

# 2014-2019年中国智慧城市 建设产业园区行业监测与发展前景分析报告

## 报告目录及图表目录

北京迪索共研咨询有限公司

[www.cction.com](http://www.cction.com)

# 一、报告报价

《2014-2019年中国智慧城市建设产业园区行业监测与发展前景分析报告》信息及时，资料详实，指导性强，具有独家，独到，独特的优势。旨在帮助客户掌握区域经济趋势，获得优质客户信息，准确、全面、迅速了解目前行业发展动向，从而提升工作效率和效果，是把握企业战略发展定位不可或缺的重要决策依据。

官方网站浏览地址：<http://www.cction.com/report/201409/111434.html>

报告价格：纸介版8000元 电子版8000元 纸介+电子8500元

北京迪索共研咨询有限公司

订购电话: 400-700-9228(免长话费) 010-69365838

海外报告销售: 010-69365838

Email: kefu@gonyn.com

联系人：李经理

特别说明：本PDF目录为计算机程序生成，格式美观性可能有欠缺；实际报告排版规则、美观。

## 二、说明、目录、图表目录

2013年8月，国务院出台了《关于促进信息消费扩大内需的若干意见》，其中明确提出要加快智慧城市建设，并提出在有条件的城市开展智慧城市试点示范建设。未来，在促进公共信息资源共享和开发利用、实施“信息惠民”工程的同时，要加快智慧城市的建设，鼓励各类市场主体共同参与智慧城市建设。除此之外，工信部、国家发展改革委等八部委也联合起草了《关于促进我国智慧城市健康发展的指导意见》的征求意见稿，旨在加强部际协调，推进智慧城市有序发展。国家领导对智慧产业高度重视，各政府机构和社会组织的智慧城市试点活动，相关标准体系建设有序推进，智慧城市建设投资日益高涨，整个中国似乎陷入了智慧热。

中央政府已经意识到开展智慧城市建设的重要性，尤其是克强总理表态新型城镇化会带来巨大商机，力挺智慧城市建设，给市场发出了强烈信号，到十二五末期以至十三五将催生一个10万亿级的市场。从国际上看，IBM、Gartner等把智慧城市被评为未来科技趋势之一。智慧城市在全世界范围内的火爆程度可见一斑。对于我国来讲，智慧城市建设已经成为稳增长也是统筹城乡协同发展、提升城市管理水平的重要手段。

2013年1月29日，住房和城乡建设部公布首批国家智慧城市试点共90个，其中地级市37个，区(县)50个，镇3个。8月5日，住建部公布2013年度国家智慧城市试点名单(第二批)，确定了103个城市(区、县、镇)试点。12月13日，住建部数字城市工程研究中心与微软中国共同宣布将组建“住房和城乡建设部数字城市工程中心智慧城市技术解决方案联合实验室”，共同打造中国未来城市智慧发展重要技术支撑平台。

2013年“智慧城市”概念在资本市场上引发了炒作热潮。继国开行提供不低于800亿元的投融资额度后，又有多家商业银行表示将支持智慧城市建设，相关投资超过4400亿元。根据目前的投资水平估算，“十二五”期间全国建设智慧城市的总投资规模将会达到2万亿元左右。

本研究咨询报告在大量周密的市场调研基础上，主要依据了国家统计局、国家海关总署、国家商务部、国家财政部、国务院发展研究中心、中国开发区协会、智慧城市建设行业相关协会、全国及海外多种相关报刊杂志的基础信息等公布和提供的大量资料，对我国智慧城市建设产业园发展情况、发展趋势及其所面临的问题等进行了分析，对智慧城市建设产业园投资、招商等方面进行了深入探讨。报告同时还对我国北京、广东等地主要智慧城市建设产业园的发展概况、发展策略进行了分析，揭示了智慧城市建设产业园的发展机会，以及当前智慧城市建设产业园面临的国际市场的竞争与挑战。本报告内容丰富、翔实，是智慧城市建设产业园相关行业、投资企业以及相关单位准确了解目前智慧城市建设产业园发展动态，把握

