

China Index Academy



# 产业地产市场月度报告

2019年8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

中共中央、国务院：出台意见支持深圳建设先行示范区

国务院：印发6个新设自由贸易试验区总体方案

发改委：发布《西部陆海新通道总体规划》

此外，科技部、北京、上海等部门和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：1-7月土地推出、成交面积同比均下降；7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：1-7月成交楼面均价同比下降，7月成交楼面均价同环比均增长。

溢价率：1-7月工业用地成交溢价率同比下降，7月溢价率环比下降。

## 企业 动态

万达：与陕西深化合作

金科：与澳洲威秀战略合作

此外，雅居乐、光大、网易等企业和区域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. 中共中央、国务院：出台意见支持深圳建设先行示范区
2. 国务院：印发6个新设自由贸易试验区总体方案
3. 发改委：发布《西部陆海新通道总体规划》
4. 科技部：指引新一代人工智能开放创新平台建设
5. 北京：推进电子商务与快递物流协同发展
6. 上海：发布自贸区临港新片区管理办法
7. 山东：深化创新型省份建设
8. 河北：发布冰雪装备器材产业发展行动计划
9. 河南：推进产业集聚区高质量发展
10. 江西：出台措施加快推进5G发展
11. 四川：深化“互联网+先进制造业”发展工业互联网
12. 深圳：出台方案促进工业区转型升级
13. 厦门：印发规定进一步促进影视产业发展
14. 成都高新区：出台政策加快聚集高能级500强企业

# 中共中央、国务院：出台意见支持深圳建设先行示范区

8月18日，中共中央、国务院发布《关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》，计划到2025年，深圳经济实力、发展质量跻身全球城市前列，研发投入强度、产业创新能力世界一流，文化软实力大幅提升，公共服务水平和生态环境质量达到国际先进水平，建成现代化国际化创新型城市。



**点评与启示：**深圳作为我国改革开放的重要窗口，是改革开放后建设起来的现代化大都市。《意见》的出台有利于进一步强化深圳产学研融合优势，打造出高质量发展要求的现代化经济体系；同时，这有利于更好实施粤港澳大湾区战略，丰富“一国两制”事业发展新实践。



# 国务院：印发6个新设自由贸易试验区总体方案

8月26日，国务院发布《关于印发6个新设自由贸易试验区总体方案的通知》，指出在山东、江苏、广西、河北、云南、黑龙江6省区设立自由贸易试验区，并对各试验区提出了各有侧重的差异化改革试点任务。

## 山东自贸试验区

培育贸易新业态新模式、加快发展海洋特色产业和探索中日韩三国地方经济合作等。

## 广西自贸试验区

畅通国际大通道、打造对东盟合作先行先试示范区和打造西部陆海联通门户港等。

## 云南自贸试验区

创新沿边跨境经济合作模式和加大科技领域国际合作力度。

## 江苏自贸试验区

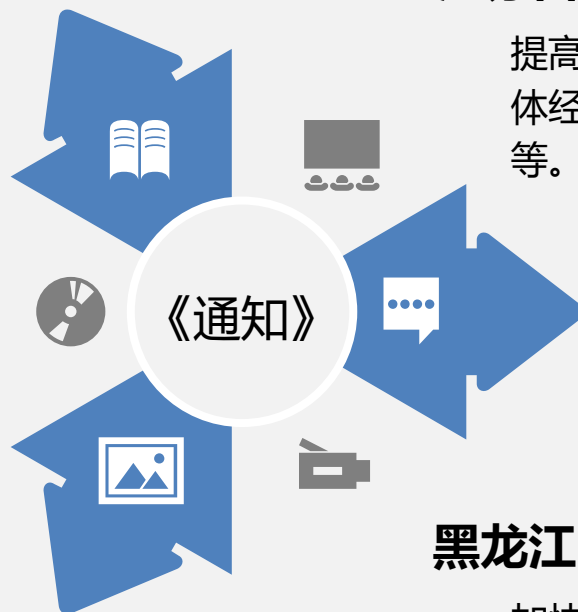
提高境外投资合作水平、强化金融对实体经济的支撑和支持制造业创新发展等。

## 河北自贸试验区

支持开展国际大宗商品贸易、支持生物医药与生命健康产业开放发展等。

## 黑龙江自贸试验区

加快实体经济转型升级和建设面向俄罗斯及东北亚的交通物流枢纽等。

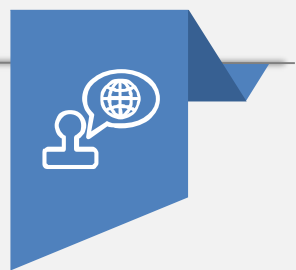


**点评与启示：**《通知》的发布有助于充分发挥地区和部门的积极性，促进要素跨区域流动和国际一流营商环境的打造，推进投资自由化便利化，培育贸易新业态新模式，促进区域创新驱动发展，推动区域经济高质量的发展。



## 发改委：发布《西部陆海新通道总体规划》

8月15日，发改委发布《西部陆海新通道总体规划》，提出，到2020年，一批重大铁路、物流枢纽等项目开工建设，重庆内陆国际物流分拨中心初步建成，广西北部湾港和海南洋浦港资源整合初见成效，铁海联运和多式联运“最后一公里”基本打通，通关效率大幅提高，通道物流组织水平显著提升，陆海新通道对西部大开发的支撑作用开始显现。



