

China Index Academy



# 产业地产市场月度报告

2019年5月

中国指数研究院

# 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

国务院：推进国家级经济技术开发区创新提升打造改革开放新高地

工信部等：推进宽带网络提速降费，支撑经济高质量发展

自然资源部：印发《产业用地政策实施工作指引（2019年版）》

此外，重庆、广西、四川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：1-4月土地推出面积同比下降、成交面积同比增长；4月土地推出面积同比下降、环比增长，成交面积同环比均增长。

价格：1-4月成交楼面均价同比下降，4月成交楼面均价同环比均下降。

溢价率：1-4月工业用地成交溢价率同比下降，4月溢价率环比下降。

## 企业 动态

中新集团：中新宏泰（辛庄）产业园项目签约

万达：与沈阳战略合作，再投资800亿

华为：与成都市、京东方签署合作协议

此外，潼湖大数据产业园等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. **国务院**：推进国家级经济技术开发区创新提升打造改革开放新高地
2. **工信部等**：推进宽带网络提速降费，支撑经济高质量发展
3. **自然资源部**：印发《产业用地政策实施工作指引（2019年版）》
4. **重庆**：出台制造业创新中心建设实施细则
5. **广西**：印发“产业大招商”用地保障方案
6. **四川**：发布超高清视频产业发展行动计划
7. **深圳**：规范产业用房租赁市场稳定租赁价格
8. **宁波**：发布汽车产业集群发展规划
9. **东莞**：不再新批以新增国有工业用地投建的产业转型升级示范基地

# 国务院：推进国家级经济技术开发区创新提升打造改革开放新高地

5月18日，国务院印发《关于推进国家级经济技术开发区创新提升打造改革开放新高地的意见》，提出打造现代产业体系，加强上下游产业布局规划，支持国家级经开区创建国家新型工业化产业示范基地，加大循环化改造力度，支持创建数字产业创新中心、智能工厂、智能车间等。



**点评与启示：**《意见》的发布有助于集聚知识、技术、信息、数据等生产要素，培育先进制造业集群，推动国家级经开区形成共生互补的产业生态体系，促进产业升级，拓展发展新空间，推进国家级经开区开放创新、科技创新、制度创新，提升经济发展质量。

# 工信部等：推进宽带网络提速降费，支撑经济高质量发展

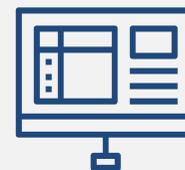
5月9日，工信部、国资委印发《关于开展深入推进宽带网络提速降费，支撑经济高质量发展2019专项行动的通知》，开展“双G双提”、“同网同速”、“精准降费”，推动固定宽带和移动宽带双双迈入千兆时代，增强场景应用、互联网应用能力，促进物联网应用和产业发展。



重点面向AR/VR、超高清视频、远程教育、远程医疗等领域**拓展应用**空间。



增强**互联网应用**能力。  
加强CDN节点建设、  
推动IPv6改造。



建立移动物联网发展监测体系，促进各地**物联网应用和产业发展**。

**点评与启示：**《方案》的发布有助于提升网站和应用服务能力，优化资源调配流程，推动行业间、产业链合作，推动车联网、工业互联网等应用规模发展，促进系统、芯片、终端等产业链进一步成熟，提升宽带网络供给能力，补齐发展短板、优化发展环境、促进信息消费，推动5G技术研发和产业化，进一步支撑智能制造，助力网络强国建设。

# 自然资源部：印发《产业用地政策实施工作指引（2019年版）》

4月24日，自然资源部印发《产业用地政策实施工作指引（2019年版）》的通知，明确产业用地政策含义，重点对特定行业涉及的国土空间规划、土地用途管制、土地利用计划安排、土地供应、土地利用、不动产登记等涉及的政策要点予以归纳说明。

