

China Index Academy



产业地产市场月度报告

2019年9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：印发《交通强国建设纲要》

国务院：同意南昌等7个高新区建设国家自主创新示范区

国办：发布意见推动体育产业高质量发展

此外，工信部、陕西、安徽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：1-8月土地推出、成交面积同比均下降；8月土地推出面积同环比均下降，成交面积同环比均增长。

价格：1-8月成交楼面均价同比下降，8月成交楼面均价同环比均下降。

溢价率：1-8月工业用地成交溢价率同比下降，8月溢价率环比增长。

企业 动态

招商蛇口：与昆钢控股携手合作

绿地：与中兴通讯全面战略合作

此外，平安集团、北大资源、鞍钢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. 中共中央、国务院：印发《交通强国建设纲要》
2. 国务院：同意南昌等7个高新区建设国家自主创新示范区
3. 国办：发布意见推动体育产业高质量发展
4. 工信部：印发意见促进制造业产品和服务质量提升
5. 陕西：印发《陕西省新一代人工智能发展规划（2019-2023年）》
6. 安徽：印发《安徽省新一代人工智能产业基地建设实施方案》
7. 海南：出台产业准入禁止限制目录

中共中央、国务院：印发《交通强国建设纲要》

9月19日，中共中央、国务院印发《交通强国建设纲要》，提出到2035年，基本建成交通强国，拥有发达的快速网、完善的干线网、广泛的基础网，基本形成“全国123出行交通圈”和“全球123快货物流圈”，基本实现交通治理体系和治理能力现代化，基本形成现代化综合交通体系。

《纲要》

基础设施布局完善、立体互联



科技创新富有活力、智慧引领

交通装备先进适用、完备可控

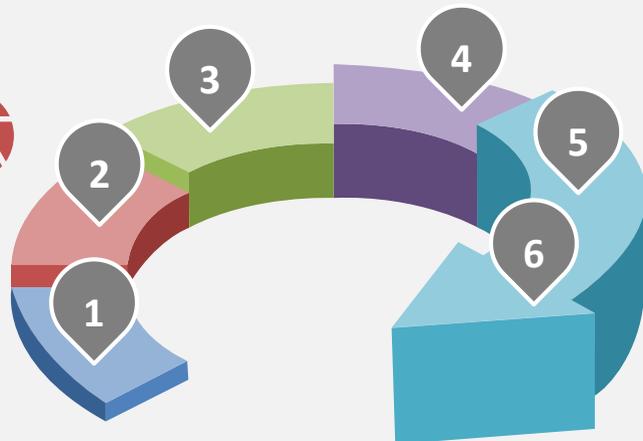


安全保障完善可靠、反应快速

运输服务便捷舒适、经济高效



开放合作面向全球、互利共赢



点评与启示：《纲要》的发布将促进由依靠传统要素驱动向更加注重创新驱动的方式转变，构建安全、便捷、高效、绿色、经济的现代化综合交通体系。这将有助于缓解城市交通拥堵，提升城乡区域交通协调发展层次，提升交通国际竞争力和影响力。

国务院：同意南昌等7个高新区建设国家自主创新示范区

9月5日，国务院同意南昌等7个高新技术产业开发区建设国家自主创新示范区，要求积极开展科技体制改革和机制创新，加强资源优化整合，在优势特色产业集群培育、高水平科技创新基地建设、科技投融资体系构建、人才引进培养、科技成果转移转化、知识产权协同保护、科技精准扶贫、协同开放创新等方面探索示范，努力创造出可复制、可推广的经验。



点评与启示：此举有助于充分发挥江西省区位优势、资源优势、人才优势和产业技术优势，探索适合地区特点的创新道路、创新模式和创新机制，推进优势特色产业集群培育，促进高水平科技创新基地建设，打造出长江经济带经济与生态联动发展的创新高地。



国务院办公厅：发布意见推动体育产业高质量发展

9月17日，国务院办公厅发布《关于促进全民健身和体育消费推动体育产业高质量发展的意见》，提出了10个方面政策举措，明确支持体育产业发展平台建设，鼓励体育服务综合体建设，推动“互联网+体育”发展等相关内容。



