

清科观察：《2017 年中国产业新城发展研究报告》发布，一个千亿级市场正悄然形成

清科研究中心 2017-08-24 张蕾

近年来，国家和各地政府一直积极推行城镇化建设，我国的城镇化建设工作取得了较大的进展，城镇化水平也在不断提高。然而，截至目前我国的城镇化率仍然不高。根据国家统计局公布的数据，2016 年中国城镇化率为 57.35%，远低于美国、韩国等城镇化率较高的国家。城镇化不仅是“人口的城镇化”，还包括产业、土地、社会、农村的城镇化。而产业新城在促进区域协调发展、推动新型工业化和新型城镇化融合发展等方面发挥了重要作用，已经成为稳增长、调结构的重要引擎。

2015 年 7 月，国家发展改革委办公厅发布了《关于开展产城融合示范区建设有关工作的通知》（发改办地区〔2015〕1710 号），要求推进产城融合示范区建设。《2017 年政府工作报告》也要求扎实推进新型城镇化发展，这为产业新城发展模式后期在全国范围内的铺开提供了政策指导。

产业新城发展模式侧重“以产兴城、以城带产、产城融合、城乡一体”的系统化发展理念，对我国城镇化发展起到了重要的加速作用，同时为产业转型升级提供了重要载体。目前，产业新城发展模式以华夏幸福倡导的 PPP 市场化运作模式最为典型，通过创新升级“政府主导、企业运作、合作共赢”的 PPP 市场化运作模式，探索并实现所在区域的经济发展、城市发展和民生保障，有效提升区域发展的综合价值。未来随着我国产业新城发展模式在国内的渗透率越来越高，我国城镇化发展的效率将得到大大提高。

在此背景下，清科研究中心发布《2017 年中国产业新城发展研究报告》，为市场分析了这一新型城镇发展模式，并为私募股权投资基金寻找投资机会。报告共分五章，第一章介绍了我国产业新城概念及发展背景；第二章分析了海外产业新城发展路径及经验；第三章分析了我国产业新城发展模式及典型案例；第四章剖析了国内典型的产业新城市场化运营商华夏幸福的发展模式；第五章介绍了产业新城未来的发展趋势及 VC/PE 的投资机会。

产业新城建设侧重“产城融合”，开创新型城镇化发展模式

产业新城模式强调实现“产城共融”，是工业化和城镇化相结合的一种城市发展创新方式，即典型的 PPP 模式（政府和社会资本合作模式）。以固安产业新城为例，产业新城模式是以“城乡一体、产城融合、生态宜居”为一体的新型城镇化模式。其核心在于将产业发展和城市发展相结合，通过发展地方特色产业带动城市发展，进而促进产业化发展。这种模式主要是先形成以工业发展为主导的特定地域，如工业园区、经济开发区等，这些特定区域在发展的过程中通过转型升级，形成以产业发展为主的集工作、生产、生活、休闲娱乐等为一体的新城。通过“以产兴城、以城带产”，进而实现“产城共融、城乡统筹、共同发展”。与传统开发

区、产业园及近期发展迅速的特色小镇相比，产业新城又有其独特的特点（见下表 1）：

表 1 产业新城概念与开发区、产业园、特色小镇的区别

	开发区	产业园（狭义）	特色小镇	产业新城（狭义） ¹
核心侧重点	为吸引外部生产要素、促进自身发展而划出一定范围并在其中实施特殊政策和管理手段的特定区域	为促进某一产业发展为目标而创立的特殊区位环境	注重“产”、“文”、“旅”、“居”融合发展	市场化运作； 产城融合； 注重城市整体规划；
国内起步时间	1981 年，经国务院批准在沿海开放城市建立经济技术开发区	20 世纪初	2014 年，杭州云栖小镇首次被提及，特色小镇发源于浙江省	20 世纪 80 年代 ²
典型管理模式	1) 管委会体制：较为简单灵活，但难以与开发区的发展规模相匹配； 2) 开发区与行政区合一的管理体制：便于协调，但容易造成运行成本高、财力不足的问题	1) 行政主导型管理模式； 2) 公司治理型管理模式； 3) 混合型管理模式	1) 管委会模式（为主）。如：浙江玉皇山基金小镇； 2) PPP 模式（较少）。如：华夏幸福的会展小镇、碧桂园的科技小镇等	1) PPP 模式：如固安产业新城； 2) 政府行政区管理模式：如浦东新区；
主导方	政府主导	政府主导	1) 管委会模式：政府主导 2) PPP 模式：地产商如碧桂园、华夏幸福	1) PPP 模式：市场化运营商主导 2) 政府行政区管理模式：政府主导
典型案例	中关村科技园区； 苏州工业园区； 上海嘉定高新区； 辽宁丹东边境经济合作区； 上海外高桥保税区； 深圳出口加工区	中关村科技园区多媒体创意产业园； 杭州电子商务产业园； 深圳市高新技术产业园； 无锡新区超大规模集成电路产业园	浙江云栖小镇（云计算产业生态小镇）； 乌镇（互联网小镇）； 玉皇山基金小镇； 南京江宁未来网络小镇； 常州石墨烯小镇	上海浦东新区； 天津滨海新区； 固安产业新城

