

产业地产发展研究



S.Z.H. ORGANIZATION
快速销售解决方案

前期顾问 / Prophase consultant 代理销售 / Agent sales 策略推广 / Strategy promotion

河南省尚正行房地产咨询有限公司

ADD: 郑州市金水路219号盛润国际广场东塔7层

TEL: 0371-69152977 60157867

HTTP://www.shangzhenghang.com

引言：工业地产的升级版——产业地产

- 通过与目前国内经济、产业发展的情况对比，建设部有关工业用地性质的解释已经是一个陈旧的名词解释，与时代发展已经出现了明显的脱节。
- 在国内一些城市，为适应发展的需要，政府在土地供应中已采取了研发用地、科研用地等新的土地形态。这些土地虽然仍保持着工业用地的部分外在特点，但承载的产业内涵已经出现根本变化、更广泛，以适应新兴工业和产业发展、升级的需要。
- 从现实意义讲，工业用地需要升级为符合新经济和新型工业化发展的产业升级需要，符合产业布局和城市规划要求的产业用地。

住宅	写字楼	商业
国家宏观调控从严从紧，未来几年活跃程度将持续降温；	市场开发较为成熟，同时，尤其一线城市用地供应有限；	受宏观调控影响较小，是目前比较活跃的地产板块之一；

下一块蛋糕???



