

2026-2031年中国产城融合行业供需预测及投资潜力研究咨询报告

报告简介

我国产业园区将逐渐转型升级，综合体和产业新城将成主流产品，产业园区企业要加强园区增值服务建设，提高企业竞争力，产业园区企业要在园区建设过程中，重视园区的服务配套，加强产品附加值，为入园企业提供更加便捷的生产生活环境。产业园区运营与新型城镇化建设国家战略相结合，实现产城融合是发展的重要趋势，“园区运营+配套”的产业新城模式将是未来产业地产发展的一大方向。

本研究咨询报告由北京中道泰和信息咨询有限公司领衔撰写，在大量周密的市场调研基础上，主要依据了国家统计局、国家商务部、国家发改委、国家经济信息中心、国务院发展研究中心、国家海关总署、全国商业信息中心、中国经济景气监测中心、51行业报告网、国内外相关报刊杂志的基础信息以及产城融合专业研究单位等公布和提供的大量资料。对我国产城融合行业作了详尽深入的分析，为产城融合产业投资者寻找新的投资机会。为战略投资者选择恰当的投资时机和公司领导层做战略规划提供准确的市场情报信息及科学的决策依据，同时对银行信贷部门也具有极大的参考价值。

报告目录

第一章 产城融合内涵要求及建设模式分析 1

第一节 产城融合的内涵 1

一、产城融合的人本导向 1

二、产城融合的功能融合 2

三、产城融合的结构匹配 3

第二节 产城融合发展方式的合理内涵 4

一、“产城融合”不是计划经济时期的企业“办社会” 4

二、“产城融合”不是单纯的工业化与城镇化互动发展 4

三、“产城融合”不是单纯的解决“职住平衡”问题 5

第三节 产城融合发展的制约因素分析 5

一、城乡二元结构矛盾突出 5

二、政府公共治理模式制约 5

三、资源要素需求的制约 6

四、基础设施水平的制约 6

第四节 产城融合发展的规划要素分析 6

一、认清地区发展阶段 6

二、寻求区域合作发展 6

三、优化结构完善设施 7

四、培育中心提升活力 7

第五节 推进产城融合发展的重点任务 7

一、促进生产生活生态空间有机交融，构建产城融合新格局 7

二、培育现代产业体系，提高产城融合的产业支撑能力 8

三、提升公共服务水平，完善产城融合的基础设施支撑体系 8

四、促进绿色低碳循环发展，构筑产城融合新生态 9

五、推进城乡发展一体化，完善产城融合的体制机制 10

第二章 “产城融合”建设模式分析 11

第一节 政府主导型产城融合模式——苏州工业园 11

一、园区发展历程 11

二、园区发展成就 12

1、园区集聚效应分析 12

2、园区企业成长分析 12

3、园区经济总量规模 13

4、园区影响力分析 13

三、园区产业规划 14

四、园区政策设计 14

五、园区成功要素 14

六、园区产城融合设计 18

七、园区投资规划前景 18

第二节 企业主导型产城融合模式——五矿营口产业园 19

一、园区建设现状 19

二、园区产业规划 19

1、园区战略定位 19

2、园区发展目标 19

3、园区发展理念 19

4、园区产业筛选模型 20

5、园区主导产业及产业细分 21

三、园区政策设计 22

四、园区成功要素 22

五、园区产城融合设计 23

六、园区投资规划前景 23

第三节 政企合作型产城融合模式——固安工业园 23

一、园区建设现状 23

