

7. Một số các Business Park trên thế giới

Thung lũng Silicon

Chủ đầu tư, sở hữu: Khởi đầu từ Trường đại học Standford.

Vị trí: San Francisco, California, Hoa Kỳ.

Diện tích: Khởi đầu 3.240ha và đang tiếp tục mở rộng.

Chức năng: Khu công nghiệp công nghệ cao, nghiên cứu và triển khai khoa học công nghệ.

Số công ty: Khoảng 7.000 công ty điện tử, công nghệ thông tin và phần mềm. Hơn 600 công ty tài chính. Khoảng 11 công ty thành lập mới mỗi tuần.

Số lao động: Không có thống kê chính xác (năm 1996 khoảng 50.000 lao động mới một năm).

Thung lũng Silicon được coi là *Business Park* đầu tiên trên thế giới, có nguồn gốc từ khu công nghiệp Standford. Đây là một trong những ví dụ điển hình về sự hợp tác phát triển thành công giữa một trường đại học (với chức năng nghiên cứu và đào tạo) với các doanh nghiệp bên ngoài (với chức năng sản xuất, kinh doanh và thương mại).

Thung lũng Silicon ngày nay là niềm tự hào và là hình ảnh nổi bật về khoa học công nghệ và kỹ thuật cao của Hoa Kỳ.

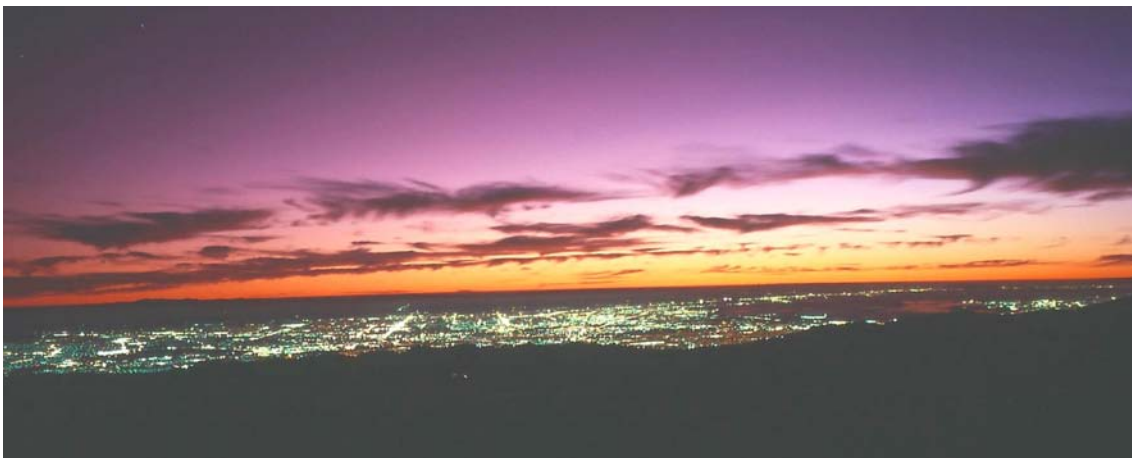
Lịch sử của Thung lũng Silicon được bắt đầu vào đầu những năm 1950 khi trường Stanford gặp một số khó khăn về tài chính. Ban lãnh đạo của trường đã có sáng kiến triển khai một chương trình hợp tác về học bổng, nghiên cứu và việc làm với một số công ty trong khu vực. Cùng với chương trình này, trường Stanford cung cấp một phần đất đai trống của mình (khoảng 3.240ha) cho các công ty công nghệ cao có khả năng đem lại lợi ích cho Stanford hoạt động. Vào năm 1951, khu công nghiệp Stanford nhanh chóng được thành lập. Varian Associates là công ty đầu tiên ký hợp đồng thuê đất, tiếp ngay sau đó là các công ty như General Electric, Eastman Kodak. Các công ty và các trung tâm nghiên cứu công nghệ cao khác cũng dần chuyển đến khu vực này: IBM (1952), Lockheed Aerospace Co. (1956), NASA (1958), Xerox (1970).

Khái niệm về Thung lũng Silicon chỉ thực sự hình thành vào năm 1971, khi các hoạt động về sinh học, hóa chất và các công nghệ cao khác trong khu vực phát triển mạnh. Sau đó là cuộc cách mạng về máy tính (những năm 1980) và cuộc cách mạng về Internet, World Wide Web (những năm 1990) với sự thành công của các tên tuổi hàng đầu như Apple, Sun, Cisco hay Netscape.

