



艾凯咨询  
ICAN Consulting

# 2018-2024年中国产业新城行业市场专项调研及投资前景分析报告

# 一、调研说明

《2018-2024年中国产业新城行业市场专项调研及投资前景分析报告》是艾凯咨询集团经过数月的周密调研，结合国家统计局，行业协会，工商，税务海关等相关数据，由行业内知名专家撰写而成。报告意于成为从事本行业人士经营及投资提供参考的重要依据。

报告主要可分为四大部分，首先，报告对本行业的特征及国内外市场环境进行描述；其次，是本行业的上下游产业链，市场供需状况及竞争格局从宏观到细致的详尽剖析，接着报告中列出数家该行业的重点企业，分析相关经营数据；最后，对该行业未来的发展前景，投资风险给出指导建议。相信该份报告对您把握市场脉搏，知悉竞争对手，进行战略投资具有重要帮助。

官方网址：<https://www.icandata.com/view/289252.html>

报告价格：纸介版9000元 电子版9000元 纸介版+电子版9200元

订购电话：400-700-0142 010-80392465

电子邮箱：[sales@icandata.com](mailto:sales@icandata.com)

联系人：刘老师

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、摘要、目录、图表

报告目录：

### 第一章 中国产业新城相关概述 27

#### 1.1 产业新城相关概念解析 27

##### 1.1.1 产业新城与相关概念辨析 27

(1) 产业新城与开发区概念辨析 27

(2) 产业新城与产业园概念辨析 27

##### 1.1.2 产业新城关键功能分析 28

##### 1.1.3 产业新城发展必备的支撑条件 28

#### 1.2 产业新城生命力体系分析 29

##### 1.2.1 城市地产综合体 29

##### 1.2.2 城市配套综合体 30

##### 1.2.3 产业地产综合体 31

#### 1.3 产业新城形成路径分析 31

##### 1.3.1 产业园区化过程分析 31

##### 1.3.2 园区城市化过程分析 32

##### 1.3.3 城市现代化过程分析 32

##### 1.3.4 产城一体化过程分析 34

### 第二章 2018-2024年中国产业新城建设环境分析 36

#### 2.1 产业新城建设政策环境分析 36

##### 2.1.1 国务院"城镇化"相关思路 36

##### 2.1.2 "十三五"区域经济发展规划 38

##### 2.1.3 "十三五"产业发展规划分析 40

##### 2.1.4 2015-2017年土地政策分析 62

#### 2.2 产业新城建设经济环境分析 64

##### 2.2.1 产业新城建设与gdp增长的相关性 64

##### 2.2.2 固定资产投资变动轨迹分析 66

##### 2.2.3 国家宏观经济环境预警 76

#### 2.3 产业新城建设用地状况分析 76

##### 2.3.1 全国土地利用总体状况 76

##### 2.3.2 全国土地市场基本状况 78

2.3.3 不同类型用地价格分析	79
(1) 不同类型用地价格水平分析	79
(2) 不同类型用地区域价格差异	80
(3) 不同类型用地价格变化趋势	81
2.3.4 2018-2024年年土地市场形势预测	82
2.4 国内区域产业发展环境分析	83
2.4.1 国内重点发展产业分析	83
2.4.2 国内产业集群现状分析	84
2.4.3 区域产业结构调整分析	86
2.4.4 区域产业转移趋势分析	93
2.4.5 重点产业生命周期分析	97
2.5 产业新城建设区域发展状况	100
2.5.1 长三角经济圈	100
2.5.2 珠三角经济圈	101
2.5.3 环首都经济圈	101
2.5.4 环渤海经济圈	105
2.5.5 大西南经济圈	106
2.5.6 合肥经济圈	108
2.5.7 西三角经济圈	109
2.5.8 海峡西岸经济区	110
第三章 2018-2024年产业新城发展模式及招商引资分析	112
3.1 产业新城不同阶段发展模式	112
3.1.1 生产要素集聚阶段	112
3.1.2 产业主导阶段	113
3.1.3 创新突破阶段	113
3.1.4 财富凝聚阶段	114
3.2 主要新城开发模式分析	114
3.2.1 国际主要新城开发模式分析	114
3.2.2 国内新城开发的主要困境	115
3.3 国内产业新城投资开发模式分析	116
3.3.1 产业新城开发的成功标准	116
3.3.2 产业新城开发模式分析	117

