

# 2019-2025年广州产业园区 行业分析与发展趋势研究报告

## 报告目录及图表目录

智研数据研究中心 编制

[www.abaogao.com](http://www.abaogao.com)

## 一、报告报价

《2019-2025年广州产业园区行业分析与发展趋势研究报告》信息及时，资料详实，指导性强，具有独家，独到，独特的优势。旨在帮助客户掌握区域经济趋势，获得优质客户信息，准确、全面、迅速了解目前行业发展动向，从而提升工作效率和效果，是把握企业战略发展定位不可或缺的重要决策依据。

官方网站浏览地址：<http://www.abaogao.com/b/wenhuatiyu/W9189468OT.html>

报告价格：印刷版：RMB 8000 电子版：RMB 8000 印刷版+电子版：RMB 8200

智研数据研究中心

订购电话：400-600-8596(免长话费) 010-80993963

海外报告销售：010-80993963

传真：010-60343813

Email：sales@abaogao.com

联系人：刘老师 谭老师 陈老师

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、说明、目录、图表目录

报告目录：

### 第一章 广州产业园区规划的意义

#### 1.1 广州产业园区现实作用

##### 1.1.1 聚集创新资源

###### 1、人力创新资源

###### 2、技术研发成果

##### 1.1.2 培育新兴产业

##### 1.1.3 改善投资环境

##### 1.1.4 促进产业升级

##### 1.1.5 推动城市建设

#### 1.2 广州产业园区规划目的

##### 1.2.1 高效利用土地资源

##### 1.2.2 高效利用人力资源

##### 1.2.3 弥补产业发展缺陷

##### 1.2.4 集约化规模化经营

##### 1.2.5 推动产业升级转型

#### 1.3 广州产业园区规划意义

##### 1.3.1 积极增加当地GDP

##### 1.3.2 积极提高广州就业

##### 1.3.3 拓展延伸产业链条

##### 1.3.4 节约资源保护环境

##### 1.3.5 促进广州经济活力

### 第二章 广州产业园区开发环境分析

#### 2.1 广州产业园区投资开发背景分析

##### 2.1.1 产业升级背景下的园区投资机遇

###### 1、各区域承接产业转移分析

###### 2、大型企业转移趋势分析

##### 2.1.2 城镇化背景下的产业园投资机遇

##### 2.1.3 房地产调控政策下的园区投资机遇

2.1.4 资本市场不断完善下的园区投资机遇

2.2 广州产业园区发展状况分析

2.2.1 产业园区发展路径分析

2.2.2 产业园区发展现状分析

2.2.3 产业园区经营效益分析

2.2.4 产业园区土地成本分析

2.2.5 产业园区物业租金分析

2.2.6 产业园区发展问题剖析

第三章 中国产业园区运行现状分析

3.1 我国产业园区发展状况分析

3.1.1 国际知名产业园区介绍

3.1.2 我国产业园区发展的阶段进程

3.1.3 产业园区成为区域经济发展重要助推器

3.1.4 国家大力推进工业园区快速健康发展

3.1.5 新科改方案带来的利好效应

3.2 产业园区发展热点分析

3.2.1 产业先行，规划主导

3.2.2 “互联网+”成园区发展新热点

3.2.3 去房地产化

3.3 产业园区主要排行分析

3.3.1 园区口碑排行

3.3.2 园区用户关注度排行

3.3.3 园区土地均价排行

3.3.4 园区投资强度排行

3.3.5 园区税收要求排行

3.4 产业园区核心竞争力分析

3.4.1 资源整合能力

3.4.2 运营管理能力

3.4.3 社会经济效应

3.5 产业园区建设与投资主体分析

3.5.1 房地产行业与产业园区建设相关性分析

- 1、传统房地产商投资产业园建设
- 2、商业地产商投资产业园建设
- 3、工业地产商投资产业园建设
- 4、产业地产商投资产业园建设
- 5、国外地产商投资产业园区建设

