



新加坡纬壹科技城 — One North

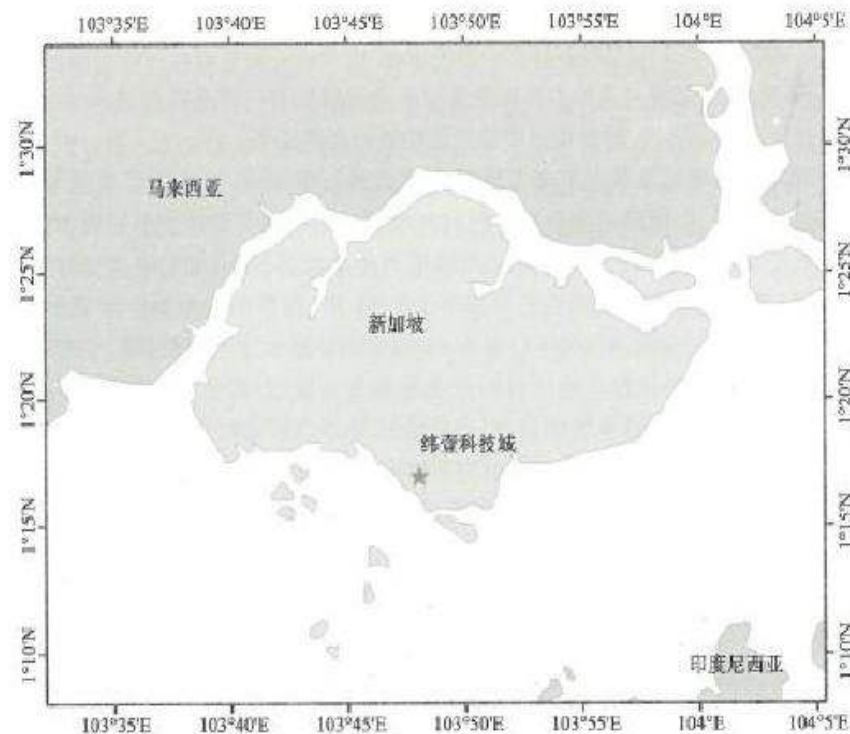


工业园区是新加坡工业化的有效载体



背景 Background

- 原为波那维斯达科学园区(Buona Vista Science Hub)，因位于北纬1°，谐音“唯一”，故改名为纬壹科技园。依托高速公路和轨道交通的城郊区域发展医药、信息、媒体等前沿产业。
- 2000年新加坡政府出台规划，打造集“工作、学习、生活、休闲于一体”的活力社群概念，大力发展知识密集型产业，纬壹开始兴建。
- 占地总面积200公顷，计划总投资150亿新元，于15-20年间开发完成，于2001年开始动工。



2000

政府开始进行区域规划设计



2001

One North 正式创办生物医药办公楼开始建设



2002

南洋理工大学毕业生俱乐部开始建设



2005

信息、传媒办公楼开始建设
公寓项目开始
零售休闲设施开始改建



2006

商务酒店、服务式公寓开建



2008

数字传媒办公楼开建



2010至今

后期项目开始规划建设

背景 Background

■ 城市发展方向

为发展知识经济，新加坡提出“21世纪科技企业家计划”。

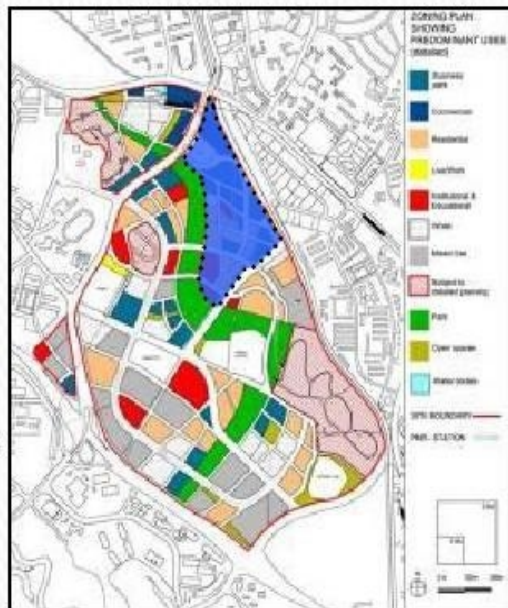
■ 城市规划原则

一是土地利用最优化，使用有限的土地满足所有的需求；

二是保持经济增长与城市发展的平衡，提供良好的生活和工作环境；

■ 规划要点

- (1) 在熟悉的地方建设新住屋；
- (2) 高楼城市生活更多的休闲选择；
- (3) 商业用地更加灵活；
- (4) 形成全球的商业金融中心；
- (5) 建设更加密集的轨道网络；
- (6) 更强调各地区的特色。



