



首佳顾问  
SHOU JIA  
CONSULTING

中关村科学城北区：

感受沉浸式产城融合的魅力

---

---

---

## 科技创新中心——科学城北区

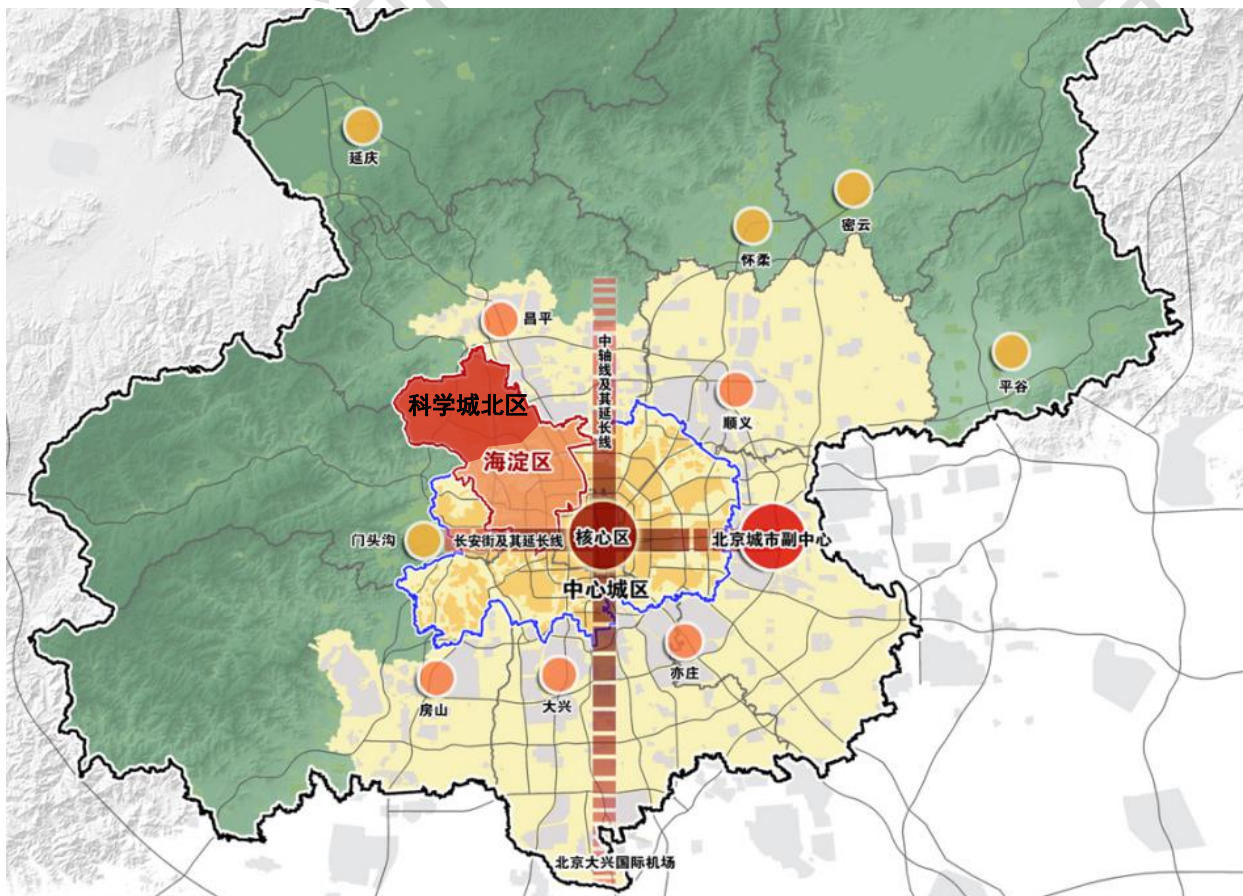
### 导语

5月18日，中关村科学城北区高能级高质量发展新闻发布会在中关村壹号举行，中关村科学城正式发布《中关村科学城北区发展行动计划》。我们预计，科学城北区作为海淀区产业集聚的重点区域，未来将释放大量的产业及商务空间项目，在为高精尖产业创新集群提供优质空间的同时，也将辐射带动北京西北部高质量发展。