- 投资较少
- 政策支持
- 稳健增值
-

1

我们对产业地产的研究

2

我们如何做产业园区

3

案例分享

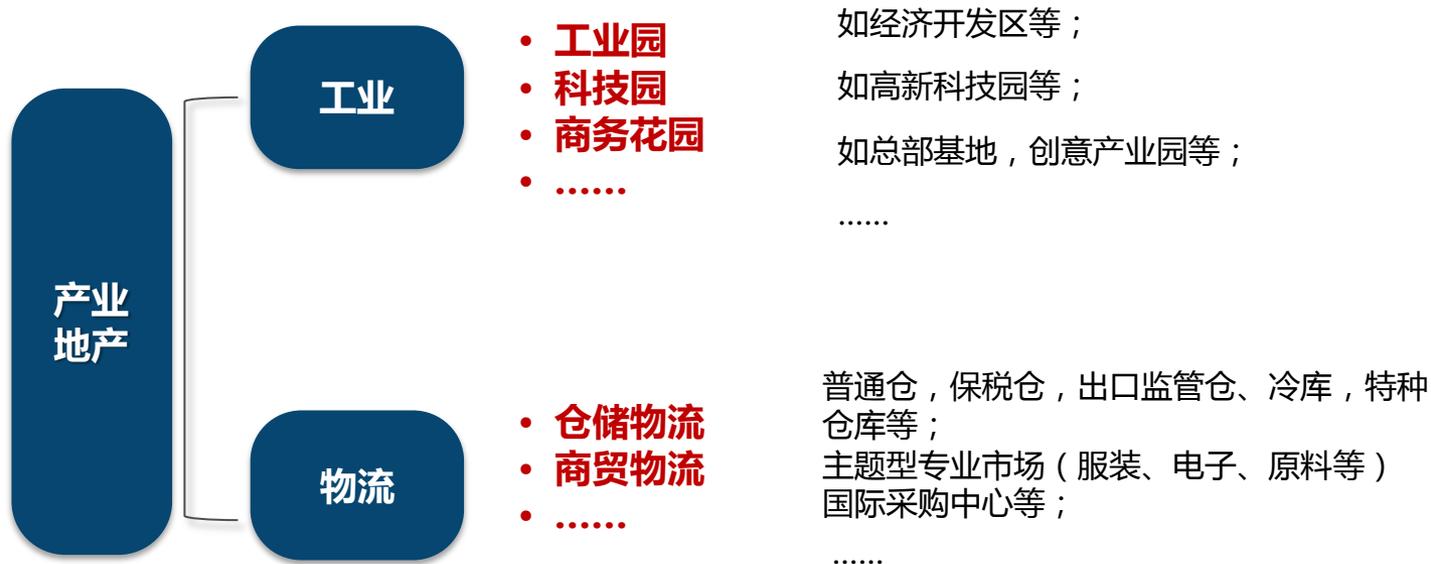
定义

产业地产目前尚未有明确的行业公认定义

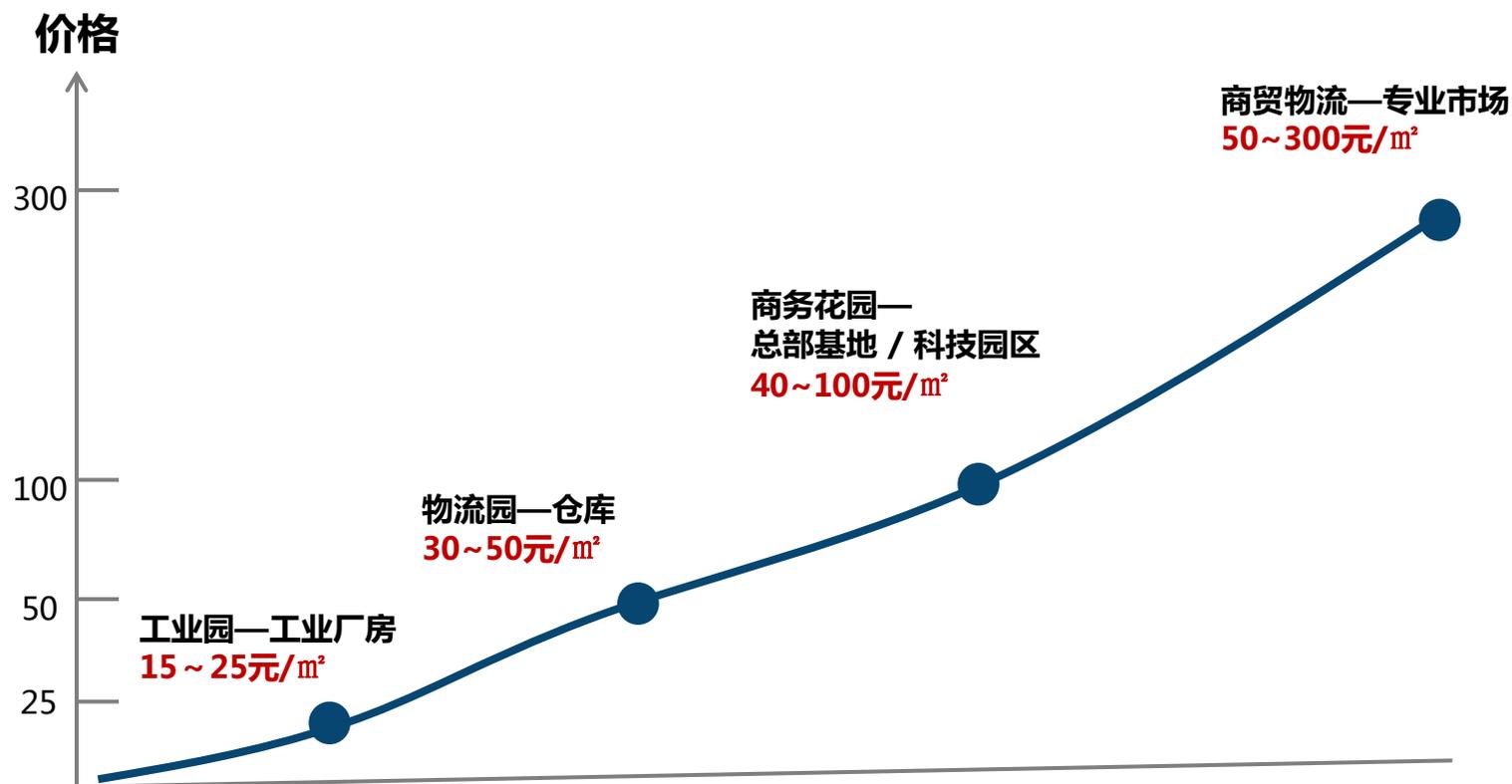
从市场操作实务角度，指的是：以产业为基础、由工业类用地或物流/仓储类用地两大类型为载体，开发服务于生产制造，研发办公，仓储配送、商贸物流、生产性服务业等产业价值链上相关环节的新型形式；