资料来源：清科研究中心根据公开信息整理

固安产业新城 PPP 市场化运作模式受肯定，树立产业新城建设模板

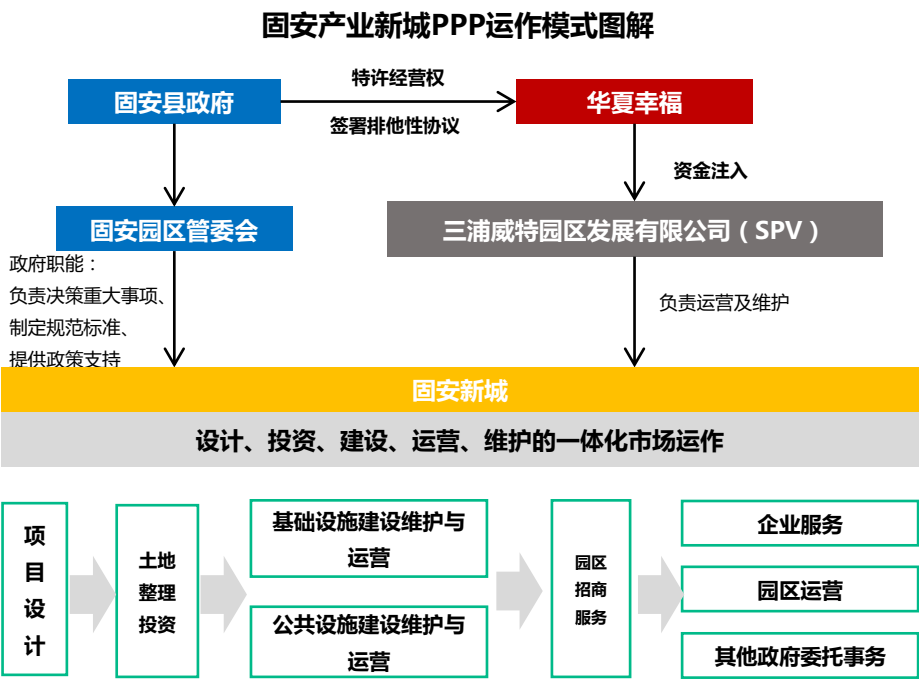
¹ 注：根据市场主流看法，广义产业园包括：开发区、工业园、特色小镇、产业新城等；相关研究文献普遍观点认为广义的产业新城包括：开发区、产业园区、特色小镇。因此，为避免概念混淆并明确研究范围，本次研究对象中的产业园、产业新城均为狭义概念。

² 据相关文献记载

固安新城是我国产业新城 PPP 市场化运作模式的典型代表。在大众创业、万众创新的时代背景下，始终坚持创新驱动的固安产业新城致力于打造集产、学、研、政、金于一体的完整产业链平台。2015 年 7 月，固安产业新城作为唯一的新型城镇化项目，被国务院办公厅通报表扬，并入选我国发改委首批 PPP 示范项目。

2002 年，固安县政府通过招投标的方式引入战略合作者——华夏幸福，华夏幸福作为 PPP 模式的社会资本合作方，全权负责开发区内的投资、开发、建设、运营。合作主要采取“政府引导、企业运作、合作共赢”的市场化运作方式，倾力打造“产业发展鲜明、城市功能完善、生态环境优美”的产业新城。具体合作方式则是通过政企合作、特许经营等途径，在园区内提供公共产品和服务。双方签订了排他性特许经营协议，设立三浦威特园区发展有限公司作为项目公司（SPV）。华夏幸福向项目公司投入注册资本金与项目开发资金，项目公司是投资及开发主体，负责固安产业新城的设计、投资、建设、运营、维护一体化市场运作；固安产业新城管委会履行政府职能，负责决策重大事项、制定规范标准、提供政策支持。

