

2018 中国产业地产市场 发展年报



中指研究院
中房指数系统

2018 中国产业地产市场回顾与趋势展望

产业转移促进区域经济持续转型升级。近年来，随着区域城市产业转移加速，城市在产业选择上更具主动性，产业地产商积极布局具备产业投资机会的区域，尤其是成渝城市群、长江中游城市群等核心城市外围区域，这些地区依托自身优势条件，承接了较多产业转移。未来，随着产业转移加速推进，中西部地区将有更多发展机遇，产业转型升级将加速推进。

各地土地新政频出，工业地产价值凸显。2018年，房地产调控收紧总基调保持不变，宏观调控力度持续加强。工业用地推出、成交面积均有较大幅度增加；成交楼面均价、溢价率下降，土地出让金增加；一线城市成交楼面均价同比上涨，二线城市明显下降。多个城市推出弹性出让、新型产业用地等土地新政。随着土地改革制度持续推进，未来，或有更多城市发布工业用地新政。

龙头企业跨界牵手，地产内外部合作共谋双赢。在房地产调控总基调不放松的背景下，2018年房企积极布局产业地产，主动与科技、服务行业等知名企业合作，扩展上下游产业链。企业间合作更加频繁，合作内涵更加深化。

目录

2018 中国产业地产市场回顾与趋势展望.....	1
一、政策环境.....	3
1、政策关键词：乡村振兴、产业转移、自贸区、创新等.....	3
2、关注点：特色小镇更聚焦产业，政策多维度助力物流业降本增效	9
二、市场特征.....	12
1、土地：推地力度增加，楼面均价小幅回落.....	13
2、企业：行业龙头跨界联手，合作内涵更加深化.....	15
3、行业聚焦：特色小镇产业导向明确，物流地产行业龙头加速布局	23
三、趋势展望.....	27
1、土地：创新土地利用方式，工业地产价值显现.....	27
2、政策：国家定调产业方向，细化政策或将落地.....	28
3、布局：企业合作内涵更加深化，城市群周边城市或迎机遇	29

一、政策环境

近年来，随着我国经济由高速增长向高质量发展转变，国家和地方政府也适时出台了大量产业政策，以促进产业转型升级，这些政策均彰显了对产业发展的支持力度。

1、政策关键词：乡村振兴、产业转移、自贸区、创新等

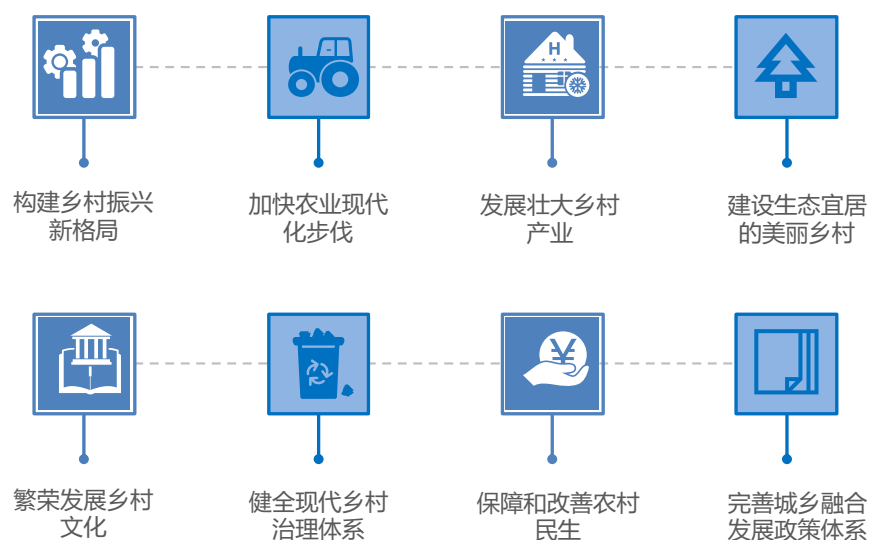
2018年是产业创新升级和繁荣发展的一年，乡村振兴、产业转移、自贸区、创新等政策关键词频现。2018年，李克强总理在政府工作报告中，提出大力发展新兴产业，改造提升传统产业。同时，亦强调大力实施乡村振兴战略，扎实推进区域协调发展战略。

➤ 乡村振兴：深化农村改革，激发农村发展新活力

2018年，中央与地方政府出台一系列乡村振兴政策，来激发农村发展活力。2018年1月2日，中共中央、国务院发布《**关于实施乡村振兴战略的意见**》，提出按照产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕的总要求，加快推进农业农村现代化，让农业成为有奔头的产业，让农村成为安居乐业的美丽家园。3月5日，2018年政府工作报告再次明确要大力实施乡村振兴战略。9月，中共中央、国务院印发了《**乡村振兴战略规划（2018 - 2022年）**》，提出到2022年，乡村振兴的制度框架和政策体系初步健全，现代农业体系初步构建，农业绿色发展全面推进农村一二三产业融合发展格局初步形成。10月10日，发改委等印发《**促进乡村旅游发展提质升级行动方案（2018年-2020年）**》，鼓励引导社会资本参与乡村旅游发展建设，加大对乡村旅游发展的配套政策支持。乡村旅游相关基础设施配套的不断完善将有利于推动农村文旅地产发展，促进文旅特色小镇的建设。**乡村的发展需要靠产业带动，产业作为农村经济保持持久发展的内在动力源泉。没有核心的支柱产业，对于农村的发展来说是致命的。而特色**

