



2019中国产业地产市场 发展年报



重庆产城经济研究院
CHONGQING INDUSTRIAL-CITY ECONOMIC RESEARCH INSTITUTE



2019 中国产业地产市场回顾与趋势展望

区域利好政策频发，园区上市融资获突破。今年以来，都市圈、粤港澳大湾区、长江三角洲一体化、交通强国、国家物流枢纽等政策频出，区域一体化进程持续加速推进，产业地产发展迎布局良机。此外，国家出台政策，以鼓励和支持国家级开发区上市融资，大量优质园区迎来重要的发展机遇。

多地土地新政促用地规范，产业发展更应提质增效。2019年，我国房地产市场运行的政策环境整体偏紧，房地产行业资金监管从严从紧。国家和地方政府出台一系列产业用地政策，以保障产业用地规划化运作。未来，随着国家和各地方政府相关产业用地政策的出台和落实情况不断推进，将有助于提升区域产业用地管理和控制水平，不断提升区域产业发展质量，助力区域经济实现高质量的发展。

2019年，工业用地推出力度小幅下降，楼面均价小幅上涨。2019年，工业用地推出、成交均小幅下降；一线城市工业用地成交规划建筑面积规模同比大幅增长，三四线城市同比小幅下降。2019年，工业用地成交楼面均价小幅上涨，溢价率持续下降；一线城市成交楼面均价同比上涨，二线城市下跌明显。

合作主体多元化，标杆企业加大行业布局。随着我国产业转型升级步伐加速推进以及区域规划利好政策频出，产业地产迎来较大的发展机遇。为抢占产业发展红利以及提升项目发展质量，企业在合作主体上更趋多元化，以借助双方优势资源，强强联合，不断增强项目发展水平。此外，随着我国巨大的消费潜力逐渐释放，产业发展空间仍然较大，部分标杆企业不断加大项目布局，以抢占行业发展先机。

目录

一、政策环境：区域规划利好频出，助力产业地产发展	3
1、区域、城市、开发区政策频出，产业地产迎发展良机	3
2、关注点：产业用地更趋规范，物流地产迎布局良机	7
二、市场特征：企业合作多样化，园区融资上市获突破	9
1、土地：推地力度小幅下降，楼面均价小幅上涨	10
2、企业：合作主体多元化，标杆企业加大行业布局	12
3、行业聚焦：园区融资上市获突破，物流地产迎加速整合	18
三、趋势展望：产业用地日趋规范，都市圈迎布局良机	21
1、土地：产业用地更趋规范，注重用地效率提升	21
2、布局：政策利好频发，都市圈迎布局良机	22
3、企业：园区融资获突破，运营能力仍需提升	22



一、政策环境：区域规划利好频出，助力产业地产发展

近年来，随着我国产业转型升级步伐的不断加快，创新驱动持续引领产业发展。产业地产作为发展实体经济的重要载体，国家和地方政府出台了一系列产业转移及转型升级、区域协调发展的相关政策，以促进区域经济实现高质量的发展。

1、区域、城市、开发区政策频出，产业地产迎发展良机

2019 年是产业地产发展重要的一年，区域协调发展、园区高质量发展等政策关键词频现。2019 年 3 月，全国两会强调推动区域优势互补、城乡融合发展，坚持以中心城市引领城市群发展。同时，国家和地方政府纷纷出台政策以促进产业园区，尤其是开发区实现高质量的发展，以激活区域经济活力。

➤ 区域：都市圈、城市群规划持续落地，区域协调发展再进一步

城市群作为我国新型城镇化主体形态，是支撑全国经济增长、促进区域协调发展、参与国际竞争合作的重要平台。为加快培育区域发展新动能、实现创新驱动发展，2019 年我国出台了一系列城市群规划政策。如 2 月 18 日，中共中央、国务院印发《**粤港澳大湾区发展规划纲要**》，提出坚持极点带动、轴带支撑、辐射周边，推动大中小城市合理分工、功能互补，进一步提高区域发展协调性，促进城乡融合发展，构建结构科学、集约高效的大湾区发展格局。《纲要》提出以香港、澳门、广州和深圳四大中心城市作为区域发展的核心引擎，增强对周边区域发展的辐射带动作用。为实现城市群高质量发展以及区域经济转型升级，国家发改委于 2 月 21 日发布《**关于培育发展现代化都市圈的指导意见**》，提出到 2022 年，都市圈同城化取得明显进展，基础设施一体化程度大幅提高，阻碍生产要素自由流动的行政壁垒和体制机制障碍基本消除，从而不断提升中心城市的区域引领地位，打造区域竞争新优势。12 月 1 日，中共中央、国务院印发《**长江三角洲区域一体化发展规划纲要**》，提出发挥上海龙头带动作用，苏浙皖各扬所长，加强跨区域协调互动，提升都市圈一体化水平，推动城乡融合发展，构建区域联动协作、城乡融合发展、优势充分发挥的协调发展新格局。**粤港澳大湾区、长三角地区作为我国经济发展最活跃、开放程度最高、创新能力最强的两个重点区域，其在国家现代化建设大局和全方位开放格局中具有举足轻重的战略地位。国家通过出台一系列的区域发展规划，不断提高区域经济集**

