

China Index Academy



产业地产市场月度报告

2018年12月

中指研究院

目录

CONTENTS

01

产业政策
动向

02

工业用地
市场

03

企业
动态

政策动向

中共中央、国务院：建立更加有效的区域协调发展新机制

国务院：对真抓实干成效明显地方，进一步加大激励支持力度

六部委：开展土地经营权入股发展农业产业化经营试点

此外，发改委、工信部、山东、郑州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：1-11月土地推出、成交面积同比均大幅增长，11月土地推出面积同环比均增长，成交面积同比增长、环比下降。

价格：1-11月成交楼面均价同比下降，11月成交楼面均价同环比均下降。

溢价率：1-11月工业用地成交溢价率同比下降，11月溢价率环比下降。

企业动态

招商蛇口：35亿在海南设立合资公司

华润置地：签约沈阳沈河，打造3000亩产业综合体

苏宁：与洋河升级战略合作

此外，京东云、重庆两江、阿里巴巴、中国海景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

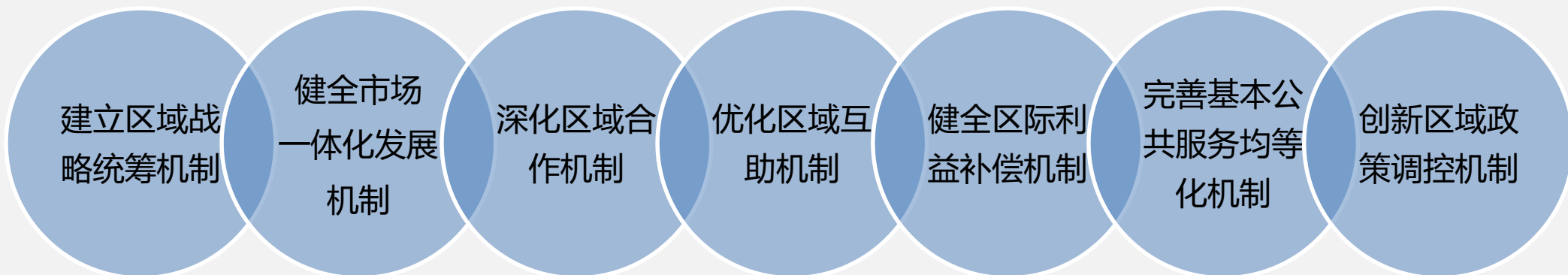
产业 政策动向

1. 中共中央、国务院：建立更加有效的区域协调发展新机制
2. 国务院：对真抓实干成效明显地方，进一步加大激励支持力度
3. 六部委：开展土地经营权入股发展农业产业化经营试点
4. 发改委等：印发《国家物流枢纽布局和建设规划》
5. 发改委：印发海南省建设国际旅游消费中心的实施方案
6. 工信部：印发车联网（智能网联汽车）产业发展行动计划
7. 山东：印发山东省影视产业发展规划
8. 郑州：出台新型产业用地试点政策

中共中央、国务院：建立更加有效的区域协调发展新机制

11月29日，中共中央、国务院发布《关于建立更加有效的区域协调发展新机制的意见》，明确北京、天津引领京津冀城市群发展，上海引领长三角城市群发展，香港、澳门、广州、深圳引领粤港澳大湾区建设，重庆、成都、武汉、郑州、西安引领成渝、长江中游、中原、关中平原等城市群发展，带动相关板块融合发展。

《意见》



点评与启示：《意见》的发布有助于遏制区域分化，规范区域开发秩序，推动区域一体化发展，促进基本公共服务均等化，有利于提高基础设施通达程度，破除地区之间利益藩篱和政策壁垒，有助于加快形成统筹有力、竞争有序、绿色协调、共享共赢的区域协调发展新机制，促进区域协调发展。

国务院：对真抓实干成效明显地方，进一步加大激励支持力度

12月10日，国务院印发《关于对真抓实干成效明显地方进一步加大激励支持力度的通知》，将2016年实施的24项督查激励措施调整增加为30项督查激励措施，对落实有关重大政策措施真抓实干、取得明显成效的地方进一步加大激励支持力度。

《通知》

推动降低企业制度性交易成本

在外贸转型升级基地培育中给予优先支持

鼓励地方加大金融服务实体经济力度

对土地节约集约利用成效好、闲置土地少且用地需求量较大的市，新增建设用地计划予以奖励

支持贫困地区改善基础设施条件

支持符合条件的企业发行“双创”、绿色公司信用类债券等金融创新产品

对落实养老服务业支持政策积极主动、养老服务体系建设和成效明显的省，予以支持

对校企合作推进力度大、职业教育发展环境好、推进职业教育改革成效明显的省，予以支持

点评与启示：《通知》的发布有助于健全正向激励机制，充分激发和调动各地从实际出发干事创业的积极性、主动性和创造性，促进形成担当作为、竞相发展的良好局面，有助于进一步激发地方政府的积极性，促进创新驱动发展战略的落实。

