China Index Academy



产业地产市场月度报告

2019年7月

中指研究院



01

产业政策 动向 02

工业用地 市场

03

企业 动态 政策动向

两部委: 批准开展2019年农业产业强镇建设

上海: 发布意见加快推进5G网络建设和应用

四川: 盘活存量建设用地, 增强保障能力

此外,河南、广东、海南等区域均有利好产业发展新动向,本期月报将逐一解读。

市场 数据 供求: 1-6月土地推出、成交面积同比均下降; 6月土地推出面积同比下降、环

比增长, 成交面积同比增长、环比下降。

价格: 1-6月成交楼面均价同比下降, 6月成交楼面均价同环比均下降。

溢价率: 1-6月工业用地成交溢价率同比下降, 6月溢价率环比下降。

企业 动态 华夏幸福: 溧水产业新城新能源项目开工

恒大: 与国家电网合资成立智慧能源服务公司

华润: 与辽宁战略合作

此外,上海城投、华侨城、富力等企业均有产业发展新动向,本期月报将逐一剖析点评。

PART 1

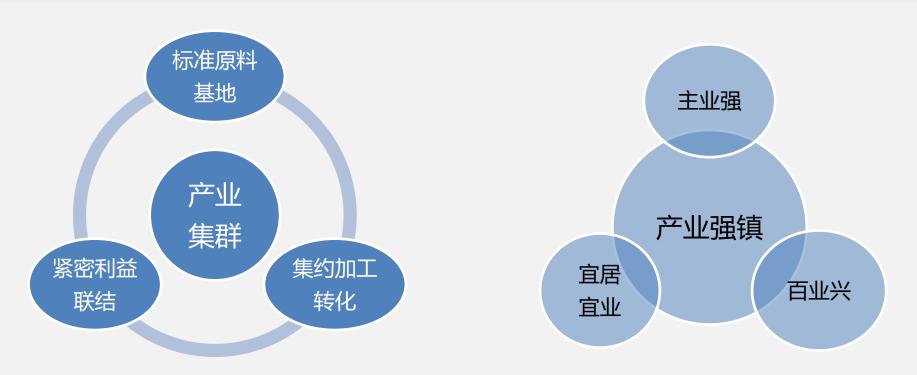
政策动向

- 1. 两部委: 批准开展2019年农业产业强镇建设
- 2. 上海:发布意见加快推进5G网络建设和应用
- 3. 四川: 盘活存量建设用地, 增强保障能力
- 4. 河南:印发《2019年河南省数字经济工作要点》的通知
- 5. 河南: 出台意见支持郑州建设国家中心城市
- 6. 广东: 印发意见贯彻落实《粤港澳大湾区发展规划纲要》
- 7. 海南:印发四个"一园一策"文件
- 8. 哈尔滨: 出台方案推进"十三五"国家服务业综合改革试点
- 9. 郑州:发布中国(河南)自由贸易试验区郑州片区三年行动计划
- 10. 青岛: 发布意见支持"蓝色药库"开发计划



两部委: 批准开展2019年农业产业强镇建设

7月24日,农业农村部、财政部发布《关于批准开展2019年农业产业强镇建设的通知》,按照建设内容、建设条件及申报程序的要求,经镇(乡)自愿申报、省级农业农村和财政部门共同遴选、农业农村部和财政部审核,批准北京市房山区窦店镇等298个镇(乡)开展农业产业强镇建设。



点评与启示:《通知》的发布有助于培育乡土经济、乡村产业,引导撬动金融、社会资本投入农村产业建设,促进乡村全面振兴,推动产业兴旺、城乡融合发展,促进各地农业产业强镇示范建设工作,推进农业产业强镇示范发展,推动农业大县向农业强县迈进。



上海: 发布意见加快推进5G网络建设和应用

7月5日,上海市发布《关于加快推进本市5G网络建设和应用的实施意见》,计划到2019年,建设5G基站10000个,实现中心城区和郊区重点区域全覆盖,启动建设若干应用示范区,形成10项左右重点示范应用。2021年,累计建设5G基站30000个,累计总投资超过300亿,培育100家5G应用领域创新型企业,5G应用产业规模超过1000亿元。

主要内容



点评与启示:5G作为信息基础设施的核心引领技术,是推动产业转型升级及经济社会发展的新引擎。《意见》的发布有助于加快推动上海市5G网络的柔性化、个性化与云化部署,发挥5G对上海经济和社会发展的重要驱动作用,提升城市高效率运行,助力本地经济实现高质量的发展。