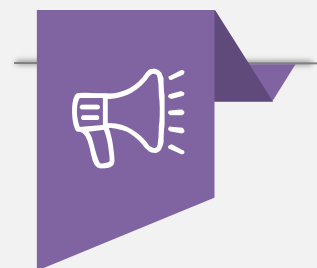
加快运输通道建设



加强物流设施建设



提升通道运行  
与物流效率



促进通道与区域经济  
融合发展



加强通道对外开放  
及国际合作

**点评与启示：**《规划》的发布有助于加快通道和物流设施建设，提升区域整体运输能力和物流发展质量效率，深化国际经济贸易合作，促进交通、物流、商贸、产业深度融合，为推动西部地区高质量发展、建设现代化经济体系提供有力支撑。

# 科技部：印发《国家新一代人工智能开放创新平台建设工作指引》

8月1日，科技部印发《国家新一代人工智能开放创新平台建设工作指引》，明确开放创新平台重点由人工智能行业技术领军企业牵头建设，鼓励联合科研院所、高校参与建设并提供智力和技术支撑。

## 《指引》

开展细分领域的技术创新

促进成果扩散与转化应用

提供开放共享服务

引导中小微企业和行业开发者创新创业


**点评与启示：**《意见》的出台有助于充分整合技术资源、产业链资源和金融资源，促进人工智能与实体经济的深度融合，充分发挥人工智能行业领军企业、研究机构的引领示范作用，推进国家新一代人工智能开放创新平台建设，推动我国人工智能技术创新和产业发展。





# 北京：推进电子商务与快递物流协同发展


7月底，北京市印发《北京市关于深入推进电子商务与快递物流协同发展实施方案》，提出力争到2020年底，全市基本建成层级合理、规模匹配、协同高效的电子商务快递物流服务体系，重点培养一批电子商务与快递物流发展示范园区、末端共同配送示范企业和快递绿色包装示范企业。


## 《方案》


规范运营管理，保障便利通行 

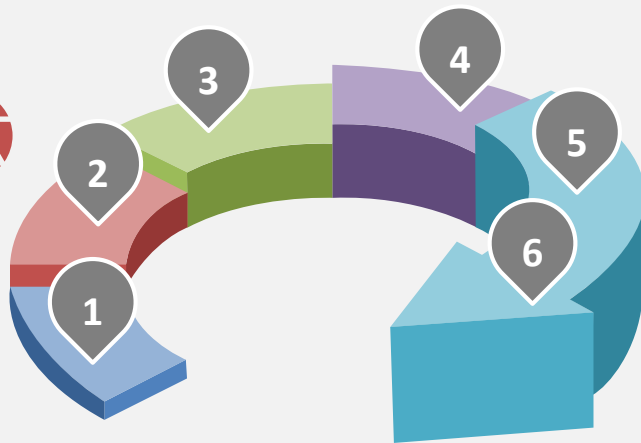
 强化服务创新，提升末端服务能力

创新监管模式，优化政策环境 

 创新技术应用，提高系统效率

加强规划引领，完善基础设施 

 倡导绿色理念，推动绿色发展



**点评与启示：**《方案》的发布有助于健全北京市电子商务与快递物流协同发展政策体系，完善当地配套基础设施，增强运营服务保障能力，加快推进北京市快递业转型升级、提质增效，进一步促进电子商务持续健康发展。



## 上海：发布自贸区临港新片区管理办法

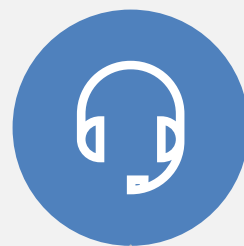
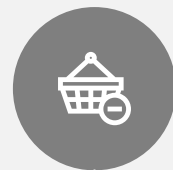
8月19日，上海市发布《中国（上海）自由贸易试验区临港新片区管理办法》，《办法》共11章49条，突出产城融合功能，提出提升城市服务功能，打造开放创新、智慧生态、产城融合、宜业宜居的现代化新城等要求。



**点评与启示：**《办法》的发布有助于鼓励国际优质资本进入教育、医疗、体育、园区建设、城市运行等公共服务领域，促进各类市场主体公平竞争，推动集成电路、人工智能、生物医药、航空航天、新能源汽车、高端智能装备等产业集聚，有助于打造具有国际市场影响力和竞争力的特殊经济功能区，将临港新片区打造成为开放创新、智慧生态、产城融合、宜业宜居的现代化新城。

## 山东：深化创新型省份建设

7月26日，山东省发布《关于深化创新型省份建设若干措施的通知》，计划到2020年，全省全社会研发经费支出占地区生产总值的比重达到2.6%以上，国家级高新区达到15家左右，高新技术企业达到13000家以上，50%以上的设区市建成创新型城市，综合科技创新水平指数力争提升3-4个位次。



加快打造一批引领高质量发展  
的创新高地

全面提升各类主体创新能力

加快推动区域创新协调发展

加快培育重点领域创新发展新优势

强化对创新型省份建设的支撑保障

**点评与启示：**《通知》的发布有助于推动“政产学研金服用”创新创业共同体的打造，培育政产学研金服用协同联动、融合发展的创新创业生态，推进区域科技创新中心建设，促进经济开发区向创新型园区转型，加快现代优势产业集群的建设，提升创新型城市的建设速度和质量创建进程，提升山东半岛国家自主创新示范区示范引领作用。

## 河北：发布冰雪装备器材产业发展行动计划

8月6日，河北省印发《冰雪装备器材产业发展行动计划（2019-2022年）》，计划到2020年，冰雪运动装备和冰雪场地装备产业得到快速发展，生产水平和生产规模大幅度提升，引进和培育一批国际国内一流的知名企业和品牌。打造6家以上主营业务收入超过亿元的冰雪装备器材企业，实现主营业务收入35亿元以上。



**点评与启示：**《计划》的发布有助于引导社会资本加大对冰雪装备器材产业投资力度，凝聚社会各界力量，创新资金使用模式，营造良好发展环境，提升行业创新能力，促进产业集聚，共同推动产业快速发展，形成产业链完整、技术先进、特色鲜明的冰雪装备器材制造产业体系。

