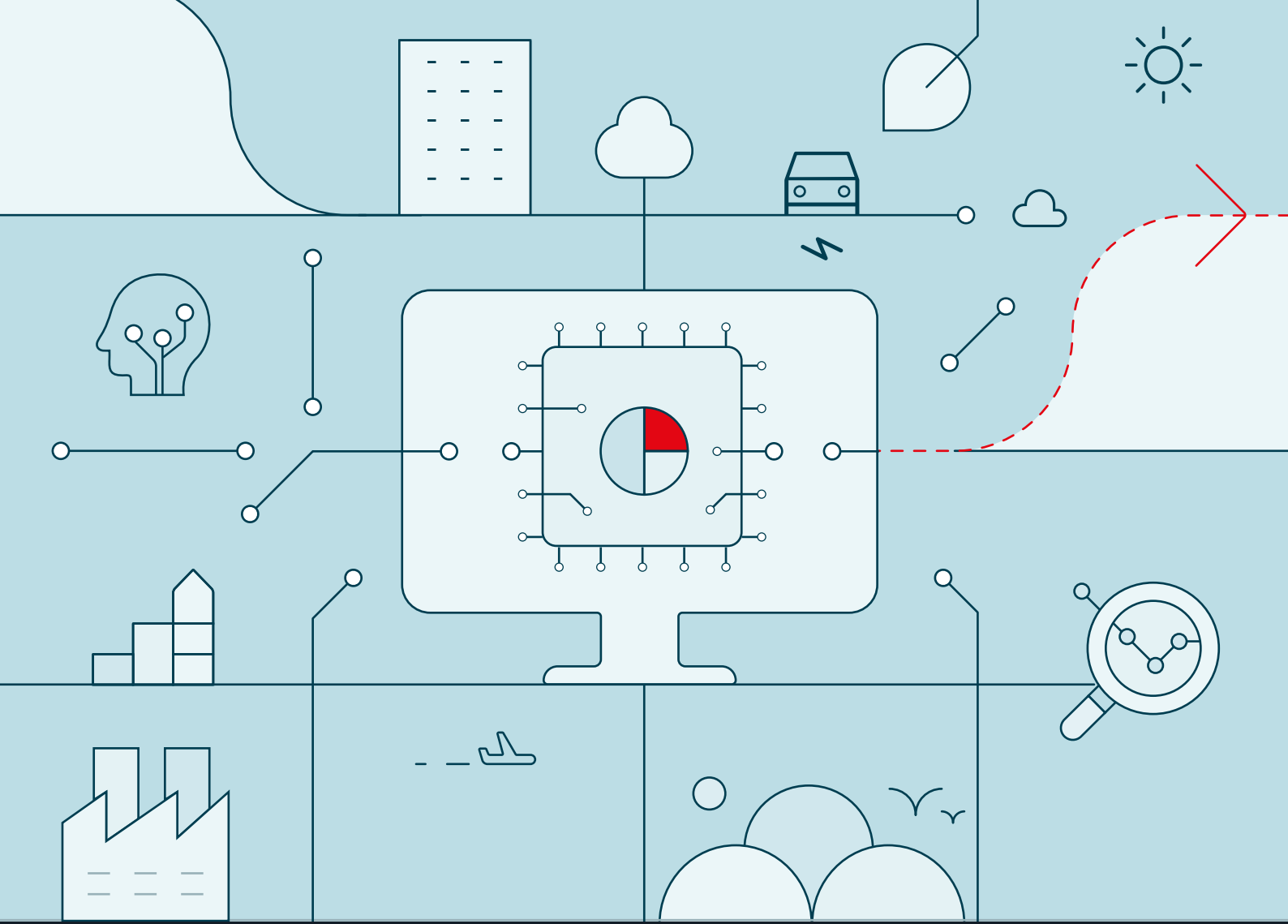




2024年7月

成都产业链不动产白皮书

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

前言

办公空间是城市产业发展最常见的、所必需的载体；而办公楼和产业园区的市场基本面从需求侧分析，自然离不开一个城市的产业发展动能与微观市场主体的活力。过去，业内持续关注“企业不动产（英译Corporate Real Estate，简称CRE）”战略，虽然业界称作企业的“不动产”策略，但关注的对象是微观市场主体即企业端的载体需求，包括且不限于办公需求、生产制造需求、零售商贸需求、仓储物流需求等，而非普罗大众理解的住宅地产。故特此说明，本文的“不动产”均指向承载于商业地产、产业地产等载体之上的企业不动产需求。

世界格局瞬息万变，经济形势亦纷繁复杂。过去，市场竞争更多源于单个市场主体之间的竞争，表现为企业与企业、品牌与品牌、商品与商品之间的竞争。而今，市场竞争早已从企业之间的竞争，升级为产业链之间的竞争，这种竞争态势从国与国之间、到城市群与都市圈之间，再到城市与城市之间，已然形成多级产业链竞争发展格局。因此，我们对企业不动产策略的关注也随之升级为对“产业链不动产”的探索。**仲量联行在业内率先提出“产业链不动产（英译Industry Chain Real Estate，简称ICRE）”的概念，引领办公、企业、产业链及不动产策略等领域的行业研究，后文将对此全新概念进行深入探讨。**

在成都，我们看到地方政府因地制宜持续更新各类产业招引的优惠政策，推动战略新兴产业、高科技产业、专精特新产业落地，吸引头部链主企业落地，借此加速地

方产业链完善，并将其延伸且惠及整个城市群，实现在地产业的“建圈强链”。因此，产业链不动产的视角便已从企业的微观视角，升级至产业发展的中观乃至宏观视角。如果企业不动产聚焦的是基于企业战略之上的不动产策略，如企业总部设立、空间规划优化等；那么产业链不动产则更加关注一座城市、一个片区、一条产业链上的产业集群效应与产业链发展优化进程。前者完全源于微观企业的个体视角，后者则突显中观产业的群体视角，探寻城市产业发展的不动产策略及其对市场、对政府、对企业的启示。

本文将从成都的支柱产业电子信息产业出发，从产业发展基本面分析成都电子信息产业链的发展及其与上下游产业的融合关系，并从不动产视角解读产业链上下游与融合发展的不动产逻辑，探索产业发展的地缘集群特征、产业关联效应等，初探成都主导产业的产业链不动产发展现状以及未来走势，并基于分析在文末提出对市场主体和政府监管机构的相关建议。虽然报告视角聚焦成都、聚焦电子信息产业，但报告首提的“产业链不动产”概念适用于不同经济体、不同产业、不同不动产载体，以前瞻视角推动业内在企业不动产策略研究领域的前进。

仲量联行研究部
2024年7月

目录

产业篇

01 转型

开启产业新周期，成都工业瞄准新质生产力 2

02 融合

电子信息与新材料搭建产业协同桥梁，成都经济同频共振 7

载体篇

ICRE

行业首提：“产业链不动产”全新研究领域 25

01 共生

成都产业与不动产策略的共生共荣之路 27

02 链条

成都电子信息行业产业链不动产特征展现 29

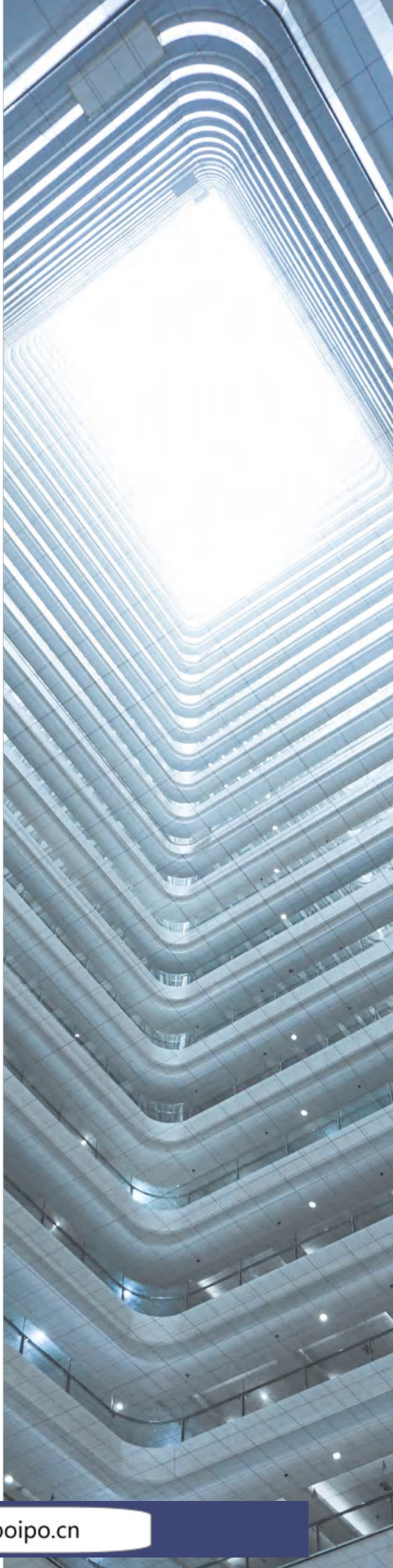
03 聚合

探索产业空间聚集特征，寻求城市功能提升机遇 38

结论篇

方法论

“产业链不动产”之理论总结 50



产业篇

载体的研究，必须回归上游产业视角。实体产业是一个经济体、一座城市经济发展的压舱石，是地方经济高质量发展的助推器，也是向产业载体持续注入活力的源动力。建圈强链，加快链主企业落地，推动战略新兴和高附加值产业链的建立、培育、完善与延伸，实现跨产业协同发展，助力地方经济迈向高质量新台阶。

01

开启产业新周期，成都工业瞄准新质生产力

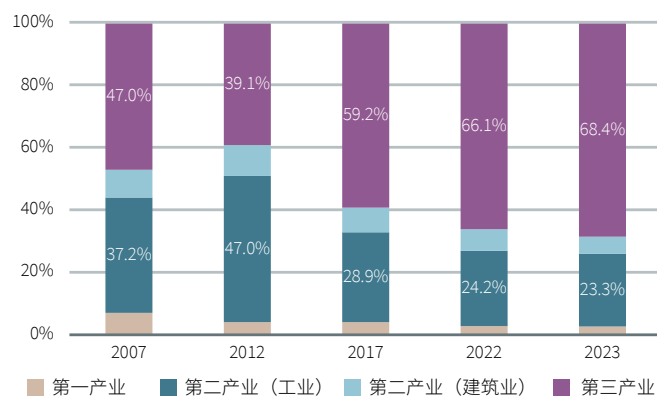
起始：“退二进三”成效显著
—成都产业结构变迁

第三产业引领成都经济增长，批发零售、金融及房地产构筑成都GDP增长的主引擎

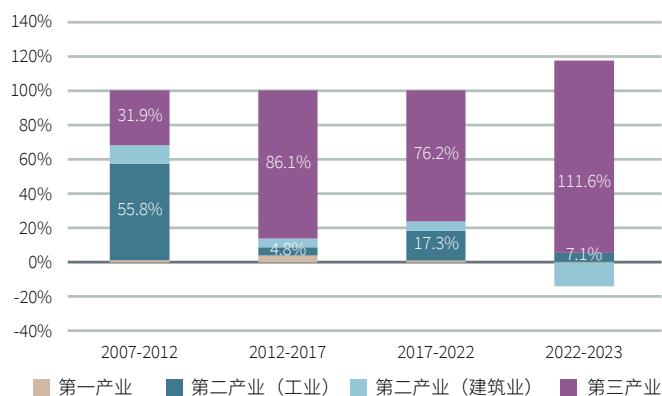
梳理成都近15年经济构成发现，2012-2022年，成都第三产业增加值从2,800亿元飙升至1.3万亿元，增长近四倍，其GDP的占比也从2012年的39.1%，快速攀升至2022年的66.1%。这十年间，成都的经济增量约80%由第三产业贡献；其中金融业与批发和零售业对GDP增长的贡献分别达到14.6%和10.4%，是拉动地区经济增长的三产支柱产业。

图 1
2007-2023年成都三次产业构成及对经济增长的贡献率

2007-2023年成都三次产业占GDP的比重



2007-2023年成都三次产业对GDP增长的贡献



数据来源：成都市统计年鉴、成都统计月报，仲量联行研究部，2024年7月

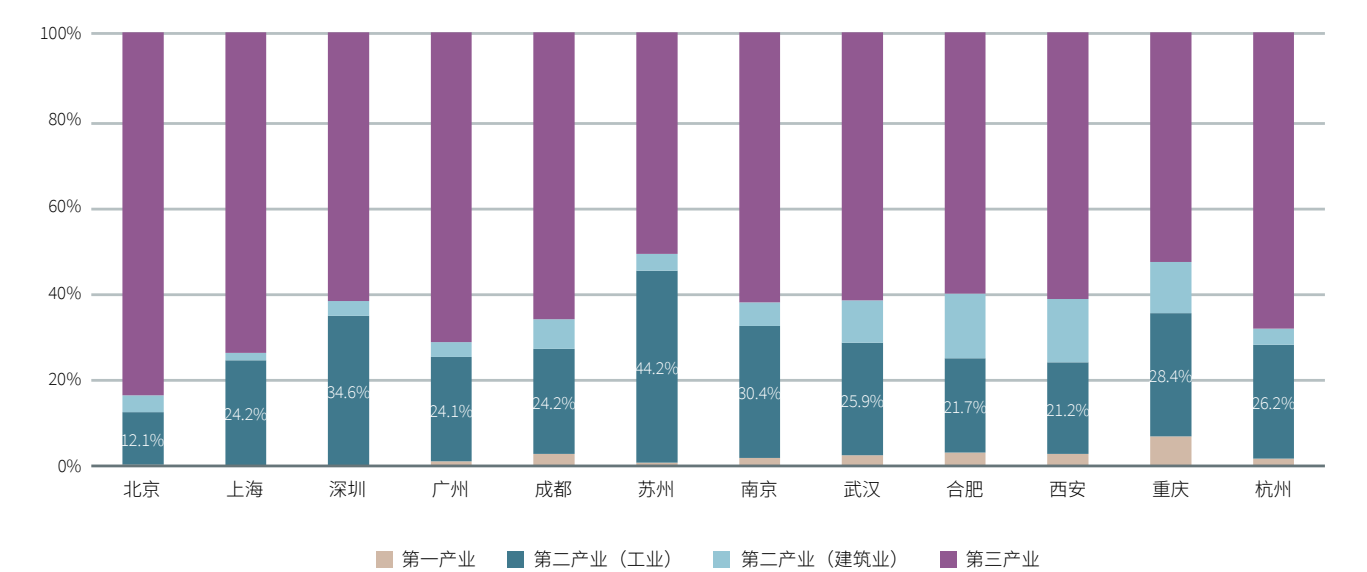
同期，工业制造业成长较为缓慢，对地区经济增长的贡献有所下降

在以金融和零售商贸为代表的服务业高歌猛进的十年里，成都的工业制造业表现稍显暗淡。政府统计数据显示：2012-2022年，成都全口径工业增加值增长1,715亿元，十年累计增幅为51.2%（年复合增速4.2%），低于92.3%的全国平均水平（年复合增速6.8%），也低于其他同能级城市。似乎成都这个内陆公园城市的工业发展与中国作为世界工厂制造业腾飞的速度存在一定的速差。因而在势头强劲的三产服务业衬托下，成都的二产工业占GDP的比重从2012年的47.0%降至2022年的24.2%。过去十年，二产对GDP增长的贡献率仅为12.4%，明显低于金融业之于成都经济的推动力。诚然，这也与成都这座中西部金

融中心和科技中心及其在世人心目中公园城市的形象一致，与重庆、苏州相比，成都似乎并不以工业制造业闻名于世。

进入2023年，成都的工业发展仍面对不小挑战。一方面，全年规模以上工业增加值同比增长4.1%，增速在26个万亿GDP城市中仅排名第16位。增长主要来自航空航天器及设备制造业（同比增长9.5%）和电子及通信设备制造业（同比增长5.3%）；另一方面，成都的全口径工业增加值名义增速仅为1.6%。受工业增加值下滑影响，2023年成都的二产工业在GDP中的比重进一步降至22.4%，且对GDP增长的贡献率仅为7.1%，相反增速稳健的三产服务业在GDP的占比随之提高，GDP贡献比例攀升至111.6%。

图 2
2022年成都与对标城市三次产业占GDP的比重



数据来源：各城市统计年鉴，仲量联行研究部，2024年7月

“

正如成都在《“十四五”制造业高质量发展规划》中的总结：“成都整体处于工业化中期，工业占GDP比重低于全国水平，全口径工业增加值在城市中排名第14，与成都经济总量第7的地位不相匹配。同时工业企业整体竞争力不足，

产业链抗风险能力有待提升。截至2022年，成都规上工业企业4,391户，企业数量较深圳、上海、苏州有较大差距，且缺少有全球影响力的一流企业。”

转折：“一号工程”——工业立市，打造制造强市，聚焦新型工业化

回顾全球经济发展进程，虽然“退二进三”，服务业成为核心支柱产业，经济发展进入后工业时代，工业占GDP比重下降，是绝大多数发达国家、世界级城市产业结构的共同标签。但后工业时代的出现，是建立在产业高度发展的底层经济基础之上，即“商品经济”转变为“服务经济”，且经济体的发展逐步跨越“中等收入陷阱”实现经济增长内生动力的升级，达到科技创新驱动经济发展的社会阶段，并奠定工业制造业的科技水平在世界范围的引领。在此基础上，发达经济体中的世界级城市发展出高度发达的金融服务业、贸易服务业，成为世界的金融中心、商贸中心。由此可见，发达经济体进入后工业经济时代的前提是：支柱产业的生产效率和科技创新及应用已达到引领产业发展的世界级或区域级水平。没有优势技术对制造业和生产性服务业的支撑，社会便很难进入高人均GDP和高人均可支配收入的发展阶段，因此单纯以消费驱动经济的增长模式或能实现短期经济增长目标，但从长期看往往缺乏可持续的内生增长动能，且受制于实体产业的周期波动性等不可控因素。发达经济体用了20-40年不等的时间才使得第三产业占比突破60%，进入后工业化社会。即便如此，美德英法日等发达国家却仍在近几年经济调整的短周期内，纷纷提出“再工业化”战略，外资企业将产业链回迁母国本土也成为部分西方国家的产业振兴的重要手段，引发全球关注。

回归中国，近期房地产调控、实体产业投资、零售消费恢复等关键领域经济指标尚不及预期，中国在破局经济内生增长动能的道路上仍须砥砺前行。同时，国际地缘政治冲突加剧、贸易摩擦升级，使得中国工业制造面临发达经济体“高端制造回流”和发展中国家“中低端制造分流”的双向挤压。在这个经济转型的关键时期，工业仍是主导国民经济的命脉，须务必避免经济空心化、“脱实向虚”或引发的产业结构风险，坚持工业立国，打造新质生产力，实现高质量发展。

情随事迁，2022年广州政府工作报告首次提出坚持产业第一，制造业立市；紧随其后深圳半月内连发三份文件强调“工业立市”；而上海则在2023年高调发布制造业高质量发展计划，誓死捍卫“工业第一城”。此外苏州、天津、杭州、合肥，常州、汕头等多个核心二三线城市也纷纷打出“制造立市、产业强市”口号，将制造业的重要性推向新高度。

成都也是实体产业积极践行者的西部代表。2024年5月，成都举行全市新型工业化推进大会，这是继2022年产业建圈强链行动计划、“十四五”制造业高质量发展规划发布以来，成都召开的又一场高规格的产业大会。不仅如此，成都早在年初的政府工作报告中便提出，坚定把工业立市、制造强市作为实体经济发展“一号工程”。此次会议提出，坚定工业兴市、制造强市目标不动摇，大力推进新型工业化，加快建设全国先进制造业基地。



预见：“三次创业” — 工业现代化从无到有，从有到优

从城市发展沿革看，成都既非老工业基地，亦非传统工业强市，那么在全国产业格局中，成都迈向产业立市的决心何在呢？依据工信部2022年公布的45个国家先进制造业集群名单，成都拥有3大高产值产业集群，分别是成都软件和信息服务集群、成渝电子信息先进制造集群、成德高端能源装备集群，成为全国先进制造业第一梯队的城市。回顾成都的制造业发展历史，可以追溯到“一五”时期，当时的成都已深度参与新中国工业化起步和初级发展进程，接下来报告将成都这个内陆城市的现代工业化之路，回顾并总结成都工业“三次创业”的发展历程。

① “一次创业”：“一五”时期与“三线建设”，国防安全战略下的工业转移

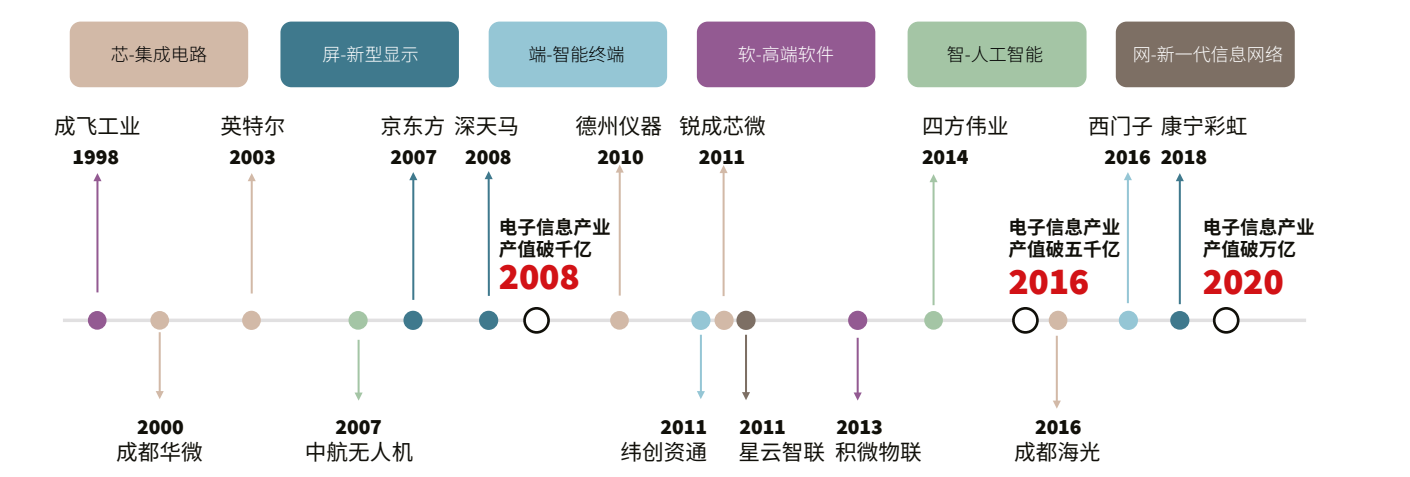
20世纪50年代的成都，工业发展百废待兴。按照“一五”计划，成都被确定为全国工业建设8个重点城市之一，重点发展电子工业和机械工业。60年代，国际局势动荡，出于国防安全考虑，中国国防科技工业开始从东部“一线”地区向西部“三线”地区转移，成为中国经济史上一次大规模工业迁移历程。四川无疑是当时“三线建设”的核心地区，跟随共和国建设的步伐，成都发动机集团（420军工厂）、国营红

光电子管厂（773厂）、成都飞机工业集团（132军工厂）、成都成实冶金公司（512厂）、成都量具刃具厂、成都机车车辆厂、国营西南无线电器材厂等一批国防军工，电子及装备领域的国营企业相继在成都落地生根，为成都发展留下浓墨重彩的一笔，也正式拉开成都电子信息和装备制造两大万亿产业的早期序幕。

② “二次创业”：改革开放下的外资西进、内资西移

千禧年后中国加入WTO，成都抓紧外资西进、内资西移的产业转移机遇，凭借西部劳动力、土地、能源等要素资源优势，深度参与国际产业链分工。凭借计划经济时代的电子、装备产业基础，成都吸引英特尔、戴尔、德州仪器、富士康、仁宝、纬创、联想、京东方、一汽丰田、一汽大众等一大批电子信息、汽车装备制造企业进驻。工信部数据显示，2022年四川省贡献了全国21%的微型计算机设备产量和8%的手机产量，并推动成都经济外向度从2007年的20.7%增长至2022年的40.5%。借此，成都最终形成电子信息制造和装备制造两个辐射国内外市场的万亿级产业集群。

图 3
成都产业发展历程



数据来源：成都投资指南，仲量联行研究部，2024年7月

③ “三次创业”:新型工业化发展时期,原本产业结构和重点产业链环节面临新时代挑战

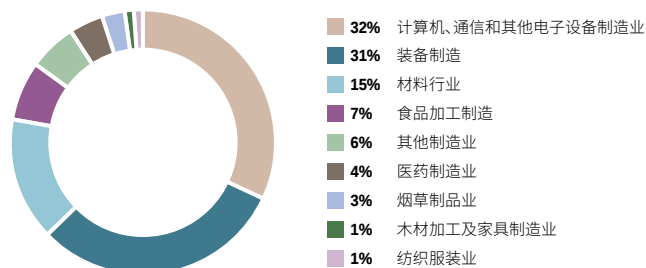
新时期,复杂诡谲的国际形势和风云际会的外部经济环境使得中国工业制造面临发达国家“高端制造回流”和发展中国家“中低端制造分流”的双向挤压。为实现工业制造的高质量发展,中国愈发重视重点产业的产业链自主性与安全性,并逐步提升制造业技术附加值,加速从承接产业转移的装配加工制造到深度参与产业各环节创新研发设计,在全球产业价值链中争取更大的话语权。在这一背景下,成都也由此迈入背水一战的第三次创业期。

目前成都制造业虽已初步形成两大万亿级产业集群,但营收突破千亿的细分产业仅有①汽车、②航空航天和交通运输、③电气机械和器材制造业、④电子及通信设备、⑤食品加工制造,五个产业,产业集群深度仍显不足。

近年在贸易保护主义抬头,以及消费电子终端(主要包括智能手机和个人电脑)全球需求量萎缩的双重影响下。成都在“二次创业”时期积累的大量消费电子终端以及上游半导体终端制造企业,由于产品面向全球市场,因而受到较大冲击。自2022年起,成都个人电脑、手机产品产量出现较大降幅;2023年,降幅进一步扩大,同年集成电路产量也由升转降,结束了过去年的高增长。

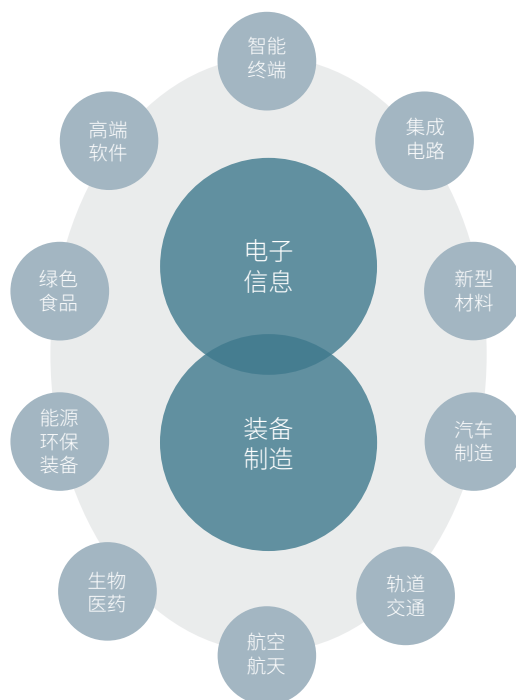
虽然近年产业强链补链取得一定成效,电子信息和高端装备的产业链条持续向上延伸。但受过去在全球产业分工中承接大量加工制造产业转移影响,成都外资西进、内资西移的制造商多位于微笑曲线的中间环节,产品设计与应用环节的自主权有较大提升空间。着眼未来,想要在新一轮科技革命和产业变革中激流勇进、不落人后,成都就必须转变现有产业格局,将各自为政的优势产业“握指成拳”。而电子信息和新材料两大基础制造业则是绝佳的切入口,通过升级制造技术、创新产品和用途,电子信息和新材料有望成为链接不同产业的桥梁。

