

观点
指数

卓越指数

2024产业园区暨基础设施 投资发展报告

观点指数研究院出品

前言

随着全球经济的持续发展与全球价值链的重构，产业园区作为区域经济的重要载体，其地位与作用日益凸显。特别是在“十四五”规划和新发展格局的引领下，中国产业园区正加速向高端化、智能化、绿色化方向转型，成为推动经济高质量发展的新引擎。

与此同时，在“新基建”政策的推动下，以 5G、人工智能、大数据中心、工业互联网等为代表的新型基础设施建设正以前所未有的速度推进，为产业园区的升级与发展提供了坚实的支撑。

在此背景下，观点指数深入剖析当前产业园区领域的运营现状、发展趋势及未来展望，为行业提供权威、全面、前瞻性的参考指南——《卓越指数·2024 产业园区暨基础设施投资发展报告》，该报告旨在全面梳理与深入分析当前产业园区领域的发展态势，挖掘行业亮点，为企业战略规划以及投资者决策提供参考。

同时，全面梳理并表彰那些获得卓越成就的产业园区运营企业，汇聚成“卓越指数·2024 产业卓越表现”研究成果，为推动行业高质量发展树立典范。

目 录

- 2 前言
- 4 产业园区暨基础设施市场综述
- 6 2024 产业园区运营企业卓越表现 30
- 7 产业园区暨基础设施报告
- 15 2024 产业园区轻资产运营企业卓越表现 10
- 16 产业轻资产报告
- 17 研究说明
- 17 研究体系及活动办法
- 18 研究成果构成
- 19 卓越指数·2024 产业卓越表现

产业园区暨基础设施市场综述

打造需求引擎

加快形成和发展新质生产力已成为我国现代化产业体系建设的重要战略需求，对产业园区的产业集群发展提出了更高的要求。

1

北京市场净吸纳量录得新低，TMT 行业成需求引擎

2024 年，产业园区更加注重产业提质升级、数字化转型、绿色生态、创新招商、强化服务、产业集聚、区域合作及人才培养。随着全球经济的不断演进与中国经济的高速增长，产业园区作为推动产业集聚、促进经济转型升级的重要载体，正逐步从传统的粗放型发展模式向精细化、智能化、绿色化方向转变，以适应新时代的发展需求。

新增供应与净吸纳量方面，相比前两季度，第三季度北京、上海、深圳的新增供应均有所下滑，但净吸纳量较前两季度下降。

其中值得注意的是，三季度北京商务园区市场净吸纳量录得历史新低 -6.3 万 m²，据悉是以 TMT 为主的企业因组织架构、业务等方面的调整继续出现面积整合腾退的现象所致。

据世邦魏理仕数据，从北京的分子市场来看，全市仅中关村软件园和顺义录得正吸纳，电子城受到互联网游戏企业大面积整合腾退的影响，丰台科技园及亦庄经开区受到新租放缓、已有租户到期不续或整合收缩的影响，三个子市场净吸纳量均低于 -2 万平方米。

从商务园区的需求行业来看，北京、上海商务园区需求最高的领域为 TMT 行业，新租需求占比分别为 49%、33%；从前三季度的数据来看，北京及上海商务园区市场的新租需求来自 TMT 行业的租户占比也较高。TMT 行业也即是指未来电信、互联网以及信息技术这三种融合所产生的行业，作为

新质生产力中的其中一部分，也引领着产业园区往新方向发展。

目前，加快形成和发展新质生产力已成为我国现代化产业体系建设的重要战略需求，对产业园区的产业集群发展提出了更高的要求，园区一方面要加快发展新兴产业、未来产业，另一方面也要大力推动传统产业的转型升级，在激发传统产业转型中迸发新质生产力。

在供应工业用地方面，2024 年 5 月，广州发布《广州市关于优化空间载体支撑制造业高质量发展的实施意见》《关于推动工业用地高效利用的若干措施》、《关于支持工业厂房建设的若干措施》、《关于加快工业园区高质量发展的若干措施》等“1+3”政策。

政策中明确广州今后将加大工业用地储备和供应力度，至 2028 年，每年工业用地供应量不低于 10000 亩，并计划打造特色标杆工业园，推动低效工业园的改造提升，以及村镇工业集聚区的更新改造，此外，该政策提出将加大厂房供给，推动“工业上楼”，在白云、黄埔、番禺、增城、从化、南沙区推动建设一批只租不售、用于工业发展的试点厂房，并鼓励企业利用自有存量用地建设可租可售的产业保障房。

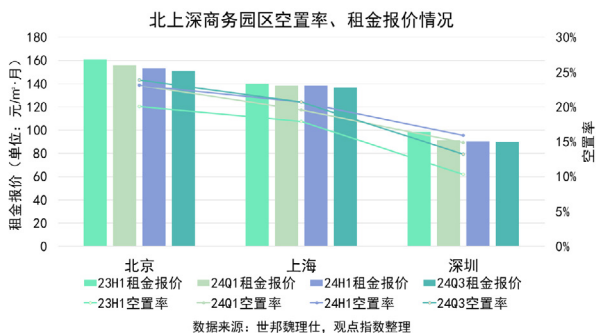
这些措施将为广州市的中小微制造业企业提供强有力的发展动力和保障。

而对于工业用地稀缺的北京，2024 年 2 月北京发布《北京市工业用地先租后让指导意见（试行）》，明确以“先租后让”方式供应的工业用地，租赁年期一般不超过 5 年，出让年期与租赁年期之和一般不超过 20 年。重大项目经市政府批准

后可适当延长，最长租让年期不得超过土地使用权出让用途法定最高年限。

2 市场租金下降明显， 三季度深圳空置率改善

据观点指数统计，前三季度北京、上海、深圳的产业园区市场租金下降明显，其中北京区域的租金报价从一季度的155.8元/㎡·月下降至第三季度的150.8元/㎡·月，降幅达3.21%。与此同时北京、上海的空置率表现却“不尽如人意”，依然保持持续攀升或维持稳定的趋势。



相对而言，深圳由于产业园市场第三季度并未录得新增供应

入市，整体市场空置率明显改善，环比下降2.7个百分点至13.2%。

据世邦魏理仕，市场平均租金环比下降0.7%至每月每平方米89.8元。厂房子市场受个别项目的价格调整影响，租金环比下降0.8%至每月每平方米45.1元。研发办公子市场则因个别项目退租影响，租金微跌0.2%至每月每平方米72.1元。而工业办公楼市场中，业主以价换量的模式持续，令平均租金环比下降1.2%至每月每平方米138.6元。