(1) 产业新城政府完全主导模式	117
(2) 产业新城政企合作开发模式	119
3.4 产业新城招商引资分析	119
3.4.1 产业新城招商引资现状分析	119
3.4.2 产业新城招商引资模式分析	120
3.4.3 产业新城招商引资风险分析	120
3.4.4 产业新城招商引资趋势分析	121
第四章 2018-2024年中国产业新城建设与投融资分析	126
4.1 国内产业新城项目投资与建设分析	126
4.1.1 产业新城项目投资规模分析	126
4.1.2 国内产业新城建设项目分布	126
4.1.3 重点产业新城在建项目概况	127
4.2.1 新城建设资金需求结构	128
(1) 土地一级开发过程资金需求分析	128
(2) 新城二级开发过程资金需求分析	128
(3) 公共服务设施项目建设资金需求	128
4.2.2 新城建设资金供给机会	128
(1) 财政划拨供给机会分析	128
(2) 开发性金融供给机会分析	129
(3) 商业性金融供给机会分析	129
4.3 国内新城开发融资规划分析	130
4.3.1 新城融资规划模型	130
4.3.2 新城建设融资路径分析	131
(1) 公共服务领域融资路径	131
(2) 市场化产业项目融资路径	132
(3) 新城建设融资支撑体系建设建议	134
4.4 产业新城开发融资模式及优化	136
4.4.1 产业新城开发特点分析	136
4.4.2 产业新城开发主要融资模式	137
(1) 投融资模式分析	137
(2) 证券化融资模式分析	137
(3) 基础设施产业投资基金模式	137

4.4.3 不同融资模式对比分析	138
4.4.4 产业新城开发融资模式优化	139
(1) 产业新城开发项目生命周期分析	139
(2) 产业新城开发组合融资模式分析	140
(3) 产业新城开发的融资风险防范	140
4.4.5 产业新城开发项目融资建议	142
第五章 国内外典型产业新城建设案例分析	143
5.1 国外典型产业新城建设案例分析	143
5.1.1 日本筑波科学城建设案例	143
(1) 筑波科学城发展简况	143
(2) 筑波科学城建设背景	143
(3) 筑波科学城建设目标	145
(4) 筑波科学城规划方案	145
(5) 筑波科学城成功要素	148
(6) 筑波科学城存在的问题	151
5.1.2 美国尔湾市建设案例	154
(1) 美国尔湾市发展简况	154
(2) 美国尔湾市建设背景	155
(3) 美国尔湾市规划方案	155
(4) 美国尔湾市成功要素	158
5.1.3 筑波与尔湾发展要点对比分析	162
5.2 国内典型产业新城建设案例分析	163
5.2.1 上海浦东新区建设案例分析	163
(1) 浦东新区基本情况分析	163
(2) 浦东新区成功经验分析	164
5.2.2 天津滨海新区建设案例	170
(1) 滨海新区基本情况分析	170
(2) 滨海新区成功经验分析	172
5.2.3 固安工业园区建设案例	176
(1) 工业园区基本情况分析	176
(2) 工业园区成功经验分析	177
5.2.4 广州市民营科技企业创新基地建设案例	179

