

A low-angle, upward-looking shot of a modern industrial staircase. The structure is composed of grey metal beams and grates, with bright yellow safety railings. A long, rectangular light fixture is mounted on the ceiling, casting a glow on the scene. The overall aesthetic is clean and industrial, with a strong sense of verticality.

从世界工厂到智造强国

中国工业地产

2024年10月

前言

制造业在中国经济发展中承担不可或缺的角色。而工业地产作为**制造业发展的重要载体**，也担任了举足轻重的地位。尽管中国制造业在全球维持领先地位，但同时也面对全球供应链“短链化、本地化”的挑战，**制造业高端化、自主化势在必行**。

制造业升级带动工业地产快速转型，工业园区的**开发、建设、运营、监管及退出方式**都更加完善。而为满足制造业的需求，**高标准厂房**项目也在市场中快速涌现。而以上海、苏州为代表的长三角地区，由于其先进的制造能力和有利的投资环境，已成为优质工业资产的中心。

虽然当前市场面临挑战，工业地产发展仍然具有巨大潜力。未来工业园区也将融入**智慧、低碳**等新兴元素，并随着制造业的升级及调整进行全球化布局。



目录

1 宏观表现

2 重点产业关注

3 发展趋势

4 重点城市表现

5 市场展望





01

宏观表现

在快速演变的全球经济中，制造业展现出其多样性和复杂性。中国作为全球制造业的领导者，在成功巩固市场规模的同时，不断**通过科技创新打造新质生产力**，实现向价值链高端的攀升。

中国制造业保持强劲国际竞争力

中国以完整的产业链、丰富的劳动力资源，以及庞大的消费市场，形成制造业发展核心竞争力

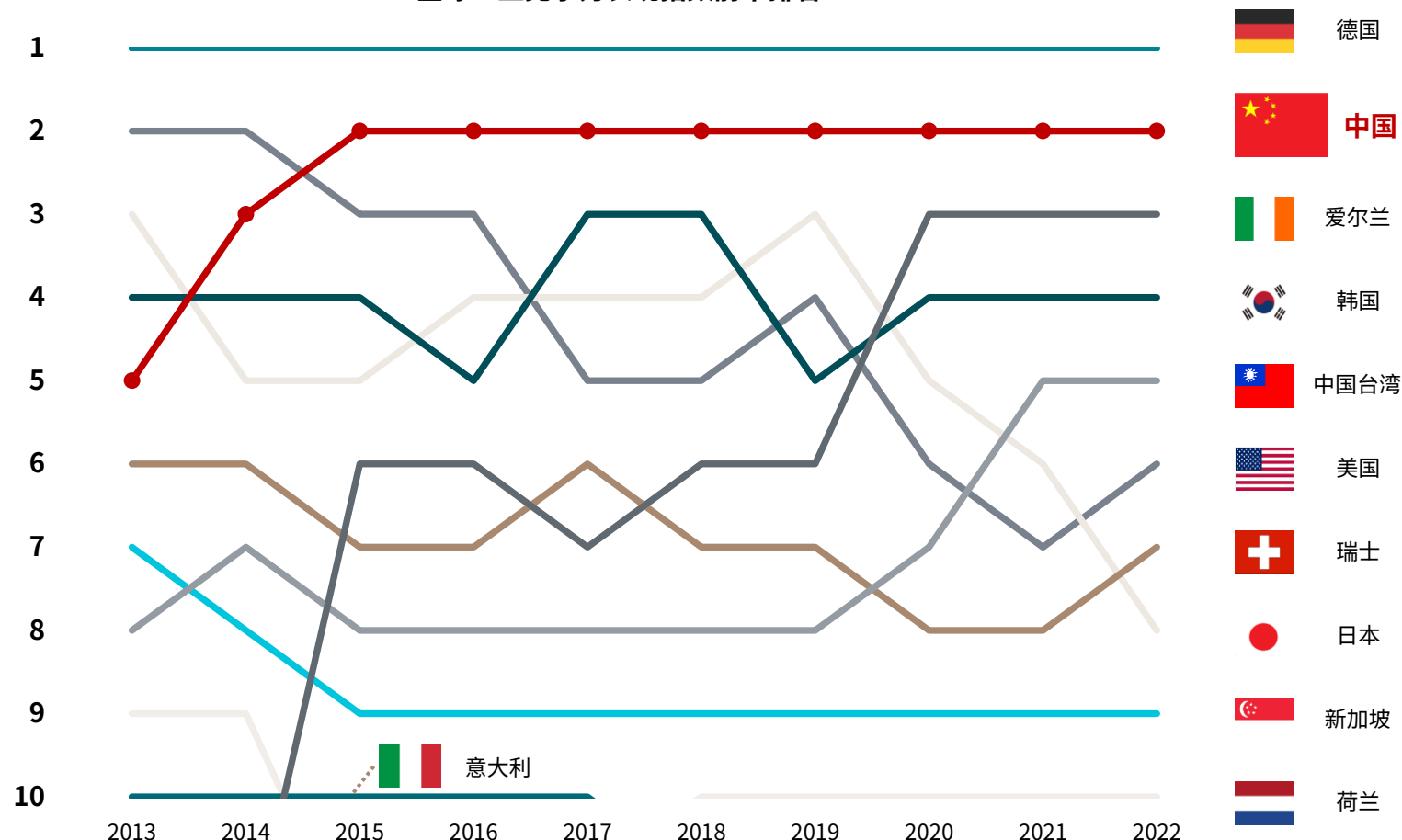
savills
第一太平戴维

制造业作为工业地产的核心用户，近年来在中国展现出强劲且多维的发展势头。2024年政府工作任务中，强调以科技创新带动产业创新，重点产业链的优化升级成为重中之重。近五年来，高技术产品占出口总额的比重保持在30%上下，“新三样”产品更是带动出口突破万亿大关。

在全球化背景下，中国制造业的地位愈发凸显。中国制造业增加值占全球比重约30%，连续14年位居全球首位。制造业的升级也不断夯实中国在全球工业的竞争力，全球排名仅次于德国。

