

## 产业转移之产业用地篇——

# 产业转移趋势下的区域产业用地特征画像研究

■产业用地是各地产业发展的基本要素，也是影响区域产业转移趋势的重要因素。随着区域产业竞争加剧，各地纷纷加大土地要素保障力度，创新供给方式，新型产业用地、工业上楼等新模式不断涌现。本篇报告在总结全国产业用地总体发展趋势的基础上，对比分析了我行44家一级分行所在城市的产业用地供需特点，从而建立产业用地的区域差异化认知。

■**我国产业用地变革趋势：**在产业升级需求牵引与土地资源日趋紧张的形势下，我国产业用地加速变革。过去十年里，全国产业用地总量稳步增长，土地利用效率大幅提升，土地出让价格保持相对稳定，用地混合功能开发模式得到推广，厂房、研发办公等建筑形态日益丰富。

■**区域产业用地特征画像：**按各地工业用地供需情况进行区域特征画像，将44个城市分为五类。其中，**第一类为“强需求弱供给”**，以深圳、广州、东莞、北京、南京等重点区域核心城市为代表，这些地区工业综合实力强劲，但产业用地资源紧缺，存量提容、品质提升是趋势，新型产业用地和工业上楼模式应用广泛；**第二类为“强需求强供给”**，以苏州、宁波、南通等东部工业强市以及重庆、成都、郑州、合肥等中西部产业转移热点区域为主，这些城市工业基础好、发展势头快，近年来产业用地交易规模较大、市场活跃度高，部分起步较早、开发趋于饱和的东部城市正在全力推进存量盘活，“腾笼换鸟”拓展新空间；**第三类为“供需强度居中”**，包括温州、福州、济南、武汉、南昌等东部和中部主要城市以及长春、大连、沈阳等东北的工业中心，用地供应水平与产业需求处于相对平衡状态，个别城市对功能混合的产业用房有需求；**第四类为“强供给弱需求”**，以贵阳、银川等西部省会为主，土地出让规模较大，但产业支撑相对不足，工业用地项目拓展需要相对谨慎；**第五类为“弱供给弱需求”**，包括哈尔滨、西宁、呼和浩特、兰州、乌鲁木齐等地，总体工业体量较小，产业用地市场活跃度不高。

■**业务建议：**（本部分有删减，招商银行各行部如需报告原文，请以文末方式联系研究院）

储楚

研究院 区域研究员

☎：0755-83195867

✉：chuc@cmbchina.com

实习生彭琪对本文亦有贡献

### 相关研究报告

《产业转移之总览篇——溯洄从之：区域产业转移的现状与趋势》



## 目录

1. 产业用地的概念与总体趋势	1
1.1 基本概念与分析框架	1
1.1.1 产业用地类型	1
1.1.2 主要指标说明	2
1.2 总体趋势：量增、效提、价稳、功能混合	3
1.2.1 产业用地规模稳步增长	3
1.2.2 土地利用效率大幅提升	4
1.2.3 土地价格相对平稳	5
1.2.4 推进功能混合开发	5
2. 区域产业用地特征画像	7
2.1 规模总量：中西部中心城市供地规模大，东部两极分化	7
2.2 利用效率：珠三角容积率最高，引领工业上楼新模式	8
2.3 土地价格：一线城市领跑，但政策调控下区域属性弱化	9
2.4 建筑功能：混合功能开发以沿海为主，内陆点状扩散	10
2.5 综合画像	11
3. 经营策略	13
3.1 业务建议	13
3.2 风险提示	13



## 图目录

图 1: 近十年全国工业用地交易面积 .....	3
图 2: 2013-2022 年全国工业用地容积率 .....	4
图 3: 2017-2021 年国家级开发区投入产出强度 .....	4
图 4: 近十年全国工业用地成交均价 .....	5
图 5: 全国 100 城不同类型用地楼面均价对比 .....	5
图 6: 2023 年全国中小企业数量占比 .....	6
图 7: 近十年全国国高企业数量及 R&D 投入强度 .....	6
图 8: 工业上楼案例 .....	6
图 9: 2022 年 44 城成交工业用地占地面积 .....	7
图 10: 2022 年 44 城成交工业用地容积率 .....	8
图 11: 2022 年 44 城工业用地成交楼面均价及增速 .....	9
图 12: 2022 年 44 城新增注册企业数量与中小企业占比 .....	11
图 13: 44 城高新技术企业数量与 R&D 投入强度对比 .....	11
图 14: 44 城产业用地特征的综合画像 .....	12

## 表目录

表 1: 主要工业用地类型 .....	1
表 2: 产业用地分析维度及主要指标 .....	2

产业用地是各地产业发展的基本要素，也是影响区域产业转移趋势的重要因素。随着区域产业竞争加剧，各地纷纷加大土地要素保障力度，深化土地市场化改革，创新供给方式，新型产业用地、工业上楼等新模式不断涌现。为了深刻理解新时期我国土地要素供给变化情况，建立产业用地的区域差异化认知，本篇报告在总结全国产业用地总体发展趋势的基础上，对比分析我行 44 家一级分行所在城市的产业用地供需特点，为我行的重点区域深度经营提供参考。

## 1. 产业用地的概念与总体趋势

### 1.1 基本概念与分析框架

#### 1.1.1 产业用地类型

广义的产业用地包括以发展工业、制造、物流、仓储、研发等产业为目的的各类用地。按用地性质可划分为工业用地（M类）、物流用地（W类）、商业用地（B类）等。结合我国区域产业转移来看，工业用地是当前各地产业发展要素保障的关键，因此，本文以工业用地为主要研究对象。

**工业用地是我国制造业发展的基础性、根本性支撑。**根据生产制造类型和对周围环境污染程度的不同，可以进一步细分为 M1、M2、M3 等类型。在工业化发展初期，这三类工业用地基本能够满足各类企业的生产需求。

近年来，为满足高技术产业发展的空间需求，在普通工业用地的基础上，衍生出**新型产业用地**。与传统用地相比，新型产业用地具有土地开发强度更高、功能更加多元化、供给方式更灵活的特点，可以融合研发、设计、中试、科技企业孵化及无污染生产等产业功能和相关配套服务。通常在工业用地门类下增设一个用地分类。新型产业用地最早发源于深圳，目前东莞、广州、北京、上海、南京、杭州等 20 多个城市都相继推出了相关用地政策。

**表 1：主要工业用地类型**

分类	类别名称	功能属性	代表性适用行业	区位特点	
传统用地	M1	一类工业用地	对居住和公共设施等环境基本无干扰和污染的生产	电子工业、缝纫工业、工艺品制造工业	主要位于离主要城区中心位置不远的区域
	M2	二类工业用地	对居住和公共设施等环境有一定干扰和污染的生产	食品工业、医药制造工业、纺织业等	有中轻度污染和排放的企业，多位于市郊
	M3	三类工业用地	对居住和公共设施等环境有严重干扰和污染的生产	采掘工业、冶金工业、机械制造工业、化学工业、造纸业等	对环境污染严重，一般规模较大，在远离城市中心区单独规划布局
新兴用地	M0/Mx	新型产业用地	无污染生产+研发+办公+设计+创意+中试+配套	战略性新兴产业	主要在区位交通便利、配套设施完善的城市产业功能核心板块

