



China Index Academy  中指

产业地产市场月度报告

2021年2月



中指研究院

中指研究院

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：印发国家综合立体交通网规划纲要

发改委：建立东北振兴省部联席落实推进工作机制

此外，**上海、浙江**等部门或省份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：1-2月土地推出面积同比稳定增长,成交面积同比下降；2月土地推出面积同环比均下降，土地成交面积同环比均下降

价格：1-2月成交楼面均价同比增长，2月成交楼面均价同比增长，环比下降

溢价率：2月工业用地溢价率环比增长

企业 动态

普洛斯：2020年全球新开工项目560万方

联东U谷：与长春宽城区政府完成云端签约

此外，**中电光谷、中新集团**等均有产业发展新动向，本期月报将逐一剖析点评

政策动向

中共中央、国务院：印发国家综合立体交通网规划纲要

发改委：建立东北振兴省部联席落实推进工作机制

发改委：推动虹桥国际开放枢纽建设

上海：加快新能源汽车产业发展

浙江发改委：推动浙江省现代物流业发展

湖北政府办公厅：推动光谷科技创新大走廊发展

中共中央、国务院：印发国家综合立体交通网规划纲要

2月24日，中共中央、国务院印发《国家综合立体交通网规划纲要》，《纲要》预计2021至2035年旅客出行量（含小汽车出行量）年均增速为3.2%左右，预计2021至2035年全社会货运量年均增速为2%左右，邮政快递业务量年均增速为6.3%左右。

国家综合立体交通网2035年指标

序号	指 标	目标值	
1	便捷 顺畅	享受1小时内快速交通服务的人口占比	80%以上
2		中心城区至综合客运枢纽半小时可达率	90%以上
3	经济 高效	多式联运换装1小时完成率	90%以上
4		国家综合立体交通网主骨架能力利用率	60%—85%
5	绿色 集约	主要通道新增交通基础设施多方式国土空间综合利用效率提高比例	80%
6		交通基础设施绿色化建设比例	95%
7	智能 先进	交通基础设施数字化率	90%
8	安全 可靠	重点区域多路径连接比率	95%以上
9		国家综合立体交通网安全设施完好率	95%以上

点评与启示：《纲要》着力推动交通运输更高质量、更有效率、更加公平、更可持续、更为安全的发展，发挥交通运输在国民经济扩大循环规模、提高循环效率、增强循环动能、降低循环成本、保障循环安全中的重要作用，为全面建设社会主义现代化国家提供有力支撑。

发改委：建立东北振兴省部联席落实推进工作机制

2月9日，发改委印发《关于建立东北振兴省部联席落实推进工作机制的通知》，在国务院振兴东北地区等老工业基地领导小组下，创新建立东北振兴省部联席落实推进工作机制。

主要职责

推动落实党中央、国务院关于东北振兴的决策部署，提出完善东北振兴政策举措的建议

加强对东北振兴重点政策、重点工作、重点项目实施进展情况的督促检查



协调解决东北振兴体制机制创新、对外开放合作、重大项目建设等方面问题

点评与启示：新机制将加强对东北振兴工作的统筹协调和督促落实，促进东北地区经济、产业高质量发展，为东北振兴做好相应组织保障。

发改委：推动虹桥国际开放枢纽建设

2月22日，发改委印发《虹桥国际开放枢纽建设总体方案》，《方案》旨在高水平规划建设虹桥国际开放枢纽，促进长三角地区深化改革、协同开放。

建设高标准的国际化中央商务区

全面提高综合交通枢纽管理水平

构建高端资源配置国际贸易中心新平台

构建国际会展之都的重要承载区、建设富有特色的现代服务业集聚区、构筑总部经济集聚升级新高地、厚植国际人才优势

办好中国国际进口博览会、高水平打造虹桥国际经济论坛、创新发展新型国际贸易、集聚高能级贸易平台和主体、促进金融与贸易深度融合

强化国际航空运输服务功能、共建跨区域轨道交通网、加快港口集疏运体系建设

点评与启示：《方案》旨在着力推动建设国际化中央商务区，着力构建国际贸易中心新平台，着力提高综合交通管理水平，着力提升服务长三角和联通国际能力，以高水平协同开放引领长三角一体化发展。

上海：加快新能源汽车产业发展

2月7日，上海市人民政府办公厅印发《上海市加快新能源汽车产业发展实施计划（2021—2025年）》，《计划》指出到2025年，本地新能源汽车年产量超过120万辆；新能源汽车产值突破3500亿元，占全市汽车制造业产值35%以上。