聚度、连接性和政策协同效率，有利于深入推进区域一体化实现高质量发展，为我国开拓更加广阔的发展空间。

图：《关于培育发展现代化都市圈的指导意见》主要内容



资料来源：重庆产城经济研究院综合整理

➤ 城市：聚焦城市禀赋，打造城市产业发展新高地

2019 年以来，国家出台多项促进区域协调发展的相关政策，对于城市来说，既是机遇又是挑战。

各城市结合自身资源禀赋适时出台相应产业政策，以不断增强城市竞争力。2019 年 3 月 26 日，成都发布《成都市城市机会清单(第一批)》，这是全国首份城市机会清单。成都通过把城市机会清单作为场景供给的重要途径，将新经济与城市发展需求有机连接，为全球投资者、企业和人才提供在蓉发展的入口和机会，进一步激发城市发展的创新活力和内生动力，城市机会清单体现了成都发展新经济思维逻辑的重大转变。深圳作为我国改革开放的重要窗口，发展成果比较显著。8 月 18 日，中共中央、国务院出台《关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》，提出到 2025 年，深圳经济实力、发展质量跻身全球城市前列，研发投入强度、产业创新能力世界一流，建成现代化国际化创新型城市，这对于深圳来说充满机遇和挑战。深圳市结合自身优势及短板，积极出台一系列政策，以增强城市竞争力。如 11 月，深圳首次集中推出 30 平方公里产业用地，围绕战略性新兴产业，积极布局产业基础设施和功能性平台。又如，上海继 2018 年 11 月发布《上海市产业地图》以来，不断结合各区域产业发展现状，持续丰富和完善区域产业结构。2019 年 10 月，**上海自贸区临港新片区发布系列产业政策**，其聚焦集成电路、人工智能、生物医药和航空航天四大重点产业，

出台 40 条支持措施，以进一步推动世界级产业集群建设。对于城市来说，城市之间的竞争，归根结底是产业的竞争。各重点城市结合自身发展特点以及优势，一方面通过增加城市透明度，来吸引相应产业入驻；另一方面，结合城市区域特点，适时出台相应产业支持政策，打造城市产业发展新高地，多方面提升城市发展能级。

图：《关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》主要内容



资料来源：重庆产城经济研究院综合整理

➤ 开发区：多地政策频发，助力园区高质量发展

产业园区作为产业发展的重要载体，既是区域经济发展、产业调整升级的空间承载形式，又是地区社会经济发展水平的衡量标志，其在促进区域经济发展、产业结构调整、城市空间结构重塑等方面发挥着重要作用。而开发区作为产业园区的一个重要组成部分，是我国改革开放的排头兵，其在推动区域经济发展方面发挥着重要的作用。今年以来，各地纷纷出台政策，以促进开发区实现高质量的发展。如 5 月 28 日，国务院印发《关于推进国家级经济技术开发区创新提升打造改革开放新高地的意见》，提出支持国家级经开区提高引资质量，积极支持符合条件的国家级经开区开发建设主体申请首次公开发行股票并上市。这就要求国家级经开区招商引资要从“数量”向“质量”转变，从微笑曲线的中间向两端延伸；同时，也为国家级经开区融资提供了便利。1 月 25 日，四川省出台《关于促进全省开发区改革和创新发展的实施意见》，提出努力把开发区建设成为四川高质量发展的主引擎、转型升级的主力军、开放合作的主平台和改革创新的主阵地。3 月 28 日，广东省发布《广东省人民政府关于促进高新技术产业开发区高质量发

展的意见》，提出以发展高科技、实现产业化为方向，全力推进产业转型升级，全面提升科技创新能力，着力打造国际一流的产业发展生态和创新创业生态，将高新区建设成为创新驱动发展示范区、新兴产业集聚区、转型升级引领区、高质量发展先行区。7月29日，重庆市发布《**促进我市国家级开发区改革和创新发展若干政策措施**》，提出深化“放管服”改革，坚持开发区的事在开发区办，实行“政企分开、管运分离”，持续推进区域产业转型升级和改革创新，形成新的经济增长动力。近年来，国家和地方政府通过出台一系列改革措施，从创新管理体制、优化要素资源等多方面进行改革，以持续增强开发区竞争实力，打造出新的经济增长动力，有助于带动地区经济发展。

图：国家级经开区分布情况



资料来源：重庆产城经济研究院综合整理



2、关注点：产业用地更趋规范，物流地产迎布局良机

近年以来，随着我国经济逐步迈向高质量发展阶段，国家和地方政府出台多项政策以规范产业用地，以促进产业地产实现高质量的发展。同时，在区域和城市规划层面利好频出，不断提升交通便利度，物流产业迎发展良机。

➤ 产业用地：政策频出，以促规范化运作

产业是城市经济发展的重要基石，而土地资源是支撑产业发展的重要载体。为促进城市产业高质量的发展，国家和地方政府出台一系列产业用地政策，以保障产业用地规划化运作。2019年5月15日，自然资源部印发《**产业用地政策实施工作指引（2019年版）**》，提出各地要根据国家产业政策、国土空间规划和当地产业发展情况，统筹使用新增和存量建设用地，合理安排用地计划指标，优先支持符合产业政策的项目用地。《指引》的出台有助于更好地指导地方自然资源主管部门规范执行产业用地政策，保障土地要素供给，推动区域经济实现高质量的发展。3月24日，海南省发布

《**海南省人民政府关于支持产业项目发展规划和用地保障的意见(试行)**》，强调规划引领，不断优化产业空间规划和布局，实行差别化产业项目用地供地模式，为自贸区(港)建设提供有力的规划和用地保障，推进自贸区(港)产业转型升级和高质量发展。5月23日，北京市发布《**关于进一步完善已建成研发、工业项目转让管理有关问题的通知**》和《**关于进一步明确已建成产业项目买受人审核有关问题的通知**》，提出建设单位不得分割销售研发、工业项目；同时，将产业项目买受人审核权限下放到各区，并明确审核部门、审核标准和审核时限。此举有助于提高北京对高精尖产业引入的门槛，促进北京产业地产市场规范化发展。8月28日，杭州市出台《**关于进一步规范全市创新型产业用地管理的意见**》，提出规划工业用地不得随意调整为其他用途，严格控制将存量普通工业用地转为创新型产业用地，规范创新型产业用地，提高用地效率，助力区域经济高质量发展。此外，郑州、东莞等城市纷纷出台相关新型产业用地指导规范，以规范使用产业用地。**整体来看，近年来，随着各地经济不断发展，产业转型升级取得一定成效，但产业用地仍然存在土地利用低效、打政策擦边球等现象。未来，随着国家和各地方政府相关产业用地政策的出台和落实情况不断推进，将有助于提升区域产业用地管理和控制水平，不断提升区域产业发展质量，助力区域经济实现高质量的发展。**

