

*从世界工厂到智造强国*

# 中国工业地产

2024年10月

# 前言

制造业在中国经济发展中承担不可或缺的角色。而工业地产作为**制造业发展的重要载体**，也担任了举足轻重的地位。尽管中国制造业在全球维持领先地位，但同时也面对全球供应链“短链化、本地化”的挑战，**制造业高端化、自主化势在必行**。

制造业升级带动工业地产快速转型，工业园区的**开发、建设、运营、监管**及**退出方式**都更加完善。而为满足制造业的需求，**高标准厂房**项目也在市场中快速涌现。而以上海、苏州为代表的长三角地区，由于其先进的制造能力和有利的投资环境，已成为优质工业资产的中心。

虽然当前市场面临挑战，工业地产发展仍然具有巨大潜力。未来工业园区也将融入**智慧、低碳**等新兴元素，并随着制造业的升级及调整进行全球化布局。



# 目录


1 宏观表现

2 重点产业关注

3 发展趋势

4 重点城市表现

5 市场展望








savills
第一太平戴维斯

01

# 宏观表现

在快速演变的全球经济中，制造业展现出其多样性和复杂性。中国作为全球制造业的领导者，在成功巩固市场规模的同时，不断**通过科技创新打造新质生产力**，实现向价值链高端的攀升。

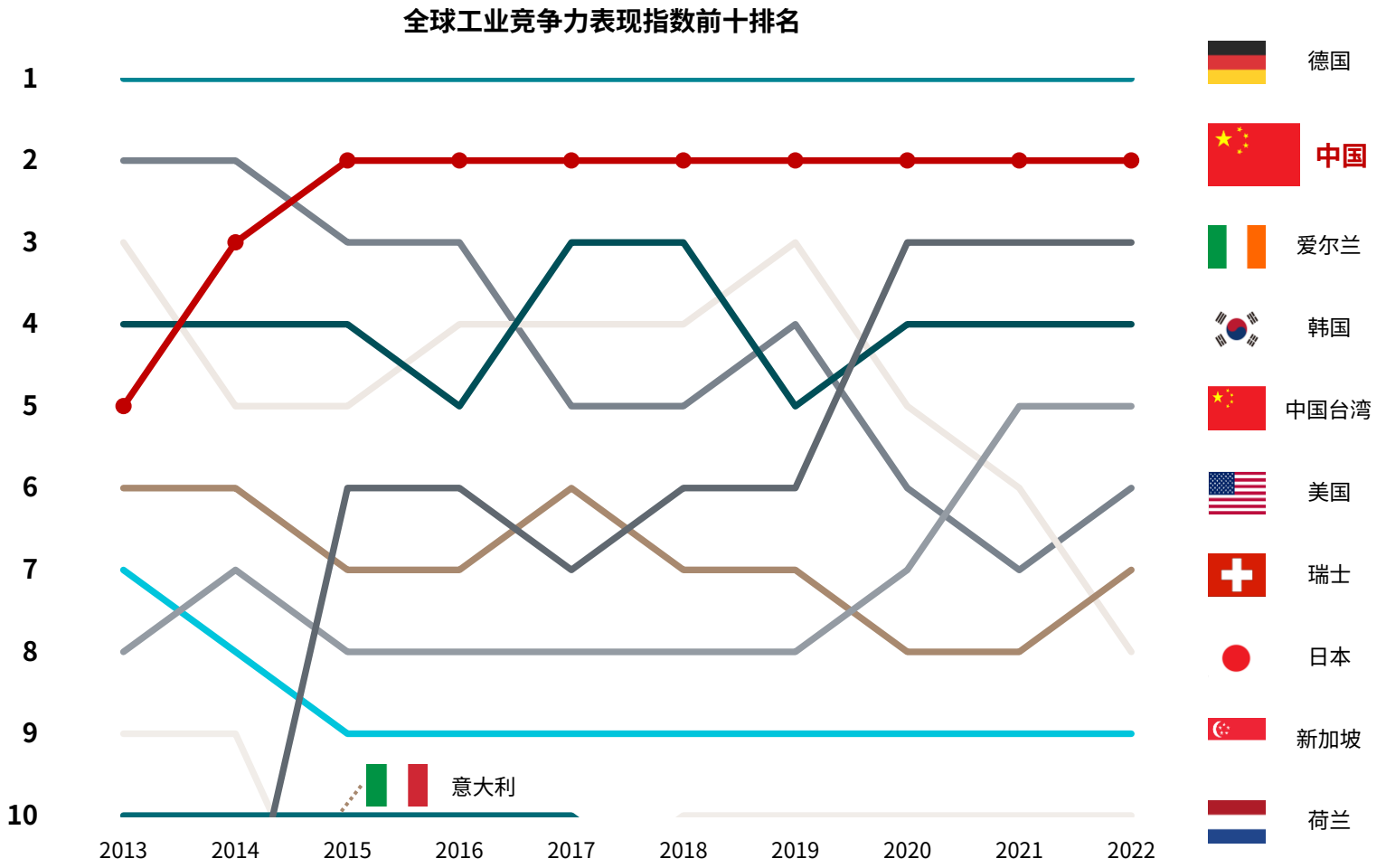
# 中国制造业保持强劲国际竞争力

**中国以完整的产业链、丰富的劳动力资源，以及庞大的消费市场，形成制造业发展核心竞争力**

**制造业作为工业地产的核心用户，**近年来在中国展现出强劲且多维的发展势头。2024年政府工作任务中，强调**以科技创新带动产业创新**，重点产业链的优化升级成为重中之重。近五年来，高技术产品占出口总额的比重保持在30%上下，“新三样”产品更是带动出口突破万亿大关。

在全球化背景下，中国制造业的地位愈发凸显。中国制造业增加值占全球比重约30%，连续14年位居全球首位。制造业的升级也不断夯实中国在全球工业的竞争力，全球排名仅次于德国。

而在制造业高速发展的同时，也面临来自产业**产能过高**的挑战。一些产业的产能外溢和产品价格下降，迫使相关企业重新审视并调整其战略。

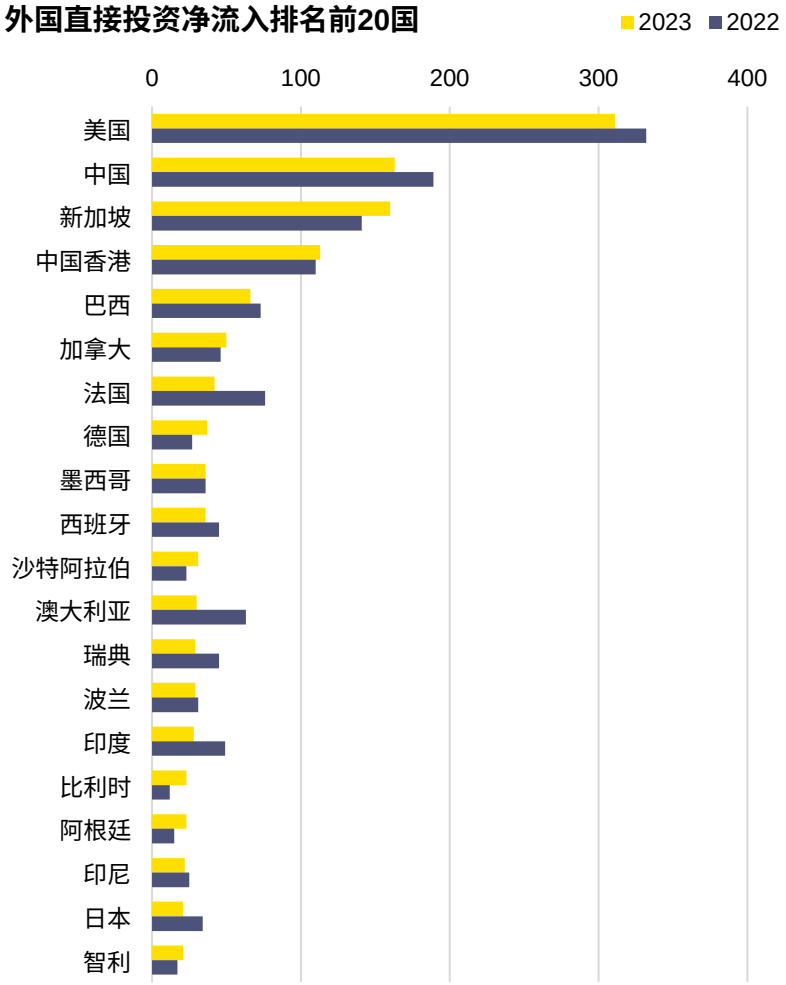



来源：联合国工业发展组织（UNIDO），海关总署，第一太平戴维斯研究部

# 全球投资结构进一步调整

**全球产业链加速重构，中国进一步鼓励外资在中国产业链上下游布局**

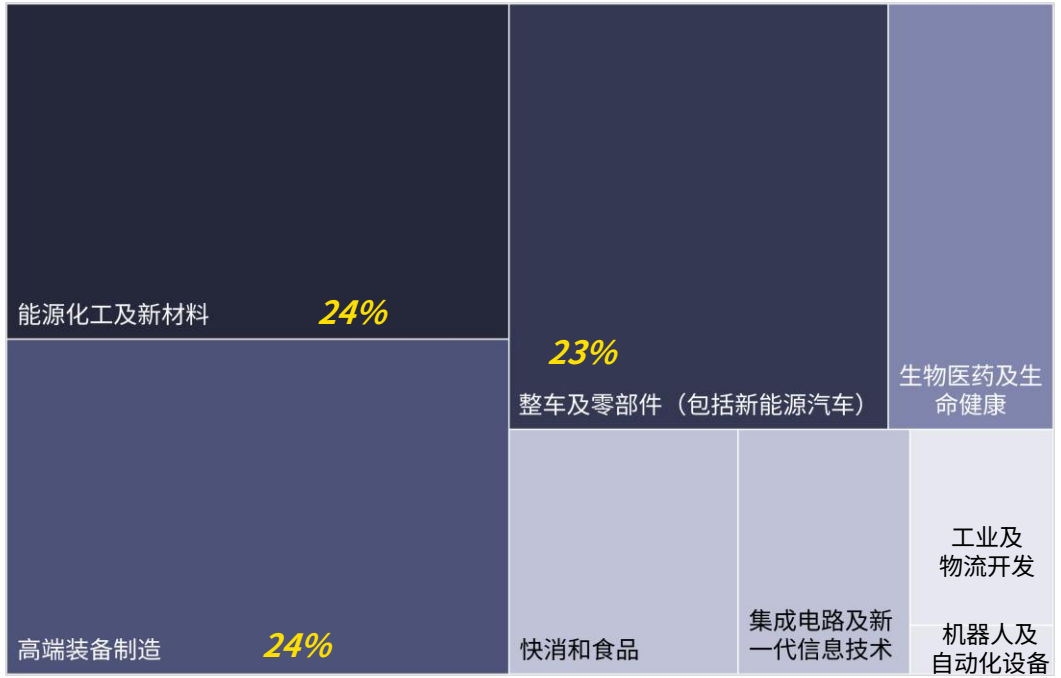
**外国直接投资净流入排名前20国**




据第一太平戴维斯统计，在2023年收录的制造业外资投资数据中，针对**能源化工及新材料、高端装备、汽车零部件**三大板块的投资占据主导。

其中针对能源化工及新材料的投资比重较2022年有明显涨幅。

**2023年制造业外资按行业对华投资**




全球政治经济的波动持续塑造着国际投资的格局。自2023年以来，受到地缘政治紧张和美元加息等宏观经济因素的推动，制造业出现了向**本土化**和**供应链短链化**转型的趋势。在2022年吸引外资最多的20个国家中，有超过一半的国家在2023年经历了外资流入的减少，**全球投资流向呈现更加分散化的特点**。

在劳动力和土地成本上升的背景下，加之地缘政治风险和供应链多元化的需求，一些制造企业开始实施**“中国+N”的生产基地战略，减少对中国的依赖并将产能分散到其他国家和地区，**以此来增强供应链的韧性。

然而，中国制造业在**生产效率**、**供应链成熟度**和**基础设施完善性**方面的优势依然显著，吸引了包括宝马、宝洁、欧莱雅在内的众多跨国企业加大在华投资。根据商务部的统计，2023年外资在华新设立企业数量实现了39.7%的同比增长，**中国市场仍然具有强大的吸引力**。

来源：联合国贸易和发展会议（UNCTAD），商务部，第一太平戴维斯产业及物流地产部，第一太平戴维斯研究部

# 中国研发投入持续加码

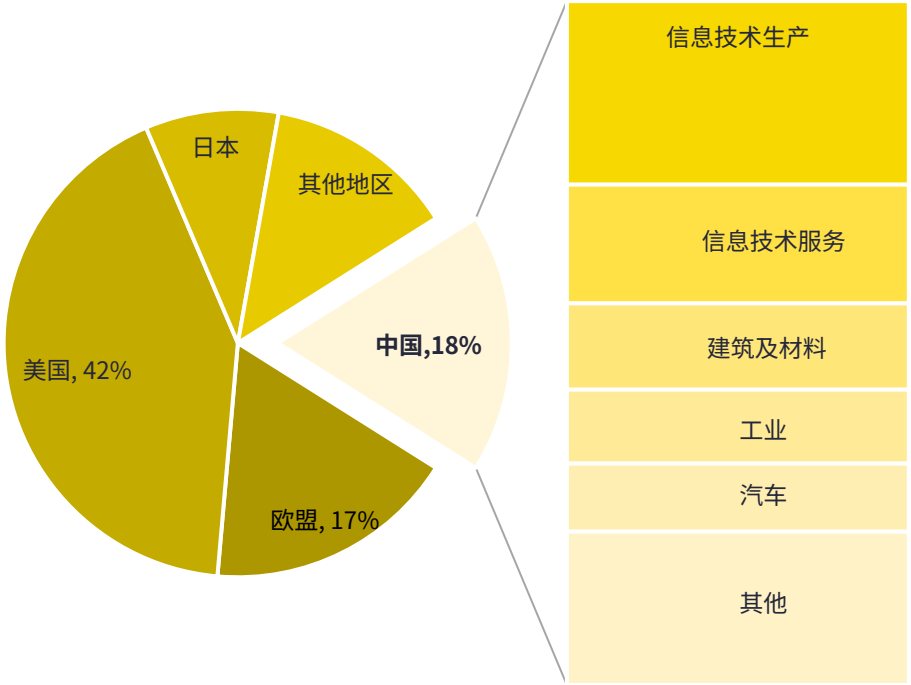
**研发投入的提升推动制造业加快转型升级**

中国制造业的研发投入正稳步增长，涵盖了从基础材料到高端装备的各个领域。为更好避免国际局势的影响，各类企业不断通过研发创新**提升产品附加值，减少对价格战的依赖**。

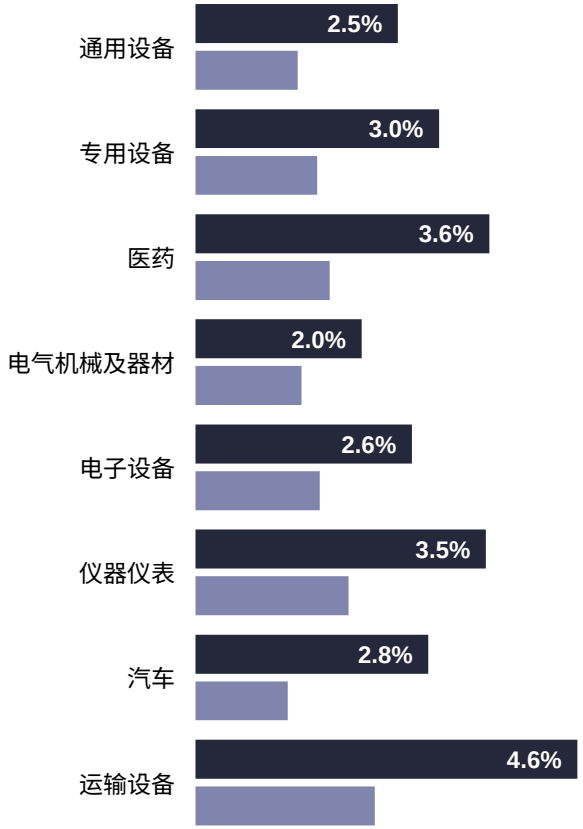
在全球2,500强企业中，中国企业的研发投入仅次于美国。其中，**主要的研发投入集中于高技术制造行业**，同时**工业类企业的研发投入也远高于其他国家及地区**。

