

China Index Academy



产业地产市场月度报告

2019年2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：印发《粤港澳大湾区发展规划纲要》

国务院：批复河北雄安新区总体规划（2018—2035年）

国务院：发布意见促进综合保税区高水平开放高质量发展

此外，发改委、工信部、北京、四川等部门或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月土地推出面积同比下降，成交面积同比增长，推出、成交面积环比均大幅下降。

价格：1月成交楼面均价同环比均下降。

溢价率：1月工业用地成交溢价率环比增长。

绿地：获上海银行百亿级授信额度

苏宁：投资52亿元，建设华东电商产业园

北京：全市首个“人工智能产业园”落户门头沟

此外，海南棕榈、中以（重庆两江）产业园、杭州萧山、宜昌等企业或地区均有产业发展新动向，本期月报将逐一剖析点评。

企业 动态

PART 1

产业 政策动向

1. 中共中央、国务院：印发《粤港澳大湾区发展规划纲要》
2. 国务院：批复河北雄安新区总体规划（2018—2035年）
3. 国务院：发布意见促进综合保税区高水平开放高质量发展
4. 发改委：发布关于培育发展现代化都市圈的指导意见
5. 工信部：对《锂离子电池行业规范条件》等公开征求意见
6. 北京：印发5G产业发展行动方案
7. 四川：集中发布五项《意见》，促进五大经济区发展
8. 河南：印发新型显示和智能终端产业发展行动方案等8个方案
9. 辽宁：出台方案促进先进装备制造业基地建设
10. 四川：印发成都平原等经济区“十三五”发展规划
11. 四川：多项政策出台促进开发区改革创新
12. 河北：出台实施方案推动科技服务业高质量发展
13. 广州：印发加快超高清视频产业发展的行动计划
14. 昆明：出台意见促进开发区及工业园区发展

中共中央、国务院：印发《粤港澳大湾区发展规划纲要》

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》，提出充分发挥国家级新区、国家自主创新示范区、国家高新区等高端要素集聚平台作用，联合打造一批产业链条完善、辐射带动力强、具有国际竞争力的战略性新兴产业集群，增强经济发展新动能。

建设国际金融枢纽，
大力发展特色金融产业，
有序推进金融市场互联互通，
构建现代服务业体系。



增强制造业核心竞争力，
优化制造业布局，
加快制造业结构调整。

新一代信息技术、生物技术、高端装备制造、新材料等

点评与启示：《纲要》的发布有助于深化供给侧结构性改革，促进新产业、新业态、新模式的培育发展，促进区域传统产业改造升级，有助于缓解因社会制度差异、法律制度差异、关税区域差异形成的生产要素流通障碍。随着便捷高效的现代综合交通运输体系加速形成，区域内各城市将进入新一轮产业重构。

国务院：批复河北雄安新区总体规划（2018—2035年）

1月2日，国务院发布《关于河北雄安新区总体规划（2018—2035年）的批复》，明确牢牢把握北京非首都功能疏解集中承载地这个初心，坚持世界眼光、国际标准、中国特色、高点定位，坚持生态优先、绿色发展。

《批复》

有序承接
北京非首都
功能疏解

优化国土
空间开发
保护格局

推进城乡
融合发展

打造宜居
宜业环境

构建现代综
合交通体系

建设国际
一流的创新
型城市

创建数字
智能之城

点评与启示：《批复》的发布有助于改革创新雄安新区发展的体制机制，推动建设完善基础设施，提供优质公共服务水平，优化营商环境，有序引导人口、产业合理分布，促进生产要素合理有序流动，增强雄安新区内生发展动力，形成实体经济、科技创新、现代金融、人力资源协同发展的现代产业体系。

国务院：发布意见促进综合保税区高水平开放高质量发展

1月25日，国务院印发《关于促进综合保税区高水平开放高质量发展的若干意见》，明确综合保税区对标高质量发展要求，完善政策，拓展功能，创新监管，优化区域布局，发挥东部地区创新引领作用，促进中西部地区承接加工贸易产业转移。

统筹两个市场，
打造加工制造中心

推动创新创业，
打造研发设计中心

推进贸易便利化，
打造物流分拨中心



培育新动能新优势，
打造销售服务中心

延伸产业链条，
打造检测维修中心

点评与启示：《意见》的发布有助于促进高水平的贸易和投资自由化便利化政策的实行，培育综合保税区产业配套、营商环境等综合竞争新优势，促进综合保税区高质量发展以及创新升级。



发改委：发布关于培育发展现代化都市圈的指导意见

2月19日，发改委发布《关于培育发展现代化都市圈的指导意见》，计划到2022年，都市圈同城化取得明显进展，梯次形成若干空间结构清晰、城市功能互补、要素流动有序、产业分工协调、交通往来顺畅、公共服务均衡、环境和谐宜居的现代化都市圈。



点评与启示：《意见》的发布有助于促进中心城市与周边城市（镇）的同城化发展，推动统一市场建设、基础设施一体高效、公共服务共建共享、产业专业化分工协作、生态环境共保共治、城乡融合发展，有助于培育和发展现代化都市圈，促进区域竞争新优势的形成，为城市群高质量发展、经济转型升级提供重要支撑。

工信部：对《锂离子电池行业规范条件》等公开征求意见

1月2日，工信部对《锂离子电池行业规范条件（2018年本）》和《锂离子电池行业规范公告管理暂行办法（2018年本）》公开征求意见，明确限制新上单纯扩大产能、技术水平低的锂离子电池（含配套）项目，支持技术创新、提高产品质量、降低生产成本的新建和扩建项目。

锂离子电池行业规范条件

产业布局和项目设立

生产规模和工艺技术

质量管理

智能制造

绿色制造

资源综合利用和环境保护

安全生产和职业卫生

锂离子电池行业规范公告管理暂行办法

明确《办法》适用于的锂离子电池和电池组（新能源汽车用动力电池除外）、正极材料、负极材料、隔膜、电解液生产企业。

点评与启示：《条件》和《办法》的发布有助于加强锂离子电池行业管理，助推企业加强顶层设计，促进自动化装备升级，推动自动化水平提高，推动锂离子电池产业健康有序发展，引导产业实现转型升级。

北京：印发5G产业发展行动方案

1月21日，北京市印发《北京市5G产业发展行动方案（2019年-2022年）》，提出到2022年，运营商5G网络投资累计超过300亿元，实现首都功能核心区、城市副中心、重要功能区、重要场所的5G网络覆盖，5G产业实现收入2000亿元，拉动信息服务及新业态产业规模超万亿。