从表现形式上，主要包括了工业园、科技园、商务花园（Business Park）、仓储/商贸物流园及相关的生产配套设施等产品。

从发展意义上，帮助企业提升企业形象、提高企业发展力；帮助产业提供集聚发展平台，提高产业发展速度；帮助政府改善区域环境、提升区域竞争力。



价值曲线



产业地产的收益预期一定程度上反映了产业地产发展的价值轨迹——**产业地产更高的价值实现**在于支撑产业的上游（研发设计）及其下游（终端市场）

主体构成

政府

产业地产指导者，提供政策，税收支持，参与或部分参与土地一级开发

企业

终端用户，企业运营参与者，通过有偿方式使用开发者管理服务

开发商

前期进行土地开发，中前期建设与招商，负责后期服务运营

在实际操作中政府、开发商与进驻企业三者的部分角色是重叠的，如政府主导型开发中政府实际扮演着开发商的角色

开发模式



价值实现方式

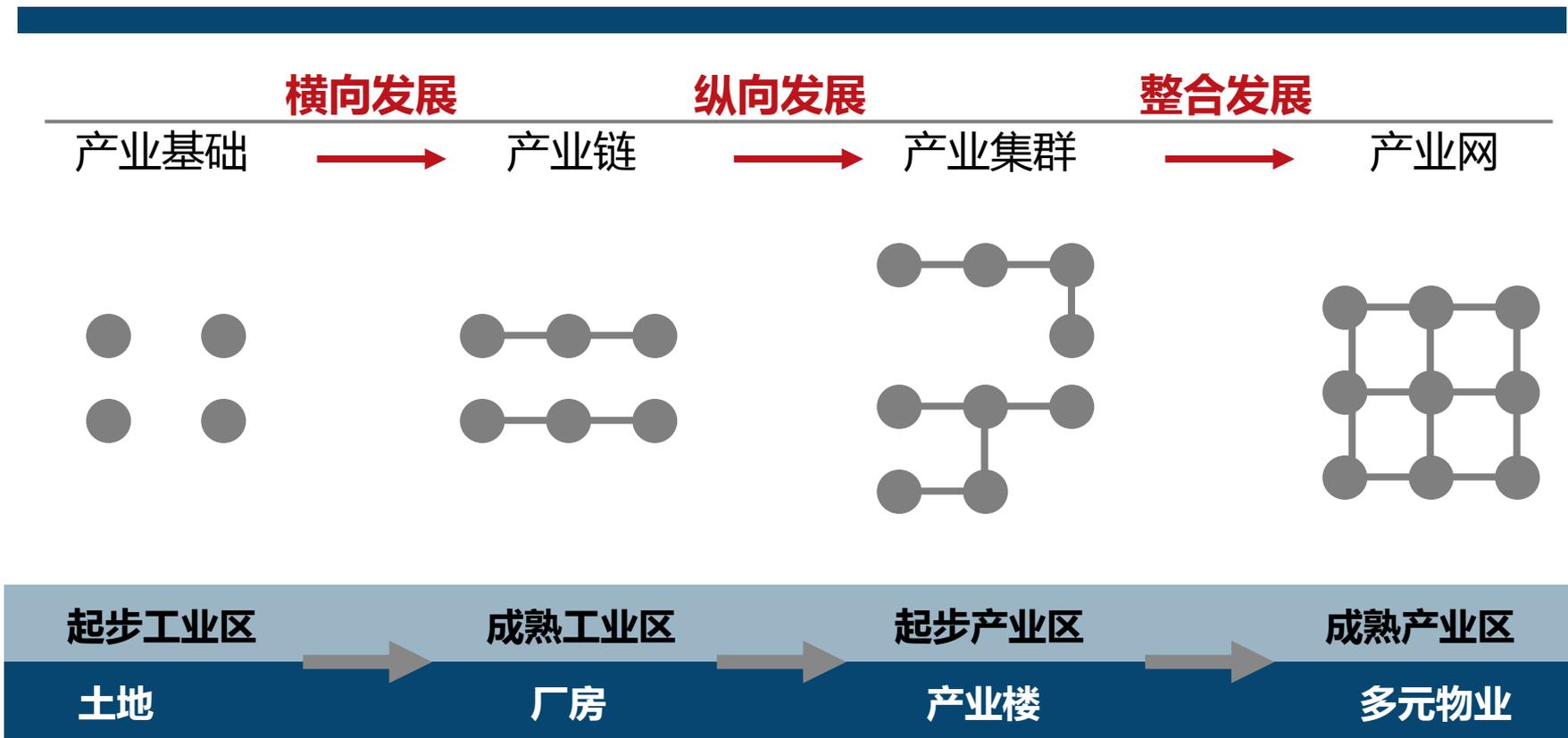
四种产业地产价值实现方式



四种产业地产价值对比

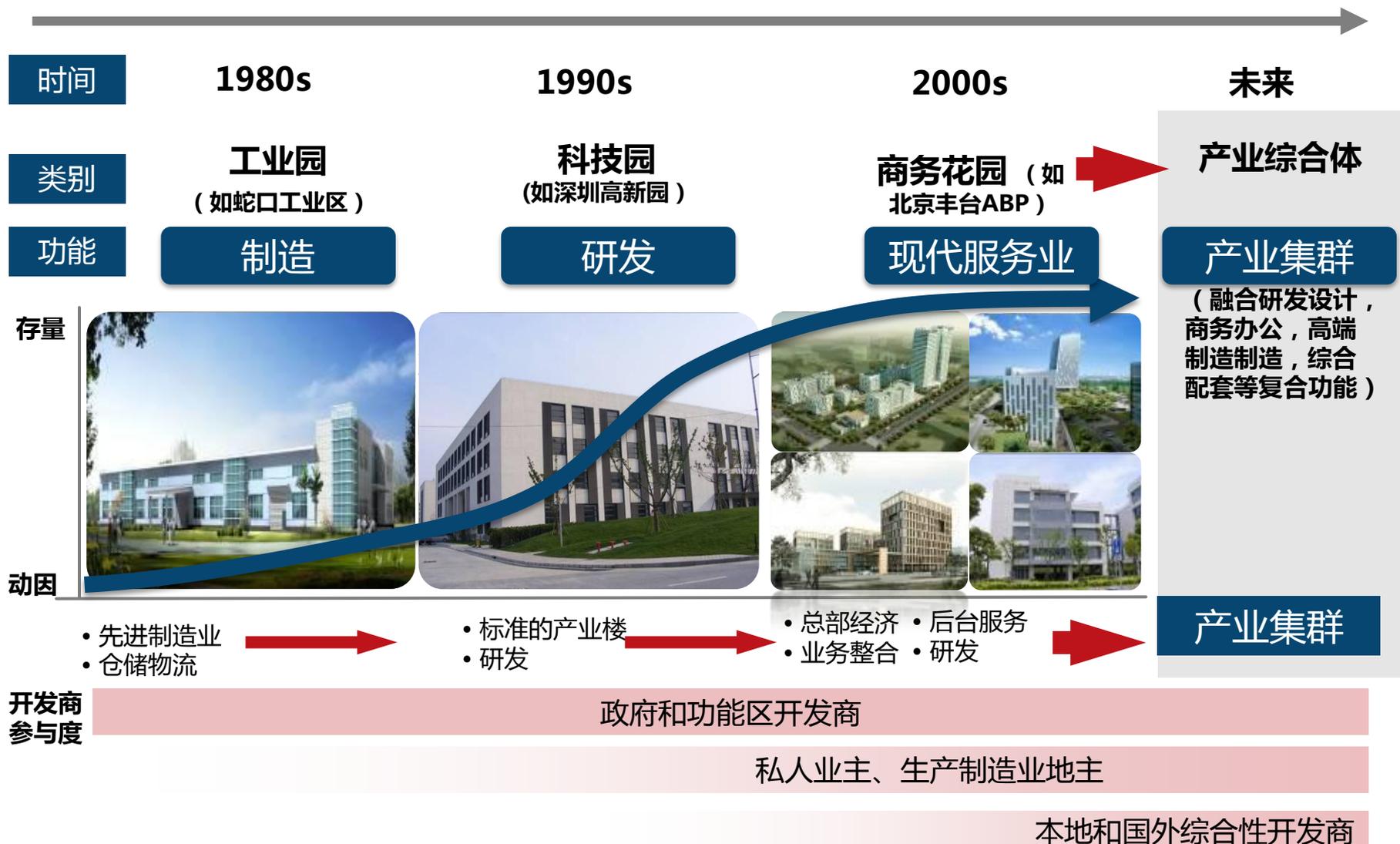
盈利模式	特点	投入	回款方式	优势	劣势
土地增值	完成土地基础设置建设，进行项目主题包装与概念推广，及推广后，将土地部分或整体出让	以前期土地成本为主	一次性回收	周期短，风险低	初级开发，盈利能力有限，未来拿地难度大
物业租售	开发商完成开发后，长期持有物业进行租金运营模式。	投入加大：土地+建设成本	细水长流	自身持有物业，后期根据市场，可租可售，实现盈利模式转变	开发商需具有一定经营管理能力
	通过销售一次性回收成本并实现利润	投入加大：土地+建设成本	一次性回收	盈利高，避免后期管理的问题	存在滞销风险
物业经营	开发商对入住企业提供商务、工作、生活配套服务，从中获利	不定（运作水平及服务内容而定）	细水长流，提供产品附加值	风险低	对开发商运营能力要求极高
资产融资	开发商自住经营或租赁，市场成熟时打包上市销售。	投入加大：土地+建设成本	前期细水长流，上市后一次回收	高流动性、高收益	国内法律制度的障碍