重点工作

健全制度体系，支持产业创新

完善基础设施体系，落实
新型基础设施配套保障



加强关键共性技术研发，持续提升产业基础能力

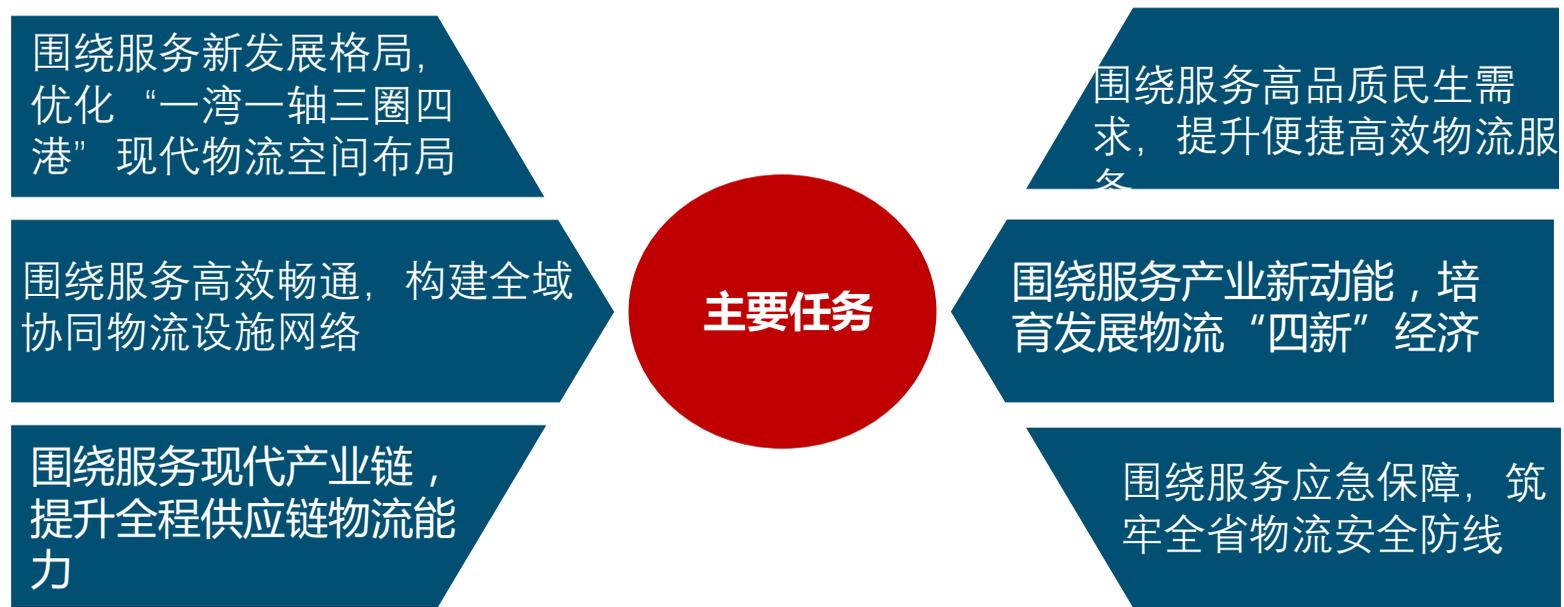
打造布局合理、层次分明、互融共生的产业生态

构建绿色交通能源体系，推动
新能源汽车与交通融合发展

点评与启示：《计划》细化了上海市新能源汽车发展目标、发展路径，将有效加快上海市新能源汽车产业发展，增强本地新能源企业市场竞争力。

浙江发改委：推动浙江省现代物流业发展

2月1日，浙江省发改委公开征求《浙江省现代物流业发展“十四五”规划（征求意见稿）》意见，《规划》旨在指导“十四五”时期浙江省物流业实现更高质量发展。