点评与启示：《意见》的发布有助于优化体育产业供地，强化体育产业要素保障，激发市场活力和消费热情，促进体育用品制造业、冰雪产业等相关产业创新发展，推动体育产业增长极的打造，推动体育产业成为国民经济支柱性产业。



工信部：印发意见促进制造业产品和服务质量提升

9月6日，工信部印发《关于促进制造业产品和服务质量提升的实施意见》，计划建设一批国家标准、行业标准与团体标准协调配套的标准群引领行业质量提升，推动不少于10个行业或领域建立质量分级工作机制，完善重点产品全生命周期的质量追溯机制，提高企业质量和品牌的竞争力。

《意见》

落实企业质量主体责任

增强质量提升动力

优化质量发展环境

加快重点产业质量提升

点评与启示：《意见》的出台有助于优化质量发展环境，培育制造业竞争新优势，提升制造业质量总体水平，提高质量基础支撑能力，持续优化质量发展环境，提升行业质量工作体系效率，为实施制造强国、质量强国战略奠定坚实基础。

陕西：印发《陕西省新一代人工智能发展规划（2019-2023年）》

9月9日，陕西省印发《陕西省新一代人工智能发展规划（2019-2023年）》，明确推进人工智能技术在智能制造、智慧文旅、智慧医疗与健康、智慧教育、智能公共服务等重点领域应用示范，计划到2023年，人工智能产业规模达到1000亿元。

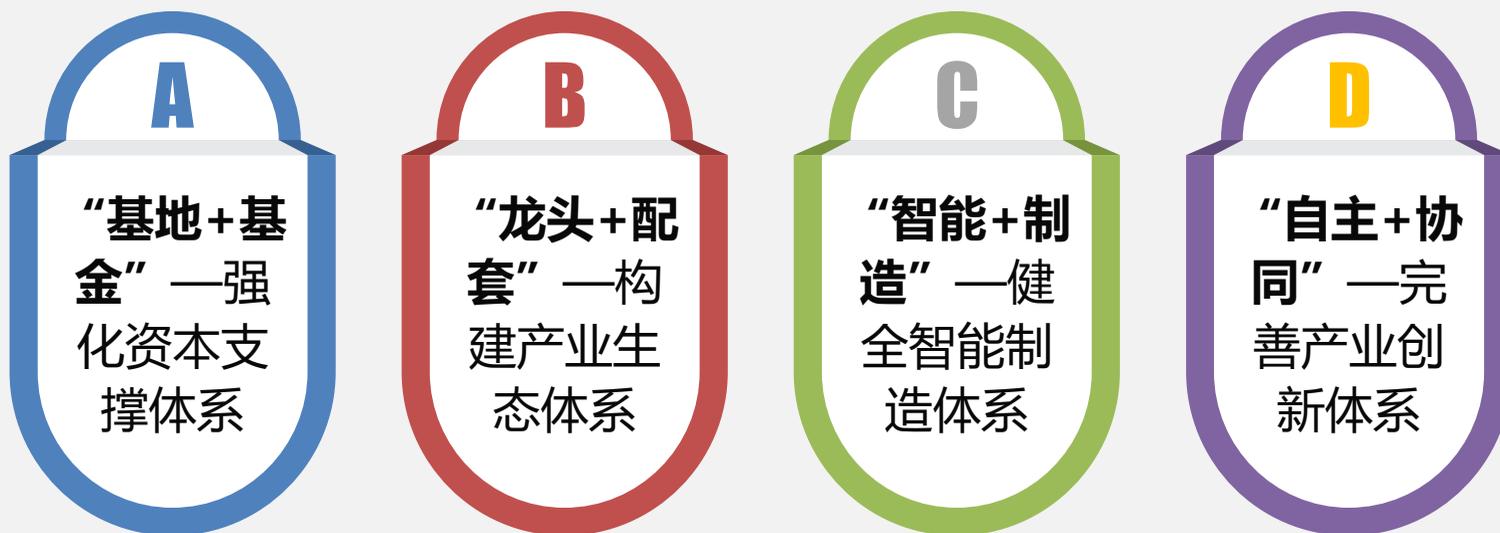


点评与启示：《规划》的出台有助于完善人工智能产业发展环境和基础设施，推动基础前沿理论、核心技术、协同平台、创新应用和产业发展等方面取得重要进展，推进具有地域特色的开放创新平台的塑造，促进人工智能成为培育新动能的重要引擎和新的增长点。