图 4
2022年成都规上制造业营收构成



数据来源:成都市统计年鉴,仲量联行研究部,2024年7月

图 5
2025年成都万亿和千亿产业集群发展目标



数据来源:成都市《“十四五”制造业高质量发展规划》,仲量联行研究部,2024年7月

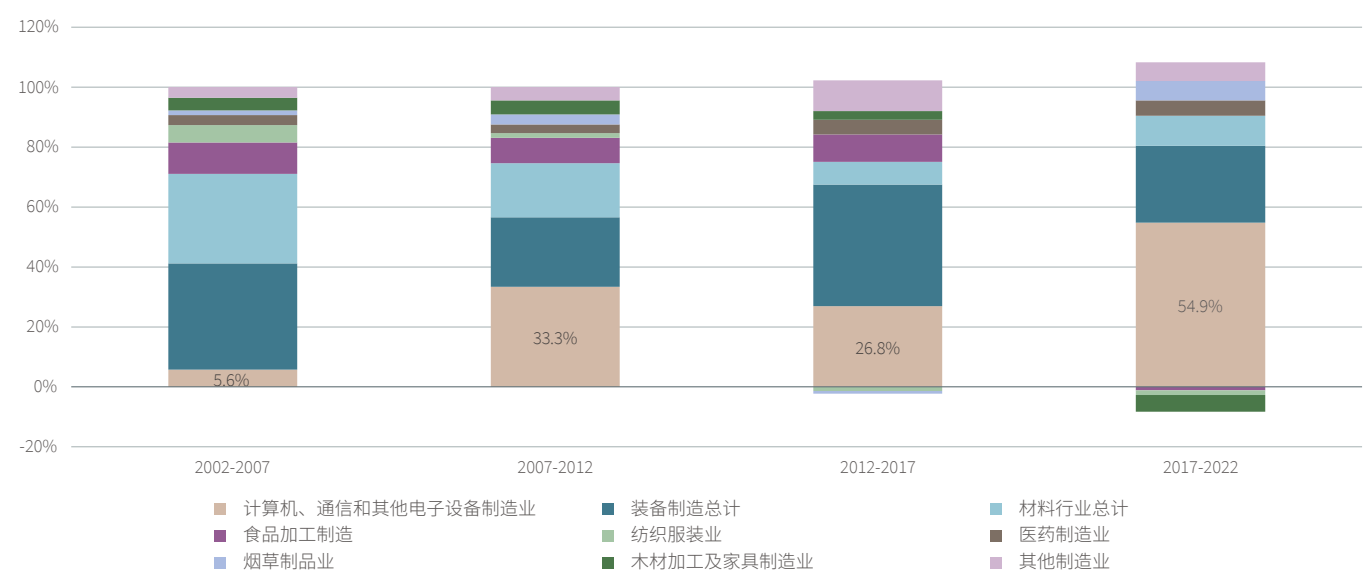
02

电子信息与新材料搭建产业协同桥梁，成都经济同频共振

曾经：电子信息产业作为成都核心支柱产业，贯穿成都现代工业发展史

从上世纪50年代起，国家在成都重点投资建设电子工业以来，到2020年电子信息产业产值突破万亿，电子信息在长达70年的时间里始终是成都经济的支柱产业之一，贯穿整个现代工业化进程。

图 6
成都电子信息制造业对制造业总营收增长的贡献率

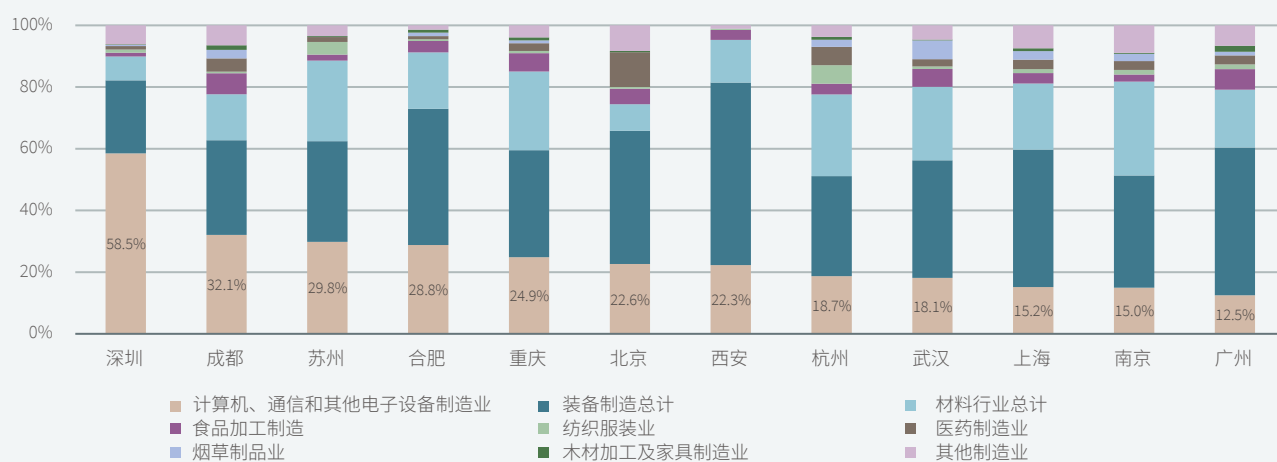


备注：数据均为规上企业
数据来源：成都市统计年鉴，仲量联行研究部，2024年7月

报告选取中国工业增加值排名前五的城市(以2022年全口径工业增加值为基准),以及计算机、通信和其他电子设备制造业产值排名前十的城市(不含地级市),作为对标城市,即上海、深圳、广州、重庆、苏州、杭州、南京、武汉、合肥、西安。从规上计算机、通信和其他电子设备制造业占规上制造业总营收的比重来看(下文制造业整体及分行业营收、投资数据均为规上企业数据),成都计算机、通信和其他电子设备制造业营

收(占比)从2007年的182.3亿元(6.9%),快速飙升至2022年的5,128.3亿元(32.1%)。电子信息制造业的营收位居对标城市前列,在制造业各门类中的首位度仅次于深圳这个中国电子工业皇冠城市。此外,成都的计算机、通信和其他电子设备制造业对制造业总营收增长的贡献率连续十年维持在30%以上的高位,在对标城市中具有极高的发展连续性和稳定性。

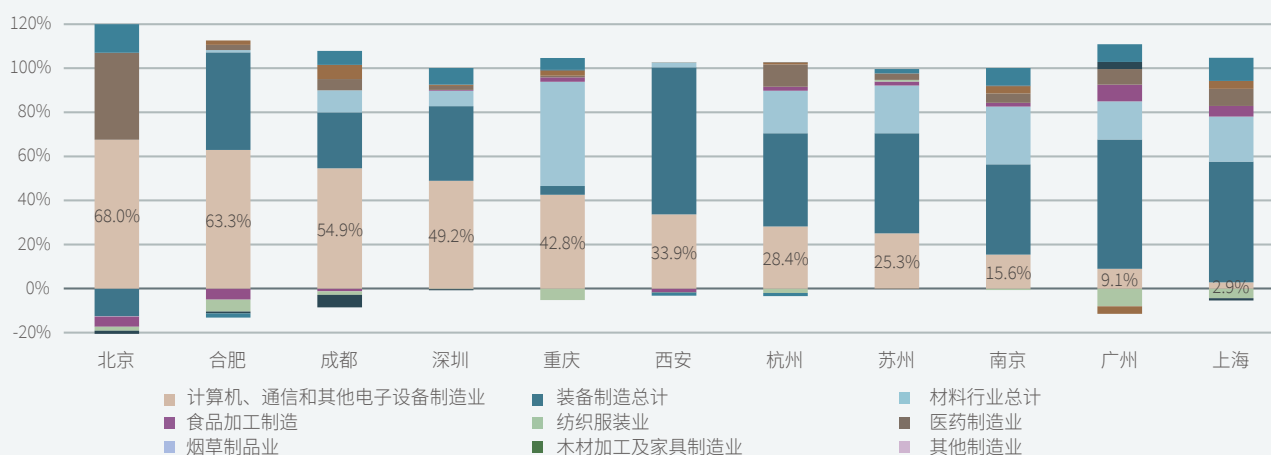
图 7
2022年成都与对标城市电子信息制造业营收占制造业总营收比重



备注:数据均为规上企业

数据来源:各城市市统计年鉴,仲量联行研究部,2024年7月

图 8
2017-2022年成都与对标城市电子信息制造业营收对制造业总营收增长的贡献



备注:数据均为规上企业

数据来源:各城市市统计年鉴,仲量联行研究部,2024年7月

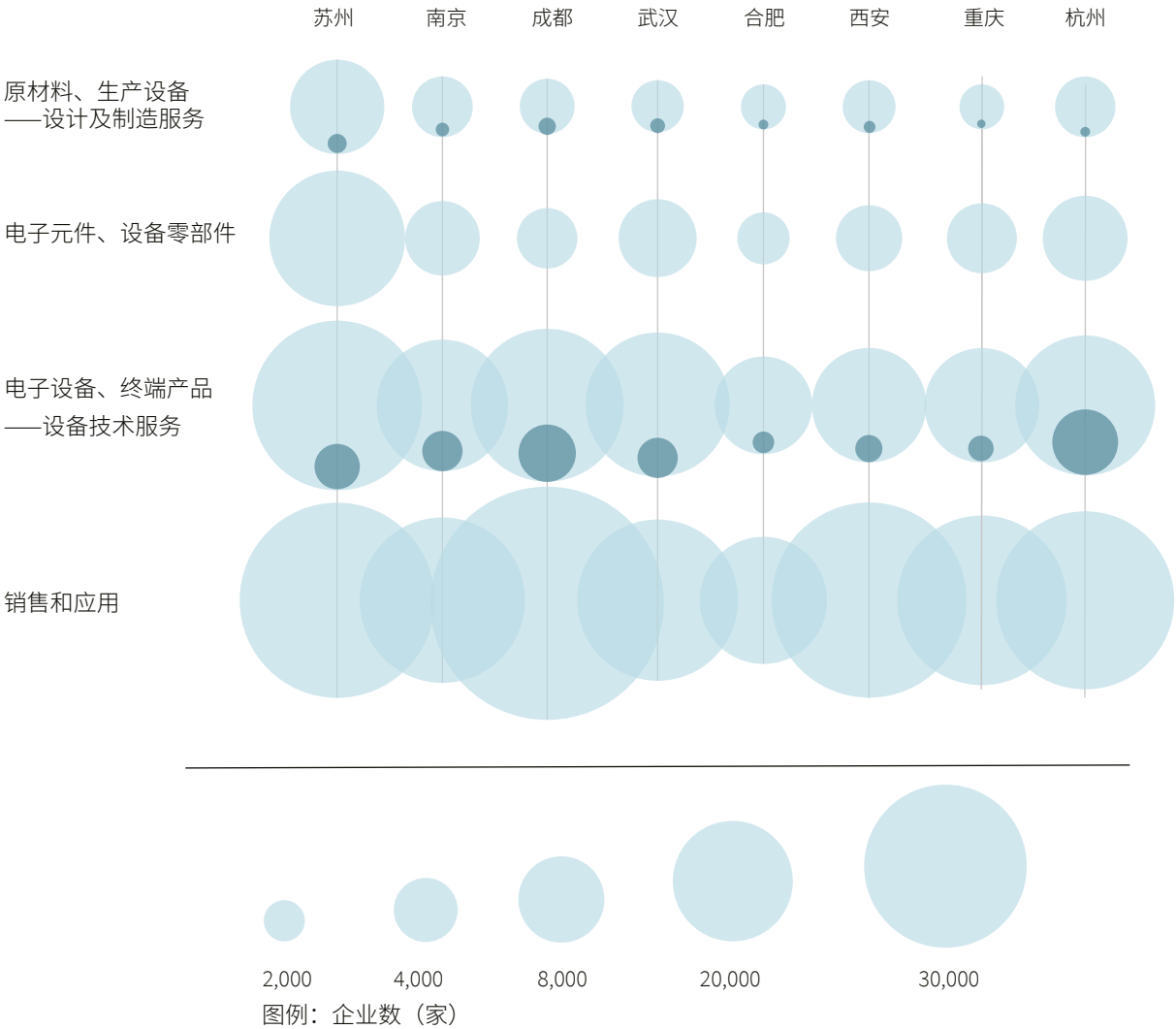
与此同时，成都电子信息产业逐步从以英特尔、德州仪器、戴尔主导的半导体、PC制造，逐步拓展至新型显示、智能终端、通讯及航空电子、软件信息服务等细分产业，并初步形成芯（集成电路）、屏（新型显示）、端（智能终端）、软（高端软件）、智（人工智能）、网（新一代信息网络）6大重点发展领域，电子信息产业链日臻完善。

强2.5产 —— “软硬兼施”，信息技术服务业夯实成都电子信息产业优势领域。

进一步拆分成成都电子信息产业的产业链企业分布结构，可以看到在8个对标二线城市中，成都电子信息在制造业与服务业两大领域呈现出齐头并进的发展格局。

首先在电子信息制造端，受益于过去二十年在PC、手机、显示器件等消费电子领域的战略布局，成都中游消费电子产品与通信设备制造业企业聚集度在对标城市中位居前列。

图 9
成都与对标城市电子信息企业产业链分布

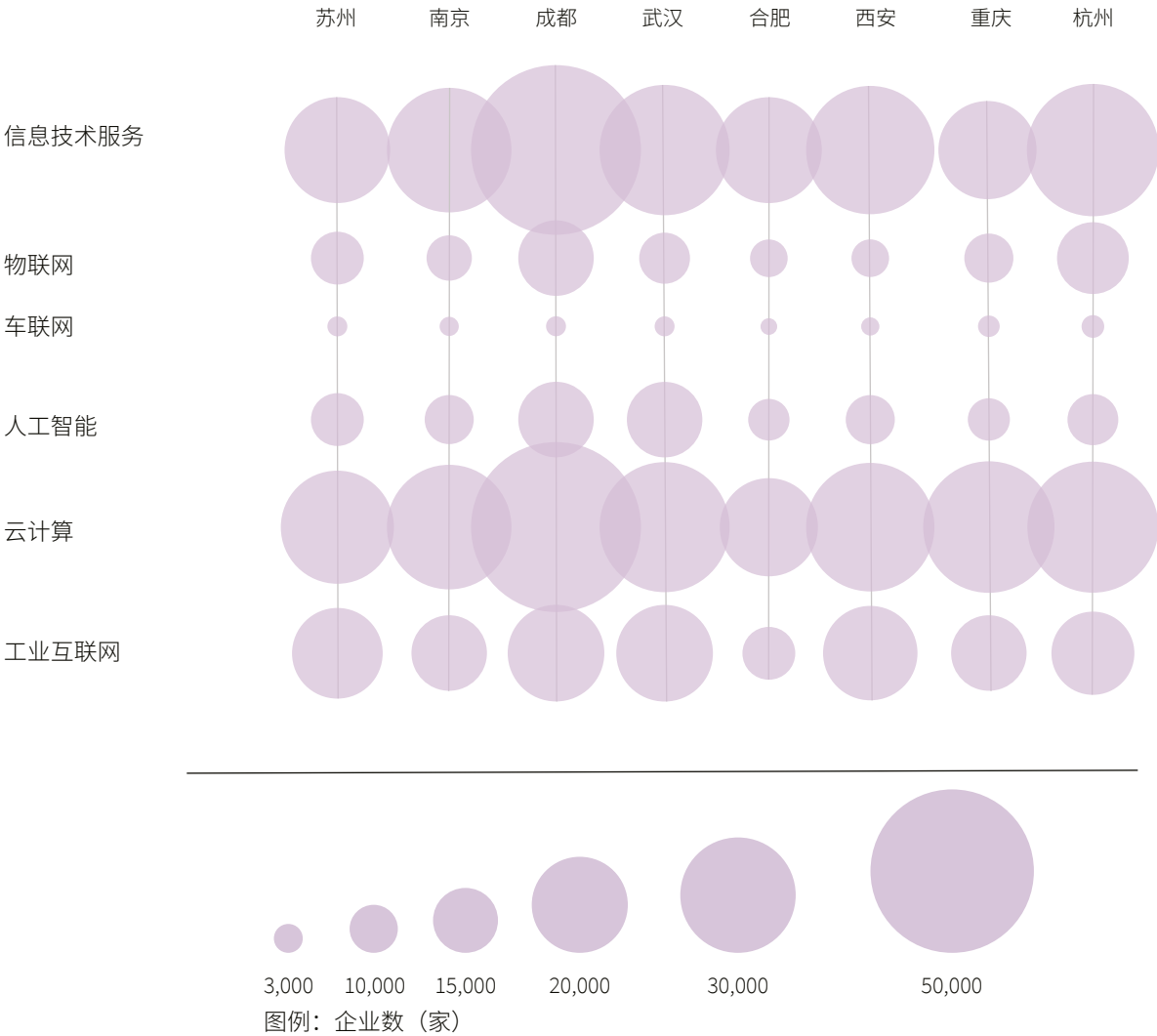


数据来源：仲量联行研究部，2024年7月

成都在电子信息服务业的优势主要体现在：**上游的IC芯片设计和电子设备技术服务以及下游销售及终端应用环节，企业集聚度较高**。这背后是成都作为全国首批、中西部唯一的综合型“中国软件名城”的厚积薄发。相较于电子信息制造业较难跨越的由时间和资金堆砌的技术门槛，信息技术服务业在互联网信息时代基本实现了不同区域的发展平权。而成都紧抓这一机遇，自上世纪70年代起，以中科院成都计算机研究所、中科院成都光电所、中国电子科技集团第29所等一批知名科

研院所的落户为契机，进一步吸引微软、思科、IBM、华为全球存储研发中心、积微物联等知名软件信息服务企业聚集。在信息软件服务业收入上实现了对东部城市追赶，甚至超越。此外，在企业分布最集中的下游环节，则展示出成都作为西南地区金融商贸中心城市的强区域销售及售后服务中心职能。

图 10
成都与对标城市电子信息相关服务业企业分布



数据来源：仲量联行研究部，2024年7月

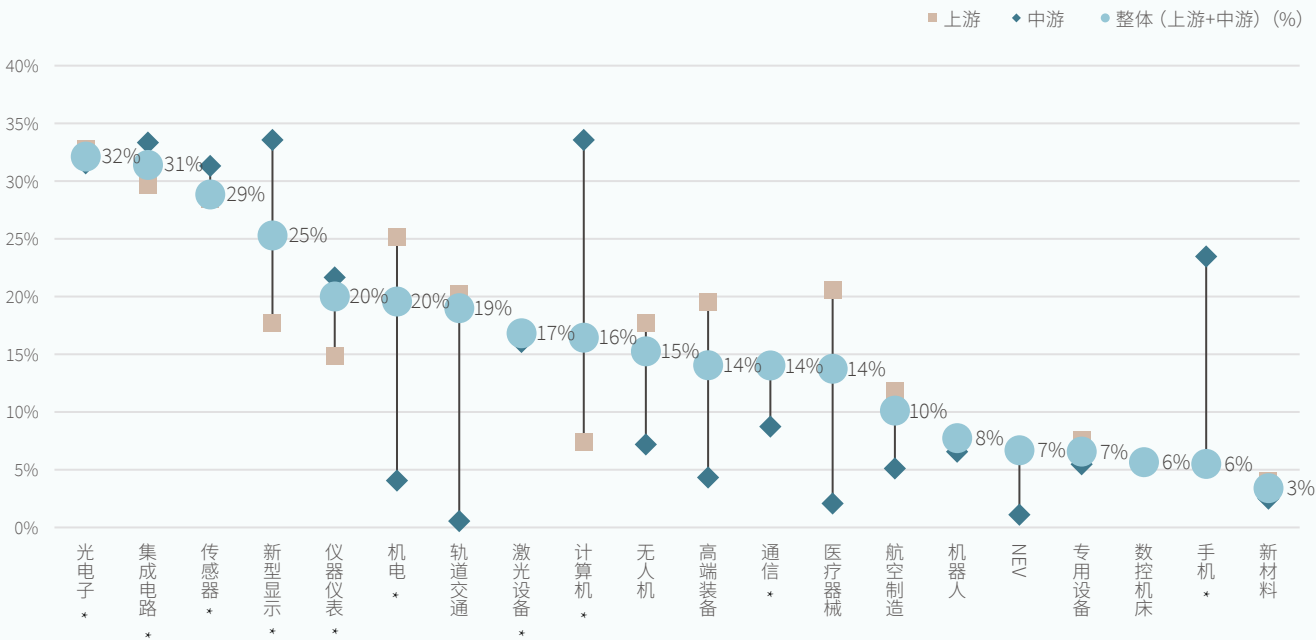
如今：站在电子信息与新材料产业的肩膀上，成都握指成拳构建多个产业生态圈

电子信息+产业生态圈

2.1 电子信息产业是先进制造业转型升级的转换器和倍增器。
当下中国产业发展模式正在经历从规模速度型向创新效益型的转变，新兴战略产业跨行业交叉渗透，“融合化”、“集群化”的发展模式乃大势所趋。紧抓新一轮科技革命机遇，为发展下一代先进制造业创造有利条件，是成都第三次创业的核心使命。而电子信息产业作为成都产业基础

好、创新能力强的万亿支柱产业，未来将充当起先进制造业转型升级的转换器和倍增器。通过新的制造技术、新的制造装备等新质生产力将电子信息这一应用广泛的基础制造业嫁接和渗透进入其他产业，充分发挥电子信息产业的正外部效应。

图 11
成都电子信息产业与其他产业相关性系数



备注：*产业为电子信息细分行业
数据来源：仲量联行研究部，2024年7月

产业相关性系数计算方法论

1 数据收集与预处理:首先收集各产业链上游企业、中游企业和整体企业(上游企业+中游企业)的数量及主营产品信息。

2 计算重合度:通过对不同产业链的上游和中游企业主营产品进行匹配,计算出电子信息/新材料两大产业企业所产产品与其他产业产品有重合的企业数量。

3 计算Jaccard相似系数
Jaccard相似系数(Jaccard Similarity Coefficient)是一种衡量两个集合相似度的指标,广泛应用于统计学、数据挖掘和生态学等领域。A和B分别代表两个不同的集合,|A∩B|代表集合A和B的交集,|A∪B|代表集合A和B的并集。
例如:成都电子信息产业与成都无人机产业的产业的相似系数,其计算公式为:

$$\text{Jaccard} = \frac{|A \cap B|}{|A \cup B|}$$

- 上游Jaccard相似系数=
无人机上游企业与电子信息整体企业产品有重合的企业数 / (电子信息整体企业数 + 无人机上游企业数-重复企业数);
- 中游Jaccard相似系数=
无人机中游企业与电子信息整体企业产品有重合的企业数 / (电子信息整体企业数 + 无人机中游企业数-重复企业数);
- 整体Jaccard相似系数=
无人机整体企业与电子信息整体企业产品有重合的企业数 / (电子信息整体企业数 + 无人机整体企业数-重复企业数);

Jaccard相似系数的优势在于它考虑了交集和并集的比例,能够准确反映两个集合的相似程度。

4 计算成都电子信息/新材料产品在成都其他产业链上中游的分布

例如:电子信息产品在无人机产业的分布强度,计算公式为:

- 上游相关性系数=
无人机上游企业与电子信息整体企业产品有重合的企业数 / 电子信息整体企业数;
- 中游相关性系数=
无人机中游企业与电子信息整体企业产品有重合的企业数 / 电子信息整体企业数;
- 整体相关性系数=
无人机整体企业与电子信息整体企业产品有重合的企业数 / 电子信息整体企业数;

5 计算成都各产业链的上中游产品中成都电子信息/新材料产品的贡献

例如:电子信息产品在无人机产业链中的贡献,计算公式为:

- 上游相关性系数=
无人机上游企业与电子信息整体企业产品有重合的企业数 / 无人机上游企业数;
- 中游相关性系数=
无人机中游企业与电子信息整体企业产品有重合的企业数 / 无人机中游企业数;
- 整体相关性系数=
无人机整体企业与电子信息整体企业产品有重合的企业数 / 无人机整体企业数;

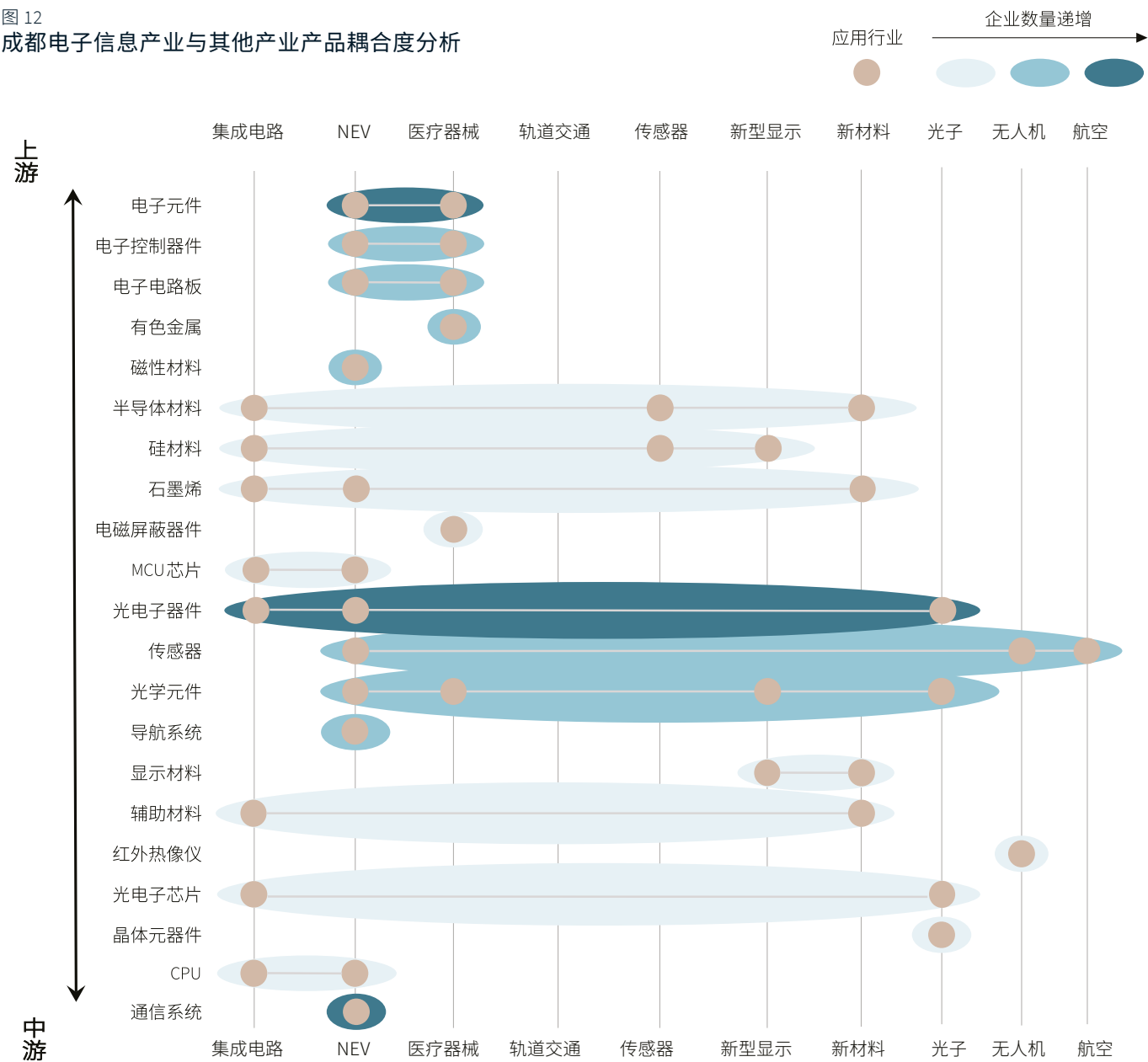
此方法能够展示信息产业/新材料产业产品对其他细分产业的影响力和重要性,反映出电子信息/新材料产业企业对其他产业的支撑作用。

6 最终的电子信息/新材料产业与其他产业的上游、中游和整体相关性系数为了综合反映各个指标的侧重点,我们赋予三种方式不同的权重,计算出综合相关性系数。

在成都，电子信息产业由于发展时间悠久，目前细分产业分布广泛，与其他产业已实现一定程度的产业融合。仲量联行研究部通过引入“产业相似系数”方法论，计算电子信息企业和产品与其他产业企业和产品的相似性系数，对成都电子信息产业中上游制造商的细分行业分布以及跨行业重合度进行梳理分析。数据显示，电子信息产业中光电子、半导体、传感器和新型显示行业是成都企业数量最多的细分行业。其中，中游设备企业和终端产品制造企业聚集度最高的细分行业分别是计算机及微型计算机、显示面板、集成电路。这也是第二次创业

时期成都对消费电子行业链主企业进行大力招引和培育的成果。通过英特尔、德州仪器发展微处理器和模拟芯片封测业务；通过戴尔、富士康拓展智能终端产品；通过京东方、中电熊猫、深天马大力发展超高清显示产业。而另一方面，电子信息上游企业的细分行业分布则稍有不同，主要集中于集成电路、光电子、传感器等零部件等细分行业。这一定程度上业得益于成都补链强链延链行动计划中对集成电路产业补制造、强设计、补人才的强政策支持，推动上游原材料、零部件和设计企业向蓉集聚。

