

研究部 | 2023年7月

jll.com

# 成都产业办公楼白皮书

「重新定义」产业办公



仲量聯行

# 序

## 一 「重新定义」产业办公

“定义”向来被视作研究工作的前置性条件。有了定义，才能衍生出基于共同认知的进一步探讨，这是行业研究默认的普适逻辑。但事与愿违，业界对于很多高频术语的定义却与教科书级的规范大相径庭，缺乏“标准化”的定义。“产业办公”便是其中一例：意有所指，却又边界不清。地产界对工业用地上的办公空间开发，因产品、空间、形态各异，存在很多常见的称呼和指代。例如：产业园区、工业园区、软件园区、创新园区、产业办公楼等。仲量联行本次发布的成都产业办公楼白皮书，在观点陈述之前，对成都“产业办公”进行重新定义，并详细阐释其内涵与外延，以便读者阅读理解全文传递的知识与观点，并准确把握报告所引用的各维度数据。

“重新定义”是本次报告的主题主线。报告全新纳入超千万平方米的产业办公空间样本，并对进驻空间的企业客户进行实地调研。基于此，成都商业办公楼加产业办公楼的企业客户（租户）总样本达到2,332万平方米，其中承用面积高达1,794万平方米。本次全口径的数据采样规模是成都办公楼研究领域的重大突破。基于如此大量的数据样本，报告对成都产业办公楼的划分标准、产业特征以及子市场格局进行重新定义及全景描绘，为报告读者呈现一个完善的成都楼宇经济发展全貌与未来展望。

# 1,794

万平方米

企业客户（租户）总面积

# 19,055

家

企业客户（租户）总数量

# 6

大亮点

- 首次发布成都优质产业办公楼企业客户Top50榜单
- 首次解读成都优质产业办公楼产业结构
- 首次发布成都全口径楼宇（含商办与产办）产业地图
- 首次解读成都办公楼细分产品的产业结构
- 重新定义成都全口径办公楼（含商办与产办）子市场
- 首次解读成都20个全口径办公楼子市场产业结构

# 目录

01 <b>重释</b> -重新定义成都产业办公楼	3
02 <b>重塑</b> -全景数据，全新解读成都产业办公需求全貌	10
03 <b>重绘</b> -重新描绘成都办公楼子市场版图	25
04 <b>重构</b> -聚焦产业链，解构上下游产业空间发展需求	46
05 <b>重启</b> -回归制造业，寻求产业办公楼的破局之道	66



# 1

## 重释

### 重新定义成都产业办公楼

仲量联行对中国办公楼市场的研究沿用全球标准，据此定义成都的超甲级、甲级及乙级办公楼项目。产业办公楼不同于甲乙级商业办公楼，其物业形态与空间功能的多元性、丰富度非后者可以媲美。基于此，报告在开篇立意之初，须对研究的对象即产办载体进行历史脉络的梳理，并对其重新定义，以满足后文的数据呈现与逻辑阐释。

## 1.1 “产业”与“办公”

### 穿越周期，产业办公楼承载经济与产业的发展迭代

办公楼作为承载经济活动的空间载体，与一个经济体、一个城市的经济发展和产业招引休戚相关，因此“办公”永远离不开“产业”二字。全球各大经济体的经济发展阶段和周期各异，各自的办公楼市场发展阶段亦不尽相同。换言之，办公楼的发展在不同时期须适应当地经济发展，适配其产业特征。伴随产业发展，适配产业的办公楼及空间载体在变迁的需求中实现开发端的产品迭代，产业与办公方能协同发展。

**起步阶段：**在早期服务业与商业发展相对薄弱的时期，经济增长通常依赖于传统的工业制造业。彼时，老式非标厂房主导早期的产业地产开发。同期，工业园区与商务办公楼的雏形初现。早期老式办公物业及工业厂房与国际标准仍存较大差距。产业结构的调整离不开国际标准产办载体的引入，此时优质办公空间的稀缺性是这一阶段的主要特征，后续规模化的地产开发便迫在眉睫。

**发展阶段：**在中国加入世界贸易组织（WTO）后，外商投资日趋活跃，民营经济逐步崛起，国资、民营、外资三驾马车齐头并进。制造业与服务业并驾齐驱，迎来前所未有的快速发展期，GDP保持高速增长。地产业进入黄金时期，商业地产朝气蓬勃，对标国际水准的甲

级办公楼在中国主要城市遍地开花。2010年后，二线城市甲级办公楼市场更是步入集中供应期。高品质载体是经济腾飞的硬件保障，反过来经济的高速发展、市场主体倍数增长又是商业地产欣欣向荣的根基。此时，急速扩大的产业研发性诉求及产业集群催生大量产业办公需求，然而其长周期的经济回报难以与核心商务区的楼宇价值相匹配。因此，选址于近郊，主打特色产业招引的产业园区大量涌现。另外，在经济稳健增长的背景下，企业实现规模生长，对管理效率的追求推演至空间效率的提升，总部园区也因势崛起。

然而，高周转、高回报的地产投资导致商业地产出现阶段性供过于求，引发无序价格竞争。运营在此时尚未能追上开发的节奏，为后续资产经营困难、表现走低埋下隐患。

**转型阶段：**近年来，全球经济再次迈入新一轮的调整转型期，中国经济亟待寻求驱动经济可持续增长的新动能，高科技产业的技术突破与自主知识产权是关键。同期，地产市场面临大规模的高周转、同质化的商业地产开发，进而引发产业空间需求与办公载体的不匹配矛盾。在此供需矛盾下，产业办公载体与运营更需关注产业及产业链前端，匹配企业发展的核心需求，硬件载体须跟上产业发展与转型步伐。



## 1.1 “产业”与“办公”

穿越周期，产业办公楼承载经济与产业的发展迭代

	起步阶段	发展阶段	转型阶段
产业特征	公有制经济主导国民经济，工业制造业驱动经济增长，三产服务业发展相对滞后。	外商投资活跃，民营经济崛起，国资、民营、外资三驾马车齐头并进，三产服务业快速发展。	社会资源聚集科技互联网、生物医药等技术密集型产业高速发展，产业升级，注重高质量发展。
载体特征	老式非标制造业厂房主导早期市场开发，工业园区与商务办公楼雏形初现；即售型办公产品首现。	对标国际水准的超甲级、甲级办公楼集中开发，持有型资产比例大幅提升；适应各类产业发展的产业园区、总部园区涌现。	城市多中心商务区成型，商务办公产品走向成熟，产业办公锁定产业发展的特殊需求，空间与载体聚焦产业链。
制约因素	老式办公载体与工业制造厂房无法与国际标准接轨，制约产业结构首次调整，亟待引入国际标准的产业办公载体。	地产开发红利时期，优质办公楼、产业园区井喷，阶段性供过于求致无序竞争，资产表现走低，不利于可持续开发与投资。	产业结构第二次调整，科技密集型产业快速发展，产业招引相伴的多元空间需求与空间载体存在阶段性不匹配现象。

## 1.1 “产业”与“办公”

### 穿越周期，产业办公楼承载经济与产业的发展迭代

欧美国家的产业发展周期相对更早，因此其产业载体的发展具有借鉴价值。以新加坡为例，上世纪80年代起，新加坡经济便依托高素质劳动力，开始向技术密集型产业转型，科技产办逐步取代工业厂房园区。新加坡产办呈现以下特征：

- **集约化开发与产业集群化：**由于新加坡土地资源长期稀缺，且工业化与城镇化水平高，因此早在90年代该国便注重工业用地的集约化开发。为了提高土地利用效益，“叠层式工厂”开始在新加坡涌现。可以说，在彼时中国产办市场发展初期，新加坡便已出现“工业上楼”的雏形。步入2010年，集约化土地开发的不断创新，产业集群模式被推向新高度：工业上楼不再局限于最初的厂房上楼，产业链各环节逐步在同一产办载体内形成聚集，强化协同效应，从而实现产出更高效的“垂直产业集群”。
- **可持续发展与产业社区化：**新加坡大力发展技术密集型产业，人才引进是经济高质量发展的根本。因此，产业园区的开发愈发重视人本需求。通过景观营造、培育绿植实现人与自然生态的协同发展，在激发创造力的同时减缓经济发展对自然环境的负面影响。进入知识经济时代，科技创新是第一生产力，是高质量发展的关键。作为人与产业融合的载体，“产业社区”正式登上历史舞台。本世纪初的纬壹科技城便是典型案例。作为集工作、生活、娱乐、学习为一体的综合园区，聚集各类企业与研究机构，推动产学研成果转化。产业办公的未来离不开社区、社群的打造，关注创新与人本需求。

中国产业办公的发展同样面临类似的挑战：产业转型迫在眉睫、核心区域用地趋紧、人才留存挑战在即。**产办的未来离不开对“产业集群化”与“产业社区化”关注，“工业上楼”与“产业社区”都是未来产办开发与运营的重要方向，是实现高质量发展的载体保障。**

### 新加坡产业办公发展主线

- 2010s 至今 | 产业集群模式迭代，产业链协同效益强化
- 2000s | 地产开发开始注重产业社区化、ESG等人本理念
- 1990s | 进入工业用地集约化时代，“工业上楼”雏形初现
- 1980s | 依托教育资源优势，培育高素质人才，向技术密集型制造业转型
- 1960s | 新加坡承接劳动密集型产业，兴建大量标准厂房

## 1.2 产业办公空间与形态多元演变与产品迭代

随着产办市场发展的日趋成熟，其物业类型的多样性也在逐步提升，以适应不断变化的企业需求，提升载体与产业之间的适配性。我们梳理了成都产业办公楼市场当前载体，主要类别如下：

### ○ 类别I — 产业园区[IA]

第一类产业办公楼产品—产业园区，是最原始的产业办公楼雏形。产业园区多与生产、制造环节挂钩，早期多修建于远离中心城市的近郊板块。土地价值的相对低廉导致产业园区多占地较大，容积率较低。园区内部通常物业形态多样，涵盖低层独栋式建筑、中高层塔楼式建筑、非标建筑等。

与早期的工业园区相比，目前主流产业园区的物业类型不仅满足生产、组装等传统制造业的空间需求，且已经适配研发、实验、测试等先进制造业发展的新兴需求，同时亦可根据行业的不同需求对园区空间、设施、设备进行定制开发。得益于楼宇类型的多样性，产业园区进一步引入产业链后端的相关三产服务业，包括但不限于法务、人力资源、财务、软件开发等商务配套，进一步助力区域产业升级。

### ○ 类别II — 产业楼宇[IB]

土地作为不可再生资源，在城市化进程中，更显稀缺，尤其在核心区位。低密度、低容积率的产业园区无法在现阶段改善土地利用的低效率与紧张的土地资源之间的矛盾。作为替代，产业办公楼的第二种常见类别—产业楼宇开始出现在工业用地的办公产品开发。产业楼宇的物业类型则通常为单一的塔楼式建筑，其容积率、层高、外立面等往往与商业办公楼类似。

目前，产业楼宇多作为地方政府招引龙头企业的总部楼宇出现。为实现这一目的，政府多为其提供区位相对较好、土地价值较低的工业或科研用地。而对于落地企业而言，产业楼宇的大堂层高、电梯内饰及外立面等硬件方面的品质与优质商办楼宇相似，更适合商务接待的用途，有助于企业形象的展示。

“

核心区位工业用地的稀缺性日益凸显，产业办公楼的开发更加注重土地利用效率，高容积率产业办公产品渐成趋势。基于工业用地开发的办公楼宇，其外观和硬件与商务办公楼接近，但凭借低廉的土地成本，在产业招引中往往占据先机。

### | 产业办公楼宇建筑形态



### 1.3 以产业发展视角重新定义“优质”产业办公楼

办公楼的承载主体在于企业，而企业的有形主体则主要聚焦劳动力、装备、原材料以及产品等。其中，服务业更是将劳动力放置于至关重要的位置上。因此，对于“企业”与“人”的研究是构成我们对于办公楼研究的基础。

伴随经济与城市的发展，我们衍生出不同形态、不同功能的办公楼产品。对于传统商务办公楼而言，其承载主体主要以金融、专业服务、地产为代表的现代服务业。该类企业对于专业性人才以及目标市场的共性特征决定了其选址存在一定相似性。

回顾过往商业办公楼研究，我们发现不同行业的选址因素中，租金和区位因素的偏差远高于其对于物业载体中层高、承重、电梯、空调等因素。特别是在楼宇经济发展相对发达的1.5线及以上城市，一套较高且通用的楼宇等级标准往往已基本满足当前企业的落地需求。当然，伴随企业对科技、绿色环保的不断追求，这套标准仍在持续迭代，但显而易见的是，商业办公楼的标准存在极强的

“普适性”。

相比于仅针对现代服务业的商业办公楼，产业办公楼则明显偏向第二产业，尽管其物业形态当前很难承接生产性需求，但其所承接的研发、测试、检验功能对于物业则呈现出其产业“独特性”。以医药研发为例：除了对于环评、实验室生物安全等特殊要求外，层高通常要求在4.5米以上，承重不低于5KN/平方米。而芯片实验与检测空间除了承重、层高外，对于温度、湿度、防震等参数也有着更为严格的要求。

当我们着手研究成都市场时，提出产业办公楼“重新定义”这一观点，而其关键在于楼宇评价认定标准的“不定义”或“难定义”，进一步凸显楼宇载体与办公空间在不同应用场景的适配性。相较于商业办公楼，在产业办公楼研究中，很难用一套相同的标准要求物业载体，更不用说每个行业中不同的职能环节。因此，产业办公楼的研究更需从产业端出发，拆解其中价值链环节，因地制宜地给予相应标准。

#### | 甲级办公楼标准 (节选)

区位	交通	单层面积	层高	电力系统	空调系统	荷载
商务区	轨道交通：10分钟内	不低于1,500平方米	不低于3.7-4米	双回路供电	中央风机盘管	2-4KN/平方米

#### | 产业办公楼标准 (节选)

医药及生命科学 (实验室)	共性指标		特殊指标	
	荷载	层高	固体废物存储空间	独立排水管道
	不低于5KN/平方米	不低于4.5米	预留	预留

集成电路 (实验室)	共性指标		特殊指标	
	荷载	层高	温度	相对湿度
	不低于6KN/平方米	不低于4米	20-25摄氏度	50%-60%



## 开篇小结

回顾中国产业办公发展历程，经济发展离不开市场主体，市场主体的经济活动则需要承载于空间载体之上。经济发展的结构式演进造就办公载体的产品更迭，而产业链内部的产业细分以及微观主体在其产业价值链上所呈现的差异化需求，催生出办公空间与载体的多元性。产业办公楼这一物业类型相较于商务楼宇而言，更突出“产业”属性，便在这样的时代背景下应运而生。无论是产业园区，还是产业楼宇，其形态的差异源于阶段性产业发展的需求差异，但归根结底，仍在于服务地方经济发展与产业招引。

不同企业的差异化空间需求是产业办公楼产品研发的导向。因此，产业办公楼的产品标准制定却与商务楼宇标准统一的逻辑截然不同。我们发现，与商务办公楼主要面向现代服务业、拥有明确且统一的楼宇标准不同，产业办公楼在面对不同产业、不同职能时，很难用所谓普适的、一贯的标准去适应各类产业的发展，更何况不同企业不同职能的从业人员仍存在较大的空间需求的个体差异。**从产业与产业链出发，关注从业者的人本需求，是报告在开篇的立意，也是后文对成都产业办公市场进行深入探讨的逻辑基础。**



# 2

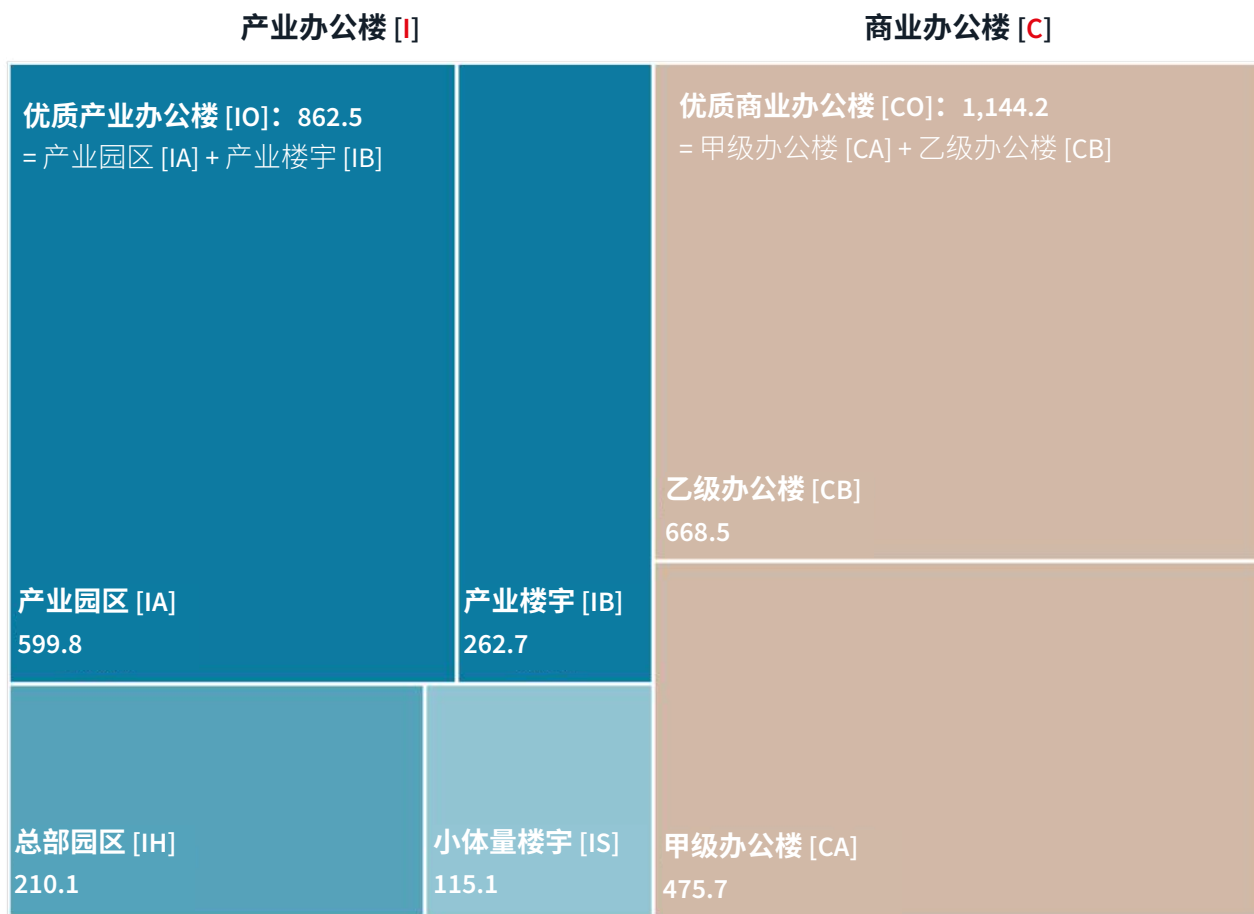
## 重塑

### 全景数据，全新解读成都产业办公需求全貌

仲量联行完成成都商办加产办共计2,331.9万平方米面积的企业客户数据采集，采样规模及数据颗粒度创行业之最。基于全口径办公楼样本，报告以全景视角深入成都产业办公楼市场的需求端分析，还原产业结构全貌，并首度发布成都优质产业办公楼市场Top50企业客户榜单。本章引用的全口径样本数据，是区分本报告与业内同类产业研究报告的关键。从数据出发，以事实为依据，是报告的宗旨。

## 2.1 样本扩容 — 成都办公楼市场存量概况

| 2023年成都办公楼市场全口径存量分布



单位：万平方米

## 总样本量

**2,331.9** 万平方米

### 仲量联行全口径办公楼样本定义

**优质产业办公楼 [IO]:** 工业、科研用地开发，满足优质办公楼或楼宇建设规范，非总部园区，单个项目办公面积不低于5,000平方米；主要包含产业园区和产业楼宇。后文中多以“产办”指代。

**产业园区 [IA]:** IO的子类别I，满足IO的定义要求，围合式产业办公楼集群，楼宇形态可为高层、小高层、小独栋、研发楼等。

**产业楼宇 [IB]:** IO的子类别II，满足IO的定义要求，独栋高层办公楼为主，楼宇建筑与硬件接近优质商业办公楼CO。

**总部园区 [IH]:** 工业、科研用地上盖仅单个企业自用的封闭式产业园区。

**小体量楼宇 [IS]:** 满足IO除面积维度的定义要求，单个项目办公面积低于5,000平方米。

**优质商业办公楼 [CO]:** 商业用地开发，满足仲量联行定义的优质办公楼业权、硬件、地段等系列要求。CO包含甲级办公楼CA和乙级办公楼CB。后文中多以“商办”指代。

**甲级办公楼 [CA]:** CO的子类别I，满足仲量联行定义的甲级办公楼业权、硬件、地段等系列要求。

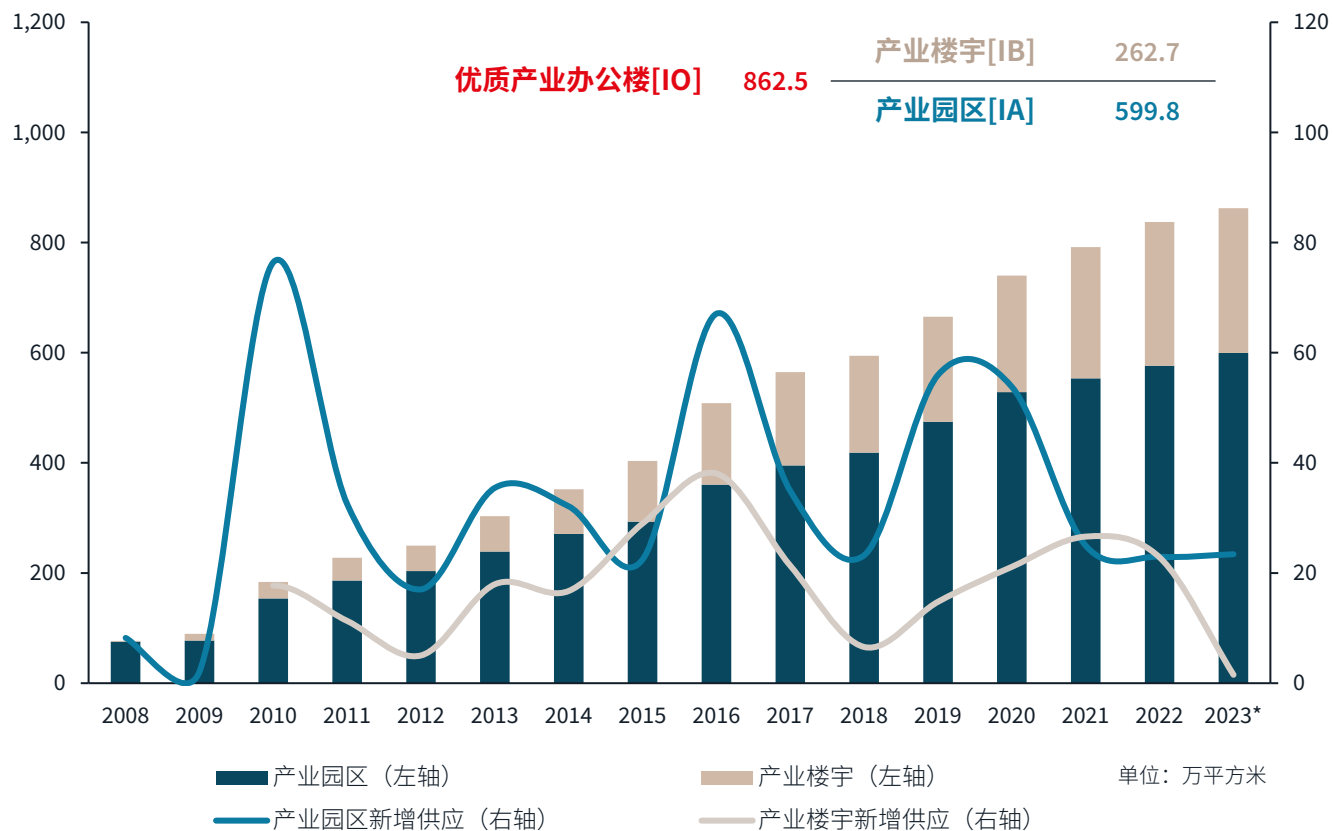
**乙级办公楼 [CB]:** CO的子类别II，满足仲量联行定义的乙级办公楼业权、硬件、地段等系列要求。

数据来源：仲量联行研究部，2023年7月

© 仲量联行2023年版权所有

## 2.2 产城融合 — 成都产业办公楼开发与地方产业招引相辅相成

### | 成都优质产业办公楼[IO]供应



早在1991年，成都获批全国首批国家级高新区。过去二十年间，成都大力推动产业转型升级，积极引入高附加值、高新技术产业和龙头企业向内陆转移。英特尔、联想等世界500强企业纷纷入驻成都高新区。此后，承担高新技术孵化的天府软件园、青羊工业总部基地以及火炬动力港等园区项目开始陆续建成投用。2010年，成都优质产业办公楼新增面积近百万平方米。以优质载体承接高新技术产业，成都的科技转型之路也由此展开。

2010-2016年间，成都优质产业办公楼维持高位供应，7年间新增供应总面积高达418.9万平方米；而同期的优质商业办公楼新增供应总量约为652.9万平方米。其中，大源板块增量贡献约35.7%。除高新南区外，传统城区向外延伸，武侯新城、国宾等板块开始迎来集中供应，新增供应占比分别为13.2%、11.4%。从物业形态分析，该阶段市场仍多以产业园区为主，占比高达67.6%。但伴随类似于大源板块内土地的稀缺、商业配套的成熟以及区位价值的提升等情况的出现，新增供应逐步向产业楼宇转变。仅2016年，全市新增产业楼宇高达11栋，新增面积约38.0万平方米。

备注：研究范围主要包括成都五城区—锦江、青羊、金牛、武侯、成华，两大新区—高新区（含高新南区与高新西区）、天府新区，以及部分二圈层行政区。

数据来源：仲量联行研究部，2023年7月

## 2.2 产城融合 — 成都产业办公楼开发与地方产业招引相辅相成

2017年至今，城市产业布局进一步向南延伸，从大源走向新川创新科技园板块，AI创新中心、博雅城市广场、海思科广场等项目陆续交付。

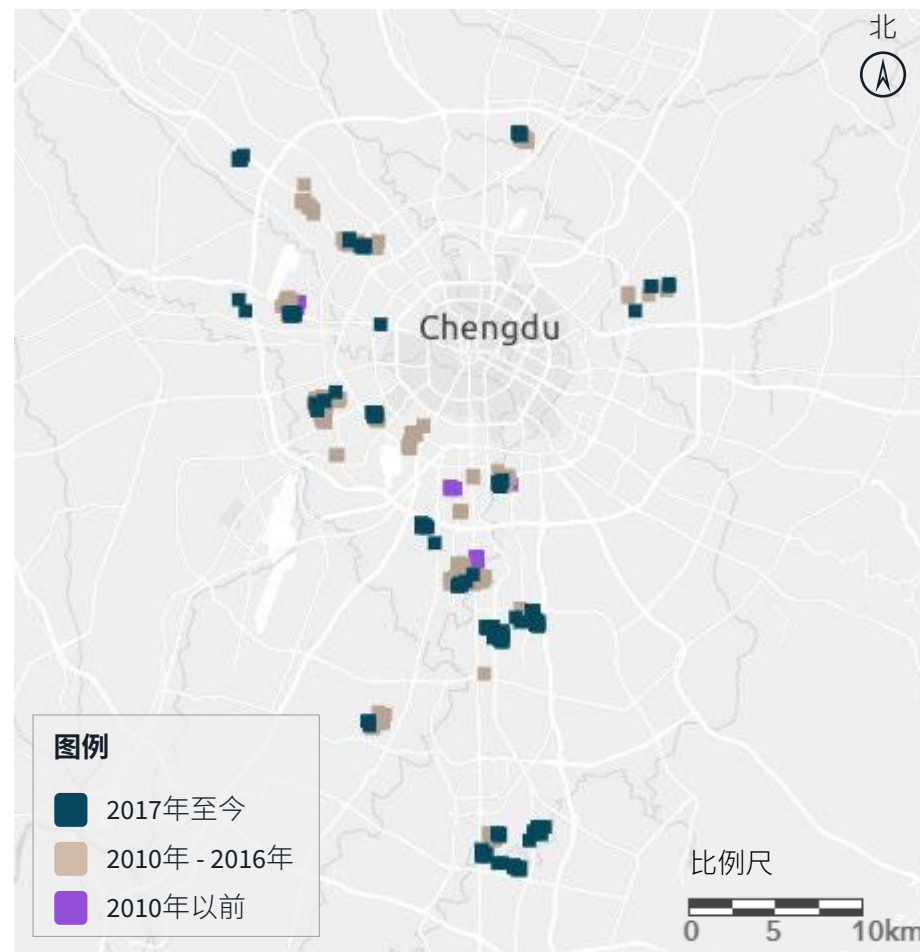
2011年国家级新区天府新区批复。该区域步入集中开发阶段。由于早期都市规划与后期科技产业导入的错配，导致该区域办公载体多为商业用地上盖。然而其物业形态，产业导入以及招商运营等维度上看则更加靠近产业办公楼。因此，该类项目同样纳入此次报告样本分析。从供应阶段上看，2015年天府新区首个产业办公项目建成。2017年后，区域内供应陆续释放。截至目前，天府新区存量共计84.9万平方米，从地理分布上看，项目多集中兴隆湖子市场。

疫情三年，在建的产办项目出现不同程度的延期交付，或引致2023年产业办公楼出现供应高峰。仅2023年第一季度，全市新增供应录得24.9万平方米，预计全年总量高达160.3万平方米。截至目前，**成都优质产业办公楼存量862.5万平方米，其中产业楼宇262.7万平方米，产业园区599.8万平方米。**

与商办市场不同，产业办公楼往往与明确的产业招引挂钩，加上政策引导、税收补贴等，产办去化速度往往快于商办市场。因此，尽管近年来成都优质产业办公楼供应高企，但市场空置率仍相对健康。截至目前，**成都优质产业办公楼平均空置率录得24.6%，其中产业楼宇17.8%，产业园区27.6%**。从租金表现上看，凭借较低的土地成本及非核心的区位分布，**成都优质产业办公楼平均租金水平56.7元/平方米/月，其中产业楼宇67.6元/平方米/月，产业园区52.1元/平方米/月。**

2023年第一季度	空置率	平均租金 (元/平方米/月)
优质产业办公楼[IO]	24.6%	56.7
产业楼宇[IA]	17.8%	67.6
产业园区[IB]	27.6%	52.1

