

China Index Academy



产业地产市场月度报告

2019年4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、交通部：联合印发《国家物流枢纽网络建设方案》

科技部、教育部：促进国家大学科技园创新发展

海南：发布高标准高质量建设全岛自由贸易试验区的意见

此外，浙江、上海浦东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：1-3月土地推出面积同比增长、成交面积同比下降；3月土地推出面积同比均下降，成交面积同比下降、环比增长。

价格：1-3月成交楼面均价同比下降，3月成交楼面均价同比增长、环比下降。

溢价率：1-3月工业用地成交溢价率同比下降，3月溢价率环比增长。

企业 动态

华润：与中船战略合作

中铁建国投：在香港揭牌成立

此外，敏实、汉能、商汤等企业均有产业发展新动向，本期月报将逐一剖析点评。

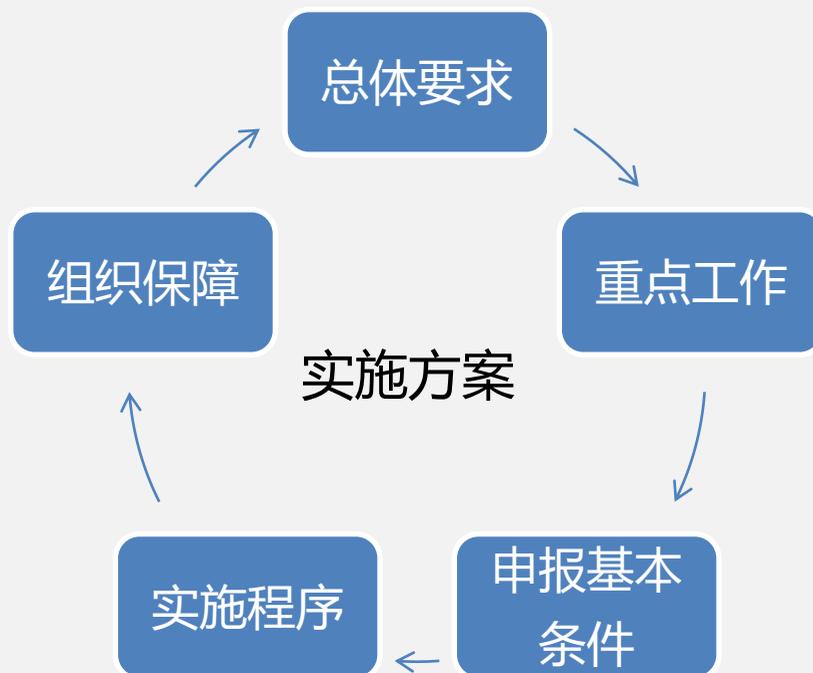
PART 1

产业 政策动向

1. 发改委、交通部：联合印发《国家物流枢纽网络建设方案》
2. 科技部、教育部：促进国家大学科技园创新发展
3. 海南：发布高标准高质量建设全岛自由贸易试验区的意见
4. 浙江：《浙江省培育氢能产业发展的若干意见》公开征求意见
5. 上海浦东：发布生物医药产业地图