对划拨和出让方式取得国有建设用地使用权，改变土地用途方面作出规定。



对土地利用计划安排，土地用途的确定，配套设施建设纳入土地供应条件的情形等方面进行规定。

对国家支持发展产业项目的认定、土地供应前置条件等进行规定。

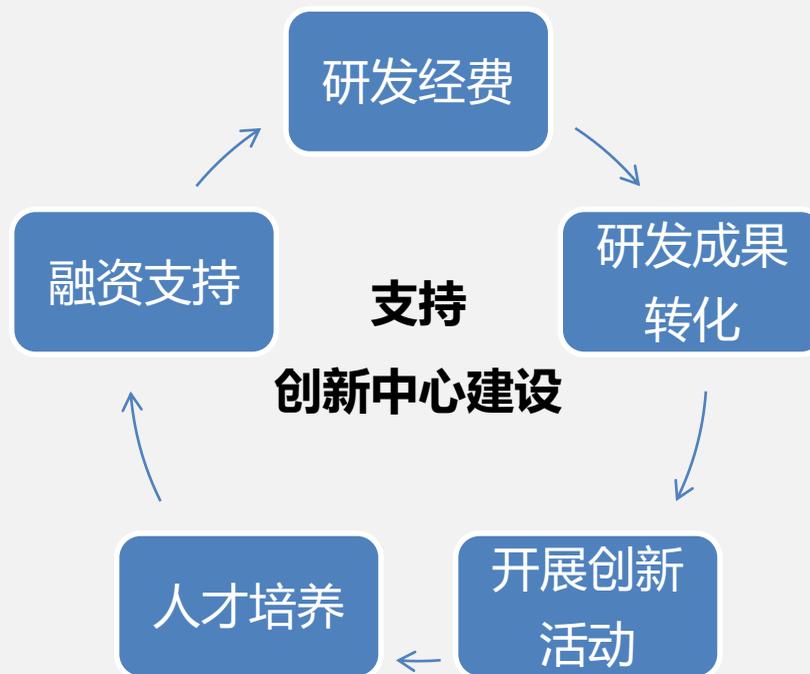
**点评与启示：**《指引》的发布有助于指导地方自然资源主管部门规范执行产业用地政策，供其他行业主管部门和用地者参考，同时，有助于推动节约集约用地，通过转变土地利用方式和提高土地利用效率释放更大的用地空间，保障新产业新业态发展和民生服务设施建设需求，营造支持高质量发展的良好社会氛围。



## 重庆：出台制造业创新中心建设实施细则

4月30日，重庆市印发《重庆市制造业创新中心建设工程实施细则（2019—2022年）》，计划到2022年建成15家左右覆盖重庆市重点产业领域的市级制造业创新中心，力争创建2-3家国家制造业创新中心。《实施细则》明确组建基本条件、运行要求、申报要求等内容。

### 运行要求



**点评与启示：**《细则》的印发有助于立足优势、整合资源，推进制造业创新中心建设，完善重庆制造业创新体系，全面提升制造业创新能力，有助于形成以国家制造业创新中心为核心、市级制造业创新中心为支撑的多层次、网络化制造业创新体系。

# 广西：印发“产业大招商”用地保障方案

4月29日，广西印发《“产业大招商”用地保障工作方案》，计划通过完善工作机制，强化组织协调，对项目实施精细化、全流程管理，引导各类项目按照土地利用总体规划、城乡规划等相关规划科学选址，统筹保障用地需求，力争实现2019年招商引资到位资金达到8210亿元。

## 建立联合工作机制



建立“产业大招商”项目台账



建立“产业大招商”项目会商机制



建立“产业大招商”项目联合调研制度

## 优化用地保障服务

1

提前介入服务“产业大招商”项目

2

落实规划用地空间保障

3

统筹保障新增建设用地需求

4

优化项目用地审批服务

**点评与启示：**《方案》的印发有助于提高招商引资项目用地服务保障能力，推动招商引资项目特别是重大产业招商项目尽快落地开工，推动项目的精细化、全流程管理，加快项目推进速度，进一步优化营商环境，促进产业结构调整，促进全区实体经济壮大，推动经济高质量发展。



## 四川：发布超高清视频产业发展行动计划

5月7日，四川省发布《四川省超高清视频产业发展行动计划（2019-2022年）》，提出将坚持“4K先行、兼顾8K”的总体技术路线，计划到2022年四川省超高清视频产业的发展目标，在政策引导和各方资源积极投入下，产业总体规模有望超过3500亿元。