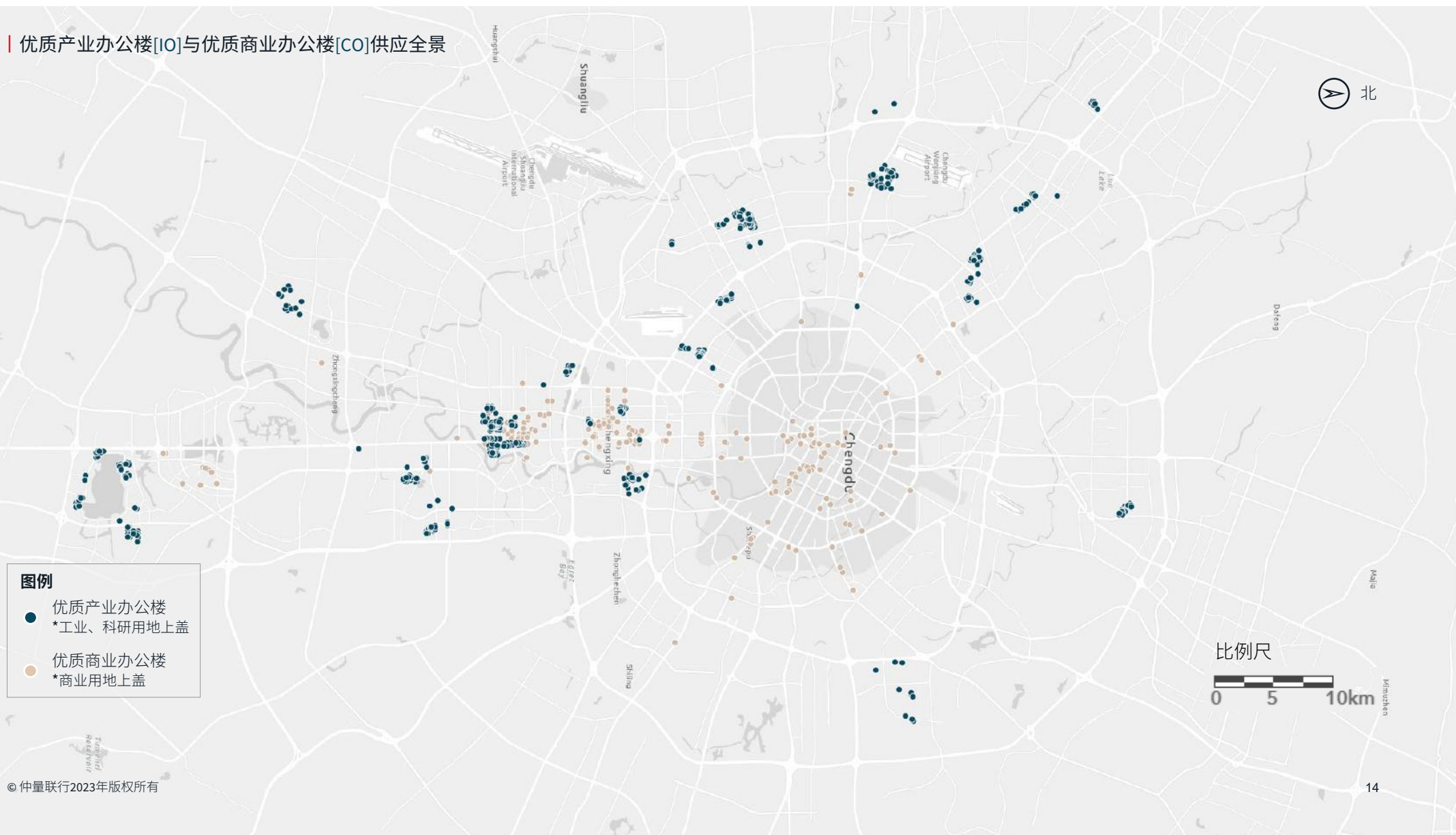
成都优质产业办公楼[IO]供应分布



数据来源：仲量联行研究部，2023年7月

## 2.3 产办全景 — 成都全口径办公楼市场全景地图

| 优质产业办公楼[IO]与优质商业办公楼[CO]供应全景



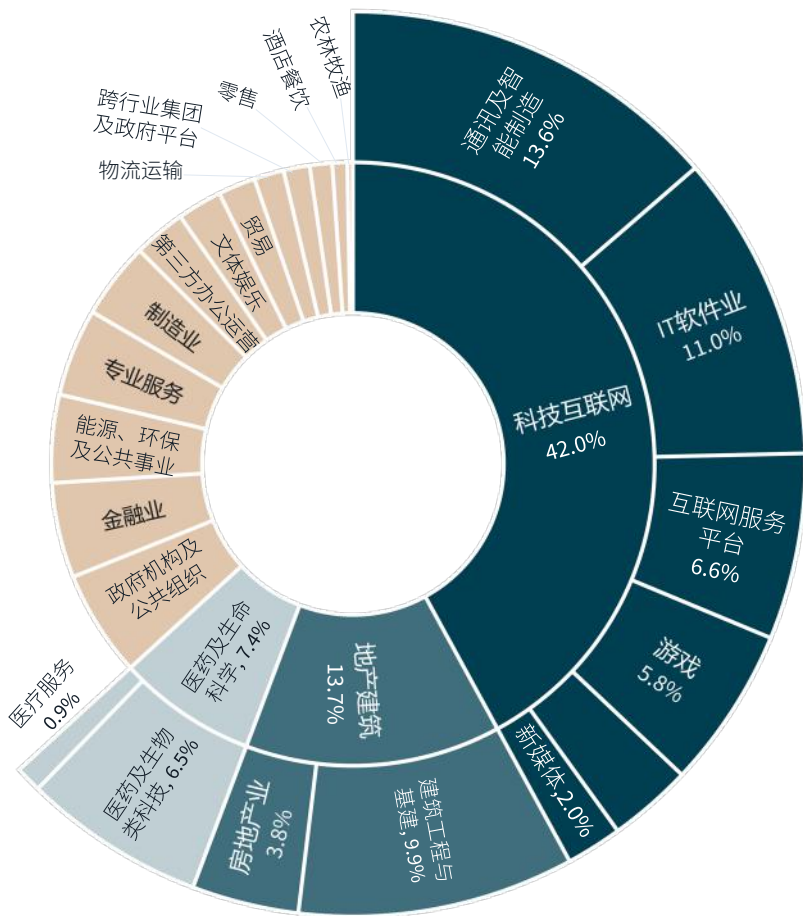
## 2.4 全局需求特征 — 科技行业蓬勃发展，医药产业占比首次靠前

办公产品类型	Full Sample 全口径样本	IO 优质产办	IA 产业园区	IB 产业楼宇	IS 小体量楼宇	IH 总部园区	CO 优质商办	CA 甲级办公楼	CB 乙级办公楼
样本量 / 万平方米	2,331.9	862.5	599.8	262.7	115.1	210.1	1,144.2	475.7	668.5
科技互联网	29.6%	42.0%	41.1%	43.8%	22.2%	33.1%	19.5%	17.7%	20.8%
地产建筑	16.5%	13.7%	13.2%	14.6%	29.1%	10.3%	18.8%	16.3%	20.5%
金融业	12.7%	5.1%	4.0%	7.3%	4.3%	23.0%	18.8%	25.6%	13.9%
专业服务	8.5%	4.7%	5.0%	4.0%	3.7%	0.0%	11.6%	10.4%	12.5%
医药及生命科学	5.3%	7.4%	9.9%	3.0%	4.9%	5.3%	3.5%	4.0%	3.2%
能源、环保及公共事业	4.1%	4.7%	4.5%	5.1%	10.6%	5.7%	3.7%	2.9%	4.2%
政府机构及公共组织	3.8%	5.7%	6.9%	3.4%	5.1%	6.9%	2.3%	2.2%	2.3%
制造业	3.6%	4.1%	4.9%	2.8%	11.0%	12.1%	3.2%	3.3%	3.1%
零售	3.3%	1.2%	1.1%	1.4%	2.1%	0.0%	5.1%	4.0%	5.8%
第三方办公运营	3.1%	2.8%	2.9%	2.5%	0.8%	0.0%	3.4%	5.4%	2.1%
贸易	2.9%	2.0%	1.8%	2.3%	1.7%	0.0%	3.6%	1.4%	5.1%
文体娱乐	2.3%	2.4%	1.3%	4.4%	1.6%	0.0%	2.2%	1.5%	2.7%
酒店餐饮	1.4%	0.8%	0.8%	1.0%	0.2%	0.0%	1.8%	2.0%	1.7%
跨行业集团及政府平台	1.2%	1.4%	0.8%	2.5%	0.2%	0.0%	1.1%	2.0%	0.5%
物流运输	1.2%	1.6%	1.8%	1.2%	1.3%	0.0%	0.9%	0.8%	1.0%
农林牧渔	0.4%	0.3%	0.1%	0.7%	1.3%	3.5%	0.4%	0.3%	0.5%

数据来源：仲量联行研究部，2023年7月

## 2.4 全局需求特征 — 科技行业蓬勃发展，医药产业占比首次靠前

### | 优质产业办公楼[IO]产业结构



备注：内圈为一级行业面积占比；外圈为排名前三产业的二级行业的面积占比，其余行业由于占比较小，此次暂不做二级行业展示。

针对全市约862.5万平方米优质产业办公楼，本次调研共录得承用办公面积超600万平方米，企业5,053家。从产业结构上看，科技互联网、地产建筑与医药及生命科学的需求位列前三。科技互联网需求面积占比达42.0%，位居首位；地产建筑与医药及生命科学的占比分别为13.7%与7.4%。

成都**科技互联网**产业在内陆地区具有明显优势。内孵外引：一方面，成都电子信息科研基础优渥，坐拥电子科技大学、中科院光电所等一批国家级电子类高校科研机构，以及四川省超八成云计算、大数据研究所及国家级重点实验室。另一方面，地方政府招商引资力度大，引得全球龙头企业相继入蓉。截至目前，科技领域世界500强企业超60家在蓉落户，从业人员超过60万。2008年，电子信息产值首次突破千亿元，到2020年已发展成为成都首个万亿级产业。而从细分领域看，通讯及智能制造占比高企。全球龙头科技、通讯企业区域总部如中电子、华为、英特尔等一批国内外一流企业均集聚成都，已形成从集成电路、新型显示、整机制造到软件服务，这一条基本完整的电子信息产业链和产业生态。

在**地产建筑**中，建筑工程与基建类企业需求占比超七成。辐射西部乃至东南亚周边国家与地区，成都是西南唯一同时拥有中建、中铁、中铁建、中电、中冶等各基建局与勘察设计院的城市。除此之外，成都也是四川华西集团、成都建工集团等本地龙头建筑企业的总部驻地。2000-2018年，成都固定资产投资由475.9亿元跃升至8,341.4亿元，年均增速高达17.2%。

**医药及生命科学**领域，成都科研力量雄厚，四川大学生物医药工程学科位列全球前十，四川大学华西医院全国综合排名第二。近年来，成都医药产业发展迅猛，2022年新增生物医药类企业超3万家，位列全国第五。进入2023年，世界500强企业费森尤斯旗下奥美德集团中国西南区总部及国际医院项目、罗氏诊断数字PCR创新中心以及GE医疗精准医疗产业化基地项目接连落地成都，成都医药及生命科学产业发展长期可观。

数据来源：成都市统计局、成都市经信局、仲量联行研究部，2023年7月

## 2.4 产业办公楼Top50榜单发布

### 1 京东

### 2 腾讯

### 3 新华文轩

4	中国移动
5	太平洋保险
6	华西前沿科学中心
7	抖音
8	海康威视
9	中国航天科工
10	中铁二院

11	中国五冶
12	葛洲坝集团
13	阿里巴巴
14	快手
15	成都环境投资
16	亚马逊
17	中国水利水电十局
18	OPPO
19	蚂蚁智服
20	联发科技
21	蜀道集团
22	清华能源互联网研究院
23	新华三技术
24	广发银行
25	中国石油天然气

26	完美世界
27	玖锦科技
28	中国人寿
29	四川能投
30	维音中国
31	智明达电子
32	鼎桥通信
33	普洛斯投资
34	阿斯利康
35	华西动物实验中心
36	华西生物制药
37	天府兴隆湖实验室
38	倍特药业
39	敦豪货运
40	中国核动力研究院

41	久远银海
42	成都置信实业
43	中国邮政储蓄银行
44	中软国际
45	国腾实业
46	成都公共交通集团
47	佳发安泰
48	利为网络
49	软通动力
50	中国铁建昆仑

## 2.4 产业办公楼Top50 — 科技互联网企业霸榜

依据862.5万平方米的优质产业办公楼企业客户详细信息，报告整理并分类统计承用面积排名前50的企业客户榜单，即产业办公楼Top50榜单。与商办类似，此榜单中仅考虑楼宇中办公属性空间，不包含裙楼或底商等商用营业属性面积。同时，该榜单仅涵盖一级租赁市场终端企业的使用面积，不包含政务配套以及二级租赁市场的转租面积。

从榜单排名上看，京东、腾讯两大科技巨头公司分列成都产办Top50的前两位，第三名则由四川本土文化龙头企业新华文轩占据。其中，排名第七的抖音（原名字节跳动）则是成都往年优质商办Top50榜单中常年首位的企业。2020年，字节跳动创新业务中心项目签约成都高新区。2023年初项目交付，部分商办面积转移至该项目中，排名18的OPPO亦是如此。

### 特征一：头部聚焦效应明显

若将50强企业的承用面积进行加总，其需求总面积高达148.1万平方米，占据产业办公楼总租户面积22.8%，即头部企业以不足1%的数量撬动产办市场近1/4的办公面积需求。对比商办市场，这一比例仅为9.6%。

另一方面，头部企业规模明显。Top50企业入榜阈值为1.2万平方米，远高于商办Top50榜单。若以2,000平方米作为标准层面积计算，头部企业的办公空间需求规模均在6层及以上。

### 特征二：科技产业优势凸显

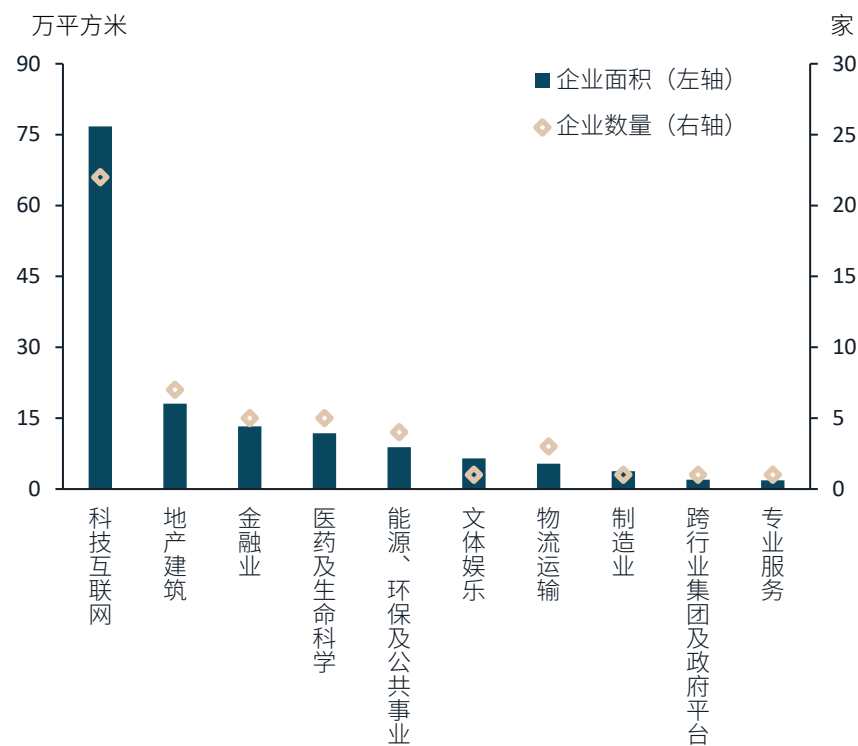
与优质商办排名中金融与科技双轮驱动的结构特征明显不同，优质产业办公楼的Top50行业分布呈现出更加明显的“科技”属性，其面积占比高达51.8%。该数值与全样本相比同样高出约10个百分点。细分领域上看，22家的科技企业中，多聚焦通讯与智能制造领域，数量高达9家。其次为IT软件业：5家。

“

仲量联行在过去十年首次并连续独家发布成都商业办公楼Top50企业客户榜单，本次报告我们首度聚焦产业办公楼Top50企业客户榜单，持续引领办公需求行研创新实践。

### 优质产业办公楼[IO]Top50统计指标和行业分布

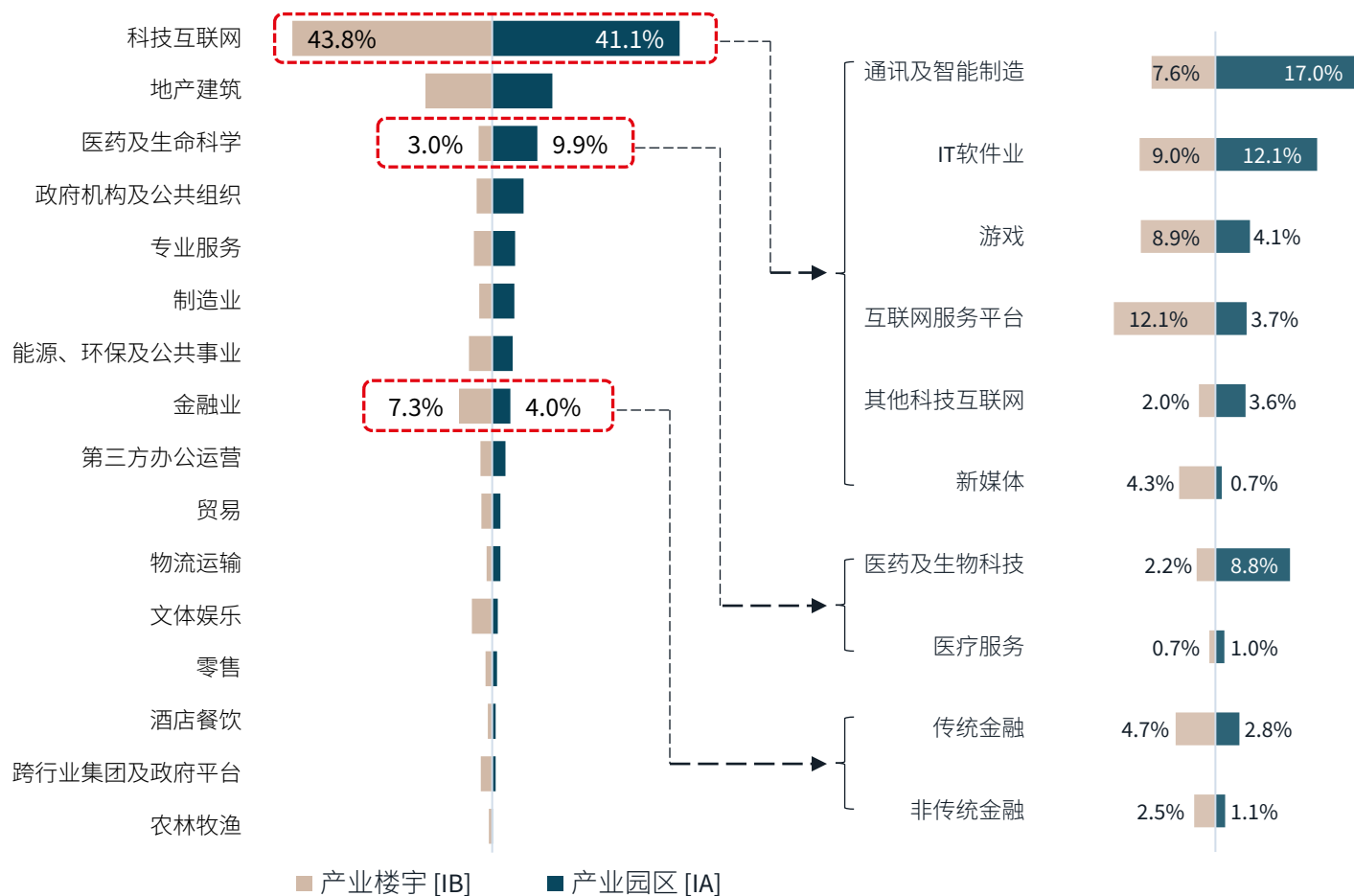
统计指标 (万平方米)	总面积	中位数	最低值
Top50	148.1	2.1	1.2



数据来源：仲量联行研究部，2023年7月

## 2.5 细分样本对比 — 生物医药青睐产业园区，金融业总部偏好产业楼宇

### | 产业楼宇[IB]与产业园区[IA]产业结构对比



不同类型的产业对于产业园区和产业楼宇的偏好不尽相同。

医药及生命科学类更愿意选择产业园区，其选择产业园区的面积比例较产业楼宇高出6.9个百分点。其中，医药及生物科技类企业具有实验、研发等特殊需求，对园区环评、实验室生物安全方面要求更为严格，因此该类企业多选择可实现其特殊需求的产业园区。另外，在科技互联网中，由于通讯及智能制造对于办公建筑的承重、防震等要求颇高，该细分领域对于园区物业的需求也更为突出。

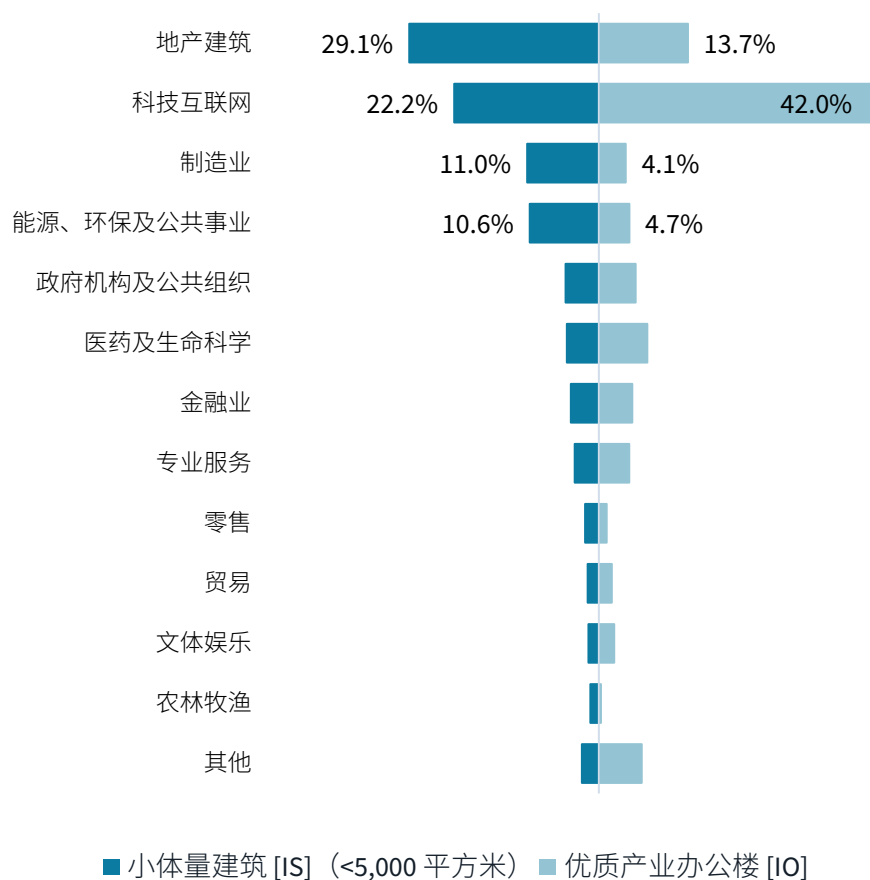
金融业中的传统金融业以及科技互联网中的互联网服务平台、游戏和新媒体则更愿意选择产业楼宇。相对较低的研发投入，该类企业更加依赖目的地市场的投入。因此，该类企业更加看重便捷交通，方便客户来访；其次，这类企业存在营造良好形象的需求，产业楼宇中玻璃幕墙外立面以及宽阔的楼宇大堂，都是辅助打造企业形象的加分项。

数据来源：仲量联行研究部，2023年7月

© 仲量联行2023年版权所有

## 2.5 细分样本对比 — 地产建筑位居小体量独栋产办楼宇需求首位

### | 小体量楼宇[IS]产业结构



在众多的产办物业类型中，稀缺性最高、物业硬件最独特的当属小型独栋式物业。从开发角度来说，相较于拥有核心区位价值的项目，小独栋类产品回报率低，开发商修建意向低。在成都主城区仅有约100万平方米小独栋存量。因此，我们认为小独栋式办公载体所吸纳之产业的选址偏好与其他产办物业相比具有独特的分析价值。

从招商角度来看，独栋产品往往只整栋、整层出租或出售，部分国有开发项目对于意向购买/租赁的企业甚至有税收要求，因此入驻门槛相对更高，企业通常需具备一定实力。许多初创型企业因成本受限，特别是科技互联网行业，虽说整体行业规模较大，但大部分企业均为初创公司或小微企业，租赁面积需求较小，大多选择租赁拆零单元。

与产业园区和产业楼宇不同，成都小独栋产品中，**地产建筑行业位列榜首**，科技互联网紧随其后，制造业和能源、环保及公共事业分别排名第三、第四位置。从企业选择来看，独栋办公产品较塔楼式项目往往更具吸引力。独栋办公通常具备更好的私密性和可定制性。企业入驻独栋办公后可将其作为企业总部，个性化的办公环境以及楼宇冠名权可有效展示企业形象和独特文化。可以看出，私密性好、舒适度高、绿化面积大、可改造性强的独栋办公产品在提升企业形象、提高办公效率等方面有着无可比拟的优势。

在成都市场，独栋产品主要集中青羊工业总部基地。该园区体量庞大，交付年限较久，许多发展较为成熟的地产建筑企业（如葛洲坝集团、成都置信实业、重庆巨能建设）均将区域总部定于此处，呈现出成都小独栋中建筑行业占比较高的现象，而制造业和能源、环保及公共事业类企业，本身存在实验、测试等需求，对于办公建筑及环境有特殊要求，大多更偏向独栋产品。

数据来源：仲量联行研究部，2023年7月

## 2.6 细分市场流动 — 企业生命周期视角下，商办与产办之间的企业“流动性”

不论是产业办公楼还是商业办公楼，二者均是承载企业办公需求的空间载体。但前者多开发于非核心区域的工业或科研用地，平均出让价格不到商业用地的一成。土地价格的巨大差异决定了产办与商办截然不同的开发逻辑与运营逻辑。产办围绕当地政府产业招引诉求，以产业或产业链招引需求为原点，通过较低的土地出让价格，吸引特定龙头企业或战略性产业落地，激活地方经济，提升税收与就业，最终实现城市经济的高质量发展。产业办公楼的开发运营体现的更多是“**产业发展逻辑**”。相较而言，后者则更加市场化，商办业主方通过区位优势、商业配套、成熟的资产管理及后期运营实现项目的高租金、高入驻、高收益，其产品更突出“**地产开发逻辑**”。正因出发点不同，产办与商办的产品差异化特征明显，进而影响物业形态及经营策略。

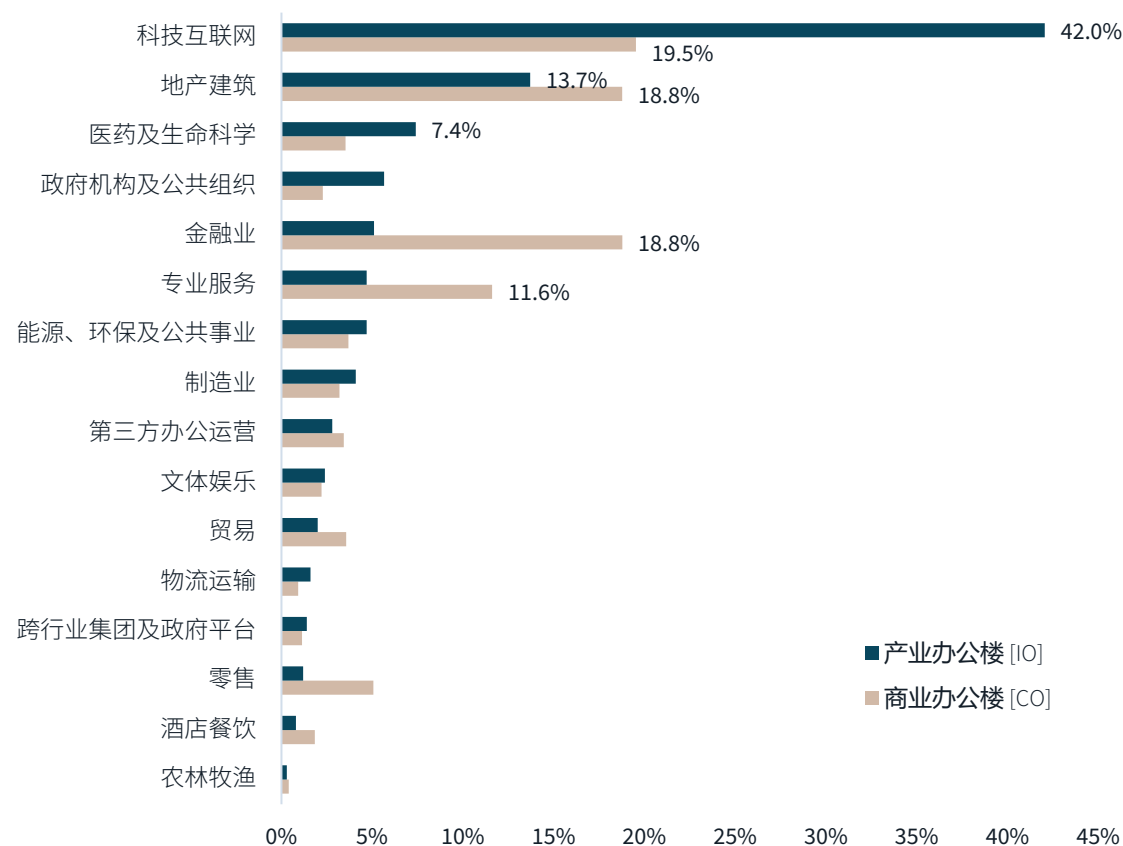
尽管从需求行业上看，成都产业办公楼存在明显的科技、地产、医药产业特征，而商业办公楼则更加倾向于金融、地产以及互联网，二者结构差异明显。但从微观视角上看，仅在成都市场，两种办公拥有近2%企业重叠，即该企业既存在（或曾经）于优质产办，又存在于优质商办的市场结果。

### 流动一：产业办公楼 → 商业办公楼

#### 特征：公司业务迈入快速增长阶段，企业办公对规模和品质需求显著提高

产办的产业属性，致力于扶持特定产业、特定企业的导入与发展。伴随企业业务需求规模化成长，其商务办公需求及品质要求出现质的飞跃。企业运营管理迈向成熟，企业规模与职能部门逐步健全，对终端市场的重视程度与日俱增，这都催生出对核心区位优质商业办公楼的全新需求。此外，企业的可持续发展离不开人才与客户，良好的内外形象正加速被重视。因此，越来越多的企业开始重视办公环境、楼宇品质、商务配套及其带给企业的隐形价值，即企业形象。楼宇的通达性、外立面、大堂、电梯、物业服务、空调新风等因素的重要性不断加码。在这一阶段，成长型企业通常会选择整体升级至优质商业办公楼，或将销售、市场等前台职能部门进行升级。

优质产业办公楼[IO]和优质商业办公楼[CO]产业结构



数据来源：仲量联行研究部，2023年7月

© 仲量联行2023年版权所有

## 2.6 细分市场流动 — 企业生命周期视角下，商办与产办之间的企业“流动性”

### 流动二：商业办公楼 → 产业办公楼

**特征：企业降本增效、总部设立、业务探索，青睐产业办公及其配套环境**

企业在步入稳定发展期后，锁定可持续长期发展目标，从商办到产办的迁徙逻辑有以下三种。**第一，企业降本增效。**当企业发展到一定规模后，内部职能体系的规范与缩减，有助于企业在经济周期波动中降低成本、维持利润。因此，企业可以选择将其如后台部门等特定职能，从高成本的商办楼宇，搬迁至低成本的产办楼宇，以降本增效。**第二，企业总部设立。**在条件允许情况下，部分头部企业可以自建或收购总部型产业办公楼宇，作为其企业总部；而产业用地的开发可能性远高于商业用地的。**第三，创新业务探索。**面对市场的快速变化，大型企业必须持续打磨核心竞争力，增加科研产出，并同时瞄准多赛道与全产业链的投资。因此，产业办公楼承载企业研发等创新业务职能，降低企业成本投入。此外，产办良好的政策优势以及更适配的载体、空间、配套更有利于发展企业研发等新兴业务、职能。

### 流动三：商业办公楼 ↔ 产业办公楼

**特征：区位价值提升，产办与商办构成直接竞争关系，产业结构趋同**

尽管产办与商办在空间分布、产品形态、政策配套、用地成本等诸多维度存在明显差异，但随着城市化进程，城市迈向多中心商务格局，产办与商办也存在重叠的地理分布。城市地铁网络、商业配套、住宅及人才公寓等外生环境因素不断成熟，相对外围的产业办公市场的竞争力正逐年提升。另一方面，硬件品质向商业办公楼不断靠拢的产业楼宇的市场接受度亦同步提高，也让产办与商办在空间使用上差距不断缩小。因此，我们看到成都高新区、重庆照母山、西安高新区等城市“第二CBD”，均已出现大量商办与产办并存的市场现状，这也造成两者之间的直接竞争异常激烈，产办与商办的产业结构进而趋同。然而，产办凭借土地成本优势和产业招引政策，虹吸商业办公楼的部分客群；相反，更加成熟的商办楼宇运营管理、市场运作，让商办仍能持续吸引500强企业、外企等优质客户；企业在产办与商办之间的流动性不断增强。

## 产业办公楼数据亮点

**2,331.9** 万平方米

仲量联行成都**办公楼全口径样本**扩容

**1,187.7 vs 1,144.2** 万平方米

仲量联行成都**产办全口径样本**面积高于优质商办

**862.5** 万平方米

符合仲量联行定义的成都“**优质**”**产办存量**面积

**24.6% vs 26.5%**

优质产办平均**空置率**低于优质商办

**42.0% vs 19.5%**

**科技互联网**在优质产办存量需求排名第一，规模远超优质商办

**1.2** 万平方米

优质产办Top50企业客户**榜单门槛**远高于商办Top50

**9.9% vs 3.0%**

**医药及生命科学**在产业园区的存量需求占比远高于产业楼宇

**7.3% vs 4.0%**

**金融业**在产业楼宇的存量需求占比高于产业园区

**29.1% vs 13.7%**

**地产建筑**在小体量独栋产办的存量需求占比远高于优质产办

**11.0% vs 4.1%**

**制造业**在小体量独栋产办的存量需求占比远高于优质产办

**10.6% vs 4.7%**

**能源环保及公共事业**在小体量独栋产办的存量需求占比远高于优质产办

## 小结

截至报告发布，成都优质产业办公楼[IO]存量突破862.5万平方米，产业办公楼[IO+IS+IH]总入库样本高达1,187.7万平方米；再加上已有的商办存量，**成都产办加商办总样本[IO+IS+IH+CO]高达2,331.9万平方米**。两千多万平方米的办公空间承载的是成都经济的可持续增长与产业的高质量发展。产办需求排名首位的科技互联网企业用数据展现出成都打造中国西部的科技之都与互联网之城的成色与底气。在商办中占比不高的生物医药产业，在报告首次披露的产办数据，得以正名。我们首次以更完整楼宇经济数据向市场呈现出成都生物医药产业的规模与竞争力，这便足以构筑本报告的数据价值。

从全样本到聚焦头部企业，仲量联行传承过去十年的商办市场Top50企业客户研究优势，首度发布成都优质产业办公楼Top50企业客户榜单。这个市场以不到1%的企业数量撬动近1/4的整体需求，其行业集中度远高于商办。而科技互联网则是头部中的头部，其对

经济的核心驱动力离不开报告完整数据的支撑。

产办与商办承载着产业招引与企业办公需求的经济职能。办公空间伴随企业生命的全周期发展演变，满足一切产业、不同企业的需求偏好。无论是从产业园区走出来的独角兽潜力股，还是早已占据产业价值链头把交椅的链主企业，产办与商办对于这座城市而言，都是驱动经济发展的硬件载体。良好的运营管理，赋予这样的载体更强的经济属性。因此，我们称之为“楼宇经济”。无论产办与商办之间的直接竞争有多强，无论不同产业在两种载体之间的流动性如何，两者都在持续开发中、在城市化进程中，不断探索与经济发展相适配的发展之路。在今天这个阶段，“高质量”的发展模式是主线。因此，笔者期待产业办公的未来探索能够始于本章独家、完整的数据基础。从企业需求出发、从人本需求出发，未来的产业办公能更加适应经济结构的转型升级，适配企业及上下游产业多元、多变的空间需求。

# 3

## 重绘

### 重新描绘成都办公楼子市场版图

超千万平方米产办数据的样本入库，让成都全口径办公楼市场版图大幅扩容。现阶段，成都商业办公楼市场由八个子市场构成，包括市中心、人民南路、金融城等。产办楼宇扩容后，原有子市场已无法描绘产办全貌。重绘成都全口径办公楼子市场版图，势在必行。本章对成都办公子市场进行全新绘制，以三级划分体系重新定义成都“大办公”子市场的版图。

### 3.1 存量扩容，重新定义成都办公楼子市场

| 纯商办样本的成都子市场版图



| 纳入产办样本扩容后的成都子市场版图



“

**重新定义一：**

**扩容：**高新西、国宾、外光华、天回、武侯新城等全新子市场纳入成都子市场版图。

**重新定义二：**

**细化：**对人民南路、大源和天府新区等既有子市场的边界进行重新界定，并对内部小板块进行细化。

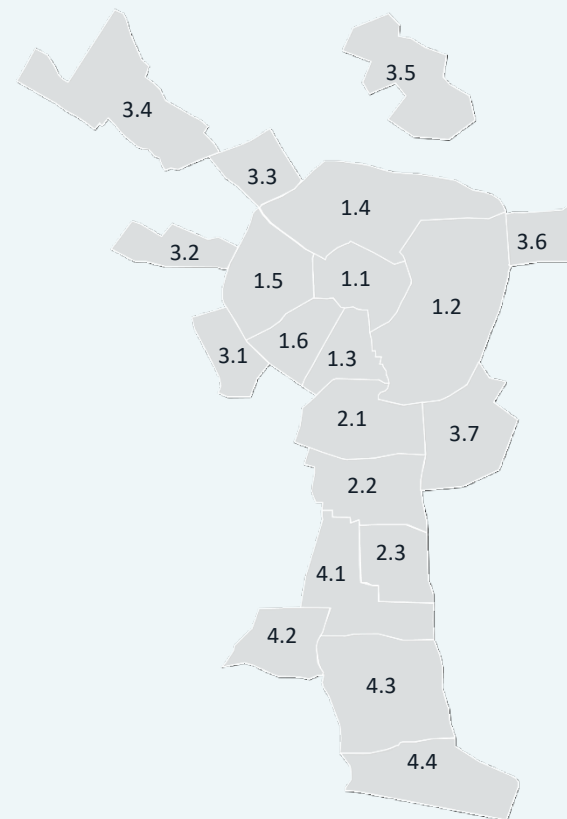
### 3.1 存量扩容，重新定义成都办公楼子市场

#### | 成都办公楼子市场三级划分



报告基于既往8个商业办公楼子市场，叠加全新子市场，并对其重新定义，最终分为：

- |                 |                     |                   |
|-----------------|---------------------|-------------------|
| <b>一级划分</b>     | <b>二级划分</b>         | <b>三级划分</b>       |
| 4 个大片区   Region | 20 个子市场   Submarket | 10 个板块   Precinct |