发改委、交通部：联合印发《国家物流枢纽网络建设方案》

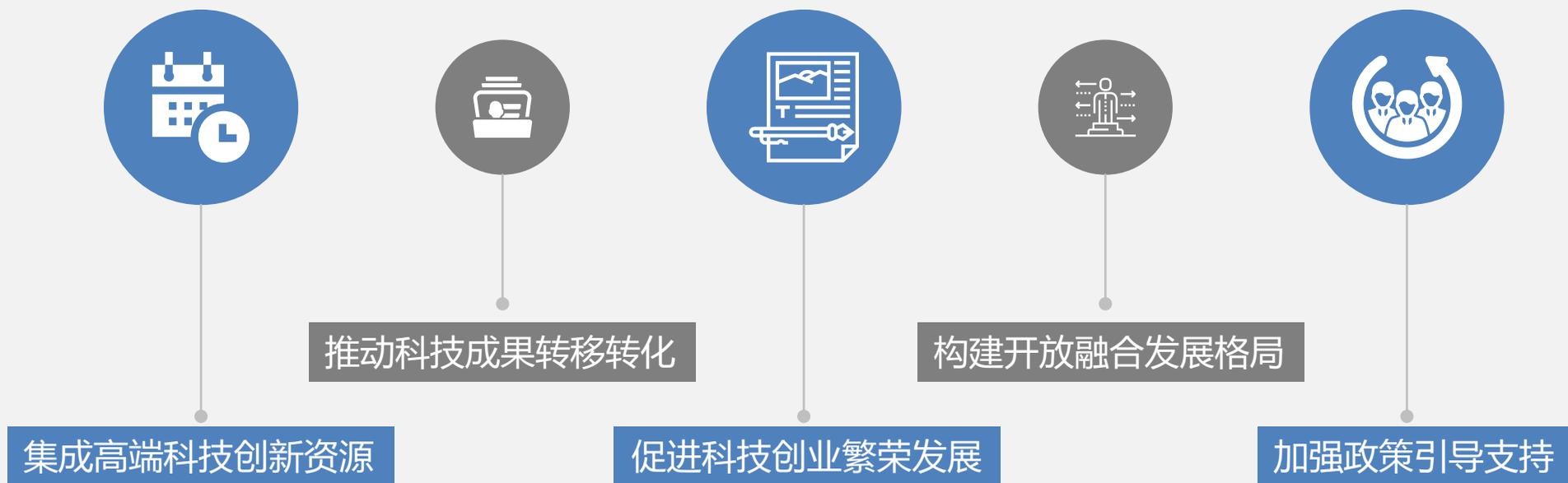
4月2日，发改委、交通部联合印发《国家物流枢纽网络建设实施方案（2019-2020年）》，国家物流枢纽原则上基于已投入运营、基础设施相对完备、市场需求旺盛、发展潜力较大、区域带动作用较强、在行业内具有一定影响力的物流枢纽进行建设。



点评与启示：《方案》的印发，标志着国家物流枢纽布局和建设全面启动，有助于规范和引导国家物流枢纽建设，进一步加强对地方相关政府部门和国家物流枢纽承载城市的工作指导，对于促进国内物流地产发展具有积极作用。

科技部、教育部：促进国家大学科技园创新发展

3月29日，科技部、教育部印发《关于促进国家大学科技园创新发展的指导意见》的通知，明确以培育经济发展新动能为目标，以优化创新创业生态为主线，以功能拓展和服务能力提升为着力点，强化“创新资源集成、科技成果转化、科技创业孵化、创新人才培养、开放协同发展”五大功能。



点评与启示：《意见》的出台有助于培育高水平创新创业群体，推动“众创空间+孵化器+加速器+产业园”创业孵化链条的建设，加强与产业集群的互动，推进大众创业万众创新纵深发展，激发高校创新主体的积极性和创造性，促进服务区域科技与经济发展，推动产业园区的转型升级和创新发展。

海南：发布高标准高质量建设全岛自由贸易试验区的意见

4月13日，海南省发布《关于高标准高质量建设全岛自由贸易试验区，为建设中国特色自由贸易港打下坚实基础的意见》，以发展旅游业、现代服务业、高新技术产业为主导，强化创新驱动，做优做强十二个重点产业。

十二个重点产业



点评与启示：《意见》的发布有助于推动产业项目进园区，促进重点产业对外资的吸引、激发各类市场主体活力，推动行业环境的优化，促进产业地产平稳健康发展，推动海南高质量发展，促进海南全面深化改革开放。

浙江：《浙江省培育氢能产业发展的若干意见》公开征求意见

4月15日，浙江省对《浙江省培育氢能产业发展的若干意见（征求意见稿）》公开征求意见，计划到2022年，氢燃料电池及整车产业环节取得突破，氢能产业总产值规模超百亿元；氢能供给基础设施网络加快布局，建成加氢站（含加氢功能的综合供能站）30座以上。