#### 3.5.2 各类地产行业运行分析

- 1、住宅地产行业运行分析
- 2、商业地产行业运行分析
- 3、工业地产行业运行分析
- 4、产业地产行业运行分析

### 第四章 中国产业园区运营管理分析

#### 4.1 产业园区主要盈利模式分析

##### 4.1.1 土地收益

##### 4.1.2 房地产开发收益

##### 4.1.3 有偿出让无形资源收益

##### 4.1.4 入园企业经营税收

##### 4.1.5 园区运营管理服务收益

##### 4.1.6 自投项目经营收益

#### 4.2 产业园区开发模式分析

##### 4.2.1 “园中园”开发模式

##### 4.2.2 “市场化”开发模式

##### 4.2.3 “行政特区”开发模式

##### 4.2.4 “官助民办”开发模式

#### 4.3 产业园区建设关联群体分析

##### 4.3.1 地方政府

##### 4.3.2 传统房地产企业

##### 4.3.3 商业地产企业

##### 4.3.4 工业地产企业

##### 4.3.5 产业地产企业

##### 4.3.6 园区内企业

#### 4.4 产业园区的运营管理分析

- 4.4.1 产业园区的两类基本运营模式
- 4.4.2 对工业园区实行科学规划和管理
- 4.4.3 产业园区的运营与开发建议
- 4.4.4 提升产业园区运营效率的三要素
- 4.5 产业园区运营案例分析
- 4.5.1 国际产业园区运营经验分析
- 4.5.2 国内产业园区运营现状分析

## 第五章 广州产业园区发展影响因素研究

- 5.1 广州产业园区气候环境影响因素
  - 5.1.1 降水雨量情况
  - 5.1.2 气温情况影响
  - 5.1.3 空气质量影响
  - 5.1.4 植被地貌环境
  - 5.1.5 气候适宜程度
- 5.2 广州产业园区资源环境影响因素
  - 5.2.1 大宗矿产资源
  - 5.2.2 石化气体资源
  - 5.2.3 有色金属资源
  - 5.2.4 森林资源情况
  - 5.2.5 农业资源情况
- 5.3 广州产业园区交通影响因素研究
  - 5.3.1 整体区位
  - 5.3.2 公路交通
  - 5.3.3 铁路交通
  - 5.3.4 航空机场
- 5.4 广州产业园区科技创新影响因素
  - 5.4.1 科技创新政策
  - 5.4.2 科研经费投入
  - 5.4.3 高等教育情况
  - 5.4.4 技术人才情况
- 5.5 广州产业园区社会环境影响因素

- 5.5.1 人口人力资源
- 5.5.2 基础教育条件
- 5.5.3 卫生医疗条件
- 5.5.4 社会保障制度
- 5.5.5 法律法规环境

## 第六章 广州产业园区投资建设运营主体研究

### 6.1 广州产业园区投资主体研究

- 6.1.1 地方政府
- 6.1.2 核心企业
- 6.1.3 投资机构
- 6.1.4 地产商

### 6.2 广州产业园区建设主体研究

- 6.2.1 传统地产商特点研究
- 6.2.2 工业地产商特点研究
- 6.2.3 商业地产商特点研究
- 6.2.4 产业地产商特点研究

### 6.3 广州产业园区运营主体研究

- 6.3.1 物业公司
- 6.3.2 地产商
- 6.3.3 管委会
- 6.3.4 地方政府

### 6.4 广州产业园区开发模式研究

- 6.4.1 “园中园”开发模式
- 6.4.2 “市场化”开发模式
- 6.4.3 “行政化”开发模式

### 6.5 广州产业园区盈利模式研究

- 6.5.1 土地出让或租金收益
- 6.5.2 房地产开发建设收益
- 6.5.3 有偿出让无形资源收益
- 6.5.4 入园企业经营税收收益
- 6.5.5 园区运营管理服务收益