再次扩容，约862.5万平方米优质产业办公楼样本被纳入研究视野。成都**优质办公楼市场（即优质商办[CO]加优质产办[IO]）**总存量攀升至2,331.9万平方米水平，楼宇项目总数增至695。

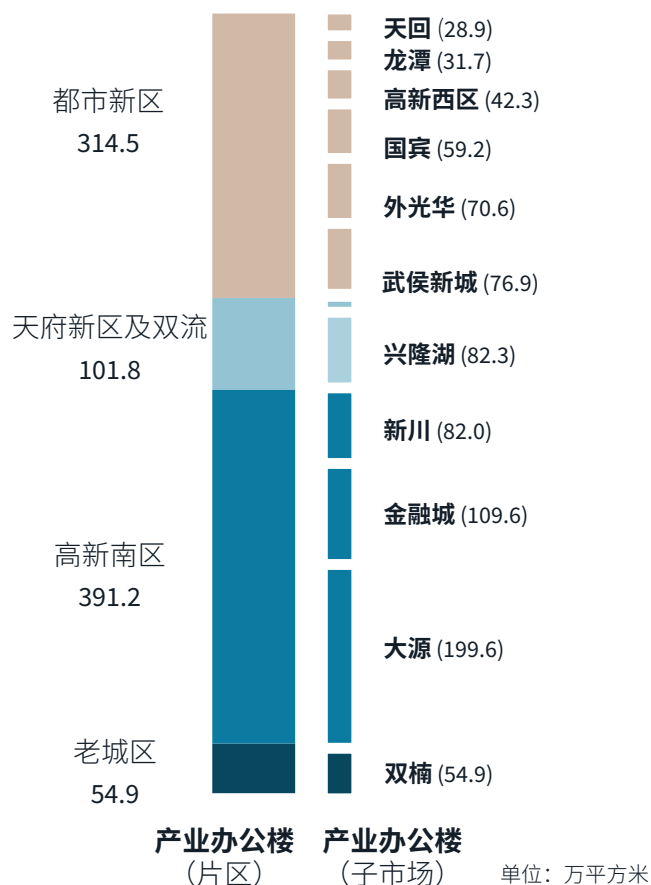
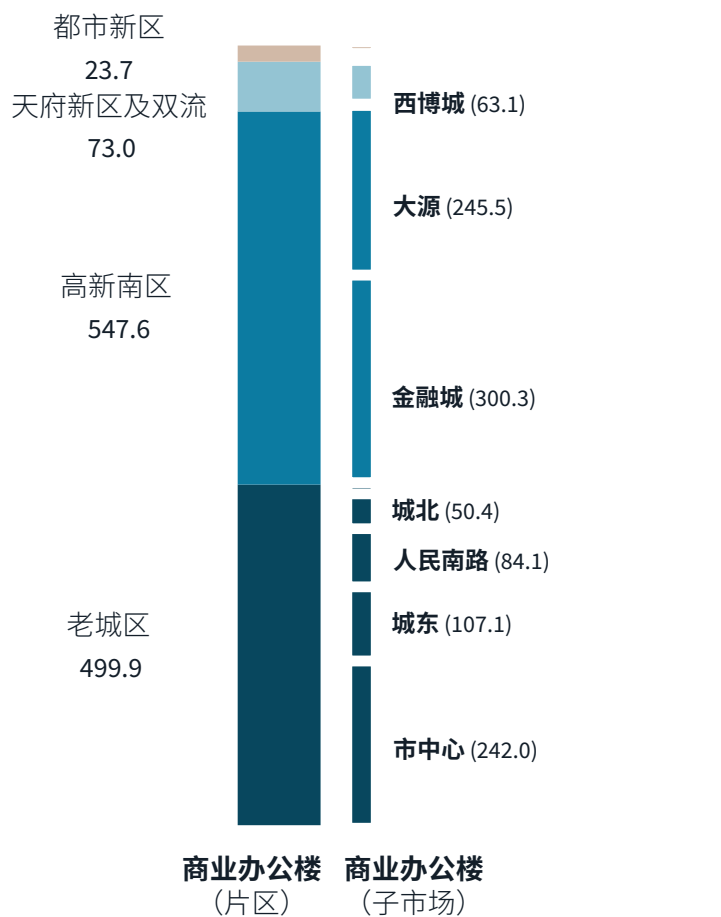
城市办公样本的翻倍扩容，为产业研究、办公楼市场研究提供更加全面的视角和详实的数据。从地理视角分析，既有子市场楼宇样本数据的完善以及新增的样本覆盖地理范围，包括新川、兴隆湖、外光华、双楠、武侯新城、国宾、天回等，为仲量联行重新定义成都办公楼子市场格局奠定基础。

数据来源：仲量联行研究部，2023年7月

© 仲量联行2023年版权所有

### 3.1 成都办公楼子市场地理分布

#### | 优质商业办公楼[CO]与优质产业办公楼[IO]存量分布



图例：

片区  
存量



子市场 (存量)

备注：该图仅呈现存量占比大于3%子市场数据。

### 3.1 成都办公楼子市场产业结构

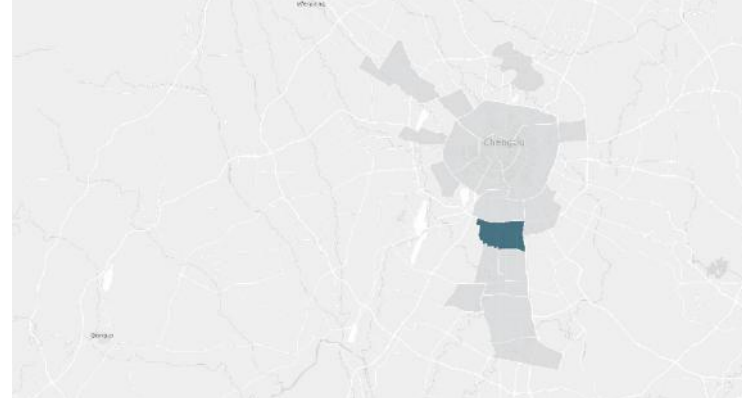
依据成都优质产办[IO]样本前五大产业，对各子市场优质产办的产业结构进行横向对比，产业分布呈现清晰的地缘特征，多数子市场正倾力打造1-2个最具竞争力的产业链，并积极招引链主企业，实现产业结构升级，焕新经济发展动能。

#### | 子市场产业结构

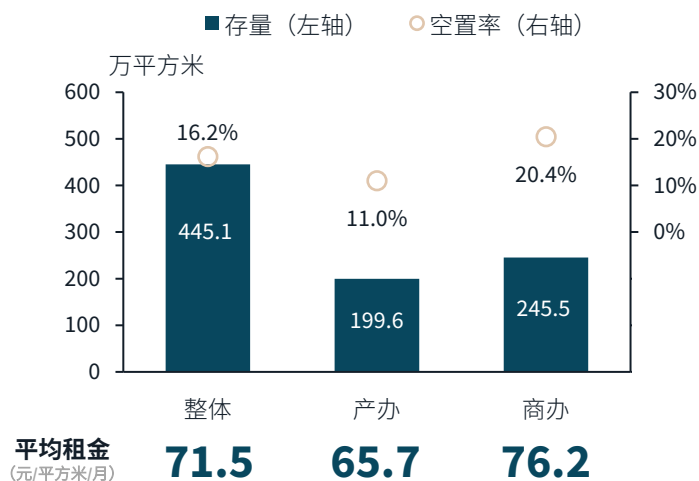
	全市	大源	金融城	兴隆湖	新川	武侯新城	外光华	国宾	双楠	高新西	龙潭	天回	怡心湖	城西	华阳
科技互联网	42.0%	69.4%	17.0%	48.7%	50.9%	43.5%	14.2%	19.3%	17.3%	70.6%	7.7%	12.4%	23.1%	5.2%	67.1%
地产建筑	13.7%	3.9%	26.9%	2.1%	3.3%	11.7%	29.8%	30.1%	19.5%	2.1%	17.1%	54.7%	5.4%	8.5%	15.0%
医药及生命科学	7.4%	0.7%	1.6%	4.2%	33.1%	4.2%	1.7%	9.5%	28.4%	6.9%	4.7%	0.8%	0.4%	2.3%	2.4%
政府机构及公共组织	5.7%	2.2%	2.9%	16.1%	0.9%	16.6%	0.5%	8.0%	4.6%	0.3%	11.3%	12.9%	18.8%	0.6%	1.2%
金融业	5.1%	7.6%	11.4%	3.2%	0.8%	2.3%	9.9%	1.2%	2.1%	0.3%	1.4%	1.2%	0.0%	1.9%	0.0%

数据来源：仲量联行研究部，2023年7月

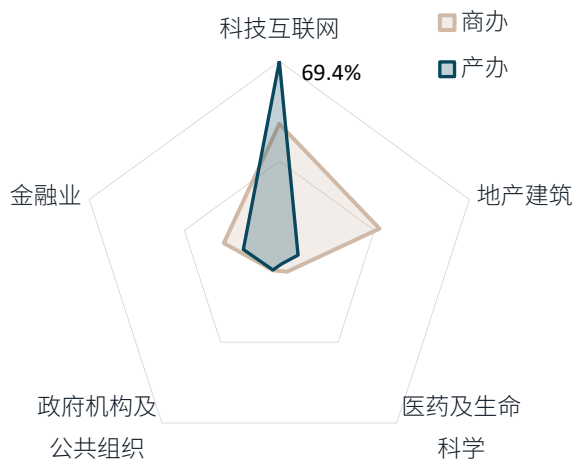
### 3.2 重新诠释：大源



#### 存量 and 空置率



#### 产业结构



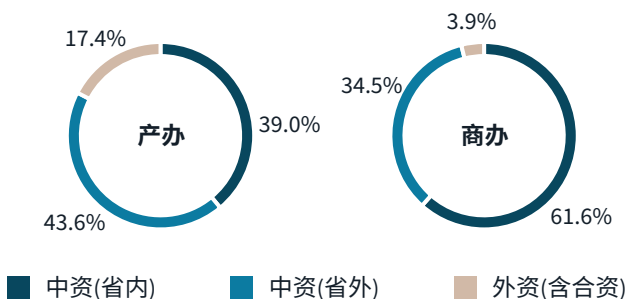
当近200万平方米产办样本纳入大源子市场时，一个更加完整且更符合业界认知的产业画像清晰呈现。

拥有腾讯、阿里、抖音等多个头部科技企业、近百万平方米的天府软件园，成都大源子市场的优质产办存量约199.6万平方米，其中超九成面积聚焦天府一街至天府五街商务区范围内，剩余开发则主要聚集于瞪羚谷板块。

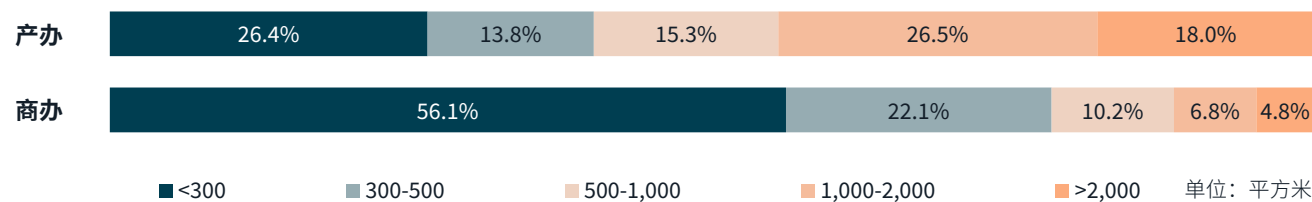
大源是成都软件、游戏等科技互联网产业的主要聚集区，产业链相对完整、氛围浓厚。不论是商办，还是产办，科技互联网产业的占比均属全市前列。相较而言，**产办的科技互联网产业聚集度更高，占比高达69.4%，远超商办的27.5%**。其中，IT软件业、通讯及智能制造、游戏产业的发展势头良好，面积占比平分秋色。

2005年以来，大量外资科技企业如IBM、爱立信、戴尔进驻成都，落址天府软件园。截至目前，**大源的产办外资比例较高，占比约17.4%，高出商办对应数据约13.5个百分点。**

#### 资本来源结构



#### 面积段分布

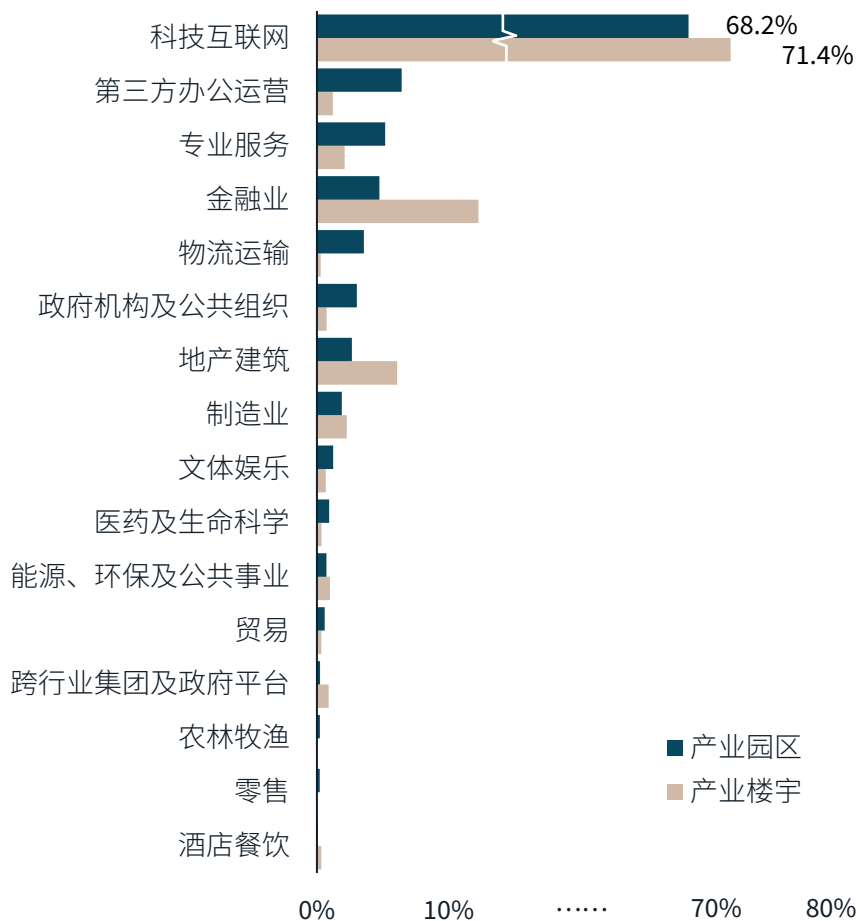


备注：面积段分布区间含左不含右，下同。

数据来源：仲量联行研究部，2023年7月

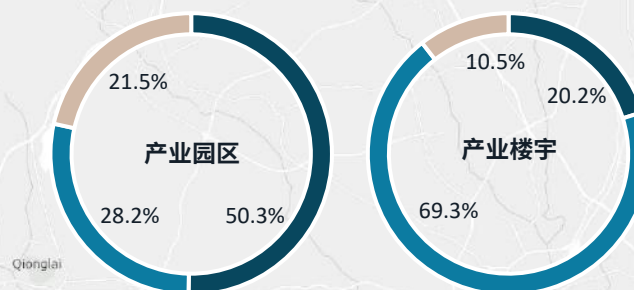
### 3.2 重新诠释：大源

#### | 大源行业、资本来源分布



#### | 资本来源

■ 中资(省内) ■ 中资(省外) ■ 外资(含合资)



从产办的产品形态分析，产业园区与产业楼宇比例大概在6:4。其中，产业园区多是由高新区政府主导开发建设，例如天府软件园、菁蓉汇等。目前，近80万平方米产办的楼龄已超十年。面对快速迭代的科技产业与人本诉求，如何对老旧物业进行二次改造将成为大源推进可持续产业升级、高品质发展的关键。

大源的产业楼宇多数是企业的总部楼宇，如长虹科技大厦、腾讯成都大厦、阿里中心等。2022年，诸多头部科技企业在资本市场受挫，部分赛道投资暂缓，导致该类楼宇的自用面积收缩，市场可租赁面积激增。截至目前，**大源的产业楼宇空置率录得16.0%，较产业园区高出8.4个百分点。**

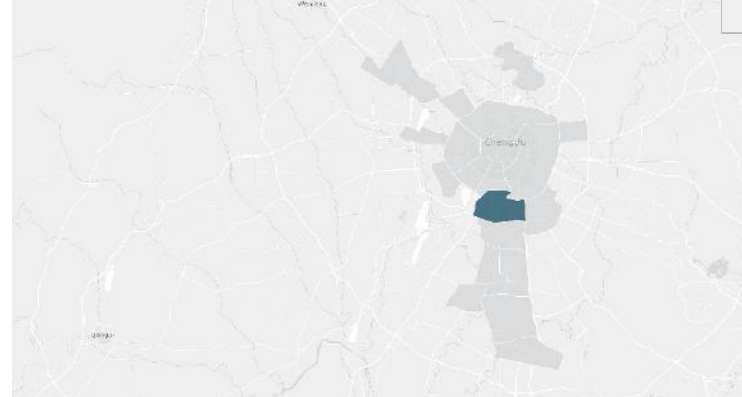
从需求端来看，两种产办产品的产业结构差异主要集中在金融和地产两大领域。相较于园区式建筑，以银行、保险为代表的金融企业对商务办公的需求更突出，其选址更青睐接近商办产品的塔楼式建筑。对于基建、建筑企业而言，产业楼宇相对成熟的商务配套，是吸引此类企业选择产业楼宇的主因。

尽管科技互联网企业在总量分布上，对产业园区、产业楼宇的倾向性不显著。但细分产业仍存在差异：更靠近C端消费的游戏、互联网服务平台更加青睐产业楼宇；而对于物业硬件存在特殊要求的通讯及智能制造则更多出现于产业园区。

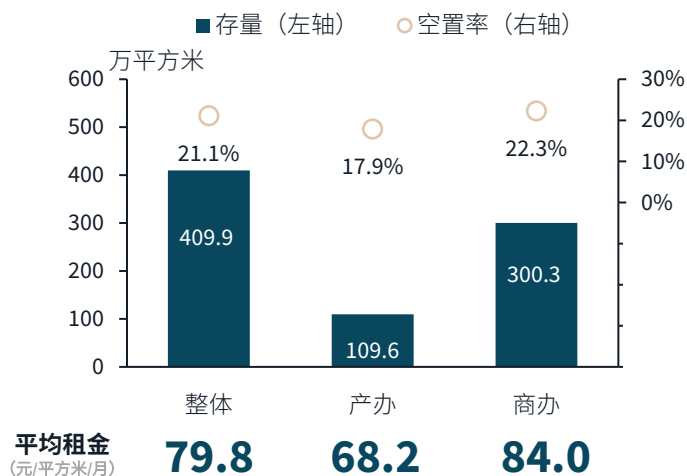
数据来源：仲量联行研究部，2023年7月

© 仲量联行2023年版所有

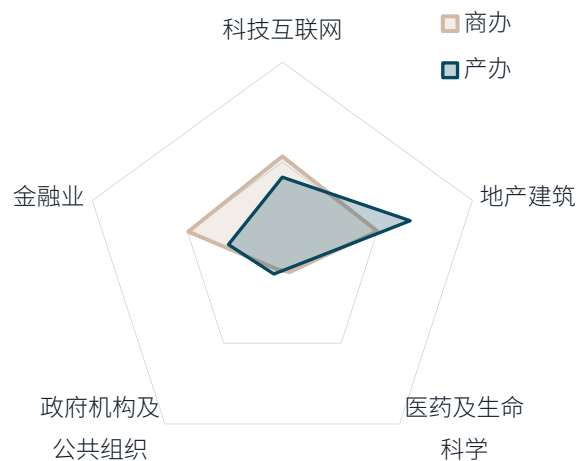
### 3.2 重新诠释：金融城



#### | 存量和空置率



#### | 产业结构

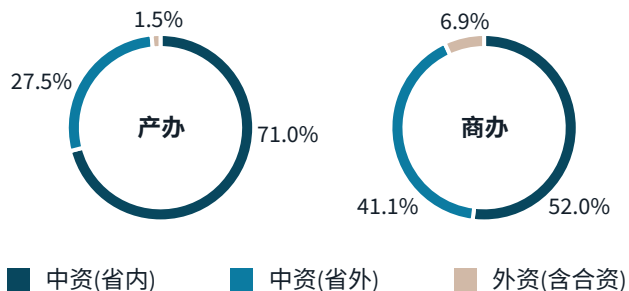


作为成都发展的“第二核心”CBD，金融城的区位条件已与市中心春盐商圈并驾齐驱。区内商业地产主导办公市场，其面积占比高达73.3%；产办存量仅为109.6万平方米，主要分布于科华南路东侧的锦江工业园，占比52.6%，以及天府大道西侧的金融城核心商务区，占比47.4%。

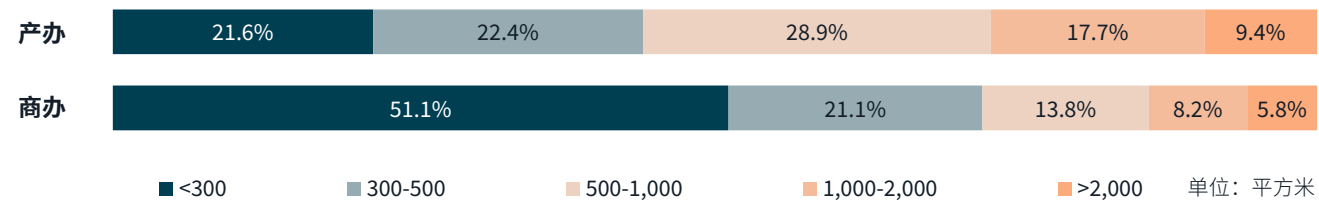
由于天府大道西侧土地供应稀缺，金融城短期供应仍处低位。未来，伴随金融城三期土地陆续出让，该板块的供应端缺口有望得以缓解。

得益于成熟的商务氛围，金融、地产以及专业服务业聚集度高。越来越多的企业总部落户金融城，区内产办的商务属性逐步替代研发属性，导致**产办的租户结构与商办日渐趋同**，均呈现出**地产建筑强需求的产业特征**。截至目前，在金融城商办与产办市场中**地产建筑占比分别实现20.0%和26.9%**。其中，建筑类企业由于其高租金敏感性多选择产办楼宇或乙级商办楼宇；而对于开发商而言，拥有优质楼宇展示以及绝佳市场位置的甲级办公楼仍是其首要选择。

#### | 资本来源结构



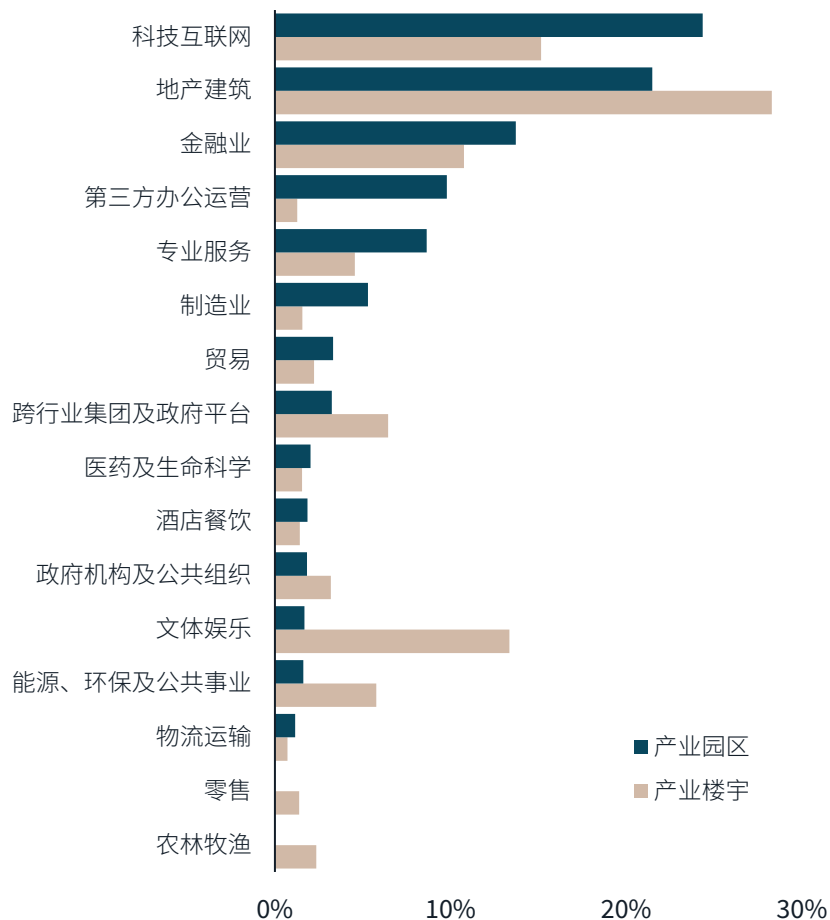
#### | 面积段分布



数据来源：仲量联行研究部，2023年7月

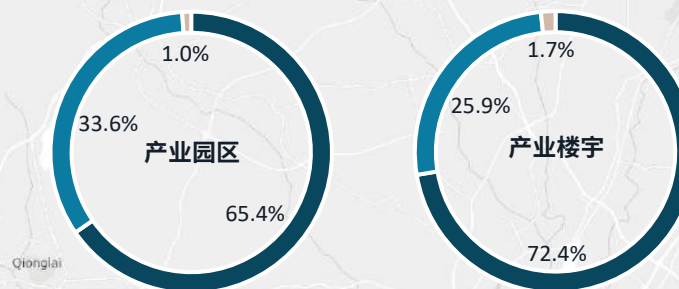
## 3.2 重新诠释：金融城

### | 金融城行业、资本来源分布



### | 资本来源

■ 中资(省内) ■ 中资(省外) ■ 外资(含合资)



就企业需求面积段分析，产办的需求面积普遍高于商办市场。因此，尽管在金融城，二者的租户结构高度相似，但产办的企业总部性特征使得其大面积需求占比较高。超半成企业的需求面积大于500平方米，1,000平方米以上企业数量更是接近总量的1/4。

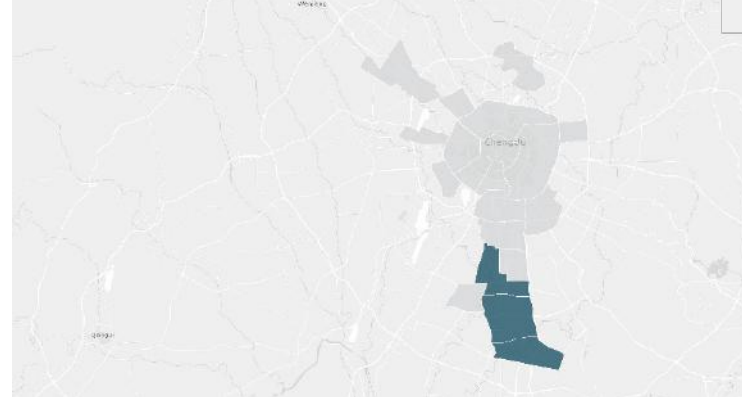
与大源不同，CBD发展的高品质定位以及与日俱增的区位价值决定金融城的产业楼宇开发略高于产业园区的总量。其中，产业楼宇的开发多集中于金融城东，而超八成的产业园区面积则集中于金融城西，且楼龄较高，以2012年前建成的项目为主。

产业结构上，产业园区以科技、地产、金融等产业为主，占比分别为24.4%、21.5%、13.7%。科技产业中，IT软件业的需求占优。金融产业中，政府金控及保险企业的占比近半。整体来看，尽管产品属于产业园区项目，但其产业结构与金融城的商办仍存在极强的相似性。而对于产业楼宇而言，由于其区位大多远离金融城CBD即交子大道一带，其需求结构反而呈现较大差异。地产建筑需求跃居首位，其中建筑安装类需求接近半数。其次，依托新华文轩总部经济，区内文创氛围丰厚，产业楼宇中文体娱乐面积占比达13.4%。

相较于商办楼宇中约6.9%的外资占比，金融城产办项目中中资企业占据绝对位置。其中，省内企业更是达到71.0%水平，主要分布于金融城东的产业楼宇中。

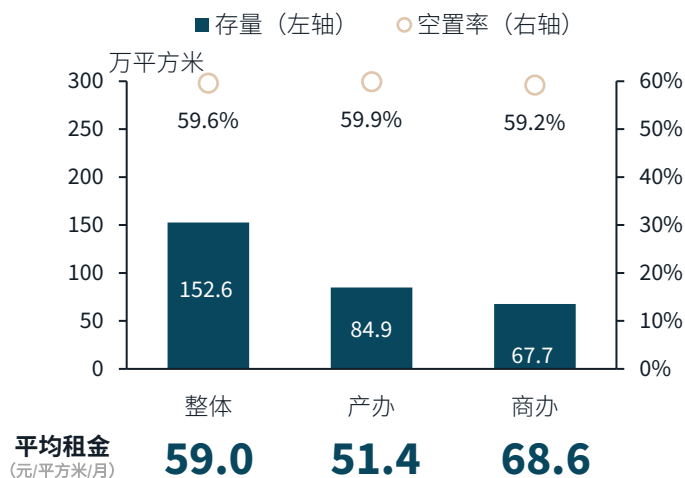
数据来源：仲量联行研究部，2023年7月

© 仲量联行2023年版版权所有

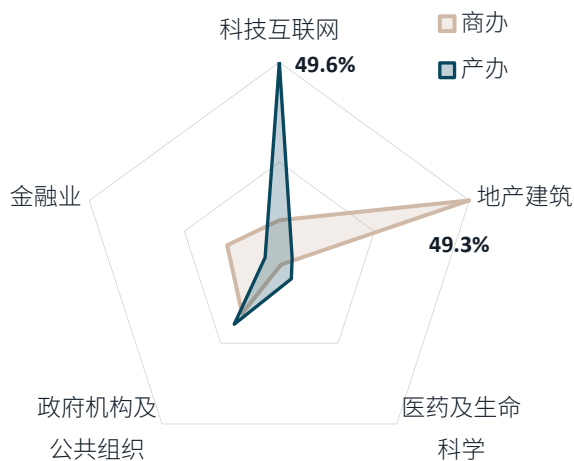


### 3.2 重新诠释：天府新区（华阳、西博城和兴隆湖）

#### 存量 and 空置率



#### 产业结构

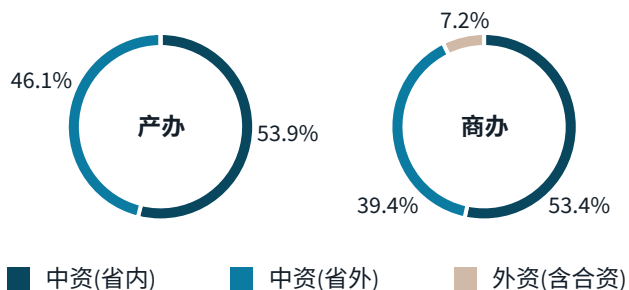


城市发展高速向南。2014年，国务院批复同意设立国家级新区—四川天府新区。2015年，毗邻大源**华阳**子市场迎来首个产业办公项目：天府菁蓉大厦。时隔一年后，**兴隆湖**子市场中天府新经济产业园交付使用。而天府新区商办供应则是直到2018年中铁卓越中心建成后才陆续于**西博城**子市场出现。截至目前，天府新区办公楼总存量约152.6万平方米，其中**产办存量84.9万平方米**，兴隆湖占比超九成；**商办存量仅67.7万平方米**，全部集中于西博城板块。

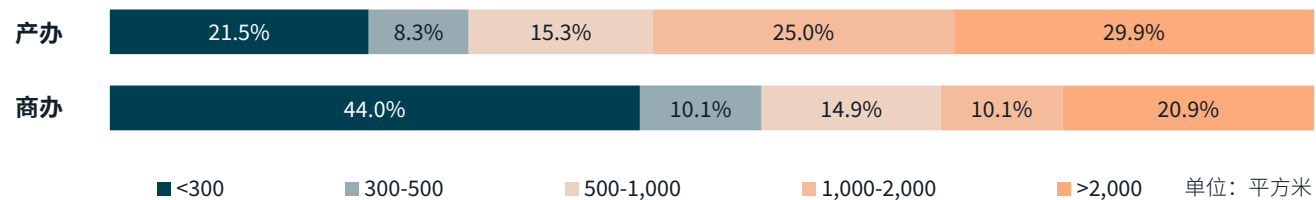
相较于金融城和大源中商办与产办租户结构或多或少的相似，在天府新区内部，两种办公产品则呈现出明显的结果差异。除明显的产品硬件区别外，二者不同的区位特征成为构成差异的最主要原因。

华阳子市场紧邻高新区南侧，距离天府五街仅5公里，与新川子市场仅一街之隔。当前区域内多以住宅、零售地产开发为主，办公供应处于低位。从产业结构上看，二者产业结构高度类似。同样得益于区位优势，该区域内项目去化与租金优势均处于天府新区首位。