图 12
成都电子信息产业与其他产业产品耦合度分析



数据来源：仲量联行研究部，2024年7月

从多产业融合视角来看,过去成都跨产业融合存在一定短板。

主要原因包括:①成都电子信息龙头企业以外资和省内外资企业为主;②产业链环节更多集中于中游加工制造,以及下游销售和售后(部分外资企业的销售甚至以海外为主)。前端整体研发设计、产品定义的环节企业相对较少。与成都其他产业企业协作条件非常有限,产品难以快速变通,适应不同产业应用需求。

近年,成都已经深刻意识到这一问题,将特色产业强链补链延链战略提升至新高度。与此前半导体产业发展规划相似,希望通过扩充前端(上游)材料、零部件、研发设计环节,增强产业链自主性,帮助本地制造业企业拓展产品功能、丰富应用场

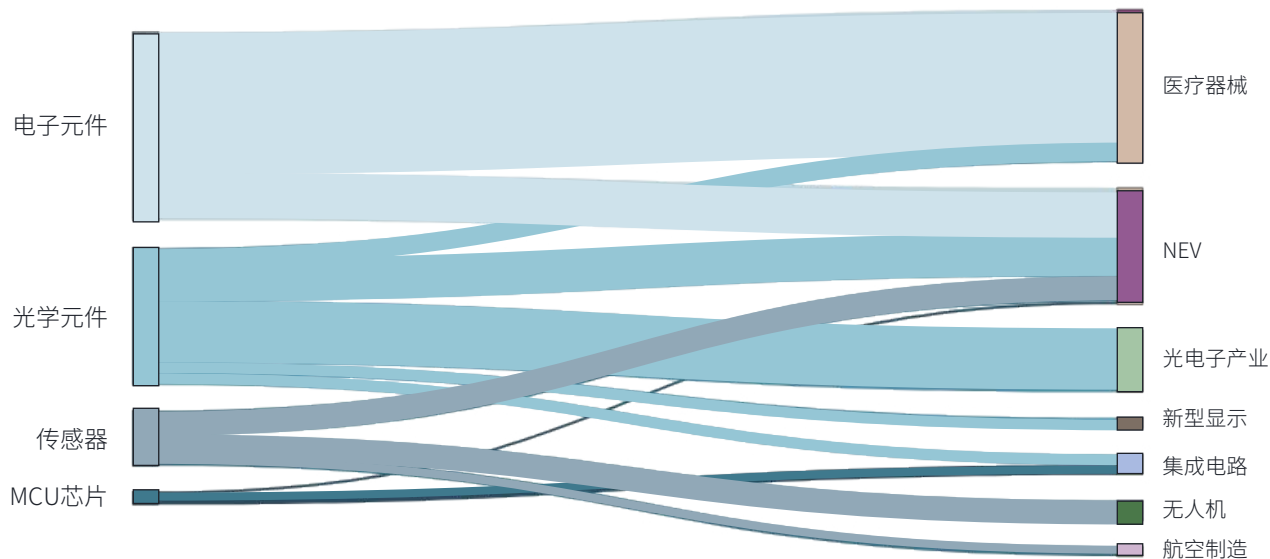
景,深挖下游各行业客户需求。只有本地前端开发设计、应用拓展环节企业数量提升,产业参与度加深,才有同一地区跨产业协作的基础。

这里本报告对成都重点电子信息产品跨行业应用进行分析发现,目前成都上游电子元件、光学元件、电子控制器件、光电子器件,以及中游传感器产品的跨行业应用已相对广泛,是成都电子信息产业与其他行业跨界渗透,融合发展的代表。而未来随着先进制造业国产替代率上升,成都的内资及本土制造商话语权将进一步增强。成都电子信息与新能源汽车(NEV)、航空航天、轨道交通、医疗器械等产业的跨行业生态圈将显著扩大。

图 13
成都代表性电子信息上中游产品跨行业应用分析

电子信息上中游零部件

应用行业



数据来源:仲量联行研究部,2024年7月

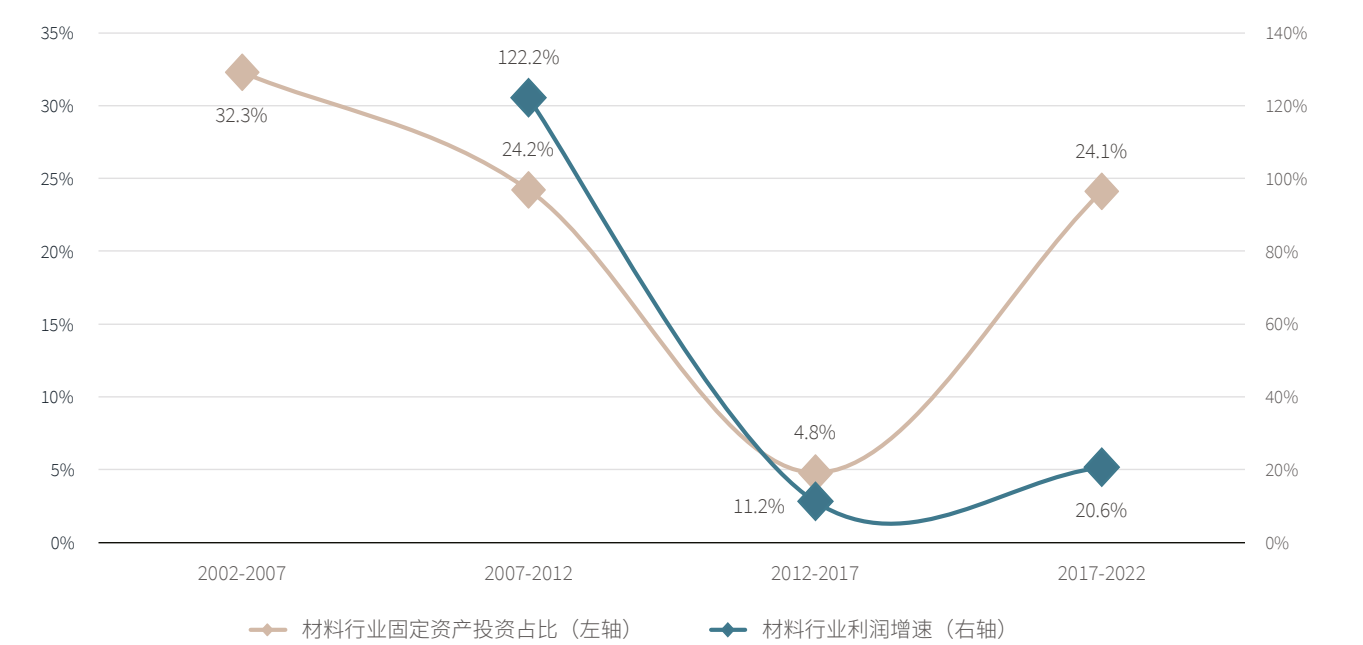
新材料+产业生态圈

2.2 新材料产业加持，成都先进制造业产业链条羽翼渐丰

今年以来，“新质生产力”成为中央政府的热频词，被反复写入各项政府文件，希望通过新产业、新业态和新模式的涌现推动科技、工业制造水平实现跨越式的发展和创新发展。其中新能源、新材料、新产品、新的制造装备和新的信

息技术无疑是“新质生产力”的核心要素。除产业基础好，创新实力强的电子信息制造和软件信息服务外，成都近年也在持续加码新材料产业。新材料与电子信息产业都属于工业制造基础产业，产品多位于各产业链上游。通过创新产品技术，丰富应用场景，新材料产业也是极其重要的串联不同产业共生发展的粘合剂。

图 14
成都新材料产业固定资产投资占制造业总投资额比重及利润增速

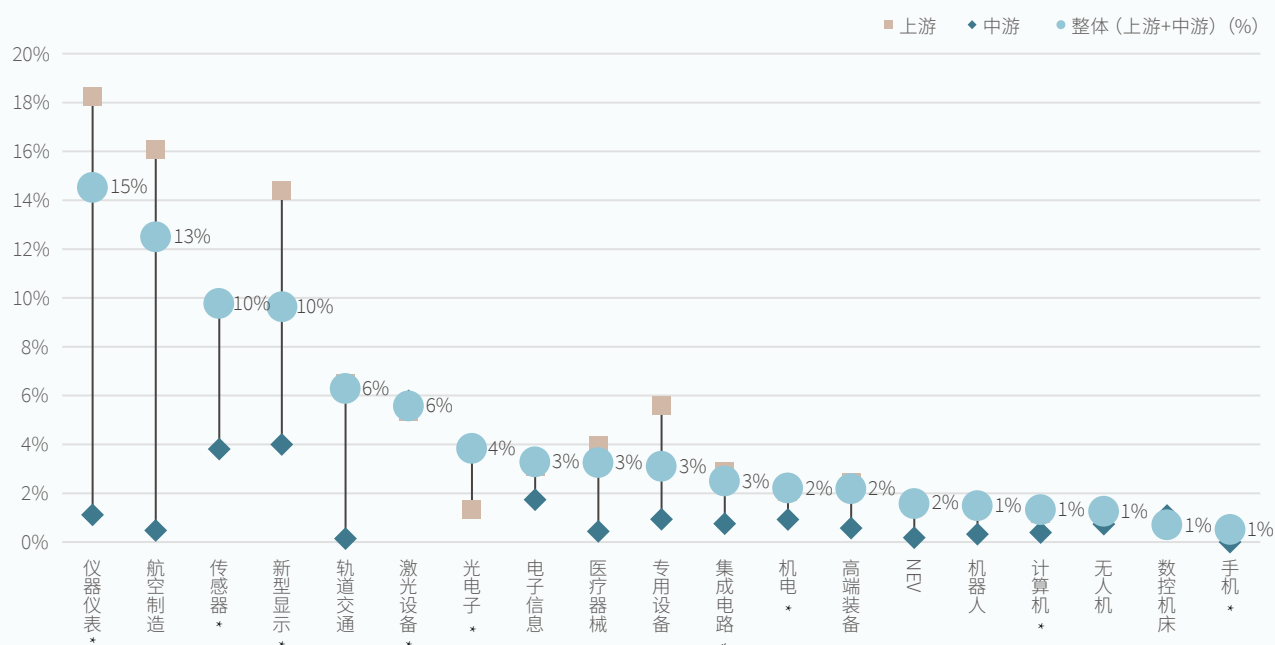


备注:数据均为规上企业
数据来源:成都市统计年鉴, 仲量联行研究部, 2024年7月

成都统计年鉴数据显示,2022年成都材料制造业营收占制造业总营收的比重达14.9%,仅次于计算机、通信和其他电子设备制造业的32.1%,以及装备制造业的30.7%,是成都Top3的制造业门类。2017-2022年五年间,材料行业对成都制造业总营收增长的贡献达10.0%。虽然与电子信息制造和装备制造的贡献率仍存在一定差距,但近年成都对新材料产业发展重视

度不断提升,2022年新材料行业营收已占材料行业的半壁江山。同时新材料产业的投资也呈快速增长态势,2017-2022年成都制造业新增固定资产投资中有近四分之一的金额来自材料行业。这一比例较上一个五年期大幅增长19.3个百分点,投资贡献率仅次于电子信息制造,高于装备制造业。发力高附加值新材料产业也带动成都材料制造业利润增长回升。

图 15
成都新材料产业与其他产业相关性系数

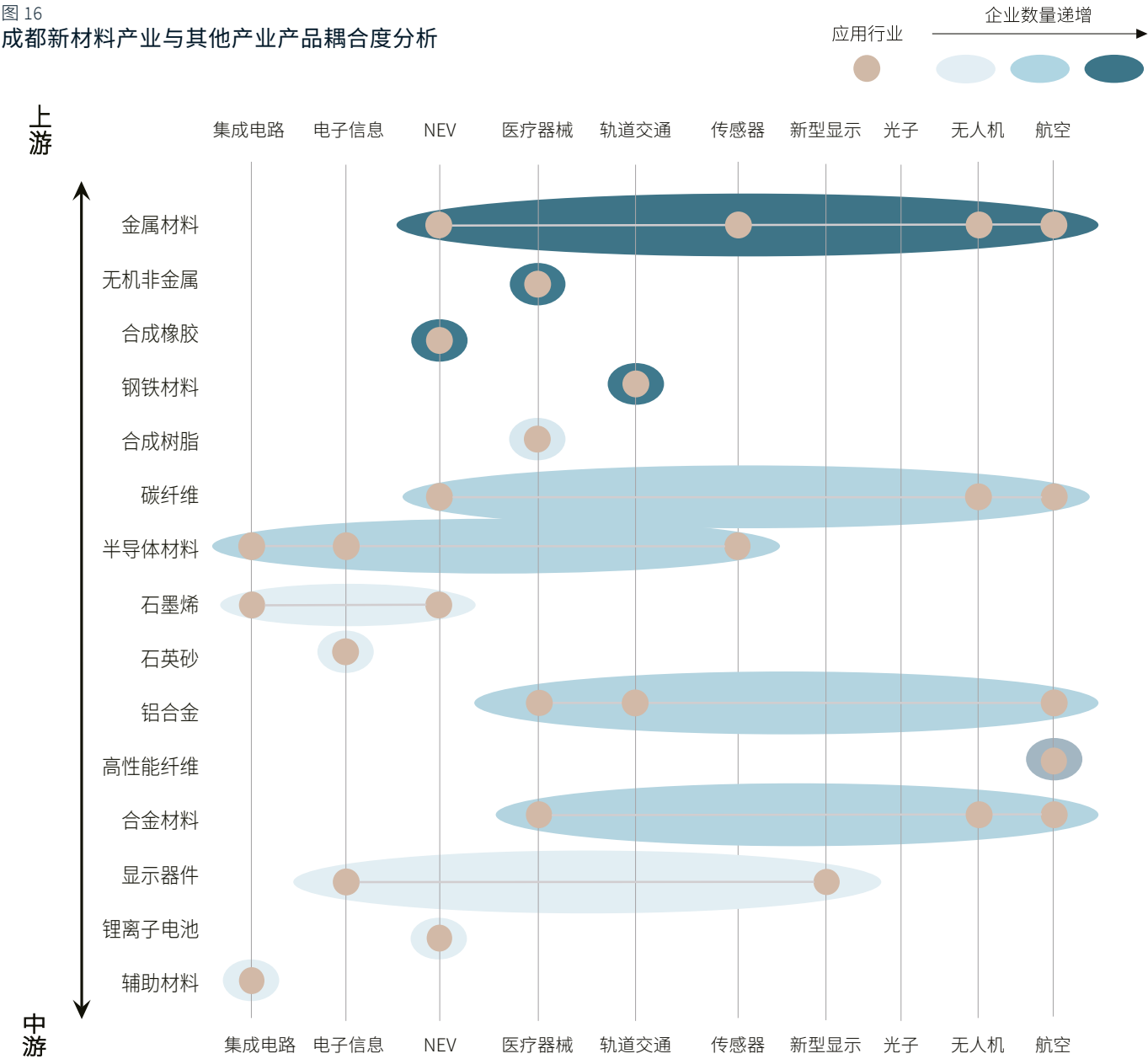


备注：*产业为电子信息细分行业
数据来源：仲量联行研究部，2024年7月

新材料行业作为工业制造的基础门类，与其融合度最高的产业分别是仪器仪表、航空制造和传感器。而其中铝合金材料、无机非金属材料、合成橡胶均是在成都跨行业应用较广泛的新材料产品，其在航空、传感器、无人机、新能源汽车等行业间的通用性较高。着眼未来，以铝合金、新一代合成树脂、高

性能纤维及复合材料为代表的新材料产品正在成为撬动航空产业、轨道交通、低空经济（小型载人机）等新兴战略产业的支点，也是先进制造业发展的基础性材料之一。

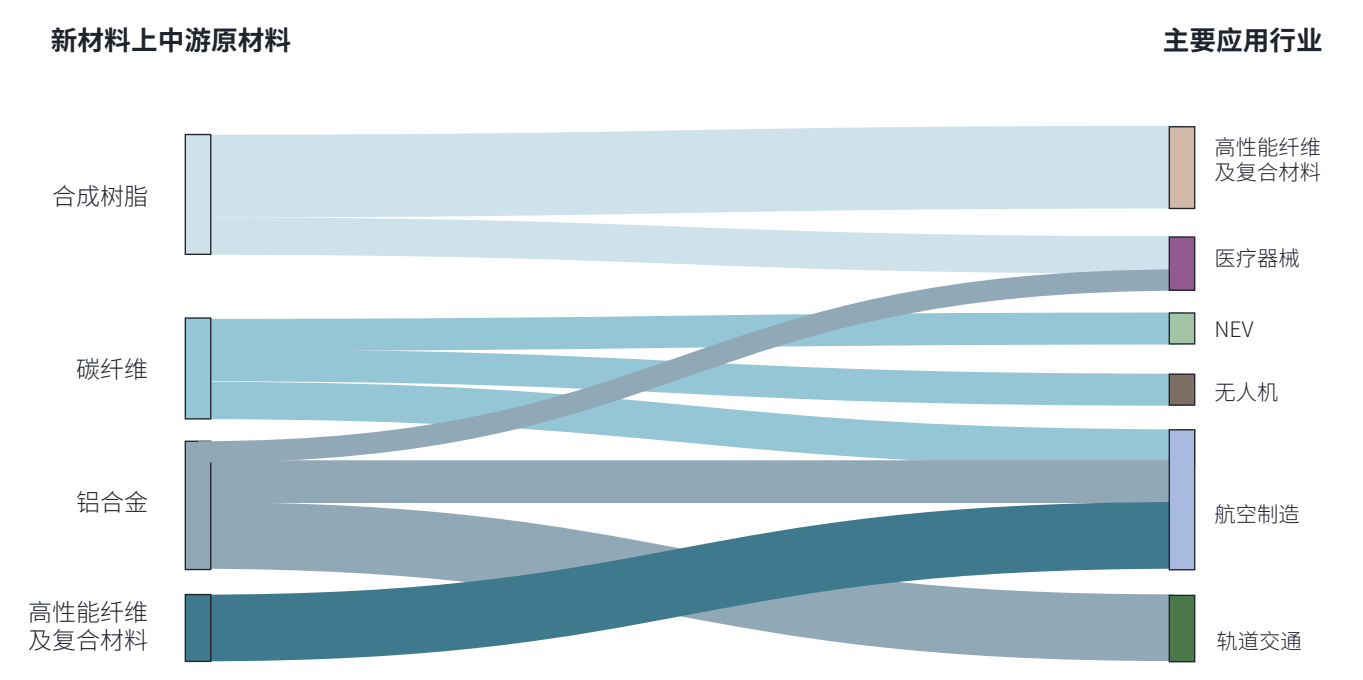
图 16
成都新材料产业与其他产业产品耦合度分析



数据来源：仲量联行研究部，2024年7月



图 17
成都代表性新材料上中游产品跨行业应用分析



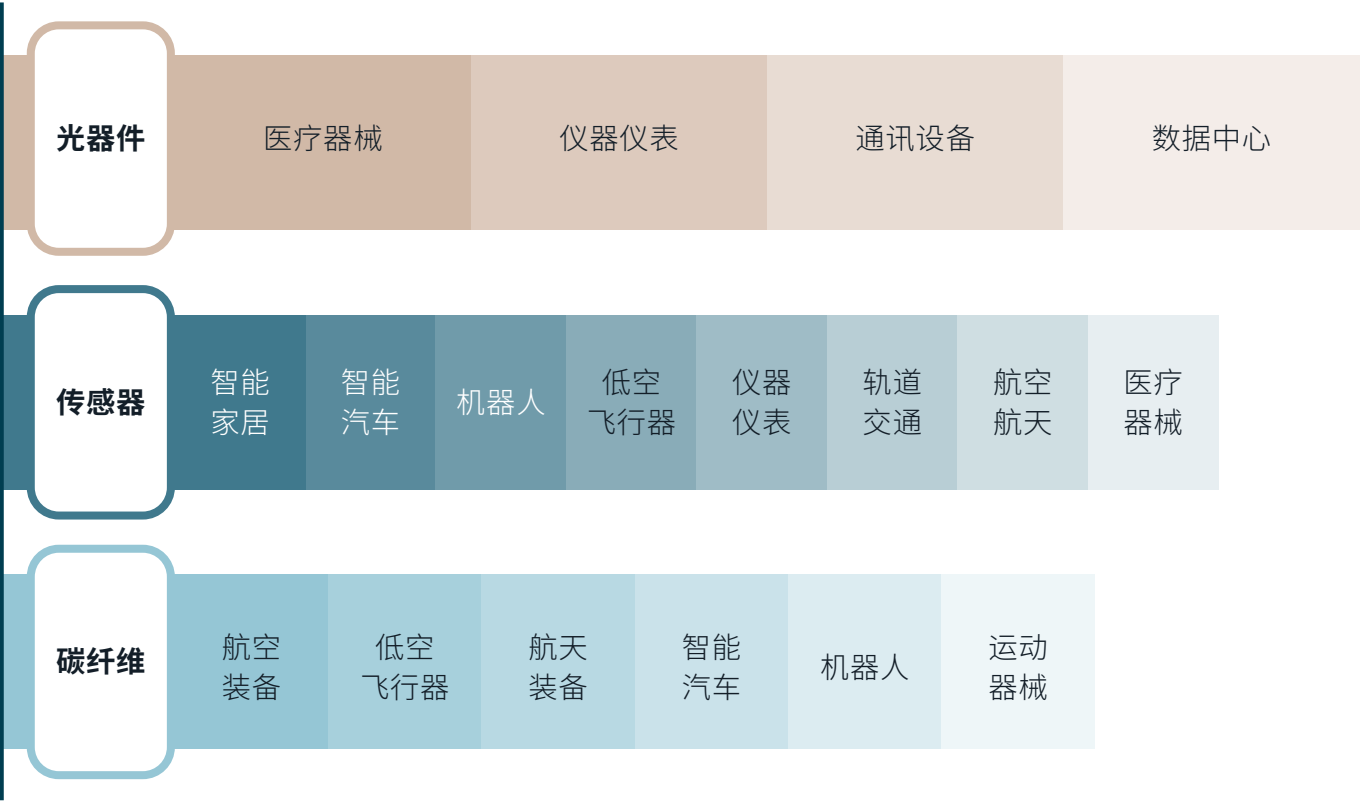
数据来源：仲量联行研究部，2024年7月

电子信息与新材料上中游硬软件：牵引无数未来新兴产业的火车头

习近平总书记在去年9月黑龙江考察时首次提出：“整合科技创新资源，引领发展战略性新兴产业和未来产业，加快形成新质生产力”。其中新的产品和用途是战略新兴产业以及未来产业的最直接体现。在面向未来的科技工业产品中。仲量联行认为智能网联及自动驾驶汽车、人形机器人、无人机、eVTOL（电动垂直起降飞行器）由于市场容量大，商业化价值高，是未来发展前景较好的战略新兴产业，也是各地区发展下一代先进制造业的重要抓手。

面对新一轮科技革命和产业变革，成都这个长期以电子信息和装备制造为支柱产业的城市，哪些上游软硬件可以成为产业转型，以及开启未来产业新周期的钥匙？本报告分析梳理了成都三个具有一定产品规模的上游关键零部件及软件应用（传感器、光电子元件、碳纤维复合材料），简单总结其对未来战略新兴产业上的跨行业应用潜力，希望能为市场相关方提供多视角的发展思路。

图 18
代表性上中游零部件面向未来多产业融合应用示意



数据来源：仲量联行研究部，2024年7月

① 传感器+智能网联新能源汽车+机器人+无人机

远期视角来看，智能汽车的生命周期将长于电动汽车，因此在汽车智能化和自动化的投入具有长期价值。其中视觉传感器的应用更是不可或缺的重要一环。视觉传感器是汽车自动驾驶的关键零部件，无论是摄像头、毫米波雷达、激光雷达都属于机器视觉模块中的图像收集工具。对于L2及以上的自动驾驶方案来说，视觉传感器就是汽车的眼睛，也是自动驾驶一切规划、决策算法的核心输入端口。目前国内新能源汽车产品对视觉传感器的应用已非常广泛，还出现了多种传感器产品搭配组合的方案，以达到更精确的环境识别。

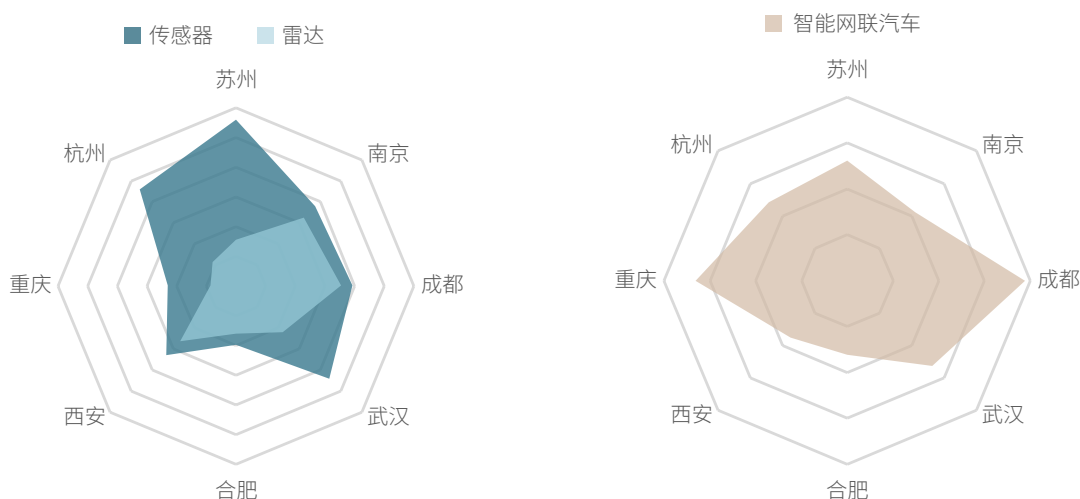
这里我们更想提及的是视觉传感器在家用机器人以及无人机上的应用，后两者也都是自动化和智能化的代表产品。对于机器人来说，其应用的传感器分为内部和外部传感器，外部传感器主要为视觉传感器。特斯拉开发的人形机器人Optimus采用的是多目视觉/纯视觉传感器。此外机器人市场的视觉传感器方案还有波士顿动力Atlas的激光雷达+TOF相机、小米CyberOne机器人的iToF+RGB深度视觉模组、优必选机器人Walker X的多目视觉相机+RGB相机。一众内外资企业都将视觉传感器深度应用于机器人产品。

此外在智能汽车领域已发展成熟的力传感器，如压力传感器、力矩传感器、惯性单元传感器，及气体、温度、湿度传感器等，也在机器人、无人机等新产业产品中有极广泛的应用。

智能网联汽车软件方面，在规划、决策层面，特斯拉直接将其整套自动驾驶系统FSD+端到端神经网络算法移植进入人形机器人更是让人印象深刻。让我们看到了未来自动驾驶技术应用于其他场景的无限可能性。此外第三方企业，如华为、百度、腾讯等科技互联网企业也纷纷将其在智能终端、搜索引擎、操作系统、软件应用开发上的长期积累嫁接进入智舱、智驾板块。互联网技术服务企业正在逐步从消费互联网向产业互联网产品延伸，并进一步赋能人形机器人、无人机等先进制造业。

而成都智能网联汽车行业上游域控制器软件系统、汽车通讯系统、感知系统(包含传感器)以及计算软件单元领域企业数量众多，在汽车智能化相关软件开发应用上拥有一定比较优势。能否在此基础上拓展智能传感器硬件，并与人工智能有效结合，触发机器人、无人机、低空飞行器等新一代智能产品应用是决胜未来产业的关键。

图 19
成都传感器和智能网联汽车行业企业数量



数据来源：仲量联行研究部，2024年7月

② 碳纤维+其他复合材料+航空+无人机+eVTOL (电动垂直起降飞行器)+机器人

碳纤维是含碳量在90%以上的高强度高模量纤维。力学性能优异,具有其他材料难以比拟的高比强度(强度比密度)及高比刚度(模量比密度)性能,还有耐腐蚀、耐疲劳等特性。目前碳纤维主要作为风电叶片的增强材料;飞机的机身;机器人关节、机械手臂、手臂连杆;以及体育器械中的自行车、球拍等产品材料。这里我们想要重点阐述其在航空和低空飞行器领域的发展潜力。