而在制造业高速发展的同时，也面临来自产业产能过高的挑战。一些产业的产能外溢和产品价格下降，迫使相关企业重新审视并调整其战略。

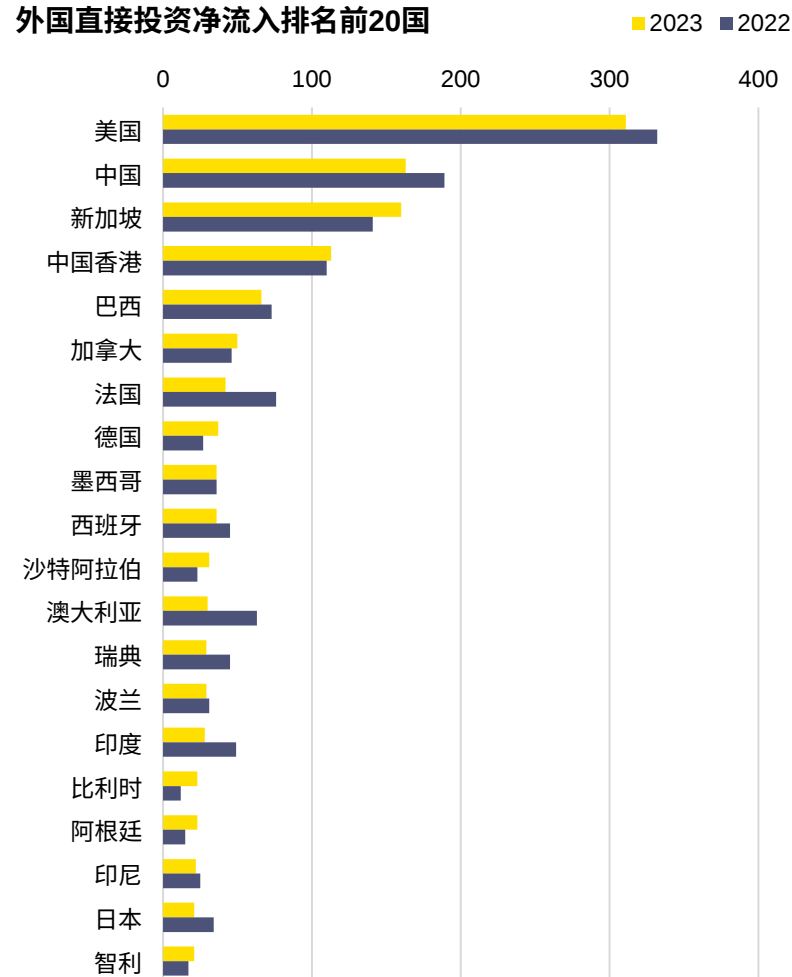
全球工业竞争力表现指数前十排名



全球投资结构进一步调整

全球产业链加速重构，中国进一步鼓励外资在中国产业链上下游布局

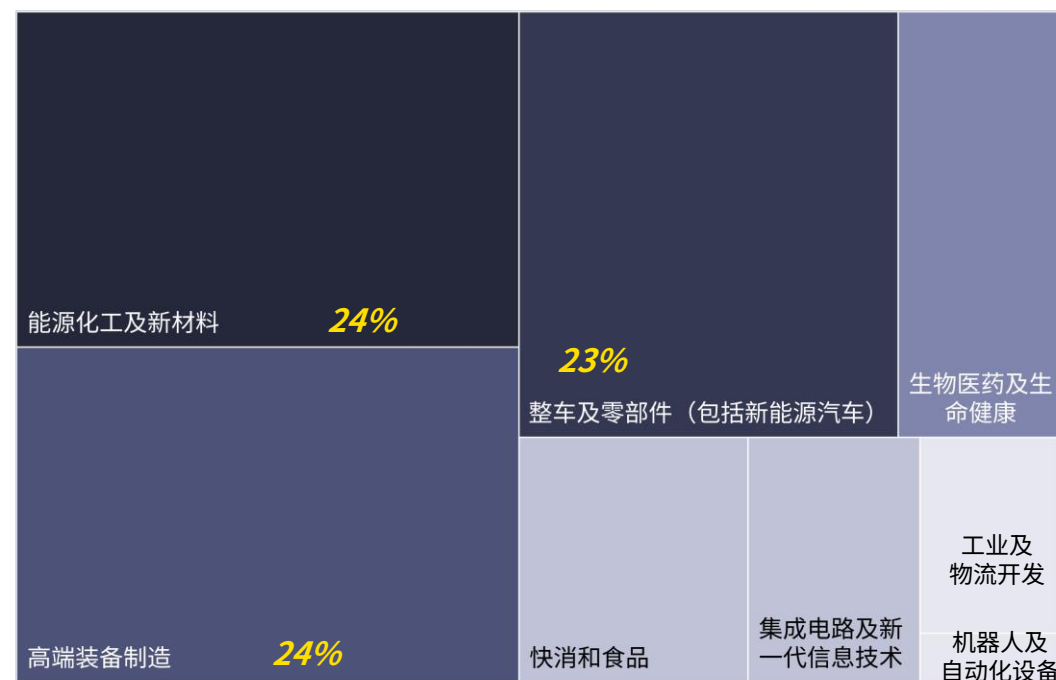
外国直接投资净流入排名前20国



据第一太平戴维斯统计，在2023年收录的制造业外资投资数据中，针对**能源化工及新材料、高端装备、汽车零部件**三大板块的投资占据主导。

其中针对能源化工及新材料的投资比重较2022年有明显涨幅。

2023年制造业外资按行业对华投资



全球政治经济的波动持续塑造着国际投资的格局。自2023年以来，受到地缘政治紧张和美元加息等宏观经济因素的推动，制造业出现了向**本土化和供应链短链化**转型的趋势。在2022年吸引外资最多的20个国家中，有超过一半的国家在2023年经历了外资流入的减少，**全球投资流向呈现更加分散化的特点**。

在劳动力和土地成本上升的背景下，加之地缘政治风险和供应链多元化的需求，一些制造企业开始实施“**中国+N**”的**生产基地战略**，**减少对中国的依赖并将产能分散到其他国家和地区**，以此来增强供应链的韧性。

然而，中国制造业在**生产效率、供应链成熟度和基础设施完善性**方面的优势依然显著，吸引了包括宝马、宝洁、欧莱雅在内的众多跨国企业加大在华投资。根据商务部的统计，2023年外资在华新设立企业数量实现了39.7%的同比增长，**中国市场仍然具有强大的吸引力**。

