

年度专题：2020 年上海产业用地剖析

一、全市产业用地交易概况

- **交投价格**

2020 年全市产业用地的交易体量已是 2014 年建设用地总量管控以来的最高点，752.83 公顷的成交量同比去年有超五成的涨幅，地块成交数量同比涨幅也有近四成，达 120 幅，显而易见工业用地的集中释放是造就本轮产业用地市场反弹的主因，相比 2019 年近一倍的增长量推动全市产业

用地走高；相对的科研设计用地相比去年交易量有所下滑。成交地价水平方面，本市产业用地年度每亩地价在 136 万元/亩，同比下跌 22.09%，主要由于政府为优质企业的入驻在拿地价格上提供了较多的优惠，因此工业用地的每亩地价水平有较明显的回落，拉低了整体产业用地地价；虽然科研设计用地地价在年内再度上扬，但是受制于交易体量小的原因对整体产业用地地价水平影响有限。

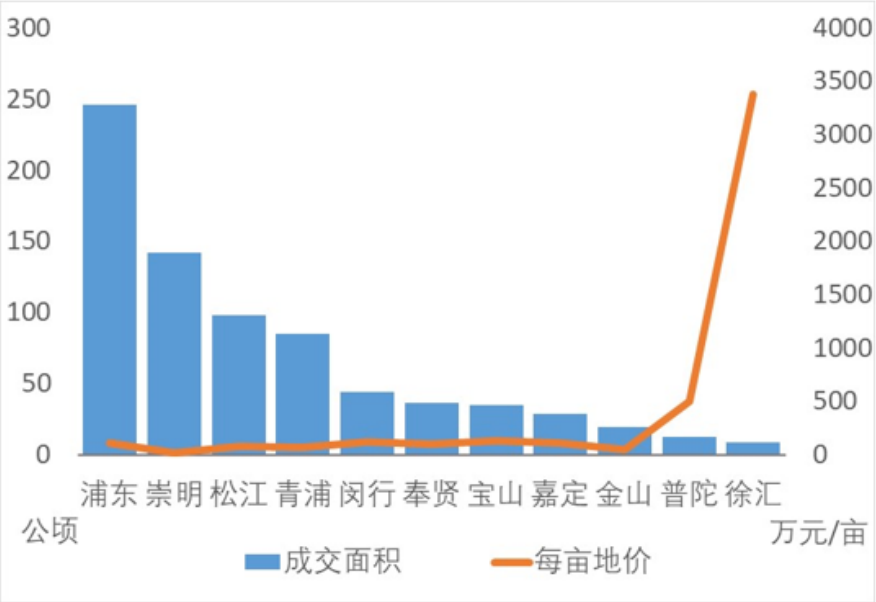
2020 年产业用地市场交易情况

	工业用地	科研设计用地	产业用地（合计）
年份对比	2020 / 2019	2020 / 2019	2020 / 2019
成交面积（公顷）	624.51 / 330.16	137.43 / 167.03	761.94 / 497.19
成交幅数（幅）	91 / 71	30 / 17	121 / 88
成交金额（亿元）	74.98 / 51.93	80.34 / 78.16	155.32 / 130.09
每亩地价（万元/亩）	80 / 105	390 / 312	136 / 174

备注：本文产业用地未包含高质量标准化用地

年内总计有 11 个行政区有产业用地出让交易，外围区域仍是产业项目承载的主体，尤其是临港新片区，随着区域产业进入高速发展期，单个区片产业用地交易量已达浦东全区的 87%，直接助力浦东新区成为全市产业用地成交量最大区域，年度交易量达 246.35 公顷，贡献全市三分之一的产业用地体量；崇明区，国家发改委重大建设项目的中国船舶长兴造船基地二期工程（第一阶段）项目的落地，也在长兴岛促成一幅“巨无霸”地块交易，体量高达 142.37 公顷，也是仅凭借该幅地块崇明区产业用地交易量直接升至全市第二；排名第三的松江区，同样在 G60 科创走廊发展的利好作用下，产业导入加速，年内产业用地交易量达 98.34 公顷。在区域地价情况中，由于高价科研设计用地的支撑，中心城区常年位于全市高地，2020 年初徐汇漕河泾开发区一幅航天科技产业的科研设计用地成交，地价高达 3383 万元/亩，促使年度徐汇区产业用地地价水平远远领先其他区域；普陀区也在桃浦园区、新曹杨园区科研设计用地的提振下，产业用地全年地价在 505 万元/亩；其余各行政区的地价水平均保持在 200 万元/亩以下。

