

# 产业园区和商业地产招商服务行业发展概况

天风证券——王旭、肖萌

## （一）行业概况

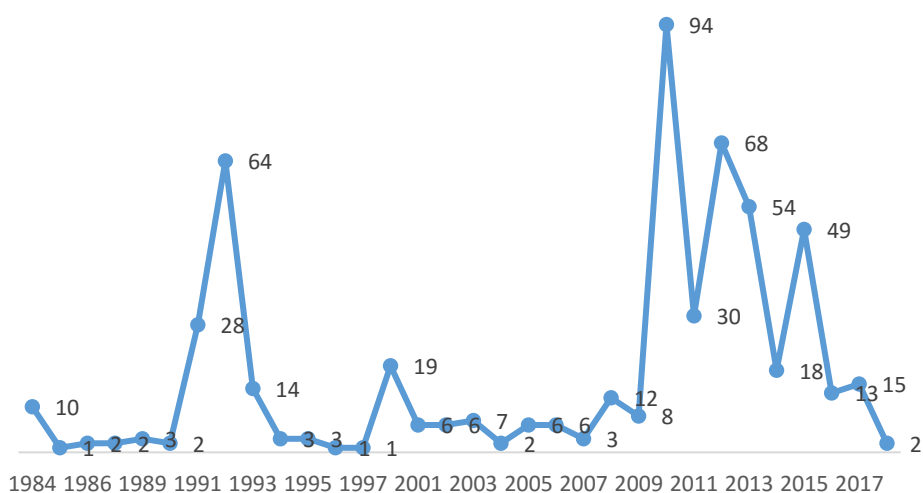
### （1）产业园区

#### 1) 发展概况

改革开放之后，我国产业园区开始兴起。其发展共经历了四个重要阶段。

第一阶段是改革开放至 20 世纪 90 年代中期，处于产业园区开发的探索期。这一时期，由于土地出让制度不完善，工业用地出让基本以协议为主，产业园区建设呈现出“规模为王”的发展势头。这一阶段的招商引资活动主要采取传统的线下招商方式，即招商人员跑遍全省、全国寻求有意向的企业入驻园区；受人力、物力和地域性限制，实际招商效果一般。1993 年至 1996 年，我国实行宏观经济调控，对产业结构、区域生产力布局进行战略性调整，有效遏制了我国园区建设过热势头。这一阶段的产业园区发展以低成本为导向，受劳动力、土地、政策等外力驱动。

1984-2017年新增国家级开发区数量统计（单位：个）



数据来源：中国开发区审核公告目录 2018

第二阶段是 20 世纪 90 年代中期至 2007 年亚洲金融危机。该阶段处于冷静期。2002 年我国实行土地招拍挂制度，2007 年实施工业用地出让最低价标准，一系列的政策出台使这一阶段进入产业地产发展冷静期。这一阶段，园区建设呈

现集约化趋势，工业用地升值，新产业园区的开发速度放缓，存量园区则出现土地闲置现象。这一阶段园区的招商和运营开始探索从提升服务质量、完善配套设施、细分客户类型等方式入手吸引企业入驻，主要以提升运营服务为特色。

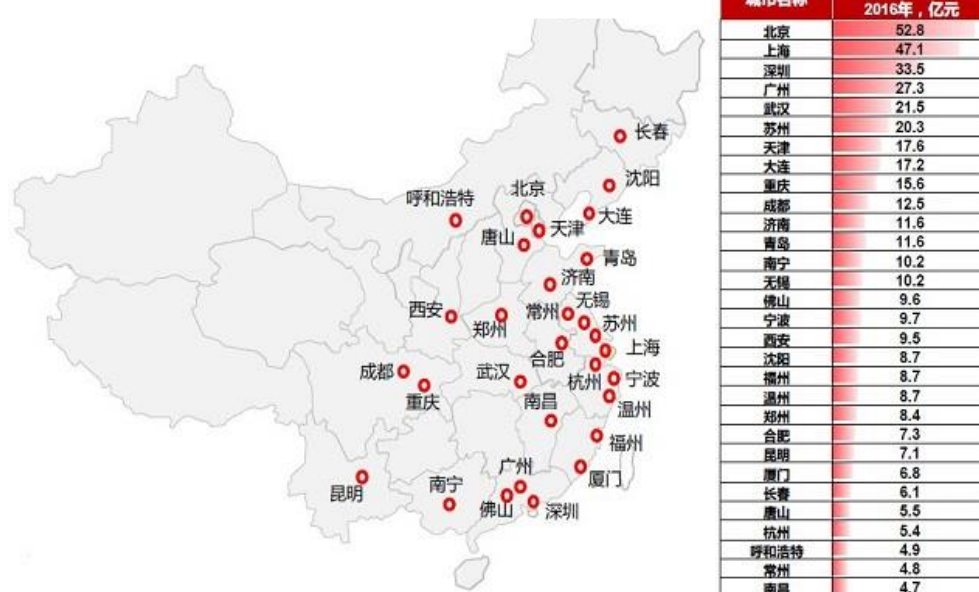
表 1：全国工业用地出让最低价格标准（单位：元/平方米）

土地等别	一等	二等	三等	四等	五等	六等	七等	八等	九等	十等	十一等	十二等	十三等	十四等	十五等
最低价标准	840	720	600	480	384	336	288	252	204	168	144	120	96	84	60

