

科创产业园负责人谈“赋能”：

# 围绕“科技创新+先进制造” 助力东莞产业集群发展壮大

文/陈泽煌 陶丽蓉

东莞被誉为“世界工厂”，始终坚持以制造业立市。在面对疫情严控、产业承压等挑战下，仍顺利冲上“双万”（万亿GDP+千万人口）新赛道，这离不开东莞坚持以技术创新赋能制造业高质量发展的战略实施。在东莞这片热土上，活跃着一批优秀的创业群体。东莞还通过筑巢引凤，加速人才、技术、资本、场地等创业要素的集聚，一个又一个优质的科创产业园项目拔地而起、欣欣向荣。

制造业如何托住东莞经济底座？产业园区如何为先进制造赋能？近期，东莞多个科创产业园负责人接受羊城晚报专访，围绕“科技创新”和“先进制造”，建言献策助力东莞产业集群发展壮大。



坐落于松山湖的中以产业园 受访者供图

**B** 争做数智产业链的制造节点排头兵  
君泰产业总经理林毓群：

## 引进智慧园区管理系统 促成产业链互补格局

进入“双万”新赛道的东莞，在加速产业转型升级上也面临着新考验与新挑战。而产业园作为产业资源、科创要素、高端人才、大小企业集聚的重要载体，承担着赋能东莞先进制造的重要使命。基于此，君泰产业在产品打造和招商运营等层面提出了更高的要求。

林毓群介绍称，在革新空间标准和生产配置方面，君泰产业园在产品前期即充分调研了目标产业的生产情况及痛点，以提前十年洞悉企业未来生产需求为准则，在设计中不断提高标准。例如，园区协助目标企业打造新一代网络协同智能工厂，重点解决传统IT与OT分离造成的信息集成和互操作困难；在工厂设计时，在仓储、物流、制造上以“工业4.0”标准配置，以充分

满足企业在产业升级方面的新需求。

在革新企业服务方面，君泰产业定位为“城市工业生态链运营商”，除引进智慧园区管理系统之外，将以工业互联网操作系统为核心，打造软件定义管理流程、软件定义服务系统的网络协同智慧园区，从园区建设、园区服务、园区管理、园区分析均展现柔性智能，保证能够真正为企业所用，助力企业“安心生产，降本增效”。

据悉，凭借在空间及服务上的雕琢与打造，君泰产业园在实际招商过程中也获得了较多企业青睐。目前意向入园的，基本是以项目定位的电子信息及装备制造产业企业为主，且有较多上下游关联企业入园，初步形成了产业链互补格局。

## 引进一批专精特新企业 强化园区创新动力与基因

技术创新是手段，创造市场价值是根本目的。新技术只有进入市场才能获取相应的商业利益，进而实现创新资源投入与持续创新良性循环。

“前端是市场需求，末端以市场检验结果为评判。君泰紧邻松山湖，区位优势突出，我们将积极汲取松山湖实验室、科创企业的技术成果，导入园

区进行市场转化，依托东莞制造的超大贸易流量，打通科研与生产两端，争做东莞数智产业链的制造节点排头兵。”林毓群表示，园区在招商方面正重点引进一批具有自主知识产权和创新能力的专精特新企业，以加强园区的创新基因和动力，与外部环境形成内外融合的双循环驱动。此外，君泰产业也在筹备成立产业基金，为园区企业的科技创新插上金融助力的翅膀。

与此同时，今年为君泰产业品牌建设元年，林毓群坦言将重点发力运营平台建设，预计2022年年底或2023年年初，项目将进入实际运营阶段，并将推出君泰产业“星火计划”，包括智慧园区建设、运营体系发布和企业联盟活动等。同时，君泰产业厚植园区及其他项目也将在2022年稳步开启和推进。