安徽：印发《安徽省新一代人工智能产业基地建设实施方案》

9月9日，安徽省印发《安徽省新一代人工智能产业基地建设实施方案》，计划到2025年，人工智能关键核心技术和重点应用领域达到世界先进水平，人工智能新产业、新业态、新模式加速涌现，智能语音（中国声谷）、智能机器人、智能家居、智能网联汽车、类脑智能等人工智能产业基地核心竞争力进一步增强。

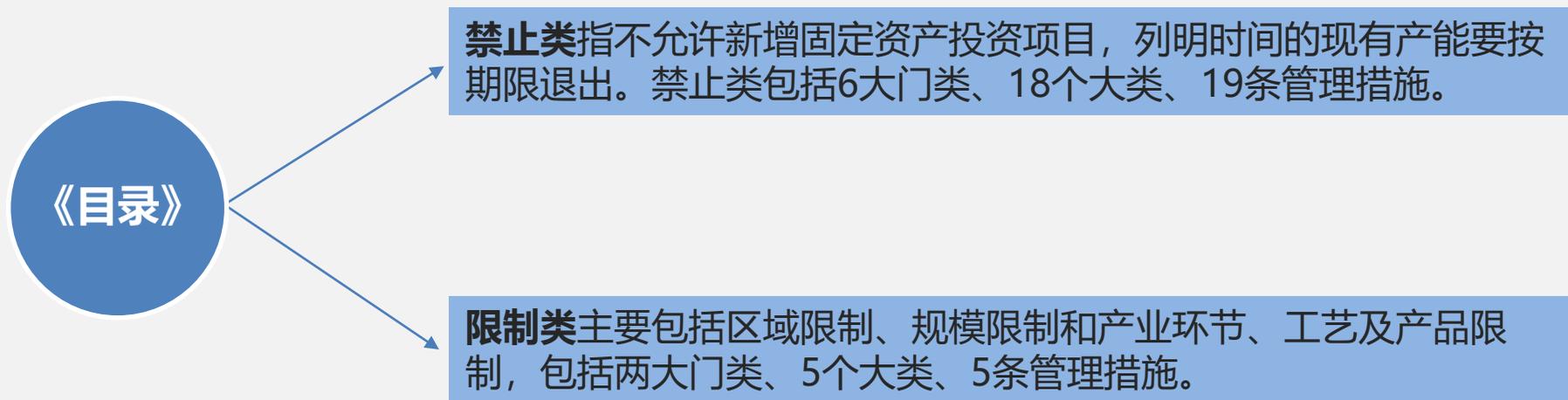
实施路径



点评与启示：《方案》的发布有助于促进新一代人工智能产业基地建设，推动医疗、教育、健康、养老、公共安全等领域人工智能技术研发和产品开发应用的产业集群建设，提升产业集聚度，打造人工智能产业高地，促进安徽成为全国新一代人工智能创新应用先导区、产业发展集聚区和创新发展示范区。

海南：出台产业准入禁止限制目录

9月16日，海南省印发《海南省产业准入禁止限制目录（2019年版）》，明确建立产业准入负面清单制度，全面禁止高能耗、高污染、高排放产业和低端制造业发展。《目录》在国家市场准入负面清单上做加法，在“三高一低”产业方面提出比国家更严格的要求。



点评与启示：《目录》的发布有助于规范产业准入，推进产业结构转型升级，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，充分落实“海南生态环境质量只能变好，不能变差”的要求，打造具有持续增长动力的产业发展新引擎。