**点评与启示：**《计划》的发布有助于提升超高清视频产业整体设备技术水平、产业规模、市场占有率，推进4K核心技术研发和关键产品产业化，推动产业新型生态体系的建立，有助于规范和引导超高清视频产业建设，进一步加强超高清视频产业集聚，推动国家级超高清视频产业基地的建成。<sup>10</sup>



## 深圳：规范产业用房租赁市场稳定租赁价格

5月27日，深圳市就《关于规范产业用房租赁市场稳定租赁价格的若干措施（试行）》（征求意见稿）公开征求意见。《措施》覆盖七方面内容，包括加强产业空间资源的规划统筹、推进旧工业区综合整治、加大创新型产业用房筹集供应力度等23条具体措施。

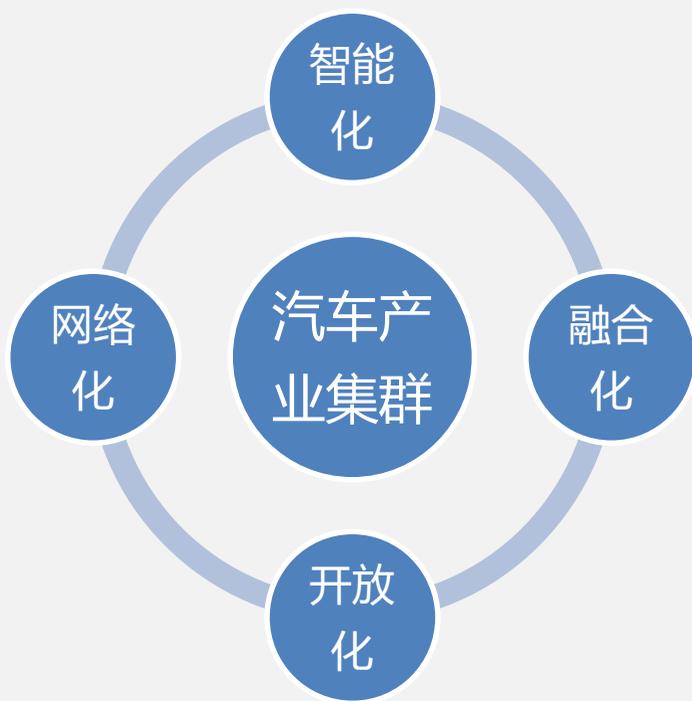
### 《若干措施》的七方面内容



**点评与启示：**《措施》的发布有助于增加产业用房有效供给，规范租赁市场行为，稳定租赁价格，保障产业用房真正用于实体经济发展，服务于产业转型升级，进一步降低实体经济用房成本，规范产业用房租赁市场，营造良好营商环境，进一步推动实体经济实现高质量发展。

## 宁波：发布汽车产业集群发展规划

5月10日，宁波市发布《汽车产业集群发展规划（2019-2025年）》，提出到2025年，汽车产业规模力争达到万亿元，整车企业的本地供应商配套占比达60%，形成3个全球汽车整车品牌和20个世界百强汽车零部件品牌企业，智能网联汽车研发达到L4以上水平。



**点评与启示：**《规划》的发布有助于做强企业梯队，提升标准质量品牌，强化配套基础设施建设，集聚汽车产业创新资源，创新产业生态体系，推进产业网络化发展，推动汽车产业集群的建设，助力宁波汽车产业跃上新能级，推动区域产业结构调整和创新发展的。

# 东莞：不再新批以新增国有工业用地投建的产业转型升级示范基地

5月5日，**东莞市**印发《关于拓展优化城市发展空间 加快推动高质量发展的若干意见》，提出40条政策措施、147项工作任务，旨在解决发展空间不足的内在矛盾。《意见》明确提出，不再新批以新增国有工业用地投建的产业转型升级示范基地，对于已经批准的项目，也将严加后续监管。

