验和制度创新的任务。经过40多年的发展,国内各种类型的产业园区已达数万家,其中,省级以上开发区共有2728家,各类国家级开发区634家(2021年数据)。产业园区对中国

经济的发展作出了卓越的贡献。根据业界机构研究结果,产业园区对全国经济的贡献率超过30%,仅国家经开区和国家高新区这两类园区,2022年即分别实现地区生产总值14万亿元和17.3万亿元,占全国GDP的12%和14.3%¹。除对于经济总量的贡献,产业园区也是国内经济活力、对外开放、科技创新和生态环保方面发展最领先、最集中的热土。



3.3 倍
GDP增速相较
全国平均水平



25%
进出口总额
占全国比重



23%
实际利用
外资占比



国家级经开区
0.3%
国土面积



国家级高新区
0.1%
国土面积



2/3
单位能耗能耗
相较全国水平



50%
占全国企业R&D
经费支出比重



2.8 倍
研发投入强度
相较全国水平



国家级经开区及高新区宏观表现统计(2020-2022年)¹



苏州工业园区

然而，历经40多年的发展，产业园区作为中国经济的重要引擎，自身也逐步暴露出诸多问题。苏州工业园区这样空前成功的标杆范例背后，也存在着大量园区面临生存困境的局面。相关数据显示，2023年，一线和新一线城市中，北京、上海的产业园区空置率达15%以上，广州、成都则超过20%²。甚至有研究指出，国内产业园区整体空置率高达43%³。这一园区过剩的问题，主要源于四大方面的挑战：





1. 效益要求高, 达标任务重

传统产业园区普遍依托土地、税收等要素红利来招商引资实现增长。随着要素红利的下降, 一方面吸引优质企业日益困难, 另一方面土地财政的缩水成为地方财政难以承受之重。园区为实现考核绩效达标, 只能提高投资强度、税收、企业效益等招商门槛, 进一步加剧了招商的难度和挑战。这种局面在人口流出、土地红利衰退突出、产业吸引力本身较弱的三四线城市尤为严重。



2. “双碳”硬约束, 转型难度大

随着“双碳”战略的实施推进, 高污染、高耗能的产业成为园区的“烫手山芋”。但动能转换并未一蹴而就, “腾笼”后如何换来“新鸟”是园区需要思考的首要问题。同时, 原本受污染环境的治理和修复往往也意味着大规模的投入, 诸多园区并未做好打造绿色环境吸引高端产业入驻的准备。



3. 定位不精准, 规划不科学

很多园区的前期规划往往采取传统模式进行, 重视法定规划的编制而轻视发展定位、产业方向等经济层面的研究, 导致产业定位不清晰、发展特色不突出, 反过来也无法有效指导产业载体针对性、定制化的规划设计, 导致建设运营后陷入同质化竞争。



4. 运营能力弱, 服务水平低

传统园区城投公司、管委会采摘“低垂果实”时代已经过去, 尽管业界对园区从“重开发”转向“重运营”的思路有所共识, 但后者需要长期化、精细化的耕耘能力和服务精神, 真正具备这种能力的运营方少之又少。另一方面, 园区运营既要考虑“产”的要素, 也要考虑“城”的要素, 更要考虑“人”的要素, 这意味着从“经营园区”向“经营城市”的思维转变。

作为中国经济的压舱石, 园区的活力决定着国家经济活力的长期面向。经济的高质量发展, 也必然要求园区寻求新的发展路径:

绿色发展:产业园区作为中国实现“双碳”目标必须牵住的“牛鼻子”, 必须破解发展与碳约束的平衡难题, 建立绿色可持续的发展模式。

创新驱动:高质量发展的“新常态”下, 要素的规模驱动力减弱, 经济增长将更多依靠人力资本积累和技术进步, 产业园区必须构建创新能力, 才能锚定新的产业机遇, 巧妙转换传统产能, 实现更强健的经济韧性和竞争力。

人本赋能:在城市以人才为竞争核心的时代, 产业园区终须打造为吸引人才的重要载体, 需要营造以人的需求为导向的产业生态网络和服务体系。

苏州工业园区过往的三十周年中, 一次次的华丽转折和蜕变, 既折射出中国产业园区的宏伟发展历程, 又预示着未来即将开启的新探索和新征程。盛裕作为苏州工业园区成长过程中的参与者和见证者, 希望以我们的实践和耕耘, 协力构筑中国产业园区可持续发展的未来。

数据来源:

1. 国家商务部、工业和信息化部
2. 和君咨询
3. 刘佳骏《中国产业园区转型升级历程与政策建议》

02

洞见·演进 未来产业园区的四大面向

- 2.1 环境友好 低碳永续
- 2.2 创新孵化 活力培育
- 2.3 产业飞地 协同发展
- 2.4 高效精明 长期运营

2.1 环境友好 低碳永续

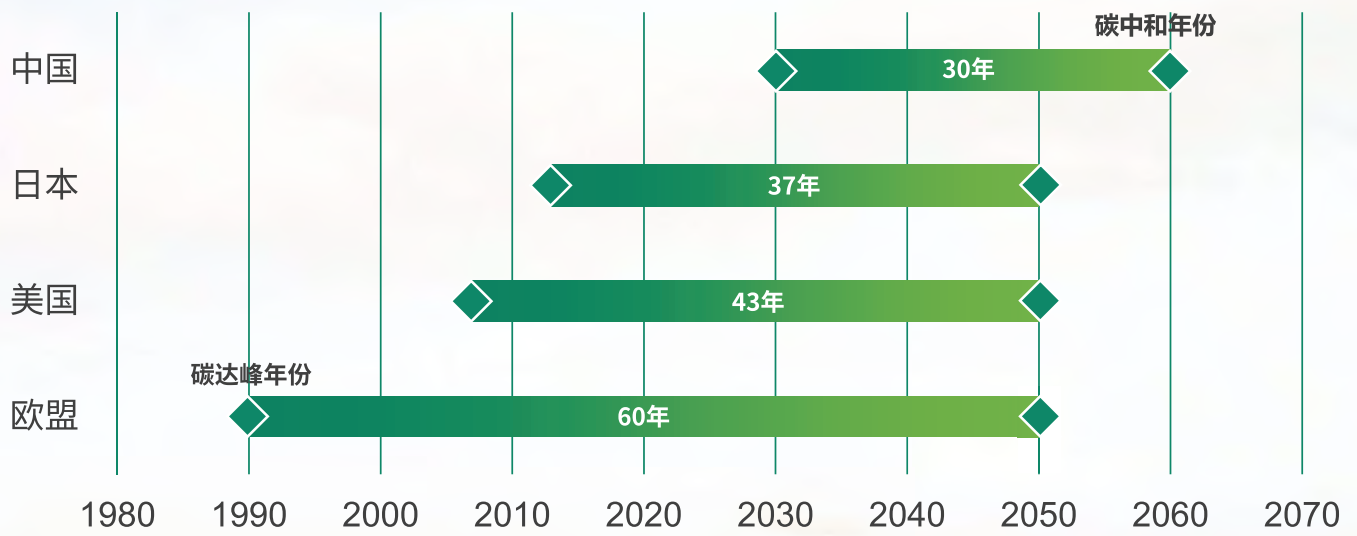
中国于2020年明确了“3060”国家自主贡献目标，标志着国家碳中和及绿色发展步入新征程。当前，中国每年贡献全球31%的碳排放量，居世界第一。中国的人均碳排放强度也较高，为世界平均值的1.7倍¹。另一方面，中国实现碳中和目标的时间远远短于欧美国家，需要在极为紧迫的时间内完成全球总量最大的碳减排任务，难度将远大于欧美

国家。过去10年，中国的单位GDP碳排放量已降低了40%，碳减排幅度在全球重要经济体中位居前列。但作为发展中国家，中国仍处于城镇化和工业化的进程中，相较发达国家，需要在相对较低的发展水平下实现“双碳”目标。这既意味着复杂艰巨的挑战，又暗含广阔的绿色发展机遇。

中国	欧盟	美国
\$25,000	\$39,000	\$56,000
相较水平	65%	45%

中国与欧盟、美国碳达峰年份人均GDP水平(购买力平价)





中国 and 主要发达经济体碳达峰、碳中和时间表



鄂尔多斯零碳产业园

① 产业园区是实现“双碳”和绿色发展目标的重中之重

产业园区作为城市经济活动的重要载体，是碳排放的主要来源之一。截至2020年，中国园区每年贡献了31%的碳排放，园区减碳对于国家实现“双碳”具有关键意义。园区空间包含了工业生产、建筑、交通、能源等多种典型碳排放场

景，彼此相互影响，园区的减碳和绿色发展需采取系统性、综合性的解决方案，涵盖产业结构、空间载体、基础设施和政策保障多方面：



产业园区典型的碳排放场景





产业结构

推动产业结构低碳化是实现产业园区减碳的首要环节。包括改造升级生产设备和工艺流程,加快淘汰高耗能、高排放的落后产能,支持和引导低碳、高效能、高附加值产业的发展,也可以探索引入低碳技术和服务产业,打造绿色产业的创新平台,帮助传统产业节能改造,形成合作共生的绿色低碳园区。



建筑和交通

对于新兴的先进产业园区,来自建筑物的温室气体是最主要碳排放来源之一。在保障建筑功能和环境舒适的前提下,通过新建建筑超低能耗设计和既有建筑节能改造,结合绿设计和可再生能源使用,可最大程度降低建筑的全生命周期碳排放。交通领域通过推行清洁能源交通工具,建设绿色交通基础设施,搭建数字化交通管理平台,实现高效便捷、绿色低碳的交通出行体系。



基础设施

产业园区应充分发掘自然资源潜力,加强分布式光电、风电、储能设施等零碳能源基础设施建设;通过废弃物处理和资源化利用、能源梯级利用等措施,实现多层次多能源的互补互济;打造生态基础设施应对气候变化并实现碳汇,构建韧性的负碳生态体系。



政策助力

实现“双碳”目标是长期渐进的过程,随着园区发展和政策变化,园区需要建立实时监测与管理碳排放的数字平台,识别和管理全产业链范围的碳减排潜力和效果,并搭建透明、规范的碳排放管理和披露机制,确保低碳发展成效的可靠性。此外,可制定相关政策激励园区全产业链维度的碳减排,鼓励生态碳汇建设,应对国际碳市场。



中新天津生态城



② 面向市场新需求和新模式, 获取绿色增长机遇

开辟新市场机遇

产业园区的绿色低碳转型既有政策要求的推动, 也有市场需求和新增长机遇的引导。当前全球低碳可持续产品和服务市场不断扩大。有研究测算, 未来30年中国“双碳”事业将带来138万亿的绿色投资需求, 占同期GDP总量的2.5%³, 这意味着多个万亿级的新市场。另一方面, 欧盟等区域逐步推行的碳关税政策对于国内产业的出海设立了新门槛。产业园区的绿色低碳转型有助于提高园内企业的技术水平和附加值, 增强产业的国际竞争力和抗风险能力。

公共资源资产化

产业园区的低碳建设往往需要基础设施和生态空间的投入, 然而, 通过科学的管理, 这些投资也可以转化为具有经济价值的资产。例如, 运营可再生能源系统和低碳能源设施可产生持续性的现金流; 系统地管理自然水体、林地、绿地等生态资源, 也可以以生态碳汇的方式获取经济收益。

实现绿色资本价值

“传统”而言, 产业园区物业绿色溢价主要源于通过绿建认证获得的租金和资本价值提升。随着全球资本市场对ESG (环境、社会和治理) 投资的关注度不断提升, 绿色低碳产业园区日益成为资本市场的新标的。例如, 盛裕集团于2021年发行了东南亚首支公开上市的可持续发展挂钩债券, 以其总部园区SJ Campus至2030年实现净零目标作为到期赎回溢价的条件, 该债券额度达2.5亿新币, 获得了逾六倍的超额认购。未来产业园区在绿色金融创新和绿色资本价值化方面拥有巨大的创新空间。

产业园区的绿色发展不仅是实现环境保护和资源可持续利用的必然要求, 也是推动产业高质量发展, 实现新增长机遇的重要途径。低碳可持续园区仍处于发展起步阶段, 有待更多策略措施和实践探索。

数据来源:

1. Our World in Data, Carbon intensity: CO₂ emissions per dollar of GDP
2. 清华大学国情研究院 2021年《胡鞍钢: 中国实现2030年前碳达峰目标及主要途径》
3. 清华大学气候变化与可持续发展研究院

盛裕总部园区SJ Campus (©Darren Soh)

2.2 创新孵化 活力培育

在中国经济进入新常态、国内产业转型升级爬坡过坎、对外国际产业竞争日益激烈的当下阶段,加强创新驱动、实现高质量发展成为国内现代化产业体系建设的核心要求。然而,国内大量的产业园区(尤其是政策性园区)长期以来主要依靠要素和投资开发驱动,形成了路径依赖,往往重视产业“量”的增长而轻视“质”的提升。因此,加快培育和强化创新能力成为中国产业园区的紧迫要务。对于不同类型的产业园区,创新驱动的关键抓手有所偏重和不同。具体来说,产业园区在创新驱动上的着力主要包括三个方面:原始创新要素支撑、应用创新生态孵化以及创新社群活力构建。

① 原始创新要素支撑的“重装科学城”

随着中国对基础领域的创新能力愈加重视,以重大原始创新要素为驱动的产业园区步入了发展快轨。“十四五”规划纲要提出“构建以国家实验室为引领的战略科技力量,聚焦重大创新领域组建一批国家实验室”,明确了建设北京、上海、大湾区、合肥等综合性国家科学中心,并支持地方建设区域科技创新中心。截至2023年,全国共有十余个新一代“科学城”进入规划建设。这些“重装科学城”以国家大科技基础设施(俗称“大科学装置”)为核心,比如,上海张江科学城布局了同步辐射光源、国家蛋白质科学研究设施等14个“大科学装置”,涵盖光子、物质、生命、能源、海洋等多个前沿科技领域。由于现代科学的众多研究需要同时用到多种科学装置,“大科学装置”的空间“聚集”且研究方向“聚焦”的布局方式产生更为显著的产业价值。



