

# 2022年中国园区系列报告： 中国产业园区高质量发展研究

2022 Industrial Park Series: China's Industrial Parks  
High-quality Development Research

中国の工業団地の質の高い開発に関する研究

头豹  
(摘要版)

报告标签：产业园区、高质量发展

撰写人：袁栩聪

报告提供的任何内容（包括但不限于数据、文字、图表、图像等）均系头豹研究院独有的高度机密性文件（在报告中另行标明出处者除外）。未经头豹研究院事先书面许可，任何人不得以任何方式擅自复制、再造、传播、出版、引用、改编、汇编本报告内容，若有违反上述约定的行为发生，头豹研究院保留采取法律措施、追究相关人员责任的权利。头豹研究院开展的所有商业活动均使用“头豹研究院”或“头豹”的商号、商标，头豹研究院无任何前述名称之外的其他分支机构，也未授权或聘用其他任何第三方代表头豹研究院开展商业活动。



## 观点摘要

中国产业园区建设对促进体制改革、改善投资环境、引导产业集聚、发展开放型经济发挥重要驱动作用，园区已成为推动我国工业化、城镇化快速发展和对外开放的重要平台。党的十九大报告首次提出，中国的经济发展已经从高速增长阶段转向高质量发展阶段。中国经济发展进入新时代，面对新经济发展形势，经济结构需要优化调整，发展方式需要转变。作为中国经济重要组成部分的园区，也需要加快转型升级，高质量发展

中国产业园区高质量发展迎来政策“组合拳”，政策推动战略性新兴产业集群建设的同时，优化城市群经济布局，构建产业园高质量发展新格局，加快塑造中国产业名园

### ✓ 中国产业园区高质量发展问题

园区受到体制机制以及政策等多种因素影响，园区发展面临经营层面、管理层面、融资层面的问题，园区需盘活园区资产、提升经营效率、丰富融资渠道实现高质量发展

### ✓ 中国产业园区高质量发展路径

围绕创新驱动发展水平、数字设施建设水平、资源配置水平及绿色发展水平提升，通过加强数字化工业互联网建设、构建工业互联网平台生态、创新园区治理模式、推进动力机制及路径、完善治理模式及配套政策，实现产业园区可持续的高质量发展

### ✓ 中国产业园区高质量发展趋势

未来产业园将更强调“产城融合，城市经济”，产业结构发展集群化。“大而全、小而精”模式园区并存，且数字技术赋能园区转型和服务升级，园区盈利模式将更多元化

# Chapter 1

## 中国产业园区 发展概述

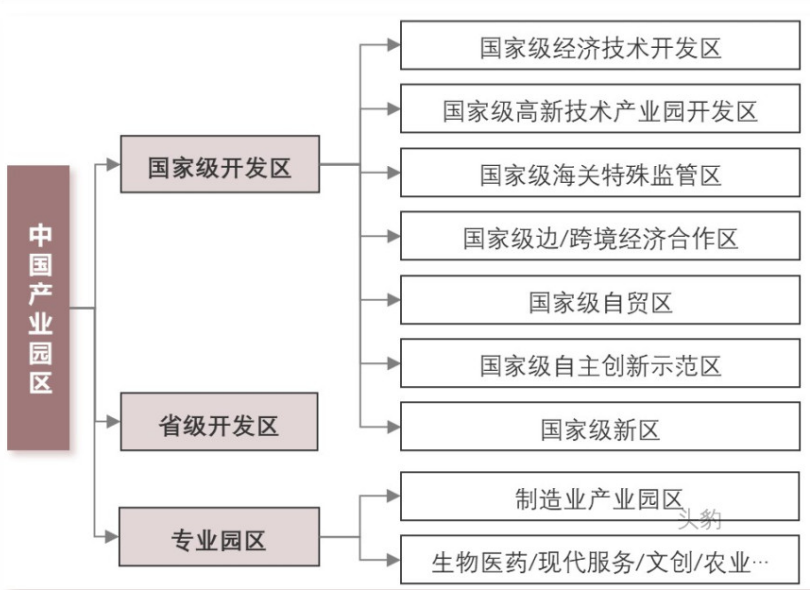
---

- 中国产业园区的发展与改革开放同步发展，与中国经济和社会发展并行发展。政策有效促进园区迈入创新驱动、自主增长的发展轨道，实现园区实现可持续的高质量发展
- 中国园区投融资模式主要包括PPP模式、特许经营模式、ABO+股权合作模式、商业开发自衡模式。投资资金、项目收入的合规性以及投资与收益的稳定性是投融资核心关注点

## 中国产业园区定义与分类

中国产业园区包括国家级开发区、省级开发区以及各类专业园区。产业园区具有资源聚集、技术渗透、企业孵化、示范带动功能以及外围辐射五大功能

中国产业园区分类



中国产业园区五大功能

|  |   |
|--|---|
|  | <p><b>资源集聚功能</b><br/>人力、物力、政策、信息等多方面资源汇聚，发挥协同作用</p>       |
|  | <p><b>技术渗透功能</b><br/>新技术向传统产业、相关产业及社会其他领域渗透</p>           |
|  | <p><b>企业孵化功能</b><br/>对创新技术成果、科技型中小创新企业及科技创业者的孵化培育作用</p>   |
|  | <p><b>示范带动作用</b><br/>创新突破将对园区外企业或其他组织产生积极影响和技术创新驱动作用</p>  |
|  | <p><b>外围辐射作用</b><br/>通过向传统企业转移产品，提供先进设备或技术等方式促进产业转型升级</p> |

产业园区是指由政府或企业为实现产业发展目标而创立的特殊区位环境。国家或地区的政府通过行政或市场化等多种手段划出一块区域，制定长期和短期发展规划和政策，建设和完善适于工业企业进驻和发展的各种环境，聚集大量企业或产业，使之成为产业集聚化程度高、产业特色鲜明、集群优势明显、功能布局完整的现代化产业分工协作区和实施工业化的有效载体。中国产业园区包括国家级开发区、省级开发区、专业园区，国家级产业园区分为经济技术开发区、高新技术产业开发区、海关特殊监管区、边境/跨境经济合作区和其他类型产业园

### 产业园区具有资源聚集、技术渗透、企业孵化、示范带动功能以及外围辐射五大功能

**资源集聚功能：**表现在人力资源集聚、物力资源集聚、财务资源集聚、信息资源集聚、组织资源集聚、政策资源集聚等多方面，发挥协同作用形成规模效应

**技术渗透功能：**新技术向传统产业、相关产业及社会其他领域渗透，如文化、机器人与人工智能技术等领域渗透融合

**企业孵化功能：**对创新技术成果、科技型中小创新企业及科技创业者的孵化培育作用，并使其逐渐成熟和具备市场竞争力

**示范带动功能：**园区在组织架构、技术产品、技术工艺等方面的创新突破将对园区外企业或其他组织产生积极影响和技术创新驱动作用

**外围辐射功能：**通过向传统企业转移产品，提供先进设备或技术等方式促进产业转型升级，并促进地方文化、商业、科技、教育等事业的发展，有利于创造就业机会

来源：头豹研究院

## ■ 中国产业园区发展历程（1/2）

产业园区早期叫工业园区，是工业革命的产物。由于工业和经济发展的转型升级，服务业迅速发展，产业园区逐渐发展成为制造业和服务业融合发展的产业综合体、产业新城

### 探索阶段

#### ■ 探索阶段（1979—1985年）

源于国家作出改革开放的重大战略部署，参与国际产业分工、承接国际产业转移的需要，主要集中在深圳、珠海等经济特区承接港澳地区的产业转移。园区主要从事加工制造业，产业形态表现为大量物资生产基地

