

学校编码: 10384

分类号_____密级_____

学号: X2011156339

UDC_____

厦门大学

硕士学位论文

上海工业地产的现状、问题与对策

**The Present Situation, Problems and Strategies of the
Industrial Real Estate in Shanghai**

陈煜

指导教师姓名: 戴亦一 教授

专业名称: 工商管理(EMBA)

论文提交日期: 2015年6月

论文答辩日期: 2015年月

学位授予日期: 2015年月

答辩委员会主席:

评阅人:

2015年6月

厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下,独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果,均在文中以适当方式明确标明,并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范(试行)》。

另外,该学位论文为()课题(组)的研究成果,获得()课题(组)经费或实验室的资助,在()实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称,未有此项声明内容的,可以不作特别声明。)

声明人(签名):

年 月 日

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，
于 年 月 日解密，解密后适用上述授权。

2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年 月 日

厦门大学博硕士学位论文摘要库

摘要

中国的工业地产，自改革开放以来发展很快，并逐步形成了政府开发、企业开发、专业开发商开发的运作模式。但由于过往的土地政策和“唯 GDP”的政府考核的作用下，原先依靠政府主导、摊大饼似的工业用地出让模式越来越不适应目前的实际情况，出现了越来越多的土地浪费，同时，在原有模式下的结构转型也步履维艰，没有达到应有的作用。所以，中国的工业地产已经到了不得不进行模式的转型和升级期。

本文通过对上海市的工业用地现状的调研和多方面的分析，剖析其深层次的发生原因，提出在实体经济不断下行、土地资源日益枯竭的情况下如何加强工业地产的有效开发，以国有园区开发类企业为主导，政府提供政策支持的市场化的方法，合作推动区域工业地产发展，以此协助政府走出依赖土地出让获取 GDP 的传统模式。

本文分五章：

第一章 绪论。简要介绍撰写本文的目的以及研究内容。

第二章 工业地产的概述。简要介绍国内外工业地产的产生、发展和开发模式，阐述中国民营工业地产开发商的运作方式。

第三章 上海工业地产的现状和困境。通过调研，简要分析上海市和老牌工业区之一的嘉定区的工业地产的现状，分析目前上海工业地产存在的问题的产生原因和制度缺陷。

第四章 针对上海工业地产的现状，研究探讨园区开发类国企的困境和挑战，寻找创新和突破的路径。

第五章 结论。在对全文总体陈述的基础上，提出了本文的结论。

关键词：工业地产；上海结构转型；创新；存量开发

厦门大学博硕士学位论文摘要库

Abstract

It's developing rapidly in Chinese Industrial real estate ever after the China's reform and opening up, and it has developed gradually into three operation modes: Industrial park leading by government, purchasing land and constructed by enterprises themselves, or investing and operating by professional real estate developers.

But according to the effect of the previous land policies and the the feedback on officials' performance only by GDP results, the original mode of selling lands leading by governments has turned out more and more improperly in nowadays. The waste of land usage and the outmoded industrial structures have become the most severe problems if there wouldn't be any transformation and upgrading in the industrial real estate.

This paper will analyze the inner cause of present situation of industrial real estate in Shanghai by investigating and surveying widely, and will bring out the point of view that leading by professional real estate developers with the government policies support should be the most efficient ways to activate the stock of industrial lands and advance the industry effectively.

The following content of this article will also provide the specific mode of operations such as how to enhance the cooperation between governments and private real estate companies to promote the regional industry together, and how those companies can help government to get out of the traditional mode which get GDP only by selling lands in order to adapting to the new era of the economic development in China.

This article is composed of five sections:

Section 1: Introduction of the aim and research contents about this article.

Section 2: The summary of industrial real estate that introduce briefly about the origin, development and operation modes of industrial real estate at home and abroad, and the operation mode of Chinese private industrial real estate developers.

Section 3: Discussing and analyzing the current situation and problems of industrial real estate in Shanghai, with the special case of the Jiading Industrial Park

which is one of the most famous and old brand park in Shanghai.

Section 4: According to the research results, To explore the new ways and modes to increase the usage of the stocking industrial lands efficiently in the background of the frequently issued land policies in Shanghai nowadays.

Section 5: Making conclusions based on all the statements above, and putting forward the prospect of the future industrial real estate in Shanghai.

