

 City of Ryde

麥考瑞公園 商業區 Macquarie Park

澳洲，雪梨

澳洲獨到的創新園區

世界級創新投資體量



高科技
產業園區
概況

市長寄言



2030年，麥考瑞公園商業區 (Macquarie Park) 將成為澳洲首屈一指的商業區，隨著萊德市 (City of Ryde) 轉型為全球創新研發中心，我們正踏上迄今最波瀾壯闊的旅程。

萊德市具備多元優質的人力資源，擁有世界一流的高等學府、研究中心及職業教育機構，藝文娛樂產業蓬勃發展。這裡融合了三大優勢：數位基礎設施完備，前瞻思維領導力，商學政界往來密切，為我們挹注了源源不絕的創新動力。

我們對先進技術領域的投資，可改變整體社區的樣貌，為大眾創造出新的工作機會，讓理工背景的人才學有所用，一展抱負。創新與創造力的持續迸發，也會吸引最優秀的頂尖人才前來這座城市落戶生根。

麥考瑞公園乃至於萊德市的發展，都離不開擴大科技領域的招商引資。作為萊德市市長，我會全力與廣大市民及海內外各界夥伴通力合作，保證這項投資，讓本市永保競爭力，始終走在創新的最前線！

市議員 Sarkis Yedelian
授澳洲勳位獎章者
萊德市市長

行政長官 寄言



麥考瑞公園商業區是澳洲獨到的創新園區，位居策略要地，擁有多元化經濟與人口、技術工作人力、交通發達且設施齊備，經商環境獨具一格，是科技導向型企業大展抱負的理想之選。

為了持續成長與繁榮，我們方向明確，傾力支持各界合作夥伴。

我們想方設法降低本市經商成本與風險，市府專門開設了商務禮賓服務，安排單一聯絡窗口，用心協助企業在麥考瑞公園茁壯成長。在本市創辦業務，無論需要什麼，都可透過市府員工得到實實在在的支援。

我們正努力攜手政商兩界夥伴跨越三層政府架構，創造穩定經商條件並強化共識，從而精簡監管負擔。

相信這樣的合作方式將為所有利害關係方開創多贏局面，使本市與合作夥伴共好共榮。

我們共同創造更有活力、欣欣向榮的城市！

Wayne Rylands
萊德市行政長官

為何選擇 麥考瑞公園 商業區？



策略要地

麥考瑞公園緊鄰雪梨市中心商業區，搭乘火車、公車、雪梨地鐵西北線等大眾運輸工具即可輕鬆抵達。此外多條主要幹道近在咫尺，包括M2高速公路和Lane Cove隧道，銜接都會圈多個城區及國際港口航站。



商業與創新

麥考瑞公園匯聚形形色色的企業，包括多家全球化科技企業。此區已打造出活力滿滿的商業創新生態，持續有老牌企業及新創公司進駐。



高技術工作人力

澳洲十大名校之一的麥考瑞大學（Macquarie University）就位於麥考瑞公園。該校在合成生物領域冠絕全球，產學攜手合作，已在本區建起完善的研發網路。

學校周邊還有多所世界一流學府及大量職業教育機構，通勤便捷耗時短，為麥考瑞公園的企業持續輸運著優秀的人才。

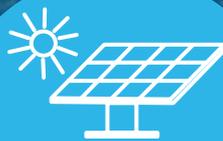
麥考瑞公園距離以下地點的平均車程：

- 雪梨中心商業區 - 25分鐘
- 雪梨機場 - 35分鐘
- 西雪梨機場 - 45分鐘



設施完備， 生活寧適

麥考瑞公園生活條件優越，到處有公園綠地及娛樂設施，零售餐飲選擇琳琅滿目。此外居住選擇多元，有經濟型公寓也有獨棟房屋，雪梨最大型的購物中心之一Macquarie Centre也在此地。



環保永續

麥考瑞公園高度重視永續發展，採取多項創舉減少城市碳足跡。商業上，建築施工和最後建成的型態持續推升永續性及能源效率。



城際互通

麥考瑞公園是距離新南威爾斯州Hunter和Central Coast最近的規模商業區，兩地總人口超過百萬，是澳洲推進可再生能源轉型的核心區域。麥考瑞公園商業區距離紐卡斯爾港（Port of Newcastle）不到兩小時車程——澳洲首批氫氣樞紐站將建在此處。