小镇恰恰是要以产业为核心进行发展的，未来，随着乡村振兴政策的不断落地和深化，企业布局田园综合体、农业特色小镇等的积极性将更强。

图：《乡村振兴战略规划（2018 - 2022 年）》主要内容



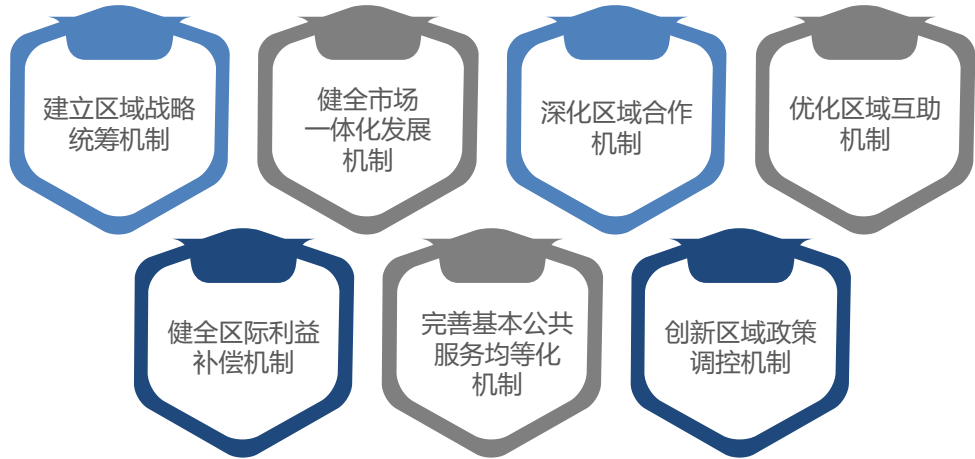
资料来源：中指研究院综合整理

➤ 产业转移：引导产业有序转移升级，深入推进区域经济高质量发展

2018 年，中央和地方政府出台多项产业转移、区域协调发展的相关政策，这些政策旨在促进区域产业有序转移及转型升级，促进区域经济高质量发展。11 月 15 日，工信部发布《**产业转移指导目录（2018 年本）**》（征求意见稿），以推动区域工业转型升级为目标，综合考虑能源资源、环境容量、市场空间等因素，促进生产要素有序流动和高效集聚，推动产业有序转移。《目录》的发布有助于构建和完善区域良性互动、优势互补、分工合理、特色鲜明的现代化产业发展格局。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，以承接产业转移示范区、跨省合作园区等为平台，支持发达地区与欠发达地区共建产业合作基地和资源深加工基地。整体来看，中心城市在发展的过程中通常会发挥辐射带动作用，其通过协同效应影响腹地经济，从而延伸产业链。这对于周边城市来说，中心城市的发展为其承接中心城市外溢产业提供了机会，有助于促进当地产业转型升级，提升当地经济活力。11月10日，发改委印发《湘南湘西承接产业转移示范区建设总体方案》，提出推进湘南湘西地区有力有序有效承接国内外产业转移，加快构建示范区的现代化经济体系，促进湖南新旧动能转换，提升产业核心竞争力，抢占未来经济和科技发展制高点。9月26日，北京发布《北京市新增产业的禁止和限制目录》(2018版)，《目录》注重从产业链条、综合竞争力角度进行把握，区分传统产业、新兴产业的链条环节，对符合首都功能定位的高精尖产业和环节予以细分支持，避免“一刀切”。例如，在制造业中，除东城区、西城区外，全市范围内对研发、中试、设计、技术服务等非生产制造环节均予以细分支持等。这对于北京来说，通过减量化发展，打造高精尖产业高地，有助于持续激发城市经济活力，增强城市竞争力。近年来，随着城市经济发展，区域产业层次低、产业发展动力不足等问题制约着当地经济的发展，各地方政府积极调整区域产业结构，主动将不适应当地发展的产业进行疏解，大力引进优势产业，以激活当地经济活力。随着城市产业不断转型升级，城市产业投资机会也逐渐被激活，对于产业地产商来说，既是机遇又是挑战。

图：中共中央、国务院《关于建立更加有效的区域协调发展新机制的意见》主要内容



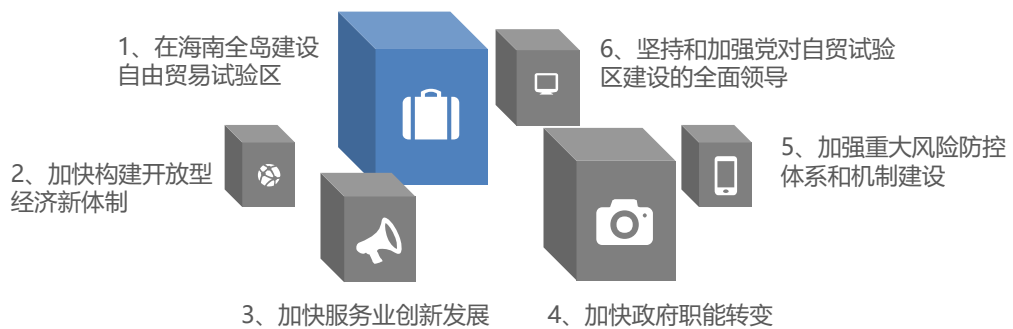
资料来源：中指研究院综合整理

➤ 自贸区：自贸区扩容，有望激发经济新动能

自由贸易区作为对外扩大开放的窗口，其在设立过程中设置了许多优惠政策和条件，是带动区域经济发展的重要引擎。一年来，国家出台一系列政策措施来鼓励和扩大自贸区建设，以激活区域经济发展潜力。4月13日，习近平在庆祝海南建省办经济特区30周年大会上宣布，支持海南全岛建设自由贸易试验区。4月14日，中共中央、国务院发布《关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》，提出把实体经济作为发展经济的着力点，支持海南传统产业优化升级，推动旅游业转型升级，瞄准国际先进水平，大力发展现代服务业，加快服务贸易创新发展等。10月16日，国务院发布《关于印发中国（海南）自由贸易试验区总体方案的通知》，要求以发展旅游业、现代服务业、高新技术产业为主导，科学安排海南岛产业布局。11月，国家主席习近平在进博会开幕式上的主旨演讲中表示，为了更好发挥上海等地区在对外开放中的重要作用，决定增设中国上海自由贸易试验区的新片区，鼓励和支持上海在推进投资和贸易自由化便利化方面大胆创新探索，为全国积累更多可复制、可推广经验。随着自由贸易区的设立及扩容，将

不断促进这些区域的资本、技术、土地等资源进行重新分配；同时，也将不断吸引着高端产业向自贸区汇集，持续激活区域经济活力。

图：国务院《中国（海南）自由贸易试验区总体方案》



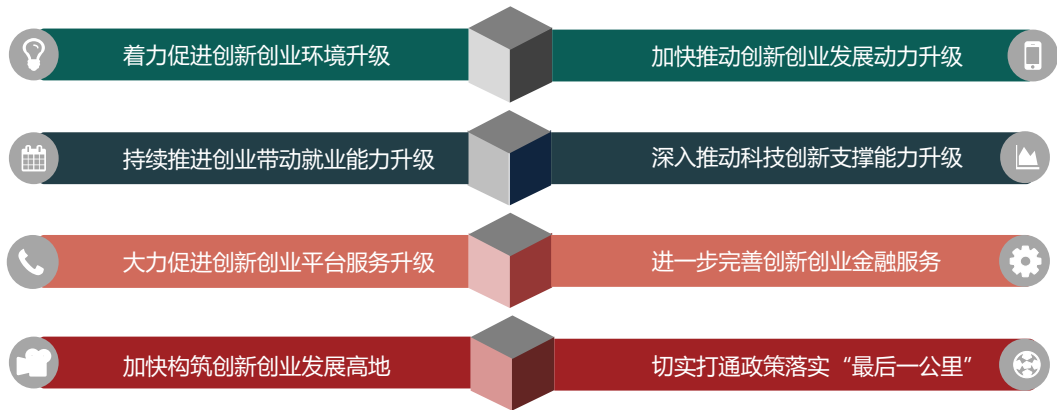
➤ 创新：创新驱动引领产业发展方向，助推产业进步的核心动力

一个地方的产业转型升级发展，离不开创新驱动，而优质的创新要素是提升创新驱动力的基础和有力支撑。2018年，中央及各地文件中均较多涉及创新，在2018年政府工作报告中共**61次**提到创新，创新作为我国经济发展新的增长点，获得了各级政府的高度重视。如2月11日，国务院发布《关于同意宁波、温州高新技术产业开发区建设国家自主创新示范区的批复》，提出充分发挥宁波、温州的区位优势、民营经济优势和开放发展优势，促进两地高新技术产业集群发展。这有助于培育良好的创新创业环境，激发科技产业园区、科技小镇等科技类地产项目的活力。3月6日，国务院分别同意荆州、黄石大冶湖等12地高新技术产业开发区升级为国家高新技术产业开发区，打造技术进步和增强自主创新能力的载体，带动区域经济结构调整和经济发展方式转变。8月8日，国务院发布《关于成立国家科技领导小组的通知》，相比1998年成立的国家科技教育领导小组，国家科技领导小组更加聚焦科技事业发展，成员明显扩容，将承担起更多科技领域发展项目，意味着国家对科技事业发展更加重视。9月26日，国务院发布《关于推动创新创业高质量发展打造