此外，也可注意到，不断下调的租金并未如期带来下降的空置率，后者依然保持平缓上升的趋势。观点指数认为，除了以减少新增供应这种方式来降低空置率外，也可从园区招商入手，通过打造产业集群效应增加租户粘性，进而从根源上解决空置率问题。

具体来看，产业园区对于租户的选择同样重要，例如根据区域确定不同的产业定位，并符合当地产业结构的实际需求。例如，定位于高新技术的产业园区，应重点吸引科技创新型企业，这种精准的园区定位有助于提高招商效率，减少盲目招商的成本。

若想更多优质企业入驻，则需要园区具有较好的客户资源及管理能力，如IWG集团与湘潭高新集团的合作，抑或是发挥出“链长”职能，带动一大批产业链上下游的企业集体入驻。

2024 产业园区运营企业卓越表现 30

序号	企业	营运 + 财务指标 (55)				品牌指标 (15)		管理指标 (15)		商业模式 (15)		总分
		经营收入	收入来源占比	园区总产值	税收贡献	区域影响力	租户认可度	运营管理	招商能力	资金运用与融资	服务平台搭建	
		运营建筑面积	项目个数	入驻率	城市布局	社会贡献	产业规划	团队建设	革新的发展方式			
1	招商蛇口										88.2	
2	张江高科										87.1	
3	联东集团										85.9	
4	中新苏州工业园区										85.2	
5	中电光谷										85.0	
6	临港集团										84.3	
7	苏高新										83.5	
8	天安数码城										83.0	
9	东湖高新										82.4	
10	东久新宜										81.6	
11	华夏幸福										81.1	
12	中城新产业										80.2	
13	星河产业集团										79.8	
14	普洛斯中国										78.7	
15	金地威新产业										77.9	
16	广州高新区集团										77.0	
17	中集产城										76.7	
18	凯德投资										76.3	
19	万洋集团										75.6	
20	西安高新区配套公司										75.0	
21	中南高科										74.5	
22	中关村发展集团										73.6	
23	深圳湾科技										72.9	
24	成都高投集团										72.1	
25	外高桥										71.3	
26	新建元										70.8	
27	济高控股										70.1	
28	MAX 科技园										69.5	
29	广开控股										69.1	
30	珠海高新建投										68.6	

产业园区暨基础设施

向“新”求变

在园区的自建与租赁中，一方面要加快发展新兴产业、未来产业，另一方面也要大力推动传统产业的转型升级，在转型中迸发新质生产力。

1

招商蛇口夺冠，张江高科、联东集团发挥标杆力量紧跟其后

目前产业园区市场普遍面临经济下行、供应饱和、空置率升高、同质化严重等内外部因素影响，部分企业以专业立身、稳扎稳打、主动出击，收获超额的“回报”。

“2024 产业园区运营企业卓越表现 30”，综合考量了企业的营运、管理、品牌、商业模式等指标，盘点出一批独具匠心，洞察行业发展趋势，始终引领行业发展的优秀企业。

在研究成果中，涌现了招商蛇口、张江高科、联东集团、中新苏州工业园区、中电光谷等一批优秀的产业园区运营企业。凭借着优秀的运营能力，它们旗下的项目在市场变化中依然保持较强的竞争力。

招商蛇口面对复杂多变的产业市场环境，依然坚持聚焦数智科技、绿色科技、生命科技三大新兴产业，以“产业投资+孵化服务”的协同模式，通过共建创新中心承载新质生产力，进一步提升产业园的行业影响力。其博时招商蛇口产业园 REIT 是粤港澳大湾区首单产业园区公募 REITs，目前已扩募并购入光明项目，扩募最终募集的金额为 12.44 亿元。

张江高科同样是产业运营的佼佼者。张江科学城已建立起以信息技术、生物医药、文化创意为主导产业，以人工智能、航空航天、低碳环保为新兴产业的“三大、三新”产业格局。其中，集成电路产业拥有中国大陆产业链最完整的集成电路布局。其生物医药产业也是中国研发机构最集中、研发链条最完善、创新活力最强、新药创制成果最突出的标志性区域。

联东集团作为民营产业园区运营服务商的代表，无论是在开发规模、产品系列，还是入住企业方面，都是领军企业，并发行了我国首单民企园区公募 REITs。从产业园区租户类型上看，联东集团产业园区项目重点服务于生物医药、电子信息、新能源新材料、高端装备等战略性新兴产业企业，并致力于为处于生产提升期的中小型生产企业提供优质的园区运营和产业服务。

需要关注的是，2024 年是中新苏州工业园区开发建设三十周年，该园区不仅是中国和新加坡两国政府间的首个合作项目，也是中国与新加坡分享工业化经验和治理模式的重要平台。

苏州工业园区聚焦建设开放创新的世界一流高科技园区，通过在绿色发展、生物医药科学和数字经济等新兴领域的合作发展，持续增强苏州工业园区的全球影响力。

2023 年以来，在战略方向指引下，西安高新区配套公司牢固树立产业思维，制定并加快实施“12586”战略体系，推进公司转型升级。其还通过持续提升面向科技企业和科技人才的服务品质，进一步放大西安科技人才优势，营造“年轻人喜欢的产业社区”。

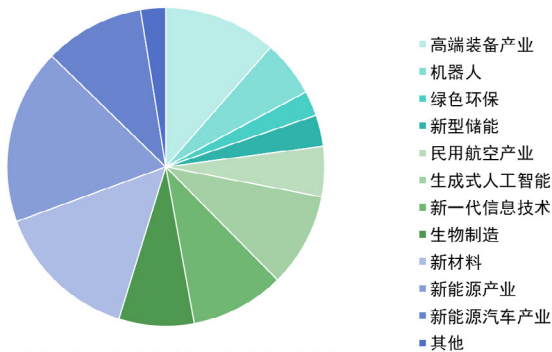
2

新质生产力成园区抓手，“8+9”锚定产业发展方向

据观点指数不完全统计，截止至 10 月 31 日，共有 319 个产业项目录得动态更新（含已签约、已开工、预计完工等），其中 157 个项目与新质生产力有关，新质生产力也即指创

新起主导作用，摆脱传统经济增长方式、生产力发展路径，具有高科技、高效能、高质量特征，符合新发展理念的先进生产力质态。新质生产力主要涵盖了战略性新兴产业、未来产业等，其中有如新一代信息技术、生物技术、新能源、高端制造、人工智能等。

投资项目中引入“8+9”产业布局情况



数据来源：公开市场资料，观点指数不完全统计

据统计结果显示，园区定位多以新能源、新材料、高端装备等为主，其中与新能源有关的投资项目较多，共计 28 起。样本企业中则有如中电光谷、临港集团、苏州城投等均进行了相关布局。