通过加强关键核心技术研发，提升自主创新能力，制造业正逐步摆脱对外部技术的依赖，实现高水平科技自主化。

**2022年全球2500强企业中-行业分布及研发费用**




**中国规上制造业企业R&D经费投入强度** ■2022 ■2012



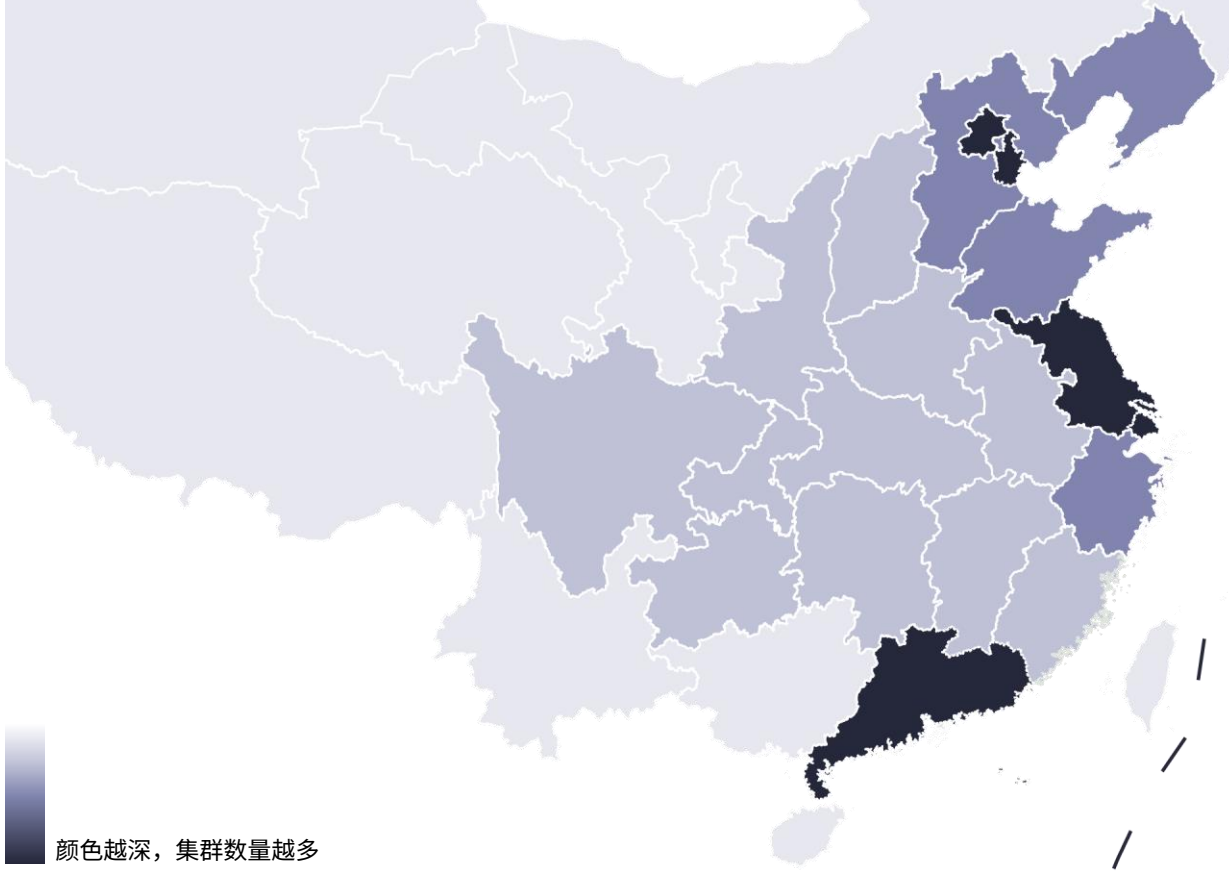

来源：国家统计局，欧盟执委会，第一太平戴维斯研究部

# 新质生产力推动中国智造不断升级

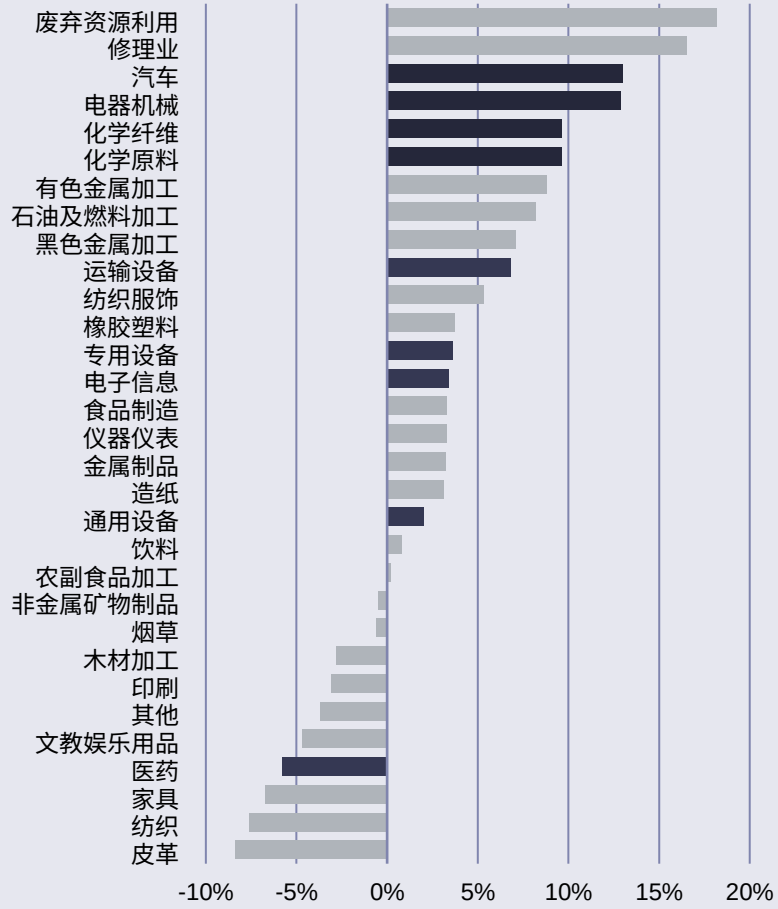
**中国制造业将从技术创新、低碳节能、自主安全等方面不断优化**

中国制造业正阔步迈入以新质生产力为主导的发展新纪元，全面向**数字化、智能化、绿色化**方向飞跃。在2023年，高技术产业投资增长势头强劲，增速超过全部固定资产投资达7.3个百分点。其中，**高端制造领域**成为发展培育新质生产力的重要场景。

此外，产业集群化的发展模式愈发显著，长三角、大湾区等区域凭借完善的产业链和高效的供应链体系，已成为推动新质生产力发展的核心动力。从产业构成来看，**新一代信息技术**与**高端装备**领域占据主导地位，超过半数的投资集中在这两大领域。




**2023年制造业工业增加值同比增速**




来源：国家统计局，联合国工业发展组织（UNIDO），21财经，中国银行，第一太平戴维斯研究部



02

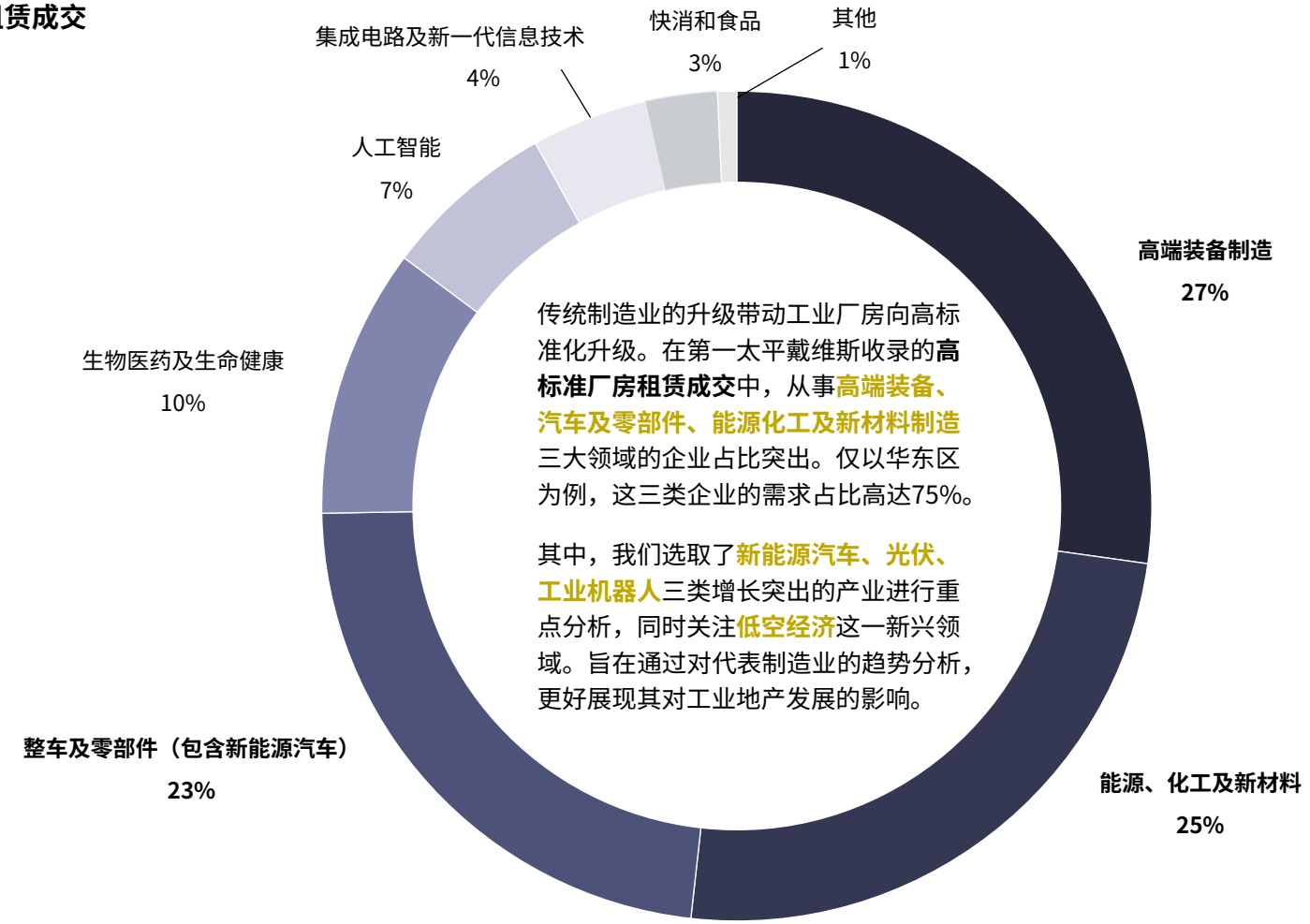
# 重点产业关注

在制造业的广泛领域内，技术密集型和高附加值的**先进制造业**对高端制造环境的需求日益增长。随着中国在这些先进制造领域的领先地位不断巩固，这些行业对区域产业的发展和生产活动产生了显著的积极效应。

# 重点租赁成交

**高端装备、汽车制造、能源化工及新材料引领高标准厂房租赁需求**

**2020-2024年华东区主要租赁成交**

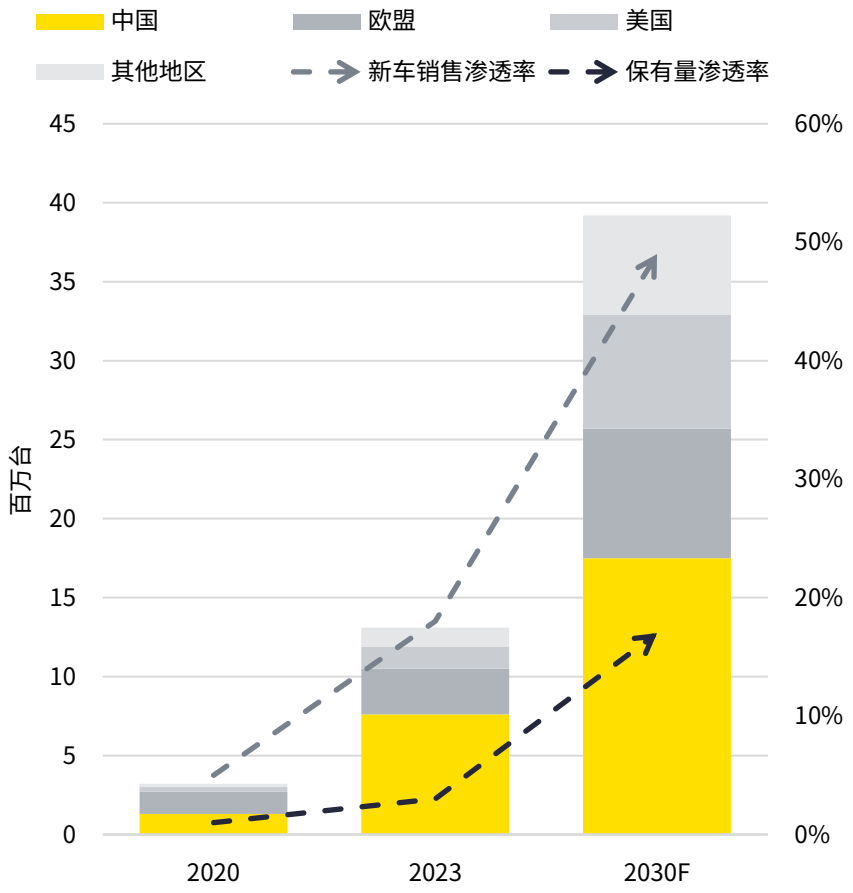



来源：第一太平戴维斯产业及物流地产部，第一太平戴维斯研究部
注：租赁成交比例按照成交面积进行计算

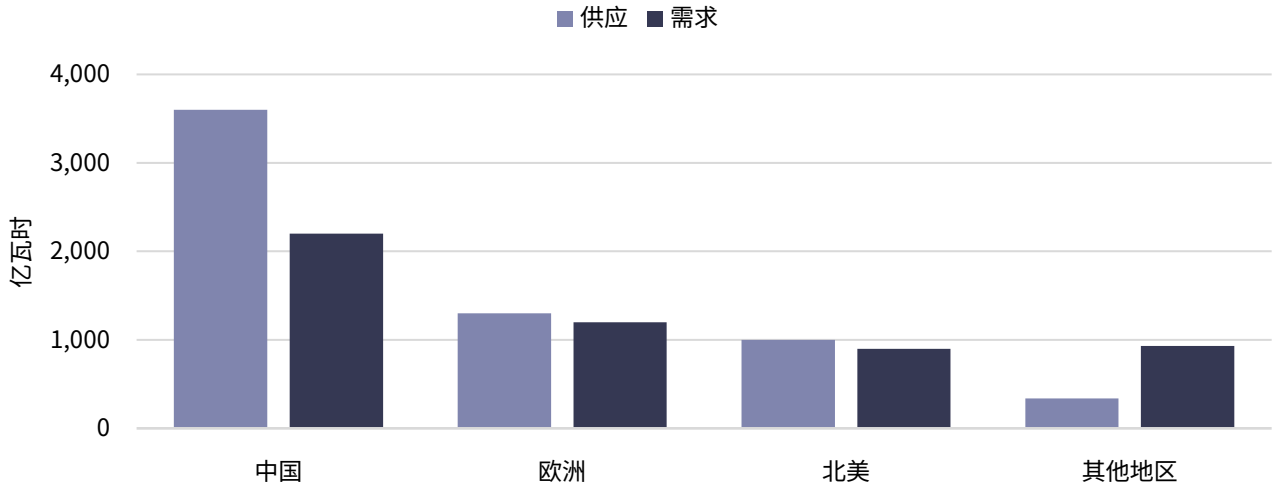
# 新能源汽车

**中国锂电池及新能源汽车行业位置全球领先地位**

### 全球新能源汽车销量及渗透率




### 2030年全球锂电池供需预测




**中国新能源汽车产销量连续多年稳居全球首位。**据统计，2023年中国新能源汽车产销量均突破680万辆大关，同比增长接近100%。在政策扶持与市场需求的双重驱动下，行业产能迅速扩张。这也引发了市场中对于产能过剩的担忧，**欧盟、美国等地区不断实施保护关税及反补贴调查**，给中国新能源车企的国际化扩张带来一定压力。

