

JLL
仲量聯行

生态圈成产业园区发展新引擎

上海 | 2020年

2020年3月，上海瞄准科技前沿，在现有规划的基础上，发布**60平方公里产业新空间**并推介**26个特色产业园区**，以园区建设推动产业发展。**凭借清晰的产业规划和30余年的发展历程**，上海产业园区市场吸引了诸多企业来设立其办公室或园区，已成为上海商业房地产市场中重要的组成部分。

多年来，上海产业园区市场需求保持稳健。**即使在新冠疫情的影响下，产业园区市场仍维持韧性**，2020年第二季度，积压的需求得以释放，核心型园区净吸纳量超过12.1万平方米，同比上涨130%。租赁问询保持活跃，尤其是来自科技和医疗行业。

核心产业园区内，孕育了诸多领先的企业。科技企业的壮大，离不开科研人才和研发资源。这些**企业对人才增长的需求日益强盛，促使其将办公室设立在研究院或理工类院校附近**，这也将进一步推动核心产业园区市场的发展。

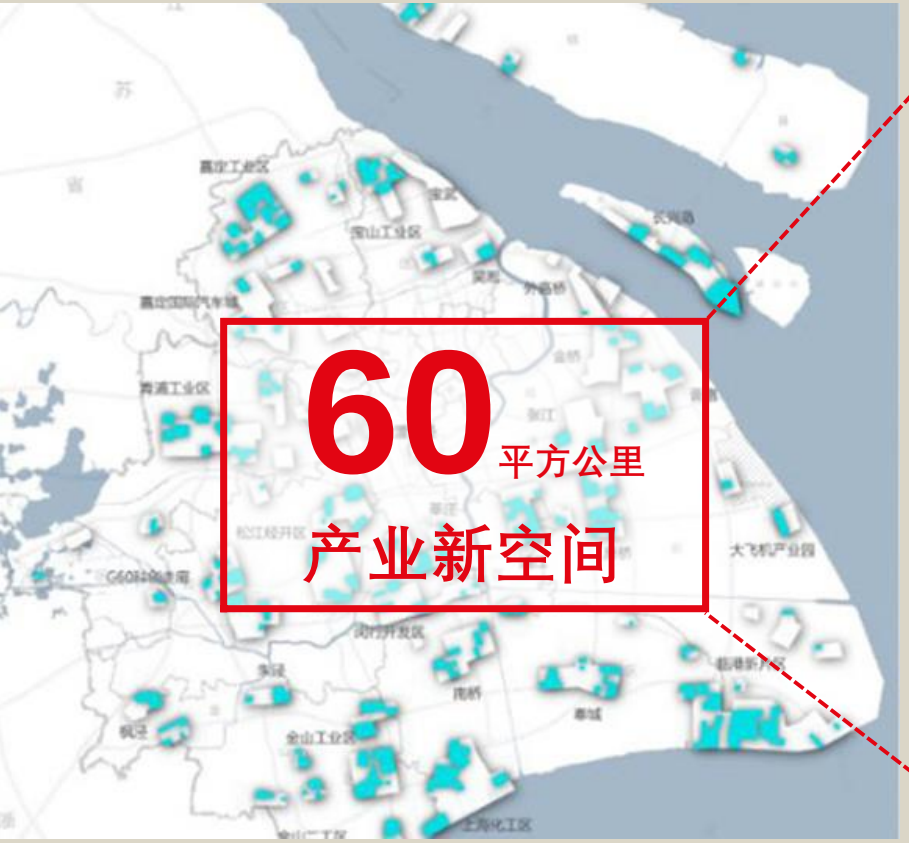
长远来看，众多园区内的参与者，包括企业、物业业主、政府、高校等，**共同构筑起产业园区的生态圈**。完善的生态圈，将助推园区发展，凝聚园区内企业，培育园区内未来新兴需求。

