



研究部

广州 | 2023

广州工业 和产业空间新格局

前言

近年来，新冠疫情给全球经济社会发展造成了显著冲击，对产业链与供应链的稳定与安全造成打击。世界各国逐渐认识到，经济社会发展需要技术和产业革新推动和引领，并加快对新能源、生物医学、新材料等产业领域的发展规划、部署。对于我国而言，当前全球产业技术发展趋势既是挑战也是机遇。一方面，随着国际保护主义抬头，各项技术领域的国际交流与合作变得越发困难，尖端技术的研发挑战重重；另一方面，我国也可以借助经济相对平稳的优势，率先针对未来产业提前布局，获得先机和未来发展的主动权。

在此背景下，2022年初，广州市正式提出“坚持产业第一，制造业立市”的发展路线，加快推动传统优势制造业智能化、高端化、绿色化发展，并打造自主可控、具有国际竞争力的高端高质产业集群。本报告将聚焦广州新兴产业链、基础建设、科研资源等产业发展要素，深入探讨广州制造业的独特性，以及其多样化的转型升级路径。通过研究广州新能源汽车、生物医药产业和现代化港口建设，本报告将总结广州工业转型的成功案例、发展成果和前景展望，并具象化地呈现广州产业空间的发展格局变化与未来蓝图。

目录

01 制造业发展综述	01
02 广州产业转型升级路径	04
03 新能源汽车发展迅猛,本地产业链建设提速	06
04 加大基础研发投入,持续推动生物医药发展	16
05 科技赋能基建设施,提升广州产业链效率	26
06 结论:广州工业和产业空间发展新格局	32

制造业发展综述

广州是传统制造业大市, 产业结构蓄势蝶变

随着中国自 2017 年起逐步转向高质量发展路径, 建设现代化产业体系成为了工业发展的新方向。粤港澳大湾区(以下称“大湾区”)是我国五大城市群之一, 在国家经济发展和对外开放中起到支撑与引领作用, 在产业转型升级方面已取得明显成果。目前, 大湾区九个内地城市工业发展呈现出“一超三强两梯队”的格局。由深圳、佛山、东莞和广州组成的大湾区工业第一梯队, 规上工业总产值占大湾区九市总值达约 80%。

从规上工业总产值角度而言, 广州与大湾区“一超”城市深圳相比仍有一定差距, 广州制造业依然有较大发展空间。究其原因, 广州虽然工业终端产品的门类齐全、数量已呈一定规模, 但其优势主要集中于汽车制造、石油化学等传统工业领域; 新兴行业发展进程仍有待提速, 尤其是新材料、高端装备、软件、生物医药等产业核心技术掌控能力不足, 导致广州制造业仍未全面走向数字化、智能化、前沿化转型, 在一定程度上影响了本地制造业企业的自主创新能力和这些企业在价值链的定位。

广州制造业转型升级正当时

近年来, 广州工业制造现代化转型步伐较快, 产业转型已经初见成效。2021 年, 广州先进制造业占全市规上工业增加值比例已经达到 60%; 在此基础上, 同年广州先进制造业依然以 7% 的速度增长, 该产业的整体发展势头喜人。从先进制造业细分产业增长率来看, 广州市高端电子信息制造业表现尤为突出,

2021 年高端电子信息制造业增加值同比增长高达 30%; 另外, 广州生物医药及高性能医疗器械业发展同样较快, 2021 年生物医药及高性能医疗器械业增加值同比增长 19%。由此可见, 这上述两个细分行业对广州先进制造业发展具有较强的带动作用。

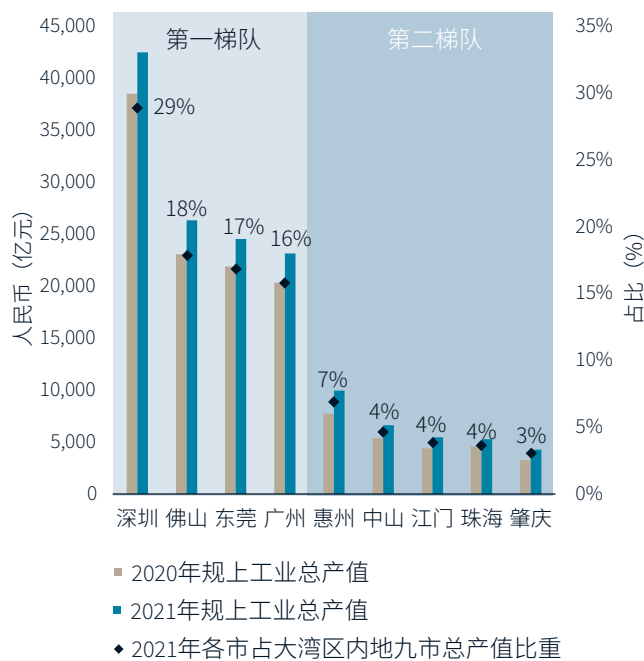
“战略新兴产业”指明广州产业发展方向

广州立足自身产业基础和优势,大力发展包括新一代信息技术、智能与新能源汽车、生物医药与健康、智能装备与机器人、轨道交通、新能源与节能环保、新材料与精细化工、数字创意在内的八大战略性新兴产业,并且已取得一定的成果。以2020年为例,当年广州市战略性新兴产业增加值合计约为7,609亿元人民币,占同年全市GDP比重达30%,其在广州经济中所扮演的角色愈发重要。

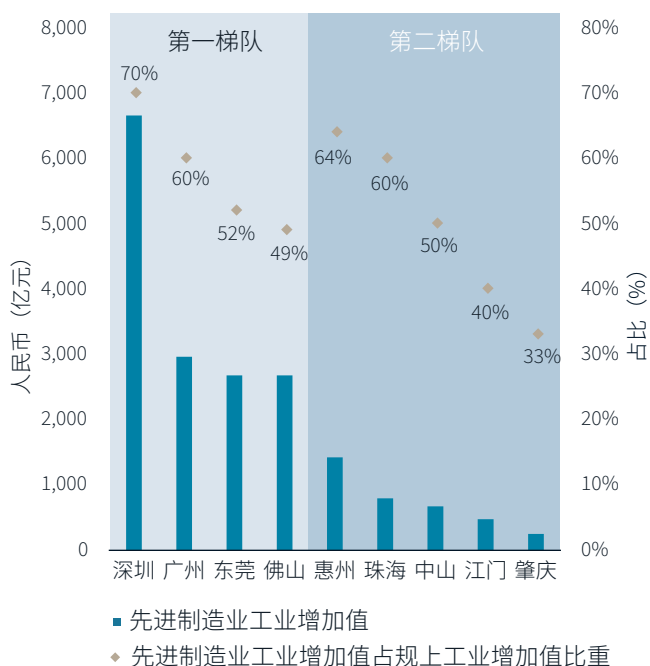
其中,智能与新能源汽车、生物医药与健康、新一代信息技术被定义为广州市的三大新兴支柱产业;具体而言,2020年,这三个产业增加值占全市战略性新兴产业增加值比例分别为19%、17%和17%,三者合计占比超过50%,可见三大新兴支柱产业对于广州战略新兴产业发展的重要性。

展望未来,在广州市战略性新兴产业“十四五”的规划中,2025年全市战略性新兴产业增加值为12,100亿元,与2020年水平相比增长幅度接近60%,占GDP的比重也从30%上升至35%。其中,三大新兴支柱产业规模预计将持续壮大,三者2025年目标增加值预计较2020年实际增加值增长约67%,占2025年战略性新兴产业增加值预计将接近60%。因此,未来三大新兴支柱产业有望继续发挥引领广州工业转型升级的作用,不断夯实广州产业基础,带动广州制造业走向“质变”。

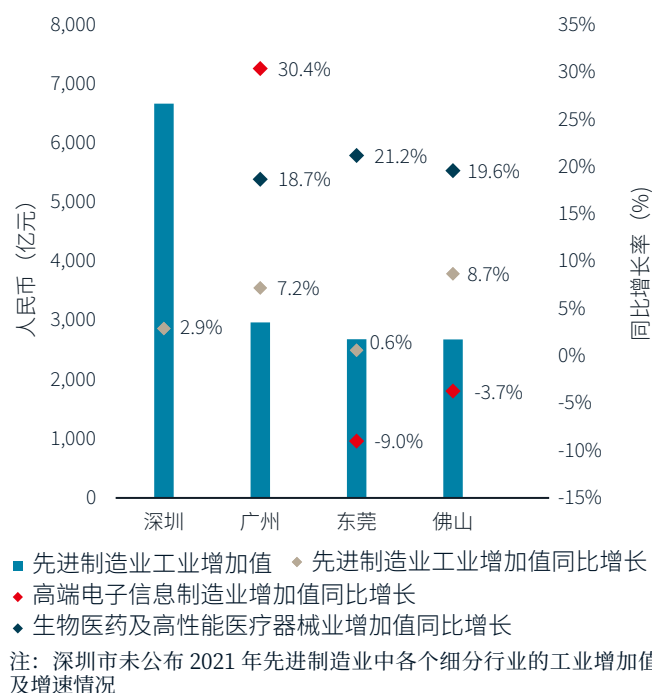
大湾区内地九市规上工业总产值



2021年大湾区内地九市先进制造业工业增加值



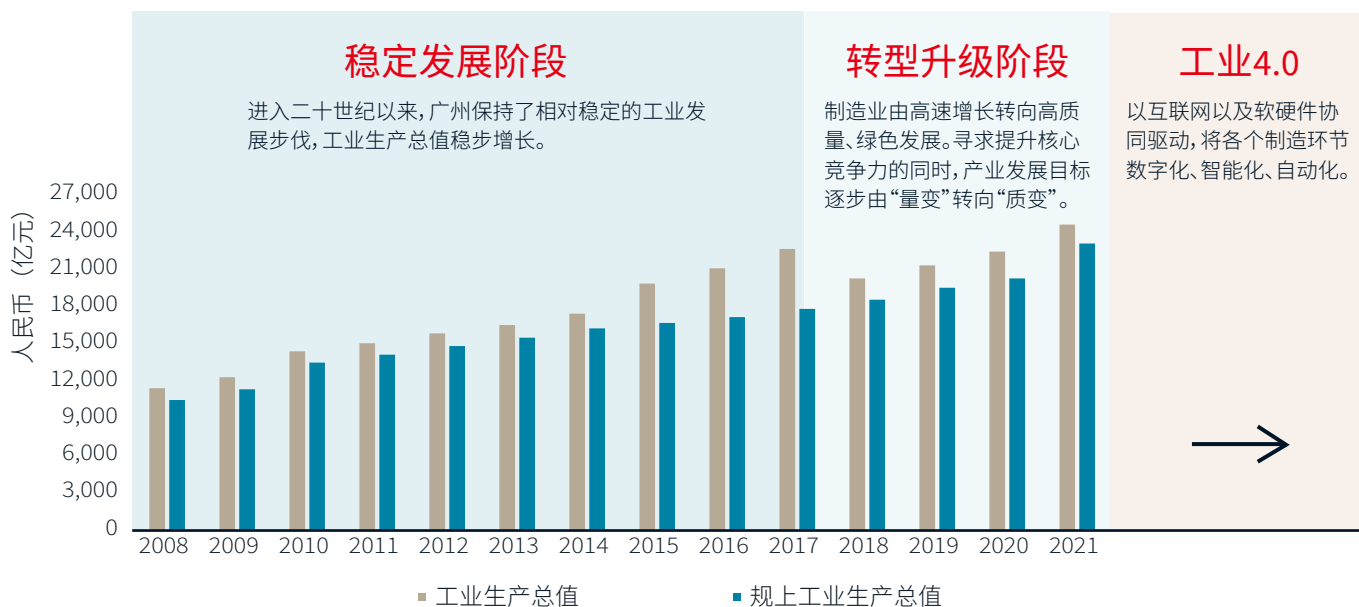
2021年大湾区先进制造业第一梯队增长情况



注: 深圳市未公布2021年先进制造业中各个细分行业的工业增加值及增速情况

资料来源: 广东省统计局, 仲量联行

广州市工业发展阶段



资料来源: 广东省统计局, 仲量联行

广州市战略性新兴产业“十四五”发展目标

指标 (亿元)	2020 年完成值	2025 年增长目标*
新一代信息技术产业增加值	1,301	↑ 84%
智能与新能源汽车产业增加值	1,471	↑ 60%
生物医药与健康产业增加值	1,318	↑ 59%
智能装备与机器人产业增加值	509	↑ 38%
轨道交通产业增加值	311	↑ 93%
新能源与节能环保产业增加值	728	↑ 30%
新材料与精细化工产业增加值	684	↑ 32%
数字创意产业增加值	1,287	↑ 63%
战略性新兴产业增加值	7,609	↑ 59%
战略性新兴产业增加值占 GDP 比重	30%	35%