智慧城市建设产业园发展趋势，制定市场策略必备的精品。

## 第一部分 产业环境透视

### 第一章 智慧城市建设产业园区建设背景 1

#### 第一节 产业园区概述 1

##### 一、产业园区的定义 1

##### 二、产业园区的分类 2

##### 三、产业园区的优势 4

##### 四、产业园区与产业集群的关系 5

##### 五、智慧城市建设产业园区发展背景 8

##### 1、智慧城市建设产业园区规划的目的 8

##### 2、智慧城市建设产业园区规划的意义 8

##### 3、智慧城市建设产业园区发展的有利条件 10

#### 第二节 智慧城市建设产业园区发展阶段分析 11

##### 一、生产要素聚集阶段 11

##### 二、产业主导阶段 17

##### 三、创新突破阶段 18

##### 四、现代科技都市阶段 19

#### 第三节 智慧城市建设产业园区核心竞争力分析 19

##### 一、资源整合能力 19

##### 1、城市经济条件 19

##### 2、区位交通条件 20

##### 3、政府政策支持 20

##### 4、产业集聚程度 22

##### 二、运营管理能力 23

##### 三、社会经济效应 23

### 第二章 智慧城市建设产业园区建设与投资主体分析 24

#### 第一节 房地产行业与产业园区建设相关性分析 24

##### 一、传统房地产商投资产业园建设 24

##### 二、商业地产商投资产业园建设 26

##### 三、工业地产商投资产业园建设 27

##### 四、产业地产商投资产业园建设 27

##### 五、国外地产商投资产业园区建设 29

第二节 各类地产行业运行分析	30
一、住宅地产行业运行分析	30
二、商业地产行业运行分析	44
三、工业地产行业运行分析	46
四、产业地产行业运行分析	49
第三节 智慧城市建设产业园区发展能力分析	50
一、智慧城市建设行业发展现状分析	50
二、智慧城市建设产业园区软件环境条件分析	53
三、智慧城市建设产业园区硬件环境条件分析	55
第三章 2011-2013年智慧城市建设产业园区总体分析	56
第一节 2011-2013年国内外产业园区发展概况	56
一、国际知名产业园区介绍	56
二、我国产业园区发展的阶段进程	63
三、产业园区成为区域经济发展重要助推器	63
四、国家大力推进工业园区快速健康发展	65
五、苏粤携手共建产业园区取得积极成效	66
第二节 产业园区与城市经济发展的相关性剖析	67
一、产业园区生命周期的理论解析	67
二、从功能定位角度考量产业园区的生命周期	68
三、我国城市经济发展的阶段性	69
四、产业园区与城市经济发展的关系透析	71
第三节 智慧城市建设产业园区发展的問題及对策	75
一、智慧城市建设产业园区发展中的主要问题	75
二、中西部产业园区面临的困扰分析	78
三、低碳产业园建设大跃进亟需规范化	81
四、智慧城市建设产业园区的规划设计原则及思路	84
五、智慧城市建设产业园的定位策略与模式选择	88
第四章 2011-2013年智慧城市建设产业园区运营管理分析	111
第一节 产业园区主要盈利模式分析	111
一、土地收益	111
二、房地产开发收益	111
三、有偿出让无形资源收益	112

