

China Index Academy



产业地产市场月度报告

2019年3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

发改委：将创建第二批100个农村产业融合发展示范园

山东：印发《数字山东发展规划》

广东：促进高新技术产业开发区高质量发展

此外，海南、广州、成都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：1-2月土地推出、成交面积同比均增长；2月土地推出、成交面积同比增长，环比均下降。

价格：1-2月成交楼面均价同比增长，2月成交楼面均价同环比均增长。

溢价率：1-2月工业用地成交溢价率同比下降，2月溢价率环比下降。

企业 动态

金科：签约落地烟台智慧科技城

张江高科：成立智慧芯产业开发公司

重庆两江新区：氢燃料电池项目落地

此外，万向、菜鸟网络、美锦能源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。

PART 1

产业 政策动向

1. 发改委：将创建第二批100个农村产业融合发展示范园
2. 山东：印发《数字山东发展规划》
3. 广东：促进高新技术产业开发区高质量发展
4. 海南：支持产业项目发展规划和用地保障
5. 广州：发布推动轨道交通产业发展三年行动计划
6. 广州：通过《广州市提高工业用地利用效率实施办法》
7. 成都：发布首批城市机会清单，为全国首创

发改委：将创建第二批100个农村产业融合发展示范园

3月22日，发改委下发《关于开展第二批国家农村产业融合发展示范园创建工作的通知》，指出，2019年创建第二批100个融合特色鲜明、产业集聚发展、利益联结紧密、配套服务完善、组织管理高效、示范作用显著的农村产业融合发展示范园。

创建
类型

围绕**农业内部融合、产业链延伸、功能拓展、新技术渗透、产城融合、多业态复合**等六种类型，有针对性地创建农村产业融合发展示范园。

申报
数量

2018年农林牧渔业总产值超过5000亿元的省（区）申报创建数量不超过5个，其他省（区）不超过3个，直辖市和新疆生产建设兵团不超过2个，计划单列市不超过1个。

申报
条件

已成立由本级政府主要领导挂帅的领导小组；具备较好的产业融合发展基础或特色产业优势等。

申报
程序

由县（市、区、旗、农场）或地市政府根据本省（区、市）创建条件，组织承建单位编制国家农村产业融合发展示范园创建方案，向省级发展改革委提出创建申请。

申报
材料

一是示范园创建申报书，二是示范园创建实施方案，三是示范园用地情况等其他相关配套材料。

点评与启示：《意见》从农村产业融合发展示范园的创建类型、申报数量、申报程序等方面进行了明确规定。《意见》以农村产业融合发展示范园建设为抓手，有利于打造农村产业融合发展的示范样板及平台载体，这也是实现乡村振兴的重要手段。

山东：印发《数字山东发展规划》

2月27日，山东省印发《数字山东发展规划（2018-2022年）》，提出充分发挥济南、青岛、烟台市示范带动作用，引导各市特色发展，深化数字领域国内外合作，形成“三核引领、协调联动、开放合作”的数字山东总体格局。计划到2022年，全省数字经济规模占GDP比重力争年均提高2%以上，达到45%以上。

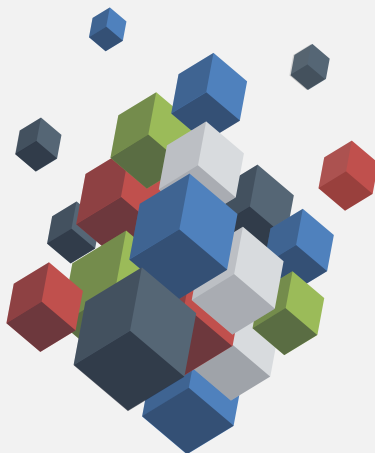
夯实数字山东基础新支撑



建设现代数字基础设施



构建完善数据资源体系



培植壮大数字经济新动能

1

壮大新一代信息技术产业

2

推进智能制造加快升级

3

引领服务业数字化发展

4

发展特色高效数字农业

点评与启示：《规划》的发布有助于打造数字产业化核心，推动互联网、大数据、人工智能与实体经济深度融合，深化供给侧结构性改革，拓展经济发展空间潜力，构建现代化经济体系，推动经济向以网络信息技术产业为主要内容的经济活动转变。



广东：促进高新技术产业开发区高质量发展

3月28日，广东省印发《关于促进高新技术产业开发区高质量发展的意见》，计划到2022年，全省实现国家级高新区地市全覆盖，新布局建设省级高新区超40家，高新区综合发展质量显著提高，进一步提升对全省经济社会发展的引领支撑作用。