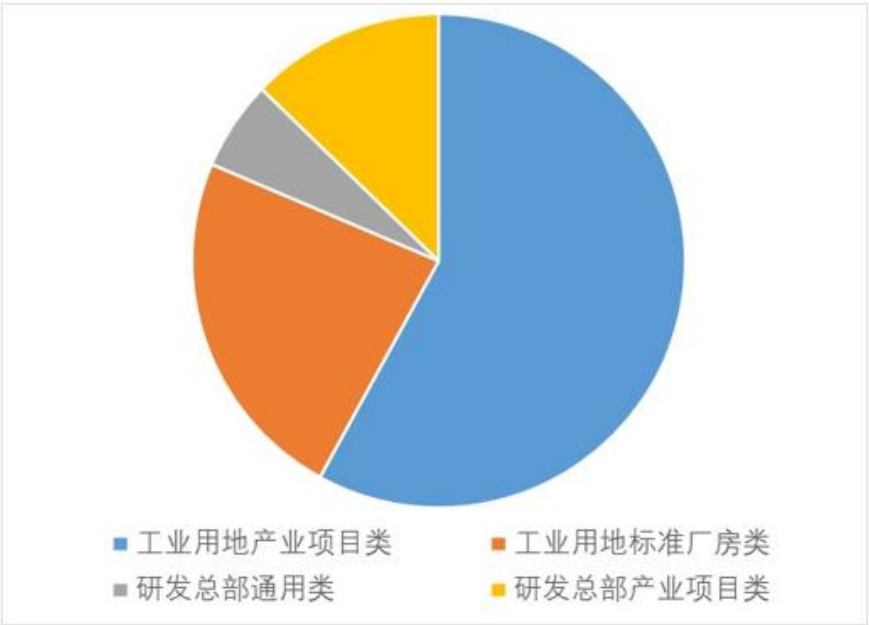
2020 年各区产业用地市场交易情况



- **产业项目分类**

从全市产业用地的项目分来看，带产业项目挂牌交易的地块依旧是主体，工业用地产业项目类地块交易量在 441.93 公顷，研发总部产业项目类地块交易量在 97.06 公顷，两者合计 538.99 公顷，占总量比重为 71%；另外工业用地标准厂房类地块的交易体量也占据较大比重，在 23%左右，成交面积为 178.31 公顷；研发总部通用类地块交易量为 44.65 公顷。

2020 年已成交产业用地项目分类情况



随着长三角高质量一体化的持续推进，作为经济发展最活跃、开放程度最高、创新能力最强城市之一的上海，除了吸引大量重点产业的优质制造企业布局上海，产业用地市场也逐步出现传统民营房地产开发企业的身影。研发总部通用类的产业用地以往均是被各个园区主体或者国有企业的开发平台公司摘得，而本年度内龙湖地产就在宝山顾村拿下一幅科研设计用地，据悉龙湖 2017 年就进入产业地产领域，已经开发运营上海以及其他一、二线城市多个产业项目，具有较丰富的运作经验，其项目公司被顾村镇人民政府推荐为园区平台公司，通过认定批复后，获得产业用地开发权利；另外阳光城通过和政府隶属研究所（中国科学院脑科学与智能技术卓越创新中心）联合成立项目公司，先后拿下松江佘山两幅科研设计用地，进行产业项目的开发，以上两种不同的模式成为传统民营房企进驻产业地产的新思路。

- **产业类别细分**

2020 年成交产业用地中，我们选取带产业项目挂牌交易的工业用地产业项目类、研发总部产业项目类总计 78 幅地块，与此前政府发布的《上海市产业地图》中产业分类进行匹配，判定其中 56 幅地块可归入该产业分类中（详见下表）。