地点：新加坡 (波那维斯达)，位于新加坡中心填海区。

占地面积：200公顷，2平方公里。

交通：距离市中心20分钟车程，海港15分钟，机场45分钟，CBD25分钟车程。两条地铁线路、3个地铁站位于项目内。周边有荷兰村、科技园、新加坡国立大学、国大医院等。

开发商：裕廊集团（政府性质的工业地产开发商）

总体规划：Zaha Hadid Architects（总部位于伦敦的设计公司）

总投资额：150亿新加坡币

发展历程：

- ✓ 起初规划为科技园
- ✓ 逐渐发展为创意园区 (知识型产业和高效的信息分享)
- ✓ 旨在推动新加坡向知识型社会的转型



建设模式

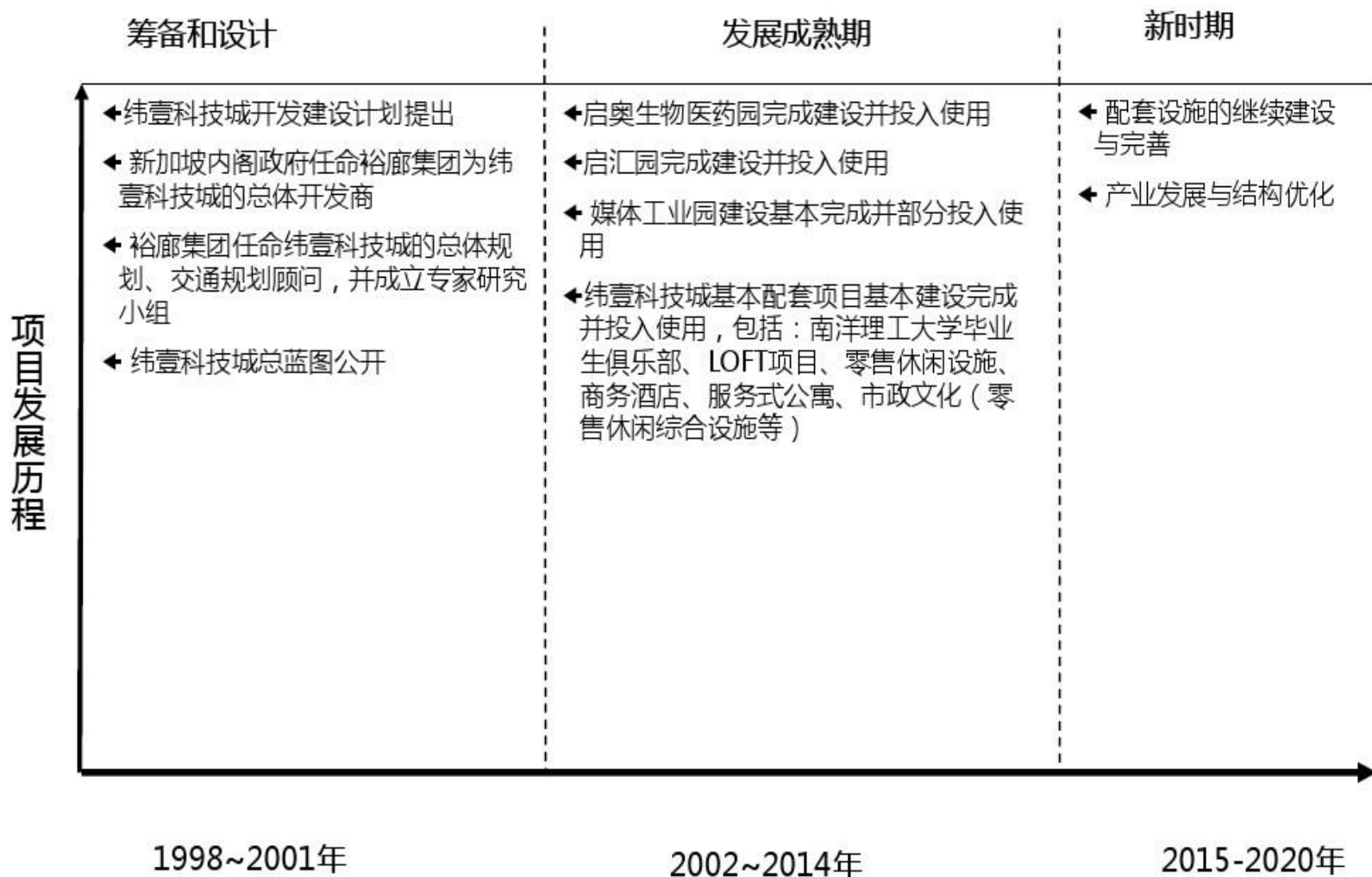
Construction Mode

开发模式：内阁政府任命开发商JTC，开发商选择私人机构参与建设，开发商在合作过程中起到协调的作用。

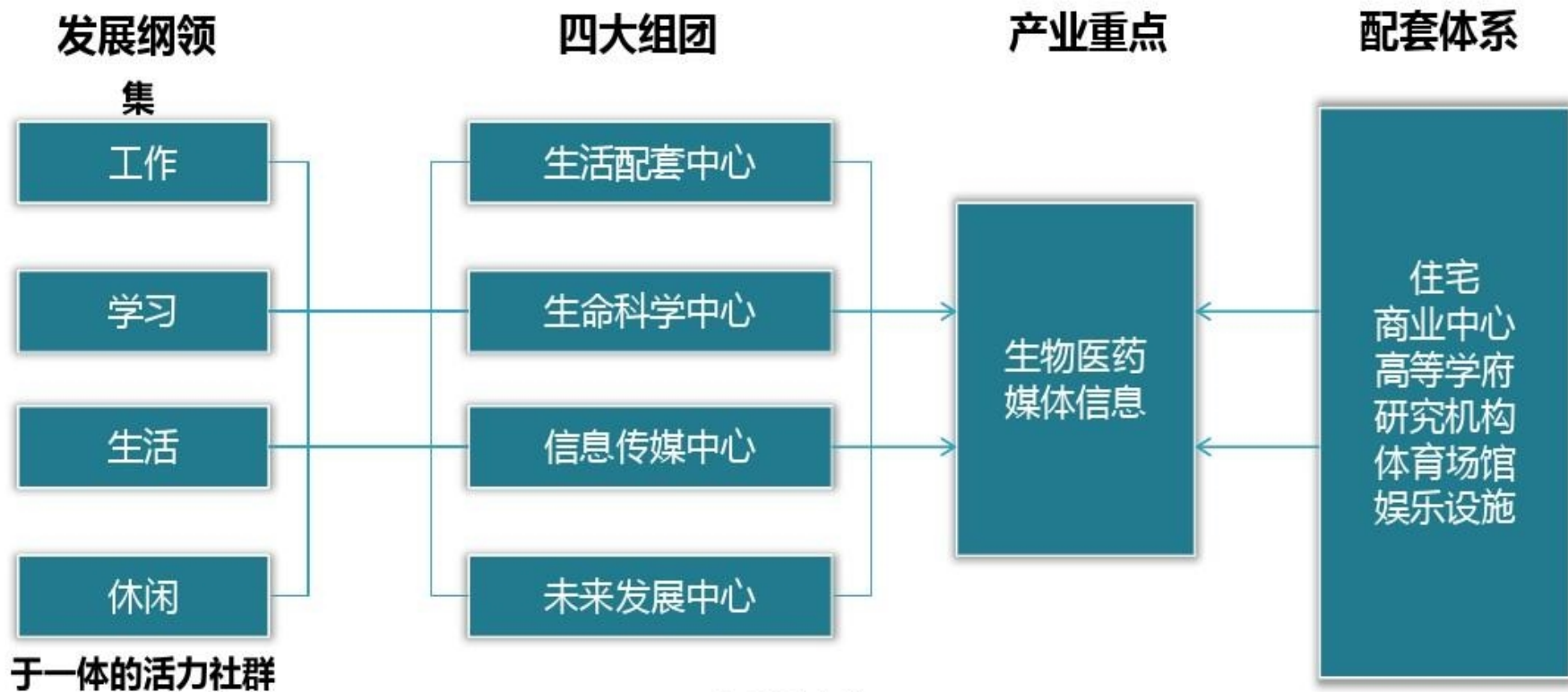
合作方式：先划分地块的规划使用目标，就不同目标地块面向社会进行招标。中标机构作为合作方参与纬壹科技城建设，并通过承租土地的方式进行科技城开发，承租期一般为60-99年。中标机构需要支付所开发土地的价格溢价、货劳税及印花税。