## 河南：推进产业集聚区高质量发展

8月2日，河南省印发《河南省推进产业集聚区高质量发展行动方案》，计划力争经过3—5年的努力，全省产业集聚区高质量发展取得实质性进展，工业用地亩均税收达到15万元，单位工业增加值能耗年均下降4%以上，规模以上工业企业智能化改造普及率达到60%以上，形成20个左右具有较强竞争力和带动力的千亿级产业集群。



**点评与启示：**《方案》的出台有助于促进土地节约集约利用，优化营商环境，培育引领型企业和优势品牌，提升产业技术创新能力，推动产业集群转型升级，加快产业集聚区高质量发展，进一步把产业集聚区建设成为全省高质量发展示范区、先进制造业引领区和改革开放先导区，为加快构建现代化经济体系提供有力支撑。

## 江西：出台措施加快推进5G发展

8月6日，江西省印发《加快推进5G发展的若干措施》，共提出五大项18条措施，明确对新认定的5G产业领域各类国家级研发平台给予500万元支持，新认定的国家级科技创新平台预备队给予100万元至130万元支持，对服务5G产业、应用成效显著的公共服务平台，经评定给予投入的20%，最高不超过300万元的支持。

### 《措施》

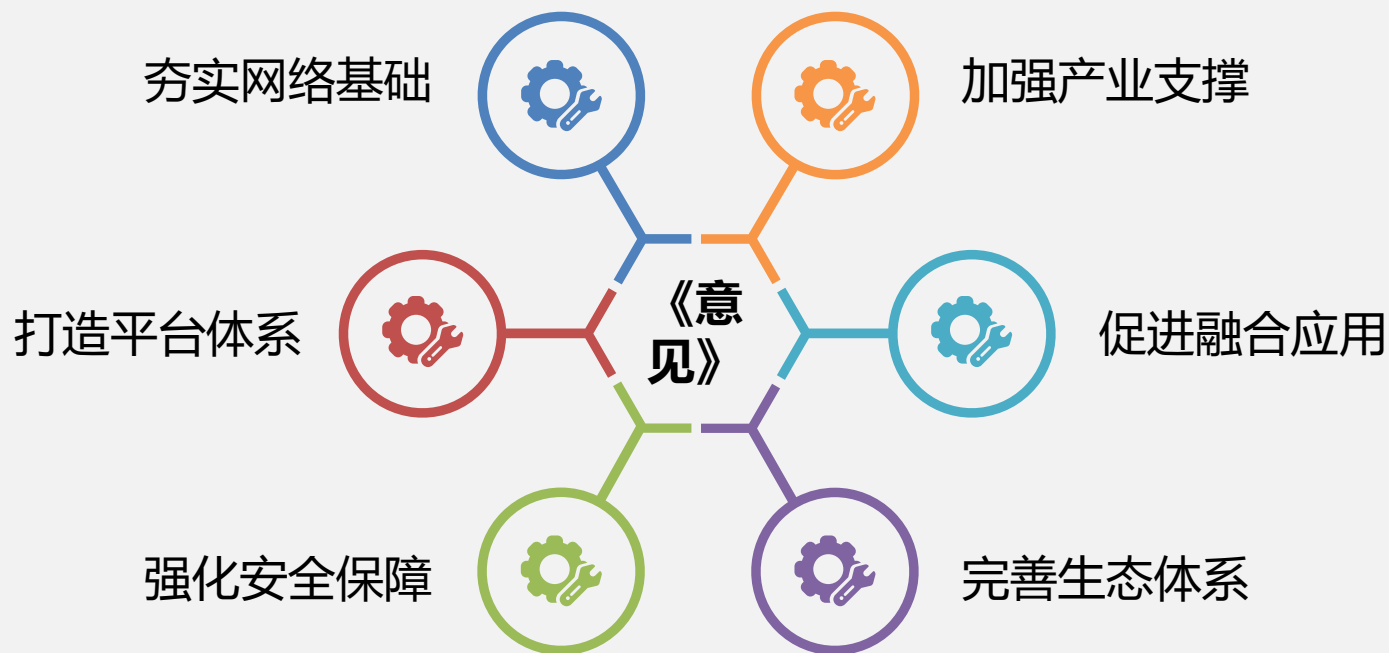


**点评与启示：**《措施》的出台有助于统筹推进当地5G产业基础设施的建设，加速推动技术发展和产品研发，促进应用场景和融合应用的落地，激发市场活力，促进企业做大做强，推进当地5G产业集聚发展。



## 四川：深化“互联网+先进制造业”发展工业互联网

8月1日，四川省发布《关于深化“互联网+先进制造业”发展工业互联网的实施意见》，计划到2020年，初步建成低时延、高可靠、广覆盖的工业互联网网络基础设施，初步构建起全省工业互联网标识解析体系；初步建立工业互联网安全保障体系；打造一批工业互联网试点示范项目和产业示范基地。



**点评与启示：**《意见》的发布有助于推进工业互联网龙头企业的培育，加快产业人才培养，增强工业互联网产业供给能力，加快工业互联网生态体系建设和行业发展，形成实体经济和数字经济相互促进、同步提升的良好格局，提升当地经济发展质量。

## 深圳：出台方案促进工业区转型升级

7月底，深圳市出台《关于促进工业区转型升级支持实体经济高质量发展的工作方案》，明确推进工业区连片改造升级试点工作的具体举措，并确定了产业和空间发展目标。《方案》起草前，相关部门历时6个月完成对深圳市超过7000个总计约260平方公里工业区的地毯式调查，首次建立深圳市工业区基础信息数据库，全面掌握工业区空间、产业、效益、租金、管理等数据信息。