中国研发投入持续加码

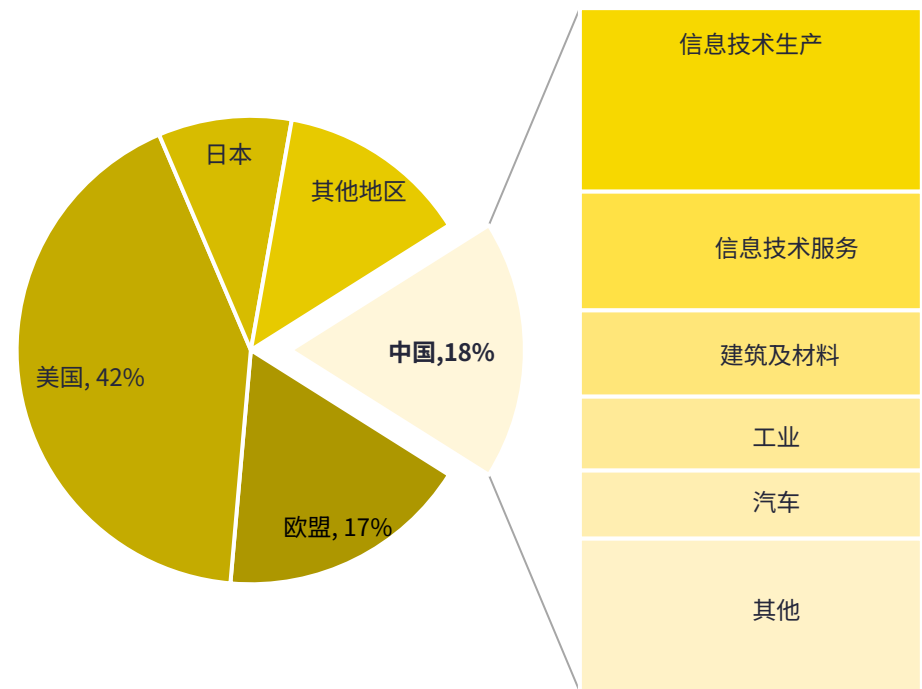
研发投入的提升推动制造业加快转型升级

2022年全球2500强企业中-行业分布及研发费用

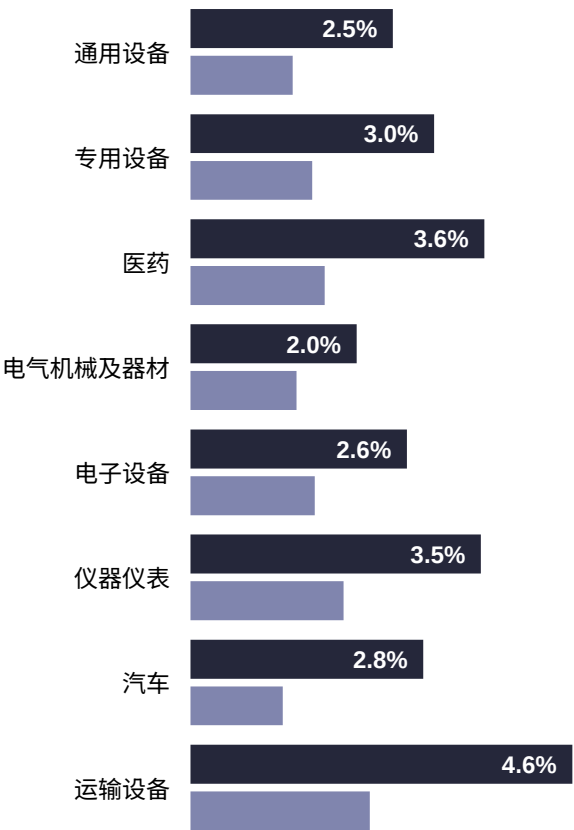
中国制造业的研发投入正稳步增长，涵盖了从基础材料到高端装备的各个领域。为更好避免国际局势的影响，各类企业不断通过研发创新**提升产品附加值，减少对价格战的依赖。**

