



2023全国产城形势发展 年度报告

克而瑞·产城发展部

2024-01-11

并购家 免费行业报告网

IPOIPO.CN 每日更新 不用注册会员 无广告 永久免费

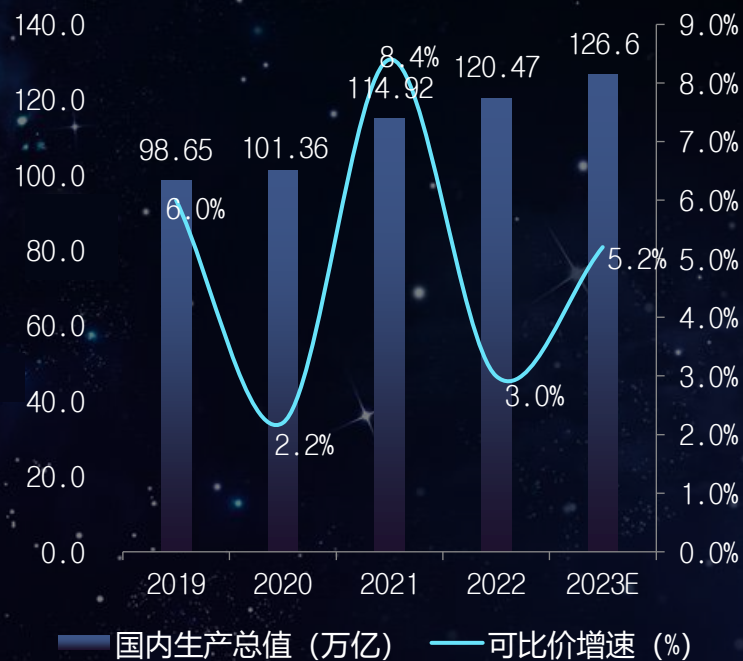
01 宏观经济

GDP

工业

增速高于目标，经济持续向好，三产重新成为最大推动力

近5年GDP规模及增速情况



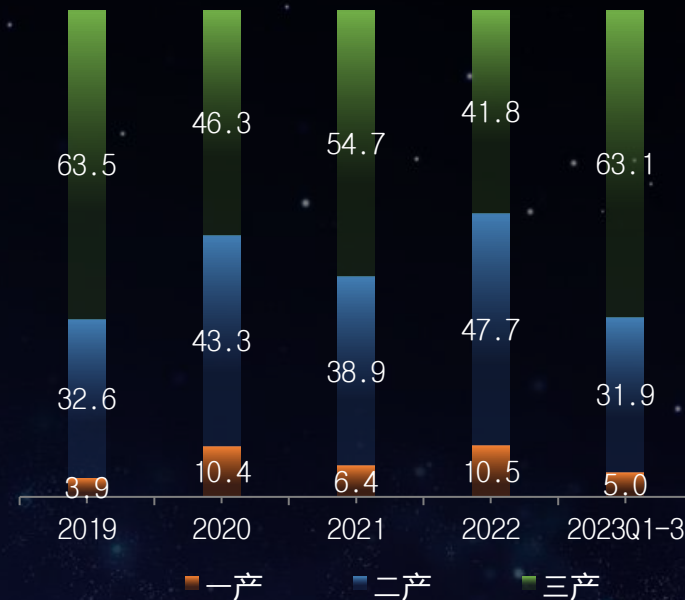
预计全年增速**5.2%**，高于预期目标

近18个季度GDP环比增速变化



环比持续增长，整体呈现波动弱复苏

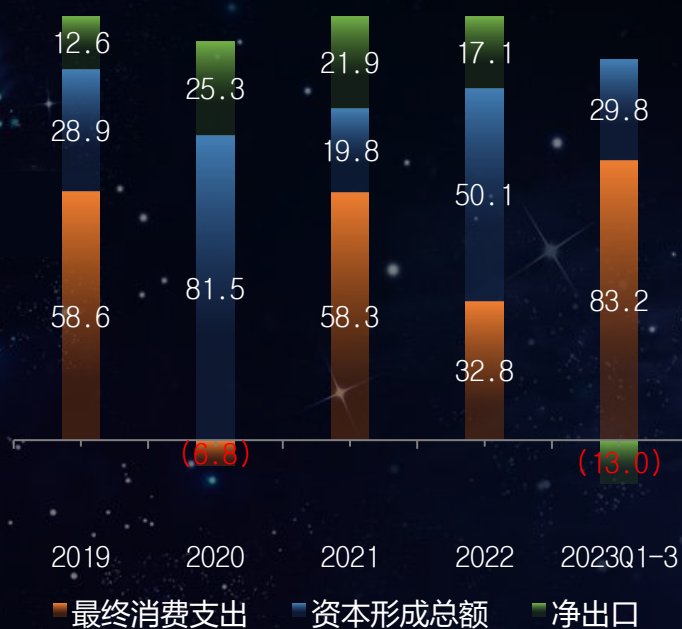
近5年三次产业对GDP增长的贡献率



三产贡献率已恢复到疫情前水平

消费拉动增长，是经济“压舱石”，制造业和基建将继续带领投资复苏

近5年三大需求对GDP增长的贡献率



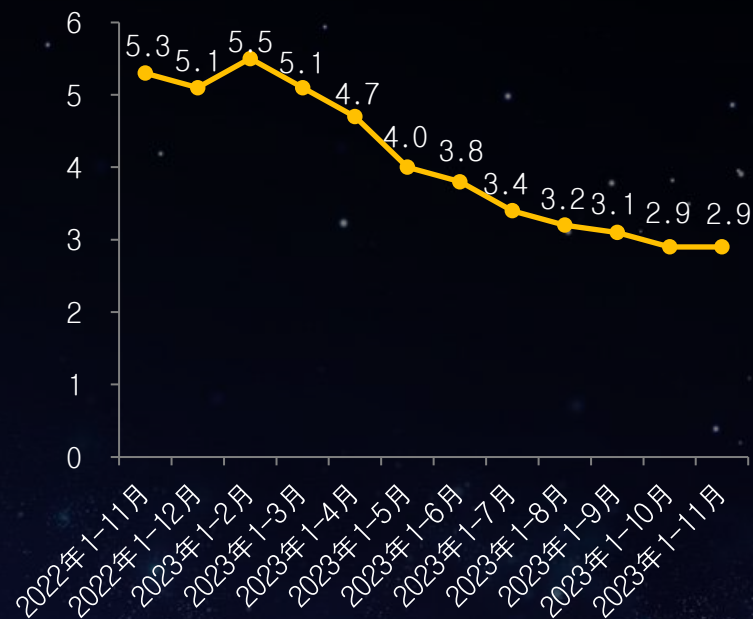
消费拉动GDP 4.4个百分点
增长贡献率高于疫情前水平

2023年社会消费品零售总额同比增速



社会消费品零售总额同比增长7.2%，
今年有望持续恢复

2023年固定资产投资同比增速



工业投资引领 (9%)，房地产投资拖后腿 (-9.4%)，基建投资仍有余力 (5.8%)