数据来源：中华人民共和国国土资源部

第三阶段是 2008 年至 2013 年十八届三中全会。这一阶段为政府园区开发、招商和运营的调整期。经历了一轮金融危机，园区发展已无法再依托原有的粗放模式，而是需要进行精细化资源整合。这一阶段，园区发展开始初步探索“产业商业综合一体化”、“产城一体化”的智慧园区模式，产业园区的运行开始结合高端、精细化服务，旨在为客户提供集公寓、商业、娱乐、休闲、金融服务等功能的全方位配套。这种一体化模式以人文关怀汇集高端人才和技术，旨在从单一模式向知识、技术、人文相结合且功能全面的综智慧园区转变。

2016 年我国主要城市智慧城市相关预算



数据来源：城市“十三五规划”、上年度预算执行情况和下年度预算草稿的报告、推进智慧城市建设行动计划等官方指导文件，以及城市重大智慧城市项目招投标信息。

---

第四阶段是 2014 年开始至今。这一阶段为政府园区的发展的创新期。以资本运营模式优化升级、园区产业链加速整合、园区细分程度深化为特征，园区建设发展逐步引入“互联网+”、“文化+”等新元素。这一阶段，产业园区发展走上“产学研”一体化道路，通过积极与国内各大高校、研发机构交流，旨在合作共建科研院所，为园区提供高水平的科研设施与创业服务，推进高端产业技术的研发转化，并全力吸引国内外著名科技企业入驻园区，从而构建以高技术企业为主体、以市场为导向的创新体系。

未来，产业园区的招商、运营还将引进增强现实技术（AR）、虚拟现实技术（VR），将虚拟世界套入现实世界，以增强招商远程体验。产业园区的发展将以技术、创新驱动为特色，致力于构建产业链更加完整的智慧园区。

我国产业园区发展至今，虽已成功从以劳动、土地、政策为外力驱动、“规模为王”的发展模式转变为以技术、创新为内部驱动，达成产业链优化整合的发展模式，但依然存在一些明显问题。

首先，我国产业地产开发主要依赖于传统的银行贷款等模式，融资渠道较为单一。产业园区开发周期长、成本高、资金压力大，由于银行贷款提供的资金量有限，贷款审批流程较为繁琐，单一的容易渠道会阻碍产业园区的建设和运营。

其次，由于我国产业园区的开发建设尚处于“产城融合”的探索期，大部分园区的配套结构依然以工业厂房和办公楼为主，缺乏公寓、商业、休闲、娱乐、金融服务等居住功能的配套建设，产业落地的软、硬环境和园区配套设施还有待进一步完善

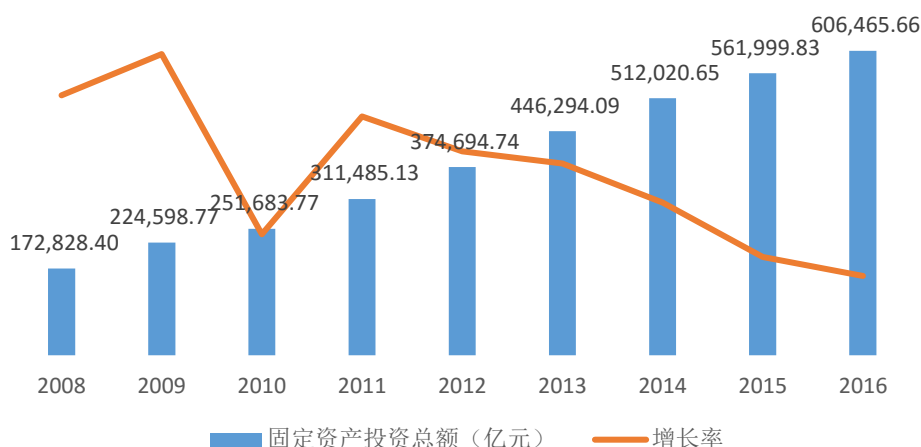
最后，我国产业园区发展逐渐演变为“产学研一体化”发展模式，各大产业园区对科研院所、科研人才和高新技术企业的引进，推动了我国产业园区及相关产业的技术进步，也对园区产业链整合提出了更高的要求，从而需要对园区上下游企业进行精细化招商。现阶段，我国产业园区开发运营方对专业领域的精细化招商重视程度不足，产业链整合效率有待提高。

