



# 2021 中国产业新城运营商评价 研究报告



## 目 录

<b>一、研究背景与方法体系</b> .....	1
(一) 研究背景 .....	1
(二) 研究方法体系 .....	1
<b>二、主要研究成果</b> .....	7
(一) 综合实力评价结果 .....	7
(二) 分项评价结果 .....	8
<b>三、产业新城运营商发展特点分析</b> .....	15
(一) 产业发展能力分析 .....	15
(二) 城市建设能力分析 .....	21
(三) 企业经营能力分析 .....	24
<b>专题</b>	
<b>产城运营的城市机遇及发展趋势</b> .....	26

### 研究主持：

中指研究院

### 主要成员：

莫天全：中指研究院院长

黄瑜：中指研究院常务副院长、中国房地产 TOP10 研究组办公室主任

中指研究院：刘水、彭澧丽、古超、陶淑茹、孙小东、李彦、张冉、王怀泉、王琳、蒋金丽、高枫沐、叶知民、王琦、汪勇、黄秀青、李力、张化学、丁晓、樊朋飞、赵玉国、薛建行、黄雪、王玲、袁彬彬、姚一维、李宁、胡佳娜、石蕊、高院生、唐爽、唐懿、朱晶晶

## 一、研究背景与方法体系

### （一）研究背景

2020年，受疫情防控常态化和经济压力加大影响，我国产业转型步伐加快。在此背景下，以数字经济、智能制造、新材料等为代表的战略性新兴产业，成为拉动我国经济增长的新引擎。与此同时，城市群、都市圈作为我国最具代表性和发展潜力的区域，在区域一体化发展的加速深化下，内部逐渐形成完整互补的产业链，实现区域产业结构优化与空间的协同发展，塑造了区域协同发展新格局。

2021年3月，“十四五”规划纲要明确指出，坚持把发展经济着力点放在实体经济上，加快推进制造强国、质量强国建设，促进先进制造业和现代服务业深度融合，强化基础设施支撑引领作用，构建实体经济、科技创新、现代金融、人力资源协同发展的现代产业体系。报告同时提出实施创新驱动、区域协调以及乡村振兴等发展战略，发展壮大城市群和都市圈，分类引导大中小城市发展方向和建设重点，形成疏密有致、分工协作、功能完善的城镇化空间格局。4月，发改委印发《2021年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》，强调增强城市群和都市圈承载能力、促进大中小城市和小城镇协调发展等，这些均为产业新城的发展提供了更大的发展契机。随着产业新城发展规模的不断壮大，项目运营的成功与否直接决定了项目未来的发展态势，因此优秀产业新城运营商的发展经验更值得借鉴。

在此背景下，中指研究院以客观、公正、准确、全面的研究原则，连续第六年开展“中国产业新城运营商评价研究”，我们进一步优化适用于国内产业新城运营商发展特色的研究方法和评价指标体系，从产业发展、城市建设、企业经营能力三方面进行综合评价，结合大数据方法，发掘国内综合运营实力强、创新能力突出、成长潜力大的产业新城运营商。我们希望通过总结其成功运营的核心价值要素，推广优秀产业新城运营商的发展经验，发挥其在中国产业转型升级中的标杆示范作用，为政府、业界提供更多参考依据及经验借鉴，进一步推动行业发展。

### （二）研究方法体系

当前，我国新城新区的数量众多、发展程度良莠不齐，而产业新城发展成败的背后，运营商在其中发挥着不可忽视的作用。以往国内外园区开发主体的评价仅是围绕产业园区开发商进行的，产业新城运营商的评价研究尚属空白。基于此，2016年，中指研究院首次提出并建立产业新城运营商综合实力评价体系，2021年，我们进一步优化适用于国内产业新城运营商发展特色的研究方法和评价指标体系，以期能成为检验现有运营商实力的标尺，亦能够为行业各类参与主体提供参考依据，进一步推动产业新城建设的长足发展。

#### 1. 研究对象

##### （1）产业新城样本项目筛选

针对研究对象，我们认为产业新城运营商的核心价值仍体现在其所运营的产业新城项目上，特别是相对于企业来说，项目的筛选、观测更加直观和清晰，因此我们选择从产业新城项目入手去寻找符合研究标准的运营商样本。

基于大量的理论研究和实践观察，我们认为产业新城是在市场化运营机制主导下，受中心城市或中心城区辐射并对其

产生反磁力作用的、集良好产业基础及完整城市服务功能于一体的宜居宜业新城。因此，对于产业新城项目的筛选我们设立以下 3 个标准：

基于以上 3 个标准，我们对全国范围内主要的新城新区进行筛选，并以行业专家及中指研究院各地方分院推荐的优秀项目作为补充，同时，在后续研究中不断查漏补缺。在 2021 年的研究中，我们继续优化样本项目，最终筛选出 98 个项目作为产业新城研究对象。

01 以市场化运营机制为导向；

02 受到中心城市或城市中心的辐射带动，并能够对中心城市或城区中心产生反磁力作用；

03 产业新城除了具有良好的产业基础外，还要具备完整的城市服务功能，并以实现产城融合为目标。

## （2）新城运营商研究对象的确定

一方面，通过筛选出的产业新城项目，我们深入发掘其背后的开发运营主体；另一方面，根据我们对产业新城运营商的定义来确定研究对象，即产业新城运营商是以开发运营产业新城为发展方向，提供专业化、市场化的服务平台，为产业新城的规划、投资、运营、管理等提供一体化解决方案的实体企业。

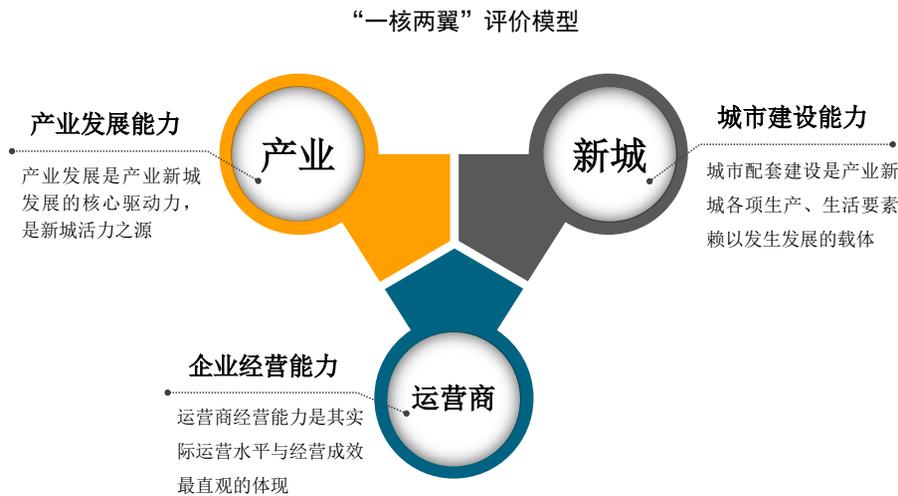
综合以上两方面的考量，我们在上一年度研究样本的基础上，继续丰富了研究样本，最终确定了东湖高新、湖北高投、华南城、启迪协信、上海临港、市北高新、苏州高新、泰达控股、天安数码城、张江高科、招商蛇口、中新集团、中国五矿、中国宏泰、中国金茂等 62 家企业作为产业新城运营商评价的研究对象。在产业新城运营商评价研究中，我们希望竭尽所能列出全部符合产业新城标准的项目，但可能仍无法避免遗漏部分研究标的。此外，部分尚处于开发初期的项目也未纳入本期研究样本。另外，虽然市场化机制主导的企业更加高效灵活，而且在未来将占据产业新城发展的核心地位，但这并不意味着只有民营资本主导的运营商才能进入研究样本，一些以园区开发起步的国有背景运营商不仅在开发经验以及资源利用方面更具优势，也较为注重城市配套的规划建设，并逐步引入市场化运作模式，因此也进入了本次研究的样本范围。此外，虽然部分企业并没有明确提出建设产业新城的概念，但根据我们对产业新城运营商的理解并结合实际情况，也将这部分企业列为研究对象。

## 2. 评价模型及指标体系

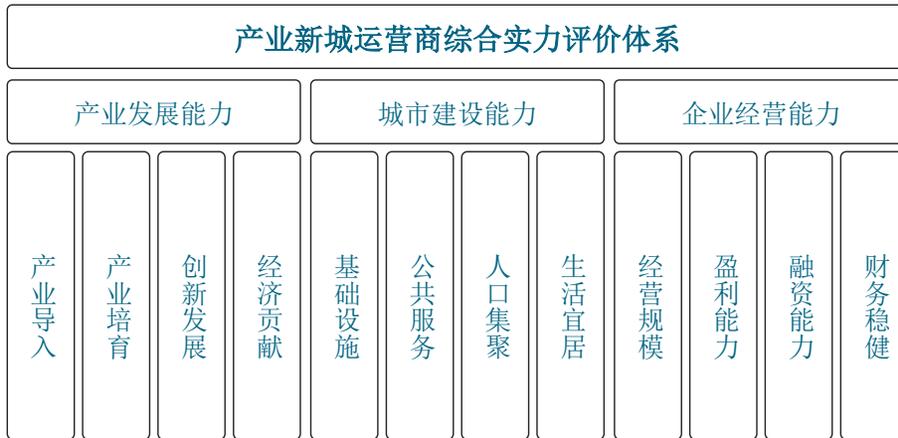
（1）在评价模型的构建过程中，中指研究院始终围绕“产业新城运营商评价”的核心目标，依据国内外行业理论研究经验及我国产业园区、产业新城发展实践，搭建形成评价体系的雏形，在此基础上，通过大量的产业新城运营商及代表项目调研，对反映核心要素的评价体系进行了反复验证和修正。

（2）2016 年 3 月 1 日，我们召开了“中国产业新城运营商评价研究成果”鉴定会，邀请 16 位行业专家对评价体系进行鉴定，并在综合各位专家意见的基础上完善修改，最终形成产业新城运营商评价体系。

(3) 我们独创性地建立“一核两翼”评价模型，以此评价各产业新城运营商的综合实力。其中，“一核”指我们评价的核心主体，即产业新城运营商；“两翼”指运营商最重要的两个核心能力，即产业发展能力和城市建设能力，其中产业发展是产业新城的核心驱动力，是新城活力之源，而城市配套建设是产业新城各项生产、生活要素赖以发生发展的载体；同时，运营商经营能力是其实际运营水平与成效最直观的体现，与前面两个方面相辅相成，共同反映产业新城运营商综合实力。



(4) 依据国内外行业研究理论经验及我国产业园区、产业新城发展实践，我们梳理提炼出现阶段行业关注及实际应用的关键指标，围绕产业发展能力、城市建设能力及企业经营能力三个方面进行构建产业新城运营商评价体系，包括 13 项二级指标以及 30 余项三级指标。我们对反映核心要素的评价体系和具体指标进行了反复验证和修正，并吸纳专家鉴定会上各位权威专家的中肯建议，在全面性、客观性、科学性、可行性原则的指导下，搭建形成“中国产业新城运营商综合实力评价体系”。近年来，随着行业的不断发展，越来越多的产业新城运营商注重资产运营效率的提升。2021 年，我们在继承上一年研究方法、评价指标体系、研究成果以及经验的基础之上，并结合更加丰富的产业新城运营商及代表项目的交流，进一步优化了产业新城运营商研究方法和评价指标体系，如 2020 年，证监会和发改委联合发布了《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》，聚焦优质项目的稳定性。因此，我们在项目评价中，新增了“经营现金流量净额”指标，以反映产业新城的市场化运营能力。