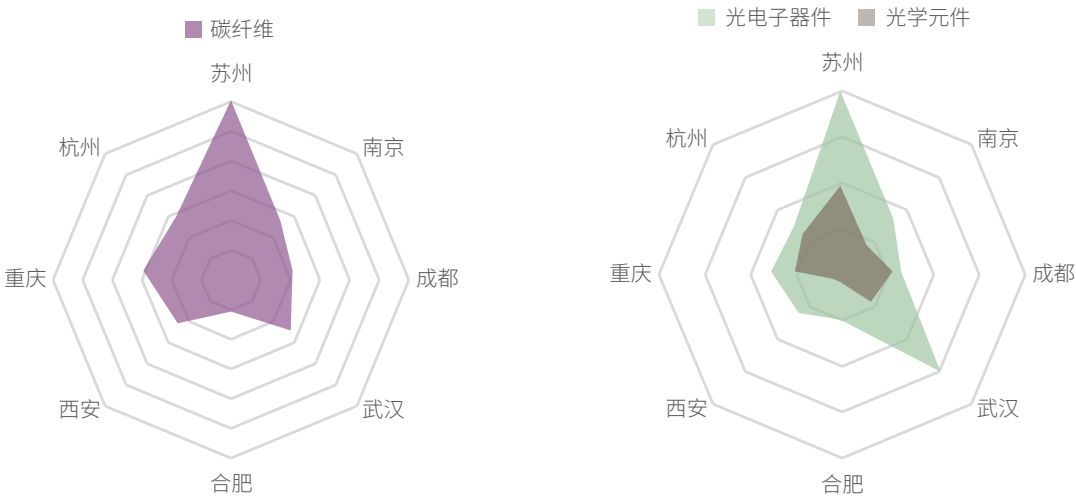
航空制造被誉为现代工业明珠,一直以来都是先进制造业的代名词,也是兵家必争的战略性产业。2014年12月,我国支线客机ARJ21取得型号合格证。2022年9月,大型客机C919也成功取证,国产大飞机正式进入规模化商用时代。而C919的整机制造能力,直接带动了中国包括钛合金、铝合金、碳纤维、铝锂合金等复合新材料的生产工艺提升,并逐步与海外市场产品接轨。《C919 大型客机总装下线助推我国材料产业发展》报告显示,以重量来划分,C919机体结构中铝合金(其中铝锂合金为8.8%)占比65%、复合材料(主要为碳纤维)占比12%、钛合金占比9%、超高强度钢占比7%。对复合材料的应用已达到了双位数占比。其中碳纤维是使用范围最大,增长最迅速的复合材料。波音公司在生产787时,对碳纤维复合材料的使用出现了质的飞跃,其用量已占到结构重量的约50%,而空客A350的复合材料用量更是达到了52%。在C919国产客机中,碳纤维材料主要应用于飞机的机头、尾翼、机翼蒙皮部分。新材料的加入有效降低了飞机结构重量,在节省燃油的同时、提高了航程和净载能力,具有显著经济效益。

成都航空工业根基深厚,现已建立完整的航空总体设计、总装制造、系统集成和试验验证体系,产业链企业达111家,产业规模位居全国前列。拥有航空工业成飞、中电科航空电子、中电科柯林斯、中电科泰雷兹、沃飞长空等一众企业,2022年航空工业企业总营收突破千亿。2017至2022年航空及交通运输行业营收年平均增速达33.4%。产品范围横跨军用飞机歼5、歼7、枭龙、歼10、歼20;民用飞机ARJ21、C919;军民两用无人机翼龙;纯民用飞行汽车AE200;航空电子系统及零部件。其中C919大型客机在机头制造、客舱核心控制系统、通信导航、机载娱乐系统里,均能看到成都企业的身影。

此外在低空经济新赛道上,工信部表示低空经济是新兴产业未来发展的重要方向,是中国下一个万亿级产业赛道。作为经济新的增长点,全国已有多个省市出台了低空经济发展政策。成都也不甘人后,2024年初,成都市政府将“未来交通”作为未来产业的六大战略方向之一,以飞行汽车、新一代无人机为代表的低空经济业态被纳入政策扶持范畴。目前成都已拥有一家完成eVTOL适航技术验证机首飞的企业——沃飞长空。

随着国产大飞机规模化商用时代的到来,以及无人机、eVTOL应用场景持续丰富。在大飞机产业广泛使用的碳纤维复合新材料同样对低空飞行器产品的安全性和经济性有显著提升作用,也将成为低空经济,乃至机器人产业的重要通用性材料,具有长期投入价值。

图 20
成都碳纤维和光学元件行业企业数量



数据来源:仲量联行研究部,2024年7月

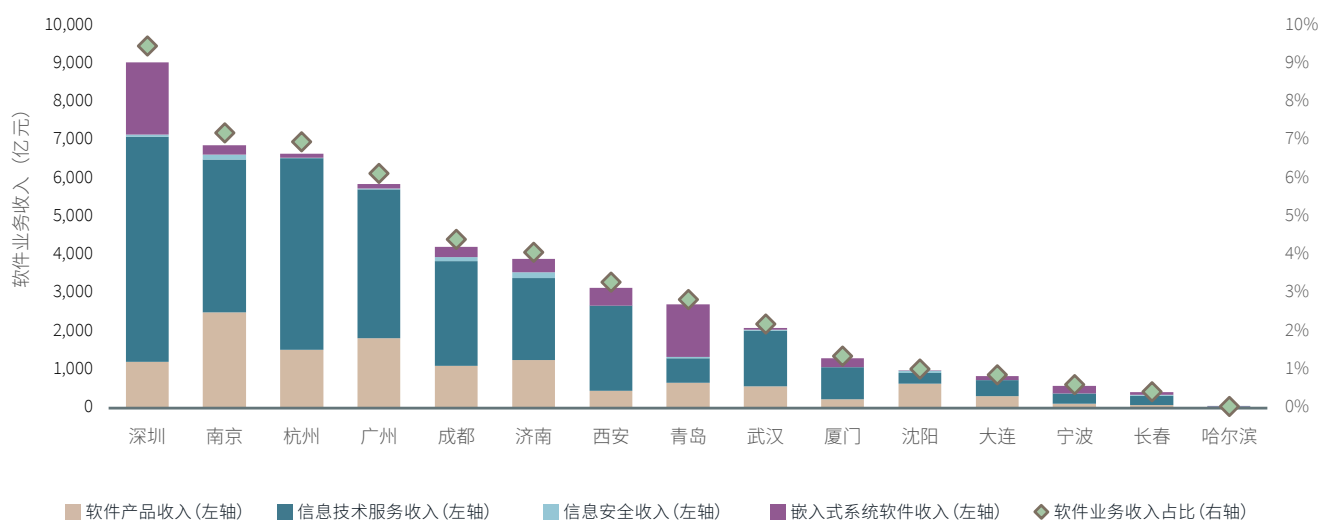
③ 光电子器件+数据中心+人工智能(AI)

得益于过去在个人电脑、平板电脑、手机、智能视听设备的长期投入,以及作为全国首个5G 双千兆+ 全面商用城市,成都的通讯行业基础扎实。其中作为通信行业的基础零部件,成都的光学元件、光电子器件企业较多。而随着近年AI浪潮的到来,全球由于AI训练而产生的算力需求激增,并推动数据中心成为新一轮投资热点。而光模块则是数据中心的重要零部件之一,是多种光电子器件的集成产品,负责光电信号的转换,主要应用于有大量数据传输需求的电信设备和数据中心行业。如今AI大模型正广泛应用于各行各业,对数据中心的传输速率提出更高要求。因而光模块的重要性呈指数级增长,其传输速率直接决定了数据中心吞吐量。当下在科技进步看AI, AI进步看数据量的模式下,光通信产业也成为确定性较强的长周期产业,具有长期投资潜力。

川渝地区是国家规划的全国8个“东数西算”算力枢纽节点地区之一,由于西部地区土地资源、风光水电等可再生能源丰富,在数据中心发展上具有天然优势。“东数西算”工程全面启动以来,西部数据中心项目建设提速,2022年5月成都市智算中心正式上线,是成都打造的全球领先新一代人工智能计算平台,未来成都数据中心建设与应用将更加广泛。

成都目前通信系统、数据源、数据处理、数据安全、云计算软件等信息技术行业企业丰富,拓展大数据软件应用服务条件优越。同时也需要进一步提升光通信、光模块产业全链条硬件制造能力。着眼未来,不仅是数据中心领域,光模块产业上游的光芯片、光学元件;中游的光器件(包括激光器、探测、光放大器等),也是视觉传感器的核心零部件。因此光模块上中游部件+AI大数据也是跨行业、跨周期融合发展的重要基础软硬件。

图 21
2021年全国15个副省级城市信息软件服务业业务收入



数据来源:中国电子信息产业统计年鉴,仲量联行研究部,2024年7月

自动驾驶汽车、人形机器人、无人机、eVTOL,以及他们背后的软件信息技术不仅是未来能够进入千家万户,市场广阔的新兴科技产品;也是实现多产业共享共生,生态化集群化发展的助推器;更是通过新质生产力创造新业态,发展新产业的代表。以上三类案例仅是产业跨界融合发展的一鳞半甲,虽然目

前成都智能网联新能源汽车、传感器、碳纤维、光模块等产品产量在全国并不具有明显优势。但未雨绸缪,着眼未来才能不落人后。期待成都能够充分发挥电子信息 and 新材料两大底层基础软硬件产业的倍增器作用,握指成拳创造更多千亿产业集群,万亿产业生态圈。

产业篇小结

成都正处于抢抓未来产业、新兴战略产业的转型期。为破解工业企业整体竞争力不足以及产业链关键环节缺失等难题，成都已全面开启“强链、补链、延链”及产业生态圈建设的计划。**报告通过计算不同产业间的相似性系数，对成都电子信息新材料两大代表性产业的上中游产品的跨行业应用分析进行解读。**重点分析传感器、光器件、碳纤维和人工智能软硬件等几类面向未来、市场容量大、商业化价值高的代表性电子信息和新材料上游产品，对打破不同行业之间的产业链垂直壁垒、构建多产业生态圈的核心价值。

在产业生态圈建设实践中，中资企业尤其是四川省本土企业的成长，与地区产业生态圈构建，衍生出“双螺旋”共生发展的关系。只有本土企业数量和规模以及产业链的宽度和深度不断提升，成都才有望在产业链发展和产业招引工作中获得更强的话语权，把握主动性，进而实现深层次、高质量的跨产业协同发展。中小企业多数尚不具备自建产业载体或搭建完整业务生态的能力，因此为此类培育中的企业提供高灵活性和高性价比的产业载体，如办公楼、产业园区等，并配给企业和员工所需的生产、生活服务是建设产业生态圈的重要保障。

近年来，产业链上各类企业的不动产需求规模正保持平稳增长，这与当下成都产业“强链、延链、补链”发展成果相匹配。各类产业链上的不动产载体逐步吸纳具备优质生产能力的企业进驻，是点燃一座城市经济引擎的前哨站。不动产载体既承载了微观企业研发、生产、销售及行政等不同职能，同时也是实现区域经济发展、产业调整升级的硬件载体，本就具有强资产价值属性，属于重资产投资。而目前中国产业不动产载体仍面临较大的阶段性供过于求的挑战，尤其在中低线城市，供给侧短期过剩让资产价值承压。而战略新兴产业的发展和崛起有望打破传统的不动产聚合模式，也是未来产业载体填补空置，恢复投资信心的需求增量。归根结底，产业仍是活化载体的根本，而载体又是地方产业发展的硬件保障，相辅相成。因此，伴随企业不动产策略随经济周期和市场行情不断迭代升级，我们建议政府的产业功能区规划和产业载体的建设模式也须与之匹配。满足跨产业立体交织业务的复合空间载体或正在成型。

接下来，报告将带着产业协同的视角进入载体篇，以载体视角切入对成都电子信息全产业链的企业选址、地理分布、空间诉求等多维度特征研究。依托对成都产业聚合、产业功能区规划、产业园等载体的开发以及面向全产业链企业的多功能载体建设等内容研究，探索不动产策略响应产业协同发展的未来方向。

载体篇

从产业到载体，产业协同、建圈强链，决定产业载体的建设与运营须专业策划、科学规划，“区域一盘棋”，实践从“企业不动产”策略到“产业链不动产”全新视角的转换。功能载体的研发与创新，须从源头上适配链主企业与上下游产业的共生共荣，以点带面，实现区域产业聚集，加速产业链上下的纵向延伸和地理区域的横向拓展，推动城市群高质量协同发展。

ICRE – 产业链不动产策略

——升维，不动产策略聚焦“产业链”研究

报告从产业篇进入载体篇，我们的研究视角亦随之从产业视角转向载体视角，探寻产业布局背后的载体发展逻辑。在报告展开成都电子信息产业载体分析前，我们对行业的基础研究理论的总结和提炼是十分必要的。

在产业篇，我们梳理了数万亿级产业生态圈的聚合，产业的落地离不开载体的支撑，企业的不动产策略是战略新兴产业、链主企业、中小微企业落地的重要抓手。因此，从产业到载体的研究，中心思想便是“企业不动产”。后文，我们将对企业不动

产的基础概念和业内研究现状进行回顾；随后，报告将对这一个概念进行深化、发展，并以此为出发点，对成都相关产业发展的所有载体进行梳理，研判未来走势，并基于产业发展的不动产策略提出适应当前经济周期的新趋势、新概念、新定义，最终目的是为各类市场主体的不动产策略和政府机构的产业招引建言献策。

企业不动产 (CRE) 指：非不动产企业为实现经营或战略目标所执行一系列不动产相关的中长期策略规划。其中不动产内容包含载体的租赁、购置、自建以及载体内部空间的装修与设施设备的运维等。

20世纪80年代，企业不动产这一概念首见于美国地产行业。1993年，Nourse和Roulac联合发表文章明确企业不动产决策不应孤立进行，须与整体业务战略紧密结合，从而实现并增强公司的战略目标。同时，其报告首次提出八大企业不动产的战略方向，如左图所示，包含缩小成本、灵活应用、人力资源、宣传推广等。上述研究内容构筑起企业不动产策略的研究根基。

从“降本”到“增值”

在传统财务分析模型中，企业不动产多以固定资产以及折旧摊销等内容呈现。因此在早期分析中，企业不动产策略多聚焦于运营成本角度，常用指标包括单方运维成本、单年折旧摊销等内容。仅从成本一个维度出发，不动产决策常囿于短期视角，错失长期盈利机遇。2000年后，伴随全球企业不断成长，职能、地理、员工以及空间设备管理复杂程度呈指数增长，企业管理更加聚焦中长期发展，而企业不动产策略考量正从纯粹的有形资产向无形资产转变。在这一时期，企业更加关注不动产策略所带来的员工满意度、品牌吸引力以及创新生产力等维度的提升。

图 22
八大企业不动产策略

策略	细则
缩小成本	明确最优不动产成本配置；
	向利益相关群体传达成本意识。
灵活应用	应对动态变化的组织空间需求（扩张/收缩）；
	采用能够被改造为多用途的设施。
人力资源	营造可提高生产力的环境；
	认识到环境是工作满意度的重要考量因素；
	寻找方便员工通勤、购物、学习及娱乐的工作地点。
宣传推广	对产品及企业文化进行差异性推广；
	构建能够塑造企业整体形象的实体广告；
	营造更佳产品/服务的销售环境。
促进销售	选取核心商务地段以吸引客户；
	提升空间体验以促进销售。
生产运营交付	寻找/设计有助于公司生产产品/服务交付的设施；
	选择方便客户和供应商的地点和空间布局；
管理认知	抛开传统认知，强调开放创新；
	识别工作角色、工具及地点的变化。
捕获价值	关注由客户、员工及供应商需求变化所产生的资产价值变化。

从CRE到ICRE，从“企业不动产”扩容至“产业链不动产”的时代必然性

“企业不动产”的概念具有动态性，随经济和市场发展，这一概念也在适配各个经济体的产业变迁。如前文所述，早期企业不动产关注企业本身从“降本”到“增值”一系列的企业发展，以不动产策略去适配企业在不同时期的战略，最终仍是服务于企业最核心的主营业务，实现稳定的长期增长。不难看出，企业不动产更关注市场主体这样的单一个体，不同的企业不动产策略须适配不同规模、不同行业、不同企业生命周期下的企业战略，这是一种从“个体”视角出发的高度概括。

时局变迁，经济发展须改弦更张。在经济迈入调整周期阶段，经济体对于产业链的主导、完善、延伸愈发重要，一方面有助于经济体产业链在安全性、自主性的提升，另一方面也有利于增长本国产业链在全球竞争中的领导力和话语权。因此，当下一国产业发展高度重视两大因素，即竞争力和安全性，两者缺一不可。当全球各大经济体都在关注产业发展的竞争力与安全性之时，以传统“企业竞争”为主的市场竞合关系便已悄然改变，发展为经济体之间“产业链竞争”为主的发展新格局。

基于上述背景，仲量联行在业内首次提出基于“企业不动产（CRE）”并适用于当前经济周期的全新定义：“产业链不动产（ICRE，全称Industry Chain Real Estate）”。“产业链不动产”概念的提出是对“企业不动产”这一基础概念的发展，以适配现今经济周期下，经济体的产业链培育及市场主体企业的发展需求。

首先，策略视角不同。“企业不动产”出于市场主体的单个企业视角，关注企业基于选址的不动产策略，以实现降本增效的经营性目标。而“产业链不动产”更关注产业链在形成、培育、完善、延伸过程中的上下游产业聚集和跨产业融合，不动产策略适配的对象是区内产业招引，体现出产业链发展的群体视角。前者聚焦微观企业视角，“降本增效”是关键词；后者基于中观产业视角，“产业聚集”是关键词。

其次，策略目标不同。“企业不动产”策略服务于单个企业经营，助力企业经营业务发展目标；“产业链不动产”策略的目标是实现区域产业聚集、产业结构优化、产业链完善。前者更关注企业选址和空间优化，而后的视角在前者基础上，拓展至楼宇经济打造、区域基建配套完善、产业招引政策等软硬件因素。

再者，策略主体不同。“企业不动产”更强调以市场作为资源配置的基础，“产业链不动产”增加政府作为宏观调控的辅助手

段，强调“看得见的手”与“看不见的手”两手抓。因此，“企业不动产”策略的主体对象是企业本身，“产业链不动产”策略的主体对象则更多是地方政府、园区运营方、新区或CBD管委会等监管、服务、运营机构。当然后者最终服务的对象仍然是前者企业本身，因为产业链的培育完善本质上仍离不开企业个体的逐一落地。从这一角度出发，“产业链不动产”是对“企业不动产”的重要补充和完善。

最后，在进入实证分析前，报告需要再次强调：“产业链不动产”概念的提出，绝不是对“企业不动产”既有概念的否定，而是在新经济周期下对后者内涵的发展。产业链不动产涵盖企业不动产的内涵，并进一步将其视角拓展至更加宏观、全面的产业链视角。视角的转换让不动产策略更能适当前经济环境下不同产业、不同生命周期、不同规模的市场主体的企业经营目标和地方政府的产业发展目标。



01 共生

——成都产业与不动产策略的共生共荣之路



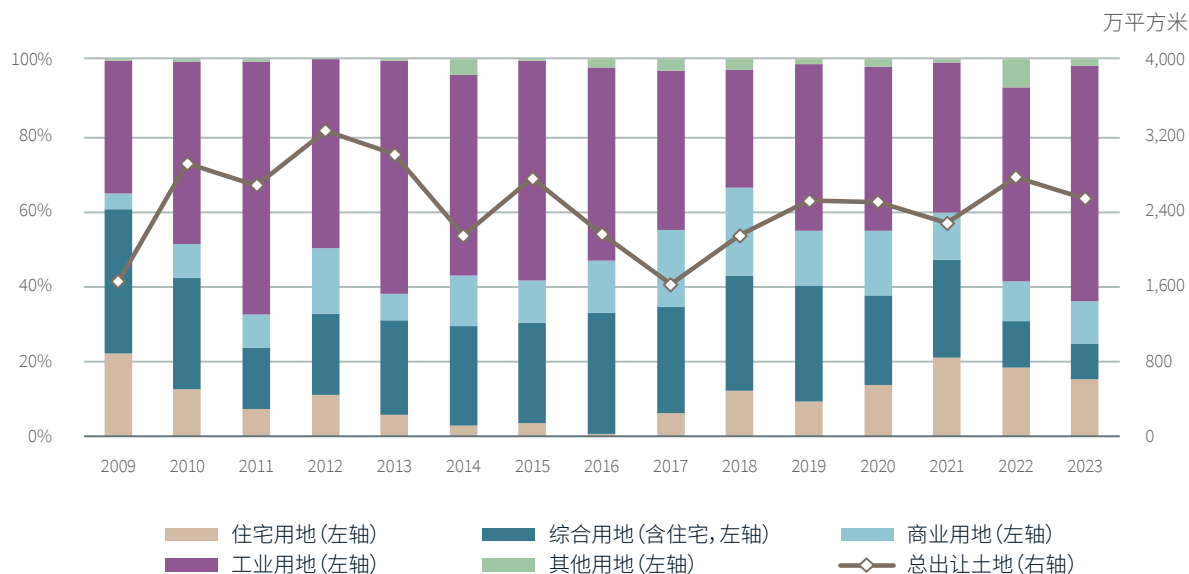
制造需要厂房，存储需要仓库，销售需要商场或卖场，而设计、行政、人事、财务乃至所有的服务类企业则需要办公楼。不动产承载经济生产活动的方方面面。换言之，城市载体业态结构、区位布局等维度也与当地经济、产业特征属性本就息息相关。为进一步量化分析，我们采取2009-2024年土地出让面积这一不动产前瞻指标，一睹成都经济产业发展历程。

发展 (2009-2015)

关键词：高位供应、品质跃升、核心区域

完成地震灾后重建，成都采取了多项措施促进经济的恢复和发展。2009年成都GDP增速仍实现14.0%水平。同年成都土地出让面积达1,638.4万平方米，较2007年上涨73.1%。产业层面，成都利用重建机遇，加大基础设施建设，同期推动产业结构升级，积极吸引国内外投资。紧握成都第二次工业“创业”机遇，加大招引高新技术企业入驻，如德州仪器、戴尔、腾讯、阿里等均在这一时期入蓉，工业土地出让呈现明显上涨趋势。同期，服务业高速发展，多家国内外知名开发商陆续拿地，住宅及商业办公量质齐升。其中包含2010年交易的太古里和银泰中心等。区域上看，城市化布局开始清晰，核心商务区初具雏形，高新技术软件集聚高新南区，硬件则布局高新西区，传统制造业则更多布局青白江、崇州、彭州等区域。

图 23
2009-2023年成都各类成交土地用地面积占比



数据来源：中指数据、仲量联行研究部，2024年7月

调整 (2015-2022)

关键词：第三产业、去化周期、城市外扩

中心城区土地开始稀缺，土地供应整体跨过高周期，城市发展进一步向外延申。2014年，国务院同意设立天府新区。2017年，成都城市布局将由原来的“两山夹一城”转变为“一山连两翼”。这一时期，两大新兴区域产业与不动产增量开始步入大家视线。

2015-2019年间，上一阶段土地项目逐步交付，商业办公面临第一波集中供应期。同期，第三产业引领成都经济增长，年均增速达8.9%，超越GDP增速约1个百分点。其中，金融、科技互联网、地产建筑以及零售贸易等行业增势显著，成为商业办公楼去化主要动能。优质商业办公楼年均净吸纳量达75.6万平方米，存量物业稳步去化。同时，伴随高品质办公、零售以及住宅项目的交付使用，成都“市中心”-“金融城”的双核发展格局逐步形成。

然而，在先后经历国际环境变化、不动产和互联网政策调控以及新冠疫情等相关冲击后，城市产业结构风险凸显，经济增长面临阶段性挑战。2020年后，商业办公楼需求端明显下滑，年均净吸纳量仅为26.1万平方米。新兴区域项目去化艰难，核心区域降级、缩租需求上涨明显，市场租金再次大幅下滑。迈入全新经济周期，市场急需调整战略布局及经营预期。

重启 (2023开始)

关键词：建圈强链、土地提效、城市更新

2023年成都GDP增速6%，全市经济仍处于弱修复阶段。相较早期“摊大饼”式高强度扩张，当前经济预期逻辑下城市发展更加关注“精打细算”。

产业层面，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，经济增长的内生动能往往需要服务业与工业的多元发展。因此，面对外部环境的持续变化，成都作为中国经济增长大后方，第四城市群（成渝城市群）发展支柱城市，在拥有强势服务业优势的同时，其战略工业发展意义明显。2021年12月，成都首次提出将大力实施产业“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。2023年，成都进一步优化调整生态圈和产业链体系，调整产业生态圈由12个变8个。重点布局电子信息、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。

工业建设重回供应周期，但相较于早期低效布局，当下供应更加关注土地利用效能。2023年全市工业用地平均容积率达2.9，较2009-2011年平均容积率高出1.6个点。“工业上楼”产品定位与招引可行性研究成为市场主流。这一理念同样付诸商业地产领域，城市建设焦点重回老城。未来，传统区位价值有望通过载体改造、城市更新得以展现。

02 链条

——成都电子信息行业产业链不动产特征展现

图 24
成都集成电路、传感器和新型显示企业统计指标

指标	整体	集成电路	传感器	新型显示
数量*	23,661	16,669	10,379	2,044
平均成立年份	8.6	8.5	8.5	9.7
平均注册资本 (万元)	10,657.9	10,030.4	11,818.8	10,044.0
覆盖项目数量*	3,587	2,899	2,369	751

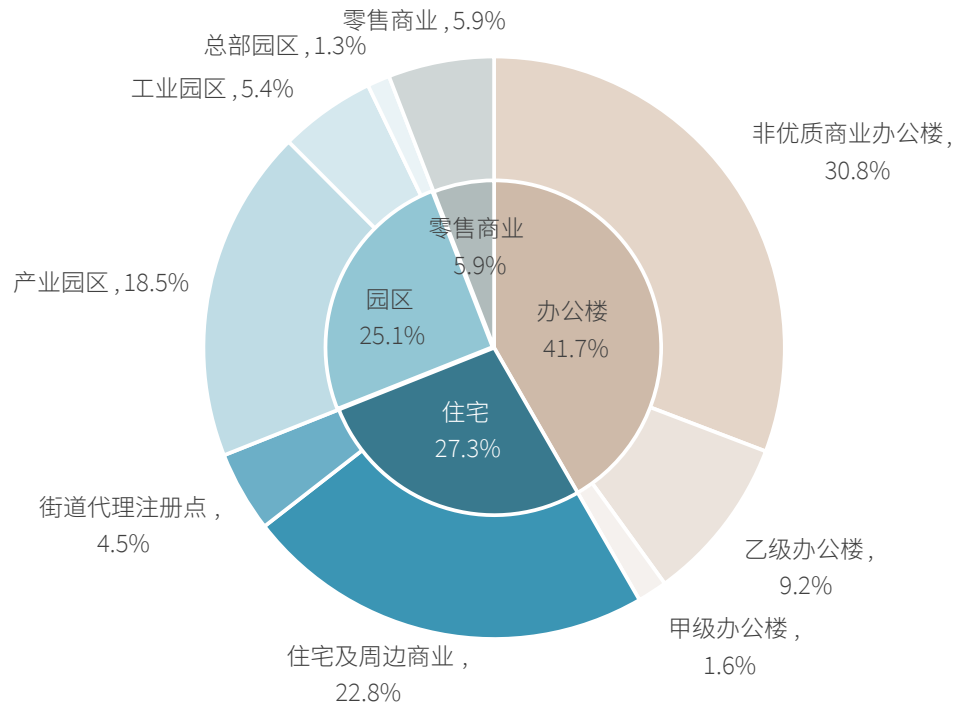
备注：三条产业链企业存在重叠。
数据来源：仲量联行研究部，2024年7月

从全产业到电子信息这一支柱产业，我们将产业链不动产策略研究重心放置于优势赛道：集成电路、传感器及新型显示。三条产业链企业样本数据充足，且均涉及生产、服务、销售等多个产业环节，其载体多元性特征明显。

为分析其不动产载体特征，我们对将近3.6万家企业注册地址与地图进行映射并返回其载体名称。结果显示，有效返回样本中集成电路16,669家，传感器10,379家，新型显示2,044家。由于三条产业链企业或有重叠，总样本企业数量达23,661家。其中，最早注册成立年份可追溯到1979年，样本时间跨越46年。地理维度上，近2.4万家企业覆盖成都23个区市县（含经济功能区），涵盖12个市辖区，3个功能区（高新区、天府新区、东部新区），3个县以及5个县级市。从注册资本上看，存在样本企业资本额度最高达542.3亿元的蜀道集团，以及众多知名电子信息相关企业如德州仪器、华微电子、中国移动、富士康、京东方、华讯、新华三、通威等等。

