

编辑 崔瑞校 对王 焯
电话 56568187

创新引领 科技驱动

科技城市建设运营的鑫苑实践

时，也，势也。

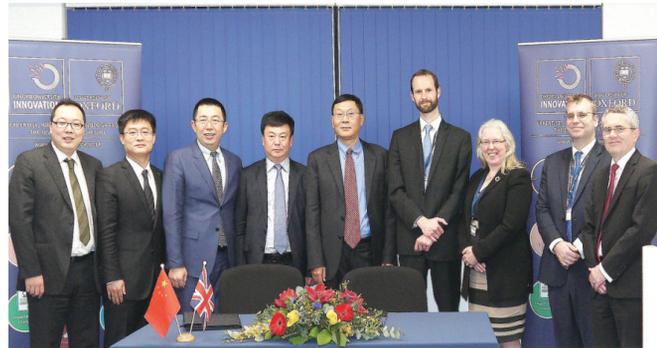
在世界正经历百年未有之大变局、新一轮科技革命和产业变革深入发展，我国经济正经历从高速增长向高质量发展重要转型的当下，科技创新、战略性新兴产业成为推动产业升级的核心驱动力，也是推进城市经济动能转换及转型升级的关键。

作为发轫于郑州、成长于郑州、壮大于郑州并率先走向全国、走向世界的“郑州之子”，作为率先登陆美国纽交所、实现全球化布局的中国房地产开发企业，2016年以来，位列行业百强的鑫苑集团率先开启“转型”决策，牢牢把握国家创新驱动发展战略和新型城镇化进程，让科技成为创新转型的核心要素。如今，伴随科技化、产业化的稳步推进，鑫苑早已不再是传统意义上的地产企业，而是以地产开发为主营业务，以科技和金融为战略两翼，构建了产城运营、融资代建、智慧科技、商业管理、物业管理等协同发展，“一主五辅”各项业务彼此支撑、相互联动的全新业态版图，走出了一条

具有鑫苑特色的发展道路。

初心如磐、使命在肩，在过去的五年，鑫苑以旗下全资子公司鑫创科技为主体，依托集团国际化背景、丰富产业资源和多年城市开发运营的深厚积累，以科技城市建设运营为方向，聚焦战略性新兴产业，在上海、郑州、武汉、大连、济南、湖州、佛山等地成功落地产城项目十余个，在英国、美国、爱尔兰、日本等全球创新高地设立了海外科技中心，链接全球产业资源，专注产业运营，坚持为城市导入国际优质资本和高端创新要素，为区域经济发展注入创新动能，助力产业升级与高质量发展，成长为中国优质的科技城市运营商。

志不求易者成，事不避难者进。“十三五”收官之际，记者走进位于北京的鑫苑总部，与鑫苑集团董事长张勇面对面，深度探寻五年来上下求索、创新引领科技城市建设运营的鑫苑实践，链接全球创新资源，助力产业升级、城市高质量发展的鑫苑之道，以及百战归来，站在更高起点上回馈家乡、报晖郑州的鑫苑情怀。



鑫创科技加入牛津大学创新中心联盟签约仪式，左五为鑫苑集团董事长张勇，左三为鑫苑集团副总裁、鑫创科技总裁陈立洋。

创新驱动 探索城市发展新模式

在全球面临前所未有之大变局的当下，一家有格局、志高远的企业，会有高屋建瓴的远见卓识，主动承接时代任务，解决时代问题，促进时代发展。

纵观成立23年来步履不停的探索创新，无论是曾经对和谐社区建设的示范引领，对地产行业数字化转型的创新实践，还是当下对科技城市建设运营的上下求索，1997年成立于郑州、2007年纽交所上市、如今已成功实现全球化布局的鑫苑，都称得上是这样一个有情怀、敢担当、致力于“解决时代之问”的企业。