| 主体 | 角色定位 | 具体工作 |
|--------------|-------|-------------------|
| 政府 | 主导 | 制定开发目标、遴选并任命开发商 |
| 裕廊国际 | 总体开发商 | 科技城的规划、开发、市场推广与管理 |
| 凯德集团 | 合作方 | 科技城具体项目建设实施 |
| 腾飞集团 | | |
| 新加坡联合工程公司 | | |
| 华业集团 | | |
| 庆隆联合公司 | | |
| 刘景发（新加坡）有限公司 | | |
| | | |

开发阶段 Development Stage



总体定位 General Position



四大关键支柱:

- 持续创新
- 动态、精美综合性
- 独一无二的特质 (人文&气候&选址)
- 无缝链接网络

功能分区及布局 Functional zoning and layout

功能分区：

■ Life Xchange

Biopolis：以生命科学为主题的“启奥生物医药研究园”

■ Central Xchange

Fusionopolis：以传媒为特色的“资讯传媒园启汇城”

Mediapolis：19公顷，传媒产业

■ Vista Xchange：全新商业项目“聚翠林商业中心”，规划由商业、办公楼、酒店、商务中心、市民中心等组成

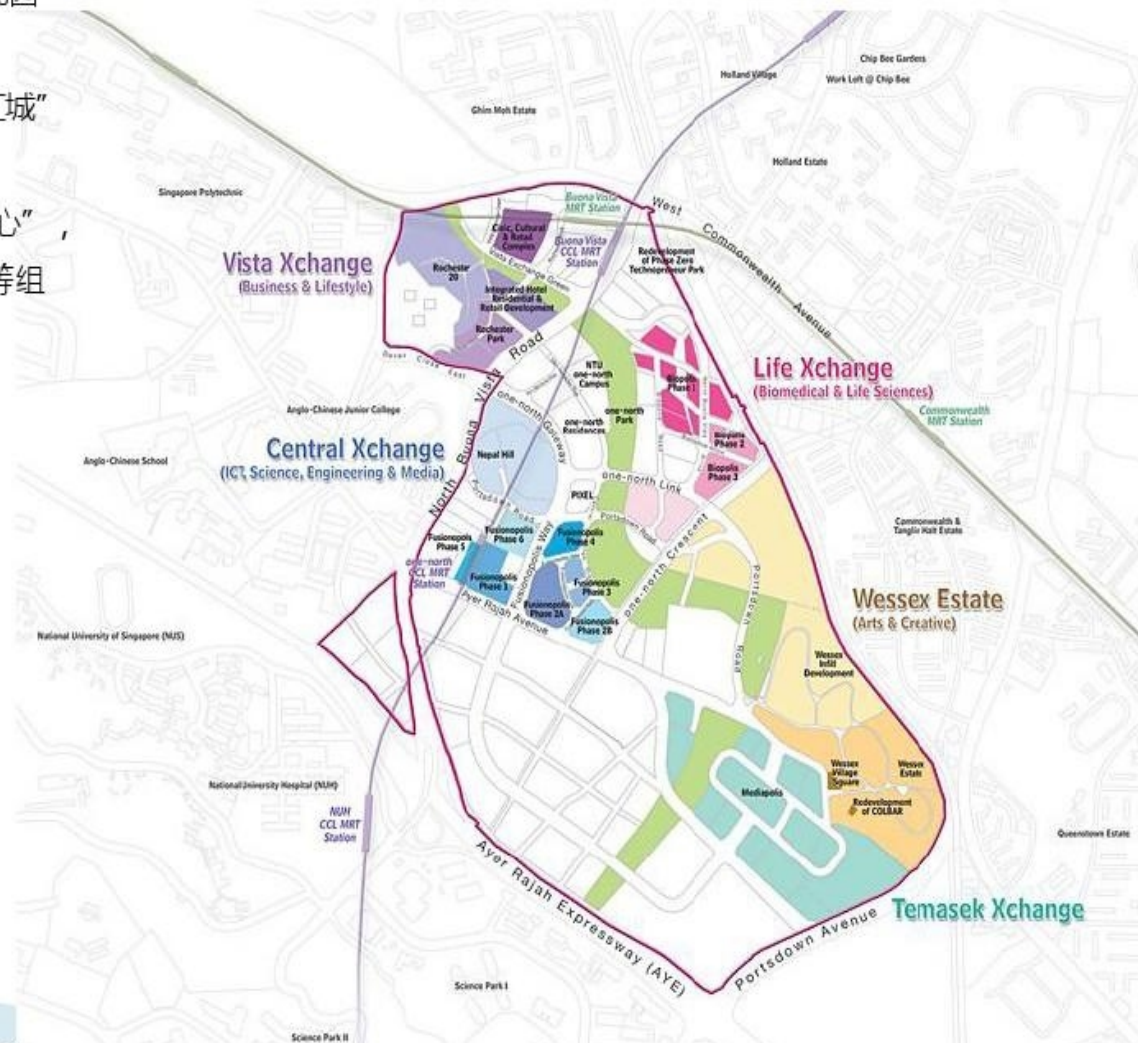
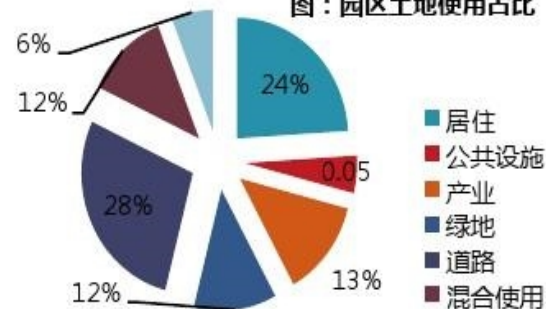
■ Wessex Estate：居住区域