图：《产业用地政策实施工作指引（2019年版）》要点



资料来源：重庆产城经济研究院综合整理

➤ 物流：规划利好不断释放，减税降费持续推进，物流地产迎重要风口

物流业作为支撑国民经济发展的基础性、战略性、先导性产业，物流产业的高质量发展亦是我国经济实现高质量发展的重要组成部分，也是推动经济高质量发展不可或缺的重要力量。近年来，国家和地方政策出台各项政策，以推动物流业健康发展。2019年3月，全国两会提出清理规范各类涉企收费，推动降低用能、用网和物流等成本，深化收费公路制度改革，推动降低过路过桥费用，两年内基本取消全国高速公路省界收费站，实现不停车快捷收费，减少拥堵、便利群众。2月21日，国家发改委发布《关于培育发展现代化都市圈的指导意见》，提出加快推广ETC应用，推动取消高速公路省界收费站，打造“通道+枢纽+网络”的物流运行体系，推动物流资源配置优化，提升都市圈物流运行效率。3月2日，国家发改委发布《关于推动物流高质量发展促进形成强大国内市场的意见》，提出在国家物流骨干网络的关键节点，选择部分基础条件成熟的承载城市，启动第一批15个左右国家物流枢纽布局建设，培育形成一批资源整合能力强、运营模式先进的枢纽运营企业。此外，

《意见》还提出全面推广高速公路差异化收费，完善货车使用ETC非现金支付等优惠政策；清理港口收费，合理降低收费标准，规范收费行为，不断降低车辆通行和港口物流成本。4月2日，国家发展改革委、交通运输部联合印发了《国家物流枢纽网络建设实施方案(2019-2020年)》，提出到2020年布局建设30个左右国家物流枢纽。《方案》的印发，标志着国家物流枢纽布局和建设工作全面启动。9月19日，中共中央、国务院印发《交通强国建设纲要》，提出依托京津冀、长三角、粤港澳大湾区等世界级城市群，打造具有全球竞争力的国际海港枢纽、航空枢纽和邮政快递核心枢纽，构筑多层次、一体化的综合交通枢纽体系。**物流作为实体经济的重要组成部分，物流业发展的贡献不仅在于行业企业本身创造的税收、就业等，更在于支撑和促进区域内各相关产业产生更多的税收**

和就业，推动物流高质量发展是降低实体经济特别是制造企业物流成本水平，增强实体经济活力的必然选择。国家通过出台一系列的减税降费以及完善交通枢纽等一系列政策措施，不断巩固物流降本增效成果，增强物流企业活力。未来，随着政策的深入推进，物流服务实体经济的能力将得到不断增强。

图：《关于推动物流高质量发展促进形成强大国内市场的意见》主要内容



资料来源：重庆产城经济研究院综合整理

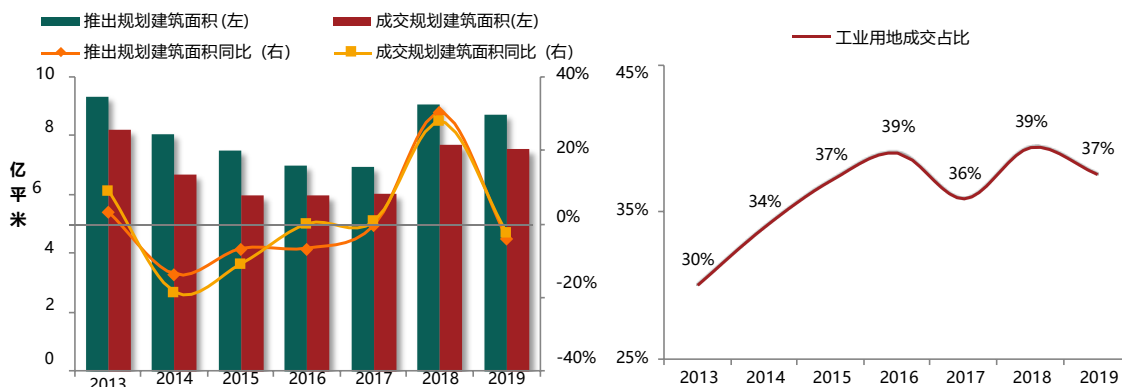
二、市场特征：企业合作多样化，园区融资上市获突破

2019年，我国房地产市场运行的政策环境整体偏紧，房地产行业资金监管从严从紧。同时，随着楼市进入存量时代以及房地产行业整体盈利水平存下行压力的背景下，房企纷纷寻求转型突破。而产业地产作为房企转型的重要阵地，动作频频。标杆企业以多样式的合作方式寻求产业地产布局新突破。此外，国家出台政策，以鼓励国家级开发区上市融资。未来，随着企业合作力度加大以及园区上市潮来临，产业地产领域将迎来更多新突破。