Hiện nay, Thung lũng Silicon có tốc độ phát triển chóng mặt với khoảng 11 công ty thành lập mới mỗi tuần, ranh giới địa lý không ngừng được mở rộng và vốn đầu tư vào đó không ngừng tăng lên.

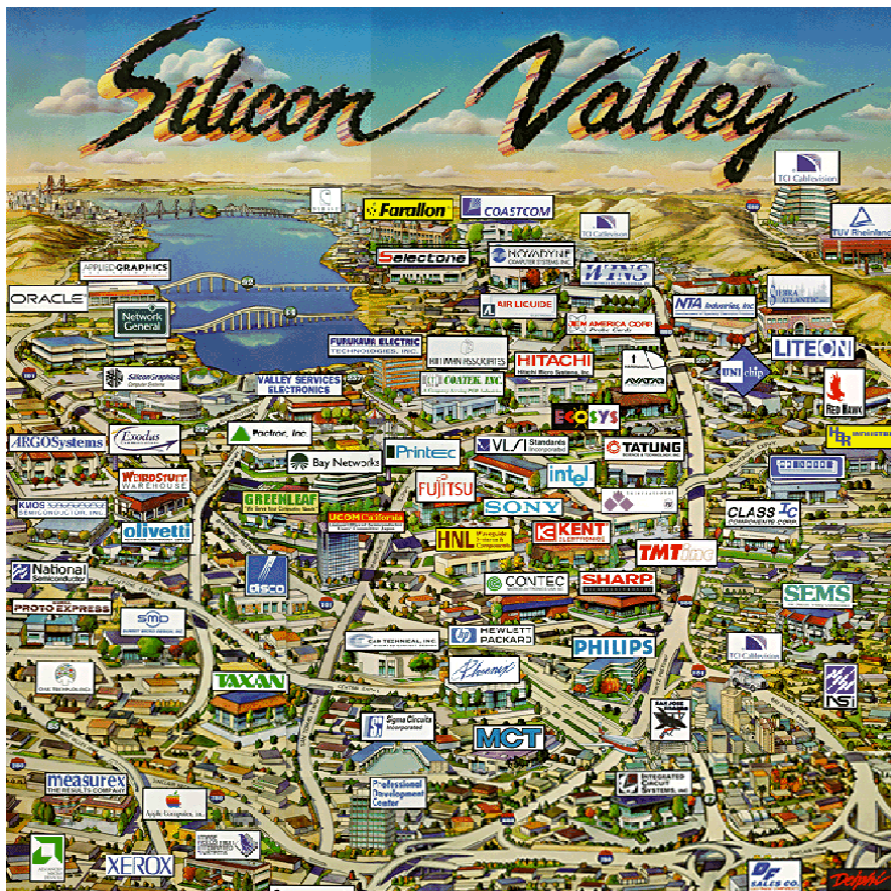
Ngoài các công trình nghiên cứu, sản xuất, Thung lũng Silicon đã được xây dựng để trở thành một đô thị hoàn chỉnh, với hệ thống các công trình công cộng dịch vụ hoàn hảo và những khu nhà ở chất lượng cao. Chất lượng cuộc sống nơi đây đã trở thành niềm mơ ước của nhiều người dân Hoa Kỳ.

Thung lũng Silicon ngày nay còn được gọi là Thung lũng Internet được coi là một mô hình *Business Park* phát triển thành công nhất trên thế giới.





Toàn cảnh Thung lũng Silicon



Sơ đồ chỉ dẫn trong Thung lũng Silicon



Hồ nước cảnh quan trong khu công nghiệp Stanford



Cảnh quan bên ngoài các công trình nghiên cứu



Công trình mới xây dựng trong Thung lũng Silicon

Khu nghiên cứu khoa học Cambridge

Chủ đầu tư, sở hữu: Trường đại học Cambridge.

Vị trí: Cambridge, Anh.

Diện tích: 61,5 ha.

Chức năng: Khu nghiên cứu, triển khai khoa học công nghệ và các dịch vụ hỗ trợ.

Số công ty: 66

Số lao động: khoảng 5.000 người

Khu nghiên cứu khoa học Cambridge được coi là *Business Park* đầu tiên ở Anh. Học tập mô hình của Stanford, trường Trinity (thuộc trường đại học Cambridge) đã nhận thấy lợi ích từ việc phát triển công nghiệp dựa trên nền tảng nghiên cứu khoa học cơ bản, chuyển giao công nghệ mới và sự hợp tác chặt chẽ giữa trường với các công ty trong vùng. Kết quả là đến năm 1970, Khu nghiên cứu khoa học Cambridge được thành lập.