5月8日，中电光谷与海陵区签约中电光谷东部智造港项目，总投资约 120 亿元。该项目计划用地 1062 亩，一期投资约 30 亿元，将打造新能源、新材料及电子信息类产业集聚区，推动海陵区经济与城市建设高质量发展。

4月9日，临港集团在临港产业区琥珀园项目现场举行 2024 年绿色能源项目集中签约暨开工仪式。此次活动涉及集中签约光伏项目容量约 50MW，总投资额约 1.75 亿元。该批次项目预计 2024 年陆续开工及并网，合作伙伴包括临港产业区、临港航空等多家平台公司及临港交通、三思光电等。

7月23日，苏州城投集团“新索工坊”系列产业园之一——苏州城投新能源产业园建设工程开工。观点指数了解到，苏州城投新能源产业园位于相城经开区，占地面积 198 亩，规划总建筑面积 33.7 万平方米，容积率 5.06，厂房单层高度达 14 米，总投资达 18.5 亿元，计划于 2026 年底竣工投运。

该项目围绕以氢能为代表的新能源产业和以智能建造为代表的智能装备产业链的核心环节进行产业布局，规划设计独特的高载重货运盘道，搭建产业创新平台，打造“工业上楼”产业园标杆。

此外，新一代信息技术产业同样是企业在园区建设、招商时关注的重点，在观点指数统计到的相关项目投资中，中电光谷、中南高科是促进这类产业发展的主力军。

5月11日，中电光谷与广东河源市江东新区签订投资协议，计划投资 50 亿元打造 OVU 智造园（河源）。项目旨在促进江东新区成为珠三角产业转移的重要基地，预计 2024 年三季度动工。

据了解，项目将围绕河源市及江东新区“十四五”规划要点和“五大产业”方向，以“整体规划、分期供地、敏捷定制”策略进行开发建设和招商运营，重点打造以电子信息、先进材料、汽车配件、食品健康等为代表的产业集群。

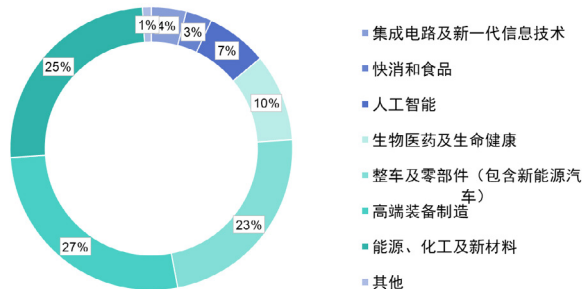
5月7日，中南高科·成都温江智造云谷项目在成都医学城正式动工。该项目由中南高科产业集团主导，致力于智能制造和电子信息产业发展，预计投产后年产值达 4 亿元，年创税 3000 万元。该项目位于成都医学城，占地面积 82 亩，建筑面积 9.6 万平方米，包括 10 栋厂房和研发办公楼，旨在打造国内领先的智能智造产业研发生产基地。

3 建设与租赁并行，能源化工、汽车制造类贡献高需求

新质生产力逐渐成为企业投资产业园项目的首选定位，与此同时，这些代表着新质生产力的园区租户同样为园区提供方贡献了租赁需求。

根据第一太平戴维斯数据，近 4 年华东区域高标准厂房租赁需求以高端装备、汽车制造、能源化工及新材料为主，这三类企业的需求占比达 75%。

2020-2024 年华东区高标准厂房主要租赁成交



数据来源：第一太平戴维斯，观点指数整理
(注：租赁成交比例按照成交面积进行计算)

观点指数了解到，中国新能源汽车产销量已连续 9 年稳居全

球第一，成为推动全球汽车产业转型的重要力量。据中汽协统计分析，2023 年我国新能源汽车产销分别完成 958.7 万辆和 949.5 万辆，同比分别增长 35.8% 和 37.9%，市场占有率达 31.6%。

在新能源汽车“加速跑”的背景下，也意味着企业对于园区的需求不断提升，一方面自建新能源汽车产业园区，另一方面则是与园区提供方合作定制建造新能源汽车产业园区。

10 月 30 日，都江堰宁德时代新能源汽车产业园项目在聚源镇正式启用。该产业园项目位于聚源镇泉水社区，总占地面积 267 亩，计划总投资约 2.2 亿元。项目包含新能源汽车展销、新能源汽车充换电、二手汽车展销、汽车综合维保、都江堰花月市等 5 个功能片区。该产业园定位新能源汽车后市场服务一体化产业园，立足都江堰延伸新能源产业链条、提升现代服务业能级和公共效益，并辐射阿坝州、甘孜州，促进汽车消费升级，加速释放绿色工业改造发展机遇。

10 月 22 日，理想汽车常州零件产业园正式投入使用。该园区建筑面积约 9 万平方米，包含 4 栋单层高标准厂房，定位于汽车核心零部件生产的先进制造产业园，由普洛斯为理想汽车量身定制，并提供项目规划投资、开发建设及园区管理运营在内的全生命周期资产管理服务。普洛斯提供满足汽车及零部件全部供应链环节不同功能需求的高标准空间载体，以及涵盖定制开发、建筑设计、新能源解决方案、资产运营等在内的综合基础设施产业服务。



低空经济广布局，政策端打“辅助”

在推动新质生产力发展的大背景下，低空经济同样是不容忽视的领域，期内华夏幸福多次布局低空经济赛道。

2024 年华夏幸福低空经济合作项目一览	
时间	事件
11 月 19 日	华夏幸福与内蒙古兴安盟就低空经济签署战略合作框架协议
11 月 15 日	华夏幸福携手河北怀来沙城经济开发区 共推低空经济产业发展
10 月 9 日	华夏幸福与天津宁河区签署战略合作协议 推动低空经济产业链发展
9 月 23 日	华夏幸福携手新密市打造低空经济产业 预计 2024 年产值达 160 亿
9 月 18 日	华夏幸福与河北昌黎经开区签署合作协议 共建低空经济产业生态
9 月 12 日	华夏幸福与孝感市孝南区商务局签署战略合作协议
8 月 30 日	华夏幸福与酷黑科技签订战略合作协议 涉及智能无人机飞行器
8 月 29 日	华夏幸福与星网宇达签订战略合作协议 推动低空经济和自动驾驶领域的产业发展
8 月 28 日	华夏幸福与香河县携手打造国内领先的低空经济产业集群
8 月 22 日	华夏幸福携手沈阳雪松经济开发区 共同搭建低空经济科研平台
8 月 19 日	华夏幸福与中山嘉冠签署战略合作协议 共建大湾区低空经济产业园
8 月 15 日	华夏幸福与银星集团签署战略合作框架协议 共建“低空经济综合示范基地”
7 月 29 日	华夏幸福与廊坊临空签订战略合作协议 涉低空经济等领域
7 月 10 日	华夏幸福首次与行业协会合作 拓宽低空经济发展领域
6 月 20 日	华夏幸福签约科比特 共同推动低空经济发展