1、土地：推地力度小幅下降，楼面均价小幅上涨

1.1 供求：推地力度小幅下降，一线城市成交规模大幅增长

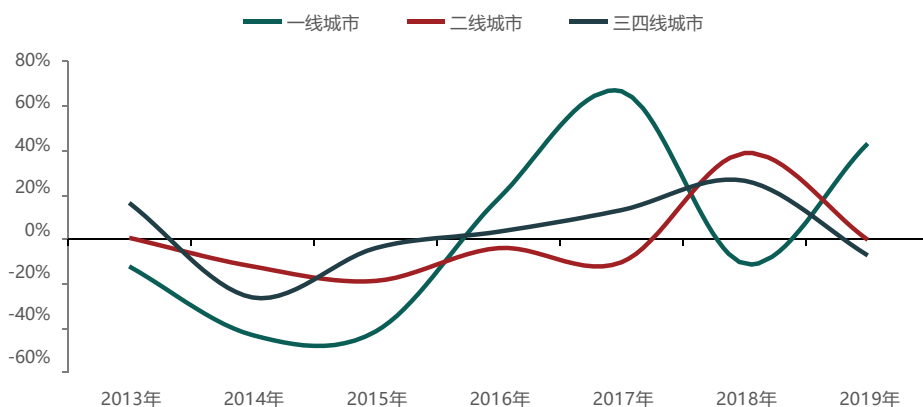
图：2013-2019 年全国 300 城工业用地推出、成交及成交占比情况



资料来源：重庆产城经济研究院综合整理

2019 年，工业用地推地力度下降，推出、成交均小幅下降。2019 年，全国 300 城共推出工业用地规划建筑面积 8.7 亿平方米，同比下降 3.9%；共成交工业用地 7.5 亿平方米，同比下降 2.4%，推出和成交较去年均有小幅下降。**从土地占比来看**，2013-2019 年，全国 300 城工业用地成交规划建筑面积占各类用地总成交面积的比例总体呈前增后稳的态势，自 2016 年到达阶段高点后，出现小幅下降，2018 年再次回升至近 7 年高位，2019 年小幅下降，工业用地成交占比下降至 37%。

图：2013-2019 年各类城市工业用地成交规划建筑面积同比

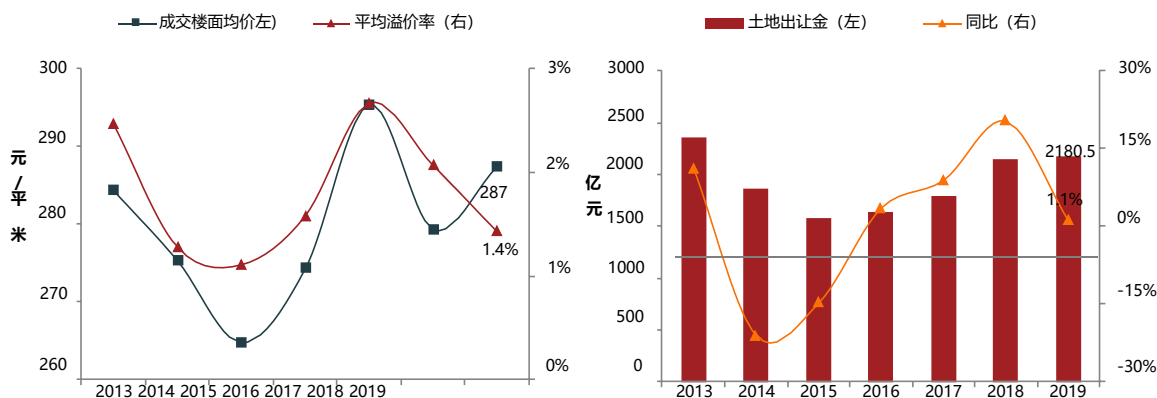


资料来源：重庆产城经济研究院综合整理

一线城市工业用地成交规划建筑面积规模同比大幅增长，三四线城市同比小幅下降。不同城市来看，2019年一线城市工业用地成交规划建筑面积为3156万平方米，成交面积同比大幅增长43.1%；二线城市成交面积为27051万平方米，较2018年无明显变化；三四线城市成交面积为45062万平方米，同比下降7.2%。

1.2 价格：楼面均价小幅上涨，溢价率持续下降

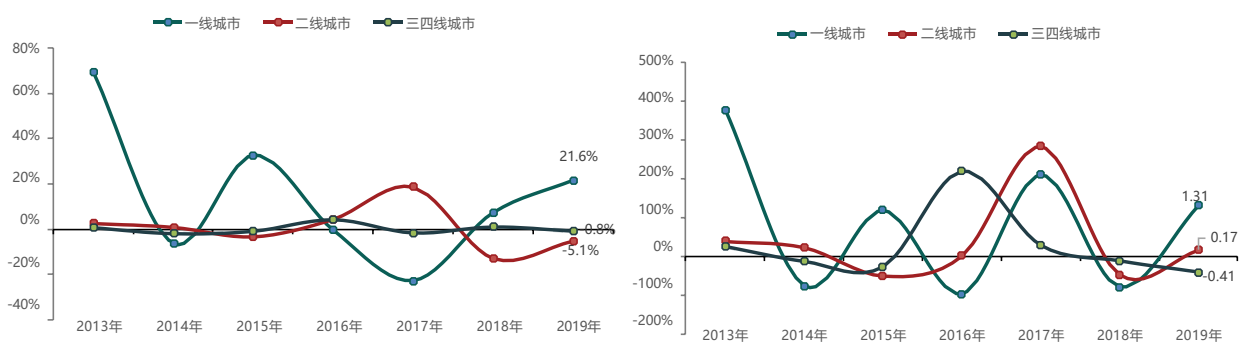
图：2013-2019年全国300城工业用地成交楼面均价、溢价率及土地出让金情况



资料来源：重庆产城经济研究院综合整理

2019年，工业用地成交楼面均价小幅上涨，溢价率持续下降。其中楼面均价为287元/m²，同比上涨2.9%；溢价率为1.4%，较2018年下降0.6个百分点；土地出让金为2181亿元，同比增长1.1%。