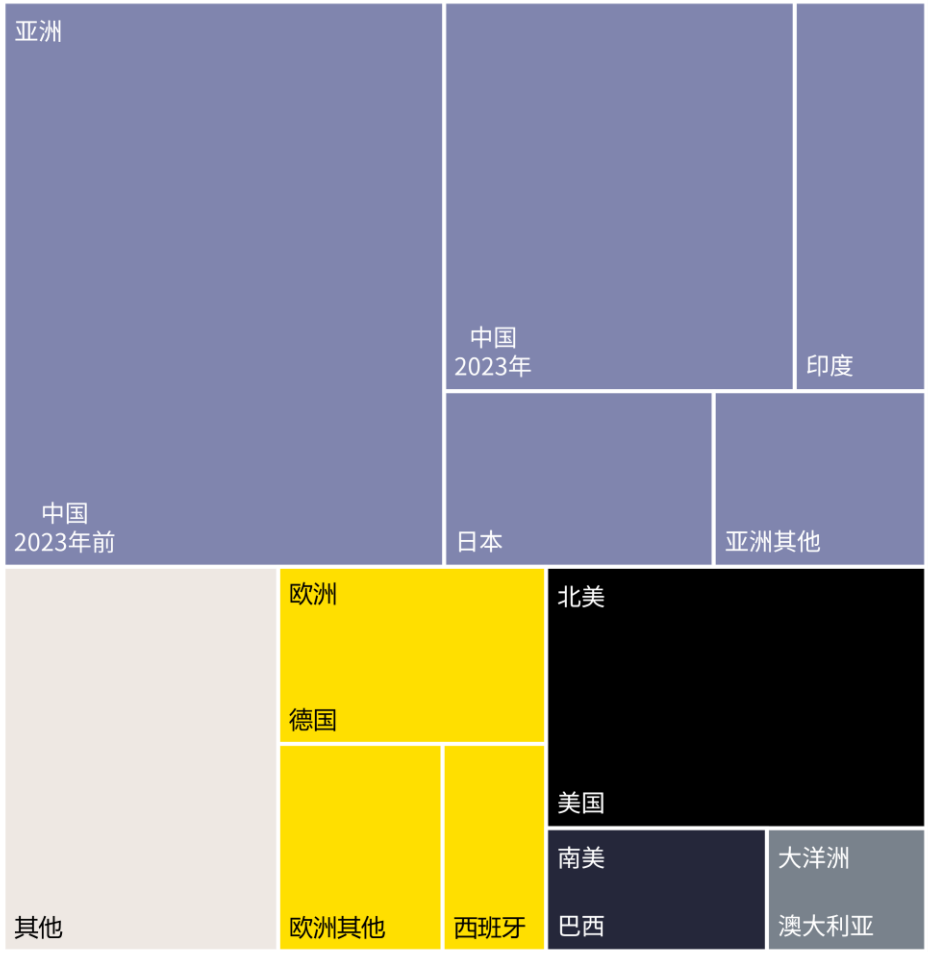
据预测，尽管未来全球主要市场中仍存在供需错配的情况，但**中国新能源汽车产业依然具备较强的相对竞争优势**。一方面，在市场供应的溢出效应下，具备产能优势的地区可向有需求的市场进行出口；另一方面，激烈的竞争也将促进产业链升级和制造企业的创新，以满足更广泛的市场需求。这种动态平衡有助于中国新能源汽车产业在全球市场中保持领先地位。

来源：麦肯锡，中国汽车工业协会，第一太平戴维斯研究部

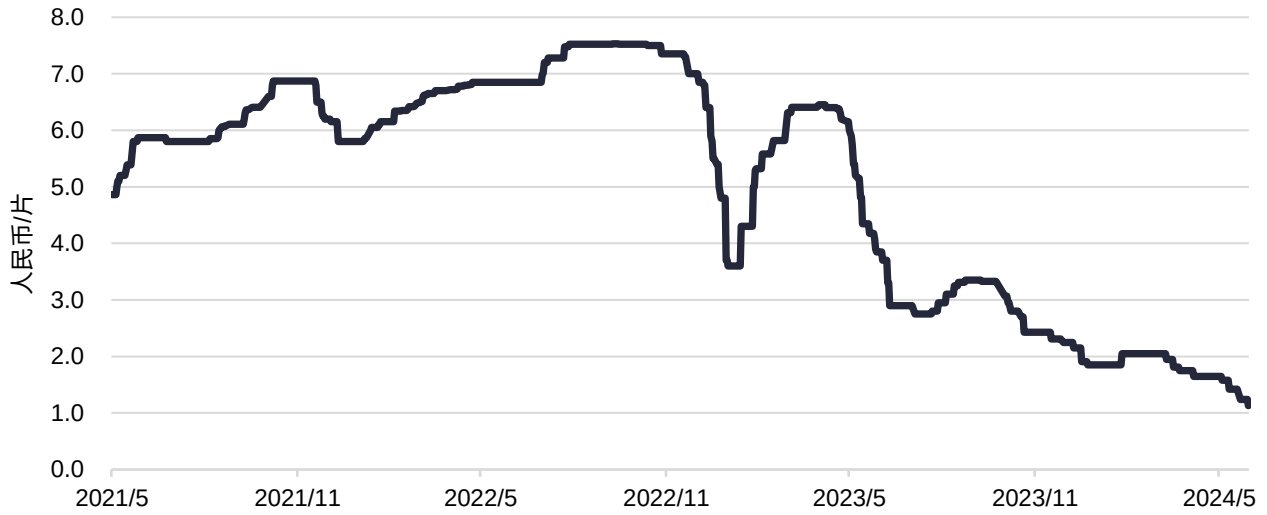
# 光伏

**面对日趋激烈的竞争格局，中国光伏产业在制造业规模、产业聚集度等方面仍具备较强优势**

**全球光伏面板产能分布**




**M10硅片价格**




**中国在全球光伏制造市场中已展现出无可争议的优势**。据统计，全球约80%的光伏制造业的产能集中在中国。**华东地区更是积聚光伏核心产业链，**特别是江苏、浙江、上海等地，汇聚了众多光伏企业和研发机构。2023年仅江苏的光伏组件产量已占据全国市场的近三成，且产品质量和技术水平均居行业前列。

然而，随着光伏组件制造技术的日益成熟和规模化生产，**近年来光伏产品的价格呈现下降趋势**。这一变化虽然有助于推动光伏行业的普及和应用，但也给制造企业带来了利润缩减的压力，部分龙头企业正调整自身的生产计划与产能布局。

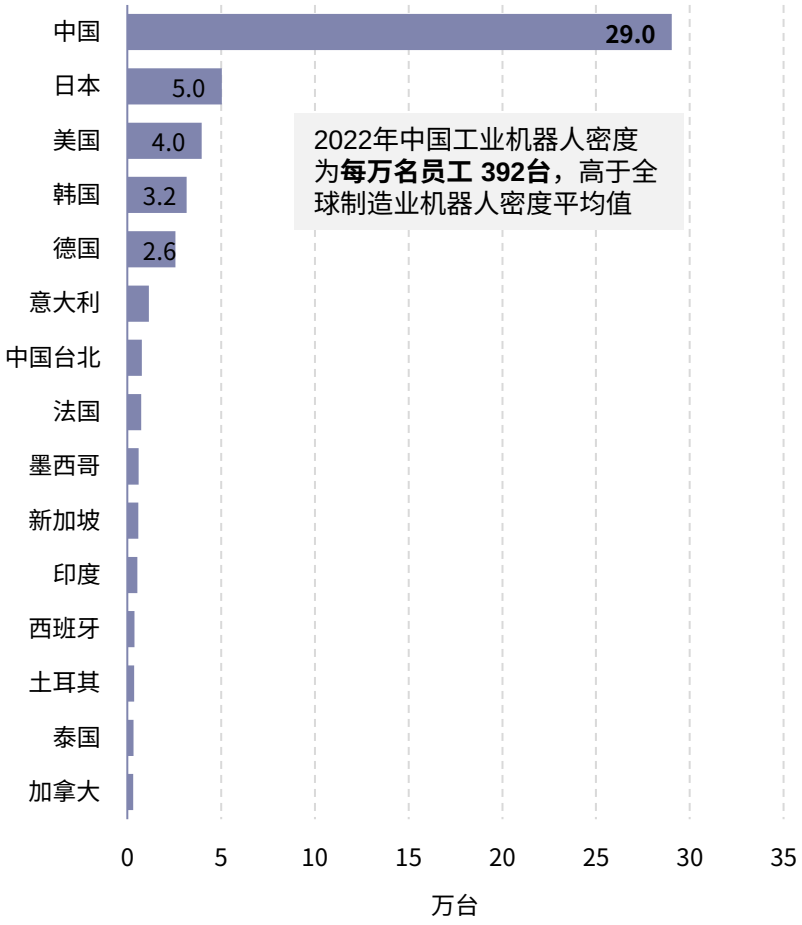
**出海建厂，成为中国光伏企业顺应全球化竞争的一大趋势**。尤其是在2022年美国颁布《通胀削减法案》(IRA法案)后，为更好应对欧美地区针对反倾销、反补贴设置的贸易壁垒，天合、晶澳、晶科、阿特斯、正泰等中国光伏企业陆续选择在海外投资建厂。

来源：国际能源署，标普全球，中商产业研究院，中国有色金属工业协会，江苏省光伏产业协会，第一太平戴维斯研究部

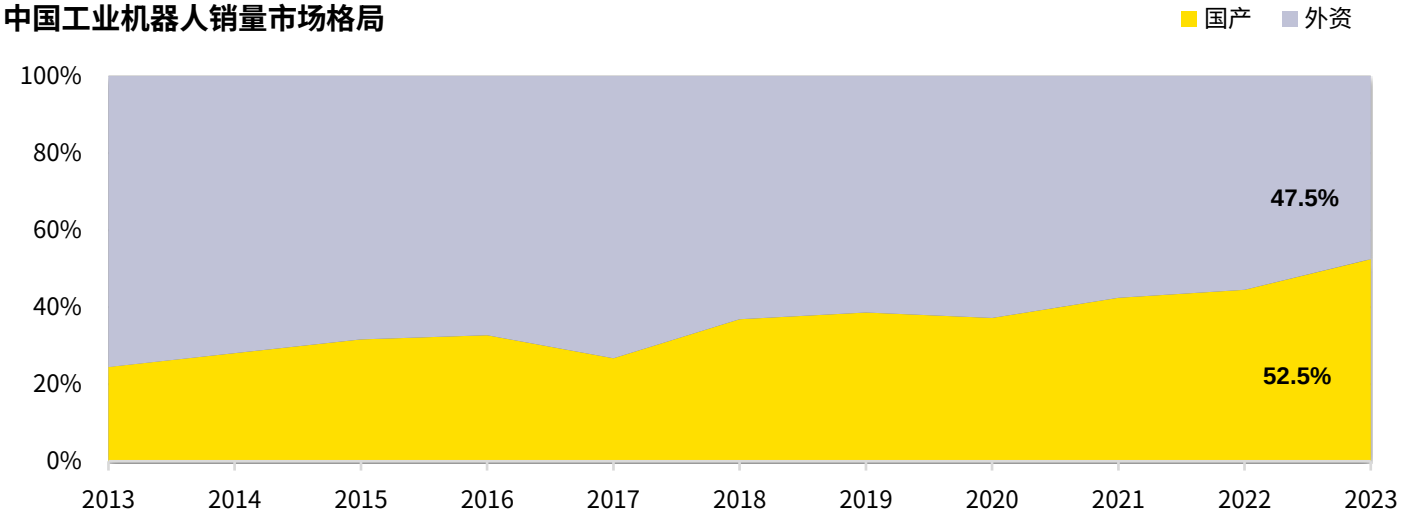
# 工业机器人

**中国维持全球市场主要份额，国产化升级加速**

### 2022年工业机器人安装量




### 中国工业机器人销量市场格局




面临全球劳动力成本升高的挑战，工业机器人制造技术不断成熟。其运用场景也从传统的汽车制造、电子组装等行业，延伸到新能源、医疗健康、食品加工等新兴领域。

自2013年起，**中国便跃居为全球工业机器人生产和消费的首要国家**。但由于在**核心零部件技术存在“卡点”**，国内制造商在价值链向上攀升受到阻力。政府为了进一步推动该行业的发展，继《“十四五”机器人产业发展规划》后，于2023年再度发布《“机器人”+应用行动实施方案》，鼓励机器人制造业的产业升级。

目前看来，ABB、发那科、库卡、安川电机**四大工业机器人外资龙头仍占据市场主导地位**。但近年来国产企业逐步发力，**2023年国产工业机器人份额首次突破50%**，其中如汇川技术、埃斯顿、埃夫特等国产品牌市占率提升明显。一方面，中国企业具备成本优势，加之近年来不断专攻技术革新，产品相对优势逐渐明显；另一方面，国内**汽车、电子、新能源制造**三大行业对工业机器人需求较大，出于供应链安全考量，未来也将更加青睐于与国产厂商进行合作。

来源：国家统计局，国际机器人联合会，摩根士丹利，第一太平戴维斯研究部

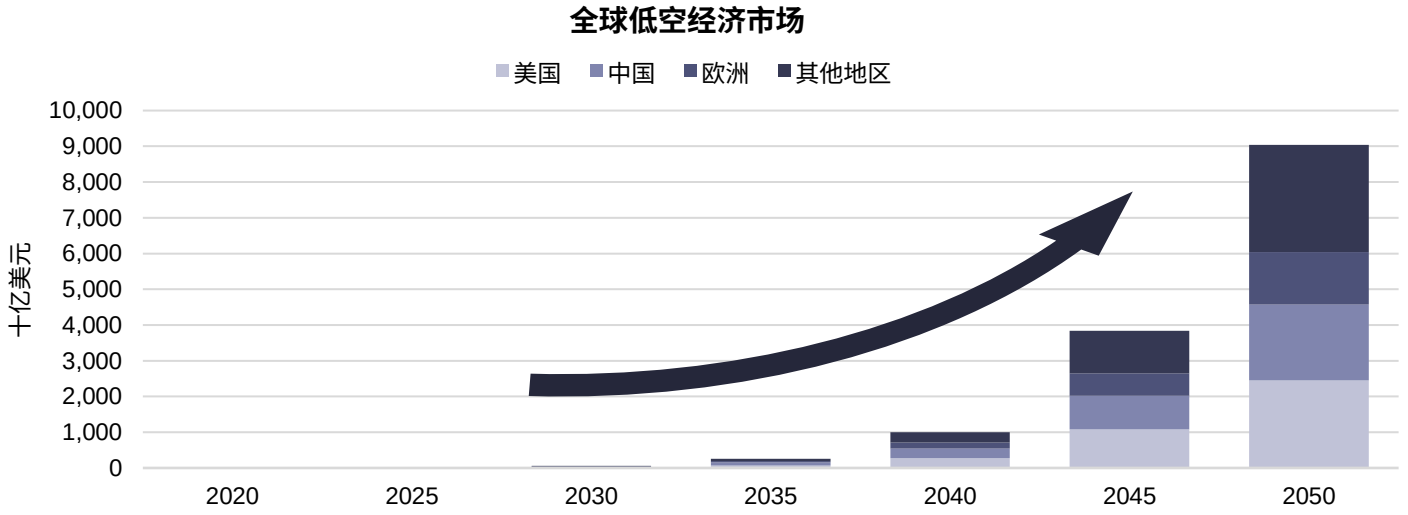
# 低空经济

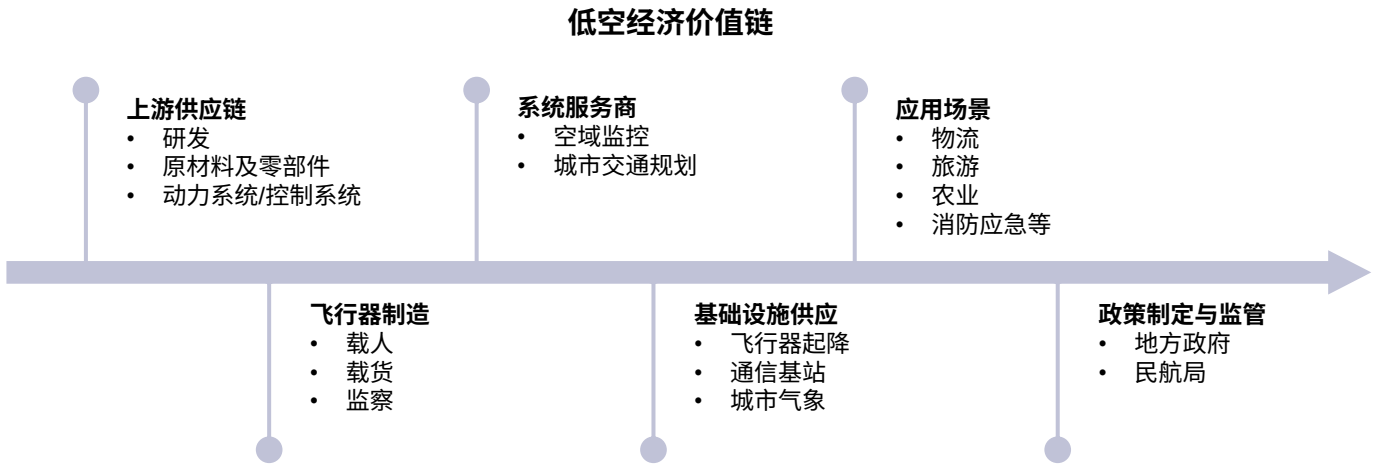
**全球头部的航空、飞行器和汽车制造巨头纷纷开启低空布局**

低空经济，这一新兴的综合性经济形态，正在全球范围内以惊人的速度崭露头角，而相关产业的发展也带动从**研发、材料制造、到总装及应用**的一系列产业发展。

截至2023年底，全球约有300个在研的eVTOL项目。据预测，低空经济的潜在市场规模将在2040年突破万亿美金，而**中国将占到全球份额的20-25%**。

随着低空经济被列入国家级战略性新兴产业，未来有望在**物流配送、空中游览、医疗救援、农林植保**等应用领域实现快速增长。截至2024年8月，中国低空经济产业**基金总规模也高达近800亿元**。其中**苏州、北京、广州以超百亿元的产业基金领跑全国**，旨在培育相应企业成长项目。