六部委：开展土地经营权入股发展农业产业化经营试点

12月19日，农业农村部等六部委印发《关于开展土地经营权入股发展农业产业化经营试点的指导意见》，要求各地稳妥开展土地（指农户家庭承包地）经营权入股发展农业产业化经营试点工作。

重要意义

是用活土地经营权的有效形式，是促进适度规模经营的重要途径，能够增强乡村产业振兴的发展动能。

基本原则

落实“三权分置”，严守政策底线；遵循市场规律，发挥政府作用；因地制宜推进，循序渐进发展；强化风险管控，维护农民利益。

重点任务

创新实现形式；完善组织运行机制；探索风险防范措施。

点评与启示：《意见》的发布有助于给农民提供更多流转方式选择，让农民分享农业全产业链利润，拓展农民财产性收入来源；同时，这有助于促进土地与资金、技术等现代生产要素有机结合，促进原料基地的建设，推动农村一二三产业融合发展，壮大乡村产业，助力乡村振兴。



发改委等：印发《国家物流枢纽布局和建设规划》

12月21日，发改委、交通运输部印发《国家物流枢纽布局和建设规划》，到2020年，通过优化整合、功能提升，布局建设30个左右辐射带动能力较强、现代化运作水平较高、互联衔接紧密的国家物流枢纽。

《规划》

合理布局国家物流枢纽，优化基础设施供给结构

整合优化物流枢纽资源，提高物流组织效率

构建国家物流枢纽网络体系，提升物流运行质量

推动国家物流枢纽全面创新，培育物流发展新动能

加强政策支持保障，营造良好发展环境

点评与启示：《规划》的发布有利于加快国家物流枢纽网络布局和建设，补齐物流基础设施短板，扩大优质物流服务供给，打造低成本、高效率的全国性物流服务网络，提升实体经济活力和竞争力。同时，这有助于推进要素集聚、资源整合和城乡空间格局与产业布局重塑，促进区域协调发展，培育新的经济增长极。



发改委：印发海南省建设国际旅游消费中心的实施方案

12月29日，发改委印发《海南省建设国际旅游消费中心的实施方案》，指出积极探索消费型经济发展的新路径，打造业态丰富、品牌集聚、环境舒适、特色鲜明、生态良好的国际旅游消费胜地。

《实施方案》

实施方案

拓展旅游消费发展空间，构建丰富多彩的旅游消费新业态

提升旅游消费服务质量，创建国际一流的旅游消费环境

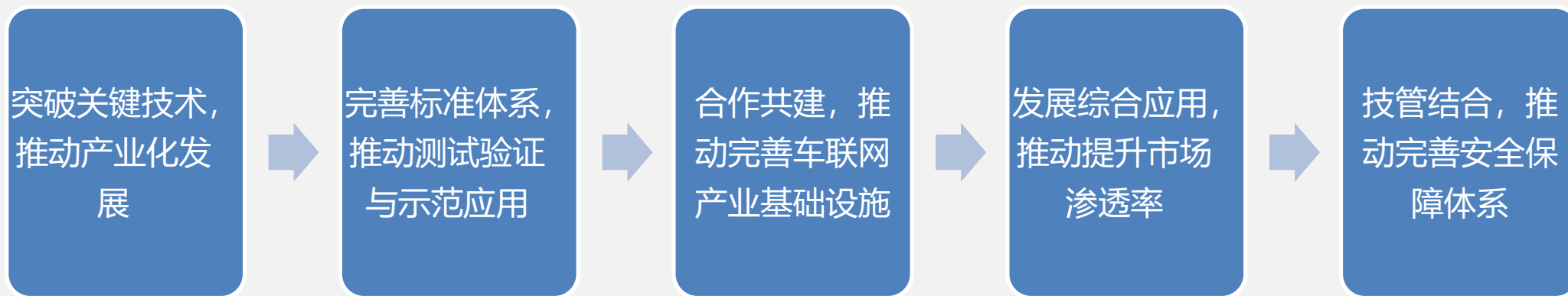
推进旅游消费国际化，建设世界知名的旅游消费目的地

点评与启示：《实施方案》的发布有助于提升高端旅游消费水平，推动旅游消费提质升级，进一步释放旅游消费潜力，有助于消费型经济发展新路径的探索，对培育旅游消费新业态、新热点起到积极的推动作用，有助于创新体制机制，优化发展环境，推进国际旅游岛建设。

工信部：印发车联网（智能网联汽车）产业发展行动计划

12月25日，工信部印发《车联网（智能网联汽车）产业发展行动计划》，提出到2020年，实现车联网产业跨行业融合取得突破，具备高级别自动驾驶功能的智能网联汽车实现特定场景规模应用，车联网综合应用体系基本构建，智能道路基础设施水平明显提升，适应产业发展的政策法规、标准规范和安全保障体系初步建立，开放融合、创新发展的产业生态基本形成。