来源：《城市用地分类与规划建设用地标准》，招商银行研究院；注：各地新型产业用地分类名称不同，以 M0 居多。

### 1.1.2 主要指标说明

本文从产业用地<sup>1</sup>的一级开发与二级开发全链条视角，梳理了从用地出让到载体建设过程中涉及的主要控制指标，形成对产业用地的总体分析框架。从我国发展实践与产业用地管理要求来看，主要包括以下四个维度的相关指标（详见下表）：

一是反映用地规模的总量指标，包括产业用地占地面积、用地建筑面积，体现当地的土地资源情况与工业用地市场景气度；

二是反映土地开发利用水平的效率指标，包括产业用地容积率、投资强度要求等，通常与当地的土地开发强度、集约化利用水平、产业特点紧密相关；

三是反映土地资源稀缺度的价格指标，包括土地出让总价、地面地价、楼面地价等，土地价格也将影响产业用房的出售价格与租金水平；

四是反映建设用途及建筑物特征的功能配比指标，包括产业用房比例、配套建筑比例等，用地功能配比决定了其上方不同建筑物的类型、用途和面积，一般来说，工业用地上的建筑物包括生产型、办公型和其他配套建筑，建筑形态同时受容积率等土地控制指标和企业需求的影响。

**表 2：产业用地分析维度及主要指标**

维度	指标项	指标说明	评估内容
规模总量	用地面积	工业项目用地的土地面积	反映区域土地资源总量与用地规模
	建筑面积	用地上方各类建筑物各层水平面积的总和	规划建筑面积决定了产业用房的体量
利用效率	容积率	建筑面积与用地面积的比值	体现土地的开发强度，一类工业用地的容积率通常不可低于 2.0；二类工业用地容积率为 1.0-1.5
	投资强度	单位用地面积的固定资产投资额	发达地区对投资强度要求更高，比如上海投资强度要求 1000 万/亩以上，而一般地级市要求在 200-300 万/亩
土地价格	土地总价	工业地块的出让总价	出让总价通常由于土地市场供需决定，各地差异较大
	地面地价	土地总价除以用地面积，通常以元/亩计算	反映单位用地面积的土地成本，通常土地稀缺性越强的地区价格越高
	楼面地价	土地总价除以建筑面积，通常以元/m <sup>2</sup> 计算	相比地面地价，楼面地价能直接反映单价建筑的土地成本
建筑功能	产业用房比例	生产、设计、研发等不同功能的产业用房所占比重	载体类型有厂房、研发办公楼、孵化器、中试基地等
	配套建筑比例	行政办公及生活服务设施用地所占比重	对应载体类型包括餐饮、酒店、人才公寓、展厅、会客中心等

来源：《城市用地分类与规划建设用地标准》，招商银行研究院

<sup>1</sup> 下文中“产业用地”包括普通工业用地与新型产业用地，但受数据可获得性制约，指标分析以wind口径的工业用地数据为主。

## 1.2 总体趋势：量增、效提、价稳、功能混合

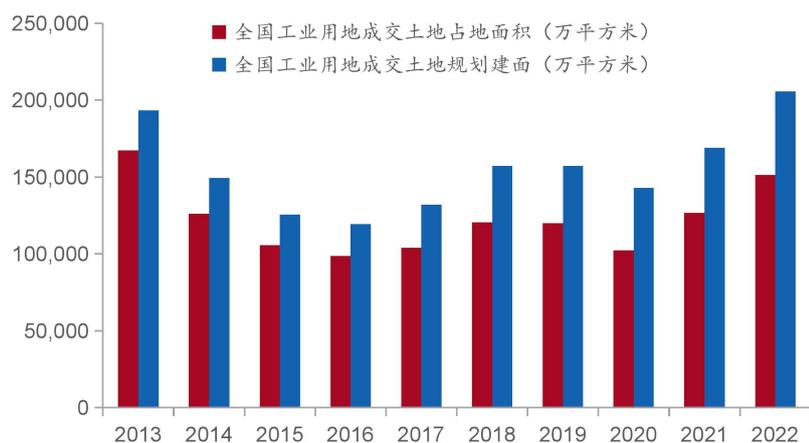
在产业升级需求牵引与土地资源日趋紧张的形势下，我国产业用地加速变革。一方面，产业呈现规模化、集群化发展，各类型产业用房需求旺盛；另一方面，产业用地政策推陈出新，新型产业用地逐步兴起，促进土地集约化利用和业态混合。综合来看，在过去十年里，我国产业用地呈现出量增、效提、价稳、功能混合化等趋势特点。具体如下：

### 1.2.1 产业用地规模稳步增长

我国产业规模持续扩张，推动用地需求总量提升。2022年我国制造业增加值约33.5万亿元，近10年复合年均增速约为6.3%。企业数量不断增长，新增产业空间需求日益增多。根据前瞻数据库统计口径，2022年新增注册企业数量及制造业企业数量分别为879.3万家及158.8万家，近10年复合增速分别为10.5%和7.3%。从企业规模构成来看，既有大型企业集中连片土地的需求，也包括中小企业对小面积、可分割产业用房的诉求。

近年来各地加大连片土地供给与存量盘活力度，释放增量空间。为了缓解土地供需矛盾，各地政府持续开展土地整备，积极挖掘存量空间，探索低效用地盘活的新模式。具体包括：开展存量用地现状评估，编制低效工业用地整治专项规划；加大低效工业整治力度，鼓励综合运用厂房加层、增资技改、整治提升改造；支持多种主体参与二次开发，允许“链主”企业、行业龙头企业、优质产业园区运营商等市场主体参与工业用地提升改造。

图 1：近十年全国工业用地交易面积



资料来源：wind，招商银行研究院

从过去十年工业用地成交情况来看，我国新增工业用地成交规模呈波动上升趋势，尤其是近三年增长再提速。2022年全国工业用地成交土地占地面积达15.1亿平方米，同比增长19.5%，成交土地规划建筑面积达20.6亿平方米，

同比增长 21.7%。其中，成交建筑面积更是创下近十年最高值。工业用地供应总量的提升将为产业发展提供了有力保障。

### 1.2.2 土地利用效率大幅提升

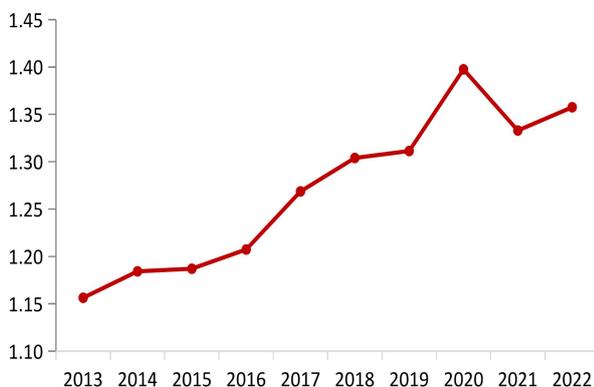
为促进产业高质量发展，增强土地要素保障能力，我国产业用地管理要求不断完善，土地资源利用效率大幅提升。具体体现如下：