来源：摩根士丹利，保时捷管理咨询，第一太平戴维斯研究部




savills
第一太平戴维斯

03

# 发展趋势

工业地产作为制造业发展的重要载体，在全球经济结构调整和产业升级的背景下，**不断完善开发建设、运营监督、退出等重要环节**，现已形成较为完整的工业地产体系。

# 多类创新

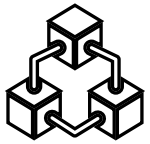
**工业地产开发模式不断创新，近年来涌现出以工业园区为主体，与物流、产业、资本融合打造多种组合**

## 1 工业+物流



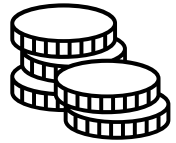
- **为更好顺应产业发展需求，一些大型物流开发商逐渐涉足工业地产领域**，通过“工业+物流”的形式，开发混合用地项目，提供更多元的产业载体。
- 此类项目仍聚焦于工业制造领域，**以工业生产为主，物流为辅。**

## 2 工业+定建



- **以定向产业获取一手工业用地，项目建设前可保证部分税收，降低拿地难度。**
- 此方式在工业用地资源稀缺的地区较为常见，以确保重点产业的发展。

## 3 工业+基金



- **地方政府/国资平台主导，与PE/VC机构合作开发**，实现产业与资本招商的融合。
- **基金运营注重企业成长潜力，对投资回报及风险有更加精准的把控。**将资本运作融入园区运营，可在高质量培育企业的同时，**实现园区的市场化运作。**

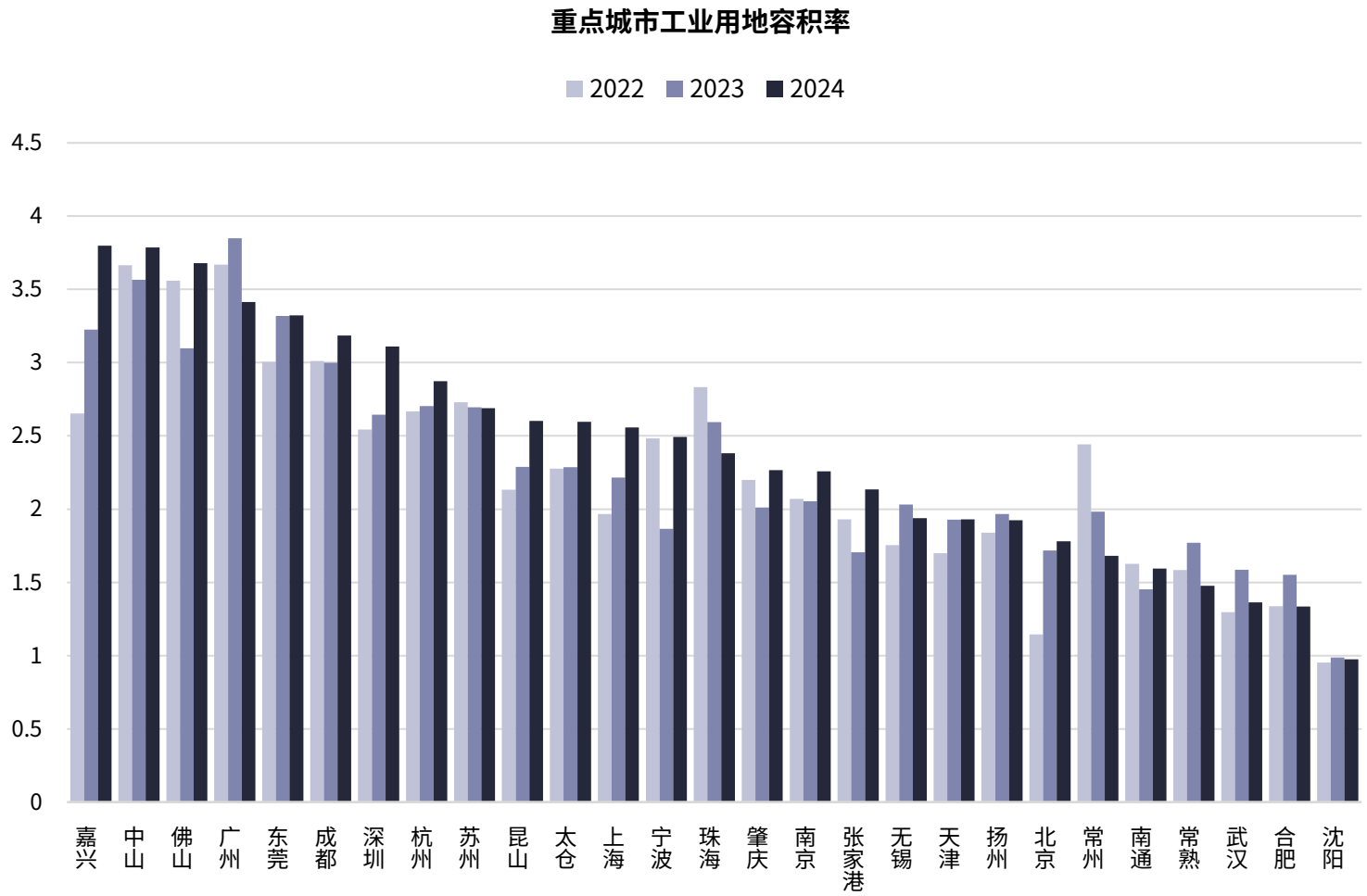
# 多层建设

**工业用地紧缩下，厂房建设向多层化演变**

工业土地资源日趋紧缺下，全国各地持续推行**工业用地集约化**。不仅对于**存量中低效的工业用地加速改造**，更是**提升了对新增项目的容积率要求**。各地政府为进一步提效增值制定了相应规定，例如：

- **上海市：**工业仓储用地容积率需达2.0，研发用低容积率需达3.0；
- **苏州市：**针对不同区域工业项目作出容积率规划，设定苏南、苏中、苏北的新上工业项目容积率底限为1.5、1.2、1.0；高标准厂房容积率一般不低于2.0，按工业用地管理的研发项目用地容积率一般不低于2.5。

整体看来，**未来建设的单层厂房将越来越少**。而在多层厂房中，有着“摩天工厂”之称的工业上楼也成为提升土地利用率的创新趋势。




注：工业用地容积率=规划建筑面积/规划土地面积，图表中黄色阴影为2024年容积率>=2.5的城市

# 多层建设之“工业上楼”

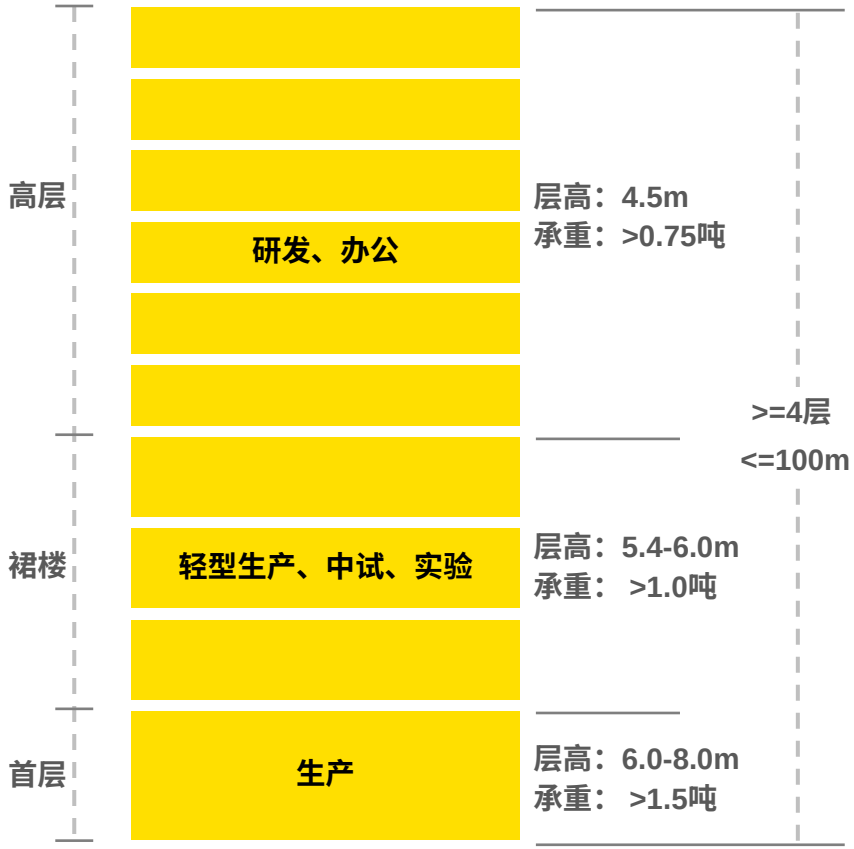
**“工业上楼” 需因地制宜**

## 优

- **集约用地**：实现节约集约用地，并提升亩产税收。
- **产业链协同**：多元化产业发展有助于产业链上下游企业协同，实现“上下游，上下楼”。
- **配套设施**：除基础的生产需求外，还设有原材料储存、成品存储区、办公区等。

**珠三角、长三角一带已有较成熟的工业上楼案例：**

- **深圳**：深圳作为首批推行“工业上楼”的城市之一，其**全至科技创新园**已成为该领域的标杆项目。光明区更是率先发布了**《“工业上楼”建筑设计指南》**，为此类项目的规范化发展提供了重要指导。
- **上海**：2023年宣布，计划建设3,000万平方米的“智造空间”。




- **M1/M0用地为主**
- **轻型、环保、低耗能、低振动的企业**

## 忧

- **部分地区需求较弱**：工业用地较为充裕的区域，对“摩天工厂”的需求偏弱
- **产业限制**：可“上楼”的多为轻生产、低噪音、环保型产业。
- **成本较高**：单方造价及后续维护成本高。
- **效率受限**：高层厂房的运货效率有限，如电梯吨位数、轿厢宽度、装卸货等设置及协调相对复杂。

**可探索发展方向：**

- 可从**土地供应紧张、产业基础较好**的地区优先发展。
- 可**基于地方优势产业，发展具有当地特色的模式**：如深圳就提出将低空经济发展与“上楼”优势相融合，在工业上楼项目设置低空飞行起降空间。
- 可探索**“堆叠式厂房”**：利用环形货运盘道摆脱对“上楼”货重的限制。

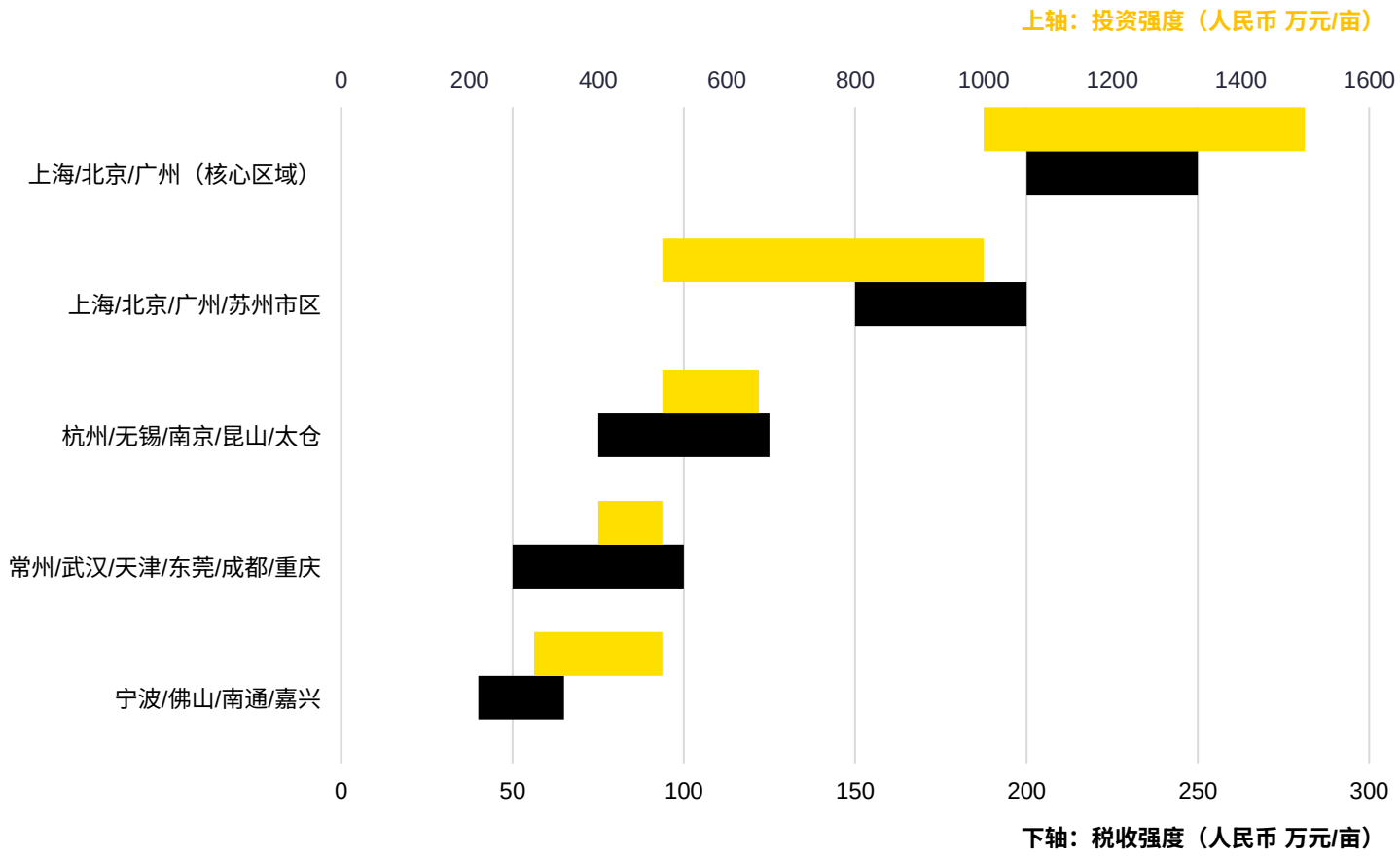
# 多维监督

**政府从多方面对工业用地效率进行全周期监督**

近年来政府对用地效率的审核监督趋于严格，相应监管也不断向规范化、全面化推进：

1. **最低缴税及投资门槛要求：**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。
2. **全周期监管：**对土地情况进行周期性监管，并结合弹性出让制度（弹性年期出让、先租后让、租让结合、长期租赁等），将土地出让时长与用地效率挂钩，提升监管的灵活性：
   - 上海严打工业用地炒作，严格监管工业用地股权变更问题，并加快处置低效存量用地，实现产业用地盘活。
   - 苏州、广州等地均设立3-5年监管周期，针对不达预期的土地政府则有权提前回收。
3. **绿色低碳要求：**为满足产业转型升级要求，部分地区也将环评、碳排放等指标悉数纳入土地监管指标。

