

2021 年中国产城发展趋势如何？这篇文章帮你认清了！

[克而瑞地产观察](#)

以下文章来源于克而瑞产城研究，作者卢文婷

受到疫情影响，2020 年全球范围内各个领域都多少经历了较大的波动甚至变革。中国虽遭受重创，却快速控制住了疫情，努力补救，跨步向前。下面挑一些重点内容来跟大家做分享。

宏观经济

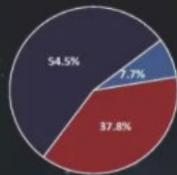
从 2020 年宏观经济的整体完成情况来看，我国主要目标完成好于预期。GDP 突破 100 万亿元，增速达到 2.3%，[是全球唯一实现正增长的主要经济体](#)。在三季度发布会时做过一个预测，预估 2020 年的增速会在 1.9% 左右，但是实际数据远高出预期，包括它在全国经济体的份额，也从 2019 年的 16.3% 上涨到了 17%。2000 年，我国的 GDP 是 10 万亿，经历了近 20 年的时间，到了 2020 年，我国 GDP 可谓是扩大了 10 倍，数据非常可观。

整体来看，2020 年我国宏观经济走出了一条标准的「V」型曲线，成为全球唯一实现正增长的主要经济体。将其中的具体数据打开来看，三大产业全部止损，第一、二、三产业全部实现正增长，三驾马车拉动 GDP 由负

转正, 尤其是投资, 对于 GDP 的拉动作用最大, 固定资产投资同比上涨了 2.9%。由于受疫情的影响, 消费在数据上的表现相对弱一些, 进出口在 2020 年的表现较为稳定。

三大产业全部“止损”，三驾马车拉动GDP由负转正

2020年GDP构成



一产占比
二产占比
三产占比

	增加值	增速(%)
第一产业	77754.0	3.0%
第二产业	384255	2.6%
第三产业	553977	2.1%

投资

投资拉动作用持续

2020年，固定资产投资总额518907亿元，
同比增长**2.9%**，
投资拉动GDP增长**2.2**个百分点。

数据来源：国家统计局

消费

消费复苏势头增强

2020年，社会消费品零售总额40566亿元，
同比增长**4.6%**，消费情况持续改善。
消费拉动GDP增长**0.5**个百分点。

净出口

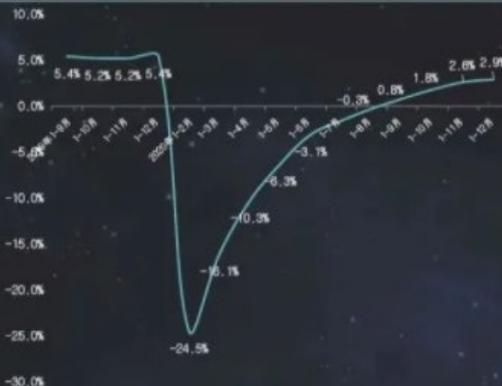
贸易结构持续优化

2020年，国内进出口总额达32.2万亿元，同比
增长**1.9%**，
净出口拉动GDP增长**0.7**个百分点。

数据来源：国家统计局
CRIC 产研研究

固定资产投资增速持续回升，同样实现由负转正

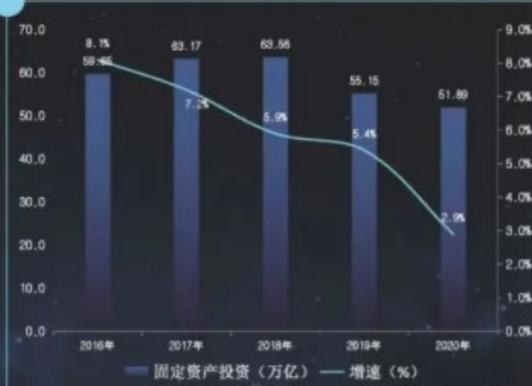
2019-2020年固定资产投资增速(同比)



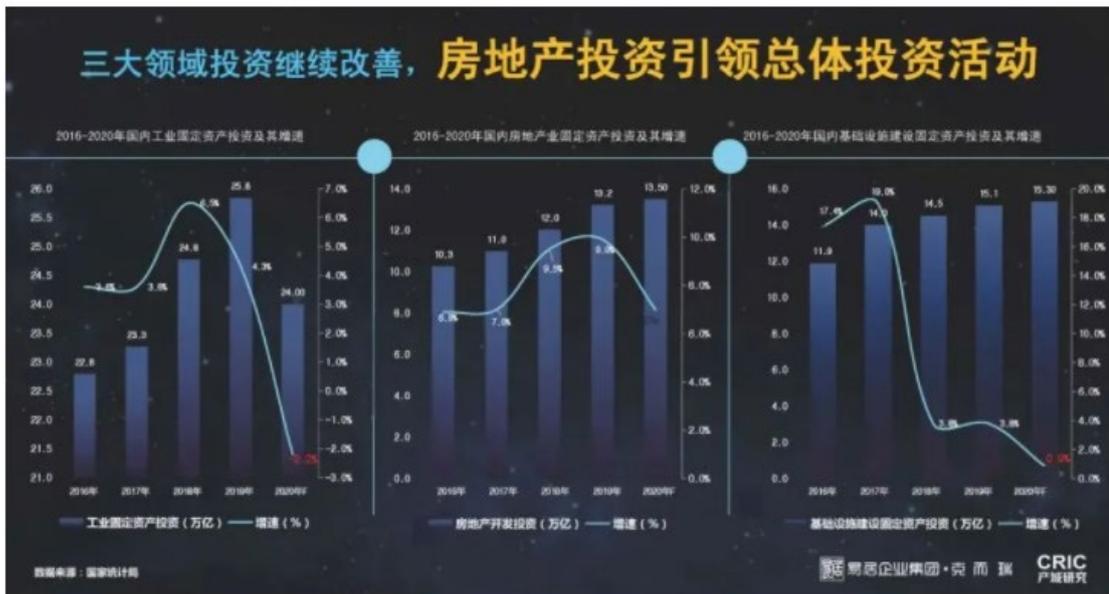
数据来源：国家统计局

注1：根据第四次全国经济普查，统计方法和统计制度调整，对上年同期固定资产投资数据进行修订，增速按可比口径计算

2016-2020年国内固定资产投资及其增速情况



数据来源：国家统计局
CRIC 产研研究

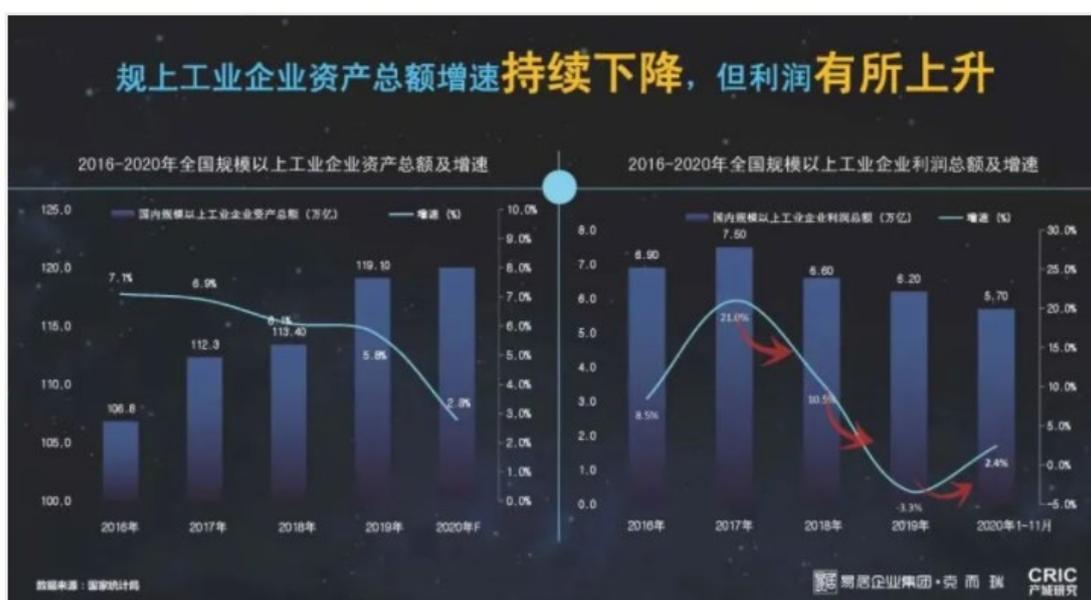


固定资产投资经历了由负转正的过程后，我们可以发现，投资活动相对生产活动变得更为谨慎。将固定资产投资打开来看，房地产投资一直是拉动整个固投的最大贡献者，引领着总体投资活动。由于 2020 年下半年「三道红线」的关系，这个数据明年一季度会是怎么样的情况还有待考量。但是无论如何，房地产在强压下依旧具有一定的韧性。

从规上工业投资总额来看，近年来规上工业投资总额增速持续下降，但利润有所上升。由此可见，企业在谨慎预期下，其实更看好库存的投资，而非中长期、长期的固定资产投资，因而也导致了制造业投资虽然平稳回升，但在 2020 年并没有形成突变。另外，规上工业投资利润的上升依靠的并不是传统行业，因为传统的工业已经没有办法带动整个中国经济的发展了。

从 2018 年到 2020 年，传统工业利润下降的行业从 7 个增加到 20 个，其实可以看出，现在新动能的发展潜力已经开始慢慢地得到释放。先

前，我们一直在提「新旧动能转化阵痛期」，但是从 2020 年开始的利润的上涨，其实主要依靠新动能来带动增长。具体来看，全国高技术产业产业的销售收入同比增长 14.7%，增速快于全国的 8.7%，其中，以信息服务业、电子商务为代表的高技术服务业全年累计增长达 23.6%，而重点企业的研发支出比例则上涨了 13.1%，这受益于研发费用加计扣除等税收优惠政策。



基建方面，从全年总体的数据来看可谓是「辜负」了市场预期。究其原因，一方面是好的项目比较少，另一方面是财政资金的投资限制的条件较多，对于项目投资的要求就相对变高，因此找到合适的项目就更难了。



社会消费品方面，随着疫情得到有效控制，12月零售总额同比上涨4.6%，但是相较于11月5%的增长率而言略有降低，因为需求端的复苏容易受到疫情反复的影响，当然，未来这项数据会逐渐回归中性。