在全球2,500强企业中，中国企业的研发投入仅次于美国。其中，**主要的研发投入集中于高技术制造行业，同时工业类企业的研发投入也远高于其他国家及地区。**

通过加强关键核心技术研发，提升自主创新能力，制造业正逐步摆脱对外部技术的依赖，实现高水平科技自主化。



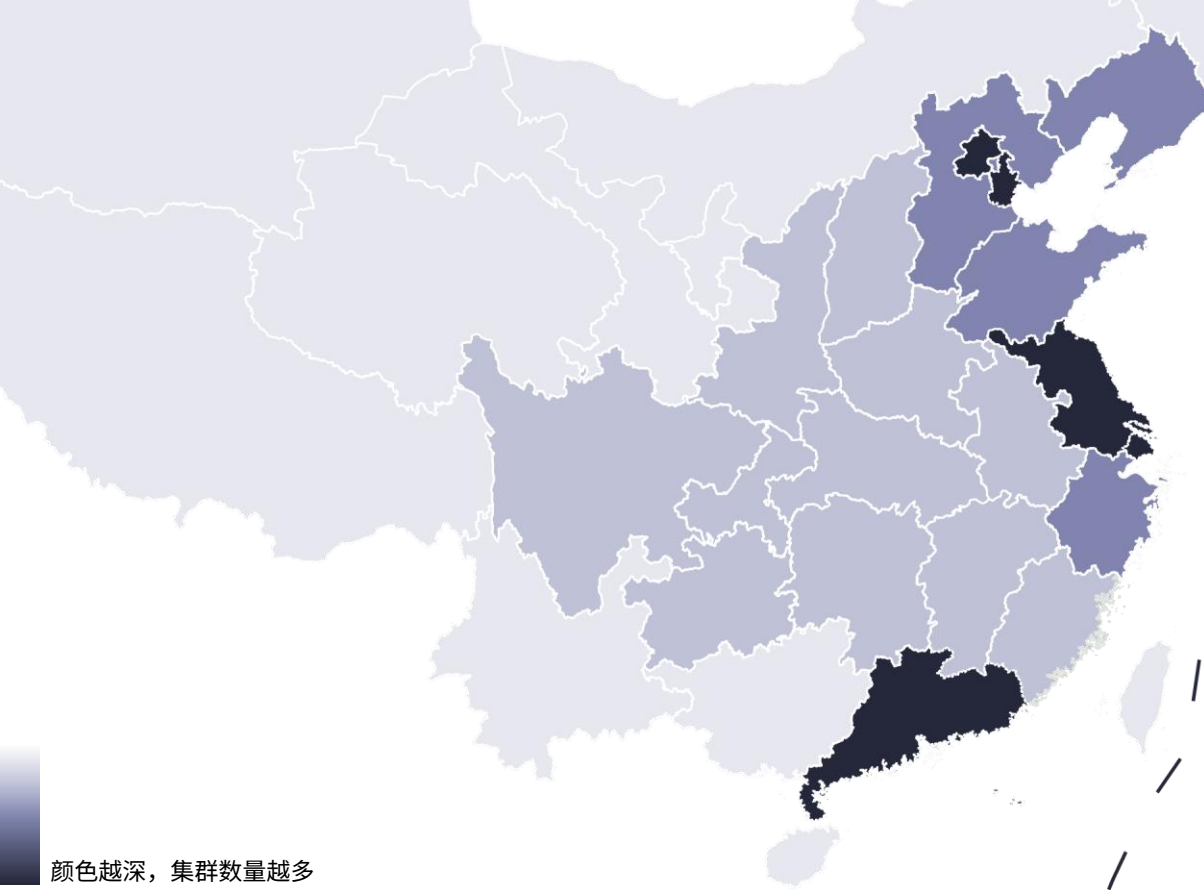
中国规上制造业企业R&D经费投入强度 ■ 2022 ■ 2012



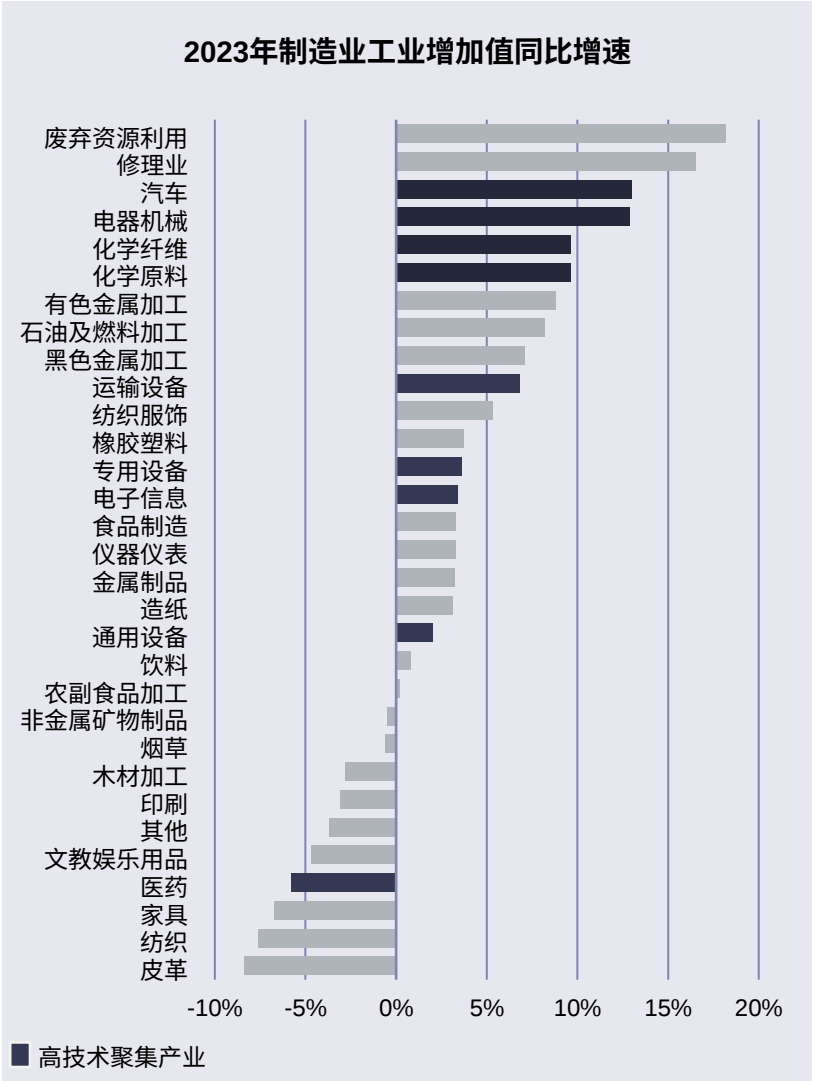
新质生产力推动中国智造不断升级

中国制造业将从技术创新、低碳节能、自主安全等方面不断优化

中国制造业正阔步迈入以新质生产力为主导的发展新纪元，全面向数字化、智能化、绿色化方向飞跃。在2023年，高技术产业投资增长势头强劲，增速超过全部固定资产投资达7.3个百分点。其中，**高端制造领域**成为发展培育新质生产力的重要场景。此外，产业集群化的发展模式愈发显著，长三角、大湾区等区域凭借完善的产业链和高效的供应链体系，已成为推动新质生产力发展的核心动力。从产业构成来看，**新一代信息技术与高端装备**领域占据主导地位，超过半数的投资集中在这两大领域。



来源：国家统计局，联合国工业发展组织（UNIDO），21财经，中国银行，第一太平戴维斯研究部





02

重点产业关注

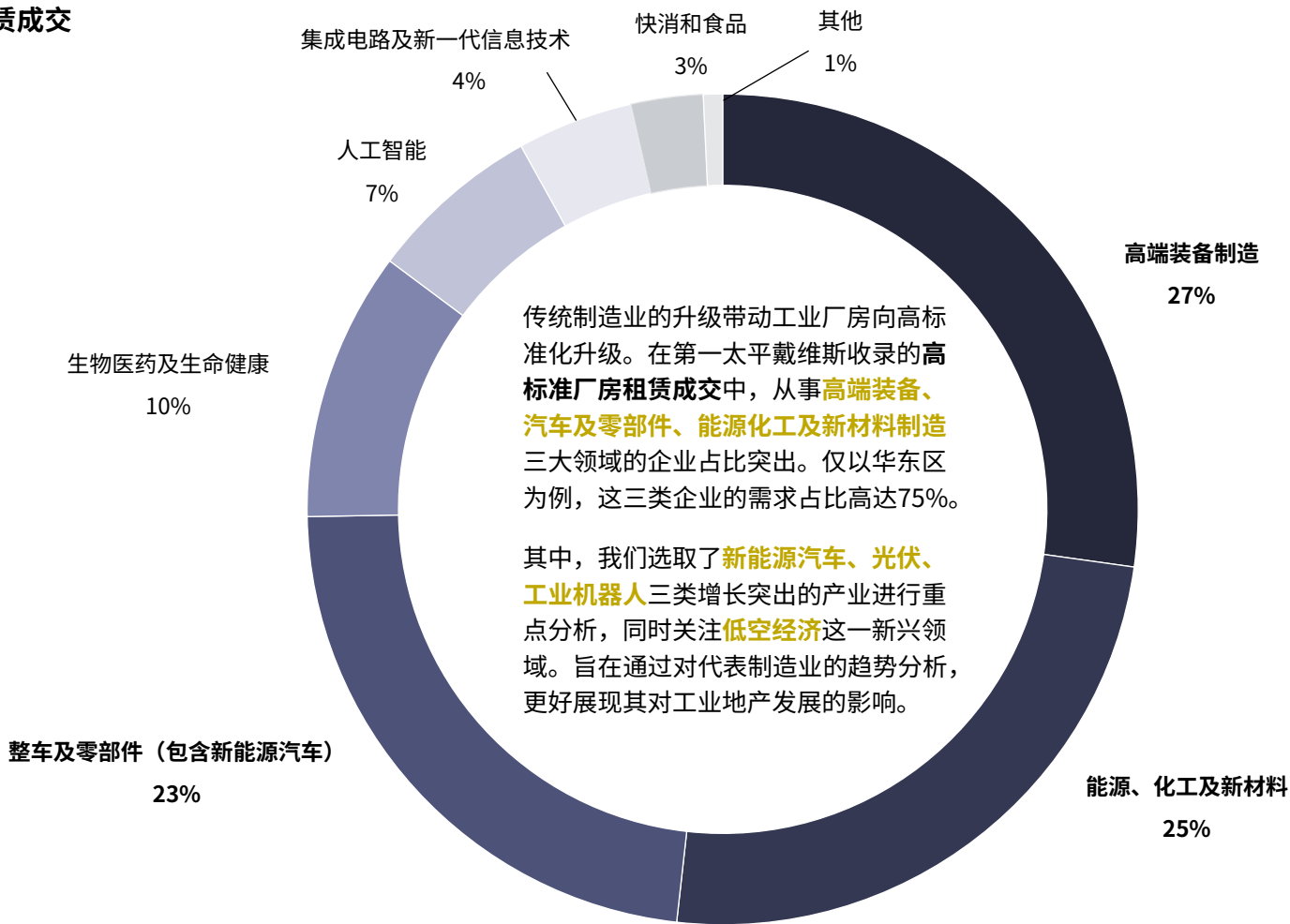
在制造业的广泛领域内，技术密集型和高附加值的**先进制造业**对高端制造环境的需求日益增长。随着中国在这些先进制造领域的领先地位不断巩固，这些行业对区域产业的发展和生产活动产生了显著的积极效应。