■ One North Park：多功能开放空间

布局：

- 距离地铁最近的地方布置商业功能
- 距离地铁较远的地方布置商务功能
- 距离地铁最远的地方布置居住功能

图：园区土地使用占比

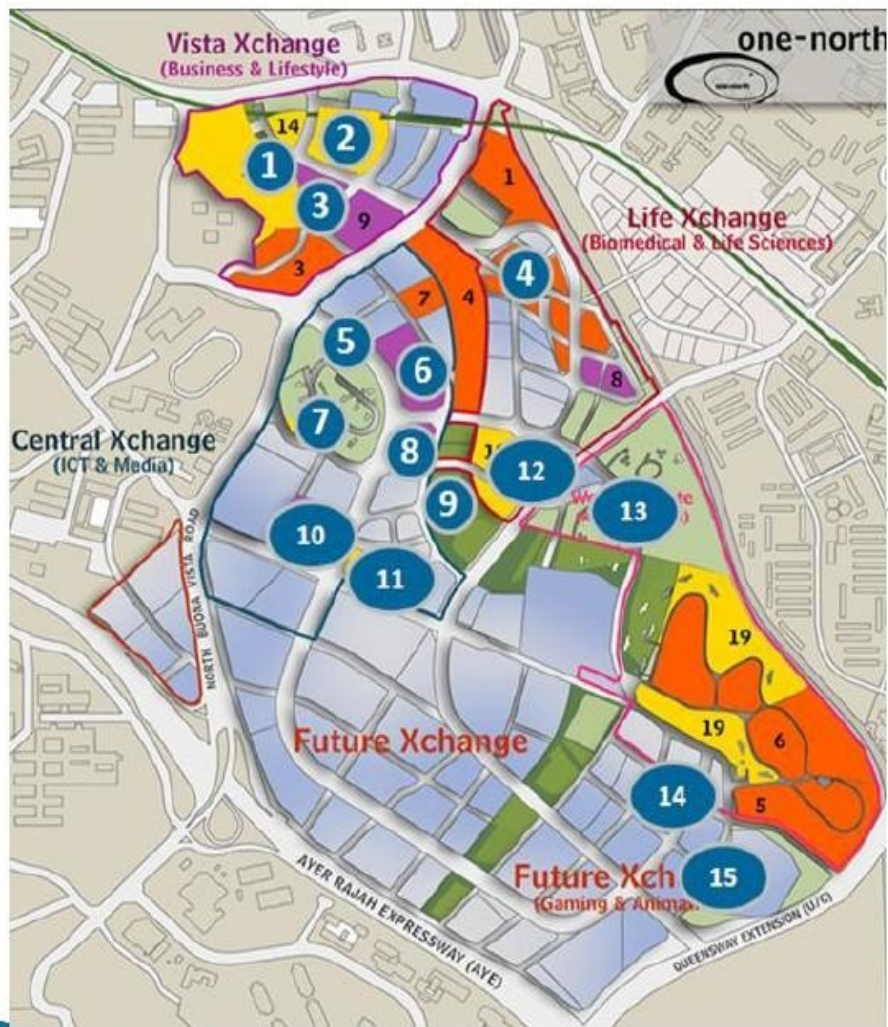


主要功能区

Main functional areas

| 功能区名称 | 占地面积 (公顷) | 核心功能 | |
|---------|-------------|---|---|
| 核心功能区 | 17 (占比8.5%) | 提供社交场所、交通枢纽、商务办公、综合商务服务 | <ul style="list-style-type: none"> ■ Rochester Park: 由11栋排屋 (老建筑翻新) 构成的开放式商业街, 包括中西主题餐厅、酒吧、SPA、企业家俱乐部以及医疗服务机构 ■ Rochester Hill: 由20栋排屋 (老建筑翻新) 构成主题度假村, 包括酒店、服务式公寓、SOHO公寓 ■ Integrated Hub: 由3.8万 (5000座席) 的音乐剧院、2.8万平米的购物中心构成, 剧院可以提供音乐剧、舞台剧巡演, 也可成为公司活动的场地; 购物中心以美食广场、快餐、咖啡茶点、酒吧、快餐、美容美体、时尚服饰为主。 |
| 生命科学园 | 20 (占比10%) | 生命医药产业实验室型研发企业、商务办公及孵化器 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 10余栋商务办公楼群 ■ 楼宇高度: 60-190米 ■ 容积率: 4.4-4.65 ■ 标准层面积: 1580-2800平米/层 ■ 停车位: 50个/万平米 ■ 市场表现: 入住率100% ■ 商业配套: 占比3%, 位于写字楼首二层, 包括茶餐厅、美食广场、银行、美容、儿童教育、洗衣店、书店、诊所等。 |