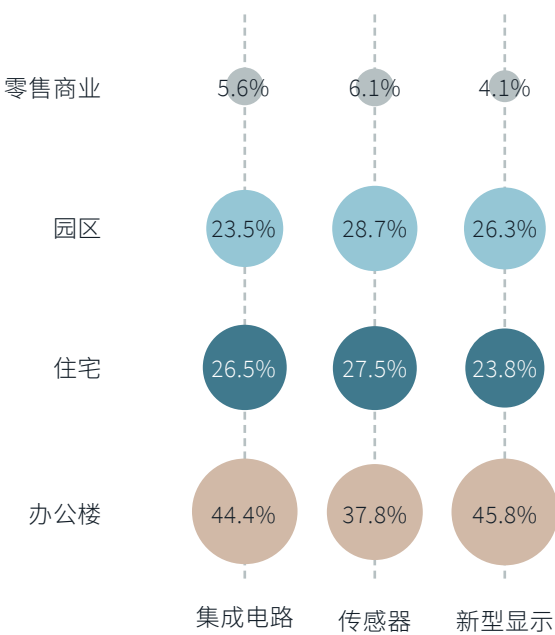
共计3,587个不动产项目纳入此次统计研究，包含国际金融中心、中海国际中心、天府软件园，AI创新中心、天府海创园、京东方及中电熊猫总部园区等等，类型上涉及商业办公楼、产业园区、工业厂房、物流仓储、住宅等等。

图 25
成都电子信息三大产业链进驻载体类型占比



数据来源：仲量联行研究部，2024年7月

图 26
集成电路、传感器和新型显示载体类型占比



数据来源：仲量联行研究部，2024年7月

大类	释义
办公楼	商业用地开发，且可用于办公用途载体。主要包含满足仲量联行标准的甲级办公楼、乙级办公楼，以及其他商业办公楼宇。
住宅	住宅或综合用地开发，主要包含住宅小区及底商、街道代理办事处。
园区	工业或科研用地开发，主要包含产业园区（以办公、研发为主导职能）、工业园区（以制造、仓储物流为主导智能）、总部园区（单个企业总部或几家企业总部聚集）。
零售商业	商业用地开发，载体类型包含如批发市场、专业卖场、购物中心、百货等。

1

办公职能主导需求，
办公空间占比超六成

根据土地性质以及仲量联行载体分类标准，我们对将近4千载体进行分类，结果详见图24。

从企业个数占比上看，三条产业链企业服务属性显著，商业用地上的办公楼占比高达41.7%，居首位，且这一占比在细分产业链的差异也不显著。此外，工业用地上盖产业园区，仍以办公、研发为主要职能，接近商业办公楼的用途。依靠不动产成本优势及产业招引政策加持，仍有18.5%的企业选择产业园区。综上，若不考虑土地性质，三条产业链上的企业选择以办公为主导的载体的占比合计高达60.2%。选择进驻办公空间的不动产策略，侧面反映出产业链更偏向研发端和市场端，而非生产制造端，后者必然选定工业园区。这与产业篇结论相呼应，我们从载体端印证成都电子信息产业的高服务属性特征。

聚焦办公楼这一类载体，其中超3/4选择“非优质商业办公楼”中，甲乙级优质办公楼的样本占比不足1/4。其原因在于：第一，产业链区域。电子信息由于强生产属性，区位选择上更加青睐制造业园区，靠近研发或生产环节，因此往往地处近郊。第二，成本预期。电子信息产业存在大量的中小微企业，其成本敏感的不动产策略，决定其对办公楼要求往往不高，仅头部企业或企业前台职能、销售职能会选择甲乙级优质办公楼。



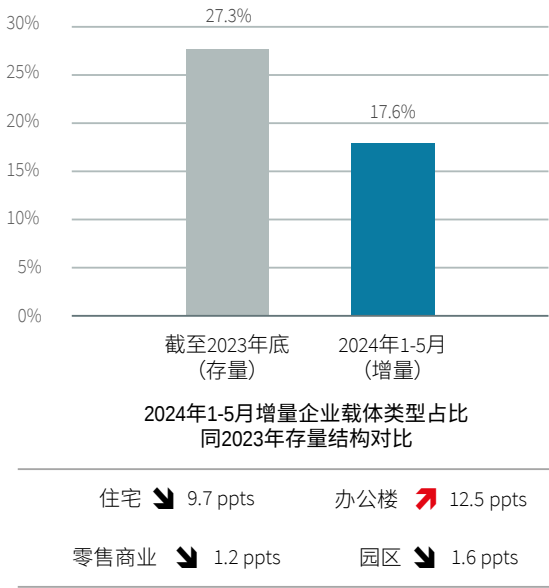
2

营商环境规范度提升，
住宅空间需求或回流办公空间

不可忽视，在所有企业选择中仍有27.3%的企业注册于住宅类载体。其背后原因在于：新成立企业对于不动产租赁成本的强敏感性以及早期企业注册尚不规范的市场反馈。2023年1月，成都市印发《成都市持续优化提升营商环境十大举措》，同年6月成都市市场监督管理局明确登记注册任务分工方案，市场监管力度大幅上升。自2024年起，住宅类载体注册占比大幅下降，且在1-5月17.6%的住宅占比数据中，超9成落于小区周边底商中。

伴随城市营商环境规范度提升，企业对于办公载体（或可注册网点）需求预期将出现明显跃升。仅从2024年前5月新成立企业占比数据上看，办公楼占比便已上升12.5个百分点，该趋势或缓解当下成都办公楼市场面临的高空置压力。然而，电子信息企业对于载体要求往往与传统商业优质办公楼存在一定的不匹配度。如何有效承接这一市场机遇，将成为当下产业载体纾困“去库存”研究的重要方向。

图 27
成都三条产业链住宅类载体占比



数据来源：仲量联行研究部，2024年7月



3.1

产业链视角

即便同属于一条产业链内部，企业的空间需求仍千差万别，这往往与他们的产业链或工作场景的环节息息相关。以集成电路为例，芯片设计多需要在人在电脑前工作，传统办公空间已基本满足需求，而封测环节则只能在超高要求的厂房内完成。为进一步解析产业链内部载体差异化需求，我们将三条产业链再次拆分为上游（原材料、设计、设备器材）、中游（生产、检测）和下游（销售、应用）。



集成电路

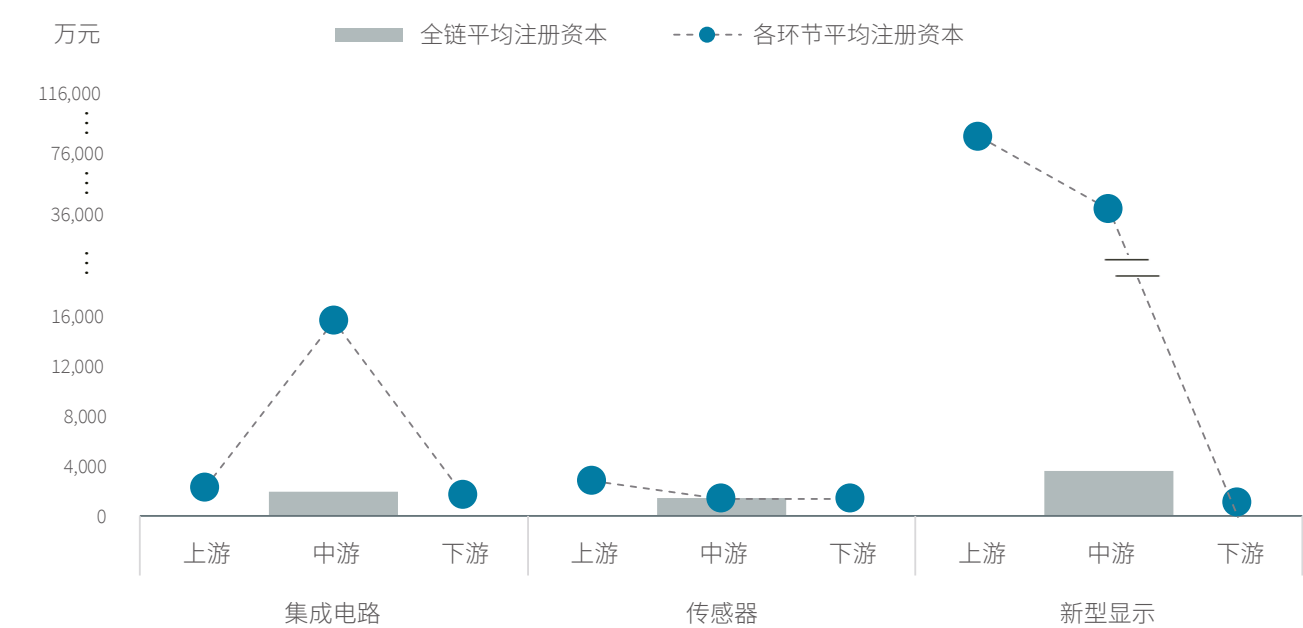
从产业链来看集成电路可划分为上游软硬件材料及设备包括EDA工具授权、集成电路设备（光刻机等）与集成电路材料以及IC设计，对应支撑中游的、IC制造及晶圆制造环节。集成电路完成封测后即可通过分销商或直销模式流入下游的产品应用层，例如消费电子、计算机等产品的制造。以此分类标准，成都市场约95.1%企业聚集下游，其次为上游3.2%，中游1.6%。尽管二者占比仅为个位数，但企业数量绝对值仍然可观。从价值链角度看，若以注册资本计算，成都集成电路资本聚集中游生产环节，单个企业注册资本值为上、下游的8倍左右。

成都集成电路产业发展态势良好，已形成较为完整的产业体系，汇集新华三集成电路、国微等IC设计龙头企业，以及德州仪器、海光集团等全产业链巨头。德州仪器成都公司更是该企业全球唯一实现端对端生产的企业。此外，成都IC集成电路设计发展迅速，2022年成都IC设计业销售收入同比增长55%，增速位居全国第二。除IC设计之外，成都的封装测试领域也有着强大的优势：国际知名企业英特尔在成都建立了其全球最大的封装测试基地，并联动奕斯伟等10余家国内外封测企业建成中西部规模最大的封装测试基地之一。

从载体选择分析，上游企业主要涉及原材料、设备销售以及IC设计类公司，下游则更多由销售公司组成。二者均多以研发或销售职能为主，载体更依赖办公空间，数据上其办公占比均超过40%。细分选择上略有差异，上游企业明显更加青睐乙级办公楼，足以得见其产业环节价值。

占比	非优质办公楼	乙级办公楼	甲级办公楼
上游	59.7%	35.7%	4.5%
下游	72.6%	23.0%	4.5%

图 28
成都三条产业链企业不同环节资本分布



数据来源：仲量联行研究部，2024年7月

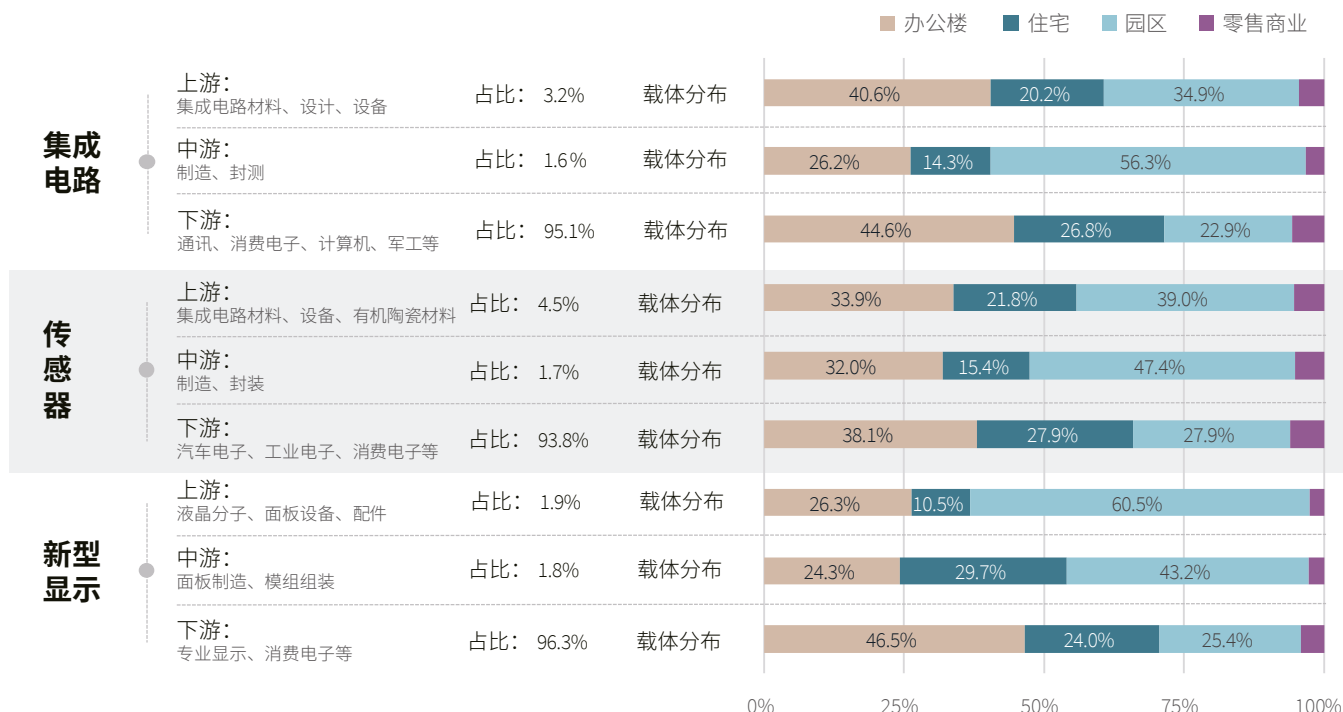


传感器

传感器分为传统传感器和智能传感器。二者主要区别在于功能和信息处理能力。传统传感器通常只具备单一的物理量输入，如温度、湿度等，并将这些信息转换为电信号输出，需要外部设备对信号进行处理，例如数据显示、分析等。这也是当下成都市场主要传感器企业。而智能传感器则内置了微处理器，具有采集、处理、交换信息的能力，能够对传感器收集的信号进行内部处理并输出结果。智能传感器产业链上游为原材料，包括陶瓷材料、集成电路材料、金属材料、有机材料等；其中集成电路以及其工艺设计复杂程度投入则是智能和传统传感器最大的区别。中游为各类传感器的制造过程，包括压力传感器、图像传感器、声学传感器、磁传感器、惯性传感器、温度传感器等；下游应用于汽车电子、网络通信、工业电子、消费电子、医疗电子等行业。成都的传感器产业已经形成从研发、生产、测试到应用的完整产业链，拥有许多具有竞争力的传感器企业，如四川汉威电子股份有限公司、成都科华光电技术有限公司等。企业数量同样聚集下游。

图 29

成都集成电路、传感器和新型显示产业链不同环节载体类型占比



数据来源：仲量联行研究部，2024年7月

从载体分布上看，传感器与集成电路相似，办公物业更受到上、下游企业青睐。其中，由于传感器上游的“强制造”特征，其园区占比存在上涨，且其中工业园区需求显著。



新型显示

新型显示上游包括液晶分子、基板、模组等原材料供应商，以及液晶面板制造设备等。中游生产检测，最终将成品液晶屏提供给终端产品制造商，供其用于电视、显示器、手机等智能终端的生产。

自新中国成立以来，成都见证了从第一只黑白显像管到第一只彩色显像管的诞生，这是我国显示产业的开端。截至目前，成都千亿新型显示产业正加速崛起。全球一半以上的iPad和近一半高端柔性屏为“成都造”。

截至目前，成都已拥有6条产线，覆盖LCD、OLED及Micro LED等多种显示技术。其中，成都已建成投产4条产线，包括京东方TFT-LCD4.5代线、天马TFT-LCD4.5代线、京东方AMOLED 6代

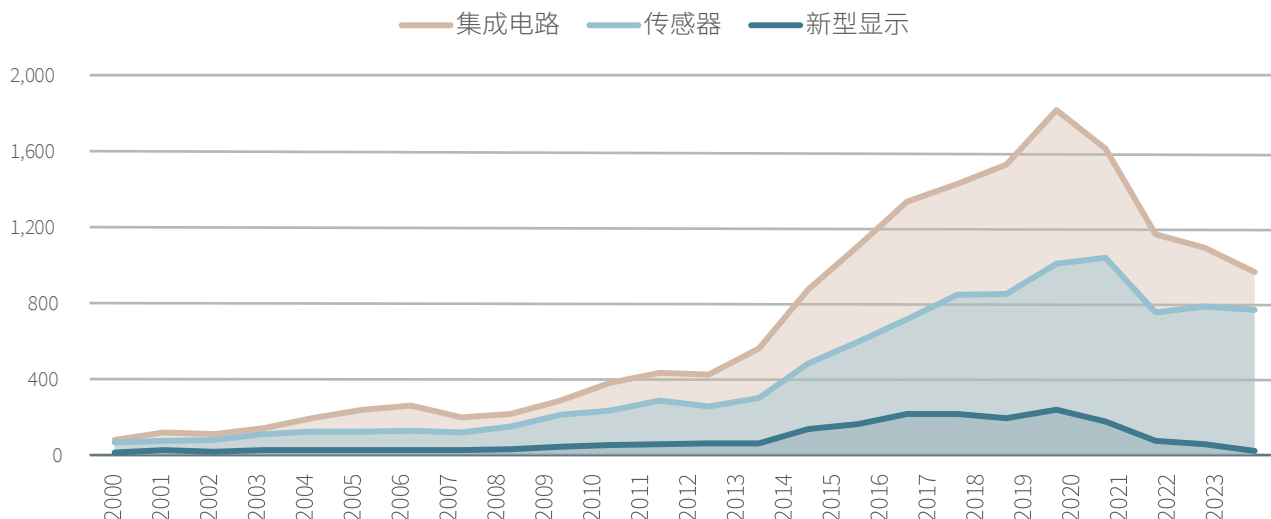
线（全国首条、全球第二条柔性显示产线）、京东方显示（中电熊猫）TFT-LCD8.6代线（全国首条自主建设运营的高世代IGZO TFT-LCD产线）。2023年，国内首条、全球首批8.6代AMOLED生产线落址成都高新区。2022年，成都新型显示面板出货量规模位居全国第四，已量产AMOLED产能全国占比超30%，全球占比超10%。

而在载体选择层面，新型显示上游超60%企业落址园区物业。其中，工业园区成为其首选。另外，在此次统计的2,044家企业中，上、中游企业占比仅3.7%，但其单个企业注册资本均值已超3亿元。龙头企业聚集特征突出，该产业链总部园区特征明显。

“

对于市场各主体而言，选择适当载体供应以及业态配比或将有效提升链条落地概率，提升产业融合基础，从而实现区域价值提升。

图 30
2000-2023年成都集成电路、传感器和新型显示企业新注册数量



数据来源：仲量联行研究部，2024年7月

3.2 生命周期视角

在一条产业链中，不同生产环节的不动产策略产业存在异质性，因此前文重点分析中观产业链各环节的不动产策略特征。但从单个企业主题的微观视角分析，企业自身的发展轨迹，同样在改变并修正其企业不动产策略。在过往研究中，我们发现一家企业从孵化到成长，再扩张，最终到成熟期，其发展历程同样见证其企业不动产的需求演变：从产业园、孵化器演变至商业办公再到总部楼宇，这条发展路径对于服务类企业而言具有很强的代表性，但不唯一。若考虑制造生产、设备运维或供应链管理，乃至产业链多节点的企业，其不动产策略的复杂程度则因地制宜、纷繁复杂。

从产业的时间维度分析，成都企业数量的高速增长始于2012年前后。彼时几年，成都先后吸引德州仪器、英特尔、戴尔、联想等世界级头部企业落户，并带动上下游企业在蓉协同发展，成都电子信息产业发展驶入快车道。2019年，成都出台《关于促进电子信息产业高质量发展的实施意见》，明确打造集“芯—屏—端—软—智—网”为一体、具有国际竞争力和区域带动力的电子信息产业生态圈，产业发展势头迅猛。2020年，市场增量数据有所放缓。2021年后，传感器和新型显示企业相对企稳，但宏观经济走势仍然严峻。2023年，成都市先后印发《关于进一步促进软件产业高质量发展的若干政策措施》、《关于进一步促进新型显示产业高质量发展的若干政策》和《成都市加快集成电路产业高质量发展的若干政策》。相继出台的政策旨在缓解全球电子信息市场相对疲软的需求所引发的负面影响。

考虑到成都现代化载体以及成都电子信息产业发展时间，我们选取2010年后企业进行分析，并根据企业注册年份长短将过往企业分为孵化期（注册年份居于2020-2024）、成长期（注册年份居于2015-2019）和稳定期（注册年份居于2010-2014）三个阶段。这一划分标准仅考虑时间维度，无法量化单个企业发展速度的差异，但从总量数据上能够反映不同企业生命周期的企业及产业链不动产策略特征。

全链：孵化期高度成本敏感，成长期办公需求明显增长

整体上看，不同生长周期企业结构占比差异不大，办公载体占比全周期高位。值得注意的是其中一个交叉点，即园区与住宅类载体于成长期顺序的变化。处于孵化期的企业，往往将更多精力投入产品技术创新和商业模式探索中，灵活与高效构成该类企业主要管理优势。同时，人才、资本资源的有限问题导致企业对于不动产成本高度敏感。与早期我们对于初创企业选址园区孵化器的结论不同，若将全产业链纳入分析，住宅类需求占比更为明显。当然伴随城市监管程度的不断提升，未来该类低成本需求将如何承担或成市场未来重要关注点。

而从5年到10年成长过程中，市场扩张诉求明显，良好的商务形象体现极大依赖于载体呈现。也正是因此，成长期企业商业办公楼占比明显上涨，占比数据为三个阶段最高值。同期，拥有相对成熟软硬件配置的产业办公园区同样受到该类企业青睐。

上中游：办公需求减弱，园区重要性凸显

由于三条产业链超95%的企业均处于下游市场，数据结论极易受链条结构影响。为进一步展现具有研发、制造属性的企业选择，我们针对上、中游企业再次进行占比分析。

相较全链，上、中游企业对于办公和园区选择存在明显偏好，而商业办公仅在孵化期企业中存在一定优势，其原因主要在于，该时期内企业成本压力大，生产能力不足。其生产环节多借助第三方生产车间，例如集成电路领域的半导体晶圆厂（fabs），从而实现将资本与精力更多房子研发与市场拓展。近年来，伴随芯片行业周期性波动，成都多家晶圆代工工厂发生易主现象，稳定的代工厂供应或成初创类企业实现稳步增长关键。

图 31
成都三条产业链不同成立年份载体类型占比注册数量

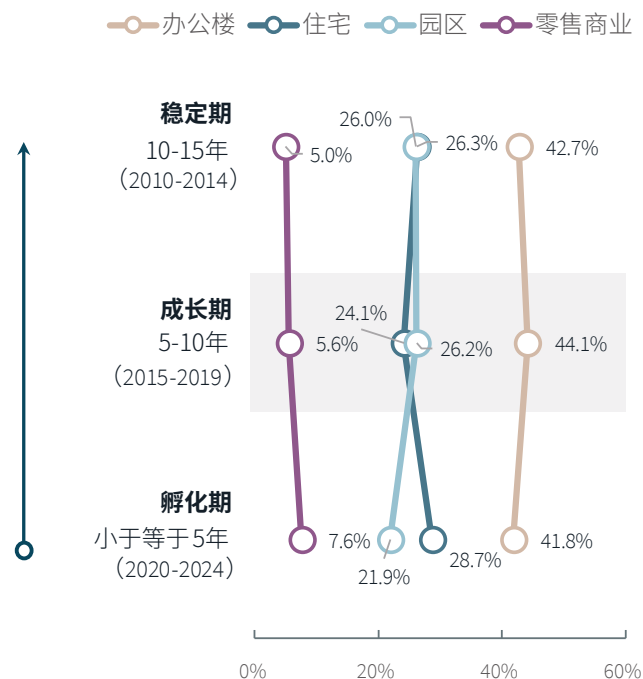
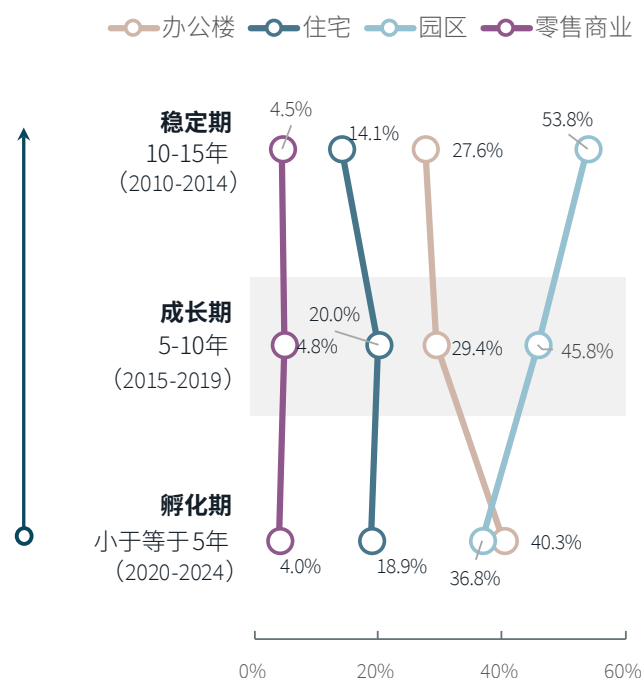


图 32
成都三条产业链上中游企业成立年份载体类型占比



数据来源：仲量联行研究部，2024年7月

在步入5年期后,伴随资本与企业人员的累计,其面积需求上涨明显,且功能呈多元化发展。尽管仍有部分集成电路依赖fab,但在这一阶段由于行政管理和研发需求的增长导致企业园区租赁明显上涨。数据显示,成长期企业园区需求占比直线上升至首位,达45.8%。而这一数值在企业进入稳定期后攀升至53.8%。其中,成长期企业的园区细分多分布在产业园区,而稳定期则存在部分占比转移到工业园区与总部园区。随着企业年份的增长,工业园区与总部园区的占比将持续上涨。

企业发展叠加不动产策略,中试研发、生产空间、运营管理重要性再次论证

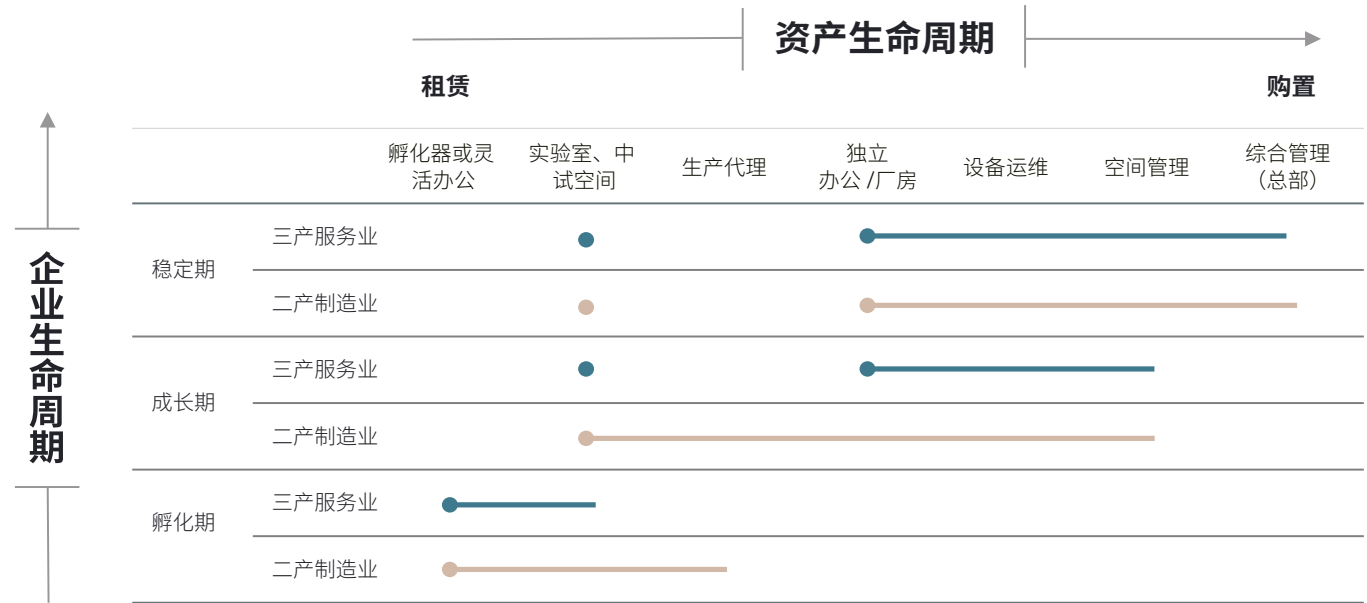
从生产线租赁、研发空间租赁到办公楼租赁再到自持自建不动产,电子信息企业发展涉及厂房、商业办公、园区等多种业态不动产。图33展现制造及服务类企业不同阶段所需相关不动产服务。从其交叉重叠程度上看,可注意到几个关键节点:

