

Discuss the development trend and coping strategies of industrial real estate market—Take Taishun Wanyang Mass Innovation City as an example

Ensi Chen

Taishun County Economic Development Zone Development Service Center, Taishun, Zhejiang, 325500, China

Abstract

Taishun Wanyang Innovation City provides specific cases for the industrial real estate market through innovative models such as industrial agglomeration, integration of industry and city, resource sharing, and interaction between industry and finance. The industrial real estate market is showing development trends such as industrial upgrading, increasing demand for forward-looking planning, prominent financial support, improved image and competitiveness, and great potential for appreciation. In response to these trends, strategies have been proposed for the government to strengthen policy guidance, optimize land supply, enhance infrastructure construction, encourage enterprises to choose appropriate operating models, strengthen industrial agglomeration, improve service quality, focus on financial innovation, and establish brand image.

Keywords

industrial real estate; Taishun Wanyang Co Creation City; Development trend; Response strategy

探讨工业地产市场发展趋势及应对策略——以泰顺万洋众创城为例

陈恩斯

泰顺县经济开发区发展服务中心，中国·浙江 泰顺 325500

摘 要

泰顺万洋众创城通过产业集聚、产城融合、资源共享、产融互动等创新模式，为工业地产市场提供了具体案例。工业地产市场呈现产业发展升级、规划前瞻性需求增加、金融支持作用凸显、形象与竞争力提升、升值潜力大等发展趋势。针对这些趋势，提出了政府加强政策引导、优化土地供应、强化基础设施建设，企业选择合适运营模式、加强产业集聚、提升服务质量、注重金融创新、树立品牌形象等应对策略。

关键词

工业地产；泰顺万洋众创城；发展趋势；应对策略

1 引言

1.1 探讨背景

随着工业地产市场的不断发展，各类创新模式不断涌现。工业地产作为经济发展的重要支撑，在推动产业升级、促进区域经济增长方面发挥着关键作用。泰顺万洋众创城作为工业地产领域的典型案例，其模式和策略对于探讨工业地产市场具有借鉴意义。

泰顺万洋众创城是中小微企业集群发展的制造业服务平台，位于泰顺县罗阳镇县城，规划用地 2000 亩，计划投资 100 亿元，建筑面积约 270 万平方米。泰顺万洋众创城是

集制造研发、电子商务、仓储物流、生产生活配套、金融服务和智慧园区管理为一体，其发展模式为工业地产带来了新的思路。2024 年 2 月，泰顺万洋众创城项目开工建设，是泰顺经济开发区与万洋集团携手共筑的“千亩百亿”产业平台，将重点引进装备制造、大健康、时尚轻工等产业，全力打造浙南智造产业示范区。建成后，可容纳 500 家企业入驻，投产后将新增约 2 万个就业岗位。

1.2 探讨目的与意义

泰顺万洋众创城作为工业地产开发领域的典型案例，对其深入分析具有重要的现实意义。一方面，探讨能够为工业地产市场的发展提供参考和借鉴。产城融合理念满足了中小微企业对周边生活配套设施的依赖。实现资源共享，为入园企业统一提供云平台、大数据、共享工厂和仓储物流服务，降低了企业的运营成本。另一方面，探讨有助于推动工业地

【作者简介】陈恩斯（1980-），男，中国浙江泰顺人，本科，中级经济师，从事建筑与房地产研究。

产行业的可持续发展。随着经济的发展和产业结构的调整,工业地产市场面临着土地资源紧缺、产业结构调整、环保要求提高、竞争加剧等挑战。泰顺万洋众创城在应对这些挑战方面做出了积极的探索。例如,在土地资源利用方面,通过合理规划、紧凑布局、量身定制,提高了土地的利用效率。调整产业结构,适应制造业发展的新变化。注重园区的生态环境建设,提高项目的环保标准。不断提高自身的专业能力和服务水平,提供更具竞争力的产品和服务。

1.3 运营模式分析

泰顺万洋众创城产业集聚通过产业链招商模式,吸引上下游中小微企业在园区内集聚,形成产业集群,不仅提高了产业的协同效应,还增强了企业的竞争力。泰顺万洋众创城秉持“厂门口享受城市生活、家门口实现就业”的理念,集中建设生活超市、员工食堂、宿舍、商务服务和生活娱乐等配套设施。泰顺万洋众创城充分利用产权可分割政策,专为中小微企业设计具有独立产权的生产空间。与银行合作,引入厂房按揭模式;与银行及非银行金融机构合作,为企业提供多元化的金融支持^[1]。

2 工业地产市场发展趋势

2.1 产业升级

随着国家制造强国战略的推进,工业地产市场将迎来产业升级的机遇,泰顺万洋众创城发展模式充分体现了产业发展升级的趋势。泰顺万洋众创城全力打造浙南智造产业示范区,顺应了产业发展升级的大趋势。合理规划产业园区,在建设初期就考虑到未来发展的需求以及不同行业对厂房的要求,对各生产要素进行了合理的设计规划。近年来,随着中国朝着制造强国的目标转型,正迎来全新的发展机遇。