产业演变轨迹

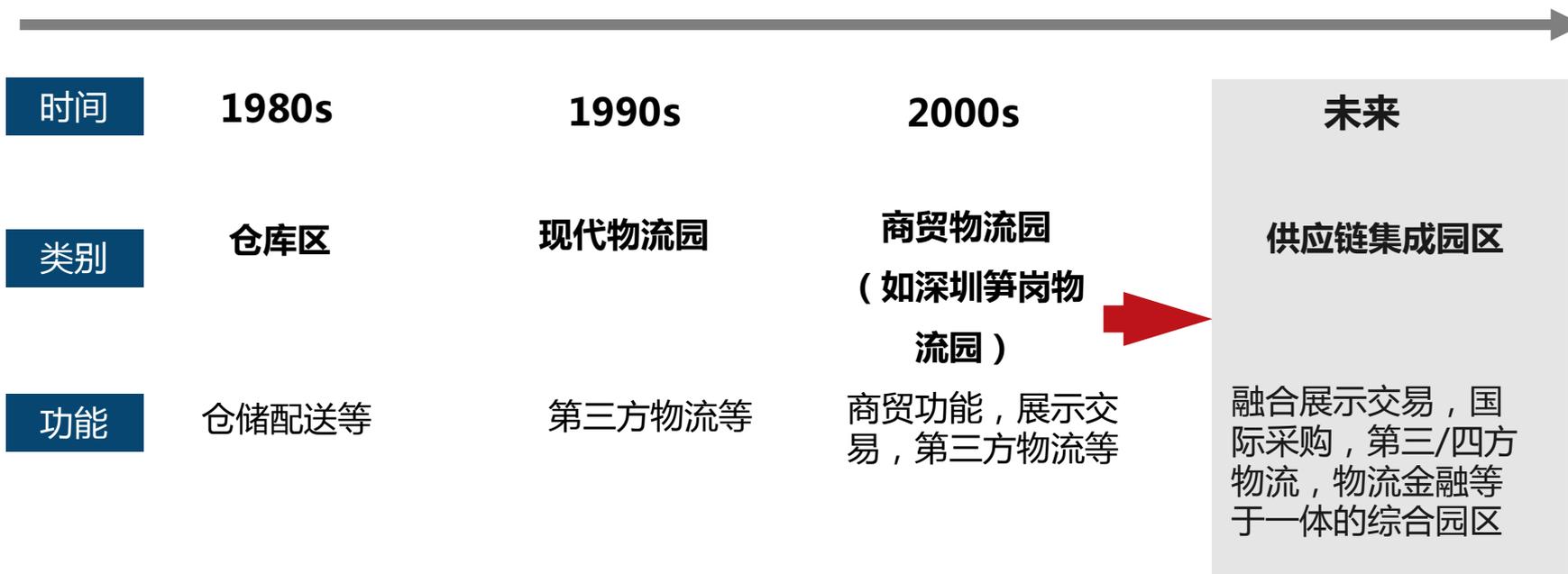


产业的点式发展向着网状发展是产业地产内部产业的重要的特征表现。

总体发展历程及趋势—工业：产业综合体



总体发展历程及趋势—物流：供应链集成园区



四大发展趋势：功能、理念、产品、服务

功能——综合化，社区化

产业地产功能发展阶段比较

	第一代： 工业园的演变	第二代： 商务与社区	第三代： 发展邻里关系	第四代： 产业综合体/ 企业综合社区
基本情况	城市边缘，由多组小规模的建筑组成	城乡结合部	规模较大，交通便利	大型综合社区
入园企业	偏重于基于科学研发的企业	商业型企业出现	商业型企业为主	大型综合型的跨国企业
承担功能	研发、仓储、办公	办公、部分商业设施	办公、商业、银行	办公、商业、居住、教育、休闲场所
特点	建筑标准较低，但比工业园有所提高	营造出共同生活的社区气氛，融合进城市生活的元素，	与城市的联系也越发紧密，成为城市功能的一部分。出现私人空间和公共空间之分，但企业无法真正拥有优美景致的独立小环境	一个可以“自己自足”，以及可以提供足够内部交流空间的综合社区

商务花园与产业综合体的比较

发展问题	商务花园	——	产业综合体/企业综合社区
产业/房地产功能单一	项目规模（商务）		园区规模（商务 + 新产业）
发展周期长	产业发展		产业发展 + 多元房地产
人口不足、位置偏远	产业人口导入		产业 + 综合功能导入
配套不足	商务配套		休闲配套
交通压力、潮汐现象	配套班车		休闲、生活物业
绿地、环境维护	公园概念		生态概念
收益能力差	单一商务研发产品		多元产品
营运管理困难	物业管理		物业管理 + 产业 + 金融服务平台

发展趋势

理念——生态、环保、智慧、低碳、可持续发展等

生态，环保，智慧，低碳等发展理念将是未来产业地产在发展理念越来越重视的问题，办公区域与更多的城市生活元素进行结合，形成文化特性同样也是未来产业地产追求的价值核心。



发展趋势

产品——更高的附加值

附加值除了包括产品本身的核心价值外，相应的配套服务和政策服务体系的附加值也成为驱动产业地产发展和体现吸引力的重要因素。

产品增值的三个维度

产品硬件附加价值

- 提高产品技术含量，增加产品品质；
- 高复合度项目开发，包括功能复合及产品复合；
- 完善配套，建设可循环体系；
- 突出社会影响，强化区域及高品质的环境景观建设；

配套服务附加价值

- 建立对客户的完善营销服务体系 and 标准
- 采用先进的物业、商业服务标准及水平
- 与配套产品建设保持同步的服务措施

服务体系附加价值

- 为客户提供政策支持体系
- 实现的内部服务交流平台
- 完备的企业服务体系

发展趋势

服务——社区化服务体系

核心功能外的服务功能、服务设施及政策体系是体现差异化，增强企业进驻欲望的重要驱动力。

社区化服务体系两种模式

模式		模式	
服务体系	企业俱乐部	政策体系	员工生活配套
	企业外交官		税收优惠
	网络社区		无费区
	秘书室		融资
	智能化体系		交流平台
	个性化服务		一站通关