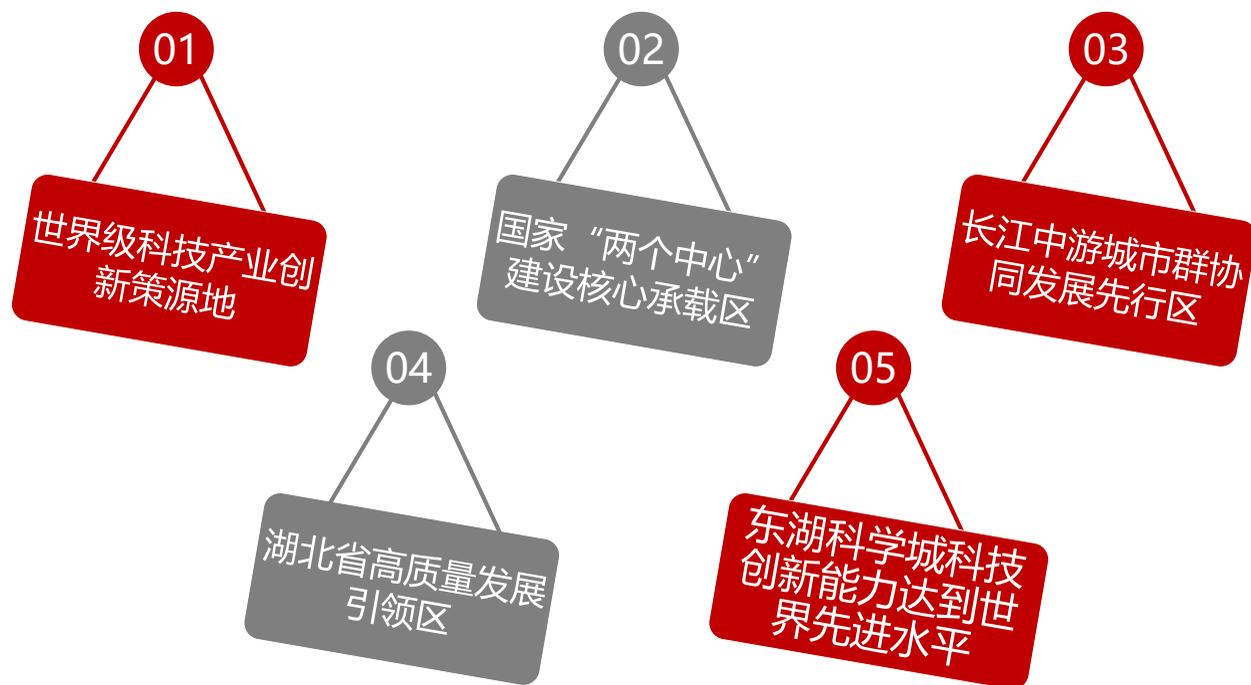


点评与启示：《规划》着力浙江省物流行业“筑格局、强设施、提效率、增动能、强保障、优政策”，加快构建立足长三角、辐射全国、链接全球的现代物流服务体系。

湖北政府办公厅：推动光谷科技创新大走廊发展

2月4日，湖北政府办公厅印发《光谷科技创新大走廊发展战略规划（2021-2035年）》，《规划》旨在加强光谷科技创新大走廊发展顶层设计和规划引领，明确战略定位、发展目标、空间布局、主要任务和保障。

战略定位



点评与启示：《规划》将促进光谷大走廊按照“一核一轴三带多组团”布局，构建国际化、市场化、专业化发展机制，突出“科创+产业”，以东湖科学城为核心，集聚高端创新要素，完善区域创新体系。