制造业加速恢复，高技术制造业全球市场竞争力增强

2023年规上工业增加值同比增速



不同年份中国前10大重点出口商品变化

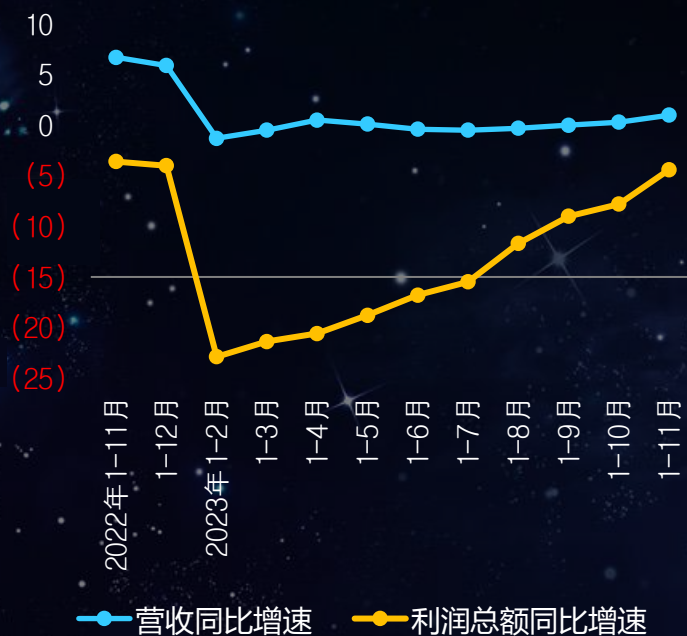
2013年		2018年		2023年1-11月	
商品	金额 (亿美元)	商品	金额 (亿美元)	商品	金额 (亿美元)
服装及衣着附件	1770.89	自动数据处理设备及零部件	1719.75	电子元件	2300.82
自动数据处理设备	1199.69	服装及衣着附件	1576.33	自动数据处理设备及零部件	1703.45
笔记本电脑	1107.95	电话机	1421.99	电工器材	1672.20
纺织纱线/织物及制品	1069.82	纺织纱线/织物及制品	1190.98	服装及衣着附件	1451.98
集成电路	877.25	运输工具	1181.08	文化产品	1332.96
农产品	671.13	金属制品	1024.11	手机	1256.24
家具及其零件	518.34	农产品	793.23	纺织纱线/织物及制品	1233.63
液晶显示板	358.60	仪器仪表	714.75	汽车	927.06
塑料制品	353.01	钢材	606.01	塑料制品	910.73
贵金属或包贵金属首饰	289.00	汽车零部件	550.23	农产品	895.44