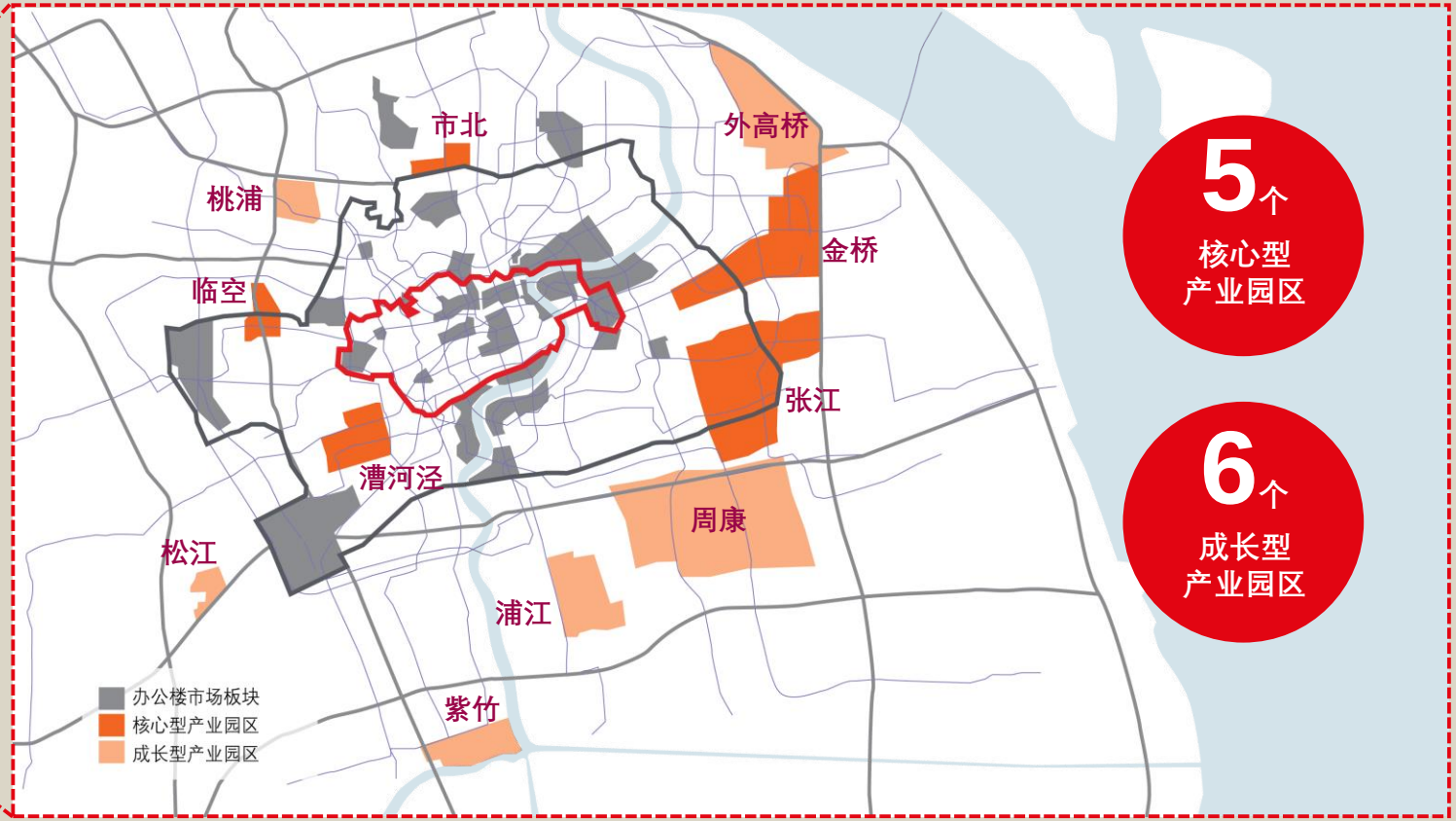
© 2020 仲量联行，保留所有权利。

建设全球科创中心，上海产业园区空间与规划新布局

2020年3月，上海发布**60平方公里**产业新空间并推介**26个特色产业园区**，以园区建设推动产业发展。

结合上海产业园区的规模、产业聚集、交通延伸，以及最新的产业规划，仲量联行将上海主要产业园区板块，分为**5个核心型产业园区**和**6个成长型产业园区**。





上海市经济和信息化委员会

产业聚集使产业园区物业备受青睐

仲量联行最新的租户调查问卷显示，以下五个因素是产业园区需求、来源的主要驱动力。而企业在园区内设立办公场所，首要考虑的因素是**产业定位与产业聚集**。

1. 产业定位与企业聚集
2. 优惠政策或补贴
3. 交通及配套设施
4. 租金和租约条款
5. 物业品质及交房标准



成熟核心型产业园区产业集群已形成

新规划的**26**个特色产业园区聚焦**六大重点领域**。

集成电路	生物医药	人工智能
航空航天	新材料	智能制造

上海核心型产业园区历经多年发展，已形成鲜明的产业集群，尤其是**张江、漕河泾等**产业园区。丰厚多元的企业基础，便于吸引战略新兴产业聚集，核心产业园区是**上海建设全球科创中心的主要承载区域**。