突破5G核心关键技术
并实现产业化应用



重点支撑五个重大工程和活动，
开展五大典型场景示范运营



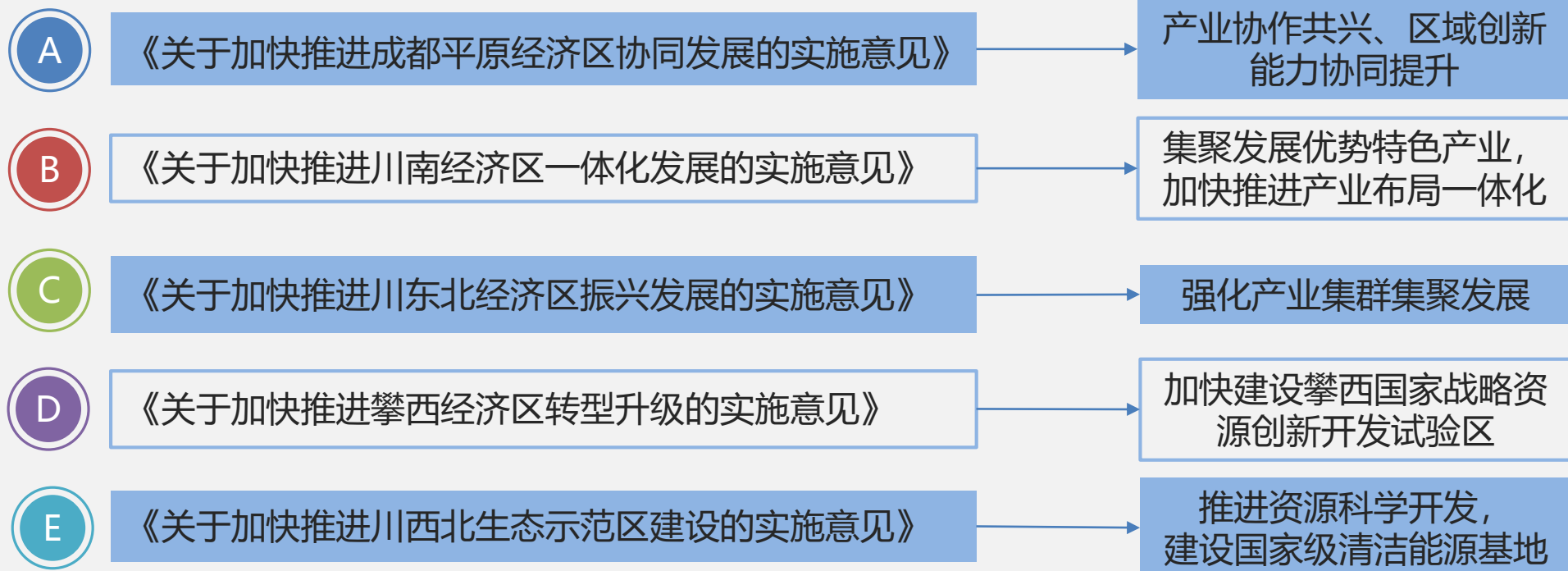
培育一批5G产业新业态，
带动5G软硬件产品产业化应用

点评与启示：《方案》的发布可以充分发挥北京在通信基础设施完善、创新人才聚集、研发实力强、产业链相对完整等方面的优势，推动北京5G产业以及科技创新类产业发展，促进高精尖经济结构的构建以及5G核心器件关键技术的产业化应用，推动首都实现高质量的发展。



四川：集中发布五项《意见》，促进五大经济区发展

1月2日，四川省发布《关于加快推进成都平原经济区协同发展的实施意见》等五项意见，明确加快成都平原、川南、川东北、攀西经济区及川西北生态示范区协同发展，对五大经济区的发展定位，发展目标、发展路径、发展方式等内容进行明确，重点发展“县域经济”。



点评与启示： 五项意见的集中发布有助于优化四川城市群空间和功能布局，加快区域中心城市建设，有利于推进基础设施互联互通、区域产业协作配套、市场体系协同开放、公共服务对接共享、生态环境共建共治，打造区域发展共同体，构建优势互补、协调联动的一体化发展新格局，推动五大经济区积极融入“一带一路”建设和长江经济带发展，全面提升四川综合实力和整体竞争力。

河南：印发新型显示和智能终端产业发展行动方案等8个方案

1月8日，河南省印发新型显示和智能终端、现代生物和生命健康等8个产业发展行动方案，力争建设8大产业链，引进培育龙头企业，促进产业规模扩张，培育发展主流产品，建设产业集群，推动产业格局的形成，基本完善产业配套体系。