### 起步阶段

#### ■ 起步阶段（1986—1991年）

全球各国致力扶持高新技术企业发展的巨大需求背景下，中国产业园区积极参与产业分工和承接产业转移。沿海经济技术开发区的发展动力渐趋由国家政策驱动向市场和地方驱动转变，园区主要通过资金、技术和知识的集约发展提高资源集中度。产业形态由大量物资生产转向较为精密的高附加值产品生产

### 快速发展阶段

#### ■ 快速发展阶段（1992—2000年）

国家相继出台一系列鼓励产业园区加快发展的扶持政策，全国各地特别是沿海经济发达地区，迅速出现产业园区高速发展的一波热潮。后期产业园区进一步扩大发展到整个中西部地区，同时各种创新发展形式的产业园区应运而生，经济开发区、高新技术产业园区、大学科学园区、工业园区、出口加工区、保税区等不同功能和产业定位、种类繁多的园区形态竞相发展。数量庞大，质量和水平参差不齐

### 发展转型阶段

#### ■ 发展转型阶段（2001年至今）

2001年中国加入WTO，中国经济和产业结构的全面调整，园区功能形态已全面转向为推动产业转型升级的空间载体平台。产业园区的发展建设逐渐走向产城一体的可持续发展之路。园区功能由传统意义上较为单一的功能转向复合功能，基于高档服务、工业服务、产业服务的纯服务形式的产业园区、保税区、自贸区、知识城、创意园区、工业园区、总部基地（产业园区）、产业新城等新型园区形态迅速发展

**2003年进入调整期：**《国务院办公厅关于暂停审批各类开发区的紧急通知》《国务院关于清理整顿各类开发区加强建设用地管理的通知》，国家对开发区全面清理整顿，园区不断规范与整改

**2006年进入转型升级期：**为进一步规范土地出让程序，工业用地全面实行招让方式，工业用地市场化竞争逐渐变得激烈，市场的力量开始在产业用地配置上起到更加重要的作用。民营资本开始成为产业园区开发运营中的重要力量，也带来了更为灵活的运营模式。市场中出现了众多创新模式，如华夏幸福模式、联东U谷模式、天安数码城模式等

**2017年进入开拓创新期：**国家不断深化供给侧改革，中国制造2025振兴战略。《关于促进开发区改革和创新发展的若干意见》明确提出“园区是中国实体经济的重要载体”。产业园区的开发也愈发呈现多元化趋势，未来产业驱动的产业园区也将驱动区域经济转型方面发挥重要作用

来源：CNKI，头豹研究院

## ■ 中国产业园区发展历程 (2/2)

中国产业园区的发展与改革开放同步发展，与中国经济和社会发展并行发展。政策有效促进园区迈入创新驱动、自主增长的发展轨道，实现园区实现可持续的高质量发展

中国产业园区发展历程，1979年至今

| 发展阶段                   | 增长方式                               | 业务布局     | 管理模式 | 招商政策 | 突出代表       | 发展速度                     |
|------------------------|------------------------------------|----------|------|------|------------|--------------------------|
| 探索阶段<br>(1979—1985年)   | 国家改革开放的重大战略部署，参与国际产业分工、承接国际产业转移的需要 | 承接国际产业转移 | 政府主导 | 优惠政策 | 蛇口工业区      | 园区的发展建设未受到世界范围的重视，发展较为缓慢 |
| 起步阶段<br>(1986—1991年)   | 全球高新国家竞相发展，各国致力于提升企业发展的竞争力         | 承接国际产业转移 | 政府主导 | 优惠政策 | 工业园、高新技术园区 | 高新技术产业园区成为经济发展主力军，数量飞速上升 |
| 快速发展阶段<br>(1992—2000年) | 国家推行“科教兴国”战略，实施“科教兴园”政策，吸引企业集聚     | 承接国际产业转移 | 政府主导 | 优惠政策 | 工业园、高新技术园区 | 该时期高新技术产业园区的数量依然呈上升趋势    |
| 转型升级阶段<br>(2001年至今)    | 国家推行“创新驱动”战略，实施“创新驱动”政策，吸引企业集聚     | 承接国际产业转移 | 政府主导 | 优惠政策 | 工业园、高新技术园区 | 该时期高新技术产业园区建设进入高速增长时期    |

完整版登录 [www.leadleo.com](http://www.leadleo.com)

### 搜索《2022年中国园区系列报告：中国产业园区高质量发展研究》



来源：CNKI，头豹研究院

## ■ 中国产业园区开发模式

中国产业园区开发模式按实施主体可分为政府主导开发模式、企业主导开发模式和政企合作开发模式3大类，目前中国大部分城市为政府主导模式的政府管委会模式

中国产业园区开发模式

| 模式    | 政府主导开发模式           | 企业主导开发模式          | 政企合作开发模式       |
|-------|--------------------|-------------------|----------------|
| 01 特点 | 政府机构进行园区建设和管理运营的模式 | 重资产运作，园区运营完全由企业控制 | 政府与企业共建园区并共同运营 |
| 02 优势 | 有效利用政府资源和关系        | 经营效率高、周期短         | 最大程度调动政企资源     |
| 03 劣势 | 灵活性低、效能低           | 政府缺乏控制力           | 领导层变动的政治风险     |
| 04 模式 | 政府主导、政府平台主导        | 产业企业主导、地产企业主导     | PPP模式、特许经营模式   |
| 05 案例 | 深圳科技工业园            | 天安数码城、蛇口工业区       | 华夏幸福产业新城       |

中国园区开发模式在不同时期有着不同的发展模式，按实施主体可分为政府主导开发模式、企业主导开发模式和政企合作开发模式3大类，目前中国大部分城市以政府主导模式的政府管委会模式

### ■ 政府主导开发模式

政府主导开发模式是指采取由政府派出机构的管委会或由政府出资设立开发公司来主导园区的开发并负责园区管理。由地方政府做出园区规划并组成开发机构，通过创造相关产业支持政策、税收优惠条件营造园区与其他产业地产项目所具备的独特优势，然后通过招商引资、土地出让等方式引进符合相关条件的产业发展项目。该开发模式的资金主要来源于财政预算资金、政府举债以及开发公司融资；优势是可以利用政府资源和关系，劣势是市场化运作灵活性低