《意见》

强化创新能力建设

着力打造核心装备制造业

完善基础设施建设

开展产业化和应用示范试点

点评与启示：《意见》的出台有助于加快制氢、储氢、加氢等基础设施建设，促进氢能产业培育与市场应用，推动关键核心技术攻关与科技成果转化，促进氢燃料电池及整车产业快速发展，构建创新能力强、产业化水平高、示范应用领先、配套设施完善的氢能产业体系，不断提升浙江经济发展质量。

上海浦东：发布生物医药产业地图

4月2日，上海浦东新区发布生物医药产业地图规划，浦东生物医药产业基地于同日揭牌。浦东生物医药产业将以张江创新药产业基地、张江医疗器械产业基地为重要增长点，到2020年，制造业工业产值和高科技服务业营收合计将达到1000亿元。



点评与启示：《规划》的发布为推进生物医药产业转型升级提供精准有力的指导和支持作用，有助于促进激发生物医药产业发展活力，促进医药产业做大、做优、做强，提升生物医药企业的创新能力，持续激发产业发展活力，促进产业规模提升，增强产业创新动力，推动浦东生物医药产业迈向全球价值链高端。

PART 2

工业用地市场

供求



价格



溢价率



供求：1-3月土地推出面积同比增长、成交面积同比下降；3月土地推出面积同环比均下降，成交面积同比下降、环比增长。

价格：1-3月成交楼面均价同比下降，3月成交楼面均价同比增长、环比下降。

溢价率：1-3月工业用地成交溢价率同比下降，3月溢价率环比增长。



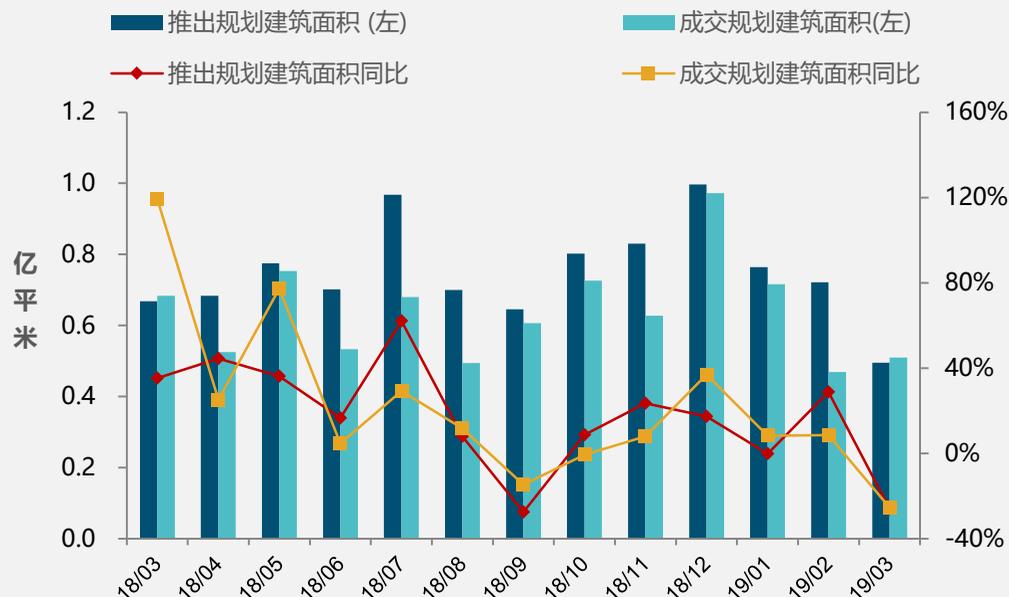
供求：1-3月土地推出面积同比增长、成交面积同比下降；3月土地推出面积同环比均下降，成交面积同比下降、环比增长

1-3月土地推出同比增长、成交同比下降。 2019年1-3月，全国300城共推出工业用地2.0亿 m^2 ，同比增长0.4%；同期全国300城共成交工业用地1.7亿 m^2 ，同比下降3.5%。单月来看，3月，全国300城工业用地推出0.5亿 m^2 ，同比下降25.9%，环比下降31.4%；成交0.5亿 m^2 ，同比下降25.4%，环比增长8.7%。

