

东旭集团城乡融合发展 科技小镇发展业务布局

2020年9月

目录

- 1 科技小镇发展
- 2 科技小镇发展板块布局
- 3 城乡融合科技小镇发展公司
- 4 东旭科技小镇及合作方介绍

01

章节 PART

城乡融合发展 科技小镇发展

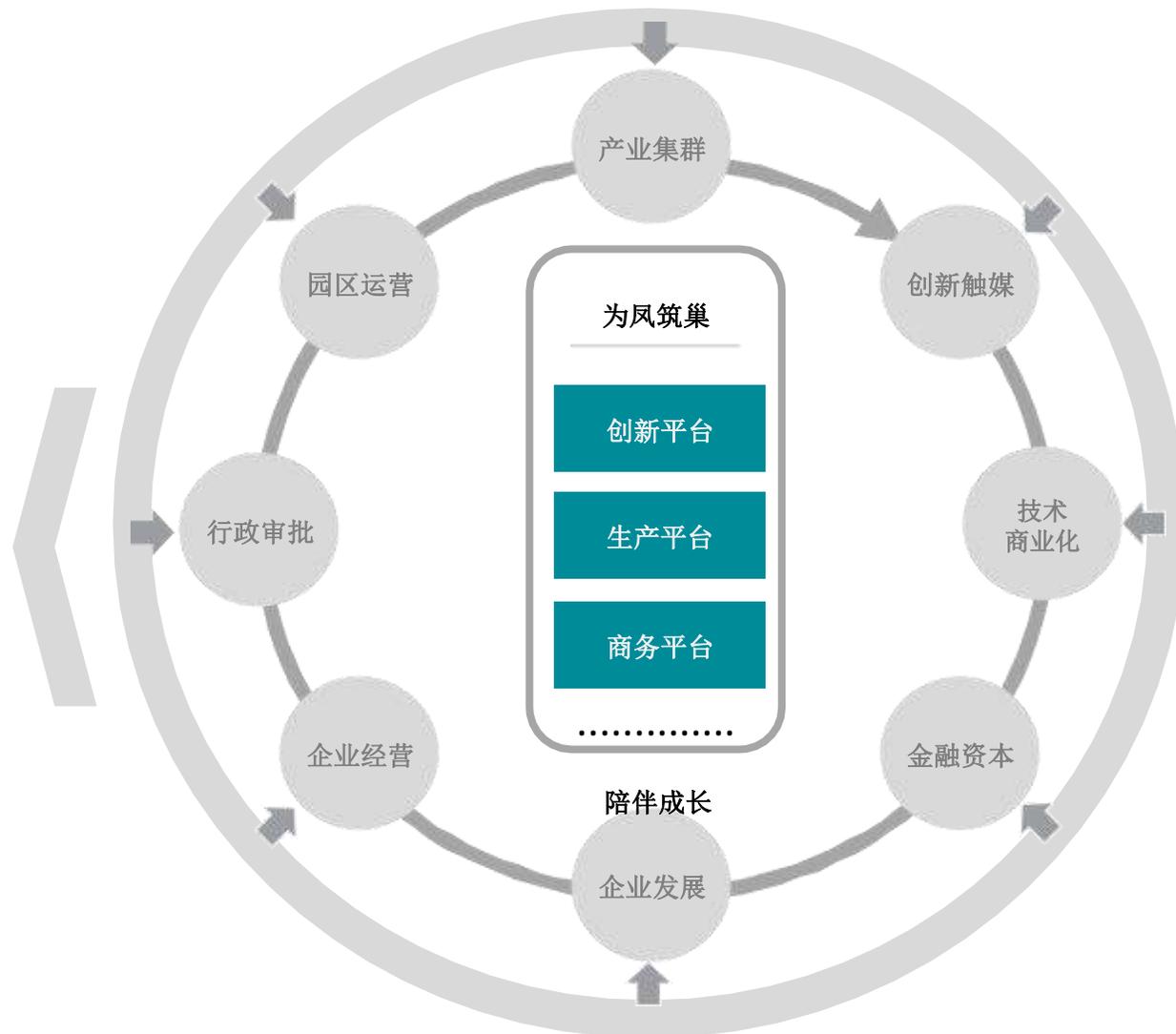


产业“共”生的东旭科技小镇

产业+地产+金融+应用场景

为凤筑巢：共创平台，共享利益

- 产业先行，产业的生命力决定城市的生命力。
- 东旭科技小镇通过全方位产业空间的打造，助力企业实现长期可持续经营，创造良好的营商环境，与产业、与城市成为生命共同体。



科技城市

功能模块

智慧社区

智慧城市

智慧工厂

应用场景

健康养老

康复颐养

智能家居

.....