1

我们对产业地产的研究

2

我们如何做产业园区

3

案例分享

产业园区成功的九大关键因素

- ❖ **形成核心产业与框架**---顺应产业发展趋势，产业具备可持续发展的基础
- ❖ **满足产业/企业需求**---实现社会目标和企业目标
- ❖ **政府支持**---争取政策优惠及资源平台
- ❖ **园区可及性**---区位交通，达到物流顺畅
- ❖ **科学合理的定位**---符合市场发展规律，确定适合企业的操作思路
- ❖ **完善的服务体系及品质**---提供企业最看重的平台及服务，是园区可持续发展的基础
- ❖ **园区环境与形象**---去工业化、生态化，超前满足产业对园区环境需求
- ❖ **完善的配套**---产居合一，实现小半径的自我中心化
- ❖ **规划布局**---科学合理的规划布局，功能分区明晰，又有机联系

开发思路的转变

□ “盖物业” 向 “造平台” 转变——

传统的“盖物业”的思维，转向为入驻相关企业、员工等提供产业服务，打造产业服务平台。

□ “做产品” 向 “创服务” 转变——

产品观念突破提供单一硬件产品的局限，转向树立以企业为中心，从产业和人两方面建立全新的服务体系。

□ “单一功能” 向 “综合功能” 转变——

功能方面突破单一功能开发的运营模式，转向集商务办公、商贸展示、商务公寓、商务配套、产业服务于一体的产业综合配套区开发。

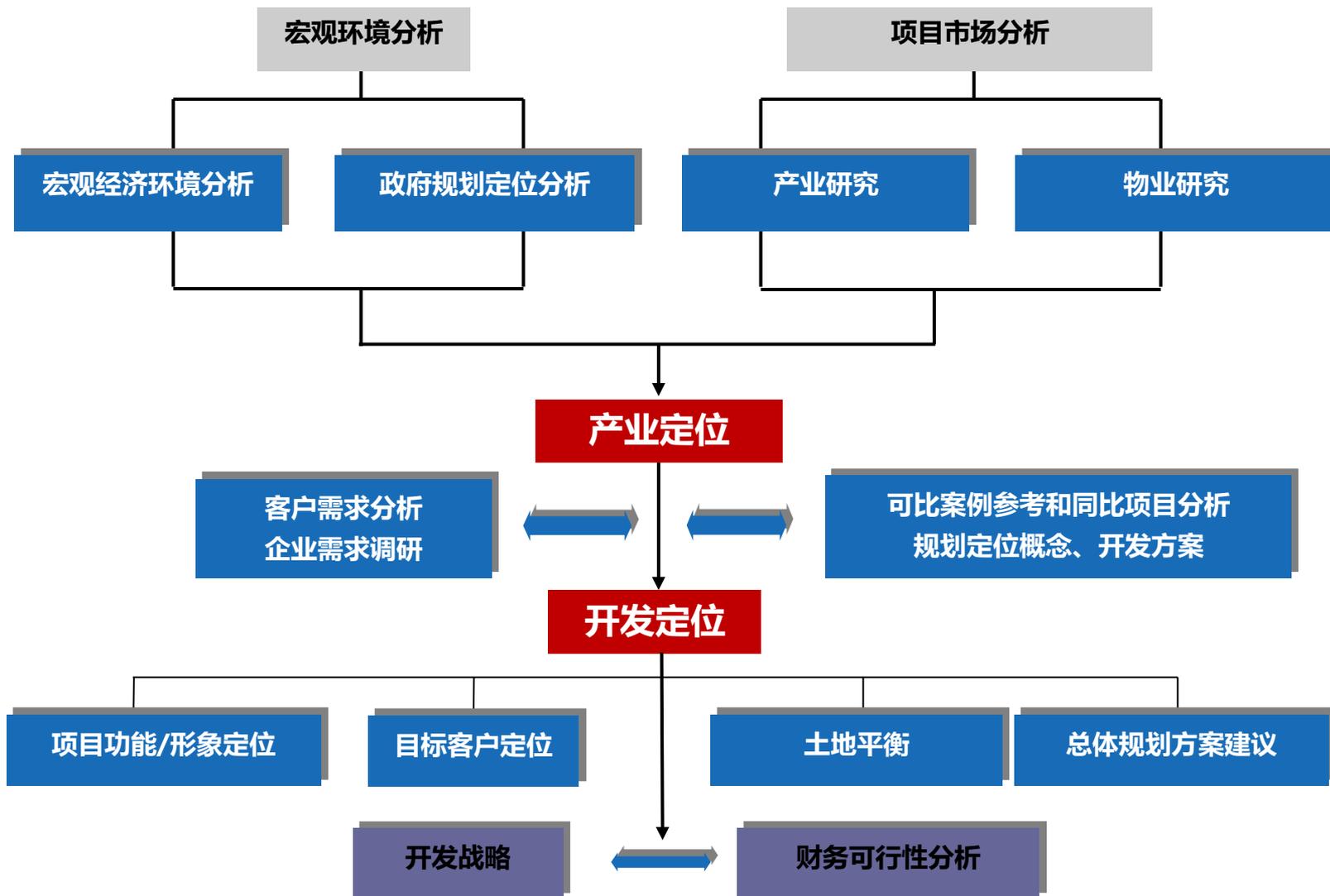


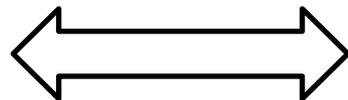
产业园区开发前需要考虑的问题

- ❖ 产业分析与选择？
- ❖ 研究合适的开发定位？
- ❖ 项目潜在的客户在哪里？
- ❖ 客户的需求特点是什么？
- ❖ 符合企业战略目标的盈利模式？
- ❖ 产品开发组合、形式及合理配比？
- ❖ 对各物业类型进行合理布局、设计？
- ❖ 选择合适的开发时序及规模？
- ❖