二、园区产业规划 24

三、园区政策设计 25

四、园区成功要素 25

五、园区产城融合设计 26

六、园区投资规划前景 26

第三章 国外产城融合发展经验借鉴 28

第一节 筑波科学城 28

一、发展概况 28

二、建设背景 28

1、日本国家战略转型 28

2、东京人口拥挤环境恶化 29

三、建设目的 29

1、创造适宜研究和教育的环境 29

2、缓解东京人口压力 29

四、建设目标 30

五、区位优势 30

六、城市规划 30

1、规划理念 30

2、区域规划 30

3、用地规划和功能布局 31

4、人口规划 32

七、发展阶段及特征 32

1、第一阶段：基础建设期 32

2、第二阶段：城市整治期 33

3、第三阶段：基础设施升级期 34

八、城市发展情况 35

1、人口 35

2、交通 35

3、基础设施 36

4、科研 36

九、筑波科学城成功的要素 37

1、筑波大学成为联系各个科研机构的纽带 37

2、采用健全的立法保障和大量优惠政策 37

3、保护环境协调发展的规划理念 38

4、筑波世界博览会促进了筑波的城市发展 38

第二节 美国尔湾市 39

一、发展概况 39

二、发展背景 40

三、城市规划 41

1、规划理念 41

2、规划历程 41

3、城市发展原则 43

四、尔湾市的企业和人口聚集效应 43

五、有竞争力的工资水平和足够的就业机会 43

六、尔湾成功的要素 44

- 1、城市发展各个方面保持良好的平衡关系 44
- 2、以高科技为主导的产业结构抗风险性大 44
- 3、便捷的交通区位优势 44
- 4、市场化的运作机制 45

七、筑波和尔湾发展要点对比分析 45

- 1、政府在城市发展中的作用 45
- 2、产业结构 45
- 3、城市配套 46

第三节 新加坡裕廊工业区 46

一、园区发展历程 46

二、园区发展规模 46

三、园区功能定位 46

四、园区规划布局 47

五、园区开发运营模式 47

- 1、政府主导的开发运营模式 47
- 2、全球范围内的集中招商模式 48

六、园区成功经验分析 48

- 1、科学地园区规划与前瞻性地产业规划相结合 48
- 2、基于园区发展基础与产业发展趋势不断推动产业转型升级 49
- 3、政府在园区土地利用方面发挥重要的管理作用 49

第四章 中国新型城镇化路线趋向分析 50

第一节 中央城镇化思路解析 50

一、城市化是中国现代化进程的大战略 50

- 1、城镇化是一国现代化的重要标志 50
- 2、依靠城镇化营造一个国际合作发展的空间 50
- 3、城镇化发展要处理好“四化”协调的关系 50

二、释放新阶段经济增长的内生动力 51

- 1、中国城镇化拉动内需的潜力巨大 51
- 2、扩大内需是保持经济平稳增长的动力 51

三、城镇化的核心是人的城镇化 51

- 1、推进农业转移人口的市民化 51
- 2、继续加快保障房建设 52
- 3、注重生态环境的改善 52

四、城镇化发展中的几个重要问题 52

- 1、城镇化需要不断强化产业支撑 52
- 2、保障粮食安全是城镇化发展的基础 54
- 3、城镇化发展需要改革来推动 54
- 4、土地、资源能源的集约利用和支撑 55
- 5、大中小城市协调发展 56