### ■ 企业主导开发模式

企业主导开发模式是指由一家综合实力强大的企业营建相对独立的园区；在企业入驻且占主导的前提下，借助企业在产业中的凝聚力与号召力，通过土地出让、项目租售等方式引进其他同类企业的聚集，实现整个产业链的打造及完善主体企业引导模式。该开发模式的资金来源于企业，对企业资金实力和运作能力要求高；优势是市场化运作效率高，劣势是政府缺乏控制力

### ■ 政企合作开发模式

政企合作开发模式是指政府负责研究制定产业政策规划，企业负责园区项目的具体设计、建设、运营等实施。政府和企业在职权利及风险上按约定的规则进行分担。该模式的项目融资由社会资本与政府方出资代表成立的合资公司负责；优势是解决了政府主导和市场化模式的缺点，能够最大限度的调动政企资源，高效率完成园区的建设和运营，劣势是领导层的变动可能带来的政治风险

来源：头豹研究院

## 中国产业园区运营模式——REITs模式

中国REITs园区运营模式主要有抵押型REITs和股权型REITs两类，有助于园区解决资金缺口问题，实现建设开发运营管理的闭环滚动开发模式，从重资产向轻资产转型

中国产业园区REITs模式

完整版登录 [www.leadleo.com](http://www.leadleo.com)

搜索《2022年中国园区系列报告：中国产业园区高质量发展研究》

|    | 渠道1  | 渠道2                            | 渠道3                            | 渠道4                               |
|----|--|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| 职能 | <input type="checkbox"/> 基金发起人<br><input type="checkbox"/> 联合基金管理人 | <input type="checkbox"/> 基金管理人 | <input type="checkbox"/> 基金托管人 | <input type="checkbox"/> 权益证券投资人  |
| 收入 | <input type="checkbox"/> 固定管理费收入+业绩报酬                              | <input type="checkbox"/> 管理费收入 | <input type="checkbox"/> 通道收入  | <input type="checkbox"/> 物业持续增值收益 |

面对经济新常态，产业园区开发商从杠杆经营向经营杠杆转型、从开发商向资产管理商转型、从重资产向轻资产转型，融资模式也从传统“开发商+银行融资”向“基金+类REITs”转型。2020年中国证监会、国务院等相继出台《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》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》，明确推进基础设施REITs基金项目。政策性投融资平台将有机会通过发行股权型REITs或者基础设施领域REITs产品获取项目融资，解决资金缺口问题，降低融资成本，实现建设开发运营管理的闭环滚动开发模式

### “基金+REITs”园区投资运营模式即“开发-运营-基金运作”的轻资产运营模式

传统的园区通过租售来逐步实现投资回报的模式，回收周期长、资金沉淀量大，对园区主资金占用和杠杆率形成压力。在REITs模式下，将园区表内资产出售给契约式基金，实现了物业销售收入和开发利润，并通过资产证券化方式实现资产出表，在表外开发资产或并购资产加大杠杆，实现表外资产规模扩张，同时实际掌握资产控制权。REITs的推出有望打通退出渠道，为园区“投融资退”全产业链奠定基础，支持具备较强管理和运营能力的优质园区企业轻资产发展

### 中国与海外REITs相比而言，中国仍处于REITs的初级探索阶段

美国、新加坡等海外市场均已发行成熟的REITs产品，而中国仍处于REITs的初级探索阶段。与海外市场REITs的公募发行、免税、股权特征相比，中国REITs普遍以私募发行、多税（房产税、所得税等）、债权特征为主，目前中国REITs主要有抵押型REITs（CMBS）和股权型REITs两类

来源：CNKI，国务院，头豹研究院

# Chapter 2

## 产业园区高质量发展 发展分析

---

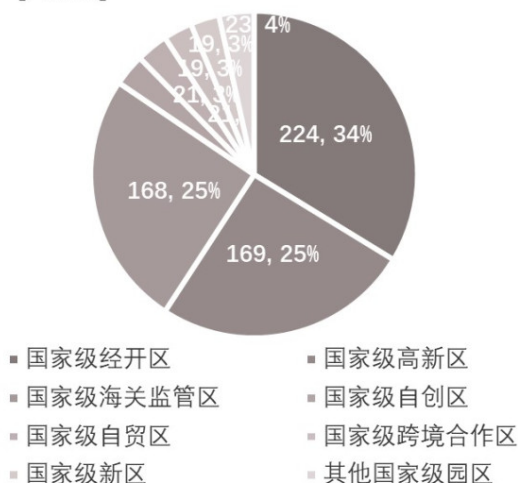
- 中国产业园区高质量发展迎来政策“组合拳”，政策推动战略性新兴产业集群建设的同时，优化城市群经济布局，构建产业园区高质量发展新格局，加快塑造中国产业名园<sup>头豹</sup>
- 园区受到体制机制以及政策等多种因素影响，园区发展面临经营层面、管理层面、融资层面的问题，园区需盘活园区资产、提升经营效率、丰富融资渠道实现高质量发展
- 未来产业园将更强调“产城融合，城市经济”，产业结构发展集群化。“大而全、小而精”模式园区并存，且数字技术赋能园区转型和服务升级，园区盈利模式将更多元化

## 中国产业园区高质量发展态势——国家级产业园区

国家级开发区有664个，其中经开区、高新区、海关监管区数量居多，占比达84%。从园区区域分布来看，江苏、浙江、山东、广东四个地区数量最多

中国国家级产业园区数量，2021年

单位：[百分比]



中国国家级开发区和高新区分布情况，2021年

中国经济开发区

单位：[个]



中国高新技术产业园区

单位：[个]



国家级经济技术开发区是中国大陆为实行改革开放政策而设立的现代化工业、产业园区，国家级经济技术开发区是由国务院批准成立的经济技术开发区，在中国现存经开区中居于最高地位。近年来，国家级经开区运行良好，GDP保持稳定增长态势。2020年，中国217个国家级经开区地区生产总值11.6万亿元，同比增长6.4%，占中国GDP比重达11.4%。国家高新区在经济规模总量上持续支撑国民经济平稳健康发展和地方区域经济动能持续优化升级。2020年，169个国家级高新区园区生产总值达到13.6万亿元，占全国GDP比重达13.3%

### ■ 国家级开发区有664个，其中经开区、高新区、海关监管区数量居多，占比达84%

1984年，中国设立首批国家级经济技术开发区，随后各类园区迅速发展。经历十五年的发展，截至2021年12月，中国国家级开发区和省级开发区共有2737个，其中国家级开发区有664个，省级开发区有2073个。国家级园区数量分布来看，中国国家级经济技术开发区共有224个，占比34%；国家级高新技术产业开发区共有169个，占比25%，国家级海关特殊监管区128个，占比25%，国家级自贸区、自创区分别有21个，国家级新区和跨境合作区有19个