PART 2

工业用地市场

供求



价格



溢价率



供求：1-8月土地推出、成交面积同比均下降；8月土地推出面积同环比均下降，成交面积同环比均增长。

价格：1-8月成交楼面均价同比下降，8月成交楼面均价同环比均下降。

溢价率：1-8月工业用地成交溢价率同比下降，8月溢价率环比增长。

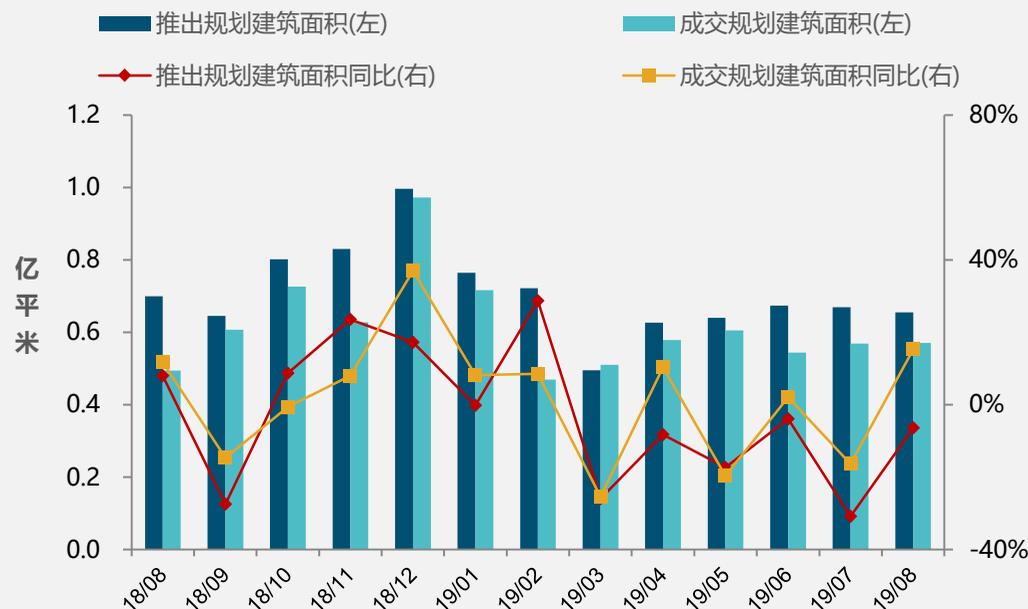
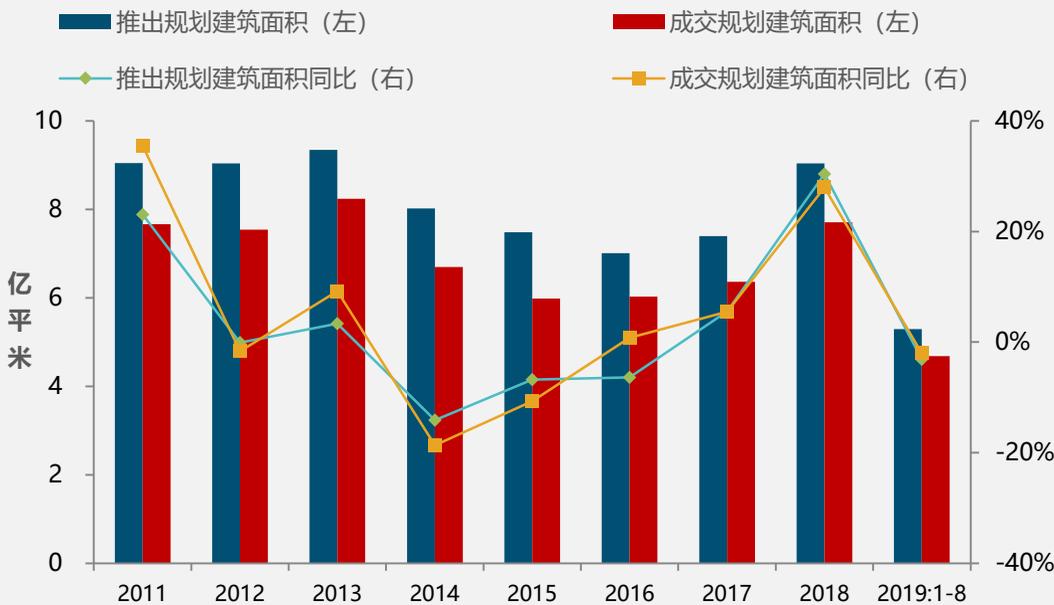


