



上海交通大学
SHANGHAI JIAO TONG UNIVERSITY



中国城市治理研究院
CHINA INSTITUTE FOR URBAN GOVERNANCE

让创新在城市街区中生长

中国科创街区的实践与启示

上海交通大学中国城市治理研究院

湘潭大学城市治理工作室

2026 年 8 月 29 日

目 录

序一 - 1 -

序二 - 6 -

一、科创街区的背景与内涵 - 11 -

二、科创街区的类型与实践 - 14 -

 （一）老城更新型 - 15 -

 （二）高校驱动型 - 17 -

 （三）园区升级型 - 21 -

 （四）战略新区型 - 24 -

三、科创街区的建设与治理 - 25 -

四、科创街区的未来与展望 - 27 -

让创新在城市街区中生长：中国科创街区的实践与启示

从全球范围看，创新活动的空间载体正在经历从远郊科学园回归城市街区的转向。中国科创街区经历自发探索和试点推进后，已进入深化发展阶段。本报告基于 16 个案例，将中国科创街区归纳为老城更新型、高校驱动型、园区升级型、战略新区型四种类型，提炼出“理念重塑、诊断先行、空间活化、生态培育、制度松绑、治理协同”六条方法论。科创街区的成功在于能否在“不完美”的条件下启动，在持续迭代中将分散的创新要素组织为有机的创新生态。科创街区正成为创新驱动发展战略在城市落地的重要抓手。

本报告基于即将由上海人民出版社出版的《科创街区：中国城市创新驱动发展战略的实践手册》核心观点提炼而成。该书由上海交通大学中国城市治理研究院团队联合全国多所高校和科研机构共同完成，系统呈现中国科创街区的类型特征、建设路径与治理机制，为城市实施创新驱动发展的各界人士提供参考借鉴。

序一

我这些年来一直在思考一个问题：创新究竟需要什么样的城市空间？回溯改革开放四十余年，中国的经济发展离不开各类经济特区、高新技术产业开发区、产业园区和国家级新区的推动。这些“区”大多选址于城郊，占地面积大。它们在特定历史阶段发挥了不可替代的作用，但今天看来，这些空间模式越来越难以适应现代科技创新活动的新规律。

创新正在回归都市。这个判断并非出于理论推演，而是我在观察国内外实践后得出的切身感受。我的母校同济大学所处的四平路一带，就是一个自然“生成”的创新街区范例。那里的建筑大多建于上世纪 50 至 80 年代，形态老旧、格局混杂，租金相对低廉。由于建成时地价不高，且街区规划方正、楼间距较大，为后续的多元改造提供了空间。正是这种看似“不完美”的基底，反而给了科创主体较大的自由度，在发展中逐渐容纳了多样化的功能与科创人群与资源，最终自下而上“生成”了富有生命力的创新生态。目前，在四平路周边仅 2.6 平方公里的区域内，已聚集了数千家小型科技企业，发展势头迅猛。区域总产出从 2005 年的 50 亿增加到 2025 年的近 1000 亿。已有近 4000 家企业，其中国家高新技术企业超过 400 家；上海市科技小巨人企业累计 50 家；跨国公司地区总部、研发机构 4 家，各级企业技术中心 21 家。

这个现象引起了深深的思考：为什么恰恰是那些看似“落后”的老旧街区，反而成了创新的沃土？

放眼全球，纽约硅巷的崛起也印证了这一规律。许多人不知道，纽约曾经并非科技创新的温床。直到市长迈克尔·布隆伯格上任后决心扭转这一局面。他首先大力整治治安，随后推出了五大战略举措，旨在将纽约打造为高科技中心。恰逢人工智能浪潮兴起，纽约硅巷成功培育并吸引了一大批初创科技企业。根据 **Startup Genome** 与 **StartupBlink** 在近五年的跟踪数据，纽约科创生态价值由 5100 亿美元攀升至 1.2 万亿美元，逐步向硅谷看齐，科创人员数量上升到四十多万人。纽约的创新指数稳步上升，当前已位列全球第二，仅次于硅谷。

纽约硅巷的实践揭示了一个重要规律：创新活动向城市中心回归不是偶然的，而是由创新逻辑、空间逻辑与人才逻辑三重变迁叠加催生的必然趋势。传统的城郊科学园依赖企业或科研机构封闭研发、大科学装置、重资产设施和长距离通勤，而今天的创新活动日益呈现开放式、轻量化、高频交流的特征。移动互联网、云计算、人工智能和数字工具的普及，大幅降低了科技创新的硬件门槛，老旧厂房、存量楼宇等城市存量空间完全可以承载高水平的研发与创业活动。与此同时，新生代科创人才不再被动追随产业区位，而是主动选择兼具临近知识源、创业氛围优良、社交场景与生活便利

的城市内部空间。

回到中国语境，我们有必要厘清“科创街区”的本土内涵。西方“创新街区”的概念提出于2014年，但中国本土的实践探索要早得多。上世纪80年代的中关村电子一条街，就已是科创街区的雏形。近年来，国内科创街区建设明显提速。一个值得深思的比较是：为何清华、北大周边难以形成类似上海四平路周边的创新生态？究其原因，首要在于纯粹由市场定价形成了极高的房价，抬升了创业与生活成本；其次，北京城市规划限制严格，区域改造空间有限，即便是国家级科研机构自建科研用房，审批流程也往往长达两年以上。相比之下，上海同济大学周边老旧城区由于改造成本较低、空间约束较小，反而为创新街区的萌芽与发展提供了宽松的初始条件。这告诉我们一个朴素的道理：过于规整、秩序井然的环境和管控政策反而难以激发科创主体创新行为——创新往往萌芽于“混乱的边缘”。