注: * “2025 年增长目标”根据规划文件中的“2025 年目标值”计算得出
资料来源: 广州市人民政府

广州产业转型升级路径

广州制造业发展模式具有其独特性

深入参与国际竞争，需持续提升自身竞争力

作为粤港澳大湾区的核心城市之一，广州凭借优良的地理位置和坚实的制造业基础，一向是我国参与国际大循环的重要窗口之一，也是国际产业链中重要的一环。广州海关数据显示，2021年广州外贸进出口总值突破1万亿元，同比增长13.5%，成为我国第7座“外贸万亿之城”。然而，拥有着外向型经济

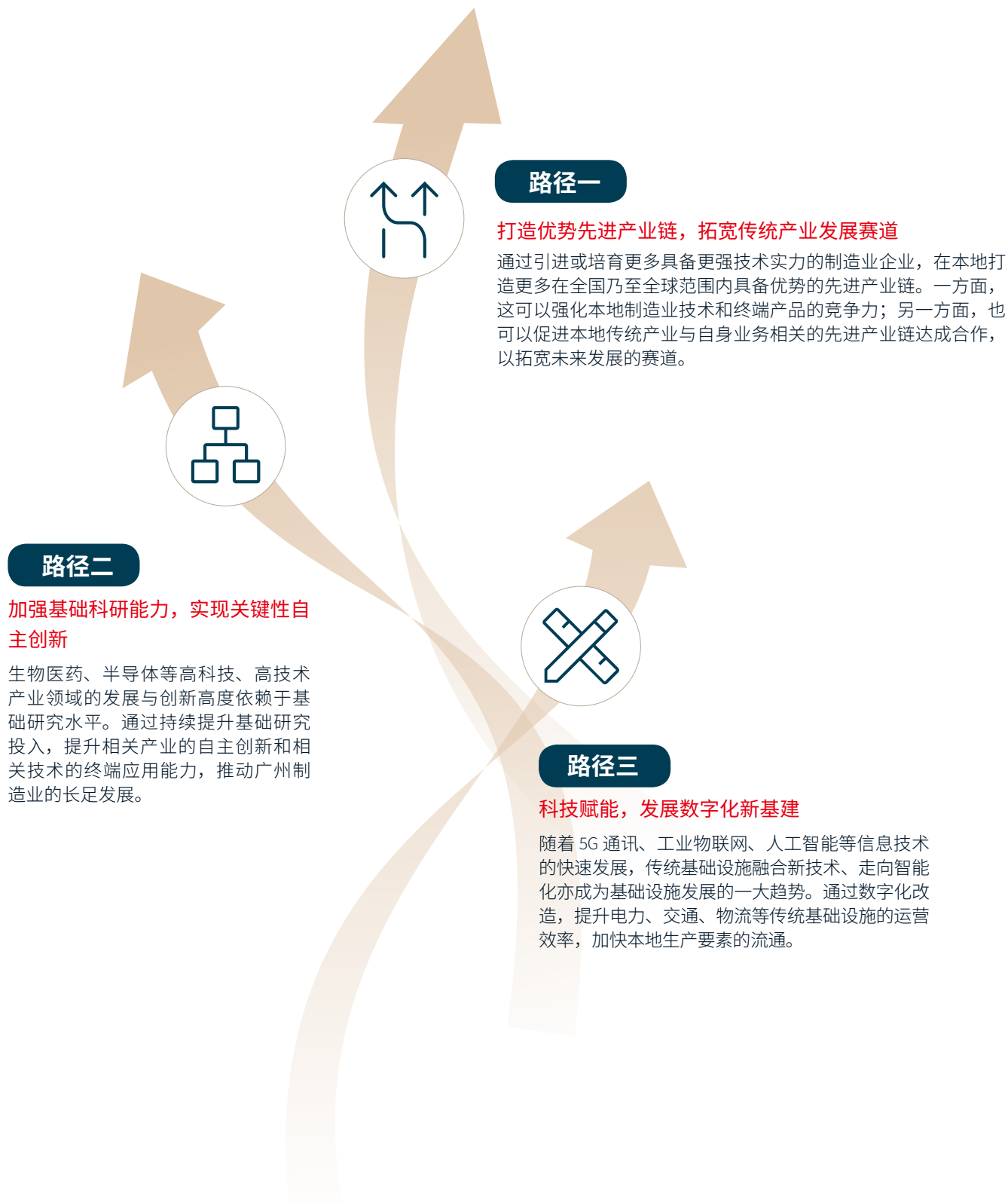
的广州，更容易受到全球经济疲软、低端产业转移、保护主义抬头、供应链紊乱等因素的影响，同时也要面对更为激烈的国际竞争。因此，广州制造业更迫切地需要强化自身国际竞争力，并打造更为稳定的制造业供应、产业链。

产业类别较为多样，各行业转型进程不一

广州拥有完备的制造业产业体系，包含了联合国认定的41个工业行业类别中的35个。产业类别齐全的同时，企业数量众多，截至2021年，市场主体数量已突破300万。值得注意的是，广州拥有规模庞大的传统产业，包含汽车、电子、石化纺织服

装、美妆日化、家居建材等多种细分产业。这些传统制造业对于各自的供应链以及生产过程中所必须的核心技术的把控和掌握程度有差异，导致不同产业的转型和发展进程不一。

结合上述两大特点，目前广州制造业转型升级过程中，已经初步呈现出三种有效的发展路径。在后文的章节之中，本文将结合数个产业发展的案例，深入分析三大转型升级模式的特点。



新能源汽车发展迅猛， 本地产业链建设提速

打造优势新能源汽车产业链，带动广州汽车 产业整体发展

随着汽车产业快速迈向电动化、智能化时代，新能源汽车已经成为了当前最受瞩目、未来发展潜力最为可观的产业之一。当前，该产业的主要特点之一在于许多品牌或整车厂对于诸如电机、电控、电池等核心零部件的掌控能力不足，对上游供应商的依赖度较高。因此，对于新能源整车厂而言，其生产线产能、产品竞争力、盈利能力等一系列指标均会受到上游产业链甚至个别上游供应商的影响，稳定、健康的上游供应链对于整车厂的持续发展至关重要。

智能与新能源汽车产业是广州新兴支柱产业之一，该产业的发展对于广州工业的转型升级具有重要意义。所以，通过建设本

地新能源汽车产业链，一方面可以为目前已经步入发展快车道的广州新能源整车厂提供更优异、稳定的发展环境；另一方面，广州核心零部件技术水平的提升也可以强化本地新能源汽车产品力，有助于本地整车厂拉高市场占有率、延续增长势头。

此外，广州新能源汽车产业链的发展同样有利于促进和带动广州的传统优势行业——燃油汽车制造业，加快迈入电动化、智能化汽车的新赛道，从而实现广州汽车产业的整体升级。因此，新能源汽车产业可以说是广州制造业“打造优势先进产业链，拓宽传统产业发展赛道”发展模式的最佳蓝本之一。

背景

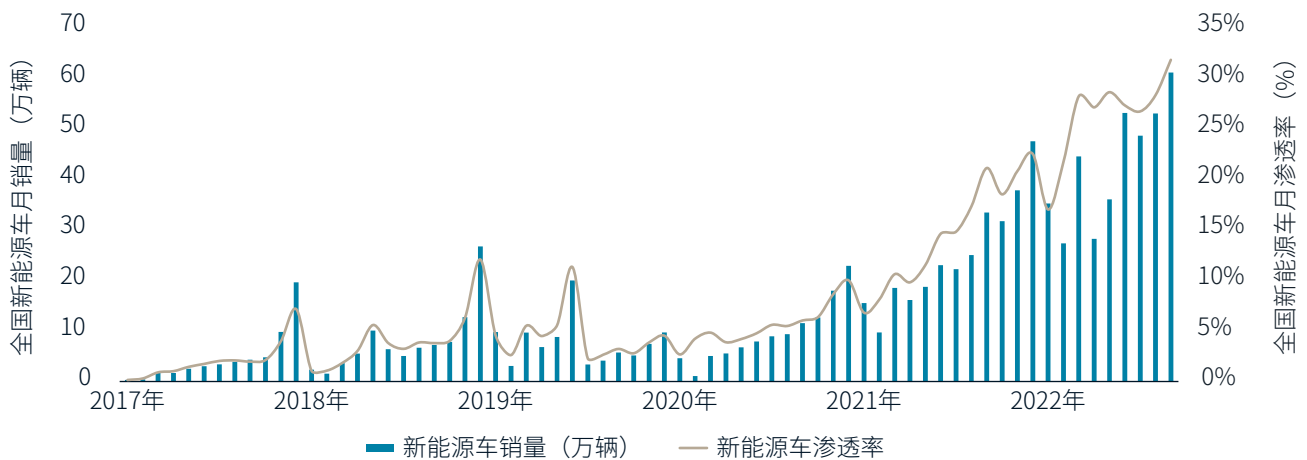
新能源车市场进入快速发展周期, 广州本地车企乘势而上

新能源车需求逐渐进入爆发期

数据显示, 2022年9月, 我国新能源汽车零售渗透率已首次突破30%, 达到31.8%。而在2017年初, 这一数字尚不足5%。短短五年间, 我国新能源车消费市场已经茁壮成长, 并成功由政策导向转向市场导向。纵观市场, 在碳达峰、碳中和的顶层战略布局下, 新能源车继续享受免除购置税补贴等政策利好。

与此同时, 市场产品丰富度大大提升, 尤其是新能源自主品牌建设已经走向成熟, 新能源车用户体验不断优化。因此, 新能源车市场上升周期还将持续, 其在中国乘用车市场的重要性有望进一步提升。

全国新能源车销量及新能源车渗透率图 (2017-2022年9月)



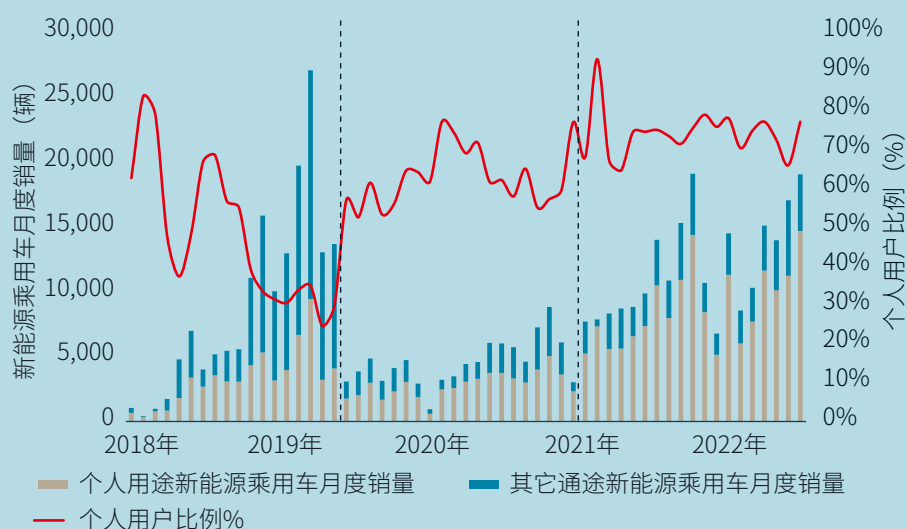
资料来源: 乘联会 CPCA



广州本地新能源车市场同样表现喜人。随着用户基础的培养和市场产品迭代更新, 广州新能源汽车已形成了自发性的消费市场。一方面, 新能源车销量保持在较高的水平, 位于全国前列。另一方面, 个人用户占整体新能源车购买方的比重稳定在70%左右。广州本地新能源车大众消费市场正稳健发展。