(1) 创新基地基本情况分析	179
(2) 产业新城设计方案分析	181
5.3 产业新城开发失败案例分析	183
5.3.1 京津新城建设案例分析	183
(1) 京津新城发展现状分析	183
(2) 京津新城失败原因分析	183
5.3.2 北京市天通苑案例分析	184
(1) 北京市天通苑发展现状	184
(2) 北京市天通苑失败原因	184
5.3.3 嘉兴特钢新城建设案例分析	185
(1) 新城项目基本情况分析	185
(2) 产业新城空间策划方案	187
(3) 产业新城发展目标及现实差距	189
第六章 中心城市及周边区县产业新城建设分析	191
6.1 北京市产业新城建设分析	191
6.1.1 北京市政策推动因素分析	191
6.1.2 北京市周边区县发展状况	191
6.1.3 北京市人力资源特征分析	192
6.1.4 北京市城市开发建设规划	192
(1) 北京市产业发展规划	192
(2) 北京市交通建设规划	200
6.1.5 北京市产业新城项目分析	217
6.2 上海市产业新城建设分析	219
6.2.1 上海市政策推动因素分析	219
6.2.2 上海市周边区县发展状况	220
6.2.3 上海市人力资源特征分析	221
6.2.4 上海市城市开发建设规划	221
(1) 上海市产业发展规划	221
(2) 上海市交通建设规划	221
6.2.5 上海市产业新城项目分析	231
6.3 天津市产业新城建设分析	234
6.3.1 天津市政策推动因素分析	234

6.3.2	天津市周边区县发展状况	234
6.3.3	天津市人力资源特征分析	236
6.3.4	天津市城市开发建设规划	238
	(1) 天津市产业发展规划	238
	(2) 天津市交通建设规划	239
6.3.5	天津市产业新城项目分析	239
第七章 2018-2024年其他重点产业园及开发区转型可行性分析		241
7.1	中关村国家自主创新示范区	241
7.1.1	园区三大核心能力分析	241
	(1) 资源整合能力分析	241
	(2) 区域规划能力分析	241
	(3) 园区招商能力分析	242
7.1.2	园区转型条件分析	248
	(1) 园区价值链分析	248
	(2) 园区资源分析	248
	(3) 周边产业集群分析	249
7.2	中国五矿(营口)产业园	249
7.2.1	园区三大核心能力分析	249
	(1) 资源整合能力分析	249
	(2) 区域规划能力分析	249
	(3) 园区招商能力分析	252
7.2.2	园区转型条件分析	253
	(1) 园区价值链分析	253
	(2) 园区资源分析	253
	(3) 周边产业集群分析	254
7.3	松山湖高新产业园	254
7.3.1	园区三大核心能力分析	254
	(1) 资源整合能力分析	254
	(2) 区域规划能力分析	255
	(3) 园区招商能力分析	256
7.3.2	园区转型条件分析	256
	(1) 园区价值链分析	256



- (2) 园区资源分析 256
- (3) 周边产业集群分析 256
- 7.4 广州天安番禺节能科技园 257
  - 7.4.1 园区三大核心能力分析 257
    - (1) 资源整合能力分析 257
    - (2) 区域规划能力分析 257
    - (3) 园区招商能力分析 259
  - 7.4.2 园区转型条件分析 260
    - (1) 园区价值链分析 260
    - (2) 园区资源分析 261
    - (3) 周边产业集群分析 261
- 7.5 大厂潮白河工业区 262
  - 7.5.1 园区三大核心能力分析 262
    - (1) 资源整合能力分析 262
    - (2) 区域规划能力分析 262
    - (3) 园区招商能力分析 262
  - 7.5.2 园区转型条件分析 263
    - (1) 园区价值链分析 263
    - (2) 园区资源分析 263
    - (3) 周边产业集群分析 264
- 7.6 华南城(深圳)电子商务产业园 264
  - 7.6.1 园区三大核心能力分析 264
    - (1) 资源整合能力分析 264
    - (2) 区域规划能力分析 264
    - (3) 园区招商能力分析 265
  - 7.6.2 园区转型条件分析 266
    - (1) 园区价值链分析 266
    - (2) 园区资源分析 266
    - (3) 周边产业集群分析 266
- 7.7 苏州工业园区 267
  - 7.7.1 园区三大核心能力分析 267
    - (1) 资源整合能力分析 267

