

## 头条

## 未来5年 产业园区如何穿越市场周期？

► 本报记者 张伟

从以价格换数量，到“只收梦想，不收租金”，再到场景赋能、园区陪跑、价值共生，2025年是产业园区在空置和招商困顿中，积极拥抱新经济，不断在产品、服务、资源、能力各方面推陈出新的一年。聚焦当前市场现状和发展前景，产业园区如何通过培育新质生产力获得关键增量，在2026年开好局，实现未来5年韧性成长？在前不久举办的2025第9届新驱动力峰会上，与会人士就此展开了热烈探讨。

## 多元赋能探新路

在科技创新和产业创新深度融合加速发展的2025年，产业园区经历了从空间提供者向产业赋能者深刻转型。通过不断探索场景创新应用、落地人工智能(AI)新范式、赋能企业“出海”等新路径，产业园区正在从“园区租赁”迈向“价值共生”新阶段。

场景创新应用已在各大园区多点开花。SoReal元宇宙乐园点亮首钢园展示体验空间、分布式光伏直流离网电氢耦合源网荷储项目成为中关村大兴国际氢能示范区亮点、国产化智能连栋温室番茄高效生产新场景赋

能翠湖智慧农业创新工场……这些案例均来自中关村兴创高精尖产业空间供需服务联盟副秘书长，选址中国创始人、CEO陈雪源发布的“产业园区创新应用场景”清单。

“场景创新是连接技术与产业、打通研发与市场的关键桥梁，期待其成为推动新质生产力发展的核心引擎。”陈雪源表示。

产业园区是新基建科技转型的主阵地，其服务对象与需求正日趋多元化——政府注重经济增长、产业链补链强链；建设运营方关注降本增效、开源节流；入驻企业希望得到创新扶持、便捷入驻、高效发展；员工和居民关心环境和配套设施。

科大讯飞北京智慧城市总工段佳奇表示：“多元化需求的背后，本质是对园区精细化运营、高效化管理、数字化发展的诉求。这也正是AI这项技术发展切人的方向。”

AI时代将为产业园区、商办楼宇等不动产领域带来哪些新气象？北京新兴宏基房地产土地评估有限公司技术总监李松认为，不动产全产业链均可融入AI，比如定位策划、规划设计、营销推广、招商运营等各个方面。

“不动产行业和AI深度融合是大势所趋。”

全国首个以研发创新为特色的综合保税区——北京中关村综合保税区(以下简称“中关村综保区”)，依托政策大模型，线上线下载联动，打造了一站式服务平台，并涵盖汇率避险、帮办代办等集成类特色服务，为企业研发创新和国际合作提供全方位、全流程支持和保障。

中关村综保区运营服务有限公司招商部负责人吴东兴在谈及服务企业“出海”探索时表示，中关村综保区在通过免保退税降低企业成本、提供通关便利提升效率的基础上，优化政策体系、服务体系和产业生态，支撑科技企业做好研发创新，正成为企业“出海”的“跳板”。

## 以韧性穿越市场周期

在新旧动能转化的背景下，与5年前相比，产业园区和商办楼宇空间已从增量竞争转入存量博弈，数量和价格都面临冲击。如何构建韧性，在未来5年实现穿越周期的价值增长？

“产业园区建设运营的特点是投资大、回收期长，并且和产业发展息息相关，考验的是园区

整体的产业运营能力。”北京中关村工业互联网产业发展有限公司总经理张文静举例说，作为中关村发展集团和北京市石景山区政府共建园区，中关村工业互联网产业园具备双方股东赋予的资源优势，并通过加强产业基础设施建设、推出综合服务、链接服务伙伴能力等，构建了多元化业务架构。这既能满足企业需求，也有益于园区长期发展。