2020 年已成交（部分）产业用地产业分类情况

产业大类	产业细分	成交幅数（幅）	成交面积（公顷）
融合性数字产业	人工智能、大数据	5	26.2
现代服务业	软件和信息服务业	7	8.65
	现代物流	6	44.58
	健康服务	1	3.19
	文化创意	1	1.18
战略性新兴产业	生物医药	10	30.23
	集成电路	9	111.76
	新材料	4	16.68
	新能源智能汽车	3	29.8
	船舶与海洋工程装备	2	142.83
	机器人	2	20.65
	航空	2	8.4
	节能环保	2	7.59
	高端能源装备	2	23.1

战略性新兴产业作为上海大力发展的产业方向，2020 年依旧是政府招商引资的重点，进行产业分类后的 56 幅地块中，36 幅产业用地归属于战略性新兴产业，生物医药和集成电路两大产业为主力，其中生物医药产业吸引涉及生物研究、药品制造、医疗器械等 9 家企业，分别进驻松江、浦东、闵行等多个区域；集成电路产业吸引了华为、中微半导体等 8 家优秀企业布局上海，而集成电路企业落地的聚集度较高，4 家企业、5 幅产业用地均落户临港新片区，临港或成为继张江之后的又一个集成电路产业高地。

另外在融合性数字产业和现代服务业中，人工智能、大数据、软件和信息服务业、现代物流是本轮上海产业发展的另一增长点，人工智能、大数据、软件和信息服务业三类产业具有极高的关联性，本年内以腾讯、商汤科技为代表的 12 家企业进驻上海，主要分布于松江 G60 科创走廊、浦东临港新片区和嘉定北虹桥商务区。而随着线上消费成为主流零售模式，作为全国重要节点以及长三角主导城市的上海成为电商、物流企业布局的重点，也使现代物流产业在上海快速发展，此次电商、物流行业的巨头，阿里、京东、顺丰纷纷在上海设立总部、研发中心。