總體而言，本地享有多方優勢，包括策略要地、活力商業創新生態，高技術工作人力、優質生活，以及人才流動管道暢通。這些優勢構成了具全球競爭力的興旺商圈，吸引企業進駐、居民落戶、遊客絡繹不絕。

市府招商引資 配套措施：

萊德市經濟發展禮賓服務

.....善用本地獨有的文化、
人才、產業、地理位置、
建築設施及自然資產，
為本市擘畫百年興旺大計。

2023年，萊德市將深耕在地，採取符合時代潮流的策略性作風推動經濟發展。萊德市會更加積極應對影響成長與投資的重大複雜議題，向地方、國家乃至國際的利害關係方展現發展的決心。

以麥考瑞公園商圈為核心，為本市招攬新投資，同時支持現有企業成長，是我們的策略重點。我們將以解決問題為導向，主動前瞻預判，促進本市的經濟成果。為支持投資成長，我們將與政府、企業、產業及社區密切合作，致力：

- 降低萊德市的經商風險
- 降低萊德市的經商成本；以及
- 為萊德市的經貿活動與成長創造商機。

我們將在全澳展開招商工作，善用本地獨有的文化、人才、產業、地理位置、建築設施及自然資產，為本市擘畫百年興旺大計。

為實現經濟發展目標，萊德市將導入「禮賓」模式來促進經濟發展。在本市展開業務，除了新南威爾斯州投資促進會（Investment NSW）和澳洲貿易公委會（Austrade）等政府機構可予支持外，萊德市還將作為第一聯絡窗口積極提供協助。值得一提的是，本市的禮賓服務團隊將認真傾聽企業與投資者的需求，我們會與本市議會和各級政府透明分享回饋意見，在可行情況下竭盡所能務實解決問題。

場地推薦 與開發

麥考瑞公園周邊場地類型多元，可供企業直接進駐或改造翻修，打造客製化設施。除了場地推薦，商圈內還有大量開發商、建築師及配套專業機構，為初來乍到的商家提供全方位支援服務。若對開發建設的各種核准流程不清楚，市議會可逐一輔助辦理。

資源引介及 場地考察

萊德市設有專職團隊協助投資者與企業輕鬆辦理政府手續，介紹各項補助款及獎勵措施，推薦跨界人脈資源，並適時提供專門協助。

禮賓模式還涵蓋了國際參與與政府關係事務。萊德市可配合國際代表團、海外貿易委員會及各國政府機構，為考察團量身訂做，熱情接待八方來客，仔細介紹本市的投資機會與貿易優勢。此外，我們可以陪同參觀麥考瑞公園商圈、引介麥考瑞大學合作資源，並為此區志同道合的企業商家牽線。

新南威爾斯州是
澳洲最大經濟體，
具有創新成果突出的
成熟技術系統。



澳洲



為世界
第13大
經濟體

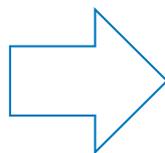


2,590萬
人口



簽署16項
自由貿易協定

新南威爾斯州



占澳洲國民產出

31%



2,000家
活躍的新創企業



314,000名
高科技人才
(超過澳洲其他州)

新南威爾斯州經濟規模超過新加坡、馬來西亞及香港

雪梨



南半球新創生態
排名第1



最受數位專業人士
青睞的城市
**世界排名
第9**

麥考瑞公園 - Macquarie Park



**新南威爾斯州
第2大商圈，**
2030年將成為全澳
第四大商圈



10%
的世界百大企業駐澳總部設在
此處——澳洲獨到的創新園區，
麥考瑞大學所在地

進駐麥考瑞公園 商圈，掌握立足 雪梨時機



10%世界百大企業
設址於麥考瑞公園商圈

麥考瑞公園商園位於萊德市
地方政府轄區，占地近700公頃，
建築設施先進，自然環境優美，
教育體系及就業市場相輔相成，
是雪梨名列榜首的創新園區。

目前麥考瑞公園是澳洲最大的非中心商業區辦公室市場，並有望在2030年成為澳洲第四大商園。相較於澳洲其他商業區，本地四大經濟支柱優勢明顯：

- **教育** – 澳洲頂尖的研究機構麥考瑞大學，其MBA課程在澳洲名列前茅。
- **研發** – 園區內眾多企業組織大力投資研究，其中包括與麥考瑞大學等學術機構積極合作，其他研發企業包括Abbott Australasia和AC Nielsen Research等。
- **知識密集型產業** – 製藥、媒體、科技及電信產業的核心群聚。
- **醫療保健服務** – 坐擁麥考瑞大學附屬醫院——澳洲首個也是唯一體系完備的醫學教研中心。