### ■ 国家级园区区域分布来看，江苏、浙江、山东、广东四个地区数量最多

中国国家级经开区共224个，分布在31个省市。其中，江苏、浙江、山东三个地区的经开发数量最多，分别为26家、26家和16家。中国国家级高新区有169个，分布在30个省市（仅西藏暂未设立国家级高新区）。其中江苏、广东、浙江三个地区的高新区数量最多，分别为17家、14家和14家。与经开区数量分布前三名对比，山东省落选，广东省上榜

来源：中国开发区网，商务部，科技部，头豹研究院

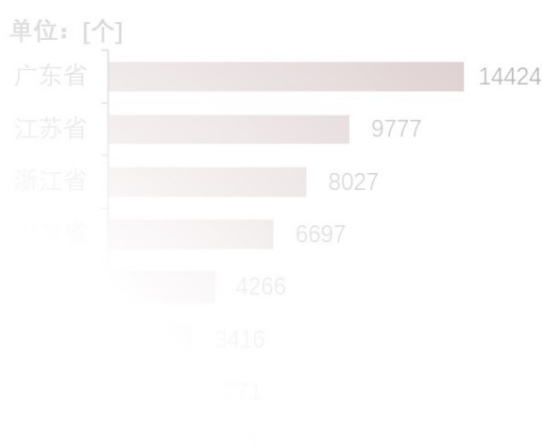
## 中国产业园区高质量发展态势——专业产业园区

从专业产业园区细分产业来看，物流园区是现阶段中国地区数量最多的产业园区种类，预计未来以某一单一产业为主建设的产业园区数量占比将进一步下降

中国专业产业园区数量，2021年



中国专业产业园区地区分布Top10，2021年



头豹

完整版登录 [www.leadleo.com](http://www.leadleo.com)

搜索《2022年中国园区系列报告：中国产业园区高质量发展研究》

从专业产业园区细分产业来看，物流园区是现阶段中国地区数量最多的产业园区种类，预计未来以某一单一产业为主建设的产业园区数量占比将进一步下降。从专业产业园区地区分布来看，广东、江苏、浙江、山东四个地区数量最多。中国专业级园区超过8万个，分布在中国31个省市地区，园区数量最多的10个地区为广东、江苏、浙江、山东、上海、河南、河北、湖北、安徽、福建。其中，广东、江苏、浙江、山东四个地区的园区数量遥遥领先，分别为14424个、9777个、8027个、6697个。

中国专业产业园区超8万个，广东、江苏、浙江、山东四个地区数量最多

中国专业级园区超过8万个，分布在中国31个省市地区，园区数量最多的10个地区为广东、江苏、浙江、山东、上海、河南、河北、湖北、安徽、福建。其中，广东、江苏、浙江、山东四个地区的园区数量遥遥领先，分别为14424个、9777个、8027个、6697个。

来源：专家访谈，头豹研究院

## 中国产业园区高质量发展竞争分析

中国产业园区开发建设的入局者不断，主要参与者包括政府平台企业、产业地产开发商、房地产开发商、轻资产运营商、实体制造型企业、互联网巨头企业、金融企业机构

中国产业园区开发建设竞争主体分析

| 类型        | 企业代表           | 优势            | 劣势                         |
|-----------|----------------|---------------|----------------------------|
| 政府平台企业    | 上海城投、北京城建、深圳地铁 | 政府背景，资源获取能力强  | 定位、产业招商等园区运营机制不完善，市场化复制能力弱 |
| 专业产业地产开发商 | 招商局、越秀地产、绿地集团  | 运营经验丰富，品牌影响力大 | 拿地成本较高，政府行政权力，易影响产城管理      |
| 传统房地      | 万科、碧桂园、融创中国    | 品牌影响力大，运营经验丰富 | 运营思维，长期管理的                 |
| 轻资产运营地产商  | 奥园、中骏、新城控股     | 运营经验丰富，品牌影响力大 | 规模小、对于载体的掌控，运营压力较大         |
| 制造型实体企业   | 富士康、华为、比亚迪     | 品牌影响力大，运营经验丰富 | 运营思维，长期管理的                 |
| 互联网巨头企业   | 腾讯、阿里巴巴、百度     | 品牌影响力大，运营经验丰富 | 运营思维，长期管理的                 |
| 金融类企业机构   | 复兴集团、弘毅投资      | 品牌影响力大，运营经验丰富 | 运营思维，长期管理的                 |

完整版登录 [www.leadleo.com](http://www.leadleo.com)

搜索 《2022年中国园区系列报告：中国产业园区高质量发展研究》

产业园区的发展模式逐步多样化，由最初的产城分离至产城联动，再到产城融合。产业园区与平台经济、互联网等新兴产业及模式融合发展，产业园区的开发和建设参与者不断入局，包括政府园区平台企业、传统房企、专业产业地产开发商、制造型实体企业、互联网巨头、金融机构等

### 产业园区行业的竞争可体现在园区主体和开发企业主体两方面的竞争

**园区主体之间竞争：**产业园区项目发展很大程度上取决于其所在城市经济发展情况，因而园区开发企业的竞争主要体现在所在城市与周边城市的竞争，尤其是经开区和高新园区两类园区的开发企业，如上海张江高科、临港等。近年来园区数量持续增加，政府收紧土地和税收政策，促使园区主体面临新一轮竞争。园区将更注重园区从开发运营到企业服务全链条的综合性优势

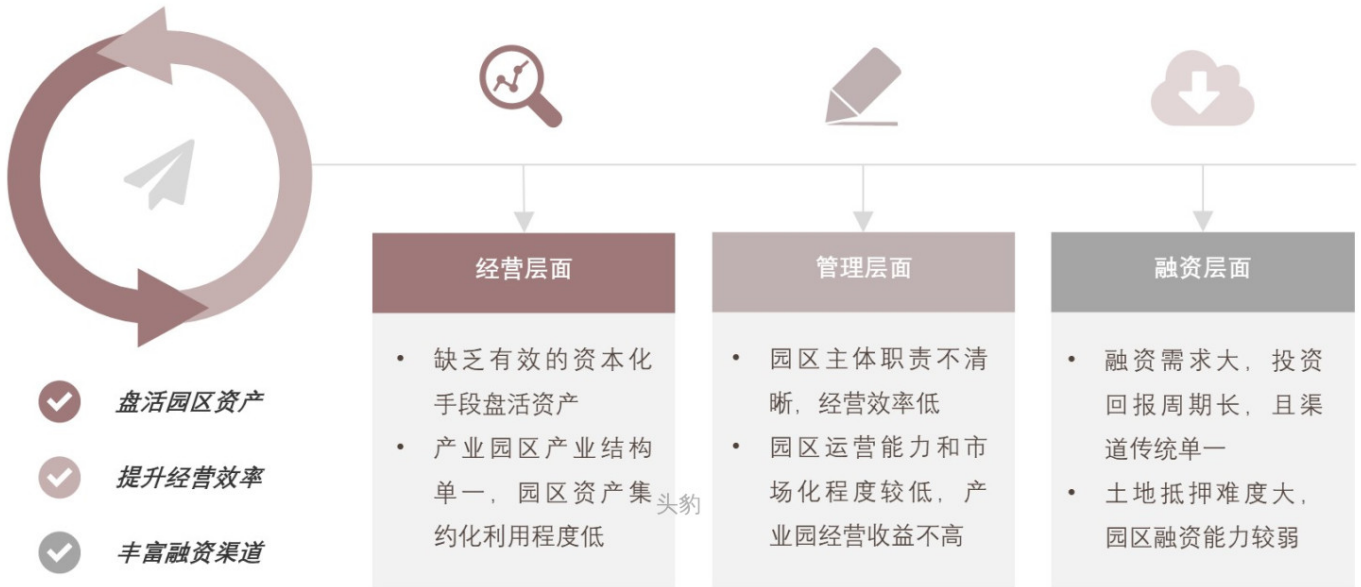
**园区开发企业之间的竞争：**除了园区主体和城市间的竞争，园区开发企业在园区项目中涉及土地开发、基建、配套建设、招商运营等多项业务，大型的房地产企业凭借住宅项目的开发资源和经验，挖掘园区开发的第二增长曲线，不断入局园区开发建设，致使政府平台企业和专业产业地产开发商的住宅配套设施建设业务竞争加剧

