

2019年粤港澳大湾区产业园 投资前景研究报告

前言

产业园区作为产业发展的重要载体，在粤港澳大湾区中，广东珠三角九市重点推动大型骨干企业和特色优势企业的加工制造环节、大型骨干企业和特色优势产业的增资扩产及转型升级项目、珠三角主导产业的配套企业、拥有较稳定国际市场份额的加工贸易企业和省属国有企业拟投资建设的工业项目向粤东西北地区转移。

目前，广东珠三角产业园发展也发展迅速并逐步完善，数据显示，2018年广州有多达107个产业园，深圳超200个产业园区，东莞工业区（含产业园/工业园）293个，佛山村级工业园区1025个等等。未来产业园区将在粤港澳大湾区新一轮发展中起到至关重要的作用，这将是粤港澳大湾区产业园区的一个“黄金时代”。

CONTENTS

- 01. 产业园概况
 - 产业园的定义
 - 产业园的分类
 - 产业园的特点
 - 产业园的功能
 - 产业园的规划
 - 产业园发展硬条件
 - 产业园发展软条件
- 02. 粤港澳大湾区产业现状
 - 粤港澳大湾区概况
 - 粤港澳大湾区工业现状
 - 各城市战略定位
 - 各城市产业布局

CONTENTS

- 03. 粤港澳产业园总体情况
 - 粤港澳大湾区产业园概况
 - 长三角 PK 粤港澳产业园
 - 粤港澳优秀产业园

- 04. 珠三角九市产业园分析
 - 广州产业与产业园现状
 - 深圳产业与产业园现状
 - 珠海产业与产业园现状
 - 东莞产业与产业园现状
 - 佛山产业与产业园现状
 - 惠州产业与产业园现状
 - 中山产业与产业园现状
 - 江门产业与产业园现状
 - 肇庆产业与产业园现状

CONTENTS

- 05. 粤港澳产业及产业园现状
 - 香港产业与产业园成功案例
 - 澳门产业与产业园现状
- 06. 粤港澳产业园布局与趋势
 - 产业园三大重点产业布局
 - 产业园四大发展趋势
- 07. 附录
 - 附录一：广东省产业园/开发区一览表
 - 附录二：广州市产业园一览表
 - 附录三：深圳产业园区一览表
 - 附录四：珠海产业园区一览表
 - 附录五：东莞工业园区一览表

CONTENTS

- 附录六：佛山产业园区一览表
- 附录七：惠州产业园区一览表
- 附录八：中山产业园区一览表
- 附录九：肇庆产业园区一览表
- 附录十：粤澳两地企业相互投资情况表



01

产业园概况

中国产业园包括各类高新技术产业开发区、经济技术开发区、工业园、特色工业小区、技术示范区等。

PART ONE

高新技术产业
产业开发区

工业园

经济技术
开发区特色工业
小区

技术示范区

.....

根据当前我国各地的产业园区设立和建设情况，结合联合国环境规划署的定义，对产业园区可做出这样的**定义**：

一个国家或地区的政府通过行政或市场化等多种手段，划出一块区域，制定长期和短期发展规划和政策，建设和完善适于工业企业进驻和发展的各种环境，聚集大量企业或产业，使之成为产业集约化程度高、产业特色鲜明、集群优势明显、功能布局完整的现代化产业分工协作区和实施工业化的有效载体，**包括各类高新技术产业产业开发区、经济技术开发区、工业园、特色工业小区、技术示范区等。**

产业园可以**分类**为综合性产业园、单一型产业园以及复合型产业园。

单一型产业园

单一型产业区产业门类比较单一，该类型的典型案例为始建于1980年的台湾新竹科学工业园。

综合型产业园区产业门类较多，该类型的典型案例为新加坡裕廊工业园。

裕廊工业园根据产业性质的不同，分3个梯度布置：东北部离城区较近处规划为新兴工业和无污染工业区，重点发展电子、电器及技术密集型产业；中部为轻工业和一般工业区；沿海相对独立的西南部规划为港口和重工业区。