共享经济

智能交通

智慧政府

.....

智慧生产

智慧工厂

智能物流

.....

企业合作

大健康（水印集团等）

生命科学（赛百诺等）

物联网（敢为科技等）

共享单车（摩拜单车、滴滴巴士等）

新能源汽车（比亚迪等）

信息系统、大数据（IBM等）

施工机器人、节能环保（北控水务等）

工业机器人（新松机器人等）

无人机（大疆创新等）

资源
嫁接

资产
减负

资金
融通

场景
应用

开放应
用场景，
打通合
作路径
， 陪伴
成长全
过程，
形成生
命共同
体

电子信息

智能制造

新能源

新型交通

生命科学



新材料

创新服务

科技文旅康养

影视娱乐

东旭科技小镇+物联网|提供中试转化空间，打造生态示范基地，助力广泛快速复制

提供中试转化空间

东旭科技小镇巨量的地产及产业开发项目，为物联网企业提供中试转化的空间，助其实现产品从设计到生产，从试验到使用，从单一到批量的过程



打造生态示范基地

东旭科技小镇品牌携丰富、多样化的应用场景及用户资源，助力物联网企业打造优质的产业生态体系示范基地。



助力广泛快速复制

完善的产品线+示范基地，企业实现广泛范围内快速高效的复制。



东旭科技小镇+智能制造|高性价比研发空间+针对适用的应用场景, 后续增量订单机会



库卡研发中心
Kuka R&D



美的库卡合作商店
Partner store



应用展示中心
Showcase



小型企业总部
Small Business Headquarters

- 东旭科技小镇融合产业方需求, 负责园区整体规划、设计、建设。
- 为合作方提供高性价比研发、展示中心、企业总部等办公空间及人才公寓、商店等保障空间。

- 在园区内使用美的商用/家用家电, 打造精装修智能集成家居。
- 东旭科技小镇500+在建地产项目, 存在大量后续增量订单。



东旭科技小镇+供应链|提供轻资产运营空间，打造产业生态园区

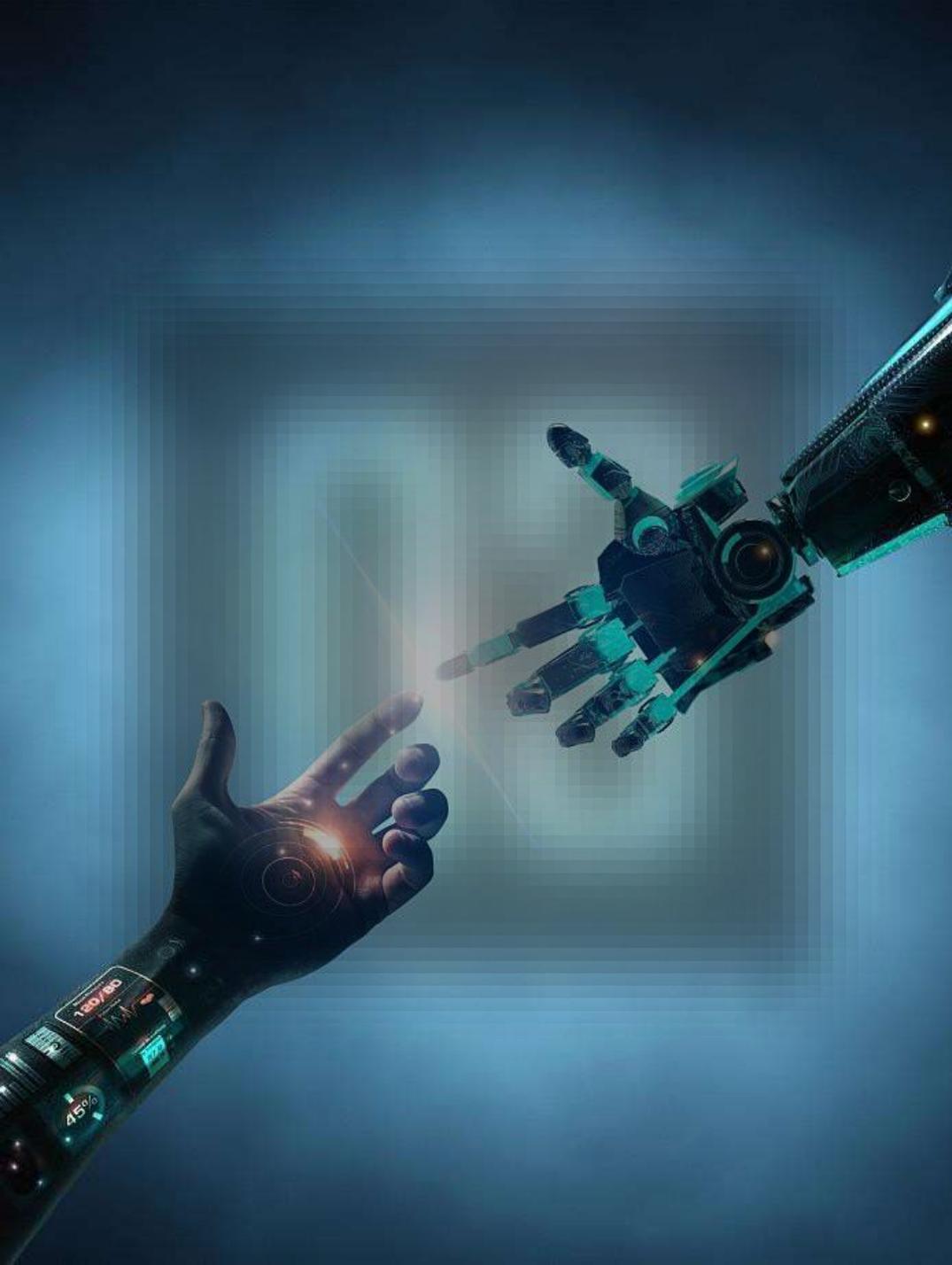
重资产持有，为企业提供轻资产运营空间

提供研发办公产业空间，开发代建物流仓，优化企业资产结构，使其专注于发展优势产业。

打造智慧物流园区生态系统