一是在产业上，通过科学引导各类产业行业布局与发展，加大产业扶持力度，力争形成定位清晰、产业集聚、空间集中、运作高效的产业发展新格局；

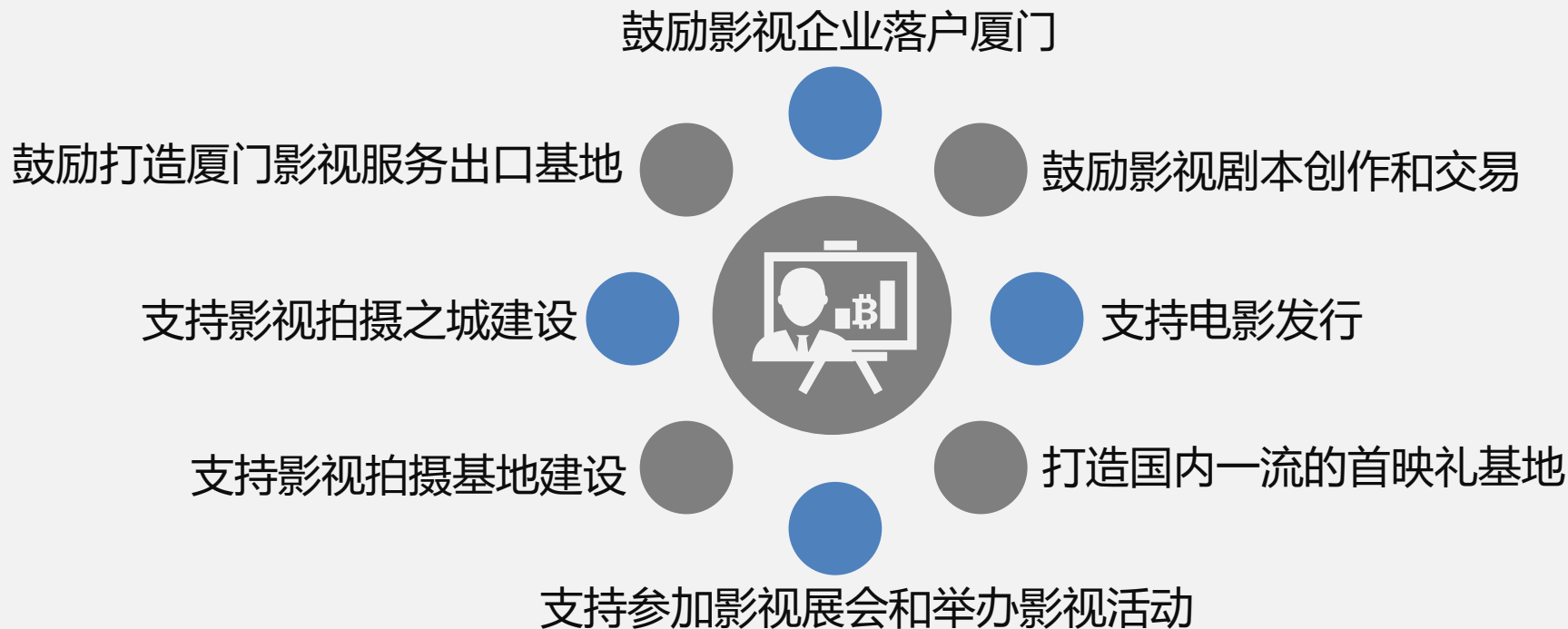
二是在空间上，以政府主导的连片工业区为突破，打造具有持续增长动力和全球竞争力的产业发展新引擎，以市场主导的各类工业区为主体，激发一批工业区自主转型升级典范。

**点评与启示：**《方案》的发布有助于持续推进深圳工业区转型升级，打造出具有持续增长动力和全球竞争力的产业发展新引擎，推动形成定位清晰、产业集聚、空间集中、运作高效的产业发展新格局，实现深圳市工业区向创新驱动、功能完善、空间优质、成本适中、集约高效的高质量产业空间转型。



## 厦门：印发规定进一步促进影视产业发展

8月21日，厦门市印发《厦门市进一步促进影视产业发展的若干规定》，明确实施多项措施鼓励和支持在厦门市从事影视作品拍摄、制作、发行、放映，影视器材租赁、演员经纪、影视培训、剧本创作、影视基地运营、后期制作等活动的企业。

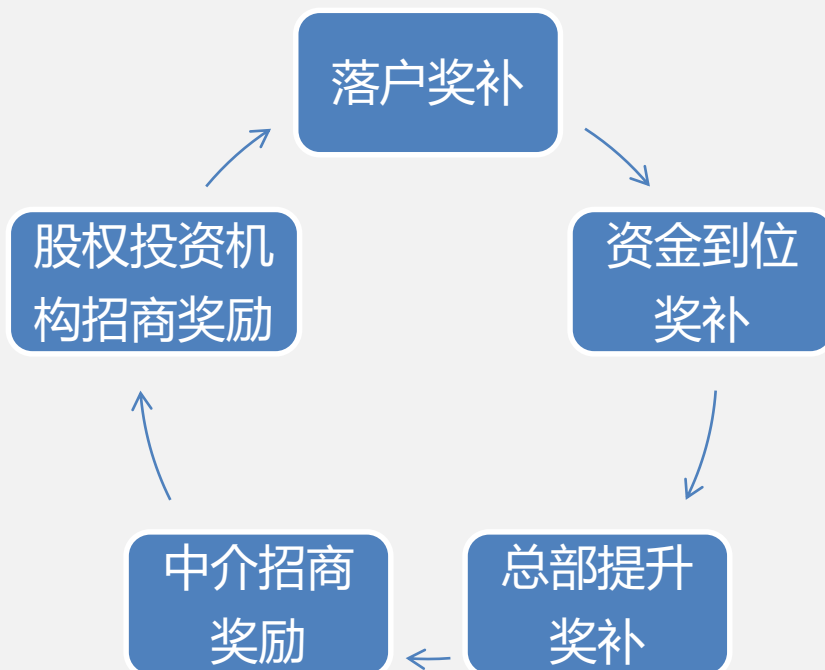


**点评与启示：**《规定》的发布有助于优化影视产业营商环境，提高旧厂房等存量房地产资源的利用效率，推动影视基地的建设，吸引优质影视企业落户厦门，促进影视企业在厦门做大做强，加快影视产业健康发展。



## 成都高新区：出台政策加快聚集高能级500强企业

8月6日，成都高新区出台《成都高新区关于加快聚集高能级500强企业增强经济高质量发展动能的若干政策》，政策共五个方面内容，主要从鼓励企业落户、资金到位、总部提升、中介招商、股权投资机构招商等方面支持高能级500强企业加快聚集。