复合型产业区产业功能比较多样，较好地解决了职住平衡问题，该类型的典型案例为位于苏州市东郊的苏州工业园。

苏州工业园是中国和新加坡两国政府合作投资的项目，园区基本形成了以微电子及通讯、精密机械、生物制药为主导的高新技术产业群。园区在大力发展产业的同时，也加强了生活居住等配套设施建设以及人居环境的优化。

综合型产业园

复合型产业园

联合国环境规划署（UNEP）认为，产业园区是在一大片的土地上聚集若干工业企业的区域。它具有如下**特点**：

开发较大面积的土地；大面积的土地上有多个建筑物、工厂以及各种公共设施和娱乐设施；对常驻公司、土地利用率和建筑物类型实施限制；详细的区域规划对园区环境规定了执行标准和限制条件；为履行合同与协议、控制与适应公司进入园区、制定园区长期发展政策与计划等提供必要的管理条件。

大面积的土地上有多个建筑物、工厂以及各种公共设施和娱乐设施

开发较大面积的土地

对常驻公司、土地利用率和建筑物类型实施限制

详细的区域规划对园区环境规定了执行标准和限制条件

为履行合同与协议、控制与适应公司进入园区、制定园区长期发展政策与计划等提供必要的管理条件等

来源：中商产业研究院

产业园的**功能**包括资源聚集功能、企业孵化功能、技术渗透功能、示范带动功能以及外围辐射功能。

资源聚集功能

资源的集聚主要表现在人力资源集聚、财务资源集聚、物力资源集聚、信息资源集聚、组织资源集聚、政策资源集聚等方面，之所以有这种集聚功能，是因为产业园区具有特殊的社会支撑环境。

企业孵化功能

产业园区具有对新技术成果、科技小企业及科技创业者的孵化培育作用，并使其逐渐成熟起来参与市场竞争的功能。

技术渗透功能

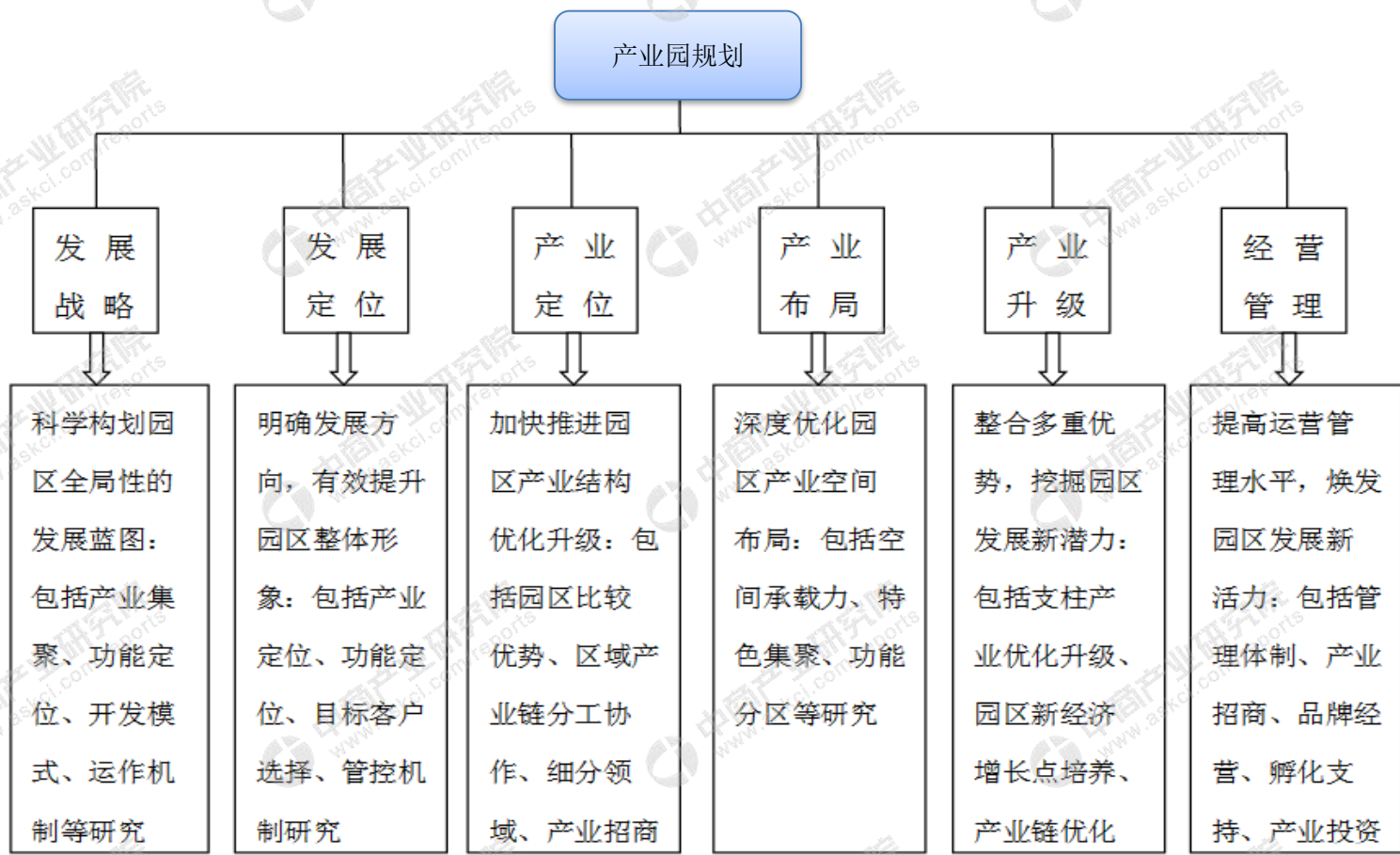
产业园区的渗透功能主要表现在三方面：新技术向传统产业渗透；新技术向相关产业渗透；新技术向社会其他领域如文化、教育、日常生活等领域的渗透。