从城市的结构来看，三线及以下的城市社销的恢复速度相较于一二线城市更快。具体的城市来看，三亚的增速在2020年得到了爆发式增长，成为国内重点城市中唯一一个正增长的城市。这大部分得益于疫情期间出境游的骤降和免税的新政——个人免税额度从以往的每年每人3万提高到了10万。所以从消费的角度来看，免税店成为了新的消费亮点。

社销零售总额12月同比上升4.6%，需求端复苏速度受疫情反复将回归中性



总而言之，在 2020 年的一季度、二季度，我们提到宏观经济可谓是「革命尚未成功，同志还需努力」，直到发布了 2020 年整体数据后，我们发现，其实经济并没有完全一蹶不振，反而逆势增长、好于预期。

LET'S CHANGE

2

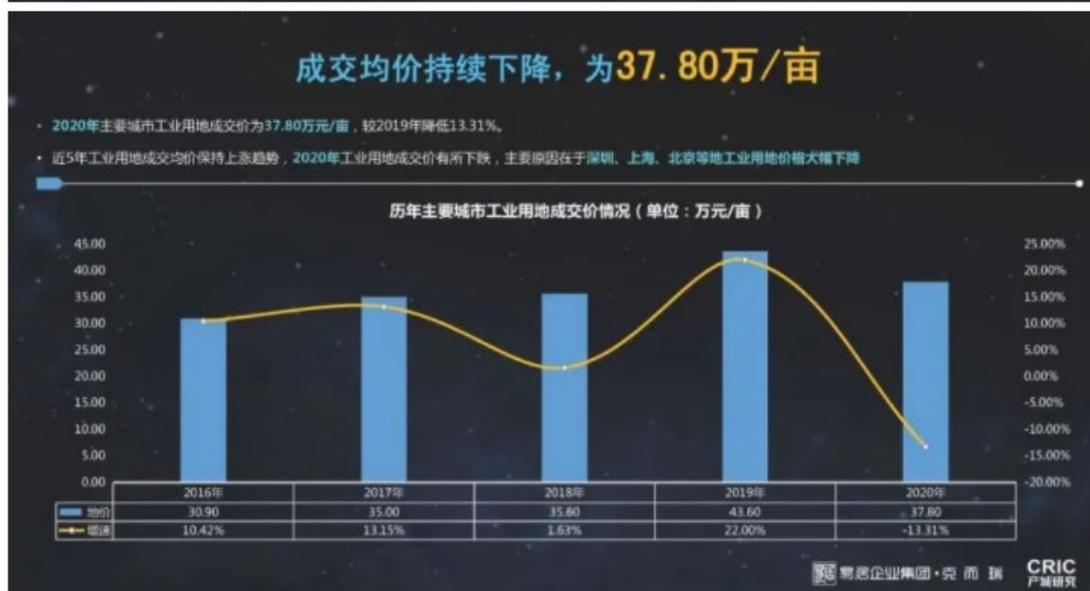
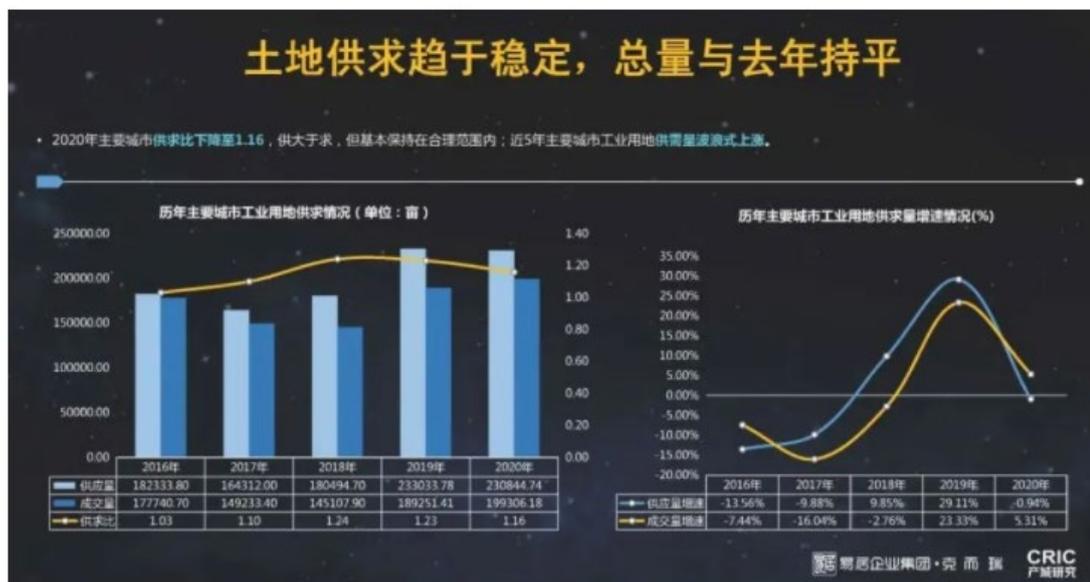
工业用地

1. 全国层面工业用地分析

从工业用地市场来看，整体的土地供求趋于平稳，总量与去年相对持平。

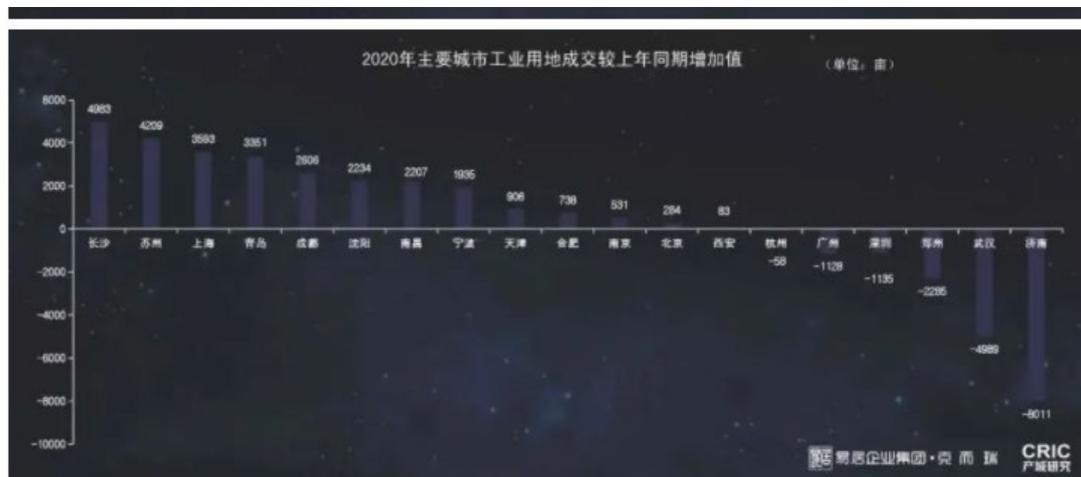
从成交均价来看，2020 年成交均价 37.8 万/亩，与 2019 年相比略有降低。这主要归因于我们统计的几个城市中，深圳、上海、北京这类一线城市的土地价格下降显著。深圳从遥遥领先的 614 万元/亩降到了 253 万元/亩，一方面是因为深圳的一些大面积地块的成交均价仅有 34 万元/亩，

另一方面在于城市的限制性政策。如果说深圳是断崖式下跌，那么广州就是异军突起，而杭州则表现稳定，价格逼近京沪。



从工业用地的整体供求特征来看，郑州、成都、宁波三个城市有供不应求的现象，而武汉、西安、南昌、济南、沈阳、长沙这些城市则供远大于求，供求比基本在 1.3 以上。从供应端来看，超半数城市工业用地供应收缩；从工业用地成交较同期相比的变化来看，多数城市拿地依旧火热，但杭州、广州、深圳、郑州、武汉、济南等地成交减少。在成交量排名前 10 的企

业中，汽车制造业还是主力，10 大地块中 3 块被汽车制造获取，而近期汽车行业又火了一把，发展势头迅猛。



2. 重点城市工业用地分析

•北京

北京 2020 年工业用地**供求量均有所回升，成交价格却下降近四成**。成交价格的下落主要受经开区影响，因为经开区 2020 年土地成交量占到了成交总量的一半，成交地块 17 块，土地总计 793 亩，但它的成交的均价仅 40 万元/亩，相比 2019 年的 75.4 万元/亩，2020 年成交均价下降约 46%。

北京：2020年工业用地供求均有所回升，成交价格却下降近四成

经开区为主力成交区域，先进制造业和医药制造业为主要成交行业



•上海

2020年上海的土地成交量继2019年后又创新高，这里有几个片区值得重点关注：一个是临港新片区，奉贤受临港片区开发的影响，成为了开发商重点关注的区域。另一个是崇明岛，2020年地块成交面积大但是成交均价才25万/亩，将整个上海的成交价格拉了下来。

上海：2020需求量创近新高，受临港新片区影响奉贤成交面积增大，沪东中华推动崇明成交面积创新高，亦以25万/亩的单价拉低全市成交均价



• 广州

2020年广州的供求量总体下滑，但价格有所上涨。上涨的原因在于其中的一些成交地块的产业方向多以软件研发、商业服务为主，进而地价相对而言就比往年高。其中广东奥园智慧谷科技园有限公司拿地 114 亩，创下最高单价 753 万元/亩，而 100 万元/亩以上的园区开发，包含软件、商务服务业、研发类等共计 38 块地，大幅度拉伸了成交均价。

广州：2020年供求量双双下滑，软件研发/商务服务业推动均价突破新高

南沙成交面积处高位，汽车制造行业占据全市龙头



•深圳

深圳 2020 年成交价历史新低，一方面是因为深圳中车轨道车辆有限公司在宝安区的拿地面积较大，价格低至 35 万元/亩，拉低了整体的成交均价，另一方面在于 2019 年年底深圳「双限双竞」土地竞拍规则的重启，土地成交价格得以控制。



• 杭州

杭州整体表现非常稳定，无论是供求量还是供求价格，整体数据每年都在往上涨。以前杭州的 GDP 在全国排名不是很靠前，于是近两年杭州大力发展工业制造业，制造业也成为拿地企业的主导行业。