### 一、空间布局

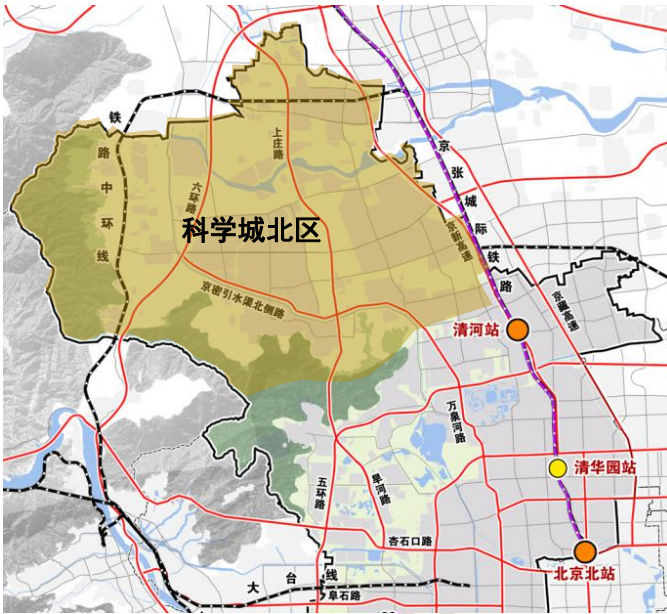
海淀区是北京市“四个中心<sup>1</sup>”的集中承载区，是疏解非首都功能的主要地区。2017年海淀区全域纳入中关村科学城范围，其北部区域是中关村国家自主创新示范区研发服务和高新技术产业聚集区的核心组成部分。

中关村科学城北区（即海淀北部新区，以下简称“科学城北区”）为海淀区百望山为分界线以北的区域，总面积为235平方公里，占全区总面积的54%，包括上庄、西北旺、温泉、苏家坨四镇。



<sup>1</sup> 四个中心：全国政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心。

- 科学城北区采取方格网道路布局，内外交通高效、便捷。该区域紧邻京张铁路清河站、昌平站；北清路直连 G6、G7、六环路等高速路网；未来将建设与两大机场直通的轨道交通；地铁永丰站及稻香湖站按照 TOD 模式开发，进一步缓解交通拥堵，实现多元化立体化的城市交通体系。



地铁线路		预计投入使用时间
16 号线	中段	2020 年底
	南段	2021 年
13B 号线		2022 年
19 号线二期		待定
机场北部联络线		待定

- 2020 年 6 月，中关村科学城自动驾驶示范区内 5 个区域的 52 条道路实现开放测试，每个测试区域通过道路连接，保证不同区域之间及各个区域内部相互连通。测试道路总里程达 215.3km，其中包括 R2 道路 3 条，R3 道路 38 条，R4 道路 6 条，R5 道路 5 条。

资料来源：海淀区人民政府官网、中关村科学城北区企业服务网站、公开信息

>>>

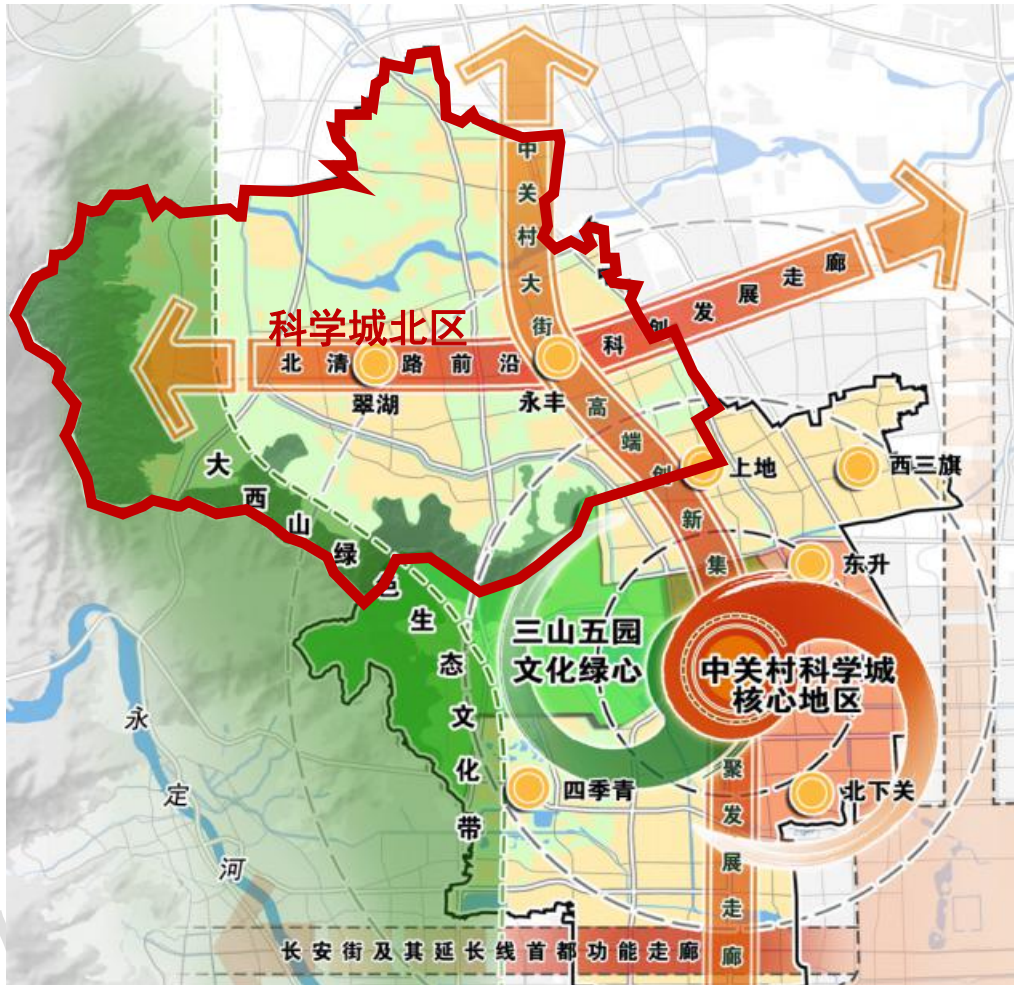
科学城北区北接昌平未来科学城，西以军温路连接门头沟，沿京张高铁辐射带动延庆；同时，区域毗邻“三山五园”，坐拥故宫北院，自然、文化氛围浓厚。我们预计，依托区域内五横六纵的路网骨架，科学城北区将以优质的产业、商务条件吸引更多的高精尖创业者和投资者。