## 工作目标

以增容提效为重点，  
优化拓展产业发展空间



以现代宜居为重点，  
优化拓展公共生活空间



以均衡优质为重点，  
优化拓展山水生态空间



**点评与启示：**《意见》的出台有助于全方位拓展与优化城市生产、生活和生态空间，提升对新兴产业、优质企业和高端人才的集聚能力与承接水平，提升政府服务的整体效能与创新水平，提升城市发展的综合效益与协调水平，助推东莞经济实现高质量发展。

# PART 2

## 工业用地市场

供求



价格



溢价率



供求：1-4月土地推出面积同比下降、成交面积同比增长；4月土地推出面积同比下降、环比增长，成交面积同环比均增长。

价格：1-4月成交楼面均价同比下降，4月成交楼面均价同环比均下降。

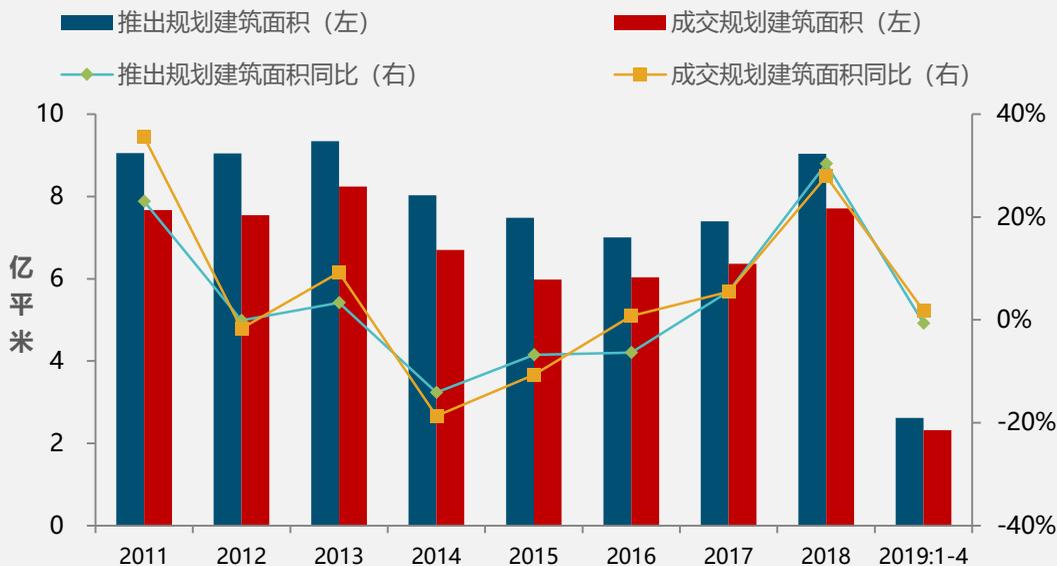
溢价率：1-4月工业用地成交溢价率同比下降，4月溢价率环比下降。



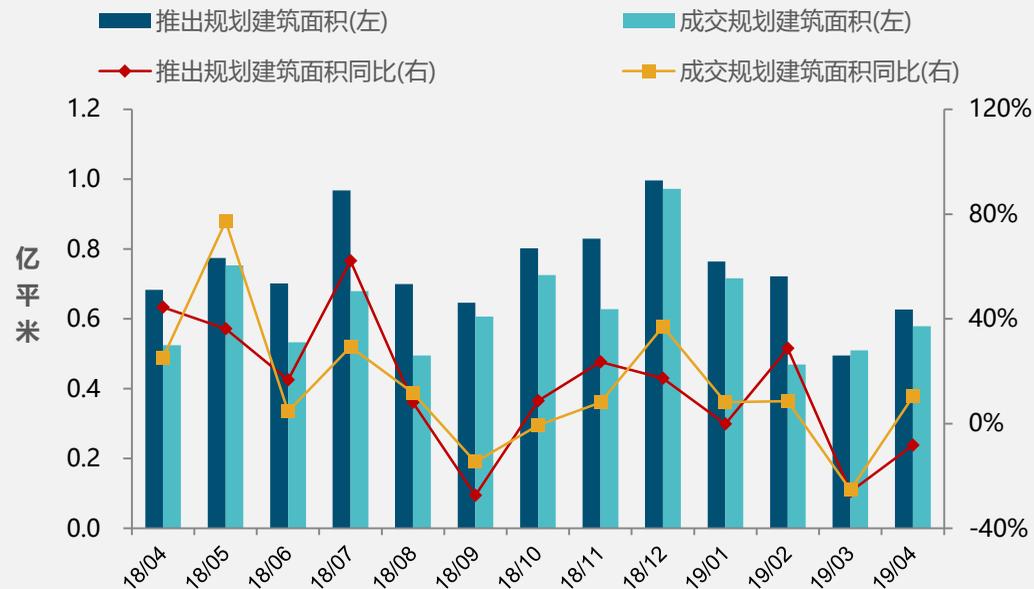
# 供求：1-4月土地推出面积同比下降、成交面积同比增长；4月土地推出面积同比下降、环比增长，成交面积同环比均增长

