

China Index Academy



产业地产市场月度报告

2019年6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

证监会：就修改《上市公司重大资产重组管理办法》公开征求意见

上海：发布智能制造行动计划

黑龙江：出台工业强省建设规划

此外，陕西、广西、海口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：1-5月土地推出、成交面积同比均下降；5月土地推出面积同比下降、环比增长，成交面积同比下降、环比增长。

价格：1-5月成交楼面均价同比下降，5月成交楼面均价同环比均增长。

溢价率：1-5月工业用地成交溢价率同比下降，5月溢价率环比增长。

企业动态

恒大：将在广州建设新能源汽车三大基地

绿城：发布绿城智慧园区1.0

华侨城：签约昆明万溪生态花园项目

此外，金科、万达、蓝城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

政策动向

1. 证监会：就修改《上市公司重大资产重组管理办法》公开征求意见
2. 上海：发布智能制造行动计划
3. 黑龙江：出台工业强省建设规划
4. 陕西：拟投资1500亿，建设1300个重大文旅项目
5. 广西：印发《中国—东盟信息港建设实施方案（2019—2021年）》
6. 海口：出台政策鼓励科技创新
7. 南宁：加快建设金融开放门户南宁核心区

证监会：就修改《上市公司重大资产重组管理办法》公开征求意见

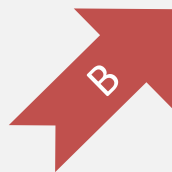
6月20日，证监会就修改《上市公司重大资产重组管理办法》向社会公开征求意见，将遵循“放松管制、加强监管、推进创新、改进服务”主线，不断推进市场化改革，强化对违法违规行为的监管，依托“三点一线”监管体系提升并购重组全链条监管效能，对并购重组“三高”问题持续从严监管。

主要内容

拟取消重组上市
认定标准中的
“净利润”指标



将“累计首次原则”
的计算期间
进一步缩短至36
个月



拟支持高新技术
和战略性新兴产业
相关资产在创
业板重组上市



拟恢复重组上市
配套融资

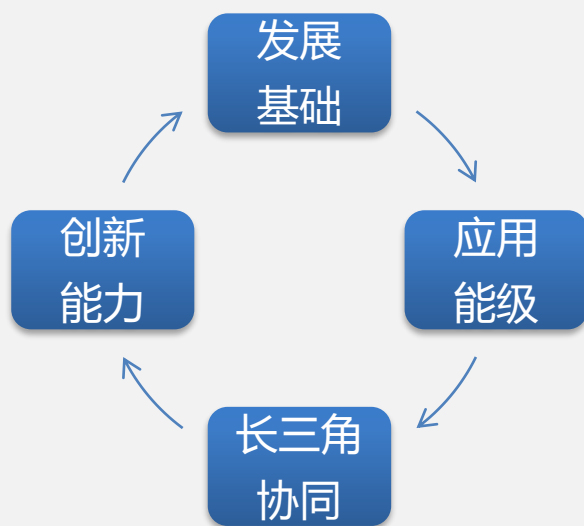


点评与启示：《办法》的出台有助于支持上市公司依托并购重组实现资源整合，促进创业板公司转型升级，提高上市公司质量，引导社会资金向具有自主创新能力的高科技企业集聚，激发市场活力，提高金融服务实体经济能力，深化金融供给侧结构性改革，防范化解金融风险，进一步完善符合中国国情的资本市场多元化退出渠道和出清方式。

上海：发布智能制造行动计划

6月24日，上海市发布《上海市智能制造行动计划（2019-2021年）》，计划到2021年，深化5G、人工智能、互联网、大数据和制造业融合程度，将上海打造成为中国智能制造应用新高地、核心技术策源地和系统解决方案输出地。