行动计划



点评与启示：《行动计划》的发布有利于提升汽车网联化、智能化水平，有助于加速实现自动驾驶和智能交通的普及，有助于为加快车联网产业发展，发挥我国网络通信产业的技术优势、电子信息产业的市场优势和汽车产业的规模优势，有利于新增长点的培育和新动能的形成，对推动制造强国和网络强国建设、实现高质量发展具有重要意义。

山东：印发山东省影视产业发展规划

12月15日，山东省印发《山东省影视产业发展规划（2018—2022年）》，到2022年，全省影视全产业链进一步形成，影视制作工业化、信息化水平大幅提升，可持续发展能力进一步增强，影视创作生产在全国处于领先水平。

形成“1+N”影视基地（园区）布局

形成一核引领、多点发力、融合发展的影视产业发展新格局。

鲁剧佳作源源不断推出

“鲁剧”品牌效应进一步彰显，精品佳作实现推出一批、创作一批、储备一批。

催生一批知名影视企业

形成具有山东特色、较大规模、实力领先的影视企业集群。



扩大影视人才聚集

积极培育一批矢志爱国奉献、勇于创新创造的优秀影视创作人才、领军人才和经营管理人才。

后期制作全国领先

培育一批影视后期制作领域科技含量高、有发展潜力的科技企业

国际影响力显著增强

一批重点鲁剧作品输出海外，鲁剧国际化水平显著提高。

点评与启示：《规划》的发布有助于激发影视产业新动能，帮助影视产业实现从数量扩张到质量提升，促进影视全产业链延展，推动影视产业面向国内外市场，提升影视产业集群的规模和质量，有助于推动影视产业由大到强的转变和发展，促进山东文化创意产业繁荣发展。

郑州：出台新型产业用地试点政策

12月19日，郑州市印发《关于高新技术产业开发区新型产业用地试点的实施意见》，规定新型产业用地指符合郑州高新区产业发展导向，对居住和公共环境基本无干扰、无污染和安全隐患，融合研发、创意、设计、中试等具有显著创新特征的产业功能以及相关配套服务活动的产业用地。

建立企业入驻审核制度

建立新型
产业入驻
评估制度

规范新型
产业用地
管理

加强项目监管

加强规划引导，科学确定新型产业用地指标，引导土地用途兼容复合利用，明确供地方式，完善地价管理，规范新型产业用地和房屋分割转让管理。

加强履约保证金管理，严格验收评估

点评与启示：这是河南省首份新型产业用地（M0）政策，《意见》的发布有助于新型产业用地管理机制的建立，能进一步强化规划引导，优化空间布局。与常规产业相比，新型产业用地考虑到了园区配套的需求，降低建筑密度，提高绿地率标准，而且按照高标准的要求进行停车配建，适应了新型产业用地远期的发展需要，能够更好地吸引高端人才，推动区域高质量发展。