我国目前处于世界新能源车发展前沿，已涌现一批知名新能源自主品牌。其中，广州亦培育了以广汽埃安、小鹏汽车为代表的具有全国影响力的新能源车企。据统计，仅2022年1至9月，广汽埃安和小鹏汽车便合计贡献了超过28万辆新能源车销量，占据了约9%的市场份额。目前，广州已同深圳、上海等城市构筑了我国新能源车发展的重要阵列。

广州新能源乘用车市场发展阶段及销量（2018-2022年9月）



发展阶段

2018 - 2019 第二季度

市场以商用、批发为主

个人用户数量明显提升

2019 第二季度 - 2021

商用、批发大幅缩水

自发性消费市场初具雏形

2021 - 2022 第三季度

良好的市场驱动发展趋势

个人用户群体稳定扩大

资料来源：仲量联行，威尔森 WAYS

新能源狭义乘用车销量排名（2022年1-9月）

排名	厂商	销售量（万辆）	市场份额	企业所属地
1	比亚迪汽车	115.3	36%	深圳市
2	上汽通用五菱	32.5	10%	上海市
3	特斯拉中国	31.8	10%	上海市
4	吉利汽车	20.5	6%	杭州市
5	广汽埃安	18.5	6%	广州市
6	奇瑞汽车	18	6%	芜湖市
7	长安汽车	11.9	4%	北京市
8	哪吒汽车	11	3%	嘉兴市
9	小鹏汽车	9.9	3%	广州市
10	长城汽车	9.3	3%	保定市
11	零跑汽车	8.8	3%	杭州市
12	理想汽车	8.7	3%	北京市
13	蔚来汽车	8.2	3%	合肥市
14	一汽大众	7.4	2%	长春市
15	上汽大众	6.6	2%	上海市

资料来源：乘联会 CPCA

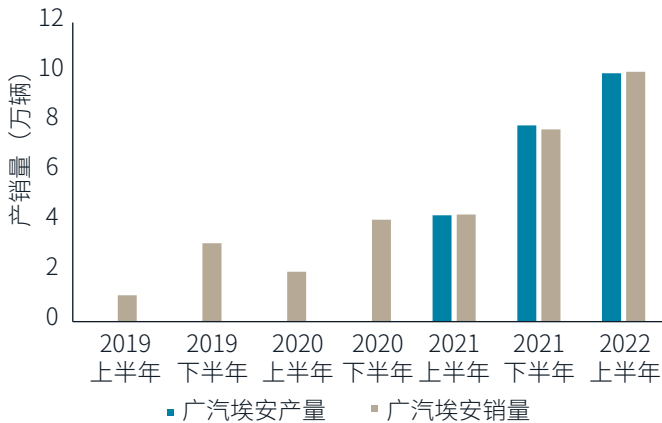
广州新能源车产业迎来新一轮扩张

在新能源车需求蓬勃发展、燃油车环保标准愈发严格的市场背景下，广州传统车企正不断推进新能源车技术攻关，电动化需求强劲。作为传统汽车强市，广州拥有庞大的汽车制造业体系，其中包含广汽本田、广汽丰田、东风日产、广汽三菱等经典合资品牌。

目前，数家本地车企已经朝着新能源赛道迈出了第一步，为了扩大生产规模，传统车企纷纷宣布在广州增设或规划新能源汽车产线。例如，广汽丰田南沙区新能源汽车产能扩展项目二期在2022年底正式投产，产能规模20万台/年；而广汽本田亦计划在广州开发区建设专用于电动汽车生产的工厂，预计于2024年投产。因此，未来广州汽车产业对新能源车核心零部件的需求可能将呈现持续上升的趋势。一方面，为了匹配产能，广州汽车产业链将面临艰巨的挑战；另一方面，这也将为汽车上游零部件市场提供可观的发展空间。

与此同时，广州龙头企业加速扩产，零部件需求进一步扩大。以广汽埃安为代表的本地车企持续增产的势头，将从全方位对本地产业链提出更高的要求，尤其需要填补芯片、三电设备、智能化软件应用等新能源汽车重要、稀缺零部件供应商缺口。

广汽埃安产销量（2019-2022 上半年）



注：广汽埃安于2020年正式独立运营，2021年起独立汇报产量数据
资料来源：广汽集团

“

对整个新能源车产业链而言，越来越多车企将做出和广汽埃安相似的选择，即加快改变单一的点对点供应链模式，转向多元化的供应商管理，降低生产成本、降低供应链风险，并以更具竞争效应的零部件市场环境提高产品水平。这将为中小型零部件企业提供弯道超车的宝贵机遇，改写现存零部件市场格局。



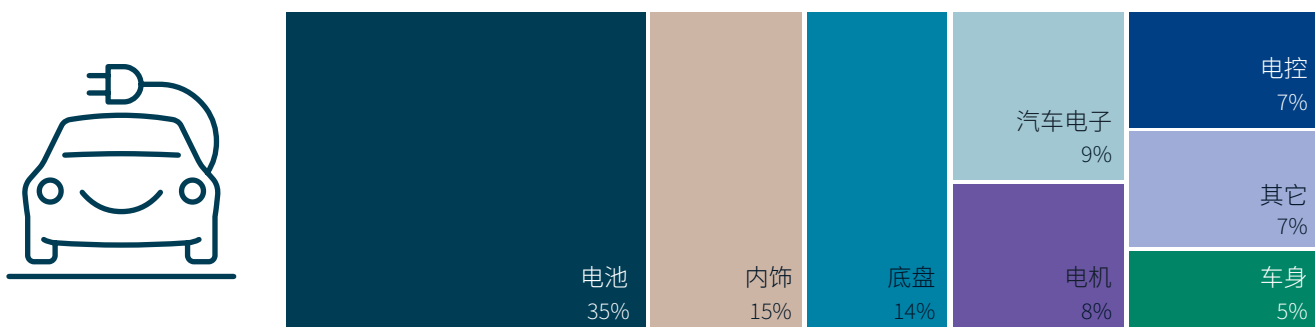
稳定的供应链成为新能源车行业发展新阶段重要诉求

新能源车企亟于寻求供应链自主权

随着全国新能源车市场进入成熟的自我驱动发展阶段，新能源车各子车型、车种产品矩阵愈发丰富，车企之间竞争变得更为激烈。此外，由于三电系统等核心零部件直接决定了新能源汽车的性能，因此，进入新能源车时代，部分核心供应商在产业链中的影响力甚至高于整车厂。一方面，近两年，受黑天鹅事件冲击，电池、芯片等重要新能源车零部件频繁出现断供、缺货的现象，大大增加了新能源车企供应链的不可控性，多家车企因为无法获得足够的零部件货源而不得不推迟交货，企业生产销售计划被严重打乱。因此，新能源车企开始重视重要零部件供应商多元化以增强供应链安全。

另一方面，随着整车生产上游重要材料如锂电池、芯片频频涨价，强势的供应商将一部分成本压力转移至车企，多数新能源车企都面临着严酷的盈利困境。在此情况下，新能源车企愈发重视核心零件成本增长拖累盈利能力的问题，开始重新审视汽车制造供应链的重要性和战略价值，加强区域零部件产业布局。虽有部分车企选择继续深化与头部供应商的战略合作，但更多车企加快调整供应链布局，寻求与二、三线实力供应商建立广泛的合作关系的同时，投资新锐独角兽企业，以强化自身对供应链的控制。

新能源车零部件成本占比图



资料来源：粤海证券



案例分析

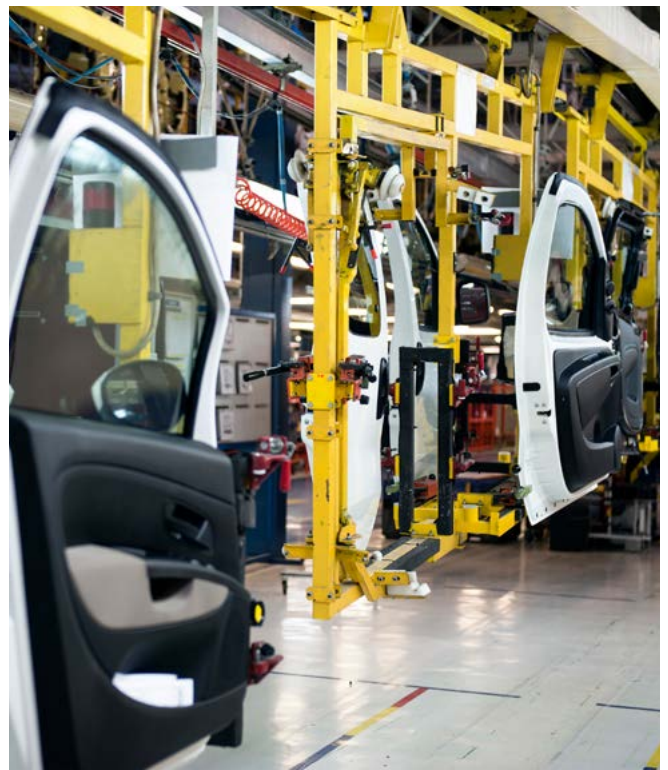
广州本地龙头车企积极推进供应链布局调整

作为国内新能源自主品牌第一梯队成员，广汽埃安也正在寻求供应链全环节的战略调整，以加强核心零部件供应多元化，提高整车产品利润率。

一方面，广汽埃安积极向产业链上游探索，希望掌握更多资源以换取成本优势和技术优势。尤其是在半导体和自动驾驶领域，广汽埃安已经踏上了自主研发自动驾驶技术的道路。然而，在半导体、自动驾驶等对传统整车厂而言较为生疏，且目前尚未出现明显的技术突破的领域，车企自研自产充满了挑战。因此，埃安选择加大与行业内部专业供应商的合作，积极参与投资国内独角兽，积极布局上游产业链。

另一方面，广汽埃安亦不断加强在电池、电驱等占据整车成本比例高、对整车产品性能影响大、目前技术较为成熟的零部件领域的供应链调整。埃安不断布局三电设备自主研究和生产。2022 年广汽埃安旗下接连成立了独立的电池、电驱生产公司。此外，埃安依然会依赖外部供应商对旗下一些非旗舰产品提供核心零部件。因此，短期内，三电供应商，尤其是腰部级别的供应商，依旧会持续承接埃安的生产需求。

由此可见，尽管广汽埃安欲逐步实现核心技术自研、核心零件自产的最终目标，以扩大对产品盈利能力的掌控。但新能源车作为集成型电子产品，需要全行业的技术积累和合作研究生产作为支撑。广汽埃安未来预计仍将持续寻求与腰部、新兴供应商的深入交流与合作，推进供应链多元化和产业集中度分散化。