(2) 区域规划能力分析 267

(3) 园区招商能力分析 268

7.7.2 园区转型条件分析 269

(1) 园区价值链分析 269

(2) 园区资源分析 269

(3) 周边产业集群分析 270

7.8 武汉东湖高新技术开发区 271

7.8.1 园区三大核心能力分析 271

(1) 资源整合能力分析 271

(2) 区域规划能力分析 272

(3) 园区招商能力分析 272

7.8.2 园区转型条件分析 273

(1) 园区价值链分析 273

(2) 园区资源分析 273

(3) 周边产业集群分析 274

7.9 大连生态科技创新城 274

7.9.1 园区三大核心能力分析 274

(1) 资源整合能力分析 274

(2) 区域规划能力分析 275

(3) 园区招商能力分析 275

7.9.2 园区转型条件分析 275

(1) 园区价值链分析 275

(2) 园区资源分析 276

(3) 周边产业集群分析 276

第八章 2018-2024年产业新城投资运营商经营状况分析 278

8.1 华夏幸福基业投资开发股份有限公司 278

8.1.1 企业主营业务分析 278

8.1.2 企业财务指标分析 278

8.1.3 企业竞争优势分析 281

8.1.4 新城项目布局开发战略分析 281

8.1.5 企业新城建设项目发展动向 282

8.2 北京中关村科技发展(控股)股份有限公司 282

- 8.2.1 企业主营业务分析 282
- 8.2.2 企业财务指标分析 283
- 8.2.3 企业竞争优劣势分析 285
- 8.2.4 新城项目布局开发战略分析 286
- 8.2.5 企业新城建设项目发展动向 286
- 8.3 武汉东湖高新集团股份有限公司 287
- 8.3.1 企业主营业务分析 287
- 8.3.2 企业财务指标分析 287
- 8.3.3 企业竞争优劣势分析 289
- 8.3.4 新城项目布局开发战略分析 290
- 8.3.5 企业新城建设项目发展动向 291
- 8.4 华南城控股有限公司 292
- 8.4.1 企业主营业务分析 292
- 8.4.2 企业财务指标分析 292
- 8.4.3 企业竞争优劣势分析 294
- 8.4.4 新城项目布局开发战略分析 295
- 8.4.5 企业新城建设项目发展动向 295
- 8.5 上海张江高科技园区开发股份有限公司 296
- 8.5.1 企业主营业务分析 296
- 8.5.2 企业财务指标分析 296
- 8.5.3 企业竞争优劣势分析 299
- 8.5.4 新城项目布局开发战略分析 300
- 8.5.5 企业新城建设项目发展动向 300
- 8.6 北京联东投资（集团）有限公司 301
- 8.6.1 企业主营业务分析 301
- 8.6.2 企业经营状况分析 301
- 8.6.3 企业竞争优劣势分析 303
- 8.6.4 企业新城建设项目发展动向 304
- 8.7 五矿（营口）产业园发展有限公司 304
- 8.7.1 企业主营业务分析 304
- 8.7.2 企业经营状况分析 304
- 8.7.3 企业竞争优劣势分析 307

- 8.7.4 企业新城建设项目发展动向 307
- 8.8 天安数码城（集团）有限公司 308
  - 8.8.1 企业主营业务分析 308
  - 8.8.2 企业经营状况分析 308
  - 8.8.3 企业竞争优势劣势分析 311
  - 8.8.4 企业新城建设项目发展动向 311
- 8.9 亿达集团有限公司 312
  - 8.9.1 企业主营业务分析 312
  - 8.9.2 企业经营状况分析 312
  - 8.9.3 企业竞争优势劣势分析 315
  - 8.9.4 新城项目布局开发战略分析 316
  - 8.9.5 企业新城建设项目发展动向 316
- 8.10 重庆高科集团有限公司 316
  - 8.10.1 企业主营业务分析 316
  - 8.10.2 企业经营状况分析 317
  - 8.10.3 企业竞争优势劣势分析 319
  - 8.10.4 企业新城建设项目发展动 319
- 8.11 中新苏州工业园区开发集团股份有限公司 320
  - 8.11.1 企业主营业务分析 320
  - 8.11.2 企业经营状况分析 320
  - 8.11.3 企业竞争优势劣势分析 323
  - 8.11.4 企业新城建设项目发展动向 323
- 8.12 大连金港集团有限公司 324
  - 8.12.1 企业主营业务分析 324
  - 8.12.2 企业经营状况分析 324
  - 8.12.3 企业竞争优势劣势分析 326
- 8.13 东方今典集团有限公司 327
  - 8.13.1 企业主营业务分析 327
  - 8.13.2 企业经营状况分析 327
  - 8.13.3 企业竞争优势劣势分析 329
  - 8.13.4 企业新城建设项目发展动向 330
- 第九章 传统产业园区向产业新城转型策略 332