四方面表现



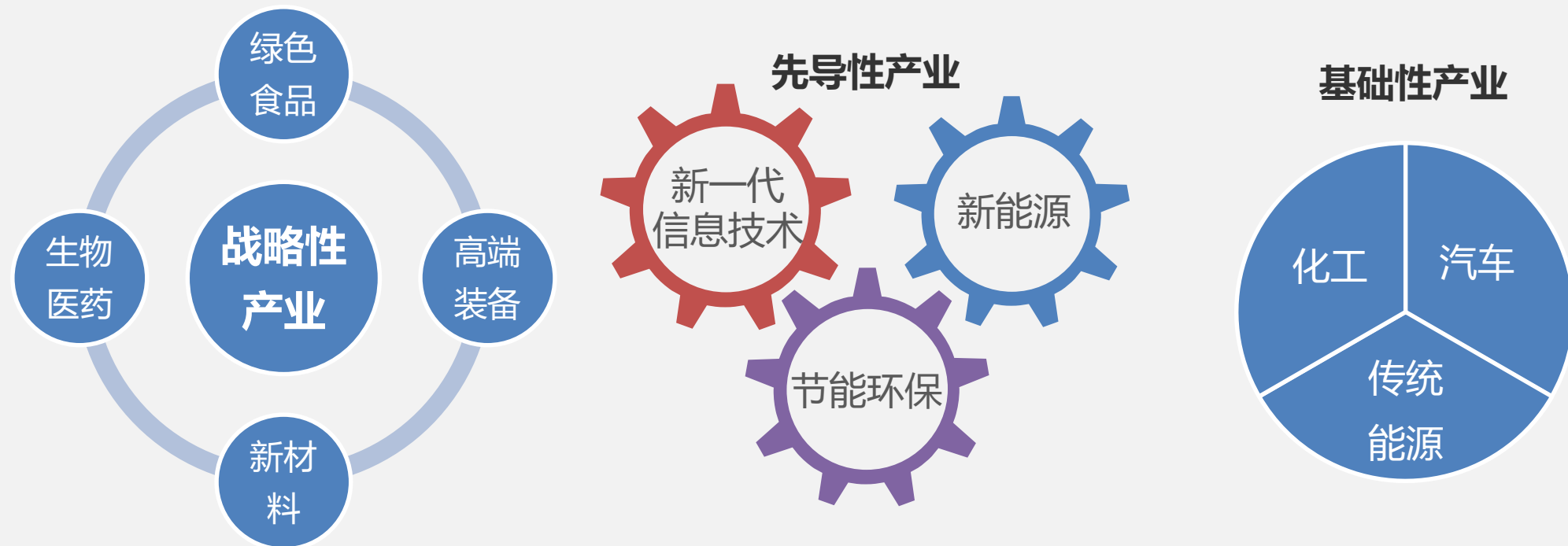
六大重点行动



点评与启示：《计划》的发布有助于促进上海重点产业向智能化转型，推动优势产业集群化、新兴产业规模化、特色产业高端化，打造具有较强竞争力的产业集群，提升上海智能制造的整体竞争优势，进而推动长三角智能制造协同发展。

黑龙江：出台工业强省建设规划

6月下旬，黑龙江省出台《黑龙江省工业强省建设规划(2019-2025年)》，提出建设“433”工业新体系，优先发展四大战略性新兴产业，重点培育三大先导性产业，优化提升三大基础性产业。《规划》还提出，建设“一区两带多基地”的工业区域协同发展新格局，提出统筹推进完善工业协同创新体系等九大任务。



点评与启示：《规划》的发布明确了黑龙江的产业发展方向，有助于推动产业集群发展，促进产业生态体系创新，推动区域产业结构调整和创新发展，推动形成质量更高、效益更好、结构更优、优势充分释放的全面振兴发展新局面，进一步支撑黑龙江经济实现高质量的发展。



陕西：拟投资1500亿，建设1300个重大文旅项目

5月29日，陕西省人大常委会会议审议省文旅厅关于全省旅游产业发展情况的报告，报告显示，陕西省将坚持遵循文化和旅游融合发展的规律，计划2019年全省新建、改建重大文化旅游项目1300个，总投资达1500亿元。