PART 2

工业用地市场

供求



价格



溢价率



供求：1-11月土地推出、成交面积同比均大幅增长，11月土地推出面积同环比均增长，成交面积同比增长、环比下降。

价格：1-11月成交楼面均价同比下降，11月成交楼面均价同环比均下降。

溢价率：1-11月工业用地成交溢价率同比下降，11月溢价率环比下降。

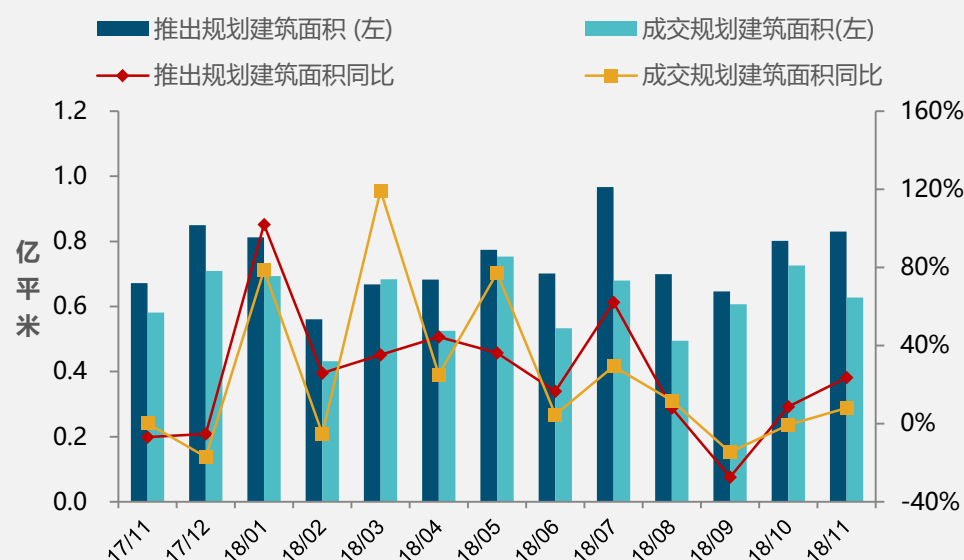
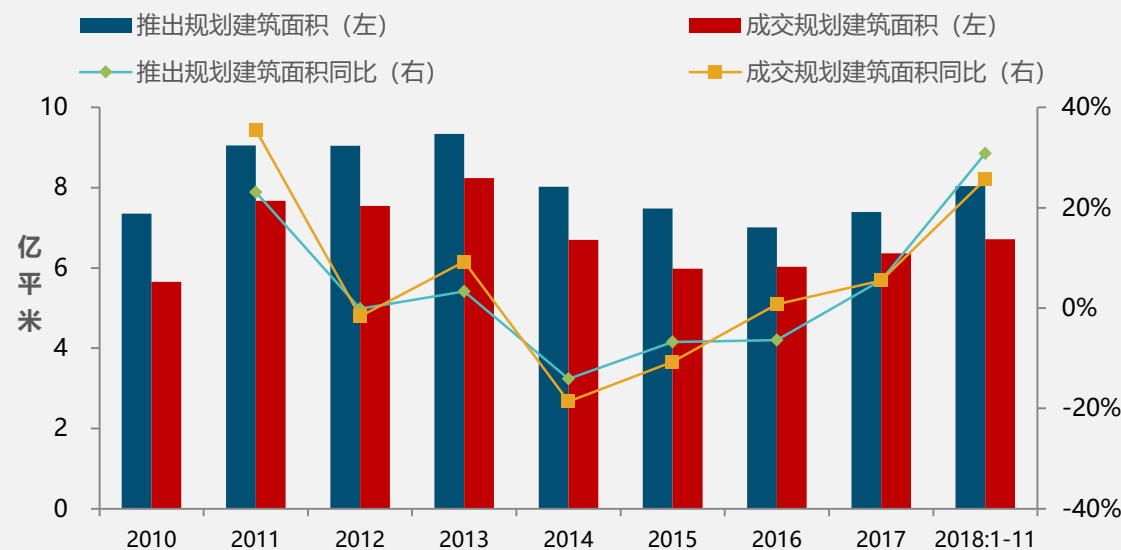


供求：1-11月土地推出、成交面积同比均大幅增长，11月土地推出面积同环比均增长，成交面积同比增长、环比下降

1-11月土地推出、成交同比均增长。2018年1-11月，全国300城共推出工业用地8.0亿 m^2 ，同比增长30.8%；同期全国300城共成交工业用地6.7亿 m^2 ，同比增长25.6%。单月来看，11月，全国300城工业用地推出0.8亿 m^2 ，同比增长23.6%，环比增长3.5%；成交0.6亿 m^2 ，同比增长8.0%，环比下降13.5%。