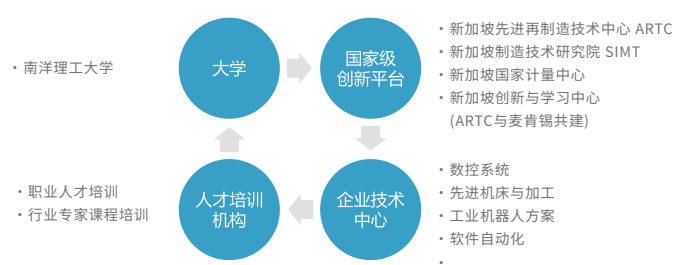
图：国内现有“重装科学城”的主要布局（包括已建成、在建和规划中项目）

科学城的“重装化”也意味着高投入,通常政府主导性较强,更偏向于布局在一线或国家中心城市。尽管如此,通过合理的产业化引导,“大科学装置”也可以直接催化科技产业,产生巨大的经济效应。集中了英国近一半大科学装置的哈维尔科学和创新园,聚集了225个组织、6000多名工作人员,年产值逾10亿英镑,产生了大量高端就业机会。对于财政日渐紧张的地方政府,如何用好这些“重装科学城”,充分发挥它们对周边产业的带动和赋能,将会是未来的重点议题。

②多方联动的产业应用创新孵化生态

由于“重装科学城”不仅投入高,且多聚焦基础和前沿科学领域,创新转化周期普遍较长。另一种应用需求引致基础研发的“巴斯德创新”则是更为“轻巧”的园区创新驱动模式。这类园区通过调动多方创新主体参与,推动科创活动跨界融合,加速创新成果转化。例如,新加坡裕廊创新区作为新加坡实现“制造业2030愿景”而打造的先进制造业核心载体,聚集了企业、高校、研发机构、职业培训机构等多元的创新要素。在此基础上,新加坡政府与南洋理工大学合作建立了先进再制造与技术中心(ARTC),通过政府提

供资金,ARTC吸收企业会员,与南洋理工的科研团队实现深度对接,以企业的商业需求为导向开发实用的技术产品,从而一方面加深学术界与产业界对接,加快科研成果转化,另一方面帮助中小企业和初创企业更快速获得成熟的技术解决方案。截至目前,ARTC已经有超过 95 家会员,包括大型全球跨国公司、公共机构、中小企业和初创公司,参与了包括VR实验室、智能机器人以及3D打印技术等400多个项目的研发,平均每个项目孵化时间仅为半年。



裕廊创新区的“研-学-产”创新生态系统



新加坡先进再制造及技术中心创新孵化机制

③ 产城共生培育高度活力的创新社群

对于创新活动而言,人才是最基础而核心的要素。产业园区的空间形态逐步向功能和空间高度复合的新型产业社区发展,通过融合研发、生产、生活、休闲、交流等多种功能,强化对高层次人才的集聚,形成充满创新活力产业社群。新加坡纬壹科技城(One North)在两平方公里的空间中研发办公、居住、教育、商业娱乐等多种功能,居住用地占比达到了20%,教育和休闲等用地接近10%。该园区还充分采取了“一栋楼就是一个创新社区”的理念,在高层建筑的不同楼层布局高度复合的功能,满足高端产业人群的

生活和消费需求,并鼓励人们交流互动。伦敦国王十字街区(King's Cross)则是通过文化艺术的赋能打造活力产业社区。该城市更新项目在开发之初首先导入了伦敦艺术大学下属的中央圣马丁学院,激活了片区的文化时尚氛围,成功吸引龙头企业谷歌(Google)在此建设欧洲总部大楼,进一步带动了大量科技和文化企业的集聚。如今这一片区已形成拥有8所高校、22家博物馆、20余家大型科技企业、580家研究中心、上万名科技人员汇聚的高端产业极核和时尚消费高地。



随着科技创新日益转向科技要素、市场力量和人相互动融合的模式,创新驱动的构建既需要创新基础设施的支撑,也需要与市场端、应用端的紧密衔接和多方协作,更离不开最终从事创新活动本身的人的参与。未来的产业园区,需根据自身的目标定位和发展条件,通过多方面因素有机叠加和复合发力,实现富有可持续活力和竞争力的产业培育。

2.3 产业飞地 协同发展

“飞地”原本是一个地理学概念，意指归属某一行政区管辖，但不与该行政区毗邻的土地。而“飞地经济”是指相互独立、经济发展存在落差的行政地区打破行政区划限制，通过跨区域的行政管理和经济开发实现两地资源互补、分工协作、互利共赢的一种区域合作发展模式。

近年来，“飞地经济”日益成为热门的园区建设模式。通过“飞地”模式进行产业转移可以促进地区之间要素优化配置和协调发展，尤其在大都市圈内部，能有效地实现产业链分工协同优化，加速核心城市对外围节点城市产业带动。



鄂尔多斯零碳产业园

中国近年来产业转移相关重要政策

年份	政策文件	重点内容
2010	国务院《关于中西部地区承接产业转移的指导意见》	指导中西部地区有序承接产业转移,因地制宜承接发展优势特色产业,促进承接产业集中布局,改善承接产业转移环境,加强资源节约和环境保护,完善承接产业转移体制机制,强化人力资源支撑和就业保障,加强政策支持和引导等。
2015	发改委《关于进一步加强区域合作工作的指导意见》	支持有条件地区发展“飞地经济”,鼓励各地通过委托管理、投资合作、共同组建公司管理园区等多种形式合作共建各类园区,支持研究建立跨行政区产业合作的利益分享机制,探索“飞地经济”园区利益分配模式。
2017	发改委等《关于支持“飞地经济”发展的指导意见》	明确了发展“飞地经济”的指导思想和基本原则,提出了支持“飞地经济”发展的重点任务。
2018	国务院《关于建立更加有效的区域协调发展新机制的意见》	建立区域战略统筹机制、基本公共服务均等化机制、区域政策调控机制、区域发展保障机制等。
2018	工信部《产业发展与转移指导目录(2018年版)》	提出全国各地工业发展方向和优先承接发展产业。
2019	国务院《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》	推动长三角一体化发展,增强长三角地区创新能力和竞争能力,提高经济集聚度、区域连接性和政策协同效率。
2020	国务院《关于推进对外贸易创新发展的实施意见》	以国家级新区、承接产业转移示范区为重点,建立产业转移承接结对合作机制。鼓励中西部和东北重点地区承接产业转移平台建设,完善基础设施,建设公共服务平台,提升承接产业转移能力。
2020	发改委《促进皖北承接产业转移集聚区建设的若干政策措施》	完善重大政策,涵盖集聚区能耗指标、建设用地等多方面共9项支持政策;落实重大举措包括支持集聚区规划建设、探索建立共建共享机制等共12项重要措施;建设重大平台包括搭建与沪苏浙产业转移承接促进平台共3项主要内容。
2021	国务院《关于新时代推动中部地区高质量发展的意见》	中部地区要强化承接产业转移能力建设,积极承接制造业转移。
2022	工信部等《关于促进制造业有序转移的指导意见》	坚持市场导向、政府引导、自愿合作,统筹资源环境、要素禀赋、产业基础及“双碳”目标,……促进资源要素有序流动,引导产业合理有序转移,维护产业链供应完整性,促进形成区域合理分工、联动发展的制造业发展格局。

三种“产业飞地”模式

“产业飞地”一般分为“正向飞地”、“反向飞地”和“双向飞地”三种模式。其中，“正向飞地”是指发达地区在经济欠发达地区设立一块经济飞地，飞出地提供资本、技术和管理能力，飞入地提供土地、人力和自然资源优势的合作模式，更直接的理解即通常是发达地区通过飞地将成本敏感的生产制造环节转移至欠发达地区。如浙江龙泉—萧山山海协作产业园、江苏江阴—靖江工业园区、安徽宿州马鞍山现代产业园区、上海漕河泾新兴技术开发区海宁分区等。对于“正向飞地”，以税收、经济发展指标（如GDP统计）为主的利益分享机制的科学设计至关重要。

“反向飞地”则是经济欠发达地区在经济发达地区设立一块科创飞地，利用发达地区人才、资金和科创资源优势，遴选优秀的创新项目进行孵化，孵化之后导流回本地，实现跨越式发展。广东省是目前“反向飞地”建设最卖力的地方之一，其2023年发布了《关于推动产业有序转移促进区域协调发展的若干措施》，提出支持珠三角各市在粤东粤西粤北地区探索布局建设“飞地经济”，支持粤东粤西粤北各市在珠三角地区设立“反向飞地”。2023年，超过10个“反向飞地”陆续在深圳启用，分别由深圳对口帮扶协作地区各自设立。汕尾创新岛（深圳）作为较早设立的反向飞地，于2021年初成立，面积约2300平方米，运营至今帮助汕

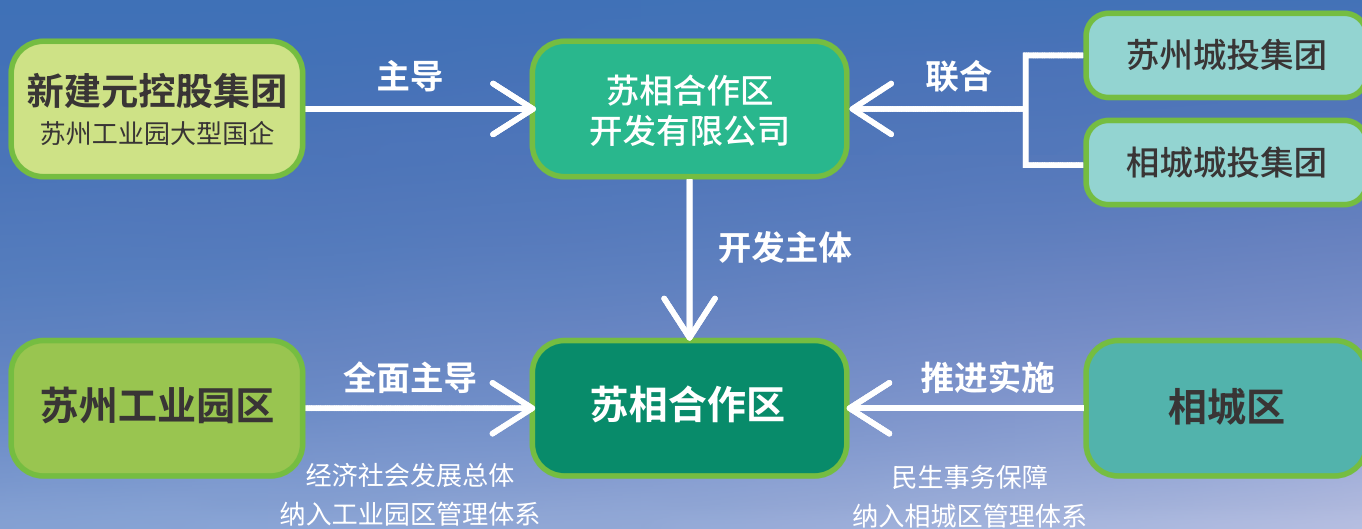
尾企业在深圳设立34家研发中心，引进科研人才137名，引进创新团队47个，注册落地汕尾企业36家，已申报217项知识产权，引进创新团队研发人才123人，产业转化落地16个¹。

“双向飞地”综合了以上两种模式，指两个地区集合各自在体制机制、土地资源等优势，共同推进产业协调发展。例如，苏州于2020年以“市内飞地”形式，在相城区内打造苏州工业园区苏相合作区。该合作区距离苏州工业园约24公里，总面积50.58平方公里，由苏州城投集团、相城城投集团共同出资，苏州工业园区大型国企新建元集团主导设立的苏相开发公司全面承担基础设施建设和资产运营等。合作区充分结合了苏州工业园区科技、经济实力，以及相城区的土地和生态优势。截至2023年，苏相合作区规上工业产值439亿元、固定资产投资61亿元，分别同比增长14%和26.5%，高新技术产值比重达63.9%，累计引入200多个产业项目，其中42%引自苏州工业园区。对于苏州工业园区而言，还可利用合作区作为产业更新的“储备区”：有意招商的潜力企业或自己孵化培育的企业中，暂时达不到在苏州工业园区落户标准的，都将引导至苏相合作区落地，防止了企业外流。



中新天津生态城

总体而言,“产业飞地”尽管是飞出地和飞入地双方互利的合作模式,但对于其中欠发达的一方意义更为重要。它为欠发达地区提供了产业破局的契机,帮助他们“够得着”先发地区的发展成果,而非只能“望眼欲穿”。而在国家层面,通过“国内飞地”推动区域协调发展的同时,也可探索“国际飞地”模式,助推国内产业升级。中新合作诞生的苏州工业园区,最初即是国内最早尝试的“国际飞地”。随着中国深化扩大高水平对外开放,预期未来还将会有更多“引进来”和“走出去”的国际产业飞地创新实践。



苏相合作区开发模式

资料来源:

1.澎湃新闻

2.4 高效精明 长期运营

中国改革开放以来，产业园区一直是国家经济的重要支撑。为了积极引入社会资本参与园区开发，政府对分割销售一度很放松，“产业勾地”更是拿到优质住宅、商业用地的惯常手段，“拿地-建房-销售”的产业地产模式成为园区开发的主流，而政府也可以此进行土地融资，实现第二财政。然而随着园区建设的“过剩”，产业地产开发去化与精细化产业集聚和生态培育之间的内在矛盾日益显著。另一方面，土地市场的持续性低迷也使得政府的“扩表”机制难以为继。

公开研究报告显示，从2020年开始我国园区面积以每年1.4亿平方米的速度新增，预计到2025年总供应量将突破62亿平方米¹。全国各地纷纷推行“工业上楼”，仅在深圳，5年就将建设1亿平方米的产业空间。但与此同时，2019年，各个城市开始对产业用地分割销售做出进

一步的调控和限制，加速关闭销售大门。可以说，不管是生存需求还是政策倒逼，未来的产业园区都必然转向运营导向。

园区运营并非新鲜的话题，业界讨论的关注点常聚焦于市场化模式、专业服务、数智化等关键词。但回顾前文提及的“园区过剩”的问题，当前背景下，园区运营首先要解决底层模式的转变——即从依靠园区物业收益盈利转向依靠产业发展带动的资产增值，以及与之紧密关联的开发运营管理体制的创新。

苏州工业园区正是这一议题的先行探索者和示范者。其开发最初借鉴新加坡市场化的模式，地方财政并未在开发公司投入资金，而由中新双方财团成立合资公司（现在的中新集团），注册资本1亿美元，由新方控



股65%，中方持股35%。中方财团由江苏省属国企、苏州市属国企以及一些央企出资。在具体开发方式上，苏州市政府负责土地征地拆迁，中新集团负责园区规划、一级开发（九通一平）和招商。受新加坡滚动式开发理念的影响，中新集团采取了精细化谨慎稳妥开发的方式，在推进节奏上相对保守。2001年，中新双方重新协商后，中新集团变更为中方控股65%，新方持股35%，园区开发主导权交至中方。苏州工业园区转向国企作为主力军，统一规划、成片开发、国资持有经营的开发模式，推进速度大大提升。尽管如此，新的国企主体积极吸收了新方主导时期的市场化基因和现代管理理念，具备充分的服务意识。园区将公用基础设施通过PPP模式由专业公司建设和特许经营。国有企业则承担一二级土地开发（包括商业及公服设施建设）任务，并持有重点的产业项目（如苏州纳米城）。进入运营阶

