

2020年中国产业园区开发商行业分析报告- 产业供需现状与发展动向预测

报告大纲

观研报告网

www.chinabaogao.com

一、报告简介

观研报告网发布的《2020年中国产业园区开发商行业分析报告-产业供需现状与发展动向预测》涵盖行业最新数据，市场热点，政策规划，竞争情报，市场前景预测，投资策略等内容。更辅以大量直观的图表帮助本行业企业准确把握行业发展态势、市场商机动向、正确制定企业竞争战略和投资策略。本报告依据国家统计局、海关总署和国家信息中心等渠道发布的权威数据，以及我中心对本行业的实地调研，结合了行业所处的环境，从理论到实践、从宏观到微观等多个角度进行市场调研分析。

官网地址：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/493298493298.html>

报告价格：电子版: 8200元 纸介版：8200元 电子和纸介版: 8500

订购电话: 400-007-6266 010-86223221

电子邮箱: sale@chinabaogao.com

联系人: 客服

特别说明：本PDF目录为计算机程序生成，格式美观性可能有欠缺；实际报告排版规则、美观。

二、报告目录及图表目录

产业园区，是为促进某一产业发展而创立的特殊区位环境，是区域经济发展、产业调整升级的重要空间聚集形式，产业园区能够有效地创造聚集力，通过共享资源、克服外部负效应，带动关联产业的发展，从而有效地推动产业集群的形成。开发商则是一个名词，是某个项目的第一承担人，产业园区开发商代表是产业园区项目的第一承担人。

产业园区的种类十分丰富，按照产业园区级别的高低，可将产业园区划分为国家级产业园区、省级产业园区、地市级产业园区等。从不同的开发模式来看，可以将产业园区分为产业园区开发模式、主体企业引导模式、产业地产商模式、综合运作模式等。

按照产业园区的级别分类

类型

特征

国家级产业园区

国家级产业园区是经国务院批准设立的经济特区、经济技术开发区、高新技术产业开发区、出口加工区、保税区等，是级别最高的产业园区。

省级产业园区

省级产业园区是经地方人民政府批准设立的，由所在地地方政府直接管辖的，实行特殊经济政策，进行集中开发建设的特定区域，比之国家级产业园区在软硬件条件、区域水平、优惠政策各方面都有一定差距。

地市级产业园区

地市级产业园区是基层园区，以部分经济技术开发区、部分高新技术产业开发区、部分工业园区、部分农业园区为代表。这类园区同中、小城市的联系更为密切，是国家级园区和省级园区经济发展布局的后备区域。资料来源：公开资料整理

按照产业园区的主要开发模式分类

模式

简介

产业园区开发模式

开发区或工业园区管委会下设的开发公司运作的产业园区开发模式，是目前我国各级地方政府最常使用的产业地产开发模式。

主体企业引导模式

产业内优势企业独立建设产业园区。

产业地产商模式

地产企业参与开发、运营等，如联东集团联东U谷、金融街园中园、绿地集团滨湖国际总部产业园等。

综合运作模式

工业园区开发模式、龙头企业引导模式和工业地产商模式进行混合运用的工业地产开发模式如华夏幸福基业产业新城、万通地产汇源产业园。资料来源：公开资料整理

近年来，我国产业园区数量持续增长。据数量显示，2018年我国国家级开发区有552家，其中国家级开发区中经济技术开发区数量最多，达到219家；高新技术产业开发区和海关特殊监管区，数量为156家和135家；边境/跨境经济合作区与其他类型则数量较少，分别为19家和23家。

2018年中国不同类型国家级开发区数量统计

数据来源：公开资料整理

从产业园企业来看，根据数据统计，2018年我国产业园区营收超过百亿元的企业达到了16家，在整个行业中的占比达到了11%。其中招商蛇口营收最高，达到了882.78亿元，其次是华夏幸福，营收达837.99亿元。