图：2010年-2018年11月全国300城工业用地推出成交情况

图：2017年11月-2018年11月全国300城按月份工业用地推出成交情况



注：上文所述推出、成交面积均为规划建筑面积

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

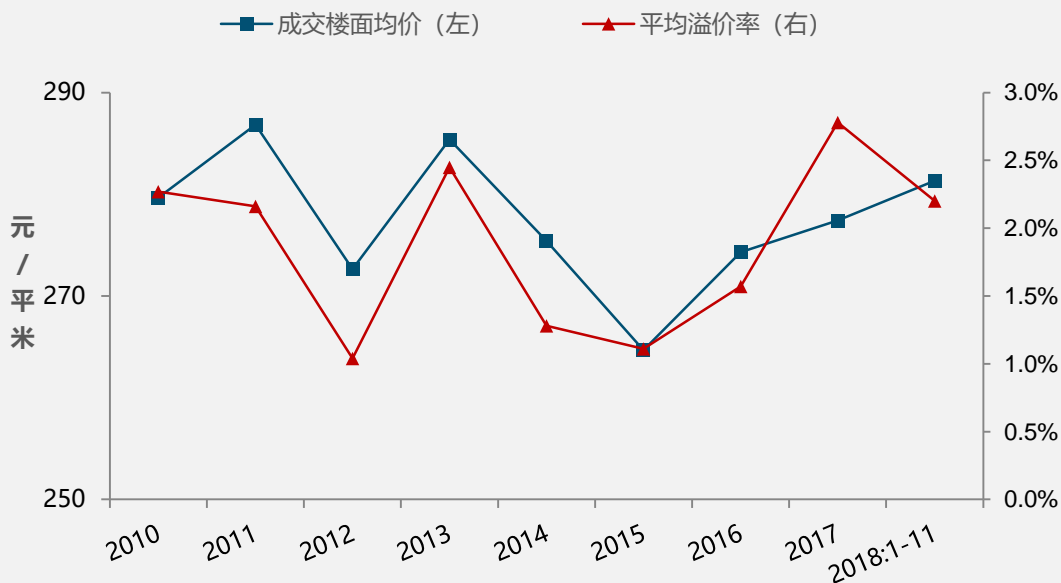


价格：1-11月成交楼面均价同比下降，11月成交楼面均价同环比均下降

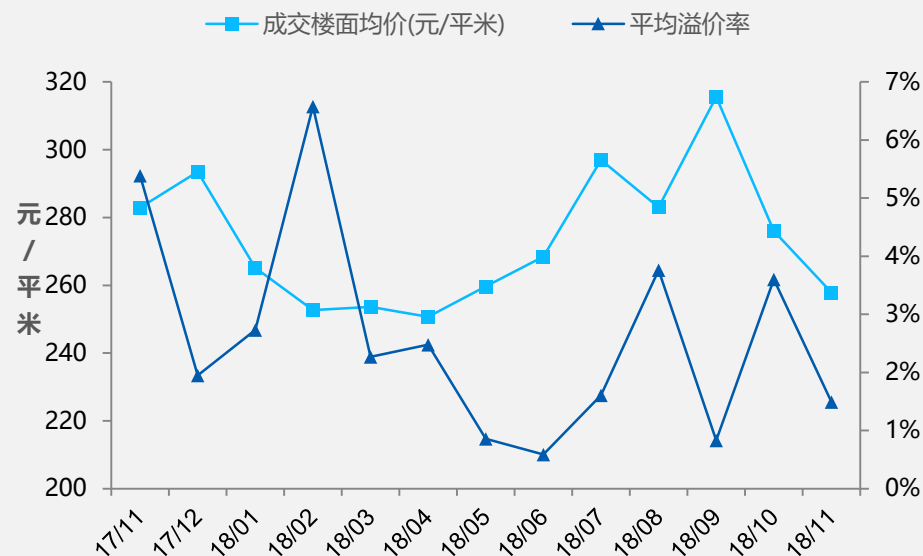
1-11月成交楼面均价同比下降，11月成交楼面均价同环比均下降。2018年1-11月，全国300城工业用地成交楼面均价为**281元/m²**，同比下降**2.87%**。单月来看，11月全国工业用地成交楼面均价为**258元/m²**，同比下降**8.8%**、环比下降**6.6%**。

11月工业用地溢价率环比下降。2018年1-11月，全国300城工业用地平均溢价率为**2.20%**，较上年同期下降**0.62**个百分点。11月，全国300城工业用地溢价率为**1.49%**，较上月下降**2.1**个百分点。