“双创”升级版的意见》，推动创新创业服务全面升级，增强科技成果转化应用能力，推进高质量创新创业集聚区的建设。《意见》的发布有助于增强科技创新引领作用，提升支撑平台服务能力，优化创新创业环境，促进大众创业万众创新持续向更大范围、更高层次和更深程度推进，进一步推动形成线上线下结合、产学研用协同、大中小企业融合的创新创业格局，推动产业园区新旧动能转换和经济结构升级。

各地政府也积极出台产业创新相关政策，以推动当地产业提质升级发展。1月24日，四川印发《汇集创新资源推动四川产业发展三年行动计划》，计划到2020年，培育一批具有国际竞争力的领军型企业，努力实现从要素驱动、投资驱动向创新驱动的全面转变。《计划》的颁布有助于促进创新驱动战略的实施，推动创新资源同产业无缝对接，促进产业结构迈向中高端、产业创新发展迈上新台阶，提升产业发展质量和效益。3月6日，湖南发布《关于加快推进产业园区改革和创新发展的实施意见》，要求园区坚持以产业发展为核心，注重提升质量效益，加强对园区的规划管理和创新引领，力争到2020年，全省千亿园区达20家左右，国家级高新技术产业开发区达到10家。9月26日，江苏省印发《关于促进科技与产业融合，加快科技成果转化实施方案》，要求深入实施创新驱动发展战略，聚焦重点培育的先进制造业集群。《方案》的出台能够推动产业创新能力大幅度提升，形成以企业技术创新需求为导向、以市场化交易平台为载体、以专业化服务机构为支撑的科技成果转移转化新格局，为促进江苏制造业转型升级、创新发展提供强劲动力。当前，随着我国经济发展步入新常态，经济增长的重心已从速度导向转向质量导向，创新作为区域产业转型升级的重要保障，不断强化科技创新，有助于推动优势企业不断延长产业链，提升附加值。

图：国务院《关于推动创新创业高质量发展打造“双创”升级版的意见》



资料来源：中指研究院综合整理

2、关注点：特色小镇更聚焦产业，政策多维度助力物流业降本增效

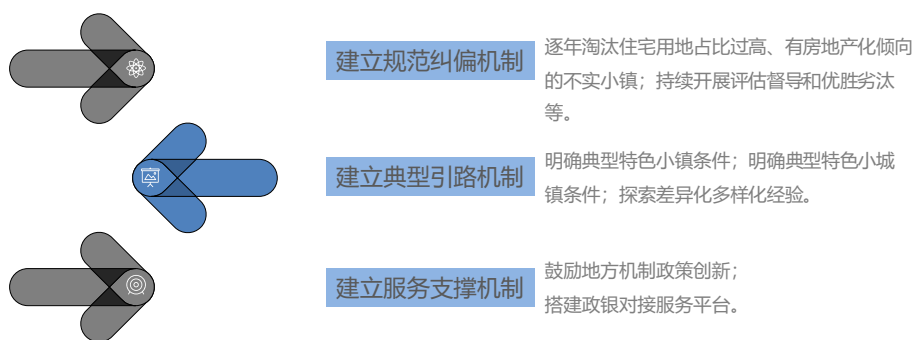
2018年以来，高质量发展成为经济发展的新要求。国家在特色小镇、物流等领域适时出台一系列政策，以规范行业健康发展。

➤ 特色小镇：聚焦产业，打造区域经济发展新引擎

特色小镇和特色小城镇作为新型城镇化与乡村振兴的重要结合点，是推动经济转型升级的重要纽带，也是促进经济高质量发展的重要平台。从2016年开始，国家陆续出台了多个与特色小镇相关的政策，积极推进特色小镇的发展，中国特色小镇的发展前景良好。但从目前国内特色小镇发展状况来看，普遍存在项目特色定位不准、缺乏产业支撑、房地产化等问题，难以对区域经济发展形成有效地支撑。国家适时出台一系列政策，来规范特色小镇建设，以提升区域经济发展活力。8月30日，发改委发布《关于建立特色小镇和特色小城镇高质量发展机制的通知》，提出统一实行有进有退的创建达标制，避免一次性命名制，防止各地区只管前期申报、不管后期发展与纠偏。此次发文，使得特色小镇的发展告别了命名制，走

向了创建达标制，特色小镇和特色小城镇的申报将不再是一劳永逸，更是持续探索，不断提升的过程，这有助于促进特色小镇和特色小城镇从“多而广”向“小而精”方向发展。10月4日，江苏省印发《关于规范推进特色小镇和特色小城镇建设的实施意见》，提出各地区要立足产业“特而强”、功能“聚而合”、形态“小而美”、机制“新而活”，在区域分布上依托大城市周边的重点镇来培育发展卫星城，依托有特色资源的重点镇培育发展专业特色小城镇。同时，在项目筛选上提出统一实行宽进严定、动态淘汰的创建达标制度，取消一次性命名制。8月6日，河北省发布《河北省特色小镇规划设计编制导则（试行）》，以推动全省特色小镇高起点规划、高质量建设为目标，坚持生态优先、绿色发展的理念，打造具有产业“特而精”、功能“聚而合”、形态“小而美”、机制“活而新”的特色小镇。从国家和地方出台的一系列政策来看，特色小镇作为激活区域经济活力的重要载体，承担的角色也更加重要，特色小镇不是单纯的房地产项目，而是一个产城融合的概念，房企如果作为社会资本进入，首先要转换为做产业的身份，对于有房地产化倾向的“造城镇”，或将面临淘汰。