重点租赁成交

高端装备、汽车制造、能源化工及新材料引领高标准厂房租赁需求



2020-2024年华东区主要租赁成交



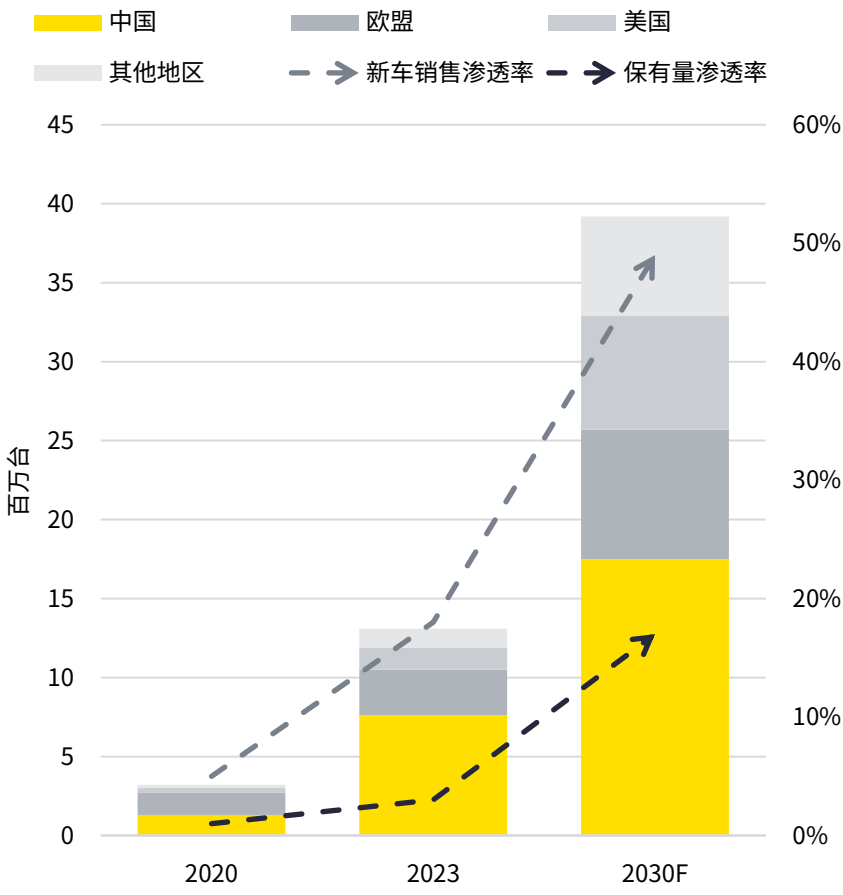
来源：第一太平戴维斯产业及物流地产部，第一太平戴维斯研究部
注：租赁成交比例按照成交面积进行计算

新能源汽车

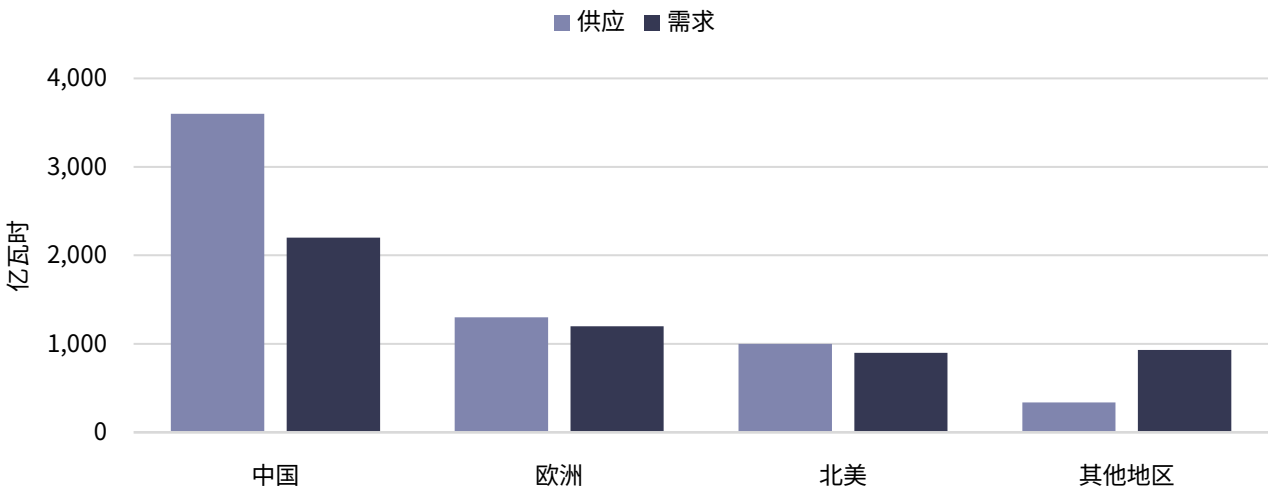
中国锂电池及新能源汽车行业位置全球领先地位



全球新能源汽车销量及渗透率



2030年全球锂电池供需预测



中国新能源汽车产销量连续多年稳居全球首位。据统计，2023年中国新能源汽车产销量均突破680万辆大关，同比增长接近100%。在政策扶持与市场需求的驱动下，行业产能迅速扩张。这也引发了市场中对于产能过剩的担忧，**欧盟、美国等地区不断实施保护关税及反补贴调查**，给中国新能源车企的国际化扩张带来一定压力。