一是设置准入门槛、加强产业引导。从近年各地产业用地管理政策来看，通常会对出让工业地块设置明确的产业准入门槛，包括限定产业类型，并对产业投入强度（单位面积固定资产投资额）、产出效率（单位面积税收贡献、营收贡献）、节能环保等设定最低标准。同时，采用全周期监管模式，形成供地前审核、过程动态评估和供地后考核监管的闭环管理。

二是工业用地容积率提高。产业用地管理规范中，按照行业类型、用地类型设置了相应的最低容积率要求。目前，一类工业用地（M1）的容积率通常不低于 2.0，二类工业用地（M2）容积率为 1.0-1.5，新型产业用地（M0）容积率可达 2.0-5.0。2013-2022 年期间，全国出让工业用地的平均容积率由 1.16 提升至 1.36，产业用地利用的集约化程度持续改善。2023 年 6 月自然资源部发布的新版《工业项目建设用地控制指标》中，多个行业容积率要求较旧版进一步增加了 0.1。

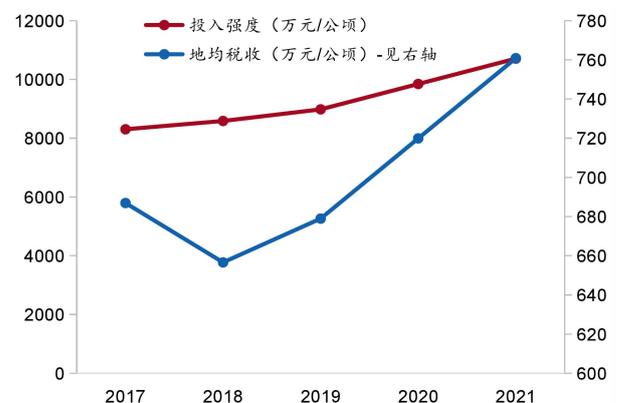
三是投入产出强度显著提升。以国家级开发区为例，根据自然资源部通报数据，全国国家级开发区工业用地的单位面积固定资产投资由 2017 年的 8306 万元/公顷，提升至 2021 年的 10712 万元/公顷，涨幅约 29.0%，地均税收也由 2017 年的 686.9 万元/公顷提升至 2021 年 760.9 万元/公顷。

图 2：2013-2022 年全国工业用地容积率



资料来源：wind，招商银行研究院

图 3：2017-2021 年国家级开发区投入产出强度



资料来源：自然资源部，招商银行研究院

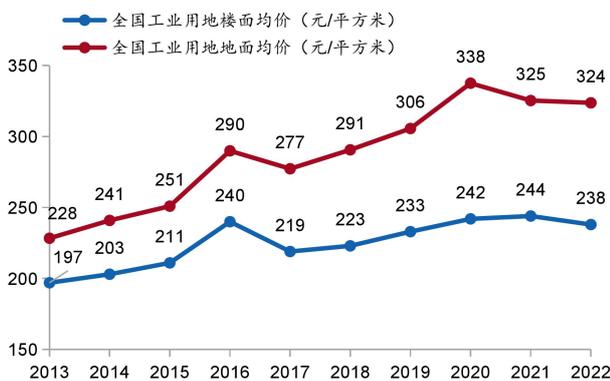
注：2020 年度数据未公布，采用均值插值估计缺失值

### 1.2.3 土地价格相对平稳

由于产业用地具有“准公共物品”属性，用地出让价格不仅受到市场供需影响，也受各级政策的干预。目前，我国形成了“有效市场+有为政府”的联合机制。一方面，充分发挥市场在产业用地资源配置中的决定性作用，让产业用地价格回归其价值本身，反映和调节市场供求关系；另一方面，持续增强政府在产业用地高效公平配置、产业引导和空间保障中的平衡作用。为了避免资源浪费、防止招商引资低地价竞争，国土资源部门会明确产业用地出让的最低价格标准（不低于土地取得成本、前期开发成本及其他费用之和）。在此基础上，我国建立了以招拍挂出让为主，协议出让、租赁供地、弹性出让等并行的产业用地配置体系，合理调控用地价格与企业拿地成本。同时，一些城市允许符合条件的产业用房进行分割转让，进而降低开发企业经营风险。

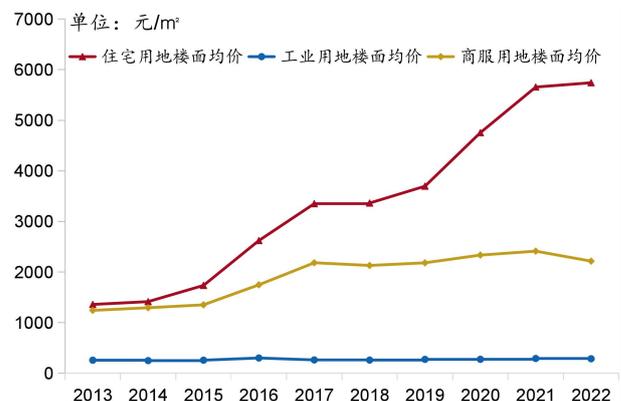
综合来看，过去十年里，我国工业用地价格相对稳定，涨幅较小。2022年我国工业用地的地面均价为324元/平方米、楼面均价为238元/平方米，分别较2013年增加了96元/平方米、41元/平方米。但是，与同期住宅用地、商服用地的价格上涨趋势相比，基本上保持了相对平稳的状态。这一趋势既维持了工业用地的投资价值，吸引投资者和开发商参与到开发建设中来，同时也能兼顾实体企业的承受能力，反映出当前我国在推动产业用地市场化配置与优化空间保障二者之间的力量平衡。

图4：近十年全国工业用地成交均价



资料来源：wind，招商银行研究院

图5：全国100城不同类型用地楼面均价对比



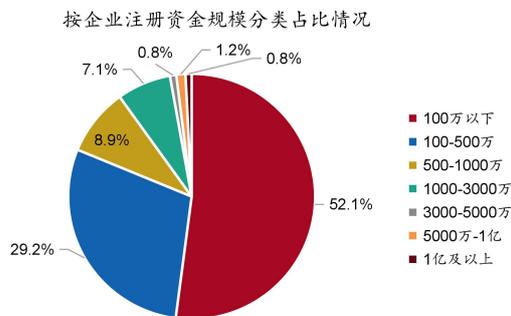
资料来源：wind，招商银行研究院

### 1.2.4 推进功能混合开发

我国产业升级加速，催生多元复合空间需求。2022年我国高新技术企业数量达到约40万家，R&D投入强度达2.6%，R&D经费投入超过3万亿元，同比增长10.4%。中小企业（注册资金500万元以下）占比超过八成，产业生态体系不断完善。随着产业科技创新水平的提升，企业对兼具研发、制造、