察势者明，趋势者智。回望来时之路，鑫苑对以科技革新推动城市迭代发展的探索研究，要追溯到五年前。

21世纪，引领全球经济增长的两大引擎，一个是美国的高科技，另一个则是中国的城镇化。2015年，时隔37年再次召开的中央城市工作会议正式提出：城市工作是一个系统工程，要优先创新创业产业链，让创新成为城市发展的主动力，释放城市发展新动能。

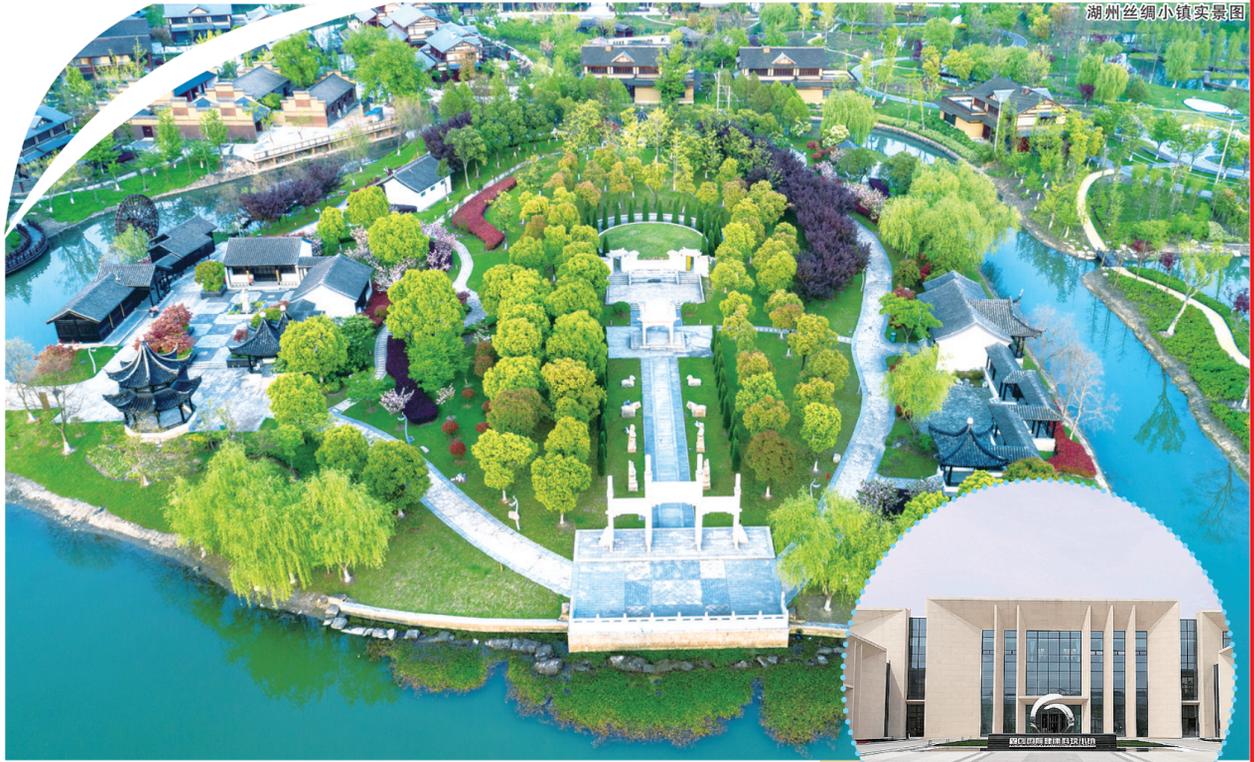
而事实上，虽然科学技术日新月异，科技创新成为城市发展的重要引擎，但在具体实践中，从基础研究到产业化，再到带动城市发展，还存在诸多割裂。在全球新一轮科技革命大潮奔涌的时代背景下，如何在中国以人为核心的新型城镇化快速发展进程中，实现科技与城市的深度融合，使城市建设从资源要素驱动转向创新要素驱动？在本次会议之后，一直有着创新探索基因的鑫苑，开始思考将科技革命与新型城镇化这两大引擎结合起来，探索新的城市建设发展模式。