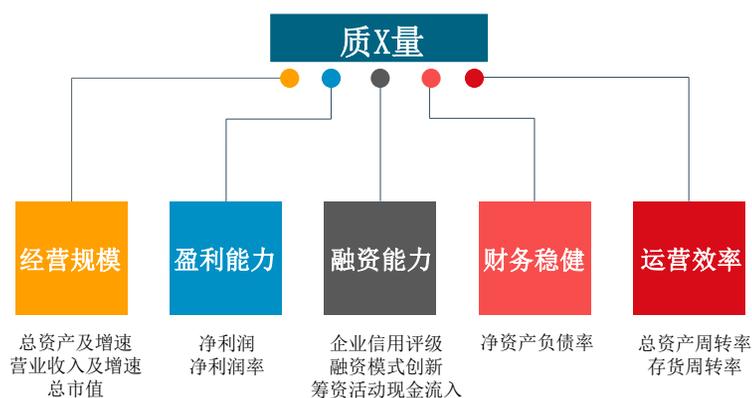
**产业发展能力：**产业的健康发展是产业新城的灵魂，优秀的产业新城自有其一套完整的产业生态系统。在评价运营商产业发展能力时，我们以产业开发与运营流程为切入点，从产业导入、产业培育、创新发展三个方面出发，最终以产业发展对所在区域或城市的经济贡献为落脚点，全面评价运营商产业发展能力。



**城市建设能力：**产业新城的“城”是其开展一切生产、生活活动的载体，评价运营商的城市建设能力时，我们首先对产业新城内基础设施以及公共配套的完善程度进行评价；同时基于园区对人口的吸纳程度以及生活宜居性，衡量产业新城运营商满足人们生活需求、提升居民生活水平的能力。



**企业经营能力：**从评价企业运营的“量”和“质”两个基本要素来看，需在兼顾经营规模的同时保证运营绩效，另一方面在争取成长速度的同时保证财务稳健，同时考虑到产业新城项目的开发周期长、资金需求量大，极为考验运营企业的融资能力，因此将企业经营能力分解为“经营规模”、“盈利能力”、“融资能力”、“财务稳健性”、“运营效率”五个部分。



考虑到运营商的产业发展能力和城市建设能力更多的是从其具体运营的产业新城项目中体现出来，因此，在评价这两方面能力时，从运营商的产业新城项目入手，每家运营商挑选 1-3 个典型产业新城项目，并赋予项目不同权重，从项目的运营数据来评价运营商的产业发展和城市建设能力。至于企业经营能力，则直接分析运营商财务数据，同时考量其信用水平、合作模式创新等方面，综合评价其经营能力。

### 3. 数据来源

本次研究的资料及数据一方面通过公开渠道获取，同时为了夯实数据研究根基，中指研究院组织总部及各地机构数十位分析师，对全国范围内 41 座城市、102 个产业新城项目及 62 家运营企业进行调研，收集了大量的园区产值、产业导入、招商运营、新城建设等方面数据及调研资料，另有园内外入驻企业、就业员工调查问卷。在调研过程中，行业从业者丰富的专业知识以及对行业发展的思考使我们受益匪浅，他们对产业新城项目的一线运营经验反馈也为我们数次修正评价体系提供了重要参考。此外，我们还征询了部分行业专家的意见，他们从更加宏观和广阔的视角为我们的研究提出宝贵建议。



#### 4. 评价步骤

##### (1) 指标赋权

在运用指标体系进行评价时，需要使用科学合理的赋权方法对各个指标赋予不同的权重，为了克服不同赋权方法固有的缺陷，本次研究结合客观导向的因子分析法及主观导向的德尔菲法对评价体系各指标进行赋权，以使评价结构更具合理性和准确性。本次研究通过结合因子分析法和德尔菲法最终获得各指标权重。

##### (2) 指标的标准化处理

各项三级指标中，对于定量指标，由于各个指标单位不同，不能直接比较，需要对数据进行无量纲化处理，消除数据之间存在的差异，我们将数值标准化为 0 至 100，从而得到该指标的得分。对于定性描述型的指标，我们主要采用德尔菲法进行评价，各指标打分采用百分制。

##### (3) 计算综合得分

对三级指标进行加权平均计算得到各二级指标的得分，然后根据二级指标权重加权平均计算，最后获得各运营商综合实力评价结果。

## 二、主要研究成果

### （一）综合实力评价结果

从评价结果来看，行业竞争态势愈演愈烈，在新的行业参与主体加速涌入的同时，产业新城运营商也在发展模式和方向探索上愈加成熟。多数产业新城运营商在产业发展和产业转型升级上较去年有了进一步的提升。一些优秀的产业新城运营商始终坚持“以人为本”的理念，持续探索完善城市功能的抓手，提升产业新引力，助力产业转型升级，推动城市发展，为新时代城市建设提供源源不断的动力。在此基础上，我们发布产业新城运营商综合实力评价研究，持续挖掘行业标杆运营商发展模式、成功经验，为产城运营的各类参与主体带来更多的启发与借鉴，推动行业持续健康稳定发展。

2021 中国产业新城运营商综合实力 TOP10

企业名称
中新苏州工业园区开发集团股份有限公司
上海张江高科技园区开发股份有限公司
招商局蛇口工业区控股股份有限公司
启迪协信科技城投资集团有限公司
上海临港经济发展（集团）有限公司
深圳市星河产业投资发展集团有限公司
珠海华发城市运营投资控股有限公司
荣盛兴城投资有限责任公司
粤港湾控股有限公司
苏州新建元控股集团有限公司

从综合得分来看，**中新集团**、**张江高科**、**招商蛇口**综合实力位居前三。从 2021 年中国产业新城运营商综合实力评价研究结果来看，**中新集团**积极融入国家战略，不断借鉴创新、复制推广中新合作成功经验，确立了“立足苏州、深耕长三角、关注全国重点城市、适度探索‘一带一路’”的布局战略，将不断聚集园区开发运营的核心资源要素，强化高水平产城融合的战略平台建设，全面提升核心竞争力，致力成为中国园区开发运营领军企业。**张江高科**打造全生命周期的空间载体，为企业提供从孵化到产出全链条式服务，同时发挥国企在资金方面的优势，成立专项基金和项目直投，带动企业发展。**招商蛇口**聚焦产业园区，赋能产业，为企业提供人才、资金、技术全反面的支持，同时，在城市升级方面，注重教育和医疗方面的导入，争做美好生活的承载者。**启迪协信**响应国家号召，以科技资源聚集的产业高地为导向，建立五大城市圈新网点，为企业孵化、企业成果转化提供新动力。**上海临港**以国际高水平制造标准为目标，聚焦高端制造、智能制造，打造

以高端装备制造、新能源汽车制造、集成电路芯片制造为一体的世界级产业集群。**星河产业集团**战略布局粤港澳大湾区、长三角、京津冀、成渝经济圈等重点城市群，以“产·城·融·投”创新运营模式，致力打造“聚人才、集产业、共成长”的产业高地，聚焦高端装备制造、新一代信息技术、文化创意、生命健康、科技金融五大核心产业集群发展，实现与入驻企业、合作伙伴、区域经济社会的共创共享共赢。**华发城市运营**一方面继续深耕原有产城一体、产融结合的业务模式，另一方面，立足于珠海，整合集团内部资源，实现多元化发展，加快成果转化，推动产业升级。**荣盛产业新城**以“深耕、外拓、创新、合作”为发展理念，聚焦现有园区、新拓展园区、新业态三大核心业务，不断完善全生命周期运营体系，打造产业集聚、面向未来、智慧互联、宜业宜居的新家园和高科技企业孵化基地。践行集团的“3+x”战略完善服务体系，在园区建设上导入龙头企业，引进新兴产业企业入园，加快新型园区建设，不断探索产业和城市同步发展的新模式。**粤港湾控股**传承“以产促城、繁荣城市”的企业基因，成功战略升级和产业转型，全新定位为“新生态产城服务商”，聚焦粤港澳大湾区，以“产业引领”为发展理念，坚持以产促城，以城兴产，大力促进产城融合、城乡融合、乡村振兴。**新建元控股集团**依托自身“产城融合、集成服务”独有优势，开创“三位一体”的区域综合开发“新建元模式”，创新构建全程服务体系和新建元数字平台，成功布局六大“飞地”园区项目，成为复制推广、丰富扩展苏州工业园区先进经验的践行者。

## （二）分项评价结果

### 1. 特色运营商评价结果

2020年，随着越来越多的企业投入到城市更新和产业转型的建设中，产业新城步入了新的发展阶段。一方面，运营商整合现有资源，融合企业自身优势及企业发展战略，发掘运营商发展潜力，在原有产业基础上进行转型升级；另一方面，产业新城运营商积极拓展新领域，响应国家号召，引入国内外优质资源，发展新兴产业，多元化发展不仅为企业在运营中规避了风险，同时也为城市的可持续性发展打下基础。

通过研究，我们筛选出具有代表意义的特色产业新城运营优秀企业，这些企业在土地开发整理、产业招商、特色产业培育、城市建设等一个或多个领域表现突出，随着这些企业不断发展壮大，核心竞争力也将不断提升，发展潜力较大。

2021 中国特色产业新城运营优秀企业

企业名称	产业新城运营特色	企业名称	产业新城运营特色
新鸥鹏产业集团	特色教育小镇开发运营	宝能城市发展建设集团有限公司	产城综合运营
华南城控股有限公司	现代化综合商贸物流	上海市北高新股份有限公司	大数据云计算
天安数码城（集团）有限公司	创新企业生态圈运营	重庆高科集团有限公司	产业综合运营
四川恒邦双林实业集团有限公司	产城综合运营	苏州新区高新技术产业股份有限公司	产业综合运营
重庆融汇地产（集团）有限公司	温泉产业开发运营	鸿荣源置业集团（深圳）有限公司	产业综合运营