规上工业增加值同比增长4.3%，下半年环比持续增长，制造业增速更快

技术密集型产品出口占比显著提高，表明高技术制造业竞争力显著提升，有能力争夺全球市场

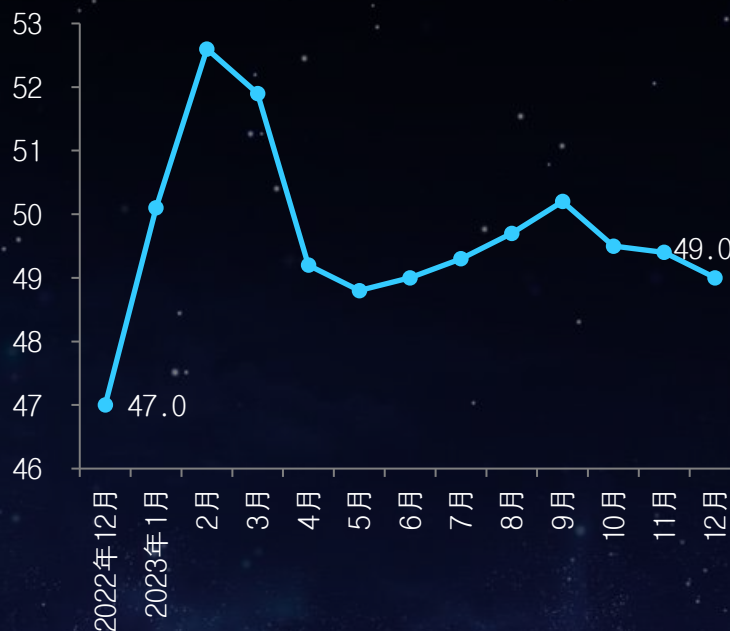
制造业企业亏损收窄，生产延续扩张，整体好于去年同期

规上工业企业各月累计营收与利润总额同比增速



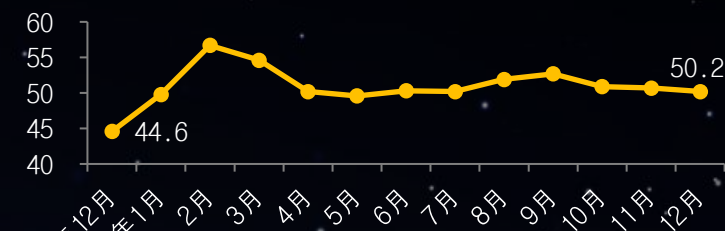
营收保持微增，亏损幅度持续收窄
11月单月份利润增幅接近30%

制造业PMI指数

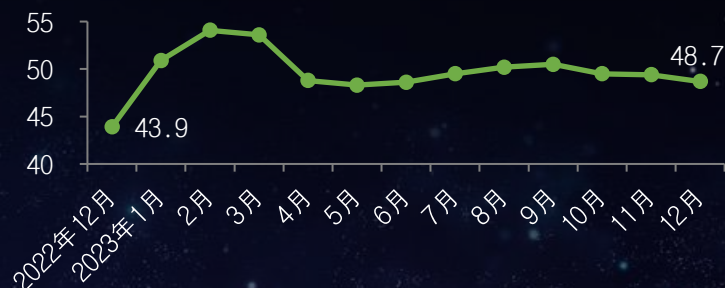


景气水平有所回落，但高技术制造业
和装备制造业高于临界点

生产指数



新订单指数



生产指数仍高于临界点，新订单指数
明显好于去年同期

02 园区市场

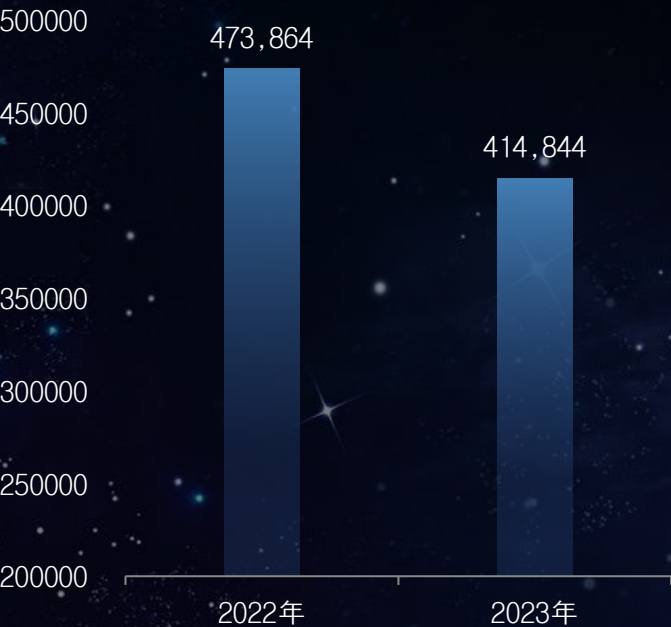
回顾2023

划出重点

展望2024

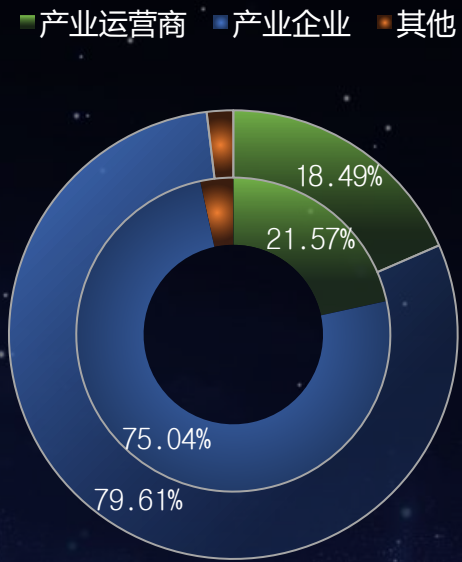
重资产业务，开发运营商愈发不敢拿地，投资加速回归一二线

园区开发运营商拿地量（亩）



成交量上，拿地规模同比下降**12.5%**

园区开发运营商拿地占比



内圈为2022年工业用地拿地占比，外圈为2023年

拿地占比上，下降**3个百分点**

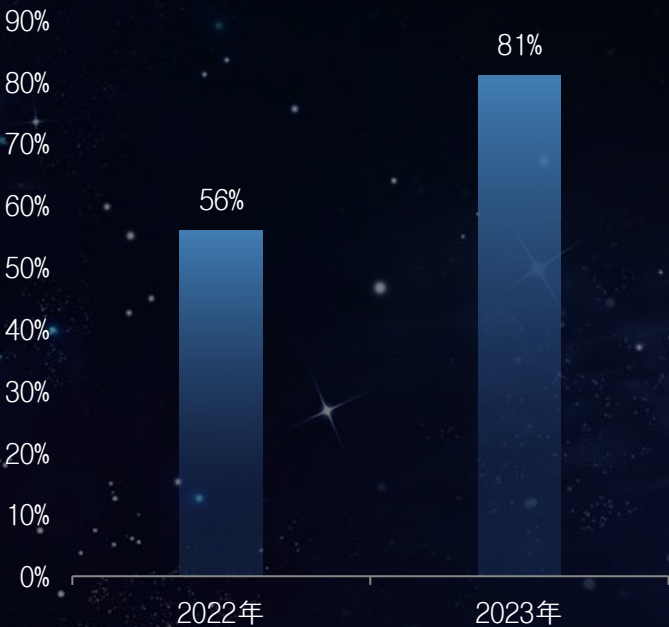
园区开发运营商拿地占比



城市选择上，一二线是主阵地

