

卓越指数

# 2024产业园区运营 卓越表现报告

# 前言

自疫情开放以来，中国经济正在曲折爬升。市场此前预计的商业活动快速恢复的情况未见，市场新增需求不足，且受国际需求急跌的影响，外向型企业订单削减，企业扩大生产规模、增加租赁面积的意欲大减。

产业园运营遇到的问题是多方面的，民企受困，国企也不能独善其身。空置率创新低，稳租约难度堪比招商，新招租更是遥遥无期。

机遇与挑战并存。国家越来越强调聚焦产业、回归制造，数字化智能化技术在园区的应用更加普及，这些无不推动着产业地产行业去探索、适应和进化。

在众多的产业园区运营企业中，哪些有长效的发展规划值得同行学习？又有哪些先进的园区模式与经营理念值得借鉴和推广？“卓越指数·2024 产业园区运营企业卓越表现”对表现突出的产业园区运营企业进行总结和肯定。同时，为对行业的发展情况做全面总结，观点指数同步发布《卓越指数·2024 产业园区运营卓越表现报告》。

# 目 录

## 4 产业园区运营卓越表现报告

## 10 产业园区运营企业卓越表现

10 研究说明

10 数据及调研

11 活动办法

11 研究体系

# 战略优化

过去一段时间里，中国产业园区在政策引导和市场需求的双重作用下，展现出战略调整、区域布局优化、REITs 市场发展以及产业升级等多方面的积极变化。

随着全球经济格局的不断演变和国内产业结构的深度调整，产业园区作为推动地方经济发展和产业升级的重要载体，其战略地位日益凸显。2024 年，中国产业园区的发展站在了新的历史起点，面临着前所未有的机遇与挑战。

从 2023 年末至今，产业园区运营商通过战略调整和区域布局优化来应对市场变化，以及产业 REITs 在整体承压的背景下寻求新的增长点。

同时，各主要城市寄希望于发掘存量工业用地的价值，腾笼换鸟以将先进制造业留在本市，成都和苏州等地政府在近期发布了“工业上楼”的实施意见和设计指引。

除此之外，一线城市集体推出一系列强调制造业、推动产业转型升级方面的新措施，反映了一线城市对于保持产业竞争力和经济持续增长的决心，以及对中心城区产业“空心化”的警惕。。

REITs 市场方面，持续下行的二级市场以及不断申报的新产品促使投资者更新投资策略。经济波动之下，运营机构的稳租约压力亦是巨大的，急需更多储备候选租户，以免退租导致利益受损。

理和商业模式等各项研究指标，盘点过去一年拥有出色运营管理能力的产业园区运营商。最终，招商蛇口、张江高科和临港集团摘得前三名。

招商蛇口是招商局集团旗下的城市与园区综合开发运营板块旗舰企业，正严格落实前者“三个转变”的战略要求，向产业服务、产业投资、科技创新进行转型；从重资产向以重带轻、轻重结合进行转型。蛇口网谷仍是园区模板，目前蛇口产业园 REIT 的优秀表现更吸引了众多投资者的目光。

作为上海带头完成产业园 REITs 且率先完成扩募的园区运营商，张江高科其产业投资的价值得到了市场的认可，“一体两翼”的模式更受到同行的广泛跟进。围绕着产业的要素，张江高科为区内企业提供很多技术、资金等多方面的支持。

位列第三的临港集团承担着临港新片区开发建设的双重重任、肩负着上海高端制造业发展的未来，其推动园区公募 REITs 成功发行，还成立了 200 亿元的母基金。在 9 只前沿母基金的协助下临港集团的招商引资进展喜人，“GP 式活法”再进一步。

从合并作为一个集团公司运营开始，东久新宜的步伐从未停止，先是实现了东久新经济 REIT 的成功上市，又与国内险资合作成立了 Pre-REITs 基金，打通“投资 - 建设 - 运营 - 退出 - 再投资”这一完整链条。围绕生物医药产业区布局，东久新宜更是从未停止投资加码的步伐，不乏有新拿工业用地和新成立产业投资基金的动作。