## 2) 招商引资

招商引资一直都是地方政府推动经济发展的重要工作。对于由政府主导的产业园区招商，传统模式是由地方政府专门成立招商部门，并在政府官方招商网页、

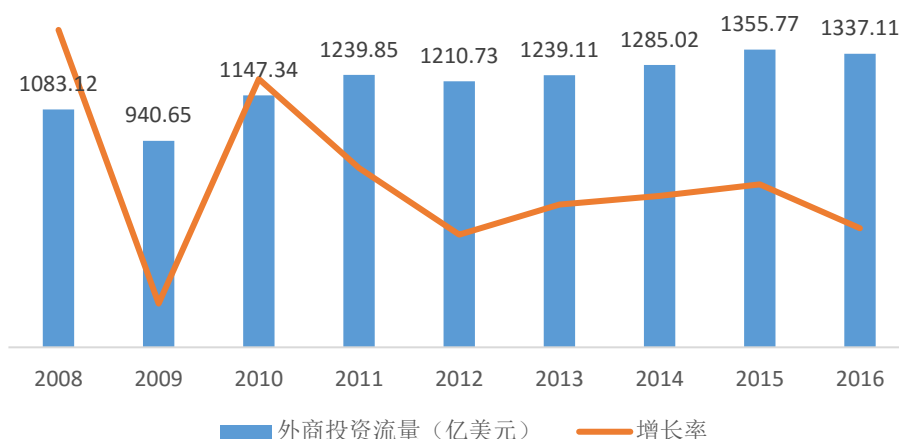
网站上展示招商引资信息，同时举办地域性招商会，由招商部门人员与企业直接对接，运用税收优惠、财政扶持、土地出让优惠、费用减免、为企业解决融资需求、提供教育和医疗社会性服务等优惠的招商引资政策吸引企业入驻，是一种用行政资源换取经济资源的运作模式。

2008-2016年全社会固定资产投资情况



数据来源：国家统计局

2008-2016年中国外商投资情况



数据来源：中国商务部《中国外商投资报告 2017》

这种模式在启动初期确实给当地经济发展带来显著的积极效果，但从近几年实践看来，这种传统招商模式存在明显的问题。

首先，政府为入驻企业提供各种明目的招商引资优惠政策造成了市场的无序竞争。拟入驻企业通过在不同地区进行优惠条件的比较，提高自身谈判筹码，造成了各地招商引资的恶性竞争。其次，政府为抢占发展先机，吸引外来投资，过

---

度实施低价出让土地、变相补贴等优惠招商政策，导致社会公共资源的浪费和市场竞争环境的扭曲。最后，地方政府资源、传播力有限，仅凭政府官方招商网站和地域性招商会作为媒介进行推广不能精准高效地在全国范围内进行招投信息对接，无法实现招投资源的宏观优化配置。

为适应市场竞争自身调节机制和经济快速发展的需求，政府的招商引资工作已由政府主导型传统模式逐步转变为委托专业招商服务机构辅助招商的新型模式。专业招商服务机构作为受托方，将招商项目推向相关领域投资市场，通过开展一系列策划宣传、前期考察等严格程序，为委托方提供精准有效的投资信息，安排双方见面洽谈合作。政府（委托方）和专业招商服务机构（受托方）是一种委托合作关系，双方签订招商引资协议，委托方按期支付给受托方一定的活动费用；当项目落地后，再按照落地招商金额一定比例，支付给受托方相应服务费用。

经过多年发展，这种新型招商模式又逐步衍生出产业招商、互联网招商等新兴手段。产业招商，是基于产业发展地区的比较优势和区位优势，结合当地政府产业发展规划，围绕产业主导产品及上下游产品，引进高端产品生产技术，拓展技术链，营造主导产业，实现产业链断层的缝合，完善产业链布局，使产业结构进一步优化升级。互联网招商，是通过建立网络信息展示平台展示招投信息，结合互联网数据库进行在线招投信息匹配，从而扩大资源对接范围，提高招商运作效率，是传统招商模式的有效补充。

## （2） 商业地产

### 1) 发展概况

商业地产作为商业用途的地产，区别于以居住功能为主的住宅地产和以工业生产功能为主的工业地产，通常是指用于零售、批发、餐饮、娱乐、健身、休闲等经营用途地产。其中，商业综合体作为商业地产发展的新型模式，是集购物中心、影城、酒店、写字楼、公寓等业态组合为一体的新模式。商业地产的招商服务发展依托于商业地产的发展。