正是在这一背景下，吴建南教授带领团队编撰的《科创街区：中国城市创新驱动发展战略的实践手册》，可谓恰逢其时。吴建南教授是国内较早系统关注创新驱动发展战略的学者之一。三十年来，从宏观层面的国家科技治理体系构建，到中观层面的地方政府创新绩效提升，再到微观层面的城市创新街区建设实践，他的研究脉络一以贯之，始终扎根中国实践、回应现实需求。从全国范围内遴选出16个代表性案

例，覆盖了老城更新、高校驱动、园区升级、战略新区四种类型。共同勾勒出中国科创街区建设的图景。从东部沿海的先发探索到中西部地区的特色实践，从一线城市到三线城市，不同模式、不同路径的案例汇聚在一起，既展现了多样性，也凝聚了共识。

这本书的价值，在于它把中国科创街区建设的实践从“个案经验”提升到了“系统方法”的层面。每一个案例都围绕基本概况、核心痛点、破解路径、实施成效、经验启示、适用边界六个维度展开，既讲做法，也讲难处，更讲清楚哪些经验在什么条件下管用。

展望未来，中国城市科创街区发展有几个值得关注的方向。其一，如何深化“金融+科创”模式。纽约硅巷的转型与其金融中心的地位密不可分。当金融中心与科创生态结合，再加上星罗棋布的“硅巷”，全球风险投资便会高度集聚，有力推动创新范式变革。其二，如何重建支撑创新活动的具体场景。创新不仅需要软环境和供应链的支撑，更需要可能让创新主体自由活动、施展才华的空间。其三，许多创新成果源于对现有零部件的重新整合。在当前国际科技竞争加剧的背景下，亟需重建零部件供应市场，以巩固我们在全球科技创新竞争中的供应链优势。其四，如何发挥国有资本作用助力科创生态建设。我国《宪法》规定城市土地属于国家所有，任何公共投入带来的空间增值，理论上都可以通过国有

平台进行回收和再利用。这为国有资本开辟了一条独特的价值循环路径，将空间增值收益反哺于科创生态，形成可持续的增长闭环。其五，如何营造创新“碰撞”的场域。创新的本质是不同思想和学科知识拥有者的碰撞。科创街区的关键在于为科研人员创造更多见面交流的契机。书吧、咖啡馆、街头巷尾、口袋公园等看似不起眼的公共空间，恰恰是隐性知识激活与传递的关键场所。

这本书的出版，恰逢我国城市发展从大规模增量扩张转向存量提质增效的关键阶段。2025 年中央城市工作会议明确要求建设创新型产业社区、商务社区，逐步破除传统的产业、居住、商业等功能分隔模式。2026 年《城市更新“十五五”规划》进一步强调，推动老旧街区、厂区、低效产业园区转型升级。科创街区正是落实这些战略部署的重要抓手。

未来期待更多城市通过科创街区建设，让创新在寻常街巷中扎根生长，为城市高质量发展注入源源不断的动力。吴建南教授团队这本书，正是向着这个目标迈进的重要一步。

是为序。

仇保兴

2026 年仲夏

序二

为本书作序，我欣然应允。当前，我国正处在创新驱动发展战略向纵深推进、城市发展从增量扩张转向存量提质的关键阶段，科创街区作为集聚创新要素、推动产学研协同创新的复合型城市空间单元，其价值愈发凸显。吴建南教授带领团队深耕创新领域多年，此次梳理全国科创街区的实践案例，为各地深入推动创新驱动发展战略的实施提供可参考的样本，很有现实意义。

往事如烟。1977年岁末，得益于高考制度恢复，24岁的我有幸考入上海交通大学机械工程系。七年求学之后，我留校从事党政管理工作。1993年岁末，我以访问学者身份赴加拿大不列颠哥伦比亚大学研修。受时代浪潮的启发与鼓舞，我将为期半年的研修重点聚焦于城市经济学。除选课学习外，我还参加了美国土地经济学会年会，并对美、加数座大城市的城市经济，特别是房地产业开展实地考察，汲取了不少对日后工作颇具借鉴意义的理念与方法。

访学归国不久，我调任上海市党政机关工作，得以亲身参与上海城市发展多项重大决策的制定与落地。我曾任徐汇区区长，对于打造徐家汇核心商圈、保护天平街道与湖南路街道优秀历史建筑风貌，都留有十分清晰的记忆。在担任市委、市政府副秘书长、市综合经济党委书记期间，我参与主

持编制《上海市城市总体规划（1999—2020）》，明确了上海建设“四个中心”现代化国际大都市的战略目标。在担任上海市政府秘书长、副市长期间，我深度参与2010年上海世博会申办工作，并作为中国政府特使之一，出访国际展览局以及八个世博会成员国。

