



方兴未艾： 中国工业地产

2022年11月

前言

工业用地在中国建设用地中占比仅次于住宅用地，比重高达20%。全国范围内，在工业用地之上建造的各类产业园区超过两万个，存量规模可观，如何盘活资产，通过提升园区运营，助力中国制造升级，反哺地方发展，正成为越来越多的地方政府及投资人关注的领域。

全球产业链重塑的背景下，制造业成为各国竞争焦点，推升工业地产成交在近年来稳步增长。2016-2021年间，全球工业地产交易额复合年均增长约为22.5%，已成为第三大资产交易类型。工业地产在中国房地产市场此前通常被视为利基资产的一种，以往成交金额在所有大宗成交中占比并不突出。但

近三年来，以相关资产为标的的成交在不动产投资领域吸引了众多投资机构的目光，投资活动日趋活跃。

园区涉及形态多样，我们将工业地产定义为具备生产制造功能的产业园区，此类园区早期多以车间、单层厂房为主，但随时代变革，正逐渐过渡至建筑形态更加多样、产业链更为完善的综合性园区，产业结构也从产业聚集链及传统制造业拓展至高端制造业及设计研发等更靠近微笑曲线两端的功能。无论是早期的标准厂房还是定位更广的产业社区，都在产业升级及投资追捧的当下也对园区运营方带来更多挑战。

与传统的商办资产相比，产业地产涉及的土地及物业形态复杂，厘清产权关系、各类行政及环评许可，是投资工业资产的重中之重。

本报告将从工业用地及物业形态、产业升级及研发驱动、热门城市工业园区以及投资关注四个方面解析中国工业市场现状及趋势机遇。

1

工业用地及物业形态 04

2

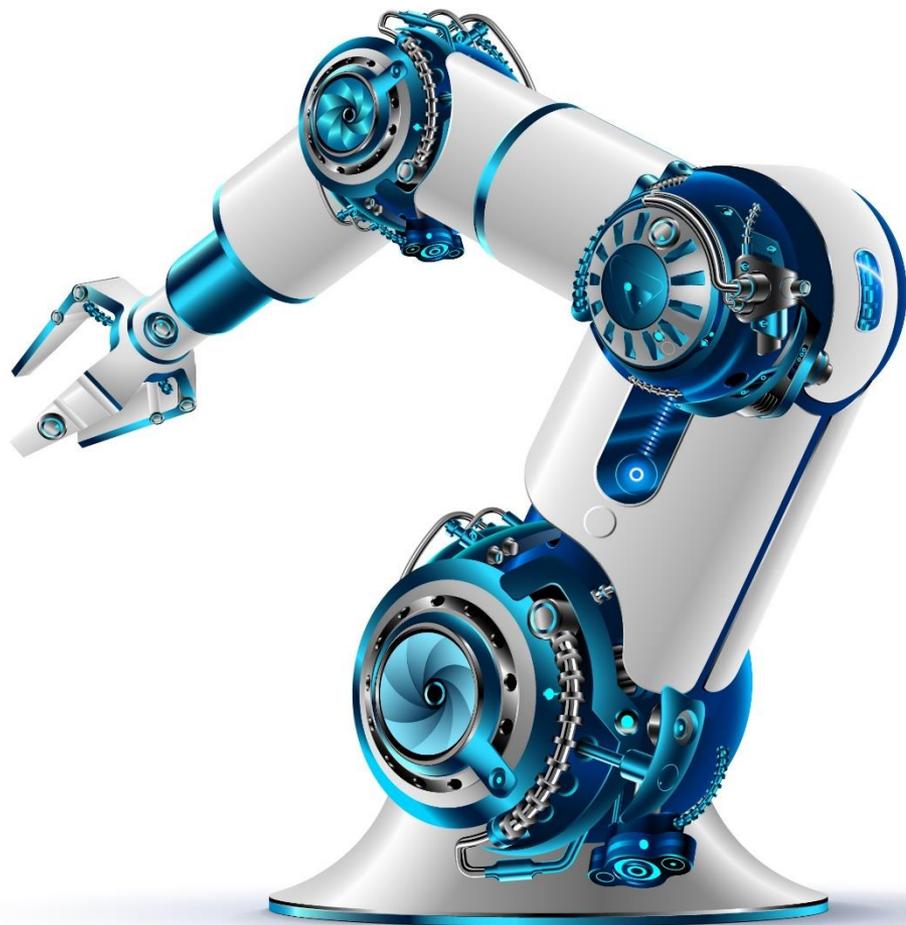
产业升级及研发驱动 10

3

热门城市工业园区 16

4

投资关注 25



集约利用

在环保要求趋于严格、
建设用地压缩的背景下，
土地集约利用趋势已经
形成

集约利用

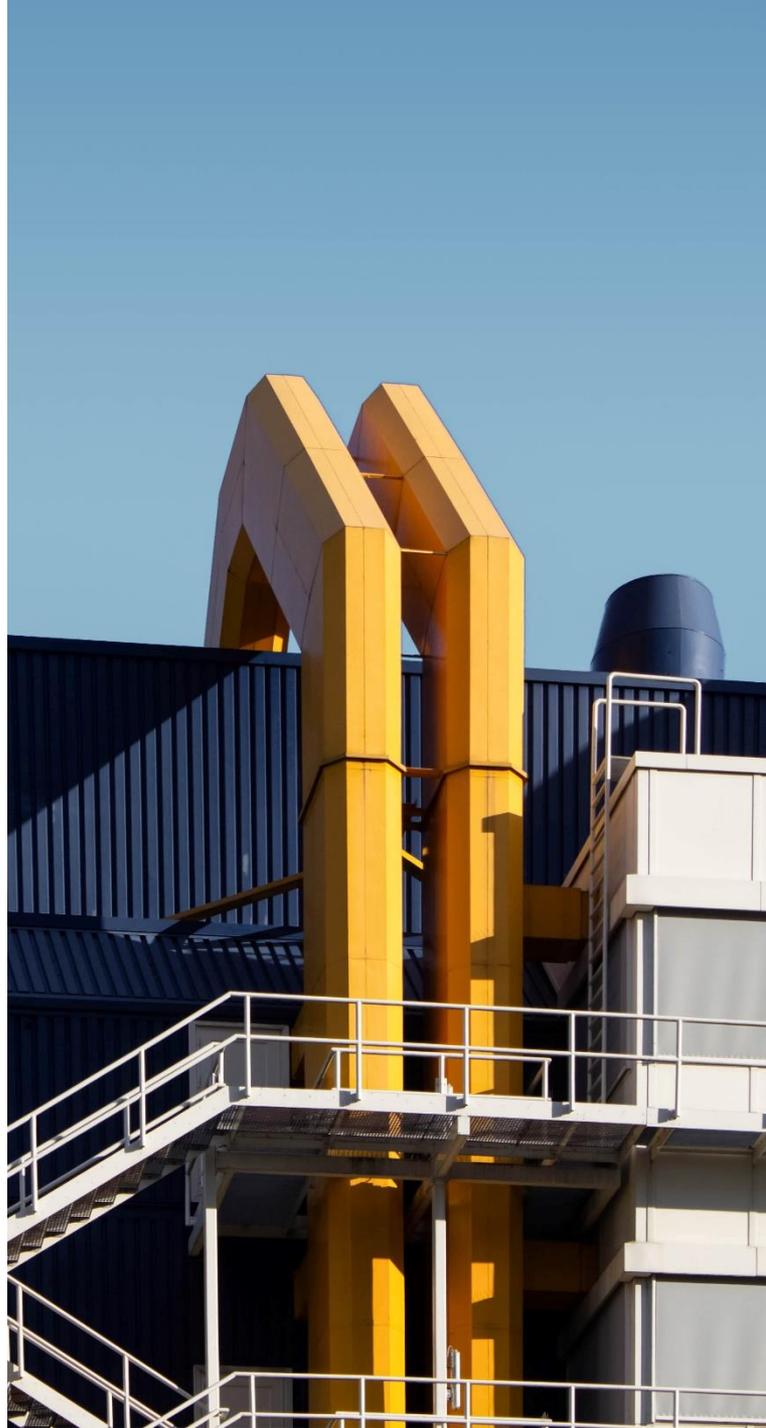
产业地产对应城市建设用地的M类土地，即工业用地。在环保要求趋于严格的背景下，M1地块（对居住和公共设施等环境基本无干扰和污染的工业用地）已成为核心城市最主要的新增供地形态。而对土地更加有效集约利用的要求，也使开发建设成本持续上升。

各地对产业用地的具体行政指引存在巨大差异，这为工业地产投资运营构成了一定门槛。例如，在2018年东莞推出新兴产业用地M0地块后，苏州、郑州、珠海等多个城市陆续推出此类地块的地方管理细则，但具体可以做怎样的物业形态，例如厂房是否可以分割销售，则需要进一步参考当地文件。