统筹文化事业、文化产业和旅游产业开发



增加优质文化旅游产品和服务供给

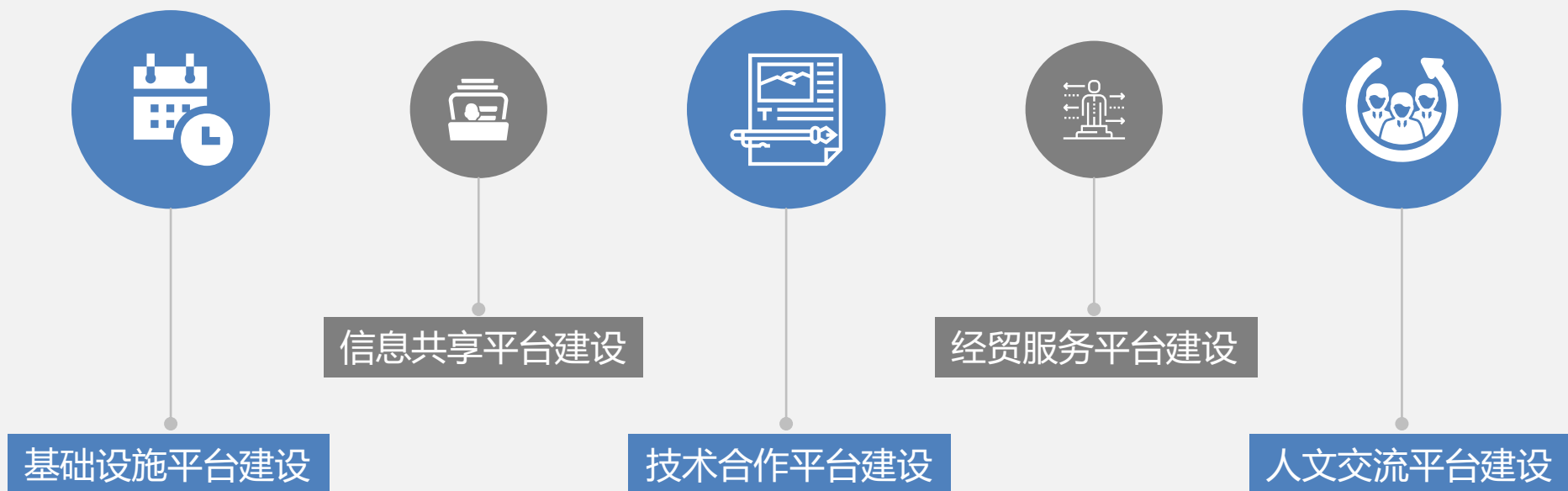


突出传统文化的现代解读、旅游资源的现代打造

点评与启示：陕西省坚持积极推进重大文旅项目建设，有助于推进文旅领域的供给侧结构性改革，优化文旅融合发展的营商环境，推动资源聚合、区域整合、项目结合、产业融合，实现文化旅游资源联动发展，进一步加强和巩固旅游业战略性支柱地位。

广西：印发《中国—东盟信息港建设实施方案（2019—2021年）》

6月27日，广西壮族自治区印发《中国—东盟信息港建设实施方案（2019—2021年）》，计划到2020年，建成面向东盟的数据服务新高地，全面建成跨境电商和物流支付体系；到2021年，中国—东盟数字经济合作更加深入广泛，中国—东盟信息港的“一基地、一中心、一主轴、两组团”主体承载区和空间布局初步形成。



点评与启示：《方案》的发布有助于汇聚各类信息平台、应用系统和市场数据资源，促进通信基础设施的互联互通，全面增强技术合作服务能力，打造面向东盟的信息共享交换合作网络，推动大数据应用全产业链的构建，推进中国—东盟信息港的建设步伐。

海口：出台政策鼓励科技创新

6月19日，海口市审议通过《关于鼓励科技创新的若干政策》，提出对承担国家科技计划（专项）项目的企业，给予其所获国家专项拨款额30%的配套扶持，最高300万元；鼓励企业与高等院校、科研机构联合建立科技创新平台，支持符合海口经济社会发展需求的应用技术研究和关键技术产业化，每个项目给予30万元至300万元的扶持。



点评与启示：《政策》的出台有助于加强对中小企业技术创新的支持，加快推动海口经济结构调整和产业转型升级，加快推进科技创新与人才培养，推动海口创新型城市建设，促进区域经济高质量发展。

南宁：加快建设金融开放门户南宁核心区

6月13日，南宁市发布《关于加快建设广西面向东盟的金融开放门户南宁核心区的若干措施》，措施从财政扶持、人才支撑等方面，支持金融企业在中国-东盟金融城集聚，支持业务创新和扩大规模，提升南宁市金融业发展水平。



点评与启示：《措施》的发布有助于进一步完善相关配套支持政策，构建良好金融生态环境，推进金融业聚集提升和精细化布局，加速构建现代金融生态圈，助推广西面向东盟的金融开放门户南宁核心区建设。