四川: 盘活存量建设用地, 增强保障能力

7月1日,四川省印发《关于盘活存量建设用地增强保障能力的指导意见》,指出要开展数据清理, 摸清底数,健全完善包含地块基本信息、形成原因、处置措施、处置进度、责任单位等要素的工 作台账,夯实工作基础。



点评与启示:《意见》的出台有助于挖掘存量建设用地潜力,盘活利用批而未供和闲置土地,优化存量建设用地配置,推进节约集约用地,破解当前空间规模不足与存量盘活利用的难题,提升对经济发展所需土地要素的保障能力。



河南:印发《2019年河南省数字经济工作要点》的通知

6月27日,河南省印发《2019年河南省数字经济工作要点》,计划在2019年,数字基础网络全面 提速,郑州市主城区实现5G网络全覆盖,其他省辖市实现重点区域5G网络覆盖;国家大数据综合 试验区全面推进,智慧岛核心区建设成效显著,全省初步形成"1+18"产业发展格局;重点领域 数字化转型与融合创新取得突破性进展,形成一批特色鲜明、亮点突出的示范应用。



《要点》的发布有助于充分发挥国家大数据综合试验区战略平台作用,推动数字产 业化、产业数字化发展,构建数字经济发展新生态,打造全国一流的大数据产业中心、数字化新 兴产业发展集聚区、国家数字经济发展先行区,推动当地经济实现高质量的发展。



河南: 出台意见支持郑州建设国家中心城市

7月,河南省印发《关于支持郑州建设国家中心城市的若干意见》,提出加快推进"三中心一枢纽一门户"建设,即国家重要的经济增长中心、极具活力的创新创业中心、华夏历史文明传承创新中心、国际综合交通和物流枢纽、内陆地区对外开放门户。

生产性服务业

建立国家超级计算郑州中心省、市、校联动推进机制

5G产业发展先行区 和创新应用示范区

发展生活性 服务业 建设"一带一路"国际会展城, 培育新兴服务业集聚高地,

建设全国区域金融中心

点评与启示:《意见》的发布有助于强化国家中心城市的规模效应和集聚效应,优化郑州营商环境,吸引优质企业落户,激发城市发展活力。此外,这将加快推动郑州打造成为集聚高端资源的战略平台,形成河南核心增长极,引领带动中原城市群和中部地区高质量发展。



广东: 印发意见贯彻落实《粤港澳大湾区发展规划纲要》

7月,广东省发布《关于贯彻落实〈粤港澳大湾区发展规划纲要〉的实施意见》,提出到2020年,构建起协调联动、运作高效的大湾区建设工作机制,在国际科技创新中心建设、基础设施互联互通、现代产业体系构建、生态文明建设、优质生活圈建设、全面开放新格局构建、合作发展平台建设等方面取得重要进展,在促进人员、物资、资金、信息便捷有序流动方面取得重大突破。

《意见》

优化提升空间发 展格局 强化粤港澳大湾 区辐射带动作用 建设国际科技创新中心

构建现代化基础 设施体系 协同构建具有国 际竞争力的现代 产业体系

推进生态文明 建设

建设宜居宜业宜游的优质生活圈

加快形成全面开 放新格局 共建粤港澳合作 发展平台

点评与启示:《意见》的发布有利于深化广东与港澳互利合作,加快构建开放型经济新体制,深入推进供给侧结构性改革,推动经济发展质量变革、效率变革、动力变革,打造高质量发展的典范,高水平参与国际经济合作和竞争,携手港澳构建陆海内外联动、东西双向互济的全面开放新格局,构筑"一带一路"对接融汇的重要支撑区。



海南: 印发四个"一园一策"文件

7月,海南省印发《关于支持博鳌乐城国际医疗旅游先行区发展的措施(试行)》等四个"一园一策" 文件,依法赋予行政审批权限,加大财政扶持力度等措施。

"一园一策"文件

《关于支持博鳌 乐城国际医疗旅 游先行区发展的 措施(试行)》



《关于支持洋浦 经济开发区发展 的措施(试行)》



《关于支持海口 江东新区发展的 措施(试行)》



《关于支持三亚 崖州湾科技城发 展的措施(试 行)》

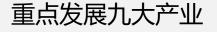


点评与启示:文件的出台有助于优化各园区的营商环境,提升园区的创新能力,引导社会资金向园区内部汇集,推进园区内外优质资源要素整合,充分激发市场活力,推进产业集聚发展,进一步助力海南自由贸易港建设进程。