优化高新区布局

推动国家级高新区地市全覆盖，新布局建设一批省级高新区，强化高新区辐射带动作用。

提升高新区创新能力

提升支撑区域协同创新发展能力，布局建设科学城，建设大学科技园等。

壮大高新技术产业

集聚高新技术企业，壮大战略性新兴产业等。



深化高新区体制改革

优化管理体制，深化干部人事制度改革，深化“放管服”改革等。

优化高新区资源配置

完善土地利用政策，支持利用“三旧”改造政策建设创新创业载体，推进产城融合发展等。

加强高新区组织管理

规范高新区管理，强化评价监测。

点评与启示：《规划》的发布有助于提升高新区产业集群的规模和质量，促进产业由大到强的转变和发展，有效激发新一轮创新发展活力，充分发挥高新区引领、示范和辐射作用，促进高新区成为服务粤港澳大湾区、参与全球科技合作的重要枢纽和中坚力量，这有助于提升区域经济社会发展水平和国际竞争力。



海南：支持产业项目发展规划和用地保障

3月24日，海南省发布《关于支持产业项目发展规划和用地保障的意见（试行）》，《意见》共提出了10个方面，28条政策意见，明确创新产业项目土地利用分类管理方式和实行差别化产业项目用地供地模式等方面内容，针对保障自由贸易区(港)项目建设，降低企业用地成本提出了具体实施方案。《意见》适用于海南省产业项目空间规划和用地管理工作。

《意见》

强化规划引领，
提升规划管控的
科学性灵活性

改革新增建设用
地计划指标安排
机制

创新产业项目土
地利用分类管理
方式

实行差别化产业
项目用地供地模
式

完善地价和用途
管理体系

鼓励现有产业转
型升级

支持地下空间合
理开发利用

优化设施农业用
地管理

深化农村集体建
设用地制度改革

加强用地服务和
批后管理

点评与启示：《意见》的发布有助于优化产业空间规划和布局，提高土地节约集约利用水平，促进产业项目向产业园区开发边界内聚集，保障海南自由贸易试验区和中国特色自由贸易港产业项目落地，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。



广州：发布轨道交通产业发展三年行动计划

3月21日，广州市审议通过《广州市推动轨道交通产业发展三年（2019 - 2021年）行动计划》，计划到2021年，全市轨道交通产业规模达到1200亿元，力争2023年实现产值1800亿元。《计划》指出，要强化运营服务优势，打造一批行业龙头和骨干企业，组建具备规划设计、投融资、建设、装备制造、运营等全过程全产业链总承包能力的实体平台。

鼓励社会资本
进入轨道交通
建设领域

提升产品和服务
供给质量

培育壮大企业
主体

推动产业
集聚发展

完善产业发展
外部体制机制

推进枢纽 + 社区
+ 产业发展

构建轨道交通产
业载体

加强人才队伍
建设

强化产业资本
协同

点评与启示：《计划》的发布有助于促进社会资本进入轨道交通产业领域，完善物流枢纽和节点体系，提升产业的建设水平，优化空间布局，促进上下游企业供应链建设，推动铁路物流产业集聚发展，推动粤港澳大湾区轨道交通互联互通，助力区域经济增长和可持续发展。

广州：通过《广州市提高工业用地利用效率实施办法》

3月21日，广州市审议通过《广州市提高工业用地利用效率实施办法》，明确新型产业用地是指为适应创新型企业发展和创新人才的空间需求，用于研发、创意、设计、中试、检测、无污染生产等环节及其配套设施的用地，指出新型产业用地的容积率一般在3.0至5.0间（普通工业用地为2.0至4.0），配套设施比例达30%（普通工业用地为14%-15%）。

明确新型产业用地的定义

明确新型产业用地的审批流程

明确新型产业用地的分割转让



明确新型产业用地的选址区域

明确新型产业地价标准

点评与启示：《办法》的发布有助于优化工业土地配置，保障工业发展空间，引导城市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，为城市发展提供活力。



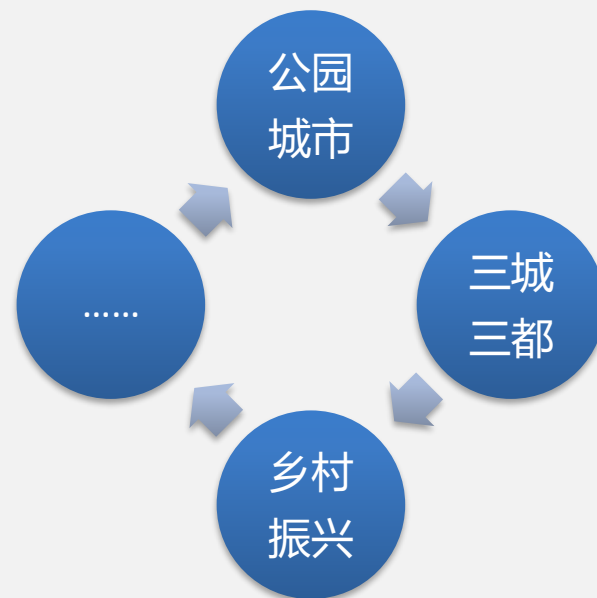
成都：发布首批城市机会清单，为全国首创

3月26日，成都市首创性提出“城市机会清单”，发布7大类共450条供需信息，包括服务实体经济、智慧城市建设等10份城市机会清单需求表以及双创载体名录、公共服务平台名录等4份城市机会清单供给表，聚焦服务实体经济、公园城市、创新创业等10个应用场景。