Keywords: Industrial real estate; Industrial structure transformation in Shanghai; Innovation and upgrading in the industry of Shanghai; Secondary development of stocking lands

目录

第一章绪论	1
第一节研究背景及意义.....	1
第二节研究内容.....	2
第三节本文的理论基础.....	2
第四节论文结构.....	3
第二章工业地产概述	5
第一节工业地产的起源与发展.....	5
第二节工业地产的界定和类型.....	8
第三节中国工业地产的开发模式.....	11
第四节中国工业园区的发展趋势.....	16
第五节中国民营工业地产开发商的发展现状.....	19
第三章上海工业地产的现状	25
第一节上海工业的发展环境.....	25
第二节上海工业地产存在的问题.....	30
第三节上海园区开发类国企的功能定位和经营模式	32
第四章工业地产“全面改革”、“转型升级”的摸索	34
第一节经济“新常态”下的工业园区全面深化改革形势	34
第二节应对内外部挑战的对策.....	37
第五章结论	40
参考文献.....	41
致谢.....	43

厦门大学博硕士学位论文摘要库

Contents

Chapter 1 Introduction	1
Section 1 Background and Meaning of the Research	1
Section 2 Contents of the Research	2
Section 3 The basic theory of the article.....	3
Section 4 Structure of the Article.....	4
Chapter 2 The Summary of the Industrial Real Estate	5
Section 1 Origin and Development of the Industrial Real Estate	5
Section 2 Definition and Types of the Industrial Real Estate	8
Section 3 Developing Modes of the Industrial Real Estate in China.....	14
Section 4 Developing Trends of the Industrial Real Estate in China.....	16
Section 5 Current Situation of those Private Developers in China.....	19
Chapter 3 Current Situation of the Industrial Real Estate in Shanghai	25
Section 1 Developing Environment of the Industrial Real Estate in Shanghai	25
Section 2 The current problems of the industrial real estate in Shanghai.....	30
Section 3 Function Planning and Running Modes of those State-owned Enterprises in Parks' development.....	32
Chapter 4 Exploring the Comprehensive Reform and Transition Upgrades of the Industrial Real Estate	34
Section 1 Comprehensive and Deeping Reform of the Industrial Parks Developing Trends under the New Normality of Economic	34
Section 2 Countermeasures to those Inside and Outside Challenges	37
Chapter 5 Conclusion	40
Reference Documentations	41
Thanks	43

厦门大学博硕士学位论文摘要库

第一章 绪论

本章将着重介绍本文的研究背景、意义和研究的内容等。

第一节 研究背景及意义

一、研究背景

中国的工业地产，自改革开放以来发展很快，并逐步形成了政府开发、企业开发、专业开发商开发的运作模式。但由于过往的土地政策和“唯GDP”的政府考核的作用下，原先依靠政府主导、摊大饼似的工业用地出让模式越来越不适应目前的实际情况，出现了越来越多的土地浪费，单位土地产出与产业带动的效应不明显。同时，在原有模式下的结构转型也步履维艰，没有达到应有的作用。所以，中国的工业地产已经到了不得不进行模式的转型和升级期。

从 2013 年四季度开始，关于工业用地的开发模式的转型就逐步提上了国家和各地方政府的议事日程，各类用地新政频出。国土部明确鼓励采取先租后让、缩短出让年限等方式出让工业用地。

这些新政的出台，是产业结构的调整和转型升级的需求，是盘活存量资产的需求，是约束滥用土地的需求，是保护耕地红线的需求。在一定程度上对于打击囤地、加大过程监管有一定效用。同时也意味着地方政府对于提高招商门槛和客户质量的要求进一步提高。对于实体企业来说，新政的出台会大大降低拿地积极性，因为在做产业的同时享受土地升值带来的收益，而此次随着弹性出让政策的出台，整个市场陷入一种观望阶段。

二、研究意义

就上海来说，多年来 GDP 的增幅就位于全国的下游，2015 年起已经不再设置 GDP 增长幅度目标值，足以显示出当政者对于实体经济发展与结构转型中所处于的尴尬。

未来上海工业地产的发展方向就是以提高土地使用效率、控制用地规模、增

加地均产出作为主导方向，需要严守用地底线，实现建设用地的“零增长”甚至负增长。这样一来，未来寻找存量低效土地开发就是主要的开发渠道。

如何冷静地看待大城市在工业地产的现状，寻找到经济结构转型与实体经济“新常态”之间的平衡点；如何通过工业地产用地新政的实施，助力优化产业结构、加快产业升级是摆在眼前的现实问题。本篇文章从上述几个角度，收集市场数据进行客观分析，希望能对此做一些有益的探讨。