杭州：均价稳步上升，2020年供应、成交双回落

萧山、余杭等成交面积处高位，制造业占据主导



•宁波

宁波一直是热土,2020年成交量反超供应量,可见其整体的发展很不错。

在用地成交上,2020年聚焦在慈溪、余姚、镇海三区,由于其靠海的地理位置,成交面积居高的企业以石油加工行业为主。



•苏州

苏州在 2020 年算是工业的网红城市,2020 年的 GDP 的数据非常喜人,整体突破了 2 万亿。上半年苏州实现的规上工业总产值 1.55 万亿元,成功超过上海成为全国第一大工业城市,土地供应的数量也是遥遥领先,排在首位。

但是苏州当前存在的问题在于,成交面积较大的区域如张家港市、常熟市、吴江区、昆山市,它们对于主城区而言,会给人一种「小马拉大车」的感觉,工业主要还是依靠周边地区来带动。但是不管怎样,从数据表现而言,苏州依然优秀。支柱行业如电子信息、电气机械、钢铁、专用设备制造业,产值分别增长 2.9%、4.9%、6.7% 和 4.8%,但新兴产业和先导产业在

加速增长，如医药制造业产值同比增长 44.1%，集成电路产业产值增长 24.9%，而生物药品制造上半年增长了 600% 以上。



•南京

作为江苏省的省会，南京的整体表现相对比较稳定。其中江宁区的表现比较喜人，因为江宁区的地理位置相当于沪宁廊道的前哨门站，加之它有一部分区域位于南京主城区，所以开发商拿地时对这一块区域的关注度比较高。

南京:工业用地供应同比上升, 供应略大于需求

2020年前十企业获得工业用地占比超4成, 制造业占据主要

南京市2016-2020年工业用地供求价分析



南京市各行政区域2016-2020年度工业用地成交面积分析 (单位: 亩)

行政区域	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
江宁区	2139	1847	1267	2850	2264
六合区	486	594	428	419	1224
浦口区	3789	1615	2118	512	1167
溧水区	1214	1201	1689	1746	1091
高淳县	1338	862	635	622	811
南京市本级	1079	1002	231	712	466
栖霞区	35	401	831	784	230
合计	10080	7548	7206	7822	8170

南京市各行政区域2020年工业用地获得前10企业分析

排名	所属区域	拿地企业	拿地面积 (亩)	占比	所属行业
1	江宁区	中国航发(南京)有限公司	993.62	12.14%	通用设备, 计算机及电子设备制造业
2	溧水区	江苏南航汽车零部件有限公司	572.00	7.01%	汽车制造业
3	溧水区	南京内河航运船舶有限公司	402.10	4.92%	通用设备制造业
4	溧水区	华米科技(南京)有限公司	298.94	3.67%	通用设备, 计算机及电子设备制造业
5	江宁区	南京烽火光电集团有限公司	298.17	3.65%	通用设备, 计算机及电子设备制造业
6	溧水区	南京医药科合医药股份有限公司	228.24	2.79%	医药制造业
7	六合区	华能电力(南京)有限公司	184.19	2.26%	电力
8	溧水区	南京内河航运船舶有限公司	171.86	2.11%	通用设备制造业
9	六合区	南京东家置业科技发展有限公司	145.43	1.78%	其他
10	溧水区	南京烽火光电集团有限公司	113.32	1.39%	汽车制造业
		合计	3408	41.70%	

•合肥

合肥 2020 年成交均价持续保持在稳定水平。从城市的产业投资来看, 蔚来汽车总部迁至合肥, 启迪控股校企改革全面完成后合肥建投成为并列第一大股东等, 都体现了该城市在产业投资这块的力度之大。

合肥：2020年供求量有所回升，成交均价持续保持在稳定水平

长丰县、肥东县、肥西县成交较活跃，行业较为分散，专用设备制造业领头



•成都

成都近年来工业用地价格逐渐恢复到 5 年前的水平，2020 年成交均价较同期也有所上升。从整体表现来看，西部地区整体比较平稳，但近几年也没有特别出彩的地方，可谓是无功无过。

成都：工业用地价格波动较大，2020年成交均价较同期有所上升

新都、青白江、崇州、邛崃等成交面积处高位



•西安

西安土地供求情况**整体而言供大于求**，产业发展的主要方向为汽车行业和智能制造业，这也是西安「制造强市」的战略。经开区、周至县成交总面积上升明显，主要得益于单体面积较大的土地成交，当然这些都是汽车领域的企业在拿地，这也是积极响应陕西省「300万辆汽车工程」、推动汽车产业集群化发展的举措之一。但是，西安的工业用地整体来看比较有限，主城区还是需要依靠西咸一体化来带动。

西安：工业用地供求差依旧较大，近五年工业用地价格呈波浪式上升

经开区、周至县、阎良区成交面积处高位，汽车制造业常年占据主导



•郑州

郑州 2020 年工业用地成交量下降明显,而成交价格也于近五年首次下降。

究其原因，是由于郑州当前正处于转型期，之前我们都说郑州的产业偏向于制造业，但是当前整个城市提的都是数字经济的概念，所以它在工业用地方面的发展，以及 M1A 土地的政策收紧，都可以看到郑州在新兴产业发展上的力度。主城区的工业用地现在趋近于零，城市的整体成交趋势往外扩，跟郑州紧密相关的新密市、上街区、荥阳市等地，工业用地的成交量便相对较高。

郑州：2020年工业用地供求均有下降、成交价格近五年首次下降

成交区域集中于郑州市本级、新密市、上街，通用设备制造业为主要行业



•武汉

武汉近五年工业土地供应和成交呈阶梯式下降。2020年上半年受疫情重创，工业用地供求创新低，但随着疫情得到控制，土地市场在下半年有所回暖。由于2020年的土地主要成交区域都在市本级，所以整体成交均价较上一年有所升高。

武汉：近五年工业土地供应和成交呈阶梯式下降，2020年主要成交区为市中心区域，故均价有所上升，园区开发为主要拿地行业



•长沙

2020年长沙工业用地供应成交面积均创5年新高，成交面积比过去4年平均高67%，其中宁乡市成交面积最高。宁乡市可谓是近期热点区域，撤县划市后，宁乡市仿佛成为了「网红」，有很多大的项目迁到了宁乡。

长沙：近年工业用地供应量持续上升，但成交量增速未能及时跟上

宁乡市成交面积居多，交通运输设备制造业、建筑业占据主要



•南昌

南昌 2020 年工业用地供应远大于需求，供求比非常高。2020 年南昌工业用地成交共 135 块地，但是上半年只成交了 39 块地，可以看到下半年在土地供求方面有显著回转。

南昌：2020年工业用地远远供大于求

南昌市本级成交面积处高位，塑料制品业、回收加工业、通专设备占据主要



• 济南

济南 2020 年工业用地成交量大幅度下降，导致了供求比的失衡。该城市当前实行的是强省会战略，热点区域主要为济阳和章丘，章丘因为是经十路廊道往东发展的热点区域，济阳作为新旧动能转换先行区，所以板块是一个热点，但由于发展的核心在于跨越黄河，这在中西部城市具有较大难度，因此这个区域要在短期内发展起来依然比较困难。

济南：工业用地2020年成交量大幅度下降

济阳、章丘作为城市发展主力方向保持较高活跃度，通用设备、化学原料占据主要



•青岛

青岛近两年的数据呈平稳增长态势，2020年供求差进一步缩小，整体成交量在国内重点城市中相对较大。以前我们常说青岛有「五朵金花」，但是近年来新晋品牌崛起缓慢，品牌效应相较于十几年前也逐渐黯淡。在高铁经济时代下，青岛究竟该如何跃级？位于黄岛区的青岛西站已经开通，未来沿江高铁开通后，青岛是不是能更好地对接长三角？对于它的发展目前我们无法准确预估，但显然这对于招商引资而言会形成很大的助力。

青岛：2020年工业用地供求差缩小，成交均价稳步上升

黄岛区、莱西市、平度市成交量保持前列，拿地前10行业仍以制造业为主



•天津

天津作为直辖市之一，2020年工业用地市场进一步回暖。一汽丰田在2020年5月成立天津一汽丰田汽车有限公司新能源分公司，7月于塘沽区拿地近3000亩，地块体量之大，相当于进军了华北市场。

天津：工业用地市场进一步回暖，成交及均价均有所上升

东丽区因成交块数上升总量升高，塘沽区成交块数及面积双高，一汽丰田进军华北市场

天津市2016-2020年工业用地供求分析



数据来源：中国土地市场网

天津市各行政区2016-2020年工业用地成交面积分析 (单位：亩)

行政区域	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
塘沽区	9232	4612	3904	2868	6915
东丽区	785	905	892	656	2007
北辰区	1673	959	633	1145	1087
静海区	1404	2980	2104	1897	599
宝坻区	1962	2271	1925	666	475
西青区	1104	1694	526	900	419
宁河区	90	321	125	907	242
津南区	1302	257	501	569	240
蓟县	283	529	379	502	237
武清区	778	1052	1032	1301	96
滨海新区	88	0	73	0	0
和平区	102	0	7	0	0
南开区	0	0	0	0	0
合计	18803	15580	12101	11411	12317

天津市各行政区2020年工业用地竞得前10企业分析

排名	区域	拿地企业	拿地面积 (亩)	占比 (%)	所属行业
1	塘沽区	天津一汽丰田汽车有限公司 和顺康分公司	2064.03	21.99%	汽车制造
2	塘沽区	中化集团(天津)材料 有限公司	518.70	4.54%	塑料橡胶业
3	北辰区	中化集团(天津)有限公司	419.42	3.57%	医药保健、计算机及 其他电子设备及制造业
4	塘沽区	中化集团(天津)有限公司	428.86	3.48%	石油加工、化学及精 炼石油工业
5	东丽区	天津滨海新区科汇实业有限公司	329.55	2.68%	医药保健、计算机及 其他电子设备及制造业
6	塘沽区	天津滨海新区立和利有限公司	289.51	2.35%	化学原料及化学制品 制造业
7	塘沽区	天津滨海新区技术服务有限公司	269.35	2.19%	计算机服务业
8	东丽区	天津天谷建设发展有限公司	210.14	1.71%	通用设备制造业
9	塘沽区	天津滨海新区德康有限公司	202.96	1.65%	有色金属冶炼业
10	静海区	和顺康分公司	198.68	1.61%	专用设备制造业
合计			5882	47.76%	