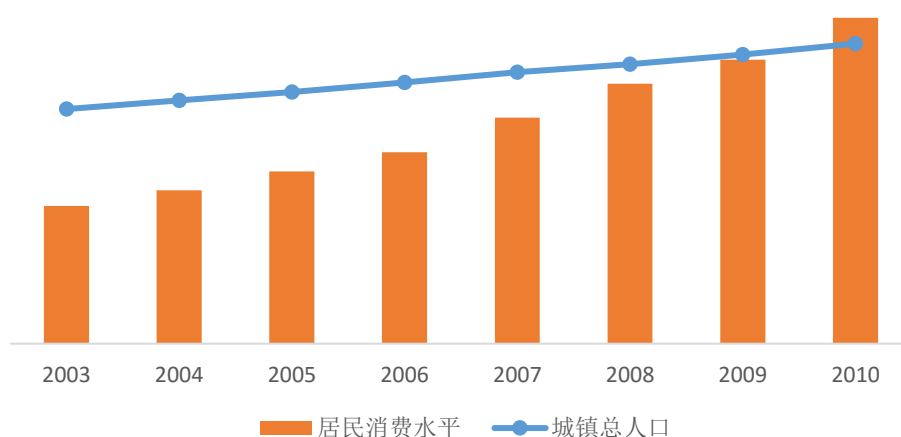
商业地产的招商服务行业作为新兴行业，随着商业地产的发展而衍生并快速成长。其兴起到发展成熟共经历了以下三个阶段：

第一阶段是 2003 年之前，为我国商业地产服务行业的分化期。我国商业地产发展兴起较晚，这一时期，大多数本土房地产服务机构主要针对住宅类地产提

供居间代理等传统服务，少量国际房地产服务机构如戴德梁行公司、世邦魏理仕公司开始涉足商业地产服务领域，对我国本土的部分商业地产项目提供商业顾问研究咨询等服务。这一阶段，我国商业地产服务领域以国际大型房地产服务机构为主，以提供单一的商业市场调研、咨询服务为特色，尚无专门从事商业地产服务的机构。

第二阶段为 2004 年至 2010 年，为商业地产服务行业的萌芽期。随着我国城镇化的逐步推进，城镇人口和居民消费水平稳步提高。由于消费水平的提高拉动经济平稳较快增长，也一定程度上促进了商业地产的发展，从而进一步提高了商业地产服务领域的市场需求。这一阶段，我国逐渐兴起了一系列以商业地产为专门服务领域的服务机构，主要提供商业地产项目的策划咨询服务和招商服务。这一阶段，我国本土的商业地产服务行业尚在萌芽之际，还未形成成熟的产业链体系，也未形成专门从事招商服务的精细化服务机构。

2003-2010年我国城镇总人口与居民消费水平趋势



数据来源：国家统计局

第三阶段为 2011 年至今，为商业地产服务行业的发展期。2010 年，我国针对住宅市场陆续出台多项宏观调控政策，从此，以开发住宅商品房为主的传统房地产企业面临转型，单一粗放的短平快开发与销售模式已不再适应政策需求。同时，近年来，大型综合购物中心逐渐成为城市商业零售主力，我国传统商业物业模式很难满足其对软硬件的要求，这一房地产行业巨大空白使得商业地产发展机遇应运而生。因此，大量房地产开发商开始转向商业地产市场。自 2010 年以来，我国由购物中心、酒店、写字楼等业态组合而成的商业综合体如雨后春笋般涌现。

商业地产的巨大增量和商业综合体模式的兴起，对商业地产项目的前期招商和后期运营提出了更高的要求。由于缺乏经验，本土商业地产开发商需要借助专门的招商服务机构，以其专业的招商人才、丰富的品牌库资源、科学的业态组合方式和线上线下多渠道的推广方式，辅助开发商角逐于激烈的市场竞争中。

由下图中可知，近年来，我国商业地产发展逐渐繁荣，商业营业用房投资额、销售额和销售面积均呈现出逐年递增趋势。我国商业营业用房投资额从 2010 年的 5,648 亿元上升至 2017 年的 15,640 亿元，复合增长率达 15.66%；销售额从 2010 年的 5,400 亿元上升至 2017 年的 13,253 亿元，复合增长率达 13.68%；销售面积从 2010 年的 7,000 万平方米上升至 2017 年的 12,838 万平方米，复合增长率达 9.05%。