二、全市产业用地全生命周期经济效益指标分析

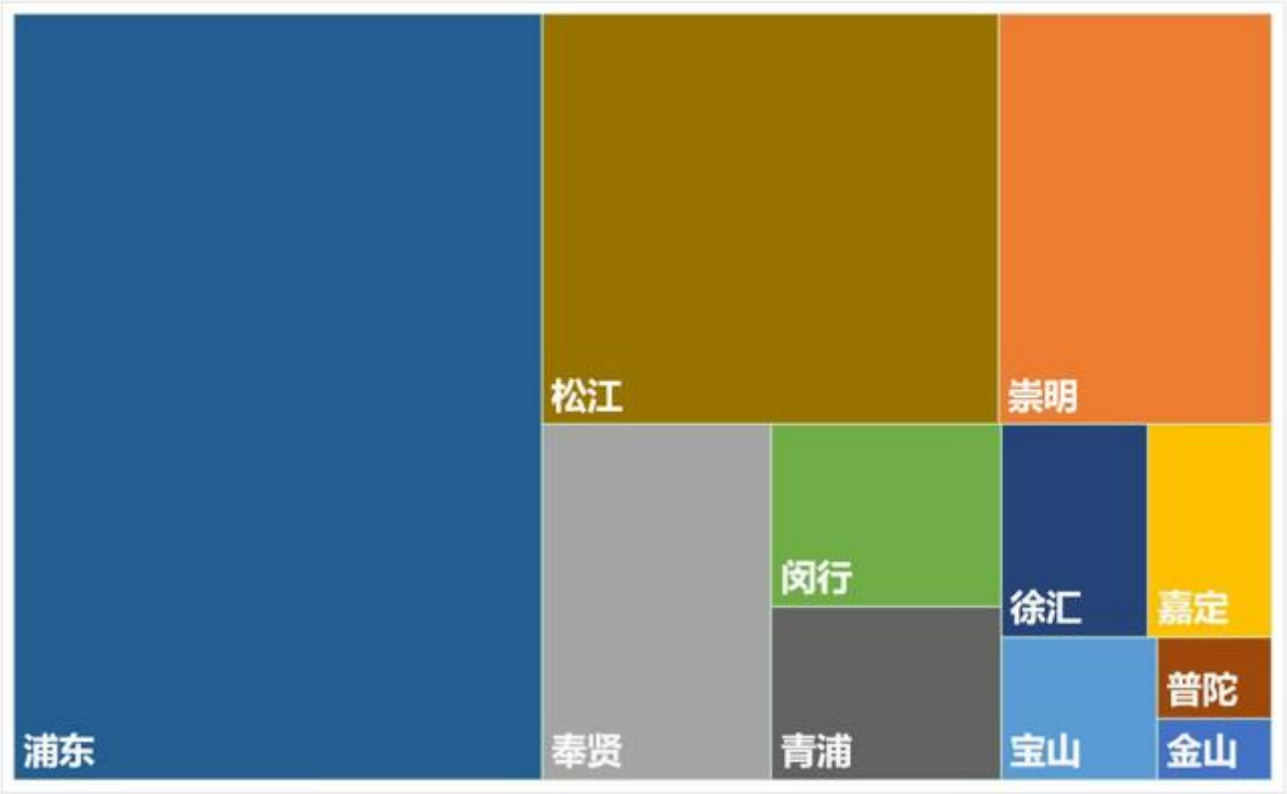
- 固定资产投资

年内整体产业用地交易体量大幅提升、大批量重点产业项目落户本市合力拉动固定资产投资总额将达 1542.65 亿元，这与 2019 年 571.09 亿元的总额相比，涨幅高达 170.12%。本年度崇明、松江、浦东成交三幅固定资产投资总额达百亿的产业用地，合计投资总额预计达 470 亿元，仅三块地就已接近 2019 年全年产业用地固定资产投资总量，另外 2020 本市交易的产业用地中，固定资产投资总额在 20 至 100 亿元的地块有 14 幅，10 至 20 亿元的也有 12 幅，本年度高固定资产总额的产业项目用地占比快速攀升。

细分到各行政区，得益于临港新片区招商引资工作的顺利开展，浦东新区产业用地拉动的固定资产投资总额达 647.32 亿元，主要依靠集成电路、高端能源装备、人工智能、大数据等战略性新兴