10大应用场景



N个延伸场景



点评与启示：清单的发布有助于培育新技术、新模式落地的应用市场，为新经济企业提供入口机会，让场景具象成为可感知、可视化、可参与的城市机会，将新经济与城市发展需求有机链接，推动产业发展环境打造，为市场主体提供公共资源、要素资源的接入端口，促进新经济和实体经济深度融合，激发新经济企业创新活力和内生动力。

PART 2

工业用地市场

供求



价格



溢价率



供求：1-2月土地推出、成交面积同比均增长；2月土地推出、成交面积同比均增长，环比均下降。

价格：1-2月成交楼面均价同比增长，2月成交楼面均价同环比均增长。

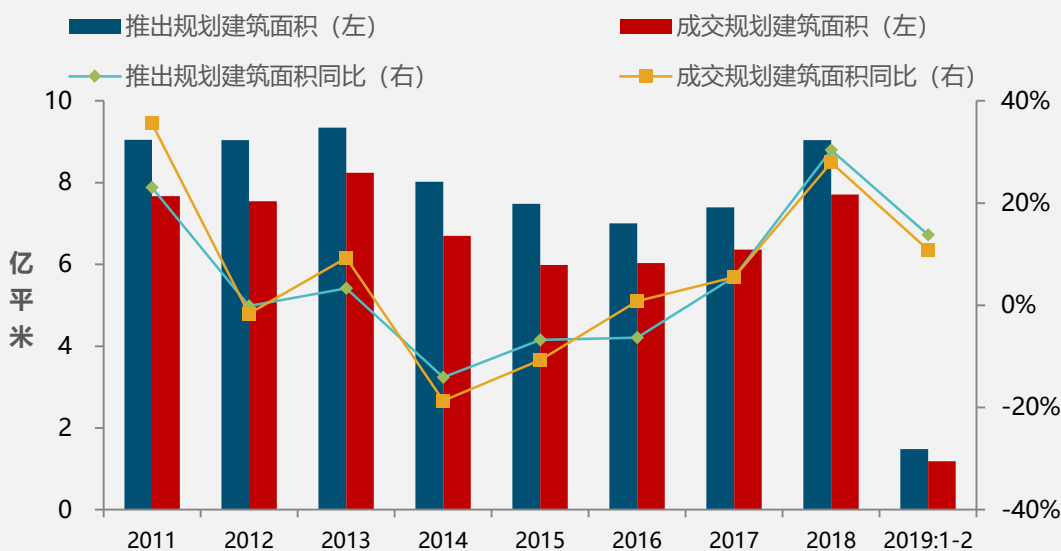
溢价率：1-2月工业用地成交溢价率同比下降，2月溢价率环比下降。



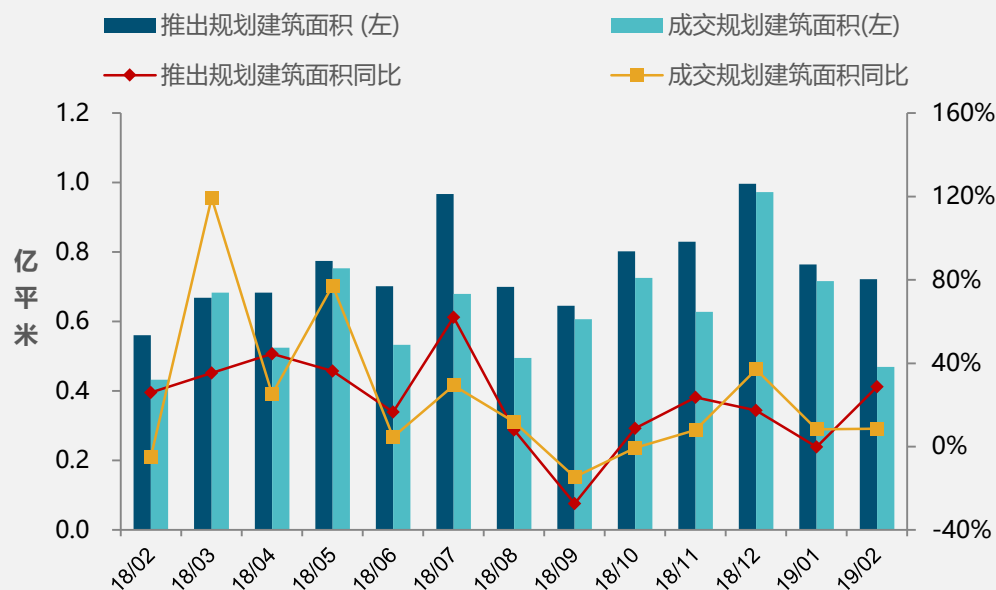
供求：1-2月土地推出、成交面积同比均增长；2月土地推出、成交面积同比均增长，环比均下降