君泰·正拓5G产业园现处于招商阶段 开发商供图

**A**

做产业“赋能者”助力企业研发与创新  
中以国际科技合作产业园负责人袁静：

坐落于松山湖科学城，毗邻华为终端总部基地的中以国际科技合作产业园（简称“中以产业园”）是国家发改委、科技部、广东省政府、东莞市政府和以色列经济部共同推动建设的“国家水处理技术国际创新园”。目前，该园区已入驻科技型中小企业75家，其中高新技术企业14家，引入国内外专家26人，博士以上学历人才20人。

企业是科技创新与先进制造的主要开发者和践行者。产业园区作为产业聚集的载体，可理解为一个创新发展平台推动产业优化升级，带动片区经济发展。

袁静认为，产业园区要顺应时代浪潮，做经济高质量发展的有效推动者，说到底就是做产业的“赋能者”。她表示，园区要落实产业赋能可从两方面着手：

在促进企业实现更多科技成果转化上，中以产业园深化产学研合作与项目孵化，落实校企合作战略。据袁静介绍，中以产业园是哈尔滨工业大学东莞校友之家和实习基地。园区一直致力于产学研资源平台搭建，目前已引入多家校友企业入驻，多次与全国高校东莞校友会联盟、哈工大东莞校友

## 立足国际资源对接平台，释放吸引人才的“磁石效应”

首先是要做好产业服务赋能科技企业，强化自身特色的运营服务体系。像中以产业园就立足国际资源对接平台，从技术、资金、项目三大要素为企业进行“资本创新+市场化”赋能，实现“从科技到产业，再到金融”的良性循环；同时让更多社会资本能参与进产业金融市场，为企业专注技术创新导入更多高端产业资源。其次，要做好人才服

务，以政策优势及运营配套加快引进一流人才，全方位解除人才后顾之忧，释放更强劲的“磁石效应”，为“东莞智造”注入更多创新力量。

据了解，中以产业园积极推进“水处理科学家”团队引进，除建立中以研究院，还引进了中科院上海应用物理研究所氢能产业中心、哈工大马军院士团队孵化直饮水项目、中国航天科工

集团有限公司航天新材料研究中心、南亚新材料华南总部基地等多个优质项目。

“传统产业体系在创新技术的赋能之下，将跃升到更加先进的轨道上运行，实现产业跃迁。”袁静坦言，当一座城市能够吸引高新产业与人才聚集时，意味着其以高新技术为代表的经济形态在未来会快速增长。

## 深化产学研合作与项目孵化，切实促进科技成果转化

会等组织联合举办活动。

接下来，园区会基于与哈尔滨工业大学、广东以色列理工学院两大高校所搭建的科技创新体系，结合企业实际问题，以促进东莞科技成果转化和产业化为目标，加速技术成果落地。未来，园区还将联合更多高校打造大湾区产学研基地，为学校、企业、市场三方提供专

业平台服务，推动技术转移向市场化、专业化发展。

值得一提的是，在产学研上，今年年初，以色列驻穗总领事馆携广东以色列理工学院到访中以产业园，多方就基于中以产业园这个国际科技合作平台开展更深度经济、文化交流合作探讨，希望共同搭建国际创新生态系统，实现更多产业合作。

在科技创新上，“中以创新发布（东莞）成果转化基地”已于2022年年初正式成立，可以切实促进科技成果转化与企业孵化。接下来，园区将在此基础上继续推进“中以双边孵化机制”，为两国企业提供“资金+项目+技术”的对接平台，加速国际先进新技术转移转化，为东莞产业发展注入创新驱动力。

品牌房企、江景资源、紧邻交通要道，茶山两个近江楼盘怎么选？

# 实探碧桂园·瑜璟臺、嘉华嘉誉湾

盘东莞

文/图 胡蝶

近年来，东莞中心城区楼市供应量减少，越来越多的人选择在周边镇区置业，茶山镇便是其中之一。实际上，近几年松山湖片区楼市热度上升，而茶山镇正处于主城区与松山湖交界地段，承接这两大板块产业及人口外溢。巨大的住房需求带来不小的吸引力，早前，碧桂园、莞民投、嘉华、保利等一批房企也纷纷布局进驻茶山，让当地的楼市“盘”出了更多的花样。