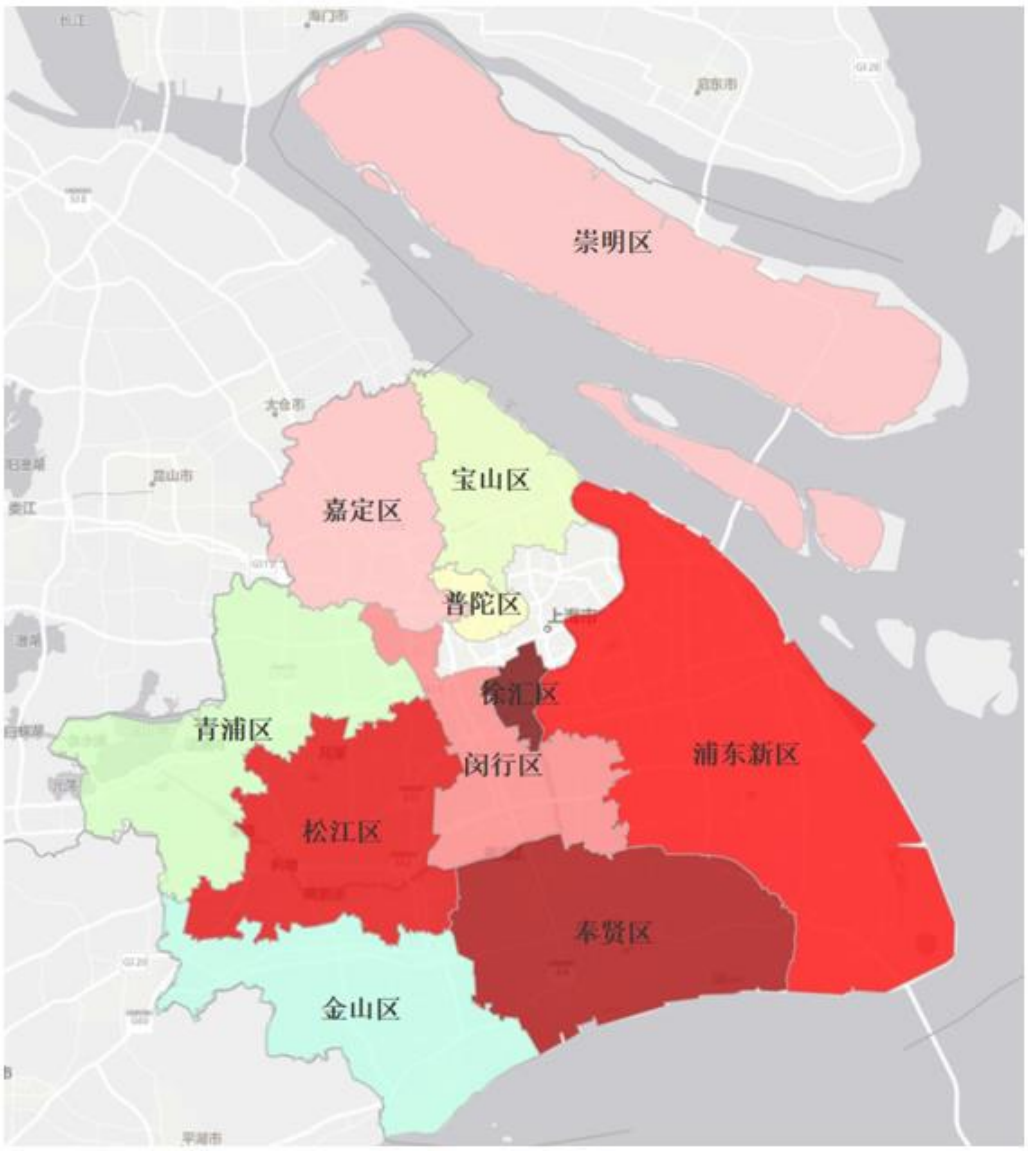
产业中的头部企业项目以及国家重点项目的入驻，将区域固定资产投资规模推向新高度，大幅领先其他区域；处于第二位的松江区固定资产投资总额在 299.83 亿元，固定资产投资规模 150 亿元的腾讯超算中心项目和 60 亿元的恒大新能源汽车项目是松江区的主力支撑；剩余固定资产投资总额超过百亿的区域为崇明区的 180 亿元和奉贤区的 130.57 亿元。

2020 年产业用地拉动固定资产投资总额区域分布



再从固定资产投资强度来看，2020 年全市产业用地拉动的固定资产投资强度在 1350 万元/亩，同比 2019 年增加 76.21%，徐汇、奉贤、松江、浦东四区的固定资产投资强度要高于全市均值，是推动本轮全市指标走高的主要功臣。徐汇区固定资产投资强度最高，为 3656 万元/亩，区域年内仅交易一幅漕河泾开发区内的科研设计用地，主要受到个案产业用的影响；而奉贤、浦东新区两区，依旧受到临港新片区产业用地交易的支撑，在年度区域固定资产投资强度上保持高位，分别为 2343 万元/亩和 1752 万元/亩；松江区同样是依托松江工业区内腾讯超算中心项目和恒大新能源汽车项目，2020 年区域产业用地固定资产投资强度达到 2033 万元/亩；剩余区域的投资强度水平均位于 1000 万元/亩之下。