以這些經濟支柱和在地人才為基礎，麥考瑞公園內形成了多個商業群聚，包括：

- **醫療與製藥** (AstraZeneca、Biogen、Cochlear、嬌生、雅培、賽諾菲等)
- **媒體、科技及電信** (戴爾、施耐德電機、Meridian IT Australia、Optus、愛立信、Foxtel、Australian Radio Network、麥考瑞公園資料中心等)
- **數位** (佳能、富士通、柯尼卡美能達、施耐德電氣、飛利浦、松下等)
- **物流運輸** (Transport for NSW、現代、富豪、起亞、CHEP等)
- **先進製造與技術** (3M、BAE systems、Boc Ltd、Memjet、Ecolab Australia、Proctor & Gamble Australia等)
- **其他** (孩之寶、Arbonne 美妝、Aristocrat、Raytheon Australia、Relyon Australia等)

相較於雪梨的平均水準，麥考瑞公園商園在專業化、科技服務、教育培訓等方面就業比例更高。本地註冊的智慧財產權數量為澳洲第一。

麥考瑞大學營運的兩個育成中心也持續培育著各領域的新創企業。

新南威爾斯州 科技產業發展 版圖

具有文憑、進階文憑、學士學位或
更高學歷的人才，在大雪梨都會圈
約占43%，在萊德市達到56%。

萊德 (Ryde) 人才濟濟！

新南威爾斯州有大量技術人才，且持續成長。澳洲近三分之一的人口聚集在本州，理工類 (STEM) 畢業生及技術工作者全澳最多

具有文憑、進階文憑、學士學位或更高學歷的人才，在大雪梨都會圈約占43%，在萊德市地方政府轄區達到56%。

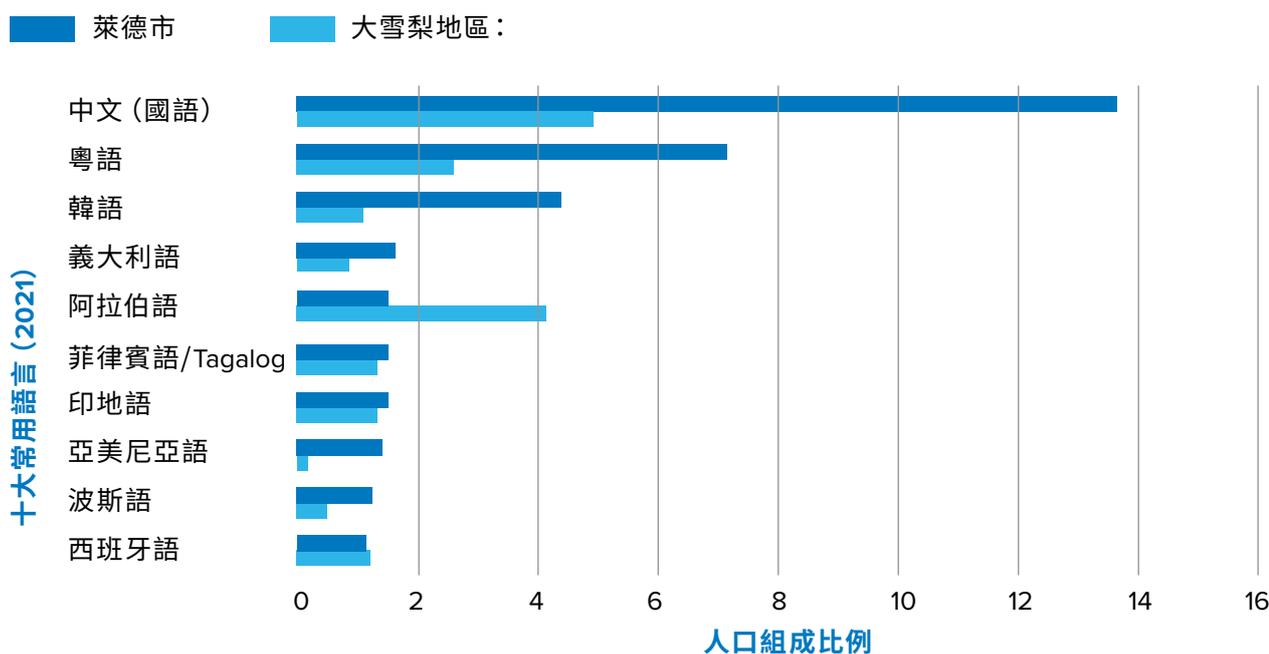
在全球數位專業人士異地調職意願調查中，在最受數位工作者青睞的去處，雪梨排名第九。雪梨工作環境多元、工作條件一流，生活品質優越，在調查中領先舊金山和多倫多。