PART 2

工业用地市场

供求



价格



溢价率



供求：1-5月土地推出、成交面积同比均下降；5月土地推出面积同比下降、环比增长，成交面积同比下降、环比增长。

价格：1-5月成交楼面均价同比下降，5月成交楼面均价同环比均增长。

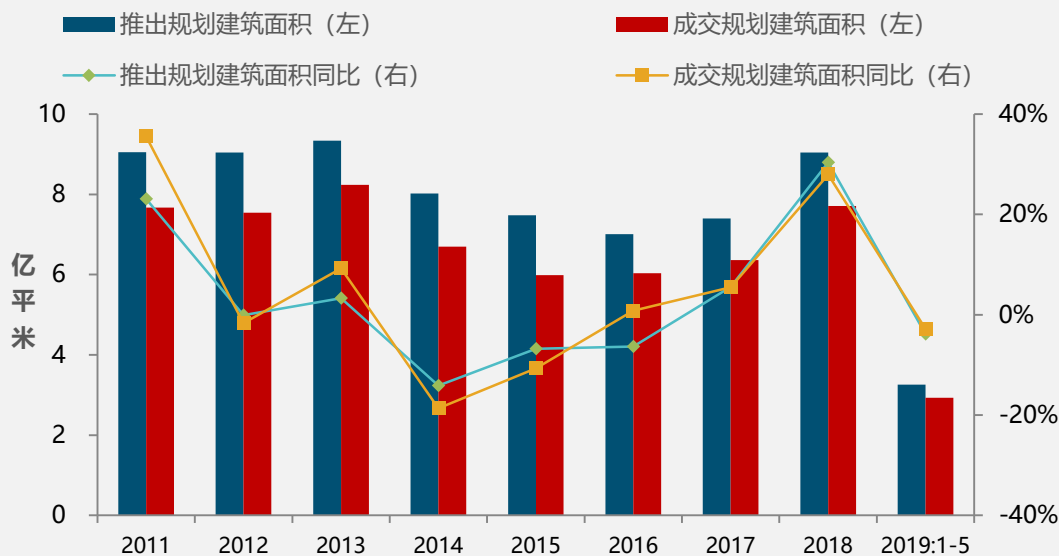
溢价率：1-5月工业用地成交溢价率同比下降，5月溢价率环比增长。



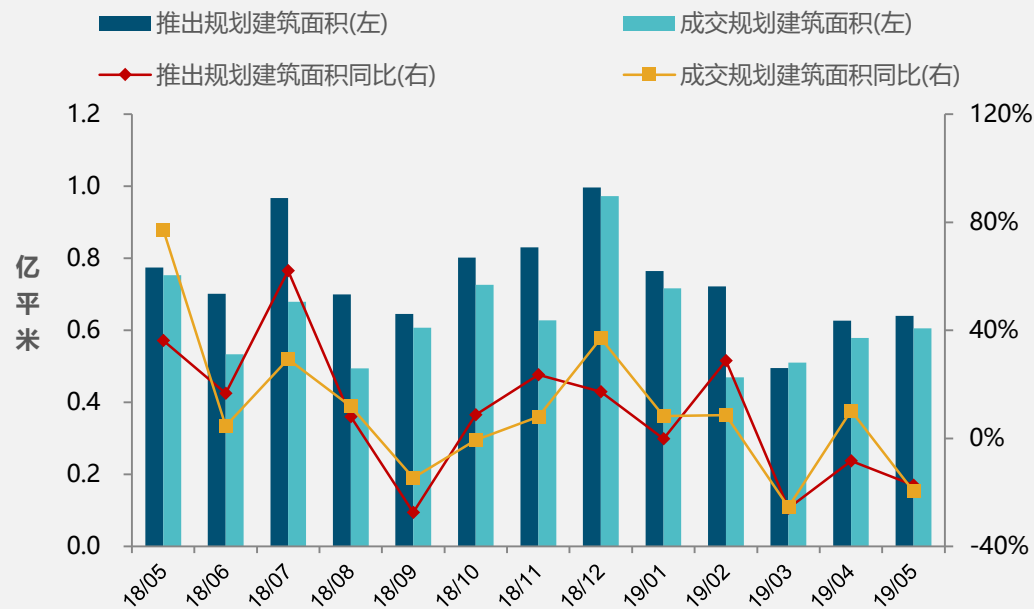
供求：1-5月土地推出、成交面积同比均下降；5月土地推出面积同比下降、环比增长，成交面积同比下降、环比增长

1-5月土地推出、成交同比均下降。2019年1-5月，全国300城共推出工业用地3.3亿m²，同比下降3.8%；同期全国300城共成交工业用地2.9亿m²，同比下降2.8%。单月来看，5月，全国300城工业用地推出0.6亿m²，同比下降17.3%，环比增长2.2%；成交0.6亿m²，同比下降19.6%，环比增长4.6%。