广汽集团核心零部件供应链管控实践

	电驱系统	半导体	自动驾驶	电池
同头部 供应商合作	与日本电产成立广州尼得科汽车驱动系统有限公司	与株洲中车时代成立广州青蓝半导体有限公司	与华为联合开发首款中大型智能纯电 SUV 车型	与宁德时代共同出资成立时代广汽
寻求多元 供应商	部分车型选用苏州汇川联合动力系统产品	与粤芯半导体深入合作，全力强化车载芯片供应链	与如祺出行共同合作研发 ADiGO 4.0 量产化自动驾驶系统并搭载于埃安 LX 车型	2020 年之后，中创新航成为最大电池供应商；孚能科技、亿纬动力广成为备用电池供应商
战略投资 新兴企业	投资主营第三代半导体碳化硅 (SiC) 衬底材料的天岳先进，研发下一代逆变器产品	投资苏州旗芯微半导体，研发智能汽车新一代动力底盘域控制器	投资文远知行，共同推进 Robotaxi 前装量产车型的研发生产；与渐进式自动驾驶量产解决方案供应商禾多科技签署深化合作协议	投资二线电池厂商欣旺达和清陶发展，领先布局固态电池产业
自主研发 生产	成立锐湃动力科技有限公司，计划在 2025 年建成生产线，掌控电驱核心技术、实现部分电驱自产	/	广汽研究院 Xlab 团队在动态多目标跟踪 MOT 领域获得纯视觉榜单全球第一名	成立因湃电池科技有限公司；此前布局的自研电池大型试制线预计于 2022 年底建成投入运营

资料来源：广汽集团，仲量联行

零部件行业或将迎来格局改变，腰部企业有望实现快速成长

目前，新能源汽车零部件行业变革正在悄然发生。过去，在一些寡头格局明显的新能源汽车零部件行业，头部企业占据了显著的市场份额，并能够不断利用资本优势构筑技术壁垒。例如，新能源电池巨头宁德时代长期占据国内市场近一半份额，并加速推出第三代CTP技术实现产品差异化，进一步提升竞争优势。

另外，原材料成本上升、研发投入要求提高等一系列因素使得非一线的新能源车零部件供应商面临着更为严峻的生存挑战。

随着更多新能源龙头车企供应链布局调整、传统整车厂步入新能源赛道，腰部零部件供应商有望通过与这些车企深度合作，实现“突围”，对行业版图带来深远影响。

零部件供应商与车企合作获得发展优势

获取市场份额	用车企的行业影响力提升自身知名度与口碑，并且与整车厂共同发展以获取更多的市场份额以及新的增长空间。
加速技术转化	车企合作共研有利于零部件企业获取稳定的收入以及资本支持，进一步加快技术研发转化为具有增长潜力的技术和产品的时间，以占据竞争优势。
减少信息壁垒	零部件供应商得以更清晰地捕捉整车厂以及终端客户的产品需求，从而敏锐把控行业发展方向，有效减少信息差与时间成本。
提升服务价值	通过持续合作提供可更新、可升级的产品，推动产品后续服务价值实现。

资料来源：仲量联行

“

广州作为传统汽车制造强市，拥有众多行业领军车企。目前，这些车企大多处于积极拓展电动化赛道的阶段，与产业链上游合作的需求较强。可以预见，广州新能源汽车产业链的整体发展或将带动更多腰部和新锐零部件企业快速成长，推动新能源核心零部件行业步向良性竞争，甚至引领和见证该行业在全国范围内的市场格局变迁。



洞察

新能源汽车产业链上下游格局变革与规模提升，推动制造业转型升级

随着新能源车消费认可度不断提升、行业内部竞争加剧、且车企供应链风险管控意识逐渐增强，我国新能源车行业加速调整步伐。未来，更多车企将选择加速转型并优化供应链战略布局，以增强成本可控性、分散供应链风险并加强核心技术优势积累。新能源整车制造通过增强供应链稳定性和自主盈利能力，不断提质扩产，有望在国内外市场获得更多消费者认可，实现行业版图扩张。

车企拓展与中小型零部件供应商的多元合作关系，将推动新能源车零部件行业腰部和新锐企业的快速获取更多市场份额。与此同时，车企与供应商的合作将逐步深入转化为战略合作伙伴关系。通过车企的资本哺育与企业间密切的技术交流，新能源

车零部件行业整体技术水平和产品质量都将实现快速飞跃，促进其增强国际舞台上的产品竞争力，获得产业规模提升机遇。

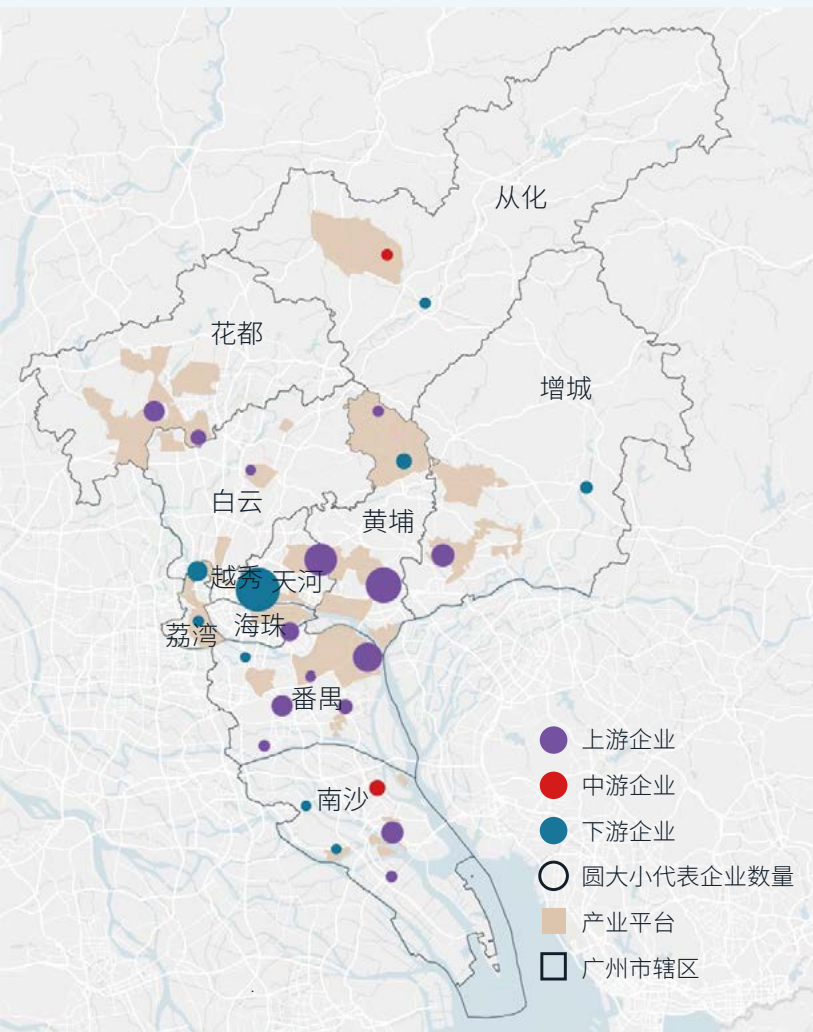
聚焦广州为代表的华南区域，汽车产业基础雄厚，本地新能源汽车行业发展快速。因此，更多上游的腰部或新锐零部件企业有望战略性调整布局，深化与广州本地车企的密切合作，在研发适配、生产运输等环节实现降本增效，并藉此实现本地新能源汽车供应链体系上下游协同发展。一方面，新能源汽车产业有望通过增强从零部件到整车的产品技术含量和市场竞争力实现产业规模扩张；另一方面，作为广州三大新兴支柱产业之一，新能源汽车产业链的升级、发展将为广州整体制造业提质增量提供不可或缺的重要推力。



广州新能源汽车产业空间分析

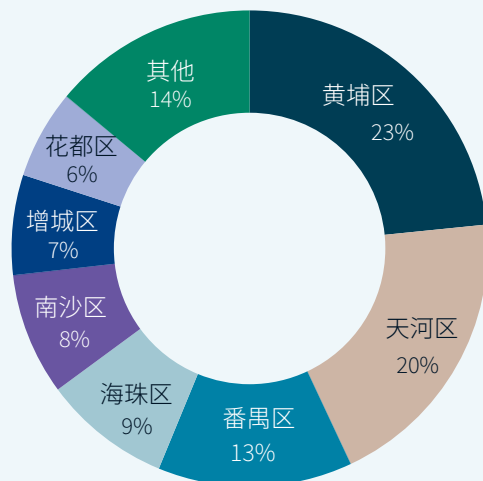
产业空间分布特征

广州新能源汽车产业分布图



资料来源：企查查，仲量联行

新能源汽车企业行政区分布



- 从行政区分布来看，新能源车产业链上中下游企业主要分布在黄埔、天河及番禺、海珠等行政区。
- 从产业载体选择来看，新能源车相关企业近一半选择非甲级办公物业作为产业载体。

新能源汽车上游企业产业空间分布特征

- 合计超过 50% 的上游企业，集中在黄埔、番禺和天河三区，产业聚集效应较为显著。
- 上游零部件企业更倾向于进驻靠近本地大型整车厂的产业载体。
- 其中，黄埔区和番禺区均拥有较为成熟的汽车制造产业链，因此吸引了较多三电及信息系统相关的上游企业进驻，且主要集中在广州科学城、番禺汽车城及周边区域。
- 天河则以天河智慧城为中心，聚集了以信息系统研发企业为主的上游企业，覆盖了通信、导航、人工智能、云服务、新能源技术等各个领域。
- 选择办公物业的上游企业比例约为 45%，其中绝大部分企业选择非甲级办公物业；选择产业物业、厂房等具备研发、生产功能的载体的企业约 55%。

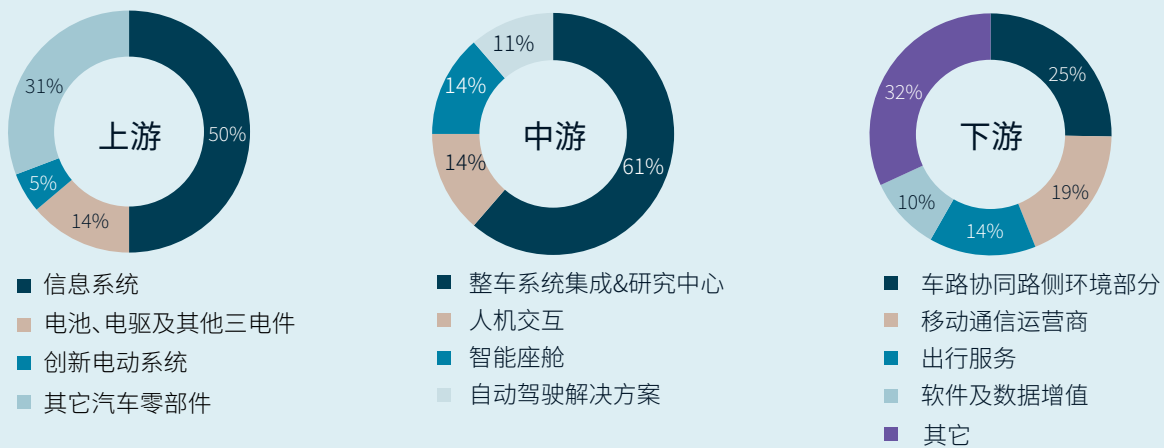
新能源汽车中游企业产业空间分布特征

- 新能源车产业中游企业中，整车系统集成与研究中心为主占据六成以上，主要为广汽本田、广汽埃安、小鹏汽车等大型车企及旗下研发部门。
- 就产业空间分布位置而言，这些大型车企或其研发部门主要散布于黄埔、南沙、番禺和海珠四区，形成多个相对独立的产业集群。
- 从产业载体分布来看，整车厂商大多拥有自建生产基地，该基地普遍建有大面积厂房及部分产业物业配套。