2003年初，我出任上海市副市长兼浦东新区区委书记、区长。彼时我国刚刚走出亚洲金融危机的阴霾，又恰逢加入世界贸易组织后的黄金发展阶段。浦东陆家嘴、外高桥、金桥、张江四大开发区厚积薄发、各展所长，有力壮大了浦东新区综合实力，持续提升区域对外开放能级。与此同时，浦东城市建设与社会事业建设捷报频传，一座功能完备、宜居宜业的现代化新城在浦东大地逐步崛起，也成为“城市，让生活更美好”的生动实践样板。

2014年初，我回到母校上海交通大学担任党委书记，同时兼任上海市人大常委会副主任。多年地方领导岗位的工作实践，让我对世界城市与一流大学之间的共生互动关系形成了一些思考与感悟。我认为，世界城市与一流大学均具备高度开放、创新驱动的鲜明特质，二者之间存在相互赋能、协同发展的现实需要与内在可能。但这种共生互动并不会自然而然形成，也并非依托同一地理空间就必然能够实现。唯有视野开阔、行动果敢，主动对接世界城市发展现实需求的一流大学，才能够与世界城市形成强大的共生效应。

基于以上认识，重返学校履职伊始，我便推动校领导班子与办学骨干深入学习领会中央关于上海加快建设现代化国际大都市的一系列新部署新要求，特别是“加快向具有全球影响力的科技创新中心进军”的战略安排，力求在落实创新驱动发展战略中抢占先机。我们学习借鉴斯坦福大学研究院的建设经验，同步研究麻省理工学院与哈佛大学联手打造“肯德尔广场—中央广场—哈佛广场”科创企业集群的实践模式，向上海市、闵行区委区政府提出共建环交大闵行主校区科技创新策源功能区的设想，得到市区两级政府的积极响应与大力支持。

2015年6月，由上海交通大学、闵行区政府、上海地产集团三方共建的“零号湾”创新创业培育平台率先建成投用，一经推出便广受瞩目。2018年，闵行区人民政府进一步谋划编制17平方公里“大零号湾”科技创新策源功能区规划。2022年11月，上海市人民政府正式批复大零号湾发展规划，使其成为上海科创中心建设的重要引擎。这一实践，有力提升了上海交大科技成果转化效能，持续改善交大周边社区环境，也为学校集聚建设世界一流师资队伍、全面提升办学质量与科研创新水平提供坚实支撑。

2015年岁末，中央城市工作会议在北京召开，习近平总书记发表重要讲话。这次会议标志着我国城市发展已从高速扩张阶段，转向以提升质量为主的新阶段。上海作为国内超

大城市，在贯彻落实中央会议精神方面理应走在前列。抓住这一重要机遇，我校向上海市政府提议设立校地合作智库。在时任上海市市长杨雄同志的支持下，上海交通大学与市政府发展研究中心合作共建中国城市治理研究院，我与市政府秘书长共同担任院务委员会主任、我还担任首任院长，吴建南教授担任常务副院长。

中国城市治理研究院运行至今已近十年，汇聚校内外百余位跨学科研究人员，推动学术研究成果实现科学转化。研究院通过《决策参考》向各级党委政府报送资政建议 2000 余篇，批示采纳率超过 50%。研究院还连续多年承办全球城市论坛等“世界城市日”主题活动，邀请国际知名城市治理专家参与论坛与各类学术研讨会，既积极借鉴国际城市治理的有益经验，也向世界讲好中国城市治理的实践成果。

中国城市治理研究院紧扣人民城市建设主题，提炼总结各地尤其是上海的实践经验，在城市精细化治理、智慧城市建设、优化营商环境、长三角一体化综合治理等领域产出多项重要成果。研究院形成一个重要判断：城市治理现代化，既要充分运用现代科技手段，也要始终锚定提升城市综合竞争力这一目标；要以发展理念推进城市更新、破解城市治理顽疾，探索定性与定量相结合的综合评价体系。基于此，研究院数年前便启动本书主题相关研究，聚焦科创街区的理论演化、国际与国内案例的系统分析，由吴建南院长挂帅出征。

吴建南教授早在 20 世纪 90 年代攻读博士学位期间，就聚焦技术创新基础设施领域开展研究，立足我国科技创新体系建设初期的短板弱项，借鉴国际前沿研究成果，在国内较早引入“共性技术”概念，提出技术创新分散增值模型，构建创新基础设施分类体系，认为政府应当通过营造创新环境而非直接干预来推动技术创新。其博士阶段的系列研究成果，有效契合彼时国内科技体制改革需求，为优化地方科技体制机制、完善国家科技基础条件布局提供了参考。

时隔十年，2025 年党中央再次召开城市工作会议，强调城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段。面对城市发展的重要变化，部分城市积极探索新路径，提出打造科创街区的举措。吴建南教授和团队顺势而为，立足长期研究积累，依托全国多地典型科创街区的实践样本，梳理汇编成这本科创街区的案例集。

该书采用统一的分析框架，从基本概况、建设痛点、实践路径、落地成效、经验启示、适用边界等方面，系统梳理全国不同地区、不同发展基础的科创街区建设实践。希望本书能为从事科创街区建设的实务工作者提供参考借鉴，也能为关注城市创新发展的学界同仁提供研究素材与启发。

是为序。

姜斯宪

2026 年 8 月

一、科创街区的背景与内涵

创新是引领发展的第一动力。对于城市而言，如何将创新驱动发展战略真正落到实处，转化为推动经济高质量发展的现实动力，成为每一座城市必须回答的时代命题。如果说创新驱动发展战略是“国之大者”，那么科创街区就是这一战略在城市空间上“落地生根”的具体抓手，它把宏大的国家意志，转化为一栋楼宇的改造、一个团队的入驻、一条街区的生长。