**税收强度及投资强度要求**



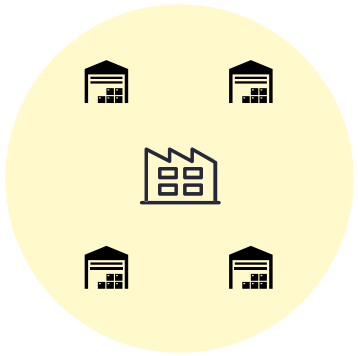

*绩效评估包含：项目竣工后的投入评估、项目达产后的产出评估、项目正常运营后的过程评估（包括项目业态、税收等）以及项目使用年期到期前的续期评估。

# 多样功能

**产业集群化推动园区形态向全能型产业社区升级**

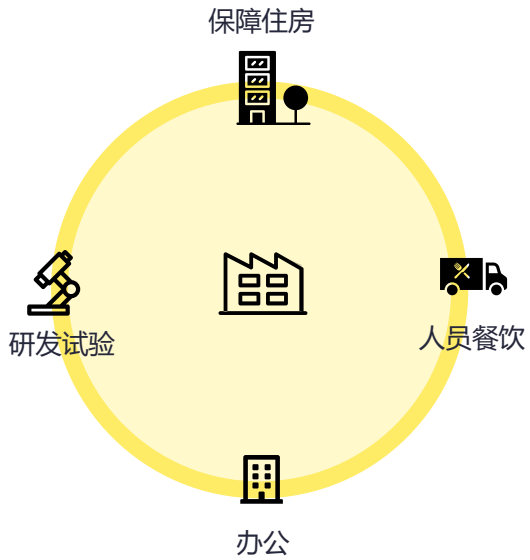
**工业园区**

**配套较少**



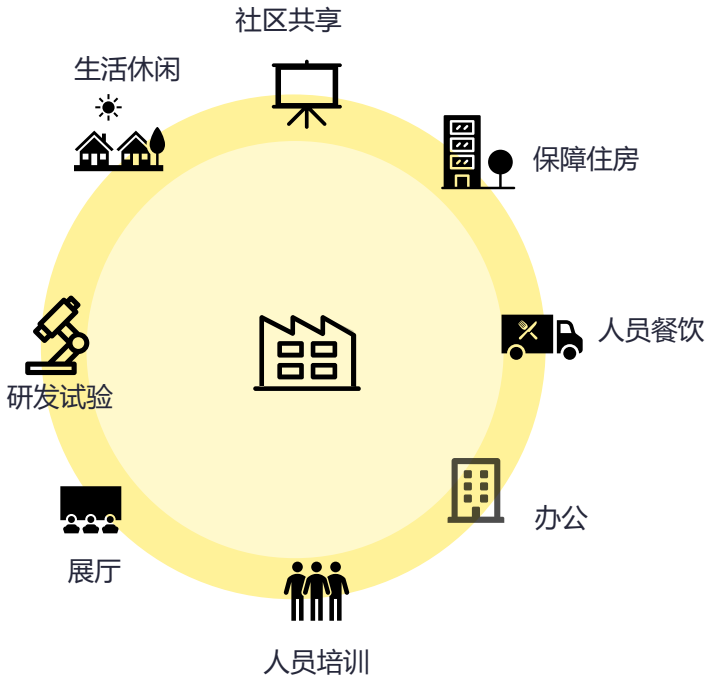
**产业社区 1.0**

**配套占比 <7%**




**产业社区 2.0**

**配套占比 <15%**




新型的产业社区不仅在单一厂房的建设上更注重**智慧、低碳**等功能，同时也设立研发、长租公寓、餐厅、人员培训等配套设施，**满足产业孵化及人员生活需求**

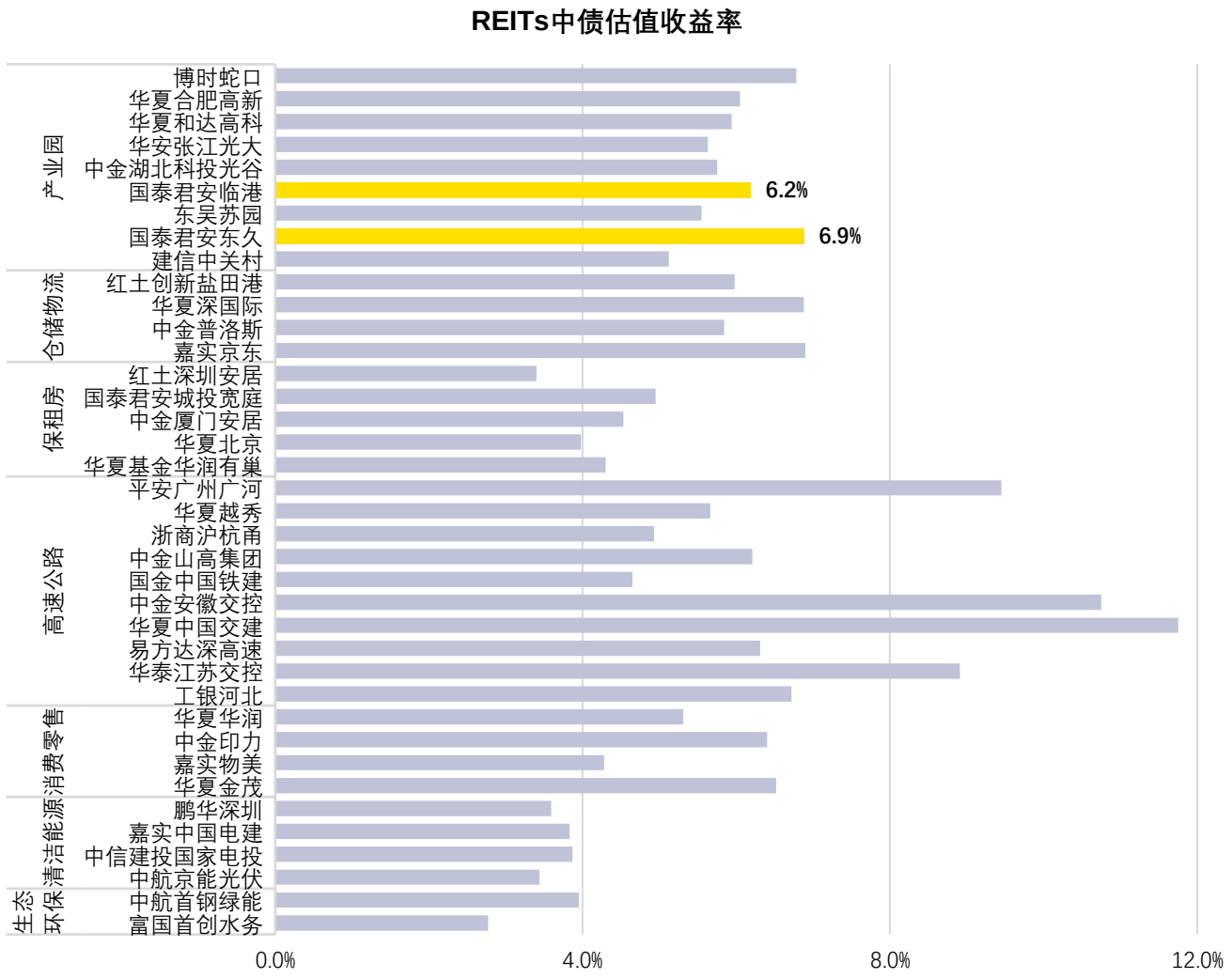
# 多元退出

**REITs市场的成熟为重资产投资提供了更多退出通道**

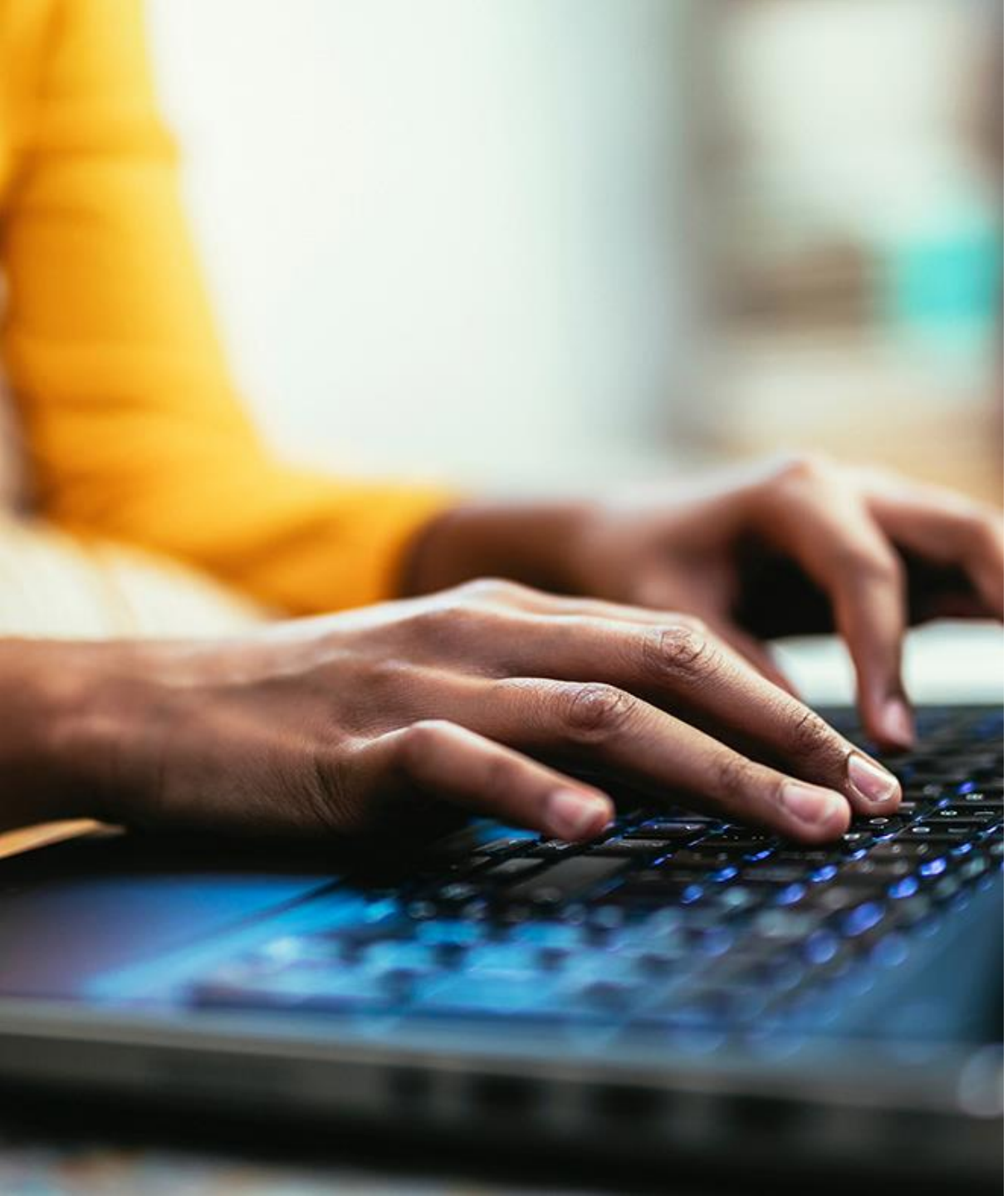
在一众物业资产中，工业类投资具有独特性。工业园区的建设通常受到政策支持，旨在促进地区产业的成长，并为当地带来税收回报。鉴于制造企业在初始阶段对重资产的投入以及后期较高的运营维护开支，这些企业更偏好签订长期租赁合同。因此，工业园区往往可锁定**较为稳定的租金和物业收益**。

随着国家**全面推动基础设施领域REITs常态化发行**，**公募REITs**已经逐渐与**股权转让**和**分割销售**并列成为工业投资的三大退出方式。此外，基于公募REITs在**分散投资风险**、**增强资产流动性**以及**稳定收益**方面的显著优势，近年来愈发受到投资者的青睐。

尽管目前市场上的工业园区类REITs产品数量仍较有限，但从2024年开始，已有多只公募REITs获得监管机构的受理。不仅有**中金联东科技创新产业园REIT**、**博时津开科工产业园REIT正式**获批，更有作为首个厂房旧改的**华夏金隅REITs**在上交所受理。这些进展标志着REITs市场的快速扩容，并有助于各类投资者参与到工业资产的交易中。




来源：万得（Wind），第一太平戴维斯研究部
注：图表中为截至2024年8月数据，其中黄色条形为工业园区类REITs



04

# 重点城市表现

工业地产项目种类多样，本报告重点关注的**高标准厂房**，即由工业知名开发商/当地具备一定开发规模的开发商建设，且物业标准较高的项目。同时，我们聚焦**国内重点市场**，通过追踪各区域核心城市的数据，洞察当前工业地产市场最新动态。

# 市场供需

**供应走高背景下市场去化承压**

## 供给

**1. 存量及供应趋势：**

- 市场整体存量较高，且短期内供应持续：以上海市为例，截至2024上半年高标准工业园区存量高达1,470万平方米；依据政策规划，未来短期内供应量也将维持在较高水平

**2. 厂房特点：**

- 物流开发商入局，“首层工业+高层物流”的项目数量增多
- 容积率要求下，新建项目中以多层厂房为主

**3. 开发主体现状：**

- 国资开发商为主，其他类型开发商份额下滑



## 需求

**1. 主要需求来自先进制造业**

- 高端装备、汽车及零部件、能源化工及新材料占据需求主力
- 生物医药需求缩水

**2. 外资企业需求调整**

- 外资租户在国际因素变动影响下，对供应链灵活度需求提升
- 部分外企在华重资产投入下降，并减少了大面积租赁

**3. 厂房同质化竞争明显**

- 去化压力下，大量园区产业定位高度重合，较难实现差异化发展

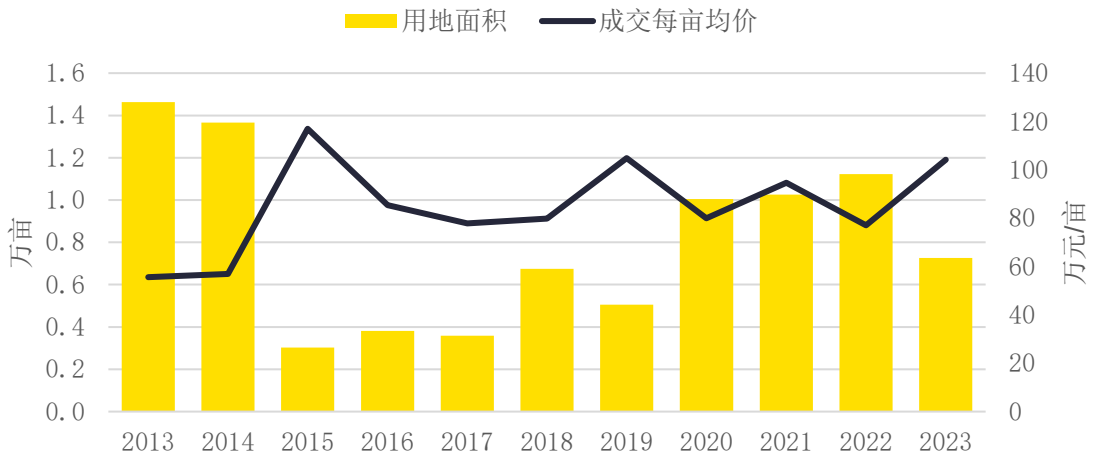
## 租金表现：

- 集中供应下租金承压普降：以上海为例，23年起全市整体租金下降约10-15%

## 出租表现：

- 退租/外迁增多，空置率呈上升趋势
- 受市场新增中多层厂房为主的影响，整体去化速度减缓

# 上海



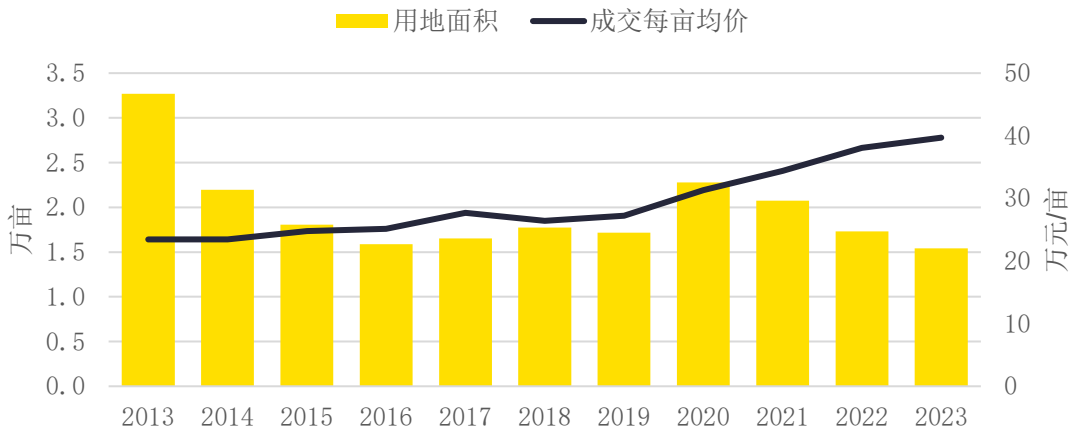

| 编号 | 片区 | 租金（人民币每平方米每天） | | 成交每亩均价（万元/亩）（20年使用年限） | 存量（万平方米） |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 最低 | 最高 | | |
| 1 | 宝山区 | 1.1 | 1.6 | 103.4 | 124 |
| 2 | 奉贤区 | 0.9 | 1.3 | 78.3 | 86 |
| 3 | 嘉定区 | 1.0 | 1.8 | 86.0 | 57 |
| 4 | 金山区 | 0.9 | 1.1 | 78.1 | 196 |
| 5 | 闵行区 | **1.5** | 2.3 | 89.6 | 353 |
| 6 | 浦东新区 | 1.2 | **2.5** | **174.0** | **474** |
| 7 | 青浦区 | 1.1 | 1.8 | 118.4 | 40 |
| 8 | 松江区 | 1.2 | 1.9 | 65.9 | 140 |
| | **全市平均** | **1.1** | **1.8** | | |