## 招商蛇口、张江高科、临港集团前三甲

“2024 产业园区运营企业卓越表现”结合营运、品牌、管

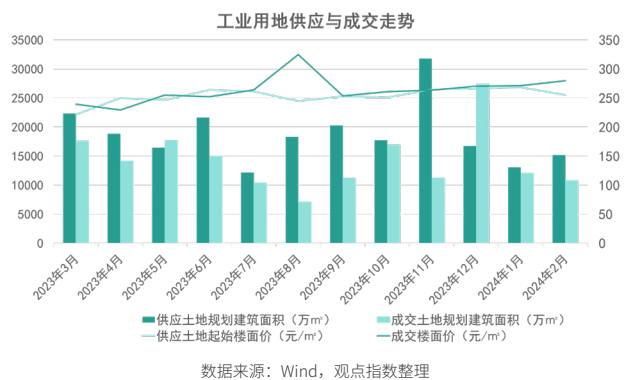
## 2 运营商战略调整，区域布局持续优化

从 2023 年四季度至 2024 年一季度，中国产业园的发展呈现出积极的趋势和动态。

这一时期，产业运营商和开发商通过一系列战略举措，不断推动产业园区的建设和扩张，为地方经济发展和产业升级提供强有力的支持。

报告期内，产业运营商在业务拓展上表现积极。中电光谷等企业在多个项目上取得了进展，而万洋、联东、中南高科等开发商也在全国范围内积极拿地以完成年度目标。这些动作体现了企业对市场的信心，也反映了对未来发展机会的积极把握。

而成功发行 REITs 的京东产发已成为中国和亚洲领先、增长最快的现代化基础设施开发及管理平台，涵盖产业园区、物流园区等。



其次，产业园区的建设和运营取得了实质性进展。中南高科等开发商与地方政府合作，共同建设高标准产业园区，如在佛山高明区的智造科创谷项目，这些合作模式有助于分摊风险并促进当地产业的发展。

此外，开发商的战略调整也值得关注。中南高科推出的轻资产平台“因大联科”是其转型的一部分，旨在打造新的增长点；联东集团则新推出了旨在满足市场需求，专注于为中小企业提供实用的、刚需性产品的第三品牌“三湾工业”，与联东集团现有的联东 U 谷和粤浦科技品牌实现错位发展。这种战略的转变出于开发商对市场变化的敏感，以及适应性调整。

在区域布局方面，开发商显示出对经济发展活跃区域的明显偏好，特别是在长三角、大湾区等经济发展活跃的区域。

联东 U 谷和中南高科等企业在南通、咸阳、洛阳等地积极拿地，这些活动则体现了对上述区域发展潜力的认可，亦反映了其在区域扩张和产业深耕策略上的积极。

除此之外，报告期内产业园区的产业定位和发展方向呈现出多样化发展。开发商根据不同地区的产业特点和市场需求，制定了差异化的发展策略。例如，中南高科·咸阳创新智造产业基地侧重于智造产业，而新想集团的黄埔生命科技港项目则聚焦于生物医药产业，这些举措有助于形成具有特色的产业集群，推动产业链的完善和升级。

总的来说，中国产业园区近半年的发展保持积极，开发商通过拿地活动、战略调整、区域布局以及产业定位的多样化，应对市场新变化。随着这些举措的深入实施，预计产业园区将继续在中国经济发展、产业升级中发挥关键作用，亦将成为更多政策和资本关注的重点。

## 3 产业园 REITs 承压，稳出租成第一要务

最近，29 只公募 REITs 公布了 2023 年第四季度的业绩报告。这些 REITs 的业绩表现根据资产类型的不同而呈现出分化的趋势。

简称	2023Q1	2023Q2	2023Q3	2023Q4
蛇口产业园REIT	2980.89	3800.18	5177.72	5600.81
华安张江产业园REIT	1603.99	2253.43	4784.09	3585.18
东吴苏园产业REIT	7251.50	7070.43	7521.35	6751.41
建信中关村REIT	4517.31	4630.22	4324.37	3842.36
合肥高新REIT	2383.77	2345.88	2369.67	2415.73
临港创新园REIT	1222.89	1206.10	1210.49	1273.38
东久新经济REIT	2712.85	2739.33	2804.90	2710.05
和达高科产业园REIT	2900.48	2808.89	2664.32	2859.04
湖北科技光谷REIT	—	—	2780.43	3106.66