PART 2

工业用地市场

供求  1-2月土地推出面积同比稳定增长,成交面积同比下降;2月土地推出面积同环比均下降,土地成交面积同环比均下降

价格  1-2月成交楼面均价同比增长,2月成交楼面均价同比增长,环比下降

溢价率  2月工业用地溢价率环比增长



中指研究院



中指研究院

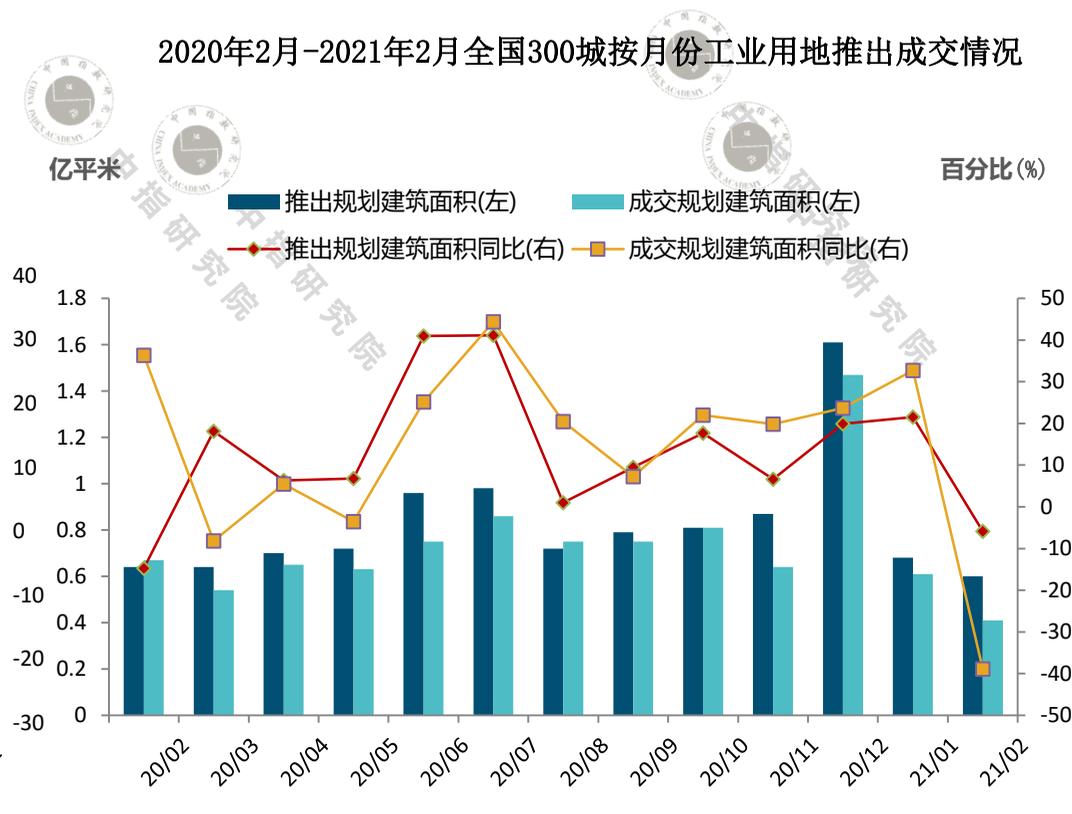
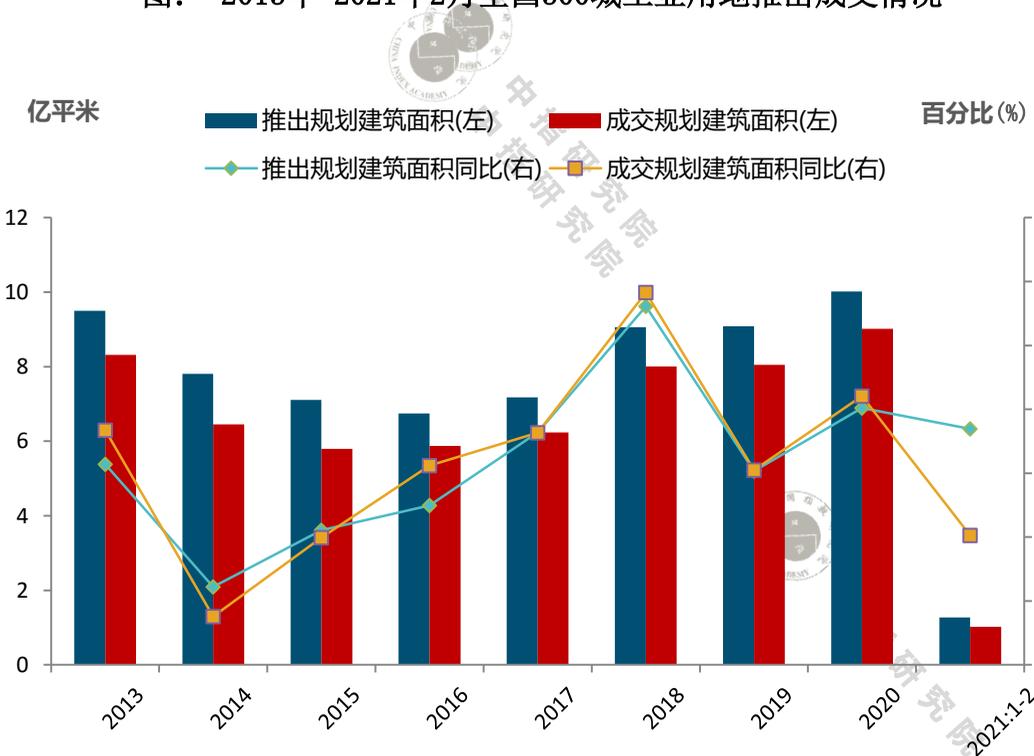