9.1 南海高新园区转型案例分析（工业园转型）	332
9.1.1 珠三角地区园区环境分析	332
（1）珠三角地区园区分布格局	332
（2）珠三角地区园区扩展趋势	333
（3）珠三角地区园区数量规模	333
（4）珠三角核心湾区集聚趋势	334
9.1.2 高度城市化地区园区发展趋势	335
（1）镇区园区化趋势分析	335
（2）园区离散化趋势分析	336
（3）园区升级化趋势分析	337
9.1.3 产业园向产业新城转型规划策略	337
（1）产业园向产业新城发展趋势	337
（2）产业新城目标与定位分析	337
（3）产业新城发展策略分析	338
9.2 日照市北经济开发区转型案例分析（开发区转型）	344
9.2.1 开发区向产业新城转型的一般规律	344
9.2.2 日照市北经济开发区发展优势	346
9.2.3 日照市北经济开发区主要问题	347
（1）产业结构问题诊断	347
（2）城市建设问题诊断	348
（3）问题产生原因分析	348
9.2.4 市北开发区发展定位与目标	349
9.2.5 开发区向产业新城转型规划策略	351
（1）开发区规划功能结构	351
（2）开发区产业空间布局	352
（3）开发区用地功能布局	353
（4）开发区分期建设指引	355
9.3 传统产业园区向产业新城转型经验借鉴	356
9.3.1 南海高新园区转型经验分析	356
9.3.2 日照市北经济开发区转型经验分析	357
第十章 2018-2024年产业新城投资机会与前景预测	358（AKLT）
10.1 城镇化趋势下产业新城建设机会分析	358

10.1.1 产业新城建设与城镇化相关性	358
10.1.2 中国城镇化发展战略分析	358
(1) 中国城镇化理想模式分析	358
(2) 县域经济发展状况分析	360
10.1.3 城镇化趋势下产业新城投资重点	372
10.2 传统产业园改造升级下产业新城建设机会	374
10.2.1 产业园及开发区改造升级规模预测	374
10.2.2 旧城区改造升级规模预测	375
10.2.3 三四线城市产业新城新建规模预测	375
10.3 2018-2024年产业新城发展前景及建议	376
10.3.1 产业新城建设风险汇总分析	376
(1) 产业新城建设的政策风险预警	376
(2) 产业新城建设的经济风险预警	376
(3) 产业新城建设的竞争风险预警	376
(4) 产业新城建设的运营风险预警	377
10.3.2 产业新城开发建设前景分析	377
10.3.3 2018-2024年产业新城开发建设策略建议	378
(1) 产业新城创新规划建议	378
(2) 产业新城平台服务建议	378
(3) 产业新城运营管理建议	379
(4) 产业新城风险规避建议	380

部分图表目录：

图表 1 产业新城生命力体系	29
图表 2 城市地产综合体	29
图表 3 城市配套综合体	30
图表 4 产业地产综合体	31
图表 5 近年来城镇化政策汇总	36
图表 6 中国区域经济发展格局	38
图表 7 中国历来区域经济发展规划	38
图表 8 2017年gdp初步核算数据	64
图表 9 2012-2017年gdp环比增长速度	64