图：2011年-2019年5月全国300城工业用地推出成交情况



图：2018年5月-2019年5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

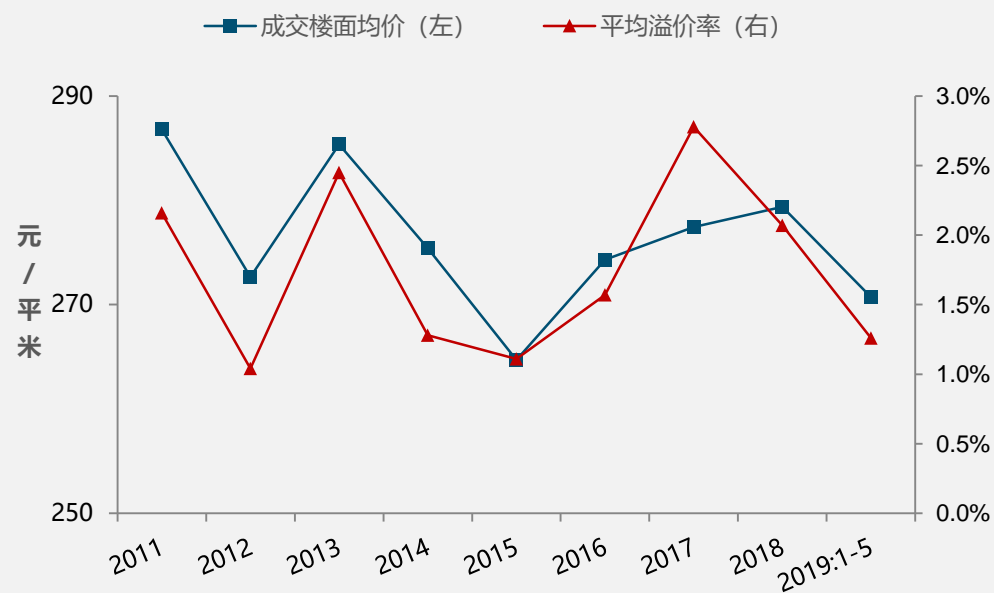
数据来源：CREIS中指数据, www.fang.com, www.3fang.com

价格：1-5月成交楼面均价同比下降，5月成交楼面均价同环比均增长

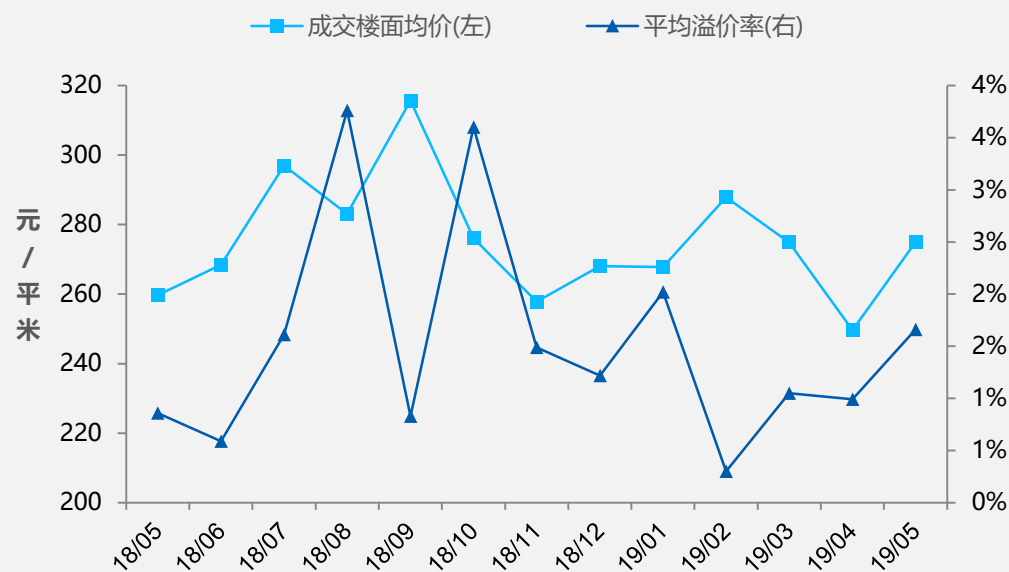
1-5月成交楼面均价同比下降，5月成交楼面均价同环比均增长。2019年1-5月，**全国300城**工业用地成交楼面均价为**271元/m²**，同比下降**3.35%**。单月来看，5月全国工业用地成交楼面均价为**275元/m²**，同比增长**5.9%**、环比增长**10.2%**。

5月工业用地溢价率环比增长。2019年1-5月，**全国300城**工业用地平均溢价率为**1.26%**，较上年同期下降**1.25**个百分点。5月，全国300城工业用地溢价率为**1.66%**，较上月增长**0.67**个百分点。

图：2011年-2019年5月全国300城工业用地成交楼面均价及溢价率



图：2018年5月-2019年5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. 恒大：将在广州建设新能源汽车三大基地
2. 绿城：发布绿城智慧园区1.0
3. 华侨城：签约昆明万溪生态花园项目
4. 金科：与潍坊市潍城区签约
5. 万达：布局天津市蓟州区新城
6. 蓝城：拟投100亿在湖北襄阳打造特色小镇
7. 重庆空港工业园区：宝能物流、复星国药等项目开工
8. 陆家嘴金融城等：共建陆家嘴金融科技产业园

恒大：将在广州建设新能源汽车三大基地

6月11日，恒大集团与广州市签署战略合作协议，恒大将投资1600亿在广州市南沙区建设新能源汽车三大基地等项目。此前，恒大新能源汽车公司以8.47亿元拿下南沙2019NGY-2地块，该地块位于万顷沙智能网联汽车产业示范园西北部的工业用地，面积为85.8万平方米。