示范带动功能

产业园区在技术产品、技术工艺和组织结构等方面的创新将对区域外企业或其他经济组织产生积极影响和带动作用。

外围辐射功能

产业园区的辐射功能主要表现在：一、通过向传统企业转移产品，提供先进设备等方式促进地方传统产业改造升级；二、能促进地方商业、交通、科技、教育、文化等事业的发展，有利于扩大劳动就业机会。



产业园的规划主要分为
 发展战略→发展定位→产业
 定位→产业布局→产业升级
 →经营管理。这每一步都不
 可缺少，且要科学规划。



道路交通

产业园区变电所选址要靠近负荷中心，便于进出线，交通运输方便。园区供电线路原则上应随道路同步建设，并接入园区企业内部。

产业园区内应建立安全、高效、合理的供水系统，满足园区企业工业和生活等各类用水的需要。园区供水管道工程建设及验收应符合国家和地方规定的技术标准和管理要求。

能源水电

产业园区规划道路系统宜采用“方格网状”路网结构。规划道路按等级分为快速路、主干道、次干道和支路。园区主干道、次干道及支路严格按照规划进行控制和建设。园区内统一设置道路交通标志、标牌、标线、隔离设置等交通安全设施，工业园内应有统一的街具设计；交叉口必须进行交叉口渠化设计。

通讯网络

产业园区路网建设过程中，应预留充足的弱电管网位置，并共同建设弱电管沟。

产业园区每隔300~500米应建设一个移动通信基站，以满足公共区域通信需求，工业园区住宅小区及商住楼建设过程中应配合运营商同步建设内部移动通信网络，以满足建筑物内部通信要求。

公交设施

产业园区应结合城市总体规划，综合交通规划，公交专项规划，对公交需求进行研究，拟定公交基础设施建设方案，制定出公交基础设施建设细则。对公交需求较大的园区应编制园区公交专项规划。应结合园区用地性质、客流量，建设公交首末站、中途站和综合交通换乘枢纽，并留足发展余地。

绿地系统

产业园区绿地建设规划应根据园区规模合理布局绿地，工业、商业、金融、仓储、交通枢纽、市政公用设施等系统，绿地率不宜小于20%，对环境有大气、噪音污染的厂矿企业系统，绿地率不应小于30%；