产城融合的大势下，工业园区开发

正呈现更新面貌。一方面，核心城市园区无论运营或是招商水平已愈发提升，并已通过探讨更多金融方式，实现可持续发展；另一方面，工业用地存量巨大，很多开发时间早，也意味着势必对抵消利用的存量地块重新加以利用。这也是一线城市工业用地的主要处理方式和趋势。

以上海为例，原有划分的“104、195、198”地块产业空间布局优化为“产业基地-产业社区-零星工业地快”。产业用地以空间规划为引导，向产业基地、产业社区集聚，新增产业项目原则上布局在产业基地、产业社区内。按照高质量产业发展标准，确定产业基地、产业社区外的规划保留零星工业地块。



产业用地类型

主要土地类型	相关背景	是否适合产业园开发
M1	一类工业用地，对居住和公共设施等环境基本无干扰和污染的工业用地	客户可满足需求
M2	二类工业用地，对居住和公共设施等环境有一定干扰和污染的工业用地	合适客户可满足需求
M3	三类工业用地，对居住和公共设施等环境有严重干扰和污染的工业用地	M3用地通常较为稀缺，多为化工地块，特定需求企业会有更高的税收承担能力
C65	在2011年上海市出台了《上海市控制性详细规划技术准则》（沪府办[2011]51号发），准则里提出增加科研设计用地（C65），希望对工业园区内的土地功能加以区分，避免土地收益流失。	可分割销售，地价相对便宜；允许定向供地，避免重新招拍挂风险
M0/Ma	2018年9月11日，东莞出台《东莞市新型产业用地（M0）管理暂行办法（下称办法）》，这也是全国第一个第一份明确针对M0的市级政策。根据这一文件张家港市出台《张家港市科创产业用地（M0）管理暂行办法》；昆山市出台《昆山市科创产业用地（Ma）管理办法》（试行）；	目前此类用地主要是国资平台/城投公司在开发管理，市场主体进入较少。同时，此类地块与旧改关系比较紧密，价格通常较高。
MX	2011年以来，南京推出了三类创新型产业用地“MX”主要面向生产研发类的企业，容积率要求是在1.5~4.0之间，可统筹配建不超过项目15%的配套服务设施。	过于强调创新和科研，偏向上海的C65，环评可能有问题

工业用地开发趋势

1. 政府供地紧缩

节约集约利用土地，并且严格实行规划、管控、开发等。
 苏州市：低于5,000万元的新建工业项目或企业，原则上不再单独供地；北京市：用地可出租，不得转让，不得整体或分割销售；广州市：达产后每年对土地用地进行评估，对不达预期的，政府有权提前收回用地。

2. 土地弹性出让

对于国家、省重大产业项目、战略性新兴产业项目等，需经政府认定后，适当放宽年限；以转让方式取得的，使用年限要减去原土地使用者已使用的年限；以划拨方式取得的，除法律、行政法另有规定外，没有使用期限的限制；在年限到期前一年提前续约，否则国家有权无偿收回包括建筑物在内的土地使用权。

中国主要城市工业用地使用年限

城市	土地使用年限
全国大部分城市	不超过50年
苏州、杭州	原则上不超过30年
广东全省、北京、上海、 济南、临沂、成都	原则上不超过20年
无锡、南通、嘉兴	土地出让年期与评审结果相挂钩的弹性出让机制：50年、30年、10+N、5+N

来源：第一太平戴维斯整理

工业用地开发趋势

3. 全生命周期、监管协议

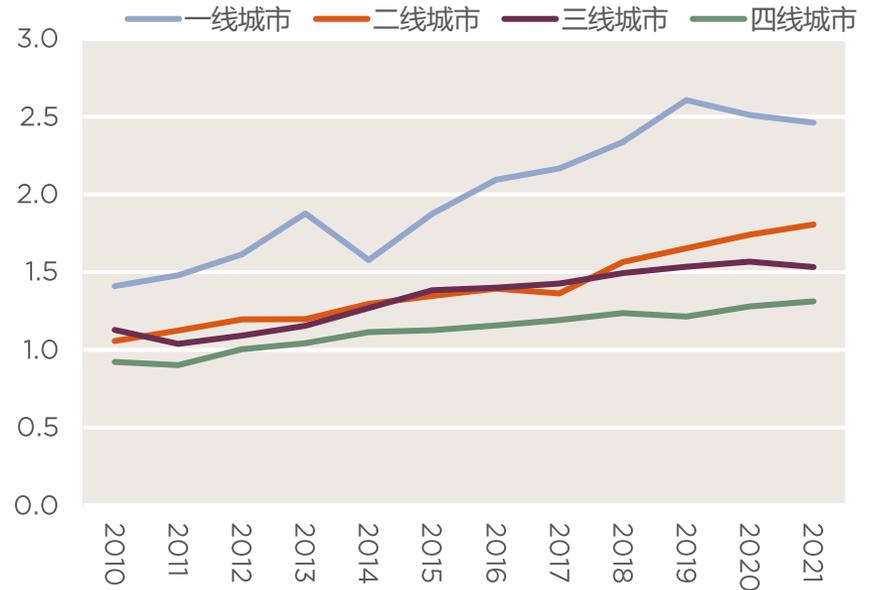
土地全生命周期经历了土地储备、供应、建设、投产管理等多个阶段。为加强工业用地盘活开发管理、保障项目持续运作，多城市以土地出让合同为平台，对项目在用地期限内的利用状况实施全过程动态评估和监管。实际操作中，由于土地出让至绩效评估*至少需要五年时间，较长时间跨度及期间信息统筹溯源等需要监管部门建立完整的评估体系，适时引入数字技术帮助管理者及时准确做出决策。

4. 容积率提升

自2010年起，二、三、四线城市容积率呈现稳定上涨，最高可达到1.8。一线城市的容积率在2014年经历下幅后，自2015年起实现稳定上涨，最高可达到2.6。

在上海市规划资源局在2020年发布的《关于加强容积率管理全面推进土地资源高质量利用的实施细则》中，规定工业用地容积率一般不低于2.0，通用类研发用地容积率不低于3.0。