第二节 中国城市化问题分析 56

- 一、城镇化发展质量不高 56
- 二、地方债务过度扩张 56
- 三、人的城镇化滞后 57

四、“鬼城”现象扩散 58

1、“鬼城”成因分析 58

2、“鬼城”分布情况 60

3、应对“鬼城”复活策略 60

第三节 新型城镇化改革突破口 61

一、土地流转改革分析 61

二、户籍制度改革分析 61

1、制改综述 61

2、制度弊端 62

3、改制内容 62

4、改革方向 63

三、城市群发展战略分析 64

四、新型城镇化利益分配革新 65

第五章 产业集群发展对城镇化推动研究 66

第一节 基于产业发展的城市发展动力分析 66

一、产业结构转换与城市化的关联 66

二、农业发展给城市化提供基础动力 66

三、工业化是城市化的核心动力 67

四、第三产业给城市化以后续动力 68

第二节 产业集群对城镇化的推动作用及策略 71

一、中国产业集群发展现状 71

1、中国产业集群发展历程 71

2、中国产业集群分布情况 72

3、中国产业集群发展特征 76

4、中国产业集群形成因素 77

5、中国重点产业集群分类 78

二、产业集群对城镇化的推动作用 80

1、产业集群的强大竞争力为推进城镇化提供财力支撑 80

2、产业集群的扩散效应有利于城镇尽快融入区域经济 80

3、产业集群的创新能力的为城镇持续发展提供不竭动力 81

4、产业集群的聚集效应能有效推动城镇化的实质进程 81

三、中国产业集群推动城镇化策略分析 81

1、立足区域经济将产业规划融入城镇规划 81

2、以特色产业集群式发展提升城镇竞争力 82

3、加强产业聚集区建设为城镇发展提供有力支撑 82

4、优良政务环境为产业集群发展提供全方位服务 82

第三节 区域产业集群对城镇化推动实例 83

一、浙江产业集群对城镇化的推动分析 83

1、浙江产业集群发展现状 83

2、浙江产业集群在城镇化进程中的绩效 83

3、浙江产业集群竞争与合作分析 84

二、烟店镇产业集群对城镇化的推动分析 84

1、烟店镇产业集群发展现状 84

2、烟店镇产业集群在城镇化进程中的绩效 85

3、烟店镇产业集群与城镇化互动效应分析 85

第六章 产城融合建设类型——产业新城 87

第一节 产业新城的特征分析 87

一、产业新城的特点 87

二、产业新城建设模式 87

三、产业新城发展驱动 87

1、城市地产综合体 87

2、城市配套综合体 88

3、产业地产综合体 89

第二节 产业新城开发融资模式分析 90

一、新城建设资金需求结构 90

1、土地一级开发过程资金需求分析 90

2、新城二级开发过程资金需求分析 94

3、公共服务设施项目建设资金渠道 94

二、新城融资规划模型 94

三、新城建设融资路径分析 97

1、公共服务领域融资路径 97

2、市场化产业项目融资路径 98

3、新城建设融资支撑体系建设建议 99

四、产业新城开发主要融资模式 101

1、债务式融资模式分析 101

2、证券化融资模式分析 102

3、基础设施产业投资基金模式 102

五、不同融资模式对比分析 102

六、产业新城开发融资模式优化 103

1、产业新城开发项目生命周期分析 103

2、产业新城开发组合融资模式分析 104

3、产业新城开发的融资风险防范 104

七、产业新城开发项目融资建议 105

第三节 产业新城发展建设案例 106

一、怀来生态新城项目分析 106

1、产业园区发展定位 106

2、园区规划布局分析 106

3、产城融合开发模式 107

4、产城融合政策分析 107

二、嘉善高铁产业新城案例分析 108

1、产业园区发展定位 108

2、园区规划布局分析 108

3、产城融合开发模式 109

4、产城融合政策分析 109

5、产城融合路径分析 109

三、无锡智慧产业新城案例分析 109

1、产业园区发展定位 109

2、园区规划布局分析 109

3、产城融合开发模式 110

4、产城融合政策分析 110

5、产城融合路径分析 110

第七章 产城融合建设类型——总部基地 111

第一节 总部经济发展的影响分析 111

一、总部经济对区域发展的影响分析 111

1、对城市发展的正面影响 111

2、对城市发展的负面影响 112

3、对欠发达地区的影响 113