图：《关于建立特色小镇和特色小城镇高质量发展机制的通知》要点



资料来源：中指研究院综合整理

➤ 物流：政策持续聚焦物流降本增效

1月23日，国务院印发《**关于推进电子商务与快递物流协同发展的意见**》，决定深入实施“互联网+流通”行动计划，逐渐引导电子商务平台逐步实现商品定价与快递服务定价相分离，促进快递企业发展面向消费者的增值服务；同时，鼓励和引导电子商务平台与快递物流企业之间开展数据交换共享，提升配送效率。《意见》的出台对破解末端服务瓶颈，促进快递行业补齐短板，更好地支撑电子商务可持续、高质量发展具有重大意义。5月16日，国务院提出，从2018年5月1日至2019年12月31日，对物流企业承租的大宗商品仓储设施用地减半征收城镇土地使用税。对于大型物流企业来说，可以在一定程度上降低物流仓储用地的成本，从而降低企业的成本。同时，会议提出推动取消高速公路省界收费站，简化物流企业分支机构设立手续，积极发展公路、铁路、水运多式联运，这都是国家在为物流企业降本增效和创新发展创造更好的条件。12月，发改委、交通部联合印发《**国家物流枢纽布局和建设规划**》，提出鼓励和支持具备条件的企业通过战略联盟、资本合作等方式打造优势互补、业务协同的合作共同体，提升物流一体化组织效率；同时，在物流用地上，鼓励通过“先租后让”、“租让结合”等多种方式供应土地。这在一定程度上能够降低企业成本、促进物流资源集聚、提高物流运行效率。2月5日，云南发布《**加快推进现代物流产业发展10条措施**》，以解决当地物流市场主体“散小弱”、缺乏龙头带动等发展不平衡、不充分等问题为重点，聚焦补短板、降成本、提效率、优环境，大力培育形成一批具备较强国际国内影响力的龙头物流企业；同时，提出要落实好高速公路通行费优惠政策等，降低物流企业运营成本。3月18日，河北发布《**关于进一步推进物流降本增效促进实体经济发展的实施意见**》，提出提升物流运作效率、降低物流行业制度性成本、降低物流企业经营性成本等；同时，在土地方面，鼓励通过弹性出让、先租后让、租让结合、长期租赁等多种方式向物流企业供应土地。这对于物流企业来说，可以在一定程度上降低企业成本，提升其运作效率。**从国家和地方政府出台的一系列物流政策来看，**

大都在降低企业成本、提升企业运营效率方面下功夫，这在一定程度上能够提升物流企业的竞争力，促进企业做大做强。

图：国务院推进电子商务与快递物流协同发展主要措施



资料来源：中指研究院综合整理

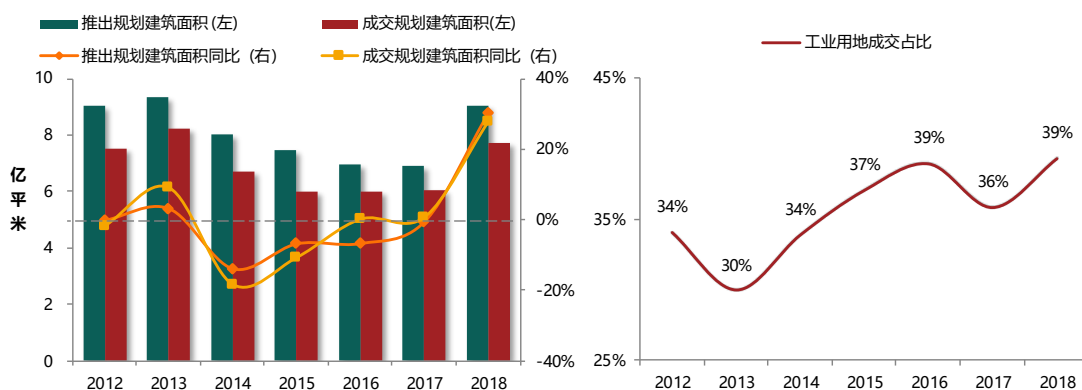
二、市场特征

2018年房地产调控收紧总基调保持不变，宏观调控力度持续加强；同时，随着楼市进入存量时代、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。而产业地产作为房地产企业转型的重要方向，不断加大产业地产布局力度。从今年的企业动作来看，企业间主要以合作为主，且在合作内容上更加深化，房企通过借助其他行业领先优势，从而实现自身产业运营能力的增强。

1、土地：推地力度增加，楼面均价小幅回落

1.1 供求：推地力度大幅增加，二线城市成交规模大幅增长

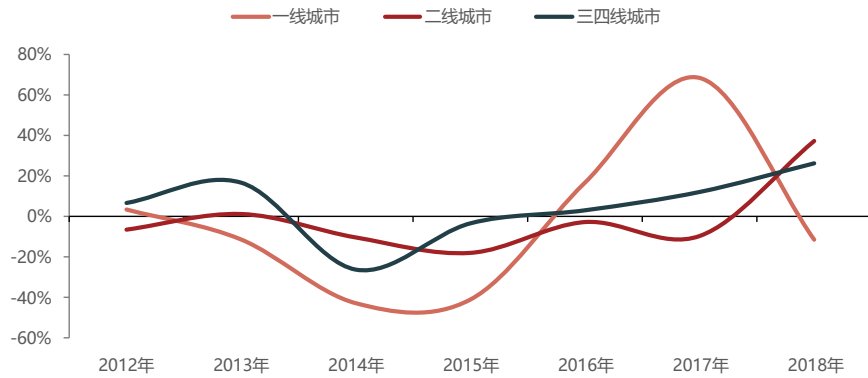
图：2011-2018年全国300城工业用地推出、成交及成交占比情况



资料来源：中指研究院综合整理

2018年，工业用地推地力度增加，推出、成交均大幅提升。2018年，全国300城共推出工业用地规划建筑面积9.0亿平方米，同比增长30.4%；共成交工业用地7.7亿平方米，同比增长27.9%，推出和成交较去年均有较大提升。**从土地占比来看**，2012-2018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增长趋势，经历2017年小幅下降后，2018年工业用地成交占比提升至39%。

图： 2012-2018 年各类城市工业用地成交规划建筑面积同比

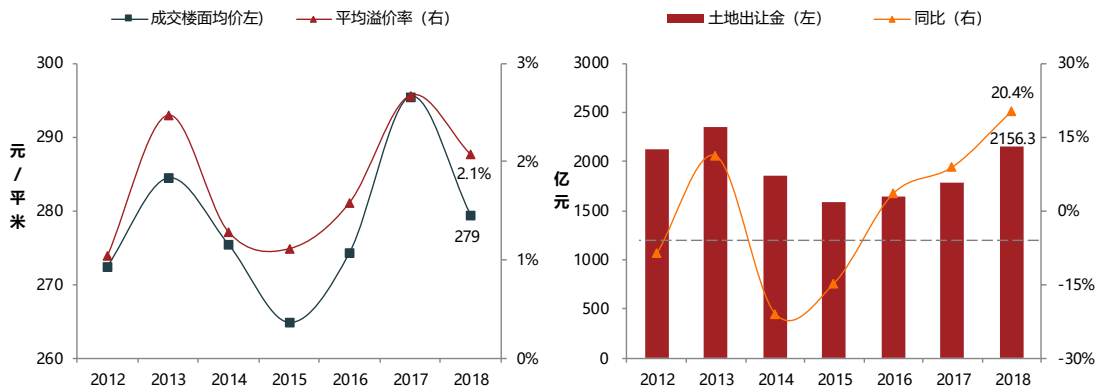


资料来源：中指研究院综合整理

一线城市工业用地成交规划建筑面积规模同比大幅回落，二线和三四线城市同比增长。不同城市来看，2018年一线城市工业用地成交规划建筑面积为2177万平方米，成交面积同比下降11.8%；二线城市成交面积为26505万平方米，扭转四年来同比下降的趋势，2018年同比增长达36.7%；三四线城市成交面积为48467万平方米，同比增长26.1%。