数据来源：公开市场信息，观点指数整理

8 月 19 日，华夏幸福与中山嘉冠实业有限公司签署战略合作

框架协议，重点基于中山嘉冠在中山板芙镇点点科创城的载体和产业用地，共同打造“低空经济综合示范基地”。

观点指数了解到，点点科创城地处中山市南部片区板芙镇，是中山市南部片区交通枢纽，总规划用地约 285 亩，总建筑面积约 72 万平方米，总投资近 20 亿元，是集信息、交易、制造、物流、生产，仓储、办公研发、公寓、商业 10 大功能于一体的综合性产业国，建成投产后实现产值百亿级园区、成为大湾区有竞争力和影响力的智能制造研发、孵化和产业化基地，受到了中山市及板芙镇政府的重点扶持。

9 月 23 日，华夏幸福与新密市先进制造业开发区企业服务中心签署合作框架协议，双方将在新密市域内开展长期全面深入合作，共同培育低空经济产业，打造产业链条体系。此次合作旨在利用新密市的交通区位和投资环境，依托科技创新创业综合体产业载体，打造集研发、生产、教学于一体的综合体项目，推进新密新质生产力加快发展。

此次合作的重要性在于，将有助于华夏幸福在新密市域内开展更为深入的业务布局，结合现有产业基础和园区场景，瞄准优质资源及重点产业，培育壮大低空经济、数字经济等产业，助力产业集群打造。同时，双方还将围绕实现新密数字经济文化产业基地项目整体市场培育和规范有序开展合作，打造文化旅游平台，创新企业数字化赋能，推动科创孵化产业升级。

据悉，2023 年我国低空经济规模突破 5000 亿元，达到 5059.5 亿元，增速高达 33.8%。根据中国民航局的数据预测，到 2025 年我国低空经济的市场规模将达到 1.5 万亿元，2035 年有望达到 3.5 万亿元。

第一太平戴维斯数据显示，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，旨在培育相应企业和成长项目。

国家和地方层面同样支持低空经济的发展，未来也将带来更多的低空经济产业园的布局。

9 月 3 日，海南省颁布《海南省低空经济发展三年行动计划（2024-2026 年）》，其中提及支持海口、三亚、澄迈、陵水、临高等市县依托产业园、商圈、大学城，开展“无人机+生活场景”物流服务，引导无人机外卖配送、急件闪送、即时

零售等物流场景综合开发。

深圳发布的《深圳市低空基础设施高质量建设方案（2024-2026年）》指出，到2026年，将建成1200个以上低空起降设施，覆盖载人飞行、物流运输、社区配送及城市治理服务四大领域。11月11日，发布的《关于促进现代物流业高质量发展的工作措施（2024—2026年）》提及，做大做强物流产业集群，高质量发展现代物流集聚区，打造机场跨境电商物流集聚区、盐田保税冷链物流集聚区等若干引领性物流高质量发展集聚区；形成低空经济产业集聚区，到2025年实现物流运输起降点规模突破420个。

5 产业集群化，建立园区“朋友圈”

值得注意的是，无论是低空经济产业园抑或是其他定位的产业园，在招商过程中，均愈发重视园区所能带来的协同效应。如提供方通过引入产业链上下游企业，增加园区租户粘性，降低租户退租的风险。而租赁方则通过入驻园区获取自身发展所需的更为优质的资金、更为完善的运营服务等“一条龙”全链路资源。

实际上，产业集群是指在特定区域中，具有竞争与合作关系，且在地理上集中，有交互关联性的企业、专业化供应商、服务供应商、金融机构、相关产业的厂商及其他相关机构等组成的群体。

产业集群不是企业的简单集聚，而是以专业化分工和社会化协作为基础，具有竞争和合作关系的企业及相关机构不断在空间上集聚的结果。产业集群突破了企业和单一产业的边界，具有要素共享、规模效益、产业配套等优势，既有利于企业发展，又有利于提高整体的产业竞争力。

11月4日，广州市工业和信息化局发布《广州市推进新型储能产业园区建设实施方案》（以下简称《实施方案》），以“定产业方向+建专业园区+招优质企业+促政策支持”四核驱动，首批建设白云区、黄埔区、花都区等3个新型储能产业园，示范打造粤港澳大湾区新型储能产业和新型电力系统的制高点。在三大新型储能产业园区带动下，力争全市新型储能产业营业收入到2025年达600亿元以上，到2027年形成千亿级产业集群，到2030年形成三千亿级产业集群，到2035年形成五千亿级产业集群。

其中，《实施方案》中明确提出广州将依托三大新型储能产业园区，发挥新型储能制造业创新中心的引领作用，吸聚新

型储能行业龙头企业，促进新型储能技术创新和产学研深度融合发展，提升产业链上下游协同发展水平。

观点指数了解到，无论是传统的园区提供方，抑或是以往的园区租户，在建设园区初期，园区定位就有打造“产业集群化”这一目标。

7月30日，中电光谷与南京市雨花台区签署项目投资协议，计划总投资100亿元，按照市场化运作模式，和雨花台区共同打造“南京OVU雨花智谷”项目。双方将以此次签约为契机，聚焦全面创新和全域高新的目标，加快推进新型工业化进程，特别是在集成电路、人工智能、高端装备制造和新材料等领域的合作，以带动产业链集群发展。

10月14日，华为全球最大研发中心练秋湖研发中心正式启用。该园区占地约2400亩，建筑面积达到206万平方米，总投资约110亿人民币，将承载涵盖海思芯片、5G与6G无线技术、智能手机、汽车以及数字能源领域的研究。

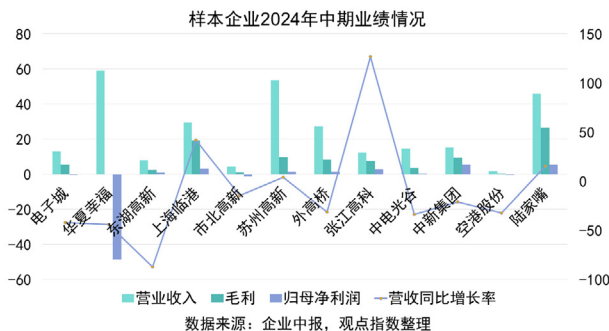
值得注意的是，在华为选址青浦之初，相关配套的规划已进入议程。10月8日，与华为研发基地紧邻的西岑科创园区二期工程已经开工建设，这个占地约498亩的区域将囊括商业研发办公楼、体育中心、水乡公园（一期）、文化中心、幼儿园及一座九年一贯制学校等，紧密衔接华为练秋湖研发中心的入驻和配套需求。