#### 资本来源结构



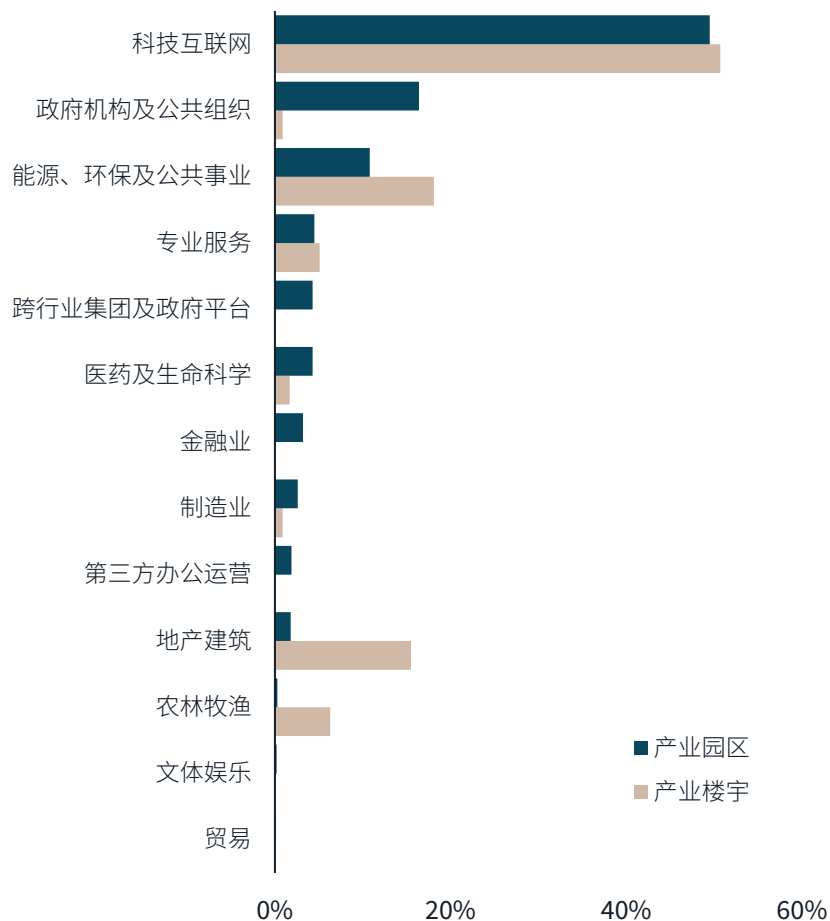
#### 面积段分布



数据来源：仲量联行研究部，2023年7月

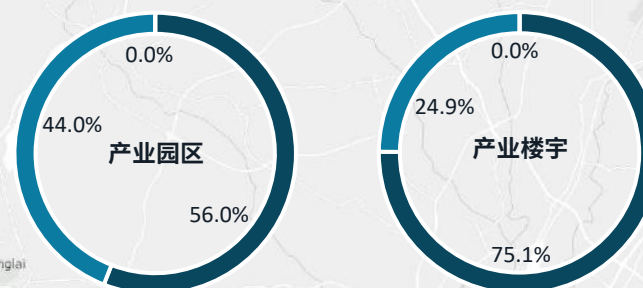
### 3.2 重新诠释：天府新区（华阳、西博城和兴隆湖）

#### | 天府新区行业、资本来源分布



#### | 资本来源

■ 中资(省内) ■ 中资(省外) ■ 外资(含合资)



于西博城而言，商务CBD特征突出，除已交付的中交、中铁、中冶等高品质楼宇外，保利、万科以及中海等优质开发商齐聚于此。预计至2026年，西博城商办面积突破200万平方米。新区建设高速推进，建筑企业需求支撑当前市场发展。西博城中约46.5%的面积来自地产建筑类企业。

致力于打造具有全国影响力的科技创新高地、西部（成都）科学城创新策源地、成渝综合性科学中心主阵地、国家实验室和天府实验室承载地，兴隆湖成为科学城功能板块最重要产业承载地，地理上主要包含鹿溪智谷科学中心、兴隆湖高新技术服务产业园和凤栖谷数字经济产业园。区域内“产学研”发展特征明显。需求端上看，拥有国家超算成都中心，海康威视成都科技园等，**兴隆湖板块内科技产业占比高达48.7%**，半导体、人工智能以及智能终端类企业特征明显。其次，清华、北大、对外经贸、上海交大、天大、西南科大多家高校、研究中心同时落址于此，政府机构及公共组织面积占比达16.1%。从供应端上看，该区域内产办面积已实现82.3万平方米。预计到2026年，片内的优质产办将达188.2万平方米。

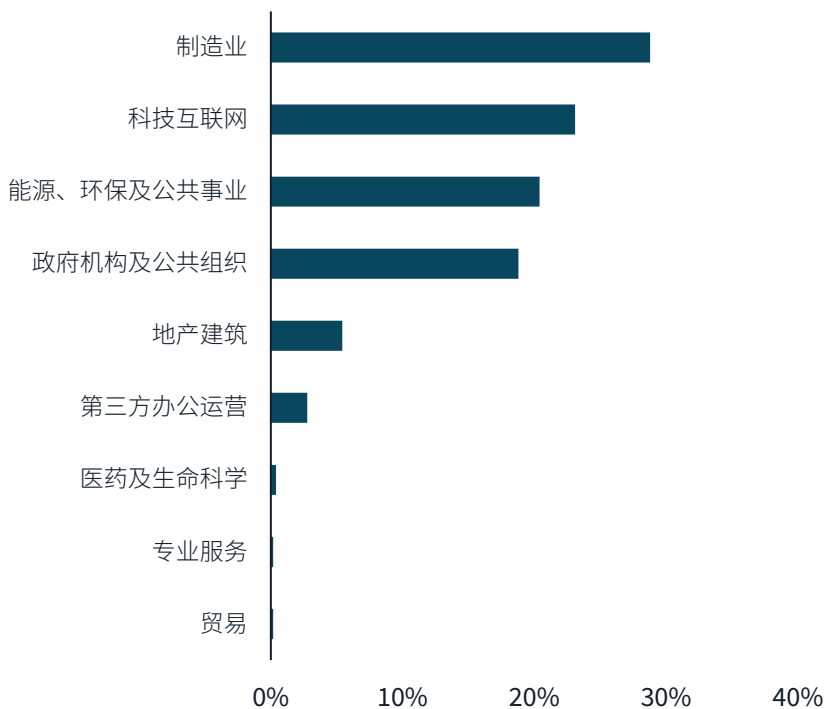
从产品结构分析，由于天府新区定位科技研发与生产制造，城市化进程与地产开发尚处早期阶段，已建成项目多为产业园区区为主，其占比高达96.6%。未来，天府新区仍具备建成成都第三大商务区的潜力，其产办与商办市场都将在产业招引中持续推进，发展向好。

数据来源：仲量联行研究部，2023年7月

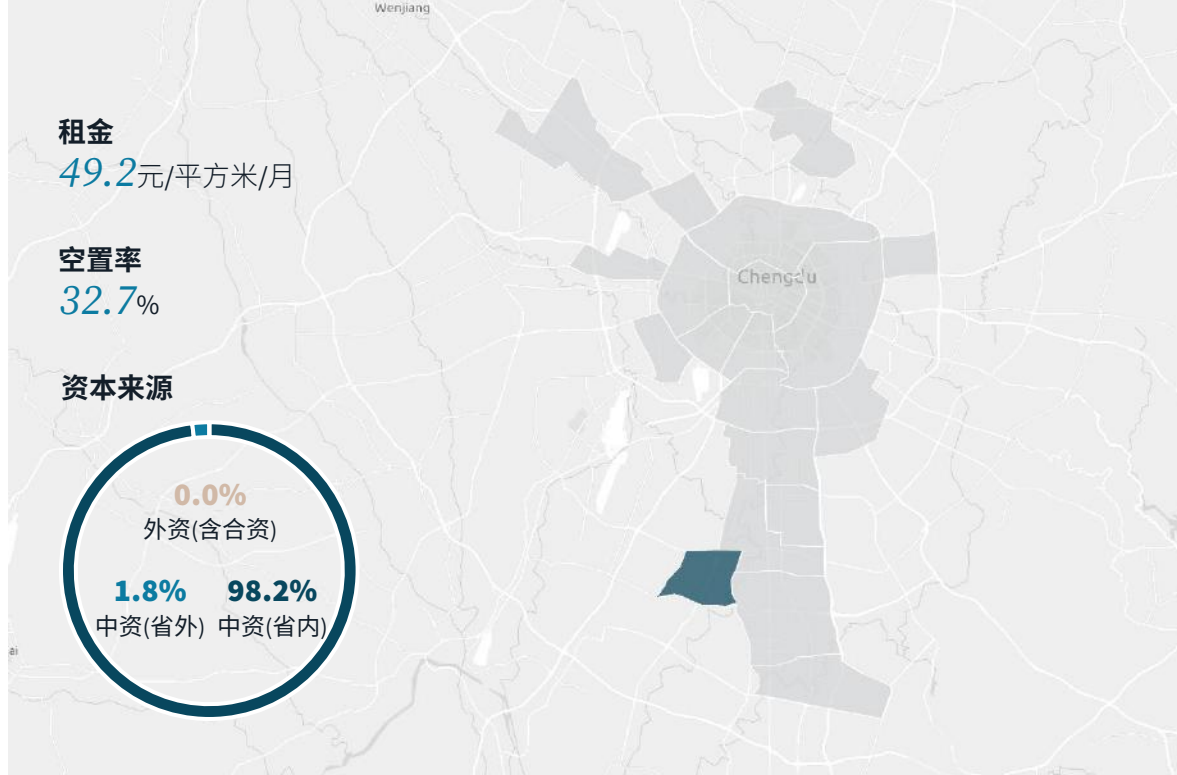
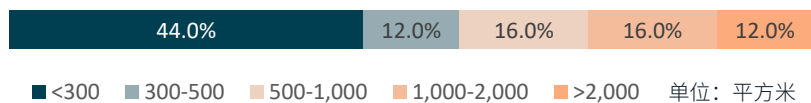
© 仲量联行2023年版版权所有

### 3.3 全新认知：怡心湖

#### | 怡心湖行业、租金、资本来源、面积段分布



#### 面积段分布



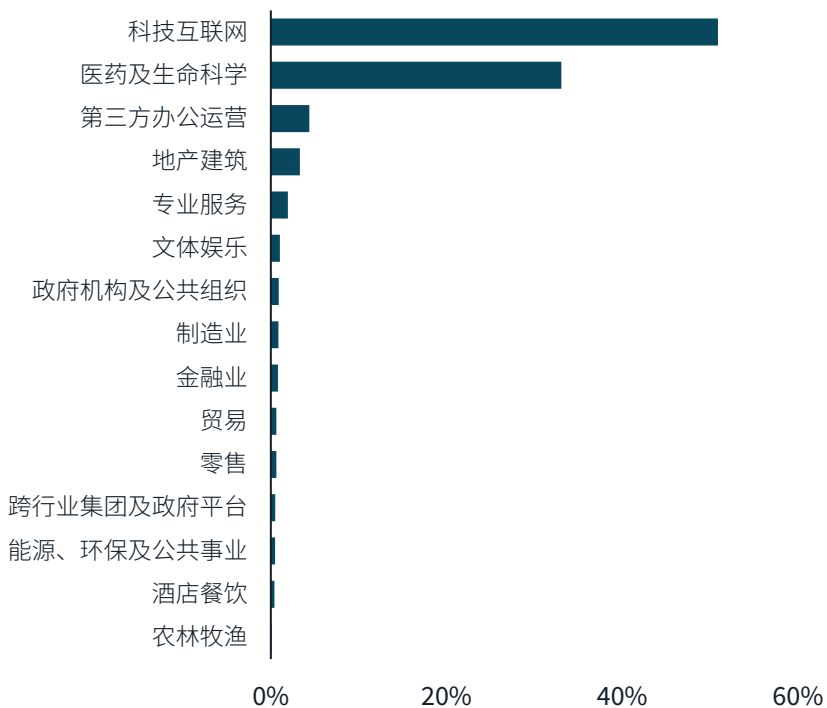
为进一步践行成都新发展理念公园城市建设，围绕“产城湖”的发展理念，怡心湖子市场于2016年首次进入大众视角。以生态资源为基础禀赋，2017年起该区域土地陆续出让。截至目前，怡心湖已聚集万科、越秀、龙湖、保利以及蔚蓝卡地亚等多家知名开发商。未来，伴随万科理想城、蔚蓝卡地亚湖滨城和日航酒店等商业配套的陆续交付，该区域商业与商务氛围有望实现进一步完善。

从产业办公楼视角来看，怡心湖板块行政区划隶属于双流区，主要承接双流空港的产业资源。地理上，怡心湖地处新川与西博城中间点，其区位特征决定其同时承担高新区与天府新区产业链串联与过渡的角色。截至目前，怡心湖的产办存量仅为17.0万平方米。空置率水平32.7%，远低于南侧兴隆湖产办的平均空置率。从产业结构上看，制造业及科技互联网占据超五成需求。制造业主要承接双流制造的检测功能，该片区内工业检测类租户占比达27.0%。信息外包与智能制造构成科技互联网主要细分。排名第三则是能源、环保及公共事业，核动力相关新能源产业租户占比达19.3%。

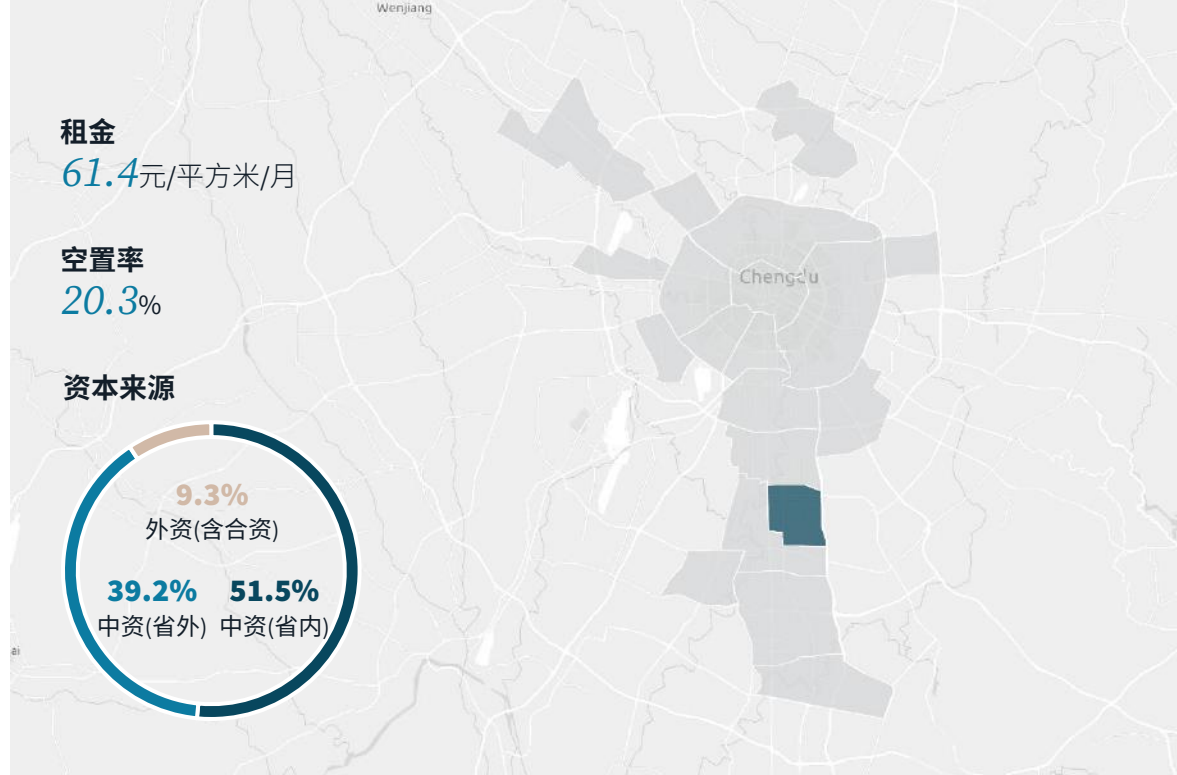
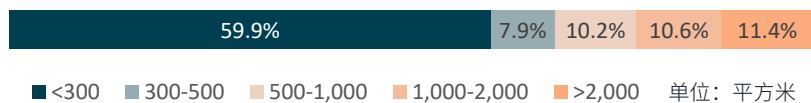
数据来源：仲量联行研究部，2023年7月

### 3.3 全新认知：新川

#### | 新川行业、租金、资本来源、面积段分布



#### 面积段分布



新川是新加坡和四川省合作的首个科技园区开发项目，也是成都建设国家新一代人工智能创新发展试验区、国家人工智能创新应用先导区的核心区域。区内已聚集中移动（成都）研究院、新华三、鼎桥、百度等头部企业及高成长企业100余家，总投资超500亿元。园区于2018年开始陆续交付投用，目前产办总存量达82.0万平方米，部分专业孵化园入驻率高达100%，拉动该子市场的平均空置率低于全市均值，为20.3%。新川创新科技园仍在建设中，未来四年新增供应预计领跑全市，达186.6万平方米。

新川已聚焦电子信息、生物医药等战略新兴产业。科技互联网产业面积占比高达50.9%，OPPO、快手、爱奇艺等总部项目均聚集于此。新川作为高新区最靠近核心商务区的新兴区域，其所承担的总部经济职能更加凸显。

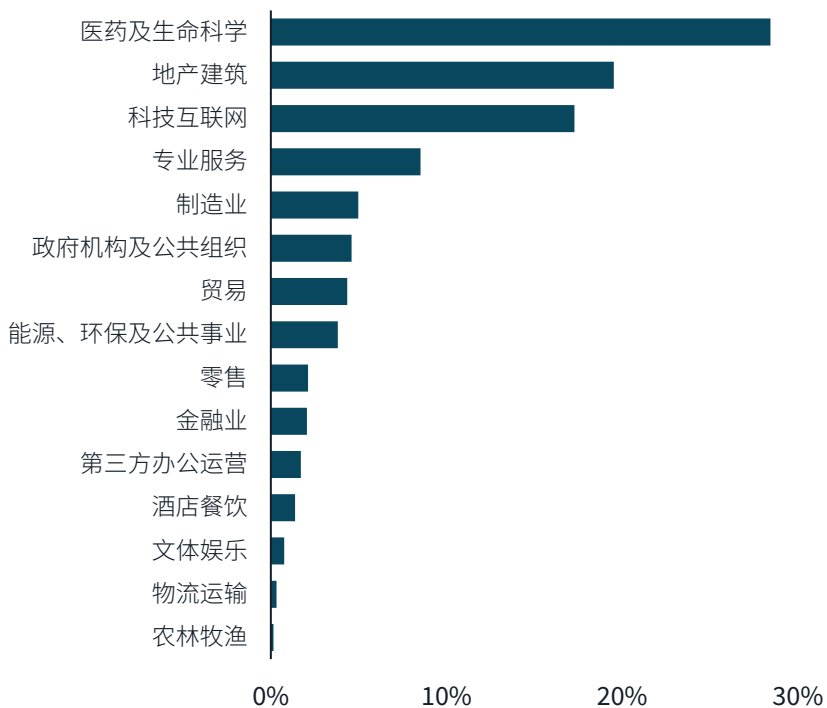
医药及生物科学产业方面，阿斯利康医药、华西集团系列实验室和成都倍特药业等落户于此，行业面积需求占比达33.1%。从细分领域上看，生物科学与医药公司占比近九成，多以研发创新药与仿制药为主，该类企业有实验、研发等需求，对园区环评、生物实验安全等硬件要求较高，因此大多聚集在可以匹配其办公需求的产业园区。从产办产品形态分析，新川的产业园区供应量也高于产业楼宇，两者占比约为6.5:3.5。

凭借产业链头部企业的引入以及上下游产业的聚集，新川已成为大城南产业招引的重要板块，也将成为成都科技与生物医药的产业发展高地。

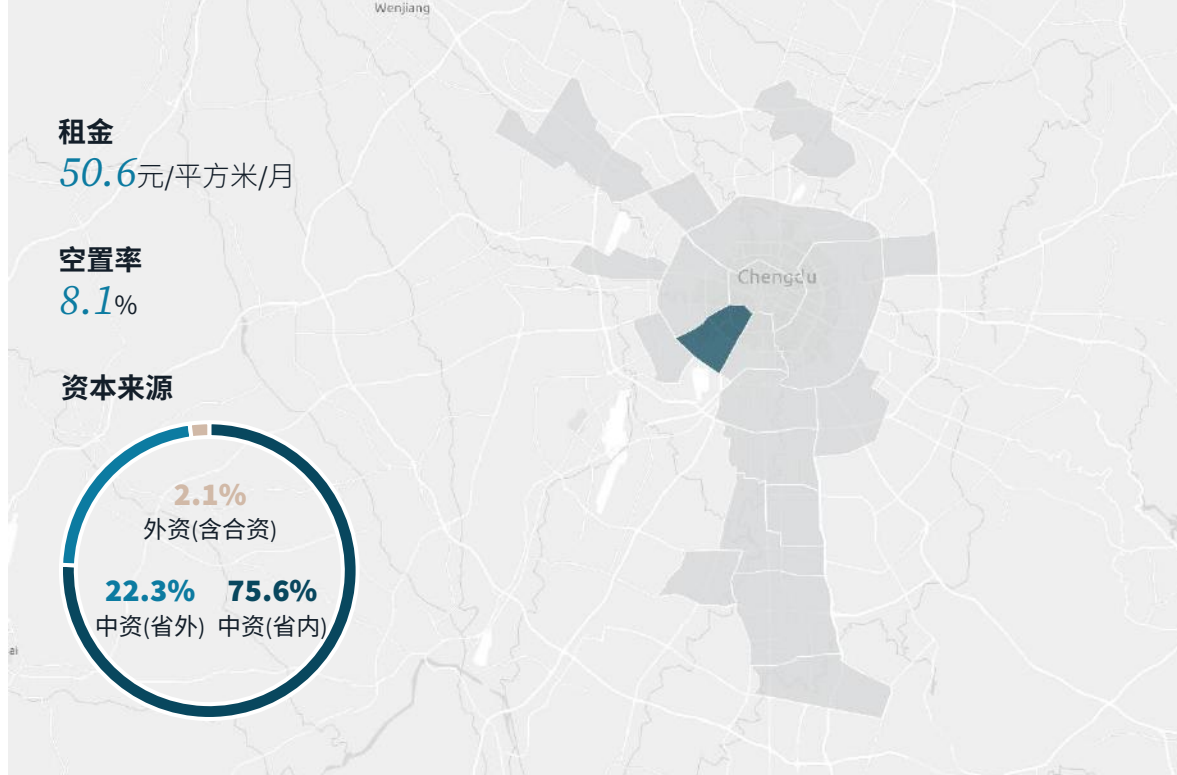
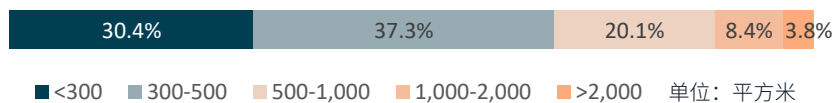
数据来源：新川创新科技园官网、仲量联行研究部，2023年7月

### 3.3 全新认知：双楠

#### | 双楠行业、租金、资本来源、面积段分布



#### 面积段分布



双楠位于成都三环内武侯区的核心区域，是早期成都优质商品房重点开发区域。武侯区人民政府政务服务中心早期位于双楠，促进了区内公共服务基础设施建设，人口快速集聚，产业率先发展。双楠居住氛围浓厚、商业配套成熟，区位优势具有老城区的先发优势，自然也催生出城市更新的时代诉求。

截至目前，双楠产办存量为54.9万平方米，其中大合仓项目在该子市场面积占比近半，现已开发三期项目并投入使用，由于区域内土地稀缺，近年来供应较低，现存多个项目几乎满租，致**该子市场空置率全市最低，仅录得8.1%**。

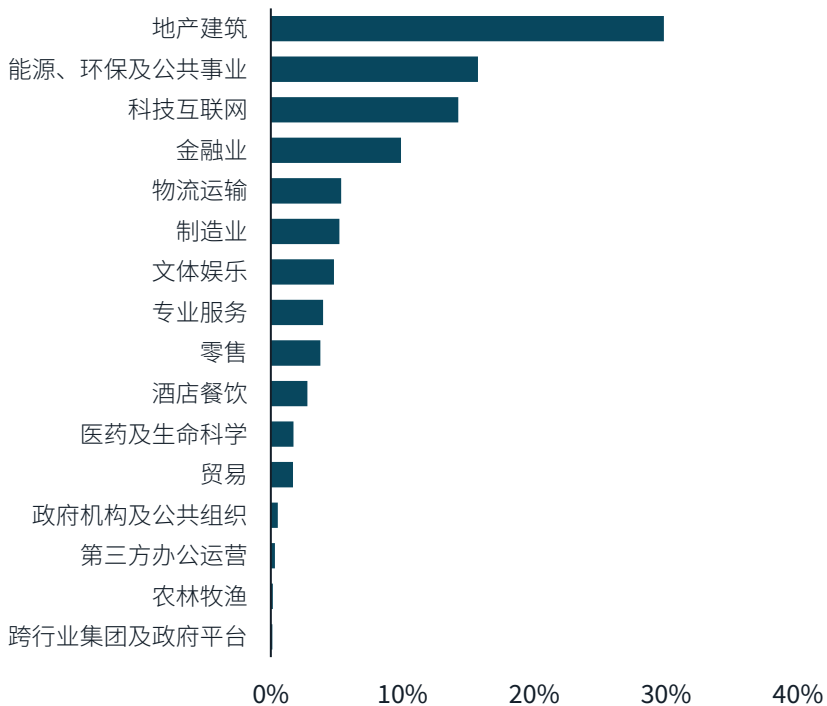
产业结构方面，**医药及生命科学占比28.4%**，构成双楠子市场主导行业。同为高医药占比，与新川聚焦药物研发不同，依托于武侯区华西健康医美城的产业定位，双楠医疗医美、健康服务等氛围浓厚，吸引了大量的医药、器械销售代理类公司聚集于此，此类企业面积需求占比达9.5%。

服务于周边住宅客群，双楠的医疗服务占比也领跑全市，多家医学检测实验室落地于此，如千麦医学检测、中核中同蓝博等。地产建筑以及科技互联网产业分布位列二、三位，分别占比19.5%和17.3%。

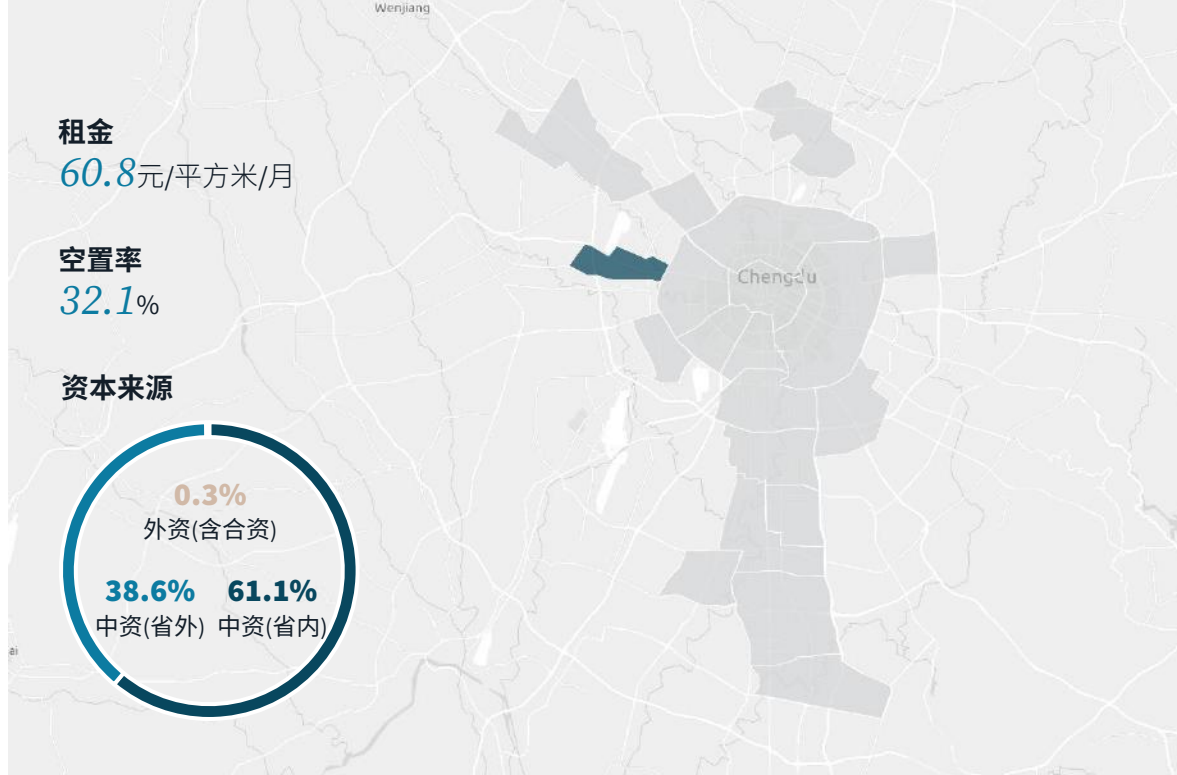
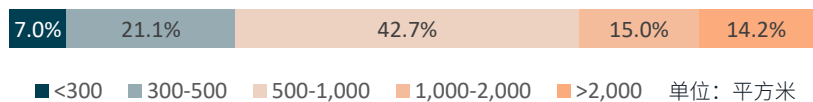
数据来源：仲量联行研究部，2023年7月

### 3.3 全新认知：外光华

#### | 外光华行业、租金、资本来源、面积段分布



#### 面积段分布



外光华是青羊区产办开发最集中的区域。青羊作为成都老城区，辖区面积小、人口密度大，依靠大规模“开荒平地”建设各类产业园区难以实现。聚焦外光华片区，发展总部经济是实现资源集约利用和高产出高效益的最佳路径。2004年，全省首个工业总部基地“青羊工业总部基地”问世；2019年，青羊工业总部基地主实现营收503亿元，青羊区近一半GDP由基地内企业贡献；截止目前，基地已入驻近500家总部类企业；2020年，紧邻青羊工业总部基地的青羊总部经济基地开园，进一步夯实青羊区总部经济发展的基础。

过去十余年，依托青羊区深厚的发展基础及优质政务资源（原市政府办公点设于青羊区），青羊总部基地大力招引总部企业。叠加价格因素，许多大型建筑以及能源公司均在此购买或租赁办公楼，设立区域总部。因此，就产业结构而言，该区域地产建筑与能源环保类占比处较高水平。葛洲坝集团、华川公路、成都置信、中铁、中建、蜀电、华电集团、中煤等头部企业均聚集于此。

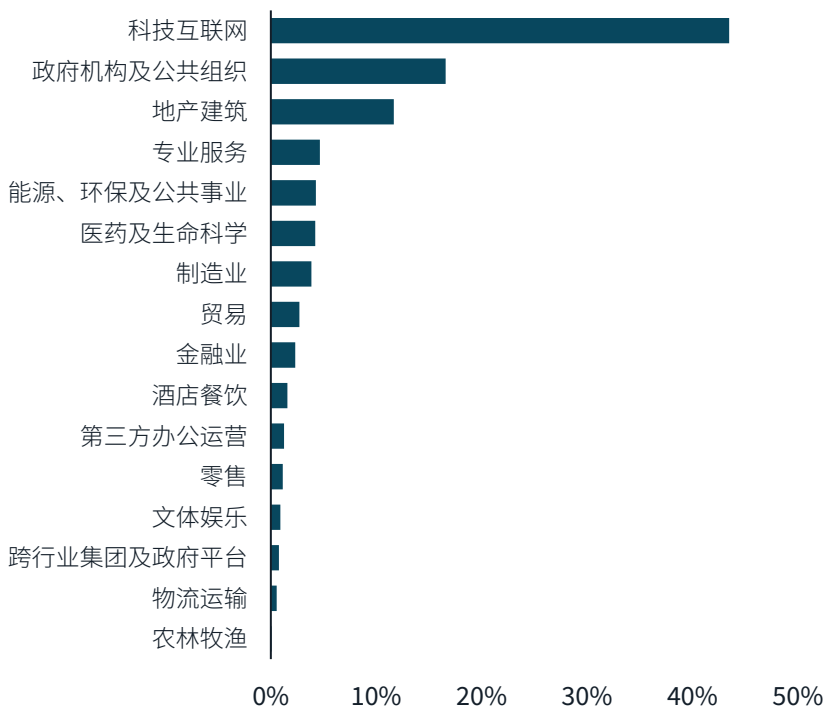
外光华的总部经济特征相对明显，入驻企业多为中大型公司，单个企业的面积需求相对较大，子市场内超七成企业办公面积在500平方米以上，近30%面积需求在1,000平方米以上，**14.2%面积需求在2,000平方米以上**。

截至目前，外光华产办存量达70.6万平方米。由于青羊总部经济基地二期于近期集中交付，子市场空置率短期升至32.1%，在成都各子市场中排名第八。

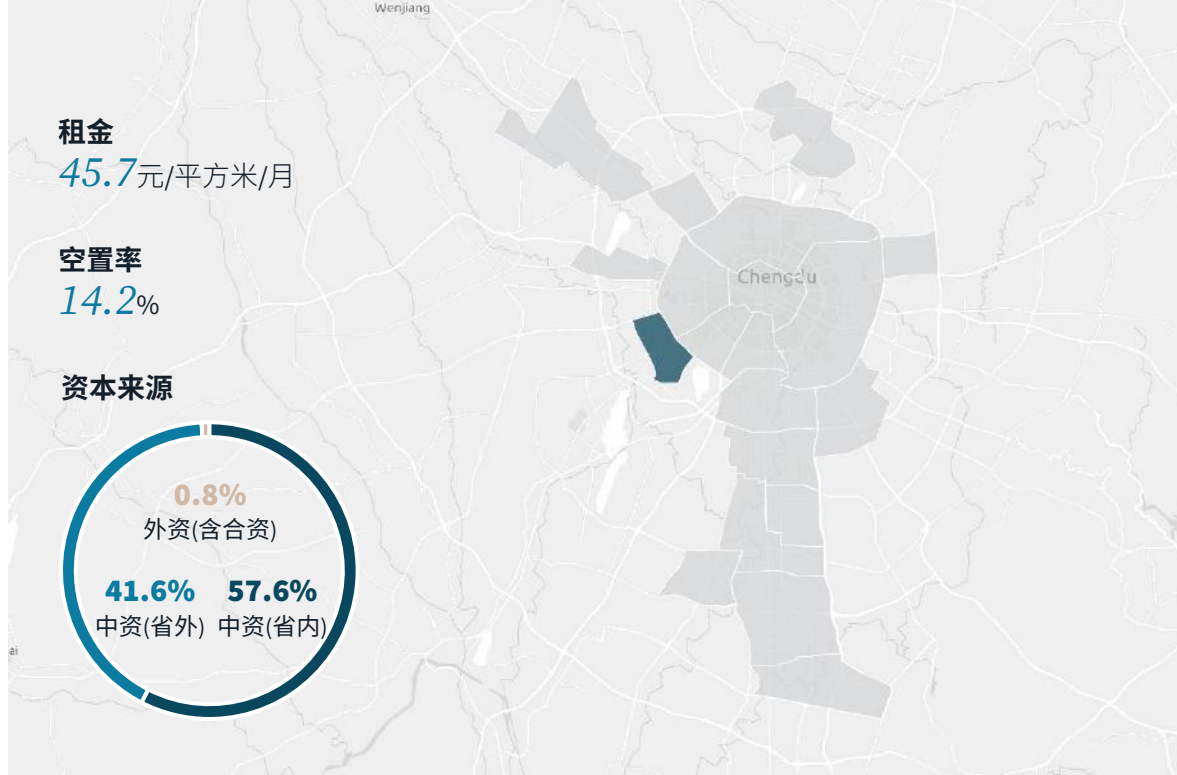
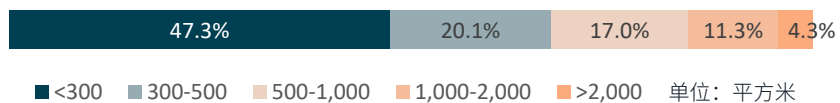
数据来源：青羊总部基地官网、仲量联行研究部，2023年7月

