



2020

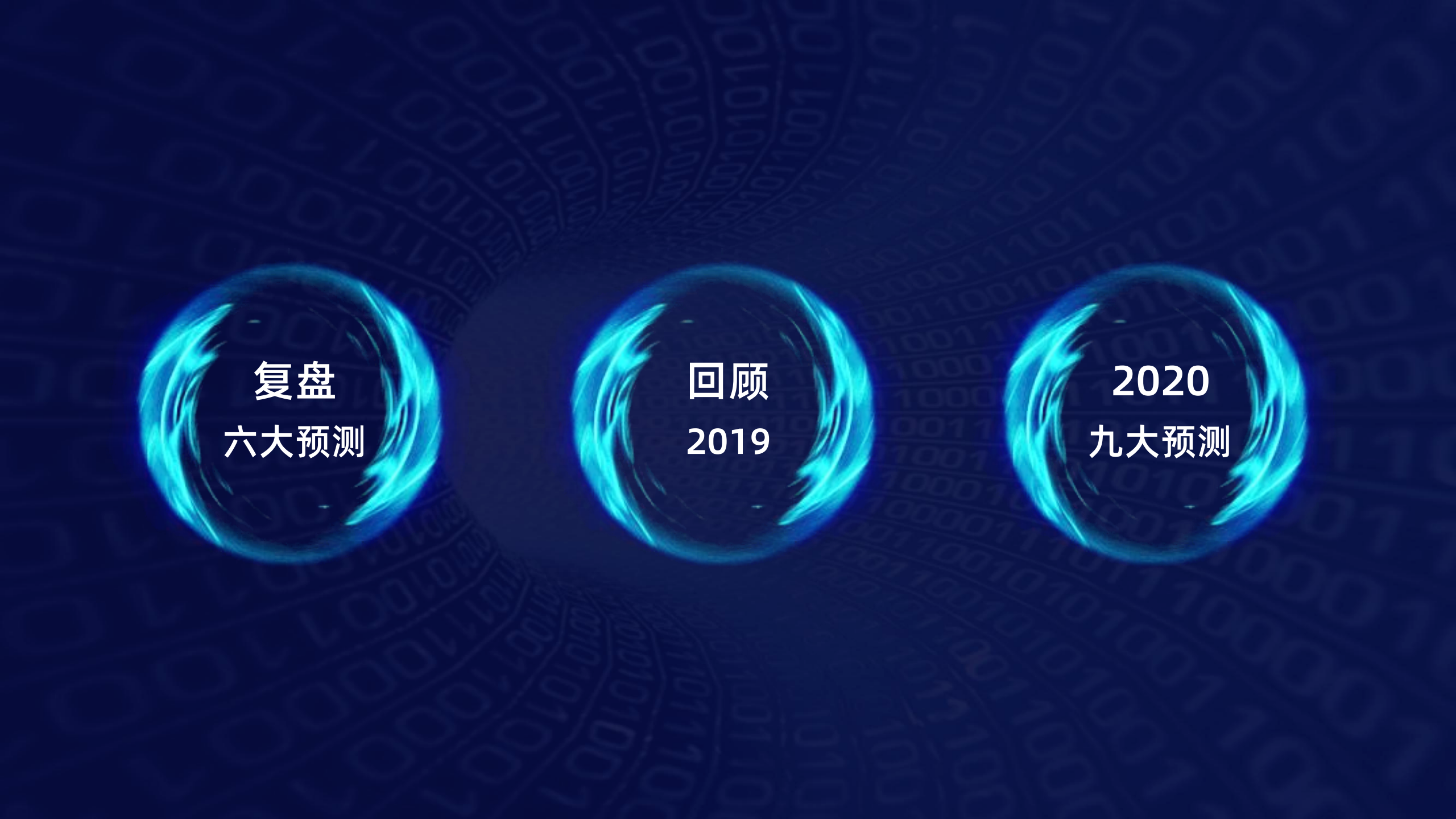
产业园区江湖大“势”研读 ——产业园区年度报告

2020 Annual Report of Industrial Parks

余洪波

方升研究总经理



The image features three glowing blue spheres arranged horizontally against a dark blue background with a faint binary code pattern. Each sphere contains white text. The left sphere contains the text '复盘' and '六大预测'. The middle sphere contains '回顾' and '2019'. The right sphere contains '2020' and '九大预测'.