来源：第一太平戴维斯产业及物流地产部，第一太平戴维斯研究部，中指数据
注：针对工业物流融合类坡道型厂房，根据当地政府要求进行工业厂房比例的计算；
租金口径为含税不含物业管理费



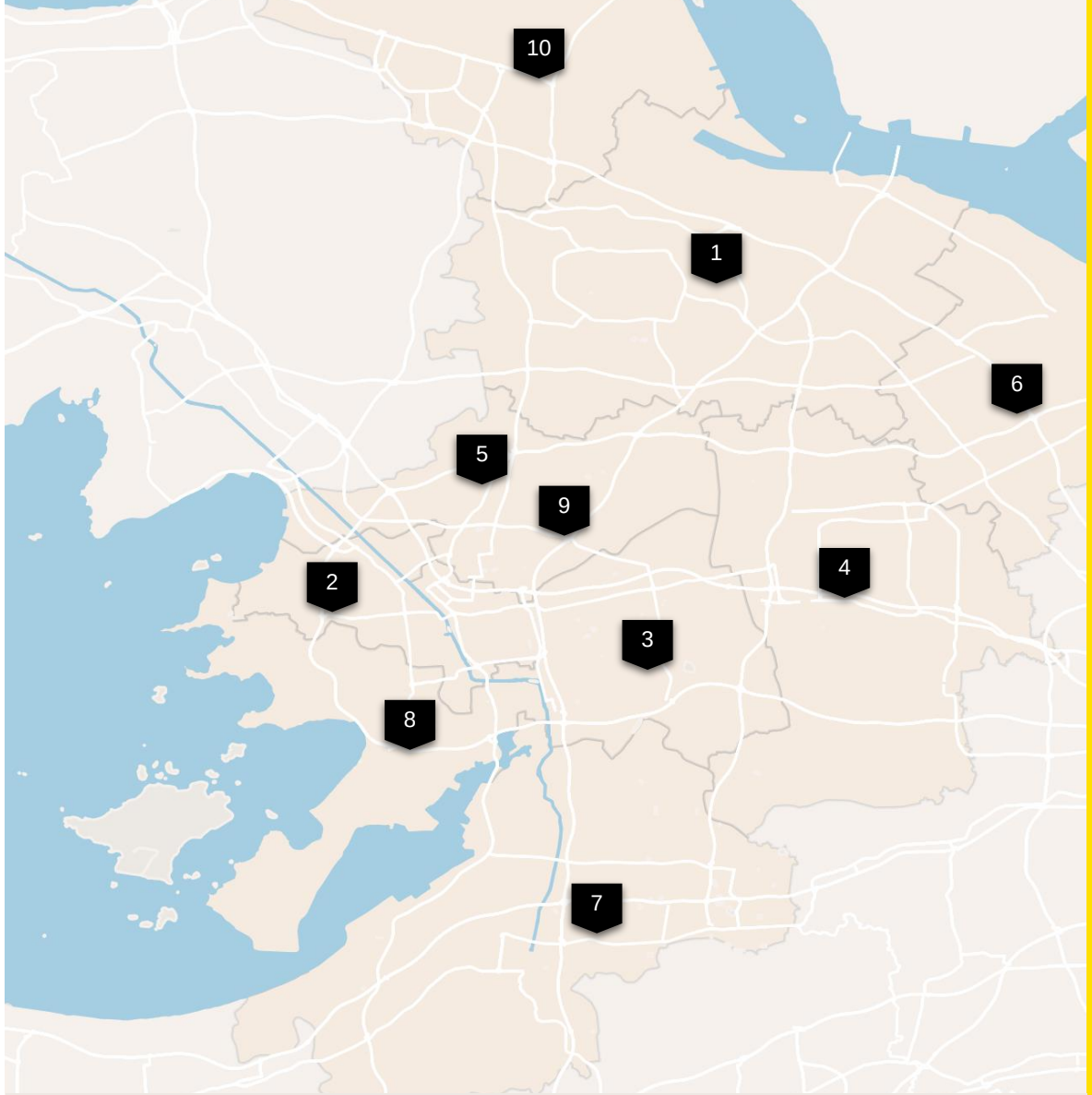

- 上海市**工业土地供应紧张**，对用地效率的监管不断增强，2024年计划处置低效产业用地不低于45平方公里；
- **松江、闵行、浦东新区**产业集聚度高，去化表现较好；临港、外高桥于近几年持续引进外资项目，去化加快。

# 苏州



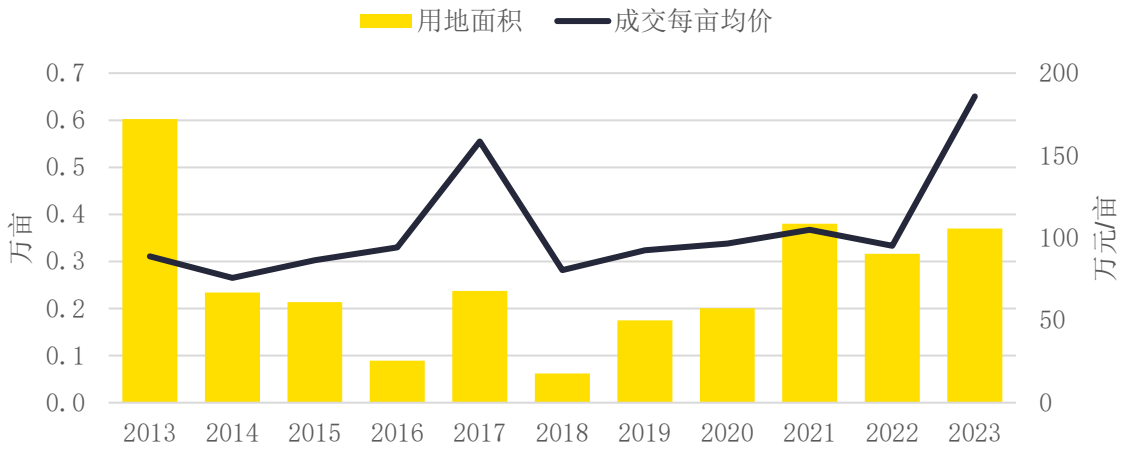

| 编号 | 片区 | 租金（人民币每平方米每天） | | 成交每亩均价（万元/亩）（50年使用年限） | 存量（万平方米） |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 最低 | 最高 | | |
| 1 | 常熟市 | 0.6 | 1.1 | 55.3 | 434 |
| 2 | 高新区 | 1.0 | 1.4 | 30.9 | 314 |
| 3 | 苏州工业园区 | 1.3 | 1.6 | 94.7 | 517 |
| 4 | 昆山市 | 0.9 | 1.4 | 27.3 | 404 |
| 5 | 苏相合作区 | 0.9 | 1.4 | 29.8 | 80 |
| 6 | 太仓市 | 0.8 | 1.2 | 21.9 | 321 |
| 7 | 吴江区 | 0.7 | 1.2 | 33.4 | 45 |
| 8 | 吴中区 | 0.9 | 1.2 | 32.0 | 93 |
| 9 | 相城区 | 0.9 | 1.3 | 50.4 | 96 |
| 10 | 张家港市 | 0.6 | 0.8 | 40.2 | 127 |
| | 全市平均 | 0.8 | 1.2 | | |

来源：第一太平戴维斯产业及物流地产部，第一太平戴维斯研究部，中指数据
注：针对工业物流融合类坡道型厂房，根据当地政府要求进行工业厂房比例的计算；
租金口径为含税不含物业管理费15



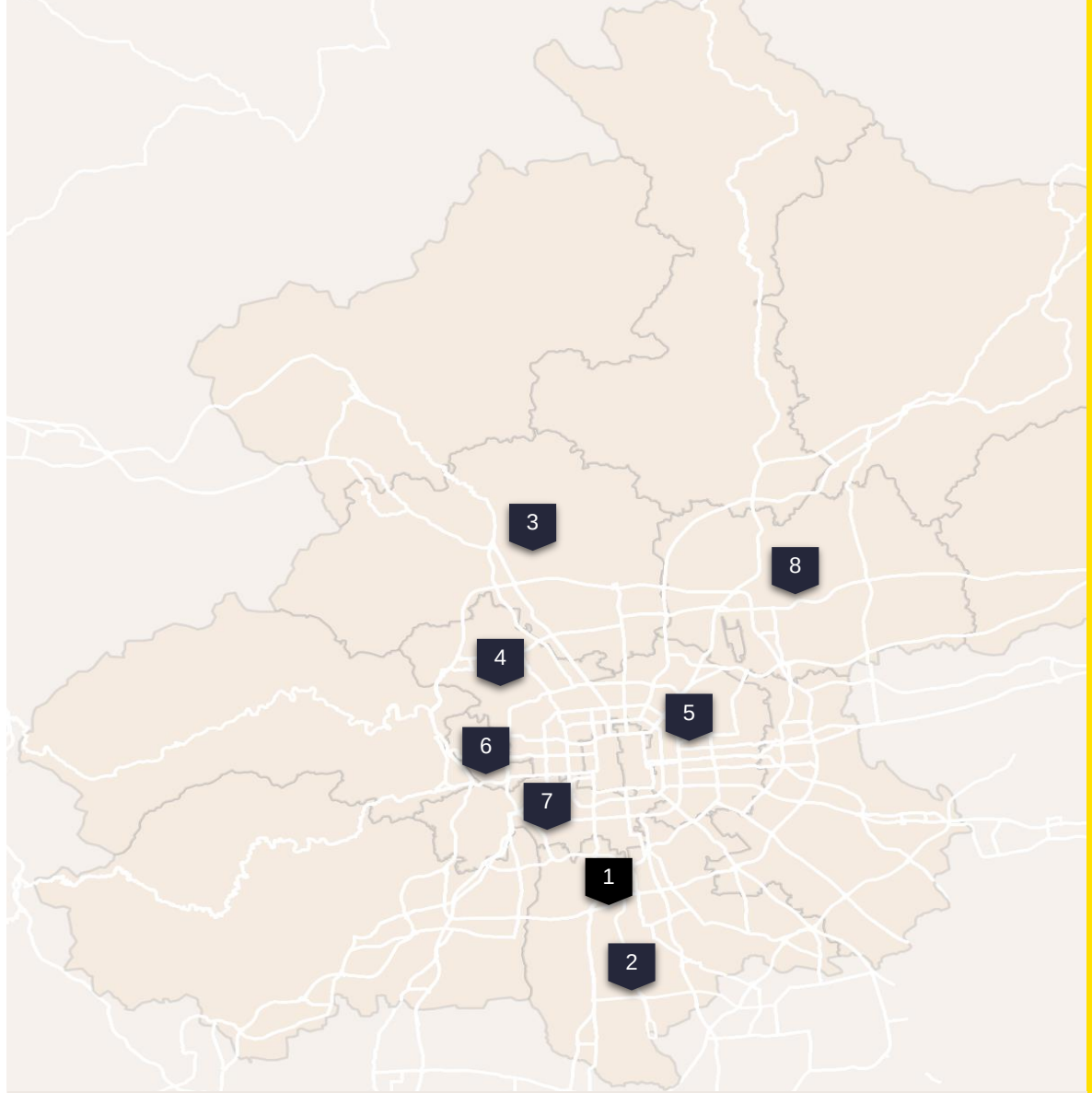

- 苏州工业土地供应紧张，已逐渐**从“增量开发”转入“存量更新”**的发展阶段；
- 苏州工业产值常年居于全国前列，2023年规上工业总产值超4.4万亿元。其中，**苏州工业园区、高新区、相城、昆山、太仓**产业基础较强，市场成熟且去化较快。

# 北京



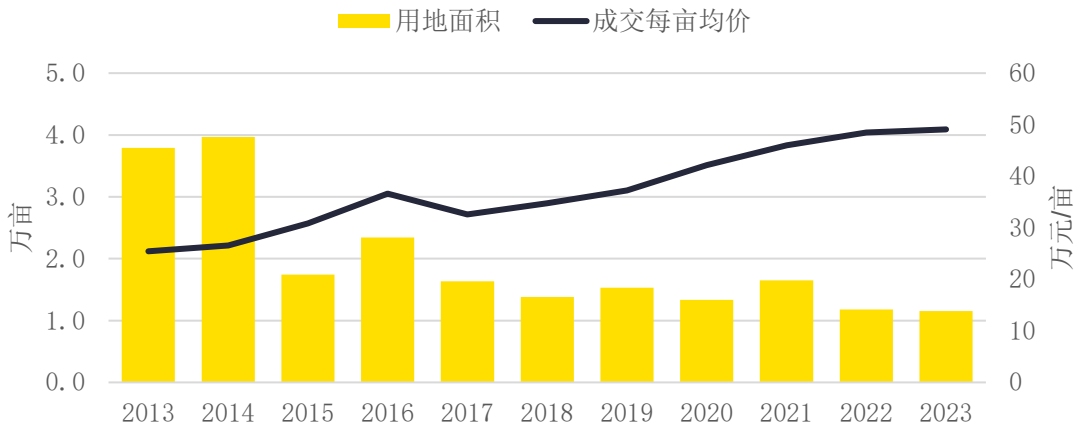

| 编号 | 片区 | 租金（人民币每平方米每天） | | 成交每亩均价（万元/亩）（20年使用年限） | 存量（万平方米） |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 最低 | 最高 | | |
| 1 | 亦庄经济技术开发区（国家级） | 1.8 | 3.0 | 218.2 | 242 |
| 2 | 大兴区 | 1.3 | 2.5 | 98.9 | 107 |
| 3 | 昌平区 | 2.0 | 5.0 | 149.1 | 140 |
| 4 | 海淀区 | 3.5 | 6.0 | / | 445 |
| 5 | 朝阳区 | 3.5 | 5.5 | / | 251 |
| 6 | 石景山区 | 3.0 | 5.0 | / | 32 |
| 7 | 丰台区 | 3.0 | 5.0 | / | 97 |
| 8 | 顺义区 | 1.5 | 4.0 | 94.8 | 32 |
| | 全市平均 | 2.5 | 4.5 | | |

来源：第一太平戴维斯产业及物流地产部，第一太平戴维斯研究部，中指数据
注：针对工业物流融合类坡道型厂房，根据当地政府要求进行工业厂房比例的计算；
租金口径为含税不含物业管理费