二、总部经济对城市经济转型的影响分析 113

1、有利于加快转变发展方式 113

2、强化中心城市(城区)功能 114

3、以总部经济模式推动区域合作 114

4、大城市经济转型的重要战略选择 116

三、城市群合作与总部经济发展分析 117

1、城市群合作面临的形势探析 117

2、总部经济是城市群合作发展的新思路 120

3、以总部经济模式推进城市群合作发展战略 123

四、总部经济对中心城市产业发展的作用 125

1、对于城市制造业的作用 125

2、对于城市第三产业的作用 126

3、对于知识型服务业的作用 126

五、总部集群对区域经济发展的效应分析 127

1、总部集群的区域经济带效应 127

2、总部集群的区域品牌效应 127

第二节 总部基地运营发展模式 128

一、总部基地运营模式分析 128

二、成都发展总部经济的路径与模式 129

1、成都总部经济发展态势 129

2、成都总部经济发展路径 131

3、成都总部经济发展典型模式 133

三、总部基地的三赢模式分析 134

第三节 典型总部基地运营分析 135

一、北京丰台总部基地 135

1、基地发展区位优势 135

2、基地市场布局定位 135

3、基地入驻企业情况 136

4、基地招商引资策略 136

5、基地对城镇建设贡献 136

二、青羊工业总部基地 136

1、基地发展区位优势 136

2、基地市场布局定位 136

3、基地入驻企业情况 137

4、基地招商引资策略 137

5、基地对城镇建设贡献 137

三、北京环渤海高端总部基地 137

1、基地发展区位优势 137

2、基地市场布局定位 138

3、基地招商引资策略 139

4、基地配套环境分析 139

5、基地对城镇建设贡献 140

第八章 传统开发区向产城融合转型分析 141

第一节 开发区孤立发展存在的问题 141

一、开发区经济结构单一 141

二、开发区区块功能单一 141

三、空间内涵与质量不高 142

1、用地布局不合理 142

2、低水平的外延扩展 142

3、内部土地利用效益低 143

四、开发区管理体制不顺 144

第二节 开发区向产业新城转型的策略 145

一、开发区向产业新城转型路径 145

1、启动建设期 145

2、扩张充实期 145

3、规整成熟期 145

4、完善提升期 146

二、平衡经济结构 146

1、增强外向型经济的根植性 146

2、重视本地化因素的培植 146

三、开发和完善城市功能 147

四、提高空间内涵与质量 147

1、提高土地利用率 147

2、保护生态环境 148

3、塑造特色城区景观 148

五、创新管理体制 149

第三节 开发区向产业新城转型案例分析 150

一、武汉经济技术开发区转型分析 150

1、开发区向新城转型基本情况 150

2、开发区转型战略布局 151

3、开发区转型战略方向与路径 153

二、日照市北经济开发区转型分析 158

1、开发区向新城转型基本情况 158

2、开发区转型战略布局 159

3、开发区转型战略布局 161

第九章 产城融合产业选择分析 164

第一节 战略性新兴产业选择分析 164

一、新能源产业 164

1、产业发展现状 164

2、产业发展特点 172

3、产业政策解析 173

4、产业布局分析 177

5、产业前景规划 177

6、产业重点发展方向 179

二、节能环保产业 179

1、产业发展现状 179

2、产业发展特点 181

3、产业政策解析 182

4、产业布局分析 184

5、产业前景规划 185

6、产业重点发展方向 187

三、新一代信息产业 188

1、产业发展现状 188

2、产业发展特点 191

3、产业政策解析 192

4、产业布局分析 192

5、产业前景规划 193

6、产业重点发展方向 195

四、新材料产业 196

1、产业发展现状 196

2、产业发展特点 198

3、产业政策解析 199

4、产业布局分析 200

5、产业前景规划 200

6、产业重点发展方向 201

五、生物产业 202

1、产业发展现状 202

2、产业发展特点 204

3、产业政策解析 204

4、产业布局分析 211

5、产业前景规划 213

6、产业重点发展方向 214

六、高端装备制造产业 214

