

2020 中国产业地产市场回顾与趋势展望

回顾 2020 年，中国产业地产迎来了新的机遇和挑战：政策层面，利好政策频出，产业地产迎新机遇。为了应对疫情影响，国家及各级政府出台了系列引导、扶持政策，包括加强新型基础设施建设、鼓励重点行业积极创新、进一步推动城市群发展、建立多个自贸区扩大改革开放等多个方面。土地层面，工业用地供求平稳增加，成交楼面价小幅下降。2020 年，全国 300 城共成交工业用地 7.9 亿平方米，同比增长 5.6%；工业用地成交楼面均价小幅下降，溢价率小幅上升。行业层面，REITs 稳步推进，持续规范产业用地。2020 年产业地产基础设施 REITs 稳步推进，融资渠道不断丰富；政府持续规范产业用地，推动产业园区精细化、集约化发展。企业层面，园区企业在运营上修炼内功，互补合作推进资源整合。产业地产企业围绕产业转型升级聚焦园区定位、招商、服务等各运营环节实力提升，产品力进一步彰显，企业间合作逐步加强。

1、政策环境：利好政策频出，产业地产迎新机遇

产业政策：新基建助力产业转型升级，创新引领行业高质量发展

加强新型基础设施建设，助力产业结构升级。2020 年，中央从加强顶层设计、优化政策环境、抓好项目建设、强化部门协同等方面加快新基建建设进度，研究出台推动新型基础设施发展的有关指导意见，同时首次明确新基建行业范围，以 5G、数据中心、云计算、工业互联网、物联网、人工智能、智能制造为代表的七大产业有望成为新基建投资驱动下核心受益的关键领域。当前，宏观经济的风险、不确定性前所未有，新一轮科技革命和产业革命正在拉开序幕，运营商更需加强产业研究，把握产业发展演变规律，结合政策导向，实现更精准的产业布局。

表：2020年新基建行业相关政策汇总

时间	政策名称或出处	产业内容
3月4日	中共中央政治局常务委员会	提出加快5G网络、数据中心等新型基础设施建设进度。
4月20日	国家发改委新闻发布会	新型基础设施主要包括3个方面内容：一是信息基础设施，主要是指基于新一代信息技术演化生成的基础设施；二是融合基础设施，主要是指深度应用互联网、大数据、人工智能等技术，支撑传统基础设施转型升级，进而形成的融合基础设施；三是创新基础设施，主要是指支撑科学研究、技术开发、产品研制的具有公益属性的基础设施。
5月22日	《政府工作报告》	加强新型基础设施建设，发展新一代信息网络，拓展5G应用，建设数据中心，增加充电桩、换电站等设施，推广新能源汽车，激发新消费需求、助力产业升级。
12月22日	深圳《关于大力促进5G创新应用发展的若干措施》	从加快建设5G特色应用场景、着力推动5G应用技术创新等维度促进深圳市5G产业发展。

创新打造产业集群，引领行业高质量发展。2020年以来，国家及地方出台一系列政策促进开发区产业迈向中高端、加大开放创新力度、进一步激发企业创新发展活力。通过大力集聚高端创新资源、吸引培育一流创新人才、加强关键核心技术创新和成果转移转化等措施，着力提升开发区自主创新能力，致力于打造一批具有全球影响力的高科技园区。其中，国家高新区作为我国高新技术产业发展最为主要的战略力量，政策发展优势频现，4月30日，科技部火炬中心印发《关于深入推进创新型产业集群高质量发展的意见》，要求充分发挥国家高新技术产业开发区的产业聚集作用，按照“一区一主导产业”的布局方式，在现有创新型产业集群试点和培育基础上，重点建设100个国家创新型产业集群，以此深入实施创新驱动发展战略。

区域政策：紧跟区域发展战略，自贸区聚焦优势产业

把握区域发展战略，聚焦重点城市群。2020年4月，《2020年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》继续提出要加快发展重点城市群，并对不同城市群的发展节奏给出了明确意见，具体表现为：加快实施京津冀协同发展、长三角区域一体化发展、粤港澳大湾区建设、长江经济带发展、黄河流域生态保护和高质量发展战略；全面实施城市群发展规划，推动哈长、长江中游、中原、北部湾城市群建设取得阶段性进展，促进天山北坡、滇中等边疆城市群及山东半岛、黔中等省内城市群发展。