2018年中国企业营收超百亿的产业园区发布

数据来源：公开资料整理（LSM）

【报告大纲】

第一章：产业园区开发商面临的市场环境分析

1.1 产业园区投资开发背景分析

1.1.1 产业升级背景下的园区投资机遇

（1）各区域承接产业转移分析

（2）大型企业转移趋势分析

1.1.2 城镇化背景下的产业园投资机遇

1.1.3 房地产调控政策下的园区投资机遇

1.1.4 资本市场不断完善下的园区投资机遇

1.1.5 “一带一路”下产业园区投资机会

1.1.6 互联网思维下产业园区投资机会

1.2 中国产业园区发展状况分析

1.2.1 产业园区发展路径分析

1.2.2 产业园区发展现状分析

（1）开发区国民经济主体地位不可动摇

（2）区域分布明显：东部强、中西部加快进步

（3）中国主要产业园区规模扩展情况

1.2.3 产业园区经营效益分析

1.2.4 产业园区土地成本分析

1.2.5 产业园区物业租金分析

1.2.6 产业园区发展问题剖析

- (1) 园区的总体规划有待加强
- (2) 土地问题成为发展瓶颈
- (3) 经营管理、配套设施及服务不完善
- (4) 园区产业聚集度不高

第二章：产业园区开发商业模式解析

2.1 园区开发的盈利方式

2.1.1 园区投资运营一体化盈利方式解析

2.1.2 商业模式中的通用收入模型

2.1.3 园区运营一体化盈利方式解析

2.2 产业园区的市场定位

2.2.1 各类园区投资效益和增长潜力的评价

2.2.2 开发商对产业园区的定位策略与案例

- (1) 单一定位策略与案例
- (2) 组合定位策略与案例
- (3) 利基市场定位策略与案例

2.2.3 园区开发的区域市场定位

- (1) 经济发达地区的园区定位
- (2) 经济中等地区的园区定位
- (3) 经济欠发达地区的园区定位

2.2.4 入园企业客户的市场定位

- (1) 客户的分类—按价值
- (2) 客户的分类—按租期

2.3 园区开发商商业模式中的关键资源

2.3.1 商业模式中通用关键资源模型

2.3.2 产业园区开发商的核心资源

- (1) 政府关系资源
- (2) 土地资源
- (3) 金融资源
- (4) 园区招商队伍
- (5) 园区运营人才

2.4 园区开发商的资本运作模式

2.4.1 园区投资开发的资金需求

- (1) 现实融资需求
- (2) 潜在融资需求

2.4.2 传统土地开发融资方式评价

2.4.3 房地产信托方式及案例分析

- (1) 贷款型信托及案例
- (2) 股权型信托及案例
- (3) 权益型信托及案例

2.4.4 普洛斯REFITs运作案例解析

- (1) 以基金模式实现轻资产扩张
- (2) 围绕基金重整业务架构
- (3) 基金模式撬动资金杠杆
- (4) 收益来源多样化，回报率提升
- (5) 提前兑现开发收益和回笼资金
- (6) 轻资产、高周转运营

2.5 园区开发商商业模式中的渠道通路

2.5.1 产业园区的营销策略

- (1) 定制营销策略
- (2) 绿色营销策略
- (3) 合作营销策略
- (4) 公关营销策略

2.5.2 产业园区的招商策略

- (1) 以良好的服务环境吸引投资
- (2) 制定优惠扶持政策吸引投资
- (3) 依产业分类进行针对性招商
- (4) 实行“驻点招商”策略
- (5) 实行“以商引商”策略
- (6) 采取“同乡会招商”策略

