

翰姆分享 - 产业园区作为区域经济的龙头如何发展？

| | |
|------|---------------------------------------|
| 产品名称 | 翰姆分享 - 产业园区作为区域经济的龙头如何发展？ |
| 公司名称 | 广东翰姆设计有限公司 |
| 价格 | .00/个 |
| 规格参数 | |
| 公司地址 | 广东省东莞市东城街道东城光明一环路一巷5号3 栋101室（注册地址） |
| 联系电话 | 13712881241 |

产品详情

产业园区作为区域经济的龙头如何发展？

产业园，工业园，产业园发展

翰姆设计官网：

<http://hmdesign.sxl.cn/>

与写字楼、购物中心等传统业态不同，产业园区占地宽广，动辄十几、几十甚至上百平方公里的占地面积，工业用地作为产业园区发展的重要空间载体，其供给量对产业园区建设产生较大影响。

在2013-2015年，土地供应量连续3年下滑，伴随着产业地产投资热度升温，工业用地市场供应量在2016年实现触底反弹，到了2017-2018年，土地供应维持平稳攀升。工业用地供给面的改善为产业园区落地生根提供了充足的土壤空间，大量园区应势而起、遍地开花。

近年来受人口红利消退的影响，很多报道称中国世界工厂地位不保，传统制造业正在向越南、印尼、新加坡等东南亚地区转移，但从制造业规模和占GDP比重来看，中国世界工厂地位短期内难以撼动，制造业仍然是中国大的行业。

房企转型产业类，包括万科、碧桂园等企业近年来也动作频繁，凭借其雄厚的资金实力和优秀的资源整合能力在产业园区领域慢慢站稳了脚跟。实体企业涉足，以海尔、格力等传统制造业为代表的企业，试图在主业之外寻求新的业务增长点，其优势在于拥有良好的产业资源，容易发挥产业集群优势。

01.政府的强烈导向

产业园区数量激增、产业地产蓬勃发展，都是国家政策大旗指挥下的大势所趋。2017年，全国375家经开区和高新区贡献了超过1/5（22.5%）的GDP，在巨大的经济效益驱动下，发展产业园区成为各地政府的头号工程。

中央地方联动各级产业扶持政策频发，让区域性建设热度不断蔓延。地方政府层面，相继出台了很多产业园区的扶持与优惠的政策。

02.区域的发展诉求

发达地区：通过产业获取税收才能持续良性发展。

欠发达地区：没有产业就无法聚集人气，结果就是地方经济无活力。

贫困地区：需要以自然资源为核心，建立新型的产业模式，带动区域发展。

总体说来，区域经济增长、税收以及就业等多方诉求，一定程度上促成了产业园区繁荣发展。

在新经济周期下，房地产商顺应国家振兴实体经济的号召，发展产业园区、构造多元化的业务布局结构逐渐变成地产商拓展战略的核心策略。走在行业前端的大型企业开始了战略转型，大量住宅房地产企业纷纷投身到产业地产、园区开发、特色小镇、产业新城运营的市场中。

根据某研究机构数据显示，截至2014年，我国产业园区整体空置率高达43.2%，即便是在长江沿岸产业成熟的上海、苏州等地，园区空置率也超过10%，部分园区空置率超过20%。

紧跟政策步伐、一片叫好下的产业园区究竟为何建成后遭遇滑铁卢？究其原因，主要有以下两个。

一是重资产开发：部分开发商转战园区继续沿用短平快、高周转的开发逻辑，通过快速建成-销售的模式赚取政策红利和土地增值溢价，可持续经营能力存疑。

二是轻产业发展：脱离了产业本身的产业园区面临配套不齐，服务不到位等诸多问题，导致入驻企业综合成本上升，进一步加速了园区空置。

对于空置已久、陈年老旧的产业园区，改造更新将成为未来解决这一难题的利器。

万科、恒大、佳兆业、中粮等在内的一大批知名房企，都在借助“工改工”类城市更新项目加快自身的转型升级，这类项目是有效、成本低，实现从简单的“产销模式”向集开发、持有、运营于一体的“资管模式”转型的路径。

注重区域配套是产业新城的最大特点。

以产城一体的模式，在工业物业、写字楼、住宅、商业配套与社会综合配套方面统筹兼顾，不仅提供基本的生产作业场所，还提供商务配套、生活配套等必要设施，形成12小时工作圈和24小时生活圈，进而满足入驻企业的多元化需求。

未来提供完善配套的产业新城将成为主流，产业园区将不再仅仅停留在“产”的阶段，而是向着一种新型的“产城人”多级融合发展模式进化。