### 3.3 全新认知：武侯新城

#### | 武侯新城行业、租金、资本来源、面积段分布



#### 面积段分布



武侯新城地处成都三环路西南外侧。依托于早期武侯科技园和鞋都工业园的发展，该区域专注电子商务产业。从内部区域上看，随着中国铁建、中粮、金茂等品牌开发商相继入驻，武侯新城南区延伸了双楠住宅地产的发展，零售商业层面拥有万达、龙湖等成熟的商业配套。北区围绕西部智谷专注产业发展，办公配套更为成熟，产办项目多分布于北区。

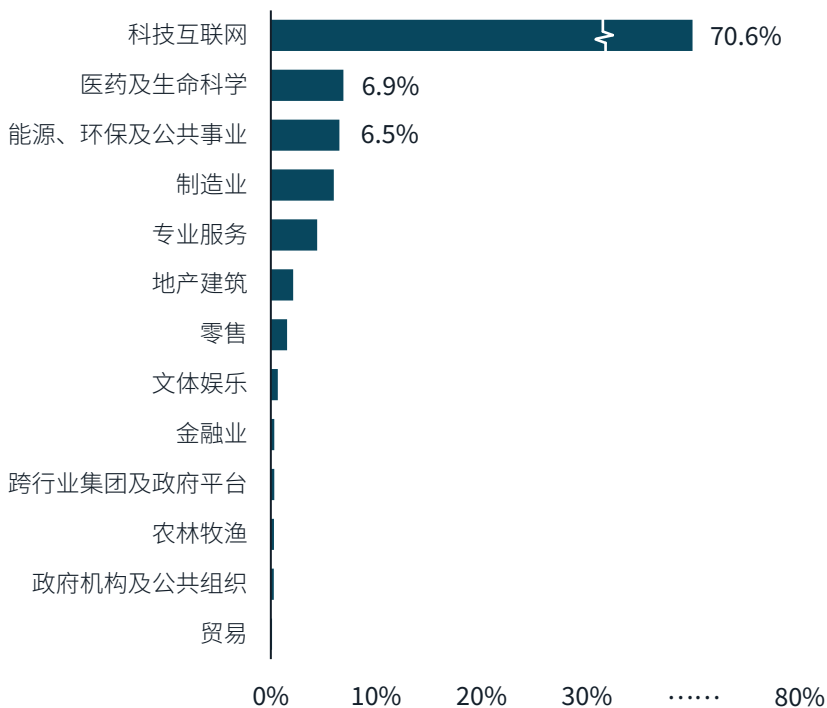
武侯新城子市场产办总存量为76.9万平方米，空置率低于全市平均值，录得14.2%。从产业结构来看，科技互联网类企业同样位居首位，面积占比达43.5%，依托于该区域电子商务总部经济的产业定位，加之中国“女鞋之都”的实力基础，围绕女鞋电商、跨境电商为主的垂直电商氛围浓厚，吸引了众多相关企业。2021年，知名电商京东南总部正式交付使用，武侯新城电商产业发展有望得到进一步提升。

武侯政务中心于2015年从双楠迁至西部智谷，聚势跃迁。武侯新城政府机构及公共组织面积需求占比升至第二，区域内政策红利与配套全面升级。年内即将建成开园的C8·数字经济园，已签约环球数码、小米集团等行业龙头企业，助推武侯新城数字经济高质量发展。

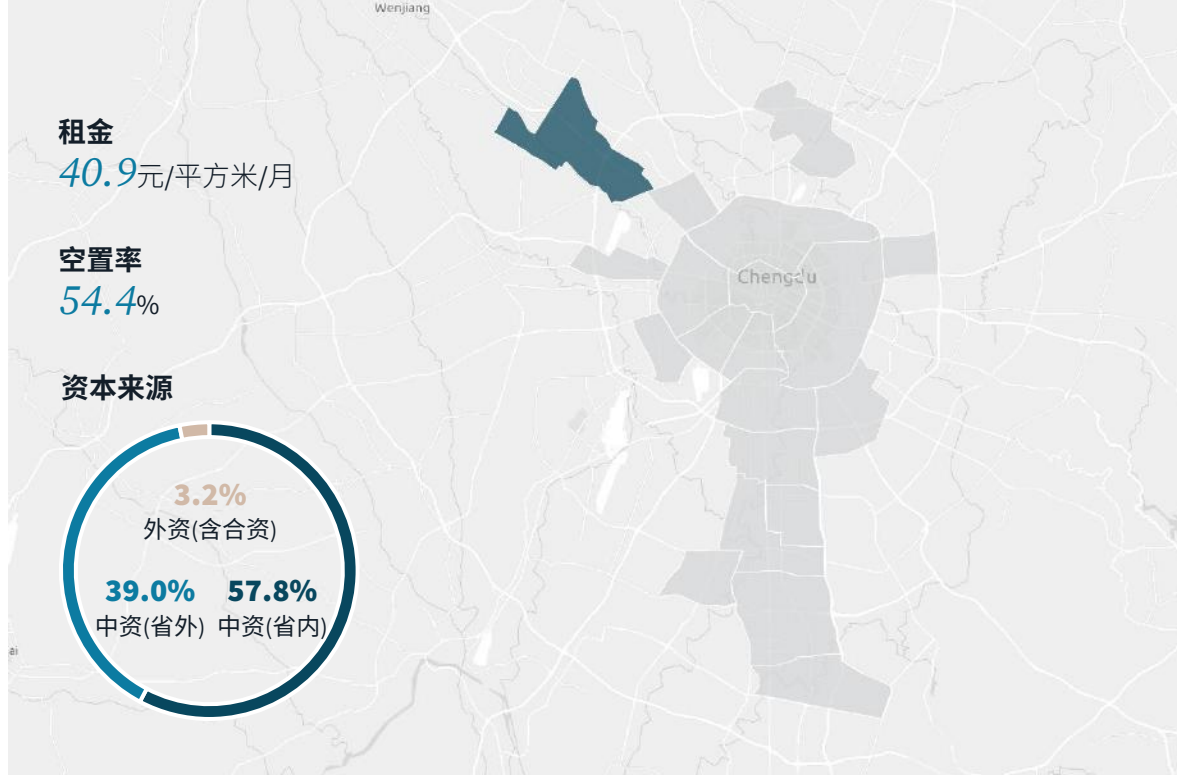
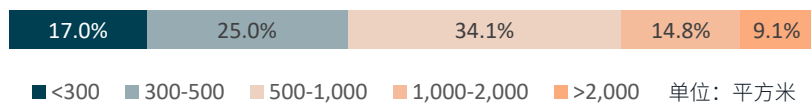
数据来源：仲量联行研究部，2023年7月

### 3.3 全新认知：高新西区

#### | 高新西区行业、租金、资本来源、面积段分布



#### 面积段分布



成都高新西区前身是成立于1996年的郫县现代工业港，由郫县管辖；2001年升级为国家级高新技术产业开发区；2003年，高新西区和高新南区合并，统称为高新区；2011年，辖区面积由 35.5 平方公里增至 43.1 平方公里。

高新西区作为成都电子信息产业的主要载体，聚集了英特尔、华为、京东方、富士康、戴尔、德州仪器等电子信息龙头企业，初步形成涵盖IC设计、晶圆制造、封装测试等完整的集成电路产业链，以集成电路、新型显示、智能终端、网络通讯为主导的产业生态圈雏形初现。现阶段，**高新西区产办中，科技互联网行业占比高达70.6%，其中智能制造占比47.5%，在全城中首屈一指。**

现阶段，高新西区的产业办公楼以国腾科技园和汇都总部园等老牌园区为主，园区硬件较为老旧，品质较差，加上高新西区区位相对偏远，基础配套滞后，平均租金仅40.9元/平方米/月，处各子市场低位水平。

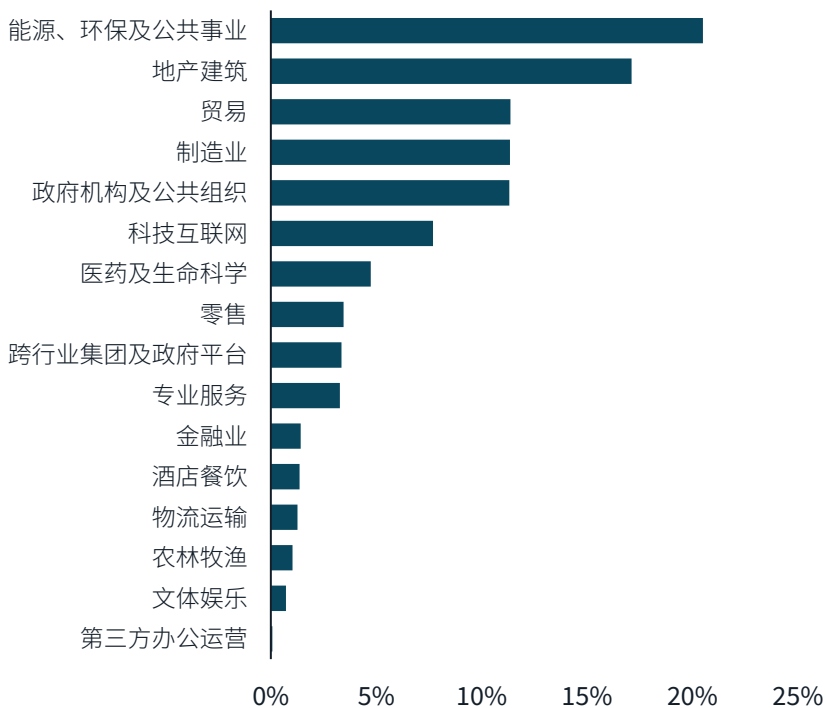
2023年，OVU中电阳光信息港和IC设计产业园交付使用，无线创智产业园和联东U谷高新西区电子产业园也在加紧推进建设中，共计约40万平方米的产业办公楼将持续聚焦于电子信息产业链，未来将进一步扩大高新西区电子信息产业优势。伴随优质办公载体的建成入市，高新西区的办公租金水平有望提升。

数据来源：仲量联行研究部，2023年7月

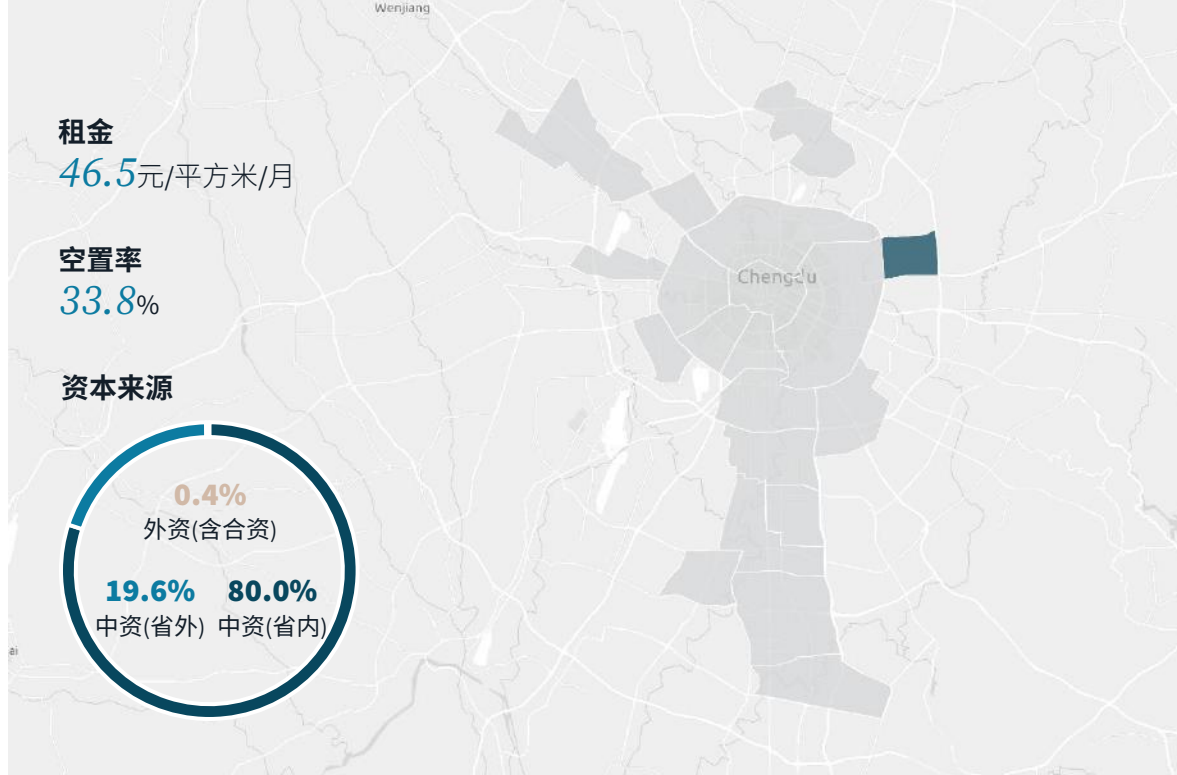
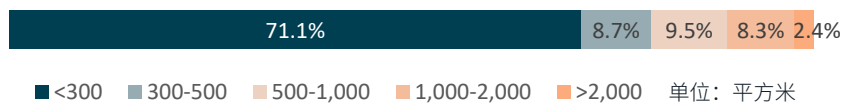
© 仲量联行2023年版所有

### 3.3 全新认知：龙潭

#### | 龙潭行业、租金、资本来源、面积段分布



#### 面积段分布



龙潭历来是成都工业的聚集之地，也是成都中心城区规模最大的工业聚集区。前后经历多次发展转型，从“老工业基地”到“都市工业区”，再到“总部经济+新经济”，龙潭努力实现向总部工业、楼宇工业、新型工业的转型发展。

产业方面，除传统工业外，依托于以四川检验检测创新科技园为核心的国家级检验检测认证公共服务平台示范区的建成，**环境检测、评估类企业面积需求占比为细分领域第一，达9.6%**。同时，一批**环保治理类下游产业**集聚于此，为整个四川省的企业提供服务。两类细分产业聚集推动**能源、环保及公共事业在龙潭产办的需求占比高达20.5%**。另外，因城市产业升级需要，龙潭立志打造宜居宜业的都市新城。在打造智能制造产业集群以及数字经济产业集群的同时，积累了建筑工程类企业。在龙潭产业办公楼中，地产建筑类需求位列第二。

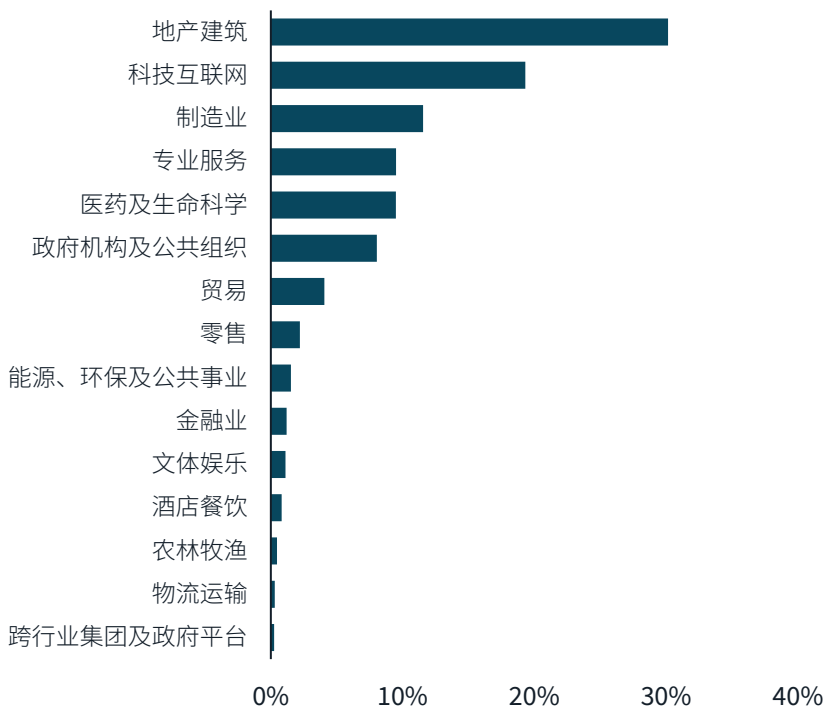
来源结构上来看，**龙潭的四川省内企业占比为全市第二，达80.0%**。因“老工业基地”的发展历史，区域内积累了较为丰富的产业资源，为新企业提供了良好的基础，众多本地企业选择落户龙潭，助力城市工业发展。

未来伴随龙潭现代都市工业的加速转型，多个“工业上楼”项目，如金地威新、联东U谷等将陆续交付，该片区产业结构有望高质量迭代。

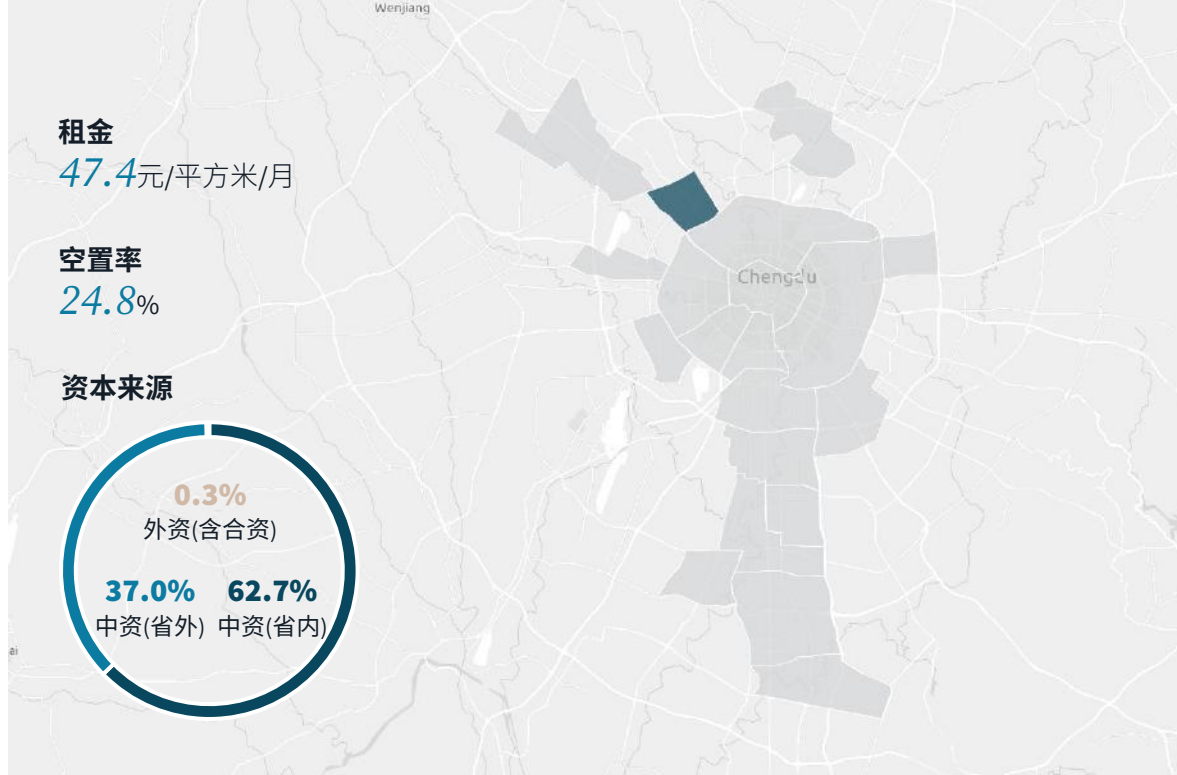
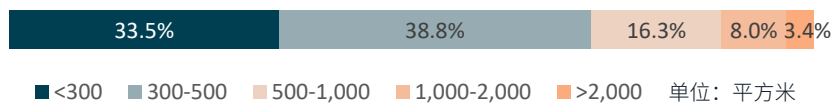
数据来源：仲量联行研究部，2023年7月

### 3.3 全新认知：国宾

#### | 国宾行业、租金、资本来源、面积段分布



#### 面积段分布



国宾板块因金牛宾馆得名，作为四川最大的园林别墅式宾馆，自1957年建成以来，一直是四川省委、省政府政务接待基地和会议服务中心。

2017年，《金牛区总体城市设计》发布，规划“两轴两廊、一核三城”的空间格局，“三城”之一的“国宾高科新城”即国宾板块便是重点打造的区域。随着规划逐渐落地，国宾板块实现了版图扩容、城市界面焕新、配套设施完善，国宾住宅市场开始攀升，吸引了各类地产建筑公司落地于此，现阶段**国宾板块产办市场中地产建筑企业占比高达30.1%**。

电子信息作为金牛区十三五期间重点打造的三大千亿级主导产业之一，在国宾板块产业办公楼中也得以体现。区域内项目成功引入一大批优质的企业，如威频科技、竞技世界、腾盾科创、超聚变数字等大型科技公司，目前国宾板块产业办公楼中**科技互联网企业占比也达到了19.3%，排名第二**。

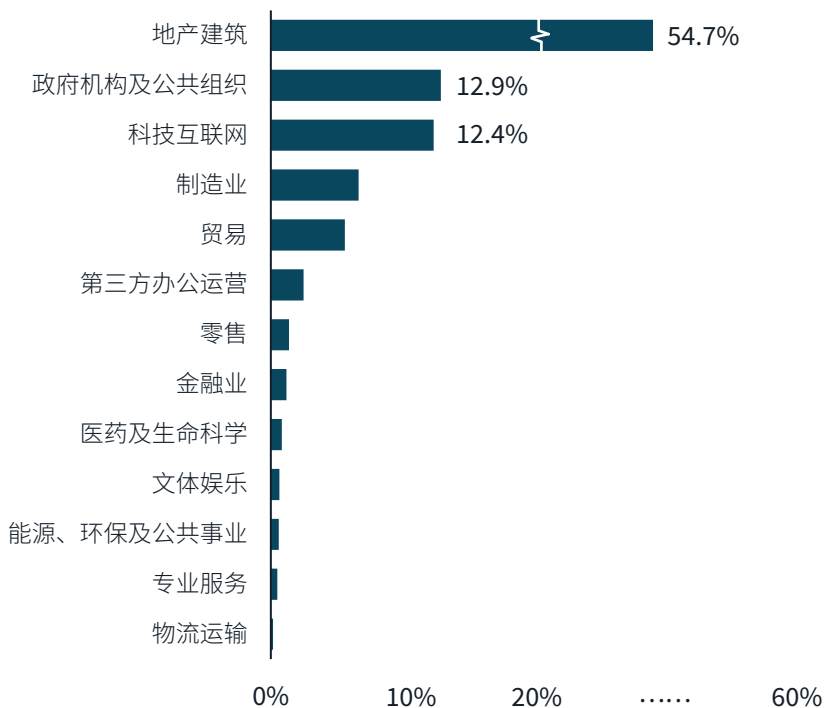
就发展现状而言，虽聚集了部分龙头企业，但产业集聚化、规模化特征不明显，大多公司都是中小型企业，办公租赁面积需求也多为500平方米以下，1,000平方米以上办公面积的企业占比仅11.4%。而且，在当前住宅市场高波动的背景下，国宾板块未来产业结构稳定性难以保证。

数据来源：仲量联行研究部，2023年7月

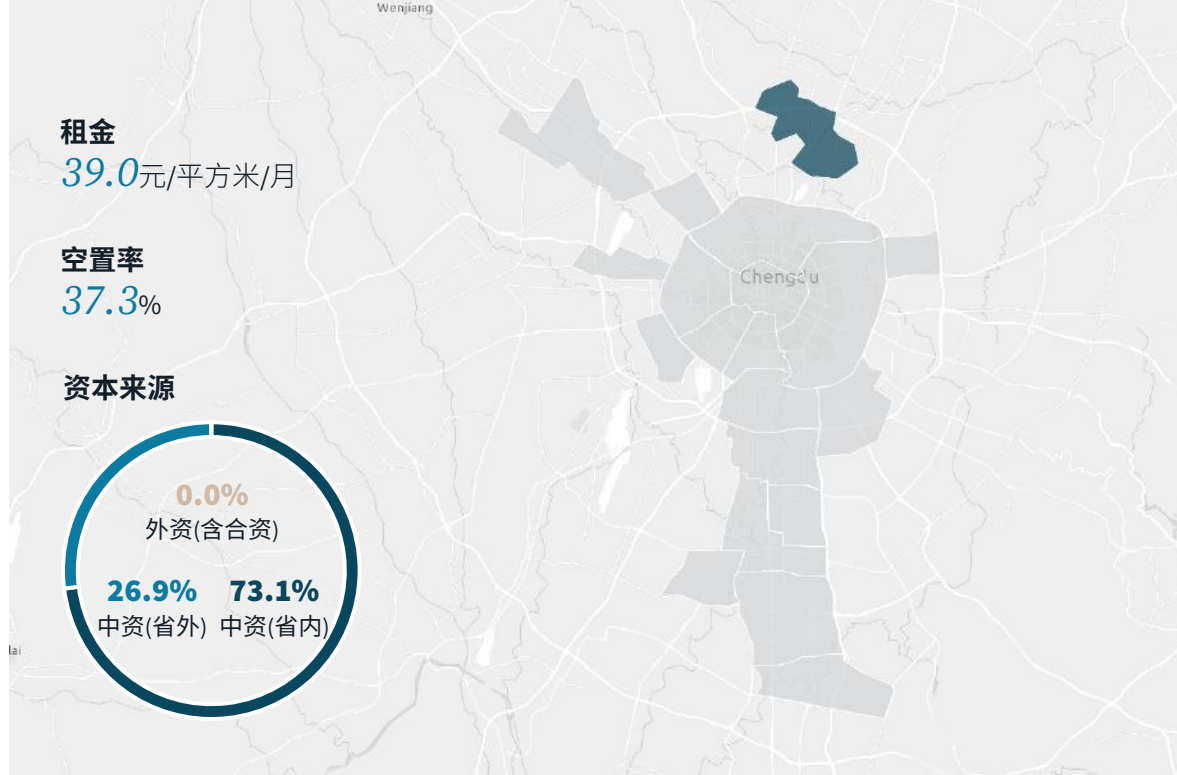
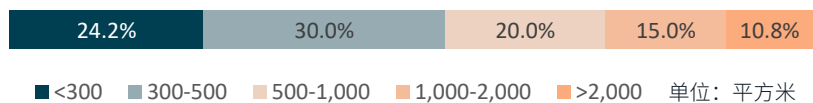
© 仲量联行2023年版权所有

### 3.3 全新认知：天回

#### | 天回行业、租金、资本来源、面积段分布



#### 面积段分布



天回位于金牛区东北部，地处三环路和外环路之间，是成都“北改”的战略要地，也是成都市规划的北部新城的核心区域。

金牛区聚焦轨道交通、北斗应用、人工智能、医药健康、无人机等方向，建立“天地人”三大产业功能区，天回板块内的西部北斗产业园、中铁轨道交通高科产业园等便是最重要的几个产业载体，该区域轨道交通产业发展迅猛，产业规模不断扩大，现阶段已汇聚中铁二院、中铁一局、中铁二局、中铁三局等10家链主企业，目前已形成了包括科技研发、勘察设计、工程施工等较为完整的产业链条。中铁二局、中铁八局作为工程建设领域的龙头企业，拥有铁路、公路、市政、建筑等施工领域总承包最高资质。在北斗应用方面，自然资源部第三航测遥感院已入驻西部地理信息科技产业园基地，同时吸引了较多通讯和北斗相关的科技互联网公司入驻。

天回板块目前已布局建设了AI数字创智元产业园、金牛创新智造产业园等人工智能产业载体，孵化人工智能创新企业为主的特色产业集群，在未来将发挥集聚效应，推动城北人工智能产业快速发展。

目前，天回片区因地处三环外，交通、基础配套欠缺，**租金在整个中心城区最低，平均租金仅39.0元/平方米/月。**

数据来源：仲量联行研究部，2023年7月

## 小结

当两年前，仲量联行将成都乙级商业办公楼样本全部纳入统计后，地产建筑业的存量需求跃升至各行业之首，还原了一个真实的成都产业结构；甲级办公楼市场数据所低估的地产需求，得以正名。今年，当产业办公楼样本纳入统计后，我们对成都办公楼的研究覆盖超过两千万平方米，我们得以还原成都经济的全貌，并从楼宇产品和地理分布等特征中，梳理并提炼出成都这座城市在经济、产业、人才、城市化进程中的真实脉络。

楼宇样本的扩容不仅还原了成都产业发展的全貌，也奠定了成都办公楼子市场版图“重新定义”的基础。在既有八个商业办公楼子市场的基础上，报告增加新川、龙潭、国宾、外光华等全新子市场。基于此，成都的办公楼子市场增至20个。我们将其向上归总为4个大片区，向下拆分为10个小板块，以“三级维度”对成都产业结构的地理分布进行全新分析，重建真实的成都产业发展与楼宇经济体系。

在全新子市场分析框架下，报告再次明确大源、高新西区的“硬科技”产业特征，金融城、天回的地产建筑以及新川的生物医药产业具有相当影响力。而我们的研究颗粒度进一步下探：一方面，本章依据详实数据和子市场的重新定义，有效补充行业对既有市场认知。对于商办聚集的金融城、大源和天府新区而言，近400万平方米的产办数据加入，继去年乙级办公楼数据扩容后，相关子市场的客户画像、产业结构更为精准。另一方面，数据揭开新区域的神秘面纱，让读者得以首次从数据维度解读新川、国宾、外光华等12个全新子市场的产业特征与发展趋势。

# 4

## 重构

### 聚焦产业链，解构上下游产业空间发展需求

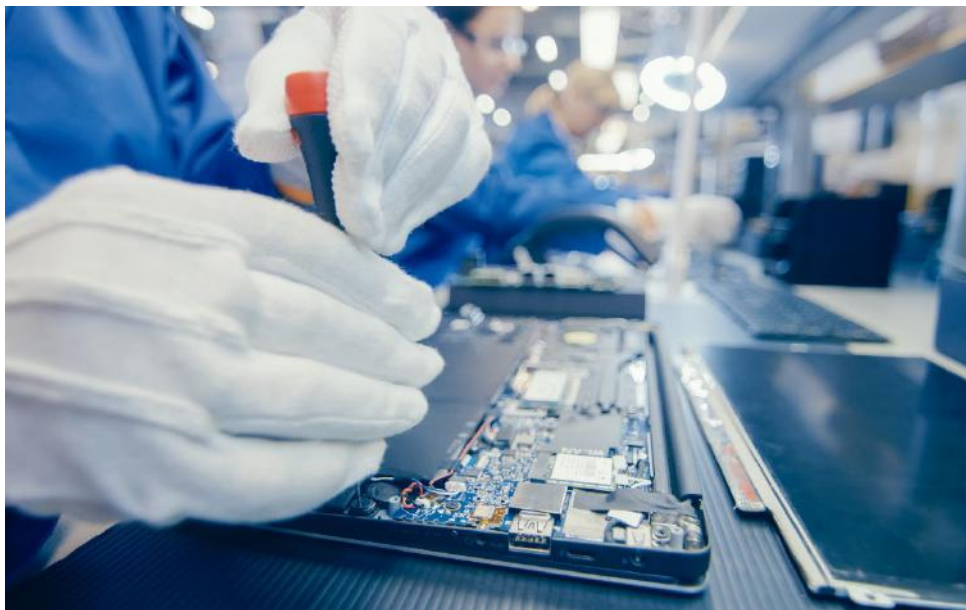
产办的楼宇形态多样性与空间功能多元性远超商办，且产办承载的产业定向招引的属性往往更强，因此适用于商办市场的楼宇经济研究框架在一定程度难以适配产办市场研究。本章聚焦产业链，关注产业链的上中下游全链条的不动产策略与需求画像，探索企业选址与空间需求的发展趋势。

## 4.1 电子信息与生物医药两大产业链是成都产办产业招引的关键

中国各大头部城市正积极寻求经济增长新动能，产业结构转型升级是关键。电子信息和生物医药已然成为各大城市产业招引的主竞技场。

成都**电子信息**产业基础夯实。自改革开发，成都拥有中国第一支黑白显像管和第一支投影显像管，参加中国第一颗人造地球卫星东方红号的发射，电子信息一直以来便是成都的支柱产业。2020年，成都电子信息产业增加值实现10,065.7亿元，成为蓉城首个万亿级产业集群。

从科技细分领域分析，2019年成都首次提出构建以“芯-屏-端-软-智-网”为支撑的电子信息产业体系；2023年，成都将“安”即信息安全，增添其中，构成当前七大主要细分赛道。就产业链形态，“芯屏端智”多涉及硬件制造领域，链条涵盖实验、中试以及厂房空间生产；而成都“软网安”产业链条目前相对较短，对载体空间的诉求也较为单一。



第七次人口普查结果显示，中国60岁及以上人口占全国总人口的比例是18.7%，其中65岁及以上人口占比为13.5%。人口老龄化及养老问题成为**医药大健康**产业高速发展的底层逻辑。加之新冠疫情影响，人民与日俱增的健康诉求更是将健康产业再次推向风口浪尖。

医药大健康产业是成都构建“5+5+1”现代化开放型产业体系的重点领域。拥有华西医院牵头的临床医疗等优势，2022年成都先后迎来精准医学产业创新中心、同位素及药物国家工程研究中心。2023年，成都吸引多家国际医药类企业创新中心落户。根据十四五规划，到2025年，成都医药健康产业营业收入预计将突破8,000亿元。

