

海新城：产业引领城市更新之京北试验

■ 本报记者 郭志明 赵玲玲

西山脚下，稻香湖畔。金秋北京，气象万千。

这个九月，落户北京贝伦产业园的百图生科正式启动其北京中心实验室，并首次对外披露其基于生物计算引擎设计的全新蛋白质药物——“免疫机器人”，通过对免疫系统的精准重编程，治疗上百种相关疾病。

17公里外，北京卫星制造厂科技园改造工程也进行得如火如荼。按照计划，几个月后作为海淀区新一代信息技术、智能制造、高端装备、医药健康、新材料等高精尖产业的重要聚集地，园区将赋予老厂区全新的生命力。

两处位于北京市海淀区的新兴产业园区只是这座千年古都腾笼换鸟的一个缩影，一幅以现代产业为引领的城市更新图景正在京北大地徐徐铺展开来。

工业遗产点石成金

北京海淀，雄踞京西北，以教育资源丰富、科技实力雄厚为外界熟知。然而这些标签并不是它的全部，在第二批国家工业遗产名单上，位于北京市海淀区的北京卫星制造厂赫然挤入三甲。在寸土寸金的中关村板块，这样一块曾经记录航天辉煌的厂区即将迸发出崭新的活力。

老旧厂房是历史遗产、工业遗存，承载着产业工人的青春和梦想，是一个城市重要的记忆。作为工业遗迹的象征，大量老旧厂房近年来不断转型升级，推进城市“织补更新”，成为众多前沿产业重要的集聚区。

北京卫星制造厂成立于1958年，是我国空间飞行器制造的重要支撑单位。其中，中关村厂区是我国首颗人造地球卫星“东方红一号”的诞生地，参与了我国数百颗（艘）卫星及飞船的研制任务，见证了中国航天事业从创立到蓬勃发展的伟大历程。负责厂区更新建设的北京海新城城市更新集团（下称“海新城”）副总经理刘标告诉记者，为了保留我国的航天历史记忆和传承航天精神，同时按照修旧如旧功能升级的城市更新改造规则，为现代科技产业和社会提供高附加值的空间，海新城对该项目做了认真细致的踏勘调研，升级了原有的市政能源和基础设施系统，对雨污水系统、原有电力系统室外功能进行了改造和重建，增加绿地、商业休闲等公共区域等，极大地满足了现代企业的办公需求。

同时，为了保留并传承北京卫星制造厂中关村厂区的工业历史文明，海新城还在科技园内创造性地设计了东方红广场、运星大道、功勋大道等历史文化街区以及商业街、创意休闲街区等多元空间。

“这一改造同时赋予了园区文化传承和新的城市功能，为城

市更新提供了新的样板案例。”海新城董事长、总经理张攀说。

张攀介绍，自5月12日开始动工改造，截至8月份，升级改造后的北京卫星制造厂科技园已经完成产业招商，未来这里会成为海淀区新一代信息技术、智能制造、高端装备、医药健康、航天、新材料等高精尖产业的重要聚集地。

国资主导腾笼换鸟

海新城是北京市海淀区国有资产投资集团有限公司（以下简称“海国投”）全资一级监管企业。自诞生之日起，便以“打造产业新高地，树立科服新典范，共创美好新生活”为使命，专注于海淀区内老旧产业园区、办公楼宇升级改造，产业培育，产业资源整合及优化，打造新一代智慧化园区，为专精特新及高新技术企业发展提供空间、金融、技术、政策等多方面的助力，为区域发展注入新活力。

张攀表示，海新城十分注重产业培育及布局。在海淀区内已形成“一集群一走廊两大示范区”的产业布局，即医药健康集群，人工智能集成电路产业走廊，北京卫星制造厂科技园区智能制造示范区和融汇国际金融科技示范区，这些空间载体以产业运营为目标，整合上下游产业链企业，已形成空间载体内的微型产业集群，为海淀区产业发展提供了强有力的空间支持。

其中，贝伦产业园是由废旧的贝伦钢结构厂改造而来，总建筑面积5.8万平方米，定位智能化、创新化的精品高端生物医药产业园区。目前，园区入驻医药健康企业涵盖化学药剂研发平台、蛋白及多肽药、基因及细胞治疗药、抗体药、医疗器械、实验平台等领域。园区17家企业中已有16家进入规模融资快速发展阶段。

海新城副总经理冯晓辉在接受记者采访时表示，贝伦产业园作为《中关村科学城北发展行动计划》中相应海淀区“两区”建设中重要的空间载体，一方面充分享受到了财政税收优惠、人才优势、知识产权、国际合作及投融资等政策支持；另一方面可以为区域经济注入新的活力，提升产业凝聚力，丰富产业基地的发展深度和广度。同时，贝伦产业园的运作模式也深刻契合“大众创业、万众创新”理念，着力激发社会创新和创业热情，在为企业创业者提供支持的平台和保障外，也在较大程度上降低了创新创业的成本。

而在人工智能集成电路走廊上，中关村国际创新大厦傲然矗立，成为中关村前沿技术创新中心。“这里有人工智能、高端芯片、智能机器人、大数据等科技前沿领域企业，有望成为继创业大街、智造大街之后的又一新地标。”海新城集团副总经理张伟