复盘
六大预测

回顾
2019

2020
九大预测

复盘六大预测



预测一

产业地产出现退潮现象



预测二

主要一级开发商开始涉足二级开发，产业运营成明显趋势



预测三

轻资产重回C位



预测四

TO B服务或成为商业模式变革契机



预测五

一线城市园区资产呈现金融化趋势



预测六

有特色的三四线城市成为产业园区蓝海市场



回顾2019



熵

熵是一个用来衡量系统混乱程度的物理学概念

一个系统越混乱，熵越大，反之，一个系统越有序，熵越小

2019年全球熵值飙升

市场环境发生巨变



资产价值逻辑变化-政府端变化-产业端变化

资产价值逻辑变化

- **官方信号：**2020年政府工作报告中没有设定GDP增速
- **热点事件：**土地流拍 | 抢人大战 | 险资抢楼

城市的发展能力和对产业、人口的吸引力将影响资产价值的变化，导致城市资产的进一步分化
 随着城市资产的分化，资产管理者的运营能力将被迫提升，仍在吃“时间”红利的人将面临淘汰

直接影响运营商的投拓选址决定+资产运营能力

政府端变化

热点事件:

产业勾地 | 深汕合作区 | 苏相合作区 | 园区IPO上市

城市分化过程中，“优等生”面临的压力更大，同时政府对产业的诉求更加强烈
将催生更多的“地产+产业”合作

带有产业资源的运营商将拥有更多的发展机会

产业端变化

● 热点事件：
联东+中电光谷+深圳湾TO B业务

产业发展进入变革分化期，产业集聚下的构建成熟的产业网络体系
将成为满足企业发展，促进产业突破的关键

产业发展需求衍生新模式，TO B业务将成为变革契机

2019年度形容词

分化

数据可以直观地体现行业发展的情况

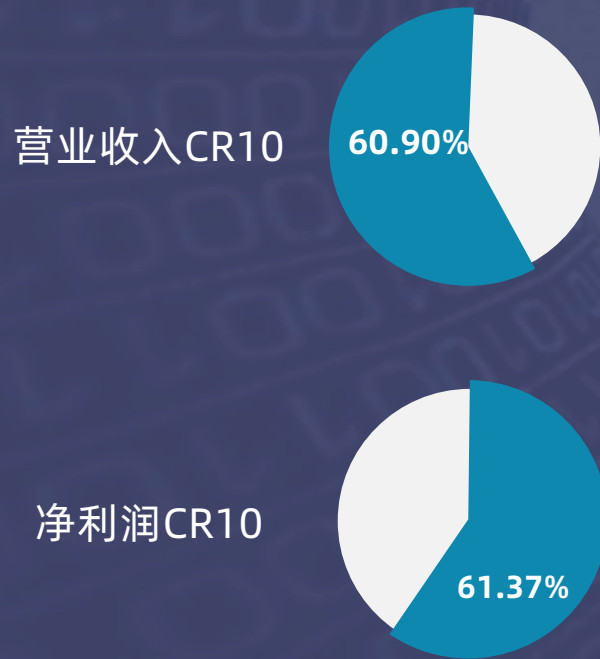
<p>2020 中国产业园区年度报告</p> <p>超越先的人越看越</p>	<ul style="list-style-type: none">·150家企业·近5年财务数据·资产运营数据·从数据洞见趋势	<p>2020 中国产业园区 薪酬报告</p>	<ul style="list-style-type: none">·4大片区·11个部门·3个职位层级·4800+条招聘数据
--	---	---------------------------------	--