2010年至2017年我国商业营业用房投资额

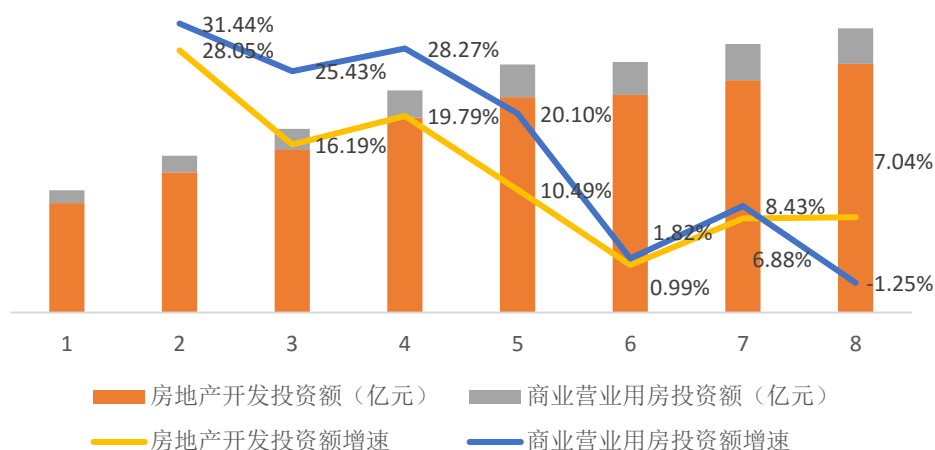


数据来源：国家统计局

随着商业地产的繁荣发展，我国商业综合体的开发与经营出现以下四点现状。

首先，项目开发增速过快，与城市规划稍有偏离。2010 年至 2017 年，我国商业营业用房投资额年平均增长率达 16.32%，而房地产行业整体投资额年平均增长率为 12.78%，整体增速相差高达 3.54 个百分点。在各地商业综合体投资开发一路高歌猛进的同时，部分地区由于选址规划不足、业态整合能力不足、市场容量有限等原因，导致项目建成后出现招商困难、运营不善等局面，部分项目出现空置现象，这种规划不足导致的供需不平衡存在极大的商业地产泡沫化风险。

房地产开发投资规模对比图



数据来源：国家统计局

其次，开发商缺乏商业项目运作经验，招商出现瓶颈。对于从住宅地产领域转型至商业地产领域的开发商，由于缺乏商业地产运作经验，往往习惯于单纯复制住宅地产“开发、销售、再开发”的开发模式，盲目追求开发规模和销售额，以量取胜，忽视了商业地产在开发前的项目定位、业态组合及开发后的品牌运营、资本运作、物业管理等重要环节，使得商业地产的开发出现业态组合混乱、同质化严重、恶性竞争的局面；这种售后招商的发展模式导致商业地产招商难度大，开发商失去招商自主权，影响了商业地产整体运作。

再次，电子商务与零售实体竞争激烈。随着近几年我国电子商务的崛起，带动了消费者消费习惯的改变，也对实体零售造成一定冲击。如下图所示，2010年至2017年我国网络零售市场交易规模逐年增加，占社会消费品零售总额比例也逐年递增。为谋求利润空间，传统零售企业开始尝试推出电商策略，如万达线上线下无缝结合、国美收购较成熟的电商平台等，力求转型。电商和实体零售的跨界经营需要巨大的资金投入，以及供应链、仓储物流的全面布局，这对传统的商业地产开发商无疑既是机遇，也是挑战。

2010年至2017年社会消费品零售总额与网络零售市场交易规模主要统计数据

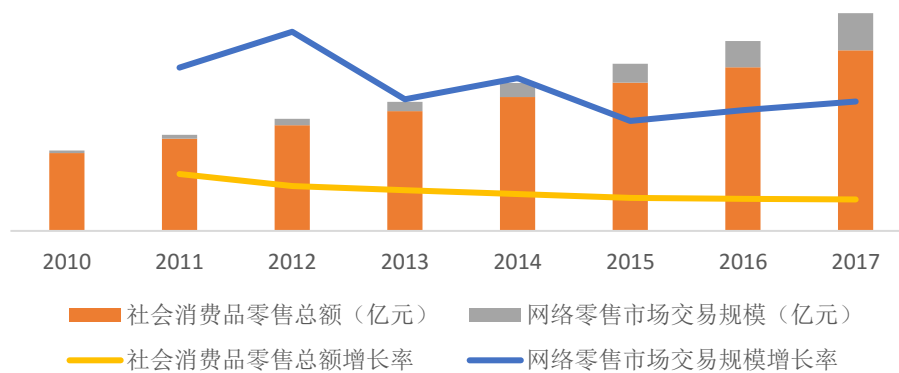
年份	社会消费品零售总额 (亿元)	网络零售市场交易规模 (亿元)
2010	158,008.00	5,241.00
2011	187,205.80	8,019.00



2012	214,432.70	13,205.00
2013	242,842.80	18,851.00
2014	271,896.10	28,211.00
2015	300,930.80	38,285.00
2016	332,316.30	53,288.00
2017	366,262.00	75,693.00