1-2月土地推出、成交同比均增长。2019年1-2月，全国300城共推出工业用地1.5亿m²，同比增长13.8%；同期全国300城共成交工业用地1.2亿m²，同比增长10.8%。单月来看，2月，全国300城工业用地推出0.7亿m²，同比增长28.7%，环比下降5.6%；成交0.5亿m²，同比增长8.6%，环比下降34.5%。

图：2010年-2019年2月全国300城工业用地推出成交情况



图：2017年2月-2019年2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

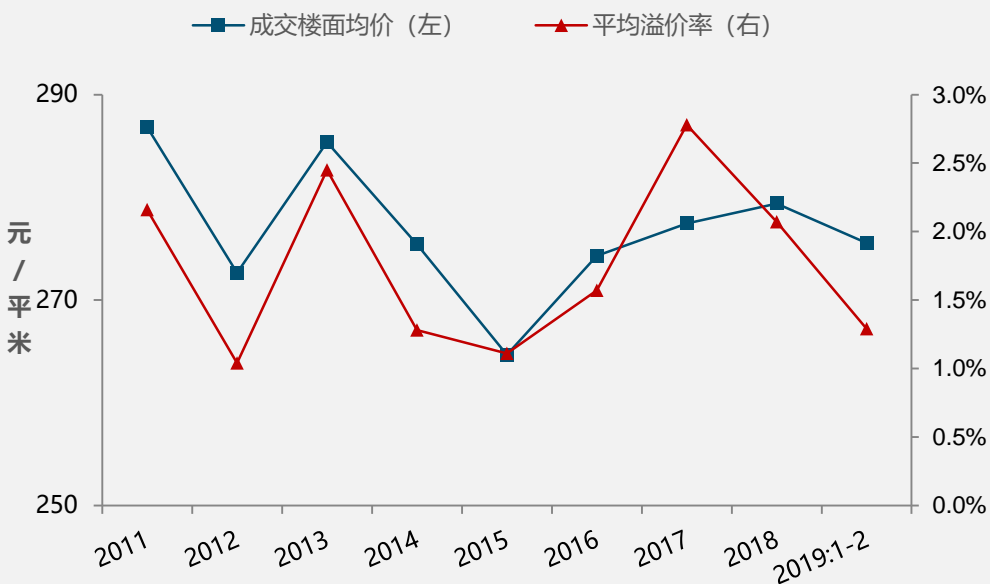
数据来源：CREIS中指数据, www.fang.com, www.3fang.com

价格：1-2月成交楼面均价同比增长，2月成交楼面均价同环比均增长

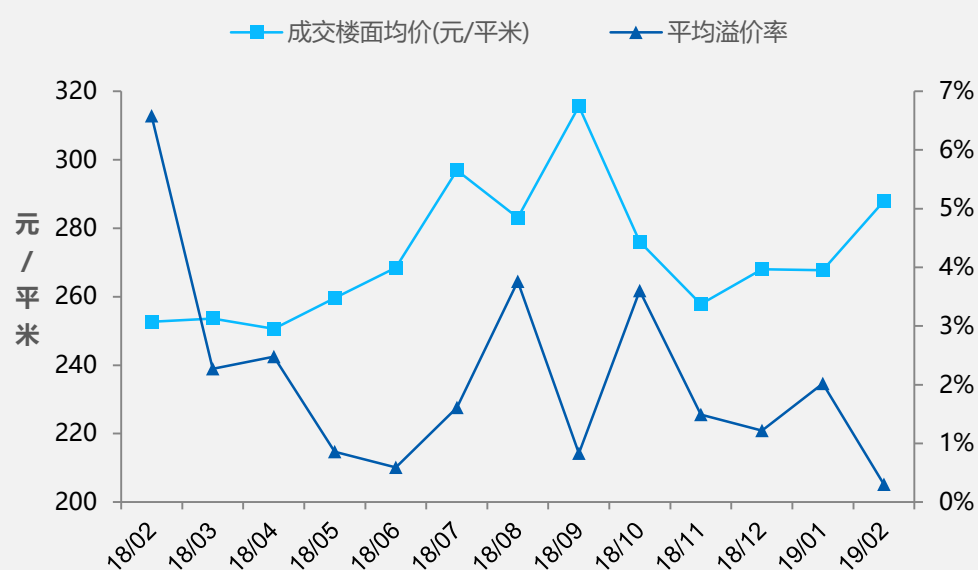
1-2月成交楼面均价同比增长，2月成交楼面均价同环比均增长。2019年1-2月，全国300城工业用地成交楼面均价为**276元/m²**，同比增长**2.54%**。单月来看，2月全国工业用地成交楼面均价为**288元/m²**，同比增长**14.0%**、环比增长**7.5%**。