Trong năm năm đầu, kể từ năm 1973 khi công ty đầu tiên Laser Scan chuyển tới, Khu nghiên cứu khoa học Cambridge phát triển rất chậm chạp. Các công ty dường như chưa quen với khái niệm mới về một khu vực tập trung khoa học công nghệ và hợp tác nghiên cứu. Tính đến cuối thập kỷ 70, chỉ có 25 công ty tham gia vào Khu nghiên cứu khoa học Cambridge.

Tuy nhiên, sang thập kỷ 80, Khu nghiên cứu khoa học Cambridge có những bước chuyển biến mới khi một loạt các công trình nghiên cứu và các công trình công cộng, dịch vụ hỗ trợ khác được phát triển. Đến thập kỷ 90, Khu nghiên cứu khoa học Cambridge phát triển mạnh mẽ cùng với nhu cầu đất đai tăng lên nhanh chóng. Tính đến cuối năm 1999, Khu nghiên cứu khoa học Cambridge có 64 công ty với hơn 4.000 lao động.

Bước sang thế kỷ mới, Khu nghiên cứu khoa học Cambridge đã xây dựng nốt 9ha đất còn lại. Hiện nay, Khu nghiên cứu khoa học Cambridge có 66 công ty tham gia với khoảng 5.000 lao động.

Từ khi bắt đầu thành lập, Khu nghiên cứu khoa học Cambridge luôn chú trọng đến việc phát triển cảnh quan và giữ một độ xây dựng thấp. Trong tổng số 61,5ha đất, khoảng 8,1ha (13%) được dành cho cảnh quan, bao gồm hồ nước trung tâm với các loài sinh vật tự nhiên, khu vực cây ăn quả và các vườn dạo. Bên cạnh đó, mỗi lô đất cũng dành ra khoảng từ 35% đến 40% diện tích cho cảnh quan.

Khu nghiên cứu khoa học Cambridge hiện đang có ý định tiếp tục mở rộng.



Toàn cảnh Khu nghiên cứu khoa học Cambridge



Sơ đồ mặt bằng công trình trong Khu nghiên cứu khoa học Cambridge



Công trình trong Khu nghiên cứu khoa học Cambridge

Các *Business Park* thế hệ thứ nhất

Khu Hampshire Corporate

Chủ đầu tư, sở hữu: Hội đồng quản hạt Hampshire.

Vị trí: Chandler's Ford, Hampshire, Anh.

Diện tích: 7,3 ha.

Chức năng: Văn phòng chất lượng cao.



Toàn cảnh Hampshire Corporate



Công trình trong Hampshire Corporate

Thung lũng Thames

Chủ đầu tư, sở hữu: Công ty khai thác và các sản phẩm gas British.

Vị trí: Reading, Berkshire, Anh.

Diện tích: 2,05 ha.

Chức năng: Văn phòng chất lượng cao.



Toàn cảnh Thung lũng Thames



Công trình trong Thung lũng Thames

Khu Sub Tropolis

Chủ đầu tư, sở hữu: Công ty phát triển bất động sản Hunt Midwest.

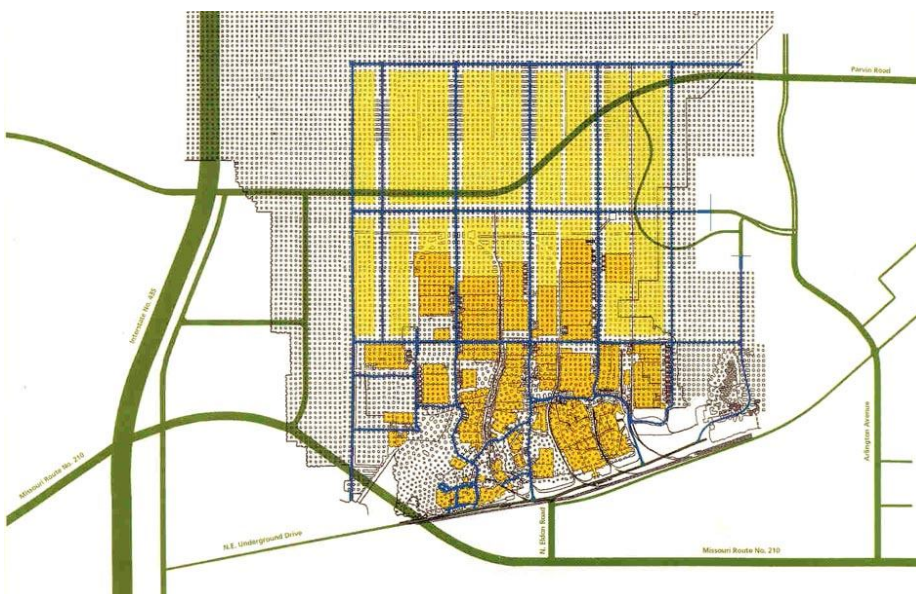
Vị trí: Kansas, Missouri, Hoa Kỳ.