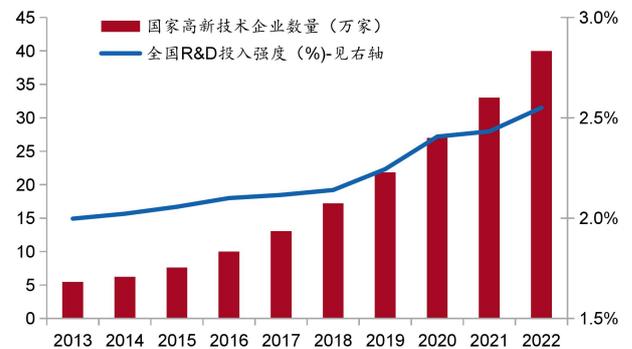
配套服务等多种功能的综合产业用地需求迫切。在载体层面，不仅对产业用房的要求不断提高，从单一厂房转向研发办公等多元化用房，而且对宿舍、商业等产业配套建筑的需求也在增加。

图 6：2023 年全国中小企业数量占比



资料来源：前瞻智慧招商系统，招商银行研究院

图 7：近十年全国国高企业数量及 R&D 投入强度



资料来源：科技部，国家统计局，招商银行研究院

基于产业发展新需求，以产城融合、职住平衡为导向，产业用地混合功能开发模式得到推广。其中，有两个关键举措：一是创新推出新型产业用地，支持生产与办公等融合业态；二是提高产业用地配套建筑比例，促进多种功能用途混合。根据目前各地用地政策，普通工业用地（M1）配套建筑比例已提高至不超过 15%，新型产业用地（M0）配套建筑比例提高至 15%~30%。

在此趋势下，厂房、研发办公等产业用房的载体形态日益丰富，“研发+生产”的高品质空间打造日渐成熟。近年来，以工业上楼为代表的形态受到青睐。工业上楼最早兴起于大湾区，打破单层生产的传统模式，在建筑形态上为高度超过 24m 或者层数达 5 层及以上，集生产、研发、试验功能于一体的工业楼宇，主要对象为环保型、低能耗的轻型生产企业。2021 年国家发展改革委在《关于推广借鉴深圳经济特区创新举措和经验做法的通知》中提出推广工业上楼，该模式逐渐成为各地产业空间建设新热点。

图 8：工业上楼案例



资料来源：网络公开资料，招商银行研究院

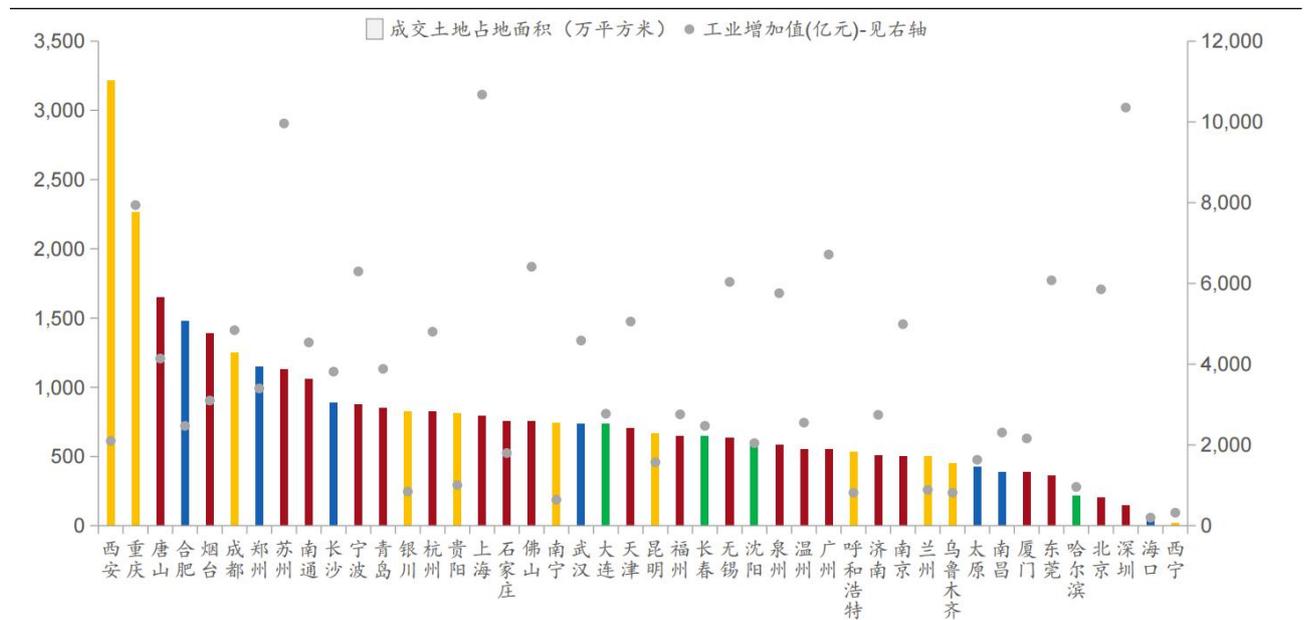
## 2. 区域产业用地特征画像

我国各地的土地资源禀赋、开发利用现状、区域经济产业等特点各不相同，使得各地产业用地的供需情况也存在明显差异。本部分以城市为研究单位，以我行 44 家一级分行所在城市为主要对象，结合各地产业用地政策和市场情况，从产业用地的规模总量、利用效率、土地价格、建筑功能等四个维度对区域产业用地特征进行画像。

### 2.1 规模总量：中西部中心城市供地规模大，东部两极分化

以 2022 年各地工业用地成交规模为主要指标，并结合过去十年交易变化情况来看产业用地总量的供需情况。整体上，新增工业用地供应主要集中在中西部的中心城市和东部工业大市。具体区域表现如下：

图 9：2022 年 44 城成交工业用地占地面积



资料来源：wind，招商银行研究院

注：1、图中用红色标记东部城市、蓝色标记中部城市、黄色标记西部城市、绿色标记东北城市，下同；

2、由于 2022 年各城市工业增加值数据缺失较多，此处采用 2021 年数据作为参照，单年变化不影响区域差异特性。

一是中西部城市工业用地供应规模大。首先，中西部发挥土地资源的优势，近年来大力承接东部产业转移，核心城市的工业用地成交规模全国领先。其中，西安、重庆两地近五年累计及 2022 年工业用地成交面积在 44 城中均居前二，总量遥遥领先。其次，个别西部省会集中连片规模优势突出，单宗工业用地成交面积大。例如，银川和兰州 2022 年平均每宗成交土地面积达 10 万平方米，单个企业拿地面积大也反映出当地近年对大型企业的招引能力。