1.2 价格：楼面均价小幅回落，市场有所降温

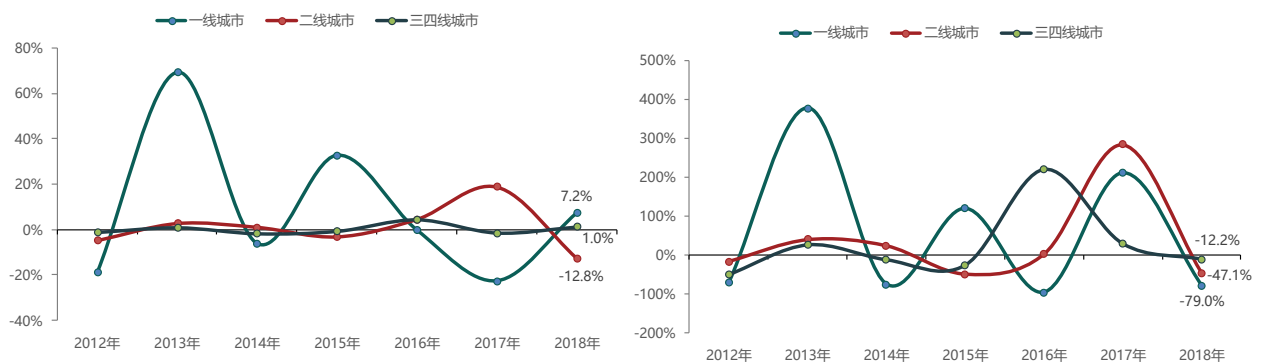
图： 2012-2018 年全国 300 城工业用地成交楼面均价、溢价率及土地出让金情况



资料来源：中指研究院综合整理

2018 年工业用地成交楼面均价小幅回落，市场有所降温。2018 年，工业用地成交楼面均价、溢价率均下降，土地出让金继续增长。其中楼面均价为 279 元/m²，同比下降 5.4%；溢价率为 2.1%，较 2017 年下降 0.6 个百分点；土地出让金为 2156 亿元，同比增长 20.4%。虽然 2018 年产业地产出台一系列利好政策，但受资金风险等因素影响，工业用地市场有所降温。

图：2012-2018 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：中指研究院综合整理

一线城市成交楼面均价同比上涨，二线城市下降明显。从不同城市来看，2018 年一线城市成交楼面均价为 753 元/m²，同比上涨 7.2%，扭转前两年下降趋势，涨幅在各类城市中最大；二线城市成交楼面均价为 312 元/m²，同比下降 12.8%；三四线城市成交楼面均价为 240 元/m²，同比上涨 1.0%。溢价率方面，一、二、三四线城市溢价率分别为 0.1%、1.3%、2.9%，较去年均下降。

2、企业：行业龙头强强联合，合作内涵更加深化

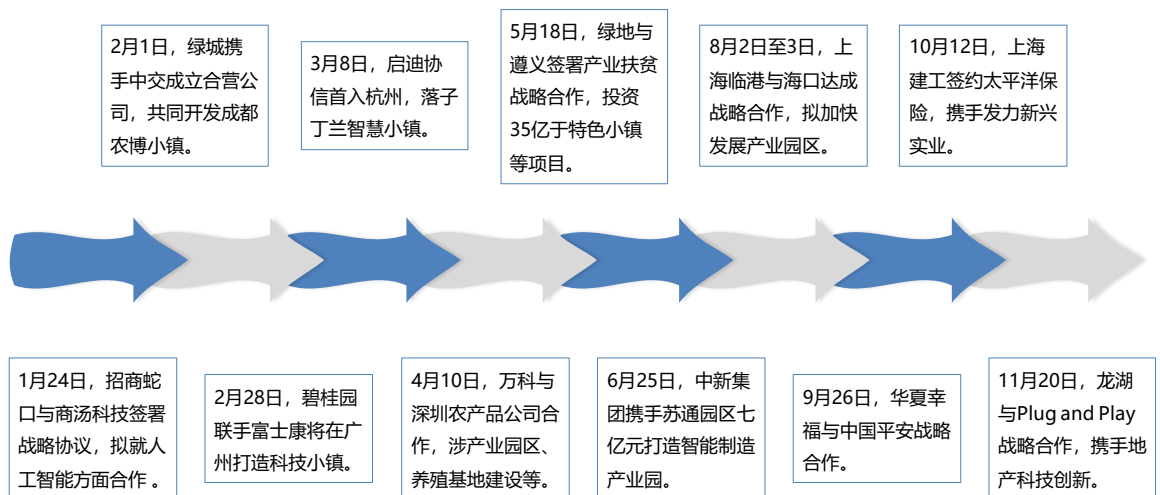
随着我国经济由高速增长逐渐迈向高质量发展阶段，产业结构也在不断转型升级，提升经济发展质量。企业积极与其他行业的优势企业进行合作，以自身积累的产业建设经验为基础，依托在各

自领域的优势，强强联合，增强自身产业服务能力。此外，并购仍是企业进行多元化布局的重要途径。

2.1 龙头企业强强联合，行业翘楚携手共进

近年来，随着越来越多的企业布局产业地产，行业竞争日趋激烈，对于如何提升自身竞争力成为每个企业面临的难题。而 2018 年以来，企业通过合作来增强自身竞争力的案例逐渐增多，且其在合作内涵上有进一步的深化。

图：2018 年产业地产企业间合作事件举例



资料来源：中指研究院综合整理

2.1.1 增强主营业态：拥有产业基础的地产龙头牵手行业龙头企业，持续增强产业服务实力

对于已布局相关产业的企业来说，其围绕自身主业布局，将自身战略发展板块与行业龙头企业的优势领域相结合，增强地产企业自身业务的专业性，进一步打造自身在核心产业竞争和服务优势。如招商蛇口联手商汤科技、万科物流联手新松机器人等。企业通过与自身产业相关的行业龙头企业合作，来不断增强自身产业壁垒，持续提升自身业务能力。

➤ 招商蛇口：与商汤科技签署战略合作协议，拟就人工智能方面合作

2018年1月24日，招商蛇口与商汤科技签署《战略合作协议》，双方就人工智能超算及物联网、大数据等在产业和物业落地等方面开展合作，双方以构建“双创空间+空间产品智能化”为目标，联合建设人工智能超算 PaaS 基础平台，整合招商蛇口产业园区服务、设备、技术、人员等各方资源，为园区企业提供人工智能 PaaS 平台，探索 AI 创新服务和商业模式，实现相关 AI 产业的发展和聚集。通过此次合作，招商蛇口产业园区将依托商汤科技的高新技术服务优势，丰富空间场景应用，拓展空间智能化服务及管理，打造空间创新运营模式；同时，通过与 AI 领军企业商汤科技的合作，双方将加快联合创新，实现优势互补，有利于促进招商蛇口产业新城和产业园区的数字化升级，构建有吸引力的 AI 产业生态环境，打造 AI 产业园区的典范，推动招商蛇口产业新城与产业园区的进一步创新、升级，增强招商蛇口园区开发与运营能力。