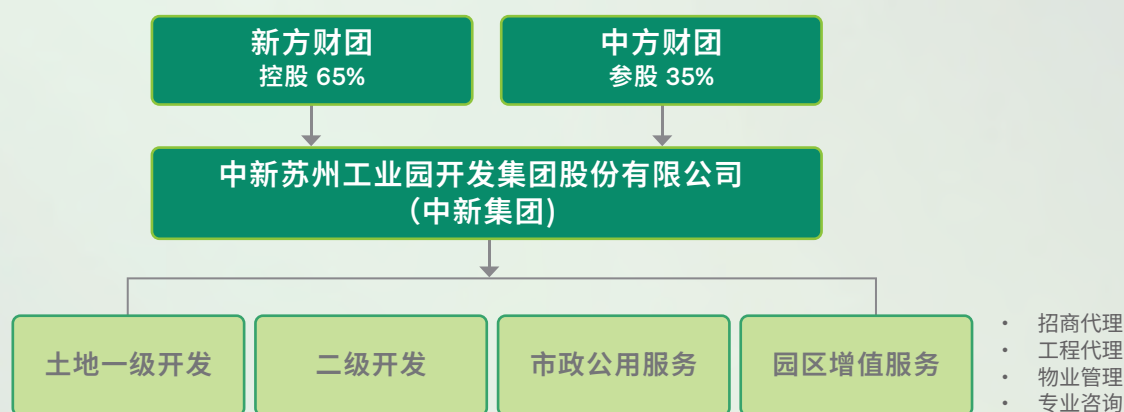
段后，国有企业转向招商和企业、人才落地服务，并根据发展需要适时拓展创新孵化等产业服务，如成立创投公司（元禾控股）和科技产业服务企业。同时，随着园区内居住社区的开发，相关国有企业逐步根据前期规划有序建设和运营包含商业服务和公共服务的邻里中心，保障了城市功能的高标准配置。

随着开发经验的积累，苏州工业园区逐步构建了“国资办—投资控股平台—国有企业”的三级管理监督和操盘架构，兼顾了行政资源统一调配和市场化服务效率两方面的优势。

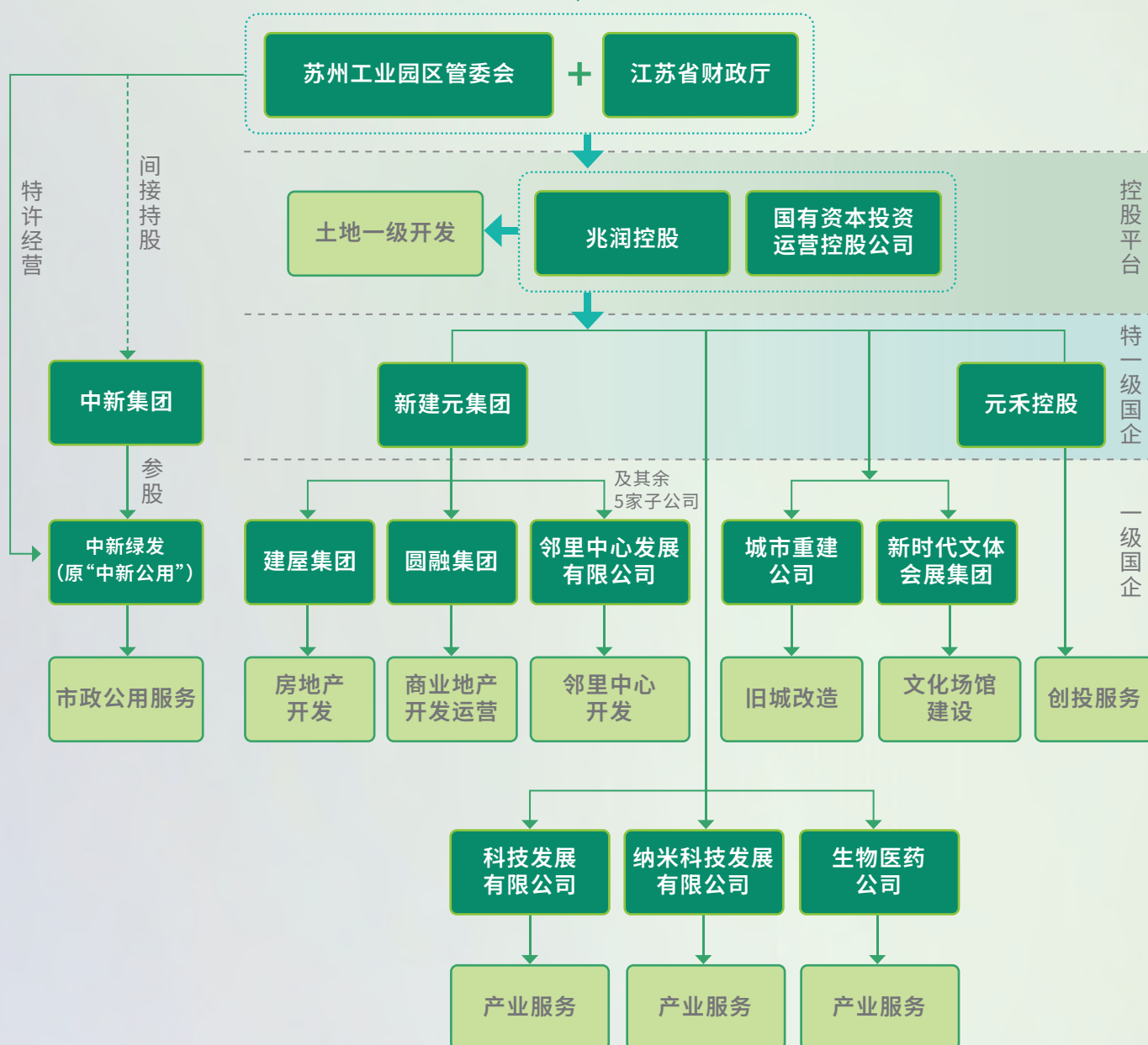


苏州工业园

苏州工业园区开发运营架构(控股权转移前)



苏州工业园区开发运营架构(控股权转移后)



图：苏州工业园区控股权转移前(上)后(下)园区开发运营基本架构的转变

*注：此结构图仅为展示园区运营架构，并未全部列出一级国有企业，如新建元集团旗下共有8家子公司，此处仅列出3家作为示例

从结构式资产管理看,由于产业地产投资规模大,投资回收期明显长于住宅,产业地产最合理的开发模式为滚动式开发(即新加坡裕廊集团模式)。其资本运作过程分为增加资产、增强资产和剥离资产三个阶段。增加资产阶段,开发新产品或收购有价值资产。资产增强阶段,招商运营获取稳定租金和增值服务费,培育成成熟项目。剥离资产阶段,通过 REITs 的形式打包出售资产以回笼资金,并支持下一项目的开发或收购,从而实现逐片“滚动”。苏州工业园区在中新双方主导权转移后一定时期内转向了更注重推进效率的连片开发模式,但随着园区进入高质量发展阶段和国有企业市场化推进,后续园区会逐步回归滚动开发的思路。而苏州工业园区的成功之处在于,前期的高投入积淀了大量以成熟产业支撑的优质物业和资产,拥有清晰的产权和稳定的经营现金流,为后续的转型“回归”奠定了坚实的基础。

可以说,苏州工业园的开发运营模式,是对新加坡“政府主导、市场运作”模式在国内的一次殊途同归的化用和创新,也是以长期运营的思路实现园区收益闭环的成功实践,直到三十年后仍富有远见和前瞻性。

在当下中国产业园区新一轮“大干快上”的热潮下,国有企业必将承担主导角色。当下企业对园区服务和赋能的需求更为全面而复合化,园区操盘需从前期开发到后期产业运营服务一二三级联动思路深化探索,构建创新引领的运营管理机制和资产回报模式,实现政府、开发主体和园区企业的共赢。

数据来源:
1.中物研协《2021产业园物业发展报告》

03

探索·工具

ESG导向的园区可持续发展框架

- 3.1 ESG导向的产业园区可持续发展理念
- 3.2 ESG导向的产业园区可持续发展愿景
- 3.3 ESG导向的园区可持续发展策略路径
- 3.4 ESG导向的园区可持续发展总体框架
- 3.5 ESG导向的园区可持续发展策略典型应用场景

3.1 ESG导向的产业园区可持续发展理念

作为通常用于企业信息披露和投资管理的标准化工具，ESG所面向的环境、社会 and 治理三大维度与可持续发展的内涵高度契合，因此近年来日益为城市发展领域所“借用”，催生出“城市ESG”等新兴的规划设计概念。国内以苏州工业园区为代表的标杆性园区亦在探索将ESG运用于园区发展。盛裕认为，构建园区的可持续发展体系，须结合其本体的特定属性和内在诉求，将ESG理念和逻辑进行有机“化用”。这一体系并非对园区的运营管理按照ESG分类进行简单的归纳，亦非仅仅为了自上而下的“双碳”目标，而需要面向园区规划设计者、使用者、运营管理者以及资本市场多方构建综合的策略性体系和工具，以评估、指导和服务园区全生命周期的发展。这一理念体系应具备如下特征：



园区语境的ESG

以园区为核心对象，针对其特定语境将ESG转化为特色化的表达



企业和人才要素

在环境之上，关注园区企业和人群这一具有经济和社会双重属性的发展要素



评估和策略工具

以ESG逻辑整合多维度效益评估以及响应的行动策略



金融支持

支持园区创新、可持续的融资方案及资产化管理策略

3.2

ESG导向的产业园区可持续发展愿景

E

绿色低碳的园区环境

体现园区在温室气体减排、能源、建筑、交通、资源利用方面的可持续性、面对气候变化风险的韧性能力以及园区生产活动对生态环境造成的影响。这是园区长期稳定发展并实现经济产出的基础，也是园区获得绿色绩效的潜在空间。

S

活力创新的园区社群

反映园区管理和对于其中产业发展的促进效果，包括在产业生态方面和创新能力方面构建的成效，同时关注园区通过对相关产业和居住人群的生产力和成长性的发展以及多层次需求的满足最终实现的人才吸引力。

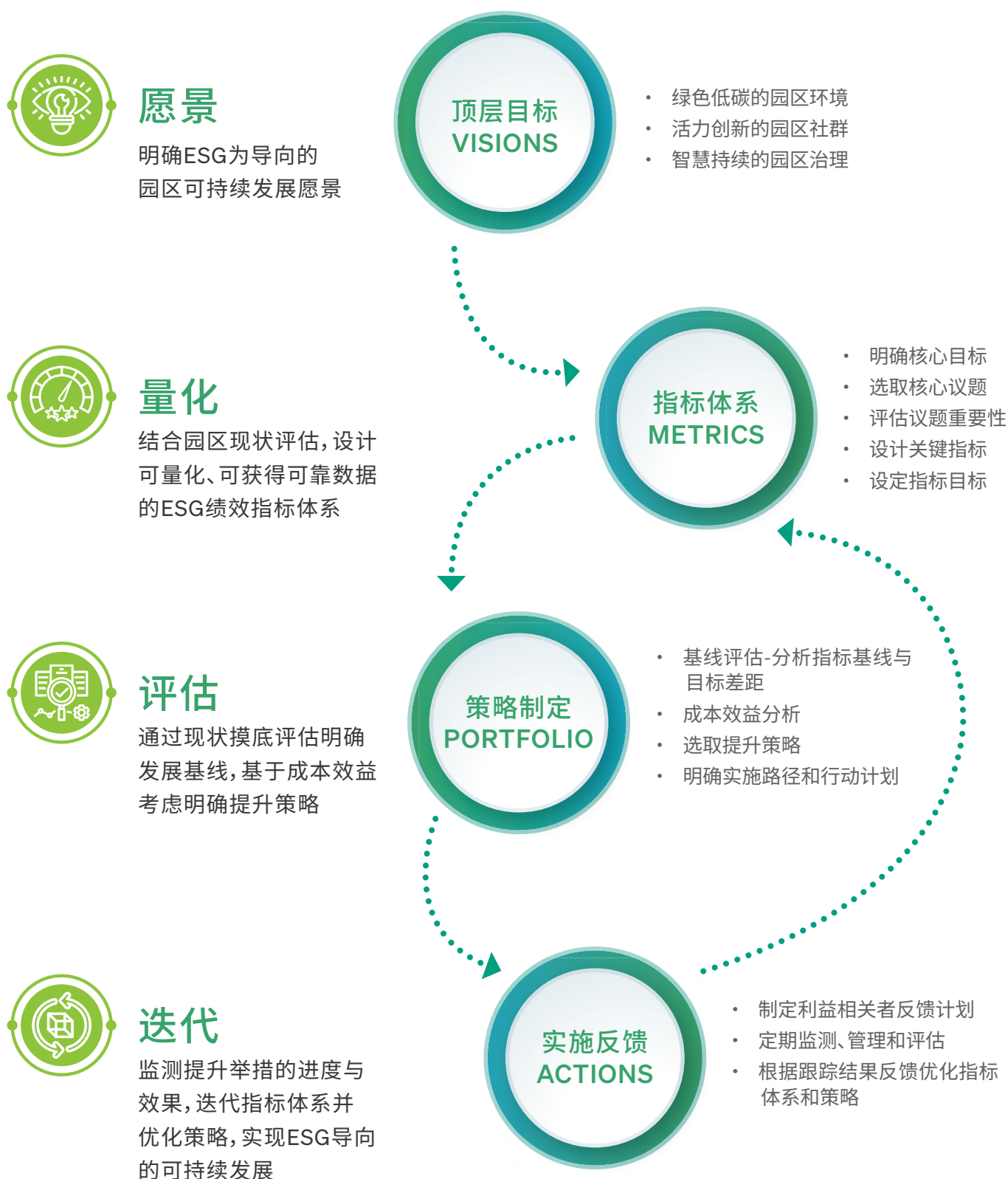
G

智慧持续的园区治理

体现园区的综合管理运营能力，关注园区通过数字化工具和体制机制的创新，实现高效的要素利用和资产运营、精细化的基础设施和服务管理，以及持续优化的园区规划、开发和更新。