观点指数了解到，这个项目由长三角投资公司建设，与华为练秋湖研发中心构成西岑科创中心，是长三角一体化示范区“一厅三片”的重要组成部分。据项目负责人表示，这个项目充分考虑华为入驻后的需求，加快筹划九年一贯制学校、幼儿园、卫生中心等项目立项，与长三角投资公司一起有序推进西岑“城中村”改造。

6 业绩承压，融资进程明显加速

期内，多家样本企业公布了2024年中期的业绩情况，可以注意到部分企业的营收、归母净利润均同比下降。

其中营收同比降幅较大的分别为东湖高新、电子城及中电光谷等，归母净利润变化较大的则为市北高新、电子城及外高桥，企业对此的解释大多为宏观经济原因导致需求收缩，进而让业绩承压。



观点指数了解到，电子城表示营收同比下降的原因受项目开发交付的周期性影响，以及地产行业市场环境导致产业园区销售及出租不及预期。

而中电光谷则表示收入下降主要是受到宏观经济环境、政策导向以及市场需求变化影响，导致园区开发业务收入同比下降。此外，其表示园区开发业务签约额相比去年同期减少 4.88 亿元，主要是办公类园区签约额同比减少 5.89 亿元，制造类园区签约额相比去年同期增加 1.01 亿元，增长率为 23%，这也与前文所提及的国家战略方向相符。

报告期内，据观点指数不完全统计，共录得 37 起融资事件，融资类型包括设立基金、私募债、CMBS 等，其中上半年融资事件数仅 8 起，下半年融资进程明显加速。

2024年1-10月融资事件一览			
时间	企业	融资金额(亿元)	类型
10月21日	南京市紫金产业投资有限公司等	20	设立基金
10月15日	苏州城投集团	8	设立基金
10月15日	济南建工集团	6.5	私募债
10月11日	广开控股	10	超短期融资券
10月10日	重庆空港新城	14.95	公司债
10月10日	科学城集团	50	公司债
10月10日	科学城集团	24	可续期公司债
10月9日	广州高新区集团	9.52	CMBS
10月9日	中关村发展集团股份有限公司	20	公司债
9月30日	中新集团	20	公司债
9月30日	北京未来科学城	40	公司债
9月20日	空港股份	1.5	综合授信额度
9月12日	长沙经开区	200	基金设立
9月12日	广州科学城投资集团	24	私募债
9月12日	广州科学城投资集团	50	私募债
9月11日	无锡锡创聚力股权投资合伙企业(有限合伙)等	50	基金设立
9月6日	西安高新	30	ABS
9月5日	苏州新建元产业发展有限公司	19.65	ABS
9月5日	天津京津中关村科技城发展有限公司	2.7	增资
9月4日	济南产业发展投资集团有限公司	25	私募债
8月13日	凯德投资	12	产业基金
8月7日	苏高新集团	2	超短期融资券
8月5日	苏高新集团	3	超短期融资券
7月31日	金地商置	/	设立基金
7月28日	成都高新区、20家机构	450	产业基金合作
7月21日	湖北省	100	设立基金
7月19日	宁德时代	15	设立基金
7月4日	空港股份	4.3	银行授信
7月1日	东湖高新	6	增资
5月23日	科学城(广州)融资租赁有限公司	4.27	ABS
5月22日	中新智地	5.8	公募REITs
5月20日	东久新宜、申万宏源	5	Pre-REIT基金
5月12日	招商资本、辽宁金控集团	50	产业基金

值得注意的是，10月9日，广州高新知识产业投资集团在上交所成功发行“广发-广州高新知识产业投资集团资产支持

专项计划”，发行总规模 9.52 亿元。此次发行的优先 A 级证券规模为 6.16 亿元，占比 64.71%，获得 AAA 评级，期限为 18 年，发行利率为 2.4%；优先 B 级证券规模为 3.35 亿元，同样获得 AAA 评级，发行利率为 2.5%；次级证券规模为 0.01 亿元，未获评级。

目标物业为高新智创园，涵盖办公、商业、公寓及酒店业态，包括园区 12 栋物业及配套车位，评估价值约为 17.29 亿元。

据观点指数不完全统计，这种以园区为背景发行的 CMBS 融资案例较少，今年只有寥寥几笔，如今年 5 月 28 日，陕西省首单产业园 CMBS 成功发行，发行金额 3.95 亿元。

相比债券等直接增加杠杆的融资方式，CMBS 是将物业所有权转移并进行融资，这样可以很好地避免持续拉高负债，还可以盘活存量资产。

从融资利率角度来看，这笔 CMBS 的票面利率为 2.4%。纵观广州高新知识产投的其他债券，如公司债、中期票据等，其票面利率均高于 CMBS 的票面利率，且融资期限也较短。

融资加速的背后也有政策的支持，期内发布的政策不仅仅支持未来产业的发展，同时还拓宽了中小企业的融资路径。

10月17日，武汉东湖高新区在新闻发布会上正式对外发布《促进未来产业发展实施方案》。该方案以创建国家未来产业先导区为目标，依托国家定位特殊、武汉科教特长、光谷产业特色“三特”原则，计划通过 7 大要素和 8 大行动，推动 6G 通信、量子科技、脑机接口等 9 大赛道的未来产业发展。预计到 2027 年，未来产业规模将突破 500 亿元。

10月16日，北京市经济和信息化局发布《北京市关于促进专精特新企业高质量发展的若干措施（征求意见稿）》，面向社会公开征求意见。该措施旨在拓宽专精特新企业的直接融资渠道，提高企业上市审核效率，促进科技创新和高质量发展。

征求意见稿提出，北京市将落实“千帆百舸”专精特新中小企业上市培育工程，持续推进“挂牌倍增”行动，支持“专精特新”专板建设，对获得股权融资的入板企业择优支持。同时，北京市将支持专精特新企业在全国中小企业股份转让系统挂牌，快速申报北京证券交易所，提高企业首次公开发行上市的审核效率。