图：2011年-2019年3月全国300城工业用地推出成交情况



图：2018年3月-2019年3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

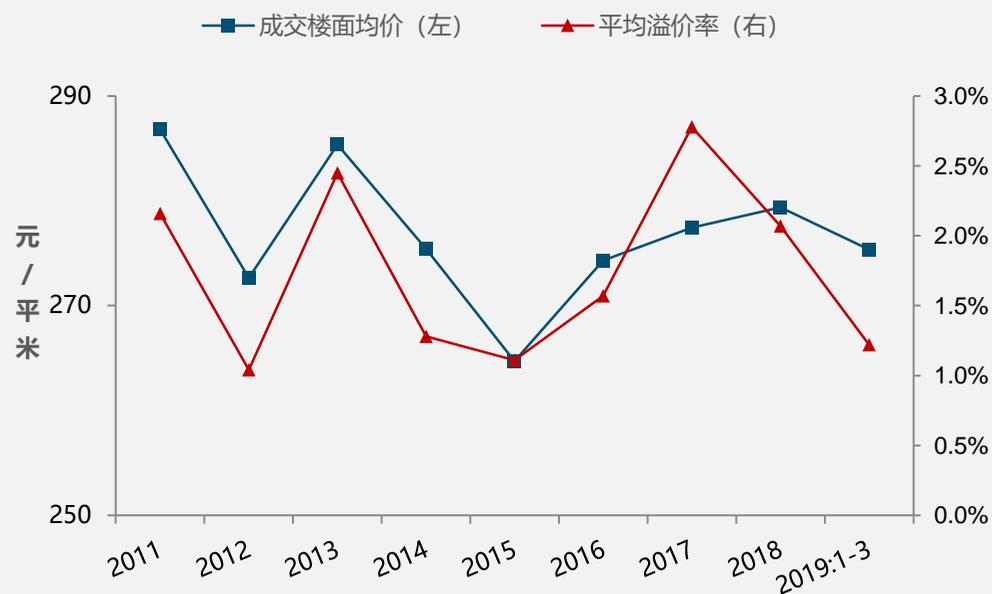


价格：1-3月成交楼面均价同比下降，3月成交楼面均价同比增长、环比下降

1-3月成交楼面均价同比下降，3月成交楼面均价同比增长、环比下降。2019年1-3月，全国300城工业用地成交楼面均价为**275元/m²**，同比下降**7.76%**。单月来看，3月全国工业用地成交楼面均价为**275元/m²**，同比增长**8.4%**、环比下降**4.5%**。

3月工业用地溢价率环比增长。2019年1-3月，全国300城工业用地平均溢价率为**1.22%**，较上年同期下降**2.00**个百分点。3月，全国300城工业用地溢价率为**1.05%**，较上月增长**0.75**个百分点。