這裡的人口組成多元，教育程度高。新南威爾斯州人使用的語言多達275種，萊德市則達到78種，本市近50%的人口在家使用英語以外的語言。

據2021年人口普查：

- 大雪梨都會圈的工作者中，433,000人 (占15.4%) 任職於專業、科技服務、資訊傳媒及電信產業。
- 萊德市的工作者中，27,000人 (占25.4%) 任職於專業、科技服務、資訊傳媒及電信產業。

居家常用語言 (2021)



資料來源：澳洲統計局《2021年人口與住宅普查》(普通常住居民)。
以.id格式個人資料彙編統計 (個資為知情提供)

前瞻教育

新南威爾斯州的教育機構源源不絕
輸送著訓練有素的技术工人。
世界排名前200的大學當中，六所
位於新南威爾斯州。麥考瑞公園商業區
的麥考瑞大學在澳洲排名第10，全球
排名175（2023年泰晤士高等教育世界
大學排名），開辦的大學與碩士課程
涵蓋了700多個學科。

澳洲享有盛譽的職業教育
培訓機構TAFE NSW擁有
業界實務經驗豐富的師資
陣容，善於將真實世界的
前瞻技能直接帶到課堂上。

TAFE NSW課程靈活，有全日制有在職，有實體課堂
也有線上模式。萊德市有兩個TAFE NSW校區：

- TAFE NSW Ryde校區 – 酒店、觀光、園藝及環境
管理專業聞名海外。
- TAFE NSW Meadowbank校區 – 近期轉型以理
工為主，旁邊新建一所高中，形成了體系完整的
*Meadowbank*升學就業區。

轉型後的TAFE NSW Meadowbank校區：

- 全新跨產業數位技術中心，形成獨特的產業創
新合作空間，加強培訓教學的數位互動功能，聚
焦產業動態
- 改善校區到Meadowbank火車站的交通狀況
- 開設應用技術與數位學院 – 新南威爾斯州政府
認可的高等教育機構，與大學及業界密切合作，
開創革命性教學模式，將現實生活的新思想、
新趨勢帶入課堂。微軟、雪梨科技大學、TAFE
NSW及麥考瑞大學等均在合作之列。

投資世界 一流研究

新南威爾斯州的高等學府盛名在外，
研究課題涵蓋諸多領域。麥考瑞大學
卓越的科研成果廣受全球認可，全方面
達到甚至超過世界標準。此外，該校有
五名科研學者在世界排名前1%。

聯邦科學與工業研究院 (CSIRO) 是澳洲
國家級科研機構，在新南威爾斯州業務
工作廣泛，與麥考瑞大學以及麥考瑞公園
商圈的各大企業均有合作關係。

麥考瑞大學將建造澳洲首座RNA
研究試製廠，造價9,600萬澳元，
由Myeloid Therapeutics企業營運。



麥考瑞大學卓越的科研
成果廣受全球認可，全方面
達到甚至超過世界標準。

一應俱全的 基礎設施

新南威爾斯州政府積極投資打造基礎設施和知識文化設施，鞏固本州在亞太地區的科技樞紐地位。

麥考瑞公園商業區包括地鐵在內的大眾運輸系統四通八達，方便大雪梨都會圈和新南威爾斯州的工作者、商家及居民往來流動，商業空間超過100萬平方公尺，預計2065年可擴大到將近360萬平方公尺。