3.3

ESG导向的园区可持续发展策略路径





3.4

ESG导向的园区可持续发展总体框架

3大顶层目标、6大核心价值、28项关键议题

绿色低碳的 园区环境

核心价值1-低碳园区及资源循环

以园区的碳达峰、碳中和为远景目标，重点关注能源、建筑、交通方面的减排措施和环保科技运用情况。同时考虑园区对于废弃物和水资源的综合管理和循环利用，这些措施将助益园区的“双碳”目标实现。

核心价值2-韧性生态环境建设

重点考虑园区生产生活活动对环境和生态系统的影响：对大气和水环境污染物的控制情况以及对于生物多样性的保护措施；同时考虑园区对于气候变化的适应能力和复原能力，最终评价通过生态环境保护以及韧性策略的实施对园区经济效益的积极影响。

多元活力的 园区社群

核心价值3-产业创新生态培育

以园区的创新驱动构建为核心目标，通过园区产业链构成、企业生态系统和交流互动、公共创新平台搭建和产业资本服务，综合评价产业市场化创新能力和园区对于创新活动的赋能和促进效果。

核心价值4-活力人才集聚发展

关注园区对产业人才的吸引能力，并通过对产业人才多层次需求（包括能力发展和职业成长、社区生活及精神文化需求等）的满足情况，评价园区营建活力人才社群的成效，最终反映园区人才资本的发展水平。

智慧创新的 园区治理

核心价值5-全周期园区运营

从资产效率、基础设施、公共服务等方面评价园区管理和运营能力，同时考察园区的规划、实施和更新情况，评价园区全生命周期整体运营水平。

核心价值6-系统化创新治理

聚焦园区政策创新和金融创新水平的关键指标，评价园区体制机制与管理系统中各方面的创新能力。

1. 温室气体减排	温室气体排放量、单位GDP碳排放量降幅、单位工业增加值碳排放量降幅、能源梯级利用率
2. 清洁能源使用	非化石能源占一次能源消耗比重、可再生能源发电量占比
3. 绿色建筑	分等级绿色建筑占总建筑面积比重
4. 绿色交通及物流	绿色货运交通占总货运量比例、园区公共交通覆盖率、慢行系统覆盖率和适宜度
5. 废弃物及水资源循环	一般工业固废利用率、污水处理率、垃圾无害化处理率
6. 绿色科技及绿色经济	节能环保投入占园区建设投资比例、节能环保支出占园区运营成本比例、绿色低碳产业规模占工业总产值比重
7. 空气和水环境质量	园区空气污染指数(颗粒物、硝化物、硫化物)、水体水质优良比例
8. 土壤污染控制	污染地块安全利用率
9. 生物多样性	园区绿地率、生态环境状况指数、综合物种指数、本地植物指数
10. 气候变化韧性	年径流总量控制率、热岛效应强度
11. 产业链/供应链完整度	园区产业链内企业数量、产业链内企业上中下游环节所占比例
12. 企业生态	企业发展阶段结构(上市企业、龙头企业、中小企业、初创企业数量占比)、企业功能结构(技术核心企业、产业管理服务企业、产业配套服务企业占比)
13. 产业交流合作能力	企业/产业联盟数、企业间合作协议签订数量、跨企业交流活动规模(频次及人次)
14. 企业创新能力	孵化初创企业数、高新技术/瞪羚/独角兽/专精特新等企业数、隐形冠军/小巨人企业数、企业研发经费内部支出占营业收入比例、每万人发明专利数、单位研发经费支出的发明专利申请数
15. 平台创新支撑能力	研发机构(实验室、企业技术中心、工程研究中心等)数量、孵化器数量、公共测试平台数量、科研院所进驻情况、创新交流活动(如论坛、峰会等)频次、创新社群数量
16. 产业资本吸引能力	园区科创融资规模及次数、园区风投企业数量
17. 科创人才吸引能力	人才学历结构、研发人员占企业总人数比例、高端人才/高技能人才数量、人才年流失率
18. 人才培养发展能力	高等教育机构配置、职业教育机构配置
19. 产城融合度	园区职住一体人口占比、非工作时间园区热力相较工作时间内下降率
20. 公共社区服务能力	行政及人才服务便捷度、教育/医疗设施覆盖率及服务能力、社区养老服务供给能力
21. 人文生活环境	商业设施丰富度、体育及休闲设施覆盖率、文化设施丰富度、步行5分钟生态空间触达率
22. 土地产出效率	地均投资强度、地均产值、地均税收、产业用地综合地价
23. 人力资源效率	全员劳动生产率、人均GDP/人均产值、人才内部流动率
24. 园区资产增值能力	园区企业入驻率、物业租售去化率、物业租售价格及近三年变化情况、重大固定资产估价
25. 数字基础设施和服务运营能力	5G及高速光纤网络覆盖率、公共数据中心服务能力、进阶数字基础设施(如IoT、无人驾驶等)建设情况、智慧园区运营平台建设情况、智慧园区设施及服务提供情况、数字化产业服务完善度
26. 弹性发展和更新能力	新型产业用地占比、过往五年园区规划动态调整情况、园区弹性功能空间比例
27. 政策及管理机制创新	产业政策创新、人才政策创新、园区信息披露
28. 投融资模式创新	资产证券化模式、绿色金融、产业投资基金

3.5

ESG导向的园区可持续发展策略典型应用场景



1. 绿色低碳发展

碳中和路径规划及行动策略
韧性发展规划
生态保育及修复策略
亲自然设计



2. 产业创新培育

园区产业定位及规划设计
产业转型及更新策略
产业招商及运营策略



3. 社群创生赋能

园区精神和文化品牌塑造
公共服务体系构建
健康安全的园区空间设计
包容友好的公共空间营造





4. 绿色资产增值

绿色建筑
设计
可持续评估
认证
绿色开发及
绿色融资策略



5. 精明长效运营

智慧园区及
建筑
全过程项目
管理
公共空间资
产化



武林广场

04

策略·实践 ESG导向的园区可持续发展场景实践

- 4.1 绿色低碳发展相关场景
- 4.2 产业创新培育相关场景
- 4.3 社群创生赋能相关场景
- 4.4 绿色资产增值相关场景
- 4.5 精明长效运营相关场景

4.1 绿色低碳发展相关场景

E

低碳韧性、
自然共生的
园区环境

双碳目标实现

在国家宏观碳中和路径指导下,评估园区范围1、2及范围3的碳排放活动基线(通常包含工业、建筑、交通、基础设施、生态空间及可再生能源),通过园区产业结构、用地结构和能源供给结构的调整优化以及能源利用效率提升,结合生态系统碳汇以及碳捕捉、碳封存等技术运用,构建园区的碳中和路径。针对园区的碳中和目标,应充分考虑产业的生命周期,实现产业链的低碳化。

可再生能源利用

可再生能源的间歇性和季节性与工业发展对能源稳定性的需求形成冲突,同时对能源基础设施的韧性提出挑战。针对园区产业业态、可再生能源禀赋,制定综合能源体系,确保低碳能源供应兼具可持续性、可靠性、可负担性。

生态保护修复

考虑园区内部及周边生态系统的联系性,在景观尺度上进行规划设计,改善生态系统或景观结构和功能的完整性与连通性,提供健康的生物栖息地,并结合建筑空间(如屋顶、垂直空间)进一步营造多样丰富的生境,带动生物多样性净增长。

韧性园区建设

综合考虑和评价园区气候变化、资源约束、基础设施脆弱性等长期慢性压力,以及极端天气灾害等急性冲击,制定全生命周期的准备、缓解和响应恢复策略,包括高韧性的建成环境与设施规划设计、生态韧性措施以及管理和服务层面的韧性提升行动计划,为园区的韧性发展提供驱动力。

绿色交通

规划设计可迭代园区街道,提前布局和预留适应自动驾驶等未来交通工具和交通空间;规划新能源交通工具的基础设施,并设计友好舒适的慢行系统。

S

绿色经济和社会效益

绿色就业机会

可减轻环境影响并最终实现环境、经济和社会可持续发展的就业机会,包括绿色建筑行业、生态基础设施产业、低碳技术服务等,部分农林业产业园还可发展林下经济、农业休闲等提供额外的绿色就业。

G

全周期管理与全民参与

全生命周期监测评估和管理

通过数字化手段开展园区环境、碳排放等指标全生命周期的定期监测与评估,并根据结果进行持续的改进与优化措施。

绿色生活和消费引导

园区可通过大数据采集,对区内公众绿色环保的生活方式(如绿色出行)和消费行为给予绿色积分(如通过手机APP)。公众可使用绿色积分获取增值服务/产品或行为表彰,最终助推绿色生活和消费方式的形成。

盛裕服务案例

SJ Campus 盛裕园区 新加坡

客户:盛裕资本

现状:2023年建成

规模:占地面积28,699平方米,总建筑面积68,915平方米

服务范围:工程系统与设计、机电工程、土木结构、建筑设计、
造价、可持续设计、室内设计

盛裕园区(SJ Campus)坐落于新加坡裕廊创新区(Jurong Innovation District)内的清洁科技园(CleanTech Park),作为盛裕集团的全球总部所在,它不仅是一个战略性的智慧可持续合作与学习中心,也是绿色低碳解决方案的实景实验室。它完美融合新加坡“花园城市”的特色,成为一座“自然环抱的园区”。盛裕园区于2024年3月正式启幕,可容纳4000名员工办公,并为更广泛的社会公众提供便利。同时,该园区也将成为一个孵化器,展示新兴城市的可持续解决方案在落地性上的应用和扩展,推动建筑环境革新。盛裕集团正与新加坡建设局(BCA)携手,共同测试节约能源和提升居住者健康水平的绿色低碳技术。

奖项及认证

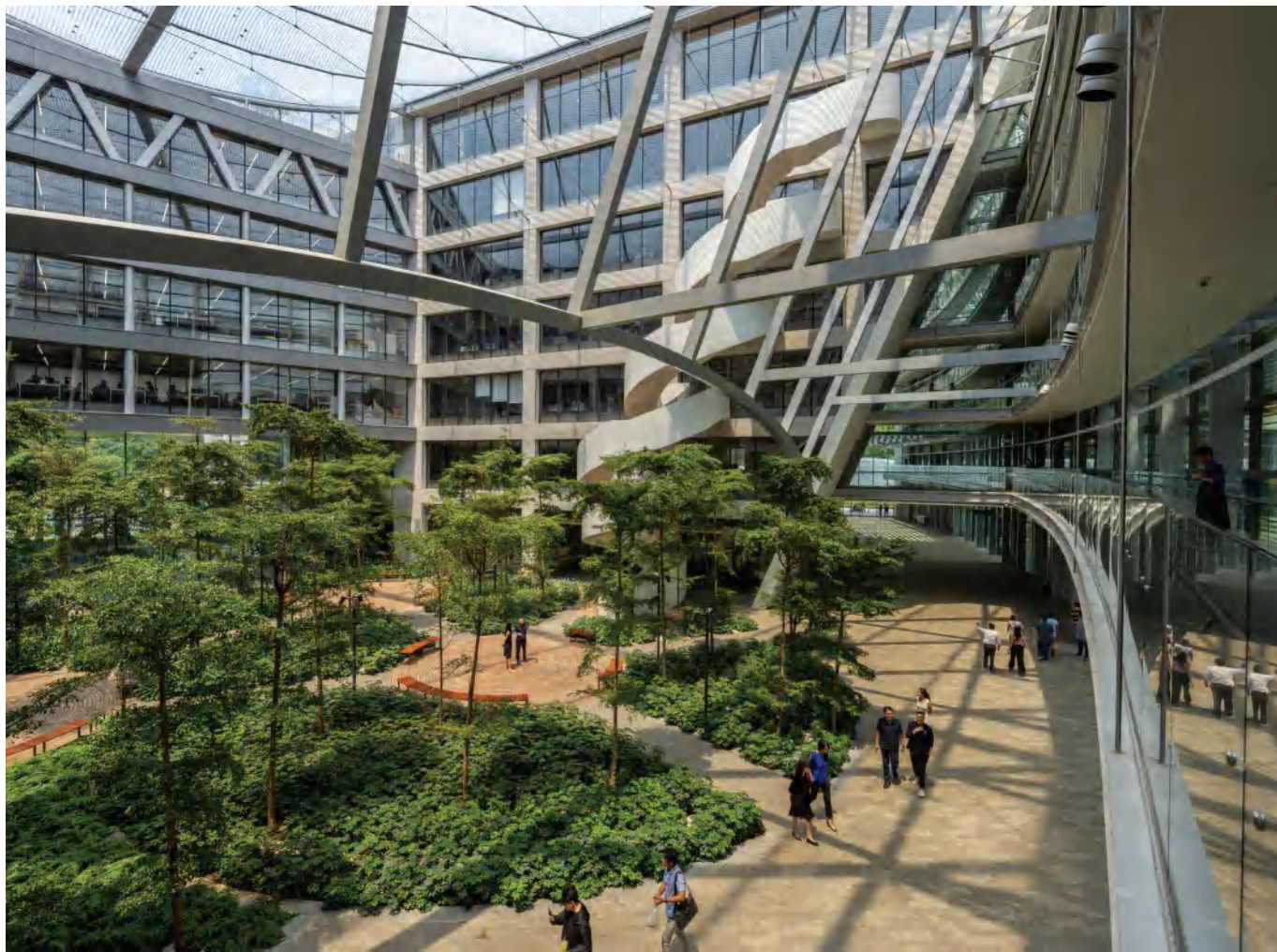
- 国际WELL建筑研究院(IWBI) - 铂金级WELL核心体认证,2024
- 新加坡建设局BCA绿色标志白金奖(超低能耗),2019
- BCA-HPB绿色标志白金健康工作场所认证



盛裕园区SJ Campus建成实景 (©Darren Soh)



盛裕园区内部中庭空间 (©Darren Soh)



高韧性低影响开发:盛裕园区采用了生态保护修复和蓝绿空间设计等基于自然的解决方案(NbS)以有效应对气候变化:1)保留场地一半的原始绿地,并利用屋顶花园、室内花园和室外园林替代被建筑占用的绿地,实现了100%的绿化面积置换;2)植入雨水花园和生物洼地增强水资源可持续性;3)保留并保护场地内树龄超过60年的榕树,为各种生物种群提供遮荫和栖息地,并帮助调节雨水的蒸散和渗透,向社会提供高价值的生态服务。

超低能耗建筑设计:通过全生命周期的低碳可持续设计,实现了41%的整体节能率。1)自遮阳立面设计最大限度地利用自然光,减少对人工照明的依赖和36%的太阳辐射得热;2)采用新加坡最大的地板送风(UFAD)系统,提升室内空气质量同时降低16%的空调冷负荷;3)配备综合指挥中心等智能设施管理,通过物联网设备结合人工智能和机器学习技术,实时监测能耗、水耗、人员占用情况以及室内空气质量,从而优化碳管理,提升工作效率。