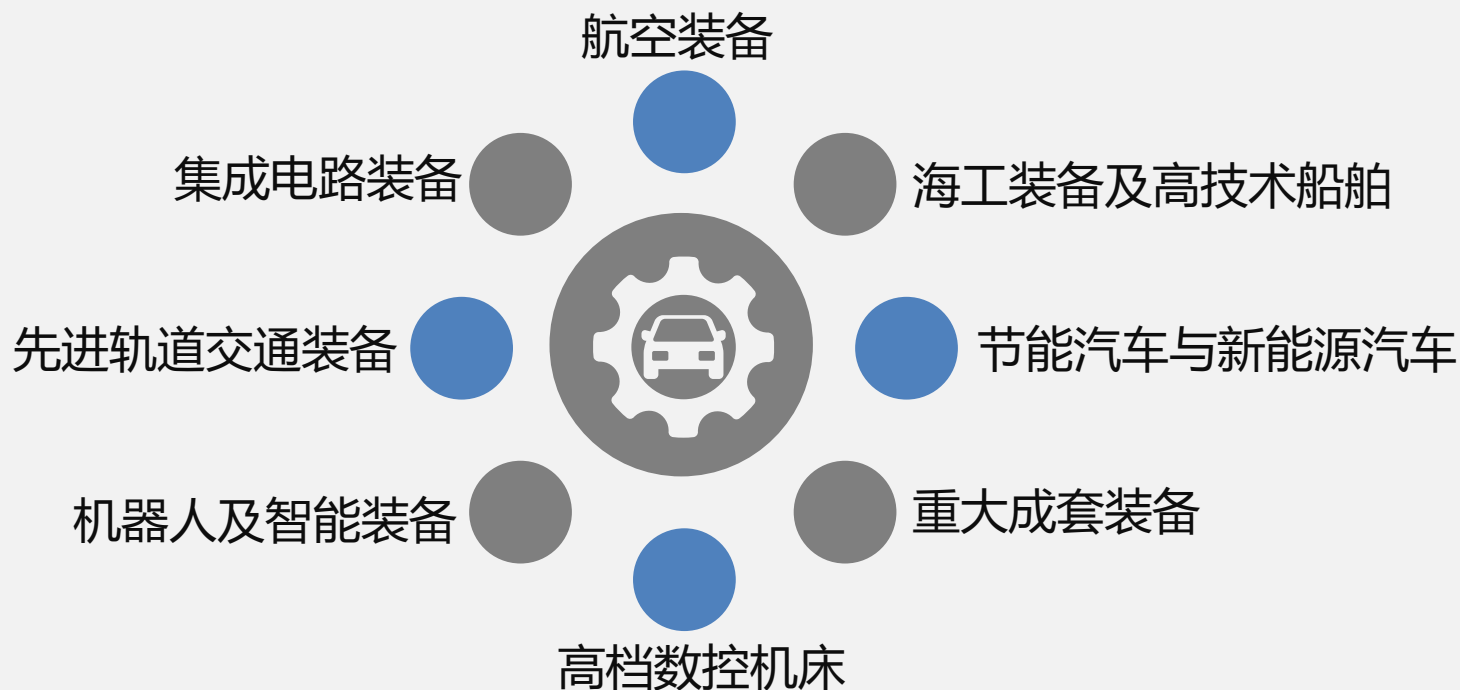
8个产业发展行动方案



点评与启示：8大《方案》的集中发布有助于加快产业联动发展新格局的形成，促进工业智造园区和服务园区的建设，加速产品链和产品链的升级和完善，突破各个产业的发展瓶颈，增强产业创新能力，提升产业发展水平，推动产业转型升级，有助于建设具有国际影响力的产业集群，为先进制造业强省的建设提供新的支撑。

辽宁：出台方案促进先进装备制造业基地建设

1月10日，辽宁省印发《辽宁省建设具有国际竞争力的先进装备制造业基地工程实施方案》，计划到2020年，装备制造业主营业务收入突破8000亿元，年均增速达9%以上，先进装备制造业占比达到60%以上；产业智能化水平明显提高，自主创新能力进一步提升，形成以沈阳、大连高端装备为中心，其他地区“专精特新”装备为配套的先进装备制造业产业发展格局。



点评与启示：《意见》的发布有助于以科技创新为动力，聚焦智能化、高端化、成套化，提升先进装备制造业自主研发、设计、制造及系统集成水平，增强先进装备的自主可控能力、智能制造能力和服务增值能力，完善先进装备制造业现代化产业体系，推动先进装备制造业基地的建设。

四川：印发成都平原经济区等五个经济区“十三五”发展规划

1月25日，四川省印发《成都平原经济区“十三五”发展规划（2018年修订）》《川南经济区“十三五”发展规划（2018年修订）》《川东北经济区“十三五”发展规划（2018年修订）》《攀西经济区“十三五”发展规划（2018年修订）》《川西北生态示范区“十三五”发展规划（2018年修订）》，突出全省转型发展“排头兵”、创新发展“发动机”、跨越发展“压舱石”的特殊地位。

成都平原经济区



构建现代产业体系

先进制造业、
现代服务业、
产业协作共兴、
开发区转型升级、
产业扶持政策。

川南经济区



发展特色优势产业

特色产业集群、
产业集聚、
自主创新和转化、
现代服务业、
现代农业。

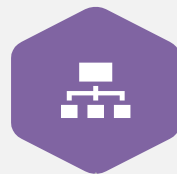
川东北经济区



培育产业竞争优势

优势特色产业、
新兴产业、
传统产业。

攀西经济区



大力发展特色优势产业

以阳光康养为重点
的现代服务业、
现代农业、
传统产业转型升级。

川西北生态示范区



培育发展特色生态产业

旅游业、
清洁能源产业、
中藏药业、矿产资源、
服务业、飞地园区。

点评与启示：规划的出台有助于发挥各经济区在“一干多支、五区协同”发展战略中的引领、带动、示范作用，充分发挥比较优势，加快高质量发展先行区、现代经济集中发展区、国家级现代化城市群建设，推动创新驱动和产业转型取得新突破，推进集聚转化高端优势资源，促进城市集群发展。



四川：多项政策出台促进开发区改革创新

1月25日，四川省印发《关于促进全省开发区改革和创新发展的实施意见》《四川省省级开发区设立、扩区和调位管理办法》《四川省开发区发展规划（2018—2022年）》，计划到2022年，开发区实现更大规模、更高质量、更有效率、更加协调、更可持续的发展，基本形成数量规模合理适度、区域布局趋于完善、结构层次协调有序、体制机制充满活力、示范引领效应显著的开发区发展新格局。

1

《关于促进全省开发区改革和创新发展的实施意见》

加快建设现代产业体系，推动传统产业转型升级，促进绿色循环低碳发展，提高综合承载能力。

2

《四川省省级开发区设立、扩区和调位管理办法》

开发区应符合促进区域协调发展战略布局的要求，具备明显的区位、交通优势，主导产业体现区域优势产业。

3

《四川省开发区发展规划（2018—2022年）》

坚持以产业发展为主，成为全省制造业、高新技术产业和生产性服务业的集聚发展平台，成为创新驱动发展战略的重要载体。

点评与启示：多项政策的发布有助于打造产业集聚、营商环境、绿色集约优势，提升开发区数量规模，合理规划区域布局，明确产业定位，有助于四川开发区的质量效益提升、体制机制完善，促进四川产业经济的高质量发展。

河北：出台实施方案推动科技服务业高质量发展

1月30日，河北省印发《河北省推动科技服务业高质量发展实施方案（2019-2022年）》，计划到2020年，科技服务市场化水平明显提升，服务科技创新和转型发展能力大幅增强，基本形成覆盖科技创新全链条的科技服务体系。全省科技服务业主营业务收入达到3000亿元，成为全省经济重要增长点。