近期，笔者走访了位于茶山新城宜居地带的嘉华嘉誉湾、碧桂园·瑜璟臺两个项目，通过实地探盘，为准业主提供置业参考。

嘉化千嘉誉湾

## 【现场实探】

嘉华嘉誉湾项目由嘉华集团开发，该集团业务涵盖房地产、休闲娱乐、酒店建筑等，曾打造临深闻名的“星际湾”项目，这也让购房者对位于茶山镇的嘉誉湾多了几分期待。

从区位上来看，嘉誉湾位于茶山新城宜居地段，项目到达东莞市中心路程约12公里，开车耗时约30分钟内；距离小区大约2公里路程就能到东莞火车站，待桑茶快速干线开通后，能在10分钟内直达东城CBD。

从楼盘现场情况看，项目位置较偏僻，十分安静，周围分布着旧厂房和旧建筑，居住舒适度会受到一定的影响。且现阶段周边相关生活设施配套较为缺乏，仅有少数餐饮店、便利店，距离大型生活超市较远，生活配套有待完善。

据项目销售人员介绍，该项目未来将在营销中心旁建设大型商场，且设计成全落地玻璃街区，既有商超消费，又有健身房配置，给业主带来丰富的生活体验。



嘉誉湾样板房

据了解，嘉华嘉誉湾现阶段在售建面98平方米-196平方米的三四房，均价为2.7万元/平方米。

在98平方米的户型样板房参观中，笔者了解到，该户型拥有“两卫”的设计，保证主人生活的私密性；主阳台朝南，若装落地窗，采光将非常不错。

## 【实探感受】

嘉华嘉誉湾紧靠寒溪河，整个楼盘全南向布局，错落式设计，户户朝南、户户看江，号称“环幕江景”。笔者实地探访发现，从项目营销中心步行约4分钟就能到达寒溪河堤，该堤属于广东万里碧道建设项目，绿树成荫，环境优美。

小区附近有运动场和新城公园，并已建成体育体验馆，给居民健身休闲等带来便利。另外，走访中笔者发现，该小区的绿色植被覆盖较多，营造出一种别致的绿色、自然的居住体验。但是，小区的车位紧张，车位配比仅有0.8，不利于业主未来的交通需求。

碧桂园·瑜璟臺



碧桂园瑜璟臺83平方米户型中，儿童房设计元素唯美温馨 受访楼盘供图

## 【现场实探】

瑜璟臺项目是今年碧桂园莞深区域主推的重点项目之一。其位于茶山镇沿溪路光正实验学校旁，西接东城、东连松山湖，与两大片区交界。在交通方面，该项目公路、轨道多维交通串联。据笔者实地测算，从该项目步行约8分钟可直达地铁2号线茶山站，一站即到东城、四站到万达商圈，六站可到国贸城。并且，等桑茶快速干线开通后，该项目出门即是快速路入口，全程无红绿灯，约20分钟车程可直达城区CBD。不过美中不足的是，项目周边的公交站较少，对于无车一族不够友好。

“我们规划配备有3个儿童乐园、游泳池、篮球场、网球场等运动场所，是目前当地运动场地配套最完善的小区之一。”据现场销售人员介绍，该项目总建面约28.7万平方米，绿化率大于30%，未来规划建设有京派中式园林大社区，搭配近10万平方米的绿化规划，将打造“一轴五进六宫台，五园八趣十八景”的特色园林。

据了解，目前楼盘主推约117平方米的四房户型。在样板房的参观过程中，笔者直观感觉即是其装修风格十分精致，特别是户型空间的利用很合理，隐藏空间利用率很高，且对儿童房的精装

修显得童趣十足。至于其他家电配备，则独特设计有“中西双厨”空间，让热爱厨艺的住户得以尽情发挥，同时配有双开门大冰箱和厨房电器套装，客厅中央空调的设计让房间更多了一层舒适度。不过，样板房的地板采用的是小规格瓷砖铺装，显得不够大气、美观。