此外，北京市将充分利用金融资产投资公司股权投资试点政策，促进专精特新企业的科技创新。市区两级政府投资基金

也将支持专精特新企业发展，聚焦重点产业链融资需求，开展“一月一链”投融资路演活动。

“耐心”是产业资本 DNA， 新兴产业成投资热门

纵观报告期内的融资情况，可以发现设立产业基金同样是企业融资的重要选择。产业基金作为耐心资本的一部分，以小投资撬动大行业，于此战略性新兴产业得以繁荣发展。

8月13日，凯德投资宣布其第六支在岸人民币募资产品——凯德投资中国产业园人民币基金 III 期（China Business Park RMB Fund (CBPF) III）完成首轮募集，初始承诺股本为 12 亿元人民币，将投资于中国的产业园区领域。

观点指数了解到，凯德投资已锁定一家境内大型机构投资者为该基金的锚定投资人。该封闭式基金完成全部投资后，预计将为凯德投资的基金资产管理规模（FUM）增加 20 亿元人民币。凯德投资将重构腾飞苏州创新园项目的资本结构，将其作为种子资产注入 CBPF III，凯德投资将继续负责该项目的资产管理，获得经常性费用收入。

腾飞苏州创新园位于著名的苏州工业园内的独墅湖科教创新区，自 2011 年开园以来，已吸引众多国际和国内生物医药、信息技术企业入驻。该项目总建筑面积约为 170,800 平方米，包含 4 幢中层和 11 幢低层独栋办公楼，毗邻苏州地铁 2 号线，坐拥完善的便利设施及服务配套。腾飞苏州创新园荣获 LEED（Leadership in Energy and Environmental Design）金级认证。

宁德时代是一家主要从事动力电池及储能电池的研发、生产及销售，以推动固定式化石能源替代、移动式化石能源替代，并以电动化 + 智能化为核心的新能源创新科技公司，其不仅是产业园区的租户，同时也是产业园区的建设者。

报告期内，宁德时代积极参与股权投资基金的募集，这些基金不仅专注于新能源、高端制造等产业上下游领域，为产业链上下游企业提供金融服务。此外，宁德时代参投的部分基金还面向物流行业。

9月30日，天眼查信息显示，珠海隐山现代物流产业股权投资基金发生工商变更，衡阳市财信产业投资基金合伙企业退出合伙人行列，新增宁德时代、中华联合人寿保险股份有限公司、北大方正人寿保险有限公司等是合伙人。

珠海隐山现代物流产业股权投资基金成立于 2017 年 6 月，执行事务合伙人为普洛斯股权投资管理有限公司、珠海普邮投资咨询有限公司，出资额约 84 亿元人民币，经营范围：以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动。

9月23日，福建时代泽远股权投资基金合伙企业在福建省成立，出资额达到 50.86 亿元。该基金将专注于新能源和高端制造等产业领域，通过股权投资和资产管理为福建省内的优质企业提供资金支持，助力企业发展壮大。同时，该基金的成立也将进一步促进福建省内产业的转型升级，为地方经济发展注入新的活力。

观点指数了解到，宁德时代还募集美元基金，用于投资全球供应链。

7月19日，资本市场消息显示，宁德时代正在与海外主权财富基金、全球超级家办、石油和天然气公司和汽车巨头等进行洽谈，拟募集 15 亿美元（约合人民币 109 亿元）的产业投资基金，用于投资全球供应链。该基金将由 Lochpine Capital Limited 资本管理，总部位于香港，成立于 2023 年 8 月，最初以 CATL Capital 的名义注册成立，在今年 5 月已经更名。

城投换挡产投， 创新和可持续性是关键

2024 年以来，一众城投更名为产业类国企，又或直接新设立产业公司，正在加速转型的步伐。

观点指数了解到，城投改名潮短期来看是为了应对融资困境和适应政策要求，长期来看则是从传统的基础设施建设和土地开发，转向更具创新性和可持续性的产业投资。

融资方面，由于地方政府融资平台的债务风险受到严格监管，城投公司试图通过改名和转型，绕开融资限制，提高发债成功率。

产业转型方面，城投的转型有助于城投公司适应国家经济结构调整和产业升级的大背景，更好地服务于实体经济的发展。此外，产投公司还可以更加灵活地参与新兴产业的投资，支持高科技和高附加值产业的发展，从而推动城市经济结构的优化和质量的提升。

“国办发〔2023〕35 号”文即《关于金融支持融资平台债

务风险化解的指导意见》中的城投新规，指向“335 指标”，即城投非经营性资产占总资产比重不超过 30%，非经营性收入占总收入比重不超过 30%，财政补贴占净利润比重不超过 50%。

只有满足“335 指标”，城投才可以被认定为产业类国企，从而在公开市场融资，降低融资成本。然而单纯的更名并不能实质性解决城投公司的转型问题，即便短期能获得融资空间，但若要实现真正、长久的转型，城投公司需要做的还有很多。

在业务模式上，城投公司需要从传统的土地财政模式，转变为以产业投资和运营为主的业务模式，挖掘新的增长点。推进这个转变，就需要结合国有资本投资、运营公司去改革，通过资产重组、资本运作、投资并购、基金管理、金融服务等方式建立起立足于当地的“产融结合”平台。

此外，“国办发〔2023〕35 号”文还提及严格控制新增债务与稳妥处置存量债务，包括规定高风险地区城投不得境外发债新增融资、化债计划的截止日期等，这也给城投公司带来压力。据企查查数据显示，今年以来（截止至 10 月 31 日），共有 327 家城投公司宣布退出政府融资平台。

产业园 REITs 加速上新， 扩募计划进行中

报告期内，共有多只产业园 REITs 申报，其中包括广发成都高投产业园 REIT、中信建投沈阳国际软件园 REIT、中金亦庄产业园 REIT、招商科创孵化器 REIT。这些申报的产业园 REITs 不仅仅是含有各行业租户的传统产

业园，还是有着细分类别的产业园，其租户组合更加集中，大多为产业链上下游的企业。

中金亦庄产城 REIT 的底层资产则为产业园区大类中的工业厂房，具体为高端汽车及新能源汽车关键零配件产业园。

观点指数了解到，中金亦庄产城 REIT 的项目租约以长租期为主，合同期限 5 年及以上的租赁面积占比为 93.81%。在租赁合同到期日分布方面，2025-2027 年到期比例为 15.96%，2028 年到期比例为 21.59%，2029 年及以后到期比例为 62.45%。