重点领域



打造创新创业服务新引擎



构建专业科技服务新优势



培育跨界融合新业态



重点任务

1

构建开放式科技服务创新网络

2

打造适应新经济发展的赋能生态

3

推进科技服务与实体经济深度融合

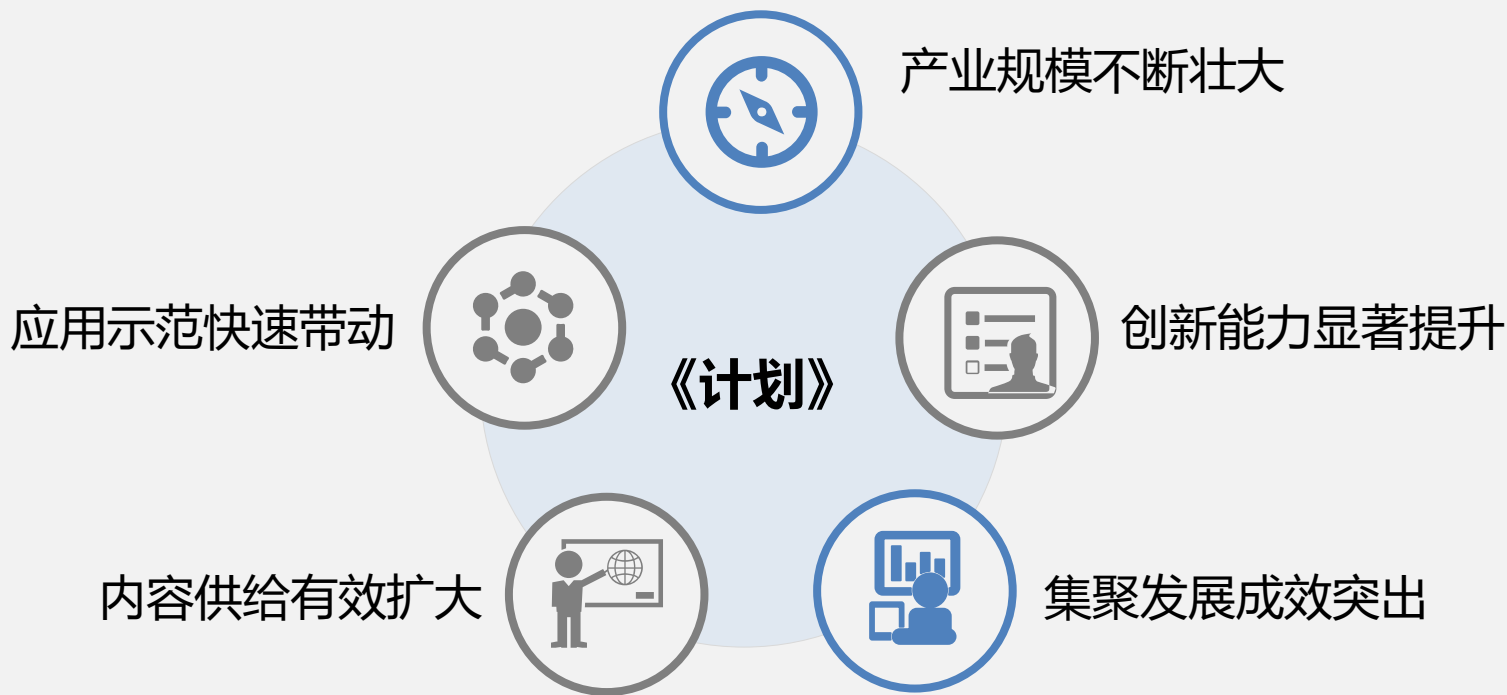
4

优化科技服务业发展战略布局

点评与启示：《方案》的发布有助于充分发挥科技服务业对科技创新和转型发展的支撑作用，构建高质量科技服务体系，满足科技创新和转型发展需求，加快开放式科技服务创新网络建设，推动科技服务与实体经济深度融合，优化科技服务战略布局，提升科技服务业的规模、质量和效率，促进科技服务业专业化、国际化、平台化、数字化发展。

广州：印发加快超高清视频产业发展的行动计划

12月29日，广州市印发《广州市加快超高清视频产业发展的行动计划（2018 - 2020年）》，到2020年，力争建成“世界显示之都”、国家超高清视频应用示范区、国家超高清视频产业内容制作基地。



点评与启示：《计划》的发布有助于超高清视频产业规模的打造，推动广州新型显示制造集聚区打造，加快超高清视频内容供给侧改革，营造超前发展的示范应用环境，促进“制造、内容、应用”全方位融合发展。



昆明：出台意见促进开发区及工业园区发展

1月，昆明市出台《昆明市促进开发区及工业园区改革创新发展的实施意见》，明确园区要坚持以产业发展为核心，走差异化、特色化、品牌化发展道路。到2020年，主营业务收入千亿级园区达到4家以上，其中两千亿级园区达到2家。

《意见》

加快推进园区创新发展

优先保障园区土地供应

加大园区财政扶持力度

差异化年度评价考核

点评与启示：《意见》的出台有助于加快推进昆明市开发区及工业园区的体制机制改革，激发园区发展的内生动力，促进与园区发展相适应的领导体系、管理体系、运行体系、服务体系和保障体系的建立健全，推动产业园区的转型升级和创新发展。