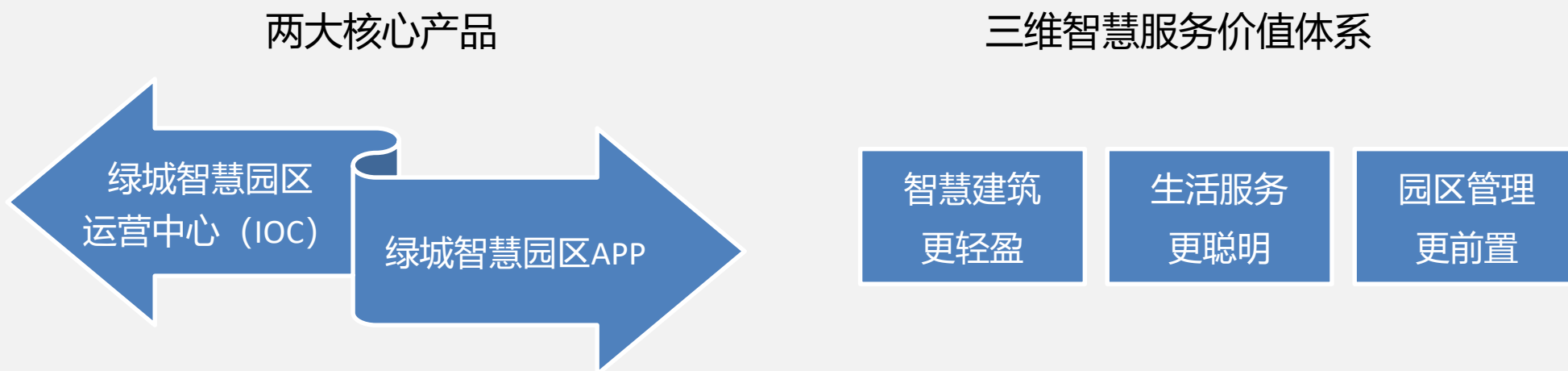
新能源汽车三大基地



点评与启示：此次合作有助于充分发挥广州在新能源汽车领域坚实的产业基础和集群优势，未来，随着项目的落成能大大提升恒大新能源汽车量产能力；此外，这对于集聚制造业创新要素、促进长三角产业结构升级、优化区域产业分工、推动区域协调发展等方面具有重要意义。

绿城：发布绿城智慧园区1.0

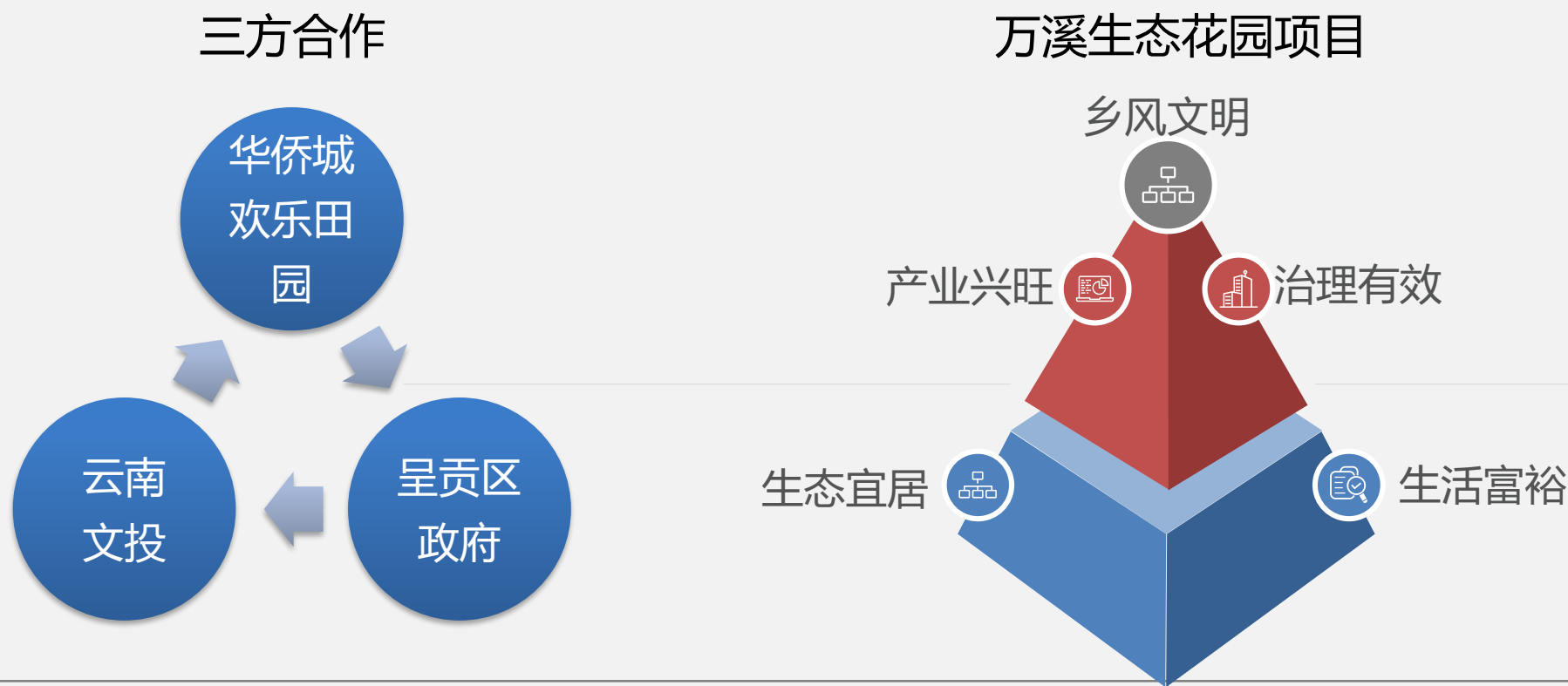
6月19日，绿城正式发布绿城智慧园区1.0产品，推出两大核心产品，构建三维智慧服务价值体系，以科技赋能住宅，运用大数据、5G技术、人工智能等手段，营造数字孪生空间。