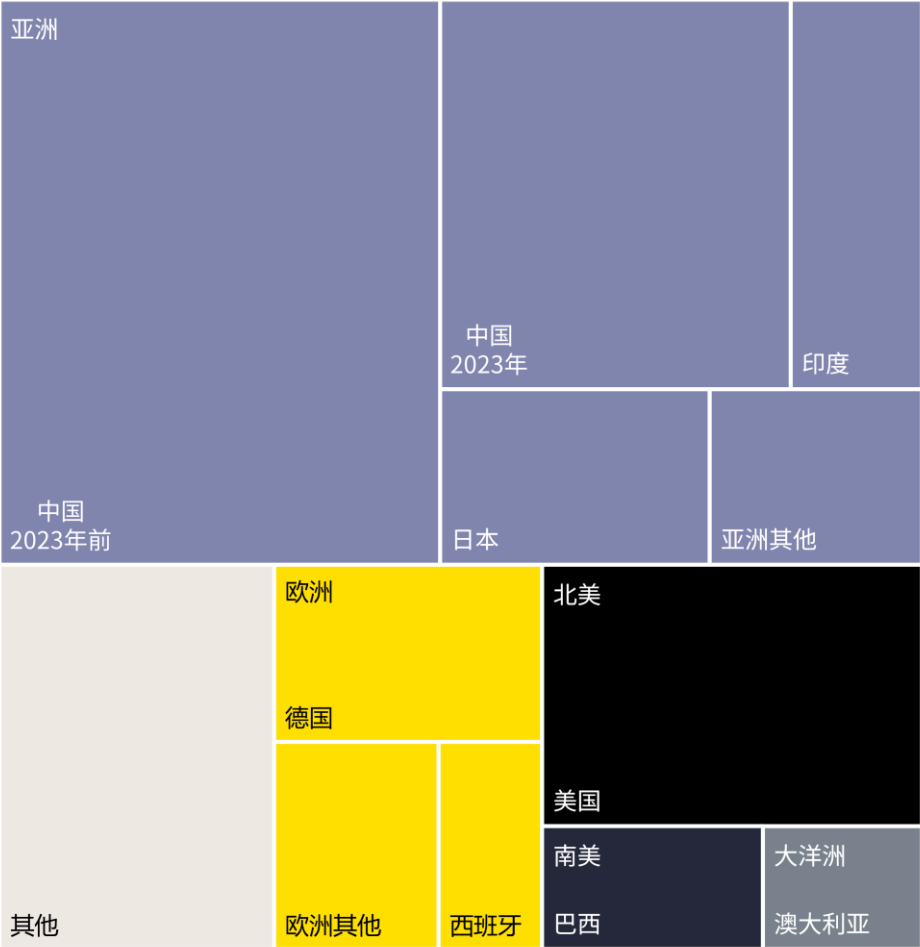
据预测，尽管未来全球主要市场中仍存在供需错配的情况，但**中国新能源汽车产业依然具备较强的相对竞争优势**。一方面，在市场供应的溢出效应下，具备产能优势的地区可向有需求的市场进行出口；另一方面，激烈的竞争也将促进产业链升级和制造企业的创新，以满足更广泛的市场需求。这种动态平衡有助于中国新能源汽车产业在全球市场中保持领先地位。

来源：麦肯锡，中国汽车工业协会，第一太平戴维斯研究部

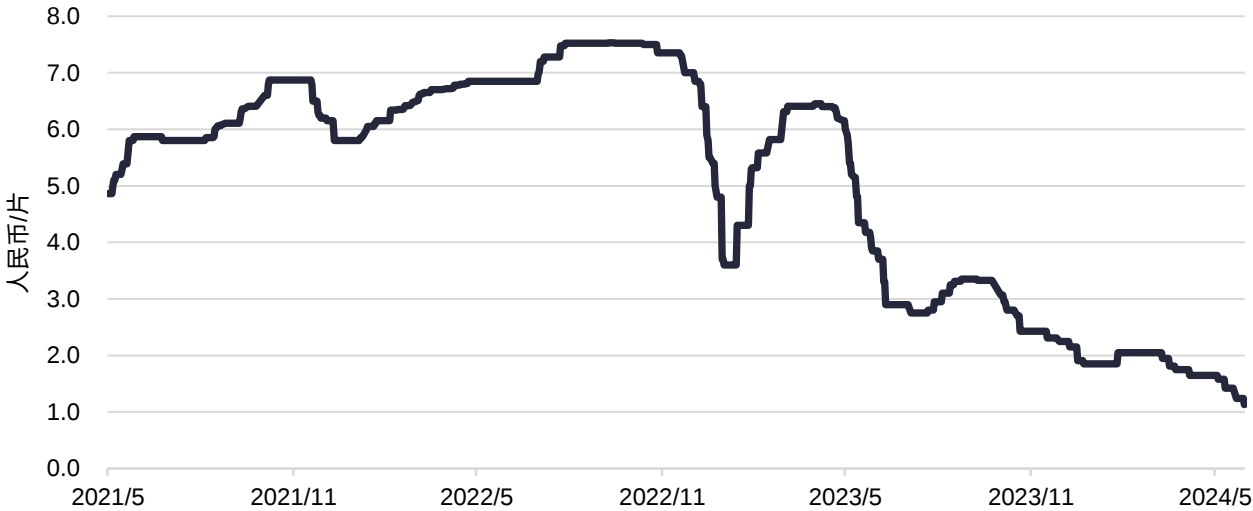
光伏

面对日趋激烈的竞争格局，中国光伏产业在制造业规模、产业聚集度等方面仍具备较强优势

全球光伏面板产能分布



M10硅片价格



中国在全球光伏制造市场中已展现出无可争议的优势。据统计，全球约80%的光伏制造业的产能集中在中国。华东地区更是积聚光伏核心产业链，特别是江苏、浙江、上海等地，汇聚了众多光伏企业和研发机构。2023年仅江苏的光伏组件产量已占据全国市场的近三成，且产品质量和技术水平均居行业前列。