数据来源: Wind, REITs季报, 观点指数整理

整体来看，产业园类 REITs 的经营承受着较大的压力，净利润整体出现较大幅度的下降，达到了 40.19%。

简称	2023Q1	2023Q2	2023Q3	2023Q4
蛇口产业园REIT	1109.45	1376.15	1976.10	2090.65
华安张江产业园REIT	-1177.02	-1090.61	-18.86	-551.58
东吴苏园产业REIT	2154.06	1616.99	2295.13	994.59
建信中关村REIT	497.83	377.39	220.38	-583.61
合肥高新REIT	801.80	711.90	679.58	552.01
临港创新园REIT	697.28	597.84	655.83	523.95
东久新经济REIT	1417.46	1099.68	1600.66	462.17
和达高科产业园REIT	240.55	400.10	244.73	445.30
湖北科技光谷REIT	—	—	285.74	814.91

数据来源: Wind, REITs季报, 观点指数整理

华安张江光大园 REIT 因主要租户哲库科技提前退租，出租率受到影响。尽管通过积极招租，出租率有所回升，但平均租金水平却出现了下滑；建信中关村 REIT 在北京的产业园项目也显示出低迷的迹象，招租速度未能跟上退租的速度，导致 2023 年四季度的出租率同比下降了 17.54 个百分点。

此外，华夏和达高科产业园 REIT 和中金湖北科投光谷 REIT 的出租率也分别降至 89.51% 和 85.11%，显示出缓慢下降的趋势。

东吴苏园产业 REIT 并未公开其整体的出租率以及已租赁面积的具体数据。观察各个项目的情况，可以发现国际科技园第五期 B 区以及产业园的第一、第二期项目的出租率相较上一期出现了明显的下降。这一变化主要是由于期内对维修和维护成本的控制，以及对浮动管理费用的计提所产生的影响。

简称	2023Q1	2023Q2	2023Q3	2023Q4
蛇口产业园REIT	1963.05	1498.13	583.58	8812.99
华安张江产业园REIT	842.99	660.89	2836.65	571.85
东吴苏园产业REIT	3324.83	2616.89	5783.95	5335.59
建信中关村REIT	4352.41	1327.58	2077.56	836.34
合肥高新REIT	2608.92	2453.88	1543.43	2827.64
临港创新园REIT	48.61	1523.20	617.09	1161.24
东久新经济REIT	2510.78	2400.33	2371.57	2196.04
和达高科产业园REIT	2356.12	582.63	3424.93	2459.27
湖北科投光谷REIT	—	—	2111.77	2373.63

数据来源：Wind, REITs季报, 观点指数整理

相较而言，临港创新园 REIT、东久新经济 REIT 出租率仍稳定在较高水平，但亦面临一定的压力，如东久（金山）智造园及东久（常州）智造园部分租约在四季度正常到期，并未续约。

而博时蛇口产业园 REITs 则实现收入和净利润的同比大增，主要系本年度新增了扩募项目光明加速器二期，这一利好更一度促使该基金在二级市场实现七连阳，累计最大涨幅超过 35%。

根据观点指数观察，相当部分产业园 REITs 在申报书中并未提及具体租户，仅模糊告知外界所属行业大类，因此产业园类 REITs 在季报中提到底层资产出现出租率滑坡时才后知后觉，造成投资损失。可见我国 REITs 市场的投资者在市场发展初期更多注重产品的股性，而对产品的真正资产价值了解不够。

对投资者来讲，未来要避免损失，要密切跟踪项目租户，

实地了解租户的具体经营情况，对项目周边的交通配套和租赁市场有切身的体会，才能尽可能降低投资的风险。

## 4 产业园 REITs 新机，申报产品快速增加

近期，公募 REITs 市场迎来了 2024 年首批 4 只公募 REITs 的集体申报，其中 3 只已获证监会和交易所受理。

资产类别	成交量（亿份）			成交金额（亿元）			区间换手率（%）		
	1月	2月	环比	1月	2月	环比	1月	2月	环比
园区基础设施	12.18	8.74	-28.24%	26.49	19.78	-25.33%	1.33	1.38	3.76%
能源基础设施	1.60	1.46	-8.75%	12.01	11.14	-7.24%	1.31	1.67	27.48%
交通基础设施	2.68	2.97	10.82%	17.82	20.48	14.93%	0.55	0.87	58.18%
保障性租赁住房	4.09	3.38	-17.36%	11.70	7.72	-34.02%	1.52	1.40	-7.89%
生态环保	1.34	0.90	-32.84%	6.21	4.79	-22.87%	1.89	1.98	4.76%
仓储物流	4.62	2.87	-37.88%	11.70	7.72	-34.02%	1.11	0.83	-25.23%