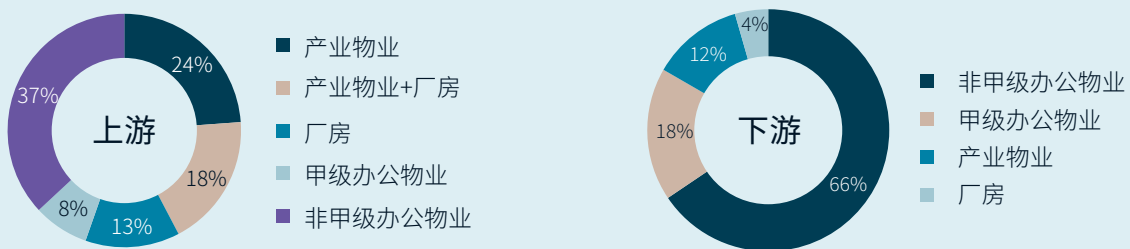
新能源汽车下游企业产业空间分布特征

- 就产业空间分布位置而言，下游企业主要集中在天河、黄埔和海珠三区，其中天河占比 35%。相较于上游和中游企业而言，大部分下游企业多为软件、服务类企业，其发展所需的产业人才更多集中于天河、海珠等商务区而非工业区。
- 下游零部件企业产业空间载体选择各类办公物业为主，选择厂房和产业物业的公司占比在 20% 以下，与上游、中游企业形成鲜明对比。另外，载体使用成本亦是下游产业的核心考量之一。

新能源汽车各类企业数量



新能源汽车企业各类产业载体分布数量



资料来源：企查查，仲量联行



4
加大基础研发投入，持续推动生物医药发展

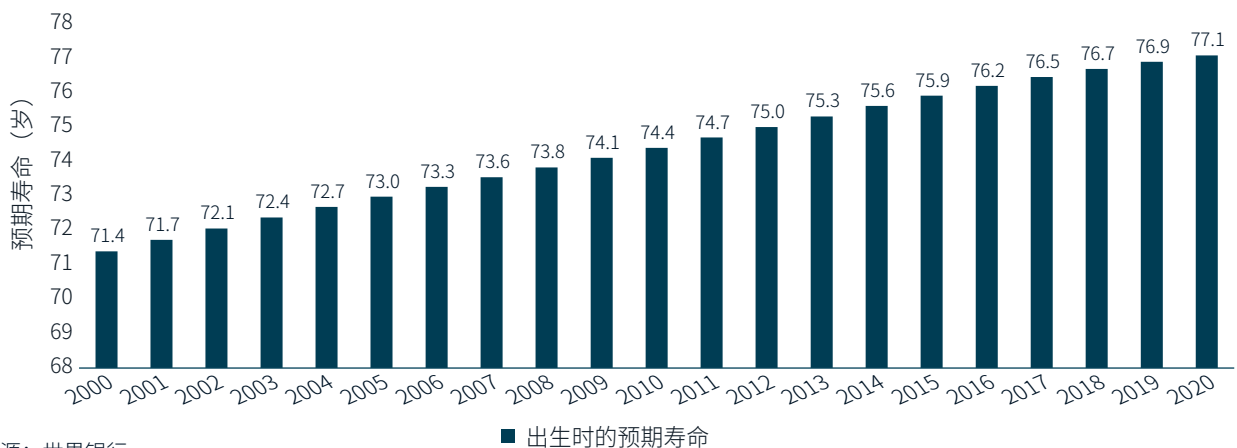
背景

市场潜力可观，生物医药发展正处上升期

进入二十世纪以来，随着我国经济的快速发展、人民生活水平的不断提升，我国人口预期寿命不断提升。根据世界银行数据，截至 2020 年，中国人均预期寿命已经达到 77 岁，相较于 2000 年数据提升明显。

随着人民寿命的提高，我国人口结构也正在面临深刻变化；根据全国第七次人口普查数据显示，2020 年我国 60 岁以上人口占比约为 18%，与第六次人口普查数据相比，提升了约 6 个百分点。老年人口的快速上升，使全社会对于健康的需求与关注日益上扬，全国卫生总费用近年也呈现稳步增长的态势。

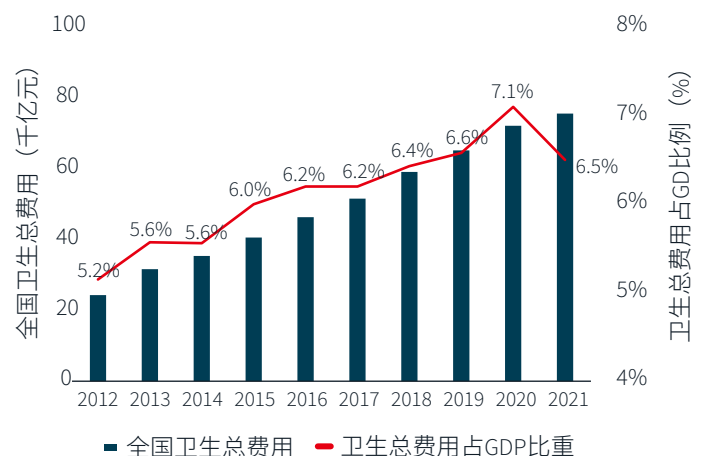
中国人均预期寿命图



资料来源：世界银行

中国作为世界人口大国之一，在人口老龄化、医疗卫生支出稳步上涨等一系列背景之下，巨大的潜在市场需求以及政府的政策引导，持续吸引着人才、资金等各类要素涌入生物医药产业。以融资市场为例，火石创造、中国生物工程学会共同发布的“中国生物医药产业发展指数 CBIB2.0”显示，2021 年我国生物医药企业披露融资事件达 3,281 笔，在所有行业中位列第三；另外，该行业当年披露融资金额合计约为 3,182 亿元人民币，所有行业中排名第一。毫无疑问，生物医药产业在我国正迎来发展的黄金期。

全国卫生费用及卫生费用占 GDP 比例



资料来源：中华人民共和国国家卫生健康委员会



广州生物医药产业迅速发展，但其规模仍有待提升

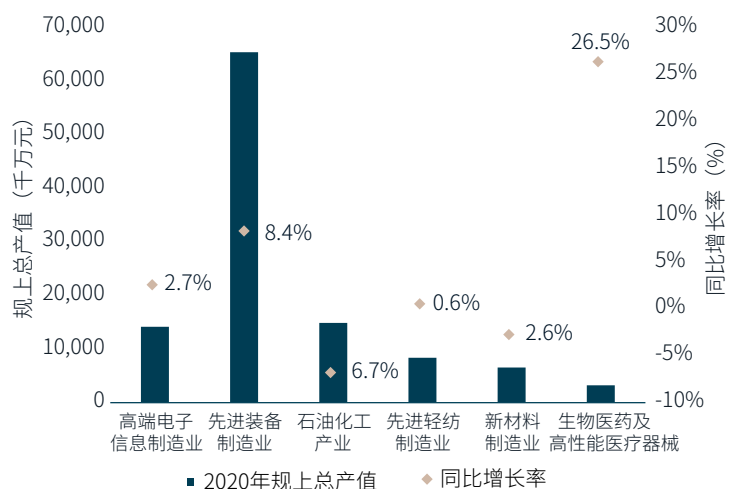
近年来，广州生物医药产业发展势头“乘势而上”，产业综合实力稳步增长。广东省发改委公布数据显示，2020年广州市生物医药与健康产业增长6.2%，显著高于同期广州市GDP增速2.7%，占全市GDP超过5%。

从先进制造业*的口径来看，根据广州市统计局数据，2020年广州规模以上生物医药及高性能医疗器械总产值约为412亿元人民币，同比增长幅度达到约26%，该增速在当年度广州先进制造业各细分行业中位列第一，其他细分行业规上总产值2020年同比增速均未超过10%，可见广州生物医药产业已逐渐展现其“高增长”的属性。

但是，我们也注意到，2020年规上生物医药及高性能医疗器械总产值虽然在先进制造业各细分行业中的增速最快，但其总产值却是各细分行业中是最小的。因此，广州仍然需要进一步壮大本地生物医药产业规模，尤其是应该抓住当前生物医药产业发展的机遇期，进一步推动该产业成长为广州制造业发展的中坚力量。

注：*先进制造业包含高端电子信息制造业、先进装备制造业、石油化工产业、先进轻纺制造业、新材料制造业、生物医药及高性能医疗器械。

2020年广州市先进制造业各细分行业规上总产值



资料来源：广州市统计局

本地生物医药产业链完整，各环节多有龙头企业引领

经过广州生物医药产业链上下游企业的多年深耕，该产业链在全国范围内具备一定竞争力；而广州生物医药产业实现快速增长的背后，其实是本地相对完整的生物医药产业链协同发展所带来的成果。

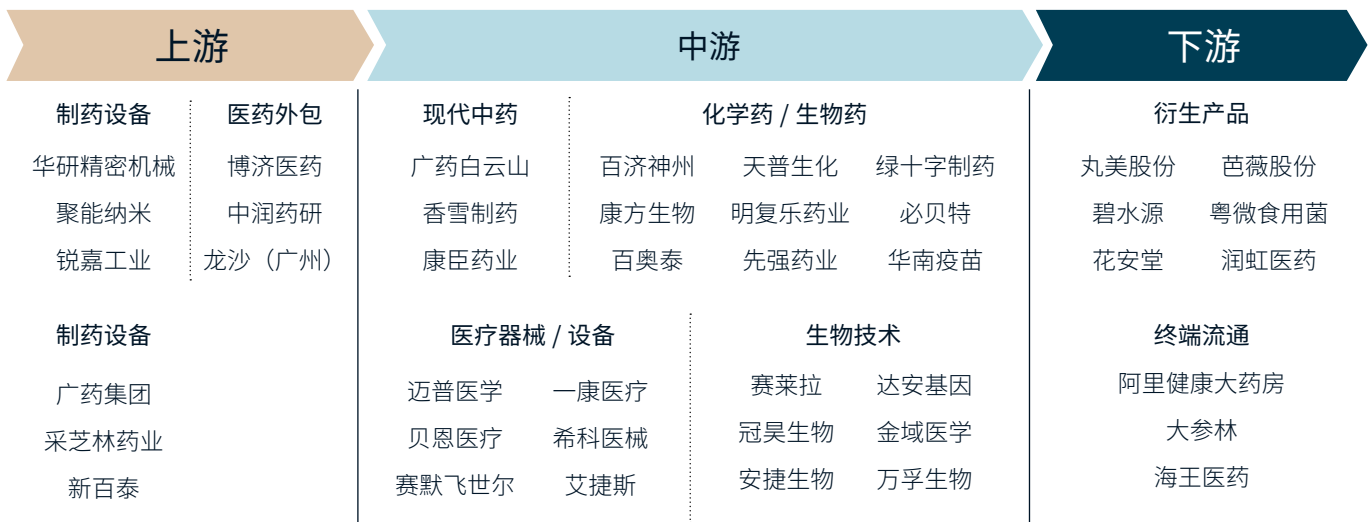
具体而言，从广州的产业链上游来看，除了传统的制药设备和原材料行业，近年来在国内兴起的CXO（Contract X Organization）医药外包服务在广州也有所发展。广州不仅拥有中国医药外包公司10强之一的博济医药，还吸引了瑞士制药巨头龙沙进驻。

本地生物医药产业链中游更是广州的优势所在，覆盖了现代中药、化学药、生物药、医疗设备、医疗器械、诊断检测、生物技术等多个“赛道”，而且这些赛道内不乏国内龙头药企，例如广药集团和百济神州。

而在产业链下游，丸美股份、阿里健康大药房、大参林等一批优秀企业共同支撑起衍生产品、终端流通等细分行业，并与上、中游的企业组成了广州生物医药相对完整的产业链。

以现代中药为例，广药集团连续两年（2021-2022）上榜《财富》世界500强，并在中国中药协会发布的2021年度“中国中药企业TOP100排行榜”中名列第一，其无论在市内、省内还是国内，都是当之无愧的中药领域领军企业。此外，在化学药和生物药的赛道中，百济神州也是一家在国内极具代表性的创新型药企，主要从事抗肿瘤新药开发和商业化；作为全球首个在纳斯达克、港交所、上交所三地上市的生物科技公司，百济神州已经在广州先后建设或落户了其生产基地、销售公司和创新中心，将一条完整的研、产、销价值链布局在了广州。