**点评与启示：**《政策》的发布有助于健全产业招商政策，打造优质的营商环境，吸引国内外优质企业签约落户，促进上下游企业集聚发展，助力成都高新区高质量发展。

# PART 2

## 工业用地市场

供求



价格



溢价率



供求：1-7月土地推出、成交面积同比均下降；7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：1-7月成交楼面均价同比下降，7月成交楼面均价同环比均增长。

溢价率：1-7月工业用地成交溢价率同比下降，7月溢价率环比下降。

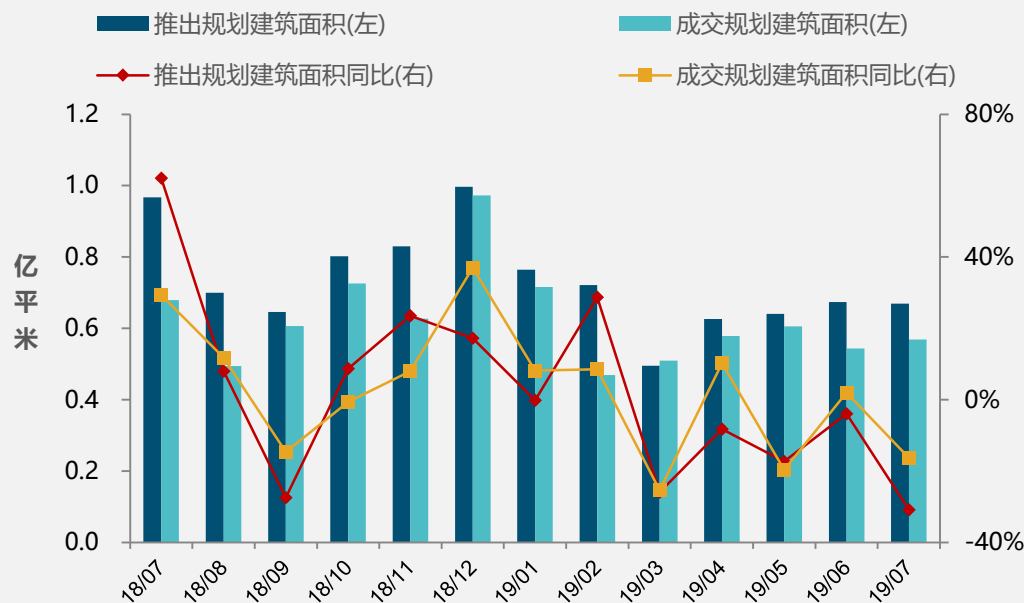
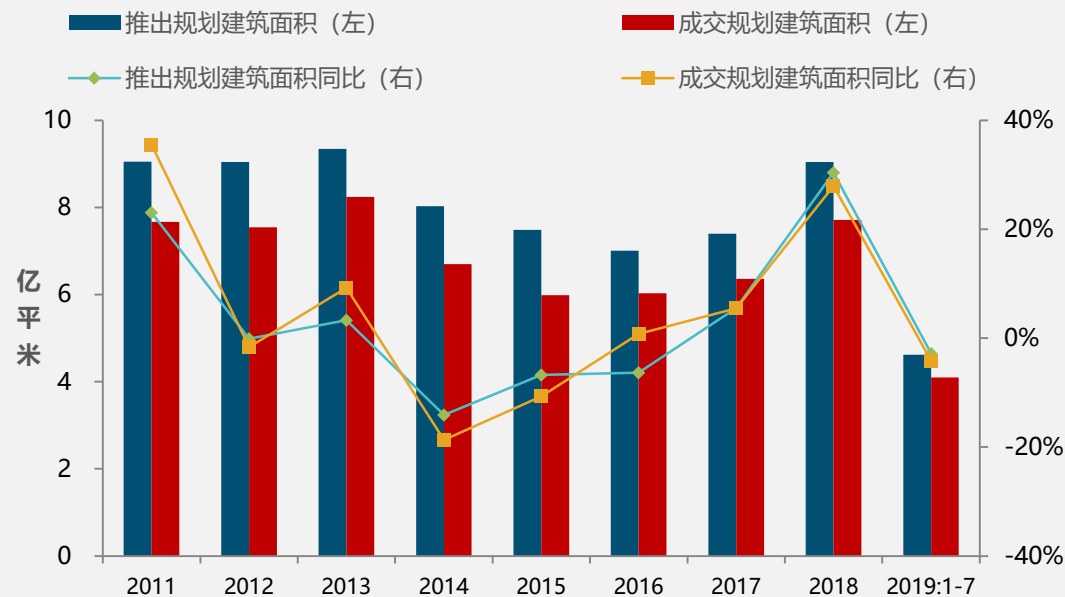