轻资产业务，以委托运营模式为主，头部企业加快全国布局

园区开发运营商开展轻资产业务占比



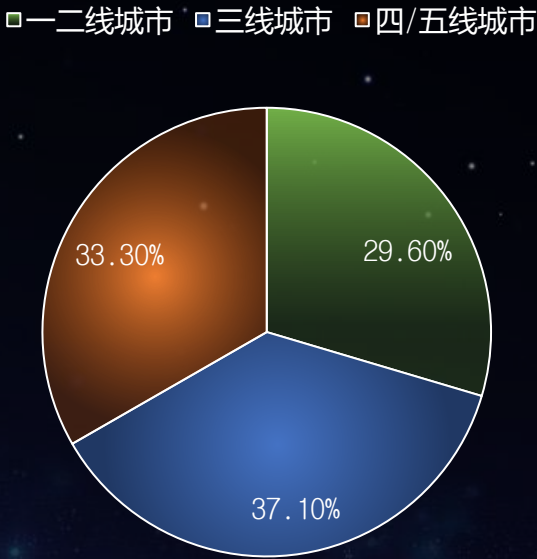
超80%企业拓展轻资产业务，
民企更为热衷，比重高达85%

园区开发运营商参与轻资产业务方式



委托运营是主流服务模式，风险相
对更低，双方认可度相对更高

某头部园区企业轻资产进入城市能级占比



投入成本低、进入门槛低，
城市进入没有明显限制

市场表现，出租率与租金双降，但厂房产品整体更抗跌

2022-2023年三季度典型城市研办类园区空置率与租金



2022-2023年三季度典型城市厂房类园区空置率与租金

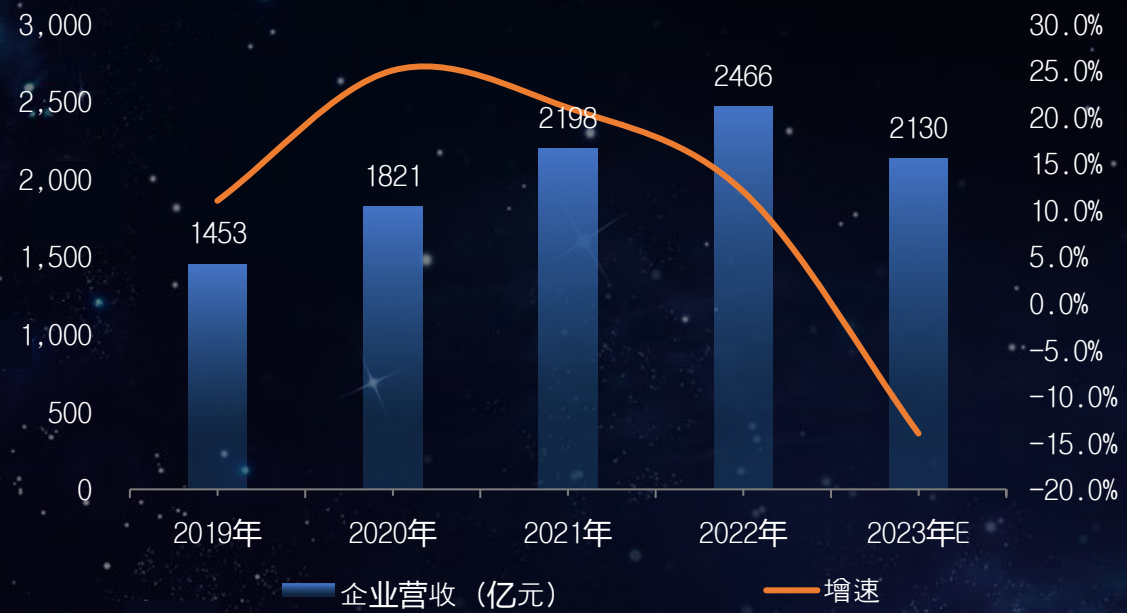


研办类园区空置率较厂房类高5个百分点，租金下滑趋势更为明显

上海、深圳、苏州等制造业大市的厂房类项目出租率、租金抗跌能力更强

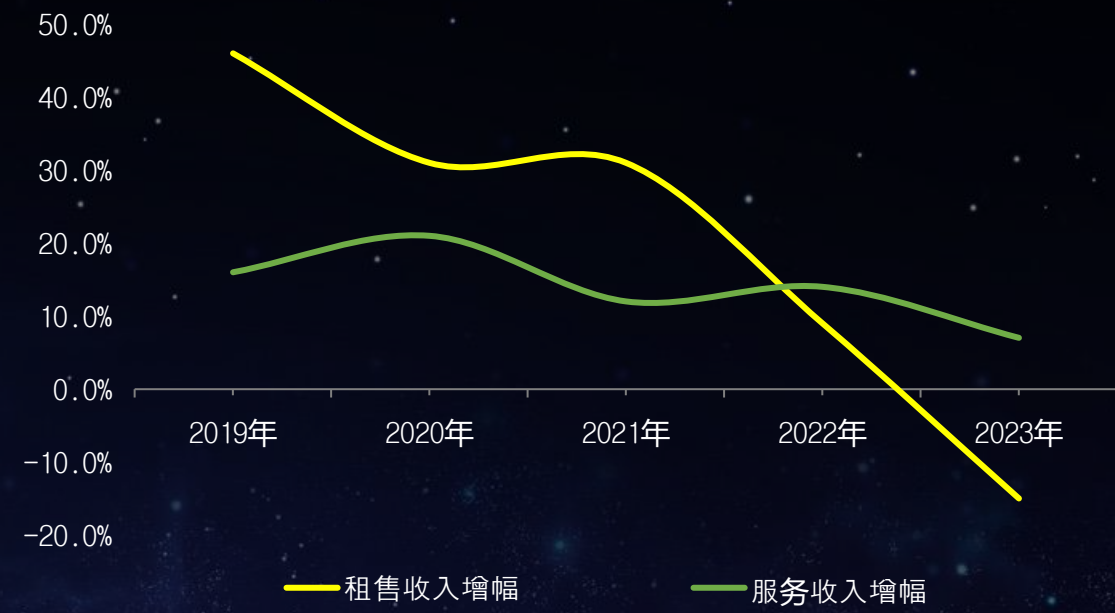
企业经营，租售收入大减，整体营收由增转降

2019-2023年上市园区开发运营企业整体营收及增速



整体营收迎来近五年的首次下滑
预期同比大幅下降**14%**

2019-2023年上市园区开发运营企业租售、服务收入变化情况



尽管服务收入仍处在增长势头，但租售收入大幅下降
15%，是收入有增转降的主要原因

“产业保障房”即将上市，但过量供应将严重冲击原有市场

部分城市“产业保障房”建设目标

城市	产业保障房建设目标