哈尔滨: 出台方案推进"十三五"国家服务业综合改革试点

7月,哈尔滨市出台《哈尔滨市推进"十三五"国家服务业综合改革试点三年实施方案》,明确到2021年,服务业增加值实现5200亿元,年均增速8.5%,占全市GDP比重65%左右;重点发展金融等9大产业,建设10个现代服务业集聚区、10个特色小镇、培育150户服务业规上企业,每年推动100个服务业重点产业项目建设。





点评与启示:《方案》的发布有助于增强哈尔滨服务业供给能力,提升金融、信息技术等产业的 支撑能力,实现产业集聚、要素整合、制度创新,推动产业联动发展新格局的形成,突破产业发 展瓶颈,加速产业链的升级和完善,增强产业创新能力,推动当地产业转型升级。



郑州:发布中国 (河南)自由贸易试验区郑州片区三年行动计划

7月1日,郑州市印发《中国(河南)自由贸易试验区郑州片区三年行动计划》,明确了三年行动目标,郑州片区将聚焦先进制造业、现代服务业等重点产业,推进贸易、物流、金融、文化、信息、专业服务、制造业7大新经济产业集群建设,以跨境电商、平行进口汽车试点为突破口,创新产业监管和支持政策,打造内陆开放型经济新高地。

对标国际先进规则,加 大各领域改革创新力度

加强改革系统集成性,营造国际一流营商环境

加强产业集聚培育,推进内陆开放型经济建设



加强四路并举,打造现代综合交通枢纽

深化交流合作,提升"一带一路"重要节点城市影响力

点评与启示:《计划》的发布有助于打造优质的国际化营商环境,通过发挥行业龙头企业带动作用,促进前沿产业集聚,助力郑州国家中心城市建设,打造新时代改革开放的新高地。



青岛:发布意见支持"蓝色药库"开发计划

6月28日,青岛市发布《关于支持"蓝色药库"开发计划的实施意见》,计划到2021年,组建由 2-3位国内外院士、4-6位杰出青年领衔的200余人的海洋药物研发队伍;力争15个研发成果进入 候选药物阶段,3-4个新药进入临床研究阶段,1-2个新药实现产业化,15个海洋大健康系列产品 形成良好的市场品牌效应, 力争实现销售收入百亿元以上。



《意见》的发布有助于推动团队建设、资源集聚、平台构筑、研产合作步伐,推进 海洋生物医药研发创新和成果转化,推动集"技术-工程-产业"为一体的研产体系的构建,促进 科研成果对接转化机制的建立,助力海洋生物医药产业升级发展。

PART 2 工业用地市场



供求: 1-6月土地推出、成交面积同比均下

降;6月土地推出面积同比下降、环比增长,

成交面积同比增长、环比下降。



价格: 1-6月成交楼面均价同比下降, 6

月成交楼面均价同环比均下降。



溢价率: 1-6月工业用地成交溢价率同比下

降,6月溢价率环比下降。



供求: 1-6月土地推出、成交面积同比均下降; 6月土地推出面积同比下降、环比增长, 成交面积同比增长、环比下降

1-6月土地推出、成交同比均下降。2019年1-6月,全国300城共推出工业用地3.9亿㎡,同比下降4.0%;同期全国300城共成交工业用地3.5亿㎡,同比下降2.8%。单月来看,6月,全国300城工业用地推出0.7亿㎡,同比下降3.9%,环比增长5.2%;成交0.5亿㎡,同比增长2.0%,环比下降10.1%。

图: 2011年-2019年6月全国300城工业用地推出成交情况

推出规划建筑面积(左) |成交规划建筑面积(左) 推出规划建筑面积同比(右) 成交规划建筑面积同比(右) 10 40% 8 20% 0% 4 -20% 2 2011 2012 2013 2014 2016 2017 2019:1-6 2015 2018