数据来源：wind, 观点指数整理

值得注意的是，标准厂房开发商的头部企业联东集团也在申报名单之中，其所申报的中金联东科技创新产业园 REIT 获受理，该产品若成功上市将成为首单中国本土民营企业园区公募 REITs。

据了解，联东集团计划将其位于北京的两个产业园区作为底层资产，分别为北京大兴科创产业园、北京马坡科技园一期、北京房山奥得赛产业园，三个项目均位于北京中关村国家自主创新示范区。这些园区的总建筑面积合共 19.84 万平方米，平均出租率为 98.17%，总估值为 17.2 亿元。联东产业园 REIT 预计 2024 年的分红回报率为 4.43%，2025 年为 4.44%。

从出租率看，中金联东科技创新产业园 REIT 近三年的出租表现良好，分别达到了 82.90%、97.59% 和 98.17%，平均签约日租金分别为 1.59 元 / m<sup>2</sup> / 日、1.68 元 / m<sup>2</sup> / 日和 1.74 元 / m<sup>2</sup> / 日。

产品简称	12月末	1月末	2月末
博时蛇口产业园REIT	-11.60%	-10.81%	25.98%
华安张江产业园REIT	-17.57%	-16.98%	16.29%
东吴苏州工业园REIT	-0.10%	-10.66%	10.94%
建信中关村产业园REIT	-10.20%	-8.05%	15.93%
合肥高新产业园REIT	2.32%	-9.11%	9.75%
东久新经济REIT	0.96%	-15.55%	12.25%
临港创新园REIT	3.99%	-14.55%	10.81%
和达高科产业园REIT	3.20%	-6.54%	12.20%
湖北科投光谷REIT	7.83%	-14.01%	17.94%

数据来源：wind, 观点指数整理



这一举措不仅展示了联东集团在产业园区多年发展的成果，也是民营企业在资本市场的创新尝试，为产业园区行业提供了新的融资和退出渠道，亦迎合了当前监管层释出的公募 REITs 市场向民营企业开放的态度。

另外，底层资产同样位于北京的华夏金隅 REIT 也获受理。该项目是北京市老旧厂房改造的标杆项目，位于北京市海淀区西三旗金隅智造工场产业园，包括多处楼宇及智能 AI 制造工厂和研发设施。该项目原为天坛家具厂，是我国首单厂房旧改公募 REITs，标志着我国公募 REITs 底层资产类型的多元化和存量资产盘活渠道的拓宽。

截至 2023 年 9 月 30 日，华夏金隅 REIT 标的资产的可租用面积约为 84770.20 平方米，已出租面积约为 81447.94 平方米，租用率约为 96.08%，估值约 15.3 亿元，每月租金收入约 1100 万元。

而作为中关村“一区五园”的开发运营商之一，电子城高科宣布将中关村科技园区朝阳园区的三处资产打包分拆 REITs，预计募集规模为 10-15 亿元。然而，受近期北京中关村核心租赁市场低迷的影响，预计市场给予该单 REITs 的估值或不理想。

## 5 工业用地新政频出，低效地改造需求迫切

随着中国城市化进程的深入，城市土地资源的紧张状况日益凸显，如何高效利用存量土地，成为政府和企业共同面临的挑战。在此背景下，国家和地方政府相继出台了一系列政策，希望通过再开发低效工业用地，推动产业结构的优化升级，实现对土地资源的高效利用。

2023 年 9 月，自然资源部宣布在北京等 43 个城市开展低效用地再开发试点工作，这一政策的推出为全国的“工改工”实践指明了新方向。

广东省作为“三旧”改造的先行省份，也迅速响应，延长了旧厂房“工改工”类微改造项目的实施指引有效期。广州和深圳两市更是提出了“制造业立市”的口号，出台了“工改工”和“工业上楼”的相关支持政策，上海也推出了“工业上楼”政策，以期发掘存量工业用地的价值，促进先进制造业的发展。