珠海	两年内统筹建设2000万㎡的产业发展新空间，同时控制租金 东部片区≤20元/月/㎡，西部片区≤15元/月/㎡
深圳	将连续五年每年提供不少于2000万㎡“高品质、低成本、定制化”厂房空间，同时租赁价格年涨幅≤5%，并控制租金 ≤35元/月/㎡
东莞	五年内打造不少于5000万㎡“高品质、低成本产业空间”， “成本+微利”确定租售价格

“产业保障房”的出现反映地方政府留住优质企业的迫切心情，也让园区开发商追求单项目高利润变得更为困难

珠海、深圳、东莞“产业保障房”供应量与全市产业载体整体供应（万㎡）



年均目标供应量至少达到当地产业载体全年供应量的
60%，最高达到120%

园区要求“主题化”，但“主题跟风”一样面临同质化竞争

全国生物制品企业每年新增注册量统计



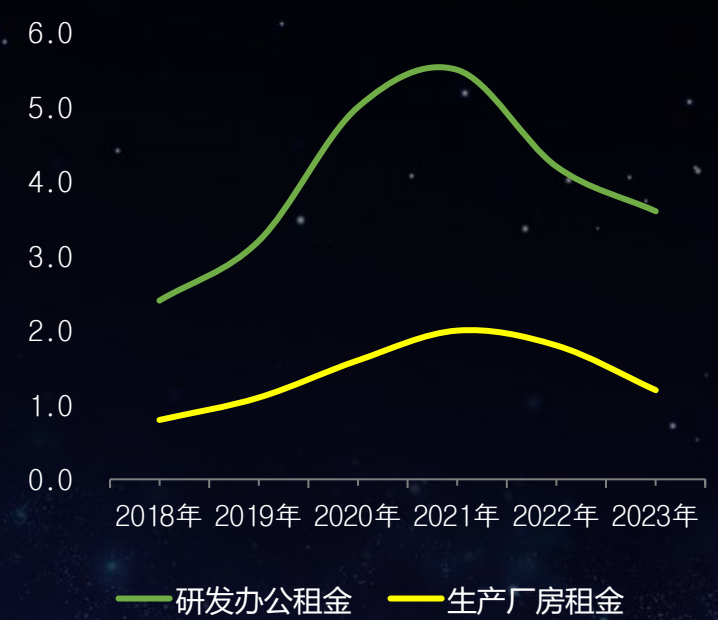
疫情三年推动生物医药产业成为热点，
每年新增企业注册量均超过10万家

上海生物医药产业园区市场统计



生物医药主题产业园跟风大量上市，
造成空置率迅速提升至25%

上海生物医药园区租金统计



“主题跟风”反映出短期投机思维，
而非长期产业思维

“工业上楼”全面铺开，产品、招商、运营都须解决新课题

2023年重点城市发布的“工业上楼”政策汇总

上海	《关于推动“工业上楼”打造“智造空间”的若干措施》
苏州	《鼓励“工业上楼”工作试点方案》
深圳	《“工业上楼”项目审批实施方案》
佛山	《鼓励“工业上楼”十条措施》
青岛	《崂山区推动“工业上楼”工作的指导标准及政策措施》