**新鸥鹏**专注于教育产业的发展，做到从教育中来，到教育中去，整合教育上下游资源，不断完善教育产业链，近年更是将教育与旅游有机结合，在多个项目中体现出宜学、宜游的理念，助推国内教育产业发展，实现科教兴国。**宝能城发**坚

持以产兴城的发展理念,围绕城市发展目标,发挥自身产业优势,秉承满足人民美好生活的目标,将产业和城市结合起来,打造生活宜居的城市配套,让城市和产业共同作用,在产业发展的同时促进城市进步。**华南城**致力于增加就业机会、推动区域经济发展,将区域经济发展和客户利益放在首位,通过整合当地零售、批发、电商资源,形成新业态,融合“一产、二产、三产”相关要素,形成集产业配套、生活宜居于一体的现代综合商贸物流城。**市北高新**以打造世界数据之都为目标,围绕产业运营、产业孵化和产业服务为核心业务,聚焦数字经济产业领域,借助资本力量投资孵化企业,确保企业能够孵化成功。**天安数码城**关注智慧园区和金融平台建设,运用智能化平台对孵化企业进行多维度观测,全生命周期的为企业提供服务,金控平台为企业发展、企业再投资提供了有力的输出,促进企业在园区茁壮成长。**重庆高科集团**以“打造卓越企业生态家园”为使命,坚持“产业承载商”和“园区运营商”基本定位,积极承担国企责任,竭诚服务政府、服务企业、服务社会。**恒邦双林集团**将产业与生态有机结合,以创新作为发展驱动力,不断进取,目前产业已覆盖产城、地产、文旅、教育四大领域,坚持以产业升级城市的发展战略,致力于提供产业发展和生态宜居共生的解决方案。**苏高新股份**响应国家号召,以创新地产、节能环保、战略性新兴产业为发展主线,辅以非银金融做支撑,形成独有的“3+1”模式,为培育高新技术产业和创造社会价值增添力量。**融汇集团**整合社会资源,以地产为载体,产业为依托,形成集地产开发、温泉运营、特色商业运营的“三合一”开发模式,助力区域经济发展。**鸿荣源**立足于粤港澳大湾区,深耕于粤港澳大湾区,历经多年发展形成集全产业链综合开发、商业运营、产业发展为核心的三大板块,经过不断摸索,总结出自身在大型连片开发、产业升级和 TOD 综合开发的优势,为城市可持续性发展打下基础。

## 2. 园区运营商评价结果

2021 中国产业园区运营商综合实力 TOP10

企业名称
北京联东投资(集团)有限公司
中节能实业发展有限公司
中南高科产业集团
苏州苏高新集团有限公司
亿达中国控股有限公司
金科产业投资有限公司
荣盛兴城投资有限责任公司
中国宏泰产业市镇发展有限公司
中电光谷联合控股有限公司
鼎颐文化旅游发展集团有限公司

产业园区作为产业发展的重要载体，既是地区经济发展的推动者，同时也是区域经济提升后的受益者。随着越来越多的企业进驻产业园区的开发中，一些在产业招商、产业培育以及发展理念上突出的企业开始涌现。通过研究，我们筛选出具有代表意义的园区优秀运营商，这些企业在环境保护、产业融合、产业培育等一个或多个领域表现突出，不断提升核心竞争力，未来发展潜力较大。

**联东集团**致力于打造最具影响力的产业服务平台，在园区打造上不断引进新兴制造产业企业和科技型企业，构建专业的园区运营服务体系，为中国实体经济发展贡献力量。**中节能实业**以保护环境、节能减排为己任，积极发展以绿色产业园、绿色商务园为载体的园区经济，在长期的发展和运营中确立了以“绿色园区开发、绿建科技服务、绿建运营服务”为目标的发展战略。**中南高科**是中国领先的以服务先进制造业为核心的产业园区开发及运营商，提供集产业研究策划、园区开发、产业资源导入及产业园综合运营服务于一体的综合服务。**苏高新集团**秉持“让城市生活更美好”的品牌理念，将业务领域聚焦城市运营、综合开发、产业投资三个方向，深度参与片区开发、教育医疗体育等设施代建、水务、物业、精品住宅、写字楼、商业综合体、主题产业园区等建设、运营与服务，为城乡建设发展、高端产业集聚、人民安居乐业提供综合高效的解决方案。**亿达中国**多年来深耕三大城市群及中西部经济活跃地区，秉承“以产促成，产城融合”的发展理念，结合智慧产业和企业 在园区开发、园区运营、工程建设、物业管理一系列优势，打造智慧城市。**金科产业**围绕智能制造、数字科技、健康科技、总部经济、文旅康养等产业，构建产业综合运营服务体系，同时整合国内外优质资源，强强联合，实现产业结构升级，打造中国一流的产业综合运营商。**中国宏泰发展**集健康、航空、工业设计、智能制造、新能源等新兴产业于一体，打造国内一流的产业市镇综合发展商，在战略极响应国家“一带一路”政策，借助自身商业运营优势，培育新兴产业，助推区域发展。**中电光谷**以中国电子网信产业资源为依托，以全生命周期园区运营服务为基础，打造以产业集群化、服务智能化、投资网络化为特征的产业资源共享平台。**鼎颐集团**以“美好生命、幸福生活”为品牌理念，致力于通过“大健康、大文旅、新教育、体验农业、生态住区”五大产业资源，打造全龄段、全维度、全周期的“颐客生活方式”。为中国家庭提供“身、心、智”一体化的美好生活场景及健康生活服务，成为健康生活服务行业的开拓者、创新者和引领者。

### 3. 城市运营优秀企业评价结果

2021 中国城市运营优秀企业

企业名称
中国金茂
中冶置业
鑫创科技有限公司
富康城控股
卓尔控股

近年来，国家多次发文促进劳动力等要素合理有序流动，强调新型城镇化建设要以放开放宽城市落户门槛为着力点，

促进人力资源优化配置，未来随着城市间落户门槛持续下降乃至取消落户门槛，人口以及人才流动将更加自由。在此趋势下，不同能级城市发展方向出现分化：一方面，一二线城市凭借经济、文化、科技、医疗、交通等方面的优势，在吸引全国或全省人力资源不断集聚的同时，面临着综合承载能力不足和资源配置效率不高的问题；另一方面，三四线城市受限于区位条件及资源禀赋，现有城市功能与居民对美好生活的向往出现“断层”。运营商以产城运营服务模式为突破口，以现代服务业运营为抓手，致力于入驻城市功能及形象焕新。

**中国金茂**以“释放城市未来生命力”为己任，始终坚持高端定位和精品路线，在以品质领先为核心的“双轮两翼”战略基础上，聚焦“两驱动、两升级”的城市运营模式，致力于成为中国领先的城市运营商。**中冶置业**全力打造以项目开发能力、资本整合能力、产业整合能力为基础的核心竞争力，坚持走精品化、专业化、品牌化的发展路径，全面布局三大经济圈热点城市，开创了统一品牌与区域化经营相结合的发展新纪元。**鑫创科技**专注于产城运营业务，在业内首提科技城市发展模式（IOD），构建了“海外创新中心—加速器—科技城市”的全链条孵化体系，提供科技城市规划-投资-建设-招商-运营一体化服务，在国家重要城市群和大都市圈的核心城市持续打造科技城市产品。**富康城控股**秉承“产城运营服务商”的战略定位，注重项目后期运营与服务，以现代服务业为核心，通过商业、酒店、办公、会展等经营性物业的自持运营，带动商贸零售、金融商务、旅游消费，助力解决城市空间结构、产业结构、社会结构共生发展。**卓尔控股**不断探索创新商业模式、发展壮大企业规模，自创立以来围绕三大产业生态，打造集先进制造业、现代服务业融合发展的综合型产业集团，为所在区域整体发展奉献企业力量。

#### 4. 产业项目运营评价结果

2021 中国产业运营优秀项目

项目名称
深圳·星河 WORLD
贵阳宝能国际会展城
中节能·湖州绿色智造生态科技城
启迪协信天津科技园
北京西国贸园区
龙港智造新城
中南高科·仲恺高端电子信息产业园
苏高新南大创新园
苏州 2.5 产业园
富康·金州体育城

产业运营项目同样作为产业发展的载体，在地区产业升级和树立城市良好形象上发挥着重要作用，因此产业项目的选择至关重要，优质的产业运营项目亦是区域发展的风向标。

**深圳·星河 WORLD** 是集产业、商务、居住、教育、购物、休闲等多种业态配套的产融联盟新城，园区占据福田 CBD、深圳北站商务区和坂雪岗科技城三角鼎立优势区位，定位“园区+金融”双闭环总部基地。项目全面建成后，将集聚超 2000 家企业，提供 7.5 万就业机会，创造年产值逾 1000 亿元，新增税收 100 亿元。**贵阳宝能国际会展城**位于国家级临空经济示范区，总规划面积 200 万 $m^2$ ，构建国际商务核心区、国际商务休闲区、高端生态居住区、多功能补充区、城市功能配套区五大功能板块，涉及国际会展中心、大数据科技园、五星级酒店、双语幼儿园、商业办公、高端住宅公寓等配套设施，打造地标级城市综合体。**中节能·湖州绿色智造生态科技城**是湖州市重点项目，项目自开工以来就制定了“三生融合”的发展思路，分别是生态山清水秀，生活宜居健康，生产集约高效，同时融合 EOD 城市开发理念，累计投资 600 亿元，着力打造湖州“两山一城”的绿色发展模式，为湖州绿色发展赋能。**启迪协信天津科技园**依托启迪协信集团的资本优势、人才优势和国际化视野，致力于为京津冀区域中小型科技创新企业搭建良好发展平台，为地方政府营造创新创业的产业氛围，形成全面的科技创新产业集群发展格局，使之成为环渤海湾的创新创业高地。**北京西国贸园区**以汽车服务基地为基础和依托，打造以汽车文化为龙头，以汽车后服务为拉动，以配套服务体系为支撑的汽车文化智慧生活小镇。同时提供商务写字楼租赁与企业创新创业孵化、餐饮、生活配套等服务。目前已初步形成聚集文化、科技、金融、互联网+等优质文化科技企业的融合产业园。**龙港智造新城**位于龙港新城产业聚集区，总占地面积 466 亩，总建筑面积 75 万 $m^2$ ，园区以印刷包装和塑料制品为产业发展战略，集高标准厂房、员工宿舍、配套商业、研发办公于一体，打造一站式产业运营平台。**中南高科·仲恺高端电子信息产业园**聚焦北斗、半导体、人工智能、物联网等电子信息新兴产业，大力发展涵盖电子信息产业的上下游配套环节，建设集生产制造、研发设计、中试成果转化、生产企业总部、产品展示和生产配套等功能区于一体，具有全球竞争力的电子信息产业高地。**苏高新南大创新园**位于江苏省中关村高新技术产业开发区，规划面积 609 亩，是苏高新集团改革重组后首个区外产业园项目。目前园区已入驻企业有 57 家，2020 年园内企业总产值超 15 亿元。园区集众创空间、孵化器、加速器全孵化链为一体，招商紧扣“环保、创新、科技”三大主题，深耕新能源、节能环保、高端制造三大产业，已建设成为了当地一处气质鲜明、配套齐全的产业发展“新风景”。**苏州 2.5 产业园**是苏州工业园区“积极培育新兴产业增长点”的重要载体，项目以发展高端制造业相匹配的第三产业为方向，45 万方体量汇聚创新型企业 200 家，建立和壮大特色新兴产业集群，打造“中国服务·苏州创新”的产业园品牌。**富康·金州体育城**项目规划面积 1900 亩，建筑面积 550 万方，总投资 120 亿元。是贵州省“5 个 100”工程中先期重点实施的 22 个特大型城市综合体之一。融金融商务、生活居住、商业购物、体育运动、休闲娱乐、文化教育、会议会展、公园游憩为一体，是富康第一个践行产城运营服务的项目。项目是从 2014 年进入开发阶段，本着“建设一个项目，带动一方发展，用心服务社会”的宗旨，规划“一轴两带”的空间布局，自持运营梦乐城、欢乐城、万湖汇，大商汇、印象兴义等核心商业街区 100 万方，运营状况良好。如今，金州体育城已经成为兴义城市建设的示范区，城市商圈的核心区，城市人流的聚集区，城市服务的集中区，城市繁荣的中心区。