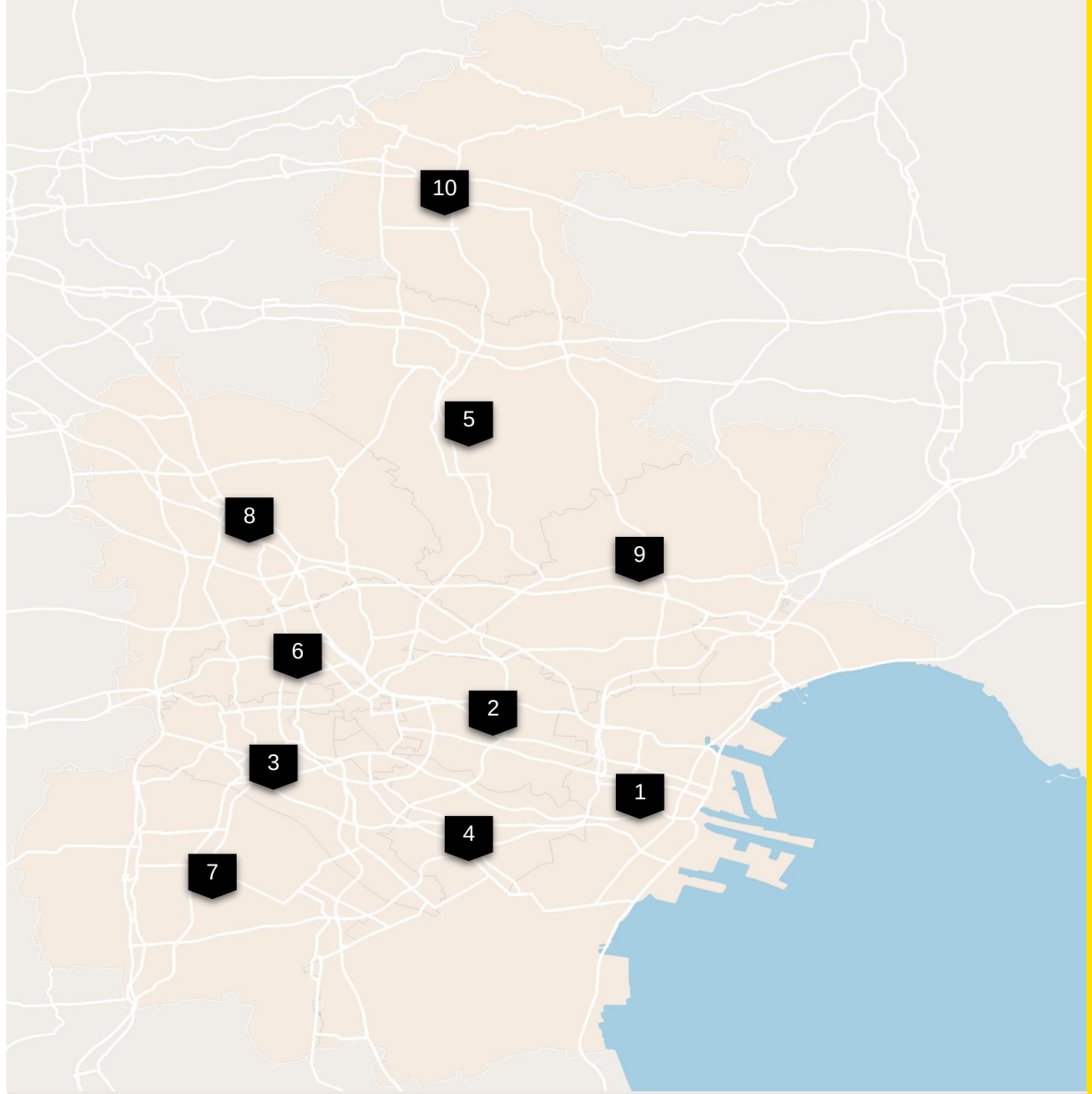

- 工业用地稀缺，2024年起明确以**先租后让**的方式供应工业用地，在**产业类型、投资及税收强度、产出效率、创新能力、节能环保**等多方面对土地进行考核，全面提升用地效率；
- 北京市政府设立**高精尖产业发展资金**推进**新型工业化**，在加强电子信息、新能源及智能网联汽车重点制造领域优势的同时，更进一步支持人形机器人、工业软件、生物医药、智能装备等**高端制造业**的升级。

# 天津



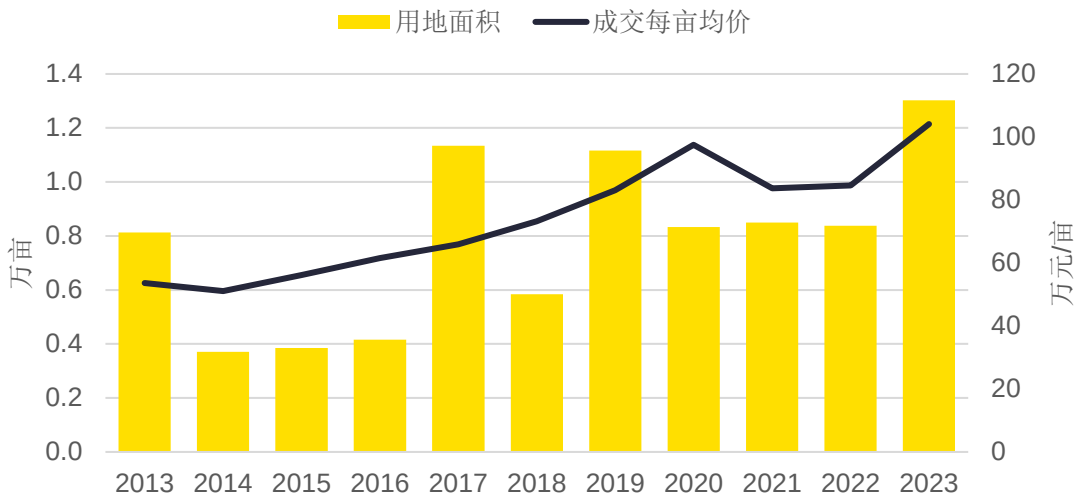

| 编号 | 片区 | 租金（人民币每平方米每天） | | 成交每亩均价（万元/亩） | 存量（万平方米） |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 最低 | 最高 | （50年使用年限） | |
| 1 | 滨海新区 | 0.7 | 1.4 | 44.2 | 625 |
| 2 | 东丽区 | 0.5 | 1.3 | 62.9 | 66 |
| 3 | 西青区 | 0.4 | 1.3 | 58.4 | 400 |
| 4 | 津南区 | 0.3 | 0.8 | 44.0 | 87 |
| 5 | 宝坻区 | 0.3 | 0.7 | 44.1 | / |
| 6 | 北辰区 | 0.3 | 1.1 | 56.7 | 176 |
| 7 | 静海区 | 0.4 | 0.7 | 54.6 | / |
| 8 | 武清区 | 0.4 | 1.0 | 63.6 | 386 |
| 9 | 宁河区 | 0.4 | 0.9 | 31.6 | / |
| 10 | 蓟州区 | 0.3 | 0.5 | 30.0 | / |
| | 全市平均 | 0.4 | 1.0 | | |

来源：第一太平戴维斯产业及物流地产部，第一太平戴维斯研究部，中指数据
注：针对工业物流融合类坡道型厂房，根据当地政府要求进行工业厂房比例的计算；
租金口径为含税不含物业管理费



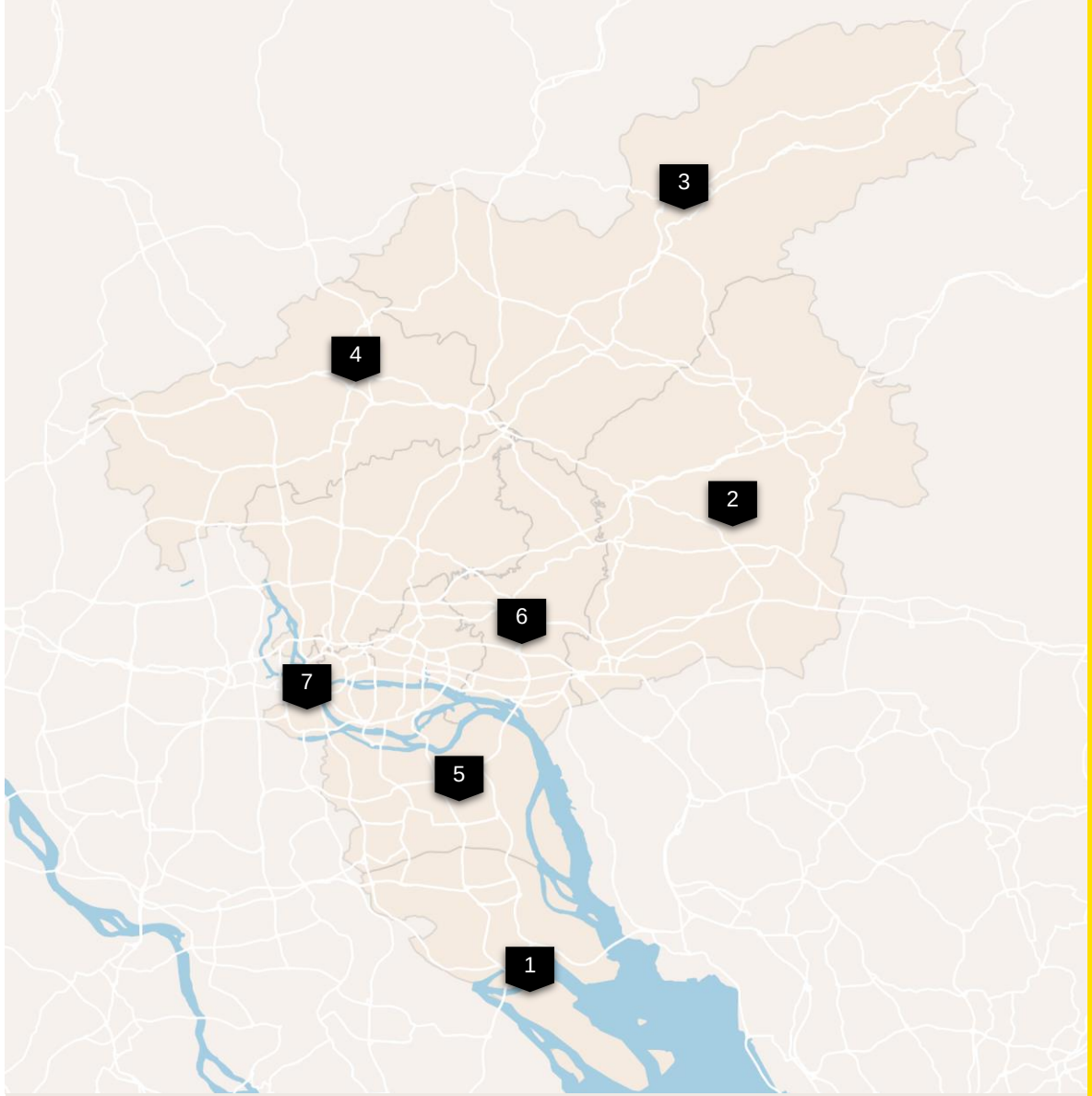

- 天津工业供地较为紧张；
- 2023年首个成规模M0新型产业用地在滨海区启动，可实现更加灵活的厂房分割及更加多样的园区载体建设

# 广州



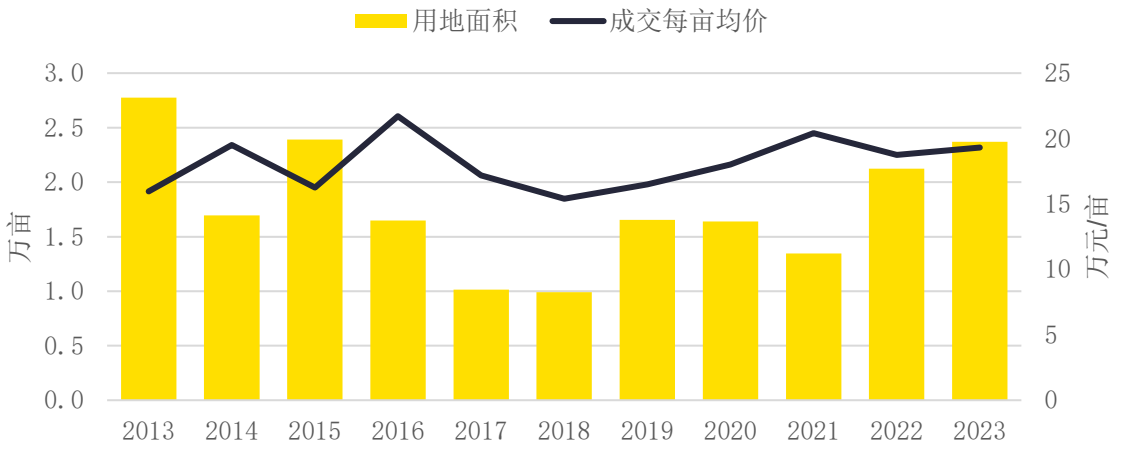

| 编号 | 片区 | 租金（人民币每平方米每天） | | 成交每亩均价（万元/亩）（50年使用年限） | 存量（万平方米） |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 最低 | 最高 | | |
| 1 | 南沙区 | 0.8 | 2.7 | 192.1 | 80 |
| 2 | 增城区 | 0.4 | 1.3 | 74.2 | 100 |
| 3 | 从化区 | 0.3 | 1.2 | 54.7 | 100 |
| 4 | 花都区 | 0.5 | 0.9 | 96.0 | 150 |
| 5 | 番禺区 | 0.8 | 1.8 | 170.9 | 180 |
| 6 | 黄埔区 | 1.2 | 2.7 | 95.5 | **300** |
| 7 | 荔湾区 | **1.5** | **2.8** | **486.5** | 80 |
| | **全市平均** | **0.8** | **1.9** | | |

来源：第一太平戴维斯产业及物流地产部，第一太平戴维斯研究部，中指数据
注：针对工业物流融合类坡道型厂房，根据当地政府要求进行工业厂房比例的计算；
租金口径为含税不含物业管理费



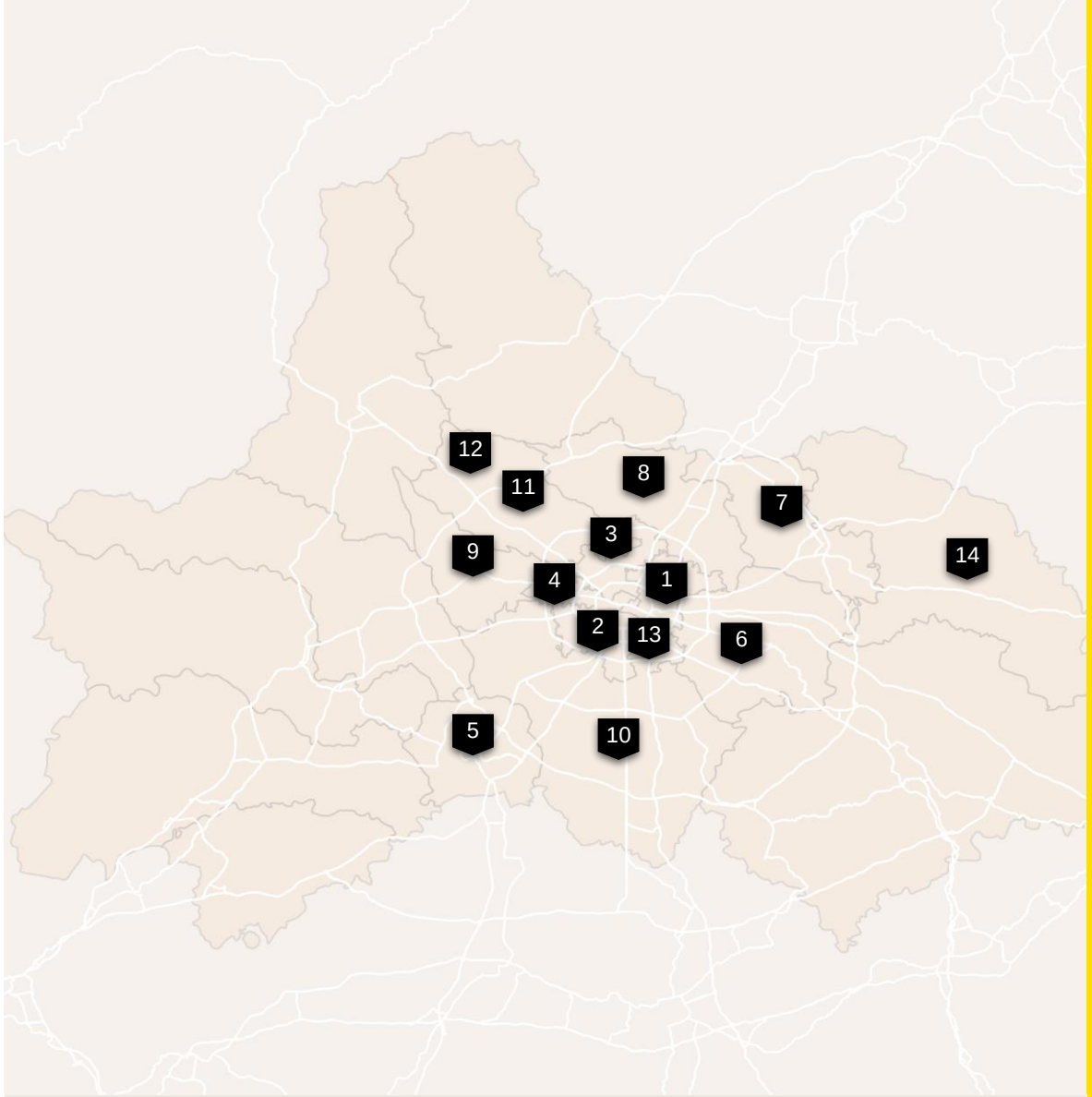

- 广州市**工业用地供应近年来呈上升趋势**；
- 2024年起广州市**鼓励建设高标准厂房、工业综合体**；对特色标杆工业园及低效工业园改造项目进行奖励，提倡打造“工业综合体”。