引入上下游产业，在园区内形成以怡亚通为核心的产业生态，为企业群提升生产效率，降低成本。





“未来”已来的东旭科技小镇

对未来生活全场景的产业延伸

东旭科技小镇产城融合发展模式

愿景

未来产城融合样板

理念

为“凤”筑巢、陪伴成长（铸就产业龙头，服务知识精英）

路径



创新驱动
产业引领



功能复合
宜人怡人



智慧物联
感知定制



绿色生态
永续家园

会生长的城市

产业聚焦

跨界融合

创新生态

产业服务

有归属感的城市

公共服务

城市魅力

看不见的城市

智慧架构

智慧服务

会呼吸的城市

绿色空间

循环设施

模式

共享开发：产业+地产+基金

东旭科技小镇产城融合产品图谱

科技新城/产业新城

- 5-10平方公里规模
- 产业全环节、功能全覆盖，研发、创意、孵化、生产、居住、娱乐、教育、医疗等全全景生活谱系
- 一线/新一线城市外围50公里

区域科技产业基地/ 中心

- 1-5平方公里
- 轻2产+2.5产+3产
- 一线/新一线城市外围20-50公里

科技产业园

- <1平方公里
- 居住/商业/商务/酒店/生产/研发/制造/主题公园等3种以上功能组合
- 城市外环商务中心5-10公里

纯产业空间/综合体

- 5-10万平
- 孵化器+加速器+公寓/专家楼+商业5合1纯产业综合体，长租公寓，企业定制等
- 城市CBD

美丽乡村

- 1万亩集中连片区
- 复合农业种植、生产、生态观光、科技文旅康养等多重功能
- 农业资源、自然资源、土地资源等适宜区域

科技产业园



纯产业空间



孵化器



定制中心



长租公寓



战略捕捉：核心城市群产业集聚区、新型城市化重要人口疏导区、核心价值廊道节点区位
发展模式：综合合作、综合规划、综合开发

- **规模：** 5-10平方公里
- **区位：** 一线、新一线城市（常驻人口500万以上，100公里半径辐射人口1000万以上），外围50-80公里半径范围内
- **目标导向：** 战略新兴行业、复合型产业集群
- **功能配置：** 产业30%-居住30%-配套40%；研发、创意、孵化、生产、居住、娱乐、教育、医疗等全全景生活谱系



