

rem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit,
sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore
magna aliqua. Ut enim ad minim veniam, quis nostrud
exercitation ullamco laboris nisi ut aliquip ex ea
commodo consequat. Duis aute irure dolor in reprehenderit
in voluptate velit esse cillum dolore eu fugiat nulla
pariatur.

EPS 10 ABSTRACT GRAPHIC
vector illustration

2023全国产城形势发展 年度报告

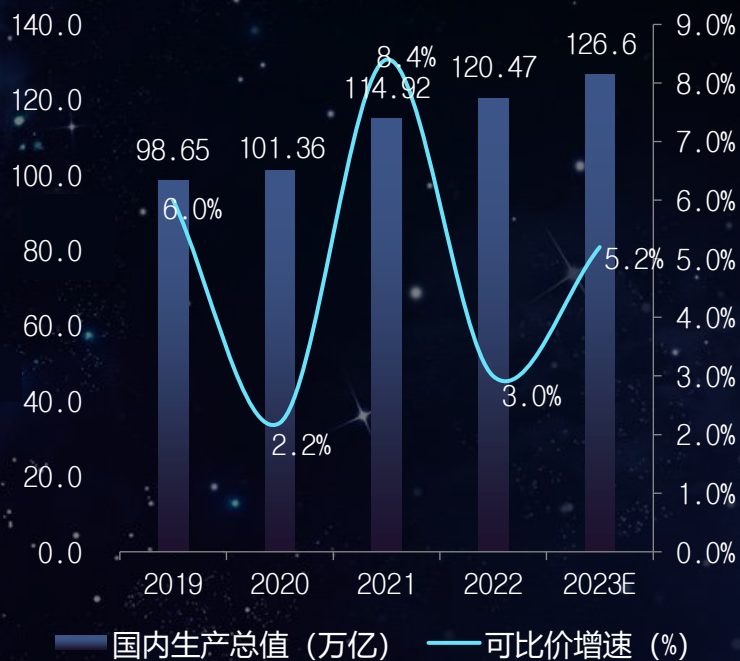
01 宏观经济

GDP

工业

增速高于目标，经济持续向好，三产重新成为最大推动力

近5年GDP规模及增速情况



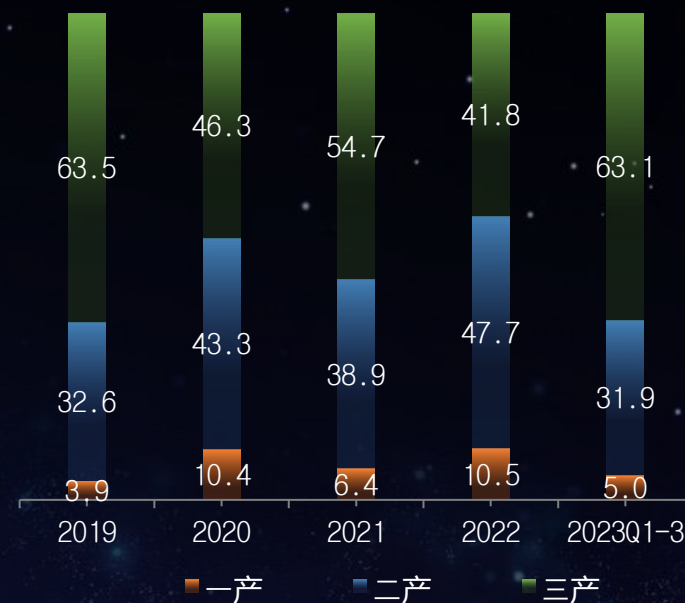
预计全年增速**5.2%**，高于预期目标

近18个季度GDP环比增速变化



环比持续增长，整体呈现波动弱复苏

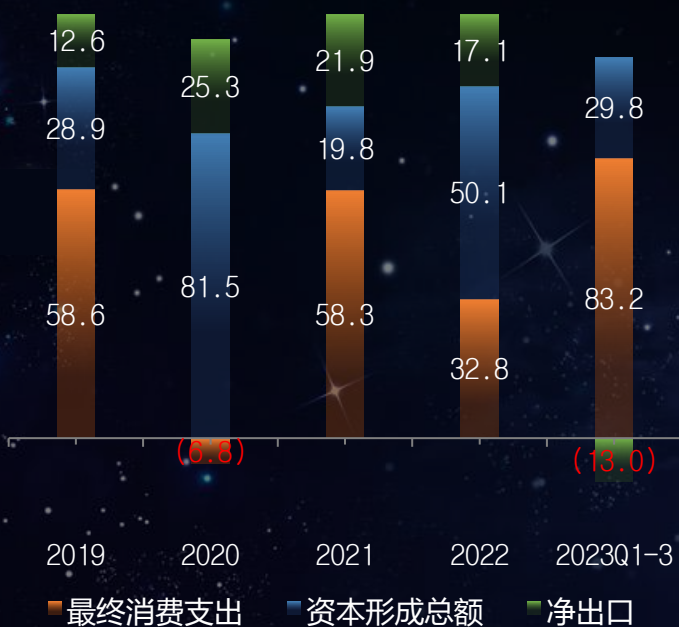
近5年三次产业对GDP增长的贡献率



三产贡献率已恢复到疫情前水平

消费拉动增长，是经济“压舱石”，制造业和基建将继续带领投资复苏

近5年三大需求对GDP增长的贡献率



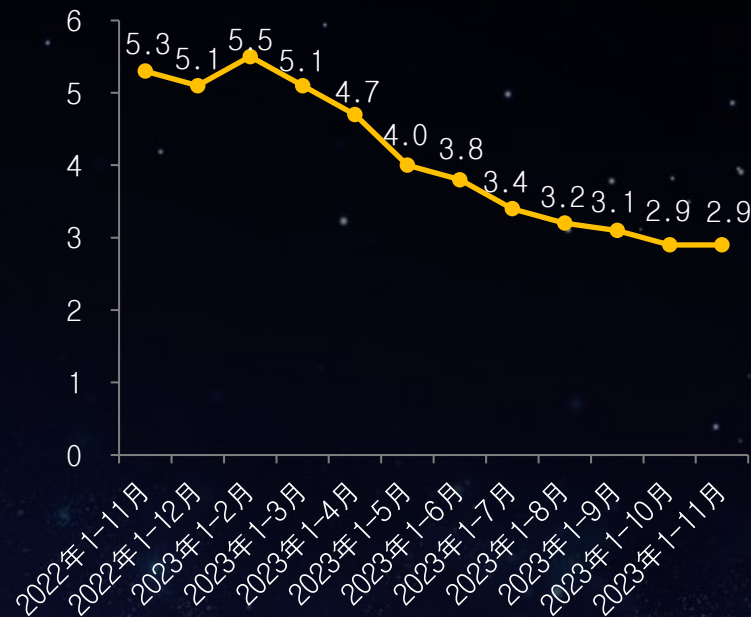
消费拉动GDP 4.4个百分点
增长贡献率高于疫情前水平

2023年社会消费品零售总额同比增速



社会消费品零售总额同比增长7.2%，
今年有望持续恢复

2023年固定资产投资同比增速



工业投资引领 (9%)，房地产投资拖后腿 (-9.4%)，基建投资仍有余力 (5.8%)