图：2011年-2019年3月全国300城工业用地成交楼面均价及溢价率



图：2018年3月-2019年3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

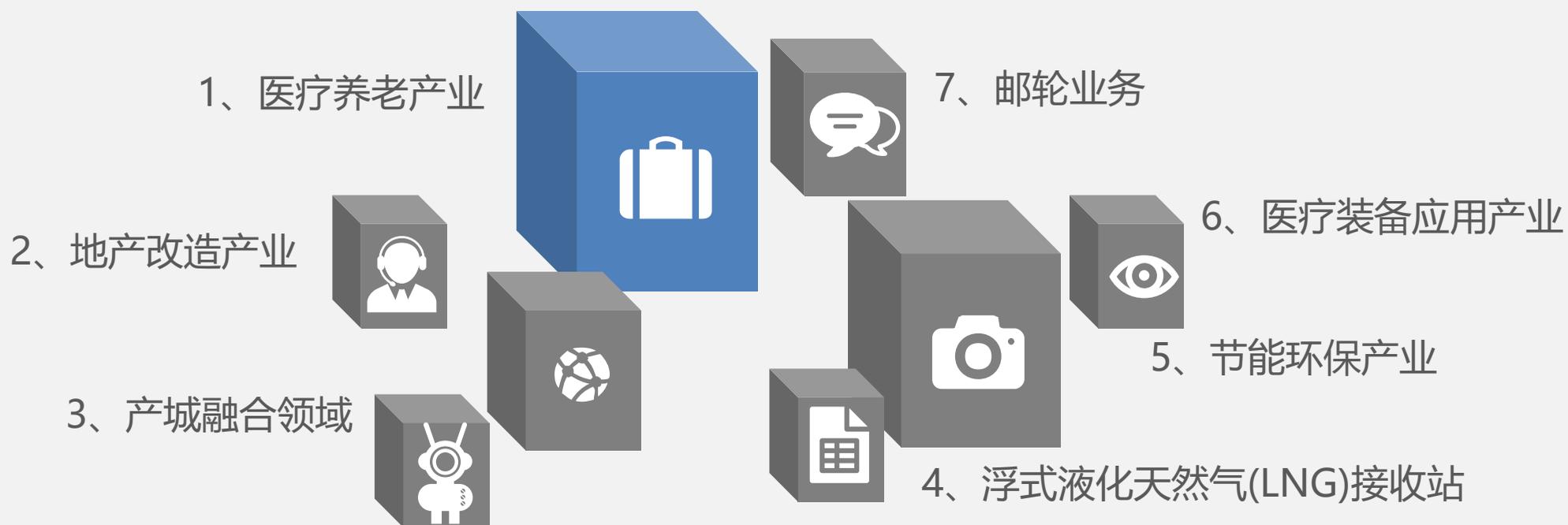
企业动态

1. 华润：与中船战略合作
2. 中铁建国投：在香港揭牌成立
3. 敏实：与嘉兴南湖签约未来汽车智慧产业园
4. 汉能：移动能源智能制造基地落户上海
5. 商汤：将在三亚设立国际业务总部
6. 天舟融智军民融合产业园：在沪揭牌

华润：与中船战略合作

4月12日，华润集团与中船集团在沪签订战略合作框架协议，双方将在医疗养老、地产改造等领域等开展全方位、多领域的战略合作。双方还将积极探索并拓展在通用航空、精准扶贫、农副产品销售、产业园、工业物流和零售物流、产业基金、宿舍区物业管理等领域的合作。

华润&中船

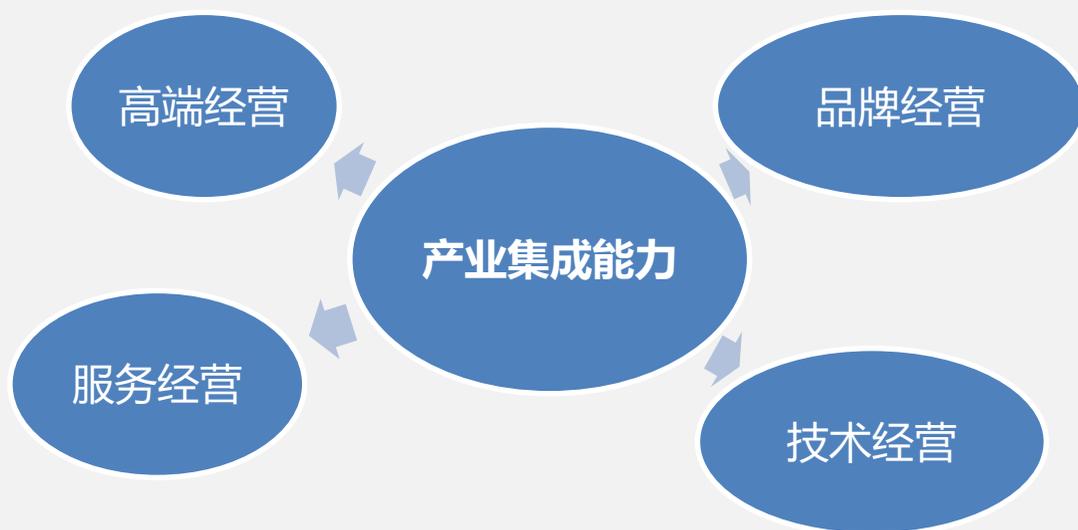


点评与启示：此次合作有助于充分发挥双方优势，进一步扩大合作范围、提升合作层次，促进华润在医疗养老、地产改造、产城融合等领域得到进一步发展。同时，这有助于充分利用双方在金融、产业等各项资源条件，提升华润在产业地产领域的建设、运营能力。