| 资讯传媒城 | 30 (占比15%) | 信息通信、传媒产业的办公设施及商业配套, 同时服务于科学、技术和研究局下的公共研究机构 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 10余栋商务办公楼群 ■ 楼宇高度: 90-100米 ■ 容积率: 3.0+ ■ 市场表现: 入住率100%, 主要注册: 科学工程研究委员会、信息通讯研究机构、高性能计算研究机构、新加坡制造技术机构、数据存储机构、微电子机构、材料研究和工程学机构 ■ 配套公共设施: 洽谈室、会议室、研讨室、视听工作室、卫星接收器接口、400座影院 ■ 配套服务设施: 50套服务公寓、泳池和健身房、餐饮零售即娱乐设施。科技设施 (有偿服务) |
| 多功能开发空间 | 16 (占比8%) | 室外公共活动空间 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 开放区域构成 ■ 绿地景观、绿色步道、开放广场、开放草坪区、儿童游乐场 ■ 亮点: WIFI无限宽带网络全覆盖, 流水幕墙景观, 无花果森林, 蝴蝶花园, 农作物绿地等。 |
| 生活区 | 40 (占比20%) | 低密度居住社区 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 公寓、联排别墅及LOFT构成 ■ 公寓: 主力户型为116平米的两居室 ■ 联排别墅: 平均面积150平米, 三居室, 附送花园 ■ LOFT: 平均面积116平米, 开放式的工作室设计 ■ 该区为历史保留区, 为早期英军在新加坡驻军场所, 为低密度WALK-UP APARTMENTS, 2005年该区域被逐步翻新, 并成为摄影、平面设计、广告等创意产业的工作室 |
| 项目后期开发区 | 77 | 科技城未来发展空间 | |