2022年7月，澳洲不動產委員會對中心商業區及非中心商業區空置率的分析表明，麥考瑞公園商圈的空置率為10.42%，排名第五，低於澳洲其他各州。

此表現涉及多重因素，包括毗鄰麥考瑞大學、便捷的西北地鐵線等。如下表所示，本區的A級和B級辦公大樓租金持續低於大雪梨其他中心商業區及非中心商業區市場。

每年每平方公尺淨租金

市郊	頂級	A級	B級
雪梨中心商業區 [^]	\$1,005 - \$1,525	\$870 - \$1,325	\$675 - \$1,035
北雪梨	\$950 - \$1,200	\$750 - \$850	\$675 - \$775
Parramatta	\$620 - \$650	\$500 - \$600	\$425 - \$500
St Leonards	無*	\$660 - \$750	\$500 - \$600
Chatswood	無*	\$625 - \$725	\$500 - \$550
麥考瑞公園商業區	無*	\$450 - \$480	\$360 - \$400
North Ryde	無*	\$360 - \$420	\$300 - \$360
Lane Cove West	無*	無**	\$290 - \$320

表3 - 每平方公尺淨年租金 (2022年7月)

* 該市場無頂級商辦

** 該市場無A級商辦

[^] 截至2022年9月



Platform 2
Macquarie Park

Lift to concourse

2



麥考瑞公園的商業空間超過
100萬平方公尺，2065年可擴
大到將近360萬平方公尺。

金融科技

雪梨是澳洲的金融之都。第一大主流金融市場就在這裡開市，每天提供各方面金融服務。

全澳高達2.3萬億澳元的退休金（養老金）儲蓄池是雪梨金融實力的保證。在澳洲營運的外國銀行80%設在雪梨。八大基金管理企業、大量金融監管機構同樣設在此處。

欣欣向榮的「FinTech」生態讓Afterpay、ZipCo、Brighte等金融技術企業如魚得水，在這裡發展壯大。澳洲大力支持金融科技。澳洲證券投資委員會祭出強化監管「沙箱」，降低企業測試市場的難度，創造機會開拓亞太市場。

本區的金融科技企業如雨後春筍，不少誕生於麥考瑞大學的育成中心計畫。

澳洲

新南威爾斯州



為世界**第5大**
退休金儲蓄池



澳洲60%
的金融科技新創企業設在這裡



金融服務業規模達
10兆澳元*



全球金融科技中心
排名

**雪梨位
居第11**



本區募資超過1億澳元的金融科技企業達
14%



24%
的澳洲金融科技企業創始人是女性



網路安全

新南威爾斯州的網路安全專業技術人才逾萬，從事網路安全工作的組織約有40%是外國企業，充分享受了本地的勞動力紅利。

透過鼓勵在校學生選擇入行就業、提升高等教育技能並補貼實習企業，新南威爾斯州的人才庫持續擴大。

2026年，網路安全產業的年營收預計可達60億澳元。對此，新南威爾斯州政府專門建設網路中心，加快產業成長。相關措施包括面向海外人才的便捷遷居計畫，旨在吸引更多專業人士前來本州。

新南威爾斯州的11所公立大學當中有7所專攻網路研究，包括麥考瑞大學。各大高等學府在培養人才之際拓展了知識疆界，在網路威脅日益加劇的今天，確保新南威爾斯州科技始終先行一步。

麥考瑞公園商業區從事網路安全的企業越來越多。其中有在9個國家的50個據點運作的全球化集團Meridian Group International，也有朝氣蓬勃的Hubify Limited等本地企業。

澳洲



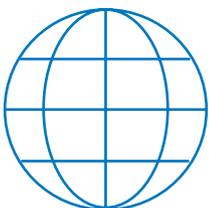
全球網路安全指數排名第8

網路犯罪風險最低



2024年網路安全支出預計為

76億澳元



43%
的網路安全企業
提供全球服務

新南威爾斯州



40%
的澳洲網路工作者
住在新南威爾斯州



200+
家網路安全企業
總部設在此地



**2.4億
澳元**
用於強化新南威爾斯
州政府的網路安全
防禦力



USERNAME

Remember me Forgot password

LOGIN

A vertical panel on the right side of the interface. It features a bar chart with a rising line graph, a globe icon, and various data visualization elements like lines and boxes. Below these elements is a block of binary code.