创新回归都市，正在重塑全球创新空间的基本格局。

2014年，美国布鲁金斯学会在《创新街区的崛起》报告中首次提出“创新街区”（Innovation District）概念，将其界定为领先的锚定机构与企业集群同初创公司、孵化器和加速器紧密连接的地理区域，结构紧凑、交通便利、功能混合。这一概念的提出，表明全球创新地理正在发生转变：创新的主战场，正从郊区的科学园悄然迁回城市的街区。

这种转向源于三重结构性变化。其一，创新协作的网络化。今天的重大创新越来越依赖跨领域、跨组织的协同，创新空间的核心功能从“容纳生产”转向“创造连接”。其二，创新载体的轻量化。移动互联网和云计算使研发活动摆脱了对大面积厂房的依赖，一间改造过的老厂房、一栋重新规划的写字楼就可以成为高水平的研发空间。其三，科技人才更

加重视生活环境。他们不再愿意为工作每天通勤两小时去郊区，而是希望在步行范围内找到咖啡馆、餐厅、健身房和同行交流的机会。区位选择的逻辑已经反转：不再是人才跟着工作走，而是好的城市环境先把人才吸引过来，企业再跟着人才落地。

波士顿肯德尔广场的转型最具代表性。这个毗邻麻省理工学院的区域，从 1960 年代的衰败工业区起步，通过城市更新和混合用地开发，逐步集聚了 2000 多家企业、6.6 万余名创新人才，被誉为“全球最具创新力的一平方英里”。纽约“硅巷”则依托曼哈顿下城区老旧办公楼改造，集聚了谷歌、Meta 等科技巨头的研发中心和大量初创企业，成为“存量更新培育创新生态”的全球标杆。截至 2024 年，全球创新街区数量已超过 150 个。

在中国，科创街区的探索早已有之，其概念化和政策化经历了一个渐进过程。

1987 年，以“两通两海”为代表的近百家科技企业自发聚集在中关村，形成著名的“电子一条街”，可以视为中国科创街区最早的雏形。2003 年，上海市委、市政府决定将杨浦建设为知识创新区，创智天地作为核心项目，成为有组织的校城融合的早期实践。同年，环同济知识经济圈依托同济大学学科优势，在赤峰路沿线自发集聚数百家建筑设计企业，

形成“设计一条街”。这些早期探索虽未冠以“科创街区”之名，但已具备了科创街区的核心要素：锚机构、存量空间、知识溢出、功能混合。

2015 年中央城市工作会议的召开，标志着中国城市发展从“增量扩张”向“存量提质”的历史性转折。此后十年，各地在存量空间更新中逐步探索科创功能导入。上海长宁区提出建设“上海硅巷”；西安碑林区将“环大学创新产业带”升级为“硬科技创新街区”。2021 年，科技部火炬中心启动创新街区试点工作，西安碑林、上海杨浦、大连七贤荟成为首批试点。

2025 年，中央城市工作会议时隔十年再次召开，做出了“城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主阶段”的重要判断，将“创新城市”置于六大城市发展目标之首，明确要求“着力建设富有活力的创新城市”，并提出“建设创新型产业社区、商务社区”。这是中央层面首次如此清晰地将“创新”与“城市街区”紧密绑定。同年发布的《中共中央 国务院关于推动城市高质量发展的意见》进一步提出“坚持人口、产业、城镇、交通一体规划”，将“社区”一词与创新空间直接关联。

与此同时，信息技术革命正在加速创新活动的空间转型。2024 年以来，以 DeepSeek 为代表的人工智能创新浪潮显示，

一个民营初创企业可以在特定街区里以极低成本完成看似不可能的突破；“一人公司”（OPC）的出现，意味着一个人、一台电脑、一个工位就可构成完整的创新主体。创新活动的轻量化、网络化、社区化趋势已经形成，城市的“微观细胞”——街区，理所当然地成为承载创新的重要空间单元。

本报告所理解的科创街区，是扎根城市内部，由高校、科研院所、企业研发中心及专业科创服务机构共同锚定的，集研发实验、成果转化、创业孵化、创新交流与品质生活于一体的功能复合的创新地理空间。它以研发实验、成果转化、创业孵化为核心功能，以创新交流与品质生活为支撑功能，本质在于通过高密度知识交互与嵌入城市日常的开放街区形态，推动创新要素在街区尺度内的流动、碰撞与重组，成为连接“科技—产业—城市”的微观创新生态节点。

二、科创街区的类型与实践

美国布鲁金斯学会提出的“锚定+、城市更新、城市化科学园”三类划分方式，基于西方城市化与创新背景，无法完全适配中国制度环境、存量条件与政策逻辑。立足本土实践，我们将 16 个案例划分为四类：老城更新型、高校驱动型、园区升级型和战略新区型。四类街区面临的约束不同、依托的资源不同、建设的方法也不同，但都回答了同一个问题：在既有的城市空间中，如何让创新生长出来。