点评与启示：此次产品的发布有助于实现园区管理前置，提高项目的运营管理水平以及服务效率，进而提升客户满意度。项目通过一体化的整合设计与运营，有助于实现园区管理降本增效，提升园区管理质量。

华侨城：签约昆明万溪生态花园项目

6月12日，华侨城集团全资子公司华侨城欢乐田园发展有限公司、云南文化产业投资控股集团有限责任公司与昆明市呈贡区人民政府在呈贡区新区管委会签订乡村振兴战略合作框架协议，三方将在呈贡区乡村振兴项目规划、业态研发、开发建设和运营管理等方面开展合作。



点评与启示：项目签约是华侨城落实100个“美丽乡村”行动计划的重要举措，协议的签署为项目落地提供了坚实保障，三方将充分发挥各自在人才、技术、信息、资金等方面优势，互利共赢、共同发展，推进现代化科教创新新城建设，为昆明市呈贡区的发展贡献力量。

金科：与潍坊市潍城区签约

6月25日，金科产业与潍坊市潍城区就“金科潍坊智慧科技城”项目签订合作协议，将打造以智慧、科技、健康、产业、城市于一体的产城融合项目，构筑山东省智慧科技产业集聚区、新旧动能转换示范区，吸引“高科技、高成长、高附加值”的优质企业入驻。



点评与启示：项目的落成有助于充分发挥双方的资源优势，带动区域智慧科技产业产业转型升级，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。

万达：布局天津市蓟州区新城

6月9日，万达与天津市蓟州区签订合作协议，万达计划在天津市蓟州区新城范围内投资建设万达文化旅游城项目及万达广场城市综合体项目。万达广场城市综合体总建设规模约50万平方米，拟打造成集大型购物中心、国际影城、儿童娱乐、时尚街区及高档住宅等于一体的大型城市综合体项目。



点评与启示：项目的落地有助于充分利用双方的各项优势资源，提升万达的文旅品牌影响力，强化万达在天津的战略布局。同时，项目的落成能够提升蓟州区文旅资源和硬件设施，补齐本地的服务业短板，提升区域文化旅游产业规模和层次，打造蓟州文化产业和商业新地标。



蓝城：拟投100亿在湖北襄阳打造特色小镇

6月21日，蓝城集团与湖北襄阳自贸区签署合作协议，蓝城集团拟在襄阳自贸区建设蓝城特色小镇项目，项目签约额达100亿元。近年来，蓝城小镇开始加快布局，并提出了10年内造100个“宜居、宜养、宜旅”的复合型理想生活小镇的目标。



点评与启示：此次合作有助于发挥双方优势，增强蓝城集团在特色小镇建设方面的知名度和影响力，推动蓝城拓展湖北市场，为当地创造良好的社会经济效益，将襄阳自贸区打造成为集服务产业链、生态文化休闲为一体的文旅新城，促进文旅产业链集群建设以及湖北文旅健康产业发展。



重庆空港工业园区：宝能物流、复星国药等项目开工

5月29日，重庆空港工业园区现代物流项目在重庆航空物流园集中开工，包括宝能物流、复星国药、圆通速递等7个项目开工，共占地1348亩，总投资达到56亿元，建成后营业额将达到409亿元。其中，宝能项目计划投资16亿元，总规划用地326亩；复星项目总投资4亿，计划于2021年2月投产。