易居企业集团·克而瑞 CRIC 产研研究

•沈阳

沈阳供求成交均价从 2019 年开始持续回落,虽然铁西区成交量依旧较高,但由于上一年华晨宝马在铁西区拿了 3000 亩地,导致今年成交量较去年大量降低。



事件政策

1. 国际关系

- RCEP 协定&中欧投资协定促进内循环畅通互动

国际关系方面，值得关注的是 2020 年新签订的两大战略协议，一个是东盟 10 国与中国、日本、韩国、新西兰、澳洲 15 个国家签订的 RCEP 的协议，另一个是《中欧投资协定》，促进中国持续对外开放，增进与海外国家的关系，加快贸易自由化。在这样的发展环境下，配合我国一带一路的战略国策，有利于我国通过国际关系深度融入亚太区域经济，促进内外双循环畅通互动。

中国持续对外开放，加快贸易自由化

《区域全面经济伙伴关系协定》（RCEP）

11月15日，东盟10国+中国、日本、韩国、新西兰、澳洲15个国家，正式签署区域全面经济伙伴关系协定（RCEP），标志着全球规模最大的自由贸易协定正式达成。

- RCEP协定覆盖东南亚10个经济体+中国、日本、韩国、新西兰、澳大利亚，总计15个亚太国家（印度暂时不加入）。
- RCEP达成后将覆盖世界近29%人口规模、超30%GDP总量以及28%左右的全球贸易量，成为全球规模最大的自由贸易协定。

《中欧投资协定》

2020年12月30日，中欧投资协定经过近7年谈判正式完成谈判。

- 中欧投资协定被称为《全面投资协定》，旨在改善欧洲公司在中国的市场准入，确保公平竞争并开拓新的商机，涉及从汽车到电信等多个行业。
- 中欧双边投资协定的核心内容主要包括投资保护、市场准入、投资监管、可持续运营发展四个方面。

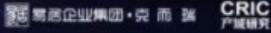


CRIC 点评

- 对世界格局的影响：**RCEP将构造全球化新格局，北美、欧盟、亚洲，将呈现三足鼎立新态势，并且全球制造业将进一步向亚洲集中，RCEP将成为全球经济新的**增长极**。
- 对中国发展的影响：**加入RCEP不仅将推动中日韩自贸区的谈判，也将**加速中欧协定的**实施。配合一带一路战略国策，加入RCEP将使得我国深度融入亚太区域经济，进一步拓展海外需求，为发展双循环经济保驾护航，同时也进一步加速国内经济转型，迈向高质量发展。

中欧CAI无论**对中国、对欧盟，还是对全球贸易投资发展**都具有重大而深远的意义，主要表现在以下几个方面：

- 第一，有助于保护和促进**中国在欧盟投资**。
- 第二，有助于稳定和吸引**欧盟对中国投资**。
- 第三，有助于提振**全球贸易和投资**，助力全球经济复苏。
- 第四，有助于激活**中美BIT谈判**。



2. 国内战略

- 新基建加速落地，实现经济外循环向经济内循环转变

国内战略方面，2020年北上广深等城市纷纷出台新基建行动方案，促使新基建加速落地。与传统基建相比，新基建在技术方面更具有规模效应和自然垄断的性质，所以我们会说，新基建是一剂良药。

明确“新基建范围”，北上广深等城市纷纷出台新基建行动方案，东风已来

3月，中央提出全面加快5G网络、数据中心等新型基础设施建设。

4月，国家发改委明确“新基建”的主要范围，**信息基础设施、融合基础设施、创新基础设施**

上海

5月出台《上海市推进新型基础设施建设行动方案（2020-2022年）》

北京

6月出台《北京市加快新型基础设施建设行动方案（2020-2022年）》

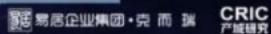
深圳

7月出台《深圳市关于加快推进新型基础设施建设的实施意见（2020-2025年）》

序号	领域	应用
1	5G基建	工业互联网、车联网、物联网、企业上云、人工智能、远程医疗等
2	特高压	电力等能源行业
3	城际高速铁路和城际轨道交通	交通行业
4	新能源汽车充电桩	新能源汽车
5	大数据中心	金融领域、安防领域、能源领域、商务领域及个人生活的方方面面（包括出行、购物、运动、理财等）
6	人工智能	智能家居、服务机器人、移动设备-UX、自动驾驶、其他行业应用
7	工业互联网	企业内的智能化生产、企业与企业之间的网络化协同、企业和用户的个性化定制、企业与产品的服务化延伸

CRIC 点评

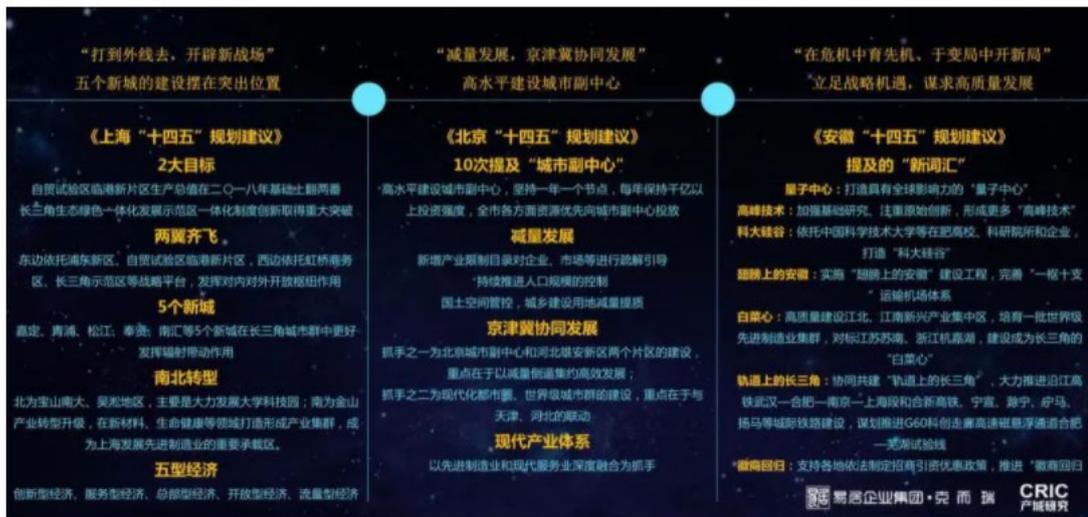
- 新基建是良药：**与传统基建相比，新基建在技术方面更具规模效应和自然垄断性质。
- 抗击疫情中，以5G、大数据和无人服务等为代表的数字服务经济在疫情防控中大显身手。短期有助于扩大需求、稳增长、稳就业；长期会更好地服务于高质量工业化和城镇化，促进供给侧结构性改革的同时提高居民的消费质量和水平。



- 「十四五」：北上向「外」谋发展，安徽向「内」练内功

2020 年，我国各大城市在「十四五」规划上都已提出了明确建议。以上海为例，上海「十四五」规划提出了两大目标、两翼齐飞、5 个新城、南北转型、五型经济等。「两大目标」指自贸试验区临港新片区生产总值在 2018 年基础上翻两番、长三角生态绿色一体化发展示范区一体化制度创新取得重大突破，「两翼齐飞」指的是东边依靠浦东新区和临港新片区，西边依靠虹桥和长三角示范区，「5 个新城」指嘉定、青浦、松江、奉贤、南汇，因为这些区域未来在长三角发展中能更好地发挥辐射带动作用，青浦是核心示范区之一，奉贤受到临港新片区的带动，松江有 G60 科创走廊建设。

北京「十四五」规划提出「减量发展，京津冀协同发展」，高水平建设城市副中心。说到北京，大家都会想到京津冀一体化。在「京津冀协同发展」规划中，抓手之一为北京城市副中心和河北雄安新区两个片区的建设，抓手之二为现代化都市圈、世界级城市群的建设，重在与天津、河北的联动。安徽在「十四五」规划中提了很多很有趣的新名词，比如量子中心、高峰技术、科大硅谷、白菜心、轨道上的长三角、徽商回归等，非常吸引眼球。对于「白菜心」，安徽对自身的定义是做整个长三角的「白菜心」，可以简单理解为「核心」的意思。安徽在 2020 年的动作也确实较大，从城市工业用地数据上就可以看出它在产业投资上的力度之大。



3. 区域经济

- 长三角一体化：区域经济战略深化，核心在「增量」

「长三角一体化」这一概念从 2018 年提出至今，已获得诸多成果。促进长三角一体化，核心在于增量，也就是深化区域转型或深化区域合作。

那么「一体化」到底应该怎么做？我们认为，如何去做一体化，归根结底就是如何做增量的问题。一方面，我们可以自己培育，也就是孵化；另一方面，可以进行对外招商，尤其是招「大商」，因为它在转移的过程中，对于城市而言便是增量的过程。关于增量，值得注意的是，虽然城市在招商过程中得到了增量，但从全国范围来看，城市、区域之间企业的转移可能只是空间的转移，并不产生实际的增量。长此以往，要实现「一体化」目标依旧困难重重，可能实际更多的是实现了民生的一体化。

- ✓ 2019年11月：长三角生态绿色一体化发展示范区正式揭牌
- ✓ 2019年11月：《长三角生态绿色一体化发展示范区总体方案》发布
- ✓ 2020年06月：上海市人民政府同意市国资委出资组建长三角（上海）有限公司
- ✓ 2020年06月：《长三角生态绿色一体化发展示范区国土空间总体规划（2019-2035年）》草案公示
- ✓ 2020年07月：上海市、江苏省、浙江省人民政府联合印发《关于支持长三角生态绿色一体化发展示范区高质量发展的若干政策措施》
- ✓ 2021年01月：长三角生态绿色一体化发展示范区发布了第一批《长三角生态绿色一体化发展示范区共建共享公共服务项目清单》，共20项，涵盖了卫生健康、医疗保障、教育、文化旅游、公共体育、养老、公共交通、政务服务8大领域。



CRIC 点评

- 我们一直说长三角在做产业转移，但其实长三角一体化也好，产业转移也好，其实很难推进。推进的可能不只是政策上条件约束上，更重要的有一个核心逻辑，叫做增量。
- 在区域有增量的时候，说白了，上海少一点，其他城市多一点，这个问题也不大，上海也是愿意去做对应的一个转移的。但一旦外部的增量，也就是产业的增量断了，哪怕有非常强大的力度政策的调整，实际的效果也不会好。区域一体化产业的协调分工发展，全国一区一盘棋都很难实现，这是一个必然的逻辑。