图：2010年-2018年11月全国300城工业用地成交楼面均价及溢价率



图：2017年11月-2018年11月全国300城按月份工业用地成交楼面均价及溢价率



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

PART 3

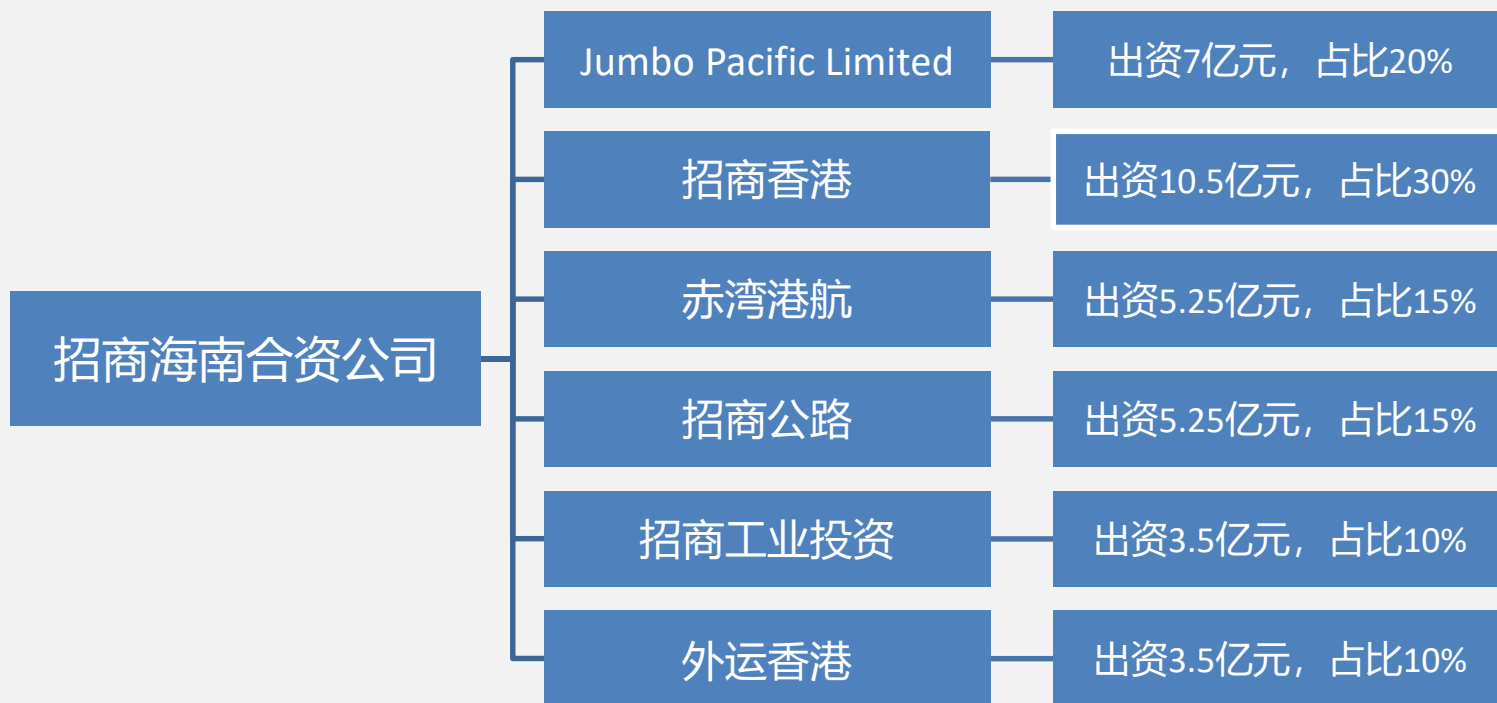
企业动态

1. 招商蛇口：35亿在海南设立合资公司
2. 华润置地：签约沈阳沈河，打造3000亩产业综合体
3. 苏宁：与洋河升级战略合作
4. 京东云：鹤壁数字经济产业园开园
5. 重庆两江：成立物联网产业协同创新中心
6. 阿里巴巴：携手北京顺义共建智慧城市
7. 中国海景：与四川能投合作



招商蛇口：35亿在海南设立合资公司

11月30日，招商蛇口发布公告，拟在海南设立招商海南合资公司，招商海南注册资本为人民币35亿元，将作为招商蛇口在海南的重要投资平台。



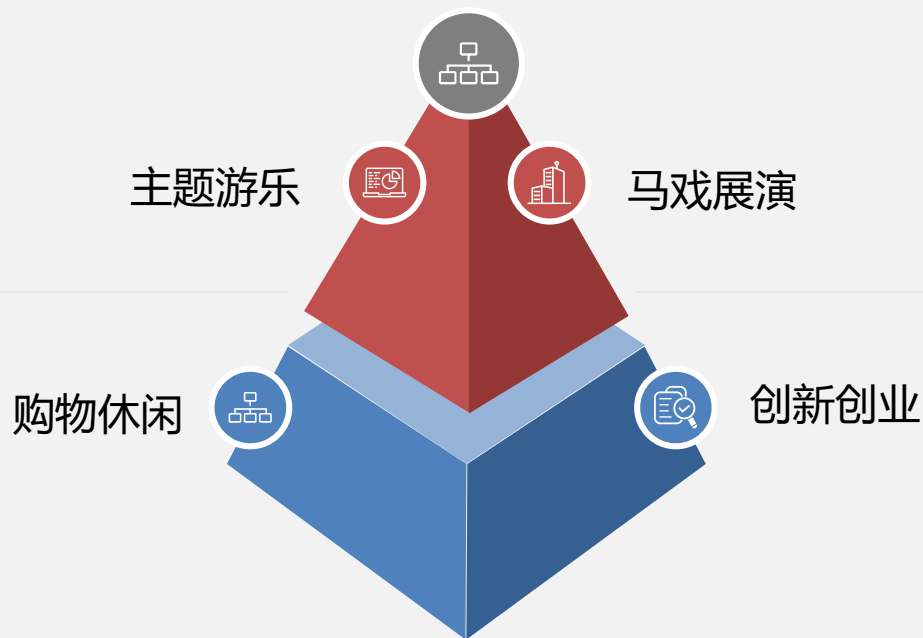
点评与启示：海南合资公司的设立有利于招商局集团协调和集中内部资源，整合技术、人才、资本等方面优势，充分发挥招商局在产城联动、产融结合方面的经验和产业优势，推动招商蛇口“前港——中区——后城”的综合开发模式对外复制，完善战略布局。



华润置地：签约沈阳沈河，打造3000亩产业综合体

12月，华润置地东北大区与沈阳市沈河区就沈河区河滩地项目签订合作协议，双方合作打造沈河东部滨河文化旅游区，项目总规划用地约3000亩，将建成集多种功能于一体的大型产业综合体。