东旭科技小镇产城融合产品图谱 | 区域科技产业基地/中心

机遇判定：核心产业扩张诉求、关键要素资源
发展模式：龙头产业资源+生产配套

- 规模：1-5平方公里
- 区位：一线、新一线城市群核心节点城市，外围20-50公里
- 目标导向：战略新兴产业科技研发-中试-转化-生产基地/科技文旅/康养
- 功能配置：产业30%-居住30%-配套40%



战略捕捉：城市新都市区、商务区区位，产业链升
维 发展模式：城市-产业-企业融合互动

- 规模： <1平方公里
- 区位： 城市外环商务中心5-10公里
- 目标导向： CBD新都市商务中心，IBD新都市智慧中心/高科技及应用
技术研发基地
- 功能配置： 区域总部、500强全球研发中心、孵化中心、中试中心、
会议展示中心



东旭科技小镇产城融合产品图谱 | 纯产业空间/综合体

机遇判定：城市更新中商务、生活、生产空间 价值洼地 发展模式：运营强化产品溢价，持续经营收益

- 规模：>5万平米
- 区位：CBD
- 目标导向：科技创意产业地标
- 功能配置：5合1产业综合体（孵化器+加速器+公寓/专家楼+商业），长租公寓，纯孵化器，定制产品等

5合1综合体



长租公寓



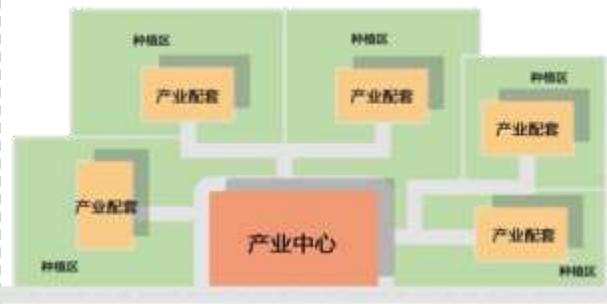
城市更新/产品定制



东旭科技小镇产城融合产品图谱 | 美丽乡村

依托自身优势资源，复合农业生产、地域科技文旅及居住功能，打造“农业、农村、农民”科技一体的新型美丽乡村样板。

- 规模：1万亩集中连片区
- 区位：农业资源、自然资源、土地资源适合的区域，距离核心城市位置要求可适当放宽
- 目标导向：现代农业+农业科技+新型农民+美丽田园+休闲路由
- 功能配置：农产品产供销体系、农产品深加工体系、农业科技网络、农业综合体