## 二、规划定位

科学城北区是承载北京高端科技创新功能、承接高精尖产业落地、构筑北京西北部创新发展高地，推动中心城区和生态涵养区同步高质量发展最现实的强大引擎。根据《中关村科学城北区发展行动计划》，该区域依托北清路为前沿科创发展轴，形成“一心双组团、两核四节点<sup>2</sup>”的空间发展格局。未来，科学城北区将建设成为推动北京创新高质量发展的新引擎、成为

<sup>2</sup> “一心”是指翠湖科技绿心；“双组团”是指翠湖科技园、永丰基地两大创新功能组团；“两核”是指地铁永丰站以及稻香湖站的周边区域；“四节点”是指以协同创新、文化体验、生活宜居、未来经济为主题的地区发展节点。

参与全球科技创新竞争的生力军、成为展示中国科技成就的最佳窗口，让科学城北区成为首都乃至全国最具魅力、最富活力、最有潜力的创新创业热土。



- 目前，科学城北区已建在建规模 3169 万 m<sup>2</sup>，规划实施率约 67%。软件园一期二期已基本建成，形成了以联想、华为、腾讯、IBM 等为代表的云计算、移动互联网和 IT 服务外包等产业集群。

资料来源：海淀区人民政府官网、中关村科学城北区企业服务网站、公开信息

>>>

截至 2019 年年底，中关村软件园、永丰基地、翠湖科技园等园区入驻科技企业达 1189 家，其中高新技术产业占比超 70%；年收入 4154 亿元，其中年收入过亿企业 110 余家。初步形成产业高端化、集聚化、融合化、低碳化发展格局。我们预计，随着高端产业结构特征的凸显，区域产业空间加速释放、产业服务体系越发完善、产业全链条进一步融合发展。

### 三、政策扶持

2018 年 1 月 22 日，海淀区发布《关于进一步加快推进中关村科学城建设的若干措施》，

包括“跃升计划”等9大计划和“城市空间更新”等7大行动，合称“创新发展16条”，同时成立中关村科学城共建联席会；2019年9月29日，海淀区发布《关于支持中关村科学城标准创新发展的措施(试行)》；2020年5月18日，海淀区发布《关于中关村科学城新时期再创业再出发提升创新能级的若干措施》，被称为创新政策“2.0版”，为提升中关村科学城创新能级赋能。

### 《关于进一步加快推进中关村科学城建设的若干措施》

“9大计划”包括原始创新能力跃升、新型研发平台领航、科技金融融合创新、创业服务提质等；“7大行动”包括城市空间更新、城市功能提升、科技城市建设、科技政府塑造、科技公民培育等。

- 聚焦高精尖产业布局，落地建设2到3家国家实验室，支持国内外具有重大价值、尚处于探索阶段的基础研究和技术探索项目。支持建设贯穿基础研究、应用技术研究和产业化全链条的新型研发平台，建设一批科研设备租赁中心、共享型产业中试基地。此外，海淀每年安排8亿专项资金，聚焦支持领军企业和潜力型企业培育；每年安排5亿元资金，多渠道支持高精尖产业发展。
- 人才建设方面，将培养一批具有高度黏性、扎根中关村科学城创新创业的“创新合伙人”。设立“青年科学家大奖”和“创业雏鹰大奖”，加强对青年科学家和青年创业者的支持力度，在落户、医疗服务、子女教育、住房保障等方面强化对人才的综合支持。
- 创新创业服务方面，三年内将形成1000亿元规模的“海淀创新基金系”，推动一批科技型企业上市。还将建立创业孵化器、加速器、众创空间分类分级评估机制，进行精准支持。设立双创母基金，推动优秀众创孵化机构向投资和服务驱动发展模式升级。加快建设中关村知识产权保护中心等，形成一批具有主导权的国际标准。