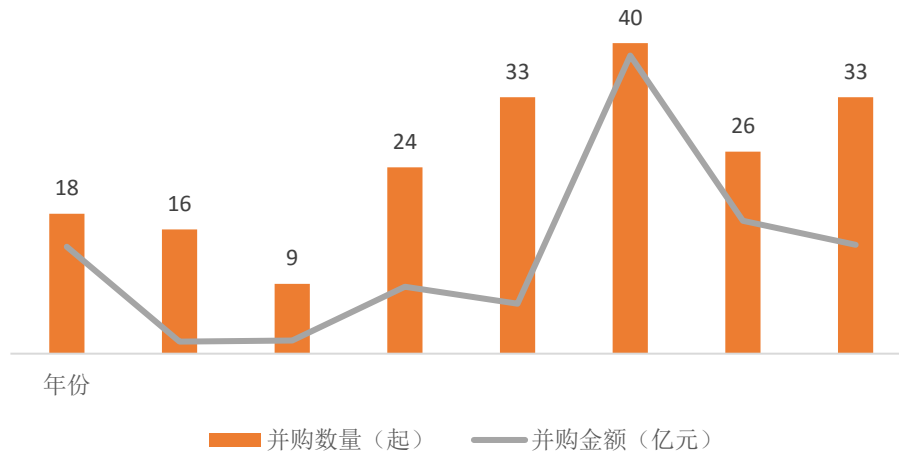
数据来源：国家统计局和中国电子商务研究中心

2010年至2017年社会消费品零售总额与网络零售市场交易规模趋势



最后，我国传统零售增长放缓，市场整合加速。近年来，随着我国移动互联网的发展使得网络购物更加便捷，电商与实体经济日益激烈的竞争给我国传统零售模式造成了巨大冲击。由上图对比，2010年至2017年我国社会消费品零售总额增幅低于中国网络市场交易规模增幅。因此，为谋求利润增长空间、突破业态瓶颈，我国商业地产如大型购物中心、百货商场和连锁超市并购交易日渐活跃。万得资讯数据统计，2010年至2017年中国传统购物中心零售业并购交易量大致呈现上升趋势。

## 2010-2017年中国百货商场并购情况统计



数据来源：万得资讯并购案例库

### 2) 招商引资

招商引资是商业综合体开发运营的一个重要中间环节。我国商业综合体招商的传统模式是，在项目开发完毕后，开发商通过自己的招商团队或聘请专业的招商机构协助引导商家入驻。

由以上行业现状分析可知，我国商业地产近年来迎来投资建设高峰，但由于开发商缺乏对城市规划的综合考虑，综合体项目的选址与周边区域未来的配套规划出现一定程度偏离，导致项目的消费市场和消费能力受限，部分项目出现招商困难的局面。

同时，由于部分开发商是由住宅地产开发转型至商业综合体开发，开发商缺乏一定的商业综合体项目运营经验，仅单纯复制住宅地产“先开发、后销售”的开发模式，在开发前缺乏对不同主力店对于房屋公建标准的综合考虑，导致建成后的项目不符合拟引入主力店对于房屋公建标准的要求，也一定程度导致项目招商困难。

对于商业综合体的招商，应遵循“先招商，后开发”原则。

首先，对项目进行准确定位。对于选址，开发商需要综合考虑城市建设规划，选择成熟的商业区域或者有升值潜力的新区；对于目标客户，需要区分大众消费者、高端消费者、业态细分消费者细分类型，将业态布局与细分客户类型及其消费品味对号入座；对于规模，需要综合考虑业主的单位租金收入、经营者的单位销售收入和拟建设区域的潜在消费市场容量；对于业态定位，需要结合地域选址

---

进行合理定位，并在项目开工建设之前完成业态布局规划，使得商业项目的功能布局、建筑结构符合相应业态商铺的要求，便于后续招商。

在完成项目定位之后、项目正式开工建设之前，需要先进行招商。开发商应根据项目选址确定商业综合体主力店类型，分类进行招商。如项目位于城区商业区，则主力店组合以百货、电影院、数码城等休闲购物主题为主；如项目位于居民区，则可以大型超市、餐饮等为主；如项目位于偏远开发区，则可以家具、建材等为主。只有在开工建设前完成对主力店招商工作，才能按照主力店要求规划建筑结构以及确定商业综合体项目的整体业态布局。

### **3、行业壁垒**

#### **(1) 人才壁垒**

对于产业园区招商，由于现阶段我国产业园区发展已逐步由“盲目上马”转变为高端精准化开发模式，要求招商过程要有力结合产业政策研究、产业定位、产业结构优化等专业领域，因此对招商人员专业性要求和综合素质要求较高，人才壁垒较高。

对于商业综合体招商，虽然商业地产近年来呈现爆发式增长，投资额和项目数量激增，但由于我国商业地产发展时间短、运营经验不足、专业运营团队稀缺，为避免商业综合体开发的同质化，开发商需要针对不同业态主力店对项目的选址要求和规划要求进行整合规划；这就需要对业态组合和选址规划有一定经验的专业人才提供开发咨询、招商和运营服务，进而形成较高的人才壁垒。

#### **(2) 资源壁垒**

对于产业园区招商，由于我国产业园区开发运营已逐渐发展为“产学研一体化”模式，着重通过提高园区科研水平与创业服务水平，全力吸引国内外著名科技企业入驻园区。这一发展趋势对国内外科研院所资源、专业领域产业高科技企业资源提出较高要求，资源壁垒较高。

对于商业综合体招商，在招商过程中，受到地域局限和行业经验局限，开发商所掌握的商家资源较为有限，而主力店类型选择和优质的业态组合是商业综合体项目运营的关键，这就需要强大的品牌库作为支撑。因此，需要招商人员与各大品牌资源建立长期、稳定的合作关系。因此，资源壁垒较为明显。