各地“工业上楼”相关政策		
城市	年份	相关政策
青岛	2018年	《青岛市城阳区人民政府关于加快高层工业楼宇经济发展的实施意见》
东莞	2019年	《关于拓展优化城市发展空间加快推动高质量发展的若干意见》
青岛	2020年	《青岛西海岸新区关于加快高层工业楼宇经济发展的实施意见（试行）》
佛山	2021年	《佛山市三水区乐平镇“工业上楼”扶持办法》
东莞	2021年	《水乡功能区工业上楼产业引导指南》《水乡功能区工业上楼建筑设计指南（试行）》 《水乡功能区工业上楼园区规划指南（试行）》
天津	2022年	《天津滨海高新区新动能产业载体（工业上楼）开发建设导则》
青岛	2023年	《崂山区推动“工业上楼”工作的指导标准及政策措施》
深圳	2023年	《深圳市人民政府关于印发深圳市“工业上楼”项目审批实施方案的通知》
深圳	2023年	《深圳市优质产业空间供给试点改革方案》
顺德	2023年	《顺德区鼓励“工业上楼”十条措施》
上海	2023年	《关于推动“工业上楼”打造“智造空间”的若干措施》
苏州	2023年	《苏州市鼓励“工业上楼”工作试点方案》《苏州市“工业上楼”设计引导指南》
成都	2023年	《关于推动“工业上楼”的实施意见》
成都	2023年	《成都现代都市工业发展行动计划》
杭州	2024年	《杭州市推进“工业上楼”促进制造业高质量发展的指导意见（试行）》
杭州	2024年	《关于打造全国专精特新名城的实施意见》

数据来源：观点指数整理

目前我国沿海地区，“工业上楼”已经成为一种趋势，许多城市如深圳、上海、苏州等都已经出台了相关的市级政策，以推动工业向更高效的空间利用模式转变。此外，珠海、佛山、东莞、中山、青岛、天津等城市也在其产业集中的区域开展了“工业上楼”的试点工作。

对于内陆地区，由于其产业水平、结构和土地资源状况的不同，“工业上楼”的推进因此也并不像沿海地区那样迫切。然而，随着时间的推移和产业的不断升级，内陆的一些地区也开始出现了实施“工业上楼”的初步需求和条件，其中走得最前的非成都莫属，其创新实践尤为引人注目。

成都市率先出台市级“工业上楼”新政，允许工业厂房项目最多分割转让 70% 的建筑面积，这一政策的实施有望打破长期以来的工业厂房不得分割销售的禁令，为工业用地的再开发提供新的思路和可能。

这一转变是我国工业发展和城市规划不断优化的结果，通过更高效的空间利用和产业结构调整，促进经济的可持续发展。随着政策的深入实施和产业的转型升级，预计“工业上楼”将在我国更多地区得到推广和应用。

然而，并非所有“工改工”项目都能顺利进行。深圳市龙华区去年 10 月的一个“工改工”项目计划失效，反映出在

实际操作中，这类项目面临着开发周期长、利润空间小、合作方难以确定等挑战。该项目也成为了深圳 2023 年 2 月发布《深圳市“工业上楼”试点项目审批工作方案》以来，首个计划失效的“工改工”项目。

这一事件提醒行业，尽管政策有所倾斜，但是“工改工”项目依然面临着开发周期长、利润空间小、各方诉求复杂难以满足等问题。再加上项目建成进入运营期后，租金收费水平提高会令招商难度加大，意味着需进行全新的定位和招商规划。这对于一般的开发商而言难以应对，更需要具备丰富经验的产业运营商参与，进行长期经营。

总的来说，从国家到地方，一系列“工改工”和“工业上楼”政策的出台，为城市土地资源的再开发和产业升级提供了新的方向和动力。

但在实际操作过程中，这些政策的落地实施仍需面对诸多挑战，政府、企业和社会各界需要共同努力，确保这些政策能够有效促进产业升级和土地资源的节约集约利用，同时关注项目的可持续性和盈利模式，以实现长远发展。

## 一线城市回归制造，转型升级迎机遇

从近两年各主要城市的产业政策来看，我国一线城市在推动产业升级和经济发展方面采取了一系列战略性举措，这些措施体现了对制造业重要性的重新认识和对产业用地高质量利用的追求。

上海市政府近期推出一系列政策，希望推动“工业上楼”和打造“智造空间”，并提出了打造“全球卓越制造基地”计划，这标志着上海在产业发展战略上的重大转变。

这一转变背后是对制造业的重新评估和对产业用地高质量利用的追求，上海希望通过这一系列措施，推动立体化的工业发展，支持实体经济，构建现代化产业体系，并适应现代产业新形态。

政策提出，到 2026 年，全市特色产业园区将达到 60 个左右，集聚高新技术企业和专精特新中小企业 5500 家左右，国家级和市级创新研发机构达到 360 家以上，规上工业总产值突破万亿元。