1、产业发展现状 214

2、产业发展特点 215

3、产业政策解析 217

4、产业布局分析 220

5、产业前景规划 222

6、产业重点发展方向 223

七、新能源汽车产业 224

1、产业发展现状 224

2、产业发展特点 228

3、产业政策解析 229

4、产业布局分析 234

5、产业前景规划 237

6、产业重点发展方向 238

第二节 传统产业选择路径 239

一、冶金产业 239

1、产业发展现状 239

2、产业发展特点 240

3、产业政策解析 242

4、产业布局分析 246

5、产业前景规划 247

6、产业升级方向 249

二、纺织服装产业 251

1、产业发展现状 251

2、产业发展特点 253

3、产业政策解析 255

4、产业布局分析 256

5、产业前景规划 259

6、产业升级方向 261

三、电子制造产业 262

1、产业发展现状 262

2、产业发展特点 264

3、产业政策解析 265

4、产业布局分析 265

5、产业前景规划 265

6、产业升级方向 266

四、化工产业 268

1、产业发展现状 268

2、产业发展特点 269

3、产业政策解析 270

4、产业布局分析 271

5、产业前景规划 273

6、产业升级方向 273

五、医药产业 274

1、产业发展现状 274

2、产业发展特点 275

3、产业政策解析 276

4、产业布局分析 287

5、产业前景规划 288

6、产业升级方向 289

六、农产品加工产业 290

1、产业发展现状 290

2、产业发展特点 292

3、产业政策解析 294

4、产业布局分析 300

5、产业前景规划 301

6、产业升级方向 303

七、食品制造产业 305

1、产业发展现状 305

2、产业发展特点 305

3、产业政策解析 306

4、产业布局分析 308

5、产业前景规划 308

6、产业升级方向 309

八、建材产业 310

1、产业发展现状 310

2、产业发展特点 318

3、产业政策解析 319

4、产业布局分析 320

5、产业前景规划 321

6、产业升级方向 323

第十章 产城融合模式重点运营企业分析 324

第一节 华夏幸福基业股份有限公司 324

一、企业基本情况介绍 324

二、企业经营效益分析 325

1、项目投资规模分析 325

2、企业收入结构分析 325

3、企业营业收入规模 326

三、企业项目开发模式 326

四、企业项目案例分析 327

五、企业发展战略分析 329

第二节 联东投资(集团)有限公司 329

一、企业基本情况介绍 329

二、企业投资项目分布 330

三、企业项目开发模式 330

四、企业发展战略分析 332

第三节 总部基地(中国)控股集团有限公司 332

一、企业发展基本情况 332

二、企业投资项目分布 333

三、企业项目开发模式 333

四、企业项目运作流程 334

五、企业发展战略分析 334

第四节 北京中关村科技发展(控股)股份有限公司 334

一、企业发展基本情况 334

二、企业投资项目分布 336

三、企业项目开发模式 336

四、企业项目运作流程 337

五、企业发展战略分析 339

第五节 华南城控股有限公司 339

一、企业发展基本情况 339

二、企业投资项目分布 340

三、企业项目开发模式 343

四、企业发展战略分析 344

第六节 上海张江高科技园区开发股份有限公司 344

一、企业发展基本情况 344

二、企业投资项目分布 345

三、企业项目开发模式 345

四、企业发展战略分析 349

第七节 五矿集团 350

一、企业发展基本情况 350

二、企业投资项目分布 350

三、企业项目开发模式 351

四、企业发展战略分析 353

第八节 天安数码城有限公司 353

一、企业发展基本情况 353

二、企业投资项目分布 354

三、企业项目开发模式 356

四、企业发展战略分析 356

第九节 亿达集团有限公司 357

一、企业发展基本情况 357

二、企业投资项目分布 357

三、企业项目开发模式 358

四、企业发展战略分析 358

第十节 武汉东湖高新集团股份有限公司 358