### 《关于支持中关村科学城标准创新发展的措施(试行)》

围绕“科技成果转化技术标准、推动标准和产业协同发展、提升区域国际标准化水平”三个重点方向，制定了十条措施。

- 对制定和修订符合海淀区重点产业领域国际、国家、行业标准的牵头及主要参与单位，分别给予最高50万元、30万元、20万元资助。
- 支持企业参与国内外人工智能、车联网领域标准创制，对获得批准发布的国际标准、国家标准和行业标准的制定单位，给予最高300万元资助。
- 支持各类社会组织开展团体标准的制定，对制定技术水平高、应用效果好且符合海淀区重点产业领域的团体标准的负责单位给予一定补贴，资助金额不超过实际发生费用的50%且不超过20万元。
- 引导企业增强标准化意识，实施标准化战略，建立标准体系，支持企业、社会组织承担国家级标准化试点示范项目，对通过验收的试点示范项目给予资金支持，资助金额不超过实际发生费用的50%且不超过30万元。
- 对承担国际标准化组织或技术委员会秘书处工作、分技术委员会秘书处工作、工作组秘书处工作的企业，在工作期内一次性给予不超过已获市级财政资金资助50%的资金支持；担任国际标准化组织或技术委员会主席、技术委员会副主席、分技术委员会主席、副主席或工作组组长的，在任期内一次性给予所在企业不超过已获市级财政资金资助50%的资金支持。
- 支持企业实质性参与国际标准化会议，组织、承办重大国际标准化学术、论

坛、会议等活动，在论坛、峰会等学术交流和产业合作活动中增设标准化分论坛，资助金额不超过实际发生费用的50%，每年对每家企业支持金额不超过20万元。

**《关于中关村科学城新时期再创业再出发提升创新能级的若干措施》**

十五条措施涵盖基础研究、成果转化、高精尖产业、服务生态、开放创新、先行先试等重点突破方向，紧密做好“四个对接”，着力强化“四个聚焦”，加快实现“四个升级”。

- 一是巩固基础研究领先优势。
- 二是发挥新型研发机构资源活化作用。
- 三是强化科技成果转化驱动力。
- 四是提升高精尖产业主导力。
- 五是增强新兴产业敏锐性。
- 六是提升创新型企业服务精准度。
- 七是突出创业孵化的价值赋能。
- 八是提升第三方服务效能。
- 九是推进金融与创新深度融合。
- 十是打造知识产权保护和价值实现高地。
- 十一是推进产业空间升级和定制化供给。
- 十二是提升区域对国际高端人才高端项目的吸引力。
- 十三是支持企业深度融入国际创新网络。
- 十四是塑造高端创新交流品牌。
- 十五是建设科技创新永久试验田。