图: 2018年6月-2019年6月全国300城按月份工业用地推出成交情况



数据来源: CREIS中指数据,www.fang.com, www.3fang.com

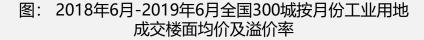


价格: 1-6月成交楼面均价同比下降, 6月成交楼面均价同环比均下降。

1-6月成交楼面均价同比下降,6月成交楼面均价同环比均下降。2019年1-6月,全国300城工业用地成交楼面均价为270元/㎡,同比下降2.75%。单月来看,6月全国工业用地成交楼面均价为263元/㎡,同比下降1.9%、环比下降4.2%。

6月工业用地溢价率环比下降。2019年1-6月,全国300城工业用地平均溢价率为1.21%,较上年同期下降1.00个百分点。6月,全国300城工业用地溢价率为0.95%,较上月下降0.71个百分点。







数据来源: CREIS中指数据,www.fang.com, www.3fang.com

PART 3

企业动态

- 1. 华夏幸福: 溧水产业新城新能源项目开工
- 2. 恒大:与国家电网合资成立智慧能源服务公司
- 3. 华润:与辽宁战略合作
- 4. 上海城投:签订无锡江阴高新区PPP项目
- 5. 华侨城:与协信小镇战略合作,共建美丽乡村
- 6. 富力: 携手华泰汽车,推动新能源汽车产业发展
- 7. 陕文投: 丝路国际电影城项目正式开工



华夏幸福: 溧水产业新城新能源项目开工

7月22日,**欣旺达新能源项目**二期在溧水产业新城开工,此次欣旺达将在溧水建成华东区域首个 30GWh动力电池基地,主要从事动力电池电芯及pack制造研发设计及生产。项目分三期建设。

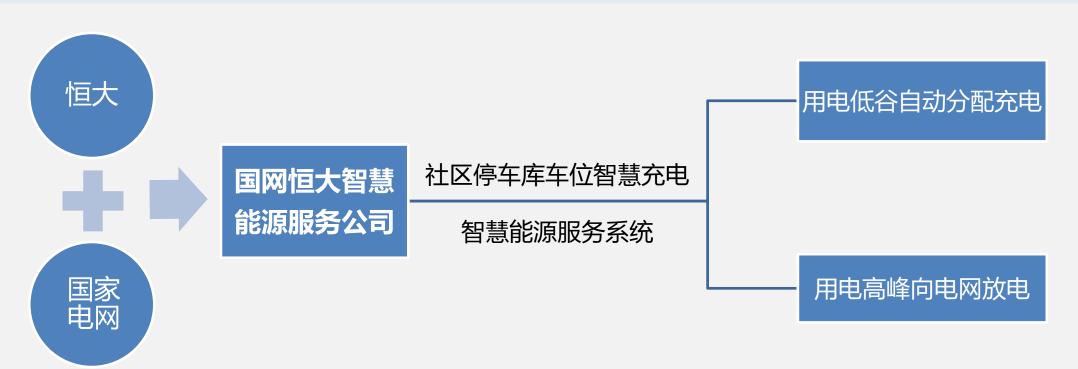


点评与启示:项目的开工,意味着欣旺达在华东地区的首个大型动力电池基地加速落地,标志着溧水打造新能源汽车产业地标取得里程碑式突破。同时,华夏幸福将围绕溧水的产业定位,持续引进优质产业项目,打造先进产业集群,促进当地产业转型升级。



恒大: 与国家电网合资成立智慧能源服务公司

7月28日,恒大与**国家电网**合资成立的"国网恒大智慧能源服务公司"在深圳揭牌,合资公司将重点聚焦社区停车库车位的智慧充电服务。其将基于智慧能源服务系统,在不增加社区供电容量、保证居民生活用电的情况下,利用用电低谷进行有序充电。



点评与启示:此次合作有助于充分发挥双方各自优势资源,实现新能源汽车与电网的互动,助力国家电网实现削峰填谷,提高能源利用效率,解决新能源汽车充电难题,推动新能源汽车产业健康快速发展,推动我国能源结构性改革。



华润: 与辽宁战略合作

7月16日,华润与**沈阳**签订战略合作协议,华润将与辽宁在大消费、大健康等方面开展更广领域、 更深层次的交流合作,华润已在辽宁先后投资建设了一系列项目,涉及电力、地产、燃气、医药、 零售、啤酒、食品、饮料等多个领域,累计投资超过800亿元,在辽员工2万多人。



合作领域:大消费、大健康、城市建设与运营、能源服务、高科技与金融等

点评与启示: 此次合作有助于双方充分利用各自资源,促进双方不断创新,为辽宁发展振兴、实现经济结构转型注入新鲜的活力和强劲的动力,助推辽宁经济转型升级,促进当地经济实现高质量发展,不断提高当地居民的生活质量。