Diện tích: 351 ha (theo quy hoạch).

Chức năng: Khu công nghiệp, nhà kho và văn phòng.



Sơ đồ không gian trong Sub Tropolis



Sơ đồ mặt bằng Sub Tropolis



Lối vào Sub Tropolis



Không gian làm việc trong Sub Tropolis

Các *Business Park* thế hệ thứ hai

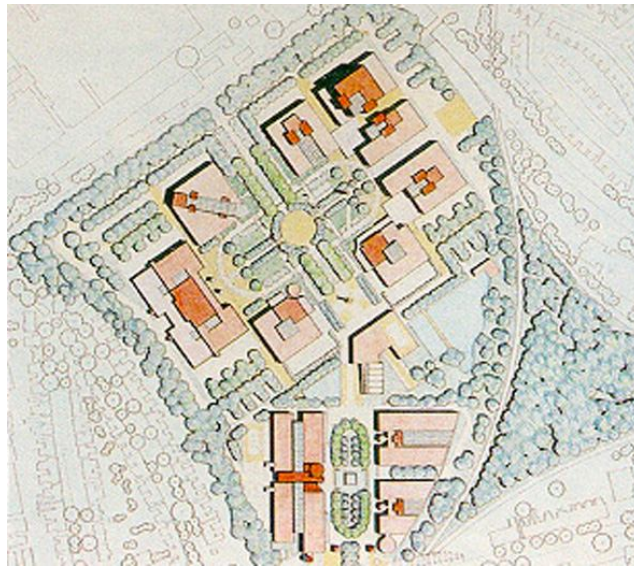
Khu Chiswick Place

Chủ đầu tư, sở hữu: Công ty đầu tư Vương quốc Anh và châu Âu, Stanhope Plc.

Vị trí: Chiswick, London, Anh.

Diện tích: 13,35 ha. Tổng diện tích sàn 139.400m².

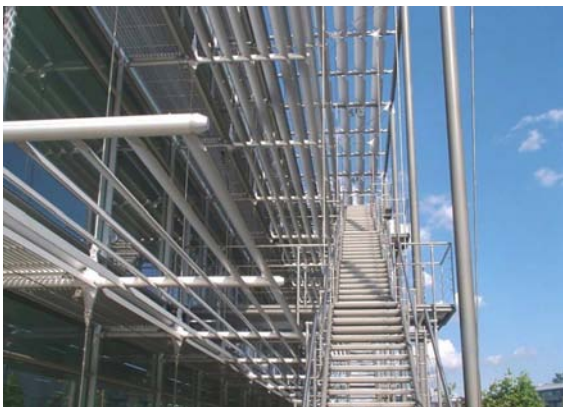
Chức năng: Khu văn phòng chất lượng cao.