2020 年产业用地拉动固定资产投资强度区域分布



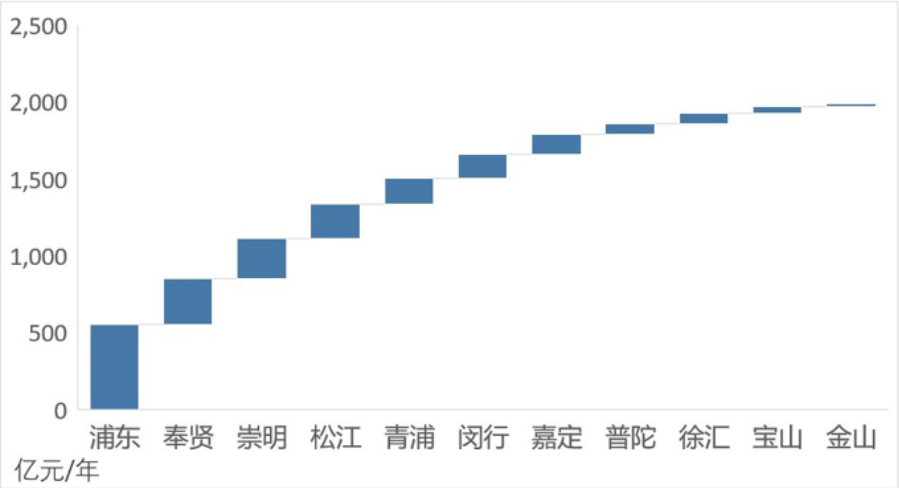
- **达产销售收入**

根据产业用地“两图一表”中数据显示，多数地块一般要求在交地 5 年后达产，部分产业地块的时间要求会出现缩短或增长，因此也会出现 3 年、7 年的情况，另外根据已录得的产业用地数据情况，有 22 幅地块没有达产销售收入及税收数据，因此未计入此次数据统计。

2020 年全市成交的产业用地预计在达产后带来 1986.93 亿元/年的销售收入，细分到不同区域中，有 7 个行政区产业用地达产后每年的销售收入总额超过百亿，其中浦东新区产业用地达产后销售收入为 551.88 亿元/年，占到全市总量的 28%，大幅领先其他各区域；第二、三位的为奉贤区、