#### **(3) 品牌壁垒**

---

建立企业品牌形象是一个长期的过程，需要持续的优质服务、丰富的行业经验和大量的资金投入。

对于产业园区招商，由于优质的品牌往往具有高附加值和较强的市场号召力，以品牌为核心的市场竞争日益凸显。良好的品牌能够吸引各产业细分领域的优质企业主动参与合作洽谈，也有助于获得更多产业园区信息资源和政府支持，品牌壁垒明显。

对于商业综合体招商，由于商业综合体项目运营时间周期长、资金投入大、发展时间短，开发商更加偏向于与具有一定口碑和品牌形象、具有大量成功案例、行业经验丰富的招商服务提供方合作，以保证项目成功运营，进而形成品牌壁垒。

#### **(4) 行业经验壁垒**

对于产业园区招商，一方面，近年来我国产业园区招商模式逐步由政府主导招商转变为委托第三方专业招商服务机构辅助招商，由于产业园区资金投入和发展规模普遍较大，而专业招商服务机构质量参差不齐，政府及开发商更愿意与行业经验丰富的招商服务方合作，以保证项目顺利落地。

对于商业综合体招商，由于商业综合体项目往往运营时间周期长、资金投入大、开发商运营经验不足，为保证项目的业态组合与项目综合条件匹配，实现资金的顺利回笼，开发商更倾向于与行业经验丰富的招商服务方合作。

### **4、行业基本风险特征**

#### **(1) 政策风险**

产业园区和商业综合体的招商服务依托于工业地产和商业地产的发展，而工业地产和商业地产很大程度依靠国家政策的扶持。2010 年我国陆续出台一系列房地产宏观调控政策，加大对住宅类地产的调控力度，导致住宅类房地产企业资本向商业地产转移，作为政策洼地的商业地产迎来了新一轮扩张。2013 年中共第十八届中央委员会第三次全体会议通过了《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》，强调要推动“产业和城镇融合发展”，后续进一步推出一些列关于产城融合建设的利好政策。政府政策的出台推动了我国产业园区建设步伐。

如果未来我国宏观调控政策进一步开始严厉控制商业地产，或者产业政策进一步调整不利好产业园区发展，则会直接影响产业园区与商业综合体的开发及招商运营需求。

---

## **(2) 人才流失风险**

当今产业地产的招商服务人员需要熟知产业政策、产业链整合以及“互联网+”“文化+”“智慧城市”等新兴概念，才能有效引导企业入驻实现产业链整合；商业综合体的招商服务则需要商业地产方面专业知识和各业态品牌资源兼备的复合型人才。因此，由于招商谈判周期长、专业性要求高，招商服务领域作为典型的专业服务领域，对专业人才的要求较高，属于智力密集型行业。因此，招商服务人员的流失会对招商进程起到重要不利影响。

## **(二) 行业市场规模**

### **1、行业市场规模**

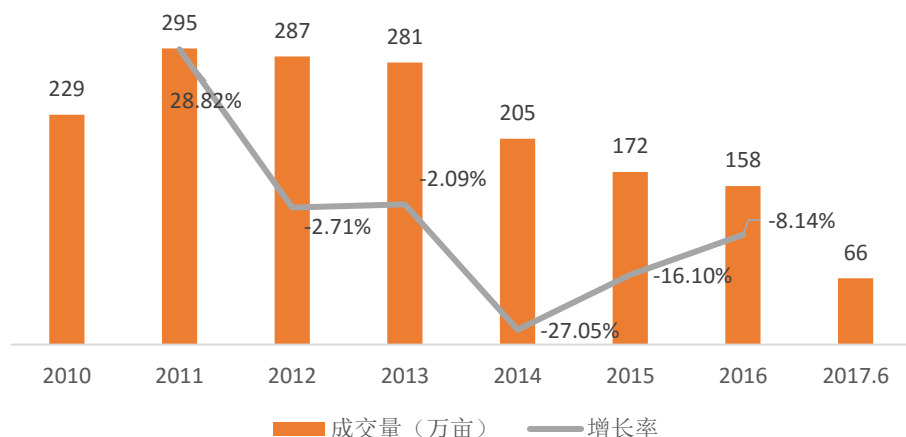
#### **(1) 产业园区**

根据国家统计局数据，2017年我国国内生产总值实现827,122亿元，同比增长6.9%；第二产业增加值达279,997亿元，占GDP总量的40.5%，第二产业GDP贡献率比上年增长了2.3个百分点；第二产业内高技术制造业增加值占规模以上工业增加值比重为12.7%，比上年增加了0.3个百分点；全年高技术制造业增加值增长13.4%，比上年增加了2.6个百分点；规模以上工业战略性新兴产业增加值增长11%，比上年增加了0.5个百分点。