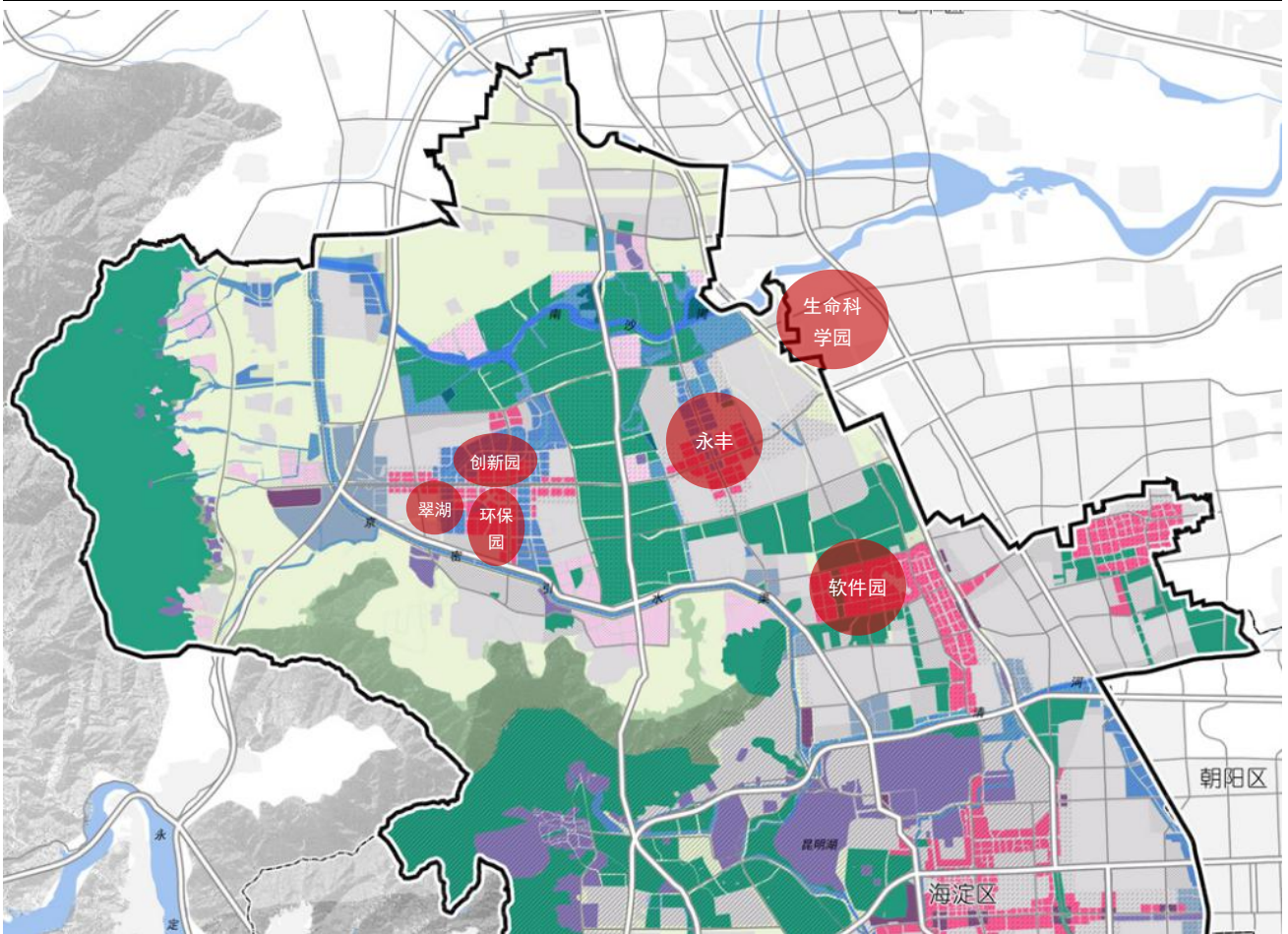
资料来源：海淀区人民政府官网、公开信息

>>>

海淀区不断出台创新举措，通过构建优质的营商环境打通创新发展的“痛点”和“堵点”。在“科技强国”的战略指引下，我们预计，科学城北区将吸引更多新兴产业、高端产业相关企业入驻。

**四、市场状况**

■ **土地市场**

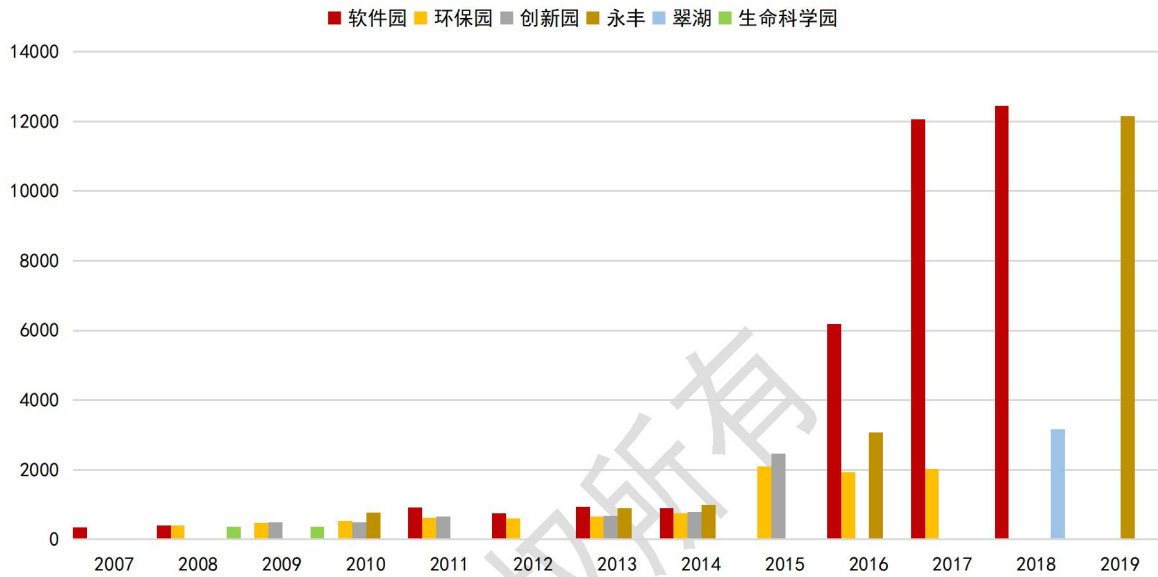


早在 2003 年，海淀区便启动科学城北区发展战略；2010 年 10 月，北京市政府批复中关村科学城北区街区控规；2012 年 10 月，科学城北区按照“整体开发、整体平衡”模式进行开发建设。

### 1、科研用地

根据公开数据统计，科学城北区自 2007 年始至今累计协议出让科研用地 76 宗，土地总面积 206.20 万 m<sup>2</sup>，规划建筑面积 314.4 万 m<sup>2</sup>。其中，中关村软件园出让面积最大，为 74.26 万 m<sup>2</sup>（37 宗）；其次为中关村创新园 51.08 万 m<sup>2</sup>（8 宗）。