图：招商蛇口与深圳商汤科技主要合作内容



资料来源：中指研究院综合整理

➤ 万科物流：牵手新松机器人，拟在智能物流装备等领域合作

3月6日，万科物流与新松机器人签署战略合作框架协议，双方拟在智能物流装备等领域开展深度合作。双方将共同研发的先进物流技术和产品，应用于未来万科物流在国内建设的高标准现代

化物流仓储设施，并由机器人公司承担设备制造生产与项目实施。作为物流地产和机器人领域的领军企业，万科物流和新松本次强强联手将积极促进双方的业务模式创新拓展，有助于进一步增强万科物流在物流领域的优势，提升其行业竞争力。

图：万科物流与新松机器人合作主要内容

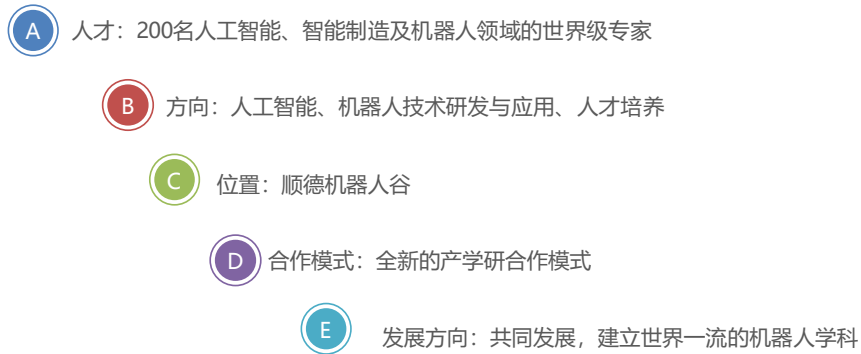


资料来源：中指研究院综合整理

➤ 碧桂园：与西湖大学签约，共建顺德联合研究院

9月19日，碧桂园旗下博智林机器人与西湖大学签署战略合作协议，双方将在人工智能、机器人技术研发与应用、人才培养等方面开展合作，并将在顺德机器人谷设立联合研究院，引进全球智能机器人领域的学者和科研专家。此次双方合作建设研究院，能够充分发挥高校科研力量，增强其产业发展能力，促进传统制造业向智能制造转型升级。

图：顺德联合研究院概况



资料来源：中指研究院综合整理

2.1.2 弥补产业空缺：产业基础较弱的地产企业通过合作弥补产业空缺，增强产业运营能力

部分企业因自身产业板块较弱或尚未布局，其通过与行业龙头企业深度合作，引进外援，完善自身产业服务体系，持续推动其运营能力提升。如，恒大联合中科院快速切入科技产业，金茂联合科大讯飞完善城市运营能力等皆是值得行业借鉴的优秀案例。

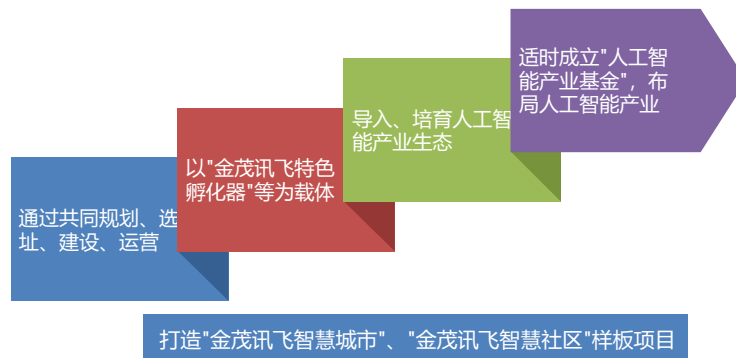
➤ 恒大：联手中科院，打造产业新高地

4月9日，恒大集团与中科院签署合作协议，恒大计划在未来十年投入1000亿，与中科院共同打造三大科研基地。8月16日，恒大集团与中国科学院在北京举行首批合作项目签约仪式，共签约计算机、人工智能、无人机等六个项目。此次合作，对于恒大来说，通过与中科院合作，可以更加精准、迅速的切入科技产业，有利于推动和完善恒大对高科技产业的布局，从而增强企业行业竞争力。

➤ 金茂：与科大讯飞签署协议，将在智慧社区、智慧城市等方面合作

4月9日，中国金茂与科大讯飞举行战略合作协议签约仪式，双方将立足各自优势，在打造“金茂讯飞智慧城市”、“金茂讯飞智慧社区”等样板项目上展开深度合作。通过合作，金茂将借助科大讯飞人工智能交互系统，增强在智慧城市、智慧社区、智能家居、智慧产业等方面的建设、运营与服务能力。此次合作符合中国金茂重点发展大健康、大科技、大文化产业和推动城市运营产业升级的发展方向，有助于形成优势集成与互补，实现“城市运营与高端产业技术协作共赢”的新局面，进一步推动金茂城市运营能力提升。

图：金茂与科大讯飞合作主要内容

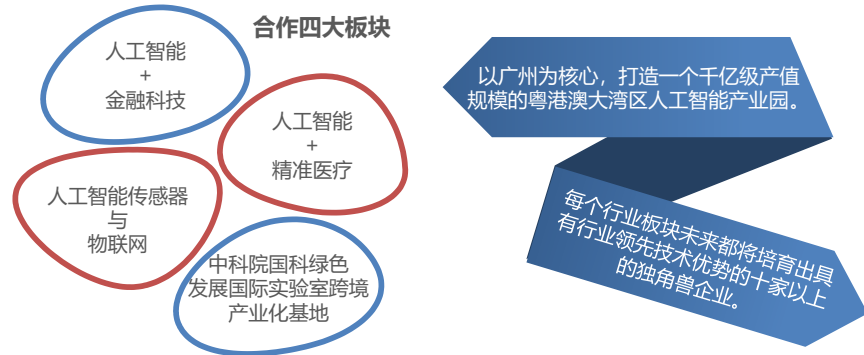


资料来源：中指研究院综合整理

➤ 越秀地产：携手中科智谷布局人工智能产业建设

3月16日，越秀地产与中科智谷签署战略合作协议，双方将围绕人工智能+金融科技、人工智能+精准医疗、人工智能传感器与物联网、中科院国科绿色发展国际实验室跨境产业化基地四个板块展开。通过此次合作，越秀地产通过引入人工智能的龙头企业，能够充分吸收中科智谷在科技人才、成果转化、科技金融投资服务、产业运营等方面优势经验，帮助越秀地产完善人工智能产业领域的布局。