2.6 园区开发商商业模式中的客户关系

2.6.1 园区代理开发方式下与政府客户的关系

- (1) 开发企业与地方政府的合作方式
- (2) 开发企业与政府关系的构建

2.6.2 园区开发商与入园企业客户的关系打造

- (1) 商业模式中客户关系新理念
- (2) 为入园客户提供价值增值服务

2.7 园区开发商商业模式中的重要合作伙伴

2.7.1 商业模式中重要合作伙伴的通用模型

2.7.2 园区开发商商业模式中的典型伙伴

- (1) 非竞争性战略合作
- (2) 同业竞争者的战略合作
- (3) 与供应商的合作

2.8 园区开发商商业模式中的成本结构

2.8.1 商业模式中通用成本结构模型

2.8.2 产业园区开发的重点成本支出

- (1) 园区住宅配套开发成本
- (2) 园区土地整理成本
- (3) 园区基础设施建设成本

第三章：典型园区开发商商业模式解析—轻资产模式

3.1 园区孵化+地产开发模式—华夏幸福

3.1.1 华夏幸福发展历程与现状

- (1) 华夏幸福信息简况
- (2) 华夏幸福的发展历程
- (3) 华夏幸福的发展现状

3.1.2 华夏幸福的发展战略定位

- (1) 坚持做强产业新城业务
- (2) 开拓新模式、新领域、新地域

3.1.3 华夏幸福园区开发情况

3.1.4 华夏幸福园区的经营情况

3.1.5 华夏幸福的商业模式解析

- (1) 价值主张
- (2) 关键业务
- (3) 核心资源
- (4) 合作伙伴
- (5) 客户细分
- (6) 客户关系
- (7) 渠道通路
- (8) 收入来源
- (9) 成本结构

3.2 专业开发+基金运作模式—普洛斯

3.2.1 普洛斯中国发展历程与现状

3.2.2 普洛斯的发展战略定位

3.2.3 普洛斯的物流业务体系

(1) 自建租赁

(2) 收购与回租

(3) 咨询服务

3.2.4 普洛斯中国的园区的开发情况

3.2.5 普洛斯园区的经营情况

3.2.6 普洛斯的商业模式解析

(1) 商业模式简图

(2) 价值主张

(3) 关键业务

(4) 核心资源

(5) 合作伙伴

(6) 客户细分

(7) 渠道通路

(8) 收入来源

3.3 产业地产聚合U模式—联东集团

3.3.1 联东集团发展历程与现状

(1) 联东集团信息简况

(2) 联东集团发展历程

(3) 联东集团发展现状

3.3.2 联东集团发展战略定位

3.3.3 联东集团产品系列与价值

3.3.4 联东集团园区开发情况

3.3.5 联东集团园区经营情况

(1) “深耕+开拓”双管齐下，城市布局不断完善

(2) 海量数据精准触达，线上线下联动招商

(3) 深化园区运营服务，促进园区持久活力

3.3.6 联东集团的商业模式解析

(1) 商业模式

(2) 价值主张

(3) 关键业务

(4) 核心能力

(5) 合作伙伴

- (6) 目标客户
- (7) 盈利模式
- (8) 战略布局

第四章：典型园区开发商商业模式解析—重资产模式

4.1 多园区快速复制模式—天安数码城

4.1.1 天安数码城发展历程与现状

- (1) 天安数码城信息简况
- (2) 天安数码城发展历程
- (3) 天安数码城发展现状

4.1.2 天安数码城的发展战略定位

4.1.3 公司产品系列与定位

4.1.4 天安数码城园区的开发情况

- (1) 项目区域分布情况
- (2) 项目占地面积情况

4.1.5 天安数码城园区的经营情况

4.1.6 天安数码城的商业模式解析

- (1) 商业模式
- (2) 价值主张
- (3) 关键业务
- (4) 核心资源
- (5) 合作伙伴
- (6) 客户定位
- (7) 客户服务
- (8) 资金来源
- (9) 收入来源

4.2 单一园区投资运营模式

4.2.1 张江高科

- (1) 公司发展历程与现状
- (2) 公司的发展战略定位
- (3) 公司产品系列与定位
- (4) 公司园区的开发情况
- (5) 公司园区的经营情况
- (6) 公司的商业模式解析

4.2.2 陆家嘴

- (1) 公司发展历程与现状
- (2) 公司的发展战略定位
- (3) 公司园区的开发情况
- (4) 公司园区的经营情况
- (5) 公司盈利模式转型分析
- (6) 公司现行商业模式解析

4.2.3 浦东金桥

- (1) 公司发展历程与现状
- (2) 公司的主要业务及经营模式
- (3) 公司园区的开发情况
- (4) 公司园区的经营情况
- (5) 公司的商业模式解析

4.2.4 南京高科

- (1) 公司发展历程与现状
- (2) 公司的主要业务及经营模式
- (3) 公司园区的开发情况
- (4) 公司园区的经营情况
- (5) 公司的商业模式解析