来源：CNKI，头豹研究院

## 中国产业园区高质量发展面临的问题

园区受到体制机制以及政策等多种因素影响，园区发展面临经营层面、管理层面、融资层面的问题，园区需盘活园区资产、提升经营效率、丰富融资渠道实现高质量发展

中国产业园区高质量发展面临的问题



产业园区内集聚了大批企业，引领地区经济增长与技术创新。但由于园区受到体制机制以及政策等多种因素影响，园区要实现高质量发展需解决经营层面、管理层面、融资层面的问题

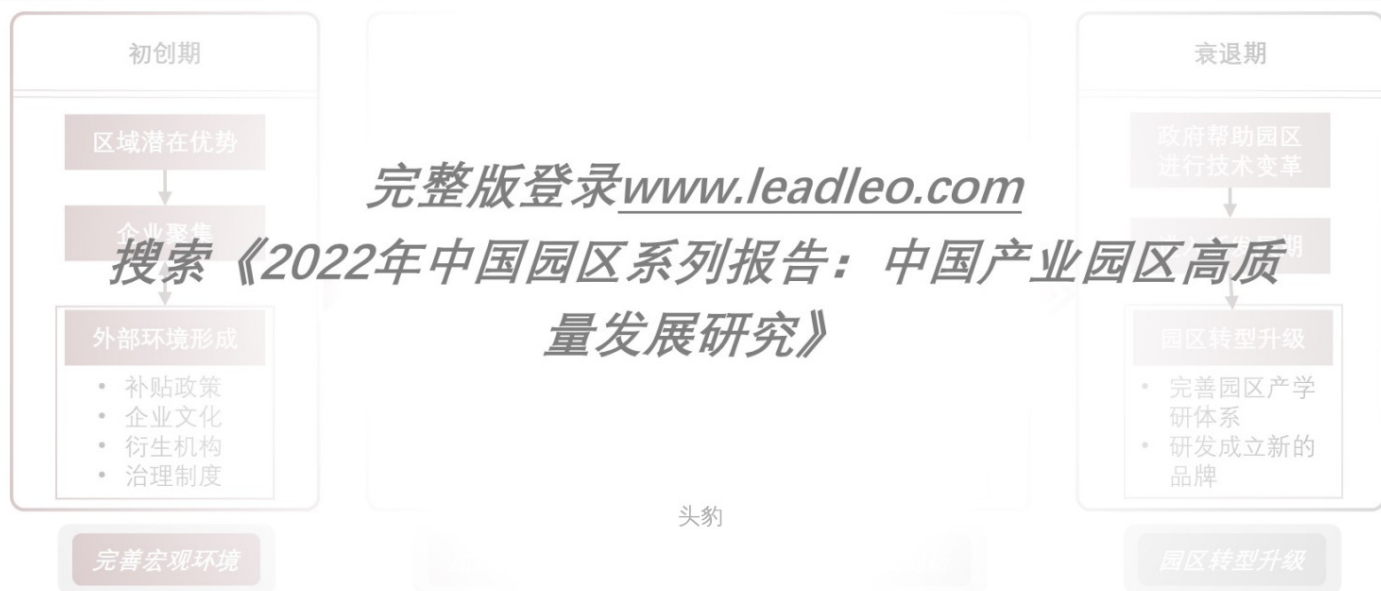
- 经营层面的问题：**存量资产盘活压力大、园区产业结构单一、集约化利用程度低。中国园区传统开发模式是重资产经营路径发展，产业园已积累大量的有形资产（如厂房、仓库、办公楼等）和无形资产（路标、道路冠名权、餐馆超市特许经营权等），但缺乏有效的资本化手段盘活资产。此外，政府在产业园区开发建设过程中，过分追求园区短期经济效益指标，主导产业培育定位模糊，导致产业园区产业结构单一，园区资产集约化利用程度低
- 管理层面的问题：**主体和管委会职责不清、综合运营能力低。由于产业园有专门的管委会作为政府的执行与协调部门，园区开发主体（公司）的重大决策（如资金筹措和融资决策等）需要管委会裁决，园区开发主体没有独立决策权。园区没有形成与高质量发展相适应的管理模式和管理手段，因而影响了园区经营效率。此外，产业园资产管理都是国有资本企业参与，市场化程度较低，仓库、厂房等固定资产出租率低，产业园经营收益不高
- 融资层面的问题：**融资需求大、渠道传统单一，整体融资能力较弱。园区开发和运营需要沉淀大量资金，且投资回报周期长。由于政企单位的财政限制，园区需借助融资渠道满足经营发展需求。园区融资渠道主要以传统的银行贷款或发行债券为主，融资渠道单一。同时，中国房地产调控政策趋紧，土地抵押融资难度加大，很大程度影响园区的融资能力