（一）老城更新型

老城更新型街区位于中心城区，土地资源见顶，但存量空间丰富（如老厂房、老楼宇、老院落），同时拥有高校院所、三甲医院或龙头企业等“锚资源”。它们面对的核心命题是：在“没有地”的条件下，如何把低效空间变成创新载体，把围墙内的大院大所变成创新策源。此类街区的代表案例包括上海硅巷、北京中关村 AI 原点社区、上海大学 T3 科创街、南京鼓楼硅巷和广州越秀科创街区。

上海硅巷位于长宁区，核心区域约 1.48 平方公里，以“五老”存量空间（老厂房、老大楼、老洋房、老小区、老院子）为基底，采用“留改拆”有机更新方式，按照“三生融合”思路形成“田字格”科创空间布局。目前，上海硅巷已盘活近 80 万平方米存量载体，建设 10 余个创新载体。已集聚科技创新相关企业 900 余家，其中高新技术企业 80 家、专精特新企业 60 家、市级科技小巨人企业 11 家、上市企业 4 家，成功入选工信部第四批中小企业特色产业集群（产业互联网）。

北京中关村 AI 原点社区位于海淀区。东升镇推动集体经济组织从“房东”转向“创新合伙人”，形成“镇政府统筹—总公司主导—股份社执行—科技园运营—驿站孵化”的五级治理链条。街区以原点大厦为核心打造“垂直村落”，依托火炬科创学院、高校实验室等构建“一公里转化圈”。

目前已改造产业空间 13.89 万平方米，集聚科创企业 400 余家，其中人工智能企业 367 家，产业集聚度达 73.99%。



图源：北京市东升农工商总公司

图 1 AI 原点社区外观图

上海大学 T3 科创街位于宝山区，空间约 2 万平方米，由丰城集团与长三角国家技术创新中心有机功能材料所共建，联合政府、高校、村集体和社会资本组建创新联合体。街区实行“股权投资+利益共享”和“先聚人后聚产”，构建“概念验证中心—众创空间—孵化器—中试基地”平台链。目前已推动上海大学 5 项重点专利实现转化，技术合同专利转让成交额达 5170 万元，入驻企业芬创科技销售收入突破 2.5 亿元。

南京鼓楼硅巷以全域 54 平方公里为建设范围，依托 20 所高校和 120 家科研机构，构建“一圈双轴多点”布局，根据老所区、老厂区、老校区的不同产权条件，分别采用政府统筹、产权方自改和委托运营三种激活路径。目前，全区已

建成 30 个市级备案硅巷，总规模 80 万平方米，其中 10 家高校院所载体转化为硅巷；街区集聚企业近 2000 家、高新技术企业 200 余家，拥有有效发明专利 18425 件。

广州越秀科创街区覆盖 33.8 平方公里全域，依托 15 家三甲医院、60 家省级以上重点实验室，构建四大主题片区，按照“控物业、选专业、定产业、招企业”导入科创项目，形成“区级统筹、街道主建、部门联动、市场运营、社会参与”的治理机制，推动院企协同转化。截止到 2025 年底，越秀已完成更新载体 100 个，引入优质科创项目 300 余个。2025 年技术合同成交额 150.96 亿元，同比激增 185.74%，增速位列全市第一。

老城更新型的建设要点概括如下：一是微更新，坚持“不动产权、不拆大建、功能置换”，以最小空间投入实现功能迭代；二是三生融合，先提升宜居品质、留住烟火气，再导入科创功能；三是低成本承载，通过国企让利、以商补产为初创企业提供“可负担”空间；四是院所协同，以制度设计打开“物理围墙”和“体制围墙”；五是警惕商业化挤出，在治理结构上为科创空间设置底线比例。老城更新型的核心方法是：向存量要空间，向院所要动能，向烟火气要人才。

（二）高校驱动型

高校驱动型街区是中国最普遍的类型。中国有 3000 多所高校，每一所高校周边都可能形成一个或多个科创街区。这类街区的核心命题是：如何让大学的知识从围墙内流向街

区内，从论文转化为产品。

此类街区存在两条差异显著的子路径。存量盘活型围绕既有校区做文章，代表案例包括上海大零号湾、西安碑林环大学硬科技创新街区、郑州梧桐荟和中科·武大智谷。新建学镇型则在新校区建设之初就将“校区、园区、社区”纳入统一规划，代表性案例是中国西部科技创新港。