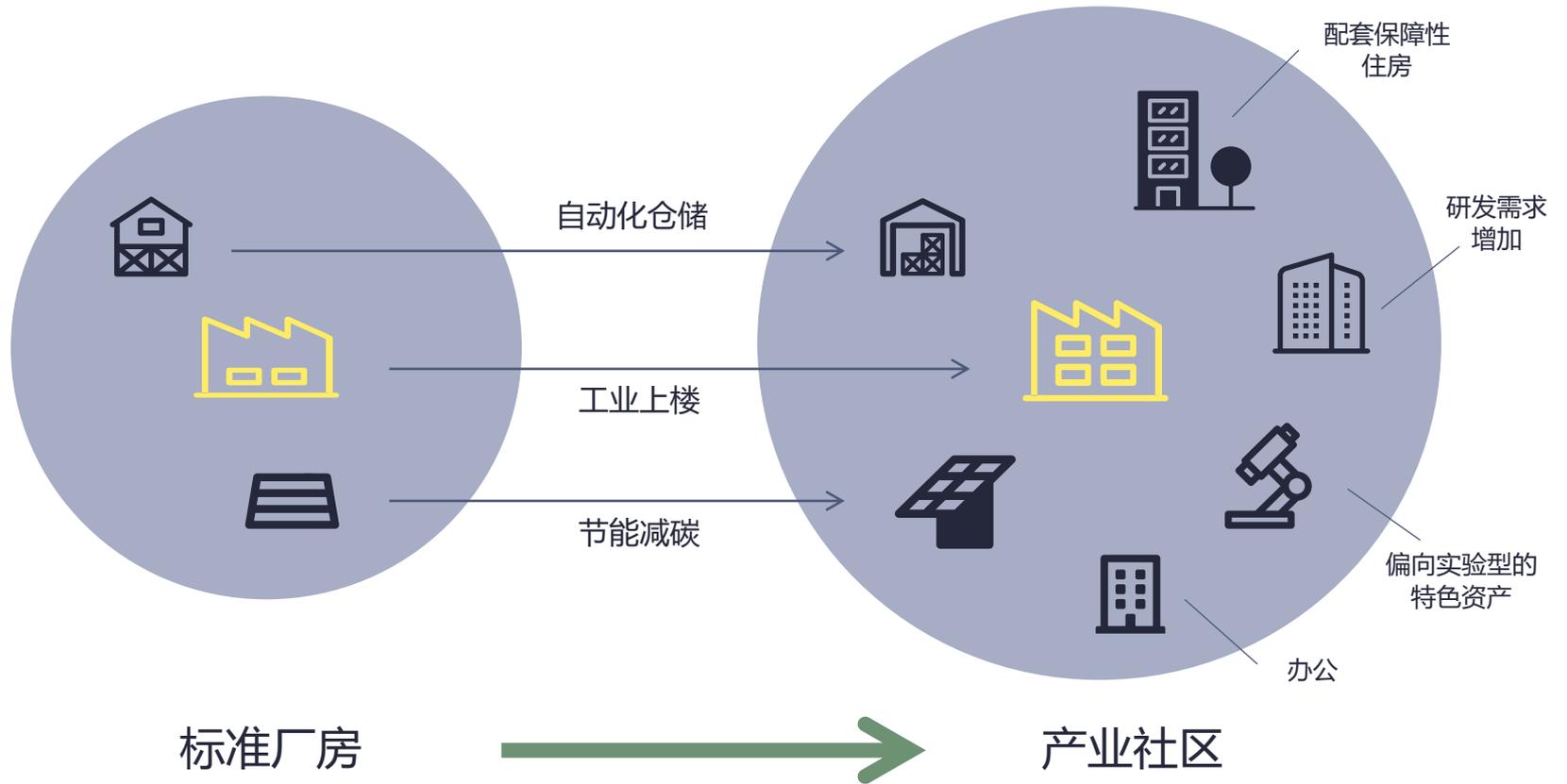
中国各线城市工业用地容积率



来源：中国指数研究院，第一太平戴维斯研究部

*绩效评估包含：项目竣工后的投入评估、项目达产后的产出评估、项目正常运营后的过程评估（包括项目业态、税收等）以及项目使用年期到期前的续期评估。

产业结构变化推动传统工业园区加速转型：厂房及仓储空间利用效率更高之余，专注研发办公、以及配套人才公寓等增强竞争力。





因势而变

制造业升级转型迫在眉睫，
产业地产运营需要搭建更
加完备的产业链平台，形
成专业聚合竞争力

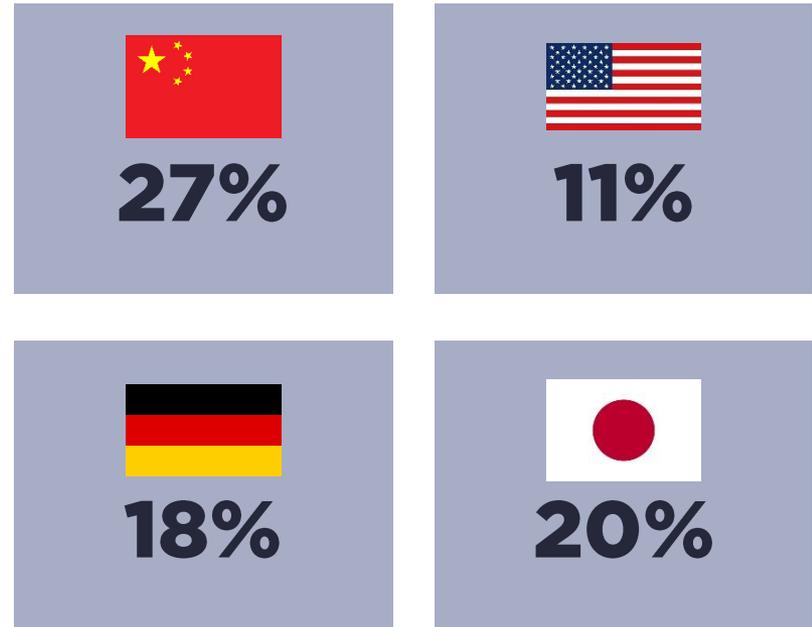
中国制造升级：如火如荼

制造业是工业地产的主要终端用户。近两年，受疫情及全球政治环境变化影响，各主要国家均在重新思考制造业，尤其是高端制造的产业链布局。以半导体产业为例，在2022年美国、日本分别通过了“2022年美国创新与竞争法案”、“半导体援助法”等，皆旨在鼓励本土半导体产业的研发与生产制造，建立健全半导体产业链。为打破区域垄断的产业链分布，中国亦在发力处于落后位置的半导体前端设备及芯片设计赛道。

制造业目前占中国国内生产总值比重在2020年降至26%的历史低点，随后持续回升，2022年上半年进一步升至29%，侧面体现中国制造对国民经济的重要性及国际市场竞争力依然具备较强实力。

尽管如此，中国制造业面临的转型挑战依然严峻。工业地产近年成交活跃的背后，也体现了低附加值、劳动密集型的传统制造业面临的困境。诸如纺织服装、老旧过时的机械设备生产线在面临更严格的环保要求下，已难以在国际竞争立足。而新兴产业则往往有新的特定的软硬件需求，亟需运营方积极应对。

制造业增加值占GDP比重，2021



来源：第一太平戴维斯研究部整理

近十年来中国工业研发支出大幅增加

在过去的十年时间里，中国研发支出大幅增加，在2021年达到了2.8万亿人民币，相当于GDP的2.44%，接近全球水平。相较2011年的1.84%有所上升。

在各国，研发支出的增速通常维持或超过经济水平的增长，中国在这方面仍然有很大的进步空间。目前中国的研发支出占GDP比重仍然落后于韩国（4.8%），美国（3.5%），日本（3.3%）和德国（3.1%）。

目前，中国在医药等新兴领域产业升级的需求巨大。加强研发投入有望加速目前进口依存度较高领域的产业升级，这不仅有助于降本增量，更有助于相关产业上下游的协同发展。

地区来看，作为大湾区及长三角的核心省份，广东（人民币4,002亿）和江苏（人民币3,439亿）研发经费投入在2021年位居全国前列。北京（人民币2,629亿）和上海（人民币1,820亿）则在强度方面最高，研发投入占GDP比重分别达到了6.53%及4.21%。

计算机、通信和其他电子设备制造业的研发支出占到了总研发支出的20.4%，是占比最大的一个分支。然而近年来，仪器仪表、制药及运输分支的研发支出增长幅度最大，2021年分行业规模以上工业企业研发投入强度（支出与增值的比率）位居前列。

行业	2011	2021
运输设备	1.25%	3.35%
仪器仪表	1.62%	3.21%
医药	1.46%	3.19%
专用设备	1.40%	2.77%
电子设备	1.48%	2.43%
其他制造业	0.34%	2.34%
通用设备	1.01%	2.27%