2.2 规划的前瞻性

泰顺万洋众创城在规划方面充分体现了前瞻性。首先,在产业布局上,围绕泰顺经济开发区主导产业进行布局,这些产业具有广阔的发展前景和潜力。其次,在建设初期,就对电力、空间布局、层高、采光、消防等各生产因素进行前瞻性的规划设计,考虑到了不同行业对厂房的指标性需求。例如,在电力供应方面,根据企业未来可能的扩产需求,预留了足够的电力容量;在空间布局上,采用灵活的设计,方便企业根据自身发展需要进行调整和改造;在层高和采光方面,满足不同生产工艺对空间和光线的要求;在消防设施方面,严格按照国家标准建设,确保生产安全。

2.3 固定资产投资趋势

在当前的工业地产市场中,小微企业购买厂房成为一种明显的趋势。对于企业来说,购买厂房就相当于将资金转换成了固定资产,在后期资产评估、企业融资方面更显主动和灵活,收益明显。企业拥有厂房,能将资金用得更有价值。贷款买厂房的企业能得到政府更多政策性帮助。另外,购买厂房还能树立企业形象,让客户更放心。当企业拥有自己的厂房时,能够给客户一种持续、长久和稳定的商业运作形象,使得客户感到企业的生产是稳定且可信赖^[2]。

2.4 金融支持作用凸显

工业地产可办理贷款,在企业融资方面更显主动和灵活。以泰顺万洋众创城为例,其充分利用产权可分割政策,为中小微企业设计具有独立产权的生产空间,有效解决企业金融抵押物不足的困境。与银行合作引入厂房按揭模式,让企业能够以相对合理的成本获得厂房所有权;与银行及非银行金融机构合作,为中小微企业提供设备融资租赁、仓单质押等供应链金融服务。

2.5 形象与竞争力提升

对于企业而言,拥有厂房是实力的象征。以泰顺万洋众创城为例,入驻企业拥有独立的厂房,能够向客户、供应商和合作伙伴展现出企业的稳定性和专业性。这种稳定且专业的形象有助于提升企业在市场中的品牌形象,吸引更多合作机会。例如,企业可根据自身工艺流程和产品特点,合理规划厂房布局、设备安装以及生产流程的优化,提高生产效率和产品质量。在市场竞争激烈的环境下,企业拥有稳定的生产场所,能够避免因租赁厂房带来的频繁搬迁问题,减少生产中断、设备损坏以及客户资源流失等风险。

2.6 升值潜力大

工业地产市场刚需增加,土地资源稀缺,厂房具有较大的升值空间。泰顺万洋众创城作为工业地产的典型代表,其厂房具有显著的升值潜力。一方面,国家鼓励发展实体经济,高端制造业不断涌现,产业结构持续升级,对高标准工业厂房的需求日益上升。另一方面,城市在不断扩张,土地资源越来越稀缺。例如,参考珠三角、长三角产业园厂房,随着工业用地稀缺,土地价格上涨,产业园区配套成熟,厂房的升值空间很大。然而,购买厂房也需要注意风险,包括政策风险、市场风险和管理风险等,需充分评估和规划投资^[3]。

3 泰顺万洋众创城的成功经验对工业地产市场的启示

3.1 运营模式的價值

产业集聚促进协同发展上下游企业集聚,形成区域集中的产业集群,提高产业竞争力。泰顺万洋众创城通过产业链招商模式,吸引了众多上下游中小企业入驻,形成产业集群。这种产业集聚模式使得企业之间能够更加紧密合作,实现资源共享和优势互补。例如,在装备制造产业中,上下游企业可以在原材料采购、生产加工、产品销售等环节进行协同合作,提高整个产业链的效率和竞争力^[4]。

3.2 响应政府政策

泰顺万洋众创城作为泰顺县“产业强县”战略的重点项目,得到了政府的大力支持。在政策方面,政府积极推动土地资源向工业项目倾斜,为泰顺万洋众创城规划了用地 2000 亩。在金融方面,为入驻企业提供有力金融保障,引导金融机构为购买厂房的企业提供贷款支持,首付比例 $\leq 30\%$,贷款期限 ≥ 10 年,购置工业厂房的投资可视为新增固定资产投资或增资扩产,享受优惠政策。在招商引资大环境下,入驻泰顺万洋众创城的门槛相对较低,开发商将准客

户情况报给相关部门审批,对符合当地产业、产值、税收、安全风险、环保风险等要求的项目给予准入,为众多中小微企业提供发展机遇。

3.3 挖掘升值潜力

工业地产市场刚需增加,土地资源稀缺,使得独立空间厂房具有较大价值。国家鼓励发展实体经济,高端制造业不断涌现,产业结构持续升级,对高标准工业厂房的需求日益上升。随着产业的不断发展和升级,对厂房的需求将持续增加^[5]。