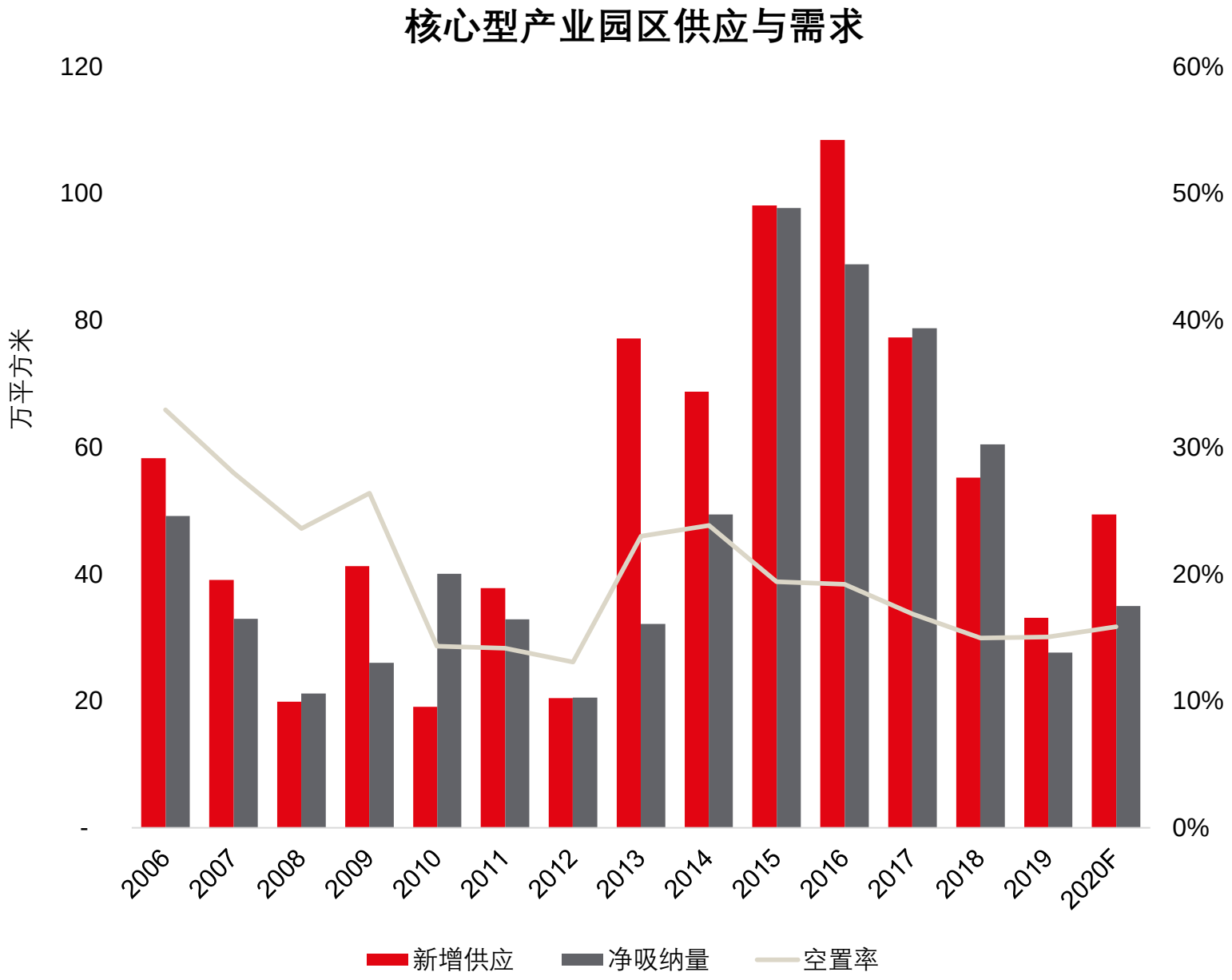


产业园区规模和需求稳定增长

仲量联行从2004年起追踪上海产业园区物业数据，截至2020年第二季度，五个核心型产业园区内甲级园区的总体量将近820万平方米。

- 在2013-2015年多个优质项目竣工后，上海产业