来源：国家统计局，第一太平戴维斯研究部

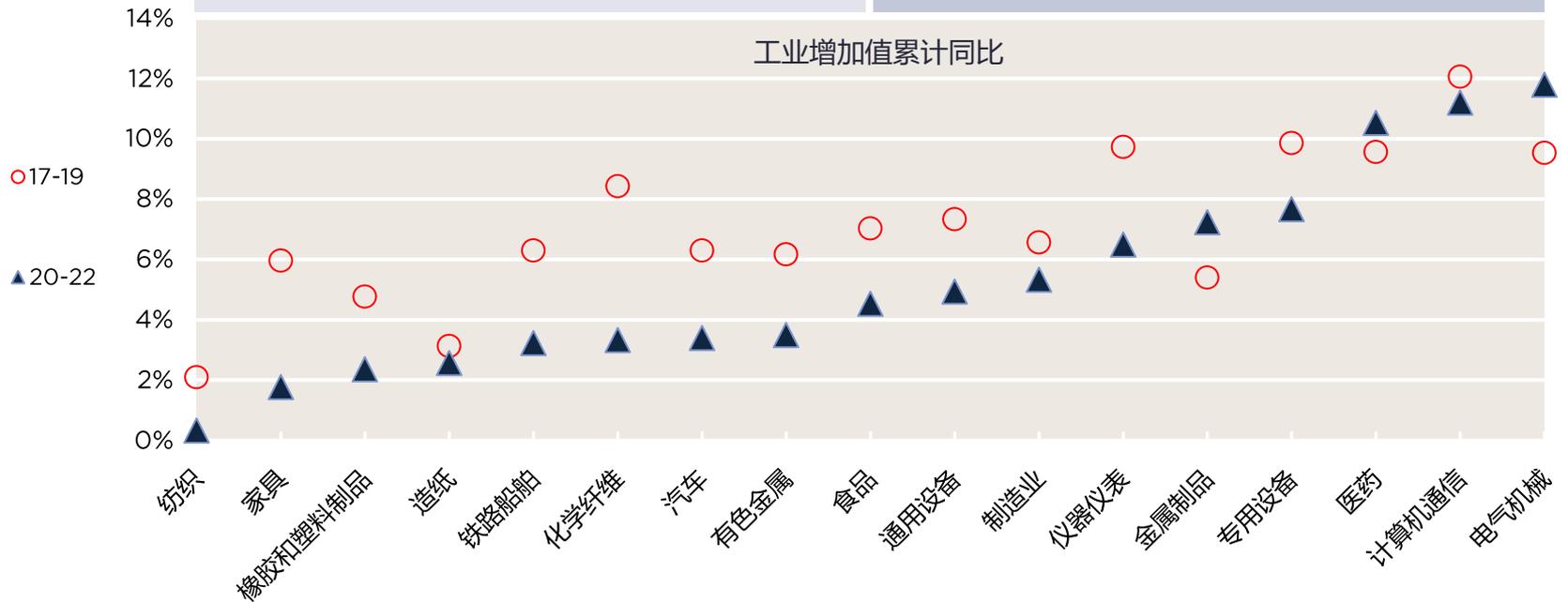
高端装备制造、医药、计算机通信将成为中国制造的升级焦点

作为产业物理载体的工业地产在集约用地及产业升级的推动下也在谋求转型升级。诸如京西产业园、苏州工业园区等都不乏转型成功的案例。

工业地产升级不限于单纯的老旧厂房改造、聚焦于纯生产端，而是在产业升级的背景下愈发重视研发、办公及生活服务等配套需求。

在研发强度及专业人才要求更高的战略性新兴产业、高新技术制造等行业，工业增加值在2020前后均保持较高增速，体现了更强的韧性和发展潜力。

在细分领域内，新能源汽车、集成电路以及医药、计算机通信等行业无论产值、资本市场表现以及实际扩张需求均好于整体市场水平。



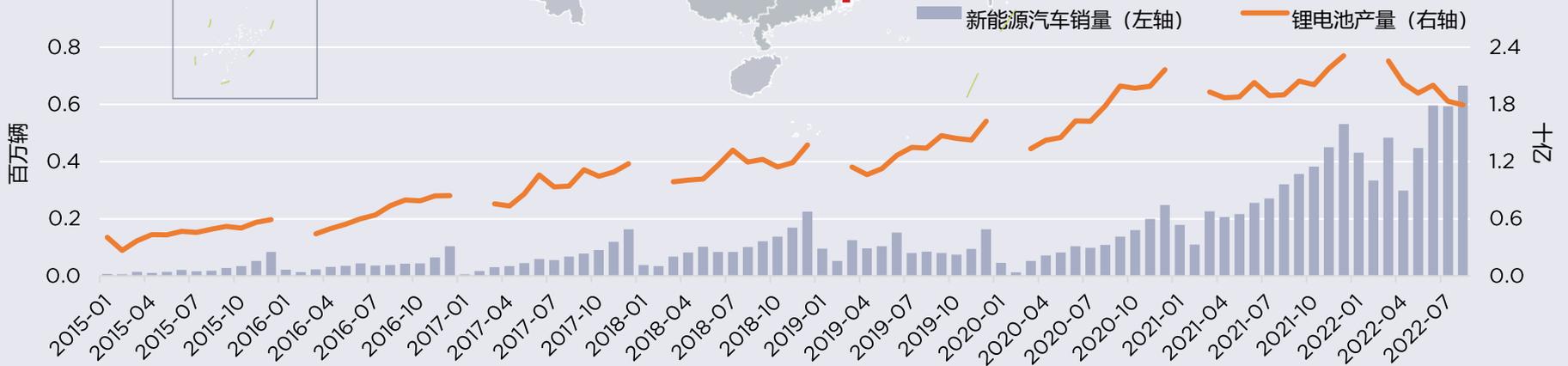
来源：国家统计局，第一太平戴维斯研究部

案例：新能源汽车及锂电池

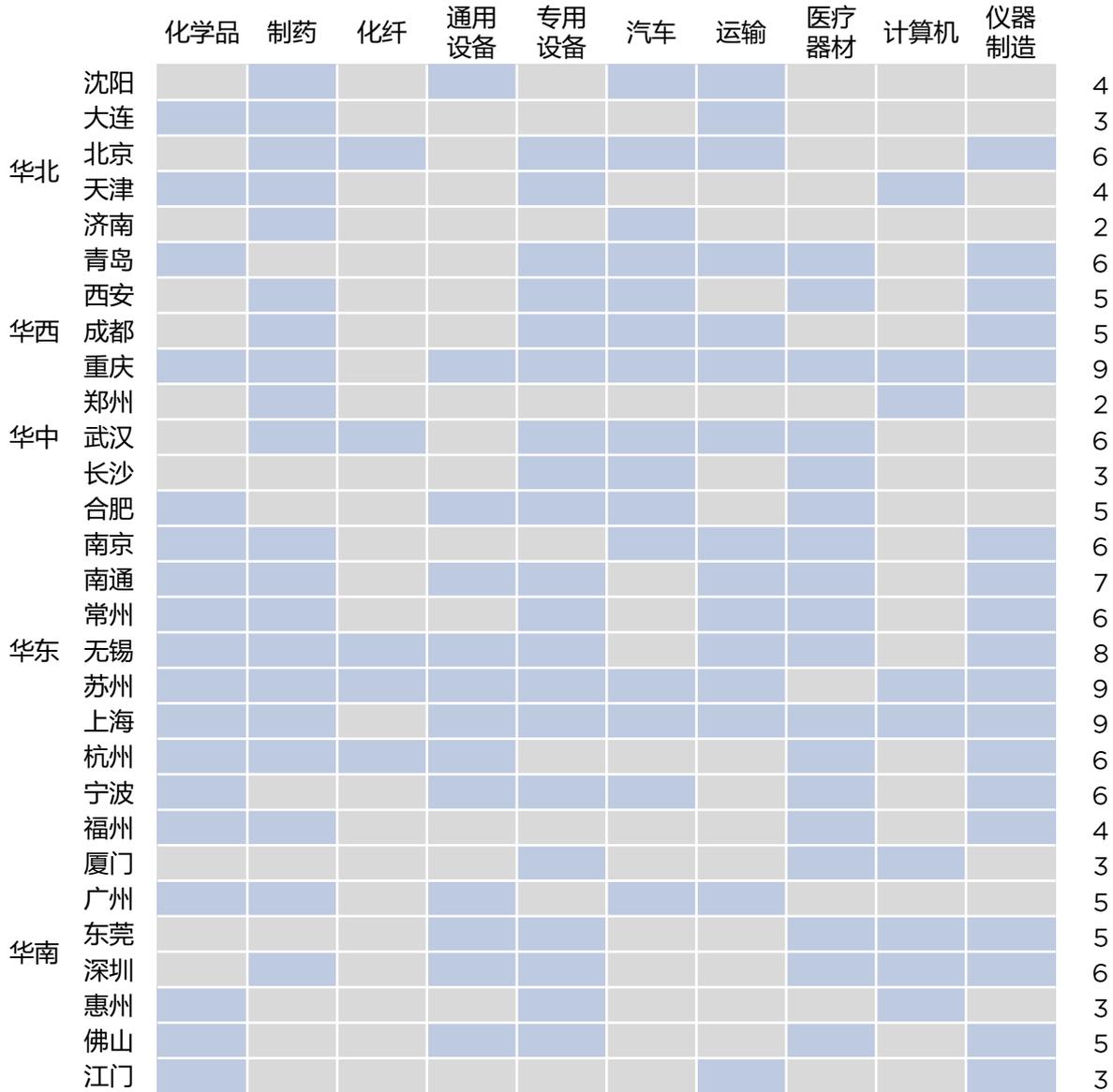
- 宁德时代电池生产基地
- 比亚迪电池生产基地

可持续发展、双碳等理念依然成为了全球应对气候变化及能源危机的共识。在产业升级的当下，受益于政府补贴及消费需求，新能源汽车及其上下游链条上的储能设备等行业在近五年来迎来了迅猛发展期。

2015-2021年间，中国新能源汽车销量及锂电池产量复合年增长率分别达到了51.4%及26.8%。

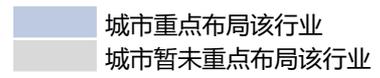


来源：国家统计局，公司公告，第一太平戴维斯研究部



中国主要城市先进制造业布局

新能源汽车、高端装备制造等高新技术战略及经济引领性行业增速迅猛，使得坐拥上下游产业集群优势的长三角、大湾区等区域工业地产在近年来进入新一轮的蓬勃发展期。



来源：第一太平戴维斯研究部

A close-up photograph of a person's hands using a grinding tool on a metal rod. The scene is filled with a dense spray of bright, golden sparks that catch the light, creating a bokeh effect in the background. The overall color palette is a mix of cool blues and greys from the metal and background, and warm oranges and yellows from the sparks.