供求：1-8月土地推出、成交面积同比均下降；8月土地推出面积同环比均下降，成交面积同环比均增长

1-8月土地推出、成交同比均下降。2019年1-8月，全国300城共推出工业用地5.3亿m²，同比下降3.1%；同期全国300城共成交工业用地4.7亿m²，同比下降2.0%。单月来看，8月，全国300城工业用地推出0.7亿m²，同比下降6.3%，环比下降2.1%；成交0.6亿m²，同比增长15.3%，环比增长0.3%。

图：2011年-2019年8月全国300城工业用地推出成交情况

图：2018年8月-2019年8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

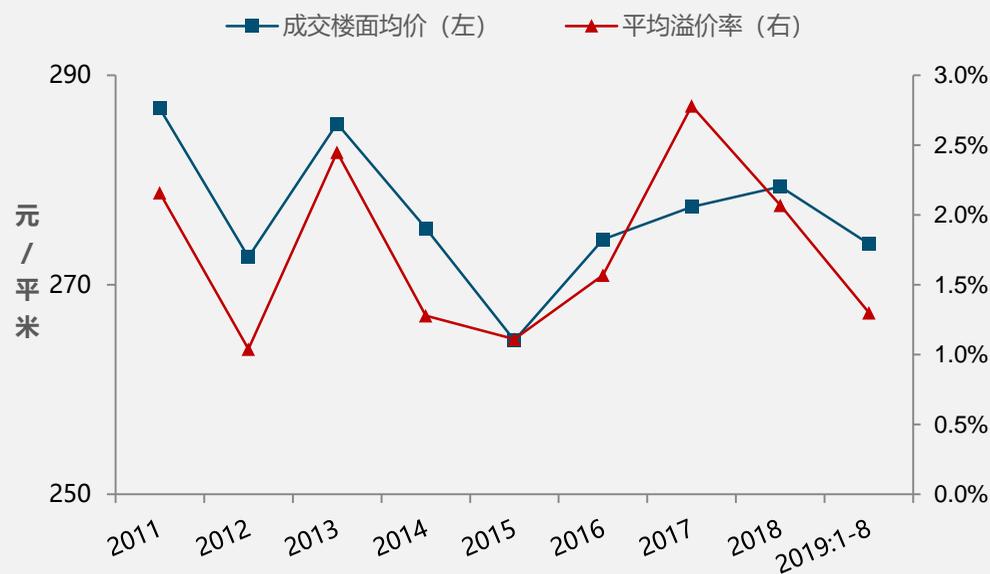
数据来源：CREIS中指数据, www.fang.com, www.3fang.com

价格：1-8月成交楼面均价同比下降，8月成交楼面均价同环比均下降

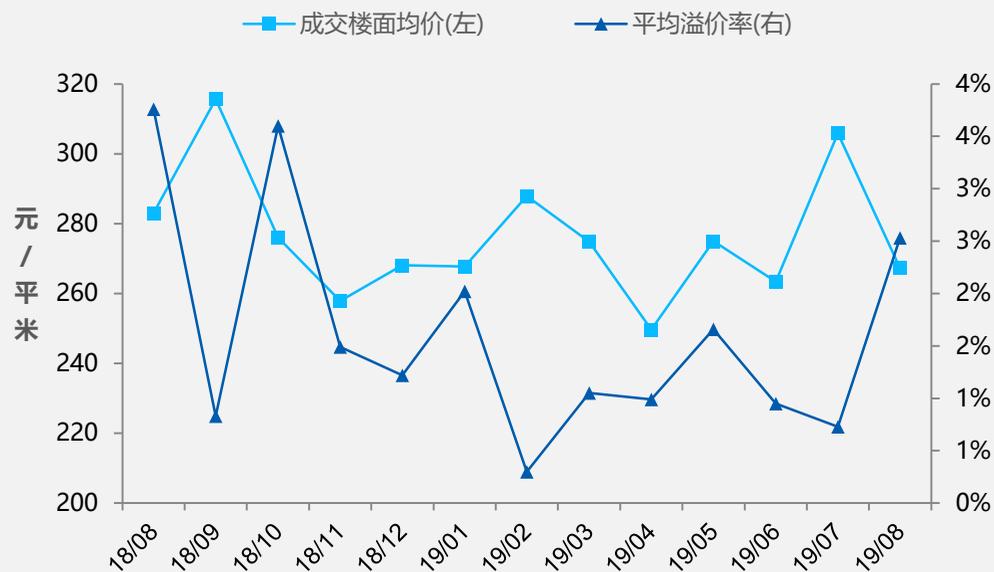
1-8月成交楼面均价同比下降，8月成交楼面均价同环比均下降。2019年1-8月，全国300城工业用地成交楼面均价为**274元/m²**，同比下降**2.53%**。单月来看，8月全国工业用地成交楼面均价为**267元/m²**，同比下降**5.6%**、环比下降**12.6%**。