图：越秀地产与中科智谷合作主要内容



资料来源：中指研究院综合整理

➤ 华夏幸福：与金融巨头战略合作，增强资金实力

9月26日，华夏幸福与中国平安签署战略合作协议，双方将在产业新城、综合金融服务和新兴实业协同发展等领域加强合作，推进资源共享和优势互补，打造在业务创新与协同发展上的新引擎，助力中国城市高质量和可持续发展。此外，5月15日，华夏幸福与中信银行签订《战略合作协议》，中信银行同意向华夏幸福集团提供总额不超过人民币315亿元的集团授信额度，其中产业新城授信额度不超过165亿元。此次合作，中信将为华夏幸福的各项业务的开展提供资金支持，其中对产业新城的授信额度占比过半，将极大地推动华夏幸福产业新城的建设与发展，推动华夏幸福在业务创新与协同发展上的新引擎，助力其产业新城所在区域经济转型发展。

图：华夏幸福与中国平安合作主要内容



资料来源：中指研究院综合整理

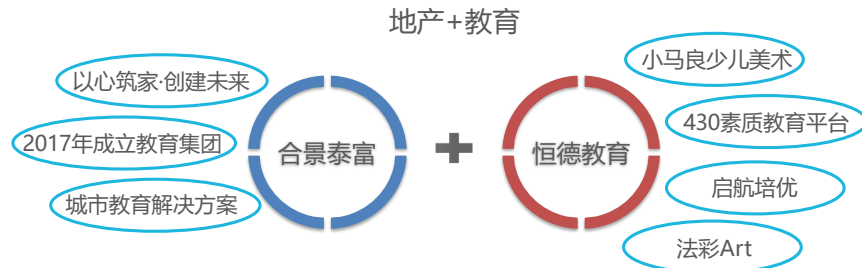
2.2 并购：整合资源，提升行业竞争力

当前，我国的产业地产尚处于探索和初步发展阶段，潜力发展巨大。但如何更好的快速切入产业地产，实现自身业务的做大做强仍是其面临的难题。对于企业来说，通过并购的方式，将优质资产并入自身业务版图，也不失为一种快速做大做强的途径。

➤ 合景泰富：收购恒德教育，整合教育项目及资源

8月8日，合景泰富与恒德教育在广州签署股权收购协议。此次合景泰富整合恒德教育的优势项目及资源，有助于完善合景泰富多元化产业链，推动地产与多元业务板块的协同快速发展，形成产业地产可持续发展的生态圈，进一步提升自身综合服务实力。

图：合景泰富与恒德教育优势业务



资料来源：中指研究院综合整理

➤ 上海临港：拟 189 亿购入漕河泾开发区资产

12月5日，公司拟向漕总公司发行股份及支付现金购买其持有的合资公司65%股权、高科技园公司100%股权及科技绿洲公司10%的股权，向天健置业、久垄投资、莘闵公司、华民置业及蓝勤投资发行股份购买其持有的南桥公司45%股权、双创公司15%股权及华万公司55%股权，并募集配套资金不超过60亿元。通过此次交易，上海临港将进一步增加土地资源储备，有利于集聚优势资源、提升行业地位，扩展业务布局领域，推进在上海产业园区的战略布局。

3、行业聚焦：特色小镇产业导向明确，物流地产行业龙头加速布局

在政策、资金等因素的推动下，特色小镇和物流地产继续快速发展，2018年，特色小镇更加注重以产业为核心，打造内在产业支撑能力，促进产业功能塑造和提升，进一步推动产业集群的形成；物流地产在面临扩张瓶颈的情况下，不断通过合作、并购的方式增强自身业务能力。

3.1 特色小镇注重产业支撑

2018年，国家和地方政府出台一系列政策，以促进特色小镇高质量发展，严控房地产化倾向，特色小镇企业进一步深化合理布局、规范发展，依托科技手段，强调产业支撑。特色小镇产业

定位更加明确，更多根据当地产业基础情况，立足各地区比较优势，在地方经济发展中扮演更加重要的作用。

➤ **碧桂园：联手富士康将在广州打造科技小镇**

2月28日，碧桂园联合富士康以底价20.62亿元拿下广州增城朱村，共同打造科技小镇，这是继2018年1月双方竞得增城两宗相邻地块后的又一行动。此次碧桂园联手富士康，通过借助碧桂园的产业地产运营优势和富士康集团的科学技术优势，共同打造集“产、学、研、商、居”为一体科技小镇。通过合作，碧桂园与富士康能打造科技小镇在面板产业制造方面的核心优势，将科技小镇塑造成为面板制造产业的主心骨，吸引上下游产业集聚，打通从研发到制造的产业流程，加速科技成果转化，促进高技术产业集中发展，形成科技产业链的高阶服务区域，增强碧桂园的产业服务能力。

图：碧桂园联手富士康打造科技小镇

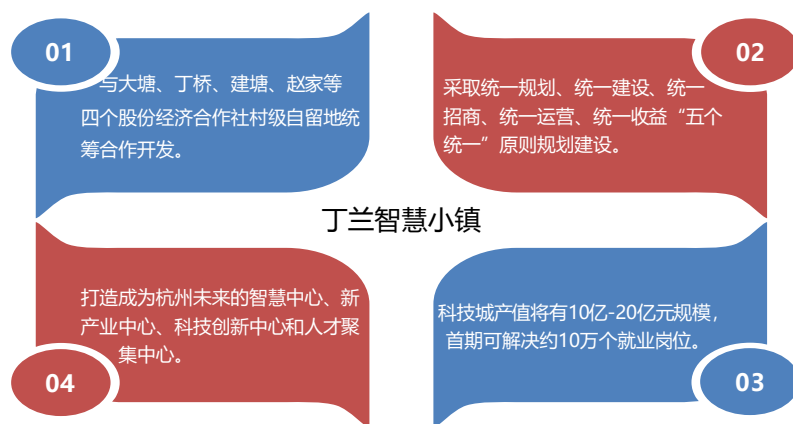


资料来源：中指研究院综合整理

➤ 启迪协信：首入杭州，落子丁兰智慧小镇

3月11日，丁兰智慧小镇启迪协信杭州科技城开工奠基仪式暨首期项目签约。杭州丁兰智慧小镇是启迪协信首次入驻杭州的项目，智慧小镇以科技产业为核心推动力，依托清华高科技人才的智力优势，打造科技服务、科技创新等方面的产业优势，提升周边区域经济效益，为当地产业和区域带来更大的发展空间。智慧小镇的建设有助于智慧信息服务业与医养健康产业等产业发展，推动大数据、云计算、物联网与医养健康产业的深度融合，有助于形成智慧医养健康产业集群，推动医养健康地产发展。

图：杭州丁兰智慧小镇规划



资料来源：中指研究院综合整理

此外，企业积极布局热点产业方向，紧抓农村产业发展机遇，打造高质量的特色小镇，以振兴乡村经济。如2月1日，绿城与中交集团签署合作协议，共同开发位于成都的中国农博小镇项目，双方将依托当地优势产业，以农业科技服务等方面突破点，提升打造农博小镇核心竞争力。5月18日，绿地与遵义市政府签署产业扶贫战略合作协议，将投资35亿元开展农业产业化、推进特色小