热门城市

五大经济区域热门工业
城市简析

上海

- 上海市工业土地供应非常紧张，目前有些园区政府通过调研园区内企业的经营情况，收储一些闲置的工业用地然后再重新招拍挂出让给有意向的客户
- 在2015年上海市开始执行工业用地土地年限弹性出让机制及土地全生命周期管理；土地年限分为20年及50年土地（重大项目可申请50年）



编号	工业园区	租金 (人民币每平方米每月)		平均地价 (万元/亩) (20年使用年限)
		最低	最高	
1	宝山工业园区	37.0	45.0	85.0
2	嘉定工业园区	37.0	43.0	82.0
3	青浦工业园区	37.0	45.0	88.0
4	松江经济技术开发区	43.0	46.0	102.0
5	莘庄工业园区	46.0	56.0	108.0
6	外高桥自由贸易区	46.0	52.0	-
7	康桥工业园区	50.0	56.0	116.0
8	南汇工业园区 (金桥南工业区)	36.0	45.0	90.0
9	临港产业区	40.0	54.0	95.9
10	上海湾区高新技术产业 开发区 (原金山工业区)	36.0	42.0	88.0
11	奉贤工业园区	33.0	42.0	92.0
全市平均		40.1	47.8	94.7



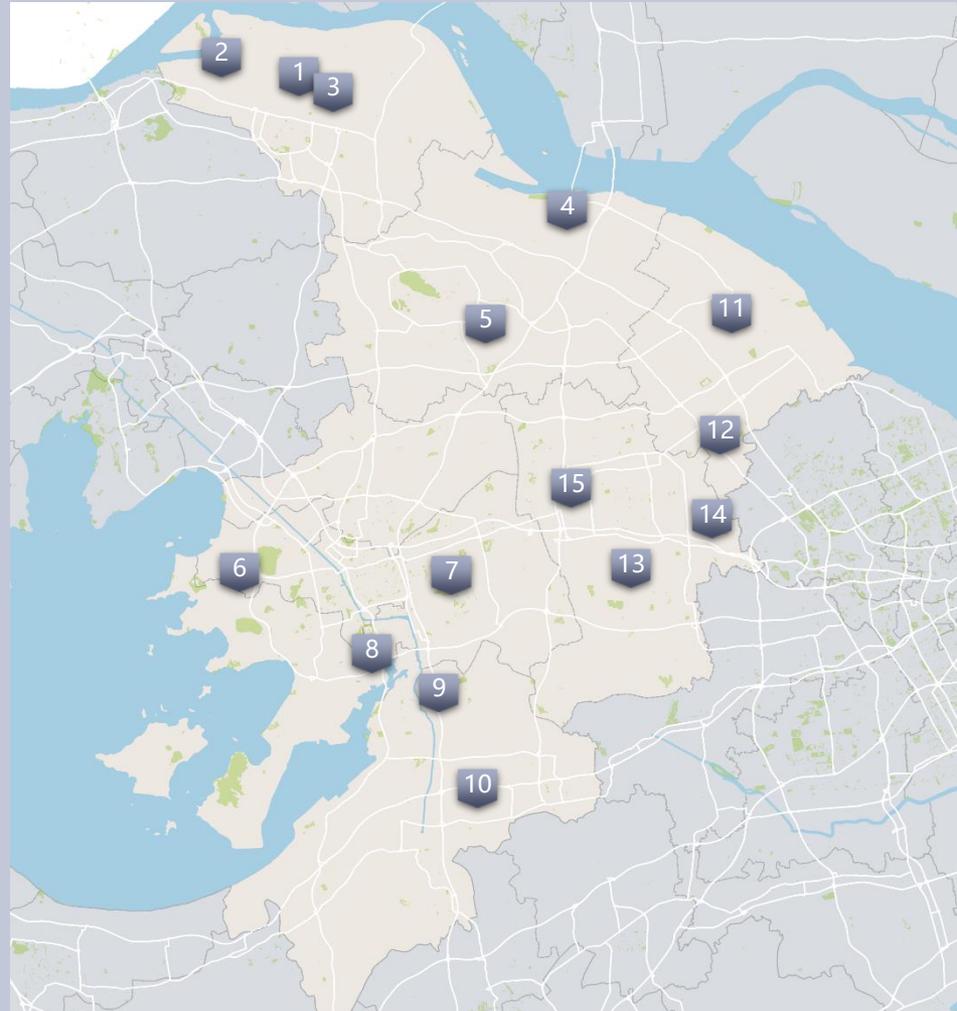
来源：中国指数研究院，第一太平戴维斯研究部

苏州

- 工业土地供应非常紧张
- 2021年苏州规模以上工业总产值超4万亿元，居全国首位
- 苏州市区2020年已开始执行土地年限弹性供应，分为30年及50年
- 苏州市有些地级市2020年开始执行江苏省农村集体经营性建设用地入市试点工作，例如常熟市等



编号	工业园区	租金 (人民币每平方米每月)		平均地价 (万元/亩)
		最低	最高	(50年使用年限)
1	张家港经济技术开发区	18.0	27.0	31.5
2	张家港保税区	18.0	27.0	50.0
3	张家港高新区	21.0	25.0	32.0
4	常熟经济技术开发区	24.0	30.0	45.0
5	常熟高新区	24.0	32.0	45.0
6	苏州高新区	36.0	42.0	32.0
7	苏州工业园区	40.0	57.0	35.0
8	吴中经济技术开发区	30.0	45.0	22.4
9	吴江经济技术开发区	30.0	38.0	30.0
10	吴江汾湖经济开发区	25.0	33.0	27.0-30.0
11	太仓港经济技术开发区	28.0	32.0	23.0
12	太仓高新区	28.0	35.0	23.0
13	昆山德国工业园	30.0	38.0	22.4
14	昆山经济技术开发区	30.0	42.0	22.4
15	昆山高新区	30.0	42.0	22.4
全市平均		27.5	36.3	33.8



来源：中国指数研究院，第一太平戴维斯研究部

北京

- 工业土地供应非常紧张
- 禁止分割销售厂房、研发楼等，疏解非首都功能对落户企业质量提出了更高要求



编号	工业园区	租金 (人民币每平方米每月)		平均地价 (万元/亩) (50年使用年限)
		最低	最高	
1	亦庄经济技术开发区 (国家级)	27.0	55.0	110.7
2	通州区	25.0	45.0	59.5
3	房山区	28.0	36.0	105.8
4	大兴区	27.0	45.0	81.8
5	怀柔区	30.0	39.0	133.7
6	密云经济开发区	27.0	39.0	60.3
7	平谷区	24.0	33.0	68.0
8	顺义区	30.0	48.0	108.3
全市平均		27.3	42.5	84.9