崇明区，产业用地达产销售收入分别为 301.95 亿元/年、259 亿元/年。

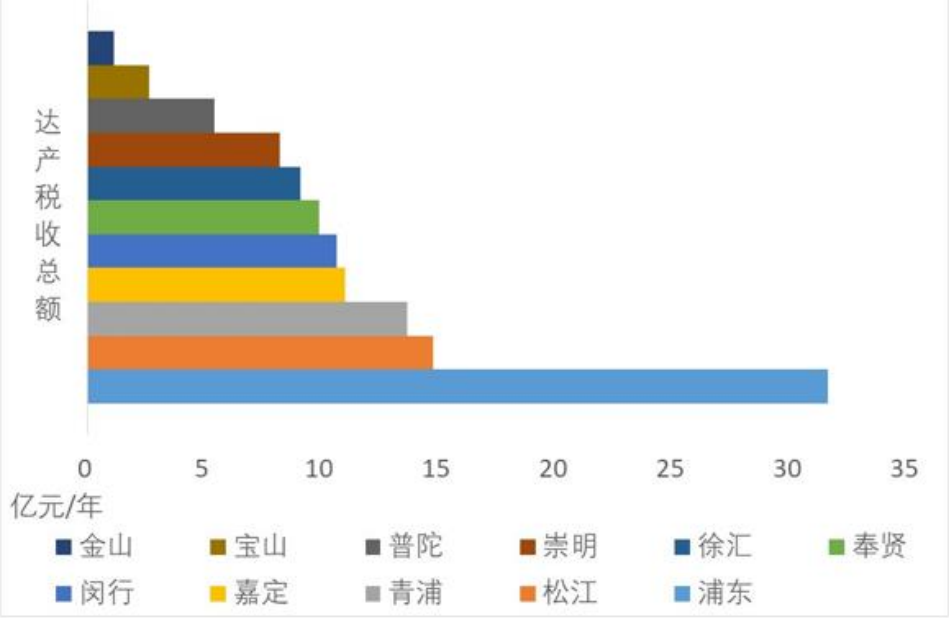
2020 年产业用地达产年度销售收入总额区域分布



- **达产税收**

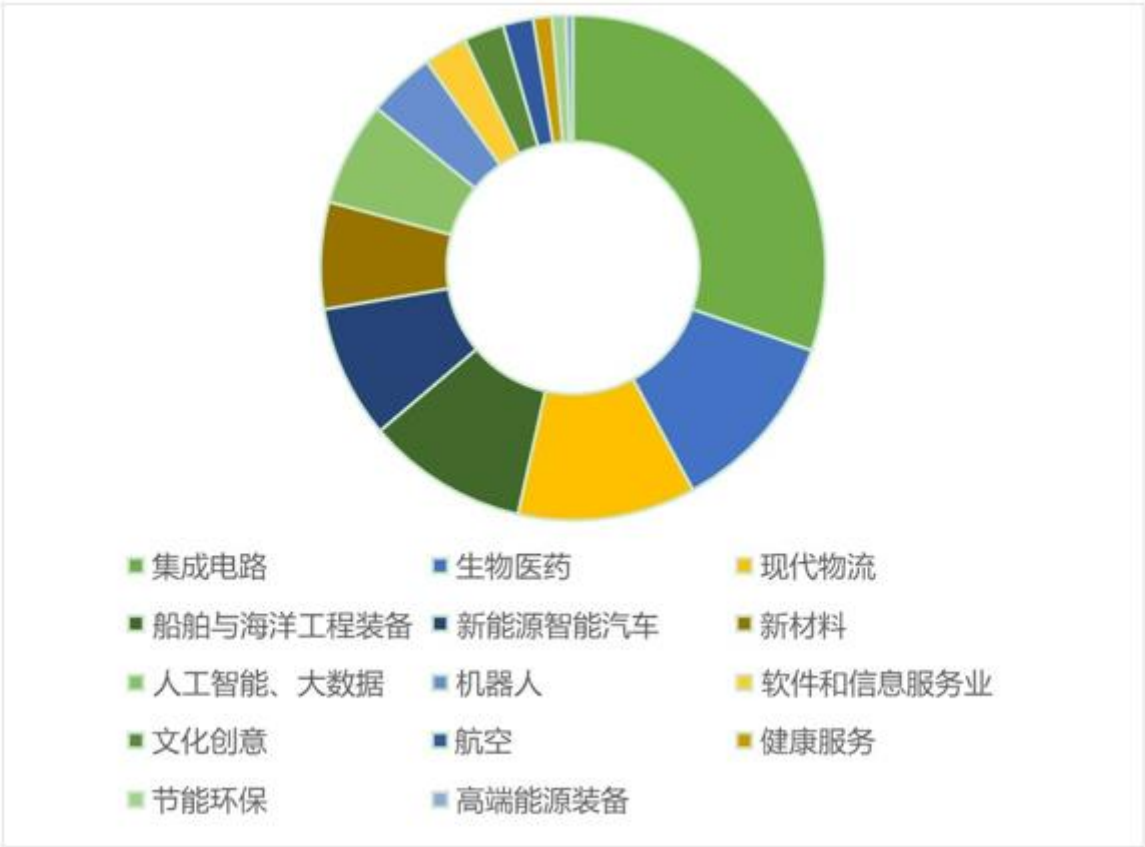
在达产税收方面，全市年内交易的产业用地在达产后预计带来的税收总量在 117.92 亿元/年，各行政区中浦东新区产业用地达产税收总额最高，达到 31.59 亿元/年，高出第二位松江区一倍以上，松江产业用地达产税收总额为 14.73 亿元/年，其他另有三区的年度达产税收总额在 10 亿元以上，依次为青浦区 13.64 亿元/年、嘉定区 10.99 亿元/年、闵行区 10.65 亿元/年。

2020 年产业用地达产年度税收总额区域分布



若对前文根据《上海市产业地图》进行产业类别划分后的 56 幅产业用地做分析，可以发现这 56 幅地块达产后的税收总额占到了全市总额的 68%，为 79.91 亿元/年，是全市数值的主要支撑。而集成电路产业的税收产出遥遥领先其他产业，该领域内产业用地上项目建成达产后的税收总额达 24.21 亿元/年,其中的产业项目代表为青浦区的华为研发中心项目、临港新片区的格科半导体项目；紧随其后的生物医药、现代物流、船舶与海洋工程装备三类产业地块的达产税收总额均接近 10 亿元/年，分别为 9.4 亿元/年、9.1 亿元/年、8.3 亿元/年；另外新兴产业的机器人、新材料和人工智能、大数据同样表现出优质的税收产出能力，三者达产税收总额共计在 14.23 亿元/年。

2020 年产业用地达产税收总额分类



三、全市产业用地经济指标排行榜

2020 年产业用地固定资产投资总额、达产销售收入、达产税收总额这三项经济指标前五的排行中，具有较明显的区域、地块的聚集性。临港新片区作为本年度产业用地交易市场中最为热点的区