通过研究分析，我们发现优质的产业新城项目更加注重产业发展趋势的把握，在项目前期选址时应对上位规划及产业发展方向进行预判，并且就如何进行产业定位及可能形成产业高地的区域进行思考。对于不同区域的项目要因地制宜，以便更好的融入当地的产业氛围，从而促成产业新城项目落地。

## 5. 综合商贸市场评价结果

商品交易市场是商贸物流的重要载体,对提振经济、扩大内需、推动商贸流通业发展以及产业振兴均有重要推动作用。过去一段时期,我国基本形成了城乡协调、区域协同、国内外有效衔接的商贸物流网络,一批综合商贸市场的建设为推动国民经济提质增效升级和平稳较快发展提供了有力支撑。在促进国内国际经济双循环大背景下,商品交易市场迎来广阔发展空间。“十四五”规划明确指出“鼓励商贸流通业态与模式创新,推进数字化智能化改造和跨界融合,线上线下全渠道满足消费需求”。因此,深化市场主体研究、把握行业发展脉络,对于科学把握商品交易市场运营规律、提升商贸物流产业具有重要意义。

中指研究院基于客观、公正、准确、全面的研究原则,开展中国综合商贸市场研究,从经营规模及效益、综合服务能力、创新发展能力、产业带动能力四个方面,挖掘适应经济高质量发展要求、规模绩效突出、软硬件设施完善、区域影响力大、对城市产业提升贡献大、在改革创新方面表现优异的综合商贸市场,总结其发展经验,以期能够给各类市场参与主体提供参考借鉴,提升行业经营水平。

2021 中国综合商贸市场 TOP10

项目名称
中国义乌国际商贸城
汉口北国际商品交易中心
俊发·新螺蛳湾国际商贸城
湖南高桥大市场
成都国际商贸城
贵阳西南国际商贸城
广州国际轻纺城
沈阳五爱市场
福建涵江国际商贸城
河北白沟国际商贸城

**中国义乌国际商贸城**是浙江义乌国际小商品城的主体部分,是义乌商城集团顺应国际化发展需求建造的全新理念的现代化专业市场,也是义乌建设国际性商贸城市的标志性建筑、小商品市场的现代化延伸。中国义乌国际商贸城自开业以来已建成五区,其中中国义乌国际商贸城一区市场是浙江省旅游局指定的购物旅游定点单位,被省工商局授予全省首个“五星级市场”称号;二区市场 2005 年通过了国家“AAAA”级旅游景点评审;四区市场是国内科技含量最高、国际化水平最高的商品批发交易市场之一,同时也是义乌小商品市场现代化的标志性建筑。

作为重要的全国性商贸物流节点城市之一，昆明致力于建设立足西南、面向全国、辐射南亚东南亚的区域性国际经济贸易中心，商贸物流产业发展举足轻重。**俊发·新螺蛳湾国际商贸城**地处昆明主城与呈贡新区的核心位置，项目拥有近330万方市场体量，拥有商户3万余户，直接就业人员约15万人，日均客流量约为30万人。辐射面遍及云南、四川、贵州、广西等省市，远达南亚、东南亚等片区。整个商品批发交易市场涵盖了近50个大类170万种商品，满足大型采购批发商和普通消费群体的需求。2020年9月15日，国家七部委联合发文正式批复昆明俊发·新螺蛳湾国际商贸城为全国第五批市场采购贸易方式试点。10月29日，昆明俊发·新螺蛳湾国际商贸城市场采购贸易方式试点完成“首单”首试，为全国第五批17个市场采购贸易试点城市“首票”转关出口业务。

**湖南高桥大市场**位于湖南省长沙市雨花区，是中国（湖南）自由贸易试验区长沙片区的重要区块，千亿级商贸产业集群、国家级“市场采购贸易方式试点市场”，占地面积1000亩，经营商户8000多家，经营从业人员超过20万，经营商品种类超过170万种，年人流量超过5亿人次，2020年交易额超1480亿元。高桥大市场深耕上下游渠道，走线上线融合、内贸外贸一体化、商贸产业联动的发展模式，构建了“高桥全球商贸价值共享平台”，服务中国以及全球的消费者、贸易商和生产商。高桥大市场以“国际高桥·世界商港”为战略愿景，以“品牌化、专业化、信息化、产业化、国际化”为发展方向，努力推动形成国内国际双循环新格局，发展成为“买卖全球”的现代化国际市场。

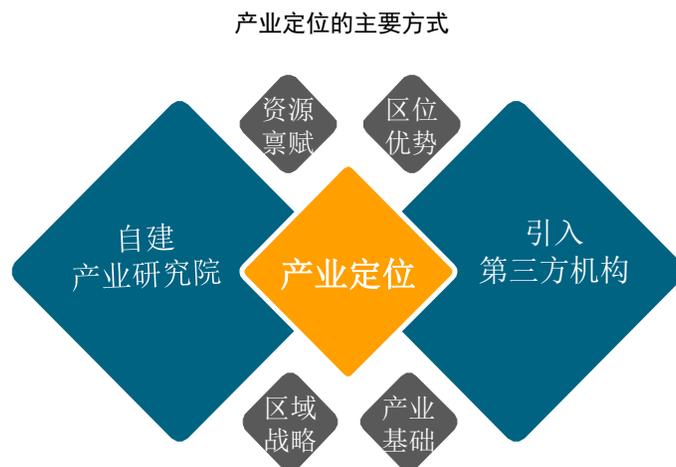
### 三、产业新城运营商发展特点分析

2020 年以来，为应对新冠疫情的冲击，提振国内经济，中央频发新基建、产业集群等利好政策，从政策层面彰显了我国对产业发展的支持力度，产业新城迎来政策发展窗口期；同时，全国 300 城工业用地推出、成交分别增长 12.1%、5.6%，市场仍存较大发展空间。2020 年，产业新城步入新的发展阶段，产业新城项目布局数据和质量都有了新的突破，我们以产业开发与运营流程为切入点，从发展能力、城市建设能力以及企业经营能力三个行业最关注的方面，对产业新城运营商的做法、特点趋势和经验教训进行系统的梳理。

#### （一）产业发展能力

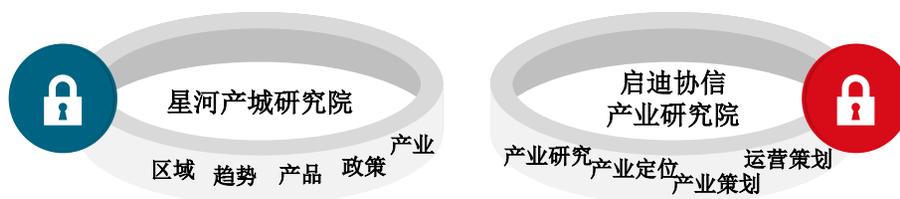
##### 1. 产业定位：自建研究院、引入第三方机构，科学谋划精准定位

从调研结果来看，产业新城运营商更加注重研究平台的打造，多数运营商成立了产业研究院，极少数运营商借助第三方咨询机构完成产业定位。在产业定位的过程中，运营商基于产业研究院在城市的产业基础、区位优势、资源禀赋以及区域战略等方面的研究成果，选定项目的主导产业、支柱产业以及基础产业等。



一方面，以星河产业集团、启迪协信为代表的运营商，借助产业研究院打造自身的研究团队，持续追踪产业发展趋势，打造专业级产业研究能力。星河产业集团旗下星河产城研究院，根据区域特色产业发展及自身资源沉淀，对产城综合体进行项目及产业定位，构筑战略性新兴产业和未来产业的集聚发展平台。2018 年，南京·星河 WORLD 落地南京玄武红山新城，打造以云计算、物联网和智能制造三大产业为主导，以高端服务业为支撑的“3+1”现代产业体系，加快南京产业转型升级。

部分自建产业研究院运营商



另一方面，以中新集团、荣盛产业新城为代表的运营商，与国内外知名规划院合作，同时打造专家级规划研究团队运筹帷幄。中新集团紧扣区域战略定位，依靠产业集群、地理位置、交通等区位优势，以产业提档升级为主导，确定产业新城项目定位，实现产业新城的可持续发展。中新集团围绕“长江经济带”和“长三角一体化”战略，布局了中新苏通、中新苏滁、中新嘉善等产城融合园区；围绕“一带一路”倡议，拓展了苏银产业园和缅甸新加坡工业园；围绕“新型城镇化”战略，拓展了海虞、凤凰、宿迁等项目；2019年，中新苏滁高新技术产业开发区、中新嘉善现代产业园被列入《长三角区域一体化发展规划纲要》，正式进入国家发展战略；2020年以来，为推进区中园建设，中新集团旗下中新智地集团为打造长三角一体化发展战略的新示范，新拓镇江、常州以及嘉善产业项目，分别打造高端装备产业园和智能制造产业园，助力区域转型升级。荣盛产业新城与第三方机构合作的基础上，依托国家产业发展战略，布局结合园区资源禀赋，整合优势资源，实现产业新城的项目规划。一方面，荣盛产业新城与国内外知名规划院合作，打造专家级规划研究团队运筹帷幄，紧抓政策落地机遇，快速推动规划编制及审批；另一方面，荣盛产业新城因地制宜紧随布局区域的社会、经济发展趋势和政府宏观策略，通过产业规划和概念规划深度融合，开展区域分析、产业分析、经济分析，精准定位园区未来产业发展方向。此外，荣盛产业新城已围绕新能源、电子商务、智能制造、生物医药、现代物流、汽车及零部件、绿色食品等涉及国计民生的重要领域，在香河、固安、兴隆、蔚县、唐山、淮北等园区打造数十个产业集群，产业资源优势凸显。

部分与第三方机构合作运营商



2021年是“十四五”开局之年，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新城研究，把握产业新城发展演变规律，结合政策导向，实现更精准的产业新城布局。一方面，产业新城运营商打造专业智库，深耕产业发展。其一，产业新城的打造并非一朝一夕就能实现，需运营商具备长期的研究积累，成立自己的智囊团队，运营商才能深耕行业发展逻辑，精准把握行业发展发向，在产业新城领域形成可持续研究。其二，产业研究平台在进行市场前置探索中，应紧扣国家战略指引，专注政策、经济、产业以及城市发展前瞻研究，助力运营商引领产业新城规划、策源产业新城创新发展，成功实现区域转型升级。另一方面，运营商需紧跟政策趋势，布局产业风口。其一，“十四五”规划纲要提出，要

深入实施制造强国战略、发展壮大战略性新兴产业、促进服务业繁荣发展、建设现代化基础设施体系。其二，区域发展规划更加注重区域间的协同一体，城市群、都市圈等将获得更大的发展空间。“十四五”规划纲要为产业新城发展指明了方向，园区运营企业应紧跟政策导向，把握区域发展机遇，关注战略性新兴产业，结合城市差异进行产业布局。

## 2. 产业招商：脱实向虚，大数据提升招商引资实效

2020 年，疫情打乱了运营商产业招商引资的计划和节奏，传统的招商方式受阻，政府出台各项政策鼓励企业上云、政务上云，开展“不见面招商”，打破空间和地域的限制。产业新城运营商积极响应，借助大数据、互联网等技术手段，搭建大数据平台，打通产业招商线上全流程操作，实现园区和企业的无缝对接。