园区市场表现稳健，**空置率逐渐下降**。

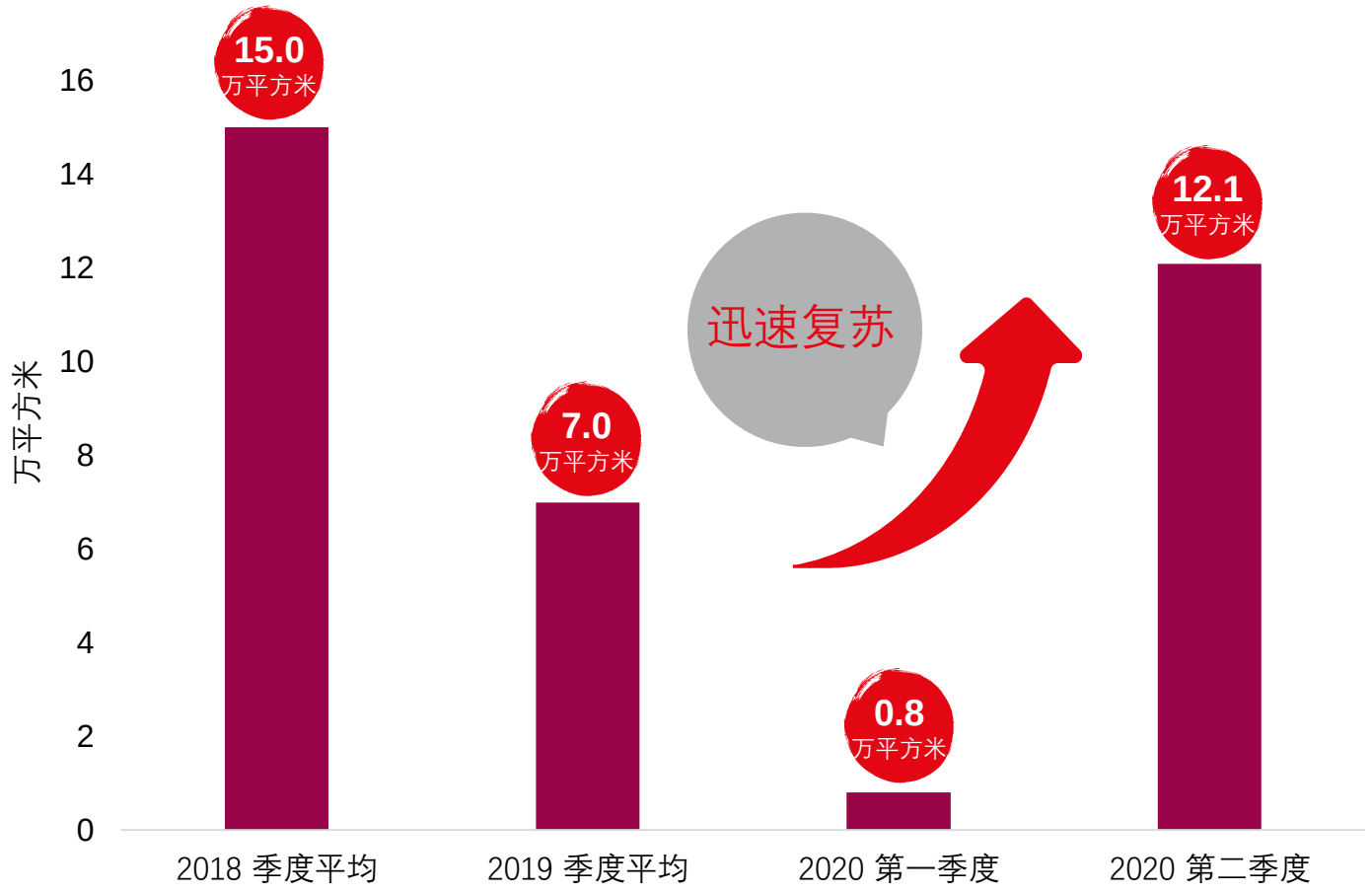
- 近两年，在经济增速放缓和新冠疫情的影响下，核心型产业园区空置率仍维持稳定在15%-17%。**在新项目竣工入市的同时，市场需求能快速跟上，使空置情况保持稳定。**