广州生物医药与大健康产业主要企业分布图



资料来源：仲量联行整理

生物医药产业发展， 基础研究水平是关键

生物医药产业的发展水平往往与生命科学领域的基础研究水平直接相关，其原因就在于后者直接影响到生物医药产业的自主创新能力，而自主创新能力恰恰是生物医药产业核心竞争力之所在。

目前，虽然我国基础研究水平已经取得了长足的进步，但仍未能追上世界先进水平的步伐，对基础研究的投入和重视程度不足是一大重要原因。国家统计局数据显示，2021年，我国研究与试验发展（R&D）经费投入总量为2.8万亿元，稳居世界

第二；但是，我国基础研究投入在全社会研发中占比仅约6.1%，与世界发达国家水平仍有较明显差距。根据国家发改委公布资料，主要发达国家基础研究经费投入占研发经费投入比重普遍在15%-25%的区间，我国基础研究投入力度仍有待增强。由于我国生物医药基础科研水平与世界先进水平仍处在“跟跑”、“并行”的状态，仍处于创新阶段的第一（Me-too）和第二层级（Me-better），少数头部企业可以实现到第三（BIC）、第四层级（FIC）的创新药物研发，我国医药创新水平仍需继续提升。



生物医药创新程度分类

创新层级	创新路径	特点
第一层级：Me-too	在专利保护期过期的进口药（原研药）基础上进行研发改造，绕开原研药的专利	成功概率高，研发难度相对低，创新程度相对较低
第二层级：Me-better	在原研药的基础上，开发比原研药更具治疗优势的药物	与原研药相比具有竞争优势，临床风险相对较小，研发成本可控
第三层级：Best-in-class (BIC)	研制出在疗效、安全性等指标中表现最好的Me-better药物，即同类最优药物	研发难度高；研发风险高；证明药物优越性需要额外投入
第四层级：First-in-class (FIC)	使用全新的、独特的作用机制来治疗某种疾病的药物，即首创新药	时间、研发成本投入大；对基础研究要求高

资料来源：仲量联行整理

对于广州而言，为了进一步提升本地生物医药产业链的竞争力、扩大产业规模，未来的发展方向必定是提升向着生物医药创新程度分类的第三、四层级的创新而努力，这也对广州基础研究水平提出了更高要求。

目前，广州基础研究投入总体呈稳步上升态势；根据广州市统计局数据，2021年广州基础研究经费支出119.74亿元，同比增长8.9%。值得关注的是，同期基础研究经费支出占全市研究与试验发展（R&D）经费比例达13.6%，已接近发达国家水平。

优势资源集聚， 广州生物医药“未来可期”

生物医药是一个典型的高度资本与技术密集型产业，同时兼备高技术、高投入、高风险、高收益、长周期、严监管等多种特质于一身。因此，除了对基础科研水平要求以外，生物医药产业的发展同样需要多种产业要素的协同配合。广州作为广东省

省会城市、大湾区核心城市之一，在人才、教育、医疗、基建等领域具备显著优势，有利于本地生物医药产业实现“创新-转化-盈利-持续创新”的良性循环。

广州生物医药产业创新发展要素



科研人才聚集

广州集聚了生物医药与健康领域 **5** 名诺贝尔奖获得者、**23** 位院士、**229** 位国家重大人才工程入选者；而且，全市高校的生物医药占理、工、医类高校科技人员的比重超过 **60%**，科研人才资源丰富。



区域产、学、研联动

广州作为大湾区**核心城市之一**，可以与港澳两地的、与国际先进水平**接轨的高校、实验室进行合作创新**。例如，生物岛实验室与港大、港中大、港科大等共建联合研究中心；达安、金城、凯普等本地龙头同样与港澳的国家重点实验室、医学院校及香港科技园开展研发合作。



产业集群规模

2019 年到 2021 年间，广州生物医药企业数量从 **3800** 多家增长到 **6400** 多家，在全国排名第三；此外，2020 年以来，广州新增了八家生物医药上市公司，上市的生物医药企业总数已近 **50** 家，总市值位居**全国前四**。



政策引导支持

广州市、各区政府均高度重视对于本地生物医药行业的资金支持。2022 年年初，广州市科技局宣布对生物医药科技创新活动拟投入财政支持总额超过 **2 亿元**，单个事项最高可获 **3,000 万元**；而区政府，例如黄埔区，针对生物医药企业获得药品临床批件、注册证书，进行并购重组，购置办公用房等一系列事项，同样出台了更为细化的资金补助和扶持措施。



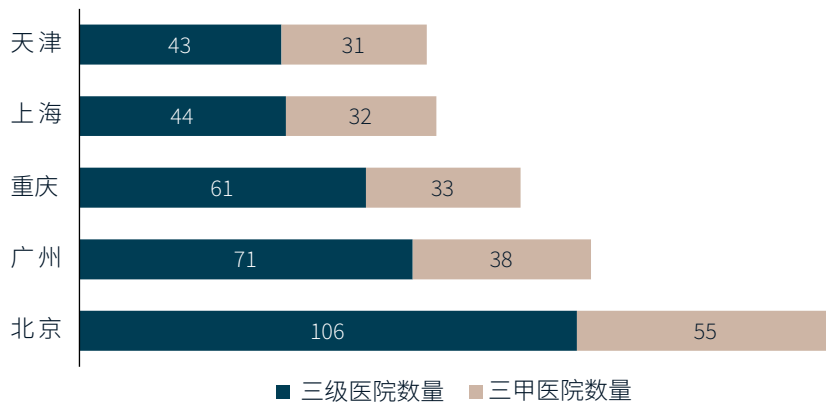
医疗资源丰富

广州作为广东省省会城市，医疗资源十分齐全；2020 年辖区内三级医院和三甲医院数量分别 **71** 家和 **38** 家，即使与国内直辖市相比，也仅次于首都北京。充足的医疗资源对于本地生物医药企业来说，是临床试验等工作的重要支撑。

资料来源：仲量联行根据公开信息归纳与整理



2020 年国内主要城市三级、三甲医院数量



资料来源：国家卫健委，广州市卫健委

纵观世界发达国家生物产业发展，基本都呈现出“集群化”发展的特征；此类集群由大学、研究院、企业等一系列科研主体共同组成，并以集群为单位尽可能地整合相关科创资源，为创新服务。而广州之所以能够孕育、引进一批国内外龙头药企并形成较为完整的生物医药产业链和初具规模的产业集群，很

重要原因之一就是广州存量产业要素可以满足相关企业日常经营、科研、成果转化和未来发展的需要，而且与周边城市相比具有一定优势。因此，相关产业要素的积累正是推动广州生物医药产业发展主要动力之一，未来有望持续支撑广州逐步成长为区域生物医药产业的核心“增长极”。



洞察

基础研究持续投入将推进生物医药产业规模扩张

“

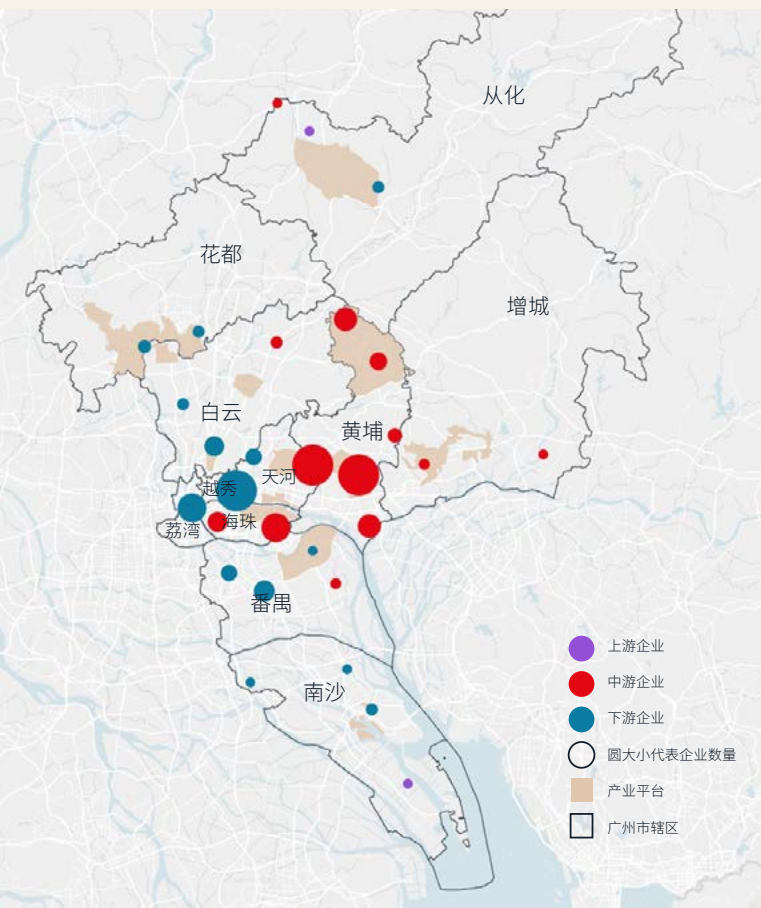
随着基础科研支出的持续提升，广州将不断积累科研机构、人员等科研资源。一方面，相关资源的积累会惠及广州存量的生物医药企业，提升这些公司的自主创新能力，推动和加快更多具有更强竞争力的创新药物研发、上市；另一方面，全市生物医药基础研究水平的提升，也会催生许多具备创新能力的初创企业，逐步壮大广州生物医药产业的整体规模。



广州生物医药产业空间分析

产业空间分布特征

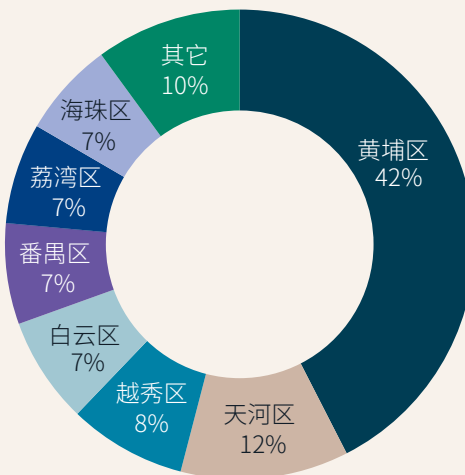
广州生物医药产业分布图



资料来源：企查查，仲量联行

注：“广州生物医药产业空间分析”中，所指生物医药企业均为实缴资本在5000万元或以上的企业。

生物医药企业行政区分布



- 广州生物医药企业主要聚集于黄埔、天河两区，两区生物医药企业数量占比超过50%；其中，黄埔区占比就超过40%，是广州的“生物医药大区”。
- 从产业载体选择来看，生物医药企业对于办公空间需求较强，接近七成选择使用办公物业。
- 另外，生物医药企业选择非甲级办公物业比例远远高于甲级办公物业。
- 生物医药产业链上游企业数量相对较少，且以零售业务为主。

生物医药中游企业产业空间分布特征

- 以空间分布来看，黄埔区针对生物医药产业政策、资金扶持力度较大，吸引了众多生物医药企业进驻（占比 64%）；此类企业和其他行政区的分布则相对分散。
- 而在黄埔区之中，广州科学城因地理位置相对靠近市区、环境宜人且配套完善，对于生物医药产业人才吸引力更强，因此产业平台聚集效应尤为明显，吸引了黄埔区一半以上的生物医药企业进驻。
- 生物医药中游中各细分行业对办公物业的选择存在一定差异。例如，生物医药研发及制造类企业多选择非甲级办公物业及产业物业。
- 由于药物研发、试验等环节对物业载体硬件条件，例如楼层承重、层高有一定要求，部分广州医药研发及制造类企业仍会选择符合上述要求的产业物业作为生产研发载体。