影視製作

新南威爾斯州是澳洲電視電影的一大出產地，

針對後期、數位及視效製作（統稱「PDV」）祭出優厚的財務獎勵措施。新南威爾斯州多變的地理環境、經驗豐富的專業人員，加上世界一流的設施及優越的生活型態，吸引著海內外製作人及導演紛至沓來。

本州長期大力投入電影產業、PDV及計算機生成圖像（CGI）已在全球獨樹一幟。雪梨匯聚眾多世界領先的數位創意工作室，如Animal Logic和工業光魔，均在州政府支持下順利開幕。

這裡也進行著南半球最大規模的端到端生產。與之相對，新南威爾斯州中北部海岸建成了澳洲首個體系完善的影視與後期製作群聚——太平洋灣影視村（Pacific Bay Resort Studios & Village）。此地佔據雪梨和拜倫灣之間的黃金位置，擁有虛擬技術工作室、聲效舞臺等先進設施，環境優美生活舒適。

就影視產業而言，除了在麥考瑞大學接受相關教育，麥考瑞公園也有一眾同行，其中既有小型的本地製作人，也有業務遍及全球的大企業。Foxtel、澳洲廣播電臺等企業的總部均在本區，這裡最受青睞的就是創意人士。

值得一提的還有富士膠片株式會社，其FUJINON專業拍攝鏡頭場景描繪效果突出，是世界各地製作電影電視的利器。

澳洲



遊戲開發工作室年營收達

2.26億澳元



創意產業年度經濟產出達

300億澳元



82%
的遊戲開發營收來自海外市場與投資

新南威爾斯州



創意產業出口總額占澳洲的

70%



本地貢獻的創意產業工作占

42%

澳洲後期製作企業近半數集中於此地



量子計算和 人工智慧

新南威爾斯州的技術能力橫跨量子全棧，量子產業生態在全球舉足輕重。

本州新創企業吸引了大量風險投資，其中有固件生產商Q-CTRL、開發10量子位原型整合處理器Silicon Quantum Computing、納米材料製造商LuciGem，以及高解析度光譜儀生產商Redback Systems等。

雪梨各大學將量子研發視作關鍵實力，創新成果就是上述掌握了高精尖技術的領軍企業。新南威爾斯州四所大學運用領先的量子技術專業知識，聯合成立了「雪梨量子學院」。這四所學校分別是雪梨大學、新南威爾斯大學、雪梨科技大學及麥考瑞大學。其中，後者是資料科學實驗室和應用人工智慧中心的所在地，人工智慧和流程自動化研究走在世界前列。

澳洲的企業廣泛應用人工智慧，部署了這項技術的大型企業達89%。人力資源穩健，有47萬人從事前十名人工智慧相關職業，包括軟體程式設計與開發。新南威爾斯州占了澳洲五分之二的軟體與應用程式設計師。本州人工智慧產業已形成群聚，規模不亞於柏林，可媲美新加坡和多倫多。

澳洲國家聯邦科學與工業研究院（CSIRO）的資料與數位專業部門——Data61，擁有全球規模最大的人工智慧與資料知識庫之一。為落實「澳洲人工智慧行動計畫」，研究院成立了國家人工智慧中心。Data61資料部在新南威爾斯州有14個工作點，包括麥考瑞公園商業區。