第二节 研究内容

本文希望通过工业地产的概念、特征、功能等，分析工业经济发展水平及政策对工业地产的影响、工业地产对产业经济和城市经济发展的作用。并且，通过调研上海市和老牌工业区之一的嘉定区的工业地产的现状，分析目前上海工业地产存在的问题的产生原因和制度缺陷，明确上海工业地产的发展环境和转型困境，理解用地新政对于整个工业地产的开发模式所带来的变革以及危与机，并在上述基础上提供解决的构思及方案。

第三节 本文的理论基础

本文建立在产业发展理论的基础上。对产业发展规律的研究有利于决策部门根据产业发展各个不同阶段的发展规律采取不同的产业政策，也有利于企业根据这些规律采取相应的发展战略。

产业结构同经济发展相对应而不断变动，在产业高度方面不断由低级向较高级演进，在产业结构横向联系方面不断由简单化向复杂化演进，这两方面的演进不断推动产业结构向合理化方向发展。目前我国的工业地产大致包括四个发展阶段：政策资源驱动期、政策市场整合期、技术市场驱动期和产城运营发展期。

政策资源驱动期。这一时期主要靠政府的优惠政策等“外力”驱动。由于政府基本垄断土地、税收、金融等资源，可以用廉价的土地、劳动力、优惠的税收政策等，吸引人才、技术、资本的涌入，但仍以政府主导的“跑马圈地”模式进行配置，效率较低，在产业类型上基本以低附加值的劳动密集型加工制造业为主，企业进入壁垒较低。目前一些三四线城市的郊区的一些发展水平较低的工业区仍处于此阶段。

工业地产商所能提供的产品主要是土地，企业购地后自建厂房，自行配套，工业园区基本不存在配套服务，处于无人管理，无序竞争阶段。

政策市场整合期。这一时期主要靠政府政策和企业市场竞争力的双重驱动，内外力并举。工业地产开始寻求在提供优惠政策的基础上寻找产业能级较高、税收较优的企业，同时开始关注如何提供一定的配套服务和研发能力，可以说是高技术产品的生产基地。企业进入壁垒有所提高。

工业地产商主要提供标准化厂房，企业购买厂房后自行组织生产、销售。工业园区可以提供诸如食堂、宿舍、班车等一系列配套服务，但以解决员工的生活需求为主，附加值较低。

技术市场驱动期。这一时期主要依靠内力即技术来推动工业地产的发展。技术密集型和创新性产业成为主要的产业类型，互联网技术、生物科技、新能源、新材料、先进制造业等成为入驻企业的主要研发生产领域。企业间开始产生协同效应，形成围绕产业集群的布局。

由于园区企业的研发能力不断增强，工业地产商必须提供诸如高端人才引进、技术情报分享、金融服务等高端产业配套服务。物业销售的收入占工业地产商收入的比重逐步降低。

产城运营发展期。这一时期的工业园区聚集了高价值的品牌、高素质的人才资源、高增值的产品、高回报的金融资本，是产业的集聚地、人气聚集区、文化发展区、资本扩散区。

工业地产商将城市功能和产业功能完全融合，园区具备事业发展中心和生活休闲空间的复合型功能，高标准的园区运营是工业地产商的收入源泉。

整体上讲，上海的工业地产当前正处政策市场期逐步转化为技术市场驱动期的阶段。

第四节 论文结构

本论文共分五章。第一章为绪论，主要分析研究背景和意义，以及研究的内容等。第二章为工业地产概述。主要介绍了工业地产的起源、发展、类型。以及中国的工业地产的开发模式、发展趋势和民营工业地产开发商的发展情况等。第三章，主要介绍上海的工业地产的现状。包括目前上海工业的发展环境，工业园

区开发类国企的经营模式。第四章，分析了在目前经济“新常态”的大背景下，工业园区如何全面深化改革，走出困境并提出了应对内外部挑战的对策。第五章，在以上几章的基础上进行论文总结。

厦门大学博硕士论文摘要库

Degree papers are in the “[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)”.

Fulltexts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.