供求：1-2月土地推出面积同比稳定增长,成交面积同比下降；2月土地推出面积同环比均下降，土地成交面积同环比均下降。

1-2月土地推出面积同比增长，成交面积同比下降。2021年1-2月，全国300城共推出工业用地1.27亿m²，同比增长6.94%；同期全国300城共成交工业用地1.02亿m²，同比下降9.76%。单月来看,2月，全国300城工业用地推出0.60亿m²,同比下降5.86%，环比下降5.99%；成交0.41亿m²，同比下降38.92%，环比下降26.00%。

图： 2013年-2021年2月全国300城工业用地推出成交情况

2020年2月-2021年2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

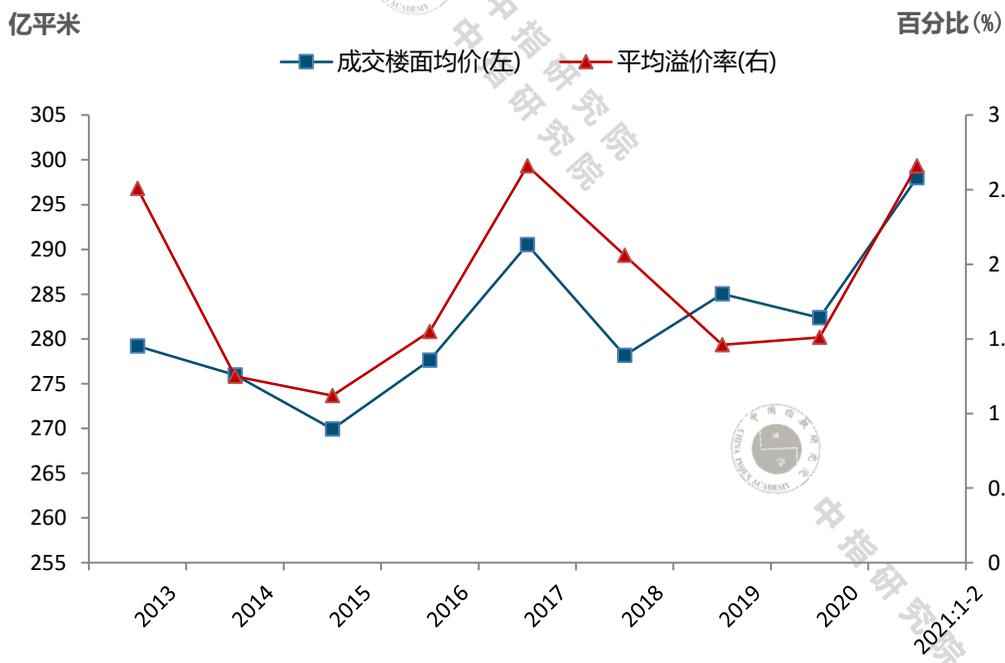


价格：1-2月成交楼面均价同比增长，2月成交楼面均价同比增长,环比下降。

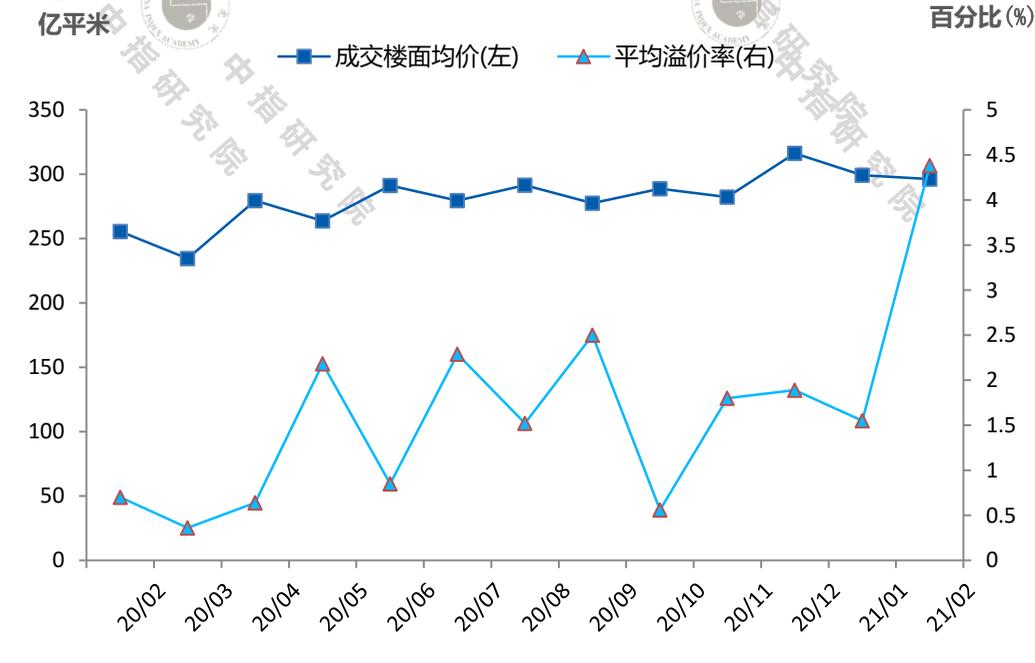
1-2月成交楼面均价同比增长，2月成交楼面均价同比增长,环比下降。 2021年1-2月，全国300城工业用地成交楼面均价297.99元/m²，同比增长13.36%；单月来看,2月，全国工业用地成交楼面均价为296.13元/m²，同比增长15.94%，环比下降3.25%。

2月工业用地溢价率环比增长。 2021年1-2月，全国300城工业用地平均溢价率为2.66%，较上年同期增长1.31个百分点。2月，全国300城工业用地溢价率为4.38%，较上月增长3.68个百分点。

图： 2013年-2021年20月全国300城工业用地成交楼面均价及溢价率



图： 2020年2月-2021年2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



中指研究院



中指研究院



中指研究院

PART 3

企业动态

1. 普洛斯：2020年全球新开工项目560万方
2. 联东U谷：与长春宽城区政府完成云端签约
3. 中电光谷：与成都新都区签订战略合作协议
4. 中新集团：拟组建苏滁产业基金