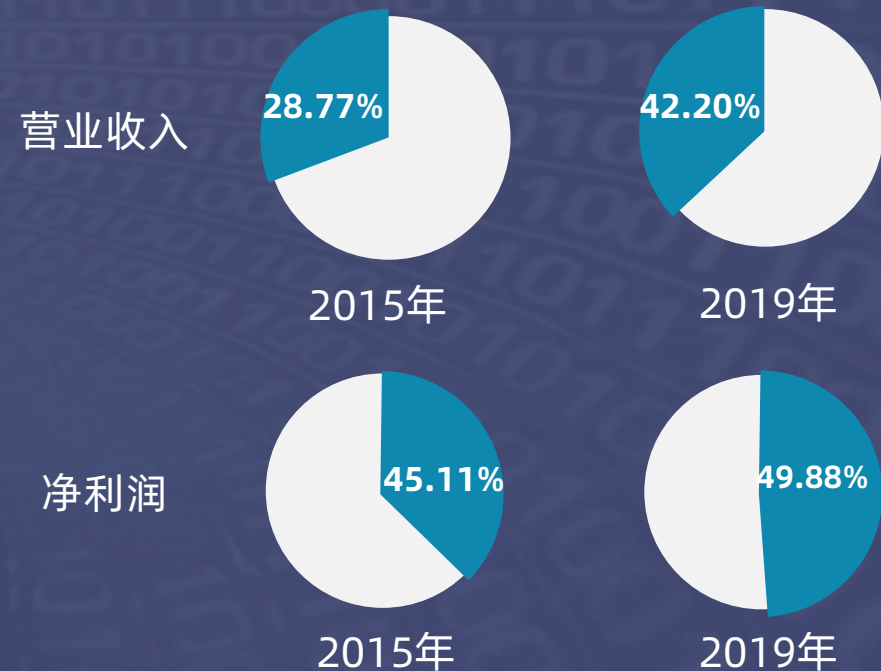
企业营收分化

2019年70%企业实现营收正增长，30%企业实现营收负增长

2019年CR10占比



2015-2019年头部企业占比

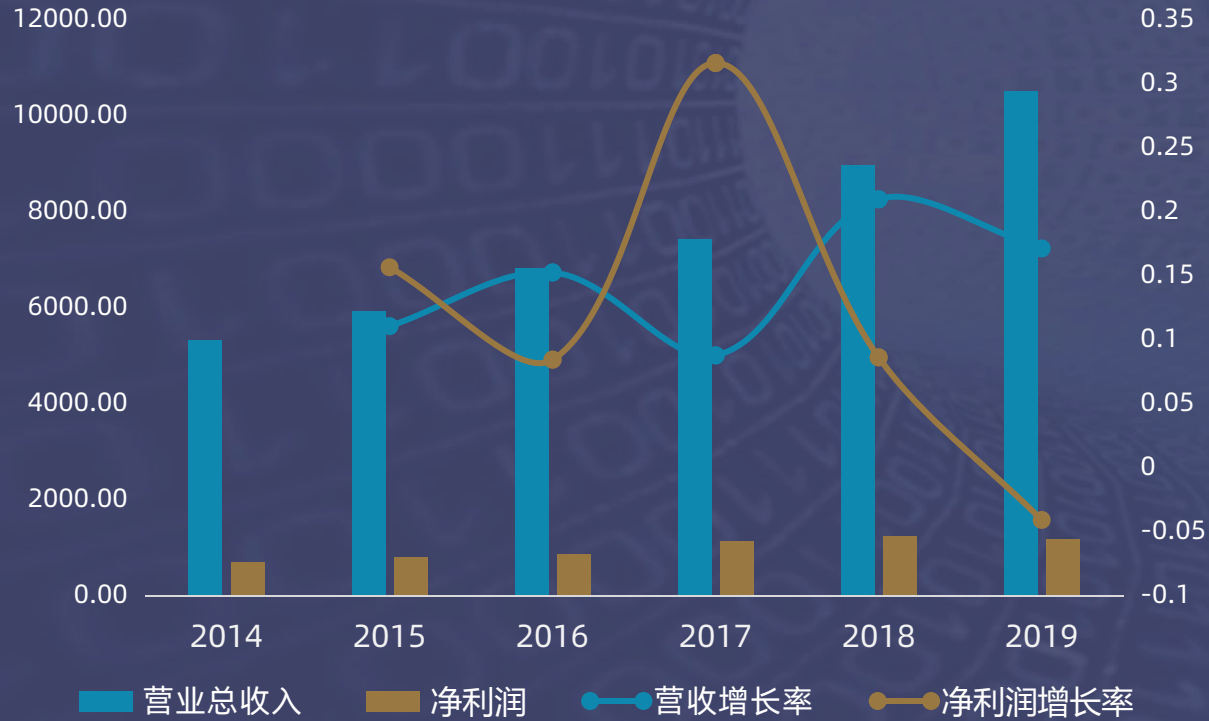




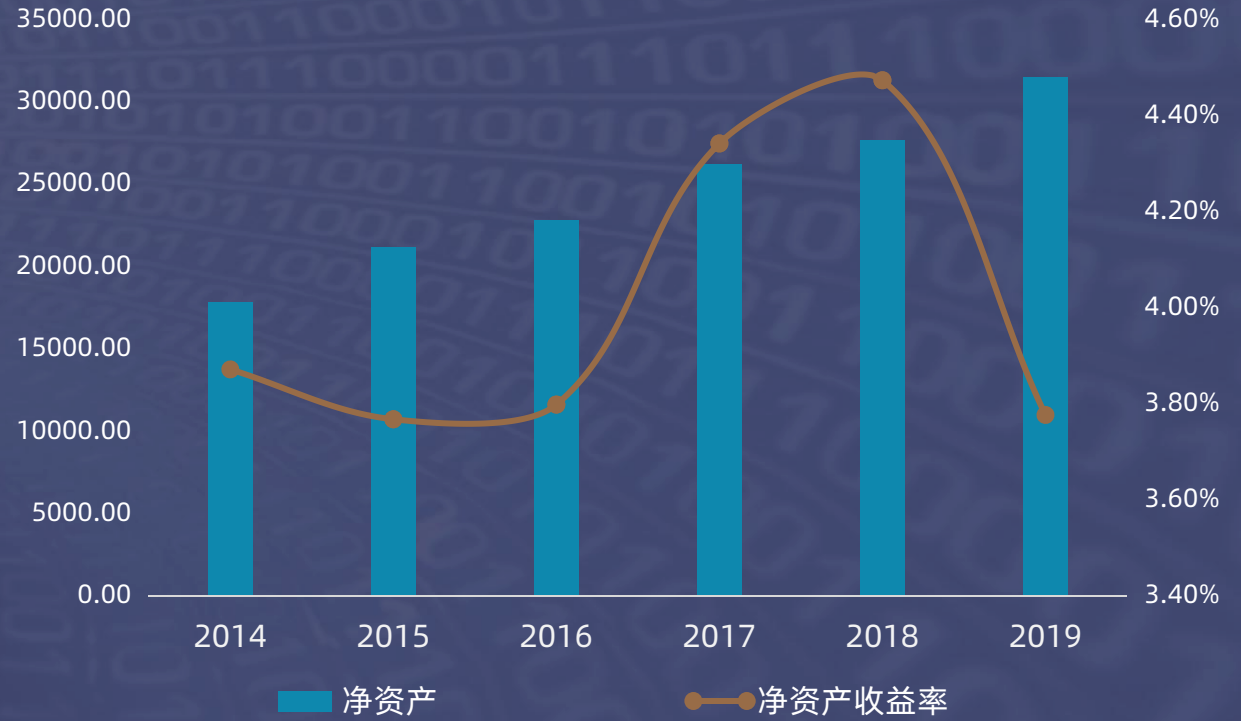
行业模式转型

2019年营收稳步增长，净利润下降，净资产收益率下降，行业盈利模式出现问题

2014-2019行业营收-净利润对比图