与此同时，上海加强了对工业用地企业股权变更的监管，出台了《关于加强本市涉产业用地企业股权变更联合监管

的通知（试行）》，以防止通过股权变更炒作工业用地。这一政策要求，涉及产业用地的企业在进行股权变更时，必须先经过出让人的同意，并通过区规划资源部门的审核。这一措施体现了上海对产业用地全生命周期管理的强化，以及对产业用地公共属性的重视。

在北京，市政府同样在推动制造业的回归上，发布了《关于进一步推动首都高质量发展取得新突破的行动方案（2023-2025 年）》，强调了集成电路、生物医药、智能网联汽车等高精尖产业的发展。北京的战略转向显示了对中高端制造业的重视，以及对城市经济发展核心的重新定位。北京的目标是构建更具国际竞争力的现代化产业体系，特别是在集成电路、生物医药等关键领域。

广州市政府在其工作报告中连续三年将“制造业立市”战略置于核心位置，明确提出要从传统的“制造大市”转型升级为“智造强市”。为实现这一目标，广州市强调发挥“链长制”和工作专班的作用，推动产业链的优化和提升。

广州市致力于构建包括智能网联与新能源汽车、软件和信创、时尚产业、文化创意等领域在内的 8 个万亿级产业链群，以及超高清视频和新型显示、现代高端装备、生物医药及高端医疗器械、绿色石化和新材料、半导体和集成电路、新能源等领域的 13 个千亿级产业链群。

此外，杭州、苏州、成都、南京等核心城市也纷纷强调制造业的重要性，并出台了一系列政策和措施，以促进制造业的回归和升级。

这些政策和行动表明，我国主要核心城市正在经历一场产业发展战略的“大逆转”，重新强调制造业的重要性，并寻求通过政策引导和市场激励，促进产业升级和经济发展。这些措施预计将对一线城市的产业园区结构和发展格局产生深远影响，推动产业园区向更加专业化、市场化的方向发展。

同时，这些政策也反映了一线城市对于保持产业竞争力和经济持续增长的紧迫感和决心，以及对中心城区产业“空心化”的警惕。

## 可效仿的范例，苏州生物医药产业的崛起

90 年代，受到新加坡产业发展模式的启发，中国与新加坡合作，建立了苏州工业园区。这一合作不仅为苏州带来了



先进的规划和管理经验，而且成为中国对外开放和招商引资的典范。

北京中关村作为中国科技创新的核心区域，拥有众多的高等学府和研究机构，为医药产业提供了丰富的科研资源和人才储备，其作为国内主要的生命科学研究和产业聚集区，形成了从基础研究到临床应用的完整链。

上海张江则集聚了国内外大量的头部生物医药企业和研发机构，拥有强大的生物医药研发能力，且接近一线市场，覆盖面广，金融服务领先，形成了完整的生物医药产业生态。

相较之下，苏州工业园区缺乏北上的资源，为了发展生物医药做了很多创新尝试，在生物医药产业的发展上取得了显著成果。对比北上充足的政策、资金乃至关注度，苏州的做法更能效仿，为中国其他城市提供了宝贵的经验。

虽然在资源和关注度上不占优势，但苏州通过引入国际顶尖的冷泉港实验室，以及积极挖掘上海的企业和科研人才，有效解决了科研基础薄弱的问题。

面对张江科学城的竞争，苏州 BioBAY 采取了差异化战略，专注于生物技术初创企业，形成了企业群，降低了人

才流动成本，并促进了园区内企业的相互支持。2007 年，BioBAY 吸引了 30 家创业公司，包括后来成为行业领导者的信达生物、康宁杰瑞和基石药业。

在资本运作上，苏州通过与国家开发银行合作设立创投母基金，吸引了大量社会资本，有效地支持了生物医药产业的发展。苏州 BioBAY 凭借其创投基因，成为国内资本圈有名的母基金之乡。

在区域竞争与合作方面，苏州和张江在生物医药产业领域既是竞争对手，也是合作伙伴，共同推动了长三角地区生物医药产业的繁荣。这种竞争与合作关系揭示了区域间合作共赢的可能性，为其他地区的产业发展提供了新的思路 and 方向。

尽管苏州工业园区在生物医药产业方面取得了显著成就，但仍面临一些旧有挑战，主要包括缺乏足够数量的顶级医院和大学、领先的研究机构，以及对高端人才的吸引力不足，特别是在与北京和上海等大城市相比时。