制造业加速恢复，高技术制造业全球市场竞争力增强

2023年规上工业增加值同比增速



规上工业增加值同比增长**4.3%**，下半年环比持续增长，制造业增速更快

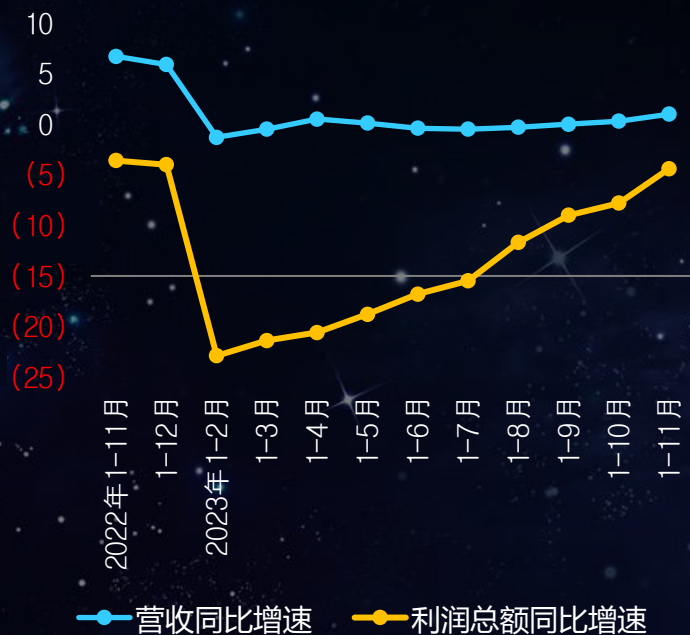
不同年份中国前10大重点出口商品变化

2013年		2018年		2023年1-11月	
商品	金额 (亿美元)	商品	金额 (亿美元)	商品	金额 (亿美元)
服装及衣着附件	1770.89	自动数据处理设备及零部件	1719.75	电子元件	2300.82
自动数据处理设备	1199.69	服装及衣着附件	1576.33	自动数据处理设备及零部件	1703.45
笔记本电脑	1107.95	电话机	1421.99	电工器材	1672.20
纺织纱线/织物及制品	1069.82	纺织纱线/织物及制品	1190.98	服装及衣着附件	1451.98
集成电路	877.25	运输工具	1181.08	文化产品	1332.96
农产品	671.13	金属制品	1024.11	手机	1256.24
家具及其零件	518.34	农产品	793.23	纺织纱线/织物及制品	1233.63
液晶显示板	358.60	仪器仪表	714.75	汽车	927.06
塑料制品	353.01	钢材	606.01	塑料制品	910.73
贵金属或包贵金属首饰	289.00	汽车零部件	550.23	农产品	895.44