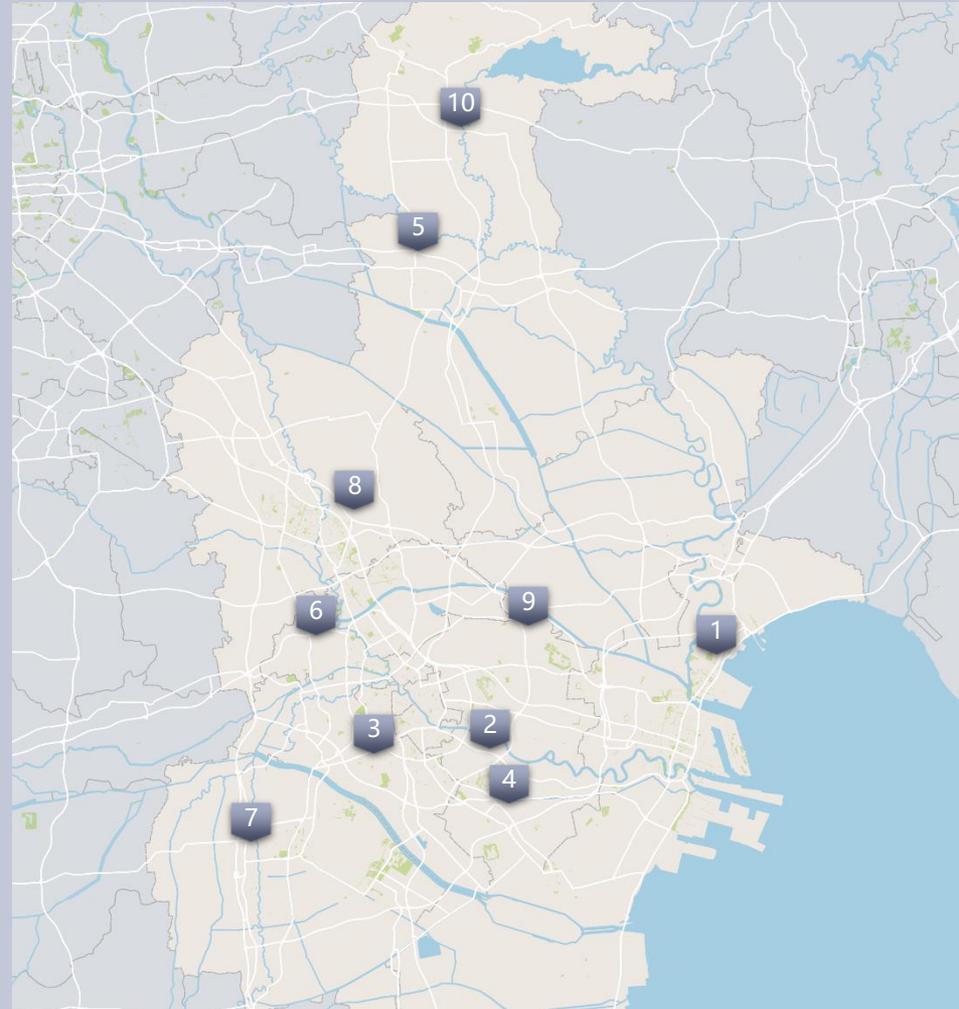


天津

- 土地供应相对比较紧张
- 2020年开始放松厂房分割销售政策，需要产业监管协议



编号	工业园区	租金 (人民币每平方米每月)		平均地价 (万元/亩) (50年使用年限)
		最低	最高	
1	滨海新区	15.0	39.0	65.8
2	东丽区	18.0	27.0	42.8
3	西青区	21.0	30.0	62.7
4	津南区	18.0	24.0	53.3
5	宝坻区	15.0	21.0	44.4
6	北辰区	18.0	30.0	52.7
7	静海区	12.0	18.0	47.3
8	武清区	15.0	36.0	51.0
9	宁河区	15.0	21.0	34.9
10	蓟州区	15.0	18.0	30.2
全市平均		16.2	26.4	48.5



广州

- 工业土地供应紧张
- 近年来广东推进三旧改造，盘活存量，新增建设用地较少
- 广州市推动M0灵活用地政策，明确了产业用房分割转让细则及退出机制



编号	工业园区	租金 (人民币每平方米每月)		平均地价 (万元/亩) (50年使用年限)
		最低	最高	
1	南沙区	18.0	20.0	106.9
2	增城区	15.0	24.0	62.2
3	从化区	18.0	30.0	45.8
4	花都区	18.0	24.0	78.4
5	番禺区	20.0	24.0	172.2
6	黄埔区	22.0	33.0	83.5
7	荔湾区	20.0	24.0	601.0
全市平均		18.7	25.6	108.3

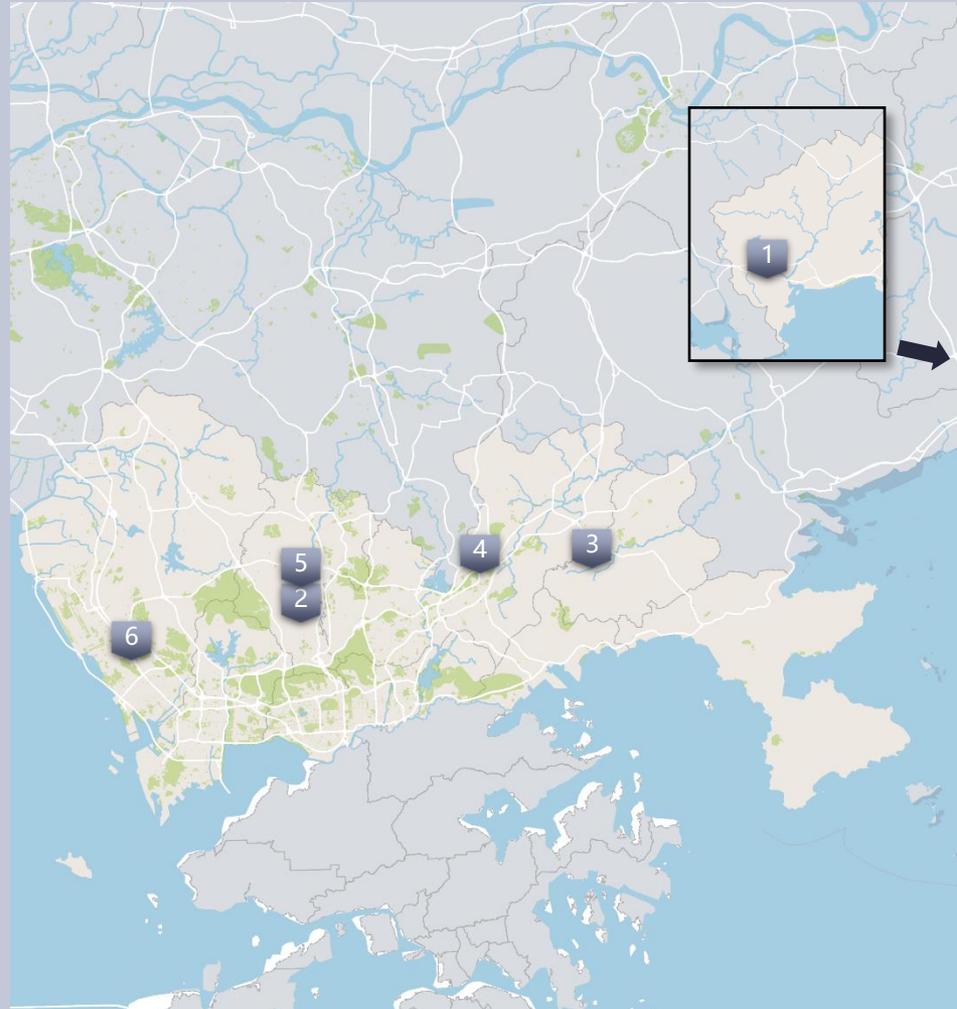


深圳

- 工业土地供应非常紧张
- 推动M0灵活用地政策，出让方式供应的重点产业项目用地不得转让



编号	工业园区	租金 (人民币每平方米每月)		平均地价 (万元/亩) (30年使用年限)
		最低	最高	
1	深汕特别合作区	15.0	20.0	38.6
2	光明区	35.0	45.0	129.3
3	坪山区	25.0	35.0	168.3
4	龙岗区	50.0	60.0	308.7
5	龙华区	50.0	65.0	312.3
6	宝安区	35.0	50.0	164.5
全市平均		35.0	45.8	186.9

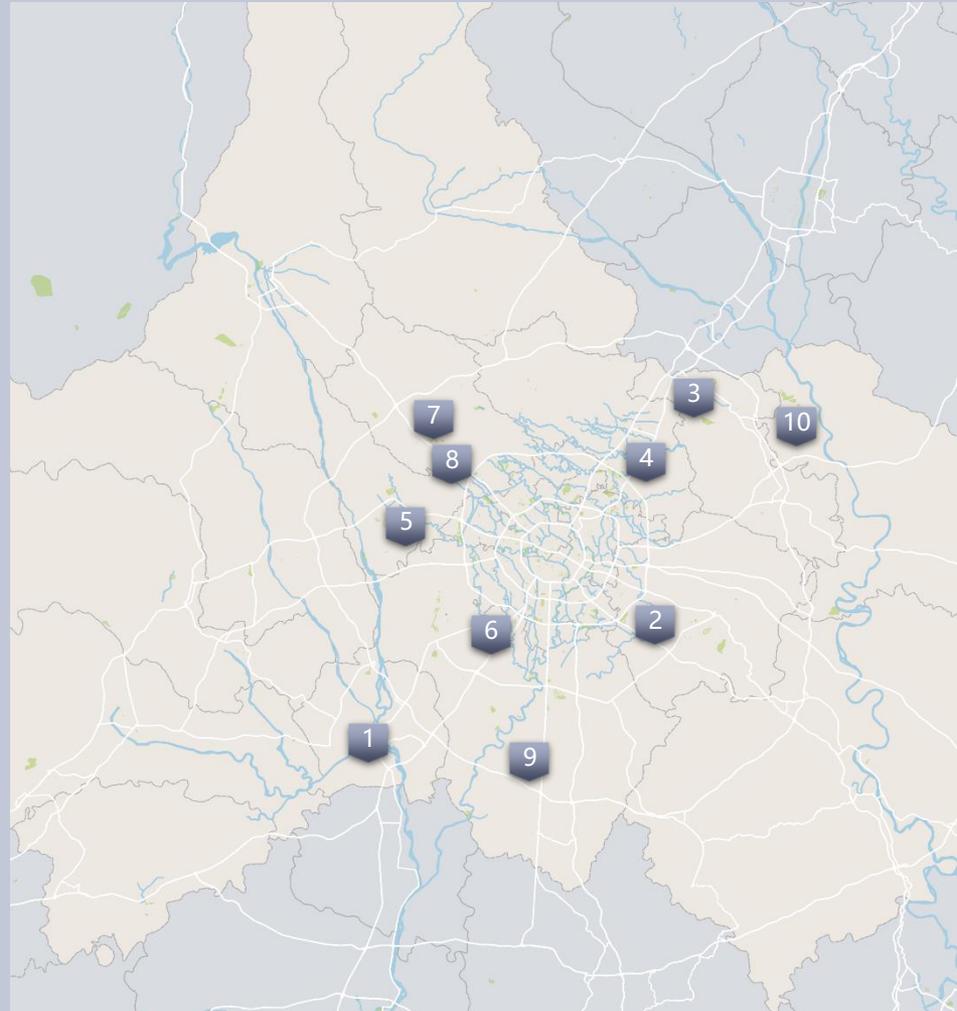


成都

- 土地供需较为平衡
- 成都自2017年下半年开始实行“弹性用地”政策，各区工业用地基准地价与现行政策颁布的指导价基本一致



编号	工业园区	租金 (人民币每平方米每月)		平均地价 (万元/亩) (20年使用年限)
		最低	最高	
1	新津区	17.0	25.0	15.1
2	龙泉驿区	25.0	30.0	40.0
3	青白江区	18.0	26.0	32.0
4	新都区	24.0	28.0	40.0
5	温江区	20.0	28.0	35.0
6	双流区	26.0	33.0	42.0
7	郫都区	26.0	30.0	38.0
8	高新西区	25.0	32.0	36.0
9	天府新区	19.0	24.0	32.0
10	金堂	18.0	24.0	25.0
全市平均		21.8	28.0	33.5