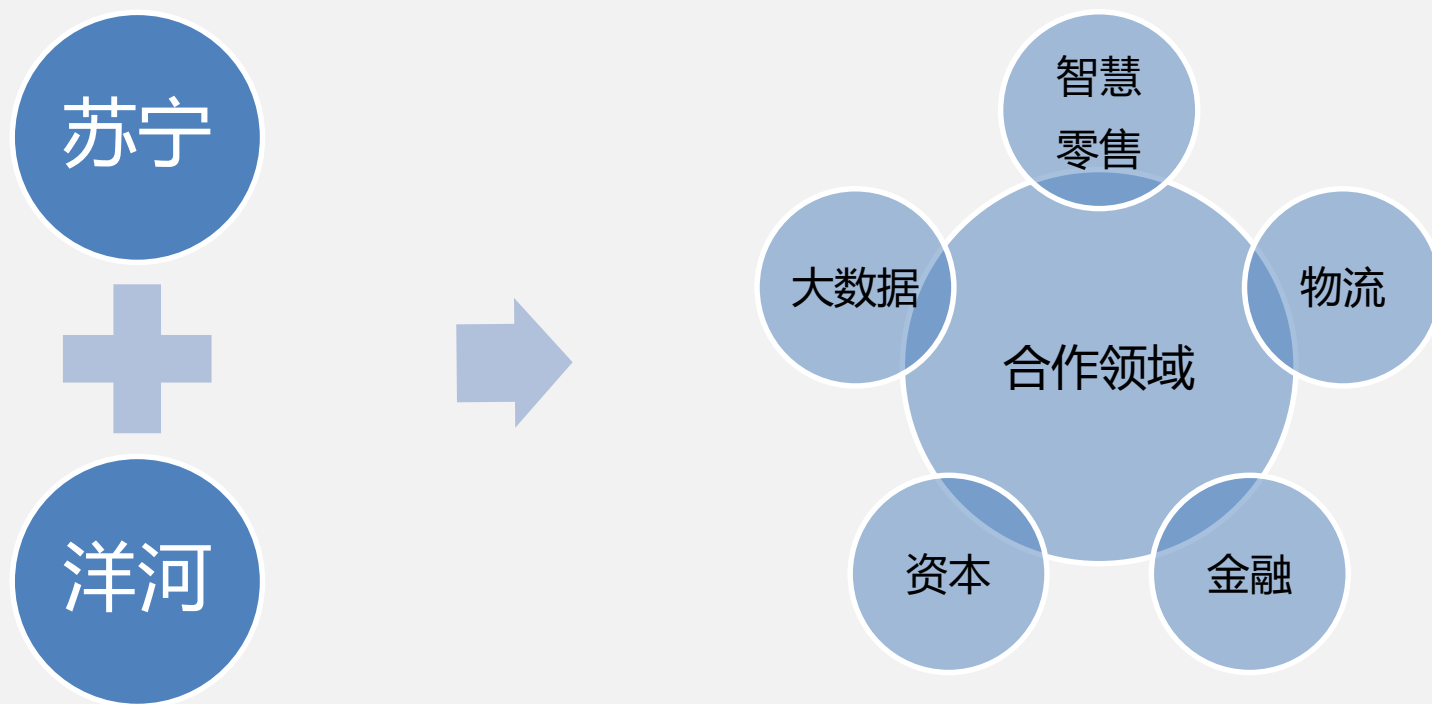
沈河东部滨河文化旅游区



点评与启示：项目的落成能帮助华润置地打开东北市场，项目建成后，将有效拉动沈河区经济发展，促进文旅产业链集群建设，助推服务业发展壮大，为当地创造良好的社会经济效益，有助于将沈河区河滩地打造成为集服务产业链、生态文化休闲为一体的文旅新城。

苏宁：与洋河升级战略合作

12月19日，苏宁与洋河升级战略合作，双方将将在体育、文创、物流、金融、投资、互联网大数据等领域展开深入探讨与战略合作。



点评与启示：此次合作能够促进双方发挥产品与渠道优势，实现优势互补，推动营销资源共享和品牌互动营销等多样化合作，有利于提升双方的品牌形象，增大市场占有率，实现双方协同发展，此次合作还能进一步增强苏宁智慧零售生态圈，有助于苏宁链接和整合更多的企业和用户资源。

京东云：鹤壁数字经济产业园开园

12月21日，京东云（鹤壁）数字经济产业园开园，园区位于鹤壁市淇滨区创新创业园内，产业园将依托京东云鹤壁电商生态中心、产业创新示范中心及新经济人才培养学院，打造全国领先的数字经济产业园。



点评与启示：京东云产业园在鹤壁开园有助于充分发挥京东在云计算、大数据方面的技术经验优势，带动形成更多的新技术、新业态、新模式，打造地方特色产业发展新模式，推动鹤壁本地特色产品和优势产业的数字化、智能化，有效增强鹤壁经济社会发展新动能，助力经济高质量发展。