可再生能源利用:太阳能屋顶采用双面光伏的新一代光伏系统,可在光伏板两个表面产生电能。此外,盛裕园区还引入储能和智能电网应用,每年总计可提供389兆瓦时的清洁电力,有助于降低4%建筑运营能耗,减少范围二碳排放。

可持续健康社区:园区内的10座塔楼通过一条步行通道与封闭式庭院相连,确保自然光线和室外空气流通,创造出嵌入周围绿地的独特办公网络。建筑空间内部还布置了多种可接触自然的身心舒缓设施和功能空间,进一步提升使用者的体验和身心健康。

盛裕服务案例

裕廊湖区 新加坡

客户:新加坡城市更新发展局 (URA)

现状:建设中

规模:总体规划范围3.6平方公里,详细规划范围1.6平方公里

服务范围:总体规划、城市设计

裕廊湖区(JLD)占地360公顷,毗邻国际商务园、裕廊工业区、裕廊创新区、大士工业区等新加坡重要的产业功能区,周边聚集了3,000多家跨国公司。该项目定位为新加坡“第二中央商务区”,将构建总部商务、高端研发、中试等功能,并融合社区和休闲形成产城高度融合的片区。作为一个工业片区再开发(城市更新)项目,裕廊湖区也将成为城市可持续示范区,并作为“沙盒”试验场,为与可持续相关的创新城市解决方案和监管政策提供试点空间。目前该项目已经吸引了多个试点提案,如自动驾驶汽车、生态友好型休闲设施以及可持续材料建筑。





青廊湖区鸟瞰图

主要亮点

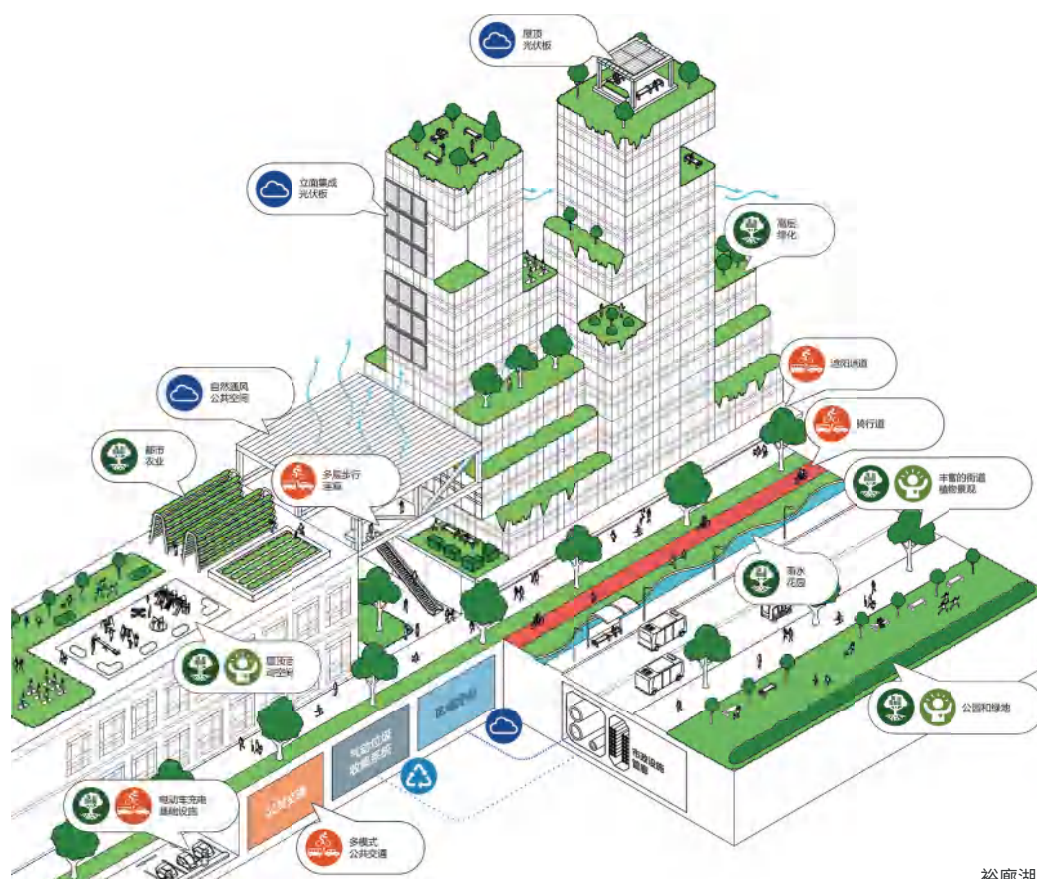
零碳目标:所有新开发项目(包括住宅)均必须达到新加坡建设局绿色标志(BCA Green Mark)白金级超级低能耗评级,并获得可维护性徽章,远期部分新开发项目将达到零能耗评级。同时,所有政府土地出让的新开发项目都必须获得“全生命周期碳排放”和“2021智能绿色标志”徽章。此外,区域内所有合适的建筑外墙、屋顶和空地部署光伏板,作为电网低碳化过程中的碳抵消过渡措施。

区域供冷系统:裕廊湖区打造了区域供冷系统(DCS)服务所有新开发项目(包括住宅)的供冷需求。DCS可平衡不同类型建筑(如住宅和商业/办公)供冷需求时段的差异,降低总体的峰值制冷需求。

废弃物管理:区域废物气力输送系统(DPWCS)可使废物和回收管理减少人力、减少卡车运输次数、减少单个垃圾箱中心的数量,并有助于全面改善城市环境质量。

“少车化(Car-Lite)”交通模式:裕廊湖区定位为“少车化片区”的愿景,至2035年,85%的出行将通过步行和自行车骑行实现。主要道路将被设计为公交优先走廊,设有公交专用道、更宽的人行道和自行车道。货运交通也将大幅度转移至地下,以腾出地面空间供行人使用。

水岸绿色之城:裕廊湖区40%以上的面积将用于公园、绿地和水系,其中包括裕廊湖周围10多公里长的湖滨长廊。区域内街道都以冠层树木提供遮荫,形成绿色走廊,作为野生动植物的自然通道。所有建筑都将实现100%景观替代,即通过空中露台、屋顶花园和垂直绿化来替代因开发而损失的绿地。该区域将在低层(二至六层)的裙房屋顶进行充分的绿化,营造“绿毯”立体景观,各个街区建筑的绿毯屋顶将相互连接,在街道上方创造一个额外的绿色公共空间。



裕廊湖区典型开发项目所体现的可持续相关场景



盛裕服务案例

东方临港产业园 产业及能源转型 中国 海南

客户:中国海洋石油集团有限公司

现状:建设中

规模:占地39.38平方公里

服务范围:产业研究、能源转型总体规划、碳核算及策略研究、净零排放实施路径

海南东方临港产业园位于全球最大的自由贸易港内,致力于发展石化新材料、海洋装备制造和清洁能源,打造活跃的高科技产业基地。盛裕为东方临港产业园制定全面的发展总体规划和能源转型方案。我们的目标是实现园区内石化集群的深度转型,并在园区层面达到净零排放。主要的咨询服务包括制定全面的行业发展战略,明确市场定位和机遇,遴选具体的下游化学品产品,以及对土地、基础设施、市政设施、物流和工业港口设施进行总体规划。本项目旨在促进园区产业顺利转型升级,并为将来的能源转型和减碳发展奠定基础。

主要亮点

净零排放生产基地:通过规划建设净零排放生产基地,以积极应对欧盟碳边境调节机制(CBAM)和碳排放交易体系(ETS)的挑战。通过先进的环保技术和管理措施,支持中国的“双碳”目标,推动行业向低碳和可持续发展方向转型。

工业微电网:部署基于可再生能源和核能的微电网系统,以提升能源使用效率,增强园区的能源自主性和稳定性,从而有效降低制造成本,提升整体竞争力和可持续性。

发展绿色支撑产业:项目将重点发展一系列绿色产业,包括绿色石化、海洋风能、新型燃料物流和加注,以及氢和氨的生产和应用。这些产业板块将在同一枢纽内进行整合,促进资源的高效利用和产业的协同发展。

资源高效利用:规划每年利用100亿立方米天然气、100万吨乙烯、约2GW的海上风能和太阳能资源,生产高附加值的特种化学品。这一资源整合策略不仅有助于满足市场需求,还能支持园区的绿色生产和可持续目标。

政策优势提升竞争力:充分发挥海南自贸港的特殊地位和优惠政策,通过税收减免、贸易便利化等措施,促进吸引投资、技术创新和市场拓展,进一步提升园区的制造业竞争力。





东方临港产业园

更多免费行业报告

并购家

www.ipopo.cn

4.2 产业创新培育相关场景

E

产业结构
绿色智慧
转型

绿色经济

发展以低碳、环保为核心的产业服务功能，包括节能环保、清洁生产、清洁能源、碳中和技术应用、绿色建筑等绿色科技型产业以及生态服务（如环境修复）、绿色专业服务等服务业，不仅帮助园区内部实现绿色发展，更能助推更大范围内的绿色低碳应用。

产业数字化转型

推动传统产业向数字经济模式升级，引入大数据、工业互联网、机器人、人工智能等数字化生产关键技术，实现能源和生产流程智能化管理，实现能源资源效率提升。

S

产业创新
生态赋能

协同共享创新平台（产业公地）

通过政府或国有资本投入，建设研发与转化的功能型服务平台，为园区企业新技术、新工艺、新产品的研发与转化提供基础性支撑，尤其为初创型和小微企业创新提供赋能，实现园区产业的协同创新。

创新技术试验场

针对园区重点发展的前沿产业技术或产品，搭建应用场景或测试空间，并通过大数据收集提供试验反馈，加速相关技术研发的迭代更新和市场推广。

G

产业动态
智慧发展

灵活用地和动态规划

园区前期进行更为灵活的用地规划，提升多功能用地及新型产业用地比例，并预留一定比例留白空间用于产业调整或基础设施/配套服务的补充和升级，或用于建设短期性/临时性的孵化项目。随着园区发展逐步评估、调整和优化用地结构，提升园区的发展弹性。

绿色生活和消费引导

以数据创新为驱动、通信网络为基础、数据算力设施为核心的基础设施体系，主要涉及5G、数据中心、人工智能、物联网、区块链相关技术的基础硬件和服务接口。数字基础设施是搭建各类公共创新平台、实现园区智慧化运营的硬件基础。

盛裕服务案例

JTC武林广场

新加坡

客户:裕廊集团(JTC)

现状:建设中,预计2024年底竣工

规模:总建筑面积161,764平方米

服务范围:建筑设计

武林地处新加坡西部制造业廊带,是新加坡裕廊创新区(JID)的五大片区之一。该片区是先进制造业、机器人、城市解决方案、清洁技术和智能物流等关键产业的枢纽,也定位为打造理想的试验和创新平台。武林广场是JID内较早开发的项目之一,通过功能空间灵活复合、高效互联的四座工业厂房打造了面向未来产业的创新载体。

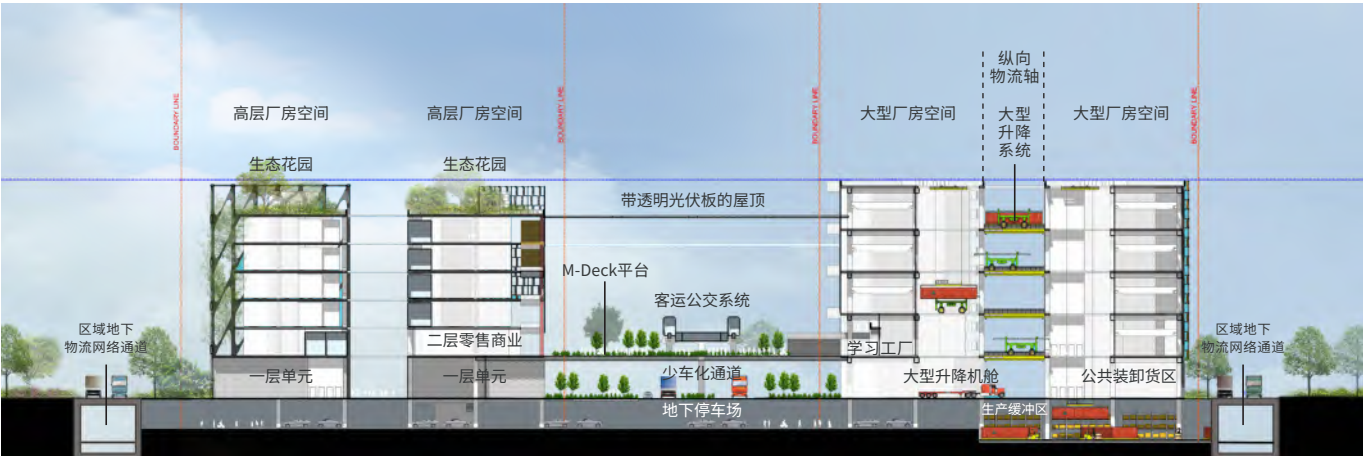
主要亮点

高效开放链接:四座厂房建筑二层设置了连接彼此的高架平台“M-Deck”。这一平台可供行人、骑行者和自动驾驶车辆通行,并连接整个武林区的不同建筑。M-Deck还设有一个高架广场,与地面上的大型公共公园相连接,并配有服务公众的商业和创客空间,营造有利于活跃产业社区的空间载体,汇集创新、共创以及知识分享交流的力量。

奖项及认证

- 新加坡建设局 BCA 通用设计标识奖 – 金奖, 2021

武林广场工业上楼生产空间布局示意





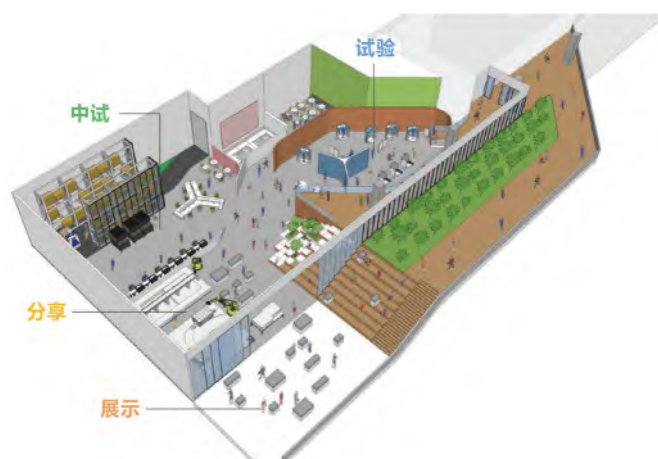
武林广场“M-Deck”平台

多用途灵活生产空间:武林广场将工业上楼的理念发挥到了极致,设计方案提供了多种不同面积区间和净高的厂房,以适应不同类型和规模的企业生产需求。

学习工厂 (Learning Factory):连接“M-Deck”的2层设置了创新性的多用途空间,采取模块化的设计,可根据不同的创新需求灵活改变空间配置。这一空间可供创新团队高效协作、互动交流并进行实验性产品的展示体验。