2016年，鑫苑开启战略转型，通过大科技与大金融推动地产产业变革，构建了“一主五辅”的发展战略，其中，产城运营板块成立了全资子公司鑫创科技，携手清华五道口和中咨高技术中心开展城市迭代研究探索，确立了“科技城市发展模式（IOD）”，专注于科技城市运营，致力于实现科技与城市的智慧融合。

何为科技城市IOD模式？“当前，全球协同创新趋势日益明显，中国城市发展正处于一个变革阶段，传统的发展理论和模式已无法支撑新的变化，以科技创新驱动城市迭代升级的时代已经来临。”在鑫苑集团总部，谈及探索科技城市建设运营的初心，鑫苑集团副总裁、鑫创科技总裁陈立洋告诉记者，IOD是一种以创新引领的科技城市发展模式，是在中国以人为核心的新型城镇化和创新发展战略指引下，以构建国际创新型产业生态为引领，以吸引高端科技人才为切入点，立足城市转型升级的内在需求，打造产业全球协同创新平台，精准谋划城市发展路径，引领城市经济实现高质量发展的新型城市综合开发和持续运营模式。

理论是行动的先导，实践是理论的源泉。在五年的探索与实践中，鑫苑的科技城市建设模式逐步走向成熟，并确立了“1-3-3-5-5”发展战略，即坚持一个科技城市发展模式（IOD）引领，深耕科技园区、科技小镇和科技新城三大核心产品，打造创新要素整合、产业集群培育、产城运营闭环三大核心能力，聚焦人工智能、金融科技、数字科技、健康科技、智能制造五大产业方向，以产业生命周期理念，联合腾讯、牛津大学、剑桥大学、清华五道口、中咨公司等全球知名企业、高校和科研机构共建联合实验室、国际金融、全球孵化等五大业务平台，实现科技城市建设运营闭环。

郑州中原创客小镇实景图



湖州丝绸小镇实景图



大连鑫创国际健康科技小镇实景图

成果丰硕 科技城市建设活力澎湃

纸上得来终觉浅，绝知此事要躬行。

一种理念创新是否成功，要看其是否最终落地开花结果；一种城市建设模式是否具有生命力，需要在具体的实践中检验，更需要接受市场和时间的考验。对于鑫苑而言，五年探索实践的果实，已然体现在全国成功落地且活力澎湃的10余个产城项目中。

在佛山，规划占地800亩、总投资额超200亿元的佛山鑫创AI国际科创智谷一期已开工建设，作为广东省佛山市重点建设项目，项目聚焦人工智能（AI）协同创新和示范应用，以“龙头引领+双创驱动+场景体验”构建AI产业创新生态圈，通过聚合国际高端创新资源，实现本地区智造创新升级。

在武汉东西湖区金银湖畔，鑫苑倾力打造的武汉华中金融科技港，总投资达百亿级，被列为武汉市重大项目，主导产业聚焦金融科技，拟建立鑫创英国科技中心—武汉研发平台、清华大学金融科技研究中心—华中研发平台等，着力打造创新引领、科技驱动、富有活力的全国金融科技创新示范区、华中金融科技总部集聚区、武汉智能金融先行引领区。

在上海“2019世界人工智能大会”上，作为上海人工智能试验区先导区的鑫创国际AI创新园正式签约，围绕机器人、智能医疗、健康大数据、智慧金融等领域开展国内外优质项目孵化加速，将打造国际“AI+”平行加速示范基地、国家“AI+”双创升级示范基地和上海“AI+”创新应用示范基地。