东旭科技小镇产城融合产品图谱|森林城市系列



创新城市发展理念，未来城市 榜样。人与自然和谐共存的绿色智慧 城市的典范

- 分层立体城市
- 垂直绿化
- 海绵城市
- 智慧城市
- 产业生物链

东旭科技小镇产城融合产品图谱|世界级的物联网和智能控制产业基地——科技小镇



定位方向

世界级的 **科技创新** 产业新城。



千嶂猿猴十裡洲
溪居宜月更宜秋
鶴鷗集宇名士樓
蒼鶻雲分飛雪羽
猿猿花散釣魚舟
黃橙红柿紫菱角
不羨人間萬戶侯

定位方向

依托中国健康产业基础及配 套资源，以**健康服务为核心**发展环节。

前期以健康管理、医疗服务为主要发展方向，拓展养老服务、旅游休闲项目。

后期拓展到健康产品的研发办公领域，**打通全产业链**。

东旭科技小镇产城融合产品图谱工业园项目系列



定位方向

**智慧康城，生态绿
芯**，打造生态、智慧、活
力、健康的智慧生态城。

- 产城融合，持续高效
- 智慧城市，便捷幸福
- 海绵城市，回归自然

东旭科技小镇产城融合产品图谱|产城融合的科技新城——科技城系列



建设具有全球影响力科创中心的重要承载区和辐射区

东旭科技小镇产城融合产品图谱|新能源汽车小镇系列



定位方向

聚焦**新能源化、智能网联化**两大方向新能源汽车小镇。

东旭科技小镇产城融合产品图谱|TOD新城系列



TOD模式下的立体生态新城

外部反磁力中心

城市中心

结合“立体城市”理念新区建设新模式

东旭科技小镇产城融合产品图谱智慧城系列



与东旭科技小镇携手 共筑

物联网智慧新城

宜居之城|生态之城|智慧之城

- 科技带动
- 技术优势
- 解决方案
- 产业吸聚
- 产业招商
- 开发建设
- 统筹规划
- 产业整合
- 运营管理
- 产业招商



定位方向

打造现代 **城市客厅**，重塑新城市意象，引领城市 发展走向，集聚 **高端服务和 现代形象** 的重要载体。