疫情期间保持韧性，迅速复苏

- 根据仲量联行多年追踪的数据，核心型产业园区在**过去15年里的需求保持稳定**。2018年的季度平均净吸纳量录得15万平方米，与过去五年的需求基本持平。
- 2019年，受有限的新增供应及全球经济不确定性增加的影响，平均季度净吸纳量减少至7万平方米，但**内资科技企业仍持续扩张，引领租赁需求**。
- 2020年第一季度，营商活动在疫情的影响下有所延迟，导致租赁需求放缓。进入二季度后，**产业园区租赁需求迅速复苏**，核心型园区单季净吸纳量达到12.1万平方米。

核心型产业园区净吸纳量（按季度）



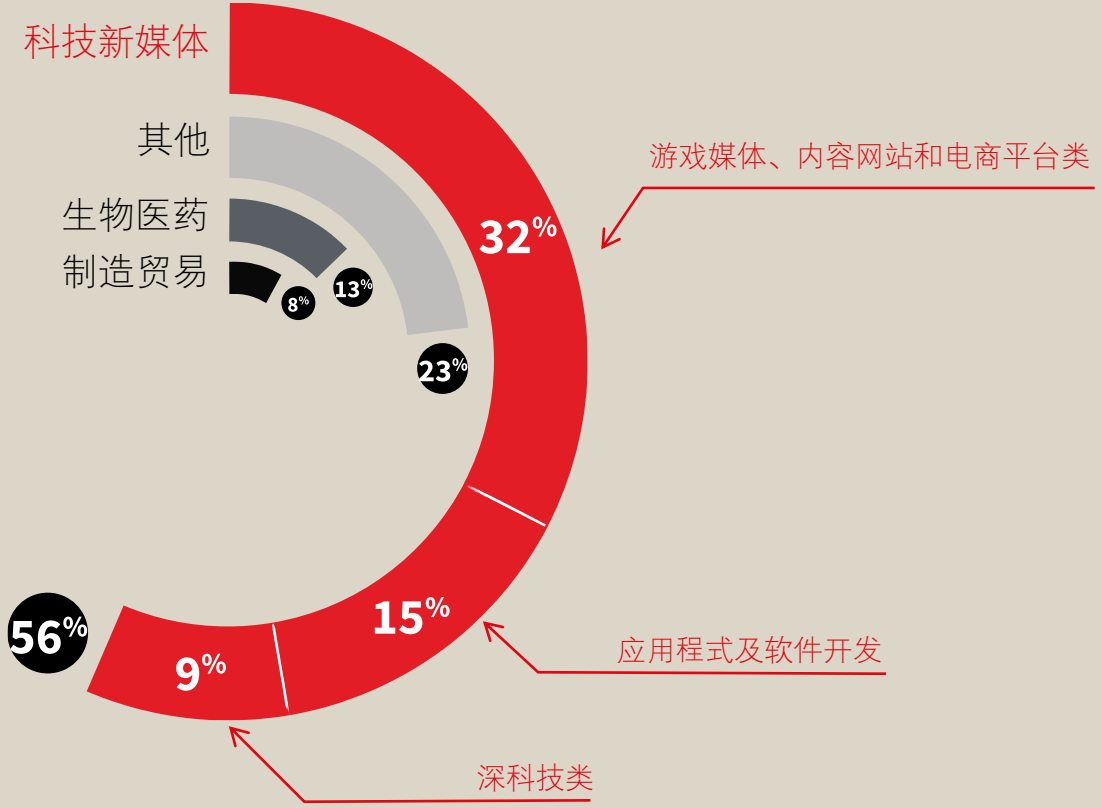
注: 2018，2019年净吸纳量为季度平均值。

科创浪潮主导园区租赁需求

- **科技新媒体**呈现出全产业链扩张态势，其中以游戏媒体、内容网站和电商平台为代表的下游企业在产业园区的需求最为强劲，软件开发类及5G芯片等深科技类仍是产业园区的主要需求来源。

- 疫情使大众对医疗健康更加重视，加上对楼宇环评、科研资源等特定要求，产业园区的生物医药行业占比有所增加，**过去一年核心型产业园区内需求占比达13%**。

核心型产业园区需求行业分布（过去12个月）



产业园区内近期扩租案例

ByteDance 字节跳动 · 叮咚买菜 · miHoYo TECH OTAKUS SAVE THE WORLD · oppo · Qualcomm · 鹰角网络 HYPERGRYPH NETWORK TECHNOLOGY CO., LTD. · JIAHUI HEALTH 嘉会医疗 · I-MAB BIOPHARMA 天境生物