4.2.5 金融街

- (1) 公司发展历程与现状
- (2) 公司的发展战略定位
- (3) 公司园区的开发情况
- (4) 公司园区的经营情况
- (5) 公司的商业模式解析

第五章：典型园区开发商商业模式的对比评价

5.1 典型园区开发商

5.2 典型商业模式的适用范围与壁垒

5.2.1 典型商业模式的适用范围

- (1) 产业园区开发模式
- (2) 主体企业引导模式
- (3) 产业地产商模式
- (4) 综合运作模式

5.2.2 典型商业模式的壁垒分析

5.3 不同商业模式下企业战略和能力方面的评价

5.3.1 不同商业模式的可复制性评价

- (1) 产业园区开发模式可复制性
- (2) 主体企业引导模式可复制性
- (3) 产业地产商模式可复制性
- (4) 综合运作模式可复制性
- (5) 不同模式可复制性比较评价

5.3.2 开发商发展整体战略对比评价

- (1) 产业园区开发模式整体战略
- (2) 主体企业引导模式整体战略
- (3) 产业地产商模式整体战略
- (4) 综合运作模式整体战略
- (5) 不同模式整体战略比较评价

5.3.3 企业与地方政府关系的评价

- (1) 产业园区开发模式政企关系
- (2) 主体企业引导模式政企关系
- (3) 产业地产商模式政企关系
- (4) 综合运作模式政企关系
- (5) 不同模式下政府与企业关系

5.3.4 企业园区招商能力对比评价

5.3.5 企业经营获利能力对比评价

5.3.6 企业经营发展能力对比评价

第六章：成功进入园区开发的传统地产商商业模式案例分析

6.1 传统地产商进行园区的开发背景与现状

6.1.1 传统地产开发商转型的背景分析

- (1) 房地产政策的调控
- (2) 地方政府政策支持
- (3) 土地供应结构变化

6.1.2 传统地产商产业园区开发情况分析

6.2 传统地产商进行园区开发的效益与困境

6.2.1 传统地产商产业园区开发效益分析

6.2.2 传统地产商产业园区开发困境分析

6.3 传统地产商进行园区开发的优劣势分析

6.3.1 传统地产商进入园区模式分析

- (1) 与地方政府合作

(2) 与外资基金合作

(3) 与大型制造企业合作

(4) 独立进入、单打独斗

6.3.2 传统地产开发商的优势分析

(1) 项目前期规划优势

(2) 房地产物业建设优势

(3) 资源整合与部门协调优势

(4) 住宅销售与园区投资现金流互补优势

6.3.3 传统地产开发商的劣势分析

(1) 行业开发经验不足

(2) 开发模式了解欠缺

(3) 盲目跟风进驻

(4) 管理水平不足

6.4 传统地产商成功进入园区开发的案例分析

6.4.1 富力地产

(1) 园区开发的战略定位

(2) 公司园区的开发情况

(3) 公司园区的功能定位

(4) 公司园区的经营定位

(5) 园区开发商业模式解析

6.4.2 绿地集团

(1) 园区开发的战略定位

(2) 公司园区的开发情况

(3) 公司园区的功能定位

(4) 公司园区的经营定位

(5) 园区开发商业模式解析

6.4.3 香江控股

(1) 园区开发的战略定位

(2) 公司园区的开发情况

(3) 公司园区的功能定位

(4) 公司园区的经营定位

(5) 园区开发商业模式解析

6.4.4 招商地产

(1) 园区开发的战略定位

(2) 公司园区的开发情况

- (3) 公司园区的功能定位
- (4) 公司园区的经营定位
- (5) 园区开发商业模式解析

第七章：“互联网+产业园”创新商业模式案例分析

7.1 互联网下产业园创新商业模式分析

7.1.1 产业园区互联网思维—社群思维

- (1) 概念“云”
- (2) 园区互联网思维

7.1.2 互联网下产业园区运营新模式

- (1) 光谷联合：空间+创投
- (2) 天安数码：智慧园区
- (3) 华夏幸福：服务+孵化
- (4) 华南城：掘金B2B市场新“蓝海”
- (5) 东湖高新：企业合作

7.2 “互联网+产业园”典型商业模式案例分析

7.2.1 贵安新区“互联网+产业园区”模式

- (1) 贵安新区产业园区简介
- (2) 贵安新区大数据中心建设环境分析
- (3) 贵安新区—贵安云谷分析
- (4) 贵安新区主导产业分析
- (5) 贵安新区产业互动分析
- (6) 贵安新区互联网思维经验