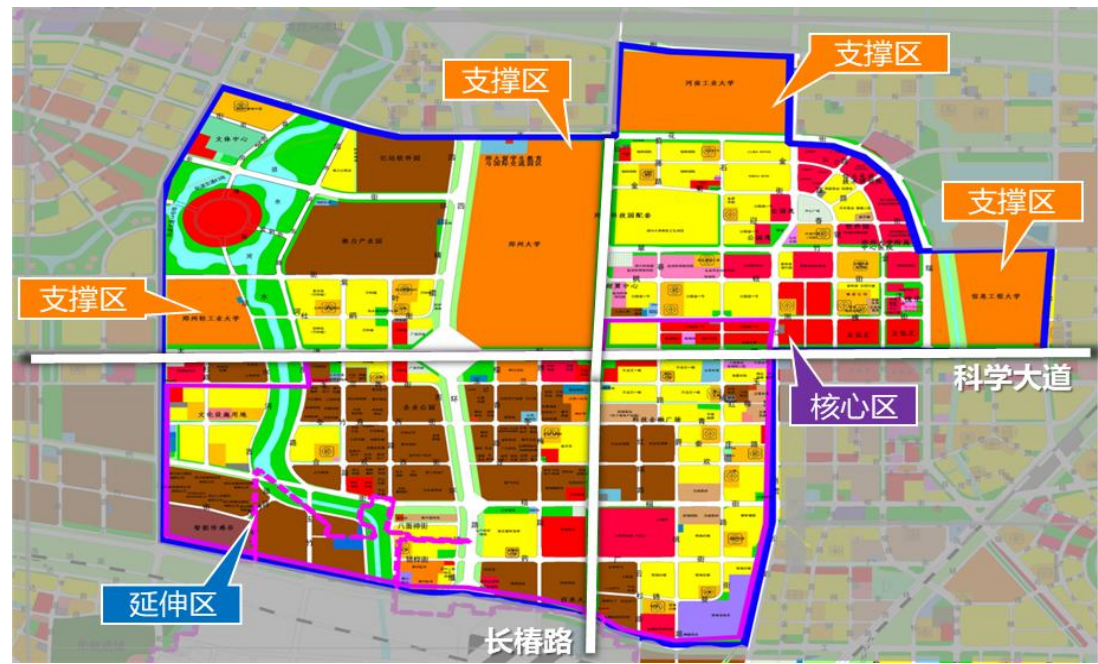
图源：新华财经网

图 2 大零号湾管委会外观图

上海大零号湾以上海交大、华东师大为策源，构建“CTO三区布局”，建立“三区联动升级版+联盟共建+平台共享”治理机制，通过“一公里孵化器+赋权改革+全周期资本”贯通成果转化。截至 2025 年底，区域集聚硬科技企业 4300 余家、高新技术企业 706 家、专精特新企业 310 家，产业规模突破 1000 亿元；上海交大成果转化改革试点孵化企业 228

家，其中 116 家注册于大零号湾，科创金融联盟基金规模超过 400 亿元。

西安碑林环大学硬科技创新街区集聚 17 所高校、131 家科研院所，构建“一轴三区七大创新圈”，盘活存量楼宇建设“没有围墙的科技园”。街区实行“学科+产业”精准匹配和“一校一策”，布局“6+1”硬科技方向，建设五大服务平台和链式基金群；治理上实行“省市区联动、政校企协同”和“管委会+公司”“街区+创新圈”机制。截至 2024 年，已培育高新技术企业 600 余家，技术合同成交额达 497 亿元。



图源：郑州高新区管委会

图 3 郑州高新区“梧桐荟”环高校创新街区空间布局图

郑州高新区“梧桐荟”环高校创新街区依托四所高校，构建“一轴三区 N 核心节点”功能布局，以支撑区、核心区、延伸区衔接创新策源、创业孵化和产业转化，布局物联网、新材料、电

子信息和北斗应用产业。街区实行政府统筹、校地协同、市场运营的治理机制，实施“千团驻万企”墩苗科研攻关行动。目前已建设双创载体 34 个、国家级研发平台 23 个、省部级研发平台 215 个，已培育科技型中小企业 1500 家、高新技术企业 710 家。

中科·武大智谷科创街区以武汉大学和中国科学院武汉分院为双核，按照“一城、一港、两带”重构存量空间，形成“龙头标杆—成长空间—种子空间”三级供给体系，培育智慧空天信息、智慧医疗服务和智慧交通出行产业。街区建立三级协同架构，运营层实行“1+1+N”体系，并以中试平台、50 亿元首义科创母基金和“拨转股”资金池推进“招投一体”。截至 2026 年初，斗转科技园已入驻企业 80 余家。

中国西部科技创新港按照“校区+园区+社区”三区融合建设智慧学镇，将科研、教育、转孵化和生活服务混合布局。产学研合作实行“1121 模式”，坚持“企业出题、高校答题”，通过双管理、双首席、双导师、双签字“四双机制”强化企业主导，并推行科技成果转化“三项改革”和“校招共用”。截至 2025 年底，已与 255 家领军企业共建联合研究院，解决企业技术难题 3124 项，转让许可专利 1400 余件。

高校驱动型的核心挑战在于主体间有效协同。校地合作背后是两套不同的运行逻辑：高校主要遵循学术逻辑，政府追求社会经济发展目标。校地协同的智慧不在于行政级别的高低，而在于能否让两个不同逻辑的体系，在街区尺度上找

到共振的频率。其核心方法是：围绕学科布产业，打开围墙建街区，以制度松绑促转化。

（三）园区升级型

园区升级型的转型对象，是改革开放以来中国工业化和城市化典型的空间产物——各类开发区和工业园区。它们拥有厚实的产业基底，但面临空间老化、功能单一、产城分离等困境。这类街区的核心命题是：如何在“产业容器”上嫁接出“创新生态”。

代表案例有上海漕河泾虹梅街道科创街区、西安嘉会坊、武汉江汉创谷、南京锦创科创街区和镇江东南大学校友经济产业园。



图源：徐汇区虹梅路街道办

图 4 虹梅街道主要创新载体分布示意图

上海漕河泾虹梅街道科创街区面积 4.26 平方公里，以新基建、新载体、新产线“三新”策略提升空间承载力，建设“15 分钟产业社区圈”。街区依托校友网络、专业孵化器和链主企业，构建“科技苗圃—众创空间—孵化器—加速器”全链条体系；实行“党建+营商”和“1+2”园区治理机制，以“三所联动+三庭合一”提供法治服务。截至 2025 年，辖区集聚企业约 7000 家、产业从业人员近 30 万人。