上海城投:签订无锡江阴高新区PPP项目

7月9日,中铁上海工程局、中铁(上海)投资集团、上海城投联合体与江阴高新区签订《江阴高新区新城镇综合开发PPP项目合同》,项目总投资约36.78亿元,项目建设内容包括道路、公园、绿道、水利、文教、卫生及安置房等工程类型共计29个子项目。

上海城投运营内容

物业管理

学校、幼儿园、医院及安置房、改造小区

公共基础设施维护

道路工程、公园及绿道工程、水利工程

点评与启示:项目是上海城投继黄山、常州后在长三角进行业务布局的第三个项目,也是获取的首个PPP项目,项目的签订标志着上海城投在积极融入长三角一体化发展进程中又迈出了坚实的一步。同时,通过此次合作,有利于各方充分发挥在人才、技术、信息、资金等方面优势,互利共赢、共同发展,提升江阴高新区建设质量,为江阴产业转型和经济高质量发展贡献力量。



华侨城:与协信小镇战略合作,共建美丽乡村

7月23日,华侨城欢乐田园与**协信小镇**签署战略合作协议,双方计划在5年内共建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,以强强携手后特有的"文化旅游+特色产业+市民农庄"资源聚集优势,打造科学的田园综合体成长模式与运营生态。





点评与启示:此次合作有助于双方充分发挥各自资源,丰富双方产品体系,联动双方在全国的战略合作伙伴,为客户提供包括协信小镇线上商城、华侨城线下景区、产业互联网平台所组成的有机生活解决方案,以双品牌之间的双向、持续赋能,为人们发掘更美好和便捷的田园生活方式。 23



富力: 携手华泰汽车,推动新能源汽车产业发展

7月6日,富力与**华泰汽车**签署战略合作协议,双方将携手整合全球优势资源,发展电动化、智能网联及无人驾驶汽车技术,将轻量化新材料、新技术、新工艺运用于整车开发制造的全流程。富力是继恒大、华夏幸福、雅居乐等企业之后,又一家涉足新能源汽车行业的房企。

全面升级现有产品,打造适应智能网联新能源汽车发展的全新产业技术和制造平台



全力发展电动化智能网联 无人驾驶技术,并将其全 面应用于全系列产品中

双方将共同响应"一带一路"倡议,加快布局东南亚等海外汽车市场,积极推进汽车组装和销售业务。

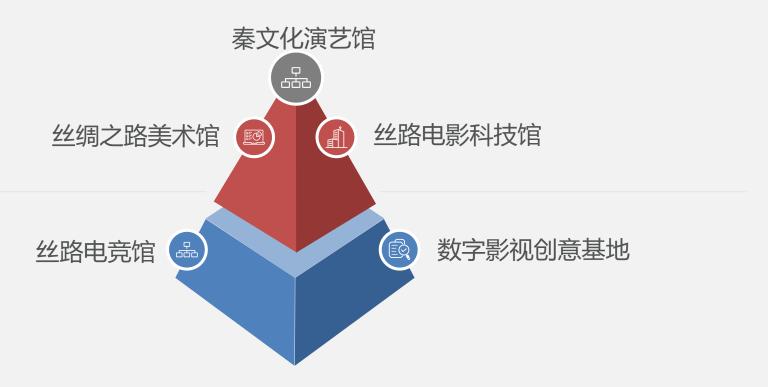
点评与启示:此次合作有助于双方整合全球技术研发力量及供应链资源,集中资本与产业力量, 实现多元业务模块的资源互补,共同构建更加完善的汽车全产业链,推动自身转型升级,引领智 能网联新能源汽车的发展方向。



陕文投: 丝路国际电影城项目正式开工

7月9日,由**陕文投集团**投资建设的丝路国际电影城项目在西咸新区沣东新城正式开工,项目一期占地约490亩,总投资约80亿元,计划建设周期三年,开放运营后预计年游客量达1000万人次。项目以大型秦文化主题演艺为核心,将充分融入丝路文化和影视元素。

丝路国际电影城项目



点评与启示:项目的落地有助于打造"文化+"产业核心区域,弘扬和传承丝路文化,推进现代化文化创新新城建设,为西咸新区的发展贡献力量。

谢观看