**1-4月土地推出同比下降、成交同比增长。**2019年1-4月，全国300城共推出工业用地2.6亿 $m^2$ ，同比下降0.7%；同期全国300城共成交工业用地2.3亿 $m^2$ ，同比增长1.8%。单月来看，4月，全国300城工业用地推出0.6亿 $m^2$ ，同比下降8.3%，环比增长26.6%；成交0.6亿 $m^2$ ，同比增长10.3%，环比增长13.5%。

图：2011年-2019年4月全国300城工业用地推出成交情况



图：2018年4月-2019年4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

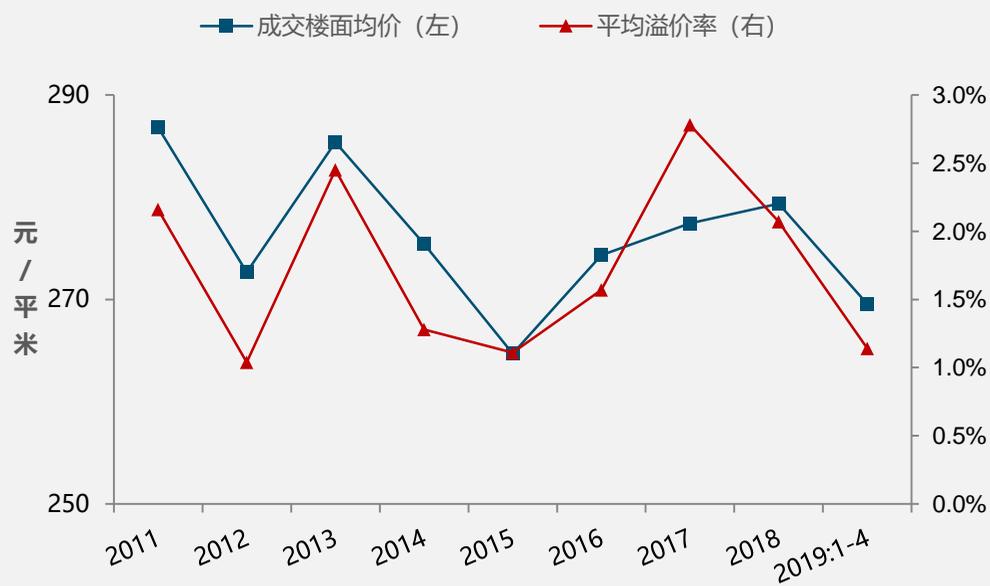
数据来源：CREIS中指数据, [www.fang.com](http://www.fang.com), [www.3fang.com](http://www.3fang.com)