解决定位问题——科学合理的发展定位





企业是否符合园区整体产业结构？

园区是否能为企业提供更具发展潜力的空间？

主要关注：

- 占地规模
- 产业导向
- 入园企业
- 基础配套
- 交通详情
- 综合服务
- 投资成本
- 优惠政策

主要关注：

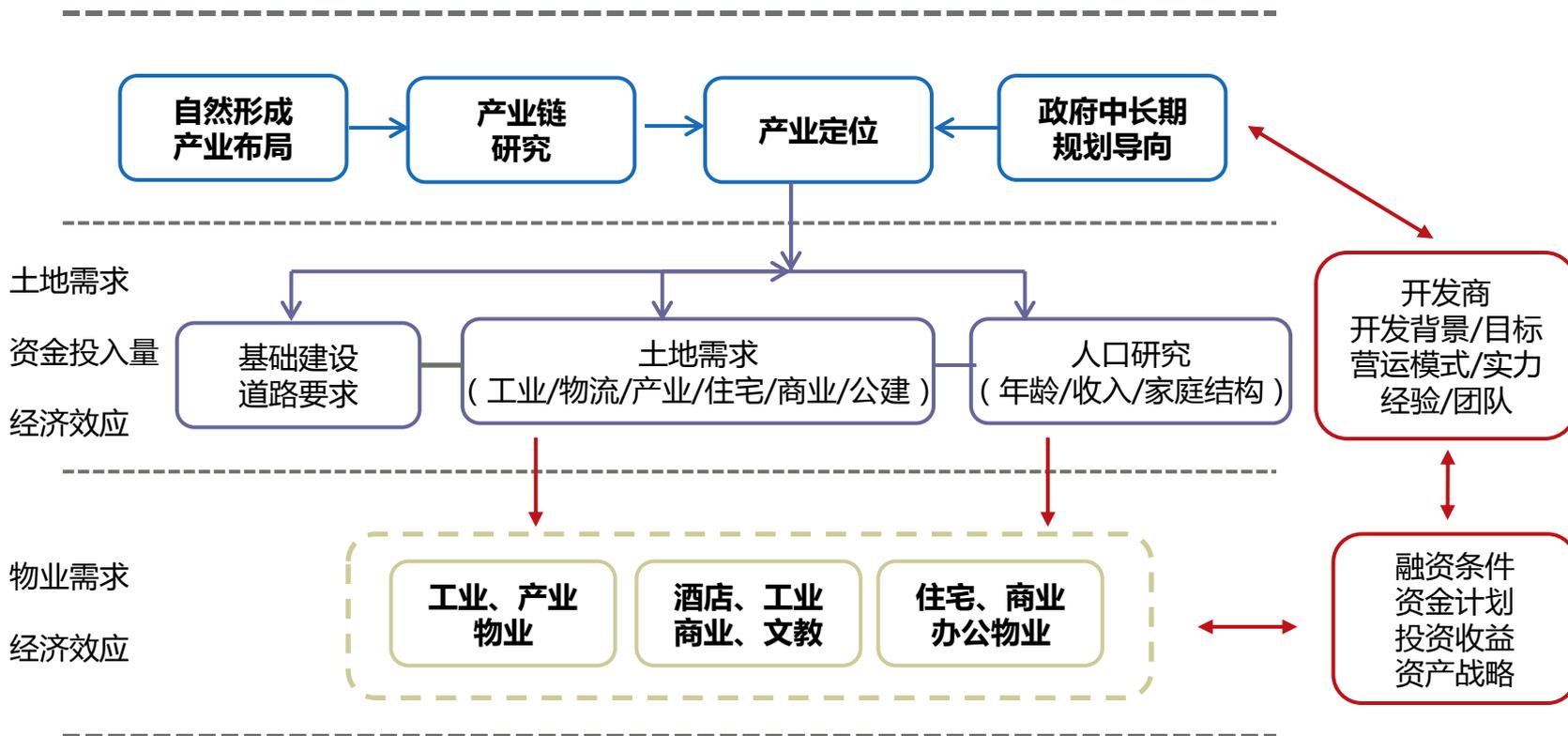
- 产品导向
- 产品技术含量
- 现市场占有率
- 现年产值
- 土地需求亩数

产业定位和开发定位对于产业地产而言至关重要

产业定位解决产业问题，是产业地产开发的灵魂

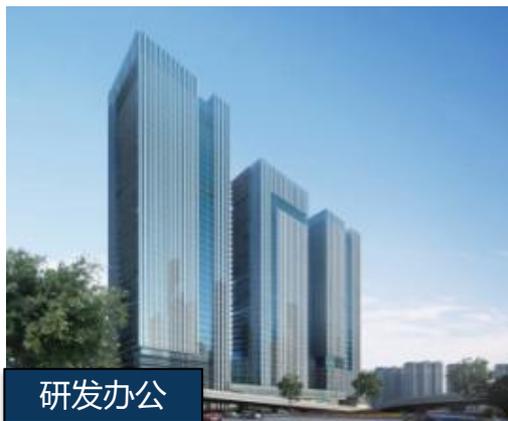
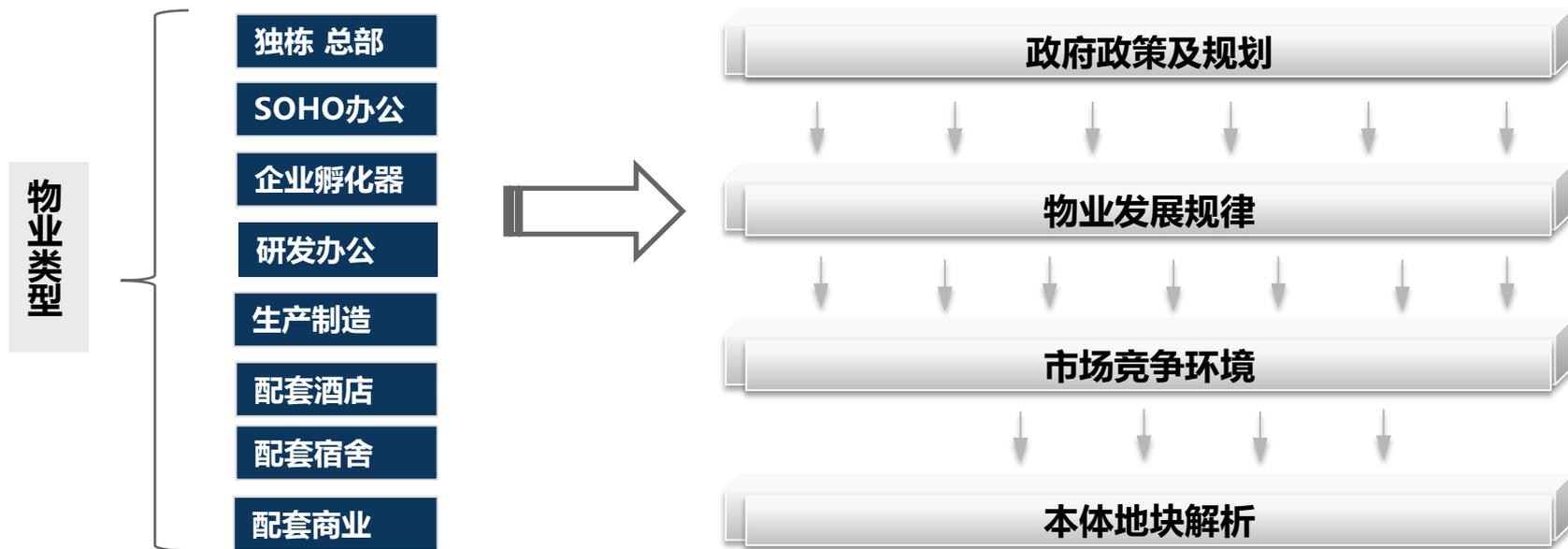