一方面，运营商通过自建 APP，搭建产业云招商平台，实现线上咨询、项目考察、业务全场景展示等工作，大幅提高了产业招商的覆盖面与互动效率；另一方面，运营商持续完善线上产业服务体系大数据平台，打造良好的产业生态，助力产业招商。2020 年，部分产业新城运营商新拓项目招商完成率 60%，现有运营园区入住率持续保持在 70%-90%，部分成熟项目入住率达到 98%，塑造产业招商引资的标杆。

中新集团产业云平台



以中新集团、星河产业集团为代表的运营商，打造产业云平台，实现产业招商流程线上化操作，通过网上洽谈、多方视频会议等，助力企业准确匹配投资需求与落地园区，推动各园区招商工作“提质增速”。2020 年，中新集团新增注册外资 2.8 亿美元，到账外资 3.3 亿美元，引进内外资新项目超 80 个，其中科技项目 55 个。此外，企业成功引进世界 500 强丹纳赫集团诊断平台项目、赛沛诊断等高端制造业项目；引进迈柯唯医疗设备亚太区研发中心、IHI 寿力压缩机工程技术研发中心等功能性机构项目；通过持续优质的企业服务，协助碧迪快速诊断、东曜药业等企业完成增资扩产。星河产业集团布局线上传播、产业招商体系，在充分节约客户时间成本的同时，为产研办公注入智慧化基因，高效服务园区业主。一方面，南京·星河 WORLD 上线“云上招商中心”，大步迈入线上+线下全面招商时代；另一方面，创新应用 BIM 智慧运维管理系统，研发 VR 招商系统与一键生成选址报告，以 100%还原的 BIM 模型形式呈现园区全景及办公室内精装效果，为企业选址突破时间与空间上的限制。截至 2021 年一季度，南京星河 WORLD 已成功签约中国铁塔江苏省分公司、A 股上市公司中科软华东总部、京东五星总部、朗辉光电等行业头部企业累计 37 家。



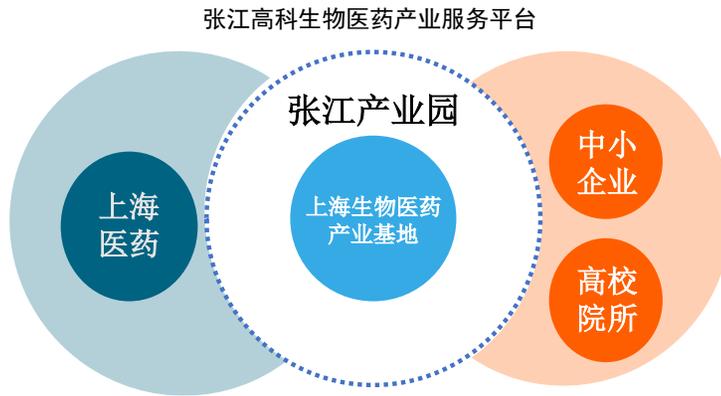
以招商蛇口为代表的企业，围绕产业新城招商引资业务全场景，以产业链招商为核心，以产业链图谱为指引，梳理产业链上下游关联，通过大数据技术精准挖掘产业链各环节优质企业，更准确地定位产业招商目标。2020年，招商蛇口搭建产业通云图，该平台从园区企业概览、全区域、全商圈、融资轮次等方面绘制产业地图，基于产业链图谱统计分析企业注册趋势。聚焦新一代信息技术、智能制造、海洋经济、生物医药、文化创意以及5G五大新兴产业招商，招商整合上、中、下游产业，形成产业链，进一步增强行业内其他企业的吸引力，充分发挥全产业链招商威力。产业通一期已布局全国11个城市，目前系统已在20个项目上线使用。

产业新城运营商创新招商模式，搭建大数据平台，打通线上线下工作壁垒，孕育更强的产业招商能力。从调研结果来看，优秀的产业新城运营商针对产业新城的不同定位，融合新技术，衍生出符合自身需求的核心招商逻辑。一方面，运营商应借助大数据技术，搭建招商大数据平台。产业新城招商大数据平台，整合产业、园区、企业数据信息和业务数据信息，全方位洞察产业园区、产业链及企业的关联关系，形成动态企业数据库，提升产业招商引资效能。另一方面，运营商应强化产业生态招商。产业新城运营商持续完善产业服务体系，搭建生活、商业、企业以及专业服务平台，满足不同阶段企业发展需求，营造良好的产业生态环境，助力招商引资提质增效。

### 3. 产业培育：孵化器、产业基金，强化产业服务能力

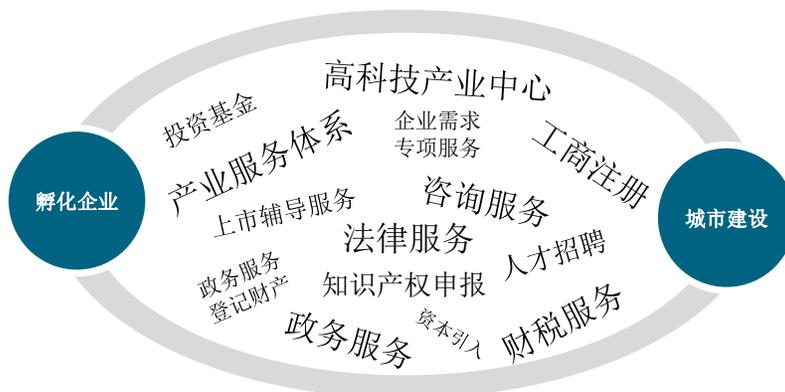
当前，我国经济已由高速增长向高质量发展阶段迈进，创新要素成为持续提升生产效率的重要驱动力。产业新城作为我国实施创新驱动的重要载体，在转变发展方式、优化产业结构、增强国际竞争力等方面发挥了重要作用。在创新驱动战略推动下，产业新城迈向中高端发展阶段，这些均对产业新城运营商的园区运营能力提出了更高的要求。产业新城运营商以服务创新为引领，持续升级服务能级，深化科创服务、向实向深发展。

从今年的调研情况来看，产业新城运营商继续强化内部平台的增值服务。一方面，产业新城运营商打造全生命周期空间载体，为园区企业提供从孵化加速到研发办公的全产业链空间载体。另一方面，运营商通过布局全产业链的投资基金，以直投+基金的方式，不断强化产业集聚效应和规模效应。2020年，张江高科对外股权投资15.1亿元，同比增长174.6%，科创板成功上市企业累计17家；中新集团对外股权投资6.0亿元，同比增长158.3%，累计引入内外资企业3000余家，其中500强企业项目90个。



张江高科独创共享模式，不建实验室、不买设备，提供新药筛选、安全评估、临床试验公共服务平台，以最短的时间、最低的成本吸引来自全球的顶级科研项目 and 人才。2021年，张江科学城启动上海生物医药产业基地的开工仪式，项目主要围绕统治性抗体、细胞治疗、基因治疗等生物医药创新领域，全力打造创新孵化公共服务平台以及抗体产业化平台。同时，该平台对外连接周边中小创新药企业、高校等，促进成果转化。随着张江高科产业服务平台的持续完善，德琪医药、君实生物、华领医药、和铂医药等众多在园区内落户的医药企业，在新药研制方面也纷纷取得突破性进展，为国民健康开辟了一条创新且坚固的护城河。

星河产业集团服务体系



星河产业集团拥有自己独有的产业服务体系：产业联盟会、GALAXY+商务运营服务体系、星云智慧园区。结合企业发展需求，依托 GALAXY+的开放式动态服务体系，园区提供包括工商注册、人才招聘、知识产权申报、财税服务、政策咨询和融资服务、上市辅导等各类政务类、法律类、咨询类、金融类服务，为企业发展解决后顾之忧。

中新集团“产投联动”



中新集团经过 27 年的不断探索，形成了集项目拓展、规划建设、软件转移、招商亲商、产业投资、配套服务六大园区开发运营的产业链闭环，通过产业链协同、大平台资源整合对园区开发运营主业进行赋能，助力园区实现高水平产城融合。27 年的园区运营经验也为中新带来对产业更好的理解能力，企业已初步形成母基金、子基金和项目直投的多元产业投资布局，将新引进项目和资产市场直接对接，引导资本对优质产业及城市配套项目进行直接投资，把产业和投资形成联动，促进产业高速发展。

产业培育关系着城市未来的发展，培育的方式方法更是关系着产业的质量。产业新城运营商应结合自身优势，充分发挥自家在产业培育上的长处，不断探索进步，形成自身核心竞争力，助力产业转型升级，吸引更多优质企业入驻园区。未来，随着信息化推进制造业与新一代信息技术融合发展，产业数字化发展是大势所趋。同时，疫情倒逼产业新城管理服务体系线上化、精细化，加速产业新城数字化转型步伐。一方面，运营商应加快园区数字化转型步伐，打造线上线下闭环服务流程，进一步优化园区的服务体系。另一方面，产业新城运营商应持续完善服务体系，覆盖企业全生命周期。

## （二）城市建设能力

产业新城发展的核心逻辑在于以“城”留“人”、以“人”促“产”、以“产”兴“城”。因此，从长期发展来看，城市建设肩负着产业新城可持续发展的使命。

2020年，随着城镇化进程发展和智慧城市的逐步普及，在新一代信息技术的加速渗透下，智慧城市建设逐渐成为主旋律。产业新城是智慧城市的重要表现形式，它反映了智慧城市的发展模式和特征，是智慧城市的缩影。在智慧城市建设的推动下，产业新城向着智慧化、创新化、科技化的方向转变，不仅限于对产业新城的有效管理，更重要的在于实现与智慧城市规划的高度融合，驱动城市智慧化发展。

2020年3月，中共中央政治局常务委员会召开会议并强调，要加大公共卫生服务、应急物资保障领域投入，加快5G网络、数据中心等新型基础设施的建设进度。2021年3月，《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》明确提出，推进传统基础设施和新型基础设施建设，加快数字化发展，打造数字经济新优势，协同推进数字产业化和产业数字化转型，建设数字中国和智慧城市。产业新城运营商响应国家号召，紧跟政策导向，在城市基础设施方面，完善城市交通路网，修建新的城市交通轨道和公交线路，注重城市生活圈的打造，同时不断提升园区内配套设施建设，将教育、医疗、绿化、商业等多方面资源整合，并建设员工食堂、员工宿舍，为园区内员工提供吃、住、行、医等一系列更优质的服务；在生活宜居方面，园区内企业优化现有技术，将废物排放综合治理再利用，变废为宝，需处理的废物，符合标准后排放，利用大数据对排放的废物实时监控，真正做到智慧园区、绿色园区。完善的城市基础设施和宜居的生态环境是城市发展亘古不变的话题，产业新城运营商经过多年的实战经验，已具备成熟的建设能力，在新技术的加持下，持续发力智慧城市建设，打造高品质生活宜居地，助推产业新城高质量发展。

城市建设的主要方向



中新集团着重发展基础设施建设和废物综合治理，进一步深化绿色发展的内涵，扩展绿色发展的外延，保护生态环境，做好废物处理再利用，打造绿色智慧园区，成为园区发展和城市建设贡献者。为贯彻中新集团高质量、高水平、高标准发展产城融合的战略规划，在环境污染处理方面，中新苏伊士完成园区固废综合处置项目投产后的首年运营。项目年处置能力达3万吨，可处置有害废物23类，并执行欧盟2000的排放标准，能源回收管理系统还可将废物进行利用，为园区创造更多效益。2020年，中新和顺废液处置量创自2015年以来新高，处理有机污染物超700吨、重金属污染物超6吨，据政