- 长三角一体化发展示范区的核心任务在于打破阻碍要素资源流动的体制机制壁垒，助力长三角一体化发展迈上新台阶。
- 长三角优势在于产业搭配，上海金融中心发达的生产性服务业和林立的外企，浙江的互联网经济和民营制造业，上海、江苏较强的地方国资实力和安徽较强的产业承接能力；使得未来长三角有望打造成为全国乃至全球最具活力的区域产业集群。

•海南自贸港启动：新时代改革开放试验田，与香港可优势互补

自海南自贸港启动后，海南提出了 11 个重点园区，三亚崖州湾科技城便是其中之一。三亚崖州湾科技城重点打造「一港、三城、一基地」，即南山港、南繁科技城、深海科技城、科教城和全球动植物种质资源引进中转基地。在开发模式上，项目由省政府项目管理局和平台公司进行共同开发。

深海科技城以海洋科技产业为发展核心，也就是我们现在所说的海洋战略。在项目开发过程中，招商局将平台公司的工作落到了招商蛇口的身上。历经两年的打磨，招商蛇口在这个项目上已经发展了 100 人左右的团队，与政府进行五级合作，即一级代建、二级开发、三级招商、四级服务、五级金融。当前，项目团队聚焦于 4 级服务上，为政府 16 万方的项目做招商引资和城市配套服务。

南繁科技城由平台公司给到中化，中化再委托金茂来进行整体的开发。顾名思义，南繁科技城主要以南繁科技产业为主导。所谓的南繁就是指将夏季作物的育种材料在冬季运到亚热带或热带地区进行繁育。由此可见，农业技术的研发在三亚能得到更好的成效，因此南繁科技城也致力于发展成为国家南繁科研基地与国家热带农业科学中心。

科教城主要以海洋、农业科研产业为发展核心，拥有不少科研机构 and 高等院校,重点发展与深海科技和南繁科技相关的教育、科研、孵化等方面，旨在为两大产业提供高端人才。我们一直说三亚没有产业，其实三亚在产业上是「大招大引」的模式，主要由政府平台进行导入。但在招商过程中发现，三亚产业发展之难，主要在于人才难引更难留，尤其是科技型人才，所以通过学校的科研建设，或将实现高端人才的导入。



4. 城市战略

- 「强省会」和「多中心」战略齐飞

前不久，高层在《求是》杂志发表文章指出：**中西部有条件的省区，要有意识地培育多个中心城市，避免「一市独大」的弊端。**目前，山东、福建、贵州、广西、南京等城市皆已提出「强省会」战略，这里我们会发现一个规律，一些在省内相对不那么强的省会城市会更倾向于提「强省会」战略，比如青岛某些方面比济南强，而南京则可能被苏州赶超。部分早年在多中心发展战略之下的沿海城市，当前也改变策略，开始强调「强省会」而湖北、陕西、四川这些中西部的省会城市都比较强，所以更强调「多中心」发展，避免「一市独大」。

如果考虑城市投资，我们认为产业投资还是要紧紧围绕政府来做。这里简单举个例子，比如哪些城市可能是政府比较关注的，或者未来将会有什么政策导向？对于湖北、陕西、四川这类中西部的城市，如果不选择省会，那么湖北的襄阳、宜昌，陕西的宝鸡、汉中和「西咸一体化」下的咸阳，四川环成都地带以及川南、川北的经济区等。

前不久，高层在《求是》杂志发表文章指出：
中西部有条件的省区，要有意识地培育多个中心城市，避免“一市独大”的弊端！

山东、福建、贵州、广西均提出“强省会”战略

- 山东：山东发布十四五规划建议，明确提出济南实施“强省会”战略，支持济南打造“大强美富通”现代化国际大都市，加快建设国家中心城市。
- 福建：“十四五”期间，将通过“强省会”和“强门户”，争创国家中心城市，全面放开落户限制，实现落户“零门槛”。
- 贵州：贵州十四五规划建议提出，实施贵阳“强省会”五年行动，加快构建以黔中城市群为主体，贵阳贵安为龙头，贵阳—贵安—安顺都市圈和遵义都市圈为核心增长极。
- 广西：广西十四五规划建议也提出，大力实施南宁强首府战略，深入推进北钦防一体化，高标准建设南宁都市圈，共建北部湾城市群，建优建强北部湾经济区，扬起引领全区高质量发展、高水平开放的龙头。

湖北、陕西、四川“多中心”发展，避免“一市独大”

- 湖北：湖北提出构建“一主引领、两翼驱动、全域协同”的区域发展布局，吹响了加速打造GDP5000-10000亿规模的副中心城市的号角。“一主引领”指的是武汉和武汉都市圈，“支持武汉做大做强”仍是既定方向。但在武汉之外，以襄阳、宜昌为代表的副中心城市的作用将会日益提升。
- 陕西：陕西在十四五规划建议里也提出：加快西咸一体化发展……加快宝鸡副中心城市和汉中区域中心城市建设……加快榆林交通枢纽城市和区域中心城市建设……
- 四川：四川在十四五规划建议里提出：促进全省发展主干由成都拓展为成都都市圈……在环成都经济圈、川南和川东北经济区分别形成经济总量占比高、综合承载能力强、创新发展动能强、区域带动作用强的全省经济副中心。

CRIC 点评

中国地域广阔，各地条件千差万别，不同区域的发展程度不一，并非所有省份都有“强省会”，这方面的指导原则是，一方面既要尊重“产业和人口向优势区域集中是客观经济规律”，但必须认识到“城市单体规模不能无限扩张”，这是中国区域发展的均衡之道。可见，以成都、武汉、西安为代表的中西部强省会，有必要培育多个中心城市，副中心城市迎来前所未有的发展机遇。相反，以济南、东莞、福州为代表的东部省会，本身省会高位置度并不高，在全省的经济比重不算突出，仍有打造强省会的空间。

碧桂园企业集团·奕而强 CRIC 产业研究

最强力的“7-11”组合

《关于促进国家高新技术产业开发区高质量发展的若干意见》（7号文）

7月17日，经李克强总理签批，国务院正式印发《关于促进国家高新技术产业开发区高质量发展的若干意见》（7号文）。这也是自2019年5月29日《国务院关于推进国家级经济技术开发区创新提升打造改革开放新高地的意见》（11号文）之后，中央层面再次发布**推动开发区创新、改革、发展**的纲领性文件。国务院11号文+7号文，结成最强力的“7-11”组合，乘风破浪的中国开发区改革舰队来了！

《关于推进国家级经济技术开发区创新提升打造改革开放新高地的意见》

2019年5月29日，经李克强总理签批，国务院正式印发《关于推进国家级经济技术开发区创新提升打造改革开放新高地的意见》（11号文）。

在这份“园区微文”当中，明确支持对有条件的经开区开发建设主体进行资产重组、股权结构调整优化，引入民营资本和外国投资者，开发运营特色产业园区，并在准入、投融资和服务便利化等方面给予支持，尤其是**积极支持其IPO上市**。如同巨石入水，波澜万丈，几乎全国所有开发区都在盘家底，做报表，准备抓住这千载难逢的时间窗口搏出个未来。

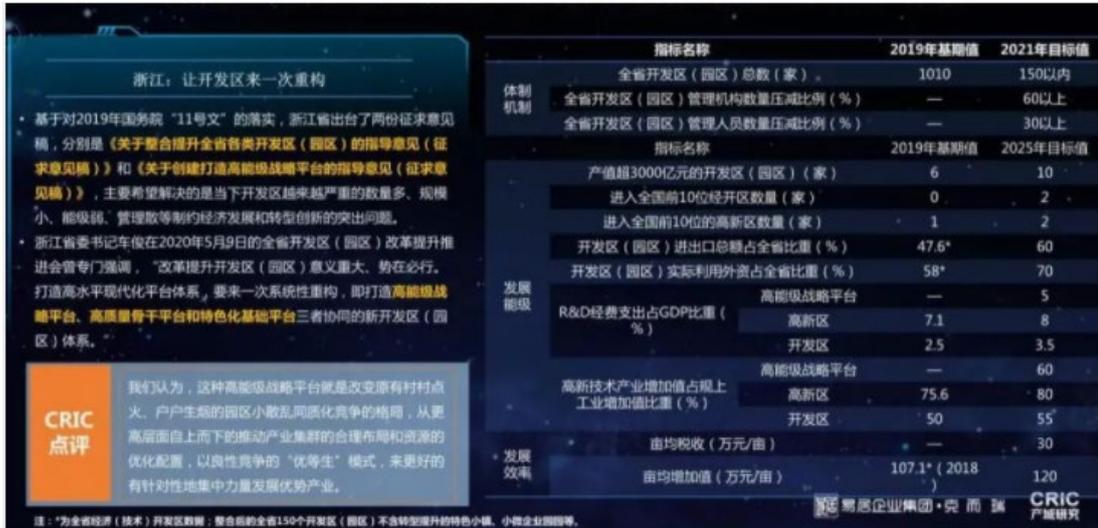
CRIC 点评

- 11号文：2019年国务院《关于推进国家级经济技术开发区创新提升打造改革开放新高地的意见》（11号文），延续了以开放和改革促进开发区发展升级的总基调。相对于7号文的系统性，11号文则更加强调整实扩大开放和深化改革，全国开发区迎来了改革与创新发展的一个新阶段。
- 7号文：2020年国务院《关于促进国家高新技术产业开发区高质量发展的若干意见》发布，是对高新区过去30多年发展的总结，是对未来走中国特色的高新技术产业化道路的指导。《意见》提出六个方面的举措，对我国实施创新驱动发展战略具有重要意义。

CRIC 产城研究

•浙江打造三者协同的新开发区（园区）体系

浙江在 2020 年提出：**让开发区来一次重构**。它的目标是在 2021 年，将全省的 1010 个开发区整合到 150 个以内。众所周知，浙江一直是政策的试验田，如果这次「重构」取得良好成效，或有可能会在全国进行推广。而全国的开发区若要来一轮「大整顿」，便是从更高层面自上而下地推动产业集群的合理布局 and 资源的优化配置，以良性竞争的「优等生」模式，得以更好地、更有针对性地集中力量发展优势产业。



7. 土地政策

土地政策方面我们主要强调 2020 年土地政策的收紧，新型产业用地 (M0) 开启了新的时代，比如苏州工业园区产业用地出让分段弹性年期 (10+N) 落地，国内首个完整而明确针对 M0 用地管理的市级政策——《东莞市新型产业用地 (M0) 管理暂行办法》出台，深圳取消产业地产转让增值收益，既「限购」也「限售」等。