园区绿化树种规划，应以乡土树种为重，速生与慢生相结合，体现地方特色。

土地政策

土地资源是物流地产投资商的关键资源，长期以来我国工业用地供应相对充足，且价格低廉。且各地为招商引资拉动本地经济增长，对工业用地的供应从不吝啬。

税收政策

产业园区是各地招商引资的主要聚集区域，是各地经济发展的主战场，同时也是地方税收的工作重点。为充实园区经济实力，许多地方政府把引进企业和资金作为一条催化经济发展的捷径，不遗余力招商引资，在政策制定上作出大量倾斜，用优惠政策作为招商引资的法宝。

财政政策

财政对产业的支持必须以产业基础和产业发展条件为前提，才能使园区迅速把握住全球化分工和产业转移的机遇，尽快在区域竞争中崛起。同时，政策培育方式也应从对企业的直接资助，向产业的间接扶持转变。政府的作用并不是去计划、协调或是确定企业技术开发的方向，财政的资助必须被认为对整个产业发展都有益处，有利于整个园区技术创新能力的提升。

行政审批

近年来，各级政府认真贯彻落实中央的部署和要求，加快转变政府职能，全面推进依法行政，加强政府管理创新，大力加强廉政建设，不断深化行政审批制度改革，取得明显成效。国务院分五批共取消和调整行政审批事项2183项，占原有总数的60.6%。

管理制度

产业园区的服务体系主要包括为园区的产业和企业提供必要的生活性配套和支撑的服务体系。包含餐饮、超市、住宿、医院、金融、电信（网络）、邮政、娱乐休闲、安全保卫等方面；为园区产业发展提供的一些共性的专业技术支撑或平台



02

粤港澳大湾区产业概况

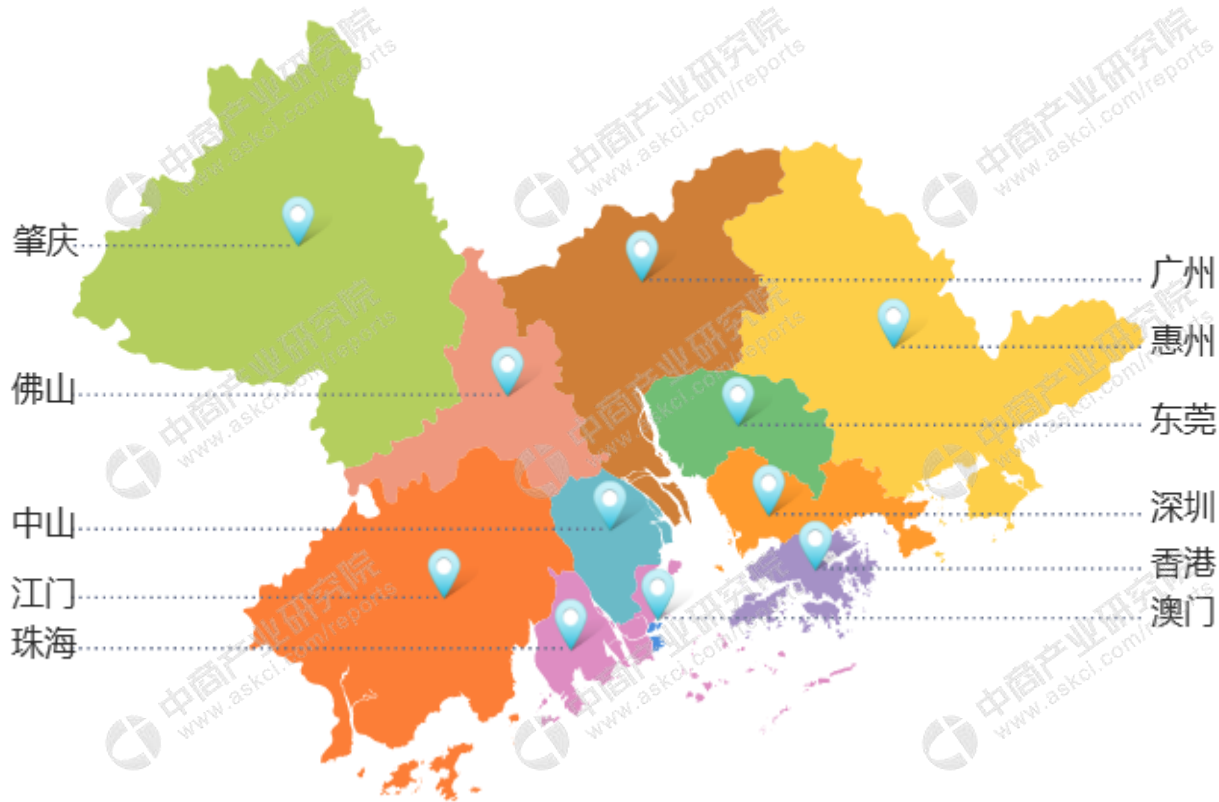
粤港澳大湾区包括广东珠三角地区的9个城市和香港、澳门两个特别行政区，总面积5.6万平方公里，目前常住总人口约7000万，GDP总量超过10万亿人民币，是我国开放程度最高、经济活力最强的区域之一。