2014-2019行业净资产收益率对比图

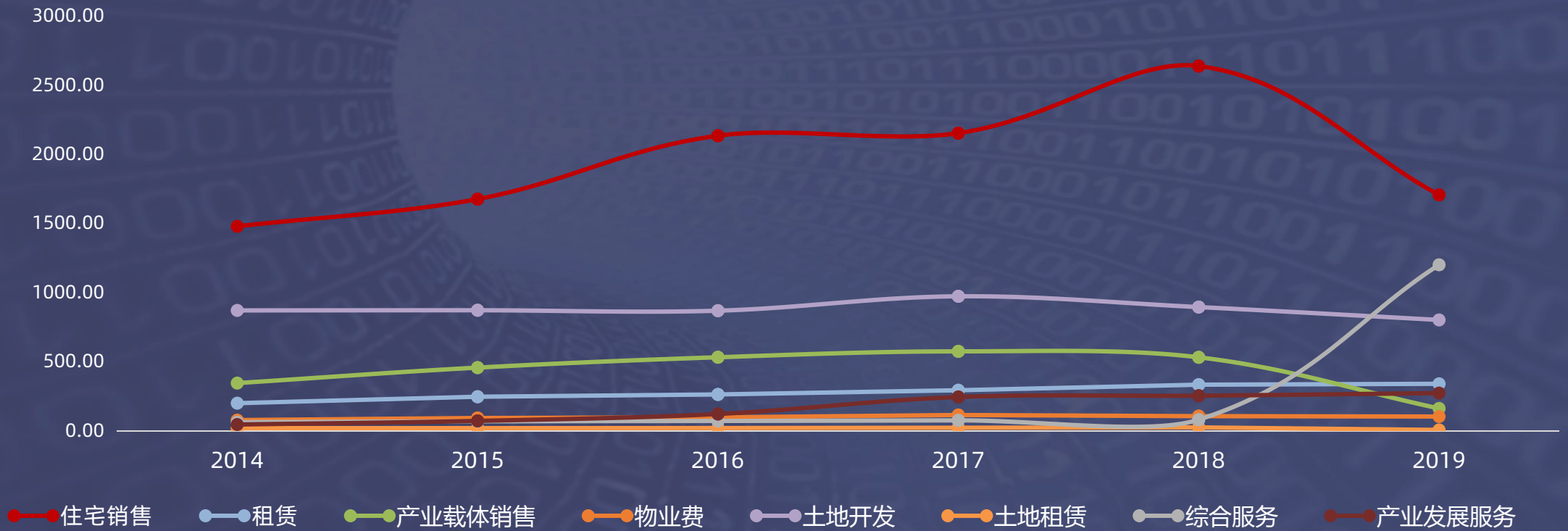




行业模式转型

2019年分业务收入变化折射行业转型困境

2014-2019行业园区分业务收入对比图





百亿俱乐部

2019年度企业营收百亿俱乐部名单（共15家）

深投控
1993.40亿元

华夏幸福
1052.10亿元

招商蛇口
976.72亿元

成都兴城
632.79亿元

泰达控股
424.68亿元

广州国发
414.90亿元

陆家嘴
189.53亿元

深业集团
167.87亿元

中国南山
132.92亿元

青岛城建
132.60亿元

上海华虹
131.84亿元

云南工投
117.57亿元

常高新
116.53亿元

苏高新集团
111.73亿元

中发展
101.73亿元



REITs

2019年度企业租金排行榜TOP10

1	陆家嘴	40.50
2	招商蛇口	28.25
3	中发展	21.63
4	上海临港	19.60
5	外高桥	15.72
6	浦东金桥	15.42
7	深业集团	12.75
8	星河产业集团	11.00
9	星月投资	9.67
10	中节能实业	9.60