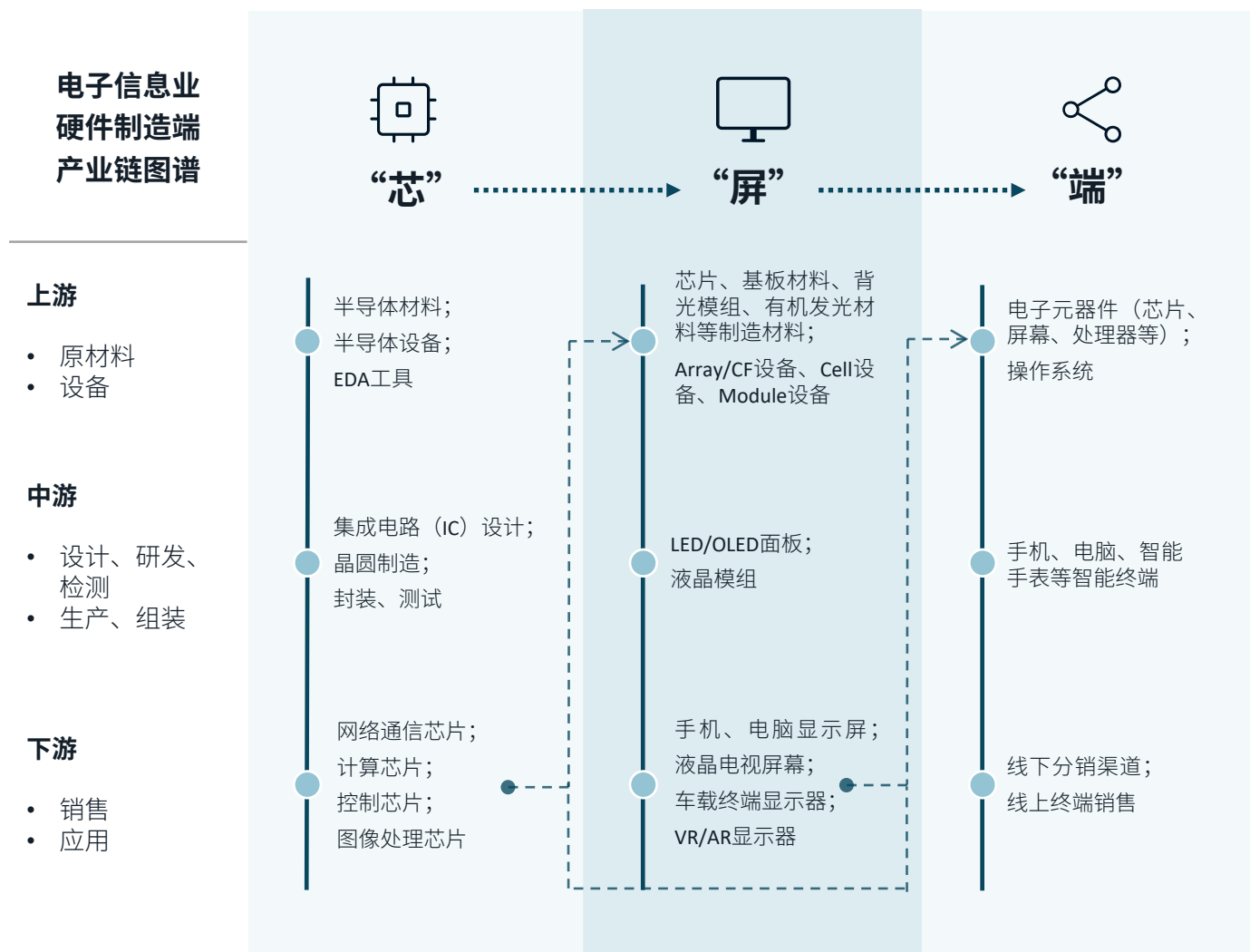
从细分领域上看，医药健康产业主要聚焦生物医药、医疗健康服务、医药商贸三大领域。



数据来源：国家统计局、成都市统计局、仲量联行研究部，2023年7月

## 4.2 电子信息产业 — 存“量”求“质”

芯屏端：产量规模庞大，链条要素齐全



电子信息产业在硬件制造领域产业链包含上游原材料端、中游生产测试端、下游销售应用端。横向看，各类硬件赛道也存在上下游关联，智能终端的运行离不开“屏”与“芯”的支持，反过来“芯”构成制造“屏”与“端”的核心配件。芯片可谓已把控电子信息产业的命脉。

### 芯片

芯片赛道可进一步划分为上游软硬件材料及设备层、中游集成电路（IC）设计与生产层、下游IC产品与应用层。上游软硬件材料及设备包括EDA工具授权、半导体设备（光刻机等）与半导体材料，对应支撑中游的IC设计、IC制造及晶圆制造环节。集成电路完成封装后即可通过分销商或直销模式流入下游的产品应用层，例如智能终端的制造。

纵观全球，中国的芯片行业虽方兴未艾，但仍举足轻重。2022年，中国半导体销售额位居全球第一，高达1,855亿美元。但从全球产业链分工来看，中国仍聚焦于低附加值、低利润率的芯片封装、测试等中下游环节，高附加值的EDA工具、光刻机制造、晶圆制造等核心技术与国际巨头尚有明显差距。因此，对于下游终端市场来说，中国的芯片供应链抗风险能力仍有待提升，亟待实现产业链升级。

数据来源：Statista、仲量联行研究部，2023年7月

## 4.2 电子信息产业 — 存“量”求“质”

芯屏端：产量规模庞大，链条要素齐全

### 新型显示

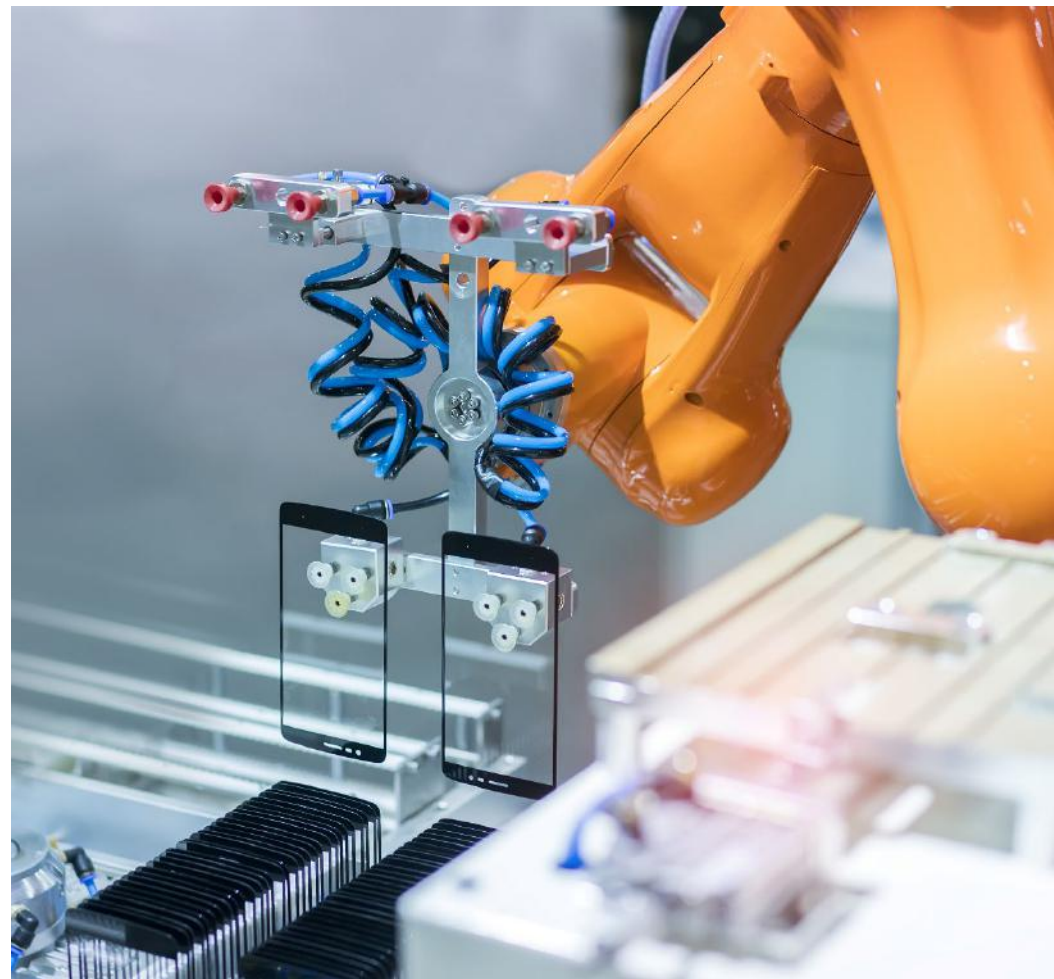
新型显示赛道的上游包括液晶分子、基板、模组等原材料供应商，以及液晶面板制造设备等。值得一提的是，“芯”的下游应用端往往反哺“屏”的上游，因为液晶屏驱动芯片通常控制液晶显示屏的像素排列、刷新率、亮度等参数以维持屏幕运转。驱动芯片供应商随后将生产的芯片提供给液晶面板制造商，作为液晶面板的零部件进行组装。最后，液晶面板制造商将成品液晶屏提供给下游的终端产品制造商，供其用于电视、显示器、手机等智能终端的生产。

近年来，中国新型显示产业的发展迈上新台阶，显示面板年产能突破2亿平方米，跃居全球第一。但在产业链上游，新型显示核心材料和关键装备国产化率仍相对较低。以薄膜晶体管液晶显示器的耗材为例，其彩色光刻胶国产化率不足10%，驱动芯片低于5%。

### 智能终端

智能终端是具备信息采集及处理能力、并可实现智能感知、交互、大数据服务等功能的新兴硬件产品，其运行离不开芯片与屏幕的配合。因此，“芯”与“屏”的产业链构成“端”上游的核心部分。同时，智能终端的上游还包括电池、相机模块等元器件以及操作系统等系统软件。产业链中游由组装与制造等生产性环节构成，测试等工艺流程；为各智能终端品牌代工的富士康便是典型代表厂商。下游则为销售和分销环节，包括各种线上和线下销售渠道。

当前，依托庞大的消费市场及成熟的工业基础，中国在智能终端全球产业链的中下游有着举足轻重的影响力。全球近七成的手机类终端在中国生产。但如上所述，智能终端产业链上游的芯片、新型显示等组件仍面临欧美“卡脖子”的问题。

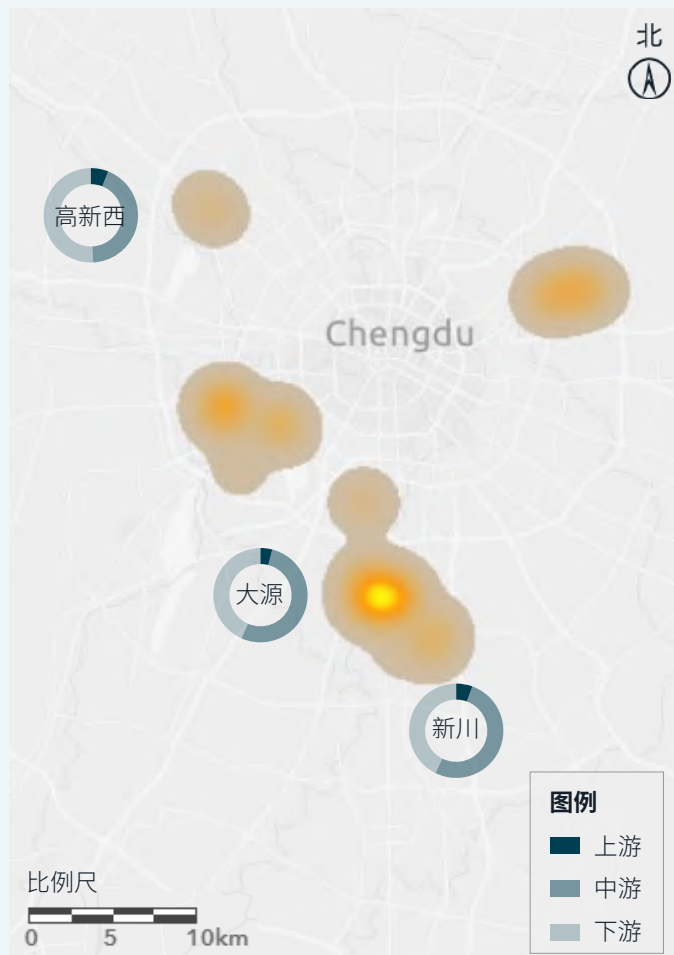


数据来源：赛迪研究院、仲量联行研究部，2023年7月

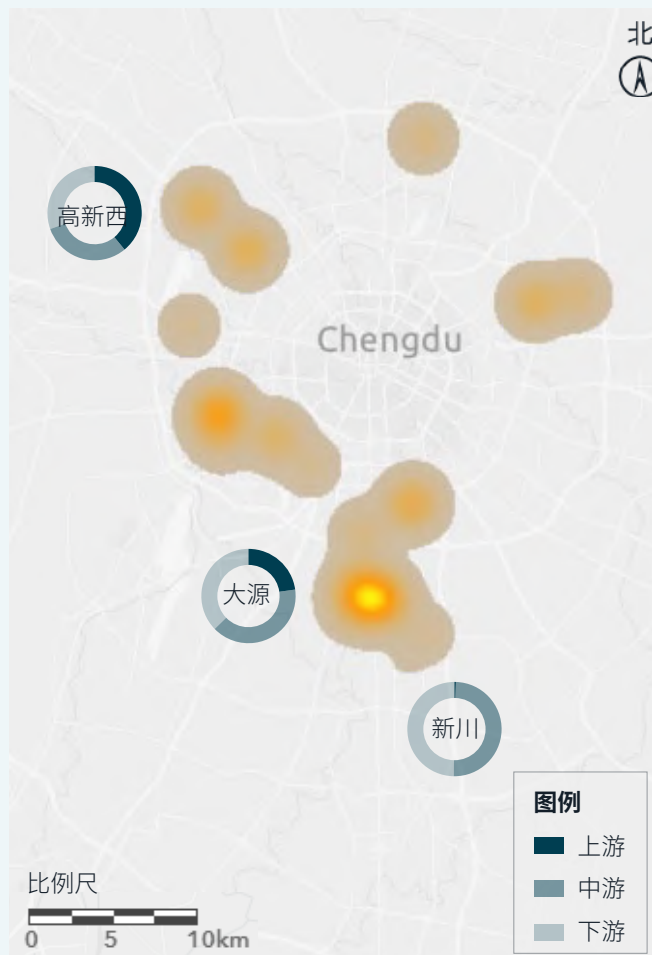
## 4.2 电子信息产业—存“量”求“质”

芯屏端：以大源、新川为首的高新南区具有产业集聚优势

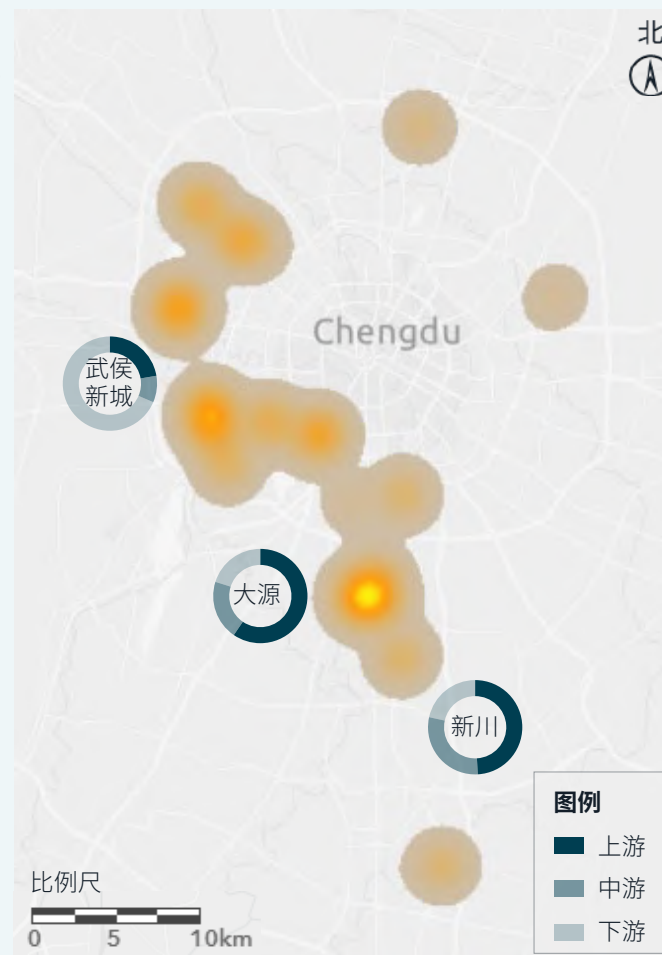
| 芯片产业地理分布热力图



| 新型显示屏产业地理分布热力图



| 智能终端产业地理分布热力图

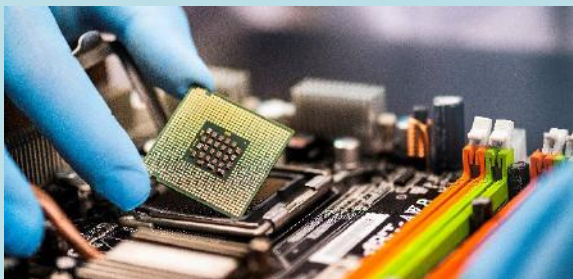


数据来源：仲量联行研究部，2023年7月

## 4.2 电子信息产业 — 存“量”求“质”

芯屏端：产业链结构仍有升级空间，未来有望成为重点发展方向

在产业楼宇中，“芯、屏、端”产业均集中于高新区。其中，高新南区的电子信息产业发展较早，且已具备了以天府软件园为首的运营成熟、龙头企业聚集的产业园区。因此，区内产业集群较为成熟、产业链生态也较完善。另一方面，高新西区依托较为成熟的先进制造业基础，在电子信息产业链的上游具备一定产业规模。高新区致力于“建圈强链”，完善从研发设计、制造到品牌市场的电子信息产业链条，力争2025年实现“芯屏端”产业规模突破6,200亿。在众多细分赛道下，不同赛道及各产业链环节的选址偏好也各不相同：



### 芯

由于全国芯片产业链上游的EDA工具、半导体设备制造等技术均受制于发达国家，加上芯片上游的生产性部门通常落位于高标厂房，成都产业楼宇中芯片上游相关企业租赁面积仅占一成，芯片设计、应用端等中下游构筑了成都芯片业的半壁江山。依托丰厚的IT人才储备及成熟的产业集群，大源与新川板块涌现出众多集成电路设计等中游公司。将芯片应用至软硬件产品的下游企业（如智能终端、人工智能公司等）也多见于高新南片区。



### 屏

成都在中国的新型显示屏市场中扮演着不可或缺的角色。2021年，成都新型显示产业规模同比增长39%至602.7亿元，占全国15%。由于新型显示屏为现代科技互联网企业重要的生产资料之一，大源和新川现有“屏”产业链上下游企业的存量领跑全城。近十余年来，成都先后引进京东方、深天马等新型显示代表企业，推动各类新型显示产线全面落地。从产业链结构来看，高新西区的新型显示类企业则更聚焦于产业链中上游。



### 端

武侯新城依托自身电子商务总部经济的定位以及京东西南总部的落户，电商产业发展成熟，物流仓储等配套设施完善。因此，智能终端线上分销渠道发达，区内“端”产业链下游占比近七成。然而，从存量分布看，大源板块仍遥遥领先，天府软件园内有大量企业为智能终端提供操作系统设计、制作等业务，构成“端”产业的软件类上游。而高新西区、天府新区等则以终端配件生产类为主构成硬件类的上游。值得一提的是，随着青羊总部区域将聚力打造中国工业无人机第一城，未来更多智能终端中上游企业有望布局成都。

数据来源：成都高新区政府、成都市投资促进局、仲量联行研究部，2023年7月

## 4.2 电子信息产业—存“量”求“质”

芯屏端：选址偏好迭代，对载体的硬件需求多元化、精细化



芯屏端类偏硬件生产企业主要承担产业链中下游的研发、检测、行政、销售等多项职能。其中，行政与销售的职能主要由商办载体空间承载。而前端的生产研发空间则由不同形态的产办载体空间满足。以下三类空间场景则是芯屏端企业的普遍共性需求。

- **研发空间：**空间主要满足硬件生产中某部件或最终产品的设计过程。以芯片业为例，该空间多承担芯片工程师通过系统软件完成定义、仿真与分析等步骤。从物理空间上看，该空间更多是研究人员及其配套电脑的聚集。因此，企业对于该空间的要求再次回贵人本需求。宽敞的空间感，绿色环保的办公环境、便捷的交通、配套设施构成对于空间的最主要诉求。
- **实验（检测）空间：**从模拟到实验，该空间需将虚拟的计算结果在现实中得到实现。由于电子信息的产品精度极高。因此，对于实验室的硬件标准存在更高的要求。例如洁净度等级要求万级、千级或更高；温度、湿度控制一定范围；微振动要求VC-A到VC-G；风速、层高（管道要求）以及荷载等要求。
- **中试（小试）空间：**中试空间是指把实验室中研究成果进行放大的实验场所；而小试则更多是中试的前期动作，其投料量相对较少、所用设备同样较小。对于物理空间而言，相较于实验室，这两种空间内设备、原材料存放更加庞大且复杂。因此，空间对层高、荷载及上述实验室特殊性要求存在更高要求。

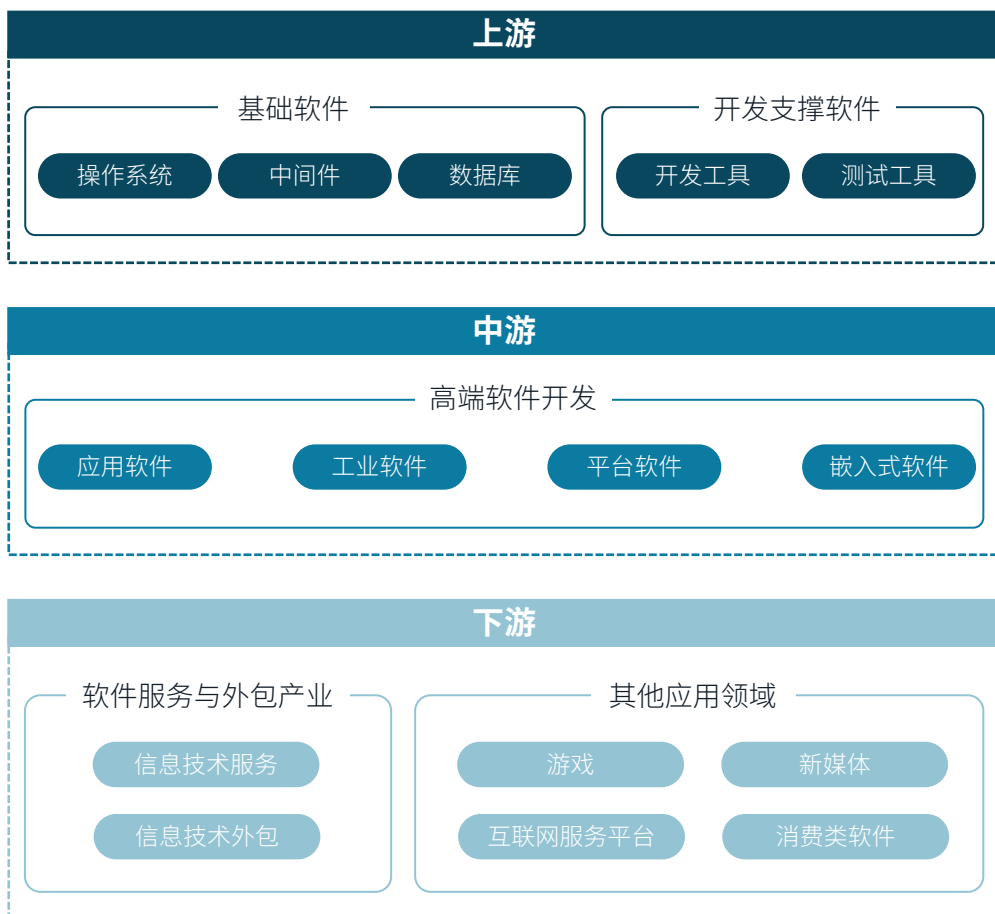
需要说明的是，尽管我们对以上三种空间进行相对统一的描述，但这仅仅是这三个极其复杂的产业中具有一定共性的空间需求。针对不同产业、甚至不同企业，其实验、检测乃至中试空间的差异化程度仍远超行业外的认知。

在常规生产中，以上空间在彼此之间存在频繁的互动或重叠。因此，如果单一载体希望聚集多种空间，以实现高效联动、缩短物理传输路径，那么内部空间的复杂性则是开发商在产办建筑设计层面需要攻克的技术挑战。

## 4.2 电子信息产业 — 存“量”求“质”

软：基础软件、高端软件开发是产业供应链的韧性支点

### | 软件产业链图谱



上世纪90年代，信息化大潮席卷中国，软件产业驶入蓬勃发展时期。2022年，中国软件业务收入已跃上10万亿元台阶，同比增长11.2%。虽然中国软件业仍保持两位数增长，但2022年增速回落至十年新低。这一趋势说明，在经历经济的高增速时代后，中国软件业已步入“提质增效”时期，提升软件产品的价值将是产业主流发展方向。从产业链分析：

- **上游**为操作系统和数据库等基础软件开发。此类产品研发周期长，以微软和谷歌为代表的企业已基本建立全球软件行业的生态系统和框架，这也是长期以来中国软件产业的短板，即产业基础薄弱，创新能力有待加强，具有自主知识产权的产品和专利不足。
- **中游**主要是高端软件开发。涉及金融、建筑、能源、制造等诸多行业，提升行业软件、工业软件的供应水平，形成具有生态影响力的新兴领域软件产品，将进一步加强软件产业链供应链的韧性，例如CAD（计算机辅助设计）、CAE（数控编程软件）等工业软件。
- **下游**为面向用户的各个应用领域。面向B端用户的主要为企业数字化服务和信息技术外包，比如数据治理、数据分析等，目前中国在高精度导航、智能电网、智慧物流等领域处于全球领先地位。面向C端用户的游戏、新媒体等产业以互联网传播为主要媒介，受地域限制较小。

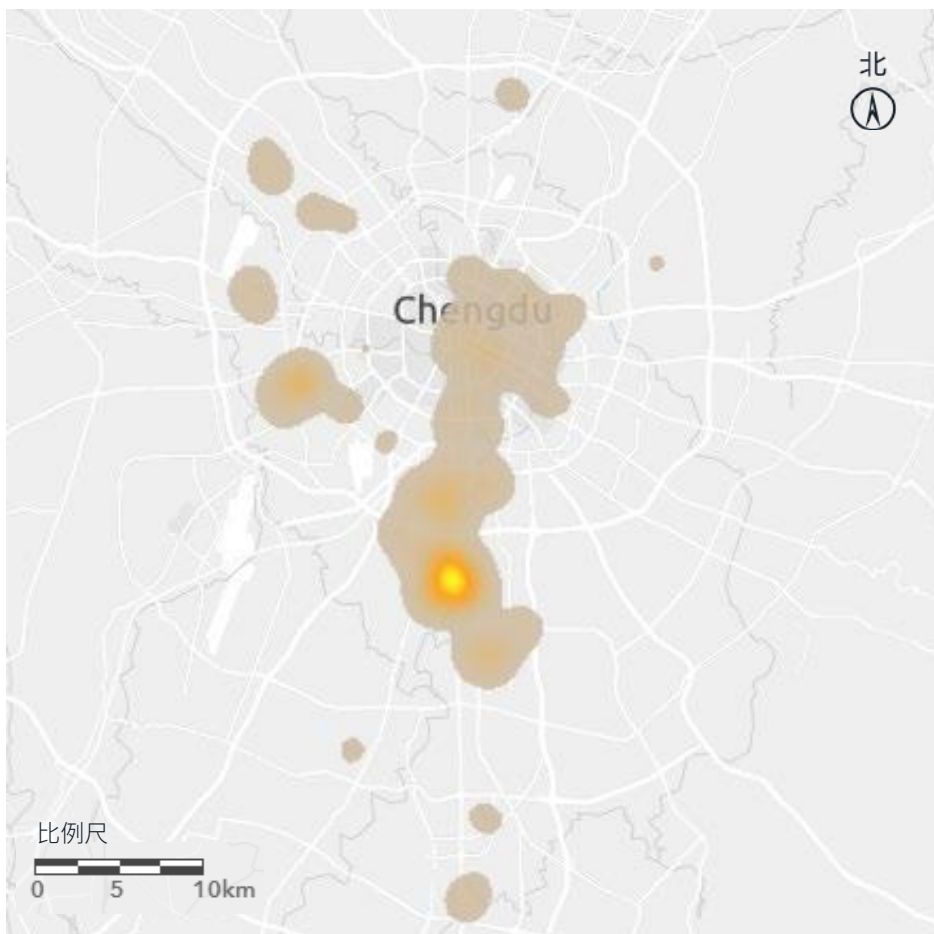
从政策端来看，《“十四五”软件和信息技术服务业发展规划》中也明确指出，攻坚基础软件，提升工业软件、应用软件、平台软件、嵌入式软件等软件水平，将是未来推动软件产业链升级的趋势。

数据来源：国家统计局、仲量联行研究部，2023年7月

## 4.2 电子信息产业 — 存“量”求“质”

软：C端企业主导成都软件市场，高新南区成为中国西部的“软件游戏之都”

### | 成都软件产业地理分布热力图



对于需要长期核心技术研发和更新的软件企业而言，拥有可放置大型服务器的机房以及双回路电力系统极为重要，特别是上游操作系统、数据库、测试工具等企业。而中游企业中工业软件、嵌入式软件开发与生产制造有密切关系，对中试空间则可能存在一定要求。软件企业往往具有较强的互联网属性，通常工作时间较长，因此全时段的空调供应成为必需品。同理，咖啡厅、健身房、24小时服务的便利店等往往也是必备的商业配套。

除涉及工业生产环节的软件公司，通常该行业物业要求较为简单，商办、产业物业均可满足。因此研究成都软件产业选址时，我们将产办与商办项目中企业进行融合。

纵观成都2,992家软件公司分布特征：

从客户端分类上看，整体以面向C端的下游企业（指代互联网服务平台、新媒体以及游戏）为主，较B端高出约8.9个百分点。而这一数据也表明，虽然成都电子信息产业规模已突破万亿元，但是对于基础软件、工业软件等B端高端软件开发仍相对薄弱，成都的软件产业链占位主要在下游阶段。

地理分布上看，高新南区的软件产业聚集度遥遥领先，全市约253.2万平方米软件企业分布中，大源、金融城以及新川子市场占比达67.9%。其中，大源占比高达48.1%，深受各种类型软件类企业青睐。特别是游戏行业，约77.8%的游戏公司选址大源。其原因在于游戏产业后端的发行、营销渠道更依赖线上，且多掌握在头部企业中，所以大多选址在天府软件园，尽可能靠近周边腾讯等大厂。而对于金融城而言，则更受到IT软件类企业喜爱。

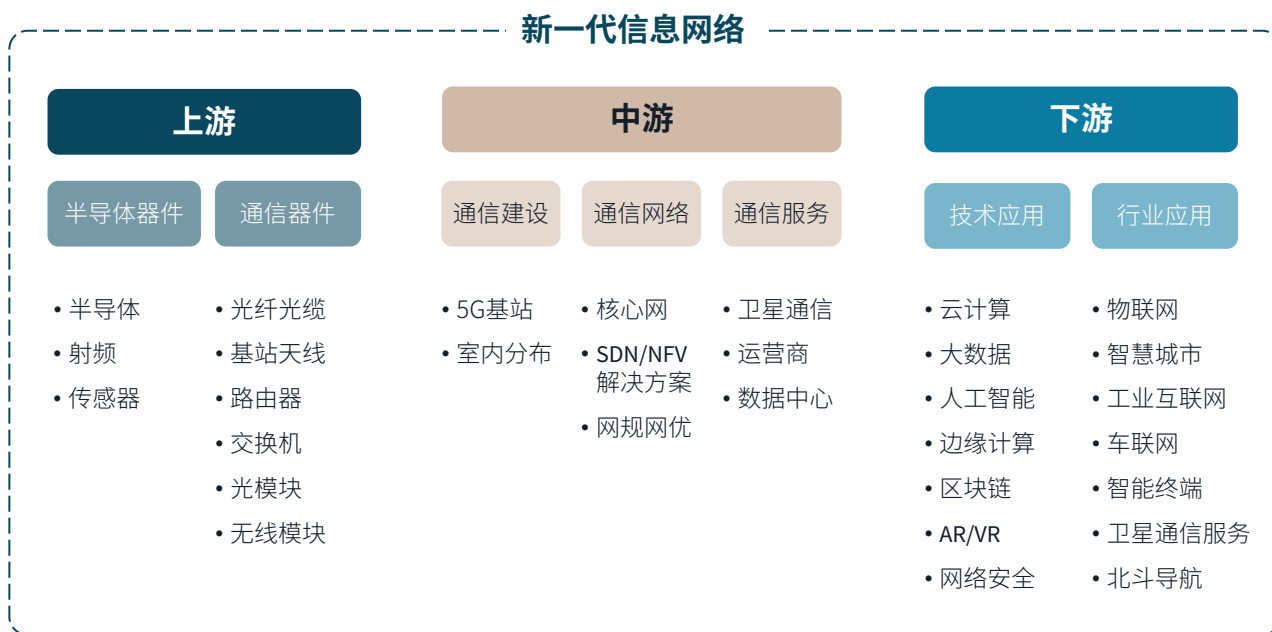
武侯新城排名第三，约23.1%的互联网服务平台选址于此。其原因在于，依托于武侯新城电子商务总部经济的产业定位，加之京东西南总部项目的落地，该区域以女鞋电商、跨境电商为主的垂直电商氛围浓厚。

数据来源：仲量联行研究部，2023年7月

## 4.2 电子信息产业 — 存“量”求“质”

网：网络基建已处领先水平，下游规模化部署将是产业新的增长极

### | 新一代信息网络产业链图谱



“十四五”是中国数字化发展的关键时期。中国大力推进新一代信息网络建设，推动5G、卫星技术、网络安全等产业发展，突破关键技术，实现通信技术与智慧交通、智慧教育、智慧医疗、智慧安防等垂直融合应用。

近几年，新一代信息网络产业链已逐渐完善，由上游器件制造、中游通信网络建设、优化、运营及下游应用场景三者构成。其中，上游产业是新一代信息网络的核心基础产业，主要包括通信相关芯片、射频器件和传感器的制造和通信设备/传输介质的制造，在此基础上实现中游核心网、SDN/NFV解决方案、网规网优、卫星通信、运营商、数据中心和室内分布，进一步实现下游技术和行业层面应用，包括云计算、人工智能、物联网和卫星通信服务等。

中国在网络基础设施建设领域已处于领先水平。2022年，全国5G基站总量占全球60%以上，具备千兆宽带网络服务能力的10G-PON端口数达1,523万个，移动和固定网络基础设施双双位居全球第一，但在普及应用方面仍存在较大的提升空间。例如，物联网作为中国战略新兴产业，目前已在智能家居、智慧医疗等数字经济领域应用，但尚未实现规模化部署。以智能家居为例，目前中国的市场渗透率仅16.6%，显著低于英国（45.8%）、美国（43.8%）等发达国家水平。