西安高新区嘉会坊从 1.9 万平方米闲置厂区起步，通过“收储+回租”盘活闲置厂区，坚持不动产权、不改容积率、不搞大拆大建，并以 PPP 模式形成“政府引导+专业运营”机制。实行“以商补产”，将商业收入反哺科创孵化，通过用户画像、业态筛选与空间配置守住科创主线；同时以“科创+N”融合多元业态，建立“1+N”全周期服务体系。目前集聚常驻办公企业 300 余家，累计孵化高新技术企业 180 余家。

武汉江汉创谷通过腾退改造盘活约 20 万平方米老旧厂房，按照“一楼一产业”建成 7 个主题创新园区，发展“网、智、链、数”等数字经济产业；依托红 T 时尚创意街区推动科创与时尚融合，以“慧证通”开展文创知识产权存证。园区实行“政府定战略、机构做运营”和“一园区一表”管理制度，建立党建联盟和“五共”治理机制。目前集聚科技型中小企业 100 家、高新技术企业 103 家，多数园区企业集聚率超过 80%。

南京锦创科创街区由东鼎大厦及周边区域更新而成，将办公、商业和公共服务融入同一载体。街区采用“地方政府+央企+民企”三方共建模式，由街道统筹协调、融通地产配合资产盘活、锦创团队负责改造和市场化运营。通过“企服港”提供从落地到扩张的陪伴式服务；通过打造“模数”等技术赋能平台，为科技型初创企业降低研发门槛；构建“众创空间—孵化器—加速器”培育体系。集聚数字和文化产业企业 300 余家，产业规模约 20 亿元。

镇江东南大学校友经济产业园（镇江）以“南京研发、镇江转化”飞地模式，借助东南大学校友信任网络，建立“政府—高校—校友会—市场主体”四方协同机制。园区盘活闲置商办载体，构建“研发—中试—产业—服务”垂直融合体系，并通过阶梯租金、创新奖励券、多级资本体系等制度工具，依托校友信任网络、技术转移专员及“校友社群+多级资本”推动成果转化，打通科技成果转化链条、集聚高端人才与科创企业。

园区升级型的建设要点可概括为四点：一是分区施策，依据不同片区的建成年代和产权结构差异化推进；二是工业上楼，用空间密度替代土地规模；三是拆墙融城，让“工业孤岛”变为“城市街区”；四是链主带生态，依托龙头企业吸引初创企业和孵化器集聚。其核心方法是：分层更新、向上要空间、拆墙融城、链主带生态。

（四）战略新区型

战略新区型街区布局于自贸区、合作区、国家级新区等承担国家战略的特殊功能区，拥有一般街区较难具备的制度创新空间。相较于一般街区的存量盘活或高校外溢，战略新区型街区更强调制度突破和跨境要素流动。



图源：河套深圳园区官网

图 5 河套深港科技创新合作区区位示意图

河套深港科技创新合作区是这一类型中辨识度最高的样本之一。河套面积仅 3.89 平方公里，却承担着一个宏大的使命：在“一国两制”框架下，探索深港跨境创新协同的制度路径。其方法论的核心，是围绕“人、财、物、数”四类要素的流动堵点构建制度工具箱：为财政科研资金跨境使用提供了制度通道；分线监管和科研货物免税，使部分科研试剂通关时长缩短约 40%；长期多次签注和个税补贴，降低了“人”的跨境工作成本；数据跨境探索则为“数”的流动提

供了制度接口。截至 2026 年初，深圳园区已集聚高端科研项目超 200 个、科技企业 447 家、科研人才超 1.5 万人。

河套的经验说明，战略新区型街区的核心竞争力不只是政策优惠强度，更在于制度供给能力。其核心方法是：**制度破壁、要素流动、高位协调、以开放促创新**。

三、科创街区的建设与治理

通过比较四种不同类型的差异，16 个案例揭示了六条共性的方法论，共同构成一套相互支撑的建设体系。

第一，理念重塑，从“产城人”到“人城产”。传统园区的逻辑是先引产业、再聚人口、后补功能；科创街区需要先打造高品质的城市环境，用环境吸引人才，用人才驱动创新，用创新支撑产业。大零号湾将“人才生态”作为终极目标，虹梅漕开发为近 30 万从业人员补齐食堂、咖啡、运动、托育等配套，梧桐荟打造契合青年人才审美与消费需求的“公园里青年特色街区”。科创街区的竞争力最终归于“人”，先把人留住，创新和产业才有根基。

第二，诊断先行，走差异化的建设道路。每个案例都有其独特之处。诊断的核心不是“盘点有什么”，而是“识别什么是别人短期无法复制的”。越秀区有 15 家三甲医院，所以走“生命健康+院企协同”之路；江汉创谷没有高校但有央企总部群，所以走“数字经济+时尚文创”之路；镇江有东南

大学校友网络，所以走“校友经济+飞地科创”之路。不盲目追热点，重点关注“我有什么别人没有的”。

第三，空间活化，让存量空间承载“新经济”。空间活化的核心不是改造为什么房子，而是如何让空间之间产生功能性联系。一栋楼的改造是工程问题，多栋楼之间的关系是创新生态问题。空间活化必须串点成网：鼓楼区的“一圈双轴多点”把分散硅巷组织成功能网络，大零号湾的CTO布局把策源区、转化区、开放区串成完整的创新链。改造房子是手段，建立联系才是目的。