PART 2

工业用地市场

供求



价格



溢价率



供求：1月土地推出面积同比下降，成交面积同比增长，推出、成交面积环比均大幅下降。

价格：1月成交楼面均价同环比均下降。

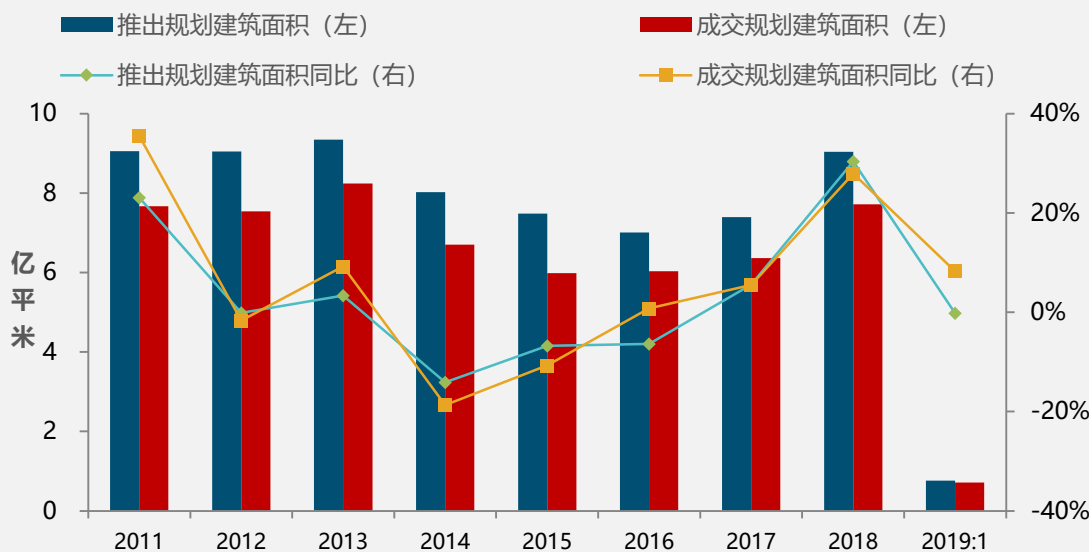
溢价率：1月工业用地成交溢价率环比增长。



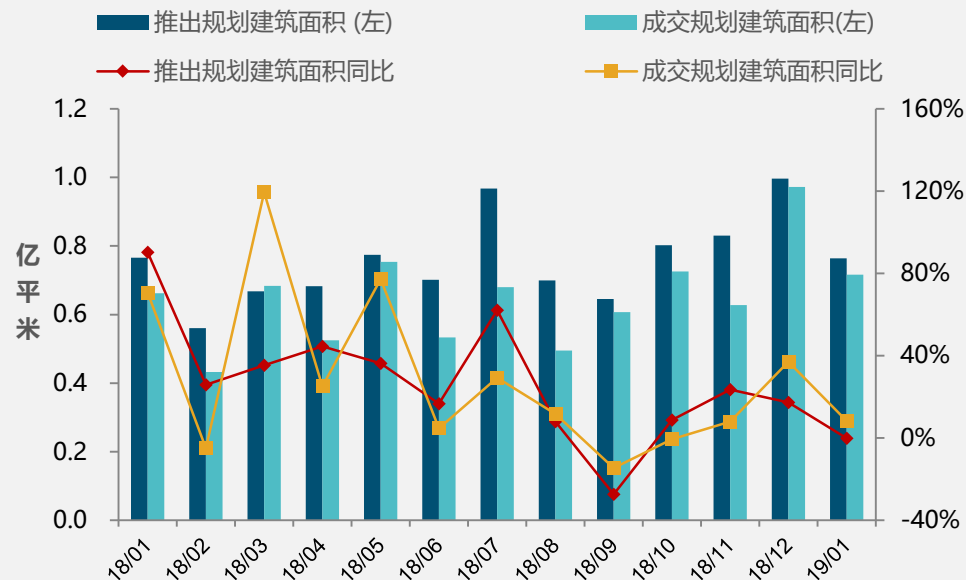
供求：1月土地推出面积同比下降，成交面积同比增长，推出、成交面积环比均大幅下降

1月土地推出同比下降、成交同比增长。2019年1月，全国300城共推出工业用地0.8亿m²，同比下降0.2%，环比下降23.3%；同期全国300城共成交工业用地0.7亿m²，同比增长8.2%，环比下降26.3%。

图：2011年-2019年1月全国300城工业用地推出成交情况



图：2018年1月-2019年1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

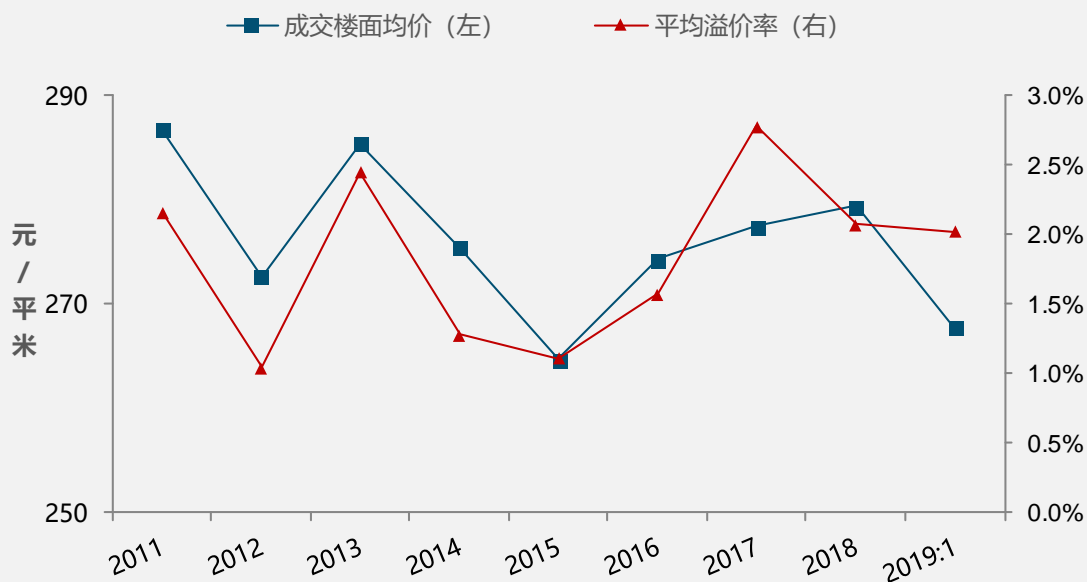
数据来源：CREIS中指数据, www.fang.com, www.3fang.com

价格：1月成交楼面均价同环比均下降，溢价率环比增长

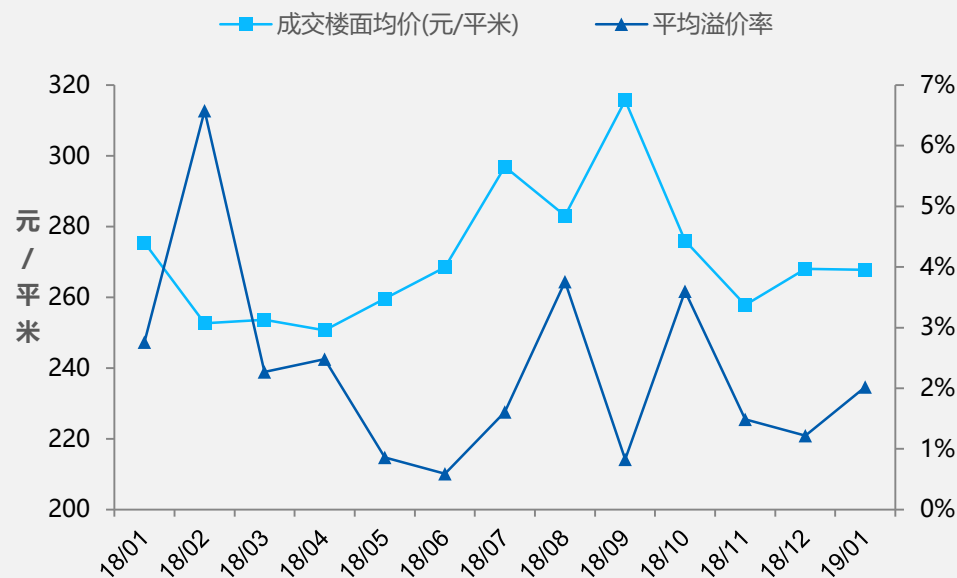
1月成交楼面均价同环比均下降。2019年1月，全国300城工业用地成交楼面均价为**268元/m²**，同比下降**2.8%**、环比下降**0.1%**。

1月工业用地溢价率环比增长。2019年1月，全国300城工业用地平均溢价率为**2.02%**，较上月增长**0.8**个百分点，较上年同期下降**0.74**个百分点。