随着数字经济发展融入千行百业，网络安全的重要性也日益凸显。2021年，中国网络安全产业规模同比增速达16.6%，行业处于快速发展期。但中国在上游的核心技术受制于人的局面还未改变，芯片、算法架构等关键技术仍被“卡脖子”。从成都产办需求分析，大多数网络信息安全类公司分布于大源、新川、天府新区板块，与“芯、屏、端、智”等电子信息类企业的选址存在一定重合，进而实现产业全链条融合，服务全产业链生态。

数据来源：中国工业和信息化部、Statista、仲量联行研究部，2023年7月

© 仲量联行2023年版权所有

## 4.2 电子信息产业 — 存“量”求“质”

网：研发属性致物业需求较为具体，大源板块汇聚近半上游企业

### | 新一代信息网络企业选址



上游

半导体和通讯器件制造

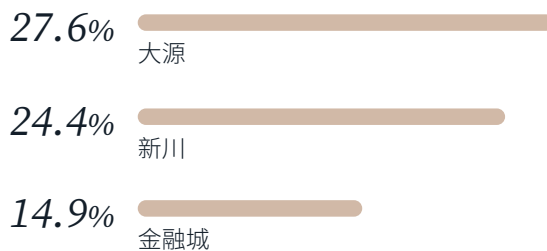


新一代信息网络上游主要是通信相关基础设施制造为主。在成都市场中，该类企业研发中试部门因有一些设施设备，对地板承重等方面会有特殊需求，因此更多设立在政策导向清晰的产业办公楼或自有园区中，如天府软件园等。生产部门因噪音、辐射、环境污染等因素则往往在非核心区的工业厂房内。而营销、财务、人力等重办公部门更注重前台属性，对硬件要求水平依赖度较低，更多设立在核心地段如大源、金融城的商业办公楼中。



中游

通信网络建设和服务



中游通信建设、服务类公司，办公地点随驻点区域而变化；通信网络类公司，办公物业可能有服务器机房或电力系统相关要求外，无其他特殊要求，选址上更倾向科技互联网行业集中的大源和新川板块；而通信服务类公司，对数据中心需求较高，数据中心对于电板荷载、温湿度、防尘防雷、防静电、电力、网络等方面均有较高要求，商业办公楼乃至产业办楼几乎都无法满足其要求，故需选址于独立的产业园以满足数据中心的建设要求。

成都作为中国“东数西算”工程的枢纽节点，明确了以建设天府数据中心集群为重点，着力打造全国一流的数据中心集群，目前成都已有国家超算中心、中国西部信息中心等近30个专业数据中心。



下游

技术和行业应用



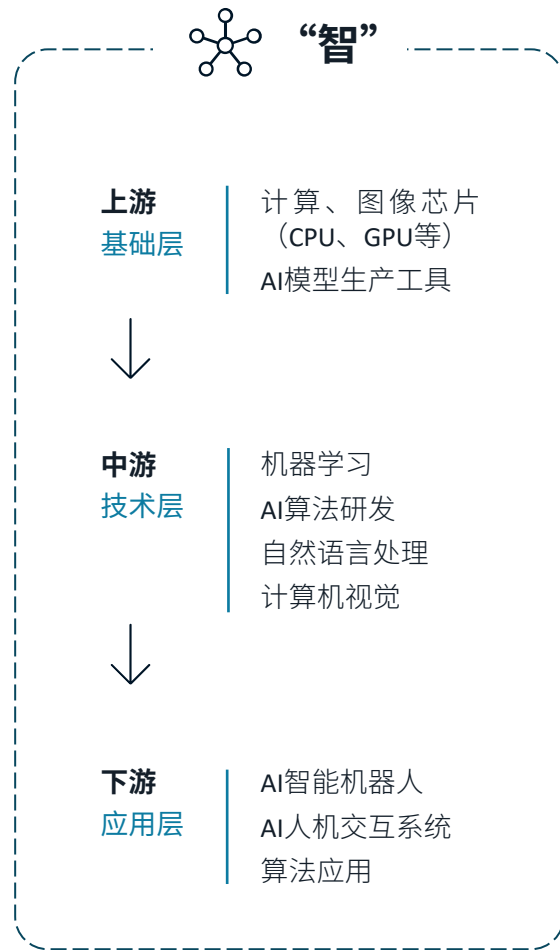
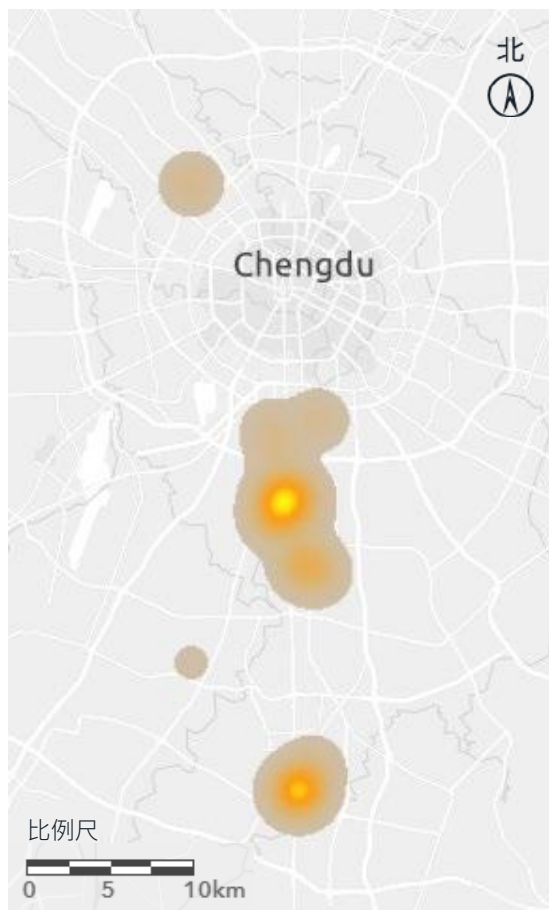
下游行业应用多点开花，此类企业和中游企业类似，更多基于信息网络做一些技术开发层面的工作，以往对于办公硬件的要求更多集中在可放置服务器的机房，但随着新一代信息网络的发展，企业对于传统服务器需求弱化，云服务器市场份额已超过60%，该类企业对于办公硬件要求也较简单，选址更多集中于大源、新川、天府新区板块。

数据来源：中研普华、仲量联行研究部，2023年7月

## 4.2 电子信息产业 — 存“量”求“质”

智：成都人工智能产业增速高居全国榜首，超算中心助力产业聚集加速形成

成都人工智能产业地理分布热力图



人工智能（AI）产业链从上至下可分为基础层、技术层与应用层。基础层包括 AI 算力芯片、传感器、云计算平台等，提供算力与数据的支持。技术层通常包括开发算法以模拟人类的感知、认知，使得机器初步具备近似人类的感官与思维能力。最终，下端的应用层将AI技术实施于各类应用场景，形成不同的软、硬件产品与解决方案，例如智能取物机器人、ChatGPT等。

中国AI产业规模庞大，AI企业数量仅次于美国。然而，在产业链中上游的基础架构与技术方面，中美之间的差距仍较明显，近期ChatGPT和GPT-4的发布也令人更切实地体会到中国在AI算法与算力芯片等方面仍有巨大的发展空间。得益于丰厚的IT人才储备及政府的规划引导，成都的AI产业正处于快速发展期。2022年，全市AI产业规模616亿元，产业增速位居全国第一。

在成都的产业楼宇内，超过5成的AI企业落位于高新南区。大源的天府软件园作为科技企业密度最高的园区之一涵盖了大量算法研发企业、基于AI技术的解决方案提供商等AI产业链上下游企业。其次，新川是国家人工智能创新应用先导区的核心区，2022年入市的AI创新中心更是西部首个“人工智能+5G”园区，已聚集百度、中国移动产业研究院等AI重点项目，进一步“提质补链”。此外，另有3成的AI企业分布于天府新区。2020年，在“东数西算”重大战略部署下，坐落于天府新区的“成都超算中心”正式投运，最高运算速度高达10亿亿次/秒，算力高居全球前十。对于AI企业而言，超算中心所提供的超算服务有利于加速数据处理、加快算法的训练与迭代优化。此举不仅能推动片区内的AI产业聚集，更有助于全国AI产业的提质升级。

从物业选址方面，由于成都的AI产业链企业多以研发、设计、程序编写、销售等三产环节为主，对产办物业载体的承重、排放、层高等硬件要求与商办物业相差无几，但是对网络带宽、供电的需求通常高于一般的服务业企业。

数据来源：中国新一代人工智能发展战略研究院、成都市新经济发展委员会、仲量联行研究部，2023年7月

### 4.3 医药大健康产业 — 高速增长，超前布局

#### | 医药大健康产业链图谱



经历疫情的中国人的全民健康意识普遍提升，推动医药大健康产业步入高速发展期。2021年，全球生物药、化学药市场规模分别为3,366亿、10,568亿美元，同比分别增长13%、2.5%。尽管在2022年新冠疫情基本放开后，全球药企营收、资本投资同比有所下滑，但老龄人口持续攀升构成该行业稳定增长的主要驱动。2021年，中国医药市场规模已增至17,292亿元，其中化学药仍占据近半，剩余中药、生物药分别达26.4%、24.6%。与国际走势相同，生物药高速增长。2016-2021年，中国生物药年均增速达18.3%。

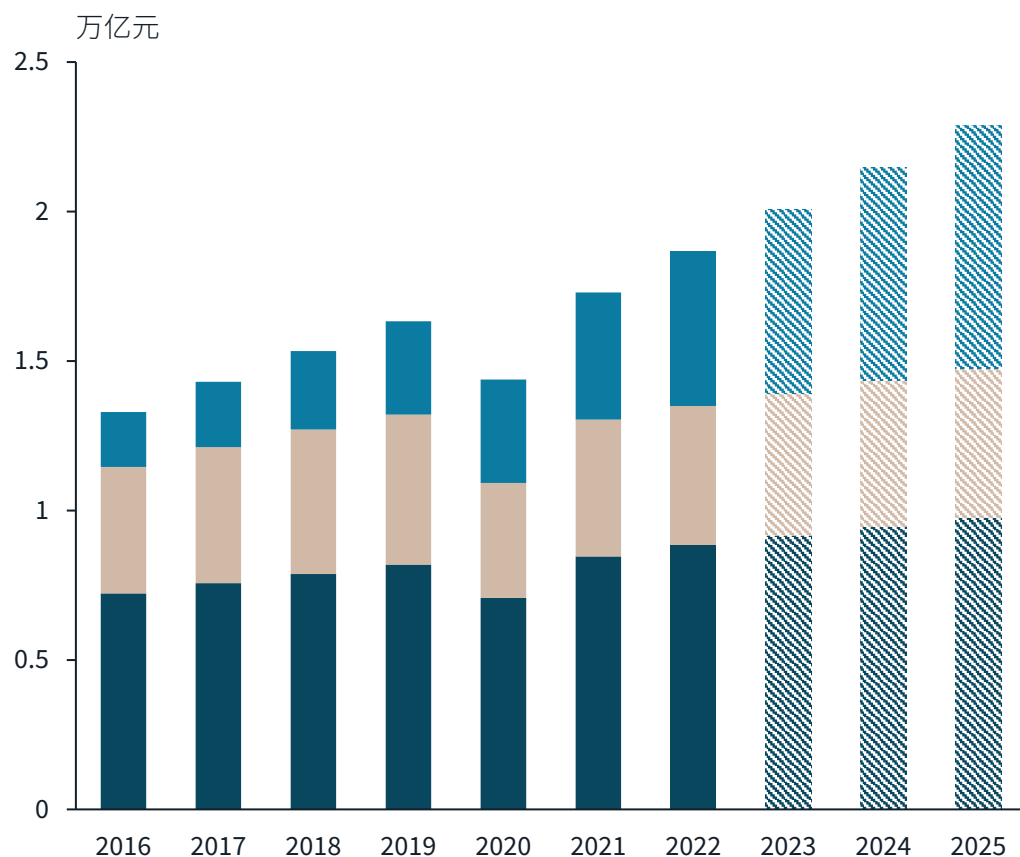
中国医疗器械持续高速增长。2016-2021年，市场规模从3,700亿元上升至8,447亿元，五年年均复合增长率实现18%。

数据来源：国家统计局、卫健委、沙利文、仲量联行研究部，2023年7月

### 4.3 医药大健康产业 — 高速增长，超前布局

医药：外包研发机构快速发展，加速药企创新转型

2016-2025年中国医药市场规模预测趋势图



#### 医药

产业链上游主要包含：1) 药物原料。化学药主要包含抗生素、维生素、他汀类、沙坦类等。生物药包含动物、微生物、细胞原料等。而中药则多是当归、三七等中药材。2010年以来，中国已成为全球最大化学原料药生产基地。根据Clarivate数据，中国有能力生产约1,650个品种、产能占全球约30%的原料药，产业链条优势明显。而在生物药原料层面，在下游市场高速增长的驱动下，该领域也在近几年快速发展。2) 制造装备、仪器。国家统计局数据显示，2021年制药设备制造（规上）收入为276.9亿元，同比增长39.9%。高端装备，特别是生物药装备，仍主要集中海外企业。

在上游链条中，主要承担医药研发及检测的**外包研发机构（CRO）**于近几年高速增长。萌芽于20世纪70年代，CRO最初作为大型药企“溢出的生产力”而生。随着仿制药的竞争加大以及新药开发难度的提升，药企和CRO的合作不断加深，CRO延申至生产外包（CMO & CDMO）、销售外包（CSO）等服务，覆盖药物发现、临床前研究、临床、药物生产等全产业链。

尽管中国CRO行业起步较晚，但国内企业具有较低的成本优势和符合欧美标准的质量控制体系，相对优势明显。此外，国家积极出台相关政策支撑外包产业发展，而集采的全面铺开也同样倒逼企业加大创新转型，助推CRO产业发展。

医药产业中游主要由药企承担。头部药企仍聚集美国、日本、德国等国，中国企业仍具发展潜力。在《制药经理人》2022年发布的全球处方药营收排名前50名药企中，中国虽仅占四席（恒瑞医药、中国生物制药、上海医药和石药集团），但整体排名连续上涨。

就成都市场而言，化学药制造是成都生物医药的主体部分，拥有科伦药业、倍特药业、健进制药、恩威制药和康弘制药等企业。中药制造基础较好，彭州天府中药城有国内最大的道地中药材川芎产业示范基地，生物制品产业以血液制品和疫苗为主，有成都生物制品研究所和蓉生药业等机构和企业。

数据来源：Evaluate Pharm、上市公司年报、国家统计局、仲量联行研究部，2023年7月

### 4.3 医药大健康产业 — 高速增长，超前布局

医疗器械：头部企业布局成都，高精尖器械国产化率仍有待提高

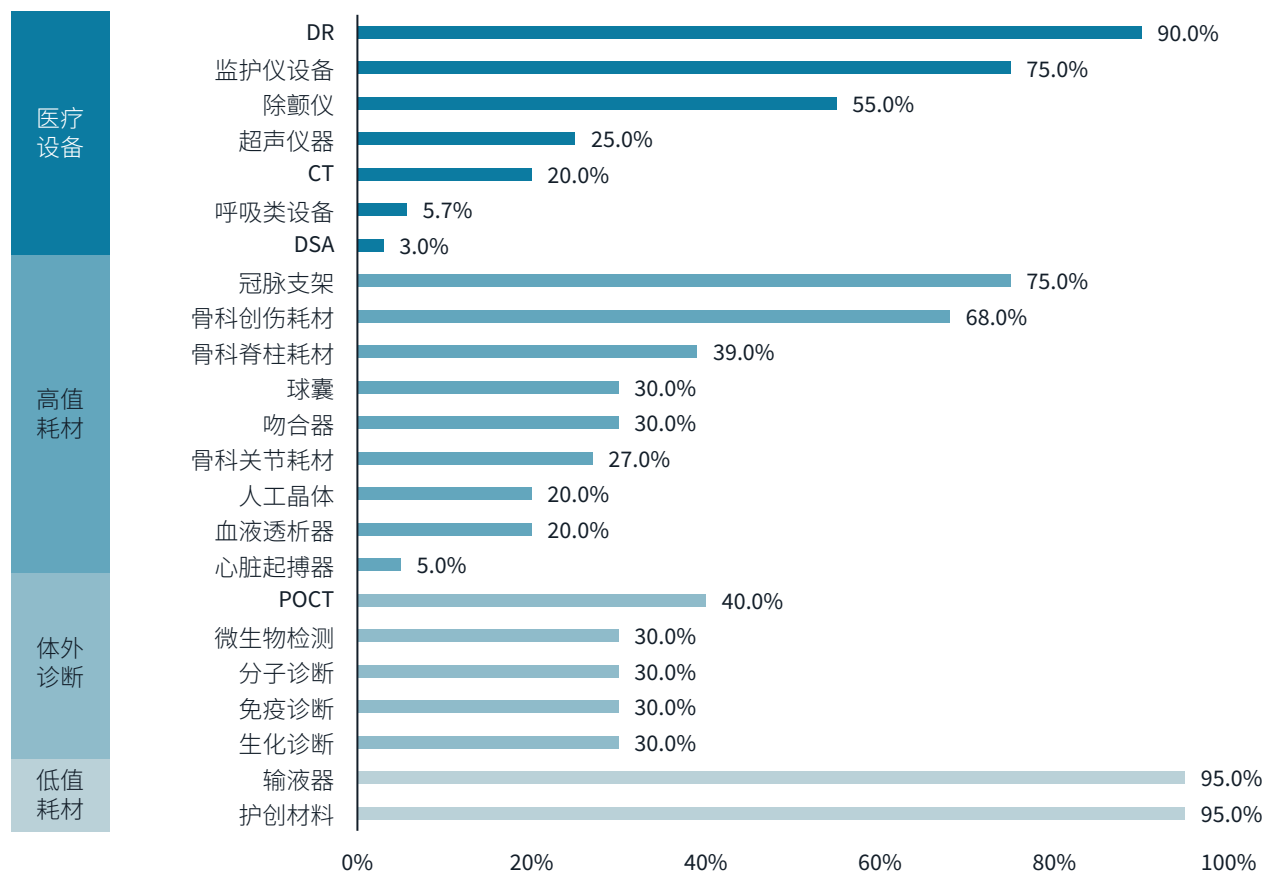
#### 医疗器械

医疗器械产业链上游主要涵盖工业零件、电子元件、以及设计软件等。而对于中游生产环节而言，与医药相似，中国医疗器械中低端特征明显。过去20年，“模仿式创新”助力中国企业弯道超车，尤其是低值医用耗材和中低端医疗设备领域，国产企业已在全球市场占据一定地位。但针对高值耗材、体外诊断、医疗设备而言，国产化率均处于较低水平。医疗器械两票制和带量采购的持续推进有望借助外力加快国产替代。而从内生角度看，器械产品的迭代高度依赖上游核心材料、核心零部件的创新发展。因此，如何实现上游的创新将是中国器械实现低端产品转向中高端产品的关键。

2022年仲量联行《中国医疗器械供应链发展趋势报告》表明：从中国第二、三类医疗器械生产企业所在地，以及二、三类器械产品质量管理体系认证证书颁发地情况来看，中国医疗器械产业已初步形成大湾区、长三角和京津冀三大聚集区。而这主要得益于以上地区长期较强的外向型制造业经济特征，民营经济活跃，制造业基础扎实；同时由于疫情以来海外医疗器械产品需求量大增，带动出口快速增长，成为医疗器械企业及产品增长重要推动力。

就成都市场而言，依托于政策引导与地缘优势，成都已吸引多家全球龙头医疗器械企业，西门子医疗、GE医疗、美敦力落址。本土企业的规模普遍偏小，多以低附加值产品为主。本土器械主要集中在无菌医疗器械（医用高分子消耗材料）、设备类医疗器械、体外诊断试剂、生物医学材料四大领域。

#### 医疗器械主要领域国产化率



数据来源：艾瑞咨询、仲量联行研究部，2023年7月

### 4.3 医药大健康产业 — 高速增长，超前布局

医疗服务：居民医疗需求提质增量，驱动产业增长，灵活经营机制助力私立机构发展

#### 医疗服务

医疗服务指专业技术人员按照职业技术规范提供健康检查、诊断治疗、美容保健等卫生健康服务，以及为实现这些服务提供的药品、医疗器械、护理保健等服务。如医疗检测实验室、体检中心、母婴中心、医美机构、眼科、口腔类诊所、药房以及医院养老院等。

**医疗检测**是指对取自人体的材料进行血液学、细胞学、遗传学等不同学科的检验，从而为预防、诊断、治疗人体疾病和评估人体健康提供信息。医疗检测汇聚了当下的高精尖医学技术，是帮助人们了解、诊断自身健康状态的确认手段。

**医疗美容**（即“医美”）是利用医学技术手段对人的外貌或身体部位形态进行调整的美容方式。随着消费者追求美丽意识的提升，加之轻医美项目（即非手术类项目）风险较小、恢复期较为迅速等优势，越来越多的消费者更加青睐轻医美。加之民众生活水平和消费能力的升级，国人对医美的关注和消费都呈上升趋势，中国医美增速持续领先全球。

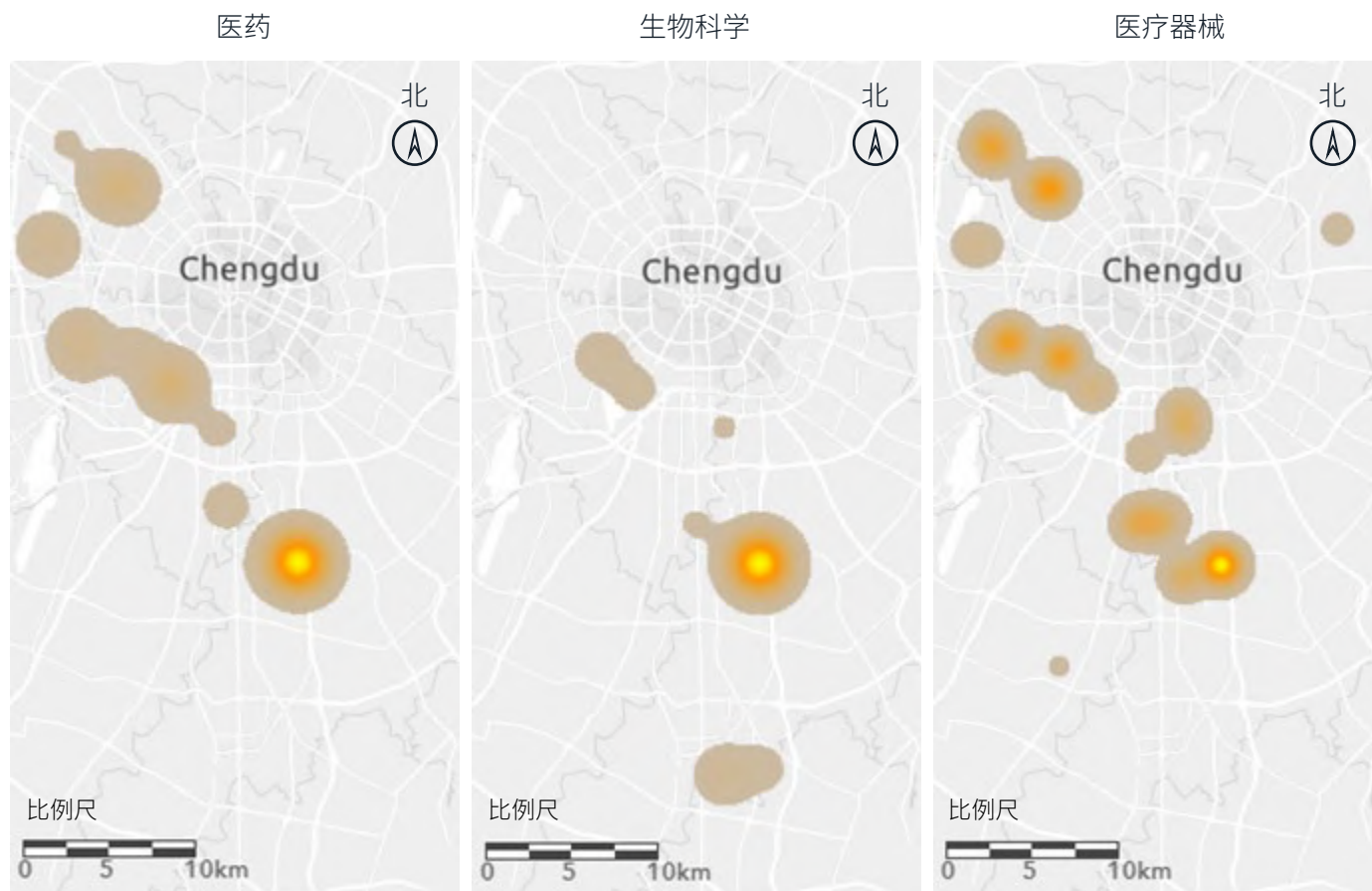
位于办公楼的**医院、养老院机构**多为其经营管理或行政办公等职能部门，负责营销、财务等日常工作。当今社会老龄化、独生子女养老等问题日趋严重，建国以来最大一波“婴儿潮”也将陆续到达退休年龄，可预见养老产业将进入快速上升期。

疫情后人们愈加关注健康状态和自身形象。2022年，中国城镇居民人均医疗保健支出较五年前提升21.3%。而体检、康复、母婴中心、眼科、口腔等医疗服务企业，区别于非市场化定位的公立医院，更多为私立机构，具有更灵活的经营机制，能够提供个性化定制服务，通过连锁化发展，市场份额逐年扩大。

### 4.3 医药大健康产业 — 高速增长，超前布局

医药及生物科技企业聚焦新川，医疗器械企业呈多中心分布

#### | 成都医药、生物科学、医疗器械产业地理分布热力图



从产业链角度看医药、器械地理分布。除了温江成都医学城以及彭州天府中药城之外，针对主城区而言，企业上游研发呈现高度集中新川子市场特征。截至目前，生物科学超12万平方米面积中，约86.5%选址新川。未来随着成都天府国际生物城以及未来医学城的完整交付，成都医药产业研发布局预计将继续南迁。而对于下游而言，由于多与终端消费者相关，其选址多由医院、住宅区聚集相关。因此，人民南路以及双楠市场成为其最主要目的地。

对于中游而言，其生产功能多呈现于厂房内。而对于行政、管理办公室的选择，由于不存在特殊的楼宇要求，药企与器械类公司呈现出两条差异化路线：1) 中资企业由于需靠近自身研发实验室或下游医疗服务场景，其选址多青睐新川板块或双楠市场；2) 对于外资企业而言，当前市场阶段下，其研发环节多在海外，本地市场多是负责销售环节。因此，在考虑目的客群以及楼宇品质的两重条件下，其选址多聚集人民南路或市中心区域，而商业办公楼往往也是他们的首选。然而，未来随着天府国际生物城内外资企业成都创新科研中心的建成，其未来分布有望呈现“传统商务区-双流”的双核布局。

数据来源：仲量联行研究部，2023年7月

### 4.3 医药大健康产业 — 高速增长，超前布局

#### 医药研发衍生环评、实验室等级等特殊空间与硬件需求

具备研发部门的医药类企业在选址时往往对载体的物业条件有更特殊的要求。例如，由于医药在研发实验的过程中通常需要开展生化实验，因此企业需要配备废水处理池、新风系统、通风橱以及独立的排水管道等排放设施。

临床实验的对象有时也包含动物。在饲养实验动物及进行实验的过程中，可能出现疾病感染等生物安全风险。因此，涉及到动物实验的研发部门需在符合动物实验室生物安全国家标准的三级以上实验室进行，一级、二级实验室不得从事高致病性病原微生物实验活动。

此外，医药企业在承重、供电量等基本建筑参数方面也通常有更高的要求。例如在承重方面，由于对空调及通风系统的较高要求使得楼顶需安装数量更大的机组，因此对于楼顶的承重要求也相对较高，通常需要达到5KN/平方米及以上水平。同时，空调与新风系统的扩容，叠加实验设备的能耗，医药企业对园区供电量也需要预留一定的扩容空间。

医疗器械类企业通常无需涉及生化实验。因此，除了器械生产、器械检测等上游职能，医疗器械企业对物业的硬件要求通常低于医药类企业，且无环评、医疗废物储存等特殊需求。但是，涉及到生产性职能的器械类公司则会衍生出对无菌车间、稳定电压的需求。



#### 医药企业研发板块物业需求

指标参数	医药研发物业	产办物业
板到板层高 (米)	4.5及以上	4.2
供电 (瓦/平方米)	电力可扩容	80-120
废水处理池	需预留	无
新风系统	需配备	无
通风橱	可选	无
承重 (KN/平方米)	5及以上，需考虑额外 机组设备	2
固体废物存储空间	需预留	无
独立排水管道	需预留	可选
动物房	可选	无
实验室等级	三级及以上	一至四级均可
可拆卸楼板	可选	可选

数据来源：仲量联行研究部，2023年7月

### 4.3 医药大健康产业 — 高速增长，超前布局

实验属性为医疗服务选址决定性因素，双楠占据租赁需求半壁江山

医疗服务总体可分为**手术类**和**非手术类**。手术类医疗服务需要高标准手术室、消毒供应室、独立的医疗废物排放通道等，故需要选择独栋的商业载体甚至医疗卫生用地，并且为避免对周围环境产生影响，通常要求选址范围内无幼托机构、中小学、食品经营单位，具体距离视当地有关部门要求而定。

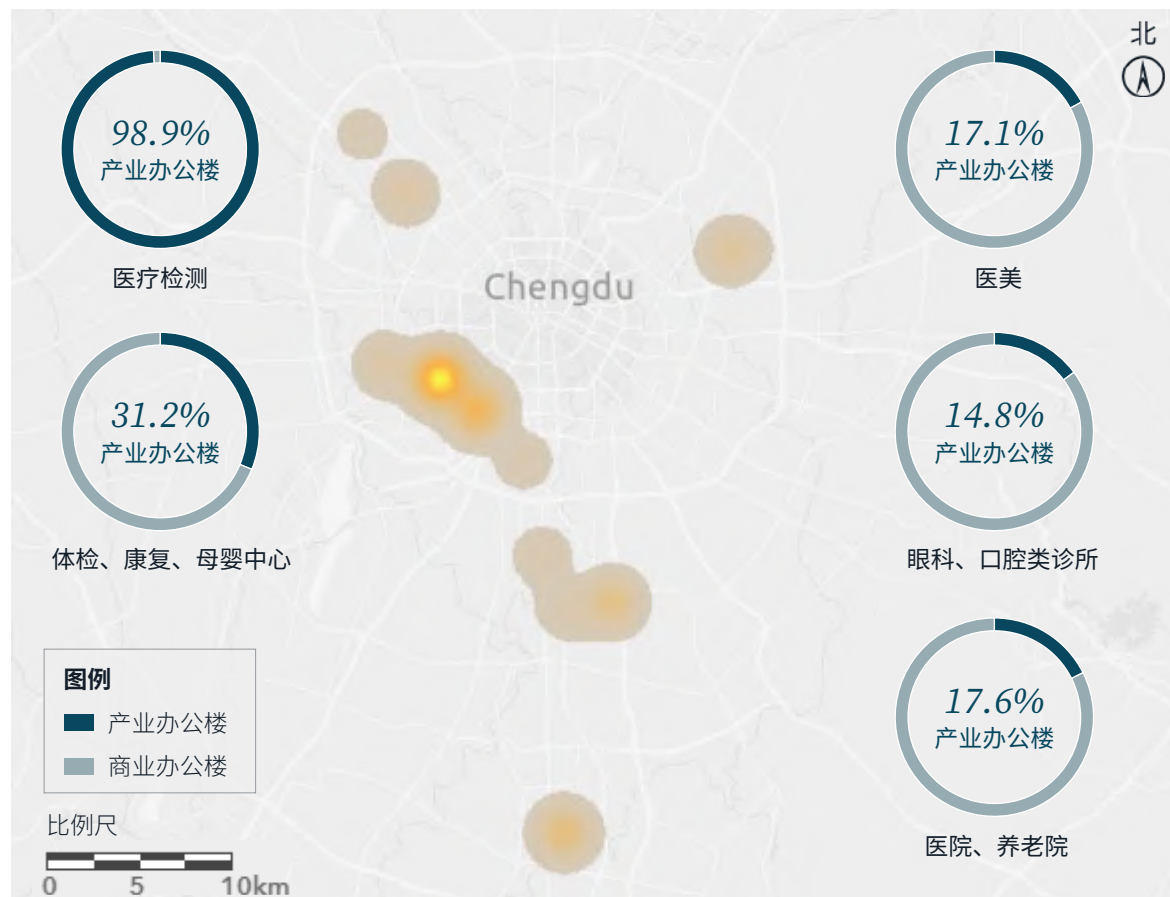
也正是因此，我们于以往商办或产办研究中甚少检测到手术类医疗服务企业，基本为非手术类企业或手术类企业的行政办公等职能部门。如办公楼内医美机构仅提供轻医美服务，眼科诊所仅提供视光及保健服务。为了更全面的分析成都医疗服务产业特征，我们再次将商办纳入分析样本中。

从细分领域上看，**医疗检测**类企业对办公环境要求较高，通常具有化验需求，需要办公物业有稳定的电力供应、足够的荷载承重等条件来满足实验室的运作。同时，还有环评、生物安全、新风系统、废料排放等具体要求。通常只有生物医药定位的产业办公楼才可以满足以上物业条件，因此绝大部分（98.9%）医疗检测类企业选址在产业办公楼。

而**体检、康复、母婴中心、医美、眼科、口腔类诊所**对于物业硬件标准较为基础，产业办公楼和商业办公楼都可能会是这些企业的选择。面对民众生活水平和消费能力的提升，人们开始更加重视自我的身体状态与形象，体检、医美、口腔和养老等行业蓬勃发展。对于该类偏消费端的企业，更关注客流聚集，而商业办公楼通常具有较好的通达性，更大的客流量，舒适的物业配套设施，因此这类医疗服务企业选址偏好商业办公楼。

从地理分布上来看，成都医疗服务业主要集聚在双楠子市场，面积需求占比达57.9%。作为成都市主城区最早一批开始发展的片区，双楠是传统聚集居住区域之一，加之居住在该区域的大部分民众有一定的经济基础，追求高生活品质，因此，为医疗服务业积累了客群基础。同时，得益于全国综合排名第二的四川华西医院靠近该区域，医疗产业资源丰富。双楠作为武侯区的主要区域之一，因势利导，吸引了众多体检、康复类后续医疗服务企业集聚于此。

#### | 医疗服务物业类型和地理分布



数据来源：仲量联行研究部，2023年7月

## 小结

相较于三产服务业，产办需求的主要客群二产制造业往往拥有庞大复杂的产业体系，其产业链条环节多，地理覆盖广，往往涉及不同国家（地区）、不同场景空间、不同载体业态等。因此，梳理产办重点产业，以产业链视角展开，探索产业价值链各环节的空间需求，实属地产端研究的基础课题。