来源：CNKI，头豹研究院

## 中国产业园区高质量发展策略

中国产业园区在不同阶段有不同的发展策略，从初创期完善宏观环境，成长期加强企业交流，到成熟期增强企业研发创新力，再到衰退期技术变革推动园区转型升级

中国产业园区高质量发展策略模型



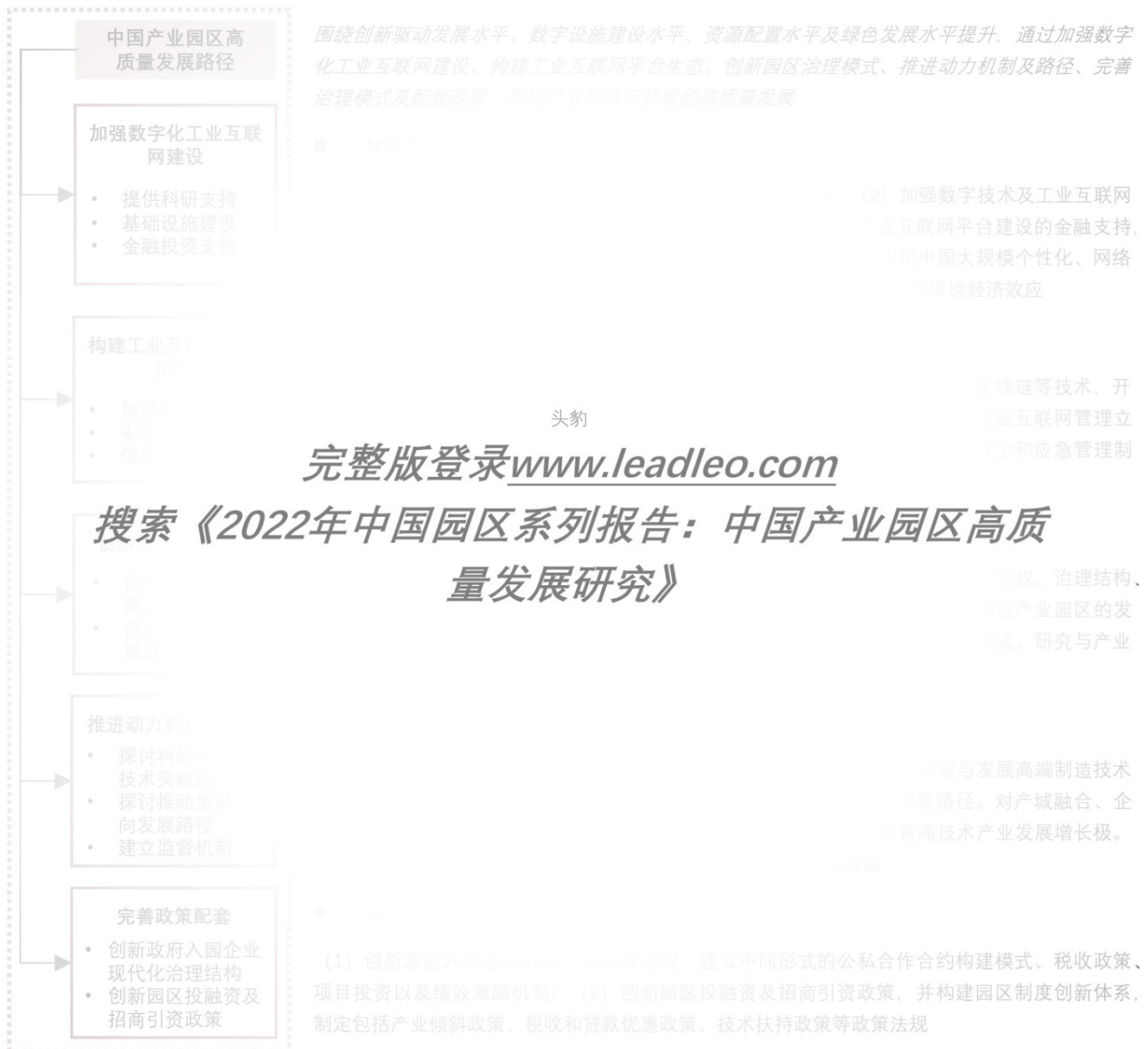
- 产业园区的初创期：**（1）处于初创期的园区集群效应不明显，政府需制定优惠政策吸引企业入驻园区，并提供税收优惠或补贴政策，保障园区制度环境充分发挥作用；（2）结合园区初创期特征，建立企业文化并加强园区治理制度建设，提高产业园区内部凝聚力；（3）加快相关衍生机构的建设，能够凝聚产业园区入驻企业的集体行为，维护企业的合法权益，对政企的关系起到协调沟通作用
- 产业园区的成长期：**（1）政府部门提供保障措施、完善内部组织结构，有效促进园区内企业间信息交流、知识技术共享；（2）园区建立信息化交流平台，形成系统化的服务网络，帮助园区形成完整的产业链；（3）政府为产业园区内的企业提供一定的便利条件，鼓励其进行技术性创新
- 产业园区的成熟期：**（1）完善创新性政策，优化创新性平台，鼓励企业开展创新活动，提高整体的创新性能力。（2）政府可采取鼓励政策，吸引外部投资进入园区；（3）引进全球领先设备，增强企业研发创新力。（4）持续完善信息化建设，提高衍生服务能力，提高园区的竞争优势
- 产业园区的衰退期：**（1）产业园区处于衰退期，政府需引进新技术推动产业园区的升级转型。（2）加强对产业园区的信任程度，研发成立新的品牌；（3）联合政府机构、高校和企业建立研发机构，完善产学研体系，为园区企业提供支持

来源：CNKI，头豹研究院

# 中国产业园区高质量发展路径

通过加强数字化工业互联网建设、构建工业互联网平台生态、创新园区治理模式、推进动力机制及路径、完善治理结构及配套政策，实现产业园区可持续的高质量发展

中国产业园区高质量发展路径



来源：CNKI，头豹研究院

## 中国产业园区高质量发展趋势

未来产业园将更强调“产城融合，城市经济”，产业结构发展集群化。“大而全、小而精”模式园区并存，且数字技术赋能园区转型和服务升级，园区盈利模式将更多元化

### 中国产业园区高质量发展趋势



#### 产城融合发展

园区产业跨越式融合发展，打造生态圈化



#### 产业结构升级

园区注重升级产业结构，产业集群化



#### 开发模式并存

“大而全、小而精”的园区并存发展



#### 盈利模式多元化

发展向增值服务、产业投资、项目增值收益



#### 数字化建设

园区产业与企业将加速数字化转型

#### ■ 空间建设：园区产业跨越式融合发展，打造生态圈化

十九大提出实施区域协调发展战略，以城市群为主体构建大中小城市和小城镇协调发展的城镇格局。“产城融合”要求产业与城市功能融合、空间整合，“以产促城，以城兴产，产城融合”。中国产业结构不断优化和调整，推进各优势产业的融合和集聚，以产城融合等模式，持续推动园区产业跨越式融合协调发展

#### ■ 产业发展：产业结构升级，产业发展集群化、高新化

政府推动产业集群发展形势下，园区内部注重调整和升级产业结构。国家出于使园区科学发展的目的，以发展现代制造业、提高吸收外资质量为主，使园区出现了高新化的发展趋势，园区注重高新技术产业的发展

#### ■ 开发模式：“大而全、小而精”园区并存发展

“大而全”的产业新城有效推进城镇化，备受各地政府青睐。新型城镇化注重“以人为本”，以产业发展为动力，推动产城融合发展。但由于土地资源、政策环境等因素受限的地区不适合产城融合模式，“小而精”的模式或将成为部分园区运营商的首选