图：2011年-2019年1月全国300城工业用地成交楼面均价及溢价率



图：2018年1月-2019年1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

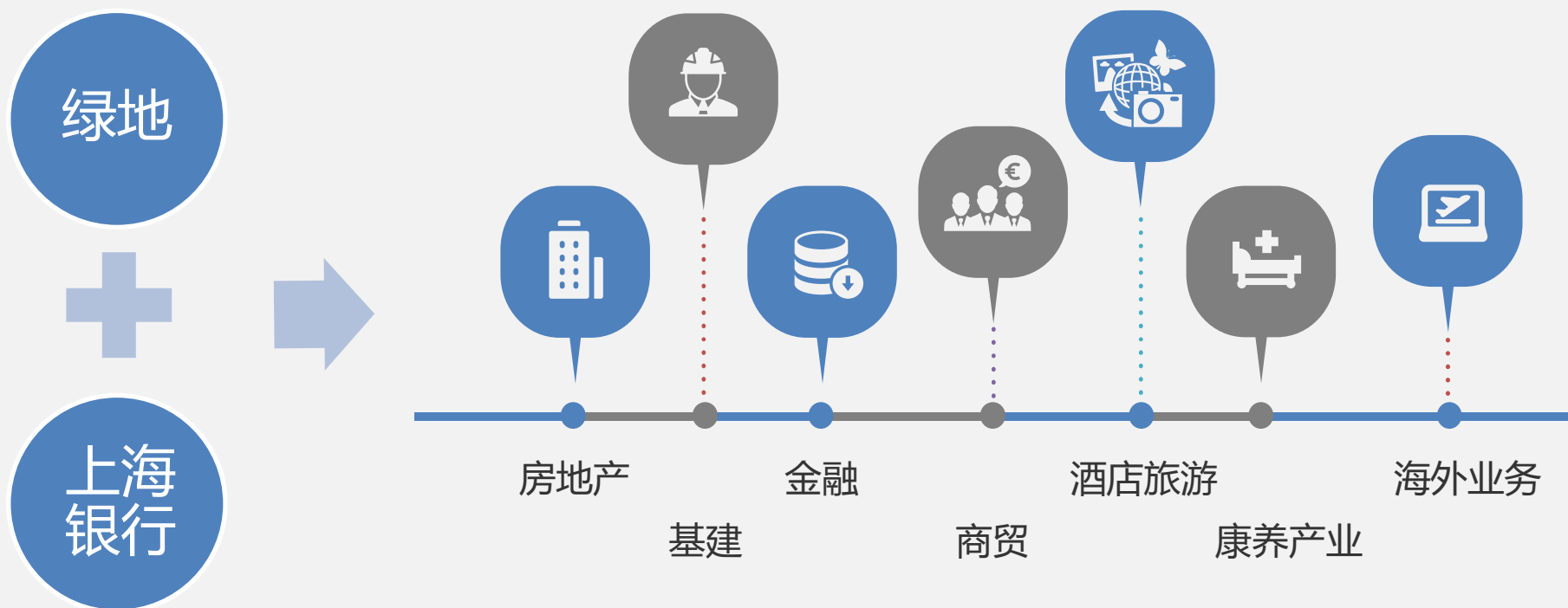
PART 3

企业动态

1. 绿地：获上海银行百亿级授信额度
2. 苏宁：投资52亿元，建设华东电商产业园
3. 北京：全市首个“人工智能产业园”落户门头沟
4. 海南棕榈：签约海南农垦，投资66亿打造7482亩特色小镇
5. 中以（重庆两江）产业园：正式开园，首批入驻11个以色列项目
6. 杭州萧山：牵手紫光，推进数字产业
7. 宜昌：全球最大光固化产业园开工建设
8. 北人集团：北国高科技物流产业园开工建设
9. 青岛海洋活力区：开工奠基

绿地：获上海银行百亿级授信额度

2月17日，绿地控股与上海银行签署战略合作协议，确定了百亿级授信额度，绿地将享受优惠利率和授信规模的优先安排。双方将在房地产等领域展开全面合作，重点加强在租赁住房等国计民生核心领域的合作，上海银行将为绿地旗下全产业提供“一揽子”金融服务。

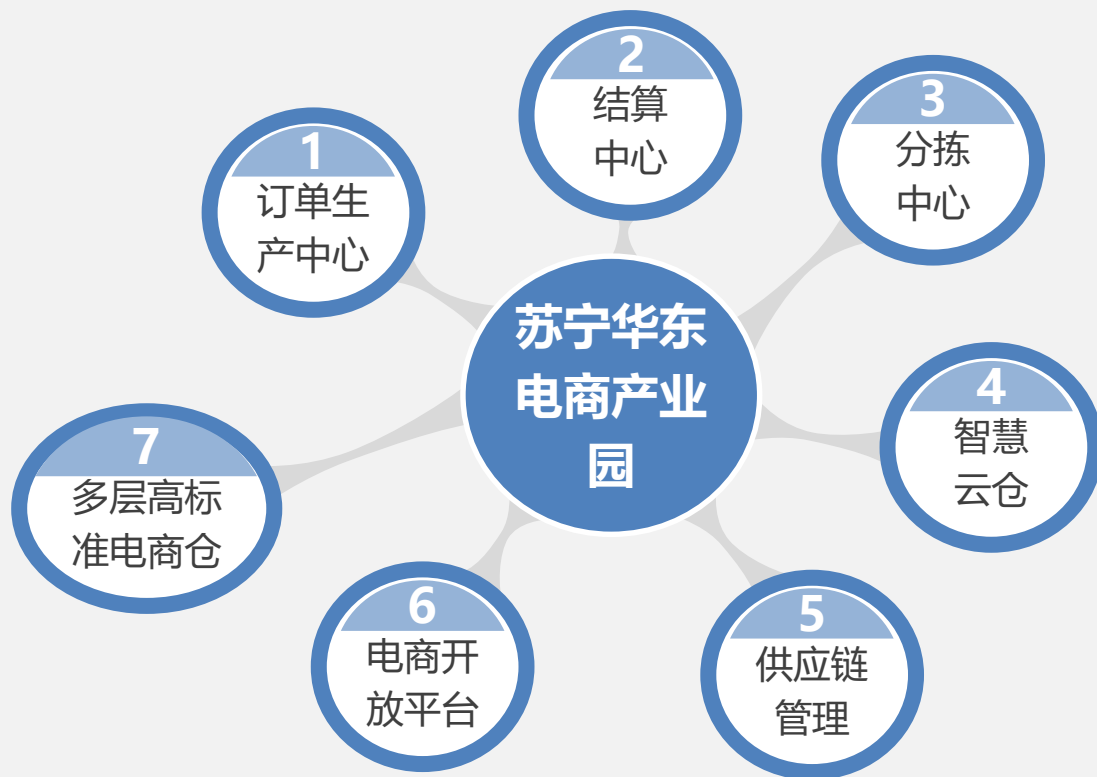


点评与启示：此次合作为绿地继续优化业务结构以及做强优势产业、拓展新兴产业、提升盈利水平提供坚实的资金保障。此外，通过此次合作，绿地资本实力将实现进一步增强，财务结构得到进一步优化，财务质量稳步提升。