另外，随着本土医药企业的崛起，苏州也面临着新的挑战，如药业制造车间优秀技工的短缺。苏州的职业教育和技校虽然发达，但在生物医药和器械生产制造相关专业的设置上存在不足，这影响了优秀工人的培养。

## 研究说明

**筛选城市范围** 中国内地区域。

**企业样本选取标准** 2023 年在中国内地从事产业运营及投资业务的相关企业。

**项目样本选取标准** 2023 年在运营的产业园区项目。。

**口径统计时间** 营运指标统一截取时间为 2023 年 12 月 31 日；一般财务指标统一截取时间为 2023 年 1 月 1 日 -12 月 31 日。

## 数据及调研

### 数据获取方法

企业自行申报、上市公司公开资料、第三方专业机构提供。如果企业自身没有进行申报，同时无法从第三方获取准确讯息，研究成果名单以排除。但是可以参加非营运、财务指标类的研究成果名单。

### 品牌、管理及商业模式调研方法

通过专业机构综合研究，覆盖全国产业运营企业、金融投资机构、专业机构等。

## 活动办法

### 活动邀请和申报资料

2024.01.28-2024.03.31

通过推选和企业申报的方式，参加企业填报各种基本资料和数据。

### 行业调研

2024.03-2024.04

观点指数研究院与产业行业进行深入调研交流，并面向全国产业企业、投资机构、金融投行及专业机构发出产业园区运营企业卓越表现调查问卷。

### 综合研究及统计

2024.04

观点指数研究院根据企业申报材料及数据进行综合统计分析，根据各项研究体系的综合表现产生“卓越指数·2024 产业园区运营企业卓越表现”研究成果。

### 卓越指数·2024 产业园区运营企业卓越表现发布

2024.04.23

观点指数研究院将于 2024 年 4 月 23 日在“2024 长三角产业论坛”上发布“卓越指数·2024 产业园区运营企业卓越表现”研究成果。

## 研究体系

### 营运指标

经营收入  
平均入住率  
规模及布局  
园区个数  
园区面积  
城市布局  
资本化表现

### 品牌指标

区域影响力  
租户认可度  
社会贡献等

### 管理指标

运营管理  
招商能力  
产业规划  
团队建设等

### 商业模式

产业架构  
资金运用与融资  
服务平台搭建  
革新的发展方式等

## 2024 产业园区运营企业卓越表现

- 1 招商蛇口
- 2 张江高科
- 3 临港集团
- 4 联东 U 谷
- 5 中新集团
- 6 中电光谷
- 7 苏高新集团
- 8 天安数码城
- 9 中南高科
- 10 东久新宜
- 11 金地威新产业
- 12 普洛斯 GLP
- 13 星河产业集团
- 14 中城新产业
- 15 华夏幸福
- 16 中关村发展
- 17 东湖高新
- 18 凯德集团
- 19 中集产城
- 20 深圳湾科技
- 21 传化科技城
- 22 广州高新区集团
- 23 新建元
- 24 e 通世界产业园
- 25 MAX 科技园
- 26 成都产业投资集团
- 27 万洋集团
- 28 外高桥
- 29 济高控股
- 30 中业慧谷

## 2024 产业园区运营能力卓越表现

京东产发

## 关于观点指数研究院

观点指数研究院作为观点机构旗下的数据研究部门，长期跟踪行业企业表现、行业动态、经济走势，并在此基础上捕捉到精准而全面的市场数据，同时结合专业分析，生产原创、深度的企业报告，解读经营策略。

观点指数将实时、准确的数据与深度的分析相结合，采用实地调研、问卷访问、企业访谈、资料检索、历史研究、数量统计等途径，构建独特的观点指数数据分析模型体系，并于全年不同时间、不同方向、不间断推出各种专业研究报告与行业权威研究成果。通过对企业官网、各大数据平台、行业资讯动态等多渠道实时跟踪，主动获取海量数据信息并进行整理，及时为用户提供准确、全面的专业内容。

基于此，观点指数研究院以全角度视野，把握行业发展走势，对相关资本金融、土地、商业市场等动态、结构、信息，以及复杂的市场和交易数据，进行深入分析。同时，以敏锐的市场眼光，独特的视角，剖析各业态之下的市场万象，如物业、产业、文旅、创新业务等，为企业谋划决策提供参考，共享行业发展红利。



扫一扫，了解指数



扫一扫，进入产城园区评论