#### ■ 盈利模式：从租金收益发展向增值服务收益、产业投资收益、项目增值收益

随着产业园区的演化和发展，园区承载的功能日益多元化。园区开发企业从传统的“重开发轻运营”转向“轻资产运营”，在园区综合服务方面寻求新突破，通过增值客户服务提升自身价值和影响力。未来园区盈利模式多元化，包括增值服务收益、产业投资收益、项目增值收益

#### ■ 数字建设：园区管理与服务数字化，园区产业与企业将加速数字化转型

中国经济“新常态”的背景下，面对新经济形势，经济结构需要优化调整，园区发展方式需要转变。数字化技术在提高园区管理效率和服务质量方面，将发挥重要作用。打造园区数字化、智能化平台以促进相关产业发展、构建园区服务生态将成为提升园区的“软实力”的重要路径

来源：CNKI，头豹研究院

未完待续  
下篇正在进行中

若您期待尽快看到下篇报告或  
对下篇报告的内容有独到见解  
头豹欢迎您加入到此篇报告的  
研究中。相关咨询，欢迎联系  
头豹研究院MAE行业研究团队  
邮箱：

oliver.yuan@frostchina.com

## 完整版研究报告阅读渠道：

- 登录[www.leadleo.com](http://www.leadleo.com)，搜索《2022年中国园区系列报告：中国产业园区高质量发展研究》

## 了解其他人工智能系列课题，登陆头豹研究院官网搜索查阅：

- 2021年产业园系列：中国产业集群化发展宏观研究报告
- 2021年中国新材料产业园评估体系构建及标杆案例分析
- 2021年科技如何助推产业园发展？
- 2021年中国新材料产业深度研究报告
- 2020年中国文化创意产业园行业概览
- 2020年中国生物医药产业园行业概览
- 2020年中国产业园开发运营模式分析概览
- 2019年中国产业园行业概览



[www.leadleo.com](http://www.leadleo.com)

未完待续  
下篇正在进行中

若您期待尽快看到下篇报告或  
对下篇报告的内容有独到见解，  
头豹欢迎您加入到此篇报告的  
研究中。相关咨询，欢迎联系  
头豹研究院MAE行业研究团队  
邮箱：

oliver.yuan@frostchina.com

## 下篇预告

《2022年中国园区系列报告：中国产业园区高质量发展研究》共分为上下两篇，下篇旨在通过分析中国城市群产城融合发展，分析国际城市群发展路径及中国实践，聚焦中国五大典型城市群发展及历程、产城融合发展理念及特征，并试图归纳出中国产城融合发展策略和实现路径。

### 下篇主要内容要点：



国际城市群发展策略与经验



中国典型城市群发展实践  
头豹



产城融合发展特征与实现路径



产城融合的发展案例



中国城市群产城融合发展研判

## 方法论

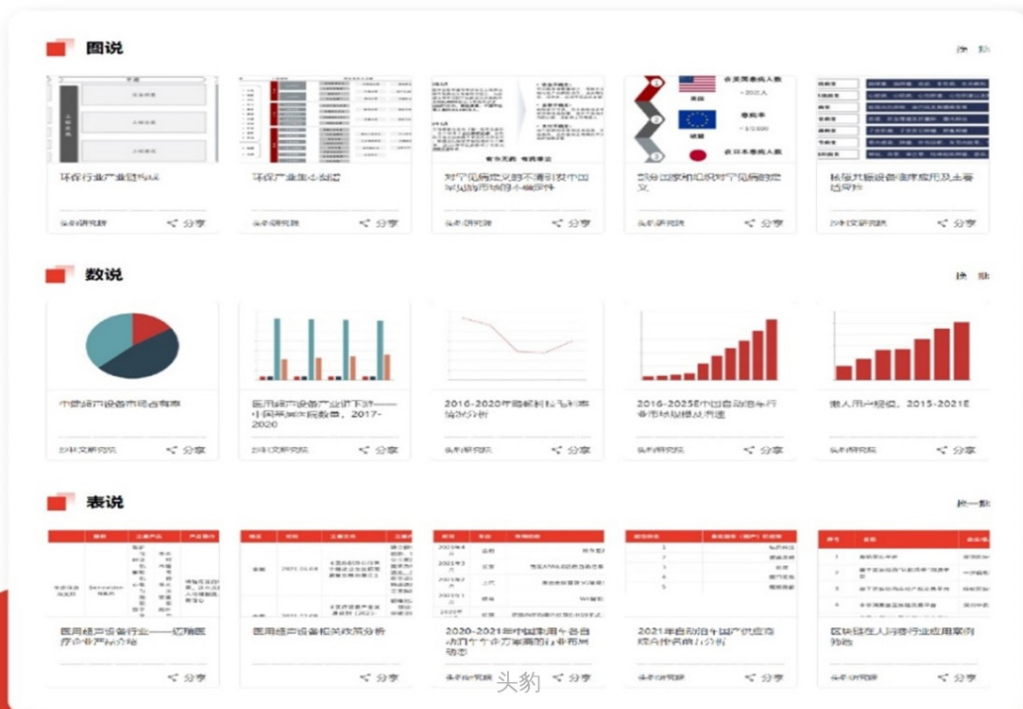
- ◆ 头豹研究院布局中国市场，深入研究10大行业，54个垂直行业的市场变化，已经积累了近50万行业研究样本，完成近10,000多个独立的研究咨询项目。
- ◆ 研究院依托中国活跃的经济环境，研究内容覆盖整个行业的发展周期，伴随着行业中企业的创立，发展，扩张，到企业走向上市及上市后的成熟期，研究院的各行业研究员探索和评估行业中多变的产业模式，企业的商业模式和运营模式，以专业的视野解读行业的沿革。
- ◆ 研究院融合传统与新型的研究方法，采用自主研发的算法，结合行业交叉的大数据，以多元化的调研方法，挖掘定量数据背后的逻辑，分析定性内容背后的观点，客观和真实地阐述行业的现状，前瞻性地预测行业未来的发展趋势，在研究院的每一份研究报告中，完整地呈现行业的过去，现在和未来。
- ◆ 研究院密切关注行业发展最新动向，报告内容及数据会随着行业发展、技术革新、竞争格局变化、政策法规颁布、市场调研深入，保持不断更新与优化。
- ◆ 研究院秉承匠心研究，砥砺前行的宗旨，从战略的角度分析行业，从执行的层面阅读行业，为每一个行业的报告阅读者提供值得品鉴的研究报告。

## 法律声明

- ◆ 本报告著作权归头豹所有，未经书面许可，任何机构或个人不得以任何形式翻版、复刻、发表或引用。若征得头豹同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“头豹研究院”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节或修改。
- ◆ 本报告分析师具有专业研究能力，保证报告数据均来自合法合规渠道，观点产出及数据分析基于分析师对行业的客观理解，本报告不受任何第三方授意或影响。
- ◆ 本报告所涉及的观点或信息仅供参考，不构成任何投资建议。本报告仅在相关法律许可的情况下发放，并仅为提供信息而发放，概不构成任何广告。在法律许可的情况下，头豹可能会为报告中提及的企业提供或争取提供投融资或咨询等相关服务。本报告所指的公司或投资标的的价值、价格及投资收入可升可跌。
- ◆ 本报告的部分信息来源于公开资料，头豹对该等信息的准确性、完整性或可靠性不做任何保证。本文所载的资料、意见及推测仅反映头豹于发布本报告当日的判断，过往报告中的描述不应作为日后的表现依据。在不同时期，头豹可发出与本文所载资料、意见及推测不一致的报告和文章。头豹不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时，头豹对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，读者应当自行关注相应的更新或修改。任何机构或个人应对其利用本报告的数据、分析、研究、部分或者全部内容所进行的一切活动负责并承担该等活动所导致的任何损失或伤害。

“我不想阅读完整的报告, 只想引用里面的数据呀,  
有没有相关的工具可以推荐?”