2月工业用地溢价率环比下降。2019年1-2月，全国300城工业用地平均溢价率为**1.29%**，较上年同期下降**2.78**个百分点。2月，全国300城工业用地溢价率为**0.30%**，较上月下降**1.72**个百分点。

图：2010年-2019年2月全国300城工业用地成交楼面均价及溢价率



图：2017年2月-2019年2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

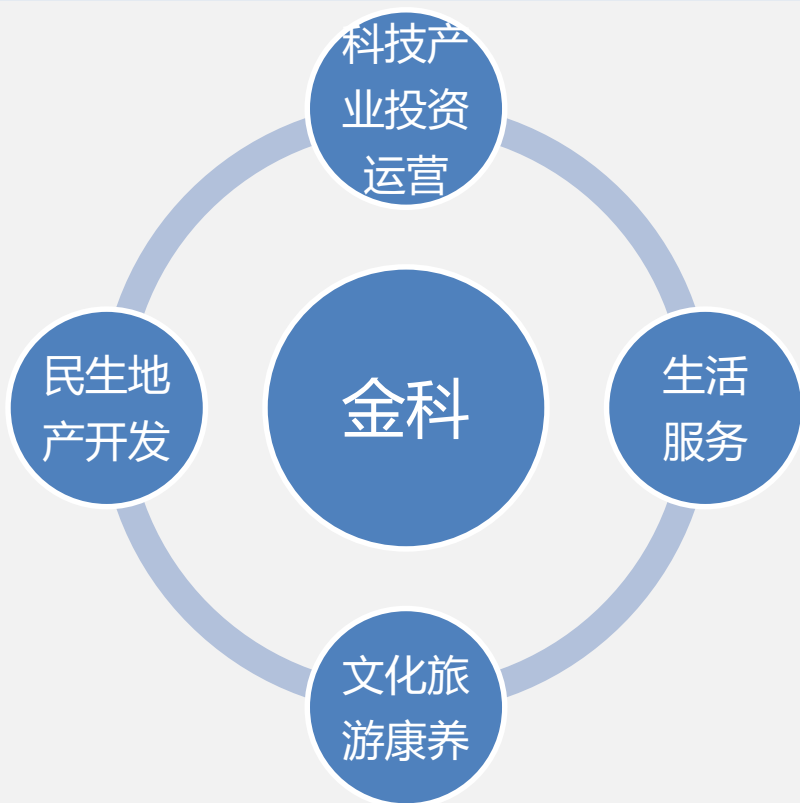
PART 3

企业动态

1. 金科：签约落地烟台智慧科技城
2. 张江高科：成立智慧芯产业开发公司
3. 重庆两江新区：氢燃料电池项目落地
4. 万向：680亿元创新聚能城电池和储能项目开工
5. 菜鸟网络：启用华北首个无人物流园区
6. 美锦能源：建设氢能汽车产业园
7. 科恒股份：拟30亿元投建锂电新能源智能产业园项目

金科：签约落地烟台智慧科技城

2月28日，金科产业集团与烟台市芝罘区就烟台智慧科技城项目签订合作协议，金科将坚持“高标准、严把控、快成效”的项目开发运营理念，与区政府通力合作，力促2019年上半年具备开发建设条件，确保年内实现开园招商。