四、入园企业经营税收	112
五、园区运营管理服务收益	112
六、自投项目经营收益	113
第二节 智慧城市建设产业园区开发模式分析	113
一、“园中园”开发模式	113
二、“市场化”开发模式	113
三、“行政特区”开发模式	114
四、“官助民办”开发模式	114
第三节 智慧城市建设产业园区建设关联群体分析	114
一、地方政府	114
二、传统房地产企业	114
三、商业地产企业	115
四、工业地产企业	115
五、产业地产企业	115
六、园区内企业	115
第四节 智慧城市建设产业园区的运营管理分析	116
一、产业园区的两类基本运营模式	116
二、对工业园区实行科学规划和管理	116
三、产业园区的运营与开发建议	117
四、提升产业园区运营效率的三要素	118
第五节 智慧城市建设产业园区运营案例分析	119
一、国际产业园区运营经验分析	119
1、国外产业园区投资现状分析	119
2、国外著名产业园运营案例分析	121
3、国外著名产业园成功经验借鉴	128
二、国内产业园区运营现状分析	129
1、国内产业园区投资现状分析	129
2、国内特色产业园区运营案例	129
3、国内产业园运营存在的问题	131
第二部分 产业发展分析	
第五章 2011-2013年智慧城市建设行业发展现状分析	134
第一节 我国智慧城市建设行业发展状况分析	134

一、我国智慧城市建设行业发展阶段	134
二、我国智慧城市建设行业发展总体概况	136
三、我国智慧城市建设行业发展特点分析	137
四、我国智慧城市建设行业商业模式分析	137
第二节 2012-2013年智慧城市建设行业发展现状	141
一、智慧城市建设市场规模及成长性分析	141
二、2011-2013年我国智慧城市建设行业发展分析	141
三、2011-2013年中国智慧城市建设企业发展分析	142
四、2011-2013年我国智慧城市建设行业需求情况	144
1、智慧城市建设行业需求市场	144
2、智慧城市建设行业客户结构	145
3、智慧城市建设行业需求的地区差异	147
五、2011-2013年我国智慧城市建设行业供需平衡分析	149
第三节 中国智慧城市建设行业细分市场结构分析	150
一、智慧城市建设行业市场结构现状分析	150
二、智慧城市建设行业细分结构特征分析	151
三、智慧城市建设行业细分市场发展概况	152
四、智慧城市建设行业市场结构变化趋势	153
第六章 2011-2013年智慧城市建设行业竞争格局分析	155
第一节 行业总体市场竞争状况分析	155
一、智慧城市建设行业竞争结构分析	155
1、现有企业间竞争	155
2、潜在进入者分析	155
3、替代品威胁分析	155
4、供应商议价能力	156
5、客户议价能力	156
6、竞争结构特点总结	157
二、智慧城市建设行业企业间竞争格局分析	158
1、不同地域企业竞争格局	158
2、不同规模企业竞争格局	159
3、不同所有制企业竞争格局	160
三、智慧城市建设行业集中度分析	161