图 1 固安产业新城 PPP 运作模式图解

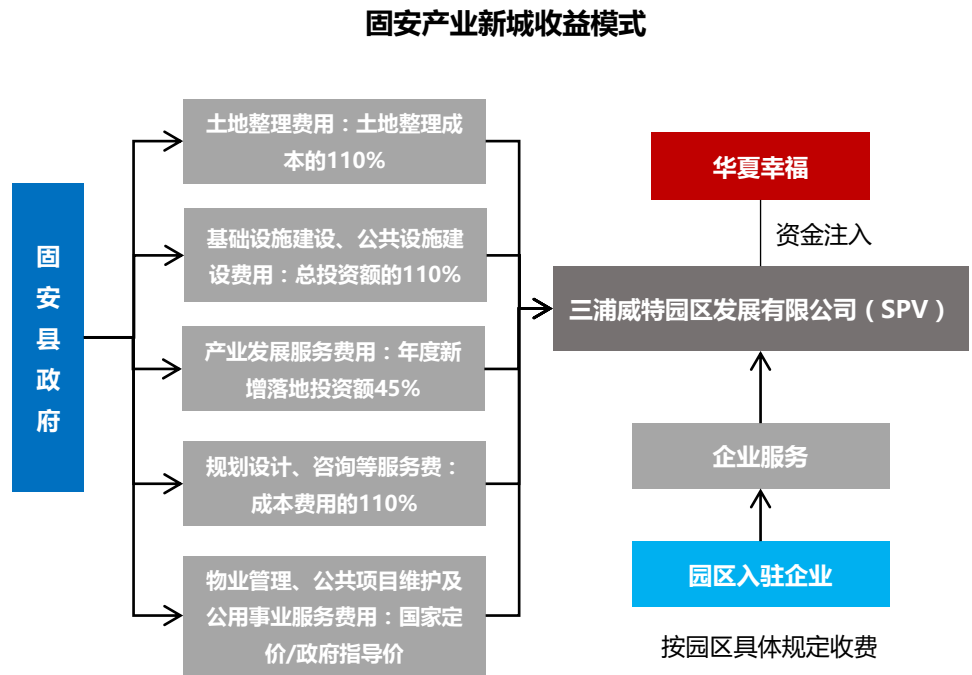


资料来源：清科研究中心根据公开信息整理

收益分配模式：根据华夏幸福与河北省固安县签订的《关于整体合作开发建设经营河北省固安县约定区域的合作协议》，固安县政府采购华夏幸福在产业新城内提供的整体打包服务，包括设计、投资、建设、运营。双方合作的收益回报模式是使用者付费和政府付费相结合。其中，政府付费主要包括 5 部分：土地整理费用；基础设施建设、公共设施建设费用；

产业发展服务费用；规划设计、咨询等服务费；物业管理、公共项目维护及公用事业服务费用。其主要收费模式是根据华夏幸福投入成本加一定比例的成本回报的方式进行收费。使用者收费主要包括入驻园区企业提供的租金费用。

图 2 固安产业新城收益模式



资料来源：清科研究中心根据公开信息整理

华夏幸福产业新城业务收入占比超八成，产业发展服务业务几近“零成本”

产业新城业务成华夏幸福主要业绩支撑，毛利润高达 39%。2016 年华夏幸福产业新城业务营业收入达到 439.79 亿元，占总营业收入的 82.3%，毛利率达到 39.0%，远高于城市地产、物业服务等其他业务板块，是华夏幸福营业利润的主要构成。其中，产业发展服务最高，达到 95.75%，综合服务业务毛利润也超过 50%。可见，产业发展服务类业务几乎成为产业新城运营商“零成本”业务，为运营商带来了丰厚的利润，未来发展产业发展服务类业务将成为运营商重点打造的板块，也将形成运营商的市场核心竞争力。

产业新城业务占华夏幸福总业务成本的 75.1%。根据华夏幸福 2016 年财务报告，华夏幸福业务主要分“产业新城开发建设业务”、“城市地产及其他”、“物业管理”三大部分构成。“产业新城开发建设业务”包括基础设施建设、产业发展服务、土地整理、园区综合服务及园区住宅配套服务。该业务条线总成本占比高达 75.1%。其中，园区住宅配套、土地整理分别占比 59%、12%。“城市地产开发”主要是北京市丰台区、河北省廊坊市、天津武清、山东文登等地区的地产开发，占比 22%。

表 2 2016 年华夏幸福不同业务板块毛利率对比

一级业务分类	二级业务分类	营业收入 (亿元)	营业成本 (亿元)	毛利率 (%)
产业新城 开发建设业务	产业发展服务	109.72	4.66	95.75
	基础设施建设	7.47	6.44	13.71
	土地整理	51.65	43.43	15.91
	综合服务	4.07	1.8	55.8
	园区住宅配套	266.88	211.91	20.6
小计		439.79	268.24	39.00
城市地产	城市地产开发	86.87	79.79	8.15
物业服务	物业管理服务	2.84	2.44	14.10
其他	其他	5.07	6.67	-31.39
合计		534.57	357.14	33.90

数据来源：华夏幸福 2016 年公司年报

产业新城建设市场规模庞大，将为 VC/PE 基金带来重要投资机会

私募股权投资基金可通过多种方式参与产业新城建设，主要有以下两种：

第一，通过基础设施建设基金或 PPP 基金投向产业新城项目。众所周知，PPP 基金的投资方向为 PPP 项目，虽然目前来看，我国产业新城以 PPP 模式开发的案例尚不多（比较典型的为华夏幸福固安新城项目），大多产业新城的建设与运营由区域政府的开发公司负责，其资金来源主要包括债务融资、二级市场融资以及基础设施建设基金等。但随着国家对 PPP 模式在产业新城建设中的大力倡导，未来 PPP 模式在全国城镇化发展中将普及开来，PPP 产业新城项目将成为我国 PPP 基金的又一重要投资市场，这一庞大的上亿级市场将值得 PPP 基金去关注和挖掘。

第二，通过 VC/PE 基金投向产业新城园区入驻企业。产业新城的创新特点之一便是拉动产业集聚，发挥协同效应，这为 VC/PE 基金投资提供了良好的项目来源，并提高了项目获取效率。对于入驻企业来说，产业新城建设注重产业孵化，为优质项目的产生提供了更好

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_14953