《上海市关于推动“工业上楼”打造“智造空间”的若干措施》

- 推动轻生产、低噪音、环保型企业“工业上楼”，支持各类经营主体建设3000万平方米“智造空间”；
- 项目适用产业综合用地（M0）政策，允许混合配置工业、研发、仓储、公共服务配套用途等功能，主导功能以工业、工业和研发混合为主。

七大战略性新兴产业“工业上楼”适合度

	新一代信息技术	数字与时尚	高端装备	绿色环保	新材料	生物医药与健康	海洋产业
首层	21%	0%	73%	32%	15%	25%	71%
低楼层（2-4层）	27%	0%	17%	13%	33%	45%	15%
能上楼（5-15层）	52%	100%	10%	55%	52%	30%	14%

“工业上楼”产品五大要素

 环保安全

 减震隔震

 工艺要求

 垂直交通

 设备载重

华东“工业上楼”开始加快实施

华北“工业上楼”也进入到标准制定阶段

工业要实现真正上楼，产业条件是基础，产品要素是前提

运营须解决垂直空间内的交通秩序、三废处理等新问题

绿色低碳产业园将成标配，未来需要算好“三本账”

《江苏省工业用地配置政策使用指引》

- 探索附带生态保护修复条件供地，采取“**生态保护修复+土地有偿使用+产业导入**”的方式，将生态保护修复方案、相应的土地供应方案和支持政策等一并公开，通过竞争方式确定**生态保护修复主体暨土地使用权人**，并签订生态保护修复协议和土地有偿使用合同，明确修复要求、各方权利义务和违约责任。对社会资本投入并完成修复的，在同等条件下，该生态保护修复主体在土地使用权公开竞争中具有优先权。

上海零碳园区评价指标体系

一级指标	二级指标	三级指标		一级指标	二级指标	三级指标	
基础设施与产业	交通系统	低碳公共交通比例	二选一	能源与循环利用	能源系统	可再生能源占比	
		充电桩设施比例				分布式供能系统	
		低碳物流运输比例				循环再利用	余热/余冷/余压利用率
		低碳出行比例			产品再生利用率		
	建筑系统	绿色公共(工业)建筑		低碳管理与技术	碳管理	固废资源化再利用率	
		超低能耗建筑	二选一			零碳园区推进工作机构	
		零碳(近零碳)建筑				零碳发展相关专项资金/政策	
	低碳产业	绿色产品	二选一		碳汇技术	企业温室气体盘查比例	
		节能产品				采用CCUS技术	二选一
		资源再利用企业				建设生态碳汇	
		绿色工厂比例		碳信用与绩效	碳信用	绿化率	
		零碳工厂比例				自主开发项目抵消量	
			碳绩效	购买碳信用抵消量			
		年碳排放强度下降率					
		单位碳排放产值贡献					

政府已经开始将生态保护与土地使用权出让挂钩，“绿色低碳”将是园区必选项

各地将加速编制零碳园区标准和规范
园区需要兼顾财务账、产业账、生态账

分割销售政策放宽，但政府用四道保险确保“不是一锤子买卖”

2023年部分城市新出台工业生产用房产权分割转让政策

城市	政策名称	分割转让政策要点
成都	《关于推动“工业上楼”的实施意见》	企业新建成并持有的标准厂房以及“链主”企业自建的多层或高层厂房， 自持比例 原则上不低于 30%
广州	《关于支持工业厂房建设的若干措施（征求意见稿）》	产业用房 分割转让比例 可在不超过总计容建筑面积在扣除配套行政办公及生活服务设施计容建筑面积后的 60% 基础上适当放宽
东莞	《“工改M1”项目工业生产用房产权分割及分割转让不动产登记实施细则（试行）》	现代化产业园区内“工改M1”项目工业生产用房 最高分割转让比例 为 100% 。存量“工改M1”项目最高分割转让比例为70%
郑州	《关于进一步加快小微企业园高质量发展的实施意见》	在工业地上新建的小微企业园开发主体 自持比例 不低于 20%