土地政策：苏州产业用地分段弹性年期（10+N）落地

“弹性供地模式”

苏州工业园区产业用地出让“10+N”模式

3月25日，经过网上竞买，位于纳米城环路西、北荡田巷南的一宗工业（研发）用地被苏州敏芯半导体股份有限公司竞得。苏州工业园区全国首创产业用地分段弹性年期（10+N）挂牌出让模式正式落地。

弹性出让 **27.55** 万元/亩
一般出让 **41.08** 万元/亩

地块编号	苏园威士2020-G-6
地块位置	纳米城环路西、北荡田巷南
用地性质	工业用地
出让方式	挂牌
出让面积 (㎡)	12510.18
容积率	≥1.2且≤2.0
成交价 (万元)	517.00
成交楼面价 (万元/㎡)	27.55
溢价率	0.00%
出让时间	2020年3月25日
竞得者	苏州敏芯半导体股份有限公司

《苏州市优化营商环境创新行动2020》

3月28日，苏州正式发布了《苏州市优化营商环境创新行动2020》。在这份文件中专门提到了强化产业用地空间保障的内容，其中包括试行“产业定制地”供应模式，将“标准地”和不同类型项目定制化需求有机结合探索土地复合利用供地政策，以及根据项目产业类型、用地特点、生命周期以及投入产出要求，实行差异化的供地价格、出让年限和供地方式——即所谓的“弹性供地模式”。

CRIC 点评

- **土地供给端改革**：这种弹性化、定制化、差异化、集约化地出让，不仅让企业有更多更灵活的选择空间，还同时降低了政府和企业的成本。在如今工业用地日益稀缺的情况下，大大提升了土地资源配置的效率，用最低的交易成本完成区域的“新陈代谢”。
- **企业和政府“双赢”**：新兴产业投入周期长、技术变革快，分段弹性年期（10+N）出让对于有拓展空间需要的创新型企业来讲十分适用，既降低了初创类企业取得土地的成本，又实现了政府对土地出让后期监管，实现了企业和政府的“双赢”。

易居企业集团·克而瑞 CRIC 产研研究

土地政策：新型产业用地（M0）开启新时代

4月7日，广州市工业和信息化局、广州市规划和自然资源局联合印发了《广州市新型产业用地（M0）准入退出实施细则（试行）》。5月8日起，《成都市人民政府办公厅关于加强新型产业用地（M0）管理的指导意见》（下称《意见》）将进入为期2年的实施阶段，国内也迎来了第一个完全不允许分割的M0用地。据不完全统计，目前明确出台新型产业用地政策的城市已经达到23个，新型产业用地（M0）用地政策越来越精细化。

23个 城市

《东莞市新型产业用地（M0）管理暂行办法》——国内首个完整而明确针对M0用地

管理的市级政策

按照不完全统计，目前明确出台新型产业用地政策的城市已经达到23个，大部分是在2018年、2019年两年发布的（占比62%），其中包括广州、东莞、济南、杭州、无锡、昆山、郑州、潍坊、贵阳、惠州、中山、顺德、珠海、台州、绍兴等。

新型产业用地显著特征：严格进出

- 广州市首块M0用地项目准入条件为：项目投资强度≥1068万元/亩；年营业收入≥4291万元/亩；年税收要求≥454万元/亩；
- 成都明确新供应M0的产业用房和配套用房须由土地使用者**全部持有，不得以股权转让或变更等方式变相实施分割转让。**

序号	时间	地区	政策
1	2018	东莞	《东莞市新型产业用地（M0）管理暂行办法》
2	2019	广州	《广州市提高工业用地利用效率实施办法》 《广州市新型产业用地（M0）准入退出实施细则（试行）》
3	2019	郑州	《郑州市人民政府关于新型工业用地管理的实施意见（试行）》
4	2019	杭州	《杭州市人民政府办公厅关于进一步规范全市创新型产业用地管理的意见》
5	2019	无锡	《关于调整市区科研设计用地和商业用地出让政策的通知》
...

CRIC 点评

- M0在准入和退出，以及全周期的监管上都设置了远高于传统M1工业用地的门槛，包括投产时间、投资强度、产业导向、节能环保、产出强度、财政贡献强度等，更加精细化、严进出。

易居企业集团·克而瑞 CRIC 产研研究

土地政策：深圳取消产业地产转让增值收益，既“限购”也“限售”

为全力支持深圳实体经济健康发展，保障深圳产业发展空间和产业升级，贯彻落实减税降费政策和改善营商环境，深圳时隔7年修订颁布《深圳市工业楼宇及配套用房转让管理办法》（以下简称《管理办法》）。1月21日，深圳市规划和自然资源局、深圳市城市更新和土地整备局召开新闻发布会解读《管理办法》，并在其官网公布全文。



《深圳市工业楼宇及配套用房转让管理办法》

深圳市现行工业楼宇转让的政策体系由2013年印发的《深圳市工业楼宇转让管理办法（试行）》及其配套文件组成。综合当前深圳优化营商环境、产业空间集约利用的实际需要，深圳对该政策进行修改完善。修订的主要内容包括：取消工业楼宇转让增值收益，完善工业楼宇及配套用房转让规则，规范工业楼宇及工业配套用房受让人资格条件，优化产业监管等多个方面。

取消 取消了2013年试行政策中“工业楼宇及配套用房转让需缴纳的一定比例的 增值收益 ”的做法（这一比例约为25-40%）	“限购” 购买工业楼宇及配套用房，需符合所在行政区内满足： 持有厂房≥1000㎡ 研发用房≥300㎡ （原政策为持有工业楼宇面积≥30%）	“限售” 工业楼宇分割转让后5年内不得再转让，理由避免频繁转让影响产业发展的稳定性。
--	--	--

CRIC 点评

从2013年试行政策到2020年的《管理办法》，深圳管理产业地产的逻辑也变得更加务实和成熟，从一开始放低门槛后期切走增值收益，逐渐转到如今的前端以及全周期审核更加严格，积极有为，做到真正抑制炒作的空间。

易居企业集团·克而瑞 CRIC 产研研究

8. REITs

•REITs 加速，助力资产退出

2020 年 REITs 政策频发，可谓是基础设施公募 REITs 的元年。在产业领域，东湖高新、招商蛇口、临港集团等企业都有了相应动作，比如 2020 年 9 月东湖高新公布了首例园区公募 REITs 方案，同年 10 月临港集团表示要深度参与我国基础设施公募 REITs 试点，争取作为首批试点落地，12 月深圳蛇口网谷也申报了园区基础设施公募 REITs。

东湖高新集团：国内首例园区公募REITs方案公布

9月21日晚，东湖高新集团（600133.SH）发布公告称，拟开展公开募集基础设施证券投资基金（基础设施公募REITs）的申报发行工作，拟选取的资产是位于东湖高新区的武汉软件新城1.1期产业园项目，初步募集规模约8.54亿元，公募基金管理人、ABS管理人分别为平安基金和平安证券。东湖高新手中自持园区中符合申报条件的只有2014年交付的1.1期项目，分为A、B、C、D四个组团，一共有11栋楼，占地3.4万方，总建筑面积16.6万方，均为工业用地。

深圳蛇口网谷园区基础设施公募REIT

“央企+工改工”概念：

- 招商蛇口该单REIT所纳入的资产包囊括了蛇口网谷中最优质的四个资产：万维大楼、万联大厦、万融大厦和万海大厦。这四栋工业用地上的写字楼总建筑面积达到20万平方米，其中产业用房部分面积约15万平方米，全部由招商蛇口自持出租。据悉，这部分物业的估值约为30亿元，按照目前的年租金粗略估算，分红回报率可以达到5%以上。

基建REITs：全国首单央企抗疫类REITs挂牌

2020年12月28日，全国首单央企抗疫类REITs产品“申万宏源-电建南国疫后重振资产支持专项计划”于深交所成功挂牌。专项计划原始权益人为湖北省上市公司南国置业股份有限公司，底层资产为武汉壹华林综合体，募集规模18.1亿元，优先A档证券票面利率4.8%。

此次募集资金主要用于帮助南国置业贯彻落实“六稳”工作和“六保”任务：包括对产业项目、商业项目减免租金和物业管理费，扶持中小微企业等。

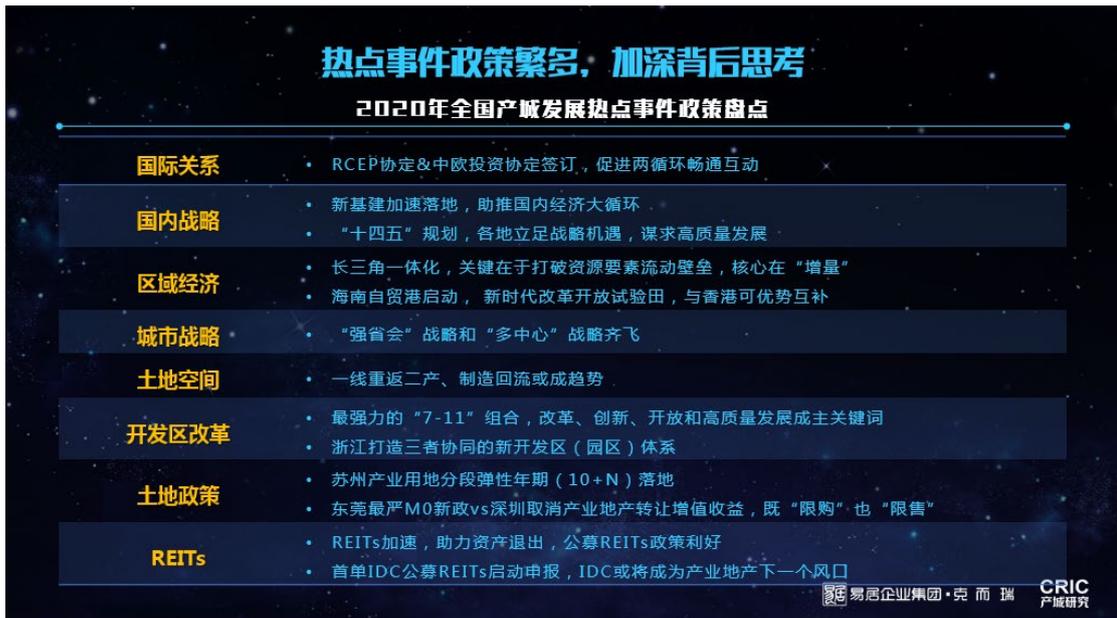
CRIC 点评

- 公募REITs是未来行业一个通行的工具，助力行业打通产业+资管双循环之路。公募REITs的推出将驱动产业园区行业进入**精细化资产管理**和**多元化运营服务**，以及**市场整合并购的新时代**，运营好的资产价值会更加凸显，更多资本会介入进来。未来一些崭新的角色会出现，比如很多产业地产开发商可以顺势转型为资管运营方和基金GP，甚至会形成大规模的行业细分巨头，差的运营公司就要出局了。