科学城北区科研用地价格趋势（元/m<sup>2</sup>）



注：2015年之前，该区域科研用地价格主要以土地出让金形式体现；2015年伊始，部分宗地以楼面熟地价形式体现。

- 2007-2014年间，协议出让科研用地61宗。2007年，出让价格为23万元/亩，至2014年出让价格已攀升至58万元/亩，出让价格增长1.5倍，年复合增长率为14%。
- 2015年至今，协议出让科研用地15宗。其中，软件园西区腾讯（2016年）、新浪（2017年）、百度（2017年）3个项目用地以熟地价成交，价格区间为12068~12758元/m<sup>2</sup>；永丰科技园四维图新大厦（2019年）项目用地以熟地价成交，单价12155元/m<sup>2</sup>。

资料来源：中国土地市场网

2、商办用地

科学城北区自2014年起开始出让商办用地，截至2020年7月商务区已出让商办用地8宗，建设用地面积39.44万m<sup>2</sup>，总规划建筑面积59.53万m<sup>2</sup>，成交额98.12亿元。

地块	物业	地块	物业
HD-0302-195、HD-0302-224	绿地中央广场	HD-0303-0062	万科翠湖国际
HD-0302-194、HD-0302-223	绿地中央广场	HD-0303-0031	神州数码、万科联合项目
3-3-209	环保园酒店项目	HD-0303-0071	G-PARK 龙湖·云域
HD-0402-0078	中关村集成电路设计园	HD00-0402-0102	永丰地铁一体化商业设施

- 2014、2015年各成交土地3宗，均价12609元/m<sup>2</sup>；2016年成交1宗，成交均价猛增，较前两年增长1.4倍，达30229元/m<sup>2</sup>；2017-2018年无成交，至2019年成交1宗，价格下降至27343元/m<sup>2</sup>；此后至今无新增供应。总体来看，科学城北区商办用地价格较2014年年复合增长率为16.50%。



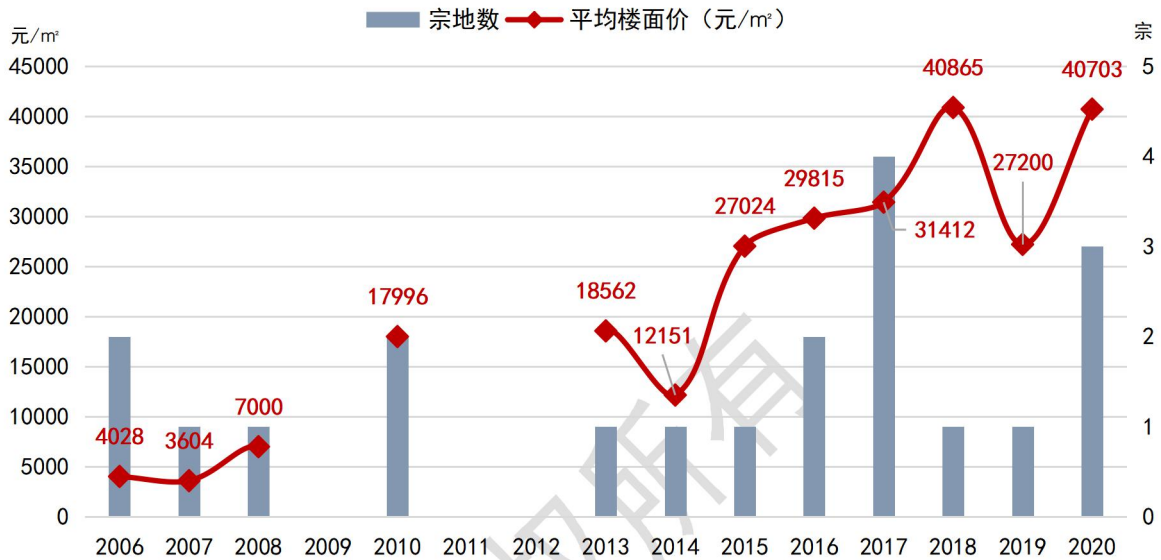
序号	宗地名称	建设用 地面积 (m <sup>2</sup> )	规划建筑 面积 (m <sup>2</sup> )	规划用途	成交总价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	受让单位	成交 日期
1	海淀北部地区整体开发 中关村翠湖科技园 HD-0302-195 、 HD-0302-224 地块 C2 商业 金融用地	58566	83674	C2 商业金 融用地	113000	13505	绿地控股集团有 限公司	2014-08
2	海淀北部地区整体开发 中关村翠湖科技园 HD-0302-194 、 HD-0302-223 地块 C2 商业 金融用地	47598	81543	C2 商业金 融用地	110100	13502	绿地控股集团有 限公司	2014-08
3	海淀北部地区整体开发 中关村环保科技示范园 3-3-209 地块 F3 其他类多 功能用地	139333	22639	F3 其他类 多功能用地	25400	11220	北京威凯建设发 展有限责任公司	2014-09
4	海淀北部地区整体开发 中关村永丰产业基地 HD-0402-0078 地块 B2 商 务用地	65075	149376	B2 商务用 地	182700	12231	中关村发展集团 股份有限公司和 北京中关村软件 园发展有限责任 公司联合体	2015-01
5	北京市海淀区“海淀北部 地区整体开发” HD-0303-0062 地块 B2 商 务用地	20680	62041	B2 商务用 地	81000	13056	北京万科企业有 限公司	2015-10
6	海淀北部地区整体开发 HD-0303-0031 地块 B2 商 务用地	17630	52889	B2 商务用 地	64200	12139	神州数码软件有 限公司和神州数 码(中国)有限 公司联合体	2015-10
7	海淀北部地区整体开发 中关村环保科技园 HD-0303-0071 地块 B2 商 务用地	13327	46644	B2 商务用 地	141000	30229	北京龙湖中佰置 业有限公司和北 京龙湖天行置业 有限公司联合体	2016-06
8	海淀北部地区整体开发 西北旺镇 HD00-0402-0102 地块(永 丰产业基地)B1 商业用地	32159	96477	B1 商业用 地	263800	27343	北京实创科技园 开发建设股份有 限公司	2019-05