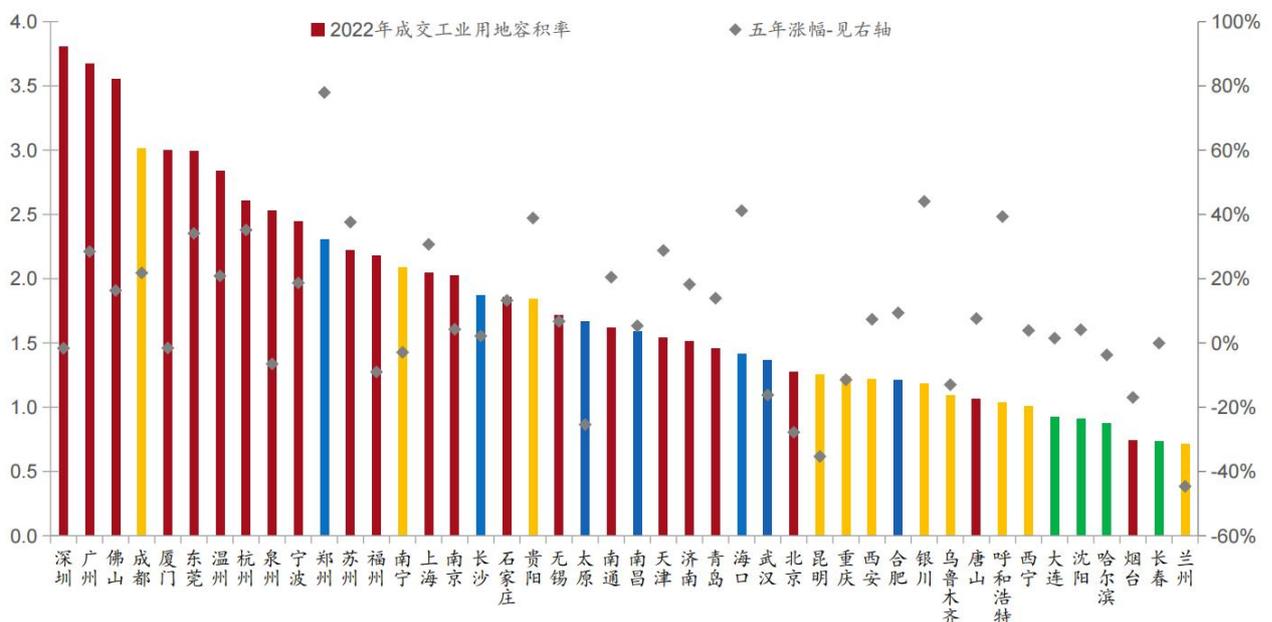
二是东部城市两极分化明显。一方面，珠三角和一线城市的土地资源紧缺度高，总量供需矛盾突出。深圳、北京、东莞等地近年来工业用地成交占地面积较小，与其工业增加值体量形成鲜明反差。另一方面，部分工业大市保持较高供应水平。唐山、烟台、苏州、南通等城市工业用地景气度较高，既有雄厚的工业实力带来的需求支撑，也离不开这些地区在存量盘活方面的努力。

三是东北和部分西部省会工业用地总量供需两端走弱。作为老工业基地的主要城市，大连、沈阳、长春、哈尔滨等地工业用地供应水平维持在全国中游水平，但是从2013-2022年十年趋势来看，交易规模呈下降趋势，与其经济产业疲弱态势基本一致。另外，西宁、乌鲁木齐等工业体量较小的西部城市工业用地市场景气度也不高，成交规模较小。

## 2.2 利用效率：珠三角容积率最高，引领工业上楼新模式

采用2022年成交工业用地容积率代表土地开发强度，从而反映各地工业用地的利用效率。可以看出，工业用地容积率呈现显著的“东高西低”特点。区域表现如下：

图 10：2022 年 44 城成交工业用地容积率



资料来源：wind，招商银行研究院

一是东部城市容积率普遍较高，珠三角地区领跑。东部地区容积率普遍在2.0以上，远高于全国平均值1.36，且前十城市中有9个都在东部。珠三角的深圳、广东、佛山分别以3.81、3.67、3.55的容积率在44城中占据前三。受区域整体土地资源制约，倒逼各地“向上要空间”，近年来工业上楼等新业态受到推崇，土地利用效率大幅提升。

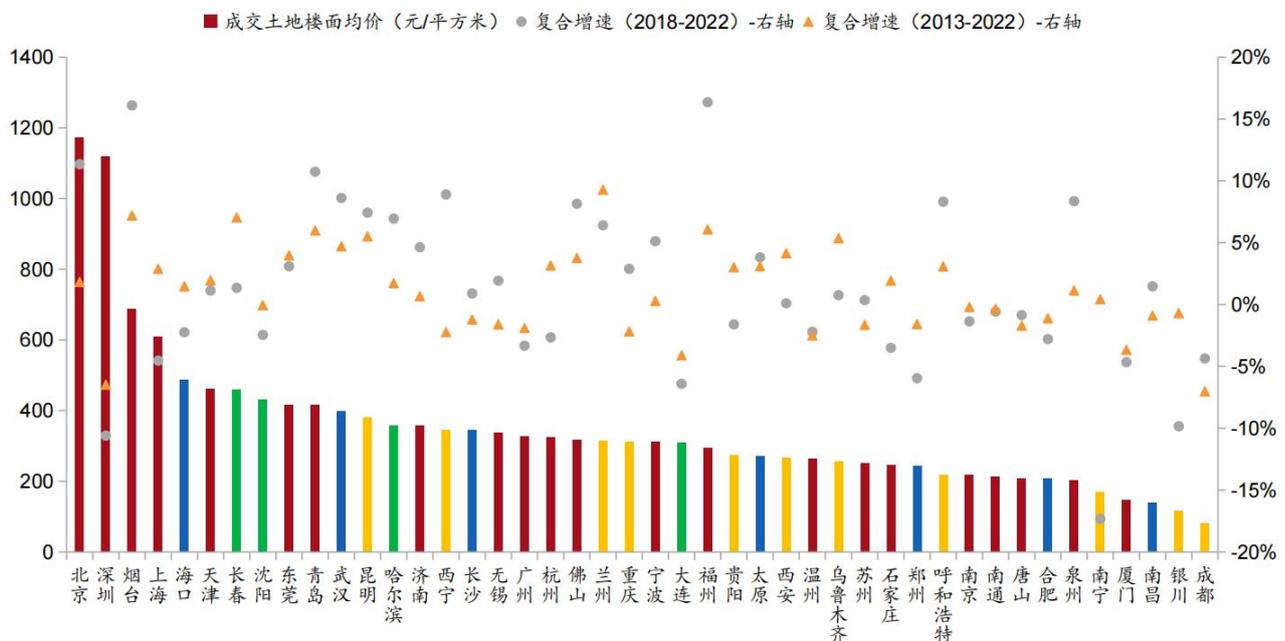
二是中西部容积率相对偏低，但成都表现抢眼。由于中西部多数城市土地供给相对充裕，迁入企业也都更为偏好大体量、低密度的生产空间，因此对提容增效的迫切程度不高。值得一提的是，成都是唯一一个进入容积率前十的中西部城市，2022年出让地块平均容积率达到了3.01，近10年复合增速为全国最高，作为西部产业高地，土地提效成效显著。