主要业态 Main Format



1、罗里斯德园（餐饮、生活时尚）

2、文娱零售中心

3、商务酒店

4、启奥城

5、南阳理工大学纬一校区

6、纬一住宅区

7、尼泊尔山

8、PIXEL数码传媒学院

9、纬一公园

10、IUSEAD欧洲工商管理学院

11、启汇城

12、东陵信托学校

13、纬赛士园

14、媒体城

15、淡马锡俱乐部

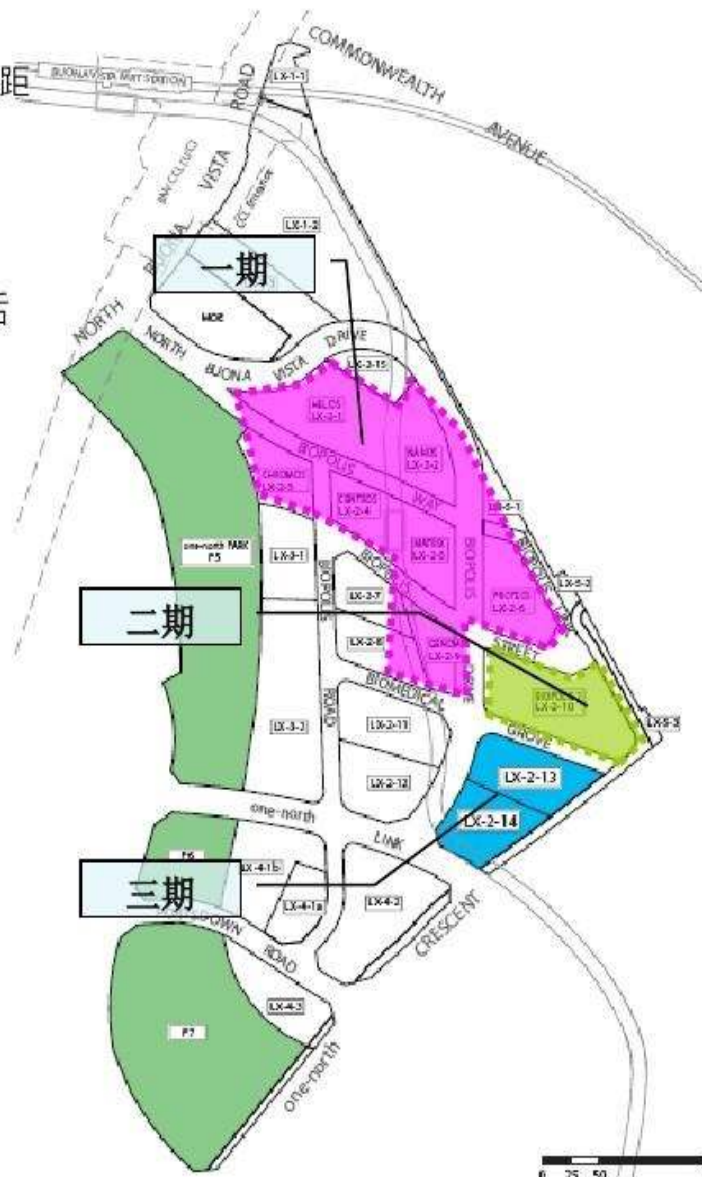
启奥生物医药研究园

Biopolis

- 位置：One North北部区域；靠近新加坡国立大学、国大医学院；5分钟步行距离达到地铁站
- 总投资：5亿新币
- 总占地面积：20公顷
- 总建筑面积：一期约185,000平米，二期约37,000平米，三期41,505平米（后期待定）
- 分期：一期2004完工，二期2006完工，三期2009年完工
- 目标客户：科学家、研究者、技术工作者、管理者、生物医药研发企业

一期两栋定位于私人机构，五栋定位于生物医药研究机构A*STAR；二期定位于私人机构；三期定位于临床科学研究、药物运用的研究企业

| | | 一期 | 二期 | 三期 |
|-------------|----|------------|--------|--------|
| 土地面积 (平方米) | | 40,000 | 8,071 | 9,433 |
| 容积率 | | 4.65 | 4.6 | 4.4 |
| 总建筑面积 (平方米) | 办公 | 180,173 | 35,500 | 41,205 |
| | 商业 | 5,000 | 1,500 | 300 |
| 停车位 | | 880 | 290 | n.a. |
| 建筑高度 (米) | | 63.5~191.5 | n.a. | 160 |
| 总栋数 | | 7 | 2 | n.a. |
| 总楼层数 | | 8~12 | 7 | n.a. |