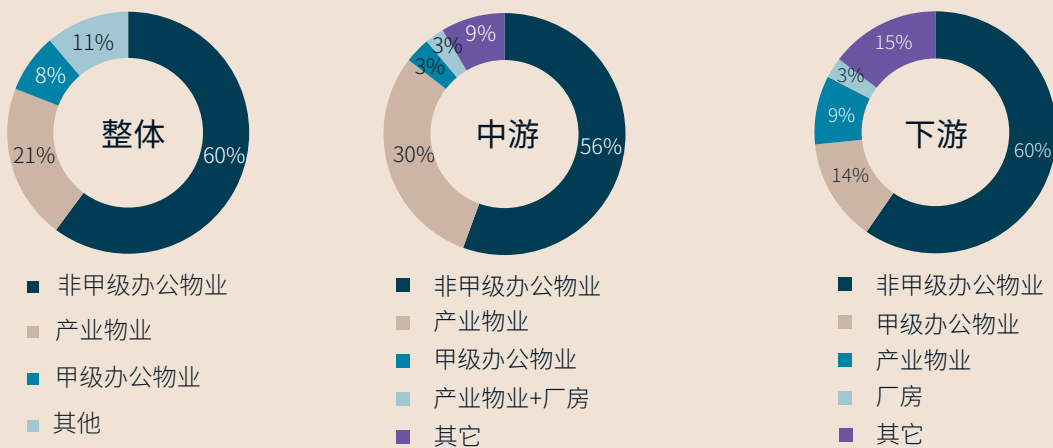
生物医药下游企业产业空间分布特征

- 由于下游企业较多为医药、器械、日化用品等产品的销售商，因此这些企业对于物业的功能需求主要仍为办公，因此大多数都会选择办公物业作为经营场地。
- 从办公物业空间分布来看，下游企业主要分布在黄埔、天河、越秀和白云四区，但上述各区中下游企业聚集度较低，产业聚集效应不明显，整体呈散状分布。


生物医药各类企业数量



生物医药企业各类产业载体分布



资料来源：企查查，仲量联行



科技赋能基础设施建设，提升 广州产业链效率

背景

智慧港口建设是产业数字化的重要一环

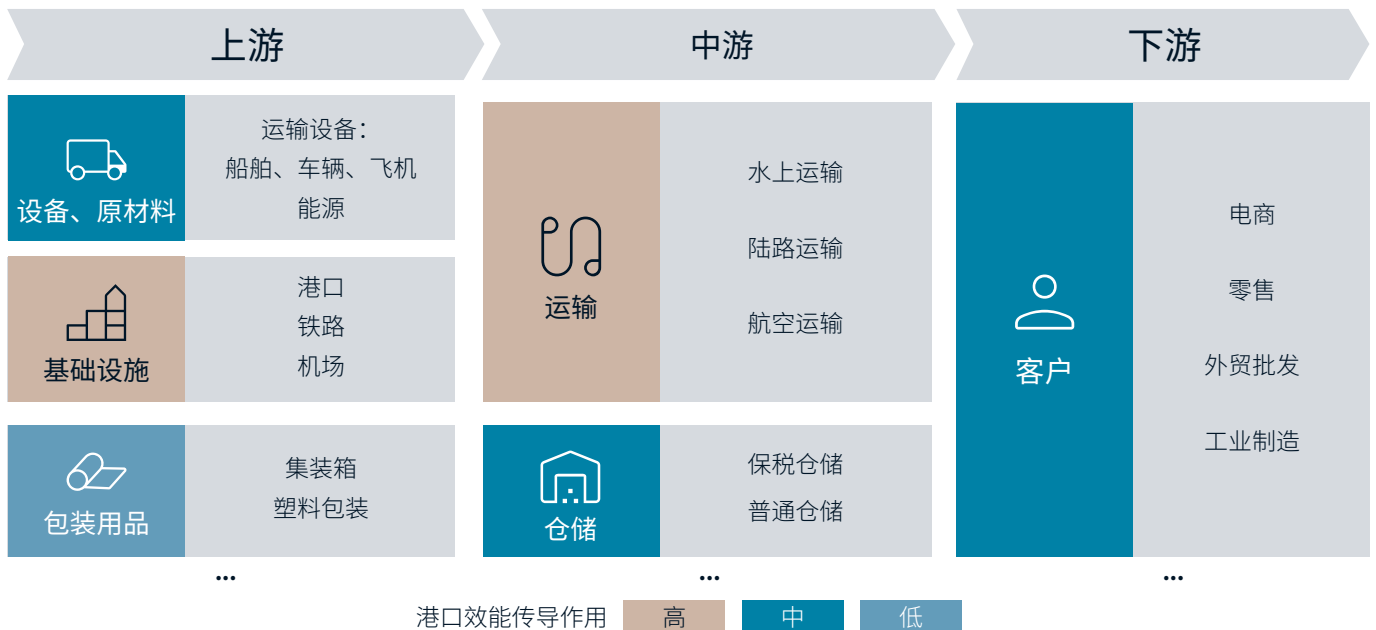
工业转型需要基建作为支撑，智慧港口建设是产业数字化的重要环节

目前，新一轮科技革命和产业革命深入发展，数字化赋能产业转型已成为大势所趋。基础设施作为推动制造业产业链上中下游协同的重要纽带，也需紧跟技术发展浪潮，逐步迈入信息化、数字化时代。

其中，港航行业作为基础性交通运输行业，承载着工业原材料、

进出口贸易产品、能源等重要物资的周转功能，与各产业链中下游关联性强、传导作用大。港口运作效能直接辐射多个领域，如贸易、制造、能源等行业；因此，以数字化、智能化等先进技术赋能港口建设，对于现代物流体系的建立和对上下游产业的增长与升级意义巨大。

现代化港口和物流体系建设效能传导示意图



资料来源：仲量联行

在现代化港口建设和港口智慧化转型方面，广州利用南沙港区四区全自动码头等载体，已经走出了坚实的一步，并且在全自动化港口建设领域全球首创了“广州方案”。

智慧港口建设涉及软硬件多项升级

5G



智慧化港口建设以 5G、区块链、物联网等核心技术为核心；

在核心技术的基础上，开发各类软件系统，实现设备远程操作、交互等功能；

同时，港口装卸、运输等硬件机械也需同步升级为自动化龙门吊、无人驾驶导引车等具有智能化甚至自动化运行能力的设备。

现代化港口软硬件范例

		核心技术				
软件	5G 通讯	区块链	人工智能	物联网	云计算	...
	集成系统					
	码头操作 TOS 系统	设备空置 ECS 系统		信息交互 EDI 系统	...	
		自动装卸与运输设备				
硬件	远控岸桥	自动化龙门吊	北斗导航无人驾驶智能导引车 (简称 IGV)		机器人拆装集装箱	...

资料来源：仲量联行



广州港口现代化建设与转型加速

广州港是华南核心综合性枢纽港之一

广州港是大湾区乃至华南地区最大的综合性主枢纽港和集装箱干线港，拥有内港、黄埔、新沙、南沙四大主要港区。作为国家指定的全国汽车整车进口口岸之一、华南地区最大的煤炭接卸港、珠三角地区油品重要集散地和华南地区矿石、煤炭粮食等杂散货物接卸主枢纽港，广州港为广州及周边区域制造业生产提供了广泛而便捷的物流服务。目前，广州港海运通达 100 多个国家和地区的 400 多个港口，是全球物流链中重要的一环。

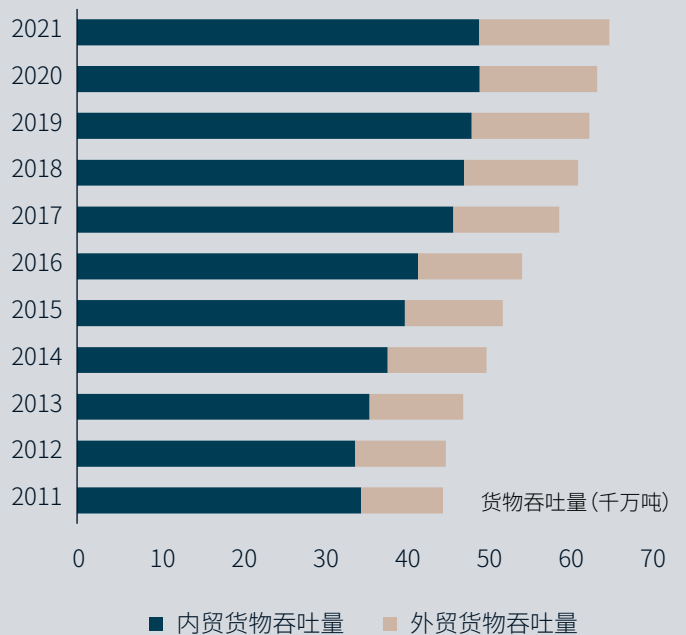
2021 年，广州港完成货物吞吐量 6.2 亿吨，约占广东省港口吞吐量的 29.7%，货物吞吐量遥遥领先区域内其他港口之余，更是在全球港口排名中位列前五。与此同时，2021 年广州港集装箱吞吐量 2,418 万标准箱，同比增长 4.3%。截止 2021 年底，广州港公共码头共开辟集装箱班轮航线 186 条，外贸航线数量达到 141 条；其中，广州港 - 非洲航线已发展成为国内航线最多、班次最密、船东最多的中非航线，使得广州港成为联通非洲和亚洲地区的重要枢纽港。

广州港辖区内各港区分布图



资料来源：广州港集团

广州港口内外贸货物吞吐量（2011-2021）



资料来源：广州市统计局

广州持续提升现代信息技术与港航产业融合度

近年来，人工智能、大数据、5G 通信、区块链等技术不断革新驱动港口运营商提升自身科研水平，并积极寻求同区域内高新技术服务供应商携手合作，推动港航产业数字化、智慧化进程。

一方面，广州不断推进存量港口改造，增强港口设施自动化和综合发展水平。例如，广州港集团下属广州外轮理货成功研发了港口门座式起重机（门机）集装箱人工智能理货技术，通过人工智能操作平台对集装箱体编号、托车号和实时箱位等理货要素的快速识别，有效支撑港口的理货效率提升。目前，该项技术已经成功在黄埔老港和南沙港三期码头实现常态化应用，不仅满足广州港不断增长的驳船集装箱运输需求，还为客户提

供了集装箱验残图片查看、作业视频回溯等新型理货数据互联网服务，拓展了港口的服务边界。

另一方面，广州积极寻求技术突破，以世界领先标准推动南沙新码头建设。2022 年 7 月，全球首个江海铁多式联运全自动化码头和全球最大的水平布局自动化码头，同时也是粤港澳大湾区首个全新建造的自动化码头——广州港南沙港区四期全自动化码头正式投入运行。广州港南沙港区四期全自动化码头集人工智能、无人驾驶、5G 通讯、北斗导航等前沿技术于一体，真正实现了无人运输。据了解，南沙港区四期码头设计年通过能力 490 万标准箱，效率远超传统码头，并节省人力约七成。



“

目前，广州正在筹划建立南沙港五期码头和南沙国际通用码头。未来，广州将会带来更多港口示范工程，树立行业标杆，为区域物流提供高质量数字化服务。与此同时，随着广州港口持续增强自动化、信息化水平，完善港口运营效率评价体系及港口协作效果评价体系，广州有望通过一体化信息系统从更高维度推动湾区港口资源整合，防止重复建设和港航资源浪费，增强港口群核心竞争力以及应对国际风险的能力。