7.2.2 联东U谷“互联网+产业园区”模式

- (1) 联东U谷基本信息简介
- (2) 联东U谷跨界思维分析
- (3) 联东U谷布局电商平台
- (4) 联东U谷启动O2O模式
- (5) 联东U谷城市选择标准
- (6) 联东U谷具体业务分析
- (7) 联东U谷产品搭配方式
- (8) 联东U谷互联网思维经验

7.2.3 金宇集团“产业整合+国际化+互联网”

- (1) 金宇集团基本信息简介
- (2) 金宇集团定增新建产业园

(3) 金宇集团升级工艺分析

(4) 金宇集团产业园区新模式

7.2.4 华夏幸福“互联网+产业园区”模式

(1) 华夏幸福产业园区简介

(2) 华夏幸福PPP模式分析

(3) 华夏幸福产业园区模式

(4) 华夏幸福“互联网+产业+金融”战略

(5) 华夏幸福业务城市选择

(6) 华夏幸福互联网思维经验

图表目录

图表1：产业升级背景下的园区投资机遇分析

图表2：中国产业转移示意图

图表3：长三角经济圈产业转移目标

图表4：长三角经济圈产业转移领域分析

图表5：广东双转移路线图

图表6：2017-2020年西部经济圈主要省市实际利用内资变化情况（单位：亿元）

图表7：产业转型升级示范区和示范园区名单（一）

图表8：产业转型升级示范区和示范园区名单（二）

图表9：2020年国家级龙头企业省市分布情况（单位：家）

图表10：2020年国家级龙头企业区域分布情况（单位：家，%）

图表11：2020年规模以上工业企业地区分布（单位：家，%）

图表12：各地区重点承接产业列表

图表13：2017-2020年中国城镇化率走势（按常住人口统计）（单位：%）

图表14：2021-2026年中国城镇化率预测（单位：%）

图表15：中国产业园区开发商融资途径分析

图表16：产业园区发展的各个阶段

图表17：2017-2020年国家开发区生产总值变化情况（单位：万亿元，%）

图表18：2020年产业园区排名前30名单

图表19：2020年百强产业园区区域分布结构图（单位：%）

图表20：2020年中国主要产业园区发展情况

图表详见报告正文（GYSYL）

【简介】

中国报告网是观研天下集团旗下打造的业内资深行业分析报告、市场深度调研报告提供商与综合行业信息门户。《2020年中国产业园区开发商行业分析报告-产业供需现状与发展动向预测》涵盖行业最新数据，市场热点，政策规划，竞争情报，市场前景预测，投资策略等内容。更辅以大量直观的图表帮助本行业企业准确把握行业发展态势、市场商机动向、正确制定企业竞争战略和投资策略。本报告依据国家统计局、海关总署和国家信息中心等渠道发布的权威数据，以及我中心对本行业的实地调研，结合了行业所处的环境，从理论到实践、从宏观到微观等多个角度进行市场调研分析。

它是业内企业、相关投资公司及政府部门准确把握行业发展趋势，洞悉行业竞争格局，规避经营和投资风险，制定正确竞争和投资战略决策的重要决策依据之一。本报告是全面了解行业以及对本行业进行投资不可或缺的重要工具。观研天下是国内知名的行业信息咨询机构，拥有资深的专家团队，多年来已经为上万家企业单位、咨询机构、金融机构、行业协会、个人投资者等提供了专业的行业分析报告，客户涵盖了华为、中国石油、中国电信、阿里巴巴、中国建筑、惠普、迪士尼等国内外行业领先企业，并得到了客户的广泛认可。

本研究报告数据主要采用国家统计数据，海关总署，问卷调查数据，商务部采集数据等数据库。其中宏观经济数据主要来自国家统计局，部分行业统计数据主要来自国家统计局及市场调研数据，企业数据主要来自于国家统计局规模企业统计数据库及证券交易所等，价格数据主要来自于各类市场监测数据库。本研究报告采用的行业分析方法包括波特五力模型分析法、SWOT分析法、PEST分析法，对行业进行全面的内外部环境分析，同时通过资深分析师对目前国家经济形势的走势以及市场发展趋势和当前行业热点分析，预测行业未来的发展方向、新兴热点、市场空间、技术趋势以及未来发展战略等。

更多好文每日分享，欢迎关注公众号

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/493298493298.html>