8月工业用地溢价率环比增长。2019年1-8月，全国300城工业用地平均溢价率为**1.30%**，较上年同期下降**1.02**个百分点。8月，全国300城工业用地溢价率为**2.53%**，较上月增长**1.8**个百分点。

图：2011年-2019年8月全国300城工业用地成交楼面均价及溢价率



图：2018年8月-2019年8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. 招商蛇口：与昆钢控股携手合作
2. 绿地：与中兴通讯全面战略合作
3. 平安集团：与山东战略合作
4. 北大资源：布局国际智慧家居科创城
5. 鞍钢：与中国航发战略合作

招商蛇口：与昆钢控股携手合作

9月18日，招商蛇口与昆钢控股签订《昆钢本部搬迁转型项目合作协议》，双方将携手合作，以新型城镇化和产城融合为目标，按照“文化+旅游+新型城镇化”的主题，将昆钢本部打造成为全新的工业遗址文化旅游及大健康基地。



2017年，招商蛇口通过与昆钢控股达成合作，获得了昆钢及所属企业所的9个项目操盘权。

2018年4月，昆钢控股与招商局集团签订全面战略合作协议，双方将共同在城市与园区、金融服务、物流商贸、“一带一路”、大健康等领域相关产业进行深度开发与建设，投资总额将超过1800亿元。

2019年5月，昆钢本部搬迁改造项目将进入实质阶段。

2019年7月，昆明钢铁股份有限公司竞得了安宁草铺街道1宗约4952.83亩工业用地，土地成交金额为74292.45万元，土地单价约15万元/亩，这块工业用地将用于新厂区搬迁用地。

点评与启示：此次合作将发挥双方在综合开发运营与特色资源方面的优势，有助于打造西南区域产城一体、产城融合的新城开发样板，建造“千亿产值、万人就业”的产城人文协同发展的生态智慧示范城区，进一步推进云南省产业转型升级。

绿地：与中兴通讯全面战略合作

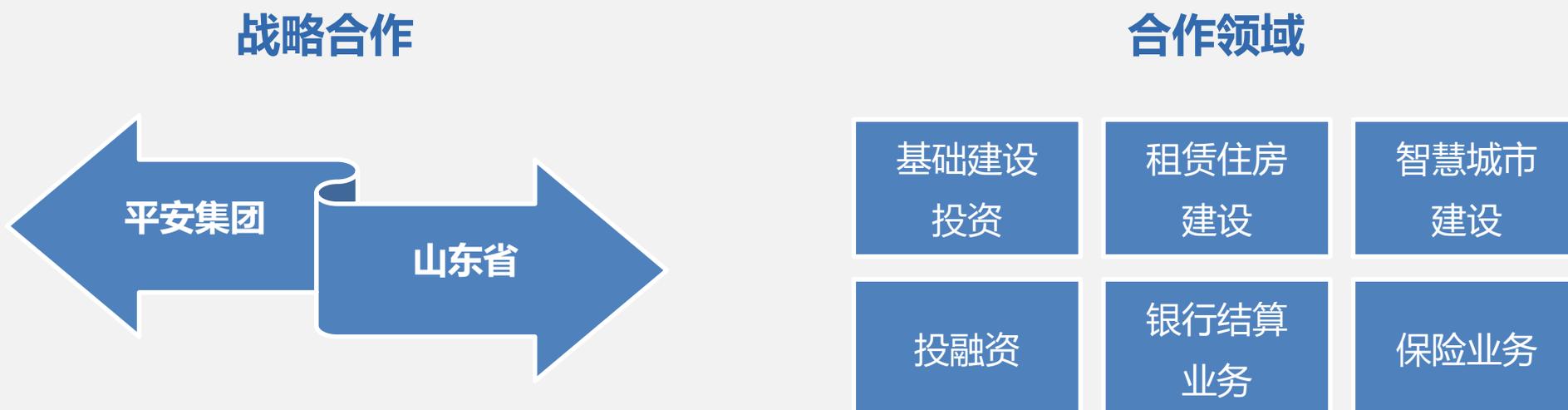
9月25日，绿地集团与中兴通讯签订全面战略合作协议，双方将开创地产开发和人工智能的合作新模式，合作将聚焦5G应用、智慧基建、双创平台等领域的核心业务发展需求，践行“5G+” “数字+” 国家战略，推进地产领域科技转型。