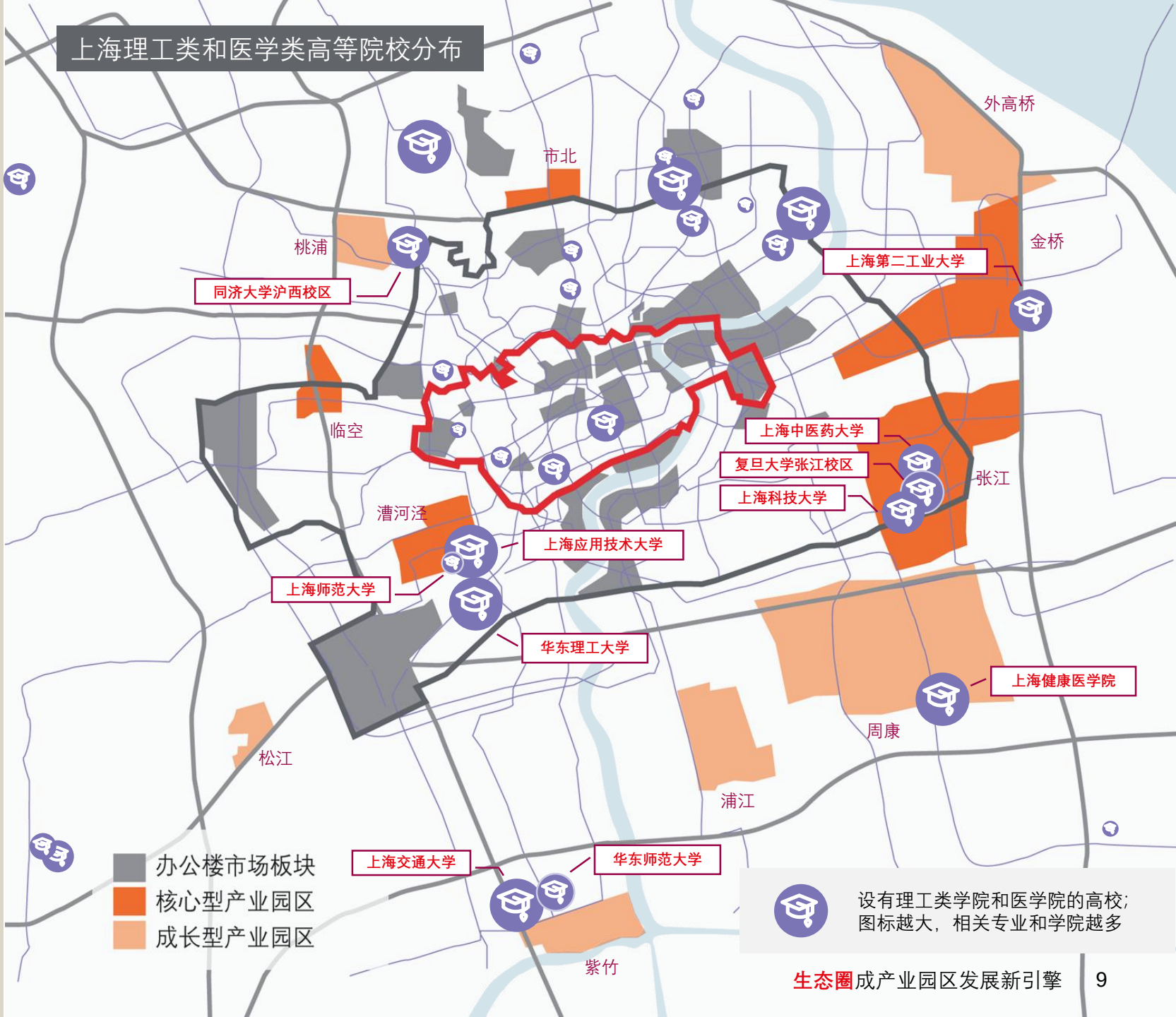
数据来自仲量联行追踪的交易信息。

高等院校为产业园区人才储备和研发资源提供支持

在上海，有约**40%**的理工类院校和医学类院校位于或临近主要的产业园区。

企业选择临近高校的主要考量

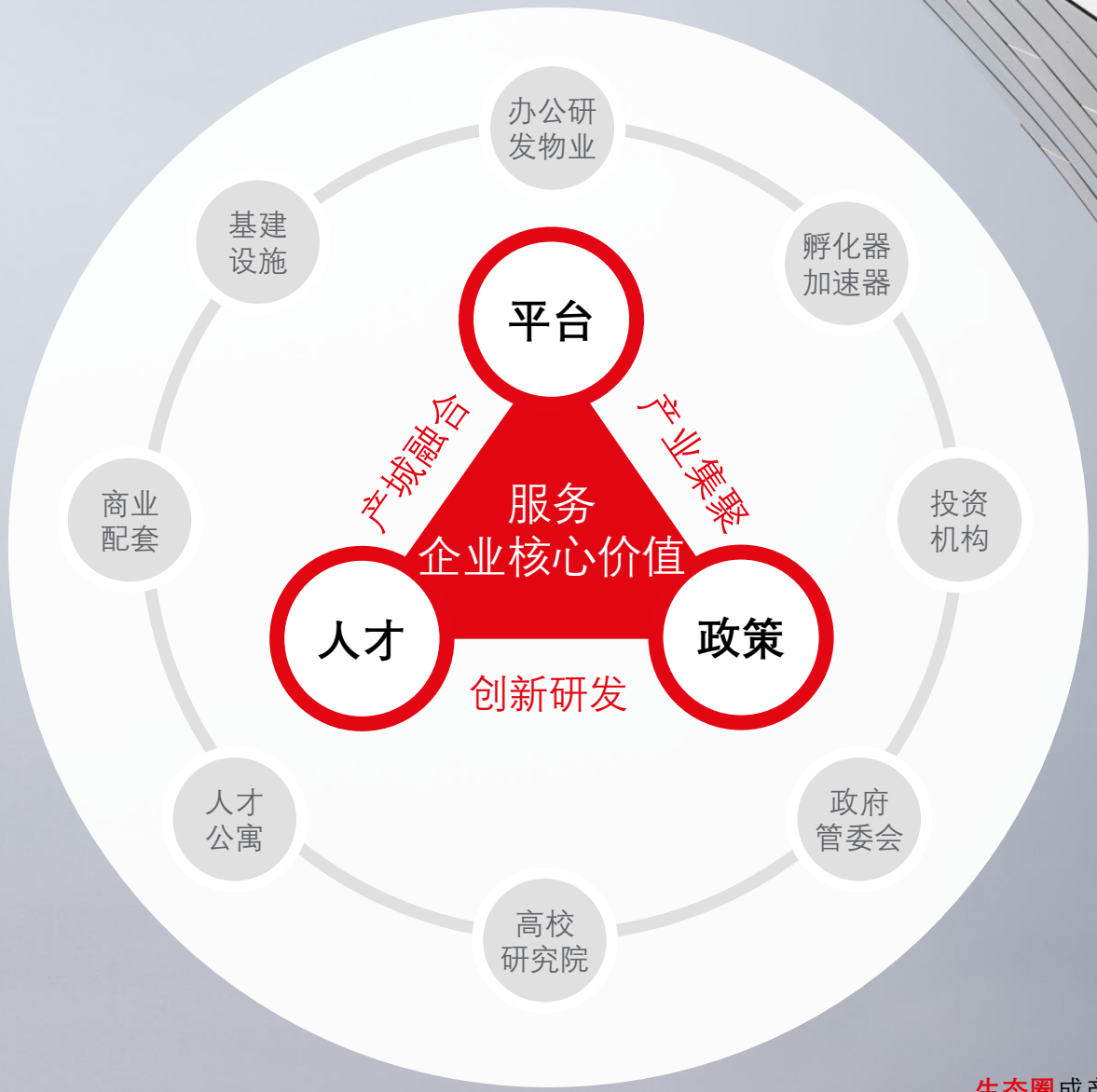
- 在人才较集中的区域办公，以满足企业快速扩张的需求
- 高校拥有的研发能力和资源促进学校与企业之间的长期合作



产业园区生态圈筑建园区未来发展新引擎

在政策的支持下，园区以人才为驱动，利用物理空间平台，表现出**产城融合、创新研发、产业聚集**这些园区独有的鲜明特色，逐渐形成产业园区自有的供需内循环，进一步凝聚园区内众多企业，助力其发展。

从服务企业核心价值出发，**众多园区内的参与者，包括企业、物业业主、政府、高校等，共同筑建起产业园区的生态圈**。园区职能从“产业集聚”向新兴产业培育、全产业链构建转变，吸引更多外部企业，从而助推产业园区未来发展，培育园区内未来新兴需求。



仲量联行研究部服务内容
——核心型产业园区

市场数据

- 一手市场数据
- 细分市场趋势及可比物业解析
- 数据可视化

市场分析

- 市场洞察和预测
- 资产尽职调查
- 可比研究和竞争对手分析

预测 & 策略

- 甄别潜在市场风险和机遇
- 规划未来资产业绩表现
- 制定和改善投资开发策略

© 2020 仲量联行，保留所有权利。

JLL
仲量聯行

Thank you

更多详情，请联系



黄璐
华东区研究部总监
仲量联行
cathylu.huang@ap.jll.com

© 2020 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.