PART ONE

粤港澳大湾区，是指由香港、澳门两个特别行政区和广东省的广州、深圳、珠海、佛山、中山、东莞、肇庆、江门、惠州九城组成的城市群。

2019年2月中共中央、国务院印发《粤港澳大湾区发展规划纲要》。粤港澳大湾区规划纲要出台标志着区域建设步入全面实施阶段，未来将建成国际一流湾区和世界级城市群。

大湾区地图



粤港澳大湾区占全国GDP10%以上，但人均GDP仍显著低于世界三大湾区。2018年粤九城人均GDP远低于中国香港和中国澳门，内地九城中广深珠人均GDP远远领先，相对偏远的江门、肇庆人均GDP仍处于较低水平

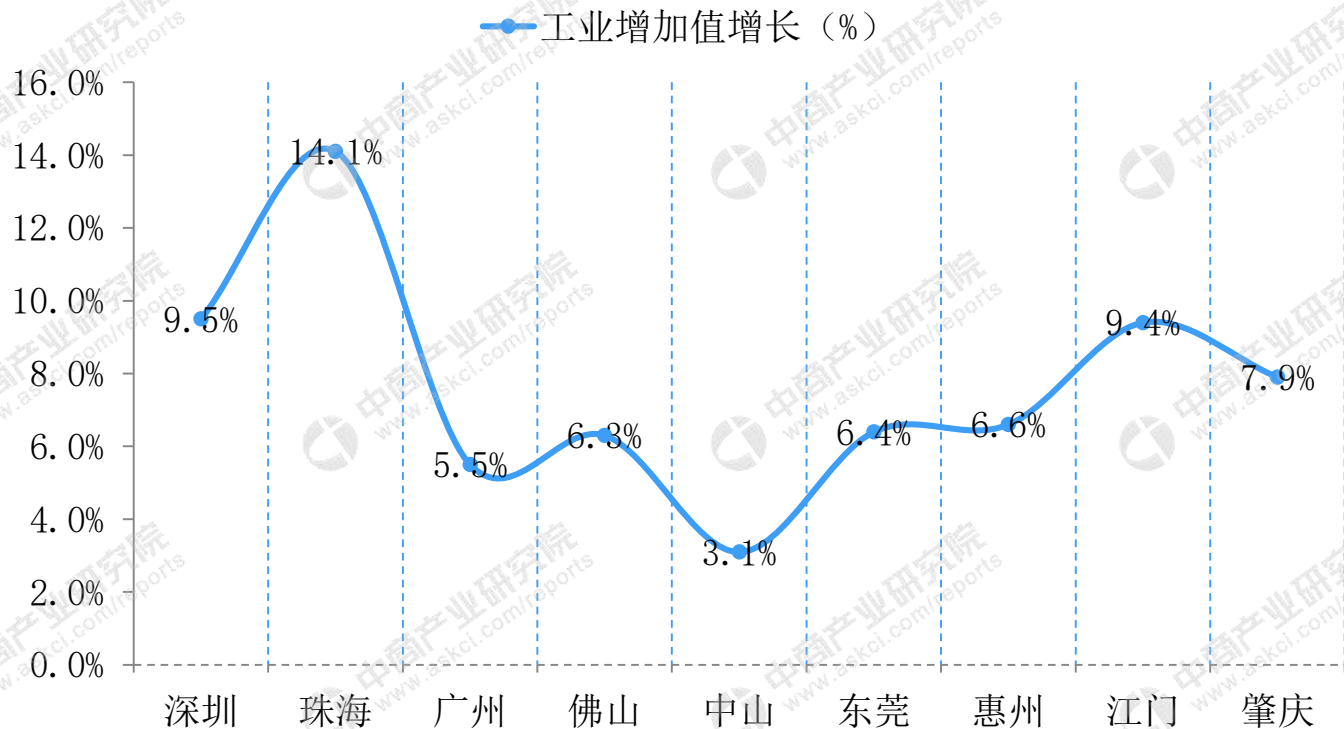
城市	面积（平方公里）	人口（万）	GDP总量（亿元）	人均GDP（万元）
香港	1,107	748.25	28453亿港元	35.8万港元
澳门	33	66.74	4403亿澳门元	66.7万澳门元
广州	7,434	1,490.44	22,859	15.5
深圳	1,997	1,302.66	24,222	19
珠海	1,736	189.11	2,915	15.9
佛山	3,798	790.57	9,936	12.8
惠州	11,347	483	4,103	8.5
东莞	2,460	839.22	8,279	9.9
中山	1,784	331	3,633	11.1
江门	9,505	459.82	2,900	6.3
肇庆	14,891	411.54	2,202	5.3