- 实验室、中试空间:从模拟到实验,再到将实验室中研究成果进行放大的中试空间,企业一步步将虚拟的计算结果在现实中实现。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。中空间对层高、荷载及上述实验室特殊性要求存在更高要求。

- 独立办公/厂房:步入成长期,市场份额的抢占成为企业关注重点,多数企业或将产生由劳动力激增带来的办公空间扩张。快速的供需匹配成为第一难点,对于电子信息行业而言,人才聚集为主的选址驱动成为这一阶段的最主要特征。交通便利、配套充足、环境舒适,自此开始,不动产偏好趋向品质追求。
- 设备运维与空间管理:从成长期到稳定器,为进一步提升员工归属感,保证生产运转的流畅性与高效性,内部空间管理效率需求持续上涨,网络设置、数据存储、信息化平台、物联网供应链管理诉求频频出现。另一方面,员工空间福利需求高速攀升,空调、新风、绿色以及多元包容的企业文化均成为企业重要战略之一。

图 33
企业生命周期与资产生命周期



数据来源:仲量联行研究部,2024年7月

03

聚合

——探索产业空间聚集特征，寻求城市功能提升机遇

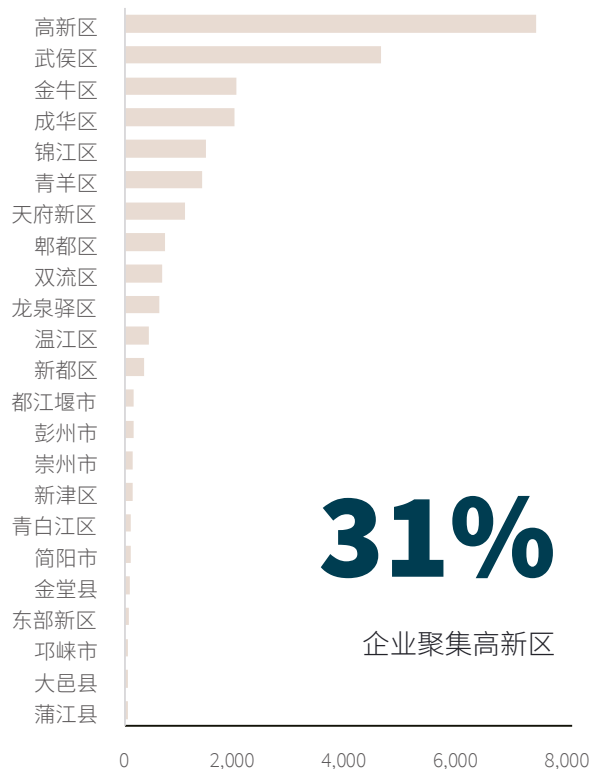
成都电子信息产业高速发展20多年，从微观载体集聚到中观城市规划，已然形成相对成熟的产业聚集。

高新区对成都电子信息产业的引领毋庸置疑。1991年，成都高新区获批成立，成为中国第五个国家级高新技术产业开发区。此后伴随政策支持力度加大，高新区持续吸引国内外知名高新技术企业纷纷入驻，同时建设孵化器及研发平台，初步构筑成都自有产业基础。高新区30年的发展俨然成为成都电子信息产业发展历程的缩影。截至2023年，高新区GDP达到3,201.2亿元，同比增长6.0%。位于高新西区的成都高新综合保税区，在2023年实现进出口总额4,646.4亿，连续四年居全国同类园区第一。在此次报告调研接近2.4万家集成电路、传感器及新型显示类公司中，高新区占比31%，产业聚集优势明显。

紧随其后的武侯区高度聚集成熟的下游市场。拥有成都最大电子数码城以及京东、联想、神州数码等众多电商总部，武侯区线上线下销售市场庞大。落址武侯区的企业中超过9成属于下游销售或应用企业。

为进一步数据化成都电子信息产业地理空间布局特征，脱离行政区划，回归地理切割，相较于2023年纯热力图呈现，我们首次尝试利用**K均值聚类算法**，探寻产业空间聚集特征。但考虑算法存在城市实际地形地貌、街道道路特征计算的缺陷，我们将此方法论作为产业地理聚集研究的起点，后续研究再叠加交通、地貌等因素，描绘并研判成都产业链及不动产策略的未来走势。

图 34
集成电路、传感器和新型显示企业地理分布



数据来源：仲量联行研究部，2024年7月

方法论引入:K-均值聚类算法 (K-means Clustering)

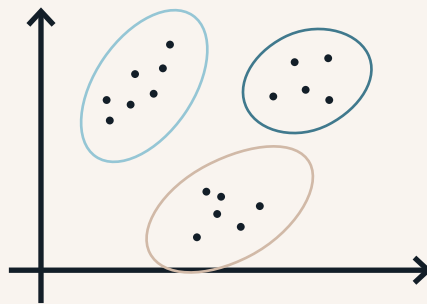
一种无监督学习算法,输入无标签的数据,将数据按相似度聚类成不同组别

K-means聚类,即“K-均值聚类”,是一种循环迭代的聚类方法,在K-means聚类中,研究者先制定需要划分的簇个数,然后确定每个簇中心,计算各样本点到中心的距离,最后按距离的远近进行分类。

循环迭代以下步骤,直至簇中心位置不在变化:

第一步:根据当前簇中心,将数据点划分到最近某簇中;

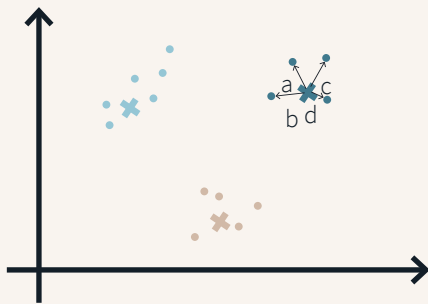
第二步:计算当下分组的簇中心。



K值的确定

1

肘部法则 (Gap Value)
比较不同K值畸变程度



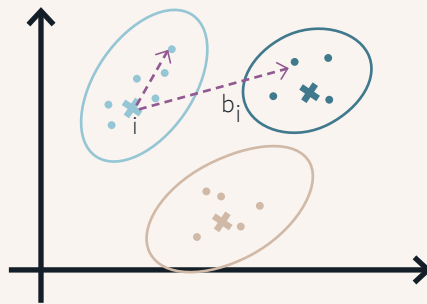
误差平方和
(簇内所有点与簇中心距离平方和, SSE)
 $SSE = a^2 + b^2 + c^2 + d^2 \dots$

畸变程度:
 $SSE = SSE_1 + SSE_2 + \dots + SSE_K$

畸变程度会随着K取值的增加而降低,在达到某个临界点时畸变程度会趋于低位平稳。这个临界点就可以考虑为聚类性能较好的点。

2

轮廓系数 (Silhouette Coefficient)
比较不同K值簇内和簇间差异



第i个点的轮廓系数 S_i 定义为:

$$S_i = \frac{(b_i - a_i)}{\max(a_i, b_i)} \in [-1, 1]$$

a_i : 簇内所有点距离i的平均值 (内聚度)

b_i : 簇外所有点距离i的平均值 (分离度)

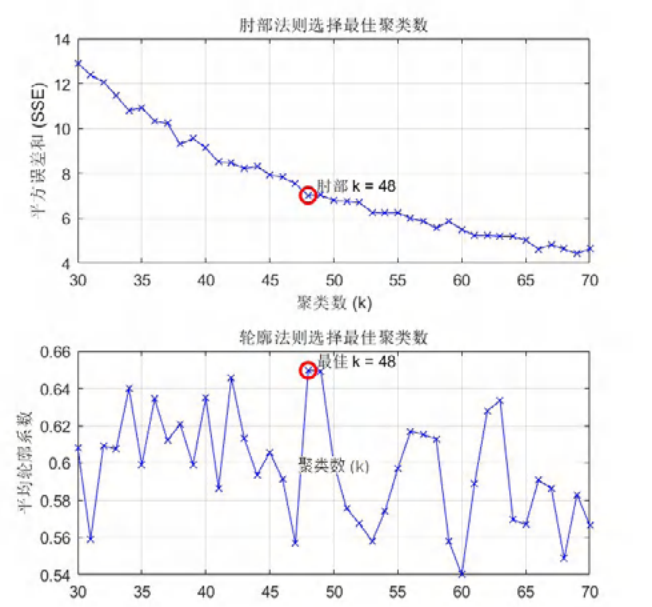
在任意一个K簇下,所有目标点*i*所对应的 S 均值就是该聚类结果的轮廓系数。轮廓系数越大,则K值越合理。

将所有企业点位回归地图后，我们选择肘部法则和轮廓系数两大方法，及前者大幅下降趋势停止点和后者最高点，二者取靠近区间均值，从而确定当前地理点位的最佳组团个数(簇)。数据结果如图35。

对于集成电路和传感器两大领域而言，最优簇数量均在50左右。以集成电路为例，其地理分布西侧最远达邛崃天府新区半导体材料产业功能区，东侧至金堂，南至蒲江，北至彭州。产业链角度上看，由于企业个数较少且相对分散，三条产业链中游均簇数量最少。而从簇内点数分布上看，集成电路最大簇数量高达4,613个，地处高新南区；最小个数为1，多是远离核心城区，单个企业总部。

相较于前二者上万的企业数量，新型显示企业个数相对较少，因此，其形成簇数同样处于低位，上游仅形成12个，中游6个。此外，地理分布相对零散，除核心区域(横贯双楠、高新南、锦江)外、城北密集程度显著，其余簇内点位分布均相对分散。

图 35
肘部法则和轮廓系数示意及最优簇数



全景视角:产业集群与载体适配研究

值得注意的是，以集成电路全链企业为例(图36)，在使用K均值聚类算法形成的组团边界、内部切分形态与仲量联行2023年发布的成都商务办公子市场划分存在极大相似性和重合度。**前者是通过自然距离计算所得的企业聚集组团，而后者则更多依据于市场载体分布现状、政府规划分区所绘制的子市场边界；前者是企业视角，后者是载体视角。**

为计算二者重叠关系，我们接下来将所有集成电路企业点位再次投射至子市场图层。结果显示：企业视角约57.6%的点落于载体视角的子市场区域中，其余则远离成都主城区。

产业链	覆盖率 (企业视角对比载体视角)
集成电路	57.6%

产业链	最优簇数
集成电路	52
上游	41
中游	31
下游	45
传感器	46
上游	52
中游	24
下游	68
新型显示	39
上游	12
中游	6
下游	30

图 36
成都集成电路企业聚集分布(企业视角)

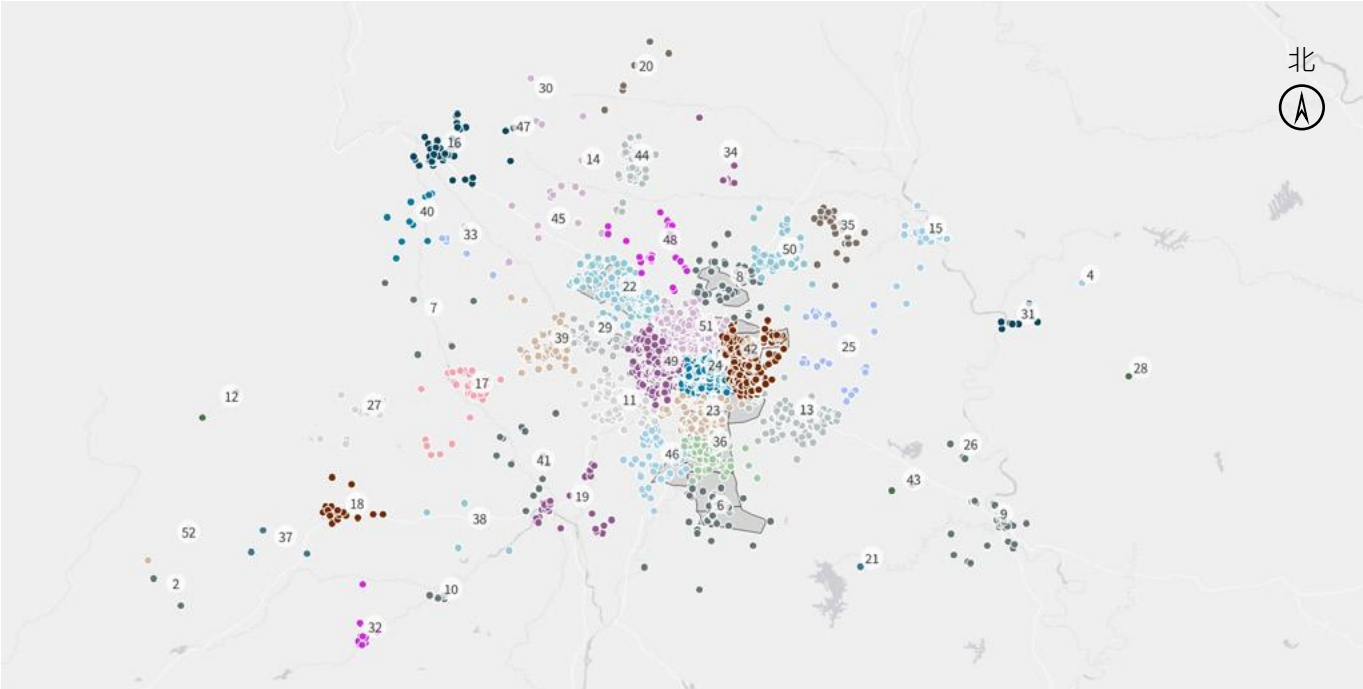
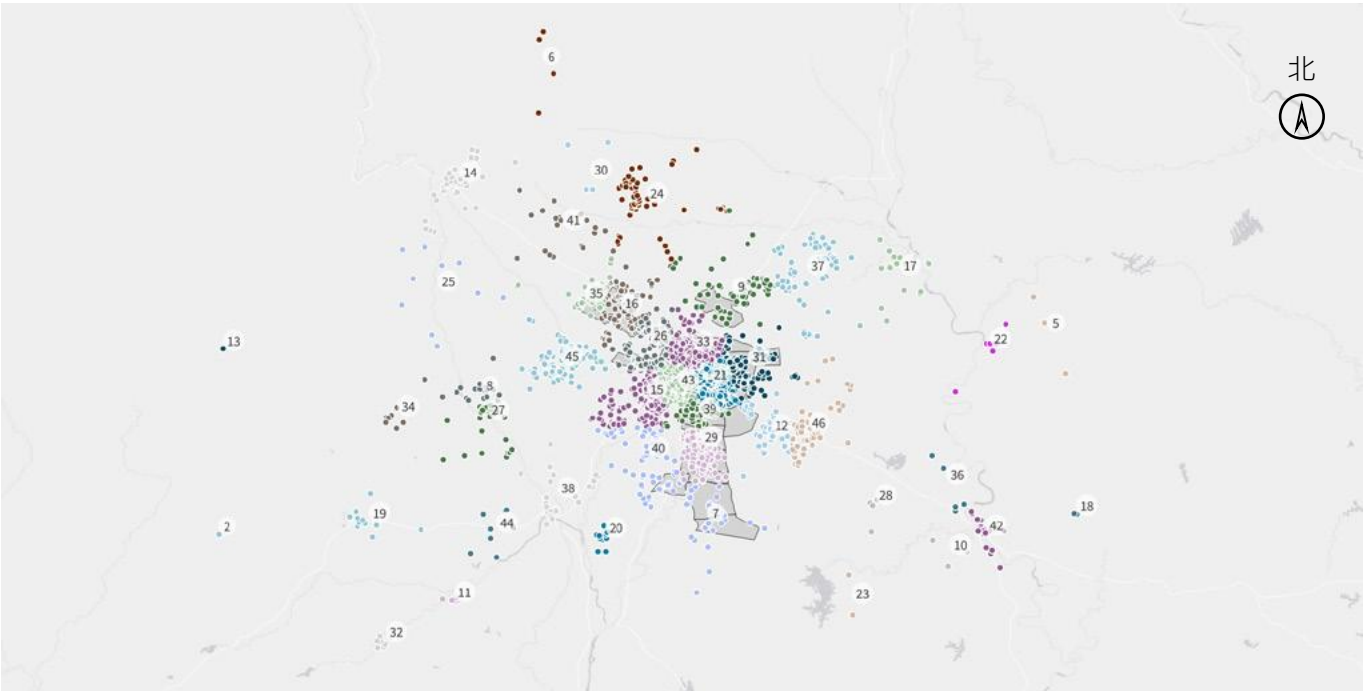
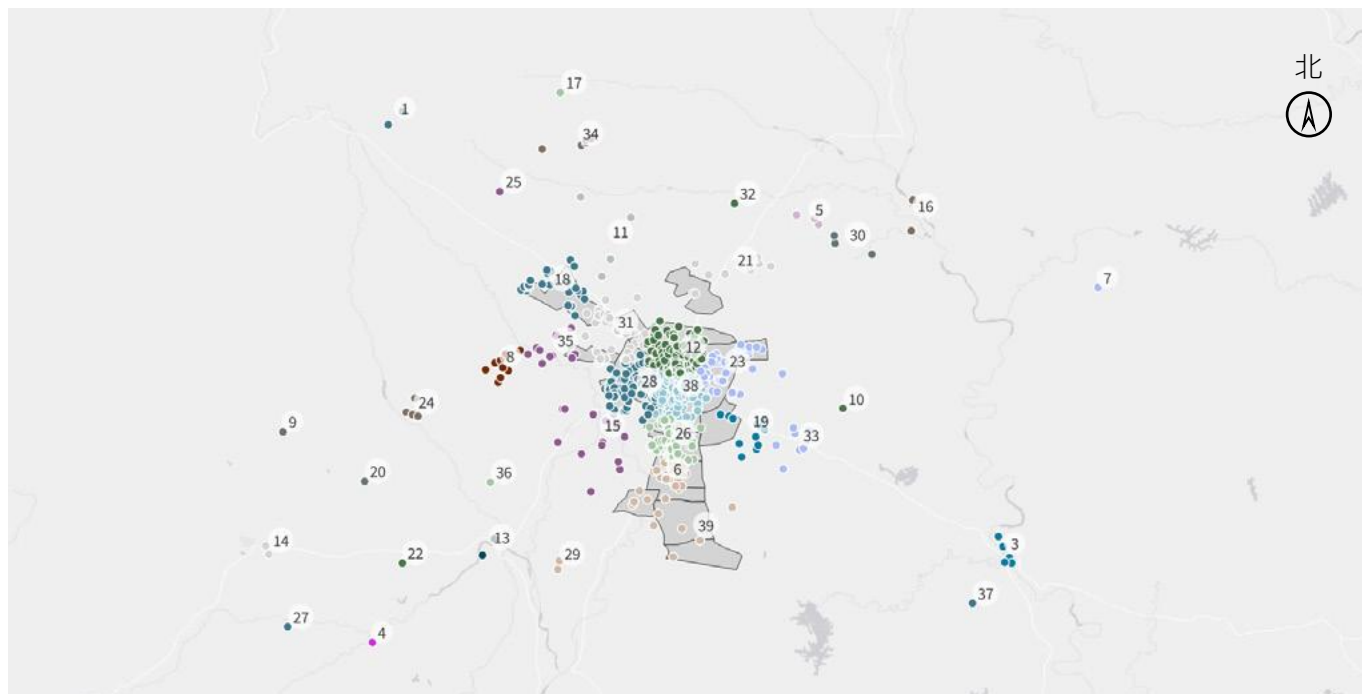


图 37
成都传感器企业聚集分布(企业视角)



数据来源：仲量联行研究部，2024年7月

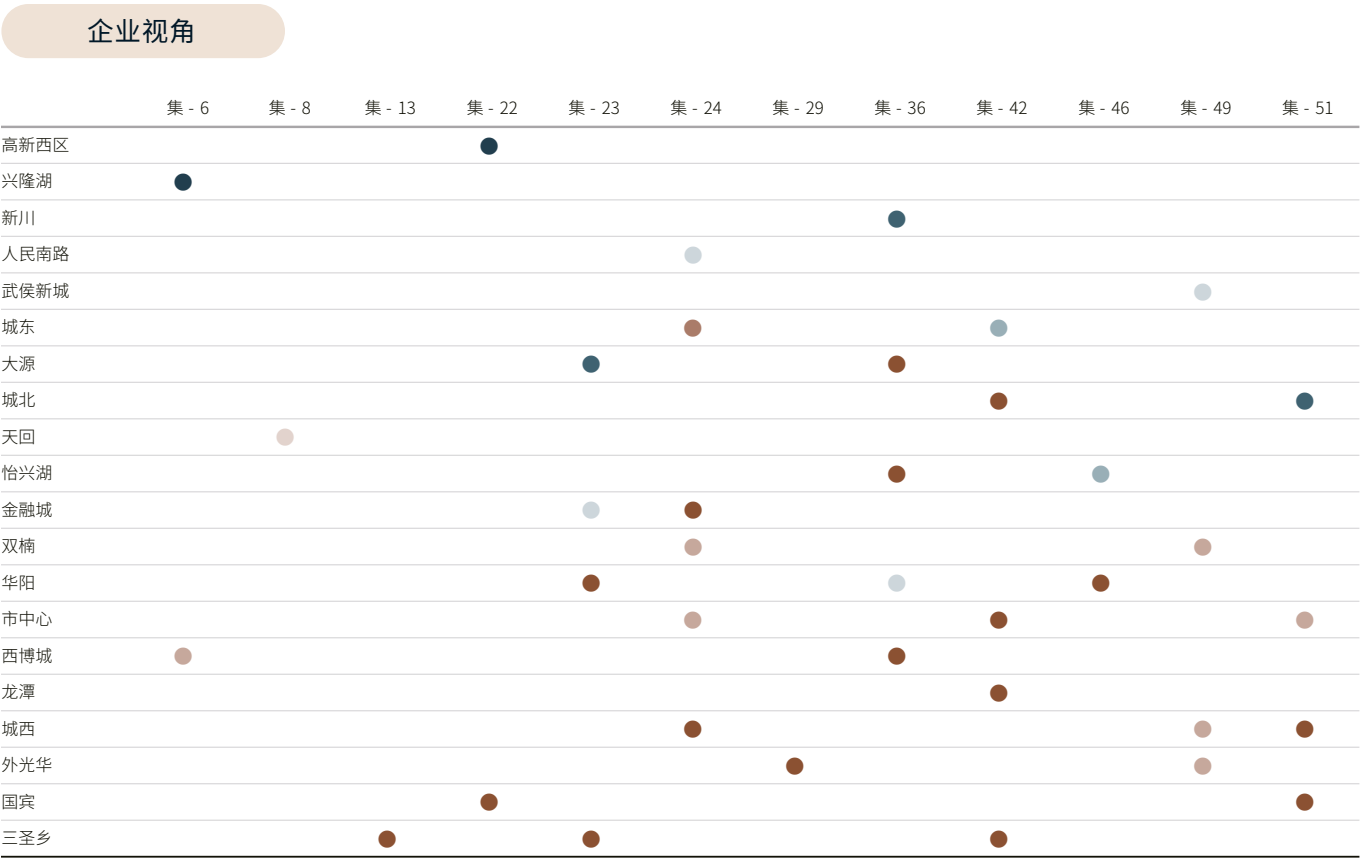
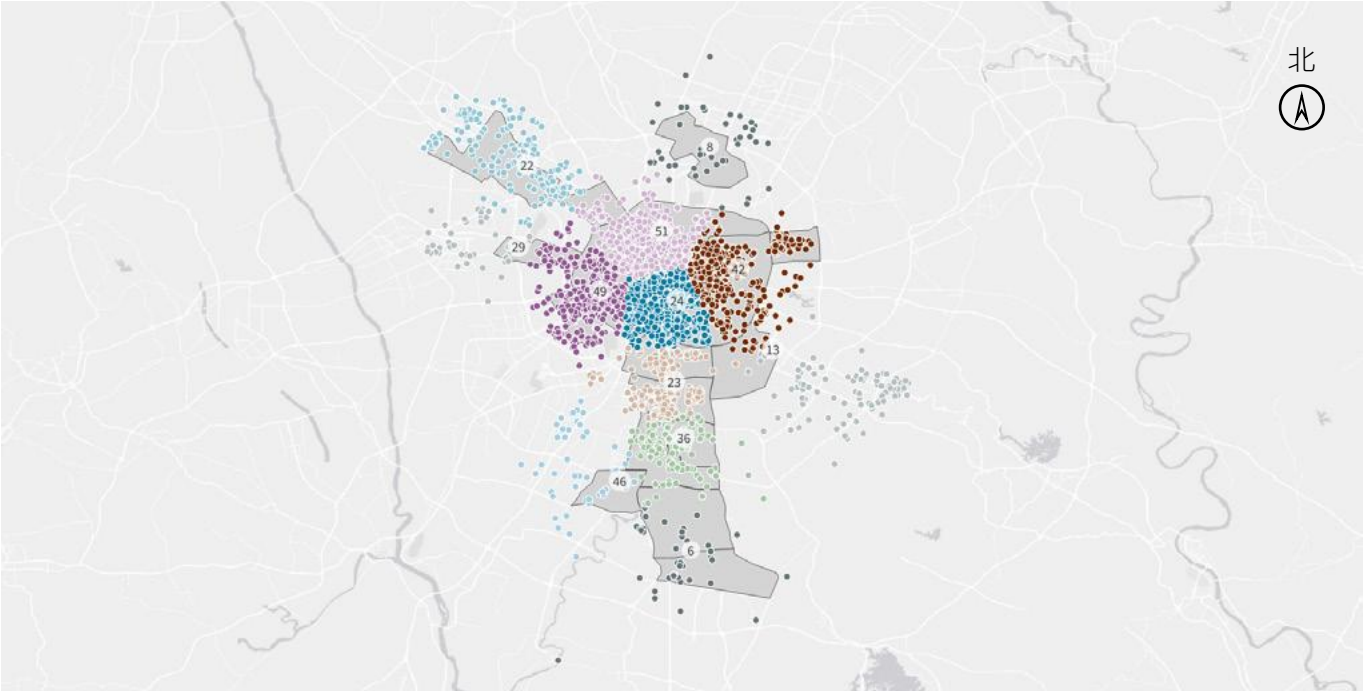
图 38
成都新型显示企业聚集分布(企业视角)



数据来源:仲量联行研究部, 2024年7月



图 39
集成电路簇与办公子市场企业重叠率(企业视角叠加载体视角)



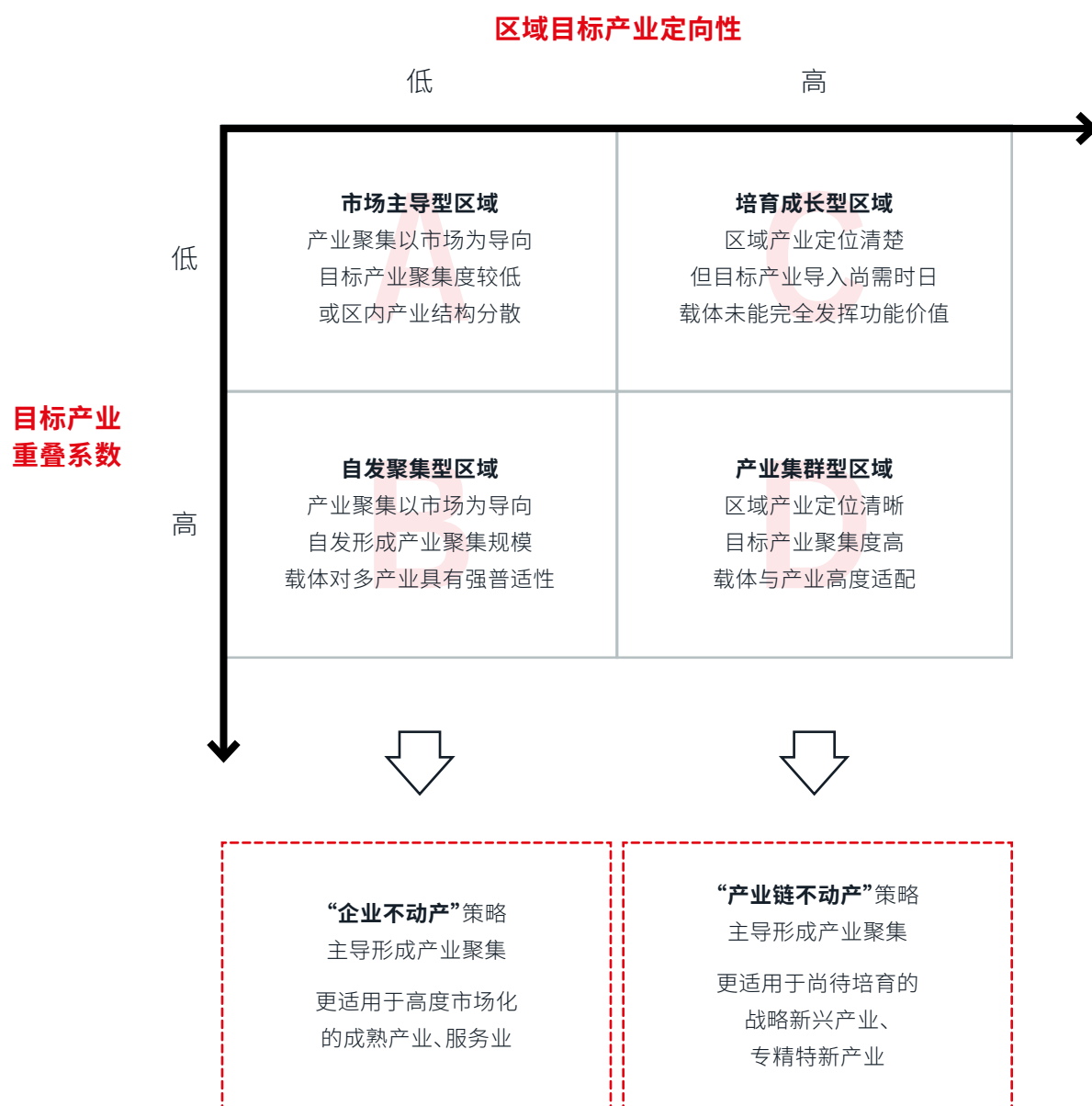
数据来源:仲量联行研究部, 2024年7月

重叠率:低 强

目标产业的重叠系数与产业定向招引的关联分析

针对位于子市场内的所有点,我们将企业视角的组团“簇”与载体视角的“子市场”进行重叠系数计算,即计算二者交集与并集的比例。通产排序目标产业的重叠系数和子市场的产业

定位特征,我们将产业聚集划分为四大区域类型,下图分别由A、B、C、D四大板块构成。

图 40
重疊系数与产业定向关联分析(四大产业聚集区域类型)