# 价格：1-4月成交楼面均价同比下降，4月成交楼面均价同环比均下降

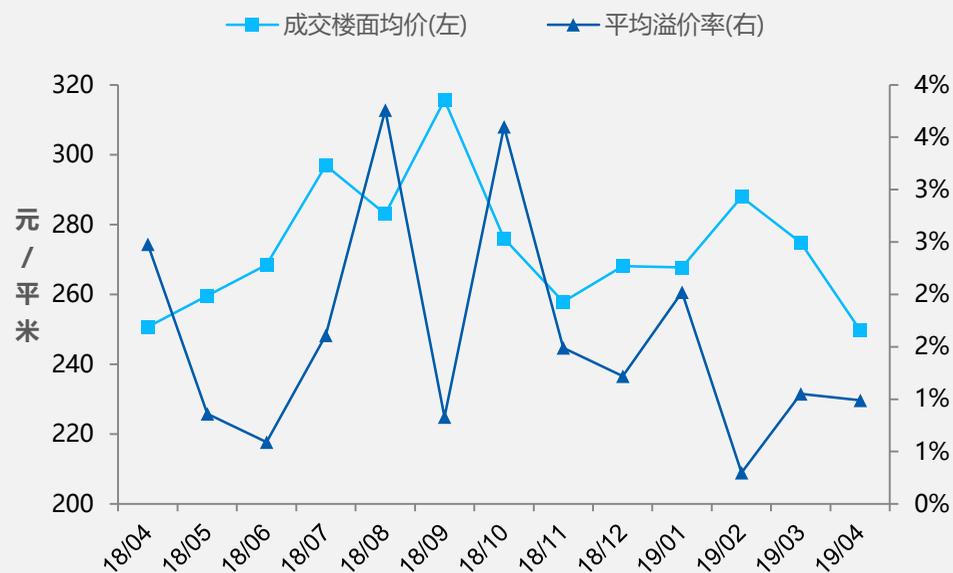
1-4月成交楼面均价同比下降，4月成交楼面均价同环比均下降。2019年1-4月，全国300城工业用地成交楼面均价为**270元/m<sup>2</sup>**，同比下降**6.35%**。单月来看，4月全国工业用地成交楼面均价为**250元/m<sup>2</sup>**，同比下降**0.4%**、环比下降**9.2%**。

4月工业用地溢价率环比下降。2019年1-4月，全国300城工业用地平均溢价率为**1.14%**，较上年同期下降**1.85**个百分点。4月，全国300城工业用地溢价率为**0.99%**，较上月下降**0.06**个百分点。

图：2011年-2019年4月全国300城工业用地成交楼面均价及溢价率



图：2018年4月-2019年4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. 中新集团：中新宏泰（辛庄）产业园项目签约
2. 绿地：宿州科技产业园正式启建
3. 万达：与沈阳战略合作，再投资800亿
4. 华为：成都软件开发云创新中心揭牌，与成都市、京东方合作
5. 潼湖大数据产业园：正式动工
6. 5G华为数字小镇：在广西钦州正式启动



## 中新集团：中新宏泰（辛庄）产业园项目签约

5月25日，中新宏泰（辛庄）产业园项目签约，规划总面积约460亩，为辛庄镇、中新集团和中国宏泰发展三方合作建设，项目主要面向新兴产业，将大力引进一批核心技术强、科创水平高、带动效应大的优质项目。



**点评与启示：**项目的落成有助于延伸辛庄产业链条，增强产业集群效应，构建高端制造业新生态体系，带动区域制造业流产业转型升级，构建以先进制造业为支撑、生产性服务业协同发展的高端产业示范基地，为区域产业转型升级注入新动能，推动区域经济的高质量发展。



## 绿地：宿州科技产业园正式启建

5月15日，绿地宿州科技产业园举行奠基仪式，项目总投资约150亿元，项目首批次500亩规划建设用地，通过注入“绿色、科技、智能、高效”等新兴理念，打造生态化园区。绿地将整合科技、金融、商贸等方面优势资源，成立产业基金、科创基金等创新金融总部。

### 四大功能内核

科技创新基地

企业总部

金融总部

综合服务区

**点评与启示：**宿州绿地科技产业园的启动，标志着绿地2019年首个承接长三角一体化发展的国家级战略正式落地。项目落成后，将成为承接长三角一体化产业转移示范区的重要窗口，这对促进长三角产业结构升级、优化区域产业分工、推动区域协调发展方面具有重要意义。