图表 10 2017年gdp初步核算数据 65

图表 11 2017年gdp环比和同比增长速度 65

图表 12 2012-2017年我国全社会固定资产及其增长率情况 66

图表 13 2012-2017年 我国固定资产投资（不含农户）同比增速 67

图表 14 2012-2017年固定资产投资到位资金同比增速 68

图表 15 2017年固定资产投资（不含农户）主要数据 69

图表 16 2014-2017年固定资产投资（不含农户）同比增速 72

图表 17 2014-2017年固定资产投资到位资金同比增速 74

图表 18 2017年份固定资产投资（不含农户）主要数据 74

图表 19 中国部分地区代表性产业集群 85

图表 20 生产要素集聚阶段 112

图表 21 产业主导阶段 113

图表 22 创新突破阶段 113

图表 23 财富凝聚阶段 114

图表 24 世界新城开发模式及其代表性城市一览表 115

图表 25 产业新城开发的成功标准 116

图表 26 产业新城开发的成功六标准详细分析 116

图表 27 运营商部分完成/在建产业新城 127

图表 28 开发性金融对新城发展的作用途径 129

图表 29 结构化金融解决新城资金需求 131

图表 30 不同融资模式比较 138

图表 31 关于生活环境的抱怨 151

图表 32 浦东新区的功能分区及行业 168

图表 33 浦东新区现代服务业与先进制造业产业融合 169

图表 34 滨海新区的功能分区及发展重点 174

图表 35 固安园区内资源成本 177

图表 36 固安园区内税收优惠 177

图表 37 固安园区全程无忧管家式服务 178

图表 38 固安工业园区区域规划 179

更多图表见正文&hellip;&hellip;

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/289252.html>

### 三、研究方法

- 1、系统分析方法
- 2、比较分析方法
- 3、具体与抽象方法
- 4、分析与综合方法
- 5、归纳与演绎方法
- 6、定性分析与定量分析方法
- 7、预测研究方法

### 四、数据来源

对行业内相关的专家、厂商、渠道商、业务（销售）人员及客户进行访谈，获取最新的一手市场资料；

艾凯咨询集团长期监测采集的数据资料；

行业协会、国家统计局、海关总署、国家发改委、工商总局等政府部门和官方机构的数据与资料；

行业公开信息；

行业企业及上、下游企业的季报、年报和其它公开信息；

各类中英文期刊数据库、图书馆、科研院所、高等院校的文献资料；

行业资深专家公开发表的观点；

对行业的重要数据指标进行连续性对比，反映行业发展趋势；

中华人民共和国国家统计局 <http://www.stats.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局 <http://www.saic.gov.cn>

中华人民共和国海关总署 <http://www.customs.gov.cn>

中华人民共和国商务部 <http://www.mofcom.gov.cn>

中国证券监督管理委员会 <http://www.csrc.gov.cn>

中华人民共和国商务部 <http://www.mofcom.gov.cn>

世界贸易组织 <https://www.wto.org>



联合国统计司 <http://unstats.un.org>

联合国商品贸易统计数据库 <http://comtrade.un.org>

## 五、关于艾凯咨询网

艾凯咨询网（[www.icandata.com](http://www.icandata.com)）隶属艾凯咨询集团（北京华经艾凯企业咨询有限公司），艾凯咨询集团专注提供大中华区产业经济情报，为企业商业决策赋能，是领先的市场研究报告和竞争情报提供商

艾凯咨询集团为企业专业投资咨询报告、深度研究报告、市场调查、统计数据等。艾凯咨询网每天更新大量行业分析报告、图表资料、竞争情报、投资情报等，为用户及时了解迅速变化中的世界和中国市场提供便利，为企业商业决策赋能。

### 研究力量

高素质的专业的研究分析团队，密切关注市场最新动向。在多个行业，拥有数名经验丰富的专业分析师。对于特定及专属领域，我们有国内外众多合作研究机构，同时我们聘请数名行业资深专家顾问，帮助客户分清市场现状和趋势，找准市场定位和切入机会，提出合适中肯的建议，帮助客户实现价值，与客户一同成长。

### 我们的优势

权威机构 艾凯咨询集团二十年深厚行业背景;  
数量领先 囊括主流研究报告和权威合作伙伴;  
服务齐全 促销、推荐指数、积分、网上支付等;  
良好声誉 广泛知名度、满意度，众多新老客户。