图：2013-2019年各类城市工业用地成交楼面均价同比、溢价率同比变动情况



资料来源：重庆产城经济研究院综合整理

一线城市成交楼面均价同比上涨，二线城市下跌明显。从不同城市来看，2019年一线城市成交楼面均价为916元/m²，同比大幅上涨21.6%；二线城市成交楼面均价为296元/m²，同比下跌5.1%；三四线城市成交楼面均价为238元/m²，同比小幅下跌0.8%。溢价率方面，一、二、三四线城市溢价率分别为0.3%、1.5%、1.7%，一二线城市较去年小幅增长。

2、企业：合作主体多元化，标杆企业加大行业布局

当前，随着我国产业转型升级步伐加速推进以及区域规划利好政策频出，产业地产迎来较大的发展机遇。作为产业运营主体的企业来说，既是机遇又是挑战。为抢占产业发展红利以及提升项目发展质量，企业在合作主体上更趋多元化，以借助双方优势资源，强强联合，不断增强项目发展水平。此外，随着我国巨大的消费潜力逐渐释放，产业发展空间仍然较大，部分标杆企业不断加大项目布局，以抢占行业发展先机。

2.1 合作主体多元，强强联合，助力行业发展

对于产业地产运营商来说，随着行业竞争日趋激烈，区域内项目的竞争归根结底还是产业载体软硬件水平的竞争。为提升项目运营管理水平，企业在合作主体上更趋多元化，如产业地产运营商之间合作、产业地产运营商与实体企业合作以及房企与产业地产运营商合作等多种多样的合作模式不断涌现，以不断提升自身竞争力。

2.1.1 产业地产运营商合作：专业化运营管理经验加持，强强联合，持续提升项目发展水平

对于专业的产业地产运营商来说，由于其在产业地产领域有较长时间的深耕，对于产业招商、产业培育以及项目建设等方面均有较为丰富的经验。专业运营商之间的合作有助于实现双方资源共享，不断提升项目发展水平。

➤ 中新集团：牵手宏泰发展，布局中新宏泰（辛庄）产业园

5月25日，中新集团、中国宏泰发展和辛庄镇政府签署合作协议，打造中新宏泰（辛庄）产业园。该项目将面向生物医药、电子信息、纳米技术、高端装备制造等新兴产业，大力引进一批核心技术强、科创水平高、带动效应大的优质项目。项目的落成有助于延伸辛庄产业链条，增强产业集群效应，带动区域制造业转型升级，推动区域经济的高质量发展。此次合作是继2018年双方布局银

川苏银产业园之后的再一次联手，双方作为产业地产领域深耕多年的专业运营商，积累了相对比较丰富的运营管理经验。此举有助于充分发挥双方优势，共同打造出高质量的产业园区，助力区域产业转型升级。

图：中新宏泰（辛庄）产业园产业布局



资料来源：重庆产城经济研究院综合整理

➤ 华侨城：牵手协信小镇，布局美丽乡村

7月23日，华侨城欢乐田园有限公司与协信小镇签署战略合作框架协议。未来5年内，华侨城将与协信小镇在全国共建100个美丽乡村，并在乡村建设、田园综合体、农业基地开发运营、农产品销售等领域展开全方位合作。华侨城作为国内优秀的文旅产业运营商，不断创新旅游产品，形成了新型城镇化、全域旅游、文化创意产业等业务板块，产业优势明显。而协信小镇作为全国优秀的田园综合体运营商，正以运作成熟“1+3+5”田园综合体运营模式，创造田园价值、助力乡村振兴。此次合作有助于充分发挥双方优势，联动双方的全国战略合作伙伴，以双品牌之间的双向、持续赋能，实现双向赋能合作发展，打造出高质量的文旅产品，助力行业健康发展。

图：华侨城和协信小镇合作主要内容



资料来源：重庆产城经济研究院综合整理

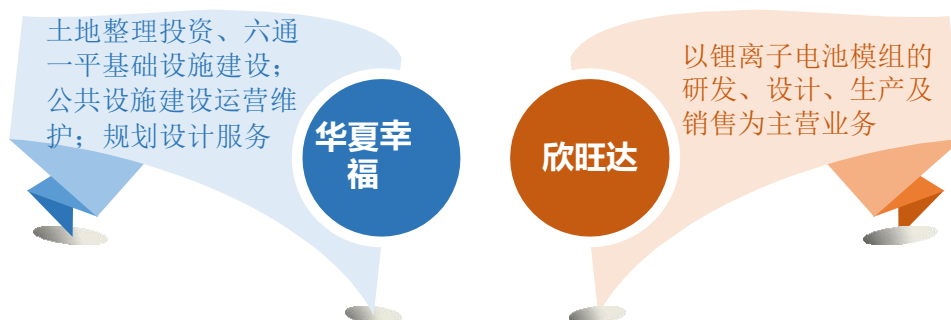
2.1.2 产业地产运营商与实体企业合作：强化龙头引领作用，持续增强产业发展能力

近年来，随着产业招商竞争越来越激烈，产业地产运营商积极与行业各参与主体进行合作，通过引入行业龙头企，营造出良好的产业氛围，从而带动上下游产业入驻，不断增强项目竞争力。

➤ 华夏幸福：签约欣旺达，助力南京新能源汽车产业发展

3月27日，华夏幸福牵手欣旺达和南京市溧水区政府签署合作协议，共建欣旺达动力电池项目。该项目是欣旺达动力电池的华东生产基地，也是该公司在华南以外的首个大型动力电池生产项目。作为中国领先的产业新城运营商，华夏幸福始终致力于打造先进产业集群，推动区域经济高质量发展。此次引进欣旺达将有助于完善和增强华夏幸福溧水产业新城的新能源汽车及零部件产业集群，提升项目的竞争力，更为合作区域的产业转型升级和高质量发展提供了强劲动力。