截至 2024 年 3 月 31 日，基础设施项目的租户主要分布在

产业园 REITs 项目动态一览		
REITs 名称	REITs 动态	项目资产情况
博时招商蛇口产业园 REIT	已扩募	万融大厦
		万海大厦
		光明项目
华安张江产业园 REIT	已扩募	国家 FRID 产业化基地项目、盛夏中京科技园
东吴苏园产业 REIT	已上市	张湖大厦项目
建信中关村产业园 REIT	已上市	国际科技园五期 B 区
华夏合肥高新产业园 REIT	已上市	2.5 产业园一期、二期项目
国泰君安临港创新产业园 REIT	扩募已受理	互联网创新中心 5 号楼项目、协同中心 4 号楼项目、孵化加速器项目
国泰君安东久新经济 REIT	已上市	合肥高新创业园一期
		合肥高新创业园二期
		临港奉贤智造园二期项目
		临港奉贤智造园一期项目
华夏杭州和达高科产业园 REIT	已上市	东久(常州)智造园
		东久(金山)智造园
		东久(无锡)智造园
		东久(昆山)智造园
中金湖北科技光谷 REIT	已上市	孵化器项目
博时津开产业园 REIT	已上市	和达药谷一期项目
易方达广开产业园 REIT	已上市	光谷软件园 A1-A7 栋、光谷软件园 C6 栋、光谷软件园 E3 栋
		天河数字产业园
中金联东科创 REIT	已上市	大陆汽车厂房产业园
		创意大厦园区
		创新大厦园区
		创新基地
华泰南京建邺 REIT	已上市	北京大兴科创产业园
广发成都高投产业园 REIT	已受理	北京马坡科技园一期
中信建投沈阳国际软件园 REIT	已受理	北京房山奥得赛产业园
招商科创孵化器 REIT	通过	国际研发总部园
		四川成都天府软件园一期项目
中金亦庄产业园 REIT	已反馈	盈创动力大厦项目
		沈阳国际软件园
		产业园 N12 项目
招商科创孵化器 REIT	通过	产业园 N20 项目
		国定路 1 号楼
		国定路 3 号楼
		湾谷园 B5 号楼

数据来源：上交所、深交所，观点指数整理

汽车制造业、科技推广和应用服务业、电气机械和器材制造业、软件和信息技术服务业和专用设备制造业，聚焦高端汽车及新能源汽车制造上下游行业，租赁面积占比分别为 52.50%、39.33%、3.29%、2.68% 和 2.20%，与经开区培育战略性新兴产业、打造高精尖产业阵地的政策高度契合。

此外，招商科创孵化器 REITs 的底层资产项目为细分业态中的 3 处孵化器类产业园，即上海张江国家自主创新示范区杨浦园内的国定路 1 号楼、国定路 3 号楼以及湾谷园 B5 号楼，3 宗底层资产均毗邻杨浦区大创智创新创业示范区、复旦大学邯郸校区和江湾校区。

根据其招募说明书披露，国定路 1 号楼入驻租户共 82 家，租户主要分布在专业服务、信息技术等行业；国定路 3 号楼租户共 16 家，主要涉及专业服务、信息技术等行业；湾谷园 B5 号楼租户共 21 家，同样主要分布于专业服务、信息技术等行业。

中信建投沈阳国际软件园 REIT 是首单由东北地区企业发起的公募 REITs 项目，项目底层资产为建筑面积共计约 20.12 万平方米的研发办公类产业园。

截至 2024 年第三季度，该园区已投入使用面积约 103 万平方米，入驻企业 1655 家，其中国家级技术企业约 337 家。项目内包括沈阳国际软件园昂立信息园、沈阳国际软件园一期和沈阳数字经济产业园合计三个园区。“产城园区评论”

获悉，中信建投沈阳国际软件园 REIT 初始投资的基础设施项目分别位于沈阳国际软件园昂立信息园内的昂立信息园 A、B 座项目，位于沈阳国际软件园一期内的软件园 D、E 区项目，以及位于沈阳国际软件园一期内的软件园 B、F 区项目。

而对于广发成都高投产业园 REIT，其底层资产为成都天府软件园一期项目和盈创动力大厦项目。据悉，项目租户行业分布主要集中在信息传输、软件和信息技术服务业，以及租赁和商务服务业、科学研究和技术服务业三个行业，占比分别为 59.89%、15.80% 及 11.29%，合计 86.97%。

此外，11 月 4 日，华泰南京建邺 REIT 发布公告称，宣布公众投资者发售部分提前结束募集并进行比例配售。其公告还表示，华泰南京建邺 REIT 原定募集期限为 2024 年 11 月 4 日至 2024 年 11 月 6 日。由于公众投资者累计有效认购规模超过初始募集规模上限，基金管理人决定提前结束募集，将 2024 年 11 月 4 日设为最后认购日。此次募集遵循全程比例配售原则，对于未确认部分的认购款项，将在募集期结束后退还给投资者。

观点指数了解到，华泰南京建邺 REIT 是南京市首单获批的产业园类基础设施公募 REITs 项目，其底层资产为南京市建邺区国际研发总部园 4 栋科研设计用房中的部分建筑，地处南京主城西南部、人口结构最年轻的城区，高新技术产业聚集，公共配套设施齐全，交通网络密集，可租赁面积 11.92 万 m²。

报告期内，华安张江产业园 REIT、国泰君安临港创新产业园

REIT、华夏合肥高新 REIT 均宣布扩募计划。

9 月 26 日，华夏基金管理有限公司发布公告，宣布华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金（简称“华夏合肥高新 REIT”）计划进行扩募，并新购入基础设施项目。

观点指数了解到，华夏合肥高新 REIT 于此次扩募新购入的资产为合肥高新区创新产业园二期 F1、F3、F5（简称“高新睿鑫资产”）和集成电路标准化厂房项目（简称“高新君晟资产”）。交易对方为合肥高新股份有限公司，项目位于合肥高新区，是国家科技创新型试点示范区的核心地带，资金来源主要为扩募发售份额的募集资金。

9 月 27 日，国泰君安临港创新产业园 REIT 表示旗下国泰君安临港创新产业园 REIT 拟新认购第 2 期资产支持专项计划的全部资产支持证券，并最终投资于位于上海市浦东新区秀浦路 2555 号的漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）1、2、8、11-14 幢、漕河泾科技绿洲康桥园区（二期 -1）15、18-25 幢、漕河泾科技绿洲康桥园区（二期 -2）28-33 幢（合称“康桥项目”）。11 月 19 日，上交所信息显示，国泰君安临港创新智造产业园 REIT 动态更新为“已受理”。

9 月 27 日，华安张江产业园 REIT 管理层则表示，张江高科和张江集团是浙江科学城的两大开发主体，原始权益人目前持有大量园区物业，是未来华安张江产业园 REIT 的一些储备项目。此外，公司非常重视华安张江产业园 REIT 这个发展平台，会择机进行扩募计划，希望通过持续扩募来提升规模以及产品流动性，以及分散投资的集中度。