技术密集型产品出口占比显著提高，表明高技术制造业竞争力显著提升，有能力争夺全球市场

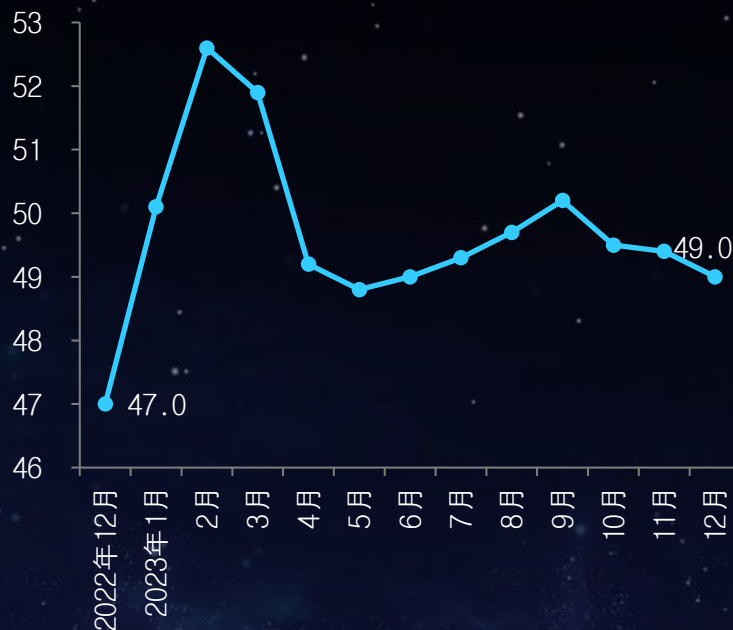
制造业企业亏损收窄，生产延续扩张，整体好于今年同期

规上工业企业各月累计营收与利润总额同比增速



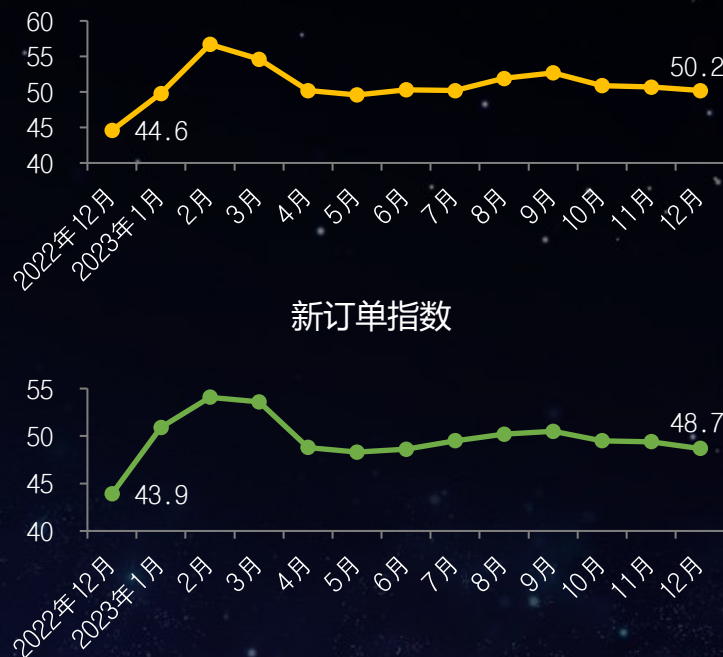
营收保持微增，亏损幅度持续收窄
11月单月份利润增幅接近30%

制造业PMI指数



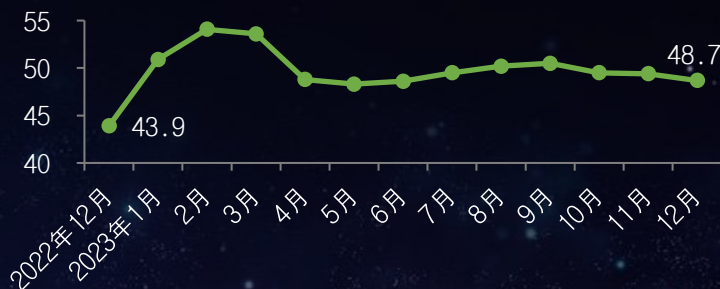
景气水平有所回落，但高技术制造业
和装备制造业高于临界点

生产指数



生产指数仍高于临界点，新订单指数
明显好于今年同期

新订单指数



02 园区市场