高效物流系统:对外交通上,武林广场与新加坡首创的地下区域物流网络连接,专供重型车辆货运使用,避免它们对路面交通产生的影响。同时,四座建筑通过地下室相互连接,内有中央服务隧道,为武林广场和邻近地块提供市政设施。送货车辆也被引导至地下室,这里的共享装卸货区有助于简化物流。此外,送货车辆和自动货运车辆 (AGV) 可通过连接隧道通达其他地块。在垂直方向上,通过升降起重机和巨型绞车井口结合跨式运输车,可实现地面、地下与上层生产空间之间高效的货物进出。

学习工厂空间示意



武林广场地下及垂直物流交通系统示意



盛裕服务案例

江阴碳中和技术产业园 中国 江苏

客户：江阴市临港经济开发区管委会

现状：建设中

规模：占地面积4.18平方公里

服务范围：产业规划、概念规划、城市设计

江阴碳中和技术产业园位于江阴市临港经济开发区，园内围绕现有龙头企业远景集团已有部分风电设备、锂电池、制氢设备、光伏、环保设备等新能源产业制造企业布局。经过十余年发展，园区面临产业空间不足、土地利用粗放、公共服务配套弱等问题，亟待通过产业和城市功能的更新优化解决，园区管委会委托盛裕集团对碳中和技术产业园进行产业研究、概念性总体规划和重点开发区城市设计。





主要亮点

盛裕从存量与增量、制造与创新、发展与融合三方面破题，描绘园区未来发展路径，为碳中和技术产业园设计了以新能源装备、新能源电池为主导，以研发设计、物流、人力培训、商住配套等服务产业为辅助的“2+1”产业发展体系，将园区定位为高端制造业集聚、研发创新能力强、综合服务功能完备、绿色低碳的中国新能源产业发展示范园和无锡产业发展新高地。发展策略方面，通过存量企业腾挪策略，近期有序腾退低效用地，盘活存量用地，提升亩均产出，远期以产业集群发展为导向进行产业导入，形成“龙头企业+专精特新”的新能源高端制造业集群。

空间规划提出了“凝聚核心、以产筑园、设施共享、水绿画卷、低碳出行”五大策略。首先选址建设一个多元功能的产业服务中心——远景之“新”，汇聚创新服务，塑造门户界面，并与周边商业配套共同组成园区的服务生态系统。同时通过高品质厂区、优越的工作环境和科技感的现代化厂房营造具有未来感的零碳产业旗舰厂区。并利用园区景观大道、生态水系、绿地基底串联各功能区和节点，形成具备连续性和体验亮点的活力景观系统。整体构建现代创新、科技未来、水绿融产、绿色低碳的园区空间形象。

江阴碳中和技术产业园

4.3 社群创生赋能相关场景

E

生态系统
和生态环境
人本服务

赋能公众的自然生态空间

将生态发展纳入园区公众健康生活方式和目标的一部分,如通过种植可食用的植物/园林,为公众提供健康的在地食源,或通过生态空间与活动交流空间融合,实现生态系统与健康生活方式融合。

生态化措施改善园区微环境

结合规划尺度的生态考量、亲自然设计和生态景观营造,改善园区空气质量,降低噪音,调节温度和湿度,缓解热岛效应,营造舒适的微气候。

S

园区
社群成长和
技能发展

共享化开放化空间促进社群发展

实施强调公共开放性的规划设计,更有机地融合公共空间(如社区、商业和绿地广场)和私人空间(如生产或办公),鼓励社群的互动交流,提升公共空间的创新活化能力。

园区社群文化创生

根据园区产业人群年龄世代、职业属性等方面的构成,通过空间主题形象、特色工作生活体验、软性文化运营等环节,引导社群文化,催生文化-品牌-产业的创造性转化。

数字技能发展

提供技能发展平台和服务,帮助园区产业人群更无缝地适应未来产业发展需求。

G

包容、透明、
共创的社群
治理

公共空间和服务运营优化

通过大数据采集持续监测园区公共空间和服务设施的使用情况,识别其存在问题并持续调整优化,充分释放公共价值和服务效益。

智慧社群治理

运用数字化平台和工具为园区社群提供信息发布、议题讨论、需求反馈和意见征集渠道,促进社群共享共建。

盛裕服务案例

One North 纬壹科技城 新加坡

客户：裕廊集团

现状：2015年基本建成，进入功能完善及后期更新阶段

规模：占地面积200公顷

服务范围：总体规划

纬壹科技城是新加坡政府为应对全球日益激烈的产业竞争，保持本国经济活力和产业竞争力，实现向知识经济全面转型升级的重要战略举措。该项目于2001年启动，规划面积200公顷。作为新加坡第三代科技城，纬壹科技城重点聚焦生物医学、信息通信技术和媒体科技的发展，现已被誉为亚洲“硅谷”。该园区提出了“集工作、生活、休闲、学习于一体”的“活力社群”规划理念，通过汇集和培养世界级科学家与企业，创造了一个创新勃发、活力繁荣的产城社群。至今，纬壹科技城集聚了16所公共研究机构、400家龙头企业、800家初创公司、近5万名知识型工作人员。



主要亮点

园区总体规划采取了四大关键性策略：混合开发、无缝连接、动态更新及独特标志性。

“二维”混合开发：纬壹科技城采取了水平和垂直方向上的混合开发。横向上，园区规划了产业研发区和公共服务、教育、公寓、商业等其他配套设施，形成产城高度融合的综合社区。其中办公科研用地只占了50%左右，相关服务配套用地则达到30%，以强调全产业链发展并为高端人才提供更丰富的服务，此外，20%的用地被规划为高品质的

居住社区。垂直方向上，园区更提出“一栋建筑就是一个创新社区”的理念，坚持空间“立体开发”和多功能垂直整合，纬壹科技城地块的平均容积率达3~4，诸多建筑内既有研究机构、科技企业和孵化器，又有居住公寓、零售与休闲空间，甚至政府服务部门。

无缝连接：纬壹科技城构建了IT、交通、慢行、社交和商务五大维度的无缝网络。以慢行网络为例，总体规划在开发体块中开辟了复杂的公共空间网络以全面鼓励社区互动。



园区提倡“无门社区”理念，规定每个开发的公共通道，同时兼顾其运营、安全或隐私需求。这一“通透性”原则使公共空间可以穿过私人地块，与其他社区空间相连接，培养社会和经济生活的多样性，并促进创新活动的开展。

动态更新：园区总体规划预留了约15%的用地作为“白地”，允许开发商随时间推移调整其用地属性，无需经过规划部门审批。“白地”主要分布于紧邻中央绿轴的区域，使具有更高潜在价值的用地可根据园区开发和产业社区发展的实际情况不断优化功能，而最初确定的规划参数则作为核心参考，确保园区发展的总体目标得到坚持。因此，纬

壹科技城实际上是规划师、开发商、企业租户和社区多方密切互动而实现的动态规划和发展模式。

独特标志性：园区设计强调充满活力的街道步行空间，并在多数楼层设置空中花园露台。开放的可步行街道成为主要的互动空间，为研发人员提供相遇交流和思想碰撞的可能性。宽大的绿化景观带穿过整个园区、高质量的公共空间和开放环境、保留再利用的老建筑、精心的街景设计共同形成了园区的独特形象，进一步强化科技城的社群文化。



盛裕服务案例

深圳光明区科学公园 中国 广东

客户:深圳市光明区人民政府

现状:建设中, 一期部分投入使用

规模:占地208公顷

服务范围:景观设计

光明区科学公园总占地面积约208万平方米,坐落于深圳市光明科学城中心区。公园以“科学”主题提出“科学领航, 光明蝶变”的主设计概念,打造了一座集生态、科普、健康、娱乐、运动、休闲、游览等功能于一体大型综合性城市中央公园。科学公园北翼面积约98公顷,已部分建成开放,南翼正在建设中。



光明科学公园再野化山林及科学精神图腾景观

主要亮点

科学主题多维度塑造

光明科学城作为国家战略,是粤港澳大湾区和深圳先行示范区“双区”关于科技创新的连接点,科学公园作为光明科学城的中央公园通过科学手法自然生态重塑、科学活动内涵化展示和科学精神图腾化营造,体现公园的科学主题,呼应片区的发展特色。

科学手法自然生态重塑:设计通过参数化手段对场地进行了多方面现状分析,重点采取了河流生态韧性水岸、多样化再野化山林生态复育、生物多样性廊道以及生态碳汇策略等手法,以科学方法和实施路径构建生态安全格局。

科学活动内涵化展示:结合光明三大科学产业“信息科学、材料科学、生命科学”特色,通过3条科学主题登山

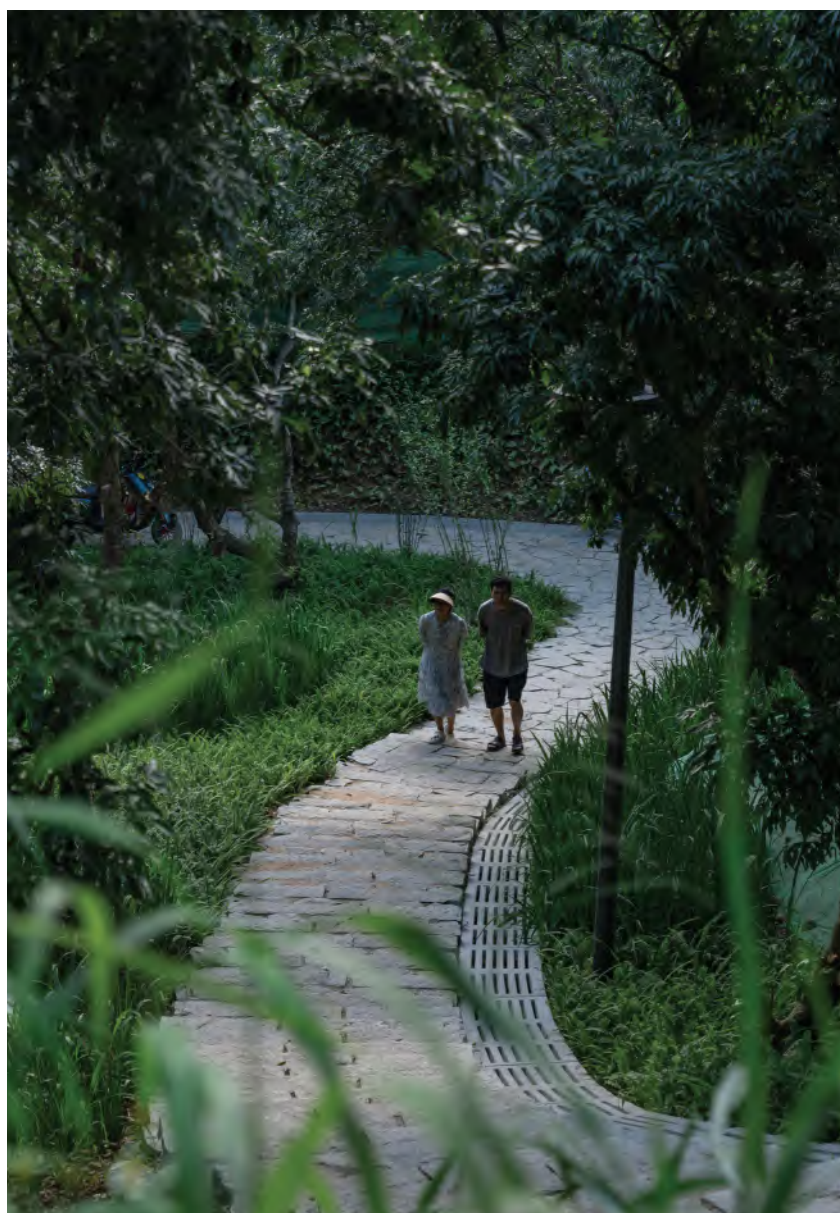
道、5大自然剧场、18个科学景观点来表达科学的探索精神和探索方法,展示科学发展的历史进程。

科学精神图腾化营造:以新材料、新手法设计一系列配套服务建筑,包含多个山水剧场、观景平台环廊、活力云运动装置等一系列景观地标和配套设施,展示和光明科学城产业发展相关的科学成果。

承载城市生活与公共活动

公园设计响应了当地科技人群和市民的需求,设计一系列活力共生的公共空间体系,包括9km的特色观景跑道,用于承办小型马拉松赛事;2个儿童科普乐园,融入亲子社区生活;5座大型科普服务建筑承担各类大型活动,共同为居民提供聚集、社交、学习和探索的场所。





4.4 绿色资产增值相关场景

E

绿色生态
资源资产化

绿色智慧园区运营

运用大数据和数字孪生等技术,在园区长期的运营周期中智能监测和管理园区建筑空间使用、能源消耗、用水、废弃物等管理环节,持续优化能源和资源消耗,提升建筑物绩效,并降低运营阶段碳排放。

生态价值产业化

对于生态禀赋较强的地区,可考虑以生态产业为基础(如绿色农业、种植业等),逐步构建一二三产融合的产业体系,充分放大生态资产的经济效益。

S

绿色人本
服务价值
实现

健康安全的园区空间

从环境安全、生理健康和心理健康等三个方面关注以园区就业人群为核心的使用者福祉,营造舒适安全的工作和公共空间,提供丰富的健康和福利设施,使园区人群的切心体验,助益园区人力资本效益和生产力提升。

社会服务效益

顺应中国社会老龄化趋势和人民健康需求提升,涉及养老和康养的健康产业的园区提供的社会事业服务能力将助益于其资产价值创造能力。

G

绿色资本
市场收益
转化

绿色融资

通过生态环境导向的开发(EOD)乃至碳排放绩效等方式获取绿色贷款、绿色债券和绿色基金等多种多元化的绿色金融渠道,保障园区和企业的绿色转型。

碳资产管理

碳资产为以碳排放权益为核心的所有资产,碳资产价值取决于碳排放数据、碳减排技术应用和碳市场交易机制。园区可通过精确的碳排数据监测和信息披露,结合大力运用碳减排技术和固碳技术实现碳资产,最终通过碳交易市场获利。