然而，随着光伏组件制造技术的日益成熟和规模化生产，近年来光伏产品的价格呈现下降趋势。这一变化虽然有助于推动光伏行业的普及和应用，但也给制造企业带来了利润缩减的压力，部分龙头企业正调整自身的生产计划与产能布局。

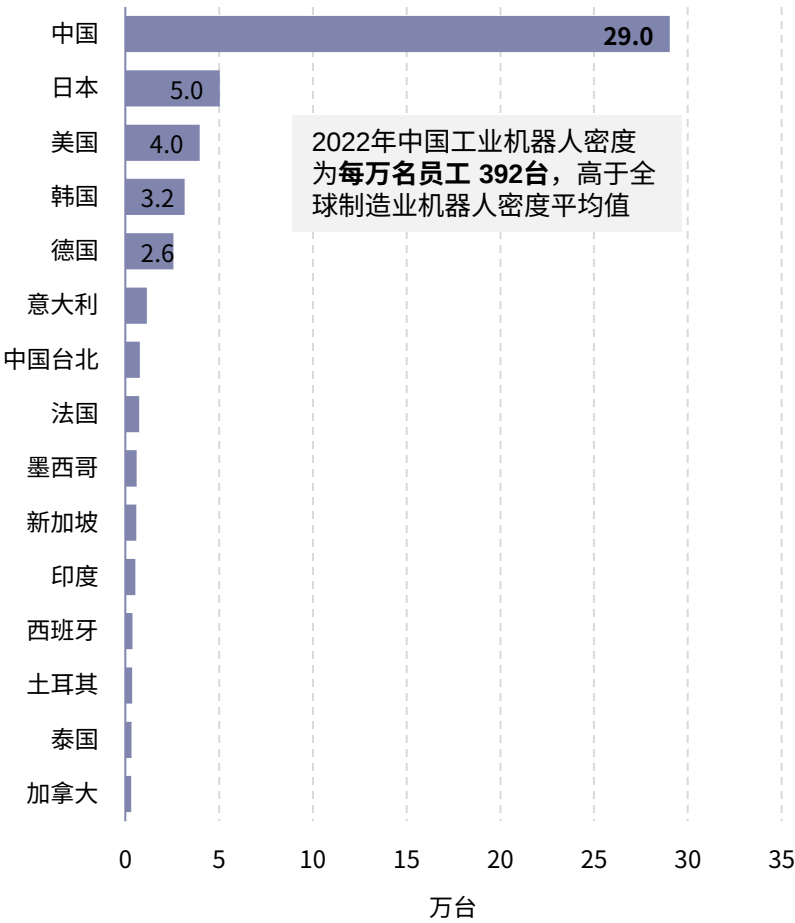
出海建厂，成为中国光伏企业顺应全球化竞争的一大趋势。尤其是在2022年美国颁布《通胀削减法案》(IRA法案)后，为更好应对欧美地区针对反倾销、反补贴设置的贸易壁垒，天合、晶澳、晶科、阿特斯、正泰等中国光伏企业陆续选择在海外投资建厂。

工业机器人

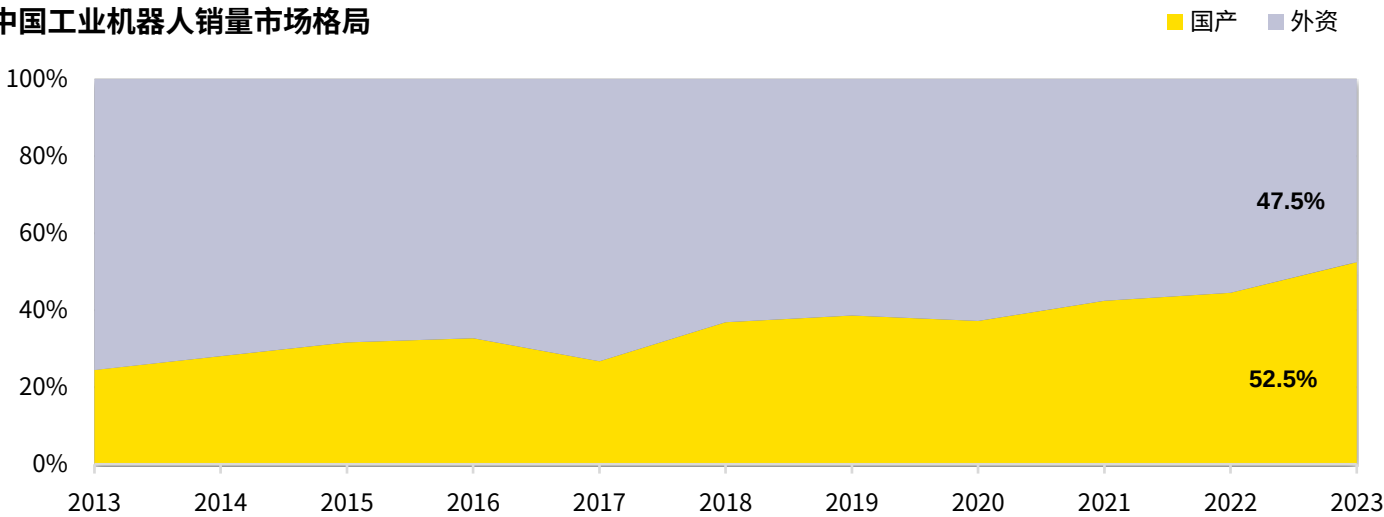
中国维持全球市场主要份额，国产化升级加速



2022年工业机器人安装量



中国工业机器人销量市场格局



面临全球劳动力成本升高的挑战，工业机器人制造技术不断成熟。其运用场景也从传统的汽车制造、电子组装等行业，延伸到新能源、医疗健康、食品加工等新兴领域。

自2013年起，中国便跃居为全球工业机器人生产和消费的首要国家。但由于在核心零部件技术存在“卡点”，国内制造商在价值链向上攀升受到阻力。政府为了进一步推动该行业的发展，继《“十四五”机器人产业规划》后，于2023年再度发布《“机器人”+应用行动实施方案》，鼓励机器人制造业的产业升级。

目前看来，ABB、发那科、库卡、安川电机四大工业机器人外资龙头仍占据市场主导地位。但近年来国产企业逐步发力，2023年国产工业机器人份额首次突破50%，其中如汇川技术、埃斯顿、埃夫特等国产品牌市占率提升明显。一方面，中国企业具备成本优势，加之近年来不断专攻技术革新，产品相对优势逐渐明显；另一方面，国内汽车、电子、新能源制造三大行业对工业机器人需求较大，出于供应链安全考量，未来也将更加青睐于与国产厂商进行合作。