政府对于工业生产用房分割转让限制和要求



1 开发商要求

- 总资产
- 产业园项目开发运营经验
- 标杆项目税收产值水平



2 销售对象

- 郑州市对销售对象限定为同行业企业、产业链上下游企业和生产性服务配套企业



3 销售方式

- 采取先租后售、弹性租期出售等方式出售给优质制造业企业



4 强制回购

- 购房企业具备违约行为的，开发运营单位有权按原购房总价的XX%回购总部用房。

部分城市对于工业生产用房的分割销售比例有所放宽，
最高可达**100%**

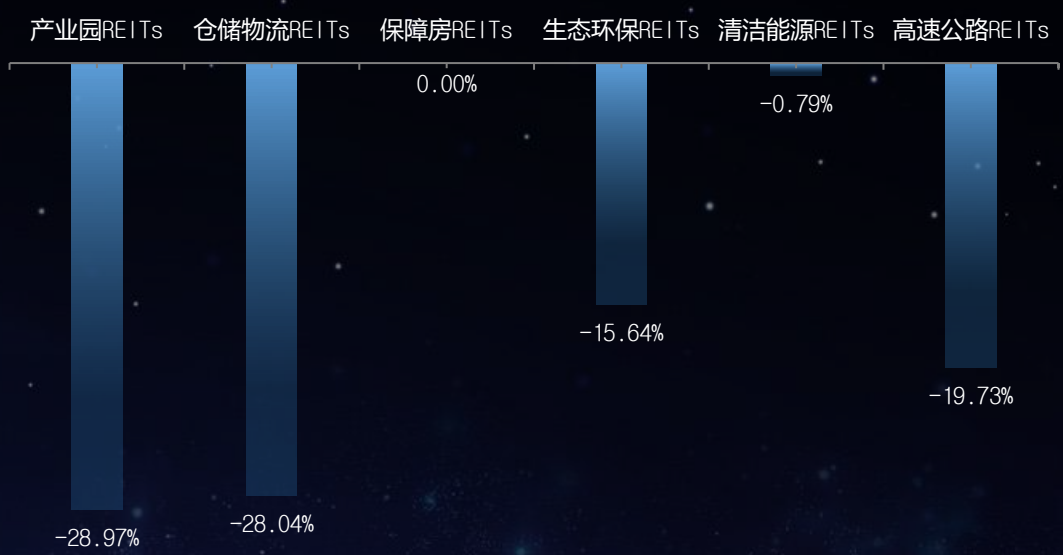
政策放宽不意味着回归传统“销售时代”
四道保险让分割转让变为全周期监管的资产多次转移

产业园REITs市场表现不佳，园区资管模式短时间难成主流

各产业园REITs产品2023年二级市场收益率对比



不同REITs产品2023年二级市场收益率对比



受底层资产项目出租率和收入下行影响，产业园REITs 累计收益率集体转负，未能体现抗通胀、抗周期价值

保障房、清洁能源表现明显优于产业园，随着消费类基础设施REITs上市，产业园将面临更多竞争

经济向好，需求回暖，园区市场将触底反弹

未来3年全国产业园区累计开发体量预测



未来3年全国产业园新增开发面积预计超过12亿方
累计开发面积达到60亿方

未来3年全国产业园区租售市场规模预测



未来3年一手销售市场规模稳定在4500亿元左右
租赁市场将成为主流，市场总规模将超万亿元

轻资产市场将是争夺重点，但不能因此降低对重资产的关注度

未来3年全国园区轻资产服务市场规模预测（亿元）



注：轻资产服务市场规模包含招商运营、园区代建和基础物业管理服务等核心环节。

园区轻资产市场整体规模预计超过**1000**亿元，未来**3**年市场竞争将会更加激烈。
同时，低门槛、高人力投入的特点造成利润贡献能力有限。“轻重并举”是未来更可靠的发展方向

政府产业扶持开始要结果，园区需多关注有效益的产业

2023中央经济工作会议产业部分解读

- 当前经济形势：存在大堵点，表现为部分新兴行业存在重复布局和内卷式竞争；
- 要求：扩大有效益的投资
- 原则：“先立后破”
- 策略：巩固增强有效益的新兴产业，改造提升传统产业
- 政策举措：科技创新引领，大力推进新型工业化，增强产业核心竞争力
- 重点产业领域：人工智能、商业航天、低空经济、锂电池、光伏、新能源汽车等

工信部重点行业2023-2024年稳增长工作方案

产业类型	重点发展/培养领域
机械行业	工业母机、仪器仪表、农机装备、高端医疗/制药装备、智能检测装备、机器人
电子信息制造业	虚拟现实、视听产业、先进计算、北斗应用、新型显示、智能光伏
汽车行业	新能源汽车下乡/出口，车用芯片、固态电池、操作系统、高精度传感器等领域研发
轻工业	家居用品智能化柔性化生产、先进塑料制品、电池、生物制造、预制化食品
有色金属	新能源汽车、新一代信息技术、航空航天、节能降碳等领域关键材料
建材行业	新型显示、航空航天、生物医药、环境治理、新能源、宽禁带半导体等领域新材料
石化化工	航空航天、电子信息、新能源、节能环保、氢能、医疗健康等领域的专用化学品、化工新材料及关键单体原料
电力装备	风电核电装备研制与产业化、电力装备数字化、电力装备先进制造业集群培育
钢铁行业	先进电炉、特种冶炼、高端检测等高端装备，航空航天、船舶与海洋工程装备、能源装备、先进轨道交通及汽车、高性能机械等关键领域钢铁新材料

今年政府将会对已经产生良好效益的科技创新产业有针对性的投入，加速行业发展，加快形成全球市场竞争力

重点关注人工智能，园区需形成专项规划建设和运营服务能力

“以科技创新推动产业创新，推广应用新一代信息技术，
以人工智能赋能全产业链，加快制造业数字化转型
——2024年工业级经济发展重点任务”