链接全球 导入优势资源赋能产业升级

科技与城市的智慧结合，是立足时代、面向未来的创新实践。

在鑫苑构筑的科技园区、科技小镇中，空间是载体，以创新研发为引领，链接全球资源，实现优势产业导入，助力产业升级，为各个区域持续创造社会经济收益，才是灵魂。

众所周知，产业的导入、孵化和运营并非一朝一夕之力，而是需要久久为功，鑫苑何以能在这领域乘风破浪？陈立洋表示：“秉持助力新旧动能转换和产业升级这一初心，立足集团全球化资源丰富这一核心优势，在产业选择上，我们主要围绕大科技和大健康这些战略新兴产业，同时也是鑫苑具有一定产业基础的行业，在运营上，我们通过创新要素整合、产业集群培育和产城运营闭环三大核心能力，让每一个科技小镇都具备迭代进化的长久生命力。”

此言不虛。在链接全球产业资源、整合创新要素方面，2007年即登陆美国纽交所并成功实现在北美、欧洲、东南亚国际地产市场布局的鑫苑，具备天然的国际化基因和对国际资本的能力。在实践中，鑫苑聚焦人工智能、智慧健康、区块链、大数据等产业方向，高度关注国际国内两个市场、两种资源，构建了“海外创新中心—科技加速器—国内科技城市”的全链条孵化体系，在英国、爱尔兰、日本、新加坡等全球创新高地设立了五个海外创新中心，且每年还组织举办60+场次国际高端论坛、产业对接大会等，持续对接英国、爱尔兰、德国、日本等国际先进的技术和项目，全面融入全球创新网络，加速聚

在大连，位于旅游疗养发展轴、生态环境优越的大连鑫创国际健康科技小镇规划用地5890亩，自2018年入驻以来，项目已建立中爱、中日健康科技产业协同创新中心，引入大连医科大学、美年大健康等国内外数十家知名医养产业资源，致力打造全国健康科技小镇标杆、东北亚健康旅游首选地、全省绿色经济发展的标杆小镇。

在浙江，位于西山漾国家湿地公园内、规划用地面积9750亩的湖州丝绸小镇风景如画，是浙江省首批省级特色小镇、优秀特色小镇，项目围绕丝绸产业转型升级，已与中纺联、浙江理工大学、中关村环湖时尚创意产业联盟等数十家国内高端产业资源以及英国、意大利等国家时尚院校深度合作，打造国际级时尚产业示范区和“一带一路”上“产城人文”融合发展的标杆小镇。今年6月，2020年度长三角地区主要领导座谈会在浙江湖州举行，会议期间，长三角三省领导考察了湖州丝绸小镇，对小镇的产业发展、运营管理、生态打造、体系建设等工作给予充分肯定。

采访中记者了解到，除了目前已开工建设的科技园区、科技小镇、科技新城，围绕京津冀、粤港澳大湾区、长江经济带、成渝城市群、中原城市群等区域的核心城市外，还有更多项目实现意向签约，鑫苑所构建的一个个创新引领、产业集聚、生态优美、富有活力的科技城市呈现星罗棋布之势，事业版图将会遍布北京、上海、河南、广东、浙江、山东、辽宁、湖北、湖南、陕西等地。

合国际优质资本和高端创新要素在国内空间载体落地和成长，推动国际先进技术在中国产业化实现价值增值，形成了无可复制的国际产业研究规划、国际资源链接、国际项目导入、国际科技服务、国际活动组织等五大核心竞争力。

除链接全球创新产业资源之外，鑫苑集团数年来在科技产业领域的潜心投资布局，也使其在培育新兴产业集群方面游刃有余：在人工智能领域，鑫苑控股的北京爱接力科技公司，专注于以科技创新为驱动，结合国家人工智能战略发展规划，积极引入国际资本，快速推动人工智能技术在国内的落地与应用；在金融科技产业，鑫苑投资的科技企业瑞卓喜拥有区块链行业专利数中国第三、全球第五，与此同时，鑫苑开发的鑫房链、鑫宝社区云等产品，已在市场大量推广使用并备受好评；此外，鑫苑已与超千家大健康和大科技类企业达成战略合作，搭建了完善的产业生态体系。