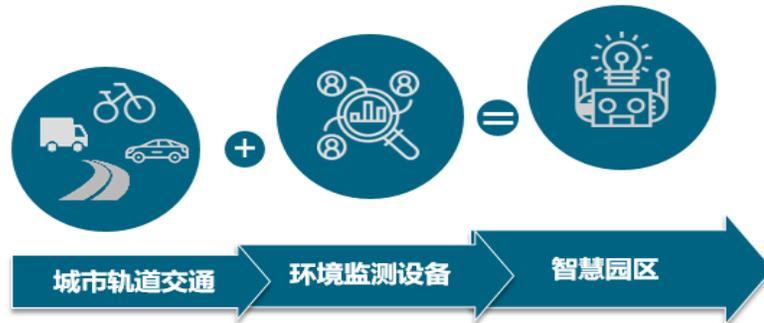
府监测数据统计，园区污染排放合格率达 100%。截至 2020 年底，中新和顺累计转移危废量 1342 吨，并入选江苏省首批“绿岛项目”。2021 年，苏锡通园区大力开展城市建设项目，全年计划开工项目 124 个，总投资达 138 亿元。项目围绕园区人民医院、绿化亮化、商业配套、片区更新等领域集中打造。其中，中新集团负责苏锡通园区内的新江海河大桥、金英东路、通二河、海维路等项目的基础设施建设。

中新集团城市建设方向



**星河产业集团**结合自家产业优势，注重交通通达性和绿色生态环境配套，重点打造主城区新老交替地区的智慧园区。南京·星河 WORLD 项目毗邻地铁 1 号线南京站及 3 号线南京林业大学·新庄站，距正在施工的 9 号线和 6 号线也不足一公里的距离，方便了员工每日通勤，也加强了城市生活圈的外延。项目通过设计退台、雨水循环系统，营造园区舒适的办公环境，同时，园区还配备 PM2.5 空气质量检测、建筑能耗检测、智慧人脸识别等智能园区监管系统，为园区内人们健康生活保驾护航。

星河产业集团城市建设方向



**张江高科**经历数十载的发展和探索，不断总结提升在产业培育及运营方面的核心竞争力，最终形成了在物理空间、产业集群、产业投资、金融资源、资本市场和公共资源六方面的优势。为营造更优质的产业环境和都市生态圈，张江高科在原有城市基础上完善城市配套，在上海集成电路设计产业园内，张江高科目标将园区建为 TOD 社区模式，通过引入向东、向北延伸的轨道，完善了交通路线，改善了出行难的问题。此外，通过规划设计步行连廊系统，扩大园区内人们的活动半径，为园区注入活力；加强智慧园区建设，通过园区物联网、大数据、人工智能、云计算及边缘计算等技术，构建多方面主体要素的互联、互通、互融、互感智能化体系，实现万物数据化，时刻监控园区的正常运转。

## 张江高科城市建设方向



荣盛产业新城围绕智慧园区升级，打造集“吃、住、行、医、养”于一体的智慧城市。为留住园区人才，大力发展基础设施建设，在园区成立后，协调能源交通、生态保护、人文教育、医疗养老、休闲娱乐等多方面关系，优化建设用地布局、增加可开发用地面积，在园区配套商务会馆、员工食堂、品牌餐饮街、购物中心、银行、人才公寓等生产生活配套，有效提升新型城市幸福指数，在园区范围内解决入园人才吃、住、行、医疗、休闲、养老等问题。

## 荣盛产业新城城市建设方向



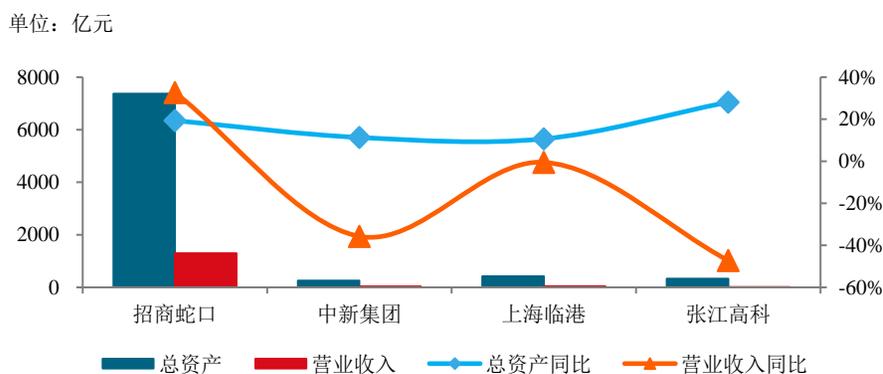
产业新城运营商应持续关注城市建设，强化城市的聚集功能。一方面，**产业新城运营商应紧跟战略导向，完善城市功能。**“十四五”规划纲要强调，完善新型城镇化战略，提升城镇化发展质量。产业新城运营商在城市建设中应紧跟战略导向，加快转变城市发展方式，统筹城市规划建设管理，实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升。另一方面，**运营商应加快数字发展，实现智慧城市。**智慧城市的本质是通过人工智能及物联网等技术，把现实世界映射到数字世界，从而形成一个与现实对应的虚拟世界，再运用大数据手段对虚拟城市数据进行分析，发掘出虚拟城市的规律，反作用于现实世界，从而解决城市出行、环境、产业升级等问题。未来，运营商应立足于园区数字化发展，加快实现智慧城市的步伐。

### （三）企业经营能力

随着运营商上市大门的打开，运营商和资本市场的关系更加密切，企业的经营业绩持续成为关注的焦点。一方面，运营商通过产业发展服务、股权投资等调整业务结构，通过新业务拉升利润水平，营业收入结构持续优化。另一方面，企业经营能力突出的运营商，深耕科技孵化、股权投资的金融环境，股权投资收益显著加大，资产负债率持续位于低位。

#### 1. 经营规模：整体规模有待提升，个别运营商较为突出

2020 年部分上市企业经营数据情况



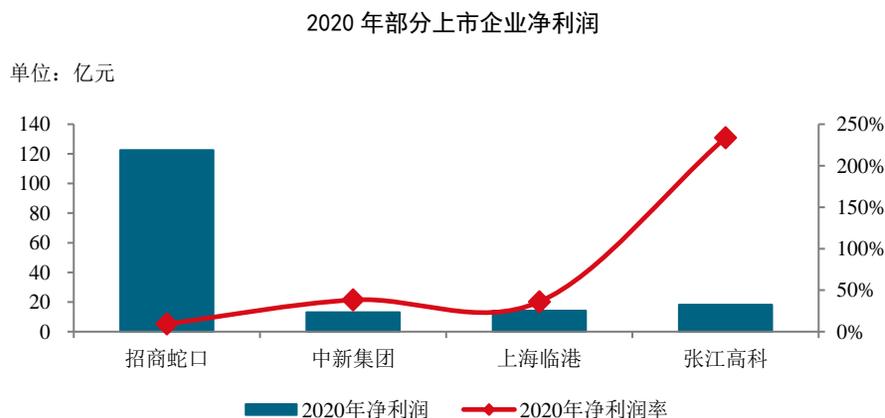
资料来源：企业年报，中指研究院综合整理

**从总资产增速来看**，2020 年，受新冠疫情影响，产业新城运营商资产增速整体下滑，部分运营商持续深耕产业发展，凭借独特的经营模式和强大的异地复制能力，实现了规模化扩张，如张江高科高度重视高科技产业发展，围绕产业链布局价值链和资金链，为企业的发展提供了新的成长空间，总资产增速达 28.1%，规模效应显著。

**从营业收入来看**，2020 年，产业新城运营商营业收入普遍下滑，一方面，为减轻新冠疫情对园区企业的影响，运营商积极响应政府号召，减免企业部分租金。另一方面，部分运营商剥离房地产销售业务，收入结构发生变化。如张江高科营业收入较上年同期数减少 47.2%，主要原因为企业减少了园区综合开发中的销售收入，同时为减轻新冠疫情对客户的影响，积极响应政府号召，对受本次疫情影响的非国有中小企业租赁客户减免部分租金，园区综合开发中的租赁收入亦较上年同期有所减少。中新集团营业收入较上年同期减少 35.7%，主要是上年房产销售业务剥离，收入结构发生变化，2020 年营业收入主要来自土地开发。

**从收入结构来看**，由传统物业销售租赁向产业发展服务、股权投资等方向转化，产业新城运营商积极进行业务结构调整，深化产业发展与运营服务，随着咨询、股权投资等业务收入占比迅速提升，收入结构逐步多元化。如张江高科 2020 年主营业务收入中房地产销售收入同比下降 98.7%，租赁收入下降 6.0%，而服务业同比上升 37.4%，对利润的贡献度持续提升；中新集团房地产开发收入下降 87.6%，而 2020 年土地开发收入同比增长 145.1%，占比持续扩大。

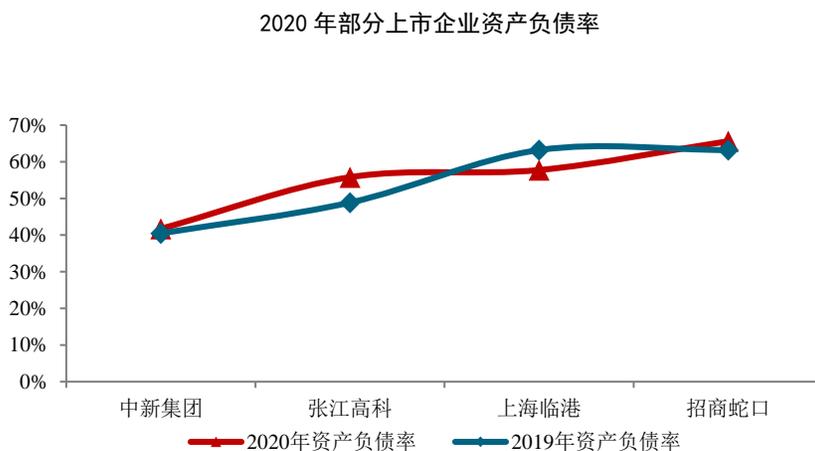
## 2. 盈利能力：净利润率表现突出，产业投资对利润的贡献明显



资料来源：企业年报，中指研究院综合整理

**产业运营服务优势凸显，盈利表现出色。**产业新城运营商的盈利能力普遍较强。从盈利规模看，产业新城运营商净利润规模在 10-20 亿元之间，只有招商蛇口净利润超过 50 亿元。从盈利能力来看，个别运营商长期持有股权取得收益，利润水平大幅提升，如张江高科净利润率达到了 233.8%，盈利表现突出。部分运营商集聚资源，推动园区开发运营主业发展，如中新集团实现净利润 13.1 亿元，同比增长 20.7%，净利润率为 38.3%，盈利能力稳步提升。

## 3. 财务稳健性：强化轻资产运营，资产负债率保持低位



资料来源：企业年报，中指研究院综合整理

**资产负债率持续维持在较低的水平。**不同于房地产开发企业，产业新城运营商以产业运营为核心，以长期投资回报为主线。2020 年，随着产业新城运营商业务的成功转型，增值业务收入加大，通过可持续性收入回流现金，负债水平较低。如中新集团、张江高科等企业，通过业务转型加大产业服务比重，强化轻资产运营，资产负债率分别为 41.7%、55.8%。