## 第七章 广州产业园区建设运营管理综合研究

### 7.1 广州产业园区开发运营问题研究

#### 7.1.1 开发商经验不足

#### 7.1.2 运营商经验不足

#### 7.1.3 资金链条缺乏保证

#### 7.1.4 过分依赖土地增值

#### 7.1.5 产业链还有待完善

### 7.2 广州产业园区开发运营危害研究

#### 7.2.1 区域集聚效应较差

#### 7.2.2 土地利用效率偏低

#### 7.2.3 企业同质化竞争

#### 7.2.4 忽视构建产业环境

#### 7.2.5 配套产业发展不平衡

#### 7.2.6 产业带动作用不明显

### 7.3 广州产业园区开发运营策略研究

#### 7.3.1 公开招标建设运营

#### 7.3.2 进行系统科学规划

#### 7.3.3 加强园区自主建设

#### 7.3.4 合理出台税收政策

#### 7.3.5 提高企业入驻标准

### 7.4 广州产业园区提升竞争力策略

#### 7.4.1 促进产业集群方面

#### 7.4.2 加强财政税收扶持

#### 7.4.3 建立科技服务机制

#### 7.4.4 完善人才培养机制

#### 7.4.5 品牌营销推广方面

## 第八章 广州产业园区开发运营现状分析

### 8.1 各类园区运营分析

#### 8.1.1 开发区

##### 1、发展综述



- 2、运营模式分析
- 3、运营现状分析
- 4、投资吸引力分析
- 5、投资前景研究分析

#### 8.1.2 工业园区

- 1、发展综述
- 2、运营模式分析
- 3、运营现状分析
- 4、投资吸引力分析
- 5、投资前景研究分析

#### 8.1.3 文化创意产业园区

- 1、发展综述
- 2、运营模式分析
- 3、运营现状分析
- 4、投资吸引力分析
- 5、投资前景研究分析

#### 8.1.4 物流园区

- 1、发展综述
- 2、运营模式分析
- 3、运营现状分析
- 4、投资吸引力分析
- 5、投资前景研究分析

#### 8.1.5 农业园区

- 1、发展综述
- 2、运营模式分析
- 3、运营现状分析
- 4、投资吸引力分析
- 5、投资前景研究分析

### 8.2 重点园区运营分析

#### 8.2.1 广州天河软件园

- 1、产业园区概况
- 2、运作模式分析

3、园区定位分析

4、发展经验分析

#### 8.2.2 广州明珠工业园

1、产业园区概况

2、运作模式分析

3、园区定位分析

4、发展经验分析

#### 8.2.3 广州TIT创意园

1、产业园区概况

2、运作模式分析

3、园区定位分析

4、发展经验分析

#### 8.2.4 黄花岗科技园

1、产业园区概况

2、运作模式分析

3、园区定位分析

4、发展经验分析

#### 8.2.5 岭南国际网商创业园

1、产业园区概况

2、运作模式分析

3、园区定位分析

4、发展经验分析

### 第九章 广州产业园区行业前景调研分析

#### 9.1 广州产业园区项目的必要性研究

9.1.1 国家政策要求

9.1.2 经济发展要求

9.1.3 产业升级要求

9.1.4 环保发展要求

9.1.5 资源发展要求

#### 9.2 广州产业园区项目的可行性研究

9.2.1 经济可行性

- 9.2.2 政策可行性
- 9.2.3 技术可行性
- 9.2.4 财务可行性
- 9.2.5 管理可行性
- 9.2.6 投资必要性
- 9.3 广州产业园区投资变量因素研究
  - 9.3.1 政策变量
  - 9.3.2 竞争变量
  - 9.3.3 区位变量
  - 9.3.4 人力变量