一、企业发展基本情况 358

二、企业投资项目分布 359

三、企业项目开发模式 359

四、企业发展战略分析 361

第十一节 宏泰集团 362

一、企业发展基本情况 362

二、企业投资项目分布 362

三、企业项目开发模式 363

四、企业发展战略分析 364

第十二节 卓达集团 364

一、企业发展基本情况 364

二、企业投资项目分布 364

三、企业项目开发模式 367

四、企业发展战略分析 368

第十一章 2026-2031年产城融合投资机会与前景预测 370

第一节 2026-2031年城镇化趋势下产城融合建设机会分析 370

一、产城融合建设与城镇化相关性 370

二、中国城镇化发展战略前景规划 374

三、城镇化趋势下产城融合投资重点 376

第二节 2026-2031年产城融合发展前景分析 377

第三节 2026-2031年产城融合发展建设策略建议 382

一、产城融合创新规划建议 382

二、产城融合平台服务建议 385

三、产城融合运营管理建议 387

四、产城融合风险规避建议 389

第四节 产城融合行业发展战略研究 392

一、战略综合规划 392

二、技术开发战略 392

三、业务组合战略 396

四、区域战略规划 398

五、产业战略规划 408

六、营销品牌战略 409

七、竞争战略规划 412

图表目录

图表：中国五矿(营口)园区产业筛选模型 20

图表：中国五矿(营口)园区主导产业及产业细分 21

图表：尔湾地图 40

图表：投融资规划模型 95

图表：开发性金融对新城发展的作用路径 100

图表：结构化金融解决新城资金需求 101

图表：怀来生态新 106

图表：国际总部基地六大发展模式 128

图表：构建具有成都特色的多元化的区域性总部经济体系 131

图表：功能单一效应示意图 142

图表：土地扩张的“光圈”效应 143

图表：扬州经济开发区()与苏州、无锡新区()地均效益比较 144

图表：开发区向产业新城转型路径的启动建设期 145

图表：开发区向产业新城转型路径的扩张充实期 145

图表：开发区向产业新城转型路径的规整成熟期 145

图表：开发区向产业新城转型路径的完善提升期 146

图表：市北经济开发区发展定位 160

图表：我国新能源产业布局 177

图表：我国新能源发展方向 179

图表：2021-2026年国家给予纯电动乘用车补贴标准(单位:万元/辆) 226

图表：2021-

2026年国家给予续航里程 $R \geq 50\text{km}$ 插电式混动(含增程式混动)乘用车补贴标准(单位:万元/辆) 226

图表：2021-2026年新能源客车的补贴标准 226

图表：新能源汽车政策 229

图表：我国金属行业相关政策 242

图表：全国水泥产量增长率 311

图表：2021-2026年全国水泥产能利用率 312

图表：2021-2026年全国分区域水泥产量及产能利用率比较 312

图表：2021-2026年建材产品平均出厂价格指数 314

图表：2021-2026年主要建材及非金属矿产品出厂价格指数(单位：%) 315

图表：2021-2026年水泥主要产区年平均出厂价格及累计降幅 316

图表：2021-2026年规模以上建材工业固定资产投资增长率 317

图表：华夏幸福基业股份有限公司投资项目 325

图表：2021-2026年华夏幸福基业股份有限公司主营构成 325

图表：2021-2026年华夏幸福基业股份有限公司收入分析 326

图表：总部基地(中国)控股集团有限公司项目分布 333

图表：总部基地(中国)控股集团有限公司开发模式 333

图表：总部基地(中国)控股集团有限公司开发流程 334

图表：北京中关村科技投资项目情况 336

图表：华南城盈利模式 344

图表：上海张江高科技园区开发股份有限公司项目情况 345

图表：天安数码城项目经济圈分布 354

图表：天安数码城项目地域分布 355

图表：天安数码城项目投建时间 356

把握投资 决策经营！

咨询订购 请拨打 400-886-7071 (免长途费) Email : kf@51baogao.cn

报告编号：35139

本文地址：<https://www.51baogao.cn/bg/20170210/35139.shtml>

在线订购：[点击这里](#)