# 供求：1-7月土地推出、成交面积同比均下降；7月土地推出面积同环比均下降，成交面积同比下降、环比增长

**1-7月土地推出、成交同比均下降。**2019年1-7月，全国300城共推出工业用地4.6亿m<sup>2</sup>，同比下降2.8%；同期全国300城共成交工业用地4.1亿m<sup>2</sup>，同比下降4.2%。单月来看，7月，全国300城工业用地推出0.7亿m<sup>2</sup>，同比下降30.8%，环比下降0.6%；成交0.6亿m<sup>2</sup>，同比下降16.3%，环比增长4.5%。

图：2011年-2019年7月全国300城工业用地推出成交情况

图：2018年7月-2019年7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

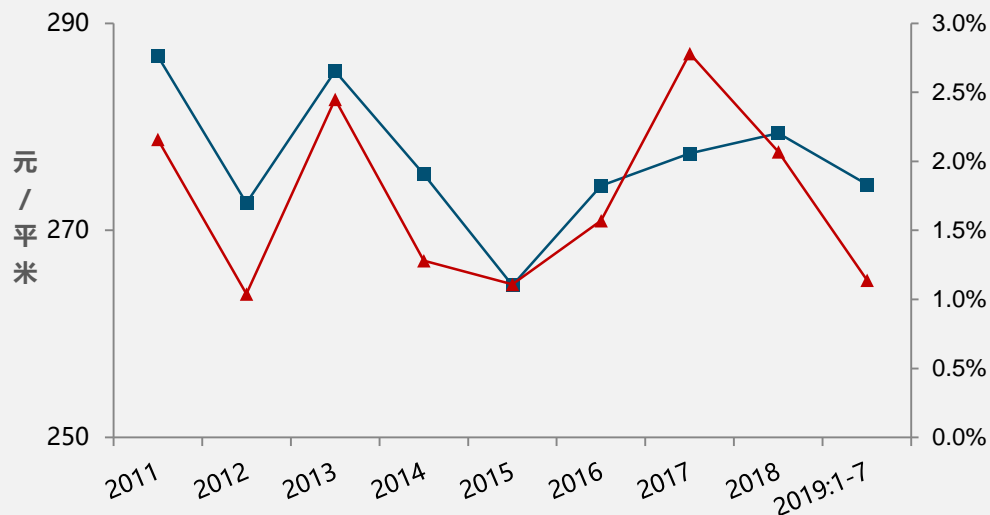
# 价格：1-7月成交楼面均价同比下降，7月成交楼面均价同环比均增长

**1-7月成交楼面均价同比下降，7月成交楼面均价同环比均增长。**2019年1-7月，**全国300城**工业用地成交楼面均价为**274元/m<sup>2</sup>**，同比下降**2.08%**。单月来看，7月全国工业用地成交楼面均价为**306元/m<sup>2</sup>**，同比增长**3.0%**、环比增长**16.1%**。

**7月工业用地溢价率环比下降。**2019年1-7月，**全国300城**工业用地平均溢价率为**1.14%**，较上年同期下降**1.02**个百分点。7月，全国300城工业用地溢价率为**0.73%**，较上月下降**0.22**个百分点。

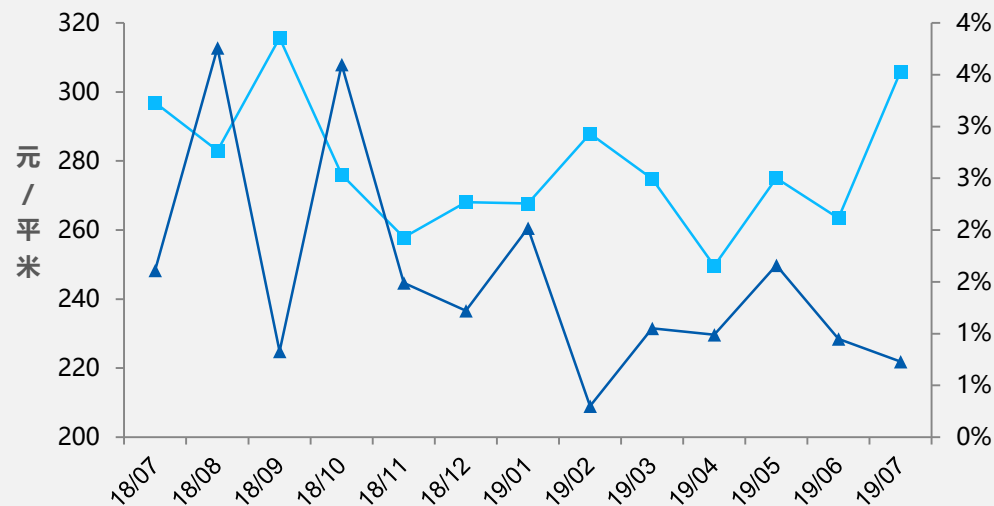
图：2011年-2019年7月全国300城工业用地成交楼面均价及溢价率

■成交楼面均价(左)    ▲平均溢价率(右)



图：2018年7月-2019年7月全国300城按月份工业用地成交楼面均价及溢价率

■成交楼面均价(左)    ▲平均溢价率(右)