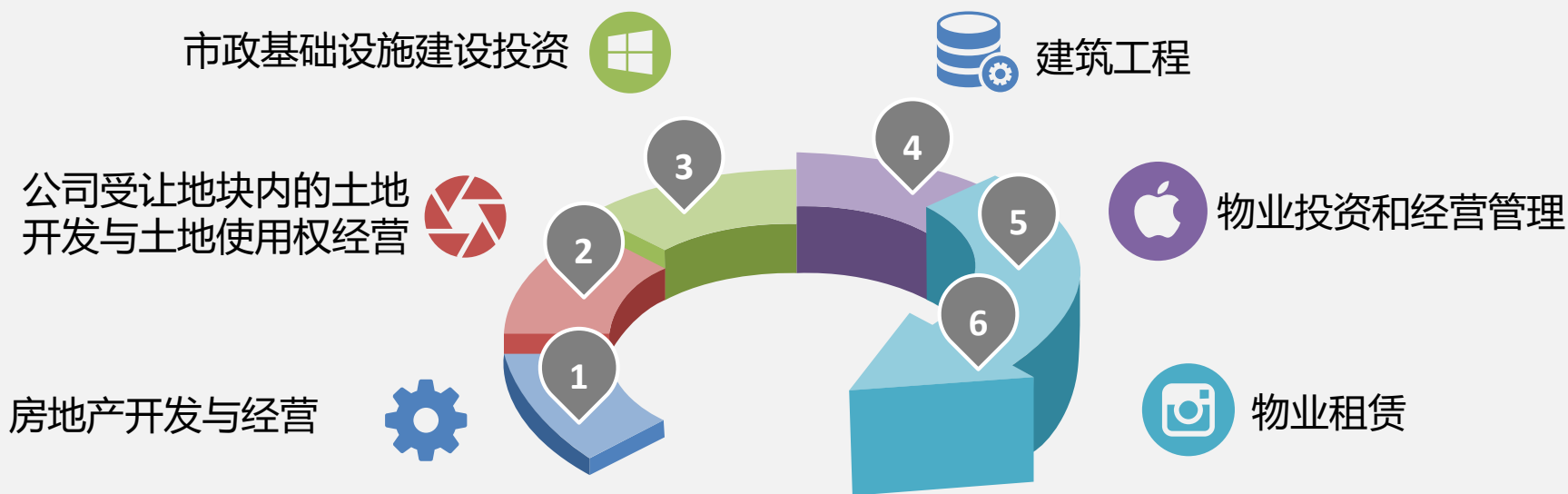


点评与启示：此次合作是金科在科技产业投资运营的重要布局，有助于进一步丰富金科在科技产业园区投资、建设、孵化、运营平台等领域的经验。通过此次合作，有助于充分发挥金科产业运营管理经验，推动烟台制造业转型升级，助力烟台经济健康发展。

张江高科：成立智慧芯产业开发公司

3月21日，张江高科投资成立全资子公司张江高科智慧芯产业开发公司（暂定名），该公司注册资本人民币5亿元，未来智慧芯公司将开展对区域用地进行开发建设和运营、收购区域存量物业等工作。