## 第十章 广州产业园区投融资分析研究

- 10.1 产业园区投资形势分析
  - 10.1.1 产业园区具有良好的投资价值
  - 10.1.2 “十三五”期间全国兴起产业园投资热潮
  - 10.1.3 高新区转型下的投资机会分析
- 10.2 产业园区建设融资分析
  - 10.2.1 企业融资模式
    - 1、政府特殊支持融资
    - 2、通过银行贷款融资
    - 3、社会资金
  - 10.2.2 项目融资模式
    - 1、特许经营（BOT模式）
    - 2、公私合营（如PPP模式）
    - 3、施工方垫资承包
    - 4、使用者预付费
  - 10.2.3 其他融资模式
- 10.3 2019-2025年产业园区投资机会
  - 10.3.1 产业园投资吸引力
  - 10.3.2 产业园增长动力分析
  - 10.3.3 产业园区域投资潜力分析
- 10.4 2019-2025年产业园区投资前景及防范

10.4.1 市场风险

10.4.2 经营风险

10.4.3 政策风险

10.4.4 人才技术风险

10.5 广州产业园区行业建议

10.5.1 产业园区未来发展方向

10.5.2 产业园区主要投资建议

10.5.3 广州产业园区融资分析

## 第十一章 广州产业园区面临的问题及对策

11.1 产业园区发展的问题及对策

11.1.1 产业园区发展中的主要问题

11.1.2 广州产业园区面临的困扰分析

11.1.3 低碳产业园建设大跃进亟需规范化

11.1.4 产业园区的规划设计原则及思路

11.1.5 城市产业园的定位策略与模式选择

11.2 产业园区规划存在的问题及对策

11.2.1 广州产业园区规划存在的问题

1、发展机会的不平等

2、过渡依赖土地经营

3、不顾及环境成本

4、园区企业没有形成共生体系

11.2.2 产业园区的规划对策分析

11.3 产业园区循环经济的困惑及对策

11.3.1 发展产业园区循环经济的困惑

1、发展产业园区循环经济的意识不强

2、产业园区循环经济的技术支撑不够成熟

3、产业园区循环经济发展所需的制度和政策不够完善

11.3.2 发展产业园区循环经济的对策

1、正确认识发展产业园区循环经济

2、建立健全产业园区循环经济服务机构

3、健全园区内部的资源节约管理制度

## 4、突出园区空间功能布局

## 第十二章 产业园区开发商业模式解析

### 12.1 园区开发的盈利方式

#### 12.1.1 商业模式中的通用收入模型

#### 12.1.2 园区投资运营一体化盈利方式解析

#### 12.1.3 园区运营一体化盈利方式解析

### 12.2 产业园区的市场定位

#### 12.2.1 各类园区投资效益和增长潜力的评价

#### 12.2.2 开发商对产业园区的定位策略与案例

#### 12.2.3 园区开发的区域市场定位

##### 1、经济发达地区的园区定位

##### 2、经济中等地区的园区定位

##### 3、经济欠发达地区的园区定位

#### 12.2.4 入园企业客户的市场定位

### 12.3 园区开发商商业模式中的关键资源

#### 12.3.1 商业模式中通用关键资源模型

#### 12.3.2 产业园区开发商的核心资源

##### 1、政府关系资源

##### 2、土地资源

##### 3、金融资源

##### 4、园区招商队伍

##### 5、园区运营人才

### 12.4 园区开发的资本运作模式

#### 12.4.1 园区投资开发的资金需求

#### 12.4.2 传统土地开发融资方式评价

#### 12.4.3 房地产信托方式及案例分析

##### 1、贷款型信托及案例

##### 2、股权型信托及案例

##### 3、权益型信托及案例

#### 12.4.4 普洛斯REFITs运作案例解析

##### 1、以基金模式实现轻资产扩张

- 2、围绕基金重整业务架构
- 3、基金模式撬动资金杠杆
- 4、收益来源多样化，回报率提升
- 5、提前兑现开发收益和回笼资金
- 6、轻资产、高周转运营

## 12.5 园区开发商商业模式中的渠道通路

### 12.5.1 产业园区的营销策略

- 1、定制营销策略
- 2、绿色营销策略
- 3、合作营销策略
- 4、公关营销策略

### 12.5.2 产业园区的招商策略

- 1、以良好的服务环境吸引投资
- 2、制定优惠扶持政策吸引投资
- 3、依产业分类进行针对性招商
- 4、积极依托驻外机构招商
- 5、实行“驻点招商”策略
- 6、实行“以商引商”策略