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

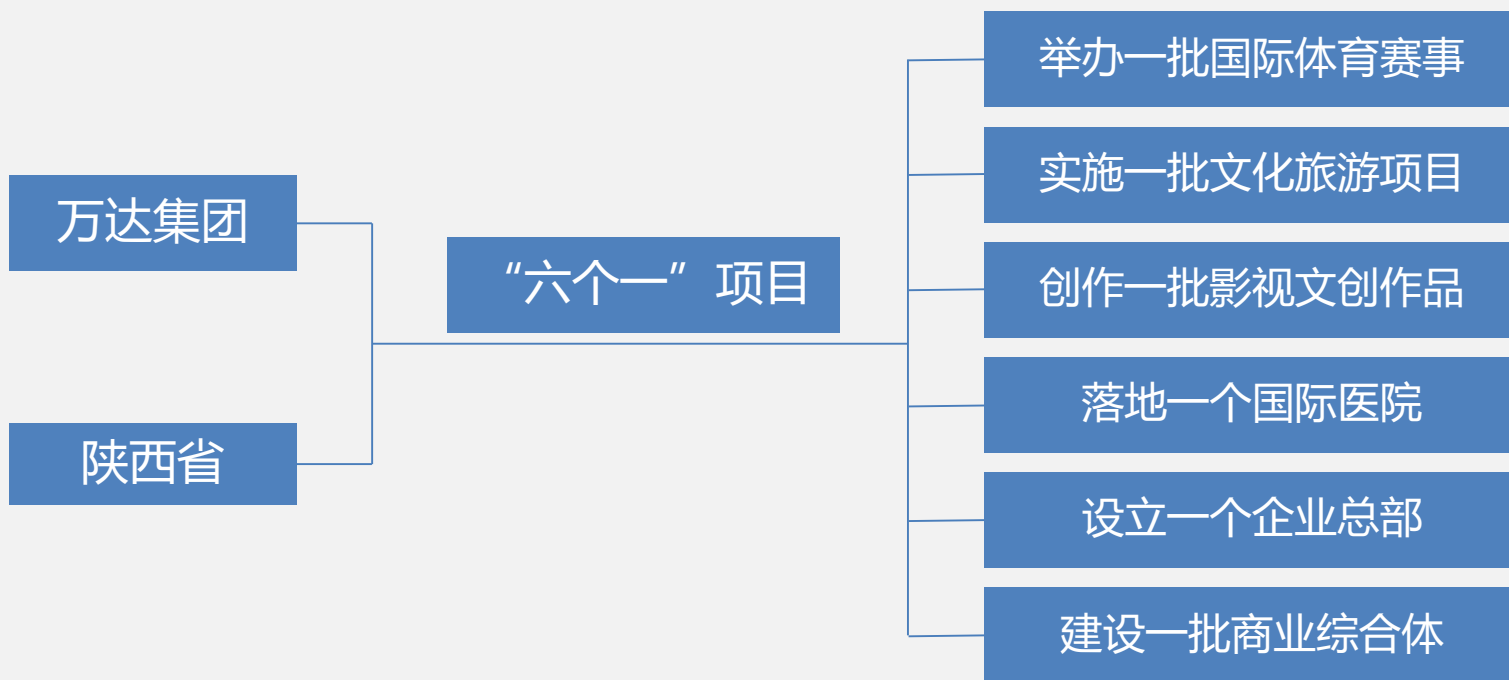
# PART 3

## 企业动态

1. 万达：与陕西深化合作
2. 金科：与澳洲威秀战略合作
3. 雅居乐：15亿科创产业项目落子江苏溧阳
4. 光大：与重庆战略合作
5. 网易：计划在上海青浦打造电竞生态园区
6. 德国莱茵：亚太总部项目落户成都天府新区
7. 宁淮特别合作区：揭牌成立

## 万达：与陕西深化合作

7月31日，万达集团与陕西省签订深化合作协议，双方将在体育、文旅、影视、国际医院、企业总部、商业综合体六个方面深化合作，落地“六个一”一揽子项目。此次签订的深化协议围绕高质量发展、新动能产业进行投资，在投资项目数量和投资质量均有较大提升。



**点评与启示：**此次合作能促进万达集团充分发挥品牌、技术、资金等优势，完善自身产业生态体系，发挥自身产业的集聚效应；同时，这将有助于陕西打造产业发展新的亮点，提升各城市的服务功能，推动当地经济实现高质量的发展。

## 金科：与澳洲威秀战略合作

8月初，金科文旅与澳洲威秀签订战略合作协议，双方将在中国境内就文旅内容开展广泛合作，携手打造世界级旅游度假区，在空间概念设计、文化创意打造、娱乐业态创新等方面进行深度探讨。目前，威秀在中国现已落地海口狂野水世界和珠海狮门娱乐天地两个项目。



**点评与启示：**此次合作能促进双方充分发挥各自优势，打造出市场竞争力强、符合消费者需求的大型国际文旅项目，为消费者提供多元化的美好生活体验，这将持续推动当地文化旅游市场发展，优化西南文旅市场产业结构。

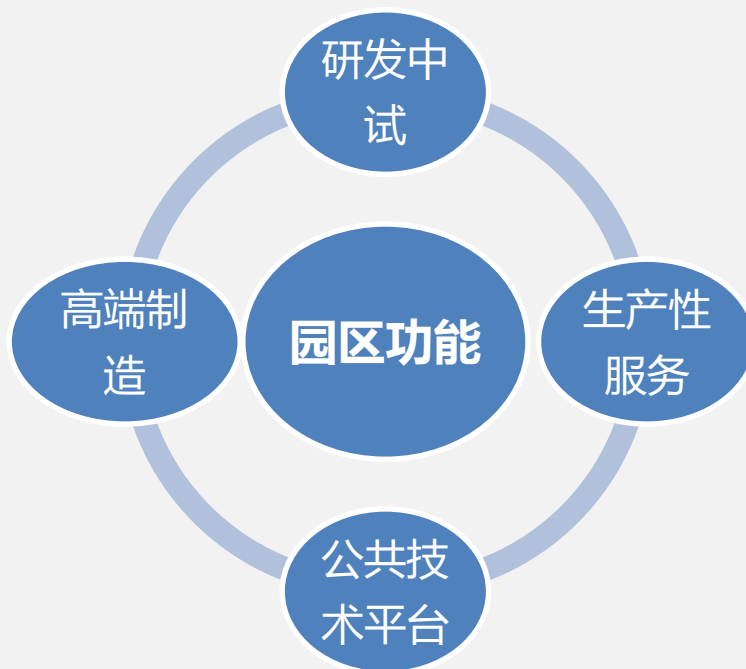




## 雅居乐：15亿科创产业项目落子江苏溧阳

8月4日，雅居乐溧阳雅创高科智能制造产业园项目在江苏中关村科技产业园管委会签约，项目规划用地总面积约170亩，总投资约15亿元。一期项目正式达产运营后，预计年产值不低于5亿元，提供就业岗位超过1000个。