镇开发。此次合作，将充分发挥遵义的资源优势以及绿地集团特色小镇开发经验优势，积极推进遵义农业产业化、特色小镇开发等，将推动区域经济发展，提升城市形象。

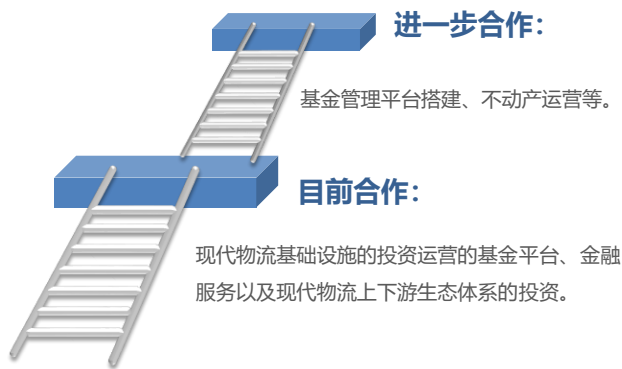
3.2 物流地产扩张或面临瓶颈，行业龙头企业加速布局

2018年，借助消费升级和电商崛起，物流地产继续快速发展，在传统房地产企业布局物流地产的同时，多家电商开始自建物流地产以满足仓储需求。但是，随着资本的大量涌入，物流地产总量已经发展到一定阶段；同时，随着2018年“双十一”电商销售额增速下降，未来电商消费市场或面临一定瓶颈，物流地产规模的扩张也将迎来挑战。一年来，物流地产商积极通过合作、并购的方式来增强自身竞争能力。

➤ 普洛斯：联手海航，强强联合，打造物流生态链

2月27日，普洛斯与海航集团签署战略合作协议，根据协议，双方将基于现代物流基础设施的投资及运营，在基金管理、金融服务以及整合现代物流上下游生态体系等领域开展全面合作。此次合作，对于普洛斯在航空物流业务布局和拓展将起到极大推动的作用。同时，也将助力海航旗下现代物流板块实现高价值全球物流供应链枢纽的构建，助其打造出面向全球、贯穿物流全程的数字物流生态体系。此外，5月11日，普洛斯宣布设立国内首个物流生态领域投资专项基金——隐山现代物流服务基金。隐山基金的设立是普洛斯发展中的重要里程碑，该基金将在与普洛斯物流基础设施业务互补的快速增长领域进行投资，重点关注利用科技提高物流行业效率的企业，这将有助于持续完善物流生态体系，增强企业竞争力。

图：普洛斯携手海航打造现代物流生态链



资料来源：中指研究院综合整理

➤ 万科物流：并购太古冷链

7月9日，万科物流与太古实业举行并购签约仪式，将太古实业旗下太古冷链物流资产包收入囊中。这是万科在2017年10月正式进入冷链领域、参与普洛斯私有化之后的又一举动。作为地产头部企业的万科，此次并购太古冷链完成后，万科物流旗下的冷链物流项目将覆盖国内一线城市及内陆核心港口城市，有助于扩大其冷链业务板块，提升万科物流地产规模和品质。同时，这也将促进万科物流构建智能化、信息化、标准化、人性化的全方位物流服务体系，建立和完善以客户为中心的物流服务生态体系，持续增强万科在城市运营方面的能力。

三、趋势展望

1、土地：创新土地利用方式，工业地产价值显现

工业地产价值凸显，弹性出让助推升级转型。2018年1月12日，《北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策的意见》提出，改革园区产业土地利用和开发建设方式，

缩短盘活周期，提高土地利用效率。同时指出，坚持规划引领，引导高精尖产业入园入区，实现产城融合与职住平衡，推动园区高端化、特色化、差异化发展。此外，各市结合当地实际，积极出台了工业用地弹性年期出让政策和产业用地规范政策，如12月19日，郑州印发《关于高新技术产业开发区新型产业用地试点的实施意见》；12月28日，广州市就《广州市提高工业土地利用效率实施办法》公开征求意见等。各地政府纷纷试点新型产业用地，优化工业土地配置，旨在提高工业用地的流转、使用效率，促进土地的集约高效利用，推动产业升级。未来，将有更多城市结合自身发展实际出台系列土地政策，以提高工业土地利用效率，保障工业发展空间，引导城市更新方向，促进产业转型升级，为城市发展提供活力。

2、政策：国家定调产业方向，细化政策或将落地

随着我国经济发展步入新常态，经济发展已从重速转变为重质，相关的产业政策在引导产业转型升级过程中起着越来越重要的作用。2018年11月15日，工信部发布《产业转移指导目录（2018年本）》（征求意见稿），提出统筹协调东北和东中西部四大板块，发挥区域比较优势，明确各区域的产业发展定位。9月北京出台《北京市新增产业的禁止和限制目录》（2018版），定调各区域产业发展方向。产业作为推动区域经济发展的重要引擎，优质的产业对于区域经济提升有着至关重要的作用。未来，或将有更多地方政府出台相关产业转移升级政策，以推动当地经济增速换挡提质，这也将为企业提供更多的产业布局机会。

此外，乡村作为我国经济发展不可缺少的一部分，乡村的振兴是全面建成小康社会的关键。国家和地方政府密集出台一系列政策来推动乡村振兴。如，2018年1月2日，中共中央、国务院发布《关于实施乡村振兴战略的意见》，随后又出台了《乡村振兴战略规划（2018-2022年）》，这一系列政策均在围绕乡村振兴发力，但对于农村土地制度改革、农村金融改革等仍在探索中。

对于如何将乡村振兴，如何发展农村产业，提升农民收入仍将是面临的重大难题。未来，国家和地方政府或将围绕乡村出台一系列细化配套政策，以提升企业参与乡村振兴的积极性。

3、布局：企业合作内涵更加深化，城市群核心外围城市或迎机遇

2018年，合作成为企业深化布局产业地产的主流，但在合作内涵上有进一步的深化，房企更加注重联合专业领域的龙头企业。在已有产业方面，企业通过与行业龙头企业合作的方式，来持续增强其产业运营能力。对于尚未布局或薄弱的产业板块，企业借助行业龙头企业优势，来完善其产业布局。未来在房地产政策调控不放松的总基调下，将有更多的企业进入产业地产领域，这种多方合作的方式还将得到继续强化。

区域协同壮大板块融合，产业转移推动城市群核心外围城市迎发展机遇。2018年，新版《产业转移指导目录》修订完成，对当前全国经济发展发挥更准确的指导作用。《关于建立更加有效的区域协调发展新机制的意见》，明确核心城市对所属城市群的引领带动作用，以中心城市为核心促进和带动相关板块融合发展。《湘南湘西承接产业转移示范区建设总体方案》的发布，有助于推进湘南湘西地区有力有序有效承接国内外产业转移，加快构建示范区的现代化经济体系。未来，随着产业转移以及产业升级加速推进，城市群核心外围城市也将迎来发展机遇，尤其是成渝城市群、长江中游城市群等，这些地区具有人力资源丰富、交通发达、土地和人力成本相对较低等优势。未来，产业集群将依托“一带一路”建设、京津冀协同发展、长江经济带发展、粤港澳大湾区建设等重大战略，持续推动当地产业转型升级，促进城市经济高质量发展。