图：主要城市群规划定位



打造差别化自贸区，高质量发展优势产业。2020年以来国家批准推动多个自贸区建设，并赋予自贸试验区更大改革自主权，深入开展差别化探索，对标国际先进规则，加大开放力度，开展规则、规制、管理、标准等制度型开放。6月1日，国务院印发《海南自由贸易港建设总体方案》，在制度设计上强调以现代产业体系为支撑，大力发展旅游业、现代服务业和高新技术产业，不断夯实实体经济基础，增强产业竞争力。9月21日，国务院《关于印发北京、湖南、安徽自由贸易试验区总体方案及浙江自由贸易试验区扩展区域方案的通知》，其中，《中国（北京）自由贸易试验区总体方案》，努力建成贸易投资便利、营商环境优异、创新生态一流、高端产业集聚、金融服务完善、国际经济交往活跃、监管安全高效、辐射带动作用突出的高标准高质量自由贸易园区。随着自由贸易区的扩容，将不断促进这些区域的资本、技术、土地等资源进行重新分配；同时，也将持续吸引高端产业向自贸区汇集，为区域经济发展注入新的活力。

图：部分自贸区规划定位



2、市场特征：土地供求平稳增加，企业运营修炼内功

土地：推地力度平稳增加，楼面均价小幅下降

推地力度平稳增加，工业用地占比保持平稳。从总规模来看，2020年，全国300城共推出工业用地规划建筑面积9.6亿平方米，同比增长12.1%；共成交工业用地7.9亿平方米，同比增长5.6%，推出和成交较去年均平稳增长。从土地占比来看，2013-2020年，全国300城工业用地成交规划建筑面积占各类用地总成交面积的比例总体呈前增后稳的态势，自2016年到达阶段高点后，出现小幅下降，2018年回升至近7年高位，经历2019年小幅下降后，2020年再次回升至38%。工业用地成交楼面均价小幅下降，溢价率小幅上升。其中楼面均价为283元/m²，同比小幅下降0.8%；溢价率为1.5%，较2019年上升0.1个百分点；土地出让金为2509.9亿元，同比增长9.4%。

图：2013-2020 年全国 300 城工业用地推出、成交及成交占比情况



资料来源：CREIS 中指数据

企业：提升园区运营水平，互补合作推进资源整合

整合内外部研究资源，聚焦创新型产业研究。产业地产运营商围绕前瞻布局、系统规划的发展理念，注重研究平台和机制建设，研究方向紧扣当下产业发展脉搏，做到引领式的产业定位，为园区运营把好方向。一方面，整合内外部品牌资源，建立多方合作研究机制，发挥利用各方研究优势，既总结自身发展经验又补充外部研究咨询机构研究成果，同时参考借鉴国外发展成果，全方位做好做全做深产业定位研究；另一方面，通过对经济发展、产业政策、科技创新技术等方面研判，把握产业转型升级脉搏，尤其注重对新基建、新经济等国家鼓励的创新型产业的研究，推动产业结构科学升级。如星河产城研究院拥有金三角资源体系，含院士级导师、产业地产界大咖智库；全国战略合作智库机构、粤港澳大湾区产业研究联盟；星河投融资资源及产业联盟资源库，覆盖战略合作资源、产学研资源、产业发展资源。

数字化赋能产业招商，智慧招商、云招商、产业链招商成趋势。招商和服务是产业园区运营的核心，招商解决了企业“招进来”的问题，而服务解决企业“活下去、活得好”的问题。招商是产业地产成功发展的前提，成功的招商为园区高效运营提供保障，服务是保障企业高质量运营的关键，优质的园区服务增加招商吸引力，两者相辅相成。2020 年，产业地产运营商适应新的市场形势，探索智慧招商、云招商、产业生态链招商，进一步丰富园区服务体系，更好地满足对接企业需求。如中新集团利用大数据工具扩展招商工作平台，开发“中新产业云平台”线上招商工具，同步提升线上线下招商能力。华夏幸福与麦当劳中国及其四大供应商、孝感市孝南区人民政府签约，将在湖北汉孝产业地产打造供应链智慧