资料来源：北京市规划和自然资源委员会、公开信息

### 3、住宅用地

住宅用地自 2006 年以来，至今累计出让 20 宗，建设用地面积 162.6 万 m<sup>2</sup>，规划建筑面积 311.18 万 m<sup>2</sup>。2006 年平均楼面价为 4028 元/m<sup>2</sup>，至 2020 年平均楼面价已高达 40703 元/m<sup>2</sup>，增长 9 倍之多。

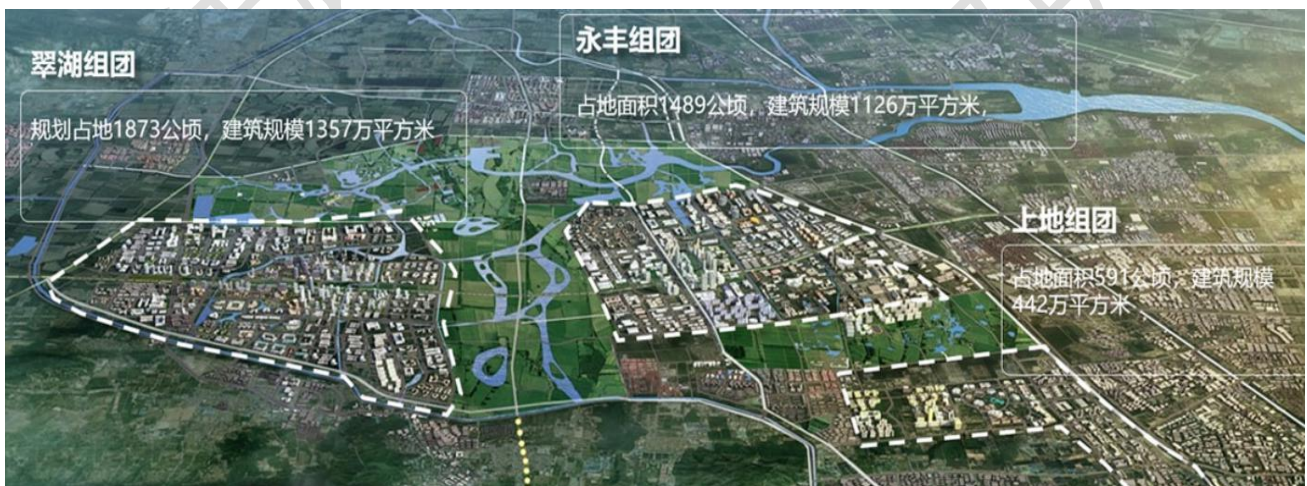
科学城北区住宅用地成交趋势



往年，区域内多以限房价宅地成交为主，供应了大量 90 m<sup>2</sup> 以下的中小户型，出让宗地中商品住房销售均价一般不超过 53000~58000 元/m<sup>2</sup>；2020 年以来，在区域内已成交 3 宗住宅用地中，2 宗地为非限房价宅地，土地成交楼面地价分别为 46670 元/m<sup>2</sup>、50587 元/m<sup>2</sup>。

资料来源：北京市规划和自然资源委员会、公开信息

■ 房地产市场



1、办公物业

科学城北区以北清路为主横轴进行产业布局，中关村环保园、翠湖科技园、永丰科技园等园区迅速发展，其中以永丰科技园发展最为成熟。中关村壹号、绿地中央广场等甲级写字楼已投入使用，并吸引众多优质企业聚集。