2040年澳洲量子產業能力預測



16,000個
職位



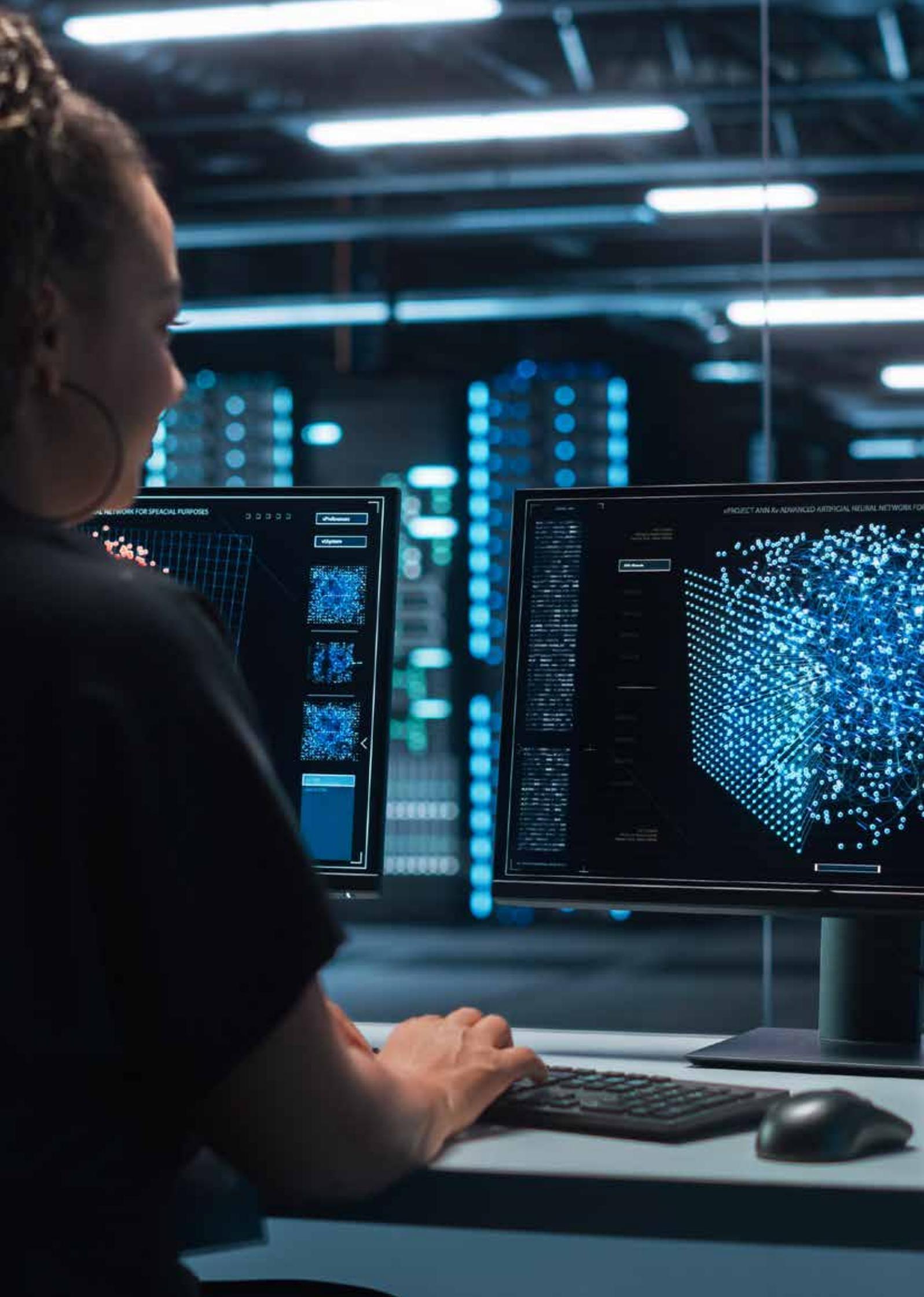
年營收
40億澳元

新南威爾斯州



本地擁有世界領先量子
技術能力的大學占澳洲的

50%



參考資料

新南威爾斯州規劃與環境部門《經濟發展研究報告》（麥考瑞公園商業區策略總體規劃 – 附錄B），約2022年6月

澳洲統計局《2021年人口普查》

2023年泰晤士報高等教育世界大學排名

《TAFE NSW 2023 – Meadowbank校區概況》，2023年1月18日查看：
www.tafensw.edu.au/locations/northern-sydney/meadowbank

《TAFE NSW 2023 – Ryde校區概況》，2023年1月18日查看：
www.tafensw.edu.au/locations/northern-sydney/ryde

BIS Shrapnel，《就業策略評論：麥考瑞公園商圈》，2015年12月

CI Australia，《麥考瑞公園市場動態》，2022年10月

CI Australia，《北岸辦公室市場動態》，2022年9月

CI Australia，《中心商業區辦公室市場報告》，2022年9月

新南威爾斯州投資促進會，《新南威爾斯州的機會與技術》，2022年6月1日

更多資訊



www.ryde.nsw.gov.au/invest



或聯絡萊德市 (City of Ryde) 經濟發展禮賓服務：



電話：(+61) 2 9952 8222



電子郵件：invest@ryde.nsw.gov.au





客服中心

地址：1 Pope Street,
Ryde NSW 2112
電話：(+61) 2 9952 8222
www.ryde.nsw.gov.au

 City of Ryde



Lifestyle and opportunity
at your doorstep