# 成都



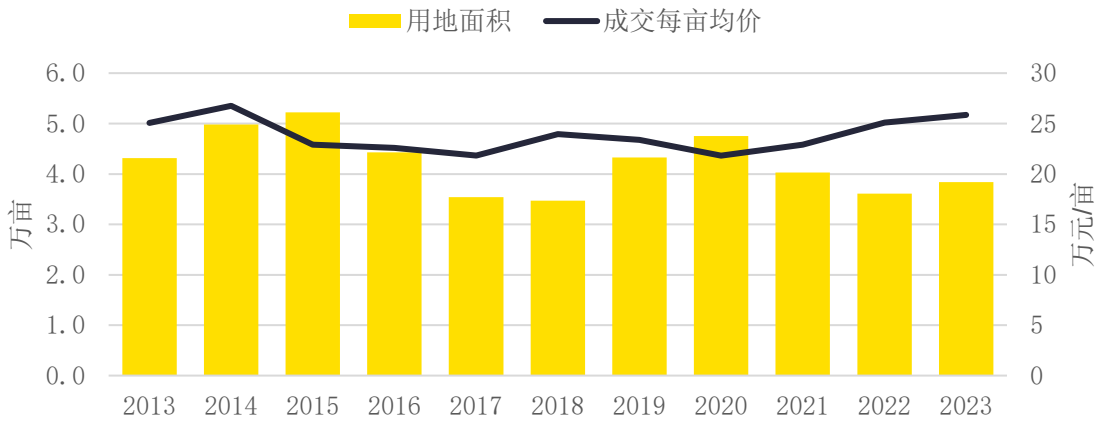

| 编号 | 片区 | 租金（人民币每平方米每天） | | 成交每亩均价（万元/亩） | 存量（万平方米） |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 最低 | 最高 | （20年使用年限） | |
| 1 | 成华区 | 1.1 | 1.3 | 60.0 | 110 |
| 2 | 武侯区 | **1.3** | **1.5** | **150.0** | 150 |
| 3 | 金牛区 | **1.3** | **1.5** | 40.0 | 110 |
| 4 | 青羊区 | **1.3** | **1.5** | 53.3 | 110 |
| 5 | 新津区 | 0.8 | 1.0 | 11.0 | 120 |
| 6 | 龙泉驿区 | 1.2 | **1.5** | 17.4 | 63 |
| 7 | 青白江区 | 0.7 | 0.8 | 17.3 | 45 |
| 8 | 新都区 | 0.7 | 0.9 | 19.9 | 100 |
| 9 | 温江区 | 0.8 | 1.2 | 18.9 | 220 |
| 10 | 双流区 | 0.9 | 1.1 | 30.5 | 110 |
| 11 | 郫都区 | 0.8 | 0.9 | 18.2 | 100 |
| 12 | 高新西区 | 0.9 | 1.1 | 18.0 | 150 |
| 13 | 天府新区 | 1.0 | 1.2 | 19.0 | **450** |
| 14 | 金堂 | 0.5 | 0.7 | 9.2 | 100 |
| | 全市平均 | **1.0** | **1.2** | | |

来源：第一太平戴维斯产业及物流地产部，第一太平戴维斯研究部，中指数据
注：针对工业物流融合类坡道型厂房，根据当地政府要求进行工业厂房比例的计算；
租金口径为含税不含物业管理费



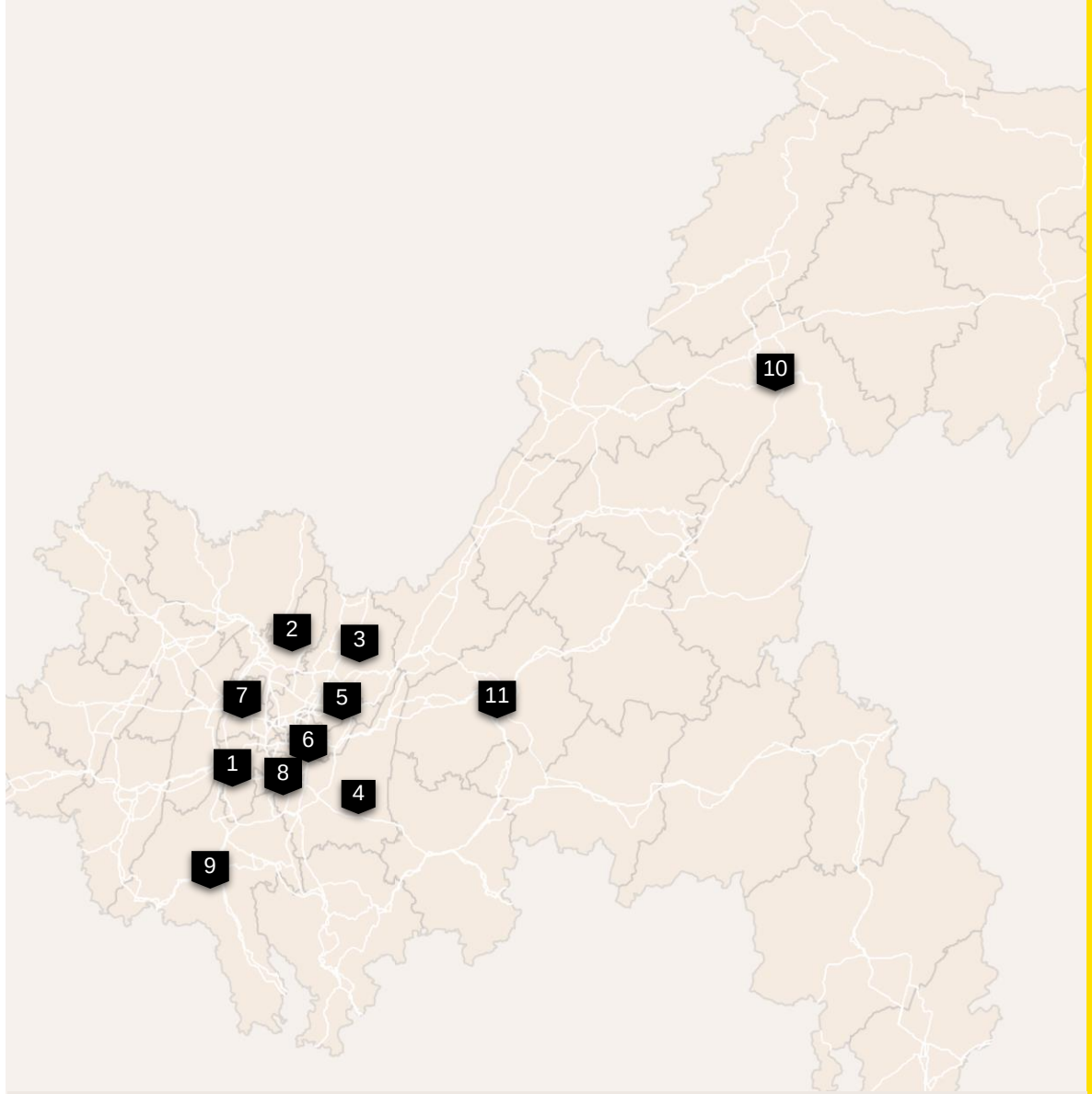

- 成都**土地供需较为均衡**；2023年起，园区全面推行**新增工业用地“标准地”供应**，提高土地利用效率及缩短项目落地时间；
- 成都**光伏及电池制造业基础较强**，多晶硅及锂电池产量占全国前列，相应制造厂商已形成较为成熟的生产线。

# 重庆




| 编号 | 片区 | 租金（人民币每平方米每天） | | 成交每亩均价（万元/亩）（50年使用年限） | 存量（万平方米） |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 最低 | 最高 | | |
| 1 | 九龙坡区 | 0.8 | 0.9 | 55.5 | 53 |
| 2 | 北碚区 | 0.7 | 0.9 | 45.8 | 134 |
| 3 | 渝北区 | 0.7 | 0.8 | 51.8 | 55 |
| 4 | 巴南区 | 0.6 | 0.8 | 34.4 | 20 |
| 5 | 江北区 | 0.6 | 0.8 | 32.0 | 5 |
| 6 | 南岸区 | 0.6 | 0.7 | 52.0 | 4 |
| 7 | 沙坪坝区 | 0.6 | 0.7 | 55.3 | 32 |
| 8 | 大渡口区 | 0.6 | 0.8 | 67.8 | 22 |
| 9 | 江津区 | 0.6 | 0.8 | 20.6 | 20 |
| 10 | 万州区 | 0.5 | 0.6 | 19.7 | 14 |
| 11 | 涪陵区 | 0.5 | 0.6 | 24.4 | 25 |
| | 全市平均 | 0.6 | 0.7 | | |

来源：第一太平戴维斯产业及物流地产部，第一太平戴维斯研究部，中指数据
注：针对工业物流融合类坡道型厂房，根据当地政府要求进行工业厂房比例的计算；
租金口径为含税不含物业管理费




- 重庆市工业用地**整体供应下降**，并明确了**工业用地出让底价、新型供地方式地价，普通工业用地改建标准厂房补缴地价款等地价支持政策**，减轻企业用地负担；
- 作为**全国重要的汽车制造基地**，重庆锚定打造智能网联新能源汽车产业集群，制造业不断向价值链高端攀升。



05

# 市场展望

随着工业地产标准化的不断深化，未来厂房设计将更加注重**智能化**和**可持续发展**，以更好地满足高效、环保的生产需求。同时，伴随“中国制造”全球影响力的增强，工业地产的**地域范畴和业务边界也将持续扩展**。

# 智慧化、低碳化生产促进工厂升级

**智能化、数字化、低碳化需求驱动中国智慧工厂涌现**

**灯塔工厂** 是世界经济论坛和麦肯锡共同提出的概念，代表将自动化、数字化、智能化有机结合，实现制造类厂房效率提升、环保生产的最高水平。截至2023年底，**全球153家灯塔工厂中，有40%位于中国**。




现有灯塔

新增灯塔

## ① 智能化

制造业的智能化迭代也将逐渐对工业厂房的智慧化升级提出要求。据预测，**2026 年全球智能工厂市场规模有望增至 1,349 亿美元。**

长远看来，基于智能工厂对物联网、云计算、人工智能等技术的广泛运用，其将在企业**控制成本、加快决策速度、提升生产效率**等方面起到关键性作用。

据测算，2020 年中国智能工厂市场规模达 8,560 亿元，多集中在中东部和沿海地区。**江苏、山东、浙江、广东**这四大工业强省，是全国标杆智能工厂分布最为集中的地区， 数量占比过半。未来几年中国智慧工厂行业仍将保持 10%以上的年均增速，2025 年市场规模有望超 1.4 万亿。

## ② 低碳化

自《“十四五”工业绿色发展规划》颁布以来，**中国国家层面建设的绿色工业园区已超过250家**。这些园区已陆续普及对**绿电、光伏储能**等性能的运用，实现对资源的合理配置并降低工厂碳排放。这些节能特性在**提升入驻率的同时，可进一步提升租金溢价**。

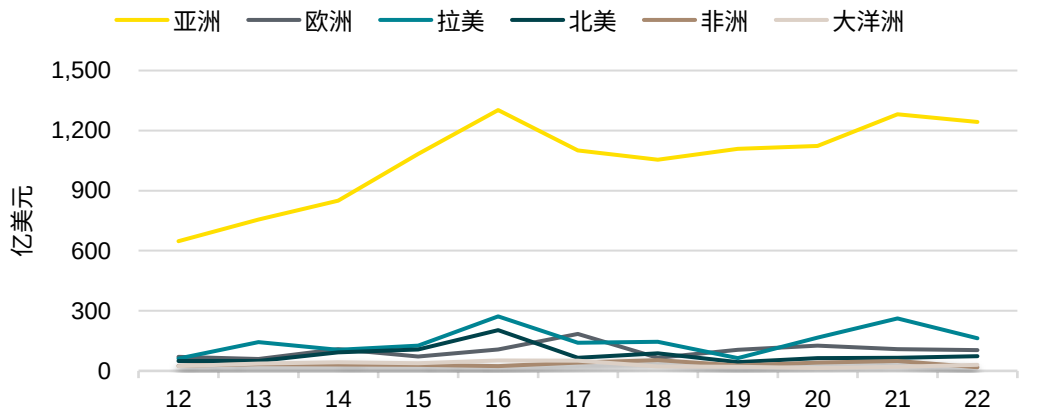
2024年七部门联合印发《关于加快推动制造业绿色化发展的指导意见》，再一次强调制造业绿色低碳发展的重要性，并鼓励绿色工厂进一步深挖节能降碳潜力，打造**“零碳”工厂**。

来源：麦肯锡，世界经济论坛，Markets and Markets，中国高科技产业化研究会，第一太平戴维斯研究部

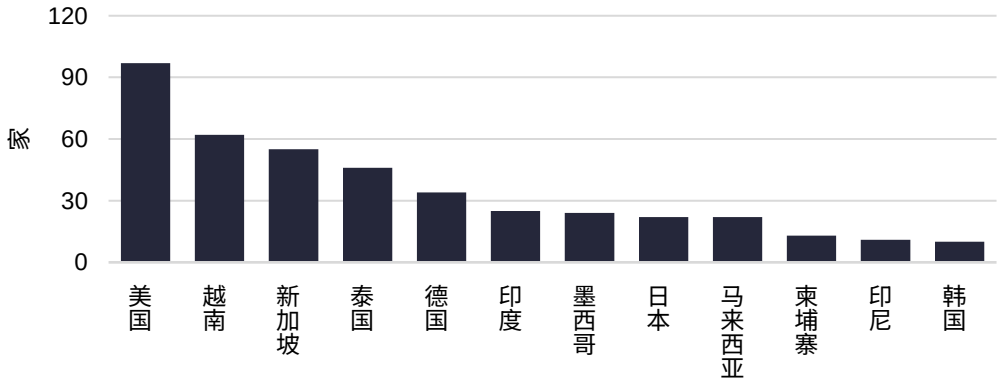
# 产业链再平衡驱动企业海外建厂

**企业出海建厂不仅取决于单一诉求，而是基于成本、产业上下游、国际局势、市场开拓等多种因素的结果**

### 中国对外直接投资




### 2023年中国A股企业海外建厂主要分布




### 制造业出海主要驱动因素

**1.整合供应链**

- 为更好提升全球产品竞争力，一些行业领先企业率先布局发展海外市场，并通过在当地设立研发、生产及销售分支，进行产业链的高度整合。这样不仅可以降低运输及沟通成本、提升服务及生产效率，还可以更好利用当地资源。
- 此类工厂选址多布局于欧美、新加坡等发达地区。

**2. 应对地缘风险**

- 针对不断抬高的贸易壁垒，部分制造商选择将生产环节转移至海外，以“出口组件+海外工厂组装”的模式进行生产，以此规避掉一些国家针对中国企业反倾销、反补贴及关税征收等压力
- 此类工厂多集中于北美、欧洲等存在较多贸易限制的地区。如墨西哥、匈牙利等国，就因其地理和政治优势，被视为理想的转运枢纽。特别是墨西哥，近年来与美国的"近岸外包"趋势日益显著。中国企业在墨西哥设立工厂，可以更有效地规避贸易风险，巩固并扩大其在该地区的市场份额。

**3. 控制生产成本**

- 受劳动力短缺和劳动力成本上升等因素的影响，东南亚和印度等地区凭借其较低的生产成本优势，成功吸引了众多制造企业将劳动密集型生产环节转移至此。

**4. 转移竞争市场**

- 部分行业在产能过剩的压力下，选择将部分产品生产转移到海外需求空缺的市场，以更加合理分配全球产能。
- 如新能源汽车、智能手机等行业国内市场饱和、竞争激烈，部分企业选择将制造及销售转移至拉美、非洲、东南亚等地，并针对当地市场特色提供定制化产品。

来源：CEIC，Wind，国联证券，第一太平戴维斯研究部

**产业及物流地产部**

罗瑾 Louisa Luo
高级董事
中国区
Louisa.Luo@Savills.com.cn

缪博文 Bowen Miao
高级董事
华东区
Bowen.Miao@Savills.com.cn

**研究部**

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

乔璐 Fiona Qiao
高级分析师
中国区
Fiona.Qiao@Savills.com.cn




扫一扫 小程序
查看更多研究报告

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，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。