整体楼栋方面，推售楼栋低层住户与街道相隔不远，但双层隔音玻璃设置让噪音得到较好的隔离，居住环境较为舒适。

## 【实探感受】

瑜璟臺的周边聚集很多成熟小区，已发展了不少餐饮、购物等店铺。从项目步行约5分钟，便可到达附近的龙珠商业广场，约10分钟可到达喜悦里购物广场。项目对面即是体育馆、图书馆以及茶花广场，附近还有钓鱼场，休闲生活配套完备。

楼盘所在地区3公里范围内小学、幼儿园林立，接送孩子上学非常方便。并且，小区附近2公里内有茶山医院、信德医院等，医疗配套完善，能够满足居民日常看病就诊需求。

值得一提的是，该项目距离寒溪河江面近，首排临江的楼栋将享受“环幕江景”，景观十分雅致。

## 土拍看点

# 东莞实行“双集中”供地 首批次拟推9宗涉宅地

据悉，今年东莞将施行“双集中”供地，预计共有48宗涉宅地块将分四批次挂牌。首批次预计将于近期挂牌，拟推出9宗涉宅地，总出让面积35.99万平方米，总建筑面积127.09万平方米。

所谓“双集中”供地，即是指集中发布出让公告、集中组织出让活动，这会直接使得土拍更加“透明化”，不像以往较为零星、随机售卖土地，且全市计划出让的土地规模、实际成交面积、成交金额等将更为一目了然。

据了解，东莞本批推地分布于长安（1宗）、大岭山（2宗）、横沥（1宗）、桥头（1宗）、常平（2宗）、塘厦（1宗）、道滘（1宗）。其中，较受业界关注的长安镇沙头社区地块、塘厦镇诸佛岭社区地块为去年流拍地块。

资料显示，长安镇沙头社区地块出让面积

58354平方米，容积率3.8；去年挂牌起始价约45.37亿元，最高限价52.17亿元。除去配建，起拍楼面地价22606元/平方米，最高楼面限价达25997元/平方米。而塘厦镇诸佛岭社区地块占地面积44489.72平方米，容积率上限为3.0，总计容建面133469.16平方米，去年挂牌起始总价25.16亿元，最高限价28.94亿元，起拍楼面地价18853元/平方米，最高楼面限价21637元/平方米。

回顾去年东莞土拍市场，全年公开出让36宗商住地，其中成交32宗，4宗终止或流拍，32宗地块共揽金589.11亿元。值得注意的是，去年下半年在密集政策的调控之下，开发商拿地的积极性逐步降低，多宗地块也以底价成交、提前终止出让、流拍等早早收场，“低溢价率拿地”的土拍现状也成为业界焦点。（陈泽煌）

# 松湖云禧艺术生活馆 正式亮相

3月5日，保利·越秀·金茂松湖云禧艺术生活馆正式亮相。作为保利、越秀、金茂三大房企合作的首座“云系”作品，松湖云禧亮相之初备受瞩目。当天，户外大型滑雪场首次登陆云禧，现场来宾一起沉浸式感受谷爱凌同款快乐，VR滑雪体感装置更让来宾感受到刺激的失重感。

据了解，云禧邀请了全球顶级设计团队进行项目设计规划。室内设计单位PONE，其作品曾获得德国红点奖Best of the Best、德国IF奖；园林设

计单位EADG泛亚国际，标杆项目保利天际的园林即出自他们之手。

盛典当日，项目负责人从与城市共融的角度出发，表示松湖云禧作为越秀地产布局东莞的开局之作，将以城市共建者之姿，以建筑的力量赋能城市发展，在松湖北CBD高新产业聚集区，展示自己对于品质和美好生活的追求。

据介绍，松湖云禧主推建筑面积约98平方-142平方米云系尊层，预计将于3月12日开放样板房。

（陶丽蓉 杨文）