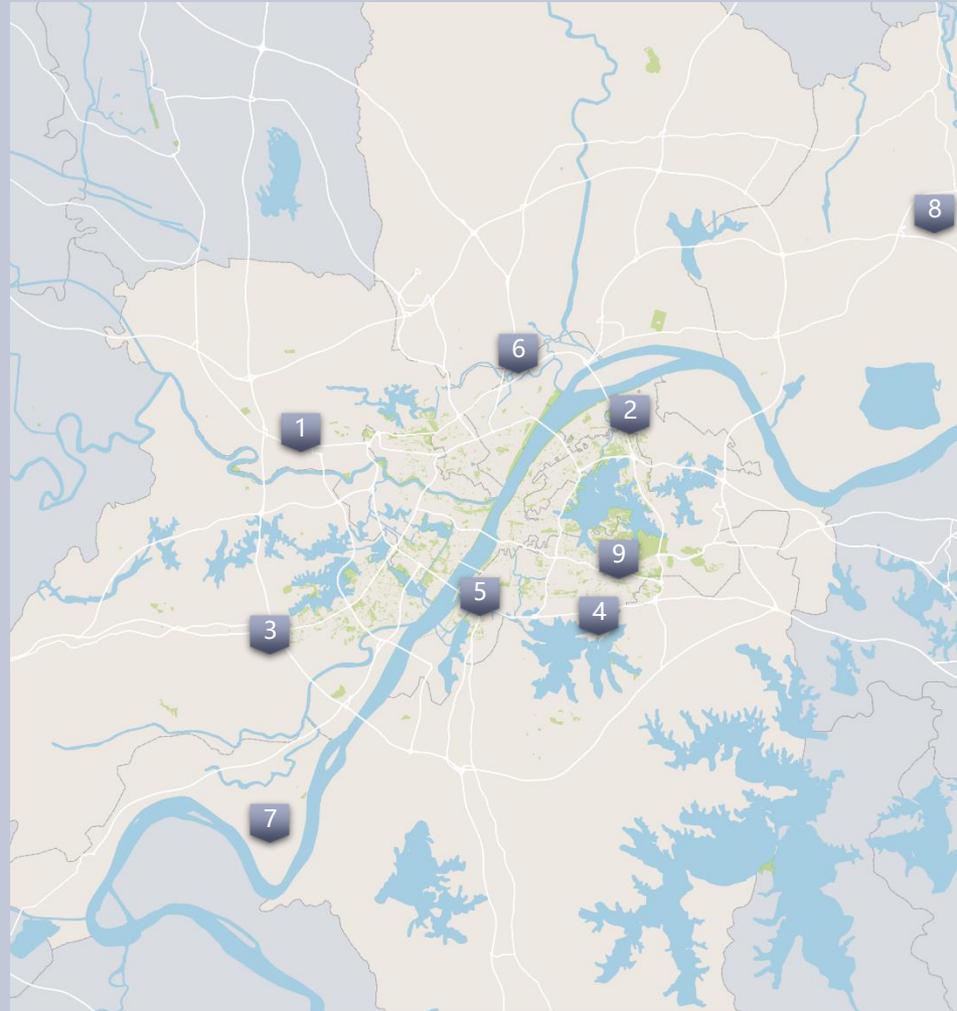
来源：中国指数研究院，第一太平戴维斯研究部

武汉

- 土地供应较为充足，但供应区域比较偏
- 光谷工业类项目无法分割销售，其他板块要求相对较少
- 2021年初出台文件在东湖高新、长江新区等区实施推广M0用地，但实际推进较慢。



编号	工业园区	租金 (人民币每平方米每月)		平均地价 (万元/亩) (50年使用年限)
		最低	最高	
1	东西湖区	12.0	30.0	31.7
2	青山区	13.0	18.0	65.9
3	蔡甸区	12.0	27.0	21.3
4	江夏区	21.0	30.0	33.0
5	洪山区	18.0	30.0	53.4
6	黄陂区	15.0	27.0	27.8
7	汉南区	12.0	15.0	24.4
8	新洲区	10.0	18.0	35.7
9	东湖高新	25.0	40.0	37.0
全市平均		15.0	26.0	36.6



来源：中国指数研究院，第一太平戴维斯研究部

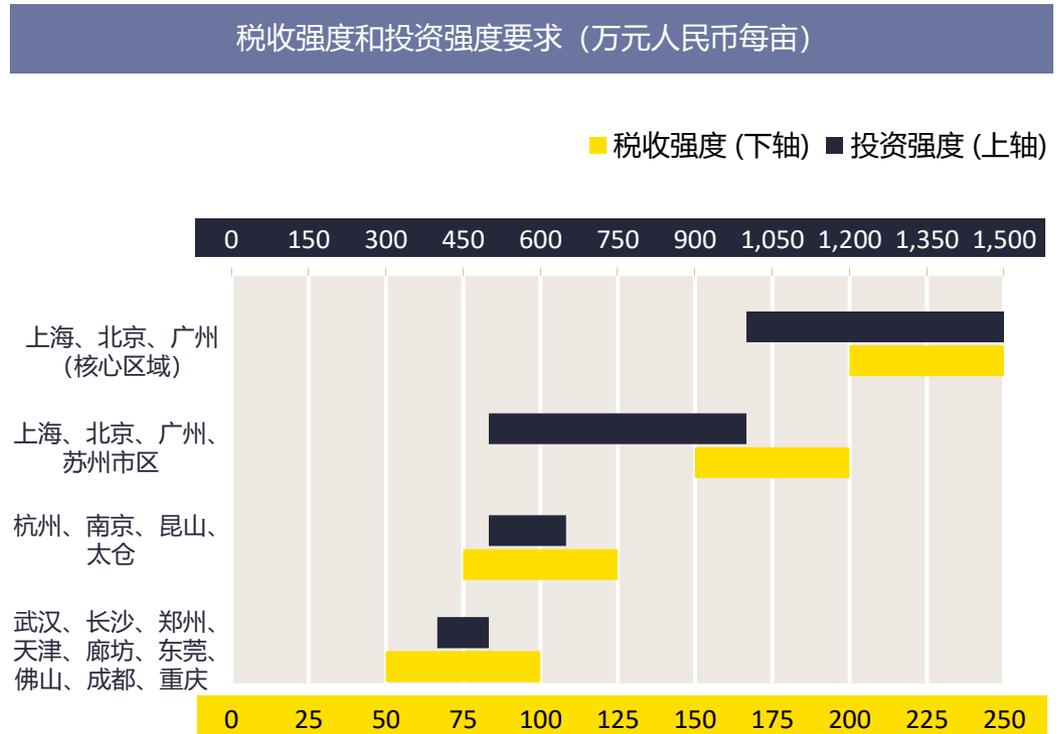


投资关注

产业升级及相对可观的
回报率受到投资者追捧

在热门工业节点城市，目前政府对于工业类项目通常有一定的税收强度和投资强度要求

政府对工业用地监管趋严，包括更为严格的环评标准或碳排放限制，或要求产业集群升级。过去几年监管对最低缴税及投资门槛有明晰的规定，一般与设施规模、与城市群核心距离及经济水平相关。该举措在增加税收的同时迫使一些低附加值产业迁出，为产值更高的企业让出空间。一线城市更为中心的区位，要求投资强度可达每亩1,500万元人民币，同时每亩税收超过人民币200万元。