苏宁：投资52亿元，建设华东电商产业园

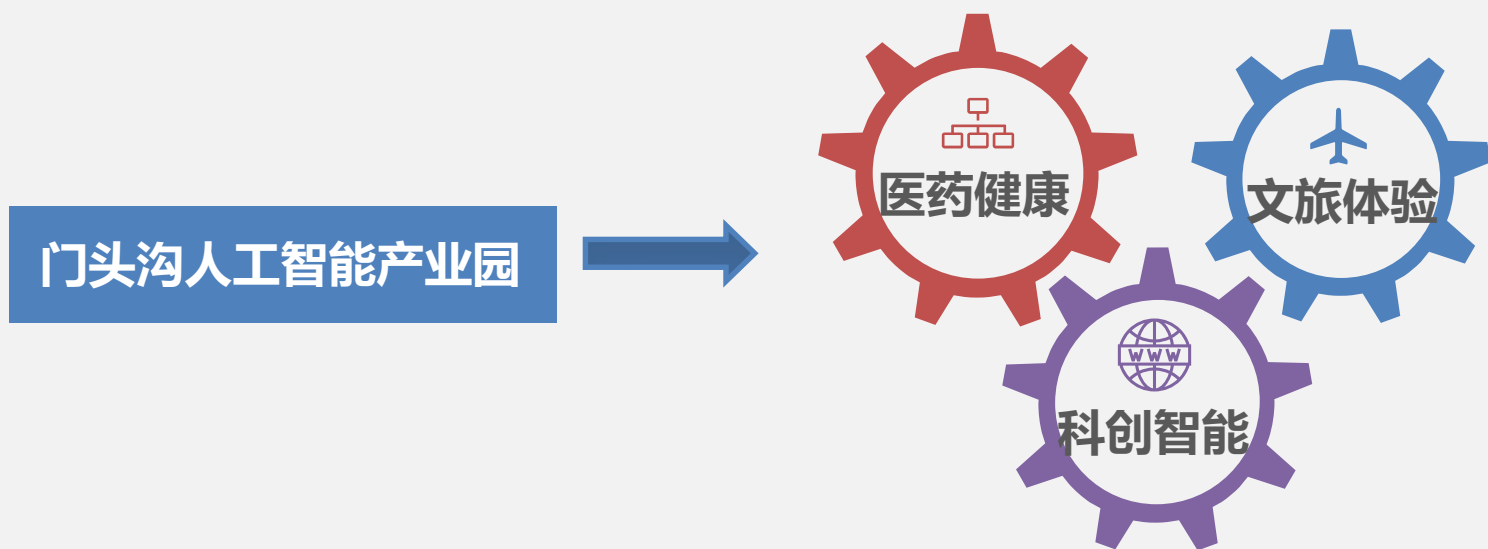
1月5日，苏宁计划投资52亿建设苏宁华东电商产业园。产业园位于浙江嘉兴平湖独山港，项目规划面积500亩，总投资超过50亿元，园区建成达产后，可实现交易规模250亿元以上、年税收2.5-3.75亿元。



点评与启示：项目的落地是苏宁在长三角区域重要的战略布局，有助于支持和拓展苏宁在智慧零售、海外购等方面业务模式。此次苏宁在平湖投资建立华东电商产业园，对平湖打造现代物流百亿产业、加快发展临港经济有重大意义。

北京：全市首个“人工智能产业园”落户门头沟

门头沟区将建设全市首个“人工智能产业园”，园区位于新首钢协作区，由中关村京西建设发展有限公司负责统筹规划建设和运营，计划2020年开工建设，总投资约90亿元，占地面积54.87万平方米，其中产业用地面积22.22万平方米，建筑面积59.62万平方米。



点评与启示：园区的建设能够吸引和集聚国际创新创业人才，推动新首钢高端产业综合服务区的建设。此外，门头沟通过创新创业龙头的打造，有助于推动门头沟区域产业结构调整和创新发展。

海南棕榈：签约海南农垦，投资66亿打造7482亩特色小镇

1月，棕榈股份子公司海南棕榈与海南农垦东太农场签署合作合同，将建设海垦棕榈万泉河特色小镇，项目以乡村振兴战略为前提，充分利用海南全域旅游战略优势及自然资源优势，结合文化“三产融合”、农业文化旅游“三位一体”为思路，打造“以农促旅、以旅强农、以旅创养”，农、旅、养相结合的海南全域旅游形势下的全维健康产业小镇。

海垦棕榈万泉河特色小镇

总投资额：66亿

建设期：10年

位置：琼海市西部农垦东太农场东平基地

总规划用地面积：约7482亩

点评与启示：项目的落成有助于海南棕榈拓展海南市场，为当地创造良好的社会效益，将东平基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，有效拉动琼海市经济发展，促进文旅产业链集群建设以及海南文旅健康产业发展。

中以（重庆两江）产业园：正式开园，首批入驻11个以色列项目

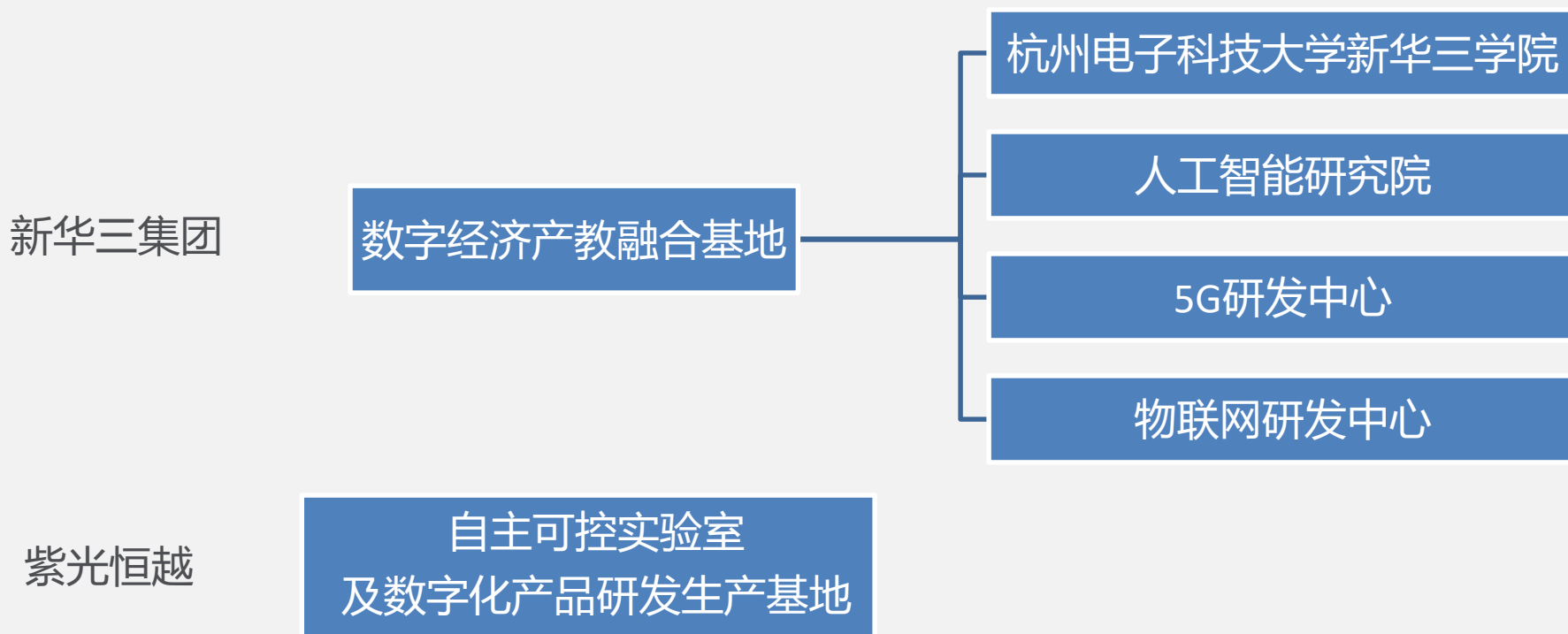
1月4日，中以（重庆两江）产业园正式开园，该产业园位于重庆两江新区水土高新技术产业园核心区，产业园将以生物医药产业为核心，建成集研发、转化、生产及运营等多功能于一体的现代化产业园。