三是北方重工业城市位于全国末端。唐山、烟台以及东北的工业城市目前仍以重工业为主导，用地类型也以传统的普通工业用地为主，因此成交土地的容积率普遍较低，均在1.0以下，产业空间密度不高。

### 2.3 土地价格：一线城市领跑，但政策调控下区域属性弱化

采用各地工业用地成交楼面价格为主要指标，比较区域之间的用地价格差异。总体上看，受市场供需情况影响，工业用地价格也基本上呈现“东高西低”特点，一线城市价格领跑。北京、深圳2022年工业用地成交楼面均价位居前二，分别为1172.1元/平方米和1119.8元/平方米，当地土地资源稀缺且高附加值产业集聚，推高用地价格。此外，近几年工业经济发展较好、工业规模增长较快的福州、泉州、青岛、烟台等东部城市近5年楼面均价上涨明显，年均复合增速在44城中居前。

图 11：2022 年 44 城工业用地成交楼面均价及增速



资料来源：wind，招商银行研究院

但是，近年来在产业外迁压力下，东部城市多措并举降低企业土地成本，区域之间的价格差异有所弱化。不少城市采取土地限价等方式保障产业发展与

大项目落地，使得工业用地的东西部价格差距缩窄。例如，苏州 2022 年工业用地楼面均价仅 251 元/m<sup>2</sup>，相比之下，中西部不少城市工业用地价格上涨，武汉、昆明、西宁、兰州的工业用地楼面均价五年上涨超 30%，达到 300 元/m<sup>2</sup> 以上。此外，部分城市还采取租金补贴、产业保障房等方式，控制产业用房供应价格，保障中小企业生产经营。例如，2022 年底深圳提出连续 5 年每年提供不少于 2000 万平方米“高品质、低成本、定制化”厂房空间，控制租金 ≤35 元/平方米/月，租赁价格年涨幅 ≤5%。这些政策调控一定程度上造成了土地要素的价格扭曲。在这一趋势下，中西部地区的相对成本优势弱化，而东部城市在产业资源竞争中的综合优势进一步强化，对制造业向中西部转移的趋势产生了抑制效应，并为东部城市工业再进阶形成要素支撑。

## 2.4 建筑功能：混合功能开发以沿海为主，内陆点状扩散

各地产业用地的混合开发比例、产业用房形态等功能特点与当地的产业技术水平、产业生态紧密相关。因此，本部分从各地 R&D 投入、高新技术企业数量、中小企业数量等需求侧指标着手，结合各地产业用地与空间供给政策导向，梳理 44 个城市的主要特点。对比来看，东部和成渝地区在功能混合开发与建筑形态创新方面走在前列。具体如下：

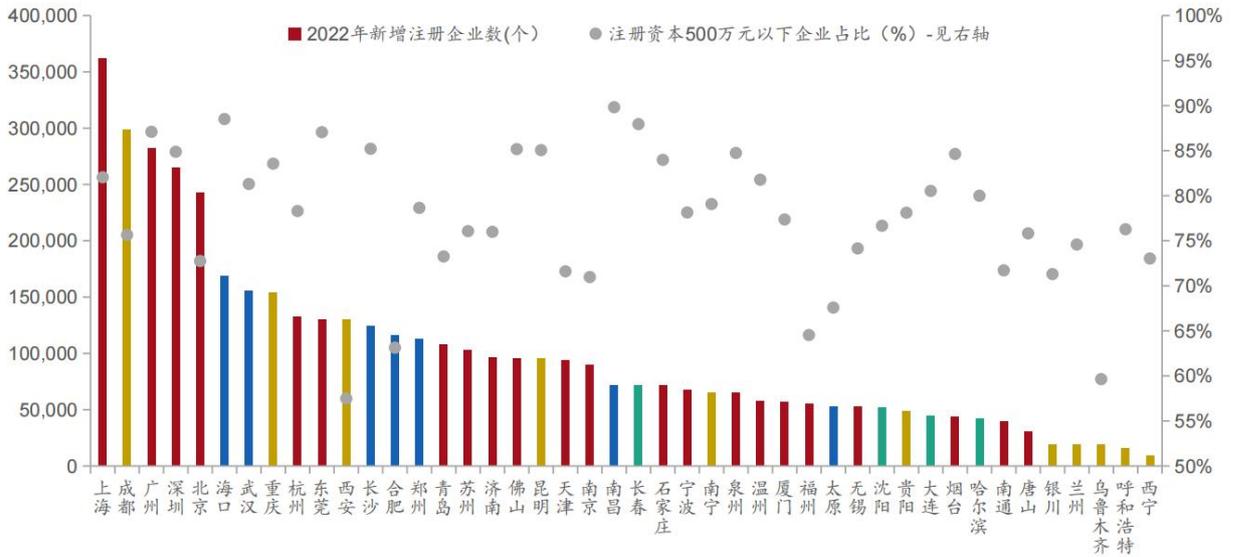
一是东部沿海的头部城市引领混合功能用地。沿海头部城市产业升级步伐较快，高新技术企业数量以及 R&D 经费位居前列，对混合功能产业用地的需求旺盛。自珠三角城市开启新型产业用地探索以来，各地也争先开始量身定制出台新型产业用地政策，出现了北京与天津等地的 M4（工业研发用地）、上海的 C65（研发用地）、杭州的 M 创（创新型产业用地）、南京的 Mx/Ma（生产研发用地）、昆山的 Ma（科创产业用地）等新类型。

二是成渝等中西部科创高地的产业用房建筑形态也日趋多元化。其中，中部的武汉和西部的成都、重庆、西安等地，高新技术企业数量、R&D 经费投入强度等均位居前列，中小企业数量庞大，随之产生出更加多元化的产业载体需求。地方政府也加大力度打造高品质产业用房，开展筑巢引凤行动。例如，成都 2020 年出台了《成都建设高品质科创空间行动方案》，以新型用地政策为支撑，集中建设一批科创空间，推动研发、办公、展示、线下体验、商业会议等功能融合发展。

三是西部以及传统工业城市在功能混合开发上的探索较慢。西宁、呼和浩特等西部城市产业基础较弱，产业附加值不高，这决定了其在产业空间创新上“以稳为主”。虽然不少城市已经开始迈出混合产业用地供给改革的第一步，但厂房（尤其是标准化厂房）建设依然是园区吸引产业、保障项目落地的主流方式。同时，南通、唐山、烟台等地传统行业企业较多，市场需求依然是以大体量独栋厂房为主。