## 12.6 园区开发商商业模式中的客户关系

### 12.6.1 园区代理开发方式下与政府客户的关系

- 1、开发企业与地方政府的合作方式
- 2、开发企业与政府关系的构建

### 12.6.2 园区开发商与入园企业客户的关系打造

- 1、商业模式中客户关系新理念
- 2、为入园客户提供价值增值服务

## 12.7 园区开发商商业模式中的重要合作伙伴

### 12.7.1 商业模式中重要合作伙伴的通用模型

### 12.7.2 园区开发商商业模式中的典型伙伴

- 1、非竞争性战略合作
- 2、同业竞争者的战略合作
- 3、与供应商的合作

## 12.8 园区开发商商业模式中的成本结构

12.8.1 商业模式中通用成本结构模型

12.8.2 产业园区开发的重点成本支出

1、园区住宅配套开发成本

2、园区土地整理成本

3、园区基础设施建设成本

第十三章 典型园区开发商商业模式解析——轻资产模式

13.1 园区孵化+地产开发模式——华夏幸福

13.1.1 华夏幸福发展历程与现状

13.1.2 华夏幸福的投资前景定位

13.1.3 华夏幸福产品系列与定位

13.1.4 华夏幸福园区的开发情况

13.1.5 华夏幸福园区的经营情况

13.1.6 华夏幸福的商业模式解析

13.2 专业开发+基金运作模式——普洛斯

13.2.1 普洛斯发展历程与现状

13.2.2 普洛斯的投资前景定位

13.2.3 普洛斯的物流业务体系

1、标准设施开发

2、定制开发

3、售后回租

13.2.4 普洛斯园区的开发情况

13.2.5 普洛斯园区的经营情况

13.2.6 普洛斯的商业模式解析

第十四章 典型园区开发商商业模式解析——重资产模式

14.1 多园区快速复制模式——天安数码城

14.1.1 天安数码城发展历程与现状

14.1.2 天安数码城的投资前景定位

14.1.3 天安数码城园区的开发情况

14.1.4 天安数码城园区的经营情况

14.1.5 天安数码城的商业模式解析

## 14.2 单一园区投资运营模式

### 14.2.1 商业模式通用模型

#### 14.2.2 张江高科

- (1) 公司发展历程与现状
- (2) 公司的投资前景定位
- (3) 公司产品系列与定位
- (4) 公司园区的开发情况

#### 14.2.3 陆家嘴

- (1) 公司发展历程与现状
- (2) 公司的投资前景定位
- (3) 公司园区的开发情况
- (4) 公司园区的经营情况

#### 14.2.4 浦东金桥

- (1) 公司发展历程与现状
- (2) 公司的投资前景定位
- (3) 公司园区的开发情况
- (4) 公司园区的经营情况

#### 14.2.5 南京高科

- (1) 公司发展历程与现状
- (2) 公司的投资前景定位
- (3) 公司园区的开发情况
- (4) 公司园区的经营情况

#### 14.2.6 金融街

- (1) 公司发展历程与现状
- (2) 公司的投资前景定位
- (3) 公司园区的开发情况
- (4) 公司园区的经营情况

## 第十五章 典型园区开发商商业模式的对比评价

### 15.1 典型商业模式的适用范围与壁垒

#### 15.1.1 典型商业模式的适用范围

#### 15.1.2 典型商业模式的壁垒分析



## 15.2 不同商业模式下企业战略和能力方面的评价

### 15.2.1 不同商业模式的复制性评价

### 15.2.2 开发商发展整体战略对比评价

### 15.2.3 企业与地方政府关系的评价

### 15.2.4 企业园区招商能力对比评价

### 15.2.5 企业经营获利能力对比评价

### 15.2.6 企业经营发展能力对比评价

## 15.3 典型园区开发商商业模式的竞争力综合评价

## 第十六章 广州产业园区定位及规划

### 16.1 广州产业园区的发展定位

#### 16.1.1 广州产业园区的功能定位

#### 