A象限—“市场主导型区域”：区域产业定位少以单一特定产业作为招引方向，各类产业相对丰富，企业主体多元，单一产业占比相对低，这种特征常见于成熟商务区。以载体视角的“市中心”为例，电子信息产业的重叠率仅为12.5%，同样计算生物医药等其他类别产业亦如此，说明传统核心商务区是一个产业发展成熟且多元的区域，区内金融业、专业服务和零售贸易高度成熟，但任何单一产业都不足以主导“市中心”这一核心CBD的产业特征。从电子信息产业视角分析，区内载体多为甲级办公楼，租赁成本较高，且载体硬件及周边人群高聚集程度难以达到电子信息研发或生产要求，因此载体较难适配电子信息企业的空间需求。

B象限—“自发聚集型区域”：区域产业定位少以单一特定产业作为发展目标，但某种特定产业自发高度聚集，占比达到一定规模或远高于市场平均水平，区域产业特征明显。以人民南路商务区为例，生物医药企业的前台高度聚集于华西医院周围3公里范围内的优质办公楼，这种产业的聚集是以医疗市场为导向的产业聚集，具有“强自发性”。据仲量联行数据统计，华西坝周边办公楼的生物医药产业占比高达15-20%，远高于全市3.6%的平均水平。早期的市场自发生长，反过来又让市场监管部门反思并重新审视区域的产业定位，从政策制定到市场调节，双管齐下发展这一产业，实现长期高质量发展。

C象限—“培育成长型区域”：区域产业定位明确，但因区位或成熟度等原因，目标产业的聚集度仍有待提高，这种区域一般位于城市新兴产业功能区。这一类区域因产业发展处于早期阶段，目标产业聚集度往往不及成熟的产业功能区。因此，政

府对于此类区域的优惠政策和基础设施投资成为关键。从载体来看，新区的优势在载体建设的适配性和灵活性，能够为企业落户配套“定制化”的载体和功能空间，且新区的不动产成本往往较低。产业招引的挑战更多来自于区位条件和市场成熟度，这是阻碍产业链尤其是链主企业落户的重点关切。

D象限—“产业集群型区域”：区域产业定位明确，但目标产业的聚集度较高，产业聚集效应明显，区内载体对标并适配目标产业，充分发挥各类载体的产业功能价值，产业与载体共生、相对促进。以电子信息产业为例，载体视角的“高新西区”与企业视角的“簇21”重叠率高达73.1%，载体视角的“兴隆湖”与企业视角的“簇5”重叠率为70.3%，足见两个区域的强电子信息产业聚集及其与载体匹配程度高。这一类区域的产业招引目标明确，且往往发展历史较为久远，具有先发优势，产业在过去很长一段时间已在培育中形成一定产业链规模，后续市场因素将逐步主导区域产业集群的未来发展。因此，这样的区域已经实现蜕变，成为产业发展的成熟区域，已发展为拉动地方经济 and 高质量发展的重要引擎。

从不动产策略视角分析，A、B上面两个象限形成的产业聚集与市场主导的“企业不动产”策略高度相关，而C、D下面两个象限行程的产业聚集则与政府和市场双主导的“产业链不动产”策略伴生共融。从这一方法论的分析，我们同样可以得出结论：“企业不动产”与“产业链不动产”不是相互替代的关系，而是相互配合，并以多元的不动产视角，从微观主体与中观产业，从市场配置到宏观调控，从产业聚焦到百花齐放，实现企业不动产策略优化与政府产业招引的双重目标。



链条视角：产业链不动产的地理聚合分析

我们将视角从全景切换至产业链的上中下游，成都的电子信息产业头部企业呈现出明显的地理分布特征。接下来，报告以成都电子信息产业链的地理分析为始，探索产业链聚合效应及其对产业链不动产策略的启示。

依据成都电子信息产业细分领域—集成电路产业企业总数前五的集群（左侧）和注册资本总额前五的集群（右侧）数据，我们绘制出成都集成电路产业头部企业全景图。如图41所示，我们总结出集成电路产业在蓉聚集特征。

成都集成电路产业链布局地理特征：上游“一路向南”，中游“两翼齐飞”，下游“回归三环”

报告再次验证2023年《成都产业办公楼白皮书》所提出的关于集成电路产业布局的观点：在企业个数和企业资本两个维度上，高新南区凭借扎实的软件研发基础和丰富的人才储备，成为集成电路上游（以IC设计为主）的产业聚集高地。由于产业需求的外溢，当前产业已进一步外拓至新川、华阳、双流等板块。因此，产业链的上游在蓉发展可谓“一路向南”，与成都的城市化主轴方向完全一致。进一步对上游的左右两个地图，成华区一环至三环出现一定数量中小规模上游企业，而聚集区正地处电子科技大学周边，高校科研孵化大量初创类企业。

中游企业的强制造属性，决定此类企业选址多青睐具有制造业基础的城市产业功能区。如地图所示，中游企业“两翼齐飞”，主要聚集于两大方位：1) 沿天府大道向南，穿过成都新经济活力区（高新南区）以天府新区半导体材料产业功能区以及成都科学城等产业协同发展地，而怡心湖西侧的双流聚集一定数量的中游制造型头部企业。2) 以沙西线和西源大道为边界，串联高新西区及郫都区，高新西区在集成电路产业链扮演的角色十分清晰，便是中游制造。区域内聚集华为、英特尔、富士康和德州仪器等多家全球头部企业，而这也正是成都电子信息产业生态圈的产业功能区主要承载地。

下游企业则以市场为导向，“回归三环”内，邻近市场与消费者。集成电路的下游头部企业基本集聚于成渝环线高速内，尤其是三环内的老城区。中心组团从市中心延申至南三环，周边以成龙大道、高新大道创业路、西芯大道（2号线）、蓉都大道（3号线）为切割自然聚集城东南西北四块。如果从有图以资本界定的头部企业来看，武侯、青羊、高新则是最为集中的发展城区。

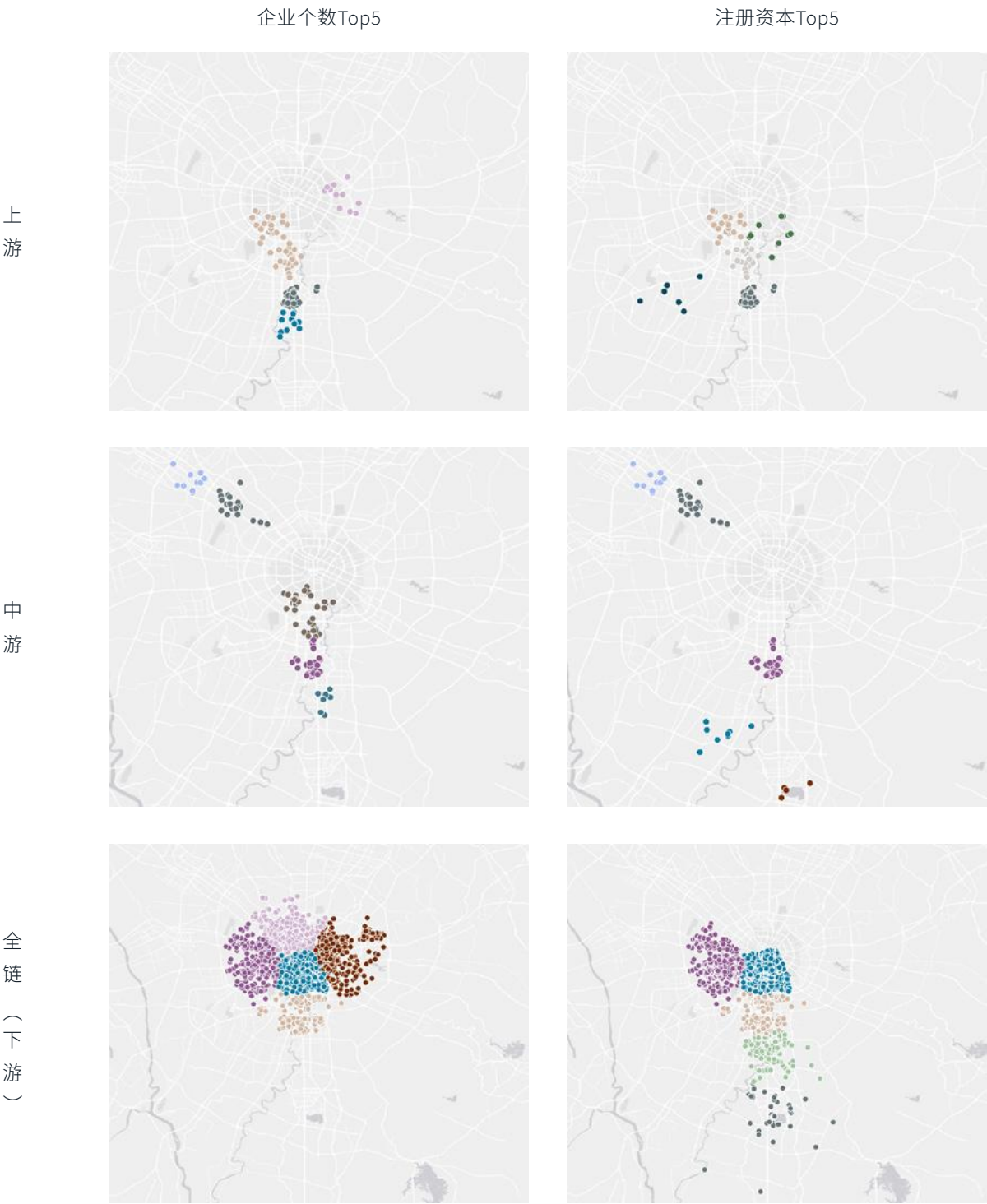
通过对成都集成电路产业头部企业的地理特征分析，我们得出以下结论和启示：

首先，产业链的上中下游各环节在一座城市的布局往往具有“强聚集性”和“区位差异”。从经济学视角出发，产业高度聚集利于发挥“规模经济”效应，优化产业链和供应链效率，同时也便于人才汇聚以及产业社群打造。而产业聚集的区位差异，也有利于地方政府施行具有更强针对性的产业链房地产策略。

其次，不同的城市功能区、新区在产业链不动产策略上，在现实资源的约束下，往往需要聚焦某个产业链上的一环，实现资源面面俱到。例如，高新西区主导高新技术制造业，高新南区主打软件、游戏、后台等服务业，传统商务区的企业职能聚焦市场、对接客户。因此，更加聚焦的产业链不动产策略，既是市场经济、资源争夺的必然结果，也符合超大城市迈入城市化后期阶段产业资源的分配难题。

最后，产业链不动产策略的影响因素如前文所属，包括价格、区位、人才、科技、ESG等诸多维度。从政府视角出发，强调产业招引政策、产业载体兴建、产业基础设施建设，并因地制宜在产业链各环节中找到适合本地发展的切入点，在政策、人才、基建、载体、服务等方面，适配目标产业的落地需求，实现产城融合。同时，在有限产业招商资源约束下，市场化的产业招引逻辑仍不可弃，否则大量的空置载体会造成开发企业较大的现金流压力。因此，定向招商加市场逻辑，须两手抓、两手硬。

图 41
成都集成电路产业链Top5企业集群全景图



备注:由于集成电路企业多聚集下游,因此全链分布与下游分布基本重叠。
数据来源:仲量联行研究部,2024年7月

载体篇小结

作为承载城市产业发展的不动产载体，在全新经济周期中须适配企业可持续发展与产业链协同高质量发展这两大需求。以“产业链不动产”方法论为出发点，以成都电子信息产业为研究案例，聚焦集成电路、传感器与新型显示等细分优势产业发展赛道，报告在载体篇首次提出并搭建起“产业链不动产”的研究框架。**相较过去从载体视角切入产业研究的“逆向”逻辑，报告首次以企业视角“正向”切入产业链研究及其与不动产载体的关系，探索不动产策略的中观产业方向。**而在本篇章中，企业注册信息作为每一个基本的样本点，这与过去不同楼宇中的每一个企业租户，存在采样逻辑的截然不同。破除办公内看办公租户，厂房内看厂房租户的思维惯性，新的研究方法串联起不同产业链上的各垂直赛道的企业，尝试从产业链视角寻求当下不动产增量需求的来源。

本篇章援引的成都案例所呈现出产业链不动产的主要发展趋势，我们相信在其他同类城市、在不同产业链条上都会有所体现。通过超2万条的企业信息、60万个数据节点的样本规模，数据结果再次论证成都电子信息产业“强服务性”特征，企业对传统办公空间的需求占比仍接近半数。这意味着即便是以制造属性为标签的产业链，其产业链的上下游横跨二产和三产，细分行业更是渗透至更广的门类中，因此产业链不动产策略也会随之多元化，更需重视产业链上下游融合与跨行业协同发展过程中，产业载体和不动产策略的适配性，单一类型的载体或阻碍产业招引。

从动态视角分析企业的不动产策略，成都案例又给到市场一条探索新方向。伴随营商环境提升和企业工商行政登记的规范化，越来越多原本在住宅产权载体中短期乃至长期办公的需求，有望回流至办公楼或产业园区。那么对于政府而言，如何承接此类回流需求，如何在供给侧改革中调整低成本载体比例，在这一经济周期下也是一道必答题。

载体篇的分析让我们对“产业链不动产”的价值更加清晰，多元、复合、动态、长期、跨界……都是这一更高维度不动产策略的关键词。报告对成都特定产业的分析只是开始，而非结束。报告在结论篇，将从“产业链不动产”的三个关键词出发，探讨这一方法论更广泛的适用性，并归纳总结出“产业链不动产”策略的概念性特征。

结论篇

从研究案例的特殊性，回归方法论研究的普适性，“产业链不动产”不止于一个全新定义，亦不止于方法论的探讨。真理越辩越明，行业理论研究是业界科学实操的前提。

“产业链不动产”之理论总结

基于报告在“产业篇”和“载体篇”以成都电子信息产业链为案例，对城市产业融合、产业链协同发展以及载体空间的适配问题展开探讨。基于前文结论，报告在结尾章节“结论篇”，将对前文基于成都市场的结论进行提炼，提出在企业不动产在华更具普适性应用场景的“一般性”结论。因此，“结论篇”将回归“产业链不动产”的一般性概念、定义以及适用场景和影响因素。为回答上述问题，接下来报告将从不动产策略的三大视角，即静态视角、动态视角和载体视角，去阐释产业、产业链、载体、空间、园区、区域等各个维度如何实现“协同”发展。

首先，静态视角关注产业链在时间约束下、在产业横截面视角下的产业关联与融合的问题，如何打破行业壁垒、跨行业协同发展是重点。其次，动态视角在静态视角的基础上突破时间约束，增加时间维度，研究在一定时期内的产业流动和企业基于不同生命周期的发展历程对不动产策略所产生的影响，这种变化会影响产业导入的进程及产业协同的效果，反过来也会推动不动产策略因时而变、适时调整，适配产业变迁、企业流动进程中伴生的“泛不动产”概念下的需求。最后，从产业变迁到载体适配，载体视角则是对静态视角和动态视角的反馈。当产业进入全新的经济周期之时，承载产业发展的载体如何去适配一座城市、一个区域的产业发展需求，实非一朝一夕所能解答的难题。如今，很多城市面临办公楼、产业园区的空置难题，同期诸如都市工业园、工业上楼等研究课题总能在某一段时间内激发业界专业人士的研究热情。这样的现象告诉我们，载体的利用需要尊重市场规律，但宏观调控的积极引导也具有相当价值，尤其是经济调整周期中，让载体主动适配产业发展需求，更具有视野的前瞻性。

然而，业界在产业载体、不动产策略领域的研究仍方兴未艾，如同科技研发创新一般，非一朝一夕之事。在各地实践中，产业载体是否真正能够满足产业生态圈的建立，已是摆在各地政府面前的一大难题。从载体供给侧角度分析，地产类开发周期耗时过长，加上建筑行业 and 空间功能迭代过快，都可能导致载体或空间跟不上经济周期的变化，这是导致不动产载体与产业错配、失配的基础性原因。

在“结论篇”，报告将从三大视角详细阐释影响“产业链不动产”策略的三大关键因素，并通过与“企业不动产”这一基础性概念的对比，归纳总结“产业链不动产”策略的主要特征，帮助政府、市场和企业建立更具前瞻性的不动产策略研判视角，为城市、区域、载体科学招引目标企业奠定方法论基础。



产业链不动产策略之静态视角：产业协同

首先，我们在时间约束下，以静态视角从产业链的垂直关系切入分析产业融合发展的横截面关系，不考虑企业长期发展。过去，在企业不动产视角主导的逻辑，产业链体系相对垂直且独立，企业本身的选址具有市场自发性。因此，区域市场较难在实践中形成有体系、有规划的产业链。尤其考虑到载体的建造需要数年的工程周期，缺乏统筹管理、不具有产业前瞻性的不动产策略早已无法满足城市新区、产业功能区的产业链发展需求。

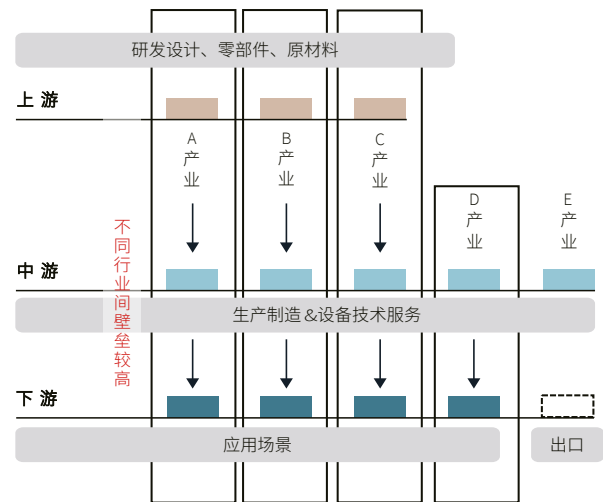
“产业链不动产”策略提出对产业链之间的协同发展提出要求。在产业链单链垂直关联度保持不变基础上，矗立在跨产业之间的行业壁垒亟需打破，实现跨行业的上下游支撑与供应链共享，推动区域经济释放更强的规模经济效应。同时，核心产业链向上、向下延伸，产业链基本盘得以放大，并有望带动周边产业同步发展。**产业链不动产策略的提出，正是对上述难题症结的“对症下药”，跨行业融合的产业协同发展，以及产业链在城市群范围的有效延伸，是地方产业高质量发展的有力保障，也是城市群产业协同发展的重要一环。**

右图静态视角逻辑解读：

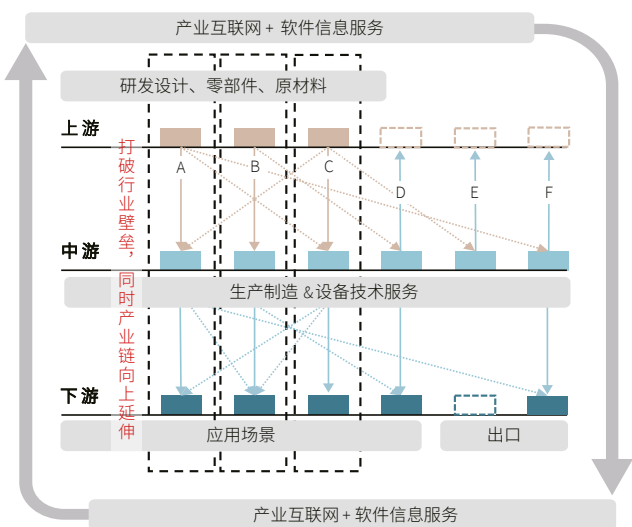
- 如上图所示，过去成都不同行业之间的供应链体系相对独立，企业更多聚焦中游制造和下游销售端，而中游制造端行业壁垒较高，因而零部件产品具有特定行业的专供属性。上图实线黑色方框代表产业之间的行业壁垒较高，下图虚线方框则表示行业壁垒减弱。
- 未来随着本土内生企业的数量规模不断扩容、产业链向上延伸，本土企业在上游产品研发设计和产品定义上拥有更具竞争力的话语权。
- 如下图所示，本土企业有望从上游软硬件的创新、设计、开发环节入手，匹配更多下游应用场景和客户需求。有利于形成多行业的交互发展，并进一步支撑未来新兴产业发展。实线箭头表示行业内关联，虚线箭头表示行业间关联。
- 如下图外圈箭头所示，依托电子信息服务而发展形成的产业互联网，既是强生产性服务业，也是新质生产力本身。信息服务业作为成都具有全国比较优势的特色产业，未来有望进一步赋能产业，在提升企业内部生产效能、创新能力，以及帮助各类企业匹配多产业客户、拓展应用场景上将起到关键作用。

图 42
不动产策略静态视角

过去：产业内部较为垂直的供应链体系

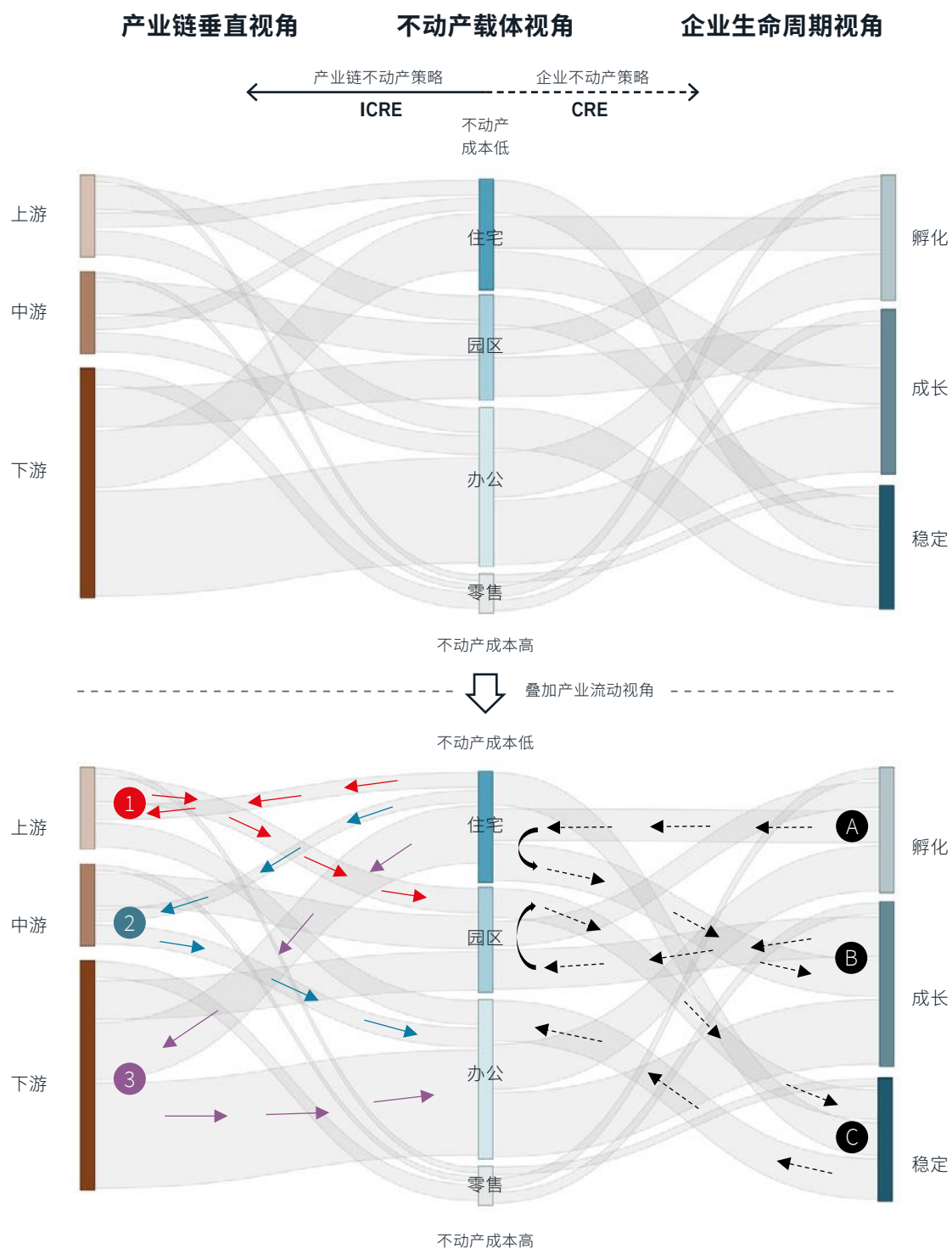


现在及未来：打破产业壁垒，多行业融合发展



产业链不动产策略之**动态**视角：产业流动

图 43
不动产策略动态视角



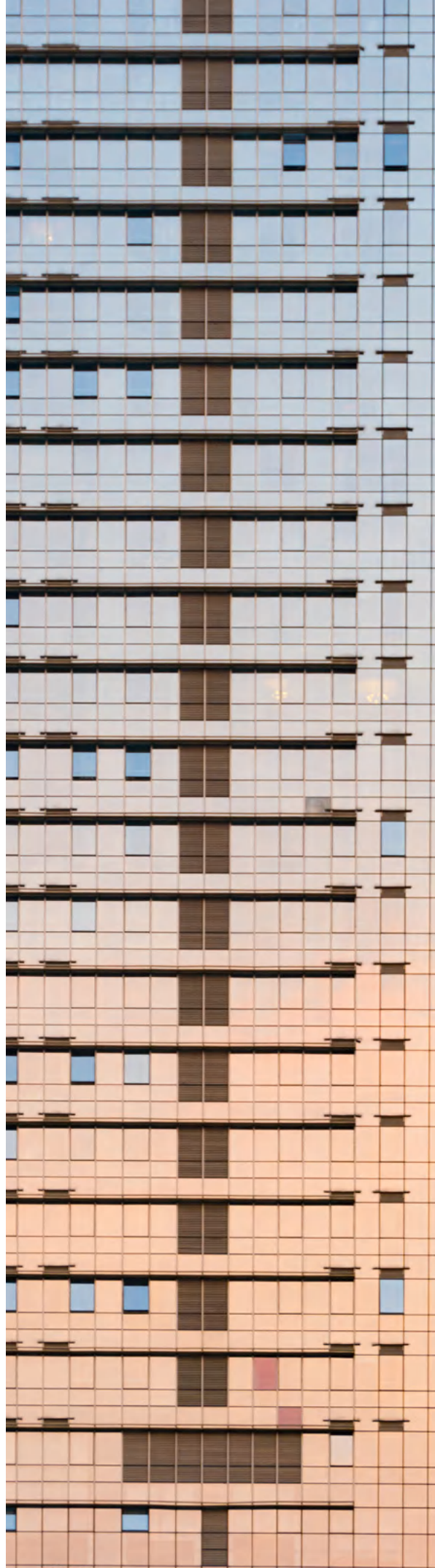
备注：柱体高低代表在左中右相应视角分类下企业数量的大小关系。此图比例参考成都电子信息产业，下游比例略有调整。