张江高科智慧芯产业开发公司业务范围

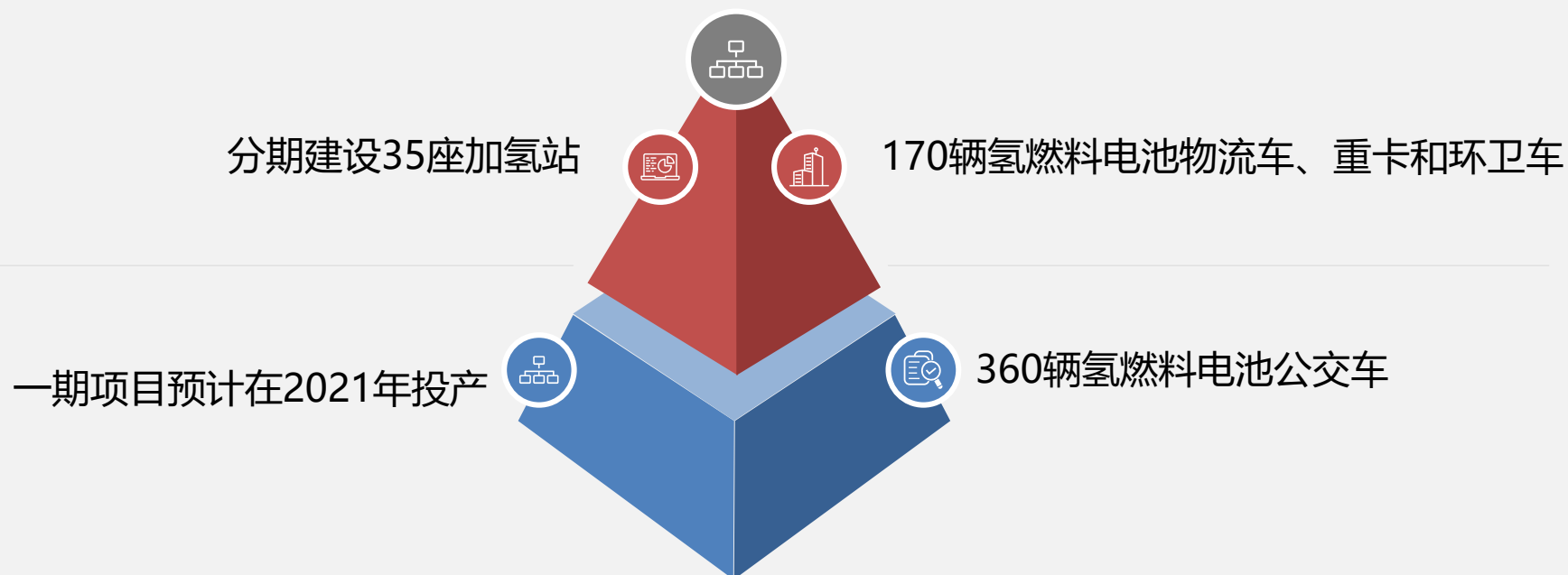


点评与启示：智慧芯公司的成立有助于加强张江高科的产业空间布局和物理空间统筹，增强其开发资源储备能力，助力张江科学城建设，促进产城融合新城区的打造，有效推动镇企合作及镇级产业园区转型发展，有效推动镇企合作及镇级产业园区转型发展，推进区域产业转型升级。

重庆两江新区：氢燃料电池项目落地

3月20日，氢燃料电池发动机及其核心零部件制造项目签约落户重庆两江新区，该项目由福建雪人发起建设，总投资为45.5亿元，达产后将形成年产10万套氢燃料电池发动机及核心部件的产能，年产值将超过100亿元。

氢燃料电池发动机及其核心零部件制造项目



点评与启示：项目的落成将促进重庆市氢能源产业的融合发展，有助于推动与上下游零部件供应商以及整车企业、物流企业合作，吸引更多的产业高端人才聚集重庆，推动区域经济实现长足发展。



万向：680亿元创新聚能城电池和储能项目开工

3月25日，杭州市萧山区20个重大项目集中开工，此次集中开工的重大项目总投资达867.3亿元，当年计划投资95亿元，其中，**万向创新聚能城电池和储能项目**投资额达680亿元。该项目将引进国际领先全自动电池生产线，同时配套国内相关设备及公用工程设施。达产后，形成年产80G瓦时电池生产能力。



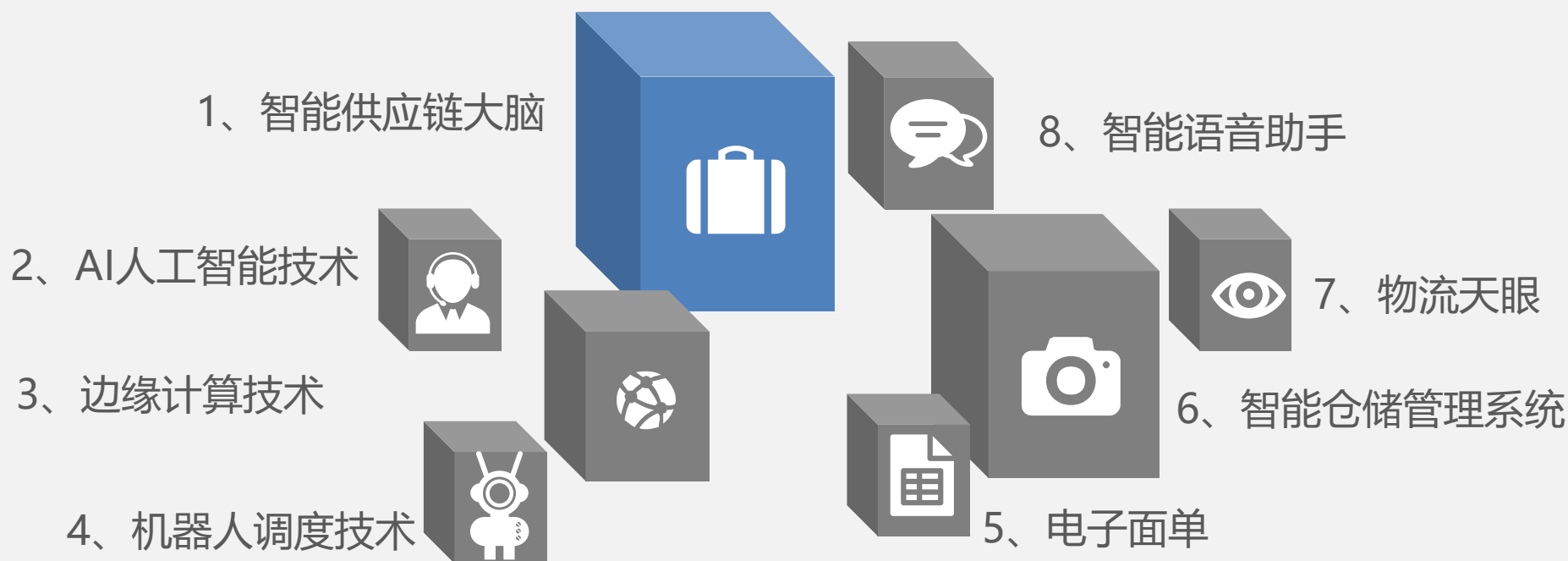
点评与启示：项目的落成有助于增强万向在动力电池和电动车领域的核心竞争力，帮助万向拓展杭州市场。此外，萧山通过大项目带动不断扩大全区有效投资，有助于发挥大项目示范引领作用，打造萧山城市发展新模式。这将为当地创造良好的社会效益，有效拉动经济健康发展。