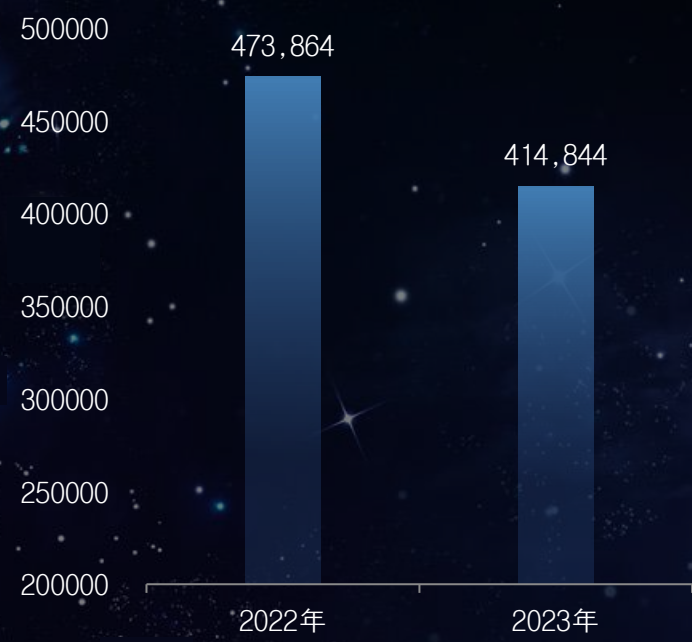
回顾2023

划出重点

展望2024

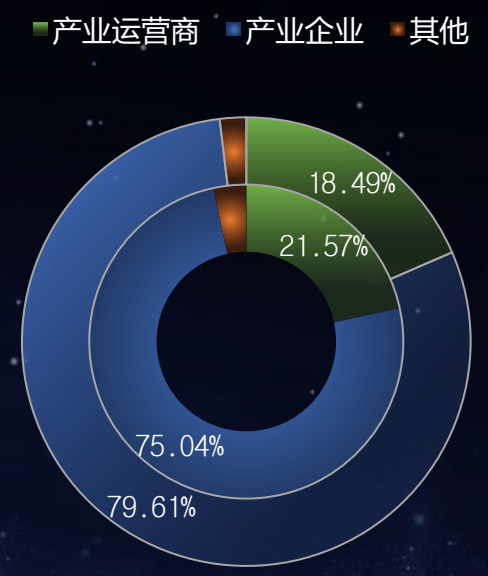
重资产业务，开发运营商愈发不敢拿地，投资加速回归一二线

园区开发运营商拿地量（亩）



成交量上，拿地规模同比下降**12.5%**

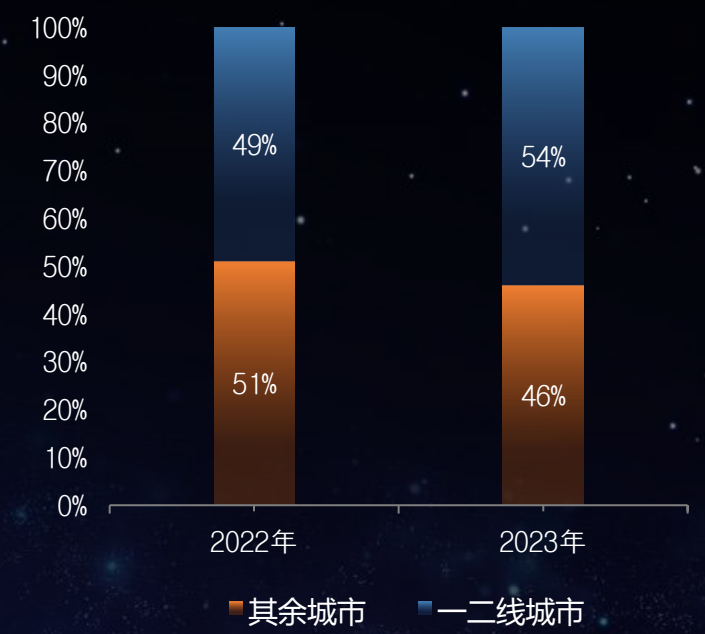
园区开发运营商拿地占比



内圈为2022年工业用地拿地占比，外圈为2023年

拿地占比上，下降**3个百分点**

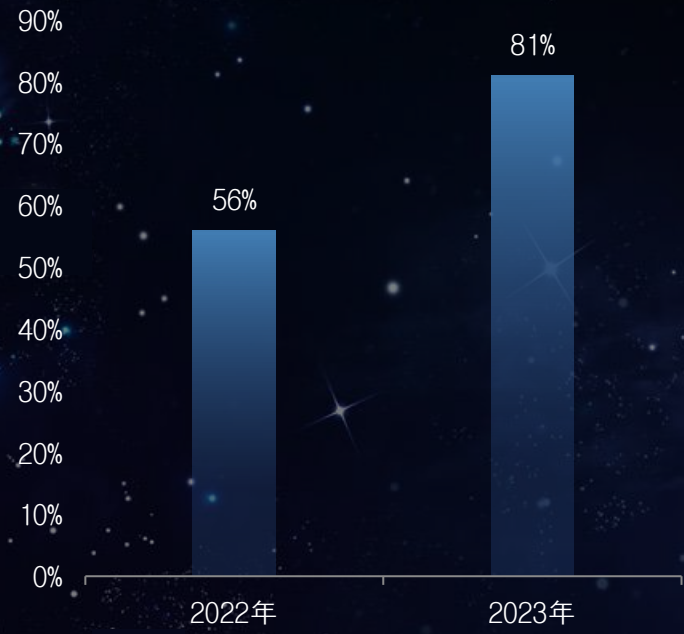
园区开发运营商拿地占比



城市选择上，一二线是主阵地

轻资产业务，以委托运营模式为主，头部企业加快全国布局