“还有非常重要的一点，产业园区应有‘成人达己’的心态，欢迎更多合作伙伴加入到园区产业生态中来。”张文静说。

“未来5年，挑战很大，构建园区韧性要回归产业本质，锻造园区招一投一建一运一服‘一体化’管理体系。唯有如此，才能打造有产业内生力、有创新活力、有未来价值的园区。”北京望京科技园运营管理有限公司副总经理于杰表示，面对新环境和新挑战，要保持三大定力：产业定位先行；聚焦精选赛道，将产业做深做实；为企业提供全要素陪伴，整合空间、政策、服务、资本，为企业发展赋能。

用友产业园(北京)园区经营部招商总监陈良分享了其园

区的3项实践：首先，在高端创新资源密集区域，破局不仅依赖于区位和政策，更在于以科技企业身份深度运营园区，将自身核心能力转化为园区服务产品，实现从“房东”到产业合伙人的角色跃迁；其次，将园区升级为企业数智化转型的服务载体，构建技术共享、市场共拓、利益共生的产业共同体；最后，园区在招商中不追求数量，而强调质量与协同，最终形成具有持续竞争力的新质生产力集群。

中电建投产雄安商业管理有限公司副总经理周洁表示，产业园区运营者应处理好3个关系：短期投入和长期收益的关系、招租和招商的关系、标准化服务和个性化服务的关系。“融入国家战略规划大局，做好资源统筹协调和相应的落地服务，是未来5年的关键韧性。”

面向未来5年，北京实创亿达科技服务有限公司副总经理、中关村壹号项目执行总经理吴镇岚认为，产业园区有3个不变和3个升级：产业定力不变，但产业细分需持续升级；产业服务不变，但服务深度需不断升级；园区生态化方向不变，但生态的宽度和深度需全面升级。



新年伊始，海口高新区多家生物医药企业开足马力赶订单、扩产能，争分夺秒抢市场，用马不停蹄的干劲为2026年发展开好头、起好步，全力冲刺第一季度“开门红”，为产业高质量发展注入新动能。

图为在海口高新区药谷工业园海南倍特药业有限公司，工作人员正有序推进生产研发工作。



海口高新区供图

本报讯 近日，陕西省工业和信息化厅启动建设光子、新型显示、先进基础材料(钛及钛合金)、生物制造4个陕西省级未来产业先导区，咸阳高新区成功获批建设新型显示未来产业先导区。

据悉，咸阳高新区新型显示未来产业先导区与中国西部科技创新港隔河相望，既是国家级显示器件产业园承载区，也是咸阳高新区核心发展区。

作为新型显示未来产业先导区的战略支柱产业，咸阳高新区电子显示产业以CEC8.6代线、冠捷科技等为核心，基本形成“面板+基板”双龙头带动的完整新型电子显示产业链，落户上下游企业46家，集聚平板显示玻璃工艺技术国家工程研究中心、国家电子电路基材工程技术研究中心分中心等研发机构15个，从业人数超8000人，构建起从石英砂到电视整机的全链条产业生态。

2023年，咸阳高新区成功获批国家新型电子元器件及设备制造创新型产业集群；2024年，咸阳高新区显示产业年产值一举突破200亿

## 咸阳高新区

## 获建省级新型显示产业先导区

元。咸阳高新区新型显示未来产业先导区紧邻西安交通大学创新港，科创氛围浓厚，科创服务体系日趋健全，拥有国家级孵化器1个、国家级众创空间1个，配套建设人才公寓和专家公寓，高端人才可享受每天1元的优惠租赁政策，与西安交通大学、西北大学等陕西省9所高等院校共建大学生创新创业实践基地，是人才友好型创新高地。

此次咸阳高新区获批建设新型显示未来产业先导区，不仅是对区域新型显示产业发展的肯定，更成为其锚定核心赛道加速产业集聚的强劲动能。

据介绍，下一步，咸阳高新区将依托龙头企业赋能，推动前沿显示技术转化应用，拓展电子材料等配套领域，打造“材料—器件—整机—服务”全链条生态；联动西安交通大学创新港等科创资源，实现产学研深度协同；承接东部产业转

移，辐射引领西部显示产业升级，培育区域经济增长新支柱，为西部电子信息产业高质量发展稳定续航。赵卓卓