产业运营能力，决定着科技新城的活力和未来。凭借在金融、科技、地产等领域二十多年的深厚积累，结合多年深耕产城的丰富经验，鑫苑已形成了研究规划—投资开发—招商运营等产城项目全周期运营的闭环能力，建立了“基金+基地+产业”的科技城市运营模式，依托科技金融服务平台，投资发展基金、产业投资基金双基金联动，助力国际优质项目导入和“产城融”创新生态打造，同时，还构建了包括研究院、众创空间、孵化器、加速器在内的全维度创新孵化产品体系，拥有超过400人的自有产业团队，为科技城市持续培育创新产业资源、加速企业成长。

报晖家乡 助力郑州打造高质量发展区域增长极

伟大事业，始于梦想，基于创新，成于实干。

历经五年实践探索，依托全球创新布局、丰富产业资源和城市开发运营的深厚积累，鑫苑不仅在郑州、大连、湖州、佛山、上海等地相继成功落地科技城市产品，更落地孵化了一大批战略新兴产业项目，带动了国际先进创新技术在中国的加速、落地和成长，有效推动了科技与城市智慧融合发展。市场与时间同时证明，鑫苑在实践中探索出的IOD模式，对于打造创新城市生态，提升城市科技创新能力，建设创新型城市具有很好的借鉴作用。

星光不负赶路人。矢志不移的投入和卓有成效的实践，让鑫创科技连续多年获得“中国特色小镇运营商10强”等荣誉，并成为国际科技园协会（IASP）和牛津大学创新中心（OUI）的正式会员、中国国际贸易学会副会长单位等。

落其实者思其树，饮其流者怀其源。如今，即便已经成长为一个可以从容对话全球的国际公司，对家乡郑州，鑫苑依然有着“树高千尺也忘不了根”的深情，不仅两个上市公司注册地、鑫苑物业的总部一直设在郑州，在战略新兴产业的引进上也率先布局郑州。

2018年，鑫苑聚焦人工智能、信息技术、3D打印等前沿科技，在郑州航空港经济综合实验区布局中原创客小镇，成为郑州市首批市级特色小镇、河南省A类重点项目、中国标杆特色小镇十强，如今，创客小镇已引入IBM、Oracle、腾讯、小米、优客工场等世界500强和行业独角兽类型的高科技企业近百家，构建了特色鲜明、技术领先、配套完善的生态系统，成为中原地区创新创业的新样板、郑州经济发展的新引擎。

采访中，张勇对中原故土的桑梓深情溢于言表：“树高千尺也忘不了根。作为从郑州走向全国、迈向世界的企业，在二十余年的成长过程中，鑫苑得到了河南省、郑州市各级政府领导的关怀呵护，以及广大业主的深切信任，不论处于哪个发展阶段，对于鑫苑而言，郑州都不仅是家乡、母体，是根据地、大本营，更是鑫苑战略布局的重点。”

“目前，郑州正在依托黄河国家战略，建设具有黄河流域生态保护和高质量发展鲜明特征的国家中心城市，今年9月，中原科技城建设全面启动，同时，郑州还大手笔谋划打造了一廊、两翼、四区、多点的科创空间格局，标志着郑州城市发展已经进入了科技引领、创新驱动的新阶段，鑫苑在科技城市建设运营方面的探索实践与之高度契合。”谈及未来，一直密切关注郑州发展的张勇话语真诚、力度十足，“不忘初心，方得始终。未来，鑫苑将充分发挥自身国际化程度较高、全球联系广泛的优势，链接全球产业资源、金融资源，把自身的产业优势、资本优势与郑州的市场优势、资源优势结合起来，把鑫苑成功的探索和应用带回郑州，通过全方位、多领域的战略合作建设郑州、回馈中原、报晖河南，助力郑州在科技创新发展、高品质城市建设、打造高质量发展区域增长极方面取得更大的发展。”

刘文良 李莉