解决产业与产品关联的问题，理清产业与园区开发的关系



- > 静态分析——内部逻辑性
- > 产业布局——寻找未来定位
- > 开发定位

开发定位解决产品问题，设计“客户为本”的产品组合



把握不同产业地产类别的关键指标

不同产业地产细分类别下的关键指标

类 型	交通	产业链	政策	商务	人流	信息流	物流	技术流	资金流	环境	其 它
工业园区	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
物流园区	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
商务花园	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
商贸物流	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	

1

我们对产业地产的研究

2

我们如何做产业园区

3

案例分享

郑州龙鼎企业中心

项目概况：位于郑州电子电器产业园内，园区位于郑州市高新区核心地段，本项目为电子电器产业园首发力作，规划有16万平米的标准厂房、职工宿舍、商务大厦及科研大楼，是河南首个专门针对成长型企业打造的集办公、研发、生产等功能于一体的产业基地。

产品特点：项目建成后将形成包括居住、物流商贸、大学科技园、文化设施和体育设施等各类用地在内的综合性产业城区。厂房实现6.5米超高挑空，营销中买一层送一层，面积在600m²以上，自由组合任意分割，楼板承重达2吨，电梯承重2000kg，采取人货分流体系，确保运送畅通无阻。

尚正行服务：营销推广



郑州龙鼎企业中心



高新技术企业的专属基地

☑️ 电子信息 ☑️ 光机电 ☑️ 新能源 ☑️ 新材料 ☑️ 生物医药

产业新城核心地段 1小时交通物流圈

INDUSTRIAL TOWN CORE AREA, ONE HOUR OF TRANSPORT AND LOGISTICS CIRCLE

龙鼎企业中心，紧邻高新新城核心，紧靠郑州东西向交通主动脉新龙路，距连霍高速入口2公里，40分钟至郑州空港—新郑国际机场；25分钟至郑州北站—亚洲最大货运编组站，直通香港甚至国外。依托郑州中部枢纽地位，1小时辐射洛阳、开封、新乡等中原经济区城市群。



电子电器产业园区 360度配套体系

ELECTRICAL AND ELECTRONIC INDUSTRIAL PARK, A 360-DEGREE MATCHING SYSTEM

龙鼎企业中心，是河南重点工程—电子电器产业园的首席代表作品。规划为国家级标准化生产基地，集生产、研发、办公等功能于一体，共享电子电器产业园花园式办公环境、现代化公寓和完善生活配套。周边分布银行、学校、医院、酒店及科研院所等，全面服务精英生活。

4类定向优惠政策 全方位跟踪式服务

FOUR KINDS OF DIRECTED PREFERENTIAL POLICIES, COMPREHENSIVE TRACKING SERVICE

入驻龙鼎企业中心，不但能享受高新区优惠政策，还可享受龙鼎企业中心提供的全方位跟踪服务，如产业扶持、资金孵化、培训指导、手续办理等。龙鼎企业中心是中原首个与银行合作为客户提供工业地产按揭服务的项目，为入驻企业减轻资金压力。

格力电器“榕树效应” 400亿生意场

THE GREE BANIAN EFFECT 400 BILLION BUSINESS FIELD

龙鼎企业中心，不仅与百强企业格力为邻，更与可口可乐、威科姆科技、汉威电子等成为卓越战略伙伴。格力电器积极促进电子电器产业园引进相关配套产业，预计在达产后形成400亿元的市场规模。入驻龙鼎企业中心，可凭借百强名企的技术和资源力量，使企业得到快速发展并走向世界的舞台。