2024 产业园区轻资产运营企业卓越表现 10

排名不分先后，按拼音排序

华发产业新空间

华夏幸福

火炬孵化

联东 U 谷

木棉中国

润城新产业

园动力

招商蛇口

中电光谷

中集产城运营公司

华夏幸福、润城新产业、木棉中国、园动力 树立园区轻资产发展样本

存量时代，轻资产模式是产业园区发展的趋势，
通过减少重资产投入，提高资产回报率。

产业地产开发与房地产开发类似，前期需要投入大量的资金，财务成本较高，且因产业地产项目周期长，因而也会影响企业的资金周转情况。

目前，产业地产的发展模式由重转轻，轻重平衡，已成为园区开发运营商的第二赛道和业务增长的新曲线。若企业选择轻资产运营模式，则不必受制于土地、物业、厂房、设备等大额资产投入，整体投入少，能够以较低的经营和财务杠杆撬动较大的资产规模，并为企业带来较高的资产回报率和较大的财务弹性。

“2024 产业园区轻资产运营企业卓越表现 10”，综合考量了企业轻资产业务营业收入、租赁面积等营运指标，肯定一批产业轻资产运营标杆企业。

华夏幸福紧密跟随国家城市化和产业化快速发展的步伐，着力打造“产业新城”这一核心产品。面对新的挑战与机遇，华夏幸福积极探索轻资产产业片区打造的新路径，旗下轻资产运营平台幸福产城结合当前形势，创新性地提出 OOD 模式。

该模式以发展新质生产力为目的，以运营为导向进行园区开发，通过园区封闭运作、自我造血，为园区高质量发展保驾护航。

华润与中城新产业成立润城新产业发展产业园轻资产管理业务。具体来说，轻资产业务是润城新产业的核心业务，其业务定位是对内服务于华润体系内产业地产项目的投拓策划、招商运营，对外则进行轻资产服务的输出。

此外，润城新产业构筑“1248”战略体系，聚焦智慧与健康两大领域，深耕新一代信息技术、智能制造、新能源新材料、生命健康四大产业方向，打造主题化、数字化、平台化相融合的特色产业服务生态，助力区域产业高质量发展。

作为产办资产全链条服务商，木棉中国同样是产业轻资产运营的佼佼者。以终为始，深研客户需求，保证产品效果与招商结果，是木棉轻资产模式的出发点。在园区轻资产业务竞争日益激烈的今天，数字化管理能力与经验将成为评价产业运营商的一个重要维度。

木棉中国通过打造全国第一款服务产办经纪人 APP，将有合作的经纪人快速拉到 APP 上，并提升和放大企业优势。

园动力同样在轻资产运营领域具有较强的竞争力，其紧抓“三个不”，即不拿地、不开发、不建设，为央企、国企、平台公司和实体企业赋能，嫁接或促成地方政府和存量土地的重新合作，盘活低效用地。

研究体系及活动办法

研究体系

01 营运财务指标

通过各项综合指标，综合反映企业在运营策略多个维度上展现出的实力。这些指标量化了企业在运营领域的深耕细作，考量着企业对日常运营细节的精准把控。

02 管理指标

通过各项综合指标，衡量企业是否具有成熟的园区运营经验与规范体系，以及是否能构建、培养、打造出一流的专业运营团队。

03 商业模式

通过各项综合指标，衡量企业在融资能力、资源链接能力以及其产品独特性等方面是否具有行业领先的能力。

04 品牌指标

通过各项综合指标，衡量企业品牌是否在市场内具有广泛的认知度，消费者是否认可企业的产品并给予了较好的评价，以及企业是否具有社会责任感。

活动办法

调研和申报资料

2024.09-2024.10

参加企业填报各种基本资料和数据，经核查和调研后，列出首批研究企业名单。

综合研究

2024.10-2024.11

观点指数研究院根据“卓越指数·2024 产业卓越表现”研究体系进行全方位研究。

研究结果名单展示

2024.11.28

观点指数研究院在“卓越指数·2024 产业卓越表现”中重磅发布系列研究成果，同时精选出部分优秀企业的经典案例、项目及人物进行授牌。

研究说明

筛选城市范围： 中国内地区域。

企业样本选取标准： 2024 年在中国内地从事产业运营和投资发展业务的相关企业。

项目样本选取标准： 2024 年在管或输出服务的园区项目。

口径统计时间： 营运指标统一截取时间为 2024 年 9 月 30 日；一般财务指标统一截取时间为 2024 年 1 月 1 日—9 月 30 日。

数据及调研

数据获取方法

企业自行申报、上市公司公开资料、第三方专业机构提供。如果企业自身没有进行申报，同时无法从第三方获取准确讯息，研究成果名单以排除。

品牌、管理指标及商业模式调研方法

通过专业机构综合研究，覆盖至全国开发企业、产业企业、金融投资机构、专业机构等。

研究成果构成

2024 产业园区运营企业卓越表现 30

2024 产业园区轻资产运营企业卓越表现 10

2024 产业卓越表现

2024 产业卓越表现

2024 产业园区高质量运营企业卓越表现

大悦城控股产业

2024 产业园区高质量运营企业卓越表现

颐高智慧

2024 智慧出行产业卓越运营园区

开投·智行产业空间

2024 产业轻资产服务新锐表现

莱茵科技园

2024 年度新质生产力创新人物

金扬

关于观点指数研究院

观点指数研究院作为观点机构旗下的数据研究部门，长期跟踪行业企业表现、行业动态、经济走势，并在此基础上捕捉到精准而全面的市场数据，同时结合专业分析，生产原创、深度的企业报告，解读经营策略。

观点指数将实时、准确的数据与深度的分析相结合，采用实地调研、问卷访问、企业访谈、资料检索、历史研究、数量统计等途径，构建独特的观点指数数据分析模型体系，并于全年不同时间、不同方向、不间断推出各种专业研究报告与行业权威研究成果。通过对企业官网、各大数据平台、行业资讯动态等多渠道实时跟踪，主动获取海量数据信息并进行整理，及时为用户提供准确、全面的专业内容。

基于此，观点指数研究院以全角度视野，把握行业发展走势，对相关资本金融、土地、商业市场等动态、结构、信息，以及复杂的市场和交易数据，进行深入分析。同时，以敏锐的市场眼光，独特的视角，剖析各业态之下的市场万象，如物业、产业、文旅、创新业务等，为企业谋划决策提供参考，共享行业发展红利。



扫一扫，了解指数



扫一扫，了解产业园区评论