中铁建国投：在香港揭牌成立

4月2日，**中铁建国际投资集团**在香港举行揭牌仪式，中国铁建整合内部资源组建**中铁建国际投资集团**，中国铁建作为发起者和母公司，将在市场拓展、人才引进、融资模式、内部考核等方面给予重点扶持，推动**中铁建国际投资集团**快速成长。



点评与启示： 中铁国际投资集团的成立有助于促进中国铁建海外产业链升级和价值链优化，加快海外板块结构调整、促进产业升级、提高资本利用效率，积极推动中国铁建从海外工程承包商向投资商、运营商转变，推动投建营一体化，提升海外业务规模与发展质量，不断增强中铁建竞争力。

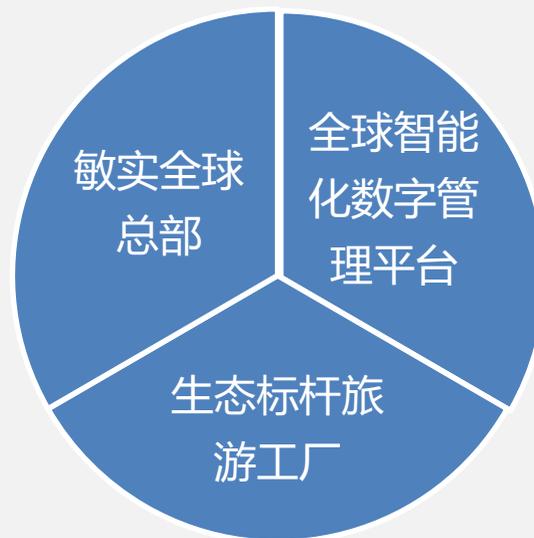


敏实：与嘉兴南湖签约未来汽车智慧产业园

4月2日，敏实集团与嘉兴南湖就未来汽车产业链研制一体化智慧产业园项目达成投资意向协议。项目总规划面积为1000亩，项目总投资15亿美元，注册资本金6亿美元，量产后销售达100亿元人民币以上。