盛裕服务案例

星耀樟宜 新加坡

客户:凯德置地

现状:2019年建成运营

规模:占地面积3.5公顷,总建筑面积135,700平方米

服务范围:基准测试、能源分析、环境设计

星耀樟宜(Jewel Changi)是新加坡樟宜机场为保持亚太航空枢纽竞争力而开展的最具雄心的项目。该综合体毗邻樟宜机场T1航站楼,集合机场服务设施、景观花园、购物休闲、酒店餐饮等于一体。作为新加坡的门户,星耀樟宜完美体现了“花园中的城市”这一大特征,其中心区域设计了世

界最高的室内瀑布“雨漩涡”,周边环境梯田森林构成的巨大室内花园。该项目作为提升樟宜机场零售和休闲体验的拳头举措,2019年投入运营即获得巨大成功,不仅进一步提升了中转乘客的停留体验,更使樟宜机场成为新加坡新兴的热门景点和消费目的地。

奖项及认证

- 新加坡建设局BCA绿色标志超金奖, 2022
- 新加坡建设局BCA 通用设计标识奖-铂金奖, 2020
- 新加坡总统设计奖-年度设计, 2020
- 英国特许屋宇设备工程师学会(CIBSE) - 建筑模拟奖, 2020
- 芝加哥优秀设计奖, 2016
- MIPIM亚洲最佳未来项目奖, 2016



主要亮点

高效能源利用:星耀樟宜的设计围绕着高效能源利用和可持续发展理念展开。项目中的节能管理系统包括采用高效的HVAC系统和智能建筑管理系统,这些技术大幅降低了能源消耗,同时保证了室内环境的舒适度。

光照及舒适度优化策略:星耀樟宜的室内花园面积高达2.1万平方米,占总面积14%,种植了世界各地120个物种的3000棵树和6万株灌木。平衡植物所需的充足光照和热量以及游客的舒适度体验是该项目的主要挑战之一。盛裕通过建模模拟分析玻璃穹顶全年不同时间的光照情况,调整优化穹顶的玻璃材料调整整个建筑的光照水平和分布。此外,通过空调为整个玻璃穹顶下的空间降温会消耗大量能源,因此,项目采取了分区空调的策略,只调节人员使用区域的温度,并实现更高的空气流动,模拟室内的微风。

雨水循环:高达40米的室内瀑布“雨漩涡”以每秒近4万升

等流量落入地面水池,其主要以穹顶收集的雨水作为水源并循环使用,减少了对传统水资源的依赖,并可用于灌溉内部花园。

低碳材料:星耀樟宜大量使用再生材料和本地采购的建筑材料,减少了运输过程中的碳排放。

商业效益

星耀樟宜的总投资额达到了17亿新元,提供了9万平方米的零售和餐饮空间,约280家商铺。开业时,这些商铺的出租率达90%,其中60%为新进驻樟宜机场的品牌。2019年10月,试营业六个月后,星耀樟宜已接待了5000万名游客,超过了全年最初目标。尽管开业不到一年即遇到新冠疫情的冲击,在疫情缓和后,该项目商业经营亦快速复苏,截至2024年3月31日的财政年度,星耀樟宜的客流量与前一年相比增长了26%,整体零售额也增长了20%。



星耀樟宜建成外部图 ©Safdie



星耀樟宜内部花园区树冠公园 (Canopy Park) ©Safdie

盛裕服务案例

苏州中新绿色数码港

中国 江苏

客户:新建元集团

现状:进行中

规模:占地面积17万平方米,总建筑面积约81万平方米

服务范围:净零碳园区指标体系

中新绿色数码港位于苏州工业园区,以园区构建“国家碳达峰试点园区”的目标和实现新建元净零碳发展为背景,整合中新双方对于净零碳发展的理念认知、趋势研判、实施举措等,进而从建筑降碳、能源利用、绿色建筑、绿色交

通、生态韧性、数字智慧、ESG等维度出发,制定具有前瞻性和先进性的净零碳园区指标体系,旨在帮助该项目在未来获得新加坡Green Mark体系及美国LEED体系绿色建筑认证。

主要亮点

全过程净零碳园区:在建设过程中融入了低碳发展理念,从规划布局到基础设施、能源系统、交通系统以及绿色建筑的全生命周期设计,全面优化碳排放管理和生态碳汇的运用。这种综合考量将助力园区在全过程大幅减少碳足迹,向净零碳目标迈进。

提升资产长期价值:引入新加坡及国际先进技术理念,以指导建设综合性、高标准、前瞻性的净零碳园区。不仅有助于减少园区的环境影响,还将赢得社会和市场的认可,提升园区及其企业租户的品牌价值,进而增加资产的市场影响力和吸引力,提升园区资产的长期价值。

提升运营效率:通过数字智慧和ESG指标的引入,并通过绿色运维实施、绿色租赁减少运营风险,打造集成的管理模式,这不仅有效监测和反馈脱碳效果,还为园区提供可信、可靠、可用的数据分析和智慧运维管理方案,进而降低未来可能的政策和系统变化带来运营风险,提升园区的整体运营效率。

园区绿色转型示范:作为中新合作的标志性项目,该园区将创建最佳净零碳实践的新国际模式,以此指标体系作为先行示范,推广应用于园区内外更多的项目,通过不断更新迭代,走出中新在绿色发展、净零碳园区建设运营方面的领先实践之路。



4.5 精明长效运营相关场景



E

环境管理
精细化
长期化

全要素环境质量管理

采用立体智慧感知网络动态监测园区大气、水、噪音、辐射等环境质量,实时数据可用于环境事件的紧急响应,同时通过长期跟踪建立园区空间和时域的环境质量模型,可用于识别和优化工业生产、货运交通存在的脆弱环节和点位,改善园区长期环境质量。

S

产业服务
和运营创新

运营服务“人本”环节提升

在提升园区服务硬件的同时,园区需要重视产业服务中人的环节,构建更具专业能力和企业家精神的运营服务团队,提升软性运营服务能力,实现以服务驱动招商。

园区品牌建设运营

将园区的品牌建设作为产业组织和生态的价值连接者,通过媒体、行业/产业活动、交流互访、政府互动等渠道构建园区的资源挖掘和链接能力,为园内企业输送价值,并实现新的园区创收渠道。

G

治理模式
和工具创新

治理结构创新

通过园区开发主体和管理架构的市场化转型,如采用公私合营(PPP)、产投公司等模式,园区治理重心从行政管理转向产业服务,提升园区治理的透明度和专业性,推动园区进入可估值、可定价、可推出的运营框架。

数字技术治理

采用CIM(城市信息模型)等技术构建园区数字底座,服务园区的前期规划设计、建设、和运营阶段,通过各种参数和情景推演园区未来发展,提出相应的解决预案。园区进入运营阶段后也可基于数字平台,实时监测城市运行状态,敏捷掌控城市安全、应急、生态环境等突发事件。

盛裕服务案例

裕廊创新区智慧基础设施 新加坡

客户:裕廊集团

现状:建设中

规模:占地面积620公顷

服务范围:城市设计策略、基础设施规划及设计指导、全流程服务(部分地块)

新加坡在2021年的“制造业2030愿景”中提出了2030年争取实现制造业增长50%的目标,致力将新加坡打造成先进制造业的全球业务创新与人才中心。在此蓝图下,裕廊创新区(Jurong Innovation District, JID)作为先进制造产业的核心载体应运而生。裕廊创新区位于裕廊西部,毗邻南洋理工大学,区内的生态系统囊括了研究机构、培训机构、技术专家和先进制造商,通过多元合作有效促进创新,形成完整先进制造业产业链。盛裕为本项目的智慧基础设施规划和实施提供全流程服务。

主要亮点

为了加速先进制造和工业4.0前沿技术发展应用,裕廊创新区打造了三大项智慧基础设施:用于测试新兴技术应用的生活实验室、新加坡首个地下智能物流网络以及无人驾驶巴士和物流车。以地下智能物流网络为例,JID规划了强大的车联网I2V(基础设施对车辆)及V2I(车辆到基础设施)通讯基础设施。依托智慧基础设施和测试平台,裕廊创新区吸引了一系列行业和学术界的合作方,使其成为开发和验证创新、突破性解决方案的最佳场所。

为了培育充满活力的生态系统、通过数字化转型赋能未来工厂,建设现代、健全和强大的信息通信技术基础设施势在必行。它需要完善园区产业发展需求指向的智慧目标,最终在裕廊创新区(JID)内设计和建设先进的智慧基础设施。

在实施阶段,盛裕作为实施和设计顾问,结合新技术的更新迭代以及技术集成、数据管理、政策规范以及预留冗余等方面的限制条件,对概念策划阶段提出的智慧方案进行了重新评估并构建可落地实施的且经济可行的技术范式。

由于JID的智慧服务涉及多个合作方,智慧方案从概念设计向初步设计和详细设计深化的过程中会不断根据合作方的需求变更进行调整,且每个设计阶段均需符合新加坡本地和国际相关标准,并确保智慧基础设施保留足够的冗余度。

此外,盛裕为JID智慧基础设施提供了招标采购、施工管理及后期维护服务。招标阶段,我们根据最终确定的技术标准制定招标文件和采购流程、对投标方案进行彻底评估。施工阶段,我们为客户提供承包商管理的全面支持,包括技术监督和进度监控,以确保实现卓越的施工质量。盛裕的运营维护亦确保园区业务的稳定运行,助力了该项目实现长效的运营。





05

见证·展望 盛裕在中国

- 5.1 盛裕可持续发展服务
- 5.2 盛裕近期中国区重点项目
- 5.3 盛裕荣誉奖项(产业、办公及可持续相关项目)
- 5.4 可信赖的顾问



5.1

盛裕可持续发展服务

产业园区在推动中国经济发展空前发展、体制机制改革和对外开放中发挥了重要作用,为中国经济腾飞、城镇化推进和人民生活水平提高奠定了基础,在中国工业化进程中发挥了排头兵的作用。世界上没有哪一个发展中国家像中国一样,在产业园区建设中取得了如此丰硕的成果。

如今,随着高质量发展的深入推进,中国的产业园区需要解决日益复杂的问题和挑战。绿色低碳转型、创新能力建设、基础设施投融资、产城融合发展、政策和机制持续创新……这些领域的精细化耕耘将是中国产业园区构筑长期活力和动能,实现可持续发展的关键和机会。



拓展能源脱碳和负碳技术服务,帮助传统行业实现绿色生产和可持续能源转型。



积极应对气候变化,推广蓝绿基础设施和基于自然的解决方案,提升园区和城市的气候韧性。



推广新建建筑的节能设计和存量建筑的相关改造,降低建筑能耗并提高能源效率。



面向产业创新和更新的全过程经济咨询和引导,助力园区和区域产业升级。



促进社区健康福祉和社群交流,营造以人为本,产城共生的活力空间和建成环境。



利用数字化工具,实现精明的项目实施和运营,以及可持续绩效的科学评估。

基于上述服务方向，盛裕以可持续为统领，整合发展战略、产业经济、规划设计、实施运营的服务链条，构建覆盖城市和园区发展全生命周期的可持续发展服务体系，助力中国的绿色低碳转型和高质量发展。



可持续战略规划

治理结构创新气候变化适应及能源转型战略
“双碳”路线图及行动计划
可持续产业规划
净零碳园区规划
能源、水资源、废弃物管理计划
ESG评估与目标设定



可持续设计

可持续城市或园区设计
低影响开发策略
零碳/绿色/健康建成环境设计
低碳基础设施设计
亲自然/生物多样性设计
全生命周期碳排放分析

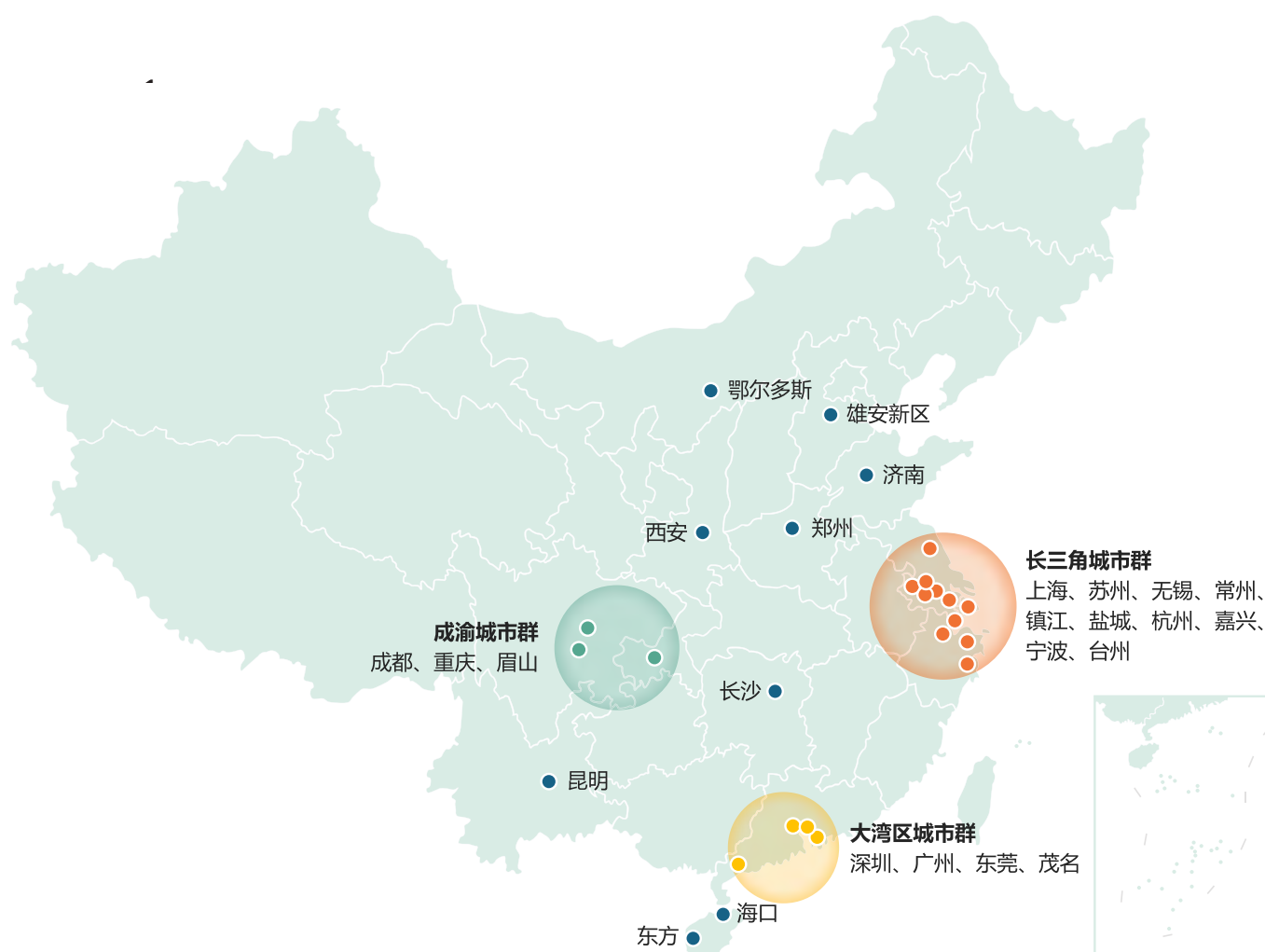


可持续实施运营

项目管理和设施管理
产业及公共资产管理
园区碳排放管理
绿色认证
ESG绩效评估及提升

5.2

盛裕近期中国区重点项目



长三角城市群

上海临港蓝湾健康城规划
 上海漕开发拓展功能区发展战略规划国际方案征集
 无锡锡山双碳智造园概念性城市意向规划
 无锡锡山双碳智造示范园概念性规划设计和可持续概念设计
 无锡太湖广场片区城市更新设计
 无锡旺庄新加坡科创城
 江阴碳中和技术产业园综合规划
 丹阳明月眼健康产业园产业定位研究及规划设计
 江苏盐城零碳产业园产业研究及概念性总体规划
 嘉兴科技城 28 号地块项目概念性城市设计
 台州市临港产业带未来汽车城战略规划
 华为上海研发中心
 联影上海研发中心
 苏州工业区恒泰绿建 (Green Mark) 认证
 宁波力勤总部大楼项目建筑设计
 吉宝静安中心室内设计
 抖音集团上海杨浦滨江办公楼室内设计
 安踏上海总部办公室室内装修设计
 华泰证券研发及培训中心办公区室内设计
 苏州新建元数谷首期展示中心
 恒泰苏州新加坡中心室内设计
 杭州阿里巴巴西溪五期项目访客中心及 8# 体育场配套用房室内设计
 嘉兴振石会议中心室内设计