第四，生态培育，从“招商”到“育商”。企业的物理集聚不等于创新的化学反应。生态培育的核心，是构建覆盖企业全生命周期的服务体系：种子期需要概念验证和启动资金，初创期需要低成本空间和创业辅导，成长期需要中试平台和市场对接，成熟期需要资本运作和产业链整合。碑林的链式基金群用概念验证基金填补最初一公里，虹梅漕开发的全链条体系让企业在不同阶段都能找到适配空间。育林需要耐心，但一旦成林，收益将远超预期。

第五，制度松绑，拆除束缚创新的“墙”。科创街区的建设，表面是空间建设，深层是制度建设。职务成果赋权改革解决不敢转、不愿转，“以商补产”解决钱不可持续，“拨转股”把政府从“发补贴的人”变成“共同投资人”。每一

项制度突破，都是拆除一道束缚创新的“墙”。制度创新不是锦上添花，而是科创街区发展的基础。

第六，治理协同，政府做“园丁”、市场来“操盘”。成功的科创街区，基本都形成“政府不越位、市场不缺位、高校不闭门、社区不旁观”的协同状态。政府的核心任务是定方向、搭台子、出政策、优环境；运营交给专业的市场主体；高校有策略地开放资源；社区被纳入共建而非被“更新”的对象。协同的智慧，在于让不同节奏的主体在街区尺度上找到共振频率。

不要等条件完备才启动，这是一个重要的行动原则。16个案例中，都不是在万事俱备的情况下起步的。碑林区起步时零新增用地，嘉会坊起步时“三不靠”，江汉创谷起步时没有高校、没有空地、没有特殊政策。科创街区是“长出来的”，不是“设计出来的”。过度追求规划的完备性，反而可能错过窗口期。正确的启动逻辑，是先“跑”起来：不必全域铺开，先让一栋楼“亮”起来；不必等所有制度就位，先建立最核心的对接机制；不必等所有主体都愿意，先找到关键主体产生示范效应。先做起来，再做好；先让它转起来，再让它转好。边建设、边运行、边改进。

四、科创街区的未来与展望

科创街区正在成为创新驱动发展战略在城市落地的最

具操作性的抓手。中国有 3000 多所高校、大量龙头企业和丰富的存量空间，具备建设科创街区的广阔潜力。展望未来，科创街区的发展可能呈现以下发展趋势。

从空间供给走向生态营造。过去一段时间，科创街区的建设重心在“空间”，即盘活了多少存量、改造了多少楼宇、新建了多少载体。这些工作仍然必要，但天花板正在显现。下一阶段的竞争，将转向“生态”。街区里有没有形成知识流动的网络？企业之间有没有产生真实的协作？资本和人才是不是真的在这里沉淀？空间只是容器，生态才是价值。谁能把生态做深，谁才能在区域竞争中胜出。

从办公优先走向职住融合。科创街区的核心是人。留住一个有潜力的人才，有时候比引进一个项目更重要。未来的科创街区，必须在生活上持续用力：让人才能以可负担的成本住下来，让年轻人在街角找到属于自己的咖啡馆和球场，让创新者的孩子能在家门口上好学校。只有当街区从“上班的地方”变成“生活的地方”，创新才有了最稳定的基础。

从单点突破走向机制集成。职务成果赋权改革、科技副总、以商补产、拨转股等制度的突破，已释放了可观的创新活力。下一个阶段的挑战是如何将这些分散的制度工具“集成”起来，形成一整套适配科创街区运行规则的体系。这需要更高层级的统筹、更大力度的授权，也需要更精准的“试

错—迭代—推广”机制。

伟大的创新是“偶然性结果”和“必然性过程”的统一。科创街区的使命，就是为“必然性”提供土壤，为“偶然性”留出空间。它不能“制造”伟大创新，但可以“培育”伟大创新的发生条件。

科创街区正在中国的城市里生长着。让创新在城市街区生长，让城市因创新而生生不息——这是这个时代的期待，也是每一个用心建设科创街区的人正在书写的答案。

【关于本报告】

本报告在中国科学学与科技政策研究会的主持下，由上海交通大学中国城市治理研究院、上海交通大学国际与公共事务学院、上海社会科学院城市与人口发展研究所等单位师生联合完成。特别感谢十六个案例所在地的政府部门、高校院所、园区运营机构和企业家们的大力支持。

特别感谢上海唐君远教育基金会设立的“唐君远城市治理研究基金”的支持。

报告核心观点源于即将出版的《科创街区：中国城市创新驱动发展战略的实践手册》，相关数据以书中案例调研成果及公开资料为准。读者若对完整内容感兴趣，敬请关注该书的正式出版。欢迎与我们联系。

邮箱：ciug@sjtu.edu.cn

电话：021-62934788



研究团队

负 责 人：吴建南、邓智团

研究成员：（按姓氏笔画排序）

王奎明	邓智团	卢文正	玉志勇	田祚雄
权一章	吴建南	谷晓坤	宋晓倩	张润强
张天伦	杨 晴	周小平	孟凡蓉	徐 灿
顾晓焱	黄 焕	曾婧婧	楚中柱	樊志宏
操玲姣				