产业园，此次合作将在孝感打造全球知名的都市食品产业集群，以先进产业集群助推区域经济高质量可持续发展。

图：产业地产运营商招商三大趋势



打造立体化园区服务体系，全方位精准对接企业需求。2020年，产业地产运营商想企业所想，急企业所急，积极改善园区环境，提升信息化水平，建立立体化服务体系，助力园区企业高质量发展。一方面持续加强园区功能建设，从基础设施和信息化平台建设着手，提升园区环境和服务效率，给企业带来更加便捷、智慧化的运营体验；另一方面围绕产业链发展所需，构建包括产业孵化、金融支持等在内的全周期全方位的产业发展协助体系，帮助企业应对疫情冲击，在逆境中实现高质量经营。如张江高科通过产业孵化、金融支持、构建信息平台等措施，打造全价值链服务生态。

资源整合优势互补，增强综合服务体验。一方面，产业地产运营商之间强强合作发挥各自优势，实现互补式、共赢式发展。不同的产业地产运营商在建设、招商、运营等方面逐渐形成了差异化的竞争优势，通过合作将实现产业生态、运营服务、区域布局等环节互补式发展，弥补合作双方各自短板，形成“1+1>2”的发展合力。另一方面，产业地产运营商牵手产业龙头企业，量身定制产业发展空间。运营商与产业龙头企业合作，一方面可以发挥龙头企业招商拉动作用，实现产业链上下游企业聚集发展；另一方面可以打造符合特定行业和企业发展特色的园区环境和服务体系，提升产业地产运营质量。

行业：REITs 稳步推进，持续规范产业用地

基础设施 REITs 稳步推进，丰富融资渠道。2020 年 4 月 24 日，中国证监会、国家发展改革委印发《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》，提出鼓励信息网络等新型基础设施，以及国家战略性新兴产业集群、高科技产业园区、特色产业园区等开展试点。多地相继出台细则推进 REITs 发行落实工作：9 月，北京市发展和改革委员会等六部门联合印发《关于支持北京市基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）产业发展的若干措施》，主要围绕产业要素、产业生态、政策保障等方面提出 12 条政策措施，以集中力量打造一批辐射全国的规模化、专业化的基础设施 REITs 运营管理龙头企业。随着上市通道打开及 REITs 工具的逐步完善，具有成熟运营项目的运营商将拥有更多的融资、变现渠道，在市场竞争中将赢得先机。

图：园区上市及 REITs 发行相关政策



规范产业用地，引导精细化运营。2020 年我国不断规范产业用地政策，通过土地政策的调整助力产业结构优化升级。2020 年，国家和地方政府为规范产业用地使用行为，提升用地效率，出台了大量的有关工业用地创新、集约、高效利用的新政。如 2020 年 5 月，国务院发布《关于授权和委托用地审批权的决定》，在 8 个省（市）试点委托当地政府批准永久基本农田转为建设用地和国务院批准土地征收审批事项。广州市出台工业产业区块划定成果；杭州市出台产业项目用地守则。这些均要求产业新城运营商优秀品牌不断提升项目运营管理能力，提升

产业招商质量和新城建设水平，以提高新城的综合价值，赋能区域经济社会发展。

3、趋势展望：聚焦优势产业，健全服务体系

产业：聚焦新经济，促区域产业升级

对于产业地产运营商来说，产业的选择应该从国家产业发展战略角度出发，选择发展前景广阔的产业。全球新冠肺炎疫情对经济发展影响深远，基于数字技术和网络生态的新经济因具备超越空间局限性的特点获得爆发性增长，成为经济增长的新亮点。“新基建”是新经济、新业态的基础设施，“新基建”作为稳增长、调结构的重要利器，成为行业风口。

企业：建立全生命周期产品服务体系，数字化提升运营水平

图：全生命周期服务体系



企业需持续完善升级全周期产业发展服务能力。从产业研究、技术转化、产业孵化、交流培训、金融支持、上市辅导、法律援助等一系列产业发展关键环节入手，构建专业的产业服务能力和团队，形成对目标产业的全链条服务体系，成为企业发展好帮手的同时，扩大园区增值服务收入。

搭建数字化运营平台，提升园区运营效率和体验。随着 5G、大数据等新一代信息技术应用逐渐丰富，园区运营数字化、智慧化潮流已经到来，通过场景挖掘及客户需求解析不断提升园区数字化水平，创新打造园区服务平台、运营管理平台、数字孪生、产业发展平台、招商服务平台和金融服务平台，将有利于园区高效运营并提升入驻企业满意度。

来源：中指研究院