2019-2026年中国人工智能市场规模（亿元）

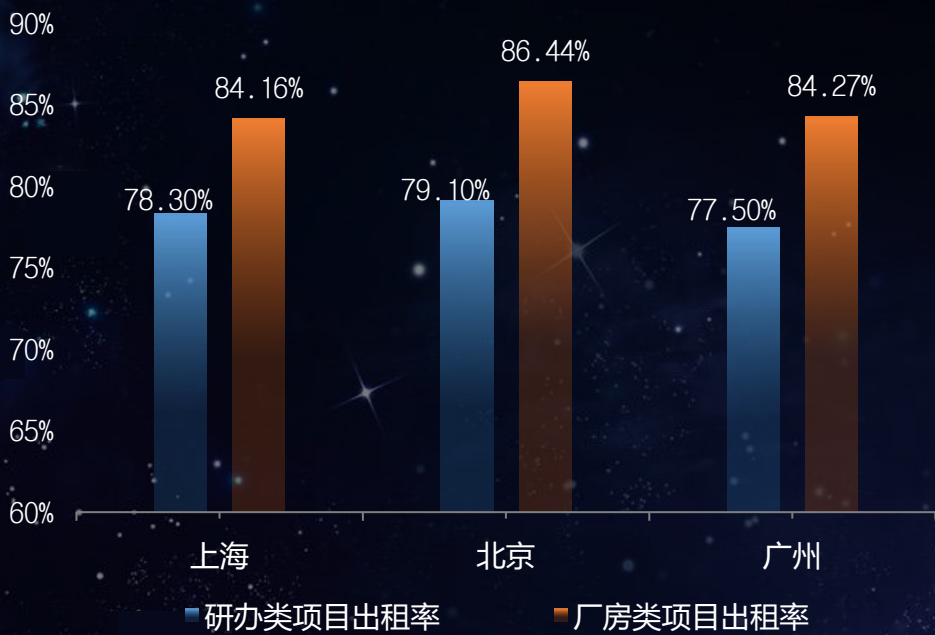


案例：苏州国际科技园

人工智能产业专项建设和服务	
Tier IV标准认证的数据中心	以GPU为核心的超算中心
智慧机房整体托管解决方案	智能超算共享云
托管私有云计算解决方案	智能超算私有云
数据中心全流程解决方案	智能超算混合云
云服务	智能超算+联合实验室
解决大数据问题	解决算力问题

一二线城市**厂房类产品**机会更大，但须关注本地“产业保障房”进展

2023年一线典型城市不同类型产品出租率



厂房类产品出租率表现更佳
表明市场更需要此类产品

已上市园区公募REITs产品中研办类与厂房类底层资产的出租率表现

REITs	底层资产	项目类型	2022年出租率	2023年Q3出租率	所在城市
建信中关村产业园REIT	互联网创新中心5号楼	研办	81.29%	63.73%	北京
	协同中心4号楼				
	孵化加速器				
华安张江光大园REIT	张江光大园	研办	92.6%	80.39%	上海
	张润大厦		96.32%	57.19%	
国泰君安临港创新产业园REIT	临港奉贤智造园一期	厂房	100%	100%	上海
	临港奉贤智造园二期		99%	96.23%	
国泰君安东久新经济REIT	东久(金山)智造园	厂房	100%	100%	上海

研办类产品不仅与同类型园区竞争，还与办公写字楼竞争
入驻企业搬离成本更少，粘性更低

加速拥抱技术，通过数智创新构建绿色生态产业园

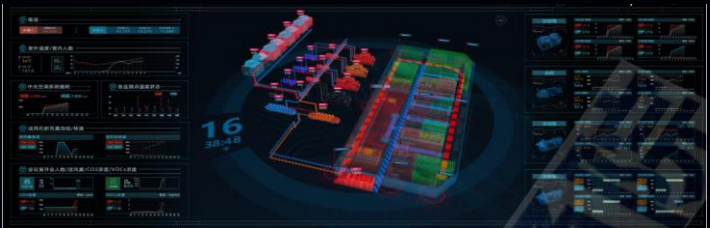
案例：上海临港桃浦智创城



场景1：数字融合能源精细化管理



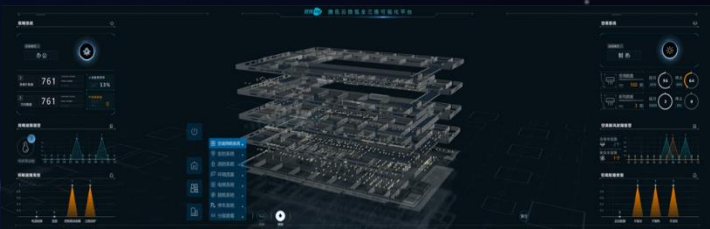
场景2：基于人工智能与机器学习能效智控



场景3：数字孪生空间技术驱动节能智控全局优化



场景4：大数据驱动能源设备运维管理



场景5：AI融合多要素跨系统运营综合节能



场景6：综合能源管理平台

综合建筑单位面积能耗节约20%，降低人工运维成本30%，人工运维效率提升40%

- 案场节能10-20%，节省20元/m²/年能源费用
- 减少保安巡逻岗位约50%工作量
- 综合降低电梯能耗30%
- 暖通空调综合能效整体节约10-15%

轻舟已过万重山

2024，相信会更好

Thanks!

欢迎关注右侧微信账号

克而瑞·产城研究