启奥生物医药研究园

Biopolis



发展目标：

1) 亚洲世界级的生物医药科学研发中心

已入驻企业包括葛兰素史克认知与神经变性疾病研究中心、诺华热带疾病研究院等

2) 专业的生物医药国际会展会议中心

3) 生命科学与生物产业的管理中心

已入住管理部门包括新加坡科技研究局、生物医学研究理事会、科学技术研究理事会、生物伦理顾问委员会、经济发展局生物医学科学组、卫生科学局 (Health Sciences Authority, HSA) 等

4) 生命科学与生物产业的风险投资中心

入驻Biopolis主要风险投资公司如Bio*One资本有限责任公司，生物风险投资中心有限责任公司等，同时也有众多国际及新加坡本土生物技术公司、制药公司、研究机构入驻或设立代表处的地方。

■ 位置分布：位于各办公楼的1、2层

■ 面积

零售：44~273平米 餐厅：75~175平米 咖啡/饮料/简餐：43~111平米

美食广场：932平米 演讲厅：650平米 (480座) 展示厅：1,208平米

小孩看护：54~398平米

启奥生物医药研究园

Building index of Biopolis

| | 一期 | 二期 |
|----------------|--|--|
| 标准层面积 (平米) | 1,584~2,564 | 2,700~2,800 |
| 单元分割 (平米) | 18~932 (零售) , 219~1,100 (实验室) , 69~800 (办公) | 30~180 (零售) , 110~530 (实验室/ 办公) , 170~700 (实验室) |
| 楼板承重 (KN/平米) | 10 (1楼) , 7.5 (2~12楼) 千 , 5.0 (地下室) | 5.0 (1楼) , 7.5 (2~6楼) , 12.5 (7楼) |
| 柱间距 (米) | n.a. | 13.3*14.3 |
| 楼板层高 (米) | 5 | 4.1~6.7 (1楼) , 5.2 (2~5楼) , 7.5 (6~7楼) |
| 电量 (VA/平米) | n.a. | 236 (实验室/办公) , 200 (零售) |
| 电梯 (个) | 3~4 (客梯) 、 2 (货梯) | 5 |

一般甲级写字楼：承重5KN；
建筑层高3.5~4米。



市场表现

Market Performance of Biopolis

以国际知名医药公司为主，其中大部分为实验室

| 办公楼 | 一期主要租户 |
|----------------|---|
| Centros | 科学、技术和研究局（7F）；生物医药研究委员会（8F）；生物工艺技术研究院（6F）；生物医药科学集团（9F）；新加坡Bio*One投资（9F） |
| Chromos | illumina（3F）；invitrogen（4F）；诺华热带病研究院（5F）；Paradigm Therapeutics Singapore（3F）；地区新兴疾病干涉中心（2F）；Vanda制药（3F） |
| Helios | 运用生物系统（亚洲）集团（9F）；B Square Lab（4F）；Bioventure Centre（4F）；CombinatoRx新加坡（8F）；Davos生命科学（10F）；ES Cell International（5F）；葛兰素史克（3F）；健康科学局（11F）；Helix生命科学；Inventa Technologies（10F）；梅里亚亚洲（12F）；Moleac（9F）；Proligo新加坡（8F）；RIKEN（7F）；Seiko Instruments（8F）；SingVax（4F）；Thales技术中（4F）；Valeant制药；Veeco仪器（亚洲）；生物伦理咨询委员会（10F）；新加坡生物会社（2F）；化学工程学研究院——化学合成实验室（3F）；Waseda-Shibuya（5F） |
| Proteos | 分子细胞生物研究院 |
| Genome | 新加坡基因组研究院（2F）；Parkway Shenton（1F）；Swiss House（新加坡）（1F） |
| Matrix | 生物信息研究院（7F）；开发技术有限公司（9F）；科学和工程研究委员会（9F） |
| Nanos | 生物工程学和纳米技术研究院（9F）；Singapore Tissue Network（1F） |

启汇城 Central Xchange

纬壹科技城--启汇城



休闲俱乐部



公用会议室



零售餐饮服务



one-north MRT Station



服务公寓

空中走廊和花园

商务和研发区域



400座的实验剧场

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/468114073056006114>