建成区产业高端、环境优良、人才集聚的城市 **新地标、新品牌、新名片、新标杆**。

东旭科技小镇产城融合产品图谱|对未来生活全场景的产业延伸

东旭科技小镇基于目前的产业发展基础及应用场景要求，开始向未来生活全场景做产业延伸



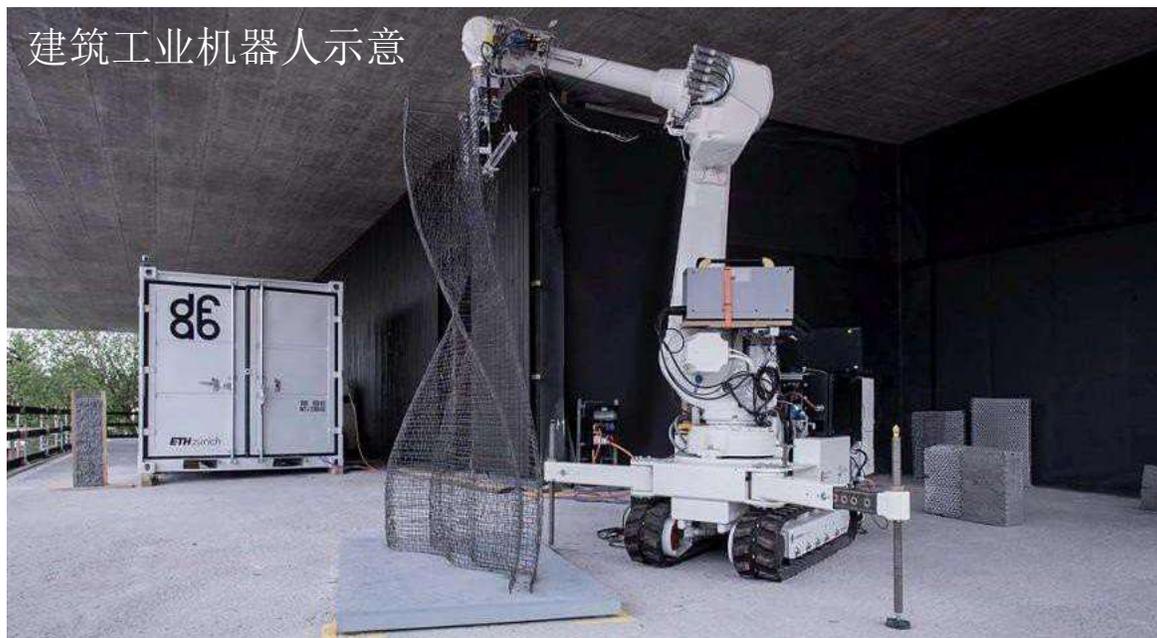
智能机器人



现代农业

东旭科技小镇产城融合产品图谱|机器人产业链的探索和布局（机器人科技公司）

建筑工业机器人示意



基于项目施工需求，整合全球机器人资源、先进建造工艺、施工自动化工艺，通过引进智慧化过程，提升建筑产业生产力。并顺势延伸至智能机器人、智能制造领域。



迎宾机器人



会议机器人

东旭科技小镇产城融合产品图谱|现代农业全产业链的探索和布局（现代农业科技公司）



基于产品直供的现代农业生产

- 种植养殖。
- 良种培育。
- 农业机械化。
- 农民技能培训。
- 特色、无污染农产品种/养殖基地等。



标准化健康食品生产

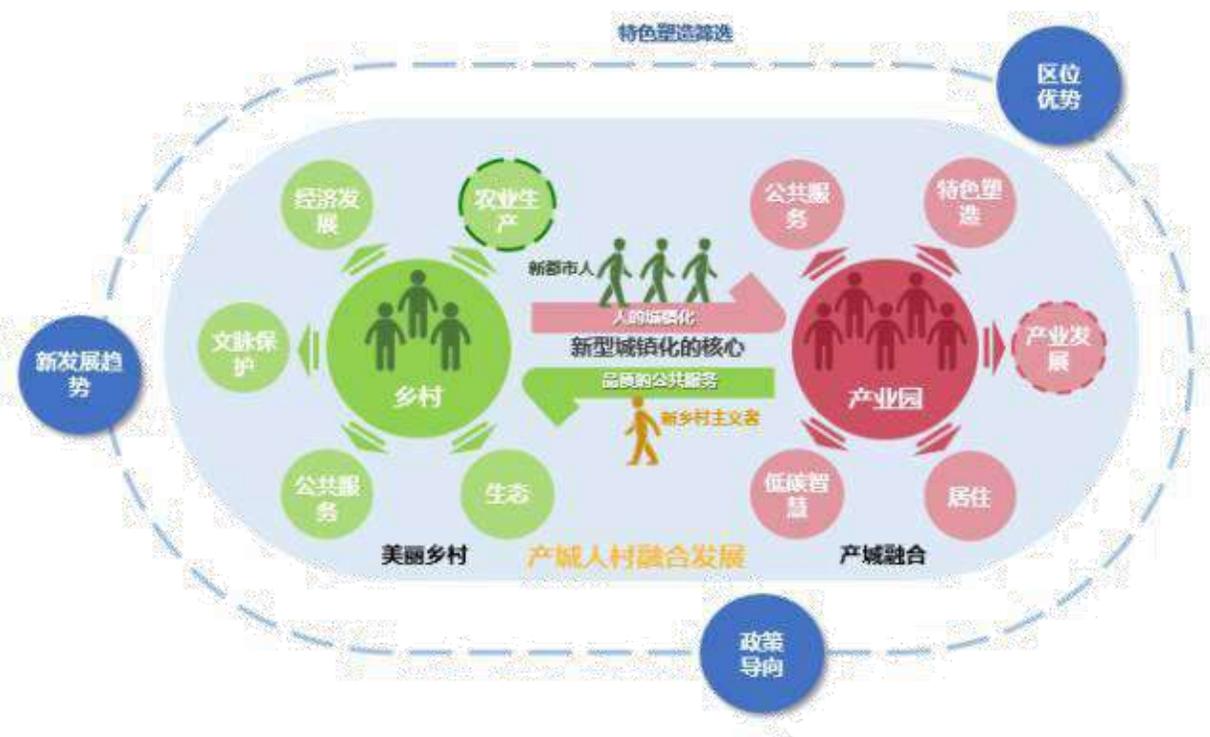
- 生产机械化。
- 健康、有机、特供等食品生产。
- 食品研发等。



物流体系及新零售模式

- 仓储、物流（冷链）、配送等。
- 酒店等线下销售。
- 线上电子商务（如天猫旗舰、京东、1号店等）。
- 物联网等。

一二三产融合发展，打造“产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕”的内生型美丽乡村



- 基础一产能效提升。普及机械化、提高产成率、改良品种。
- 对口二产无缝导入。走“产村融合”发展之路，建立特色乡村产业基地，使村镇具备自身造血功能。
- 联动三产适时发展。结合本地历史、特色，深挖观光农业、市民农庄、文化旅游等方向，建设“望得见山、看得见水、记得住乡愁”的美丽乡村。
- 360度保障措施。包括系统规划、基础设施建设、乡村振兴基金，职业培训、教育扶贫、医疗扶贫等。