从产业链分析，成都多条重点战略产业链已经基本完备。偏制造业类产业，如芯、屏、端、医药、器械多存在上中游研发能力不足的普遍性问题。自主创新、研发能力的提升迫在眉睫。从地产角度看，未来市场有望兑现更多相关企业的办公或研发空间需求。因此，对研发空间的研究与跟踪必然是重要课题。

网络技术层面，中游基建优势明显，下游多场景应用仍存较大发展机遇。而伴随国家超算中心的落地，下游云计算、人工智能领域势必将得到加速催化。于软件业产业链而言，成都已实现下游的多场景应用。活跃的产业发展构筑起成都商办和产办市场需求的主要来源。发展相对前期的中游工业软件或成为未来办公需求的新触点。

回归地产开发主体，明确区位优势，剖析产业链的各中优劣，描绘清晰、全面的客群画像，以此实施合理、适配的产品发展策略，这便是产业链分析之于产业办公楼投资、开发、运营、研策等各环节的价值。洞悉产业各环节的增长潜力，是帮助楼宇空间产品实现可持续迭代的前提条件。

# 5

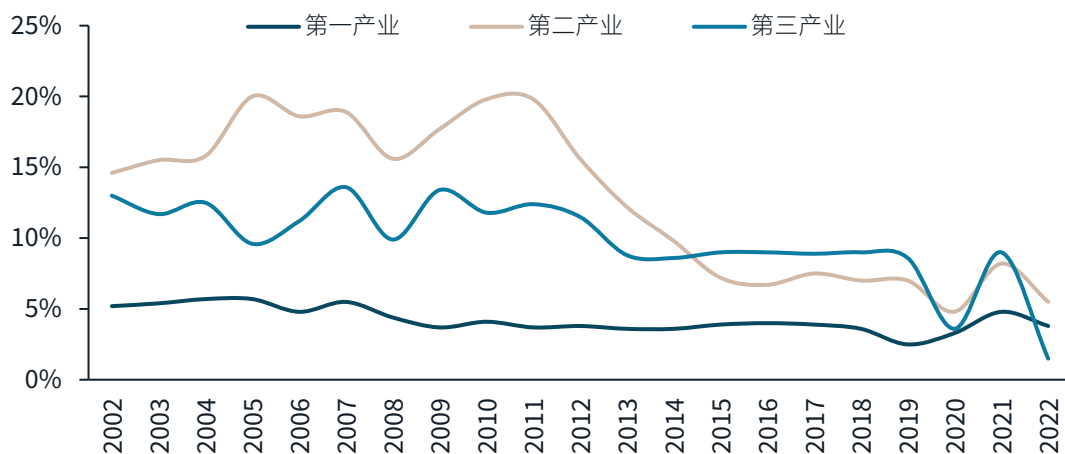
## 重启

### 回归制造业，寻求产业办公楼的破局之道

全球经济环境不确定性加剧，各大经济体博弈科技创新，争夺经济发展主动权。中国跨过“中等收入陷阱”的关键在于科技创新及其产业转化能力，夯实高质量发展根基，实现产业价值链升级，培育壮大“链主”企业，正在发生的一切都在深刻改变全球产业格局。回归载体，产业办公楼须满足产业焕新升级的及时性需求，实现短期供需平衡。长期发展应回归“人本”逻辑，前瞻性探索足以适配产业链可持续发展的空间协同目标。

## 5.1 经济发展之本 — 回归实体经济，协同工业制造，产业纾困破局之道

### | 成都三次产业增加值同比增速



提到成都，这座中国西部地区的经济中心城市，首先想到的便是消费、宜居、旅游等金字招牌。从三次产业视角看，成都三产服务业的美誉度非二产可以媲美。2002-2022年，成都第三产业增加值占比累计提升超20个百分点，年均增速维持在10%水平，保持领先。尤其是2015-2019年，三产增加值增速超过二产，位居首位，成为经济增长的首要动力。整体而言，天府之国的成都自古以来不是一座因工业制造业而闻名的城市。

经济增长的内生动能往往因地制宜具有多元性。但对于头部城市，相对单一的产业结构往往无法支撑城市的可持续、高质量发展，尤其是类似成都这类常住人口突破两千万的超大型城市。因此，虽然成都的三产服务业在中西部具有相当的竞争力，但是“鸡蛋不能只放在一个篮子里”，**二产制造业、实体产业的协同发展仍是经济动能焕新的关键所在。**

2021年3月，“十四五”规划提出“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”。2021年12月，成都市召开产业建圈强链工作领导小组第一次会议。会上首次提出，成都将大力实施产业“建圈强链”行动，明确大力发展集成电路、新型显示、高端软件等重点产业链。2022年4月，成都市第十四次党代会将“制造业强市战略”写入党代会报告，**明确把发展先进制造业放在突出位置。**

**全新时代下，成都回归制造业“建圈强链”乃大势所趋，但须重视“内生动力”和“外生动能”的双轮驱动与有机结合。**内生动力源自产业内部的自主创新及产业链的完善与强化，即创新之于经济新动能的核心价值。外生动能则反映现代服务业对制造业高质量的反哺与支撑，即服务业回归实体经济的上下游。二者的有机结合正是经济实现长效发展的关键。

**成都的战略新兴产业链现已初具形态和规模，但产业链各环节发展不均，“稳链补链”仍是重点。**尽管成都已成功招引一批头部链主企业落户，但从产业链价值分析，制造业仍以零配件生产、组装或中下游低附加值环节为主；产业链上游高附加值的研发等职能有待进一步突破。因此，产业价值链的健全与价值提升是成都经济高质量发展的根本。



数据来源：成都市统计局、仲量联行研究部，2023年7月

## 5.2 短期楼宇经济策略 — 规模扩大，空间适配，产品创新，产办供给侧改革助力产业结构升级

回归楼宇经济，如何匹配企业创新研发的空间需求，依托载体集群串联“实”“虚”产业，补齐产业链各环节，助力产业价值提升，正是产业办公楼承担产业招引载体空间职能的重要思考。在成都优质产办[IO]已去化的近六百万平方米面积中，二产占比约42.6%，远高于优质商办[CO]的21.5%。其中，承担创新研发功能的载体面积已超过20万平方米。产办开发仍需解决产业结构转型升级的矛盾和需求，实现经济高质量发展。从短期楼宇经济视角分析，成都将从增量供应、空间布局和工业上楼三大维度开启破局之道。

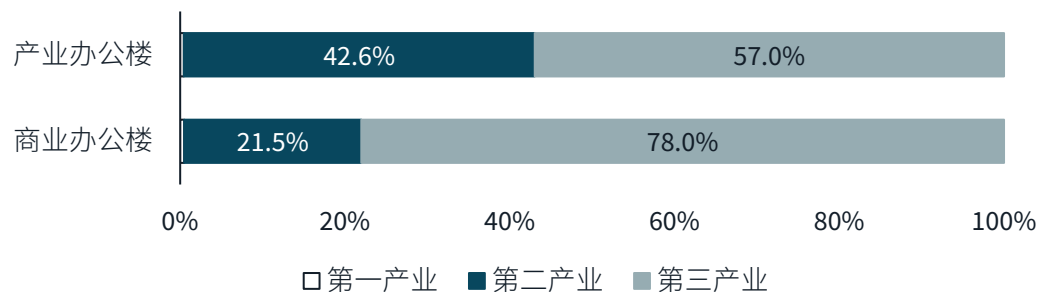
### • 发展规模：产办供应高增量，为产业招引奠定载体基础

受疫情影响，成都产办多个项目工程延期，推高2023年全年新增供应，预计有望突破160万平方米，创历史新高。预计至2024-2025年间，成都年均新增供应也将突破125万平方米。从区域分布看，高新区的新川、天府新区的兴隆湖将是重点，合计占比58.7%。龙潭、外光华的供应占比分别为9.9%、8.9%。从总量规模看，成都优质产办的高位供应为城市的产业招引和高品质发展，将助力成都健全高附加值产业链，并吸引头部“链主”企业落地生根。

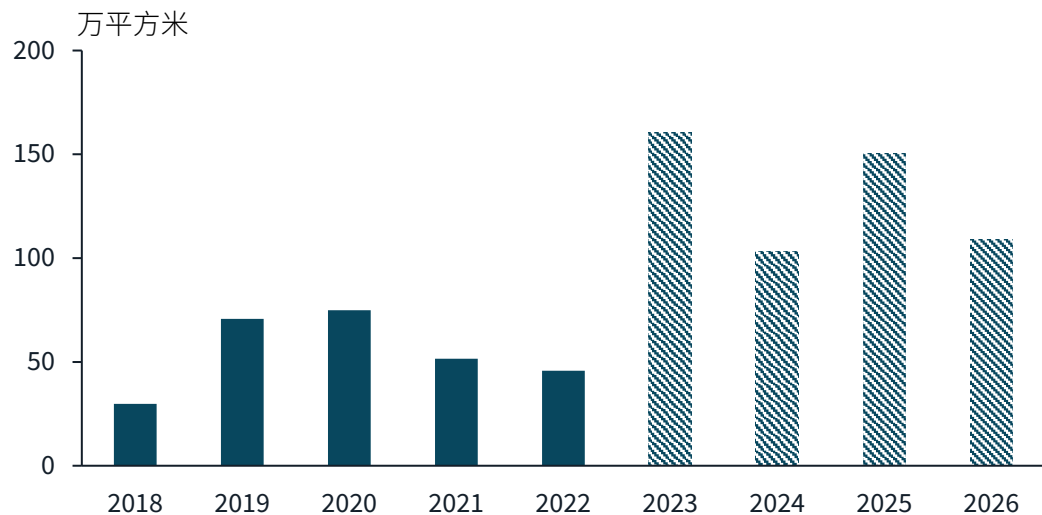
### • 功能适配：产业功能区错位发展，适配各类产业链空间需求

当载体规模基本盘已极具竞争力时，供需两端的适配性问题便是产业招引的关键。载体空间的功能、配套设施的完善、区位条件的成熟以及招商政策的力度都是左右一个城市产业链发展的重要因素。为实现成都重点产业链的可持续发展，城市产办载体亦需要同步考虑各区位的要素优劣势，因地制宜，匹配目标产业链和企业的空间需求。2021年，成都产业生态圈和产业功能区名录正式发布；经优化调整后，全市产业生态圈共12个，产业功能区共66个。第一批产生58个产业功能区包括先进制造业类功能区32个（占比55.2%）、现代服务业类功能区21个（占比36.2%）、农业类功能区5个（占比8.6%）。2023年，成都进一步优化调整生态圈和产业链体系，布局电子信息、数字经济、航空航天、现代交通、绿色低碳、大健康、新消费、现代农业8个产业生态圈，主攻28条重点产业链。未来的产业办公空间也需要适配八大产业生态圈的空间和功能需求。

成都优质产业办公楼[IO]与优质商业办公楼[CO]产业结构



成都优质产业办公楼 [IO]年新增供应及未来预测



备注：2023至2026年数据均为预测值

数据来源：仲量联行研究部，2023年7月

## 5.2 短期楼宇经济策略 — 规模扩大，空间适配，产品创新，产办供给侧改革助力产业结构升级

### • 垂直产业：“工业上楼”产品

“工业上楼”实现工业制造业产业链走出平层厂房，转向高层建筑的垂直分布；其出现的底层逻辑在于核心区土地的稀缺性与都市工业提档升级的迫近性之间的矛盾。2023年，成都市政府工作报告明确提出大力发展都市工业，打造“工业上楼”示范点位20个，深化工业用地“标准地”改革。从产品优势分析，在节约土地的基础上，工业上楼有利于提升城市核心区土地利用效率，引导高质量产业落地。产业链转向空间垂直化，促进协同发展，最终实现产业价值提升。

当然，并非所有产业适用于“工业上楼”战略，是否上楼的关键在于生产是否涉及大型、重型设备，或是否涉及环保、安全等要求。例如机械装备、电子信息以及机器人等行业，生产设备较大（如包装企业设备长150米、高12米），对楼面承重提出较高要求。其次，如果存在高温或毒气排放的生产环境，此类产业上楼的可能性也极小。例如单晶硅或硅片行业。因此，通常能实现上楼的产业需具备“精密小轻”特征，轻设备、环保型、轻震动，多为生产工业流程相对简单、内部物流管线较少、出货频次不高的产业。

当产办开始承担工业生产职能时，其产品、服务及配套便须满足更复杂、精细的企业需求。从垂直空间规划分析，由于震动、效率差异等因素，即便是满足上楼条件的产业，针对不同链条环节，企业的内部职能的垂直楼层分布亦有所侧重。在中国既有的成熟运营项目中，笔者观测到“下生产、中研发、上服务”的空间布局特征显著，即将仓储、核心部件生产放置于低区，研发、检测以及组装放置中区，而高层则主要承担公司办公、展览等功能。从楼宇硬件分析，由于设备进入、流水线放置及货物运转等要求，其标准层设定、垂物流及荷载是核心产品力特征。单层面积约1,500-3,000平方米左右，基本能满足大部分制造业工艺需求，但出于对垂物流效率的考虑，核心筒及货梯的位置成为关键。除此之外，吊装平台的设计、层高与承重的增加（层高：4.5米及以上；承重：8KN以上）、人货分流以及预留改办公楼的条件，如洗手间、上下水等均是在产品设计环节需重点考量的问题。



“

成都中心城区已出现五个左右工业上楼项目，未来市场还将见证更多案例。不同产业链的生产及供应链的需求的复杂程度远高于科研办公和商业办公，因此目标产业链的需求梳理及产品研究，是产办适配“工业上楼”战略的前提。供需错配必然导致载体闲置，否则后续的二次定位和产品调整实属亡羊补牢，为时已晚。



### 5.3 长期产业发展策略 — 回归人本逻辑是产业社区可持续发展的纾困之术

#### 产业链向高附加值转型升级的载体功能需求提升

受疫情对全球经济活动的冲击，外部环境对抗性激增，全球经济进入调整周期。中国积极需求产业转型升级，转换内生动能，特别是在制造业供应链关键技术如芯片和光刻机等环节，自主创新研发能力是关键。实现从产业价值链中低端向高端的攀升迫在眉睫。

在此背景下，各类高附加值产业对载体空间、协同效率、配套设施的需求上升到全新高度。传统工厂或产业办公缺乏企业孵化、金融赋能、科技化平台等高质量产业服务的供给，制约其产业的自我更新能力，具有“产学研”一体化的功能片区更能促进产业上中下游的对接与耦合，聚集产业，形成产业生态圈。

#### 产业可持续发展需要由地产逻辑回归人本逻辑

在早期产业园的规划建设中，普遍以土地开发、基础设施投资和前期招商引资为重点。优先发展生产功能，忽略了产业人群和企业的特征性需求，导致产城发展出现断层，甚至或因盲目规划出现“空城”“鬼城”的负面报道。因此，产业园区的建设亟需从“地产开发”逻辑回归至“产业发展”和“人本需求”逻辑，通过城市更新或未来产业社区开发，满足产业人群在基本生活需求外更高阶的商业消费、教育医疗、绿色生态甚至精神文娱需求，最终实现以产兴城、以城聚人、以人强产。

“

#### 未来产业社区定义

指以产业为基础，融入城市生活、生态等功能，产业要素与城市协同发展的新型产业集聚区。以高质量服务供给促进高端产业集聚，最终实现可持续发展的产业生态系统。



### 5.3 长期产业发展策略 — 回归人本逻辑是产业社区可持续发展的纾困之术



产业结构在从劳动密集型、技术密集型迈向知识密集型的过程中，企业对于物业服务效率、产业协同效率有了更高阶要求，产业社区**智慧化**成为首要途径。随着高端产业的导入，对于科研办公、实验环境、技术设备等空间构造有了更精细化要求，对于特定企业及产业的**定制化**服务成为又一趋势。

从人本逻辑视角，未来产业社区打破了传统产业园的地理边界，更注重产业、商业、生态、多元空间的有机融合，因此催生了**绿色低碳**和**创新融合**的趋势。



### 5.3 长期产业发展策略 — 回归人本逻辑是产业社区可持续发展的纾困之术



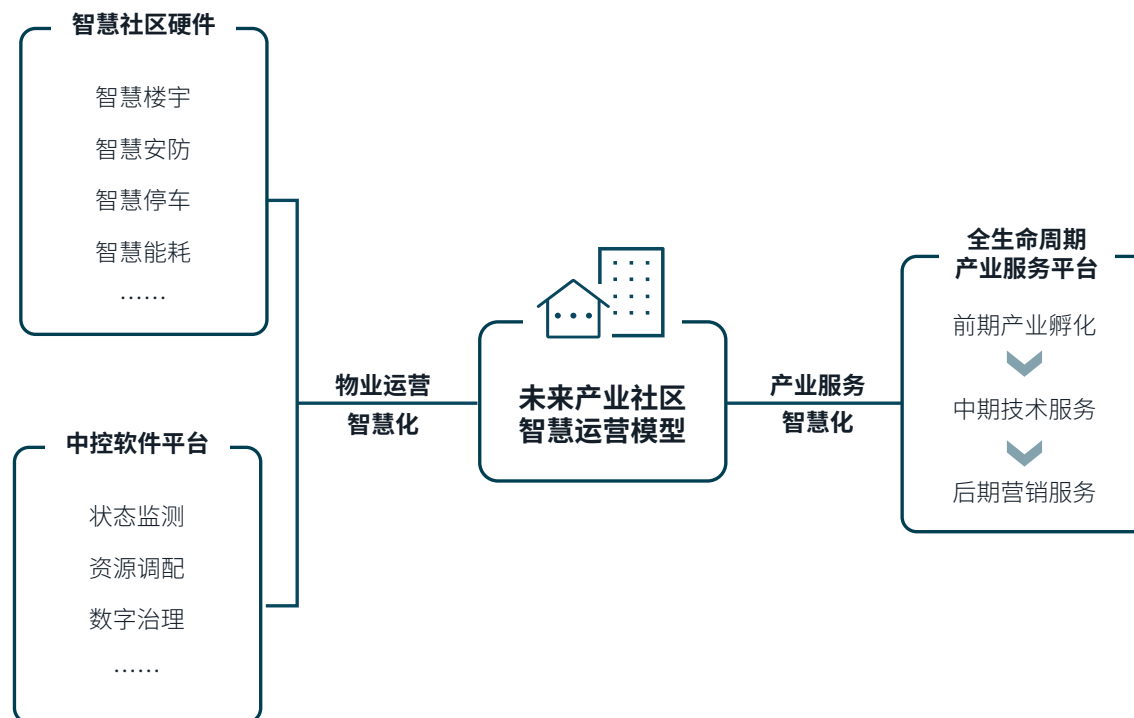
#### 趋势一：智慧化

##### 楼宇运营智慧化：建设智慧社区，提高项目运营效率

产业社区通常辖区范围较大，数字化的管理方式助于实现社区全覆盖高效运营。智慧产业社区包括硬件和软件两部分：即基础设施建设和一体化中控平台搭建。基础设施建设主要是利用5G、人工智能等技术实现智慧楼宇、智慧安防、智慧停车、智慧能耗、智慧机器人、智慧餐厅、数字机房等全社区覆盖的物联系统。一体化中控平台旨在实现物业管理更高的精准度和敏捷度，通过产业社区APP开发，数据接入智慧社区中控平台，对社区运维进行数据采集、处理与分析，实现产业社区的状态监测、资源调配、数字治理等。

##### 产业服务智慧化：搭建企业全生命周期服务平台，提高产业协同效率

将产业链上下游聚集到一起，打造可持续发展的产业生态系统是未来产业社区的首要目标。实现这一目标的关键在于产业社区的生产性服务业水平，打造智慧协同研发创新平台可强化产业协同与决策效率。运营方需要整合各方资源，尤其是对初创企业，提供全生命周期服务：包括前期的人才、金融、税务、知识产权等孵化服务，到中期的供应链、轻量生产等技术服务，再到后期的商务会展、合作交流等营销服务。



## 5.3 长期产业发展策略 — 回归人本逻辑是产业社区可持续发展的纾困之术



### 趋势二：定制化

#### 楼宇定制化

传统产业园通用性的产品设计，对于特定产业或企业招引而言，往往出现供需不匹配的情况。因此，在“先筑巢后引凤”的传统模式之上，可适当引入“定制开发”模式。例如，规划阶段的产品定制，根据签约企业需求，设计与之相匹配的产品形态。建设与招商实施阶段的硬件定制，满足企业对建筑增荷、电力系统、装修隔断等参数的具体需求。

值得注意的是，定制开发属于资源依赖型、资金密集型业务，易受经济调控、企业资金链影响。目前，定制模式更多停留在谨慎的“小而精”阶段，规模化发展路径仍在探索之中。

#### 配套定制化

打造定制化产业配套，实现产业社区全链条的产业服务供给，助力中小企业发展。例如，电商产业的共享直播室、仓储中转站；研发产业的共享研发实验室、产品发布展厅；智慧交通产业的智能座舱、中试空间等配套设施的开发都是特定企业必需的空间需求。

#### 服务定制化

运营方与第三方资源合作，开展定制化产业服务。例如，对生物医药产业的动物实验尸体、医疗废物处理及运输等；对半导体行业的有机废气和毒性气体处理服务；对生产研发企业的第三方检验检测资源服务等，都属于此项服务的范畴。



### 定制化



楼宇定制化



配套定制化



服务定制化



### 趋势三：绿色低碳

绿色低碳环保是中国实现可持续发展的主题。城市发展不应以牺牲生态为代价，生态环境保护与产业发展需互为助力。产业办公楼可持续规划与设计需充分考虑低碳建筑、资源能耗、生态环境等细节。

**建设低碳建筑：**采用自然采光、雨水收集、节能环保等方式，满足绿色低碳建筑评价标准。

**节能减排：**推广清洁能源供应，如太阳能、风能、生物能等，并建设太阳能电池板、风力发电设施等；使用节水设备、能源管理系统等手段，提高能源的使用效率；减少对传统能源的依赖；建立科学的排污处理系统、净化设施，以及废物管理、污染防治等。

**打造绿色环保的生态环境：**花园式的办公环境会给员工们带来情绪上的放松，压力上的舒缓，从而帮助提升工作效率；同时也需要采取环保措施，加强生态环境保护，维持自然生态系统的稳定。

### 5.3 长期产业发展策略 — 回归人本逻辑是产业社区可持续发展的纾困之术



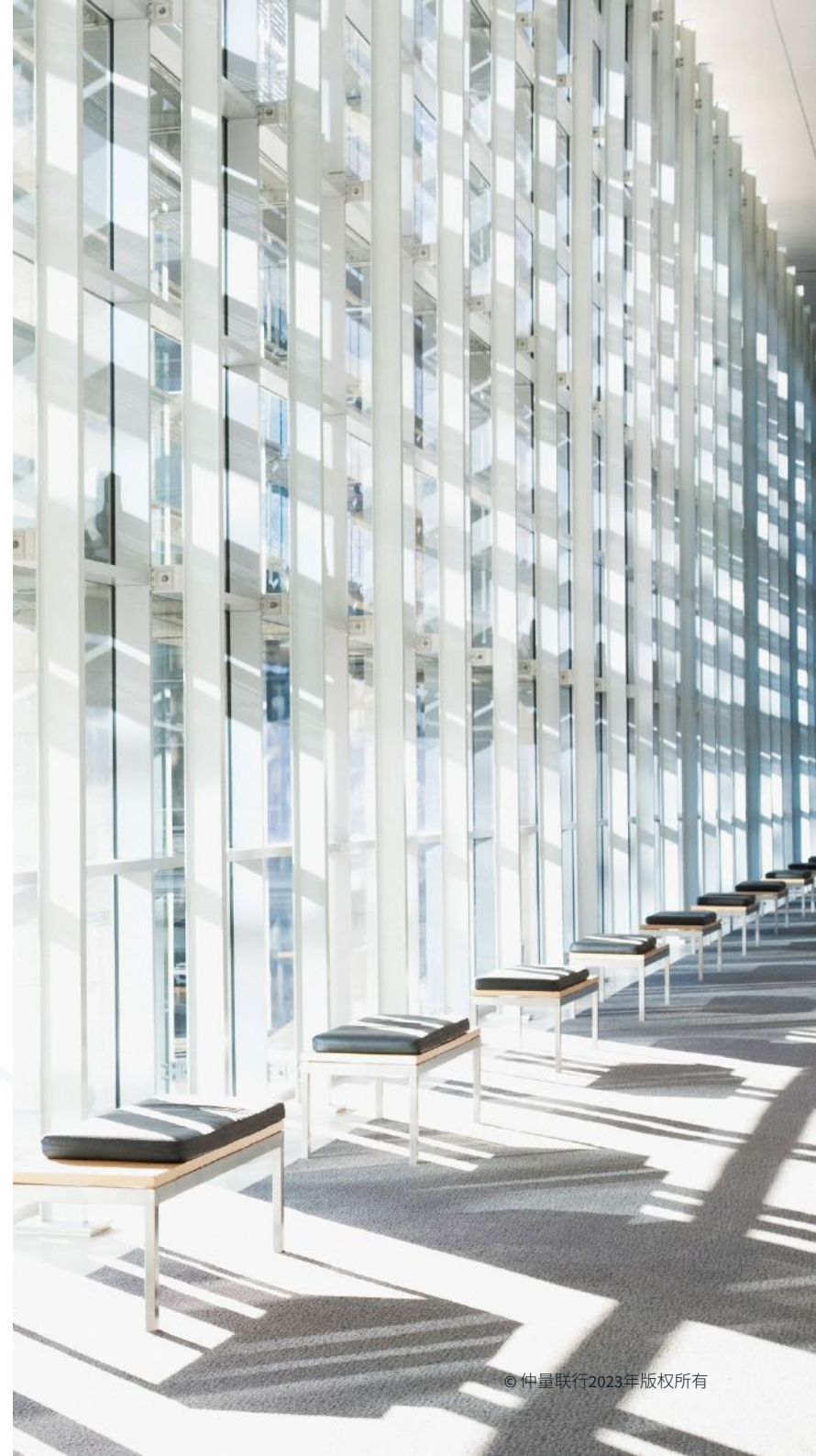
#### 趋势四：创新融合

随着社会的发展，传统的产办空间载体已无法满足企业多元、多变的发展需求。未来产业社区不局限于在项目定位、招商模式、运营服务等方面的创新，更需要重视对人的进阶需求的深入研究与探索。

**打造创新创意空间：**利用自然、人文造景突破思考边界，通过物理或虚拟的实验、研发空间为办公人群在带来舒适且灵活的交互场景的同时，实现创新思维的生产，为产业进一步迭代创造可能。

**规划复合性的城市功能：**增加多业态物业，如住宅、人才公寓、教育、医疗、休闲等基础配套设施，为办公人群及其家属提供便捷的基础生活服务；同时，增加文体娱乐（如艺术中心、展览馆）等商业配套设施，满足人群的安全、生理、心理、自我实现、社交等众多需求，实现产业办公楼的城市功能补充。

**实现周边区域的城市再造：**突破项目地理区域边界，向外延申至周边的生活片区或高等院校，构造产业、教育、邻里、消费的10分钟生活圈，实现“产、学、研、居”一体化空间融合。



## 5.4 资本运作 — 助力资产盘活，产业园REITs“引活水”推动产办优质化运营

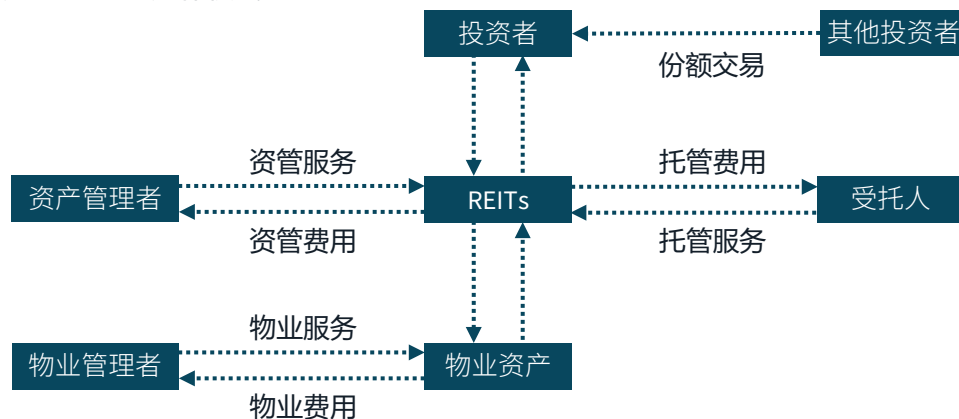
2021年6月，中国首批公募房地产投资信托基金（REITs）正式上市，底层资产涵盖公路、物流园、产业园等多种资产类型。2022年以来，产业园类资产投资热度不减，5支产业园REITs相继上市。截至5月，中国已有8支产业园REITs成功上市。

从底层资产盈利能力分析，产业园区相较于其他地产业态更贴合公募REITs的发行要求。首先，在地方政府看来，产业园区通常是承载产业发展的重要载体，政府诸多优惠政策及招商引资必然向产业园倾斜。对于企业的终端需求而言，产业园相较商办的物业类型更加丰富，且政策及配套更加完善、更具吸引力。因此，产业园区更具备实现长期稳定收益的能力。站在开发角度分析，产业园区在一座城市的规模往往较大，需要市场多方主体共同参与，仅靠地方政府平台的投资不足以支撑大规模开发。且地方政府平台须管控负债率，而民营企业在现阶段的资金链往往也面临严峻考验。因此，在供需两端的匹配造就中国的第一支产业园区REITs于2021年乘势而出。REITs的长期性、稳健性，叠加其对分红比例的明确要求，有助于引导更多的社会资本入场，拓宽产业园资产“融”与“退”的渠道。

2023年1-5月，中国REITs成交额已突破300亿元。在各类底层资产中，产业园REITs的区间换手率为1.1%，位列中等水平。但是产业园REITs成交最为活跃，成交量接近30亿份，占总份数比重高达42.9%。成交额的占比也突破30%，成交量与成交额均位列各类底层资产之首，体现出投资者对产业园区的良性预期。由此可见，中国产业园REITs市场方兴未艾，未来发展仍具潜力。

回到成都市场，目前中国REITs发行鲜见成都资产的身影。未来，考虑到中国REITs市场规模有望稳步扩张，市场规范度不断提升，成都的底层资产亦有望进入REITs发行行列。伴随优质产业园项目陆续在蓉建成入市，产业园市场的基本面仍稳中向好。2023年2月，成都市发布《REITs十条》，旨在通过政策及财政工具有效盘活存量资产。此举也将积极促进资源整合，推动园区资产优质高效运营，提升资产流动性，助力成都产业楼宇高质量发展，实现地方经济转型升级。

### 典型的REITs运作模式



### 2023年1-5月中国现有REITs交易情况统计

REITs底层资产类型	成交量 (亿份)	成交额 (亿元)	区间换手率 (%)
产业园	28.7	108.8	1.1
高速公路	10.8	94.6	0.8
仓储物流	10.1	44.4	0.5
保障性租赁住房	4.1	11.5	1.1
污水处理	3.1	13.9	1.4
房地产租赁经营	3.1	8.7	1.6
可再生能源发电	2.1	20.6	2.5
租赁住房	1.9	4.9	1.0
电力	1.3	10.6	0.8
收费公路	0.9	8.3	0.7
光伏能源发电	0.6	6.1	2.2
公共设施	0.4	6.2	0.7

数据来源：上交所、深交所、仲量联行研究部，2023年7月

## 结语

2023年是中国经济的“重启”之年，也是各大城市产业招引同场竞技的关键年。在经济转型、产能焕新的关键阶段，地方政府的招商引资备受各界瞩目。作为产业招引的核心，硬件层面的载体空间开发与软性层面的政策优惠和产业氛围，必然是地方政府营造营商环境的重中之重。产办载体之于经济的核心价值不言而喻。外延不断丰富的楼宇经济对于地方经济增长、产业结构转型、税收就业稳定的贡献，决定产业办公楼市场在今天的经济形势下必然受到广泛的市场关注。这便是本报告对产办市场需求进行全方位调研分析的初衷。

超两千万平方米的企业调研数据为成都产办市场描绘出一幅清晰、精准的全新客户画像：之于企业，它既是楼宇经济的租户画像；之于政府，它也是招商引资的产业画像。详实的数据揭开了成都产业结构的面纱，清晰刻画出各大产业功能区、商务区、子市场的产业结构及其竞争优势。全新数据对过去仅以甲级办公楼数据“管中窥豹”式研究成都全域全产业而得出的结论进行严谨修正。在“增量经济”转向“存量经济”的历史洪流中，城市之间的产业争夺战一触即发。依托“链主”企业，建立完善的产业链布局，是实现产业结构升级的关键一战。知己知彼，把控产办载体与产业招引的空间适配性，构筑招商引资的稳健基石。

本次报告是仲量联行对中国产业办公楼市场研究的开始。依托数字化转型，我们上线“睿见数据”产业办公楼版，通过科技化的数据分析及研究平台，为地方经济与地产行业贡献企业的专业数据与研究洞见，服务地方，与地方经济共同成长。



## 报告作者 | 仲量联行研究部

朱建辉 Jacky Zhu  
中国区零售地产及消费研究负责人  
华西区研究部负责人  
[jackyjh.zhu@jll.com](mailto:jackyjh.zhu@jll.com)

杜婷 Ting Du  
华西区研究部董事  
[ting.du@jll.com](mailto:ting.du@jll.com)

敬硕桐 Shuotong Jing  
华西区研究部分析师  
[shuotong.jing@jll.com](mailto:shuotong.jing@jll.com)

## 数据支持 | 睿见数据

曹宸瑞 Chenrui Cao  
仲量科技华西区数据团队负责人  
[chenrui.cao@jll.com](mailto:chenrui.cao@jll.com)

吴昱蕾 Lucy Wu  
仲量科技华西区数据团队分析师  
[lucy.wu@jll.com](mailto:lucy.wu@jll.com)

唐瑞恒 Rex Tang  
仲量科技华西区数据团队分析师  
[ruiheng.tang@jll.com](mailto:ruiheng.tang@jll.com)

兰杨林 Yanglin Lan  
仲量科技华西区数据团队分析师  
[yanglin.lan@jll.com](mailto:yanglin.lan@jll.com)

仲量科技与仲量联行研究部联合出品的“睿见数据”是本报告引用数据的全部且唯一的官方数据来源。



仲量聯行

仲量联行大中华区分公司

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

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

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

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

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

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](http://www.jll.com.tw)

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

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

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

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

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](http://www.jll.com.hk)

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

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

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

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 5959 2100  
传真 +86 27 5959 2155

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](http://www.jll.com.mo)

[joneslanglasalle.com.cn](http://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