数据来源：各城市统计局发布的2018年国民经济和社会发展统计公报。香港和澳门有关数据分别由香港特别行政区政府统计处、澳门特别行政区政府统计暨普查局提供。

从工业增加值来看，粤九市工业增加值增长速度最快的是珠海市，其次是深圳市，紧跟其他的是江门市，增加值增长率分别为9.5%和9.4%。

注意：澳门工业生产指数为92.3。香港未有工业相关数据统计。

2018年粤九市工业增加值增长情况



*注：以上为2018年数据

数据来源：各地方统计局、中商产业研究院数据库

城市	《粤港澳大湾区规划纲要》战略定位		主要产业
中国香港	中心城市	国际金融、航运、贸易中心和国际航空枢纽；全球离岸人民币业务枢纽；国际资产管理中心及风险管理中心；亚太区国际法律及争议解决服务中心；更具竞争力的国际大都会	金融服务业、旅游业、贸易物流
中国澳门		建设世界旅游休闲中心、中国与葡语国家商贸合作服务平台，促进经济适度多元发展，打造以中华文化为主流、多元文化共存的交流合作基地。	博彩业、旅游业、建筑业、地产业
深圳		发挥作为经济特区、全国性经济中心城市和国家创新型城市的引领作用，加快建成现代化国际化城市，努力成为具有世界影响力的创新创业之都。	通信设备制造、电子信息
广州		充分发挥国家中心城市和综合性门户城市引领作用，全面增强国际商贸中心、综合交通枢纽功能，培育提升科技教育文化中心功能，着力建设国际大都市。	新能源、新材料产业、海洋产业

图表来源：中商产业研究院整理

城市	《粤港澳大湾区规划纲要》战略定位		主要产业
珠海	重点节点城市	特色鲜明、功能互补、具有竞争力；强化与中心城市的互动合作，带动周边特色小镇发展，共同提升城市群发展质量。	航空产业、机械制造
江门			交通及海洋装备制造、电力设备制造
佛山			纺织家具、建筑材料
中山			生物医药、装备制造
东莞			通用和专用设备制造、金属制品
惠州			石油化工
肇庆			现代农业产业

图表来源：中商产业研究院整理

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/168057021074006046>