园区开发运营商开展轻资产业务占比



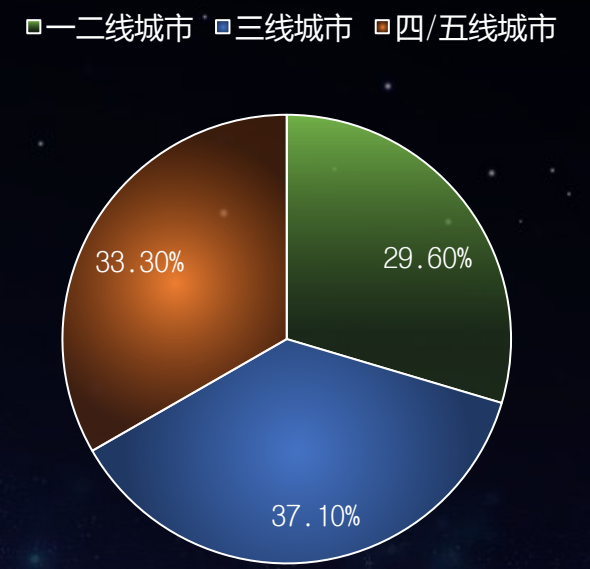
超80%企业拓展轻资产业务，
民企更为热衷，比重高达85%

园区开发运营商参与轻资产业务方式



委托运营是主流服务模式，风险相
对更低，双方认可度相对更高

某头部园区企业轻资产进入城市能级占比



投入成本低、进入门槛低，
城市进入没有明显限制

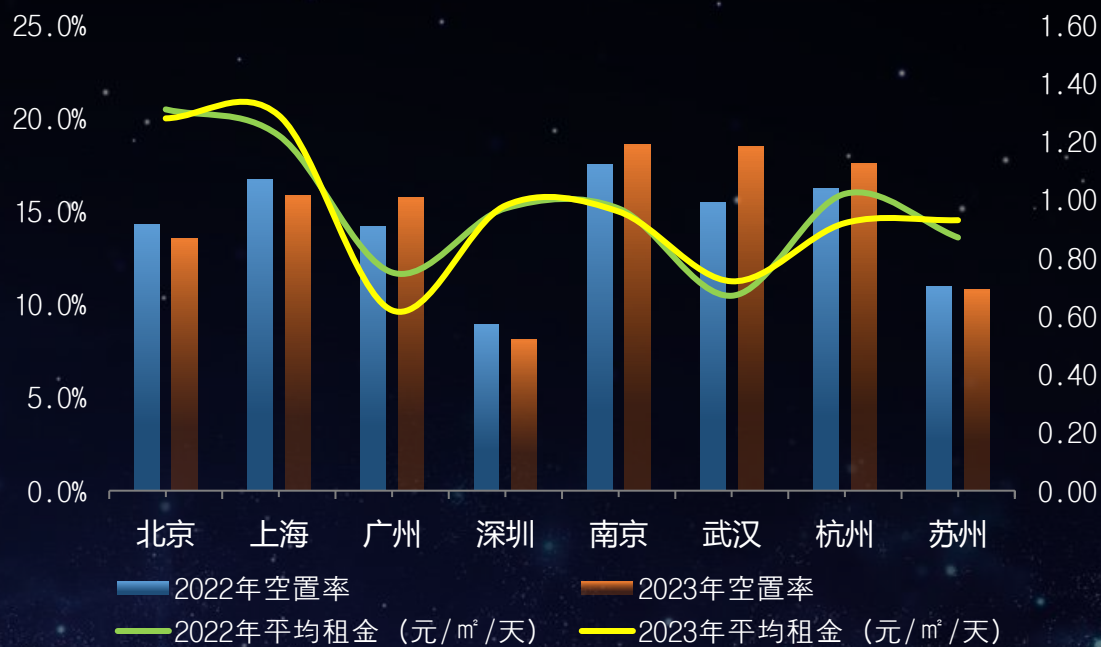
数据来源：克而瑞产城数据库、上市企业年报

市场表现，出租率与租金双降，但厂房产品整体更抗跌

2022-2023年三季度典型城市研办类园区空置率与租金



2022-2023年三季度典型城市厂房类园区空置率与租金

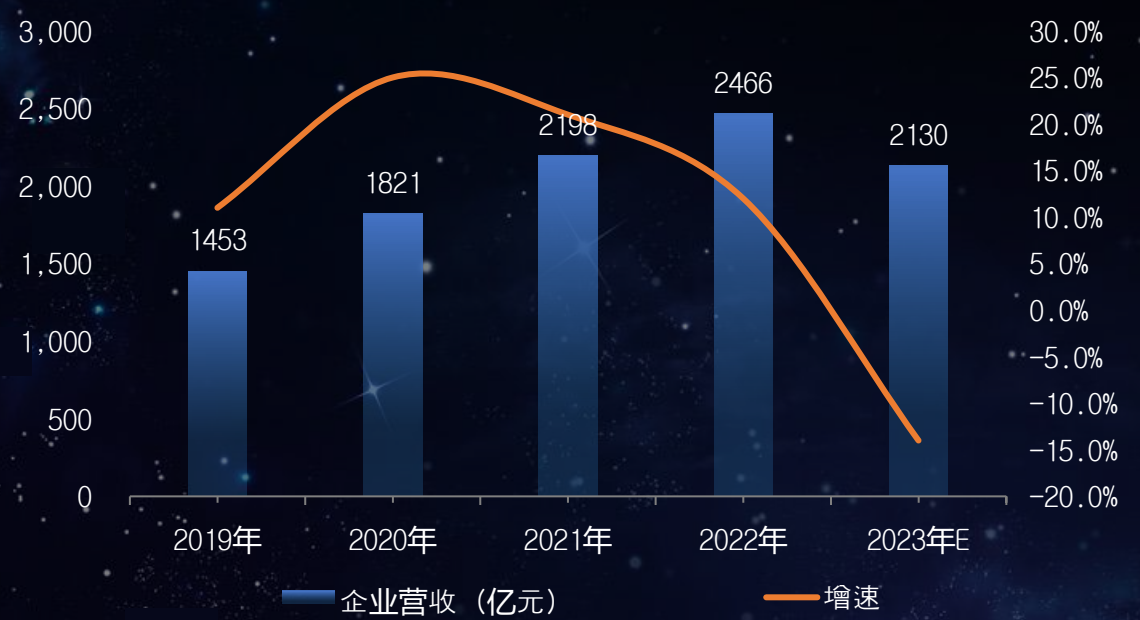