易居企业集团·克而瑞 CRIC 产城研究

另外，从 IDC 的角度来看，物流地产可谓是新基建的基础。因为物流地产属于实体存储和流动，而 IDC 的本质也就是数据的存储和流动。所以曾经有人预判，IDC 会不会成为下一个物流地产？我们认为，在未来，这也许会是一个风口的产业方向。但 IDC 的选址要求和难度比较高，尤其在环一二线城市，主要是用电的限制，还有土地出让金和纳税承诺等方面。

9. 事件小结



企业动态

1. 华夏幸福告别「中国领先的产业新城运营商」

华夏幸福跟平安签订对赌协议后，我们不禁会问，华夏幸福现在还姓「福」吗？2020年，华夏幸福战略定位升级为「中国领先的核心都市圈不动产投资开发及运营管理平台」，正式告别了「中国领先的产业新城运营商」。

从具体数据来看，华夏幸福当前的确在商业地产业务领域重点发力。一方面，从2017年到2019年，其产业服务收入的占比在慢慢下降，而房地产开发的比例持续上升；另一方面，营收模式也有所变动，2020年前三季度产业园区结算收入额与房地产销售额从一季度的6:3转变为三季度3:6；再者，从投资方面来看，当前主要以商办项目为引领，而产业新城方面的拿地数据则非常少，可见其正在迈向更多元化的房地产开发。

2月1日，华夏幸福首次对近期的债务问题做出披露。公告显示，其发生债务逾期所涉及的本息金额为52.55亿元，但公司的可动用资金仅为8亿。

华夏幸福董事长王文学对于此次危机的产生归因于以下几点：误判环京形势，恰逢环京楼市调控，环京房产量价齐跌；长三角、粤港澳等外部区域投资收益不及预期；前期扩张激进，管理不够精细；疫情冲击促使经营困境雪上加霜。当然，在金融机构债权会议后，华夏幸福的整体风险化解方案也在加速拟定中。也许，在它跌出「千亿俱乐部」之时，资金问题就已浮出水面，但它仍积极缓解危机。作为曾经历过「高光时刻」的华夏幸福，这次还能从「谷底」挺过去吗？

以产业新城运营起家的华夏幸福，2020年战略定位升级为“中国领先的核心都市圈不动产投资开发及运营管理平台”，告别“中国领先的产业新城运营商”连续五年的传统定位，“三新”战略引领下，华夏幸福在商业地产业务领域重点发力

■ 涵盖商业规划、招商租赁、运营管理，4月，华夏幸福首个城市综合体项目，武汉长江中心项目开工建设；10月，首个轻资产运营项目北京平安幸福中心启动招商。

城市综合体、康养、长租业务、管理输出和科学社区。其中，长江中心项目开工，涵盖写字楼、购物中心、高端公寓业态；10月，摘得廊坊尖塔片区地，大型商业综合体进驻“大本营”廊坊。

“3+3+N”核心城市圈布局（长三角+京津冀+珠三角+高潜城市），2019年前十投资额城市九成位于长三角及郑州都市圈。

我们始终将华夏幸福放在首位，因为我们相信华夏幸福是带动产业地产发展趋势的“弄潮儿”。华夏幸福此次转型，意味着以民营企业为代表的产城开发勾地模式全面撤退。

根据三年与平安对赌协议，2019年通过人员精简在内的方式完成净利润目标。而2020年受疫情影响，上半年仅完成目标的30%，下半年还须完成120亿利润目标，否则将面临巨额的补偿，其后续影响如何，有待观察。

易居企业集团·克而瑞 CRIC 产研研究

2. 德必/锦和 IPO 上市，二房东模式全面占据市场，轻资产运营深度发展

我们常说，现在谈产业地产则必谈服务，德必、锦和作为产业地产「二房东」先后上市，其轻资产运营的模式为我们增加了一个新的研究样本。从德必、锦和的营业收入组成来看，它的租金服务收入占整体营收的 8 成，毛利率在 30% 左右，由此可见，其实它的收入还是相对比较单一的。

作为「二房东」，这之中免不了会产生一些问题。以德必为例，在收租方面，德必的租金其实并不比周边的平均租金高，如果一味的打价格战，可能到后期会有很大的隐患；在退租方面，由于其单个园区体量较小，一旦有大客户退租便会面临招商难题，出租率也很难在短期内回升，美团点评大面积退出以后长宁德必易园出租率大幅下滑便是一个例子。在成本和回收方面，德必园区的改造成本与新建的成本相差不大，前期投入堪比新建，而后运营持续投入的费用也很高，怎样挖掘它更深的价值增量值得深思。

4月，锦和商业第六次冲击IPO后成功上市，作为**中国城市更新运营领域服务领域的首家上市公司**；9月，德必文化IPO获交易所“放行”，以**轻资产、文创、城市更新**为代表的商业模式不仅极大程度完善了产业园区发展的拼图。



01 商业模式价值 传统产业地产多为重资产项目，亿达虽有轻资产业务但年收入不足亿元，锦和/德必有效补充研究样本。

02 产业内容价值 传统园区主要以智能制造、生产性产业为主，文化创意、文化传媒产业丰富了园区的产业种类。

03 时代背景价值 先有国务院11号文支持产业平台上市，后有疫情下对于扩大内需，城市更新的政策需要。

财务表现 (2019)	德必文化	锦和商业	市北高新
资产总额 (亿元)	14.05	12.83	182
营业收入 (亿元)	9.10	8.22	10.90
营业成本 (亿元)	6.21	6.11	5.33
毛利额 (亿元)	2.89	2.11	5.57
毛利率 (%)	31.71	25.67	51.10
净利润 (亿元)	1.21	1.79	2.68
净利率 (%)	13.30	21.78	24.59

> 当前产业地产言必谈“服务”，而以**轻资产（二房东）**为代表的**锦和、德必**可谓把**服务**做到了极致，通过对于两家企业的观察，有利为未来二级园区在**服务运营模式**上的窥探，但值得注意的是**轻资产模式**也带来了**低利润**的特征。

德必：租金服务收入占八成为主要营收来源，毛利率在30%左右

■ 主营业务收入规模整体处于增长态势，增长率分别为**27.33%**和**17.95%**。

项目	2020年H1		2019年		2018年		2017年	
	金额 (亿元)	比例 (%)						
主营业务收入	3.95	100.00	9.10	100.00	7.71	100.00	6.06	100.00
营业收入合计	3.95	100.00	9.10	100.00	7.71	100.00	6.06	100.00



■ 从2017-2019年营业收入来看，德必文化业务收入由**租赁服务、会员服务和其他服务**构成。其中，**租赁服务占比超80%**，为公司最主要**收入来源**；会员服务占比近18%，主要包括物业及增值服务、能源服务、停车服务及场租服务等；其他服务则主要包括设计服务、工程管理、招商服务、运营管理服务及其他。

项目	2020年H1		2019年		2018年		2017年	
	金额 (亿元)	比例 (%)						
租赁服务	3.19	80.76	7.32	80.39	6.24	80.92	4.90	80.92
会员服务	0.70	17.82	1.59	17.54	1.40	18.17	1.12	18.40
其他服务	0.06	1.43	0.19	2.07	0.07	0.91	0.04	0.68
合计	3.95	100	9.10	100	7.71	100	6.06	100



谈到园区运营，随着时代的发展，园区运营服务在「物、人、企」方面皆不断升级，「产业专业服务」逐渐成为了**国企、民企开发商和园区运营商最关注的焦点**。从传统的物业服务到现代智慧服务，如浦东软件园的「一总线三平台」管理系统，从基础的生活配套到更多的功能配套，如杭州恒生科技园，从行业服务时代到专业特色平台集群服务时代，如上海自贸壹号...这类专业服务未来会成为一个很大的亮点。

3. 产业地产「校企信仰」崩塌，政企合营模式成为发展主流

自启迪之后，浙大网新、北大资源和启迪这三个最知名的校企基本上都已走下历史舞台。2020年11月合肥建投与清华控股、百骏投资并列成为启迪控股第一大股东。在股权变更后，启迪未来的发展方向会不会有新的变化？这是值得期待的一个话题。

11月，启迪控股对合肥建设、蜀山城投（合肥蜀山区）和青岛红景智谷增发2.5亿新股，股权变更后，合肥建投与其一致行动人与清华控股、百骏投资并列成为启迪控股第一大股东，



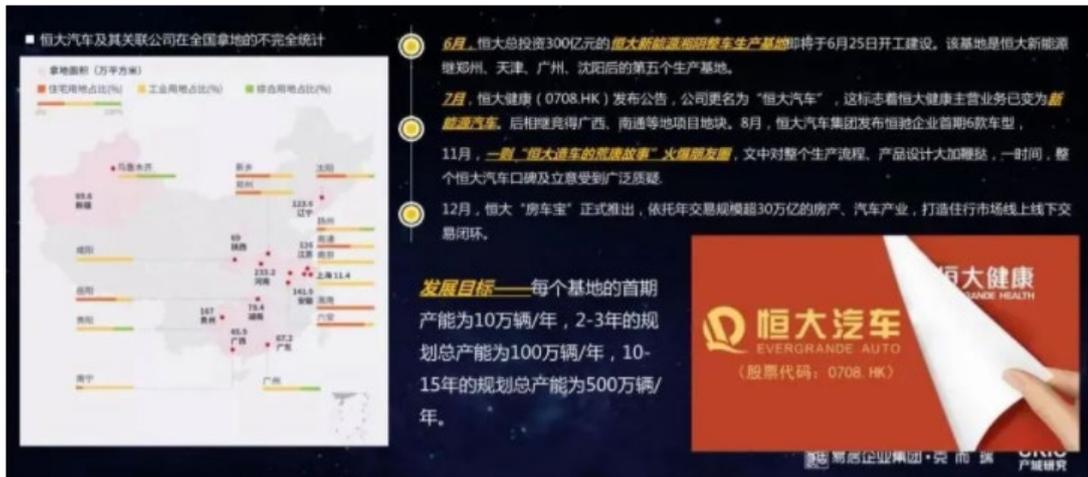
进入2020年之后，由于流动资产减少，清华控股的流动资产已不能覆盖流动负债，流动比率和速动比率均小于1，其短期偿债能力呈现恶化趋势，甩卖资产已经成为迫在眉睫之计。特别是北大方正的破产与重组，令清华控股也是唇亡齿寒，资本市场对其的信任程度已经大打折扣。这次转让启迪控股股份，除了校企改革的因素之外，也是清华控股自救的重要手段。