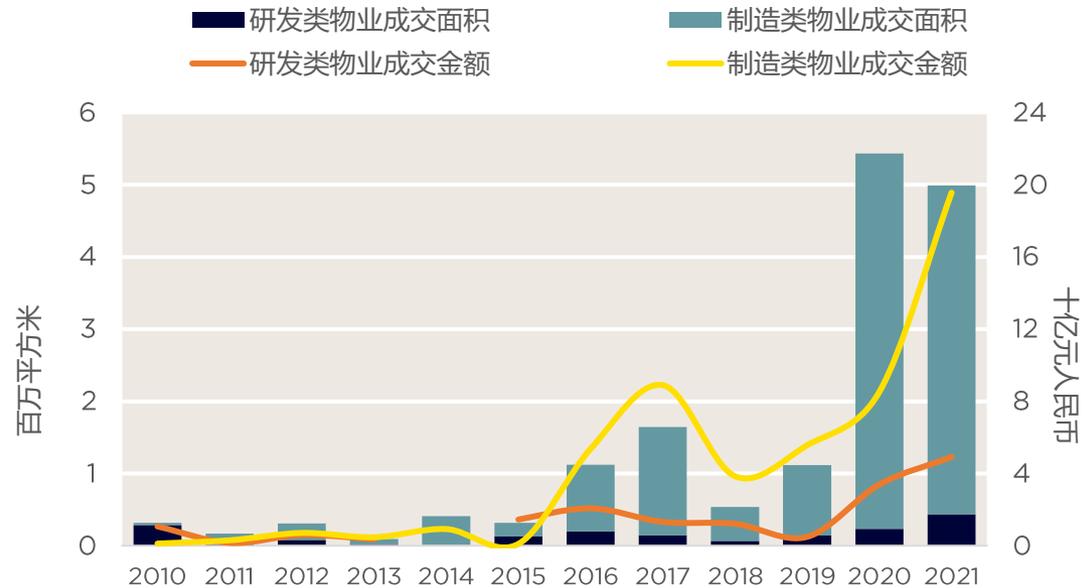
来源：第一太平戴维斯研究部

相关大宗资产成交近两年急剧上升

在全球制造业由离岸向近岸转移的趋势下，中国制造仍凸显了极强的竞争力，高新技术制造成为亮点。2022年上半年，高技术产业实际使用外资同比增长33.6%；高新技术产品出口同比增长6.5%。

中国投资级别的工业资产在近五年来多由国资开发商和境外资本主导。随着制造业升级带来的稳定需求，工业资产交易在2020年以来呈现强劲增长。传统房企的转型需求叠加工业资产投资回报的显现，在近两年吸引部分境内投资者和开发商开始进入或拓展在工业地产领域的版图，呈现出投资多样化的局面。

中国制造及研发类工业资产成交



与传统资产比较，工业园区更具回报率优势

截至2022年6月，一线城市工业园区核心型投资净市场回报率约为5.0%-5.5%，与同期十年期国债利率相比，存在约2个百分点的利差，相较传统办公及商业资产，具备较明显的收益率优势。

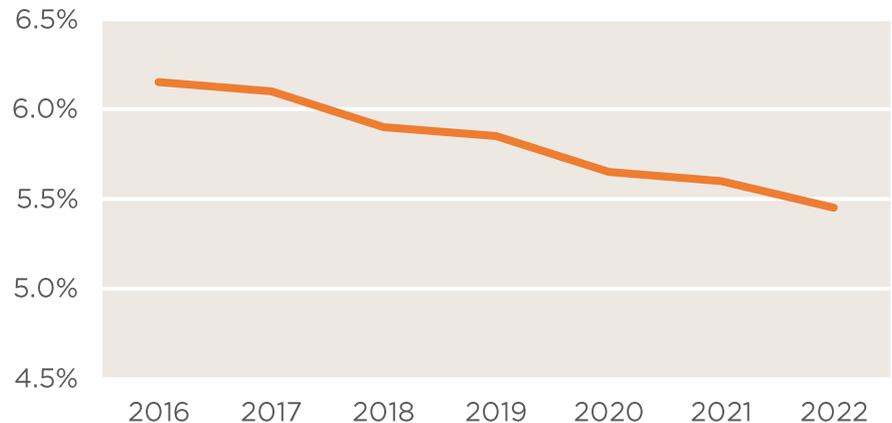
不同物业资产市场净回报率来看，一线城市甲级写字楼及核心购物中心约为4.0%-5.0%，核心街铺约为3.5%-4.5%。考虑到工业资产相较传统资产在税金、主营成本及其他费用等成本上更具优势，使得工业资产获得相对更高的回报率。

基础设施公募REITs的推出，丰富了工业园区融资和退出渠道，有利于园区开发商及运营商更为积极盘活存量资产，扩大投资规模，构建更为可持续的园区发展生态，实现全生命周期管理。截至2022年9月，共计已有6单工业/产业园公募REITs上市，其中包含全国首单获批的民营园区产品：国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金。

十年期国债收益率

2.78%*

一线城市工业园区核心型投资净市场回报率



来源：第一太平戴维斯研究部

*十年期国债收益率为2022年9月30日数据

退出方式日益多元



1. 股权转让

作为当前工业园区最常见的退出方式，大宗交易整售有着交易透明度高、方式成熟的优势，完成交易需要政府支持。



2. REITs上市

工业园区公募REITs收益稳健，补充了园区资产退出渠道缺乏的难题，为园区开发与投资提供了可持续经营路径。



3. 分割销售

近年来各地政府对于可分割销售工业厂房以及可分割销售最小面积下调等规则更为吸引对厂房面积要求较小的中小企业参与，亦使得业主有更为多元的退出方式。



基础设施公募REITs

项目	基金经理	基金年限	股东占比				预计现金流分派率	
			自持	战配	机构	零售	2022.7-12F	2023F
临港创新智造	国泰君安	43	20.0%	35.0%	31.5%	13.5%	5.33%	5.41%
东久新经济	国泰君安	45	20.0%	45.0%	24.5%	10.5%	4.74%	5.25%

中国长年累积的制造业基础拥有庞大的工业园区载体，其中不乏稳定运营的成熟制造业资产。稳定的高出租率及租金涨幅预期为此类公募产品提供了长期增长保障。

随着2022年10月13日国泰君安临港创新产业园REIT上市交易，目前已上市的基础设施公募REITs数量已达19只（产业园区为底层资产的共6只）。临港创新智造及东久新经济则为两单以生产制造资产为底层公募产品。

两只产品在招股说明中的预期现金流分派率在4.74%-5.41%间，与一线城市工业园区核心型投资净市场回报率相仿。

入池资产				
临港创新智造	开始运营时间	总建面 (平方米)	出租率 (%)	评估价值 (万元)
临港奉贤智造园一期	2013.11	40,799	100%	26,000
临港奉贤智造园三期	2017.6	72,900	99%	47,000
合计/平均		113,699	99%	73,000
东久新经济	开始运营时间	总建面 (平方米)	出租率 (%)	评估价值 (万元)
东久（金山）智造园	2016.6	85,574	100%	44,500
东久（昆山）智造园	2017.12	78,673	100%	41,200
东久（无锡）智造园	2017.12	83,610	100%	41,500
东久（常州）智造园	2015.8	36,077	100%	10,400
合计/平均		283,934	100%	137,600

趋势

自主创新、可持续实践与需求变化



1. 双碳背景下的工业园绿色发展

中国发布工业绿色发展五年计划，助力工业地产行业变得“更绿”，预计未来能源有效性上表现突出的项目会获得投资者更多的关注，也为一些陈旧物业带来较大压力。

2. 自主创新及国家安全

近年来地缘政治动荡及贸易冲突令全球供应链挑战频现。经济全球化遭遇逆流，新冠肺炎疫情加剧了逆全球化趋势，中美两国在关键核心技术和装备方面日益趋紧的紧张关系令产业自主创新及“国产替代”成为中国未来长远发展的根基及国家安全的保障。

3. 产业升级提供新增动力

随着中国制造2025计划的持续推行以及针对高新技术产业的集中投资、人才引进，新建及改造工业园区从形态到软硬件设施方面更为贴合新兴制造企业需求。

4. 园区智能化创造高效便捷环境

对于传统人员密集型制造业则通过智能化改造提升产品的良品率及生产效率。此外，土地出让容积率及配套设施占比提升也为园区办公、研发、娱乐生活提供了更多可能。



产业及物流地产部

罗瑾
负责人
中国区
Louisa.Luo@Savills.com.cn

缪博文
负责人
华东区
Bowen.Miao@Savills.com.cn

研究部

James MacDonald
高级董事
中国区
James.Macdonald@Savills.com.cn

张毅
经理
中国区
Lucas.Zhang@savills.com.cn

第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全​​球领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及强劲的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者而非跟随者，在全球设有逾600家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作一般信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文档的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行复制。

扫一扫 小程序
查看更多研究报告