研办类园区空置率较厂房类高5个百分点，租金下滑趋势更为明显

上海、深圳、苏州等制造业大市的厂房类项目出租率、租金抗跌能力更强

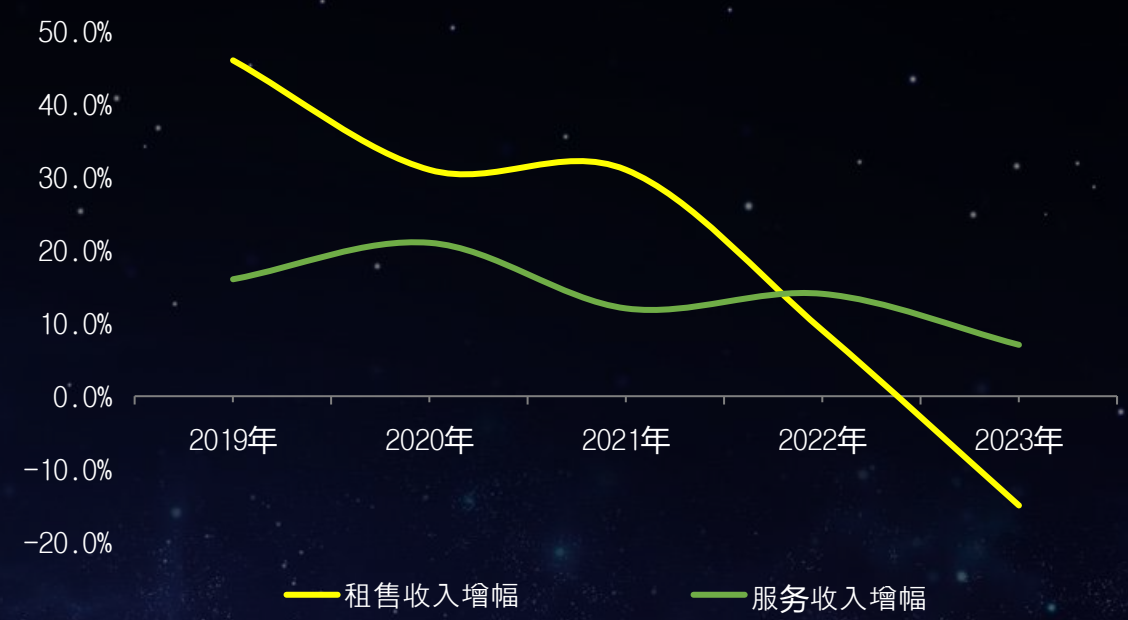
企业经营，租售收入大减，整体营收由增转降

2019-2023年上市园区开发运营企业整体营收及增速



整体营收迎来近五年的首次下滑
预期同比大幅下降**14%**

2019-2023年上市园区开发运营企业租售、服务收入变化情况



尽管服务收入仍处在增长势头，但租售收入大幅下降
15%，是收入有增转降的主要原因

数据来源：克而瑞产城数据库、上市企业年报

“产业保障房”即将上市，但过量供应将严重冲击原有市场

部分城市“产业保障房”建设目标

城市	产业保障房建设目标
珠海	两年内统筹建设2000万㎡的产业发展新空间，同时控制租金 东部片区≤20元/月/㎡，西部片区≤15元/月/㎡
深圳	将连续五年每年提供不少于2000万㎡“高品质、低成本、定制化”厂房空间，同时租赁价格年涨幅≤5%，并控制租金 ≤35元/月/㎡
东莞	五年内打造不少于5000万㎡“高品质、低成本产业空间”， “成本+微利”确定租售价格

珠海、深圳、东莞“产业保障房”供应量与全市产业载体整体供应（万㎡）



“产业保障房”的出现反映地方政府留住优质企业的迫切心情，也让园区开发商追求单项目高利润变得更为困难

年均目标供应量至少达到当地产业载体全年供应量的60%，最高达到120%

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/568105121053006115>