基于科学城北区定位，园区及写字楼对承租者及合作企业也多有要求，如企业类型为硬科技（人工智能）、数字文化创意或医疗健康服务等相关企业。

项目名称	所有权	运营模式	租金 (元/m <sup>2</sup> ·天)	售价 (元/m <sup>2</sup> )
中关村壹号	单一业主	出租	5.5-6.8	-
中关村集成电路设计园	多业主	出租+出售	6-6.5	40000-48000
绿地中央广场·海淀	多业主	出租+出售	3.5-5	33000-37000
E_ZIKOO 智慧谷	多业主	出租+出售	5-6.5	58000

注：租金不包含物业费

➤ 据了解，上半年受疫情影响，部分企业为降低运营成本而选择向北区迁移。当前科学城北区空置率约 30%，平均租金 4~6 元/m<sup>2</sup>·天，下半年大量项目入市，空置率或将继续攀升，租金下行幅度或将减小。

资料来源：中关村科学城北区企业服务网站、房天下、公开信息

**尚未入市：**下半年，科学城北区写字楼新增供应约 40.4 万 m<sup>2</sup>。根据《中关村科学城北区发展行动计划》，未来五年区域空间结构更趋优化，盘活释放优质产业空间 700 万 m<sup>2</sup>，产城融合能力不断增强。

项目名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	预计交付时间
万科翠湖国际	11.8 万	2020 年 Q3
G-PARK 龙湖·云域	5 万	2020 年 Q3
中国铁建·理想谷	4 万	2020 年 Q4
E-ZIKOO 智慧谷	7.6 万	2020 年 Q4
中关村环保园	12 万	2020 年 Q4
实创·医谷产业园二期	10.7 万	2021 年

资料来源：北京市投资促进服务中心、公开信息

## 2、商业物业

IC PARK 创“芯”商街、中关村壹号商业街区自 2019 年已陆续开业，租金水平约 7-12 元/m<sup>2</sup>·天，但科学城北区仍缺少大型商业综合体。本年度 12 月，“悦界”主题商街将开业运营；远期，区域内将迎来两座大体量商业综合体、北安河车辆段上盖项目（TOD 模式）、永丰站一体化商业等商业项目。

项目名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	预计开业时间
“悦界”主题商街	3.5 万	2020 年
华润万象汇	23 万	2022 年
中粮大悦城	18.8 万	2023 年

项目名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	预计开业时间
北安河车辆段上盖项目	2.37 万	2023 年
永丰站一体化商业配套项目	9.6 万	待定
创辉时代广场	3.86 万	待定

资料来源：北京市发展和改革委员会、公开信息

### 3、商品住宅

根据《中关村科学城北区发展行动计划》，科学城北区“将加大住宅及配套设施建设力度，创造良好的宜居宜业环境”。此前，区域内土地多用于产业园开发，随着大量优质企业入驻，大量高净值人才引入，为实现产城融合，科学城北区需逐步补充住宅等用地。基于今年成交的住宅用地情况及未来产业园区发展成熟度来看，科学城北区房价或被进一步推高。

项目名称	平均售价 (元/m <sup>2</sup> )	开发商
西山锦绣府 (限竞房)	58000	北京紫光科城科技发展有限公司
葛洲坝北京紫郡兰园 (限竞房)	53000	葛洲坝(北京)发展有限公司
冠城大通百旺府	74000	北京德成兴业房地产开发有限公司
山屿·西山著 (限竞房)	53000	北京锐达置业有限公司
万科翡翠云图 (限竞房)	53000	北京万沣房地产开发有限公司
首创·天阅西山	80000	首创置业股份有限公司

资料来源：中指数据库、公开信息

### 结语

利好政策的加持与新兴产业的规划促使科学城北区成为高新科技企业的首选之地。随着中关村核心区土地开发利用日渐饱和，中关村北扩成为发展必要。未来五年，科学城北区将聚集超过 2000 家国家级高新技术企业，初步形成 1~2 个具有全球竞争力的产业创新集群，众多的科技企业支撑着科学城北区租金稳步回升或上涨；同时，随着需求扩大，科学城北区的租金条件、园区环境等与核心商务区相比，未来对硬科技企业的吸引力更具优势。区域内新建商业项目的供给，也将进一步填补科学城北区高品质商业的空缺。与此同时，高质量、改善型住宅项目的供给，将不断满足优质潜在客户的需要。

我们预计，科学城北区的商办物业需求量将在后疫情时期进一步增加，较高的产业聚集度使得区域楼宇租赁成交更加活跃，随着 16 号线等地铁线路完全贯通运营，租金、价格表现进一步向好，优质配套的实现将更有利于区域内整体的产城发展。



**首佳顾问版权所有 违者必究**

**总部地址：**北京市海淀区紫竹院路 116 号嘉豪国际中心 B 座 7 层

**联系电话：**010-58930818

**服务及投诉热线：**400-106-0166 400