4 工业地产市场发展的应对策略

4.1 政府层面

加强政策引导制定优惠政策,鼓励工业地产发展。政策引导,明确工业地产的发展方向和重点领域,吸引相关企业入园,形成产业集聚效应。优化土地供应合理规划工业用地,提高土地利用效率。强化基础设施建设,提升园区整体品质,包括道路、交通、水电、通信等方面的投入。例如,在泰顺万洋众创城周边,政府可以建设高标准的道路、完善的水电供应系统和高效的通信网络,提升园区的整体品质。

4.2 企业层面

企业在选择运营模式时,应充分考虑自身的发展需求和资源状况。可以借鉴泰顺万洋众创城的产业集聚、产城融合、资源共享和产融互动等模式,结合自身产业特点和市场定位。在招商中,围绕主导产业进行招商,提高产业的关联度。例如,企业可以利用自身资源和渠道,吸引与主导产业相关的企业入驻,形成产业集群。企业应注重与金融机构合作,创新金融产品和服务。企业还可以利用营销工具和推广渠道,进行品牌包装、推广和运营推广活动,吸引企业入驻,增加企业、投资商对园区的认同度与信任度,提高园区知名度和影响力。

5 结论

5.1 成果总结

我们对泰顺万洋众创城的案例分析,可以清晰地看到工业地产市场的发展趋势以及相应的应对策略。在产业发展升级方面,顺应国家制造强国战略。在规划前瞻性方面,从产业布局、生活配套设施建设到生产因素设计规划,都充分考虑了企业发展的需求。固定资产投资趋势明显,泰顺万洋众创城利用产权可分割政策和厂房按揭模式,使企业将资金转换成固定资产更具投资价值。金融支持作用凸显,工业地产可办理贷款,为企业提供供应链金融服务。形象与竞争力提升方面,拥有厂房可树立企业形象,增强客户信心,提升企业竞争力。工业地产市场刚需增加,土地资源稀缺,独立空间的工业厂房具有较大价值。

5.2 对未来工业地产市场的展望

随着国家对实体经济的重视和工业地产市场的不断发展,未来工业地产市场将迎来更多的机遇和挑战,需要政府和企业共同努力,推动工业地产行业的可持续发展。未来工业地产市场的发展将呈现以下几个趋势:

5.2.1 产业发展持续升级

国家对实体经济的支持力度不断加大,工业地产市场

将在产业发展升级方面发挥更大的作用。一方面,国家政策将继续推动制造业向高端化、智能化、绿色化方向发展,工业地产项目将更加注重引进新兴产业和高端制造业,打造具有核心竞争力的产业集群。另一方面,随着科技的不断进步,工业地产项目将更加注重智能化建设,引入先进的信息技术和智能设备,提高园区的管理效率和服务水平。

5.2.2 规划前瞻性需求进一步增加

随着产业的不断发展和市场的变化,工业地产项目的规划前瞻性需求将进一步增加。在产业布局方面,将更加注重产业链的完整性和协同性,打造全产业链的产业园区。在生活配套设施方面,将更加注重员工的生活品质和需求,提供更加完善的生活配套服务。在生产要素设计方面,将更加注重环保、节能、安全等因素,打造绿色、智能、安全的产业园区。

5.2.3 固定资产投资趋势更加明显

随着企业对固定资产投资的认识不断提高,工业领域的固定资产投资趋势将更加明显。企业将更加注重购买厂房等固定资产,以提高企业的资产质量和融资能力。同时,政府也将加大对工业地产市场的支持力度,出台更多的优惠政策,鼓励制造业企业的实体经济投入。

5.2.4 金融支持作用更加凸显

金融机构将更加注重对工业地产市场的支持,提供更多的金融产品和服务。金融机构将加大对工业地产项目的融资支持力度,为项目建设提供资金保障。

5.2.5 形象与竞争力提升需求加大

企业将更加注重自身形象和竞争力的提升,厂区将成为企业展示形象和提升竞争力的重要平台。企业将更加注重厂房的外观设计和内部装修,打造具有企业特色的现代化厂房。

5.2.6 政府支持力度持续加大

政府将继续加大对工业地产的支持力度,出台更多的优惠政策,推动工业地产市场的健康发展。政府将加大对工业用地的供应力度,优化土地供应结构,提高土地利用效率。政府将加大对工业项目的支持力度,为制造业项目发展提供基础配套保障。同时,政府也要加强对工业地产的监管力度,规范市场秩序,保障企业合法权益。

泰顺万洋众创城为工业地产市场的发展,提供了宝贵的经验和有益的借鉴,工业地产市场在未来的发展中,应结合市场发展趋势和自身实际情况,采取有效的应对策略,实现可持续发展。

参考文献

- [1] 万洋集团官方网站,关于泰顺万洋众创城的相关介绍页面。
- [2] 秦小丽、薛霞.工业地产发展及探讨综述[D].中国证券期货2012(09).
- [3] 王缉慈.中国产业园区现象的观察与思考[J].规划师,2011.27(09):5-81.
- [4] 张玥.浅析我国产业地产发展现状及发展趋势[J].现代商业,2014.N0.364(27):286-288.
- [5] 朱平宇.工业园区土地集约利用评价及潜力探讨[D].石家庄:河北师范大学,2019.