#### 四、智慧城市建设行业SWOT分析 161

##### 1、智慧城市建设行业优势分析 161

##### 2、智慧城市建设行业劣势分析 162

##### 3、智慧城市建设行业机会分析 162

##### 4、智慧城市建设行业威胁分析 163

#### 第二节 中国智慧城市建设行业竞争格局综述 163

##### 一、智慧城市建设行业竞争概况 163

##### 1、中国智慧城市建设行业竞争格局 163

##### 2、智慧城市建设业未来竞争格局和特点 164

##### 3、智慧城市建设市场进入及竞争对手分析 165

##### 二、中国智慧城市建设行业竞争力分析 165

##### 三、中国智慧城市建设产品（服务）竞争力优势分析 167

#### 第七章 2011-2013年智慧城市建设行业重点企业经营分析 169

##### 第一节 中国智慧城市建设企业总体发展状况分析 169

##### 一、智慧城市建设企业创新及品牌建设 169

##### 二、智慧城市建设企业国际竞争力分析 170

##### 三、2012年智慧城市建设行业企业排名分析 170

##### 第二节 2011-2013年智慧城市建设重点公司主要竞争力分析 171

##### 一、盈利能力分析 171

##### 二、偿债能力分析 171

##### 三、营运能力分析 172

##### 四、成长能力分析 173

#### 第八章 2013-2018年智慧城市建设行业发展前景预测分析 174

##### 第一节 2014-2018年智慧城市建设市场前景 174

##### 一、2014-2018年智慧城市建设市场发展潜力 174

##### 二、2014-2018年智慧城市建设市场前景展望 174

##### 三、2014-2018年智慧城市建设细分行业发展前景分析 175

##### 第二节 2014-2018年智慧城市建设市场发展趋势预测 176

##### 一、2014-2018年智慧城市建设行业发展趋势 176

##### 二、2014-2018年智慧城市建设市场规模预测 177

##### 三、2014-2018年智慧城市建设行业应用趋势预测 177

##### 四、2014-2018年细分市场发展趋势预测 177



### 第三节 影响企业生产与经营的关键趋势 178

#### 一、市场整合成长趋势 178

#### 二、需求变化趋势及新的商业机遇预测 179

#### 三、企业区域市场拓展的趋势 180

#### 四、科研开发趋势及替代技术进展 181

### 第三部分 产业园区规划

## 第九章 智慧城市建设产业园区定位及规划 184

### 第一节 智慧城市建设产业园区的发展定位 184

#### 一、智慧城市建设产业园区的功能定位 184

#### 二、智慧城市建设产业园区的产业定位 184

### 第二节 产业园区产业链搭建 187

#### 一、智慧城市建设产业园区产业结构 187

#### 二、智慧城市建设产业园区产业链条的设计 189

### 第三节 产业园区的规划布局 190

#### 一、智慧城市建设产业园区用地布局 190

#### 二、智慧城市建设产业园区各功能区的建设 191

### 第四节 智慧城市建设产业园区保障体系 192

#### 一、智慧城市建设产业政策支持体系 192

#### 二、智慧城市建设产业园区公共服务平台搭建 193

#### 三、智慧城市建设产业园区运营模式设计 195

## 第十章 智慧城市建设产业园区投资成本与收益估算 197

### 第一节 智慧城市建设产业园区经济效益评估 197

#### 一、产业园区投资估算 197

##### 1、智慧城市建设产业园区总投资估算 197

##### 2、智慧城市建设产业园区分阶段投资估算 198

#### 二、成本估算 199

#### 三、产值估算 199

### 第二节 智慧城市建设产业园区社会效益评估 200

### 第三节 智慧城市建设产业园区生态效益评估 202

### 第四节 智慧城市建设产业园区适应性评价指标体系 202

#### 一、目标适应性指标 202

#### 二、经济适应性指标 203

### 三、社会适应性指标 203

## 第四部分 发展趋势预测

### 第十一章 智慧城市建设产业园区建设行业发展趋势预测 205

#### 第一节 智慧城市建设产业园区发展趋势分析 205

- 一、优惠政策向产业集群转变 205
- 二、由加工型高新区向研发型高新区转型 206
- 三、从引进大型公司向科技型中小企业集群转变 207
- 四、由土地运营向综合的产业开发及氛围培育转变 208
- 五、由功能单一的产业区向现代化综合功能区转型 210

#### 第二节 产业园区细分市场发展趋势分析 212

- 一、现代农业园区投资重点及趋势 212
- 二、工业园区投资重点及趋势 213
- 三、科技园区投资重点及趋势 213
- 四、物流园区投资重点及趋势 215
- 五、创意产业园区投资重点及趋势 216
- 六、总部经济园区投资重点及趋势 217

#### 第三节 智慧城市建设产业园区建设行业前景分析 219

- 一、智慧城市建设产业园区建设行业存在的问题 219
- 二、智慧城市建设产业园区创新规划方式及理念 223
- 三、智慧城市建设产业园区服务平台的创新建议 226
- 四、智慧城市建设产业园区投资开发及运营建议 228
- 五、智慧城市建设产业园区建设行业融资建议 230
- 六、智慧城市建设产业园区建设行业前景分析 234