5. 京东物流：启动IPO，估值高达400亿美元
6. 星河控股：牵手Costco，落地华南区域总部

普洛斯：2020年全球新开工项目560万方

2月4日，普洛斯宣布，2020年其物流基础设施板块租赁及开发业务均创下新高，过去12个月，全球新签租约及续租总面积达2,270万平方米，同比增长57%。同期，新开工项目总面积达560万平方米，涉及总投资额53亿美元，同比增长75%。

中国区



2020年签约总面积达1,870万平方米，比2019年增长53%

日本区



截至2020年底，新签租约和续租总面积为160万平方米，同比增长约60%

欧洲区



于2020年，欧洲新开工项目总投资额达8.13亿美元，同比增长113%

巴西区



2020年租赁总面积达110万平方米，是2019年的两倍

点评与启示：在疫情下，普洛斯业务取得强劲增长，一方面，得益于物流地产景气的发展前景，另一方面，也展现了普洛斯在物流地产领域的经营实力。

联东U谷：与长春宽城区政府完成云端签约

2月4日，北京联东投资（集团）有限公司在长春“四大板块”产业布局网上推介会暨项目云签约仪式上，与宽城区政府云端签约联东U谷产业园区项目。

有望引入150家企业

IC装备制造企业



点评与启示：项目将助力宽城区持续做优“三大商圈”，做强“三大产业基地”，打造“三大中心”，加快推进长春北部核心区建设。

中电光谷：与成都新都区签订战略合作协议

2月8日，中电光谷与成都市新都区签订战略合作协议，并展开座谈。双方将聚焦油气服务、智能家居产业，深化在产业功能区、高品质科创空间建设运营的合作，助力新都区产业转型升级，实现政企合作共赢。

项目四大发展契机



成德同城化



成都大都市经济圈



成渝地区双城经济圈



大港区一体化建设

点评与启示：中电光谷将发挥在园区策划、开发、建设、运营方面的经验优势及全国的产业资源，创新合作模式，推动新都区产业升级和经济发展。

中新集团：拟组建苏滁产业基金

2月26日，中新苏州工业园区开发集团股份有限公司宣布，公司控股子公司中新苏滁（滁州）开发有限公司参与组建中新苏滁创新产业发展引导基金合伙企业（有限合伙），基金目标规模不低于10亿元，中新苏滁拟认缴出资不超过2亿元。