洞察

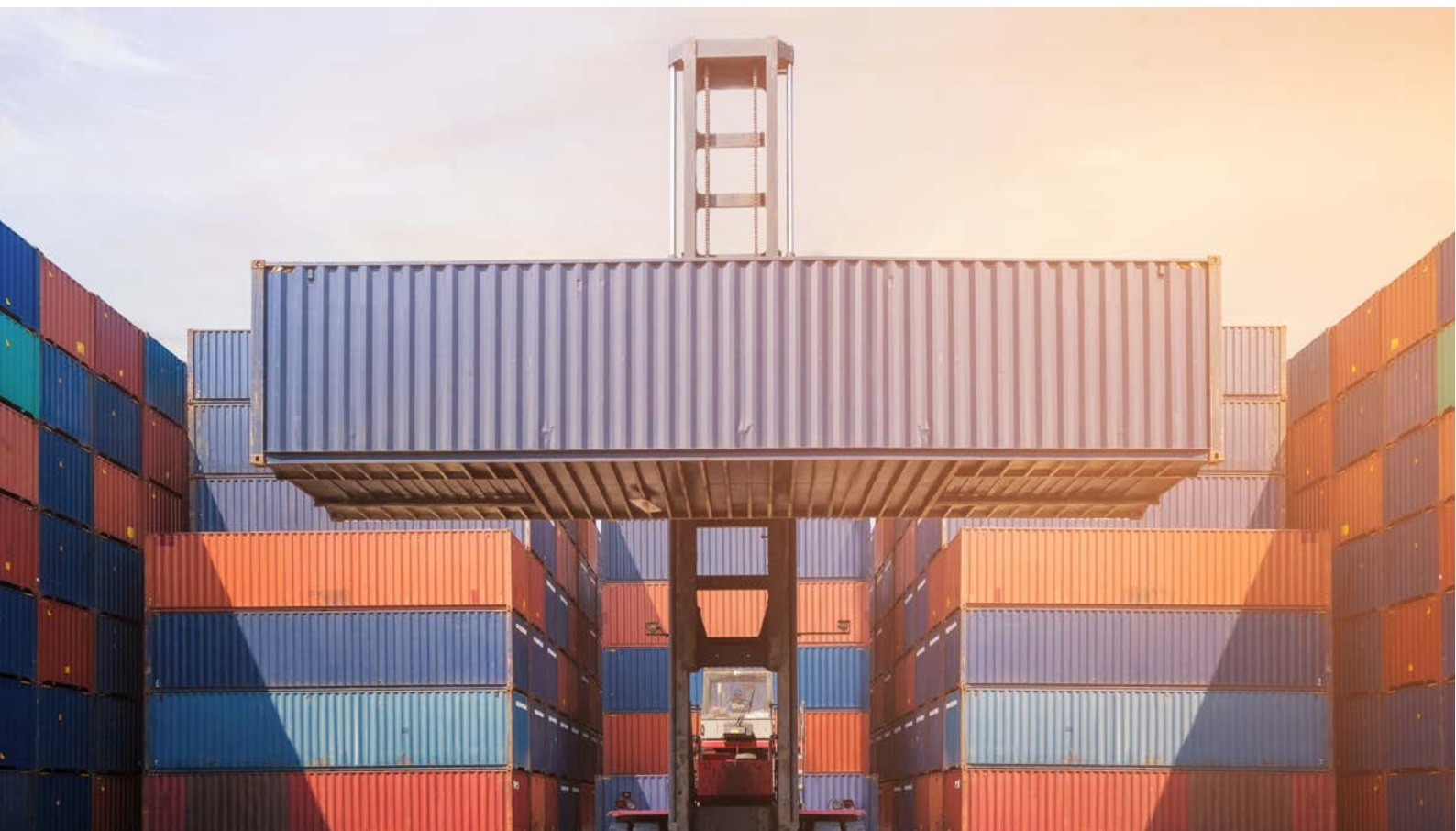
现代化港口与物流体系建设助力广州工业转型

高效的现代化港口与物流体系有利于新业态发展

结合广州相对完善的制造业基础和长期的外向型经济传统，现代化港口与物流体系建设对于广州产业的带动能力得到进一步强化。信息化技术使得新时代物流体系相较于传统体系而言，拥有更强的数据透明度、信息即时性以及产业链的协同能力。例如，对于以即时零售为代表的、对本地供应链响应速度要求较高的新业态而言，现代化港口与物流体系所带来的高效的生产要素流通链路使其获得比海内外竞争对手更强的灵活性，进而建立更显著的竞争优势。因此，愈发智能化的物流产业链也将使广州成为各类新业态发展的沃土。

现代化港口建设为广州高新制造产品提供广泛应用场景

随着广州产业数字化和数字产业化进程不断推进，本地基础建设的智慧化转型将为制造业终端产品、新一代信息技术提供广泛的下游应用、转化场景。无论是存量港口数字化改造，还是全新自动化港口建造，都有望成为5G通信、云计算、人工智能和物联网技术及设备的潜在市场。庞大的近地需求和及时的市场反馈势必会对广州相关高新技术科研成果转化和落地起到正面刺激作用，促进广州高新技术“研发-转化-盈利-持续研发”创新生态的发展。



结论

广州工业和产业空间
发展新格局



广州工业处于发展战略机遇期

随着我国快步迈向高质量发展，国家战略的调整对广州产业链及供应链稳定、产业转型升级、技术实力、创新能力等方面均提出了新的要求。广州作为华南地区综合性工业制造中心，制造业实力位居全国前列，且拥有良好的数字、生物和绿色低碳

产业以及科技创新的基础，目前已率先获批“中国制造2025”试点示范城市。因此，对于广州而言，现阶段同样是广州持续优化产业发展路径、推动制造业从传统的规模化发展走向高技术、高质量发展的重要机遇期。

广州工业转型升级路径具有自身特色

正如前文所述，广州制造业转型已经展现出了具有本地特色的发展模式及路径。

其一，广州汽车制造业在大湾区内是传统优势产业，与其他城市相比处于显著领先地位。近年来，通过把握汽车产业低碳化、智能化转型的机遇，广州新能源汽车产业实现较快发展，带动广州汽车产业走向电动化的同时，提升了产业的技术实力和产品竞争力。

其二，广州作为广东省省会，充分利用自身在教育、科研、资金、医疗配套、科研设施等领域的优势，引入和培育了一批优质生物医药企业，并初步构建了一条相对完整的本地生物医药产业链。同时，以提升基础研究水平与投入为抓手，广州正补足本地生物医药产业自主创新能力短板，完善医药创新生态链。

其三，结合广州港作为华南地区核心综合性枢纽港的地位，通过信息技术赋能港口实现数字化、自动化、智慧化转型。一方面，智慧港口建设有利于提高生产要素流通链路的效率，促进对供应链效率要求高的新兴业态发展；另一方面，智慧港口为本地数字化产品或技术创造应用场景，可以有效带动本地相关科研成果的转化。

展望未来，通过提升产品竞争力、产业技术实力、自主创新能力和供应链效率，广州制造业有望在保证成本、产能可控的同时，避免生产同质化、低附加值的产品。工业的“质变”将引导本地制造业企业逐步走向价值链的高位，实现更强的竞争优势，并最终推动市场份额和制造业规模的跃升。



广州制造业升级催生新产业空间需求

除了产业规模的提升，广州工业转型升级对于全市各类产业载体需求都会带来积极的影响，并在一定程度上改变广州产业空间发展格局。

广州产业空间正迎来重大发展期

未来，随着上文中三大产业升级路径的不断深化，广州制造业的“质变”有望带动本地产业空间需求的“量变”，广州产业空间版图亦可能因此发生较大改变，具体而言：

- 符合新兴产业硬件要求的现代产业园将备受追捧。
 - 新兴企业和高端人才对物业的各项功能、运营管理的要求都将逐步上升，集研发、办公、居住等多种功能于一体的综合类或定制化物业产品，将愈发受到青睐。
 - 天河、越秀、海珠、番禺内的传统和新兴商务片区，可能将承接更多来自于周边区域新兴或先进制造业企业的外溢空间需求。因此，在这些传统商务区之内，“办公物业主要服务于第三产业租户”的传统定义，预计将逐渐模糊。
 - 以新能源汽车为首的新兴产业正加快在广州南部和北部地区的规划布局，随着这些大型制造业项目的落成，崭新的产业集群会逐步成熟，广州市制造业“多核驱动”发展格局将变得更加清晰。
- 位于广州东部的黄埔区，目前已经集中了一批优质以新能源车、生物医药和新型显示设备为代表的新兴产业上下游，产业的集群效应将持续吸引相关企业在此区域扎根。随着黄埔区内产业链以及高端人才的集聚程度不断上升，产业发展所需的空间或土地资源将日益稀缺，高端人才也将对区域配套、办公环境提出更高的要求。

作者

曾丽
华南区研究部总监
silvia.zeng@jll.com

钟皓桦
广州研究部高级分析师
edward.zhong@jll.com

许佳苗
深圳研究部分析师
veronica.xu@jll.com

特别贡献

崔芸浩
深圳研究部助理经理
rachel.cui@jll.com

仲量联行大中华区分公司

北京

北京市
朝阳区针织路23号
国寿金融中心8层
邮政编码 100004
电话 +86 10 5922 1300

成都

四川省成都市
红星路3段1号
成都国际金融中心1座29层
邮编 610021
电话 +86 28 6680 5000
传真 +86 28 6680 5096

重庆

重庆市
渝中区民族路188号
环球金融中心45楼
邮政编码 400010
电话 +86 23 6370 8588
传真 +86 23 6370 8598

广州

广东省广州市
天河区珠江新城珠江东路6号
广州周大福金融中心
2801-03单元
邮政编码 510623
电话 +86 20 2338 8088
传真 +86 20 2338 8118

杭州

浙江省杭州市
江干区新业路228号
杭州来福士中心
T2办公楼802室
邮政编码 310000
电话 +86 571 8196 5988
传真 +86 571 8196 5966

南京

江苏省南京市
中山路18号德基广场
办公楼2201室
邮政编码 210018
电话 +86 25 8966 0660
传真 +86 25 8966 0663

青岛

山东省青岛市
市南区香港中路61号
远洋大厦A座2308室
邮政编码 266071
电话 +86 532 8579 5800
传真 +86 532 8579 5801

上海

上海市
静安区石门一路288号
兴业太古汇香港兴业中心一座22楼
邮政编码 200041
电话 +86 21 6393 3333
传真 +86 21 6393 3080

沈阳

辽宁省沈阳市
沈河区北站路61号
财富中心A座21层
邮政编码 110013
电话 +86 24 3195 8555

深圳

广东省深圳市
福田区中心四路1号
嘉里建设广场第三座19楼
邮政编码 518048
电话 +86 755 8826 6608
传真 +86 755 2263 8966

天津

天津市
和平区南京路189号
津汇广场2座3408室
邮政编码 300051
电话 +86 22 5901 1999

武汉

湖北省武汉市
硚口区京汉大道688号
武汉恒隆广场办公楼3908-09室
邮政编码 430030
电话 +86 27 59592100
传真 +86 27 59592155

西安

陕西省西安市
雁塔区南二环西段64号
凯德广场2202-03室
邮政编码 710065
电话 +86 29 8932 9800
传真 +86 29 8932 9801

香港

香港鲗鱼涌英皇道979号
太古坊一座7楼
电话 +852 2846 5000
传真 +852 2845 9117
www.jll.com.hk

澳门

澳门南湾湖5A段
澳门财富中心16楼H室
电话 +853 2871 8822
传真 +853 2871 8800
www.jll.com.mo

台北

台湾台北市信义路5段7号
台北101大楼20楼之1
邮政编码 11049
电话 +886 2 8758 9898
传真 +886 2 8758 9899
www.jll.com.tw

joneslanglasalle.com.cn

仲量联行

©仲量联行2023年版权所有。保留所有权利。此处所载所有信息来源于我们认为可靠的渠道。但我们不对其准确性做出任何保证或担保。

仲量联行微信号



仲量联行小程序