未来汽车智慧产业园

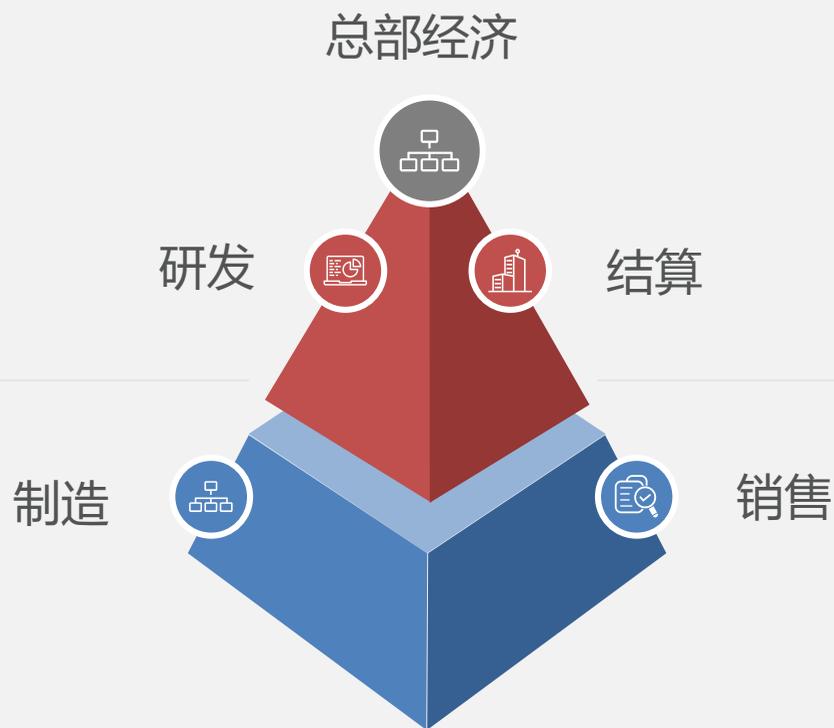


点评与启示：此次合作是敏实在未来汽车产业的重要布局，有助于进一步丰富敏实在中国的未来汽车产业链的制造能力，进一步打开中国市场，促进嘉兴汽车产业升级发展，推动浙江制造业转型升级。



汉能：移动能源智能制造基地落户上海

4月12日，上海临港管委会、临港集团与汉能集团签署合作协议，将共同在上海浦东临港国家级重装备基地建设“上海汉能移动能源智能制造产业基地”。



点评与启示：项目的落成有助于推动薄膜太阳能产业链的一体化布局，带动产业链上中下游相关行业的高科技企业落户当地及周边地区，促进人才、技术、信息、资金等创新要素向项目集中，推动移动能源产业集群在上海临港产业区的打造，加快提升区域经济核心竞争力。



商汤：将在三亚设立国际业务总部

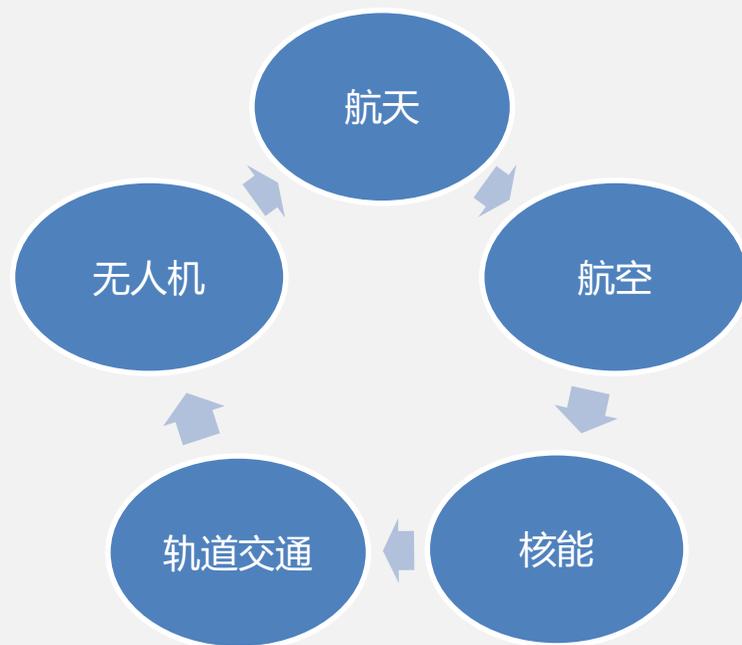
4月13日，商汤集团与三亚市签订战略合作协议，将在三亚设立子公司，并将其作为国际业务总部。商汤集团业务涵盖智慧城市、智能手机、互联网娱乐等多个行业。



点评与启示：园区的建设有助于提升三亚在人工智能领域的基础实力、地区影响力与人才聚集力，进一步带动三亚人工智能产业发展，促进高新技术产业升级转型，助力海南自由贸易试验区和中国特色自由贸易港建设，促进区域经济高质量发展。

天舟融智军民融合产业园：在沪揭牌

4月13日，天舟融智军民融合产业园在上海嘉定工业区揭牌建立，首批重点产业项目于当日集中签约入驻。天舟融智军民融合产业园规划用地27公顷，总投资100亿元。首批加入联盟的有宝翼碳纤维、航天星际能量、钧嵌传感技术、天链轨道交通检测技术等项目。



点评与启示：园区的建设有助于充分发挥“科技创新，产业聚合、军地对接”的平台作用，打通军民融合产业通道，推动军转民、民参军、军民融合的良好发展体系的建设，助力园区企业在军民融合产业领域开展交流与合作，帮助其做大做强。

谢 观 看
谢 看