## 专题报告 产城运营的城市机遇及发展趋势

产业新城建设离不开行业发展，而行业发展又依托营商环境的优化，良好的营商环境推动产业新城的建设。近年来，如何优化营商环境成为国家关注的焦点。2021年，自“十四五”规划出台以来，国家高度重视营商环境，大力优化放管服，持续优化市场环境，为产业发展提供培育和发展的空间，同时也为未来五年我国产业发展指明了方向。在此基础上，我们结合营商环境研究成果，深挖营商环境影响产业发展的关键因素，梳理出产城运营未来的城市机遇及发展趋势。

### （一）城市机遇：营商环境促进产业新城发展

营商环境一词源于世界银行“doing business”项目研究报告，旨在为企业提供各国家、区域对营商环境执行情况的综合得分，供企业内外部投资进行参考。近年来，营商环境愈发受到各国的高度关注，各国政府积极响应探索优化营商环境，带动本国经济增长。营造国际一流的营商环境不仅有利于稳定市场预期、激发市场主体活力，而且有利于吸引外资、提升我国经济国际竞争力。在首届中国国际进口博览会开幕式上强调要“营造国际一流营商环境”，并提出要加快出台外商投资法规，尊重国际营商惯例，保护外资企业合法权益。在关键环节和重要领域加快改革步伐，以国家治理体系和国家治理能力现代化为高水平开放、高质量发展提供制度保障。

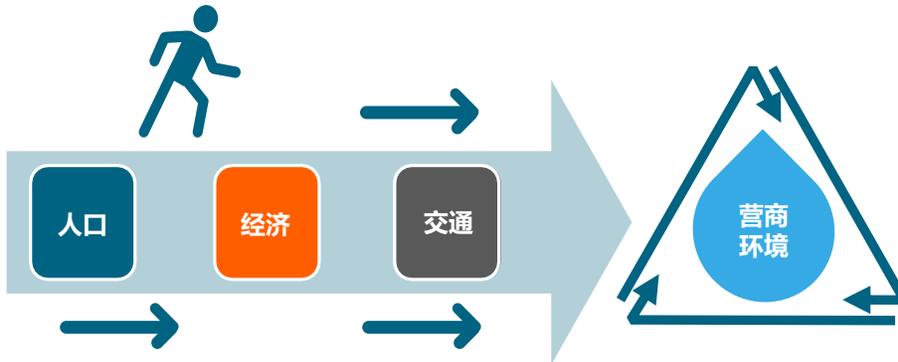
**政府重视营商环境改善。**近年来，营商环境愈发受到各国的高度关注，各国政府积极响应探索优化营商环境，带动本国经济增长。营造国际一流的营商环境不仅有利于稳定市场预期、激发市场主体活力，而且有利于吸引外资、提升我国经济国际竞争力。一方面，首届中国国际进口博览会开幕式上提出，要“营造国际一流营商环境”，并提出要加快出台外商投资法规，尊重国际营商惯例，保护外资企业合法权益。以国务院为首，各地纷纷响应总书记号召出台一系列营商环境政策，国务院颁布了《优化营商环境条例》，《条例》明确，国家鼓励、支持、引导非公有制经济发展，扩大对外开放，积极促进外商投资，平等对待内外资企业等市场主体；北京市出台“9+N”政策在多个在跨境贸易、开办企业等多个方面简化流程，最大程度的为企业松绑；上海市形成了《上海市全面深化国际一流营商环境建设实施方案》，该方案对标国际营商环境评价体系，提供一揽子制度供给，突出“1+2+X”的设计，以优化营商环境促进投资稳步增长，以稳增长的硬任务实现高质量发展的硬任务。另一方面，营商环境建设的热度逐渐提升到国家战略层面，十四五期间提出，要围绕当前营商环境存在的突出问题，以新时代高质量发展为目标指引，强化在重点领域的进一步突破，实现营商环境的进一步改善；强化“长板”，补足“短板”，优化营商环境服务，解决企业发展中存在的“痛点”“难点”。同时，“十四五”规划出台后，各地对营商环境政策均做出相应的调整，“十四五”期间，上海市以经济社会发展为主要目标，完善多元生态环保投资机制，鼓励绿色基金、绿色信贷、绿色债券、绿色保险等金融政策创新，推动社会健康发展；江苏省加快完善社会主义市场经济体制，落实公平竞争机制，强化反垄断和防止资本无序扩张，统筹正面和负面清单管理，完善社会信用体系。第三，中央广播电视总台编撰《2019中国城市营商环境报告》，其中北京、上海、深圳、广州、重庆、南京、杭州、成都、天津、宁波、青岛、武汉、厦门、西安、济南、合肥、郑州、南昌、沈阳、长沙位列榜单排名前20。

《2019年中国城市营商环境报告》前36综合排名

城市	总分	总排名	城市	总分	总排名
北京	93.67	1	沈阳	74.65	19
上海	89.57	2	长沙	74.57	20
深圳	85.13	3	福州	74.52	21
广州	84.36	4	大连	74.40	22
重庆	83.27	5	长春	73.73	23
南京	81.49	6	太原	73.42	24
杭州	81.22	7	哈尔滨	73.31	25
成都	81.18	8	贵阳	72.87	26
天津	79.85	9	海口	72.49	27
宁波	79	10	南宁	72.42	28
青岛	78.38	11	石家庄	72.34	29
武汉	78.11	12	昆明	72.11	30
厦门	78.00	13	乌鲁木齐	72.01	31
西安	77.47	14	兰州	71.83	32
济南	77.43	15	呼和浩特	71.11	33
合肥	76.75	16	银川	70.73	34
郑州	75.25	17	西宁	70.48	35
南昌	74.71	18	拉萨	64.73	36

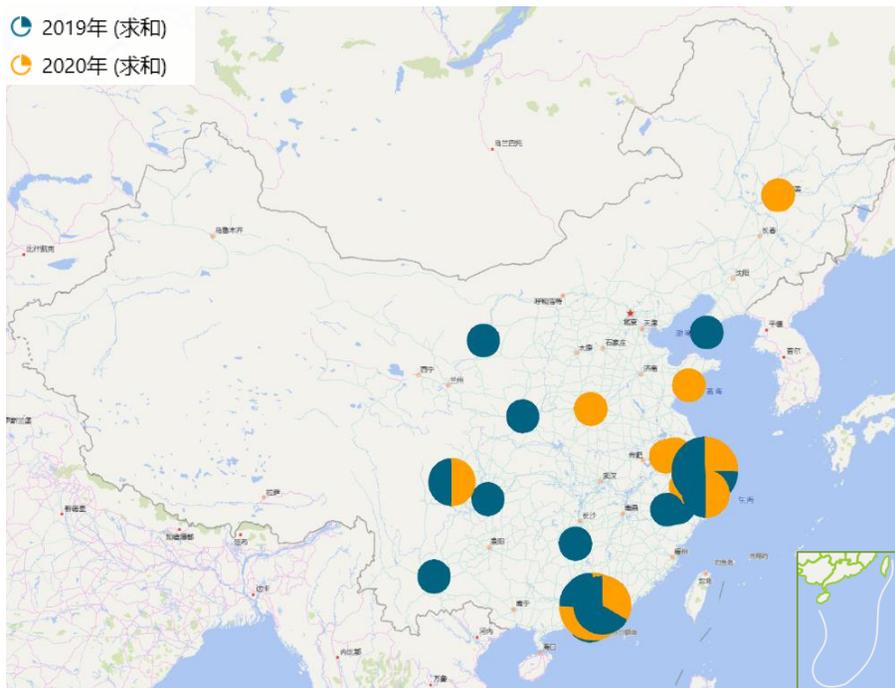
数据来源：中指研究院综合整理

营商环境评价指标



城市营商环境是多种因素综合影响的结果，尤以经济、交通、人口因素影响较为突出。随着营商环境的关注度持续提升，我国学者对营商环境评价指标体系进行了系统的研究，经济、人口、交通是评价营商环境的重要指标。首先，在城市投资和发展中，经济吸引力和经济发展质量尤为重要，经济作为衡量营商环境的标准之一占据重要地位；其次，交通是城市之间沟通的纽带，能够促进各种生产要素流动，是地区经济发展的重要因素，对企业生产经营来说至关重要，交通运输在我国营商环境评价体系中的基础设施环境一项中占据半壁江山；此外，一个城市的营商环境好坏离不开人口的导入，人作为城市的建设者，更是城市的主体，人口也成为衡量营商环境的重要指标。

2020年TOP10产业新城运营商新拓项目城市分布情况



根据调研以及公布资料，我们对TOP10运营商2020年新拓项目所在城市进行梳理，TOP10运营商新拓项目分布在12个城市，这些城市大多数为城市群内重点城市。从新拓项目所属城市分布来看，长三角、珠三角和成渝城市群布局相

对较多。其中，上海、广州、杭州、南京、成都、宁波、郑州等7座城市，位于《2019中国城市营商环境报告》城市排名前20，由此可见，运营商在进行城市布局时，营商环境为其重要参考指标。鉴于上述分析，我们将从人口、经济、交通三个维度对运营商布局的12个城市进行剖析，探索未来产业新城的城市布局趋势。

**良好的营商环境以人作为载体，人口多的城市社会生产力更足，地区发展硬环境更好，从人口流动来看，流入人口多的城市营商环境向好，东部城市群和中西部核心城市营商环境优于其他地区。**从2011-2019年全国地级以上城市年均常住人口增量分布来看，人口主要向一二线聚焦，区域分布呈现“3+6”的格局，粤港澳&海西、长三角、京津冀&山东以及中西部六大核心城市是人口的主要聚集区域。九年年均人口增量前十城市为，深圳、天津、广州、重庆、北京、郑州、杭州、成都、武汉和长沙。近年来，多地出台“人才政策”，落户门槛不断降低。2021年4月，国家发改委印发《2021年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》，强调落实城区常住人口300万以下城市全面取消落户限制政策。《通知》还强调增强中心城市对周边地区辐射带动能力，培育发展现代化都市圈，增强城市群人口经济承载能力。目前，苏州、海口、东莞以及佛山等60多座大城市城区人口不足300万，未来随着中心城市的扩容，经济发达、产业集中、交通便捷的东部城市群及中西部核心城市将更具发展韧性。

2011-2019年全国地级以上城市年均常住人口增量



**经济高质量发展促进营商环境优化，从2020年运营商新拓项目所在城市来看，12个城市经济增速较高，营商环境优势显著。**从城市经济体量来看，大部分省会城市GDP相对较高，且为区域中心城市，城市带动能力强；对于其他城市来说，这些城市GDP亦相对较高，且其所属的都市圈中心城市整体创新实力突出，城市创新动能较大。以宁波、东莞无锡、合肥这类城市为例，地处长三角经济圈，相较区域中心城市GDP总量相对较低，但经济增长速度较高，未来城市发展潜力巨大。



## （二）发展趋势：多元合作、融资创新、聚焦产业集群

### 1. 多元合作：合作主体多元化，助力产业新城发展升级

对于产业新城运营商来说，区域内项目的竞争归根结底还是产业载体软硬件水平的竞争。为提升项目运营管理水平，企业在合作主体上更趋多元化，如产业新城运营商之间合作、房企与产业新城运营商合作以及产业新城运营商与实体企业合作等多种多样的合作模式不断涌现，进而提升自身竞争力。