## 万达：与沈阳战略合作，再投资800亿

5月15日，万达与沈阳市签订全面战略合作协议，万达将在沈阳再投资800亿元，聚焦现代服务业，建设大型文化旅游项目在内的一系列项目。



**点评与启示：**项目的落地有助于充分利用双方在产业、土地、政策、人才等各项资源条件，补齐沈阳服务业短板，促进沈阳在医疗健康、文旅、教育地产等方面的改造，加速服务业提升，巩固城市建设“软基础”，增强万达品牌影响力。

## 华为：成都软件开发云创新中心揭牌，与成都市、京东方合作

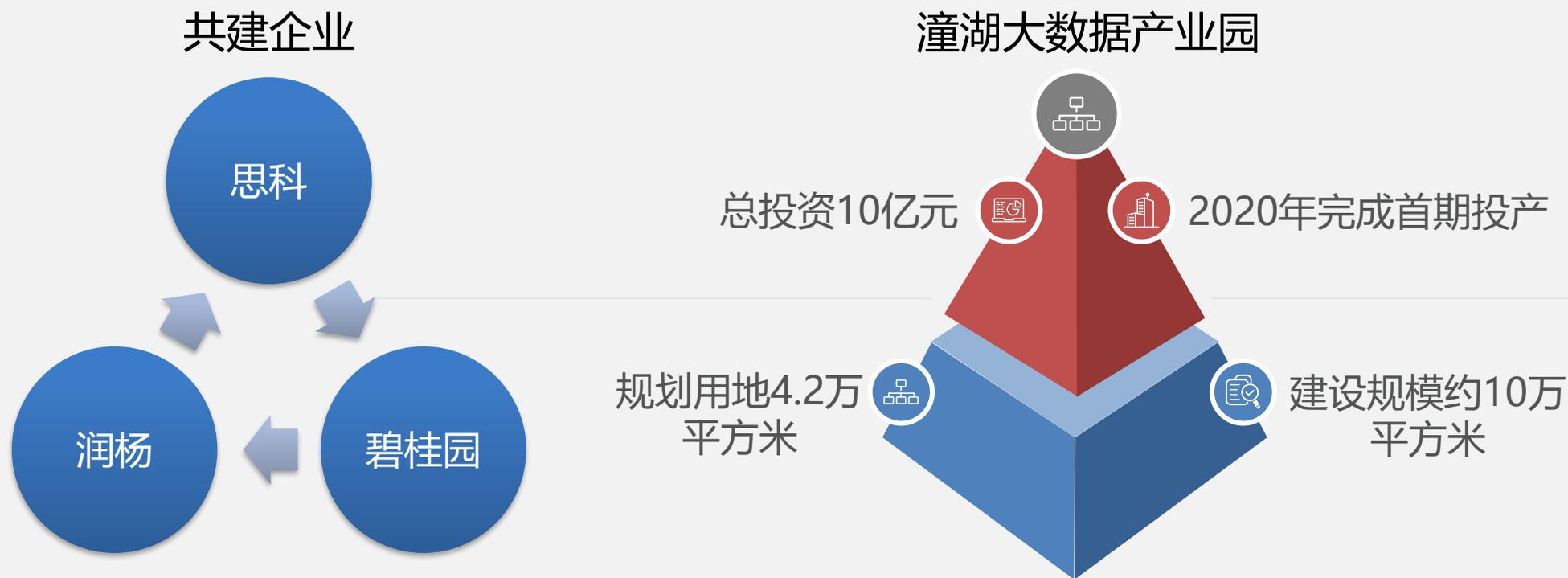
5月4日，华为与成都市、京东方签署战略合作协议，华为成都软件开发云创新中心同时宣布揭牌。这标志着全球最大的柔性显示基地之一的中国柔性显示西南基地已经形成，将有力提升高新区电子信息产业生态圈能级，为电子信息产业发展提供新动力。



**点评与启示：**此次合作有助于深化产业协同，吸引更多上游配套公司和下游终端厂家，推进涵盖技术研发、面板生产、终端应用的完整产业生态的构建，有助于推动成都高新区软件产业能级提升和生态体系构建，将成都打造成为网络通信和新型显示产业的重要基地。这将有力提升成都市电子信息产业生态圈能级，为成都市电子信息产业发展提供新动力。