图：华夏幸福和欣旺达双方优势

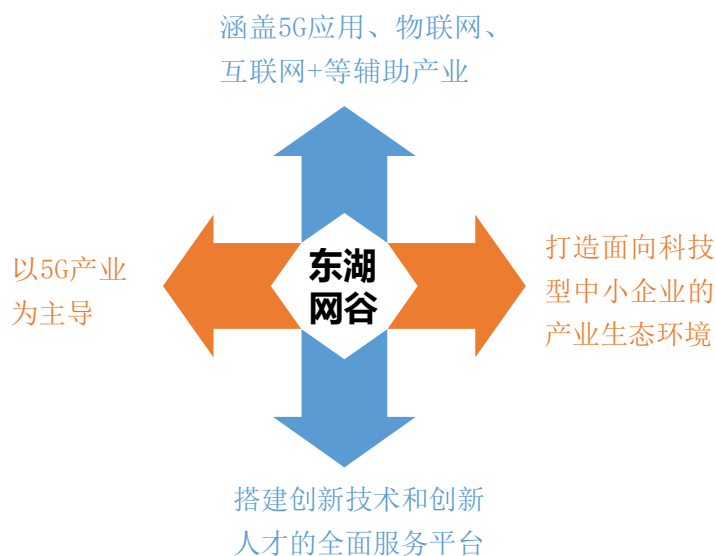


资料来源：重庆产城经济研究院综合整理

➤ 招商蛇口：联手中国移动，打造湖北首个 5G 产业园区

3月1日，招商蛇口武汉公司与中国移动湖北公司签署战略合作协议。双方将在信息通信服务，园区智能化尤其是5G智慧园区共建、5G产业发展基金等领域开展合作。招商蛇口与中国移动将联合打造湖北首个5G产业园区——武汉东湖网谷。中国移动湖北公司将以东湖网谷为试点，充分发挥5G产业龙头作用，吸引5G上下游企业入驻东湖网谷。招商蛇口作为专业的产业地产运营商，一直以来注重园区的信息化智能化建设。此次合作，有助于充分发挥双方优势，构建更有力的5G产业生态，共同推进信息智能园区的发展。

图：武汉东湖网谷项目定位



资料来源：重庆产城经济研究院综合整理

2.1.3 产业地产运营商与房企合作：优势互补，构建产城融合新模式

对于产业地产来说，由于其开发周期长、资金沉淀量大等固有因素影响，以及项目招商、培育等难题始终存在。对于产业地产运营商来说，其经过多年的发展，积累了深厚的运营管理经验以及丰富的企业资源；而对于房企来说，住宅开发经验丰富，且资金相对比较充裕。双方通过加强合作，有助于充分发挥双方优势，打造出产城融合发展的新模式。

➤ 雅居乐：联手中电光谷，共建产业发展示范窗口

4月25日，雅居乐与中电光谷在广州雅居乐中心签署战略合作框架协议，双方将在产业地产领域展开全面合作。双方将共同开展产业地产项目拓展，围绕智能制造、电子信息等产业发展方向重点布局，共建国内一流的创新园区。同时，对已有项目的合作，双方将强化产业发展内涵，做活做实产业地产项目中产业规划、招商布局及产业运营，提升项目整体效益和竞争力。雅居乐作为一家以地产为主，多元业务并行的综合性企业集团，拥有多年的开发管理经验；而中电光谷作为国内优秀的产业地产运营商，其在产业园综合运营和服务方面经验丰富。此次合作，将有助于充分发挥雅居乐的规模品牌、开发实力优势以及中电光谷在产业规划、招商运营、产业投资、企业服务等方面优势，提升行业影响力，这也将是房企顺利布局产业地产领域的一大捷径。

图：雅居乐和中电光谷合作内容



资料来源：重庆产城经济研究院综合整理

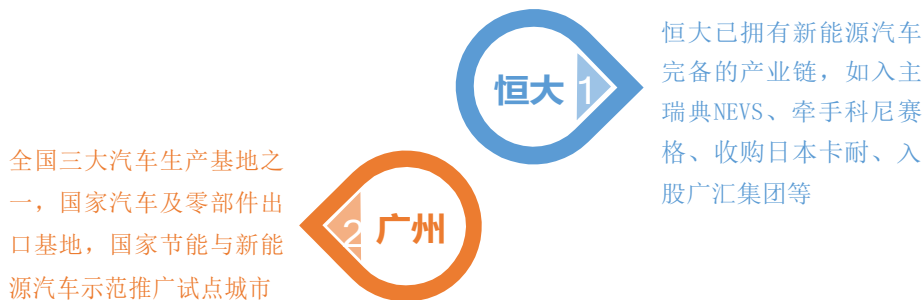
2.2 标杆企业加大布局，持续提升行业竞争力

近年来，随着我国经济增速换挡，下行压力有所加大，多项经济指标承受一定压力，但国内巨大的消费市场仍有待打开。未来，随着我国巨大的消费潜力逐渐释放，产业发展空间仍然较大。与此同时，部分标杆房企逆市布局，提前抢占发展良机。

➤ 恒大：牵手广州，建设新能源汽车三大基地

6月11日，恒大集团与广州市政府签署战略合作协议，恒大将投资1600亿在广州市南沙区建设新能源汽车三大基地等项目。此前，恒大新能源汽车公司以8.47亿元拿下南沙2019NGY-2地块，该地块位于万顷沙智能网联汽车产业示范园西北部的工业用地，面积为85.8万m²。恒大集团持续加大对新能源汽车产业链布局的原因之一，是基于对国内巨大的市场发展空间的前瞻性考量。此次合作有助于充分发挥广州在新能源汽车领域坚实的产业基础和集群优势，未来，随着项目的落成，能大大提升恒大新能源汽车量产能力；此外，这对于集聚制造业创新要素、促进长三角产业结构升级、优化区域产业分工、推动区域协调发展等方面具有重要意义。