产业新城运营商多元化主体



**其一，产业新城运营商与政府合作，发挥各自优势，实现互补式、共赢式发展。**产业新城运营商在建设、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。如星河控股与吴中区签订 200 亿元全面战略合作协议。未来，双方将对产城融合、城市更新、代建合建等方面开展更加深入和紧密的合作。**其二，产业新城运营商与房地产企业合作，量身定制产业发展空间。**运营商经过多年的发展，积累了深厚的运营管理经验以及丰富的企业资源，而房企在住宅开发经验丰富，且资金相对比较充裕，双方通过加强合作，有助于充分发挥双方优势，打造出产城融合发展的新模式。如临港集团与龙湖集团签署战略合作协议，双方将充分发挥各自专业和资源优势，在园区开发运营、综合体项目建设、科创产业培育等方面，进行更高层次、更大范围、更深领域的全方位战略合作。**其三，产业新城运营商与实体企业合作，强化龙头引领作用，持续增强产业发展能力。**运营商与产业龙头企业合作，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。同时，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。如招商局集团与阿里巴巴、蚂蚁集团在杭州签署战略合作协议，三方将依托各自在产业、金融和互联网方面的既有布局，共享优势资源，不断推动在产业互联网、金融服务、综合物流、新兴产业及其他业务领域的深度合作，共同推进产业数字化升级、服务实体经济。

### 2. 融资创新：园区上市、基础设施公募 REITs 破冰，创新融资模式

对于产业新城来说，由于项目开发需要沉淀大量的资金，而其融资渠道相对受限，导致其难以有更大的发展。2020 年，随着支持国家级开发区建设主体上市、基础设施公募 REITs 等一系列利好政策的释放，产业新城迎来新的发展机遇。

**一方面，产业新城运营商上市加速，行业分化加剧。**2020 年 7 月，国务院正式发布了《关于促进国家高新技术产业开发区高质量发展的若干意见》，共计 21 条，对全国高新区意义重大，尤其是文件提出支持符合条件的国家高新区开发建

设主体上市融资，这将开启高新区 IPO 的闸门。在去年园区类公司 A 股上市获得突破的情况下，2020 年以来新增三家园区类公司申请上市，2020 年 4 月，成都武侯高新技术产业发展股份有限公司提交了上市申请，上市募集资金将用于业务拓展；2020 年 9 月，上海德必文化创意产业发展(集团)股份有限公司创业板 IPO 上市“过关”，募资锁定园区智慧精装；2021 年 5 月，中南高科赴港上市，打造服务中国制造业平台。另一方面，基础设施公募 REITs 稳步推进，丰富融资渠道。2020 年 4 月，中国证监会、发改委印发《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；江苏印发了《基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作推进方案》，重点提出精心筛选优质项目、主动对接中介机构、加大沟通协调、研究落实税收优惠政策等，力争在试点阶段有项目入围首批并成功发行。2021 年 4 月，上交所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)电子申报系统正式开始接收项目申报材料，其中，招商蛇口“博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金”项目，作为首批基础设施公募 REITs 的项目之一接受申报，成为全国首单正式申报的产业园区类基础设施公募 REITs 项目。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。

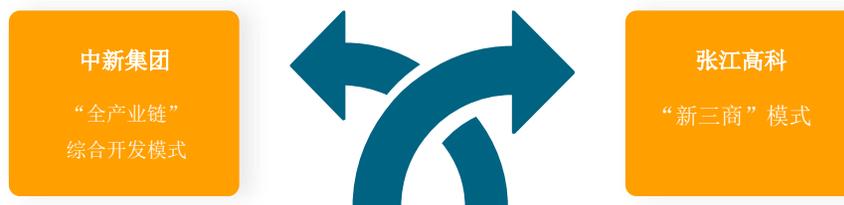
#### 园区上市及 REITs 发行相关政策



### 3. 产业集群：深化集群发展，提升产业新城运营实力

产业新城作为区域经济与产业发展的主要平台与载体，具有良好的示范引领和辐射带动作用。近年来，国家和地方政府持续发布产业发展利好政策，为产业新城的发展营造了良好的营商环境，产业新城形成了比较成熟的运营模式。

部分产业新城运营模式



部分产业新城运营商持续升级产品运营模式，打造全产业链集群发展的产业新城模式，进一步发挥产业集群优势，全面提升产业新城运营实力。如中新集团“全产业链”综合开发模式，在参与苏州工业园区开发建设及市场化“走出去”的实践中，不断梳理总结园区开发运营经验，在全国同行业中率先建立了项目选址、招商服务、规划知识库和市政建设等一系列标准化体系，形成了较为完整的园区开发运营产业链和独特的核心能力。张江高科“新三商”模式，即科技地产商（全产品线）、产业投资商（全创新链）和创新服务商（全生命周期）。张江高科以科技地产为产业集聚的空间载体，通过创新服务加强张江高科与园区内企业的连接，最终以产业投资的形式参与到企业各个阶段的发展，促进整个园区的产业发展，分享全产业链发展结果。

#### 四、结语

目前，产业新城运营商更加注重产业的转型升级，以传统制造业为主的园区，持续向智能制造方向转化，运营商也在逐年的不断探索，不断深入。运营商打造自身的智库平台，紧跟国家发展战略，深入研究产业新城发展规律。运营商搭建大数据平台，不断创新招商模式，形成动态企业数据库，提升产业招商引资效能。运营商完善强化产业增值服务体系，产业培育更加注重产业闭环的打造，借助孵化器和产业基金两大抓手，为企业发展提供更多后备支持。此外，在城市建设方面，运营商更加注重基础设施的建设和生态环境的保护，通过建设员工宿舍、员工食堂，为员工提供一系列的生活配套服务，同时，利用现有技术对园区废物进行综合治理再利用，运用大数据对园区进行监控，助力智慧园区的发展。

在此次调研过程中，我们能够直观地感受到产业新城运营商在城市发展和园区发展上所作的努力，产业新城由原先的高速发展向高质量发展转变。产业投资更加重视以全生命周期的园区生态服务为重要落点，从而实现更高能级的招商，让企业能够伴随着园区成长。因此，产业投资基金的成立对产业投资来说，无疑是给政府打了一剂强心针，在很大程度上减少了政府对后期开发建设的疑虑。综合性的提供更优质的产业发展环境，为产业新城发展带来新机遇。

未来，随着产业新城领域分化加剧，运营商运营管理能力的不断提升，盈利模式的不断创新，行业也将呈现出新的发展面貌。在此，我们将持续跟踪行业变化，不断深化研究，希望此次产业新城及运营商研究成果能够为社会各界以及各参与主体提供更多地参考与借鉴。



房地产数据和报告  
中指研究院官方微信

## 联系方式

地址：北京市丰台区郭公庄中街20号院A座  
邮编：100070  
电话：010-56319100 传真：010-56319191

**北京** 地址：北京市丰台区郭公庄中街20号院A座  
邮编：100070  
电话：010-56319100 传真：010-56319191

**上海** 地址：上海市浦东新区东方路800号宝安大厦2楼  
邮编：200122  
电话：021-80136789 传真：021-80136696

**广州** 地址：广州市海珠区琶洲大道79号宝地广场605-606  
邮编：510308  
电话：020-85025888 传真：020-85025999

**深圳** 地址：深圳市南山区文化中心区海德二路茂业时代广场19A  
邮编：518040  
电话：0755-86607799 传真：0755-86607966

**天津** 地址：天津市和平区赤峰道136号国际金融中心大厦15层  
邮编：300041  
电话：022-89268866 传真：022-89268998

**杭州** 地址：杭州市滨江区长河街道越达巷82号房天下大厦16层  
邮编：310000  
电话：0571-56269401 传真：0571-56269001

**重庆** 地址：重庆市江北区江北嘴力帆中心2号楼25层  
邮编：400020  
电话：023-88952599 传真：023-88952138

**南京** 地址：南京市秦淮区太平南路305号江苏饭店5楼  
邮编：210001  
电话：025-86910268 传真：025-86910200

**成都** 地址：成都市高新区天府二街368号房天下大厦23楼  
邮编：610017  
电话：028-86053600 传真：028-86053000

**武汉** 地址：武汉市江汉区金家墩特1号武汉天街6号楼20层  
邮编：430013  
电话：027-59600194 传真：027-59600145

**苏州** 地址：苏州工业园区苏州大道西205号尼盛广场16楼1602室  
邮编：215021  
电话：0512-67905729 传真：0512-67627290

**宁波** 地址：宁波鄞州区天童北路933号和邦大厦A座6F  
邮编：315100  
电话：0574-28838666 传真：010-56319191

**合肥** 地址：安徽省合肥市蜀山区望江西路与合作化路口五彩国际25楼2510室  
邮编：230031  
电话：0551-64903210 传真：010-56319191

**长沙** 地址：湖南省长沙市岳麓区麓云路梅溪湖创新中心23层  
邮编：410000  
电话：0731-89946366 传真：0731-89946299

**南昌** 地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道1368号鼎峰中央BC座24层  
邮编：330000  
电话：0791-88611602 传真：0791-88611391

**郑州** 地址：郑州市郑东新区金水东路心怡路楷林IFC-A座20层  
邮编：450000  
电话：0371-86560068 传真：010-56319191

**石家庄** 地址：河北省石家庄市桥西区建设南大街6号西美大厦1513室  
邮编：050000  
电话：0311-66765267 传真：0311-66765201

**沈阳** 地址：沈阳市沈河区友好街10号新地中心一号楼905室  
邮编：110000  
电话：024-22559187 传真：024-22559187

**西安** 地址：西安市高新区沣惠南路34号摩尔中心A座2502室  
邮编：710077  
电话：029-87237100 传真：029-87237100

**济南** 地址：济南市市中区中海广场1107  
邮编：250000  
电话：0532-58555306 传真：010-56319191

**青岛** 地址：青岛市市北区龙城路31号卓越世纪中心2号楼909  
邮编：266100  
电话：0532-58555306 传真：0532-58555302

**昆明** 地址：昆明市盘龙区穿金路金尚俊园A座17楼1702  
邮编：650000  
电话：0871-63803327 传真：023-88952138

**南宁** 地址：南宁市良庆区五象航洋城2号写字楼3901  
邮编：530000  
电话：0771-2099960 传真：023-88952138

**太原** 地址：山西省太原市迎泽区双塔西街38号金广大厦627  
邮编：030012  
电话：0351-5289965 传真：010-56319191

**海口** 地址：海南省海口市龙华区金龙路19号兴业银行大厦8C  
邮编：570125  
电话：0898-68525080 传真：0898-68570510

**佛山** 地址：佛山市禅城区季华四路创意产业园1号楼  
邮编：528000  
电话：0757-82263001 传真：020-85025999

**东莞** 地址：广东省东莞市南城街道东莞大道南城段430号浙商大厦1栋1907室  
邮编：523076  
电话：0769-89924301 传真：010-56319191

**珠海** 地址：广东省珠海市香洲区前山明珠南路翠珠四街51号蓝海金融中心1104室  
邮编：510900  
电话：0756-6317477 传真：010-56319191