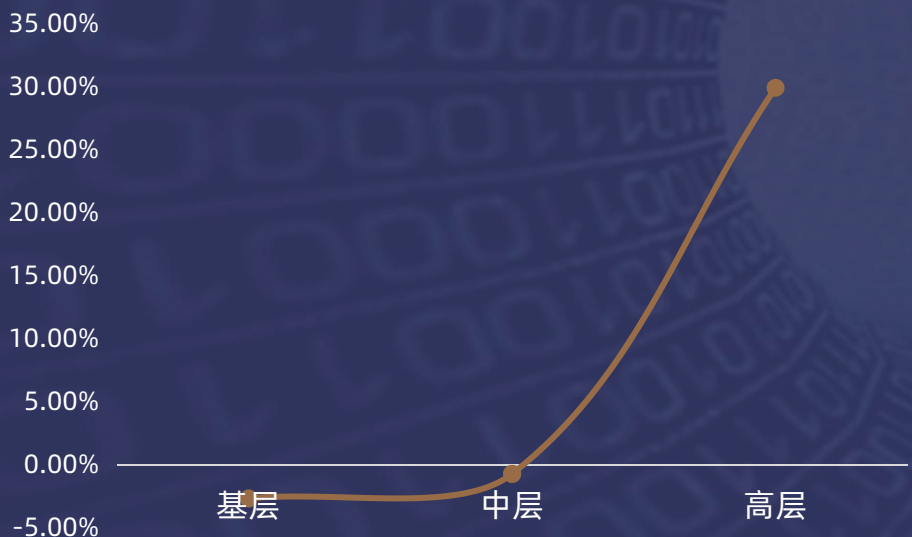
单位：亿元



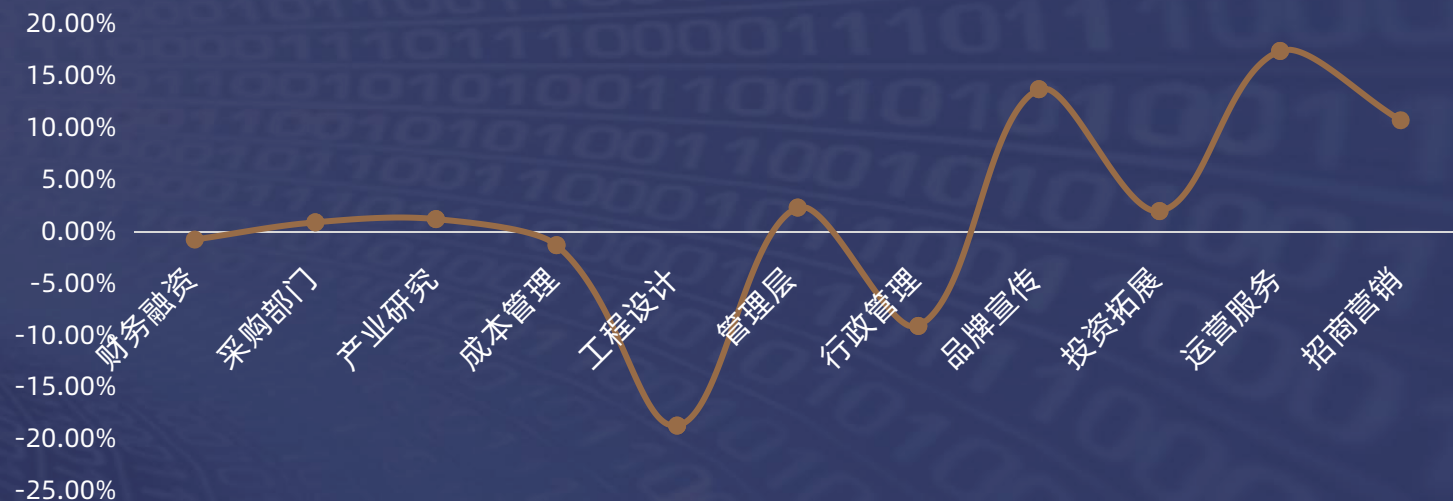
薪酬结构

中低岗位薪酬趋同，高端岗位节节攀升
投融资回归理性，运营品宣薪情走高

2019行业各层级薪酬增长率



2019行业各部门薪酬增长率



上海临港片区

- 临港的前世今生

- 上海的小算盘-为什么不发展青浦松江

- 路径在哪？

深圳前海

- 前海的产业如何导入？

- 路径在哪？ -能否借鉴上海的前滩

华夏幸福

大象跳起了华尔兹

转型的方向

市场尤为的关注

转型后的竞争对手

专业的资产管理机构？

转型的逻辑

对中国城市化发展的理解？

股东方的诉求？

行业大趋势？

联东集团

重剑无锋，大巧不工

数据

全国园区突破200，销售额突破200亿

模式

高周转产业地产刮起一股旋风

未来

?

2020九大预测



预测一

随着Reits的推出，大批职业经理人将得到解放



预测二

产业勾地门槛变高



预测三

高周转工业地产模式不可持续



预测四

文创产业将引领新的经济增长



预测五

天津、山东有望引领政府城投体制改革突破



预测六

TO B服务或成为商业模式变革契机



预测七

2020全年招商业绩将打8折



预测八

看好杭州、成都、长沙城市的产业园区发展



预测九

张江高科、中国宏泰发展



THANKS
感谢您的观看



欢迎添加个人微信交流