### 项目定位

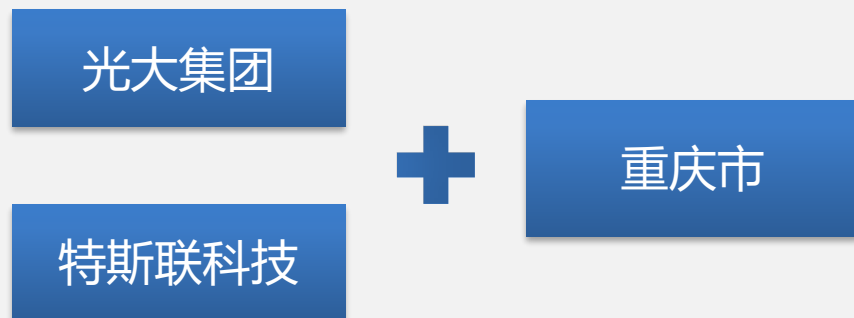


**点评与启示：**此次合作有助于充分发挥雅居乐“3+7”联动招商体系、雅生活智慧管家服务平台等方面优势以及雅居乐资本集团在创投服务、企业融资和上市辅导方面的优势资源，帮助园区企业快速健康成长，将园区打造成为具有高标准科技的产业示范园区。

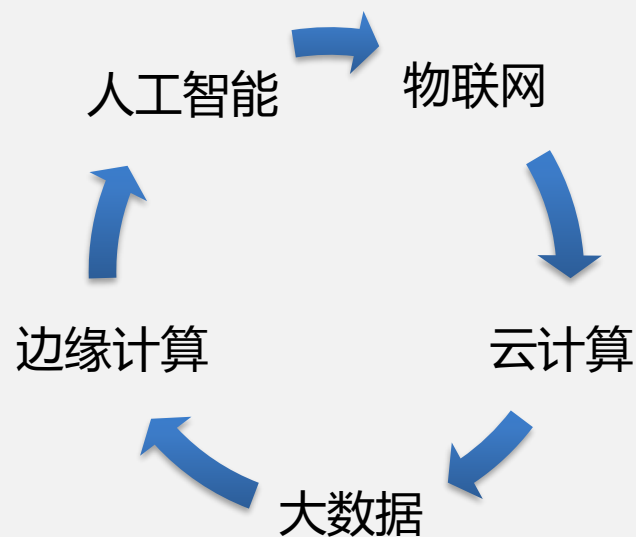
# 光大：与重庆战略合作

7月25日，光大集团携特斯联科技与重庆市签署战略合作协议，特斯联将全面参与重庆智慧城市整体顶层设计与新基础设施的建设、运营，并与包括重庆高新区在内的相关市区政府、产业园区等合作，构建可自我迭代的智能物联网产业生态圈。

## 战略合作



## AICDE技术能力



**点评与启示：**通过此次合作，光大集团将充分发挥综合金融、产融合作、陆港两地等方面特色优势，特斯联将充分利用自身技术和产品创新优势，更好地发挥AIoT赋能产业的带动作用，为重庆产业智能化发展提供更优质的实践效果，为建设数据智能创新生态体系贡献力量，助力重庆高质量发展。



## 网易：计划在上海青浦打造电竞生态园区

8月3日，网易游戏在2019全球电竞大会上宣布计划投资超50亿元在上海市青浦区打造电竞生态园，目前，一期项目已经正式投入规划建设，规划涵盖全国第一座大型电竞专业比赛场馆。



**点评与启示：**此次项目落地有助于充分发挥网易的电竞产业优势，连接产业链上下游的多方资源，推动优质电竞内容的导入，推动电竞产业集群建设，打造集内容、场景、孵化为一体的优质电竞生态资源聚合产业基地。



## 德国莱茵：亚太总部项目落户成都天府新区

7月23日，德国莱茵集团与成都天府新区签订合作协议，德国莱茵集团将在天府新区设立莱茵亚太区域总部和运营管理中心。德国莱茵集团在《财富》世界500强中位列第183位，主要负责德国西部地区电力供给，在矿场开采、能源发电、环境污染治理、环保材料等领域拥有全球领先的专利和技术，在英国和荷兰能源行业处于领先地位。



**点评与启示：**德国莱茵亚太总部是首家由境外世界500强企业在成都投资设立的亚太区域总部，项目的落地有助于双方深化多领域务实合作，共建产业生态圈，加速全国乃至全球知名企业加速向成都聚集，为加快建设全面体现新发展理念的城市提供有力支撑。

## 宁淮特别合作区：揭牌成立

7月27日，宁淮特别合作区正式揭牌成立，宁淮特别合作区位于盱眙县东南部，距南京市区85公里，合作区核心区面积8.21平方公里，其中起步区约2平方公里。宁淮特别合作区由南京江北新区和淮安盱眙县作为合作主体，宁淮两地重视合作区规划，将实施多规合一，统筹编制合作区总体规划和产业、用地、生态等专项规划，真正实现一张蓝图、一体建设。



**点评与启示：**合作区的建立将充分发挥两地的资源禀赋优势，推动合理的利益分享机制建立，推动以产促城、以城兴产。这将推动合作区围绕产业链布局创新链、强化要素链，形成高效、共赢、可持续发展的“飞地”发展新模式，推进长三角区域一体化发展。

谢

谢

观

看