点评与启示：产业园的建设有助于壮大两江新区生物医药发展的规模优势，带动产业链、创新链、技术链、生态链聚集发展。通过引进以色列的优质资源和先进技术，有助于快速完善医疗产业链，搭建医疗产业的创新体系，助力重庆及两江新区实现高质量发展。

杭州萧山：牵手紫光，推进数字产业

1月29日，杭州萧山与紫光集团牵手合作，紫光将在萧山投资50亿元布局数字经济项目，项目将聚焦智能化生产系统及过程、信息与运营技术深度融合方案以及虚拟现实、增强现实、人工智能、自动化无人工厂、智能综合监控等先进技术趋势研究，项目建成后，5年内营收将达500亿元。



点评与启示：此次合作，紫光通过借助杭州现有产业基础，并发挥自身优势，将企业做大做强。此外，这有助于推动萧山的数字经济产业快速发展，加快新旧动能转换，打造经济转型升级新引擎，实现区域经济高质量的发展。



宜昌：全球最大光固化产业园开工建设

2月14日，由深圳有为化学公司、宜化集团共同投资80亿元建设的全球最大光固化新材料产业园在宜昌白洋工业园开工建设。



点评与启示：产业园的建成有助于推动宜昌市从油性涂料向水性涂料产业制造的转型升级，实现从上游原材料到终端产品的闭环打造，带动相关生产技术进一步提高，完善涂料研发生产的全产业链，推动宜昌新材料产业的健康发展。



北人集团：北国高科技物流产业园开工建设

2月17日，北国高科技物流产业园正式开工建设，产业园位于河北石家庄经济技术开发区，占地291亩，建成后日处理能力将达22.8万箱，年货物配送额预计达100亿元，项目总投资10.7亿元，可直接提供超过1000人的就业岗位。

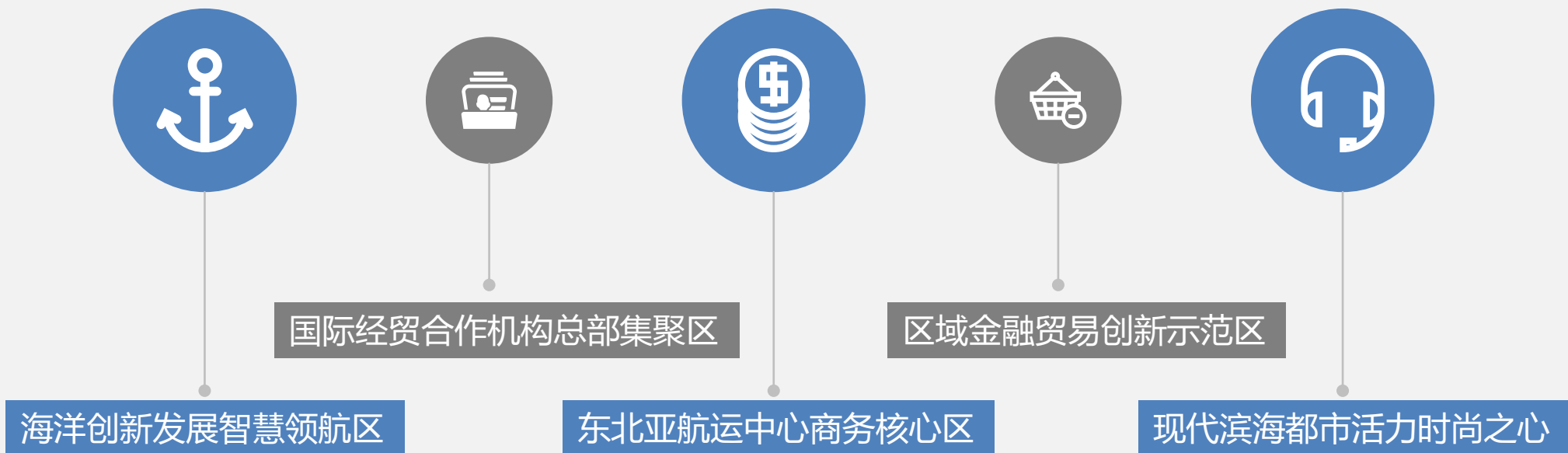


点评与启示：项目的建成有助于促进北国供应链体系提效升级，快速占领现代物流市场，同时有助于构建快捷交易的物流业新生态体系，提高智能化水平，推动降本增效，提升物流产业的综合效率，带动区域商贸物流产业转型升级，为石家庄商贸物流产业转型升级注入新动能。

青岛海洋活力区：开工奠基

2月20日，青岛海洋活力区在青岛西海岸新区开工奠基，项目由青岛西海岸新区与融创中国联合开发，总投资1000亿元，占地面积3平方公里，总建筑面积630万平方米，以建设“独具海洋文化特色的现代化新型中央活力区”为目标，重点培育海洋科技、海洋信息、海洋商贸、海洋金融、海洋资源等总部服务型新兴经济产业，计划引进各类企业总部100家以上。

青岛海洋活力区



点评与启示：项目的建设有助于提高商业商务服务水平，提升活力区宜居指数，促进公共文化服务升级，推动总部服务型新兴经济产业发展，促进高新产业集聚，实现产城融合、智慧可持续的城市发展模式，推动生态智慧型城市建设，打造青岛发展的核心增长极。

谢

谢

观

看