# 潼湖大数据产业园：正式动工

5月17日，广东省惠州市潼湖大数据产业园正式动工。该项目是潼湖科技小镇的重要组成部分，被列入广东省第二批省级大数据产业园培育单位，同时也是华南地区超大规模的绿色云计算数据中心。

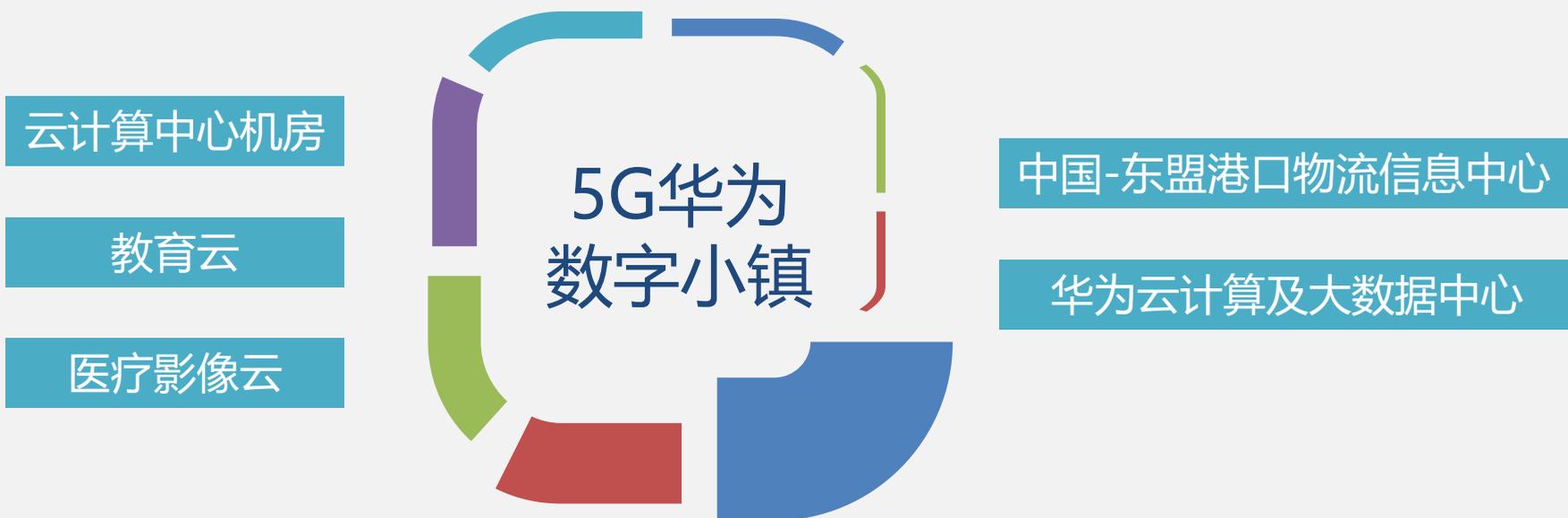


**点评与启示：**项目的落成将促进人才、技术、信息、资金等创新要素汇集，带动产业链上中下游相关企业落户，推动各领域进行数据资源升级处理及共享，推动大数据产业集群的建设发展。这将极大的促进惠州及粤港澳大湾区的数字经济发展，提升区域经济核心竞争力。



## 5G华为数字小镇：在广西钦州正式启动

5月7日，5G华为数字小镇在广西钦州正式启动，这是全国首个5G华为数字小镇、“一带一路”数字节点和中国—东盟信息港副中心，目前已形成“一云两基地两中心”平台架构。



**点评与启示：**项目的落地有助于充分发挥华为的技术优势和产业聚合力，吸引上下游相关企业汇集，加速推动“开放市场换产业”大数据驱动战略的实施，带动产业结构优化升级，促进大数据产业集聚生态的打造，提升城市竞争力，为“一带一路”钦州数字节点和中国—东盟信息港副中心建设注入新动力。

谢 观 看  
谢