粤港澳大湾区城市群

深圳宝安区物流业发展专项规划
 深圳中欧蓝色产业园城市设计及启动区建筑概念设计国际竞赛
 广州空港新城地下空间规划设计方案国际竞赛
 东莞松山湖华为 600 亩项目建筑概念设计
 东莞燕罗国际智能制造生态城产业发展战略研究
 茂名零碳产业园顶层设计 (规划) 产业发展研究
 茂名零碳产业园概念性总体规划与零碳规划
 深圳光明区科学公园景观设计
 深圳溪涌河综合整治工程项目生态景观工程设计
 深圳华为大学二期
 东莞松山湖华为大学新增研发用地项目建筑概念设计咨询 (地块 4、地块 5)
 深圳腾讯大铲湾 DY01-02 项目室内设计
 深圳南方科技大学室内设计
 东莞 OPPO 智能制造中心滨海湾 B 地块 F1、F2、F3 栋室内精装修设计
 东莞 OPPO 长安研发中心项目 2 号楼、5 号楼、中央环路精装设计

成渝城市群

重庆璧山区中新科技城产业发展规划及概念性总体规划
 中新 (重庆) 枢纽港产业园产业规划
 眉山天府新区产业发展规划
 OPPO 成都研发中心 1# 办公楼室内装修设计

其他区域

郑州航空港经济综合试验区产业定位研究项目
 郑州智能创新产业园
 济南太平国际标准地招商产业园产业规划和概念规划
 鄂尔多斯远景零碳产业园概念规划方案
 海口中新临空经济产业园
 海南东方临港产业园产业发展战略研究和总体规划
 西安未央湖片区城市设计
 雄安新区中化总部大厦
 济南新旧动能转换起步区总部经济区 B9 地块概念方案设计
 长沙梅溪湖晟通国际总部中心项目室内外设计
 昆明鹏瑞利养老项目室内设计

5.3

盛裕荣誉奖项 (产业、办公及可持续相关项目)



上海临床研究与实验中心	2024 中国医院建设大奖 - 中国医院建筑设计十佳
上海和睦家医院 (静安院区)	2024 中国医院建设大奖 - 中国医院室内设计十佳
上海国浩长风城	2023 RTF 设计大奖一等奖 - 综合体 (建成) 2023 缪斯设计奖 - 综合体建筑设计银奖
上海路特斯大厦	2023 缪斯设计奖 - 办公场所室内设计铂金奖 2023 美国 IDA 国际设计大奖铜奖 室内设计 - 办公场所类
杭州运河大剧院	2023 美国缪斯设计奖铂金奖 - 文化建筑
南通市中央创新区科创中心一期	2022 江苏省城乡建设系统优秀勘察设计三等奖 2022 江苏省第二十届优秀工程设计三等奖
中国无锡凯宜医院	2021 中国医院建设奖 (十佳室内设计方案)
中国上海阅江汇 (上海吴淞口国际邮轮港临江商业商务中心)	2019 REARD 全球地产设计大奖 - 商办类建筑佳作奖 (在建)
中国上海阿斯利康办公园区三期	2019 年度国际设计奖 - 建筑设计类荣誉提名奖
深圳自然博物馆	2024 世界景观建筑专业大奖 - 大型景观项目设计 (概念) - 荣誉奖 2024 城市设计与建筑设计奖 - 金奖 2023 RTF 设计大奖一等奖 - 公共景观项目 (概念) 2023 AHLA 亚洲人居景观杰出奖 - 方案设计类
深圳光明科学公园	2023 美国 MUSE 设计奖 金奖 2023 IFLA 亚太地区风景园林奖 荣誉奖 - 未建成公园与环境 2023 美国 IDA 国际设计大奖 铜奖 2022-2023 上海设计 100+ 入围作品
深圳市儿童医院科教综合楼	2024 第四届 AHLA 亚洲人居景观奖 - 金奖 - 方案规划类 2024 第四届 AHLA 亚洲人居景观奖 - 金奖 - 方案规划类 2023 CHCC 中国医院建设奖 中国十佳医院建筑设计方案 2023 RTF 设计大奖一等奖 - 室内 (医疗 / 健康)
腾讯滨海大厦	2023 美国 IDA 国际设计大奖荣誉奖 室内设计 - 办公及服务中心类
东莞 OPPO 长安企业大学及研发中心	2022 IAI 室内设计奖 - 入围
海南博鳌乐城国际医学产业中心	2023 美国建筑大师奖 2023 海南省优秀工程勘察设计奖综合工程奖 (工程设计 (公共建筑)) 二等奖
海口市江东离岸创新创业组团控制性详细规划	2021 海南省优秀城市设计奖详细规划类二等奖
天津生态城四季城	2022 “海河杯”天津市优秀工程勘察设计奖 - 公共建筑类二等奖
青岛海尔物联网全球创新中心 (一期)	2020 年度青岛市优秀规划及建筑设计奖 - 二等奖
青岛海尔创新生态园区二期	2024 RTF 设计大奖二等奖 - 工业园区 (建成)

新加坡

盛裕集团总部园区 SJ Campus	2024 新加坡建设局绿色建筑标志认证 白金奖 - 健康工作场所 2024 国际 WELL 建筑研究院 (IWBI) - 铂金级 WELL 核心体认证 2019 新加坡建设局绿色建筑标志认证 超低能耗白金奖 - 新建非住宅建筑
新加坡航空航天工业中心 3 号机库	2022 新加坡建设局绿色建筑标志认证 超低能耗白金奖 - 既有非住宅建筑
新加坡 Equinix 数据中心 SG5	2022 新加坡建设局绿色建筑标志认证 白金奖 - 新建数据中心
新加坡 Equinix 数据中心 SG6	2022 美国绿色建筑委员会 LEED 认证 银级
新加坡拉布拉多商业综合体	2022 新加坡建设局绿色建筑标志认证 超低能耗白金奖 - 新建非住宅建筑
新加坡裕廊东综合交通枢纽	2022 新加坡建设局绿色建筑标志认证 白金奖 - 新建非住宅建筑
新加坡 Sprint 科学园	2022 新加坡建设局绿色建筑标志认证 超低能耗白金奖 - 新建非住宅建筑
新加坡国立大学环境与设计学院 4 号楼	2022 新加坡绿色建筑委员会 - 建设局可持续发展领导力奖 - 零能耗白金奖
新加坡家庭司法法院	2022 新加坡建设局绿色建筑标志认证 白金奖 - 既有非住宅建筑
新加坡教育局总部	2022 新加坡建设局绿色建筑标志认证 白金奖 - 既有非住宅建筑
裕廊集团宏茂桥工业园	2022 新加坡建设局绿色建筑标志认证 金奖 - 新建非住宅建筑
新加坡港务集团 PSA 宜居城市综合开发项目	2022 新加坡建设局建筑环境转型奖 - 商业 / 综合发展项目
新加坡港务局商业综合体项目	2020 新加坡建设局绿色建筑标志认证 白金奖 - 新建非住宅建筑
新加坡滨海湾花园 (南岸)	2020 新加坡建设局绿色建筑标志认证 白金奖 - 既有非住宅建筑
新加坡兀兰医疗综合园区	2020 新加坡建设局绿色建筑标志认证 白金奖 - 医疗设施
新加坡榜鹅中心 (西部延伸) 建设	2019 新加坡建屋局工程奖 工程设计优秀奖 - 待竣工项目 - 基础设施
新加坡樟宜机场第四航站楼	2019 新加坡建设局建设生产力 白金奖 - 机构和其它建筑
新加坡裕廊集团首个智能绿化家禽加工中心	2018 新加坡建设局绿色建筑标志认证 白金奖 - 新建非住宅建筑
新加坡实里达机场航站楼	2018 新加坡建设局绿色建筑标志认证 白金奖 - 新建非住宅建筑
新加坡电力集团服务数据中心	新加坡咨询工程师协会设计 卓越奖 2018

海外
其他国家

加拿大汉密尔顿 莫霍克学院乔伊斯合作与创新中心	2024 加拿大绿色建筑委员会 - 被认证为连续 5 年实现零碳性能的两座建筑之一 2018 年度阿莱克特拉能源发展峰会 - 环境可持续发展奖 2018 年度安大略可持续能源奖 - 年度可持续项目奖 2018 建筑、建造和设计重新思考未来奖项 - 三等奖 2018 加拿大绿色建筑委员会净零碳教育建筑设计认证
----------------------------	--

5.4 可信赖的顾问



政府客户

重庆市中新示范项目管理局
重庆市中新示范项目管理局
广东江门市新会经济开发区管理委员会
广州空港经济区管理委员会
广州南沙开发区保税业务管理局
广州知识城政府投资建设项目的
贵阳市白云区住房和城乡建设局
海口市规划委员会
海南省儋州市自然资源规划局
海南省洋浦经济开发区经济发展局
湖南省湘阴高新技术产业开发区管委会
济南市新旧动能转换起步区管委会
江苏江阴临港经济开发区管理委员会
南通市中央创新区开发建设管理办公室
陕西省西咸新区空港新城土地储备中心
上海市普陀区人民政府
上海市徐汇区人民政府
深圳市宝安区燕罗街道
深圳市光明区人民政府
深圳市前海管理局
深圳市宝安区工业和信息化局
深圳市建筑工务署
四川天府新区眉山管委会经济和信息化局
四川天府新区眉山管委会自然资源局
苏州工业园区管委会自贸区制度创新局
台州市自然资源和规划局
无锡国家高新技术产业开发区管委会
无锡锡山经济技术开发区管委会
西安经济技术开发区土地储备中心
云南玉溪高新技术产业开发区管理委员会
浙江省义乌市自然资源和规划局
新加坡公园局
新加坡建屋发展局（HDB）
新加坡市区重建局（URA）
新加坡裕廊集团（JTC）



国有企业客户

葛洲坝（海南洋浦）建设开发有限公司
海南临空产业发展集团有限公司
海南省洋浦开发建设控股有限公司
河南省铁路建设投资集团有限公司
济南先投集团
临港集团
平安信托有限责任公司
上海东方明珠新媒体股份有限公司
上海通用汽车有限公司
上海西岸开发（集团）有限公司
上汽大众汽车有限公司
深圳市特区建设发展集团有限公司
中新苏州工业园区开发集团股份有限公司
中国核工业集团资本控股有限公司 / 中核碳资产经营有限公司
苏州恒泰商置
新建元产业发展有限公司
招商局集团
郑州航空港投资控股集团有限公司
郑州市金岱建设投资有限公司
中国联通
招商银行
中国中化
中海发展（上海）有限公司
中海石油化学股份有限公司
中交一公局海外事业部
苏州工业园区城市重建公司
中信建设有限责任公司（中信建设）



外资及民营企业客户

阿里巴巴	阿斯利康
安踏集团	谷歌
海尔集团	华为投资控股有限公司
吉宝置业（新加坡）	凯德投资（新加坡）
路特斯	内蒙伊利实业集团
OPPO	胜科（新加坡）
腾讯	万达文化
万科	微软
星洲股份（新加坡）	远景能源
长飞光纤	中兴
字节跳动	

关于盛裕集团

盛裕集团一个为构筑环境提供解决方案的多元化团队，并不断探索智慧、可持续未来与创新的途径。

总部位于新加坡，集团成员企业为AETOS、Atelier Ten、B+H、CHIL、KTP、Prostruct、Robert Bird Group、SAA、SMEC和盛裕。在全球汇集16,000名人才，分布在40多个国家的120多个办事处，包括建筑师、设计师、规划师、工程师、设施管理专家和其他专业人员，他们以开放的思维和创意思想为驱动，致力于塑造一个更美好的未来。

集团的技术专家提供覆盖整个项目周期的全方位可持续解决方案，从规划、设计到交付、管理。亦在工业园、交通、航空、医疗、酒店、可再生能源等不同领域提供全方位的多学科咨询。

作为一家全球性的城市、基础设施和管理服务的咨询公司，盛裕集团拥有超70年的成功项目交付经验，打造了新加坡80%的住宅，并在全球为60多个国家制定了城市总体规划，同时，在全球范围内开发了100多个成功的工业园区。

盛裕集团在工程设计方面久负盛名，2023年全球国际工程设计公司排名23位；在建筑设计领域卓有建树，在2024年世界建筑设计企业100强(WA100)榜单中，盛裕位列第14位；在管理服务方面享誉遐迩，荣膺国际设施管理协会颁发的2022年度亚太地区设施管理技术提供商奖。



订阅我们的
影响力

协力·致远

surbanajurong.com

更多免费行业报告

并购家

www.ipoipo.cn