Sơ đồ tổng mặt bằng Chiswick Place



Mô hình các công trình trong Chiswick Place



Công trình trong Chiswick Place



Công trình trong Chiswick Place

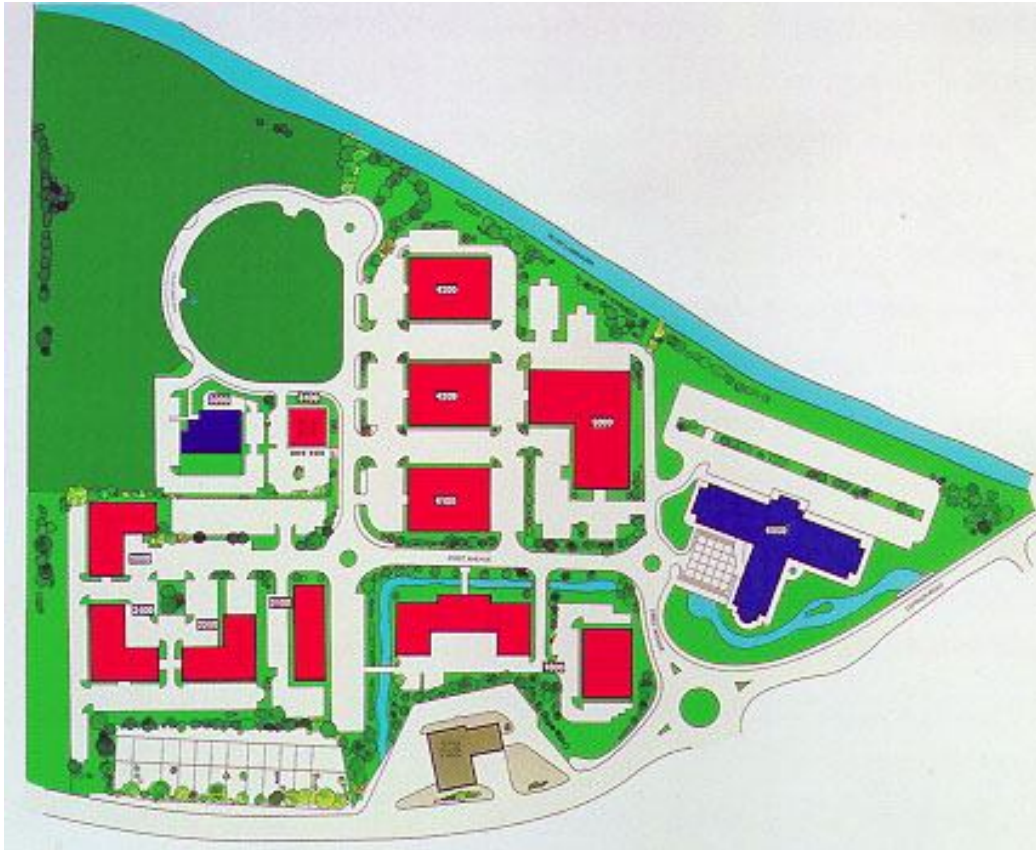
Khu Newbury

Chủ đầu tư, sở hữu: Công ty phát triển Arlington.

Vị trí: Newbury, Berkshire, Anh.

Diện tích: 12,14 ha.

Chức năng: Khu văn phòng chất lượng cao.



Sơ đồ tổng mặt bằng khu Newbury



Công trình và cảnh quan trong Newbury

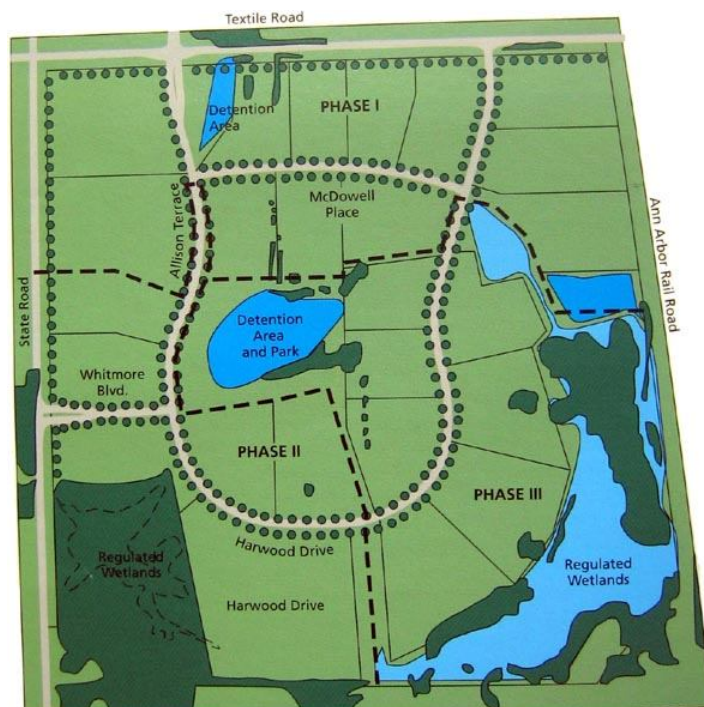
Khu trại nghiên cứu và thương mại Avis

Chủ đầu tư, sở hữu: Công ty kinh doanh tài chính Palm Beach.

Vị trí: Ann Arbor, Michigan, Hoa Kỳ.

Diện tích: 63,1 ha.

Chức năng: Khu văn phòng chất lượng cao và nghiên cứu khoa học công nghệ.



Sơ đồ tổng mặt bằng khu Avis (trên: khu phía Bắc, dưới: khu phía nam)



Công trình và cảnh quan trong khu Avis