“全面”保障的东旭科技小镇

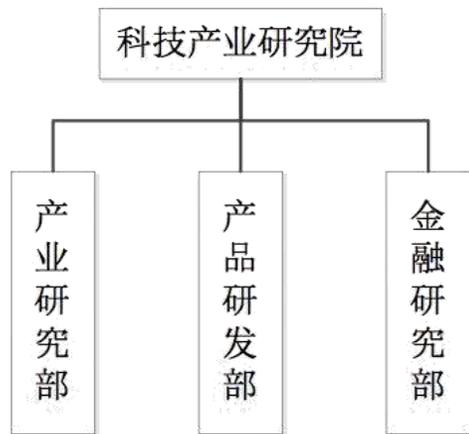
线上线下支撑体系搭建

线下：“产城融合中心+科技产业研究院”+产城设计院

科技产业
研究院

产城融合
中心

产城
设计院

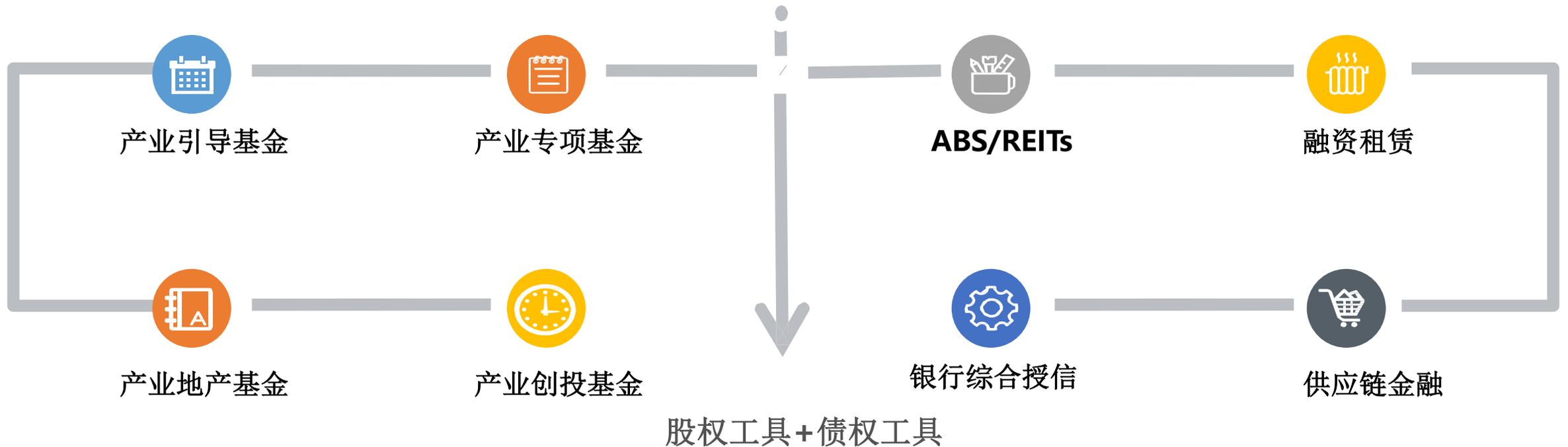


东旭科技小镇科技产业研究院主导产业类研究和创新，打造产业智库。

- **产业研究部：**宏观经济、产业发展、区域经济、重点行业竞争力、科技转化路径等方向研究。
- **产品研发部：**产品封装、开发策略、运营模式研究，产业空间产品研发，标准化产品制定、产品创新研究等。
- **金融研究部：**产业金融体系研究，科技产业基金领域专家智库。