点评与启示：此次合作有助于充分发挥双方在行业内的资源、技术优势，大力推动5G、云计算、大数据、物联网等新技术与地产行业市场的深度融合，打造智慧地产生态体系，为地产行业注入创新元素，助力地产行业“数字+”转型，满足人民群众对美好生活的向往。

平安集团：与山东战略合作

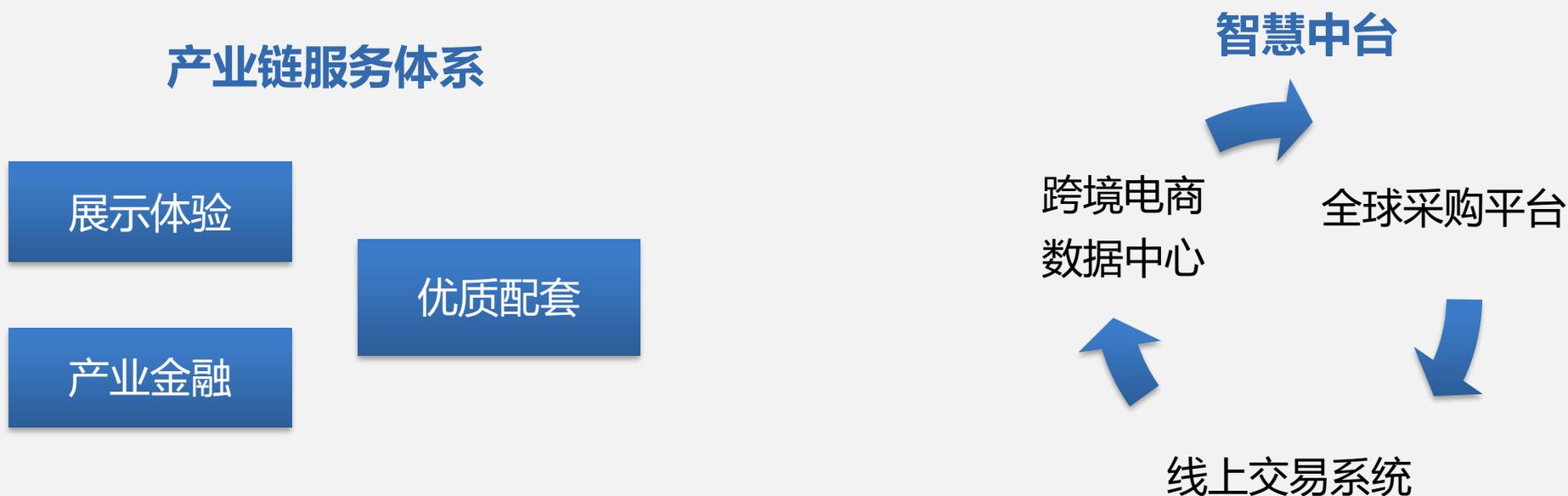
9月26日，平安集团与山东省政府签署战略合作协议，双方将在基础建设投资等领域，积极探索多样化合作模式，充分发挥平安在金融、金融科技、数据运营、信息安全等方面的优势，重点着力于重大基础设施、“互联网+政务服务”、智慧社会保障服务、新型城市智脑等重点项目合作。