重庆两江：成立物联网产业协同创新中心

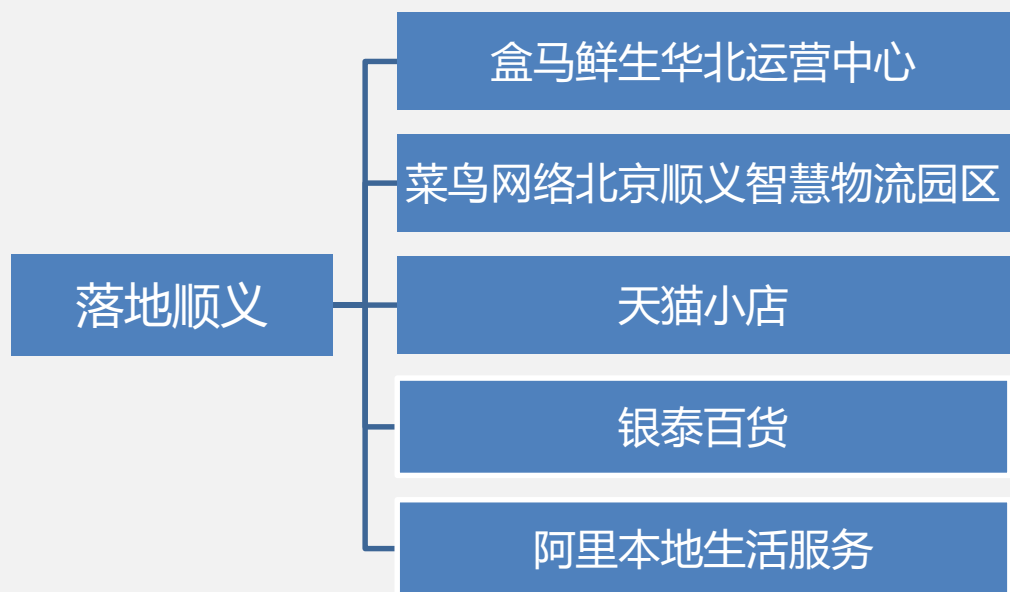
12月26日，重庆两江新区、中移物联网和华为联合打造的重庆两江新区物联网产业协同创新中心正式挂牌成立，预计到2020年底，该中心将引入物联网创新型企业上百家，产值达到200亿元，并成为国内一流的物联网产业聚集地。



点评与启示：此次合作能充分发挥各方优势，有助于数字经济与实体经济在两江新区的深度融合，有助于以大数据智能化为引领的创新驱动发展战略行动计划的实施，能促进上下游配套企业加快聚集，构建全产业链，进一步推动两江新区社会经济高质量发展，促进重庆产业转型升级，有助于城市品质提升，为重庆市民创造更美好的生活。

阿里巴巴：携手北京顺义共建智慧城市

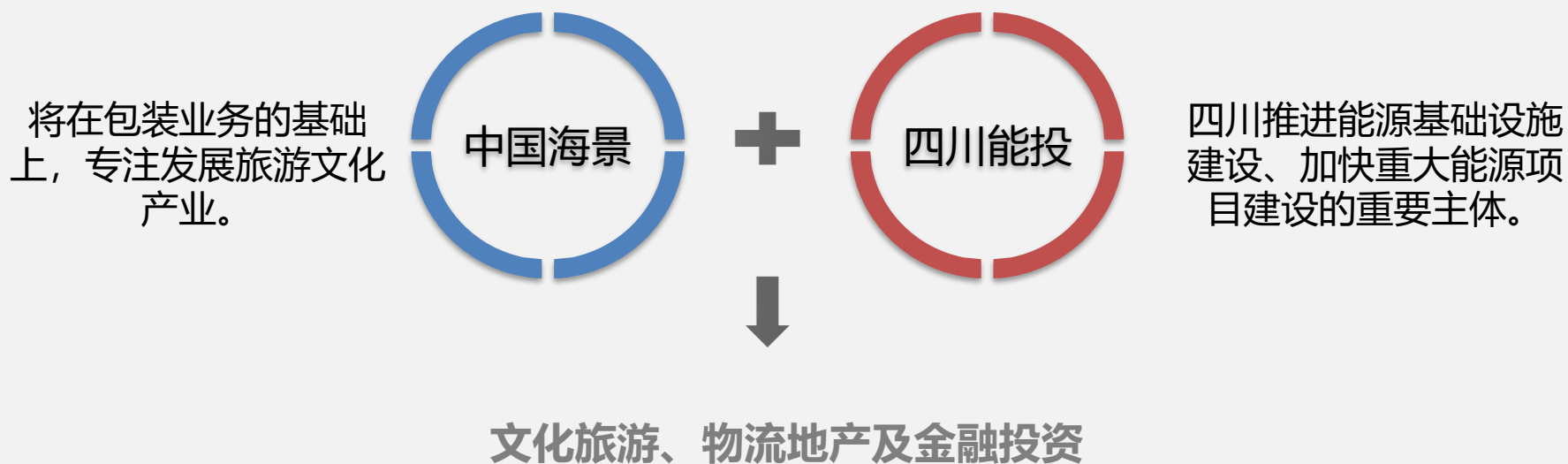
12月27日，阿里巴巴与北京市顺义区签订战略合作备忘录，阿里将引入多个项目落户顺义，助推该区数字经济发展和智慧城市建设。



点评与启示：此次合作将充分发挥阿里在云计算、大数据、物联网等方面的经验与技术优势，结合顺义区在资源、环境、政策、区位等方面优势，共同建设数字政府、打造智慧城市，增强区内人民生活的便利度。

中国海景：与四川能投合作

12月27日，中国海景与四川能投签署战略合作协议，双方将在文化旅游、物流地产及金融投资等方面展开全面合作。



点评与启示：此次合作能促进双方发挥各自资源优势，通过搭建完善的产业生态体系，进一步促进双方不断创新运营思路，有助于扩展合作领域，深化战略合作关系，创新传统空间解决方案，共同推动文旅、物流地产和金融等领域发展。

谢 观 看
谢 看