图：广州和恒大各自优势



资料来源：重庆产城经济研究院综合整理

➤ 万达：多地签约，布局文旅项目

5月15日，万达集团和沈阳市政府签订全面战略合作协议，万达集团将在已完成投资250亿元的基础上，在沈阳再投资800亿元，建设大型文化旅游项目、国际医院、国际学校和5个万达广场。近年来，万达动作频频，先后签约甘肃、四川、天津、陕西、大连、潮州等多地，打造万达文旅城项目，这也是因其持续看好中国文化旅游行业的发展前景。万达近年一系列的举动，有助于充分发挥万达在文旅产业积累的综合优势，为当地文化旅游产业发展贡献力量；同时，也将提前抢占行

业发展机遇，提升企业品牌影响力。

3、行业聚焦：园区融资上市获突破，物流地产迎加速整合

近年来，随着一系列政策利好释放，产业地产迎来较大的发展机遇，部分园区获上市支持，融资渠道不断放开。此外，物流地产行业在政策利好加持下，物流地产企业动作频频，行业有望加速整合。

3.1 融资：政策加持，园区融资获突破

对于产业地产来说，由于项目开发需要沉淀大量的资金，而其融资渠道相对受限，导致其难以有更大的发展。2019年5月，国务院印发《关于推进国家级经济技术开发区创新提升打造改革开放新高地的意见》，明确提出支持符合条件的国家级开发区建设主体申请首次公开发行股票并上市，这意味着国家级开发区迎来较大的发展机遇。

➤ 中新集团：成功登陆上交所，企业融资获突破

12月20日，中新集团正式在上海证券交易所主板挂牌交易，其成为《关于推进国家级经济技术开发区创新提升打造改革开放新高地的意见》出台后国内首个上市的国家级经开区开发运营主体。中新集团作为国内优秀的产业地产运营商，以高起点规划、高标准建设、高水平招商，积极营造世界一流营商环境，促进产业集聚和转型升级，形成了园区开发建设的品牌经验。此次中新集团成功登陆上交所主板，将有助于进一步巩固其“走出去”发展战略，提升其核心竞争力，助力区域经济持续转型升级。同时，中新集团的成功上市，也为其他国家级开发区上市融资带来了良好的示范作用。

图：中新集团主营业务



资料来源：重庆产城经济研究院综合整理

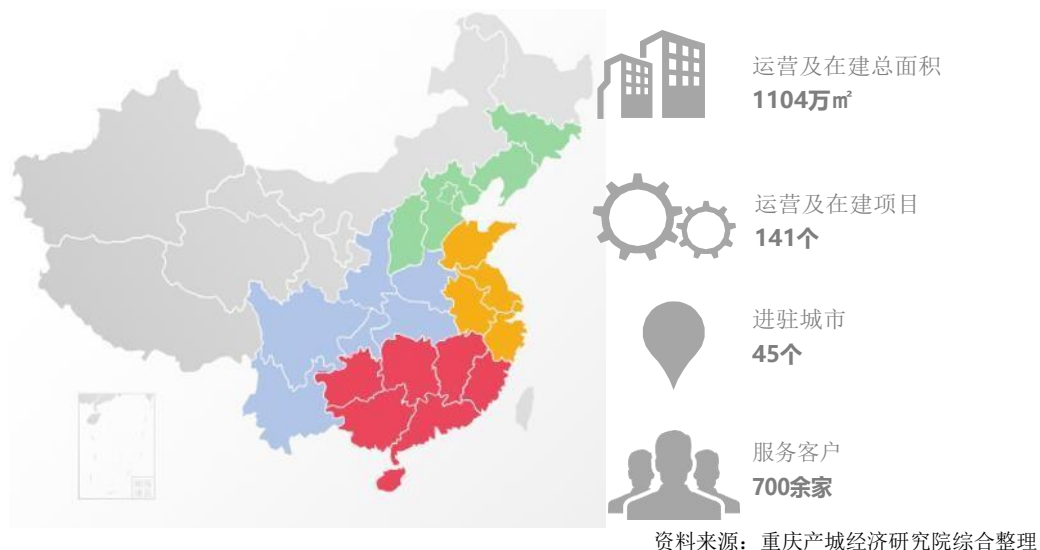
3.2 规划利好频出，物流地产迎加速整合

物流地产作为服务于实体经济生产经营活动的重要组成部分，近年来越来越受到政府部门的高度重视，多项规划利好频出，以助力物流地产健康发展。与此同时，物流企业纷纷成立相关专项基金，投资、并购优质的物流资产，以谋求做大做强，物流地产或迎加速整合。

➤ 万科：联合比亚迪设立基金，投资科技、物流等领域

10月8日，万科发布公告称拟与比亚迪、天津荣泰成长共同投资“横琴和谐鼎泰股权投资企业（有限合伙）”，募集规模为11.01亿元。其中，万科认缴5亿元，比亚迪认缴为6亿元，天津荣泰成长认缴100万元。该基金主要投资用于科技、物流等领域，其旨在通过获得、持有及处置投资项目，为合伙人获取长期投资回报。这是万科自2015年正式推出独立物流品牌——万纬物流，参与普洛斯私有化以及并购太古冷链物流之后的又一动作。此举有助于不断提升其在物流地产领域的竞争力，同时将加速推进其“城乡建设及生活服务商”的建设。