从静态视角转为动态视角，突破时间约束，增加时间维度。动态研究关注一定时期内的产业流动以及企业成长过程中所伴生的不动产需求的迭代与演变，及其反过来对不动产策略产生的影响。

伴随一家企业从培育孵化，到快速成长，最后到行业龙头，企业不动产策略随企业生命周期而变，其中最关键便是选址问题。如图43所示，A阶段企业在孵化阶段的选址优先考虑“成本节省”问题，选择住宅类载体或是企业初创时期的无奈之举；随着企业规模扩大，企业步入快速成长的B阶段，此时企业有望从住宅迁至产业园区，走出其中一条可能的发展路径；最后当企业进入稳定期C阶段，甚至成为引领产业链发展的“链主”企业后，再从园区升级至高品质办公楼，或自建总部大楼也不无可能。图示黑色虚线箭头仅刻画出诸多不动产策略路径中的一种，背后的启示在于：企业不动产策略与企业生命周期高度相关，进而影响其企业选址和载体选择。上述结论正是我们自2020年成都办公楼Top50企业客户系列报告便开始着手研究的“不动产流动”话题。在这一范畴中，我们聚焦不动产软硬件供应、业态结构变化、财务成本、空间运营等维度对于企业高效增长的支撑与赋能。

产业链由庞大数量的企业相互依赖、协同运营所组成，涵盖从原材料采集到终端商品（或服务）的整条价值链。因此，产业链不动产更聚集中观产业端，不动产策略的目标从实现单个企业的经营性指标诉求，升级至产业链上企业间、链节间的协作创新，最终实现产业链价值的提升与城市经济的重振。我们以住宅类载体流出企业为例，这或成为未来市场增量需求的重要来源。①②③三条路径分别描绘出现阶段在住宅办公的小企业，无论在产业链的上中下游，都可以随着不动产策略的改变，迁入园区、办公楼至更加多元的载体。而随着产业流动加速，产业园区和办公楼商务区也随之聚集更多产业链上中下游企业，形成产业集群，完善区域产业链。

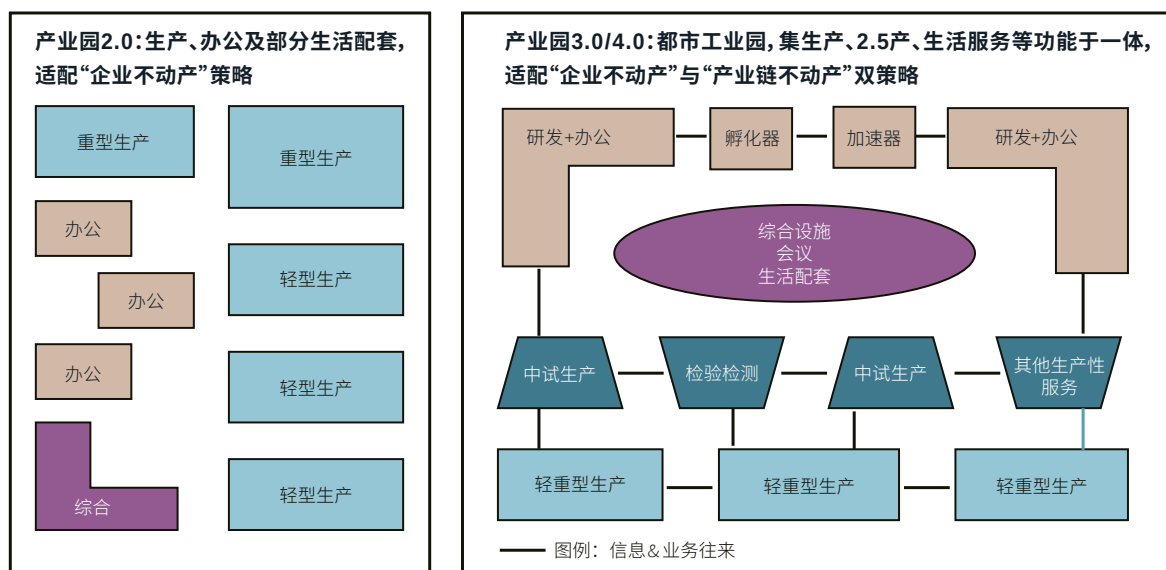
“产业链不动产”策略更加强调产业集群内部不同链条、环节随时间不断演变的空间协作关系和产业融合关系，产业地理功能的错位划分需同步调整，产业招引政策和方向的合理性与产业逻辑密不可分，企业不动产需求的“流动性”特征在动态视角下被证实并进一步放大，有效填补不动产策略突破时间约束后的理论空白。简言之，“产业链不动产”策略的系统性研究，有助于帮助政府厘清产业升级中的结构性机遇，从规划前端主动适配产业招引，尽力避免载体建成后或出现的大面积闲置难题。



产业链不动产策略之**载体**视角：产业园迭代

图 44
不动产策略载体视角

适配不动产策略迭代升级的新型都市工业园示意图



基于“产业链不动产”静态和动态两大视角所作结论，报告在最后回归不动产载体的响应与变化，探讨办公楼、产业园区、工业园区等各类载体适配产业链协同发展的底层逻辑。“产业协同”和“产业流动”两大特征决定了承载产业发展的载体必须同步发展，适配“企业不动产”和“产业链不动产”双策略。以园区类载体为例，产业园已从2.0时代产品，发展到3.0甚至4.0时代。都市工业园不再只是适配单一产业功能，而是将生产、研发、商务服务、2.5产等方面整合其中、融合发展，满足“产、城、人”三大维度的复合需求。通过以上分析，我们总结出以下三大趋势，以研判产业生态圈与产业链不动产协同发展的未来发展之路。

上中游的中小制造商多元不动产诉求增长。“大企业顶天立地，中小企业辅天盖地”一向被戏称为经济繁荣的象征。中小企业大多缺乏自建不动产的能力，因此为其提供高性价比的不动产载体，以产业链视角出发，让载体功能适配产业链发展中更广泛的需求，让载体的“适应性”更强。另一方面，加快建设生活服务业的功能配套，加快人才引进，营造良好的人居环境，让生产生活不只是满足“无缝”衔接，还应做到用环境“留住人才”。这已成为拓展产业链、尤其是“补上游”的重要抓手。

强2.5产向产业功能区聚集。创新服务、提升生产性服务业占比是工业产品高端化的必经之路。由于其行业广泛，涉及研发设计和其他技术服务、软件信息服务、检验检测、节能和环保服务、融资租赁服务、货物运输及仓储、批发与贸易经纪代理服务以及金融服务等领域，企业数量庞大，服务对象广泛，因此空间分布较为分散。未来，以产业生态圈理念为导向建设产业功能区，将更多的生产性服务业的主体向都市产业功能区聚集，有利于促进产业链不动产硬件与信息要素软件的有效结合，推动生产效率提升。

“都市产业功能区”是产业生态圈在地理空间上的映射。中小制造商、生产性服务业都是产业生态圈的重要组成部分。在未来的产业功能区规划、产业园开发方面，面向多元企业的不动产载体不可或缺。将极度分散的相关企业资源聚拢在符合区域发展规划的都市工业园区中，通过资源共享、信息共享，形成强的“正外部效应”。在实践中，企业端或无法做到100%的业务匹配，但这种相互接驳的企业集群，构成立体的多重交织的产业环，对提高创新能力和经济效益都具有实际意义和深远价值，是强烈建议的探索方向。

全文总结：产业链不动产对比企业不动产

报告在最后以“产业链不动产”与“企业不动产”两大概念的对
比结尾，并从策略的一系列基本概念、“空间、配套、服务”体系
视角、策略影响因素及策略适用产业等维度，不动产策略的方
法论进行提炼总结，为开发企业活化存量资产，为政府推动产
业链协同、发展新质生产力、实现高质量发展目标，为市场主
体适配其企业战略发展的不动产策略，奠定理论研究基础。

图 45
策略对比：产业链不动产 (ICRE) vs 企业不动产 (CRE)

不动产策略 Real Estate Strategy		企业不动产 Corporate Real Estate CRE	产业链不动产 Industry Chain Real Estate ICRE
不动产策略 基本概念	定义	聚焦微观市场主体的不动产策略：以企业战略为导向，为实现不同时期的经营目标，所采取的一系列满足办公、销售、生产等多元需求的不动产策略规划。	聚焦中观产业链的不动产策略：以产业链高质量发展为目标、区域产业规划为导向，为实现产业聚集、产业协同、产业链延伸，在一定区域范围实施的推动产业发展的不动产策略规划。
	策略主体	以办公楼、产业园区为主的不动产载体业主方和运营管理方	以新区、功能区、CBD管委会等政府机构为主，加上部分大型园区的市场化运营管理方
	策略视角	微观市场主体：企业个体视角	中观产业链：产业链上中下游、跨产业的群体视角
	策略目标	关注企业个体：满足企业发展和员工空间需求，优化不动产成本，保障企业主营业务赛道的可持续增长	关注产业集群：聚焦链主企业，加速产业导入，优化产业链，发展新质生产力，实现产业融合，以点带面推动城市群产业协同发展
	策略焦点	聚焦适配各类企业战略发展的个性需求	适配产业发展的共性需求和企业的个性需求相结合，共性做平台，个性做定制
	策略痛点	不动产载体在时间约束下的“不动产”与企业战略“动态性”的适配问题	以“产城人”融合发展为目标，解决城市化和旧城焕新两大进程对应的前置性产业招引难题
	经济规律	“看不见的手”，发挥市场作为资源配置的基础性作用	“看得见的手”与“看不见的手”相结合，在市场配置的基础上，同时强调政府调控对产业发展的导向与推力
不动产策略 三大维度	空间	关注单个企业对于办公、销售、生产等不同功能空间的组合与优化	关注产业链上中下游以及跨产业链条上不同企业的空间聚集与协同发展
	配套	解决企业经营业务相关需求，如楼宇或园区的配套设施等	解决城市、区域或园区等大尺度板块的交通、共建等基础配套设施问题
	服务	为满足单个企业的不动产策略，提供与空间配套的企业服务、物业服务等基础性服务体系	为推动产业落地、产业链协同，执行优惠政策和激励措施，提供与产业招引配套的政务服务、园区服务等
不动产策略 影响因素	出发点	以企业选址为不动产策略出发点	以产业协同为不动产策略出发点
	价格因素	不动产载体租赁、购置、装修、运营等成本对企业选址决策影响更大	政府补贴、税收优惠、土地供给等地方政策对产业招引影响更大
	区位因素	强调企业选址的微观区位因素，看重楼宇、载体、空间及业务客群	强调城市准入及发展时序的宏观区位因素，看重产业集群和产业链上下游
	人才因素	人才招聘影响企业选址，员工需求是不动产策略的重要考量范畴	从城市面持续引入高素质人才，实现“产城人”融合，助力产业招引
	ESG因素	倡导绿色建筑和空间，提升企业员工福祉，践行可持续发展的社会责任	推广ESG公共信息及交易平台，满足更多企业践行ESG社会责任的需要，实现产业发展与环境保护的和谐统一
	科技因素	智慧楼宇、智慧园区、智慧安防、智慧停车等不动产载体的科技应用	智慧城市、智慧交通、产业数智平台等科技在城市界面的全方位应用
	企业生命 周期因素	企业不同生命周期驱动下的不动产策略，涉及搬迁、扩张、升级及建立总部等决策	引入链主企业，并以产业链的上中下游、前中后期不同的企业，构建完善的产业链，建圈强链
适用产业的特征		以市场化为基础、产业发展迈入成熟阶段的产业，如专业服务业、地产建筑业、零售商业类等	需要重点发展扶持的战略新兴产业，或细分赛道仍方兴未艾的早期产业，如电子信息、生物医药、航空航天等技术密集型产业、专精特新产业

产业链不动产之政策建议

在结束对“产业链不动产”这一全新概念的研究分析后，报告在最后进一步从以下五个视角提出针对性的政府建议，助力行业科学研判、精准施策，实现高质量发展。

第一，关于产业定位与市场逻辑的权衡问题

从产业链不动产逻辑出发，我们认同以“专业策划、科学规划”为出发点，践行更具前瞻性的区域规划和片区开发。政府机构以“看不见的手”引导区域产业招引，因地制宜发展适合本地发展的战略新兴产业。另一方面从实践出发，市场往往面临“强规划”与“弱实践”的现实脱节这一现状难题。而造成这样的现状存在两大原因：其一，政府规划与项目落地往往在时间上并不同步，规划时期的经济形势与落地阶段的当期现状已不可同日而语，规划的“时效性”可能导致最终执行过程面临“不落地”的难题，且规划团队与执行团队普遍存在理解偏差，只是偏离程度可大可小。其二，产业定向招引往往需要强大的产业目标资源，而现阶段全国各地、各大新区、各个园区可谓遍地开花、同质竞争严重，因此单个园区、单个载体如何最终脱颖而出、成功招引心仪的链主企业及其上下游产业链并非易事，进而导致招商实践中能够完全按规划落地的目标企业数量不足或能级往往不达标。若此时仍固守产业规划的早期方案，拒绝企业招商的“市场化”逻辑，区内载体便可能面临高空置的后果，不利于区域商务氛围成型，反过来又不利于目标企业的招引，形成恶性循环。从国内二三线城市的实践中不难看出，多数园区、新区的对标产业最终落地的实际需求若能达到总建设面积的1/3，即已超过市场平均水平；而剩余面积也只能通过市场化招商方式实现库存面积的去化。基于此，**仲量联行建议越大尺度的区域、越大体量的载体在产业招引实践中更须因地制宜、审时度势达到“产业定位”与“市场逻辑”的平衡，将“产业链不动产”与“企业不动产”策略相结合、两不误，盯紧目标产业招引的同时也要考量楼宇经济的市场表现和经济效率，前线招商人员要敢于并及时向上反馈市场最新情况，及时调整策略，避免错失良机。**

第二，关于企业注册规范度提高后的需求外溢问题

从产业流动视角，报告已得出结论：当企业工商行政登记制度规范度提高并严格执行后，各大城市在住宅产权中办公的企业或逐步迁出，迁入合规的商业地产或产业地产性质的载体中。而在商业地产的存量时代，这样的需求外溢无疑已成为增量需求的重要来源之一。另一方面，如何承接此类外溢需求，

提供何种价格、何种空间的产品，仍是一个不小的市场难题。从数据分析，此类企业的存续期不等，说明需求不完全来自新注册企业，存续期超过十年的企业亦非少数。那么，何种行业、何种企业生命周期、何种规模的企业更有可能释放此类外溢需求？他们的承租能力、空间功能需求、基建配套要求等一系列问题，对于市场而言，都是必答题。现阶段，中国主要城市的办公楼租金收益持续下滑，库存闲置空间面积逐年走高。尤其是政府统筹开发的载体空间，往往地处成熟度较低的新型区域，面临较大的空置压力，空间利用存在资源浪费的现象。**仲量联行建议对既有园区的长期闲置空间进行梳理，以企业孵化培育视角，甄选具有发展潜力的重点企业，为其提供低成本的空间支持，并增加企业服务、政务服务，支持企业长期发展；而市场端，部分具有一定实力的企业或从非商业土地产权载体升级至商业办公楼，此类需求是现阶段楼宇增量需求的重要补充，机不可失，须重点关注。**

第三，于不动产策略的精准性与成本平衡问题

从商业地产和企业不动产逻辑出发，中国的商用不动产、产业不动产已历经多个时代，产品在建筑设计、空间形态、功能布局、科技应用等多个维度快速迭代，行业发展可谓翻天覆地。快速迭代的载体让业界对不动产载体的认证标准和行业要求越来越高，绿色建筑、地产科技、ESG等因素先后纳入优质载体的各类评定体系中。从社会进步、行业发展视角出发，这一趋势毋庸置疑代表着社会进步，也是经济发展之必然结果。然而，当经济步入调整周期之时，当商业地产市场面临阶段性的供需关系不平衡之际，运营商一味的追求“高大上”的配置既不现实，也不可取。此时，不动产策略的精准性更体现在楼宇经济“空间—配套—服务”的经济性。换言之，空间本身好与坏的评判标准，应在于是否适配企业和人的需求，即我们早在2019年发布的《楼宇经济3.0》报告中所提出的“人本思想”。不动产载体的定位不能照搬高大上的地标项目，“大而全”“高大上”并不具有广泛适用性。鉴于此，**仲量联行建议市场运营主体审时度势，将有限的资源应用于企业对不动产策略的重点关切，在经济调整周期中尽量减少不必要的资本投入。精准施策，在帮扶运营企业共度时艰之时，与进驻企业一同穿越周期。“大而全”的不动产策略或在与“小而精”的市场竞争中败下阵来。**

第四, 关于城市界面与商业配套的重要性探讨

中国城市基础设施建设快速发展,现代化的天际线与城市界面已成为吸引世界各国年轻人的流量密码,网上热议也反映出当代年轻人对城市选择的偏好。前文在“产业链不动产”中提到策略痛点是要解决城市化进程中伴生“产城人”融合发展的问題,那么人才的持续引入便是关键。随着Z时代、后Z时代陆续步入职场,这一世代的年轻人对城市的选择,不完全是工作的选择,更是一种对一座城市生活方式的认同。换言之,新世代的年轻人对于择业的要求中添加了越来越多的“生活”元素,“妥协生活满只为工作”的老旧观念在年轻劳动力群体中已不受待见。基于代际观念的变化,每座城市都更应重视基础设施、公共交通、公园绿道、运动场馆、后街小巷等共建和城市界面的打造,以及与之匹配的软实力打造。在这一方面,成都以“公园城市”“商业第三城”等诸多IP成为年轻人最青睐的内陆就业城市,引领中西部经济发展。从成都经验不难看出,城市界面与商业配套看似与产业招引、不动产策略并无直接联系。然而,人才的选择是千千万万个体选择的汇总,是真正属于市场的选择,人才的流向对于企业的城市进入决策的影响力举足轻重。因此,仲量联行建议一座城市在聚焦产业链布局、企业招引和载体兴建的同时,切不可忽视城市界面及商业配套建设的“品质感”。硬件不可缺、软件不可少,打磨软实力,留住年轻人,经营好年轻人青睐的城市社群IP,一座属于年轻人的城市才能看见未来。

第五, 关于房地产科技广泛应用的必要性

房地产科技(PropTech)近年来快速发展并在空间、运营、管理、研究、大数据等多个领域得到广泛应用。报告认为无论是“企业不动产”还是“产业链不动产”,科技因素都是影响不动产策略的关键。小到智慧楼宇的应用普及,大到智慧城市的全方位打造,不得不说科技正在改变并重塑城市的产业发展格局。从产业招引视角出发,集合大数据、产业发展数据的科技平台是区域精准招商的有利武器,也是动态监控区域产业发展状况的基础平台。科学、精准、及时的数据反馈也有助于解决前文第一条建议中所提到的权衡产业定位和市场逻辑的两难问题。当这座城市的产业结构、基本盘规模或者区域板块的数据不支持政策定调下的产业发展逻辑,那么市场化的企业招商逻辑就应该被采纳。然而,实践中政府往往因为缺乏动态监控的数据平台,而错过及时调整策略的先机。从企业需求出发,大量的专精特新企业对园区的安全性提出越来越高的要求,那么房地产科技在安防等方面应用,能够从园区运营管理维度解决企业的后顾之忧,这或成为企业选址落户的决定性因素。见微知著,仲量联行建议不动产的投资与开发应当重视房地产科技的引入,科技投入产生的经济效益、社会效益不应被忽视,应纳入高品质产业载体建设的通用标准,在更多中低线城市积极推广并普及房地产科技在不动产载体招商、运营、管理、安防、ESG等多领域的应用。

“

结语

“产业链不动产”是本报告的主旨，也是仲量联行在业内首提的全新不动产策略概念。这一概念是对“企业不动产”策略的丰富与发展，而非否定。“产业链不动产”从更宏观的视角对企业选址的群体效应即产业链的构建与完善进行了探讨，是对“企业不动产”内容的深度扩展。“企业不动产”策略对于现代企业的价值已无需赘述，深刻影响实体企业的长期经营效益和可持续发展能力，是衡量现代企业运营管理能力的重要标尺。然而，传统的“企业不动产”策略视角过于偏重企业端，而忽视产业链的协同关系。因此，“产业链不动产”的概念将前者从企业的个体视角，扩展至产业的群体视角、中观视角，增加政府等监管机构的宏观调控手段作为策略的重要补充。这样的研究思路在“强政府”“强国企”的国情下，可谓纲举目张、举重若轻。

报告的创新和亮点不止于一个全新概念的提出，更大价值在于倡导业界对于商业地产、产业地产研究方法论的创新投入。长期以来，地产界普遍惯用的企业研究、行业研究视角，往往始于载体、却又终于载体。换言之，行业研究的对象首先就被限定在“特定类型载体”所承载的产业和企业，因此企业样本的选择就被限定在载体样本的范围内。倘若没有这个楼宇，研究就失去了这个楼宇对应的企业样本数据。以仲量联行过去十年发布的Top50系列报告为例，我们过去研究的甲级办公楼、甲乙级（优质）办公楼、产业办公楼（含产业园区）的产业结构以及Top50企业客户画像，都是基于此类办公楼载体的样本。当然样本的大小规模存在量变到质变的差异，这也是高质量研究输出的根本保障。然而，这样的研究视角始终或多或少存在“样本选择”的统计学偏差。以成都报告

为例，Top50系列报告从数据逻辑上无法精准描绘出与成都经济、GDP匹配的产业结构，只能描绘出成都办公楼样本的产业结构。只能说，仲量联行基于强大的全产业办公楼样本数据（超过2,500万平方米数据），这使得我们的采样能够从统计学上实现对数据总体的良好“代表”。但从逻辑来看，这样的方法论仍存在前文阐述的方法论缺陷，不应被数据量规模的大小所掩盖。

基于此，本次“产业链不动产”报告的发布，从数据采样逻辑上提出了一种具有前瞻性和颠覆性的全新产业研究方法论。报告以注册企业为底层数据，以此摆脱“不动产载体采样偏差”对“企业端采样数据”的束缚。进一步，我们从企业地理信息为出发点，以企业聚类关系研究产业协同和产业链融合、跨界等问题，最后再一一匹配回载体端，探索载体对产业的适配性。不难看出，这一全新方法论跟过去Top50系列报告存在根本性的逻辑“逆转”，也是对业界“以载体研究产业”方法论的极大补充和修正。这也是报告继“产业链不动产”这一全新概念以外，极具行业变革价值的研究方法和数据逻辑突破。仲量联行研究部希望本次报告的发布，能够带给业界和市场更多有关“不动产策略”和“企业端数据”的最新研究成果，推动房地产领域研究能力建设，并为政府和企业客户建言献策，助力地方经济高质量发展。在当今经济形势下，仲量联行与您携手共进、向光而为。

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

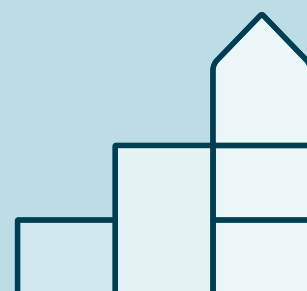
杜婷 Ting Du
华西区研究部董事
华西区办公楼研究负责人
ting.du@jll.com

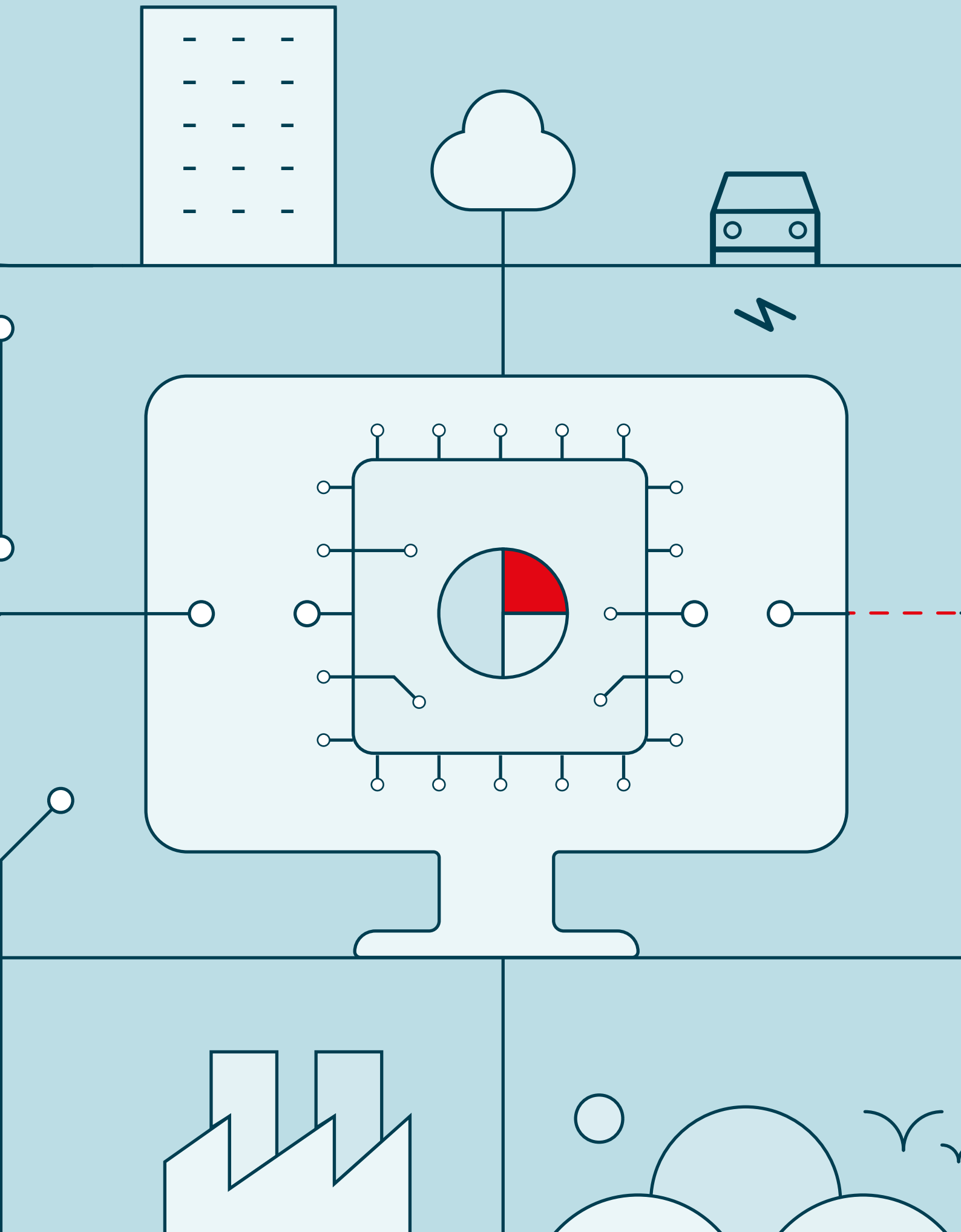
数据支持 | 仲量科技

谢正Max Xie
中国区分析部总监
仲量科技
max.xie@jll.com

张潇嘉 Donna Zhang
华西区研究部董事
华西区物流及工业研究负责人
donna.zhang@jll.com

徐思源 Jane Xu
中国区分析师
仲量科技
jane.xu@jll.com





仲量联行大中华区分公司

北京

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

成都

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

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

广州

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

杭州

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

南京

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

青岛

山东省青岛市
市南区香港中路61号
远洋大厦A座2308室
邮政编码 266071
电话 +86 532 8446 8816
传真 +86 532 8579 5801

上海

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

沈阳

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

深圳

广东省深圳市
福田区中心四路1号
嘉里建设广场第三座19楼
邮政编码 518048
电话 +86 755 2804 5388
传真 +86 755 2263 8966

天津

天津市
和平区南京路189号
津汇广场2座3408室
邮政编码 300051
电话 +86 22 5187 4087

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

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

香港

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

澳门

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

台北

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

关于仲量联行

200多年来，作为全球领先的商业地产服务和投资管理公司，仲量联行（纽交所交易代码：JLL）始终致力于协助客户投资、建造、租赁和管理各类办公、工业、酒店、住宅和零售等物业。作为《财富》500强企业，公司2023财年收入达208亿美元，业务遍及全球80多个国家，员工总数超过106,000人。2024年是仲量联行进入中国内地市场的30周年，我们秉承“塑造房地产的未来，让世界更美好”的企业宗旨，整合全球平台资源并深耕本地市场，携手客户、员工和社群“向光而为”。JLL是仲量联行的品牌名称以及注册商标。

更多信息请浏览 www.joneslanglasalle.com.cn

仲量联行

© 仲量联行 2024 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