16.1.2 广州产业园区的产业定位

### 16.2 产业园区产业链搭建

#### 16.2.1 广州产业园区产业结构

#### 16.2.2 广州产业园区产业链条的设计

### 16.3 产业园区的规划布局

#### 16.3.1 广州产业园区用地布局

#### 16.3.2 广州产业园区各功能区的建设规模

#### 16.3.3 广州产业园区产业布局

### 16.4 广州产业园区保障体系

#### 16.4.1 广州产业政策支持体系

#### 16.4.2 广州产业园区公共服务平台搭建

#### 16.4.3 广州产业园区运营模式设计

## 第十七章 广州产业园区投资成本与收益估算

### 17.1 广州产业园区经济效益评估

#### 17.1.1 产业园区投资估算

##### (1) 广州产业园区总投资估算

##### (2) 广州产业园区分阶段投资估算

#### 17.1.2 成本估算

#### 17.1.3 产值估算

- 17.1.4 销售收入估算
- 17.1.5 销售税金估算
- 17.2 广州产业园区社会效益评估
- 17.3 广州产业园区生态效益评估
- 17.4 广州产业园区适应性评价指标体系
  - 17.4.1 目标适应性指标
  - 17.4.2 经济适应性指标
  - 17.4.3 社会适应性指标

## 第十八章 广州产业园区招商策略分析

- 18.1 产业园区的招商流程介绍
  - 18.1.1 确立目标
  - 18.1.2 广泛搜集各方面资料
  - 18.1.3 制订各类招商方案
  - 18.1.4 比较选择各类招商方案
- 18.2 产业园区建设行业招商分析
  - 18.2.1 企业入园行为分析
  - 18.2.2 产业园区招商环境
  - 18.2.3 产业园区招商定位
  - 18.2.4 产业园区招商标准
  - 18.2.5 产业园区招商方式
- 18.3 产业园区的招商策略探究
  - 18.3.1 定位策略
  - 18.3.2 价格策略
  - 18.3.3 合作方式策略
  - 18.3.4 广告宣传策略
  - 18.3.5 跟踪服务策略
- 18.4 开发区招商引资策略
  - 18.4.1 2018年广州开发区招商策略
  - 18.4.2 开发区招商引资营销策略
  - 18.4.3 开发区招商引资投资策略
  - 18.4.4 开发区服务外包策略分析

## 第十九章 广州产业园区运营策略分析（ZY ZM）

### 19.1 产业园主要投资模式

#### 19.1.1 产业园开发模式

#### 19.1.2 产业地产商模式

#### 19.1.3 综合运作模式

### 19.2 产业园建设融资渠道分析

#### 19.2.1 产业园建设行业发展的难题：资金与管理

#### 19.2.2 资金与管理产业地产的资本特点

#### 19.2.3 目前国内主要融资渠道

#### 19.2.4 多元化的融资发展方向分析

### 19.3 提升产业园投资环境竞争力的对策措施

#### 19.3.1 促进产业集群方面

#### 19.3.2 完善生产要素方面

#### 19.3.3 拓展需求条件方面

#### 19.3.4 主导企业发展方面

#### 19.3.5 品牌营销推广方面

### 19.4 产业园运营建议

#### 19.4.1 运营策略建议

#### 19.4.2 投资前景研究建议

### 图表目录：

图表 广州市政府及各区政府支持企业新三板挂牌奖励政策

图表 广州市新三板挂牌企业多元化

图表 广州市商业用地级别范围及价格

图表 产业园区口碑排行

图表 产业园区用户关注度排行

图表 产业园区土地均价排行

图表 产业园区投资强度排行

图表 产业园区税收要求排行

更多图表见正文.....

详细请访问：<http://www.abaogao.com/b/wenhuatiyu/W9189468OT.html>