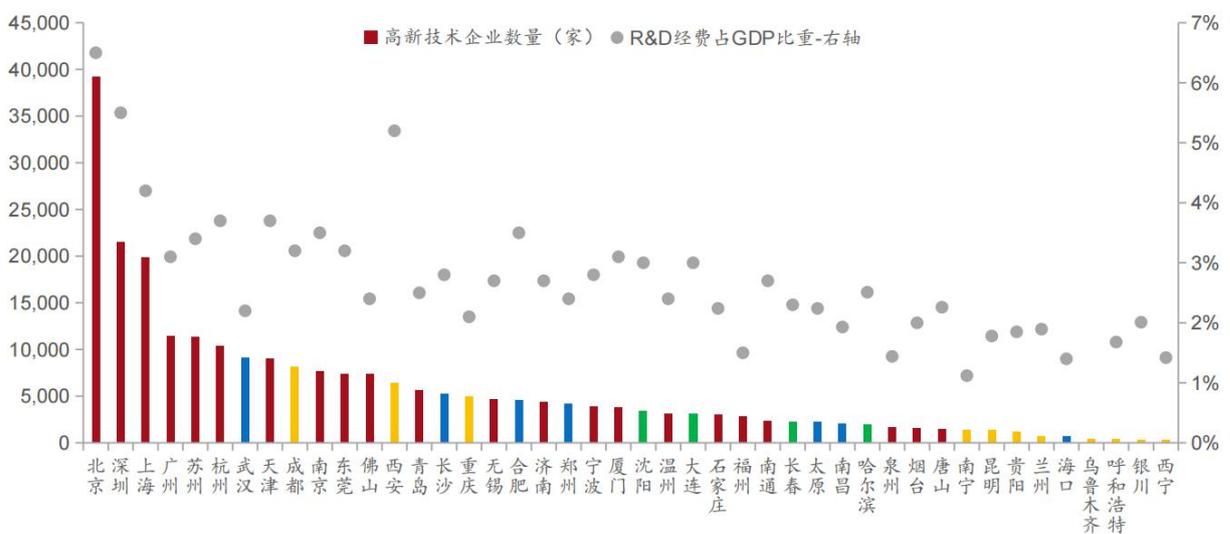


图 12：2022 年 44 城新增注册企业数量与中小企业占比



资料来源：前瞻智慧招商系统，招商银行研究院

图 13：44 城高新技术企业数量与 R&D 投入强度对比



资料来源：前瞻智慧招商系统，各城市统计局，招商银行研究院

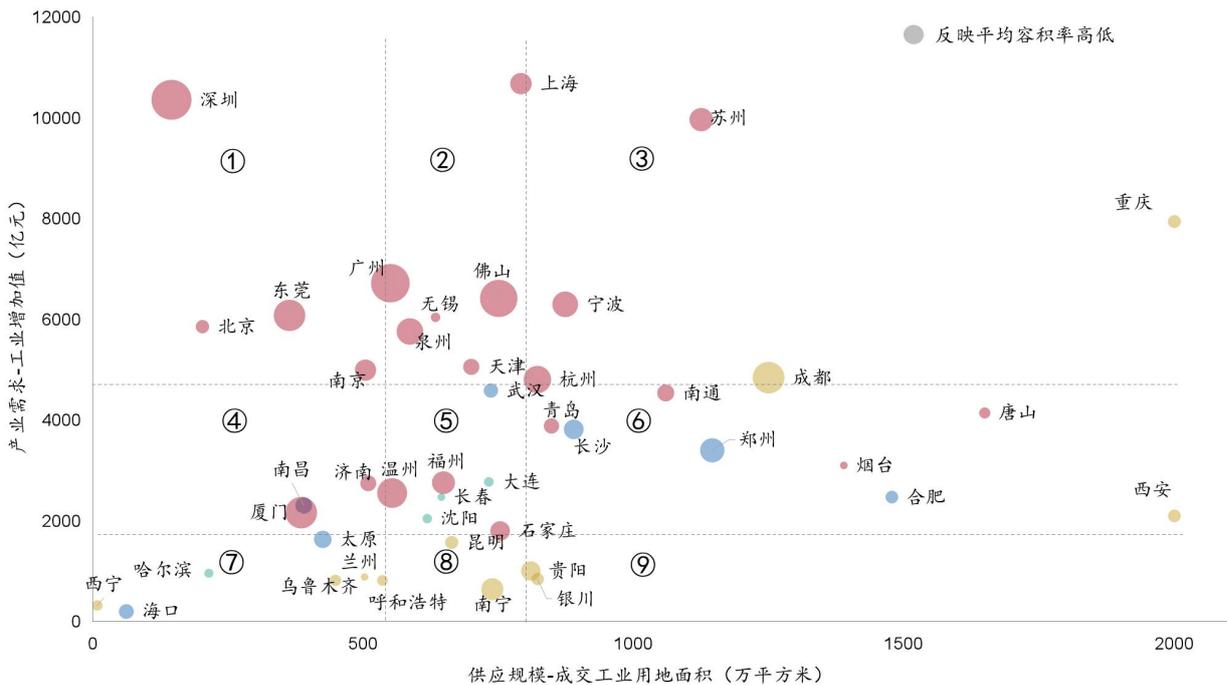
注：高新技术企业为前瞻数据库统计口径（截至 2023 年 8 月）；R&D 经费为 2021 年数据，乌鲁木齐数据缺失。

## 2.5 综合画像

在四个维度指标分析的基础上，对各城市产业用地特征进行总体画像。从上述分析结果来看，工业用地规模和土地利用效率是影响各地产业用地与用房供给保障的关键因素。土地价格由于存在政策干预，不一定反映区域真实供需情况，另外，建筑功能特征与土地利用效率存在关联关系，都与新型产业用地、

工业上楼等新模式的推广应用密不可分。因此，从用地规模和利用效率这两个维度进行综合画像。首先，用工业用地面积（横坐标）和工业增加值（纵坐标）来反映总量供需紧缺度，将44个城市归为9个象限。其次，用容积率指标来反映土地开发强度，进而分析各个象限城市的产业用房供给情况与建筑形态。区域画像结果如下：

图 14：44 城产业用地特征的综合画像



资料来源：wind，各城市统计局，招商银行研究院；

说明：1、虚线为按照横纵坐标约三分位取值，划分象限；2、由于 2022 年工业增加值数据缺失较多，上图采用 2021 年数据，单年变化不影响总体强弱判断；3、重庆、西安成交工业用地面积分别为 2260 万平方米和 3214 万平方米，均按 2000 万平方米取值绘制散点图，以便于显示文字标签。