来源：国家统计局，国际机器人联合会，摩根士丹利，第一太平戴维斯研究部

低空经济

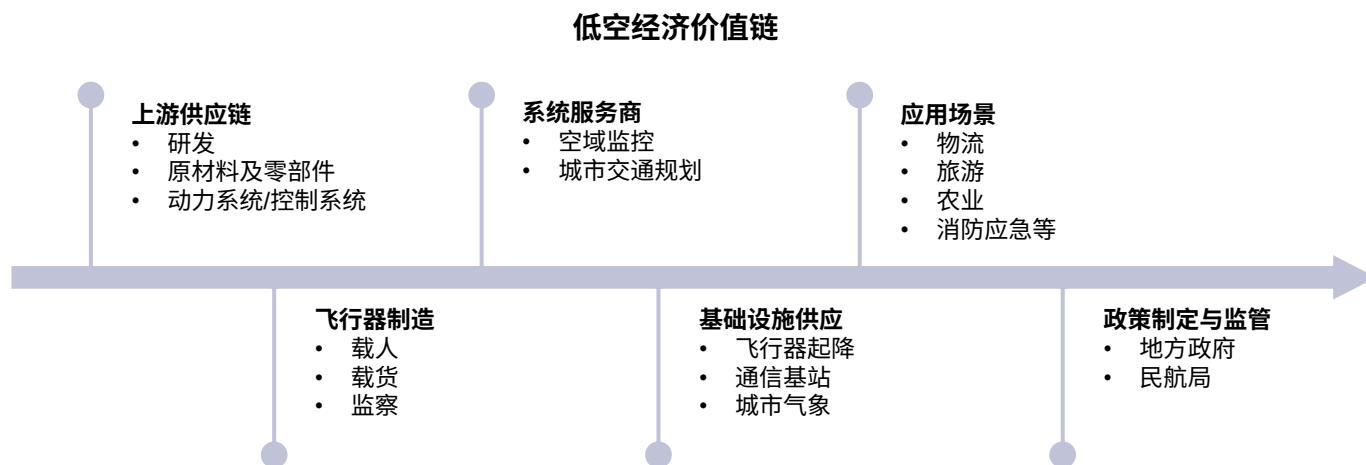
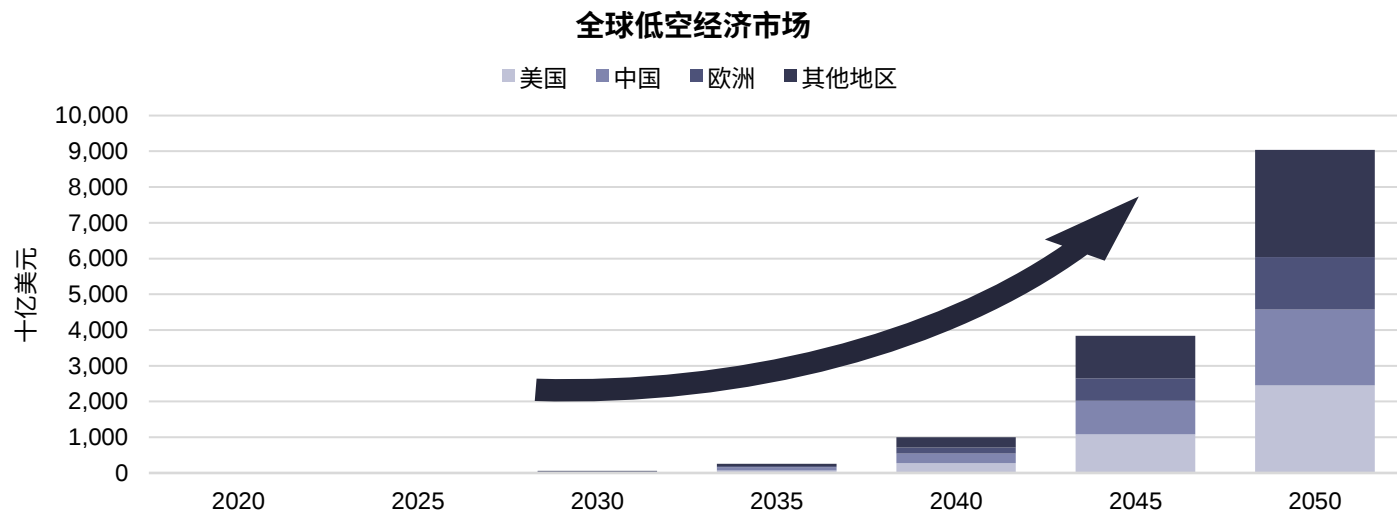
全球头部的航空、飞行器和汽车制造巨头纷纷开启低空布局



低空经济，这一新兴的综合性经济形态，正在全球范围内以惊人的速度崭露头角，而相关产业的发展也带动从**研发、材料制造、到总装及应用**的一系列产业发展。

截至2023年底，全球约有300个在研的eVTOL项目。据预测，低空经济的潜在市场规模将在2040年突破万亿美金，而**中国将占到全球份额的20-25%**。

随着低空经济被列入国家级战略性新兴产业，未来有望在**物流配送、空中游览、医疗救援、农林植保**等应用领域实现快速增长。截至2024年8月，中国低空经济产业基金总规模也高达近**800亿元**。其中**苏州、北京、广州**以超百亿元的产业基金领跑全国，旨在培育相应企业成长项目。





03

发展趋势

工业地产作为制造业发展的重要载体，在全球经济结构调整和产业升级的背景下，**不断完善开发建设、运营监督、退出等重要环节**，现已形成较为完整的工业地产体系。

多类创新

工业地产开发模式不断创新，近年来涌现出以工业园区为主体，与物流、产业、资本融合打造多种组合

1

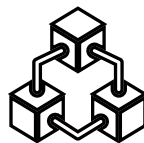
工业+物流



- 为更好顺应产业发展需求，一些大型物流开发商逐渐涉足工业地产领域，通过“工业+物流”的形式，开发混合用地项目，提供更多元的产业载体。
- 此类项目仍聚焦于工业制造领域，以工业生产为主，物流为辅。

2

工业+定建



- 以定向产业获取一手工业用地，项目建设前可保证部分税收，降低拿地难度。
- 此方式在工业用地资源稀缺的地区较为常见，以确保重点产业的发展。

3

工业+基金



- 地方政府/国资平台主导，与PE/VC机构合作开发，实现产业与资本招商的融合。
- 基金运营注重企业成长潜力，对投资回报及风险有更加精准的把控。将资本运作融入园区运营，可在高质量培育企业的同时，实现园区的市场化运作。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/456232100115011010>