# 头豹给你答案!



头豹目前收录了400,000+行业数据  
涵盖各类图片、表格、数据图等

众多数据 如何才能运用到工作文档里面, 并且一键导入PPT、WORD、EXCEL?  
今天, 就安利给你一款解决数据引用难题的**“神器”**

## 头豹助手Office插件

头豹助手功能强大, 使用便捷  
内置头豹官网的最新图、表等数据  
并支持一键使用, 自动匹配导入文档  
再也不用Ctrl C+Ctrl V循环了!



如何**“解锁神器”**?

只需**1分钟** 即可上手使用!  
扫描左侧二维码 查看教程

LeadLeo

# “拒绝苟活 瞬间精彩”

我不想在北上广苟活，我要的是生活。  
每一天工资在活期里真的活起来，  
我感觉我活着！

—— 发财宝 (货币基金)

过往业绩不预示未来表现，市场有风险，投资需谨慎



中正达广基金  
ZHONGZHENG DAGUANG FUND

价值 | 平衡 | 快乐 | 爱 ♥

证监会核准的独立基金销售机构 (沪证监许可[2015]85号)



# 华为IdeaHub办公宝

## 智慧办公 一站到位

超大智慧平板 | 旗舰级智能云会议 | 海量大屏应用



华为智能协作公众号

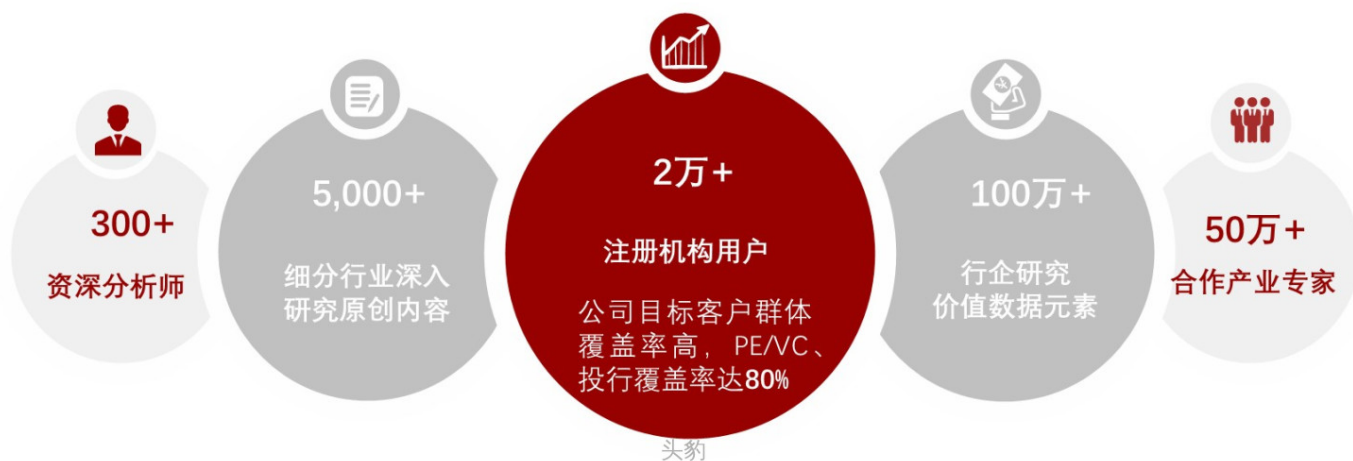


华为智能协作网站



# 头豹研究院简介

- ◆ 头豹是中国领先的原创行企研究内容平台和新型企业服务提供商。围绕“协助企业加速资本价值的挖掘、提升、传播”这一核心目标，头豹打造了一系列产品及解决方案，包括：**报告/数据库服务、行企研报服务、微估值及微尽调自动化产品、财务顾问服务、PR及IR服务**，以及其他企业为基础，利用大数据、区块链和人工智能等技术，围绕产业焦点、热点问题，基于丰富案例和海量数据，通过开放合作的增长咨询服务等
- ◆ 头豹致力于以优质商业资源共享研究平台，汇集各界智慧，推动产业健康、有序、可持续发展



## 四大核心服务

### 研究咨询服务

为企业提供**定制化报告服务、管理咨询、战略调整**等服务

### 行业排名、展会宣传

行业峰会策划、**奖项评选**、行业白皮书等服务

### 企业价值增长服务

为处于不同发展阶段的企业，提供与之推广需求相对应的“**内容+渠道投放**”一站式服务

### 园区规划、产业规划

地方**产业规划**，园区企业孵化服务

# 报告阅读渠道

头豹官网 —— [www.leadleo.com](http://www.leadleo.com) 阅读更多报告

头豹小程序 —— 微信小程序搜索“头豹”、手机扫上方二维码阅读研报



添加右侧头豹分析师微信，身份认证后邀您进入行研报告分享交流微信群



详情咨询



客服电话

头豹

400-072-5588



上海

王先生： 13611634866

李女士： 13061967127



深圳

李先生： 18916233114

李女士： 18049912451



南京

杨先生： 13120628075

唐先生： 18014813521



[www.leadleo.com](http://www.leadleo.com)  
400-072-5588

# 头豹 Project Navigator 领航者计划介绍

每个季度，头豹将于网站、公众号、各自媒体公开发布**季度招募令**，每季公开

125个  
招募名额

头豹诚邀各行业**创造者、颠覆者、领航者**  
知识共享、内容共建

## 头豹共建报告 2021年度特别策划 Project Navigator 领航者计划

头豹

头豹诚邀**政府及园区、金融及投资机构、顶流财经媒体及大V**推荐共建企业

头豹邀请**沙利文**担任计划首席增长咨询官、**江苏中科院智能院**担任计划首席科创辅导官、**财联社**担任计划首席媒体助力官、**无锋科技**担任计划首席新媒体造势官、**iDeals**担任计划首席VDR技术支持官、**友品荟**担任计划首席生态合作官

企业申请共建

头豹审核资质

确定合作细项

报告发布投放

信息共享、内容共建

## 共建报告流程

备注：活动解释权均归头豹所有，活动细则将根据实际情况作出调整。