宝能西部物流供应链结算总部

宝能物流西南结算中心

宝大零售供应链运营中心

跨境电商运营中心

航空冷链物流中心

供应链金融中心

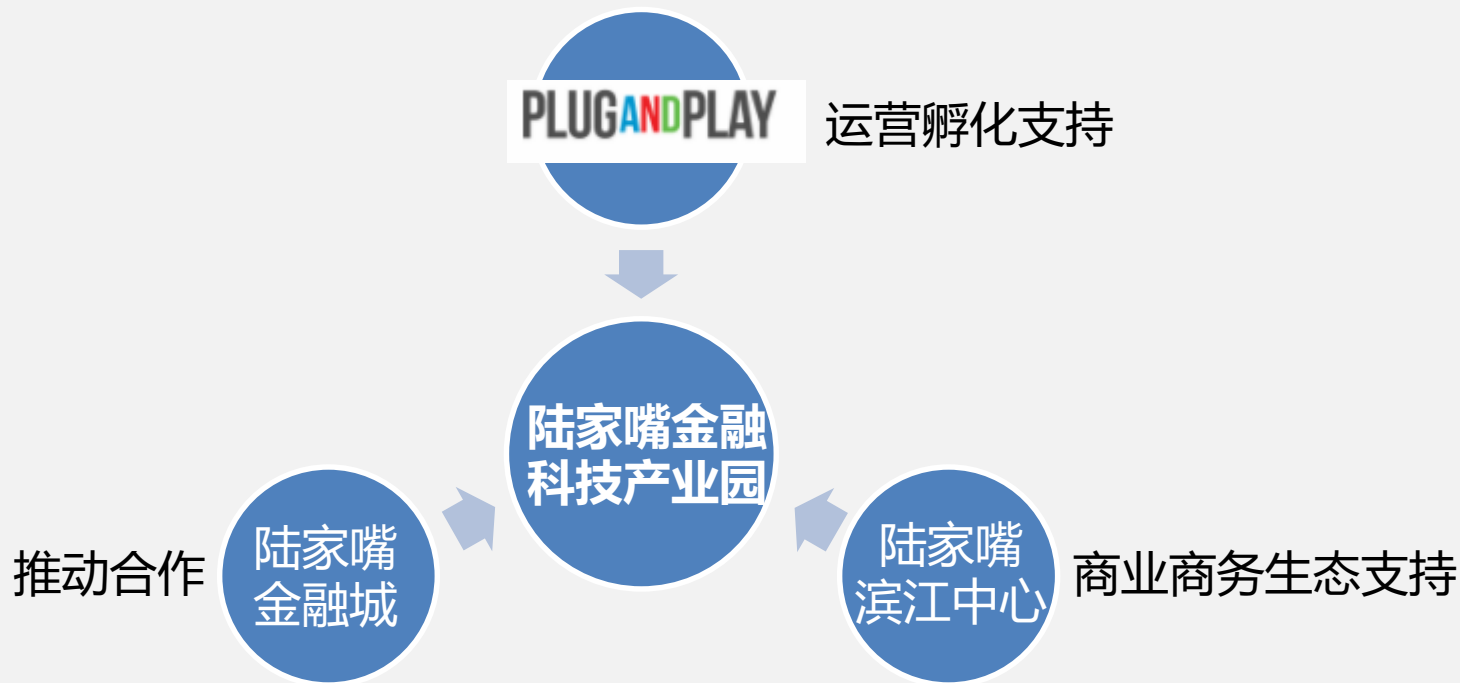
多式联运物流中心

点评与启示：项目的落地有助于延伸相关产业链条，增强产业集群效应，增强园区在金融结算、航空冷链、跨境电商、供应链管理等领域实力，带动区域物流产业转型升级，构建协同发展的产业示范基地，推动区域经济的高质量发展。



陆家嘴金融城等：共建陆家嘴金融科技产业园

6月20日，陆家嘴金融城、Plug and Play、陆家嘴滨江中心签署三方合作协议，计划共建陆家嘴金融科技产业园。该产业园位于浦东新区滨江金融中心，面积超过2400平方米，将建设金融科技各细分领域的孵化器和加速器，并引入国际知名科研院所领先的前沿技术。



点评与启示：项目的落成有助于推动区块链、大数据、人工智能等技术的运用，推进金融科技领域优秀企业和技术团队培育和集聚，促进金融机构和金融科技企业在应用场景方面的对接与合作，激发新经济企业创新活力和内生动力，推动金融科技产业健康有序发展，促进上海市新经济和实体经济深度融合。

谢

谢

观

看