域，同样在高质量项目引入上处于领先，三项排名中均出现临港新片区产业地块且数量不少，尤其是临港奉贤园区的蓝湾进平新能源项目，在三个经济指标排行中均榜上有名，该项目专注于新能源汽车动力储能装备系统研发和制造，将填补新能源汽车产业“电池、电机、电控”领域的“结构短板”。另外诸如腾讯、华为、阿里等行业领军企业优质项目的成功入驻，也成为各区域产业发展进程中的标杆。

2020 年产业用地固定资产投资总额前五

土地名称	项目名称	固定资产总投资（亿元）
崇明区长兴造船基地二期工程（第一阶段）地块	中船长兴造船基地二期工程（第一阶段）	180
松江区工业区 V-58 号（新城 C02 单元 04A-06 号）地块	腾讯长三角 AI 超算中心及人工智能产业园项目	150
自贸区临港新片区重装备产业区 D01-03 地块	格科半导体 12 英寸 CIS 集成电路特色工艺研发与产业化项目	140
自贸区临港新片区奉贤园区 B0108 地块	上海蓝湾进平新能源项目	75
自贸区临港新片区重装备产业区 F16-01 地块	标准厂房	70

2020 年产业用地达产销售收入总额前五

土地名称	项目名称	达产销售收入总额（亿元/年）
崇明区长兴造船基地二期工程（第一阶段）地块	中船长兴造船基地二期工程（第一阶段）	259
自贸区临港新片区奉贤园区 B0108 地块	上海蓝湾进平新能源项目	150
自贸区临港新片区重装备产业区 D01-03 地块	格科半导体 12 英寸 CIS 集成电路特色工艺研发与产业化项目	110
浦东新区航头镇六号单元 A1-2 地块	盒马鲜生产业基地	100
奉贤区生物科技园区 05-01 号地块	标准厂房	100

2020 年产业用地达产税收总额前五

土地名称	项目名称	达产税收总额（亿元/年）
青浦区金泽镇东航路南侧 09-01 地块	华为研发中心项目	9.64
徐汇区虹梅街道 xh221-01 地块	航天科技城项目	9.10
崇明区长兴造船基地二期工程（第一阶段）地块	中船长兴造船基地二期工程（第一阶段）	8.20
嘉定区嘉定工业区 2005 号地块	12 英寸集成电路研发制造用厂房及配套设施项目	5.68
自贸区临港新片区奉贤园区 B0108 地块	上海蓝湾进平新能源项目	3.50

三、总结

近几年得益于产业环境的改善，上海产业发展步入快速通道。首先，以“上海产业地图”“26 个特色园区”为主导，上海进一步明确了本市重点发展的产业类型，并对不同区域、不同产业园区的重点发展方向进行了明确，增加产业聚集度，提高产业规模效应，已经形成较为完善的产业发展体系；其次，本市在新老基建发展的共同深化下，产业园区周边的基础配套日益完善，交通通达度、生活便利度等大幅提升，另外引入 5G、大数据等新兴技术，有效改善了园区的管理效率和质量，服务品质得到提高；最后，上海当前对外开放的程度正逐步扩大，各个区片及产业园区也在不断优化营商环境，持续推出多项涉及产业扶持、人才引入、金融支持等多方面的优惠政策，为企业入驻发展提供便利。在上海软硬件配套体系的不断完善下，城市的产业吸引力将会不断增强，预计后期会有更多不同行业的龙头企业入驻上海。

免责声明
本报告刊载的一切资料及数据，虽力求精确，但仅作参考之用。本刊分析内容并不反映个别情况，对于特定项目读者应自行寻求专业意见。城市测量师行保留一切版权，未经许可，不得转载。

©城市测量师行 2021 年

主办单位：城市测量师行——上海城市房地产估价有限公司
编辑部地址：上海市北京西路 1 号新金桥广场 11、15-18F
邮编：200003
网址：www.surea.com
电子邮箱：surea@surea.com
电话：86 21 63589988

更多楼市资讯、研究报告可以扫描下方二维码阅读



更多价格、更多功能可扫描下方二维码查询、使用