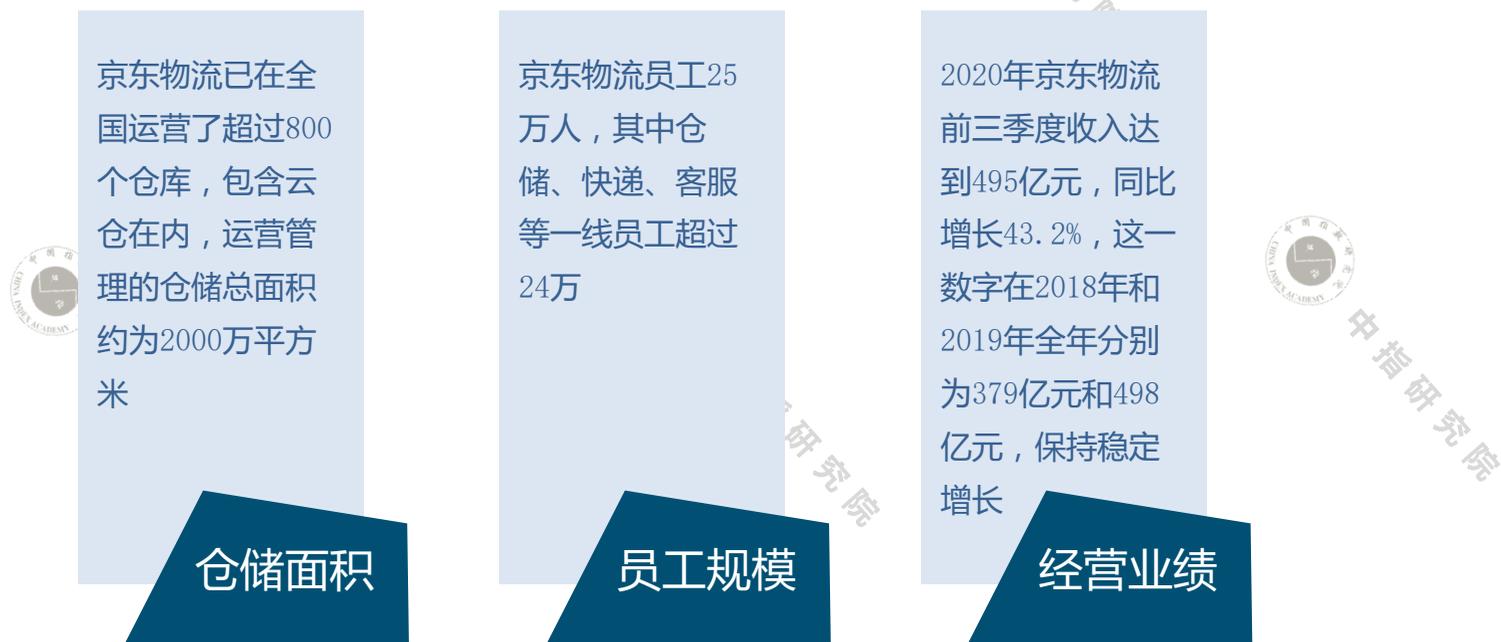
基金投资方向：



点评与启示：中新苏滁这一举措将进一步助力创新型产业集聚，完善服务链条，为相关领域企业带来金融支持，实现园区与入驻企业的共生融合发展。

京东物流: 启动IPO, 估值高达400亿美元

2月16日, 京东物流向香港联交所递交招股申请。这标志着京东物流正式启动IPO, 成为继京东健康、京东科技之后, 京东集团旗下进行IPO的第三家子公司。



点评与启示: 自2007年京东自建物流以来, 京东物流建立了包含仓储网络、综合运输网络、配送网络、大件网络、冷链网络及跨境网络在内的高度协同的数字化六大网络, 服务范围覆盖了中国几乎所有地区、城镇和人口。

星河控股：牵手Costco，落地华南区域总部

2月26日，星河控股集团、深圳市政府、龙华区政府与全球第二大零售商Costco正式签订《土地成交确认书》和《产业发展监管协议》，Costco华南区域总部进入实质开发建设阶段。



点评与启示：星河与Costco再次强强合作，已按下发展的加速键，相信未来在城市运营引领者的道路上，星河将继续坚守正道经营，“先做稳，在做强、后做大”，在十四五高质量发展的浪潮中行稳致远。



中指研究院

谢 观 看
谢



中指研究院



中指研究院



中指研究院