产业金融服务体系

服务东旭科技小镇产城融合战略布局，整合各类金融机构资源，形成多套可落地、可复制的金融解决方案，覆盖产城的招商、运营等环节。



应用场景—行业图谱

科技行业

创新服务

新型交通

先进能源

智能制造

电子信息

智慧供应链/物流

云端智能派单系统
智能仓储机器人系统

员工餐厅

食材供应链/冷链

在线教育

个性化辅导

**无人卡车
新能源卡车**

停车场

车位管理系统 车牌识别门禁系统

道路

智慧交通系统
无人出租车 自动驾驶私家车

工业自动化

储能系统 传感反馈输电

智慧楼宇

光伏外墙 垂直绿化节能系统

光伏棚顶

智慧社区

智能电网
先进储能

光伏路面
电动车充电桩

数控机床 工业机器人 智能仓储管理

生产安全系统

信息安全系统
生产安全监控

**智能电梯系统
智能控温系统**

室内办公区

门窗透光调节系统
视频会议系统

智能家居

安防机器人

智能交互终端

企业云

服务器 防火墙

工业物联网

网络摄像机

交换机 云操作系统

控制器

智能新风系统

智能演示系统
智能灯光系统

智慧商场

人脸识别精准营销
AR/VR购物体验
文创互动体验
智能选址
会员管理
智能包间
智能补货
住线点单结算

城市大脑

智能监控

社区医疗

可穿戴设备
远程决策
远程探视
日间报警
患者信息安全
教育视频平台
直播设备
在线会诊
远程探视

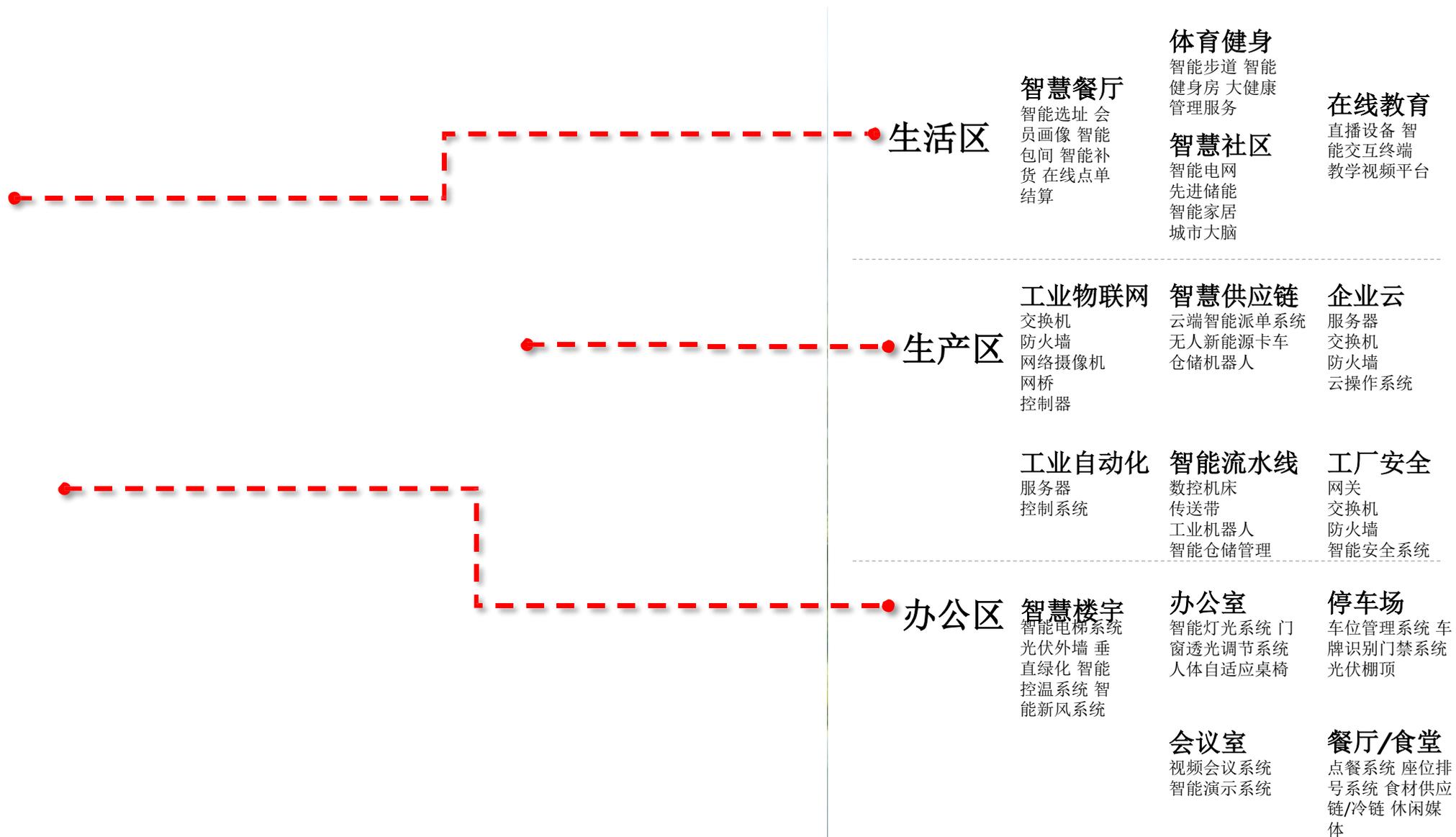
生产区

研发办公区

生活区

应用场景

应用场景——产业新城



应用场景案例——智慧道路



行车充电道路



无人驾驶出租车



安防机器人



智慧交通控制系统

应用场景

智慧路面

智能安防

智慧出行

智慧交通

主要产品

光伏太阳能板
储能系统 行
车充电道路

安防机器人
视频识别
安防云系统

无人驾驶出租车
智能充电桩 无
人驾驶私家车
共享交通工具

智慧交通控制系统 视
频事故识别人工智能
智能交通信号灯

主要涉及行业

光伏发电
先进储能
智能配输

机器人
人工智能
云计算

下一代汽车
共享出行
人工智能

云计算
人工智能
智能硬件