点评与启示：此次合作，有助于充分发挥平安集团“金融+科技”优势，推进“数字山东”建设，助力山东加快推进新旧动能转换重大工程，推动其建设新时代现代化强省建设。

北大资源：布局国际智慧家居科创城

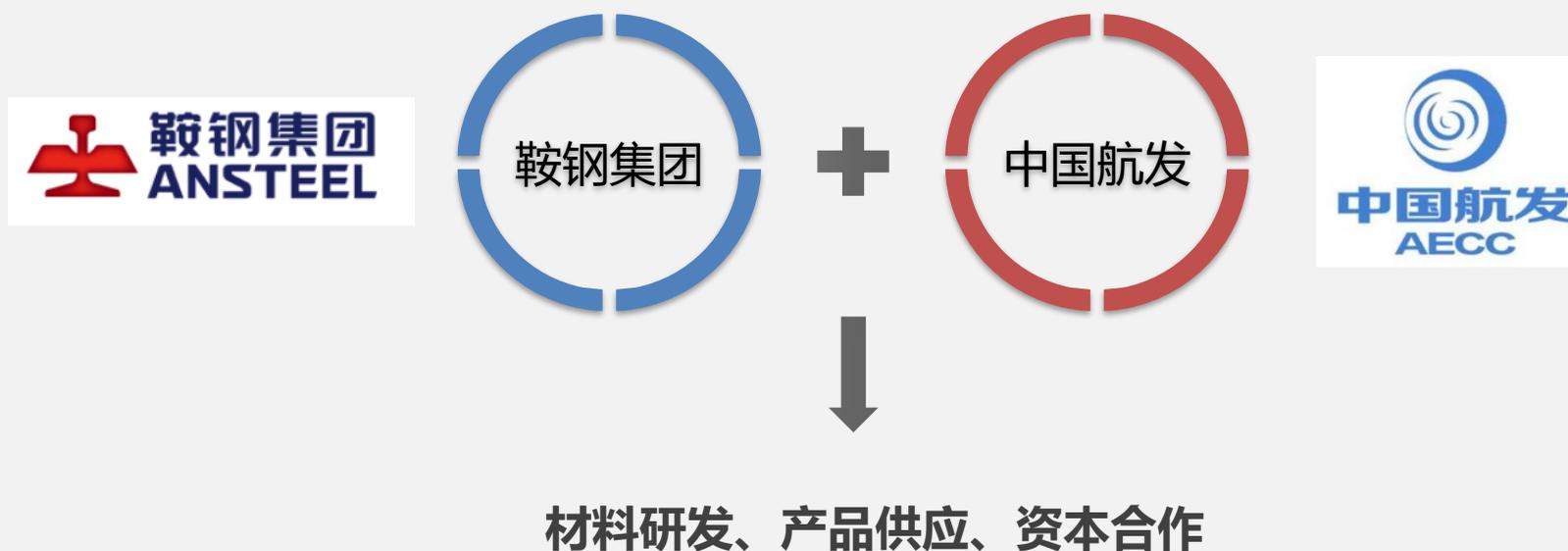
9月，北大资源拟投资200亿元，建设一座占地超2600亩、以研发设计创新和智慧数据中台为核心引擎的科创产业新城。成都国际智慧家居科创城项目将率先建立（全球）生活美学设计研发中心，引入国内外设计资源及生产制造厂商资源，解决中小企业无设计、难设计的发展瓶颈。



点评与启示：此次布局，将有助于进一步扩大北大资源在产业新城领域的影响力。项目的落地将吸引更多产业链龙头企业的入驻，这将有助于推动区域就业，促进区域经济发展和城市形象提升。

鞍钢：与中国航发战略合作

9月16日，鞍钢集团与中国航发签订战略合作协议，双方将遵循“优势互补、合作共赢”的原则，持续深化在航空发动机相关材料研发、产品供应、资本合作等领域的交流与合作，探索建立全方位、多层次、长期稳定、合作互惠的战略合作关系。



点评与启示：此次合作能促进双方充分发挥各自优势，推进技术合作、商务合作、资本合作的开展，不断拓宽合作领域，推动双方企业向更高质量发展，实现优势互补、合作共赢。

谢

谢

观

看