HAIDIAN URBAN RENEWAL

企业全生命周期成长共生伙伴

五位一体

- 1 投融资服务
- 2 开发建设
- 3 资产运营
- 4 营商服务
- 5 智慧科技

集团介绍
GROUP INTRODUCTION

北京市海新城城市更新建设发展有限公司，成立于2022年，是海国投集团全资一级监管企业。海新城城市更新集团专注于（海淀区内）老旧产业园区、办公楼宇升级改造，产业培育，产业资源整合及优化，打造新一代智慧化园区，为专精特新及高新技术企业发展提供空间。

HAIDIAN URBAN RENEWAL

一集群 一走廊
COLLECTIVE PASSAGEWAY

两大示范区
DEMONSTRATION AREA

产业布局
INDUSTRIAL LAYOUT

海新城城市更新集团非常注重产业培育及布局，在海淀区内，海新城城市更新集团已形成“一集群一走廊两大示范区”的产业布局，即医疗健康集群，集成电路人工智能走廊，北京卫星制造厂科技园区智能制造示范区和融汇国际金融科技示范区，为海淀区产业发展提供了强有力的空间支持。

DISTRIBUTION MAP

对记者表示，“创新大厦是海新城为人工智能上下游产业链打造的30万平方米产业走廊的起点，其空间载体以产业运营为目标，并形成空间载体内的微型产业集群。”据介绍，目前，创新大厦集中了小鹏汽车、小冰、华大智造、赛目科技、本应科技等众多人工智能创新科技企业。

金融助力产业集群

产业的壮大离不开金融业的杠杆支撑。

金融科技示范区以海淀首个“北京金融科技与专业服务创新示范区”融汇国际大厦为圆心，根据一区一金融核心的宗旨，沿中关村大街和北下关区域，建造60万平方米的金融风险管理局、政策试点，全球影响力金融科技中心，吸引了上海证券交易所北京基地、宇信科技、考拉基金、国舜、东方微银、中关村金融科技产业发展联盟等多家金融科技企业的入驻，并已成为国内名列前茅的金融科技与专业服务创新示范区。

作为海新城的金融科技高地，融汇国际是集团协助政府打造全球影响力金融科技创新中心的重要板块。主要服务以金融为基础业务的科技、互联技术、安全技术等企业，以便打造金融科技产业集群。

为了加速推进全面落实打造全球影响力金融科技创新中心的目标，融汇国际一方面坚决执行落实准入标准，一方面以产业化思维运营空间，并致力于整合金融科技产业上下游企业，用空

间装产业，为区域经济发展增加新动能。

与此同时，为支持培育更多“专精特新”企业，海新城积极引导区域内企业与银行进行对接。浦发银行北京分行推出了“专精特新企业专项融资方案”。该方案专项服务于工信部“专精特新小巨人”及北京市“专精特新”中小企业，最高授信额度可达3000万元。截至目前，该方案已服务北京地区20余家企业。

“专精特新企业专项融资方案”的推出，也意味着浦发银行北京分行科技金融服务体系的进一步完善。该行目前已形成一整套覆盖科技企业全生命周期的科技金融产品服务体系，为初创期、成长期、Pre-IPO等不同阶段的企业提供差异化的金融服务。

城市更新北京棋局

在国家“十四五”规划纲要中，提出了“实施城市更新”的重大决策部署，这为大都市的大量低效低质空间如何焕发活力，给出了政策指引。随着一二线城市将纷纷步入存量时代，新增土地稀缺已然成为了事实，城市更新也从最早期的片区式“大拆大建”进入到核心区域“插花式”的新阶段。

2022年5月，北京市人民政府正式印发《北京市城市更新专项规划（北京市“十四五”时期城市更新规划）》。该规划结合北京减量背景和存量特点，确立了以街区为单元、以存量建筑为主体、以功能环境提升为导向的城市更新工作思路，推进小规模、

渐进式、可持续的更新。而以功能完善、提质增效、民生改善、严控大拆大建为原则，实际上就是我国首个以减量发展理念的城市更新专项规划。

7月12日，住房和城乡建设部总工程师李如生在首届北京城市更新论坛上表示，北京市作为第一批城市更新试点城市，全国首个减量发展的城市，希望北京积极探索超大城市减量发展背景下城市更新的路径方法，为实施城市更新行动贡献更多的北京经验、北京模式。北京市副市长陈伟江亦表示，坚持以北京城市总体规划为统领，以推动新时代首都发展为导向，努力探索适合首都特点的城市更新之路。

在如火如荼的城市更新中，越来越多的企业参与进来。作为城市更新的先行者，海新城通过“投融资—开发建设—资产运营—营商服务—智慧科技”五位一体服务模式，打造企业全生命周期成长共生伙伴，创造了众多的城市更新标杆案例。海新城副总经理刘标表示，我们对园区注入了智力支持，通过智慧园区系统的可视化大屏，可以清晰地了解园区的招商情况、园区运营、企业估值等情况，为园区管理提供了极大的便利性与科学性。借此，我们希望能够为科技产业提供可复制化的升级服务，为城市发展提质增效。

业内专家指出，海新城独创的五位一体城市更新方法论，为老旧产业园区、办公楼宇升级改造，产业培育，产业资源整合及优化提供了一个可复制、可推广、可借鉴的典型范例。