### 第十二章 智慧城市建设产业园区的投资潜力分析 235

#### 第一节 智慧城市建设产业园区的投资形势分析 235

- 一、产业园区具有良好的投资价值 235
- 二、“十二五”期间全国兴起产业园投资热潮 237
- 三、高新区转型下的投资机会分析 238

#### 第二节 智慧城市建设产业园区的发展前景展望 241

- 一、产业园区未来发展前景光明 241
- 二、中国开发区面临的发展机遇 243
- 三、未来十年智慧城市建设产业园区发展的战略方向 249

### 第三节 智慧城市建设产业园投资前景分析 253

#### 一、智慧城市建设产业园投资吸引力 253

#### 二、智慧城市建设产业园增长动力分析 254

#### 三、智慧城市建设产业园区域投资潜力分析 256

### 第五部分 投资策略建议

## 第十三章 智慧城市建设产业园区建设行业投融资分析 263

### 第一节 智慧城市建设产业园区建设行业投资分析 263

#### 一、智慧城市建设产业园区建设行业投资风险 263

##### 1、市场风险 263

##### 2、经营风险 263

##### 3、政策风险 263

##### 4、人才技术风险 264

#### 二、智慧城市建设产业园区建设行业投资规模 264

### 第二节 智慧城市建设产业园区建设行业融资分析 265

#### 一、企业融资模式 265

##### 1、政府特殊支持融资 265

##### 2、通过银行贷款融资 266

##### 3、社会资金 266

#### 二、项目融资模式 275

##### 1、特许经营（BOT模式） 275

##### 2、公私合营（如PPP模式） 276

##### 3、施工方垫资承包 278

##### 4、使用者预付费 279

#### 三、其他融资模式 280

### 第三节 智慧城市建设产业园区的投融资分析 286

#### 一、智慧城市建设产业园区投资环境情况 286

#### 二、智慧城市建设产业园区融资的必要性阐述 286

#### 三、智慧城市建设产业园区开发模式及融资方式透析 288

#### 四、智慧城市建设产业园区融资方式的选择 289

## 第十四章 智慧城市建设产业园区的招商策略研究 291

### 第一节 智慧城市建设产业园区的招商流程介绍 291

#### 一、确立目标 291

二、广泛搜集各方面资料	291
三、制订各类招商方案	292
四、比较选择各类招商方案	293
第二节 智慧城市建设产业园区建设行业招商分析	293
一、企业入园行为分析	293
二、产业园区招商环境	294
三、产业园区招商定位	296
四、产业园区招商标准	296
五、产业园区招商方式	296
1、中介招商	296
2、产业招商	297
3、网络招商	297
4、其他招商方式	298
第三节 智慧城市建设产业园区的招商策略探究	299
一、定位策略	299
二、价格策略	300
三、合作方式策略	301
四、广告宣传策略	301
五、跟踪服务策略	301
第四节 智慧城市建设产业园区招商引资策略	302
一、2014年智慧城市建设产业园区招商策略	302
二、智慧城市建设产业园区招商引资营销策略	305
三、智慧城市建设产业园区招商引资发展策略	306
四、智慧城市建设产业园区服务外包策略分析	307
1、区域视角中的服务外包	307
2、地方视角中的服务外包	312
3、智慧城市建设产业园区服务外包发展策略	315
第十五章 智慧城市建设产业园区投资策略分析	317
第一节 智慧城市建设产业园主要投资模式	317
一、产业园开发模式	317
二、产业地产商模式	320
三、综合运作模式	321