图：万纬物流发展情况



➤ **易商红木：登陆港交所**

11月1日，ESR(易商红木)正式登陆香港联合交易所有限公司主板，筹资规模最高达114亿港元。从业务构成来看，易商红木目前主要有物流发展、基金管理和投资三块业务。其主要布局于亚太区一线及1.5线城市的物流地产，战略选址定位在中国、日本、韩国、新加坡、澳大利亚及印度的主要物流枢纽、重要海港、机场、交通枢纽及工业区附近。此次易商红木成功上市，将有助于其进一步抢占中国物流地产市场份额，助推集团规模进一步增长，增强行业竞争力。

图：易商红木涵盖客户范围



资料来源：重庆产城经济研究院综合整理

三、趋势展望：产业用地日趋规范，都市圈迎布局良机

1、土地：产业用地更趋规范，注重用地效率提升

产业用地作为产业发展的重要载体，早期各地方政府为发展当地产业，在产业用地上管控相对较松。由于政策的不完善，导致产业地产领域鱼龙混杂，产业勾地现象频出，导致很多项目过度房地产业化，而产业引进落地进度相对比较缓慢。有鉴于此，近年来国家和地方政府纷纷出台相关产业用地政策，以规范产业土地使用行为，提升产业用地效率。如自然资源部 5 月出台的《产业用地政策实施工作指引（2019 年版）》，明确提出产业用地政策执行中落实严控增量、盘活存量、优化结构、提升效率，积极引导推动产业发展节约集约用地。3 月，济南市出台《济南市人民政府办公厅关于支持新型产业发展用地的意见（暂行）》，提出新供的新型产业可通过弹性出让、先租后让、租让结合等方式供应土地，降低企业用地成本。但是，新型产业用地不得和住宅用地捆绑出让。4 月，上海市出台《上海产业用地指南（2019 版）》，明确提出建筑物层高超过 8 米的，在计算容积率时该层建筑面积加倍计算。同时，在产业引进上需符合国家产业政策导向及《上海产业结构调整负面清单（2018 版）》等上海产业导向政策。北京出台 216 和 217 号文，明确提出建设单位不得分割销售研发、工业项目。从目前国家和地方政府出台的政策来看，主要目的还是在于确保工业用地姓“工”，无论工业用地还是新型产业用地，均旨在提高土地利用效率，提升产业发展质量。未来，将

会有更多的城市出台相关政策，以规范产业用地。这就要求产业地产运营商需不断提升项目运营管理能力，提升产业招商质量，以增强企业竞争力。

2、布局：政策利好频发，都市圈迎布局良机

从未来城市布局趋势来看，人口、交通以及经济有较强优势的都市圈内城市将迎来重要的发展机遇。这主要是因为，都市圈作为人口、资本以及企业最为集中的区域，人口、资金等相对比较密集，这为产业的发展带来较强的发展基础。与此同时，国家出台一系列政策，以推动都市圈建设。如2月21日，国家发改委发布《关于培育发展现代化都市圈的指导意见》，提出以增强都市圈基础设施连接性贯通性为重点，以推动一体化规划建设管护为抓手，织密网络、优化方式、畅通机制，加快构建都市圈公路和轨道交通网，这就为都市圈内城市之间产业合理转移以及人口和资金流动等提供了便利。9月，中共中央、国务院印发《交通强国建设纲要》，提出统筹铁路、公路、水运、民航、管道、邮政等基础设施规划建设，以多中心、网络化为主形态，完善多层次网络布局。12月，中共中央、国务院印发《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》，提出以基础设施一体化和公共服务一卡通为着力点，加快南京、杭州、合肥、苏锡常、宁波都市圈建设，提升都市圈同城化水平。统一规划建设都市圈内路、水、电、气、邮、信息等基础设施，加强中心城市与都市圈内其他城市的市域和城际铁路、道路交通、毗邻地区公交线路对接，构建快速便捷都市通勤圈。1月，四川印发《成都平原经济区“十三五”发展规划（2018年修订）》，提出围绕成都、德阳、绵阳、乐山、眉山、资阳、遂宁和雅安8市、68县打造成都平原经济区，培育壮大区域中心城市，形成大中小城市和县域经济统筹发展的格局。未来，随着都市圈战略持续推进，区域内交通更趋便利，产业发展更趋有序，人口流动更趋频繁，城市将逐渐从单打独斗向区域协调发展，都市圈将迎来重要的产业地产发展机会。

3、企业：园区融资获突破，运营能力仍需提升

当前，我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段，正处在转变发展方式、优化经济结构、转换增长动力的攻关期。开发区作为我国经济增长的主要阵地，国家和地方政府不断出台政策以增强开发区经济实力。2019年5月，国务院出台《关于推进国家级经济技术开发区创新提升打造改革开放新高地的意见》，为国家级开发区上市融资打开了窗口，园区融资模式获得新突破。6月，漯河

经济开发区投资发展有限公司启动 IPO 申请工作，成为首家新政后启动 IPO 的经开区。7 月 30 日，ST 中新（603996.SH）发布公告称，邳州经济开发区经发建设有限公司拟受让公司 51.77% 的股权，邳州经开率先开启园区城投借壳上市公司的案例。12 月 20 日，中新集团成功登陆上交所，成为新政出台后国内首个上市的国家级经开区开发运营主体。对于国家级开发区来说，运营能力相对比较稳健，大量的优质资产有待盘活。未来，或将有更多的国家级开发区上市融资。

此外，由于产业地产在开发建设过程中，沉淀了大量的资金以及资金成本相对较高，PPP 模式成为一些企业布局产业地产的优选模式。但是，受国家政策影响，国家加大了对 PPP 项目的入库管理力度，对不符合规范的、未有实质性进展的项目明令予以清退。未来，随着国家对 PPP 项目管控越趋规范，运营商开发 PPP 项目的难度将有所加大，这就要求企业不断增强自身运营管理能力。

*本报告部分资料来源于合作机构和第三方平台，如有侵权请联系我们删除。

重庆产城经济研究院 联系电话：023-61809077