**第一类“强需求弱供给”（象限 1、2）：**以重点区域核心城市为代表，包括深圳、广州、东莞、北京、上海、南京、佛山等地，这些地区工业综合实力强劲，但产业用地资源紧缺，存量提容、“向上要空间”是趋势。近年来，各地纷纷致力于多举措保障产业用地，尤其是珠三角地区，为了突破土地空间制约，大力开展存量用地盘活，提高工业用地容积率。同时，这类城市也是产业用地创新力度最大的地区，科技产业的特色需求倒逼用地供给改革，新型产业用地、工业上楼、产业保障房等新模式应用广泛。

**第二类“强需求强供给”（象限 3、6）：**以苏州、宁波、南通、杭州、青岛等东部工业强市以及重庆、成都、郑州、合肥、长沙等中西部产业转移热点区域为主，产业用地市场活跃。这些城市的工业基础好、发展势头快，土地资源相对充裕，近年来产业用地交易规模较大，潜在机会较多。其中，成都、杭州两地容积率较高，存在较强的产业创新需求，产业用房形态多元化与功能

融合化。要注意的是，这当中一些东部城市（如苏州）工业用地指标已处于相对紧缺状态，近年来供地总量下滑，但这些城市通过大力推进产业用地更新腾挪空间，仍维持了较高的土地供给量。

**第三类“供需强度居中”（象限 4、5）：**包括温州、福州、济南、厦门、武汉、南昌等东部和中部主要城市，以及长春、大连、沈阳等东北的工业中心，产业用地供应水平与产业需求处于相对平衡状态，工业用地市场发展平稳。其中，厦门、温州、福州等东部沿海地区的容积率处于较高水平，当地近年新兴产业发展较好，研发办公、轻型生产厂房等业态有一定的市场支撑。

**第四类“强供给弱需求”（象限 8、9）：**以贵阳、银川、南宁、昆明等西部省会为主，供地规模较大，但产业支撑力度与头部城市相比存在差距，工业用地拓展需要相对谨慎。一方面，可能出现总量供大于求，例如贵阳、银川近几年的产业发展势头与其相对火热的土地市场相比并不匹配。另一方面，要注意业态、价格的适配度，例如南宁的中小科技企业数量少，但容积率偏高，可能出现新增载体业态与需求不对称的情况。

**第五类“弱供给弱需求”（象限 7）：**包括哈尔滨、西宁、海口、呼和浩特、兰州、乌鲁木齐等地，总体产业用地市场活跃度不高。与其他地区相比，这几个城市的产业需求对工业用地市场的支撑力度明显偏弱，用地交易量偏少。此外，个别城市工业用地价格上涨较快，例如兰州近 10 年楼面均价复合增速达 9.3%，居 44 城之首，可能进一步抑制其产业发展。

### 3. 经营策略

#### 3.1 业务建议

#### 3.2 风险提示

（本部分有删减，招商银行各部如需报告原文，请以文末方式联系研究院）



附表 1：代表性城市的产业用地政策细则比较

地区	代表性城市	产业用地政策	配套建面比例	分割销售	容积率	特点
京津冀	北京	《北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策的意见》（2020 年）	不超过 15%	将园区一切土地和房屋销售与租赁审批权 <b>全部收归市政府及区政府</b> ，园区平台公司和园区内的企业 <b>没有任何权利进行出售和出租</b> 。	从 1.0-5.0 不等	北京市政策较严 天津市政策张弛有度
	天津	《关于支持新型产业用地高效复合利用暂行办法（报审稿）》（2020 年）	不超过 30%	新型产业用地在得到项目所在地开发区管委会审查同意后 <b>可分割出售</b> 。	原则上不超过 3.0	
长三角	上海	《关于加强本市工业用地出让管理的若干规定》（2016 年）	不超过 15%	在分割销售方面，工业用地标准厂房类建设用地使用权 <b>不得整体或分割转让</b> ；研发总部通用类建设用地使用权人须持有 70% 以上的物业产权， <b>剩余部分可分割转让</b> 。	未出让工业用地容积率（不大于 2.0）、研发总部类用地容积率（不大于 3.0）	政策限制条件更加明确、具体情况具体分析
	杭州	《关于规范创新型产业用地管理的实施意见（试行）》（2014 年）	不超过 15%	原则上不得分割转让，特殊项目经市政府批准之后可以整体或部分转让（可转让建筑面积合计不超过项目地上总建筑面积的 50%）。同时采取 <b>先租后让</b> 的弹性供地制度。	不低于 2.0	
	南京	《关于进一步规范工业及科技研发用地管理意见的通知》（2013 年）	不超过 15%	新型产业用地分为自用型和可销售型两种，可销售型地价标准主要针对土地受让方为园区或政府投资平台的情况。	1.5-4.0 之间	
粤港澳	深圳	《深圳市城市规划与标准与准则》（2014 年）	不超过 30%	新型产业用房最小分割面积为 300 平方米。	最高可达 6.0	政策相对其它区域较为宽松
	东莞	《东莞市新型产业用地（M0）管理暂行办法》（2018 年）	不超过 30%	可以分割销售，每栋建面不小于 600 平米，分拆单元建面不小于 300 平米。	3.0-5.0 之间	
	惠州	《惠州仲恺高新技术产业开发区新型产业用地（M+）管理暂行办法（征求意见稿）》（2018 年）	不超过 30%	产权分割项目产业用房基本单元建筑面积不得小于 300 平方米。	不低于 2.5	
其他	成都	《关于加强新型产业用地（M0）管理的指导意见》（2020 年）	不超过 20%	产业用房和配套用房须由土地使用权人 <b>全部持有，不得分割转让</b> ，不得以股权转让或变更等方式变相实施分割转让。	不低于 2.0	政策处于萌芽阶段，风格偏稳健
	武汉	《关于支持开发区新型工业用地（M0）发展的意见》（2020 年）	不超过 30%	新型产业用地经各区人民政府审查同意后可以分割转让。分割转让比例不超过产业用房总计容建筑面积的 50%。	不低于 2.0	

资料来源：政府公开信息，招商银行研究院

## 免责声明

本报告仅供招商银行股份有限公司（以下简称“本公司”）及其关联机构的特定客户和其他专业人士使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。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。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

本报告的信息来源于已公开的资料，本公司对该等信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时，本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。本公司可能采取与报告中建议及/或观点不一致的立场或投资决定。

**市场有风险，投资需谨慎。**投资者不应将本报告作为投资决策的唯一参考因素，亦不应认为本报告可以取代自己的判断。在决定投资前，如有需要，投资者务必向专业人士咨询并谨慎决策。

本报告版权仅为本公司所有，未经招商银行书面授权，本研究报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“招商银行研究院”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

未经招商银行事先书面授权，任何人不得以任何目的复制、发送或销售本报告。

招商银行版权所有，保留一切权利。

## 招商银行研究院

地址 深圳市福田区深南大道 7088 号招商银行大厦 16F（518040）

电话 0755-83195702

邮箱 zsyhyjy@cmbchina.com

传真 0755-83195085



更多资讯请关注招商银行研究微信公众号  
或一事通信息总汇