## 第二节 智慧城市建设产业园建设融资渠道分析 322

### 一、产业园建设行业发展的难题：资金与管理 322

### 二、资金与管理产业地产的资本特点 325

### 三、目前国内主要融资渠道 326

### 四、多元化的融资发展方向分析 329

## 第三节 提升智慧城市建设产业园投资环境竞争力的对策措施 330

### 一、促进产业集群方面 330

### 二、完善生产要素方面 334

### 三、拓展需求条件方面 334

### 四、主导企业发展方面 334

### 五、品牌营销推广方面 335

## 第四节 智慧城市建设产业园投资建议 335

### 一、运营策略建议 335

### 二、投资策略建议 340

### 三、招商策略建议 340

## 图表目录

图表：2012年中国智慧园区分布图 9

图表：产业园区生产要素聚集阶段分析 16

图表：产业园区产业主导阶段分析 17

图表：产业园区创新突破阶段分析 18

图表：产业园区现代都市阶段分析 19

图表：2012年12月-2014年2月累计全国商品房、商品住宅施工面积及同比增长率变动趋势图 30

图表：2012年12月-2014年2月累计全国商品房、商品住宅竣工面积及同比增长率变动趋势图 31

图表：2012-2013年房地产业企业数量结构 34

图表：2007年-2013年房地产开发企业（单位）从业人员数量 34

图表：2013年房地产开发企业资产合计情况 35

图表：2012-2013年中国商品房销售面积及增长情况分析 35

图表：2013年1-10月房地产行业投资完成额（按工程分） 36

图表：2013年1-10月房地产行业投资完成额 36

图表：2012年12月-2014年2月累计不同用途房地产开发投资完成额构成情况图 37

图表：2012年10月-2013年11月累计全国商品房、商品住宅施工面积及同比增长率变动趋势图37

图表：2012年12月-2014年2月累计全国商品房、商品住宅竣工面积及同比增长率变动趋势图 38

图表：2009-2013年房屋新开工面积情况 39

图表：2013年全国房地产开发投资情况 39

图表：2013年全国房地产开发企业土地购置面积增速 40

图表：2013年中国商品房销售额及销售面积增速 41

图表：2013年中国房地产开发企业到位资金增速 42

图表：2013年全国房地产开发和销售情况 43

图表：2013年东中西部地区房地产开发投资情况 44

图表：2013年东中西部地区房地产销售情况 44

图表：2012-2013年4月各季度我国办公楼开发投资完成情况 45

图表：2012-2013年4月各季度我国商业营业用房开发投资完成情况 46

图表：2012-2013年4月各季度我国房地产配套工程开发投资完成情况 46

图表：钱纳里人均经济总量与经济发展阶段的关系 70

图表：各国学者对产业集群的理解 71

图表：产业园区生命周期图 75

图表：产业园区自我救赎时机 75

图表：智慧城市规划内容和流程 85

图表：新竹科学工业园区不同时期的发展规划 125

图表：新竹科学工业园区的各项法规 126

图表：中国智慧城市建设模式选择分布状况 140

图表：2012-2013年我国智能城市建设市场规模 141

图表：我国智慧城市建设企业所有制情况 160

图表：2010-2013年我国智慧城市建设行业资产负债率 172

图表：2010-2013年我国智慧城市建设行业总资产周转率 173

图表：2010-2013年我国智慧城市建设行业总资产增长率 173

图表：2014-2018年我国智能城市建设市场规模 177

图表：BOT的融资模式中一个典型结构 275

图表：联合发展模式举例 277

图表：定制型园区示意图 278

图表：由项目发起人独立地安排融资及承担融资责任图解 281

图表：一个以上的项目发起人成立单一目的子公司参与合资项目图解 283

图表：发起人共同合资成立项目公司共同安排项目融资和建设图解 284

图表：20世纪80年代初期澳大利亚一个运煤港口项目的建设实例 285

图表：劳动力成本驱动下的国际服务外包流动 307

图表：亚洲四国发展服务外包环境对比 308

图表：国际发包商眼中不同国家不同服务外包行业成熟度对比 309

图表：程序员的年平均工资及工资增速 310

图表：现代设计服务产业链 311

图表：中国建筑业市场企业竞争格局 315

略.....

详细请访问：<http://www.cction.com/report/201409/111434.html>