> 2020年年中，我们被合肥市高效的“投资银行”属性所刷屏，至年底，城投集团又来了一份大新闻。在开发区发展日益瓶颈的背景下，城投企业如何升级转型，合肥城投无疑走在前列，未来也将有更多的城投企业不如其中。

易居企业集团·克而瑞 CRIC 产城研究

4. 恒大汽车罗生门，以改名开始强势布局，开启造车之路

当前，汽车可谓是行业内最值得投资的首选方向。对于万达、华夏幸福、宝能、绿地等房企开发商，由于对于面积需求大，又可以融资，就会对汽车行业比较感兴趣。同时，跨界合作在汽车行业也越来越多，比如上汽、浦东、阿里联合打造了「智己汽车」，百度与吉利合作跨界造车，苹果将与现代汽车合作开发 Apple Car，互联网公司纷纷跨界做智能汽车。



5. 房企悉数入场，开发模式分化

对于百强房企做产业，我们做了一些总结。当前，房企已悉数入场，开始涉足产业地产行业，但它们的开发模式则有一些分化。比如 TOP10 的房企涉足的领域，它们可能是真的在布局新的业务领域、发展新赛道——碧桂园做机器人，万科做物流等。而 TOP20-30 的房企则更专注于做产品线，通过产品线的模式对接资源，进而根据资源进行下一步操作。当然，这之中的一些模式是否真的可行，还需要时间去验证。

6. 从产业勾地到地勾产业，京东携手中南、平安与苏州签订「平等对赌条约」

大家都知道，勾地模式在不断地发生变化，从最开始只需要公司品牌好、与政府对接好，就能勾到地，到现在要求越来越高，对于各大企业而言皆

非易事。比如京东的这块地，政府对它的产值、税收、投资强度，以及它与住宅之间的捆绑关系等都有要求，所以这个项目从总体来看，后期值得观望。

10月，苏州高铁新城65号宅地及66号商务科研用地均底价成交，两宗地块成交金额共**47.31**亿元，这也意味着京东智谷正式落户相城区。

- 65号住宅用地由京东、平安及中南联手摘得，成交总价42.76亿元，成交楼面价15600元/平方米。
- 相关条约约束——竞得方必须引入1家2016年至2020年（连续五年）《财富》杂志公布的世界500强中的互联网服务和零售行业企业。该企业在地块成交之日起50日内须在苏州高铁新城区域内注册成立全资子公司。否则，本宗地则须整体自持，不予办理预售（销售）许可证。
- 66号科教商用地总价4.55亿元，出让面积14.57万平方米（218.55亩），建筑面积35.8万平方米，亩均地价208万元，楼面地价1271元/平方米。
- 相关条约约束——5年内引入注册企业不少于200家，其中科技研发类企业不少于70家，电商类企业不少于50家，商贸服务业企业不少于30家；其中包含全球总部企业不少于1家，全国总部企业不少于5家，长三角区域总部不少于20家。此外，双方约定运营5年内纳税不少于10亿元，引进人才不少于3000人。

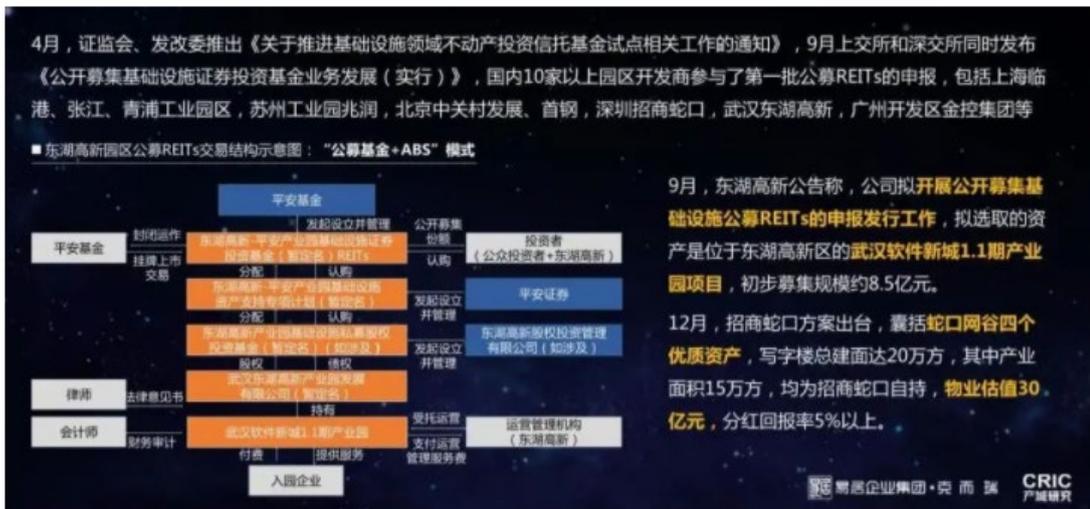
易居企业集团·克而瑞 CRIC 产研研究

7. 明晰战略发展，金科推出 5 年战略计划

金科是唯一一个把产业概念放到战略计划的房开企业。在 2018 年，中南高科也曾提过 50 亿的愿景，而如今，金科提了 200 亿大产业概念和 200 亿大消费、大康养概念，到 2025 年到底能不能实现？我们拭目以待。



8. 公募 Reits 窗口大开，东湖高新以武汉软件新城基建推进



9. 优客工场借壳上市，终成「联合办公第一股」

优客工场的上市是在 5 年内经历了联合办公、特色小镇、打败 WeWork，最终取得的成效。优客工场得以上市，我们认为主要归根于它专注领域，扎根在一件事情上。在未来，联合办公这种商业模式和商业逻辑到底是什么样子的？我们还未可知。但是在一件事情上生根，还是很重要的。

7月，中国最大的联合办公优客工场宣布已与在纳斯达克上市的Orisun Acquisition Corp. 签定最终合并协议，合并后公司总价值达到7.69亿美元，并以新的股票代码在纳斯达克流通交易。11月，双方正式合并，优客工场成为“联合办公第一股”

Item	2017	2018	2019 (9M)
Revenue	1.67	4.49	8.75
Operating Loss	4.00	4.57	5.61
Operating Profit Rate	-239%	-	-64%

截止2020年6月，在全球运营场地所在城市达47个，成熟场地出租率为77%，全部场地出租率为70%，会员数量达85.13万。

优客工场2017全年、2018全年、2019年前9个月净收入分别为人民币1.67亿元、人民币4.49亿元、人民币8.75亿元；运营亏损分别为人民币4.00亿元、人民币4.57亿元、人民币5.61亿元；运营利润率由2017年的-239%改善至2019年前9个月的-64%。

自2015年优客工场成立至2020年企业上市共经历5年时间，期间风口先后经历联合办公、特色小镇、长租公寓、物业服务等领域，时至今日，优客工场抢跑WeWork，俨然成为“联合办公第一股”。对于已经变化的资本市场和共享办公行业来说，细水长流将成为接下来的常态

CRIC 产研研究

10. 企业动态小结

在新的一年里，克而瑞战略顾问中心将推出年度服务包系列，年度服务包以市场、行业、品牌为三大类型，分别包括了产城市场、专题研究、品牌服务三大板块，具体内容如下：

克而瑞产城发展年度服务包 (2021)		
服务板块	服务内容	框架提纲
01 产城市场	目标城市产业市场进入系列研究	<p>第一部分：城市宏观数据研究</p> <p>城市宏观经济研究 城市发展动向解析</p> <p>第二部分：城市产业研究</p> <p>城市产业结构分析 城市产业发展情况分析</p> <p>第三部分：产城载体研究</p> <p>一级土地市场研究 产城市场分析 市场载体分析 产城项目案例研究</p> <p>第四部分：目标城市及区域板块进驻研判</p> <p>目标城市及区域板块进驻模型搭建 目标及区域板块进驻研判</p>
02 专题研究	国内外产业新城开发模式	<p>以国内外产业新城为研究对象探讨产业新城的开发模式，包括：</p> <p>产业新城开发战略 产业新城功能引擎 产业新城开发时序</p>
	国内外产业新城开发成功案例实战	<p>重点分析国内外成功的产业新城，内容包括：</p> <p>发展历程 开发模式 功能产品案例 运作手法</p>
	产业园区开发企业扩张路径	<p>通过对国内优秀产业园区开发企业、典型产业园区的深入调研分析，对目标项目的发展战略方向、产业投资方向、项目布局运营方针制定提供可行性参考建议，包括：</p> <p>典型产业园区开发企业发展扩张路径研究 典型产业园区开发企业管理模式研究 典型产业园区开发企业盈利模式研究 典型产业园区产品线发展模式研究 典型产业园区运营管理模式研究</p>
03 品牌服务	年度榜单	<p>主榜单：</p> <p>2021年克而瑞产城发展企业综合实力TOP30榜单</p> <p>副榜单：</p> <p>克而瑞产城发展企业服务力榜单 克而瑞产城发展企业创新力榜单 克而瑞产城发展优秀园区榜单</p>
	品牌推广	<p>研究为底：</p> <p>原创文章撰写及渠道推广 季度/半年度/年度产城形势发布会 年度白皮书推广</p> <p>矩阵传播：</p> <p>易居系媒体 原创定制的媒体矩阵 通稿推送的媒体矩阵</p> <p>资源打包：</p> <p>克而瑞咨询公众号推送 活动/发布会专家邀请 克而瑞创新业务月报（联合办公/长租公寓/商业/产业地产）</p>

声明：文中图片除注明来源外，均源自网络，如涉版权，敬请联系删除。