菜鸟网络：启用华北首个无人物流园区

3月21日，菜鸟网络宣布天津武清未来园区智能升级并投入使用，该园区占地近千亩，为包括商超、小电器、数码产品、美妆等数千个商家提供商品存储、发货服务，园区实现了智能化管理、自动化生产，物流园区的管理由传统的被动巡查升级为实时掌握主动介入式管理。

全链路IoT物联网智能升级



点评与启示：园区的启动有助于加快行业数字化、智能化应用步伐，推动物联网、人工智能等技术成果大规模落地应用，提升物流地产智能化管理水平，是智能化物流地产项目建设的重要尝试，为物流地产的进一步发展指明了方向，有助于推动物流地产转型升级和科技化发展。

美锦能源：建设氢能汽车产业园

3月23日，美锦能源与嘉兴秀洲高新区签署合作框架协议，拟在嘉兴市秀洲区投资建设美锦氢能汽车产业园，总体规划用地2000亩，预计总投资约100亿元。项目依托美锦能源现有产业链，通过成立氢能产业联盟，建立基金并打造运营平台。

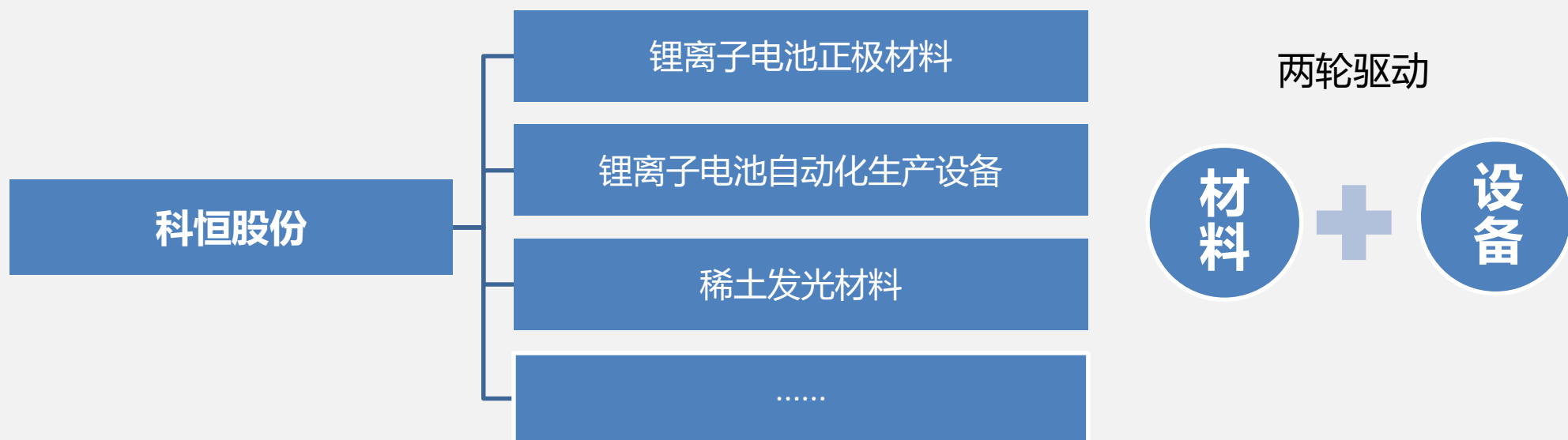


点评与启示：项目的落地有助于充分发挥双方优势，促进美锦能源在氢能汽车产业等领域的进一步发展。此次合作将有助于提升当地产业活力，推动氢能产业发展，促进嘉兴新能源产业集群发展。



科恒股份：拟30亿元投建锂电新能源智能产业园项目

3月21日，科恒股份与江苏溧阳经济开发区签署投资意向书，拟依托科恒锂电设备和锂电正极材料等产业投资建设科恒锂电新能源智能产业园项目，项目总投资预计30亿元。未来将以参股、技术合作或者订单协同合作等形式吸引更多小而精的设备企业加入到平台当中，建立多模式合作发展的创新平台。



点评与启示：项目的落成将使科恒股份有效靠近下游客户，减少企业产品的运输成本，提升产品、技术、服务等响应效率，及时响应客户需求和反馈，提升其在锂电业务领域的竞争实力，推动锂电设备和锂电正极材料产业发展，进一步促进苏南地区新能源产业集群发展，推动上下游产业链的相互协作，促进当地新能源智能制造的创新发展。

谢

谢

观

看