龙鼎企业中心二期
新品招商启动

全面接受
企业定制

世界500强中建钜献，精工证言巅峰品质

500 OF THE WORLD IN THE CONSTRUCTION OF THE HUGE OFFER THE PINNACLE OF QUALITY OF SEIKO TESTIMONY

中原工业地产标杆，世界级建筑品质，在中原无出其右。谁能赋予龙鼎企业中心如此荣耀？

建筑设计：核工业第五研究设计院

核工业第五研究设计院，国家综合性甲级研究设计院，成立于1958年，隶属于中国核工业集团公司，为我国“两弹一星”、国防军工和国民经济建设做出了重要贡献。

建筑施工：中国建筑第七工程局有限公司

中建七局，隶属世界500强第187位，全球最大住宅工程建造商、国资委直管大型上市央企“中国建筑股份有限公司”，是国内一流融资建造企业、中原最大建筑地产综合企业。



■大理石立面，首层双入户大堂

MARBLE FACADE, FIRST FLOOR LOBBY OF DUAL-HOME

■消防喷淋管道穿梁设计，增大使用空间

FIRE SPRINKLER PIPING THROUGH-BEAM, INCREASING THE SPACE

■芬兰通力电梯，国际品质助推企业发展

FINE OF FINLAND, THE INTERNATIONAL QUALITY TO BOOST BUSINESS DEVELOPMENT

■≥600平米黄金比面积，6.5米超高挑空

≥ 600 SQUARE METERS OF GOLD THAN THE AREA OF 6.5 M SUPER TALL EMPTY

■楼板承重500kg，保障企业安全生产

FLOOR LOAD 500KG, TO PROTECT SAFE PRODUCTION

■专业园区物业服务，国际智能化管理体系

PROFESSIONAL PARK PROPERTY SERVICES INTELLIGENT MANAGEMENT SYSTEM

郑州龙鼎企业中心

国家级产业园区 / 复合型企业基地



3000万企业成长基金
享高新新城核心
格力配套园区
50年产权



2800元起，五优价值厂房

龙鼎企业中心，一切为了生产力！

买完不用等， 立马就投产！

一期最后十间厂房， 准现房0元抢购！

3000万企业成长基金 · 享高新新城核心 · 50年产权 · 格力配套园区

是挣扎于世间的商业竞争，还是改变已有的市场格局？是固守现有的资本份额，还是制定新的投资策略，超越现有需求？
龙鼎企业中心，格力配套产业园区——郑州电子电器产业园首发力作，领跑高新新城核心，位邻百级名企格力电器，投资、生产、办公三位一体，
600m²以上标准厂房，2800元/m²起，超值价格，更高收益。



龙鼎企业中心 二期“西金” 即将耀世登场，敬请期待！

VIPLINE 86+371
86678222 86678555

项目地址 | 郑州市高新区西四环与五环交汇处西南角郑州电子电器产业园接待中心 | 郑州市高新区玉兰街与锦泰路交叉口龙鼎产业园一期100号
开发商 | 河南舜禹置业有限公司 整合推广 | 尚正行地产



郑州龙鼎企业中心



龙鼎企业中心
NATIONAL INDUSTRIAL PLANT OF ZHENGZHOU
COMPLEX ENTERPRISE BASE

国家级产业园区 复合型企业基地

NATIONAL INDUSTRIAL PLANT OF ZHENGZHOU
COMPLEX ENTERPRISE BASE

住宅限购、商业地产利润萎缩 工业地产成投资最佳选择

INDUSTRIAL REAL ESTATE AS INVESTMENT THE BEST CHOICE

住宅限购，股市低迷，黄金高企，商业地产价格不断上涨，投资价值日益萎缩。受沿海工业产业向内陆城市转移，及中原经济区上升为国家战略双重利好影响，郑州面临难得的发展机遇。格力电器入驻高新区及郑州电子电器产业园的开工建设，不仅带动区域经济发展，同时也正式开启了中原工业地产投资元年。



格力电器落户，南企北移兴起 高端租户带来高额投资回报

THE HIGH-END TENANTS TO BRING A HIGH RETURN ON INVESTMENT

中原经济区上升为国家战略，高新区发轫西部，可口可乐、格力电器等世界名企落户高新新城，百家配套优质企业加入相关产业链。而随着沿海产业移向内地，南企北移兴起，高新新城作为中部地区承接产业转移的热点区域，将吸收稳定持续的高端客户群体。

这些事实客户或潜在客户，将为龙鼎企业中心的投资者提供稳定租户，更提供高额投资回报。



高新新城核心，电子电器产业园区 黄金工业地段决定投资前景

OLD INDUSTRIAL LOTS TO DETERMINE THE INVESTMENT PROSPECTS

高新新城位中原经济区战略核心，区域价值飙升，新兴产业聚集，全球资本关注。龙鼎企业中心位于“高新新城”CBD核心，电子电器产业园。紧邻郑州东西向交通主动脉新龙路，距连霍高速入口2公里，距新郑机场35公里。独享高新区、火车站、空港三中心“枢纽级地位”，未来投资前景指日可待。



国家级产业园区 复合型企业基地 精工建筑品质决定投资价值

THE SEKO CONSTRUCTION QUALITY DETERMINES THE VALUE OF INVESTMENTS

龙鼎企业中心由核工业第五研究设计院，及中国建筑第七工程局有限公司联合巨献。首层双入户大堂，净高6.5米挑高，彰显企业高端形象。600㎡以上灵动空间，自由组合任意分割。芬兰通力电梯，一次性载重可达2000kg，取净楼承重500kg，保障企业安全生产。龙鼎企业中心产品功能价值可轻松升级跨越，实现直生产办公投资。



	商铺	写字楼	龙鼎企业中心厂房
面积 (㎡)	600	600	600
单价 (元/㎡)	40000	18000	2800
总价 (万元)	2400	1080	168
投资收益率 (%)	5.88	6.25	12
回本周期年	17	16	8

融资服务、按揭购厂 0元投入获得百万利润

FREE INPUTS TO GET THE MILLION PROFIT

购买龙鼎企业中心的厂房，不用受政策调控影响，国家政策支持，专业园区保障。不仅可专享“按揭购厂”服务，更可“0元购厂”，以最低资金投入，获得最高利润回报。

龙鼎企业中心投资收益分析 LONGDING ENTERPRISE CENTER INVESTMENT INCOME

时间	日租金 (元/平日)	月租金 (元/每月)	面积 (单位: ㎡)	年租金 (单位: 元)	资产升值 (单位: 万元)
2013年	0.50	15.00	1500	270000	480
2014年	0.55	16.50	1500	297000	504
2015年	0.61	18.15	1500	326700	529
2016年	0.67	19.97	1500	359370	556
2017年	0.73	21.96	1500	395307	583
2018年	0.81	24.16	1500	434838	613
2019年	0.89	26.57	1500	478321	643
2020年	0.97	29.23	1500	526154	675
2021年	1.07	32.15	1500	578769	709
2022年	1.18	35.37	1500	636646	745
2023年	1.30	38.91	1500	700310	782
累计租金收益				5003415	
资产升值收益					302

■ 备注：租金按每年升值10%计算，资产升值按每年升值5%计算。

由上表可见，1500㎡的标准化厂房，10年租金收益可达500万元，年平均收益率高达10%，即远高于同期银行储蓄利率5%，也远高于住宅和商业地产8%的平均收益水平。若再加上资产升值部分1500㎡标准厂房10年收益可达802万元，投资收益相当可观。