同时，为支持战略新兴产业发展，培育新的经济增长点，国家发改委办公厅于2015年印发《战略新兴产业专项债券发行指引》，鼓励节能环保、新一代信息技术、生物、高端设备制造、新能源、新材料等领域符合条件的企业发行战略新兴产业专项债券。由此可见，在国家经济发展和政策支持下，我国工业结构逐步向高技术产业和战略新兴产业转变，产业结构的不断优化为产业园区发展创了有利条件。

中国指数研究院数据显示，2010年至2017年上半年，全国工业用地总成交面积达1693万亩，成交量增速自2014年以来呈上升趋势。

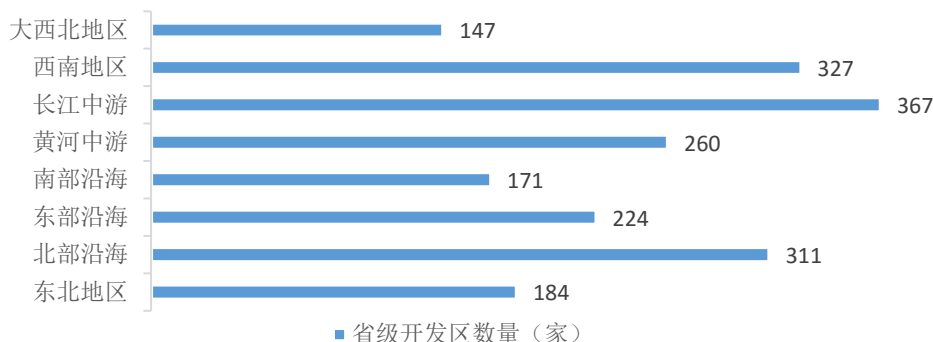
## 2010-2017年全国工业用地成交情况



数据来源：中投顾问土地信息数据库

根据《中国开发区审核公告目录 2018》，截至 2018 年初，全国已有 552 个国家级经济开发区、出口加工区、保税区等；同时，各类省级开发区达 1991 个，主要分布在北部沿海地区、长江中游地区、西南地区黄河中游地区及东部沿海地区。

## 全国省级开发区区域分布情况（家）



数据来源：《中国开发区审核公告目录 2018》

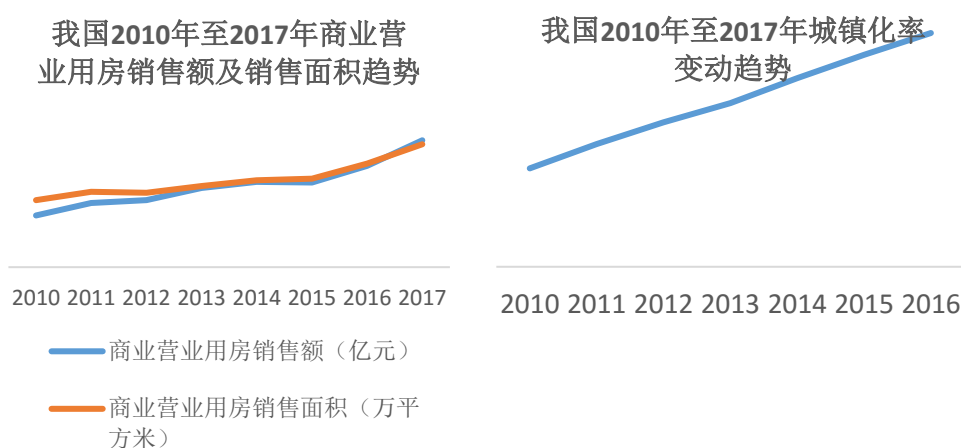
由以上数据可知，我国国民经济的持续增长、工业产业结构的优化、高新技术产业的政策利好和产业园区的巨大存量，将给产业园区的招商服务业带来可观的市场需求。

### (2) 商业地产

2014 年，新华社发布《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》，提出目标：1、城镇化水平和质量稳步提升，常住人口城镇化率达到 60%左右，“努力实现 1 亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户”；2、城镇化格局更加优化，城

市规模结构更加完善，中小城市数量增加，小城镇服务功能增强；3、城市发展模式科学合理，使绿色生产、绿色消费成为城市经济生活主流；4、城市生活和谐宜人，落实基础设施和公共服务，消费环境更加便利，促进城市发展个性化，城市管理人性化、智能化；5、城镇化体制机制不断完善。

近年来，受益于国家努力提升我国城镇化水平的政策鼓励和对住宅类地产的宏观调控，商业地产交易规模逐年增长，交易市场回暖。国家统计局数据显示，2017年我国商业营业用房的销售额达13,253亿元，销售面积达12,838万平方米；2010年至2017年，商业营业用房的销售额和销售面积均呈逐年上升趋势。同时，我国城镇人口从2010年的66,978万人增至2017年的81,347万人，城镇化率由49.68%增至58.52%，城镇人口和城镇化率也呈现逐年上升趋势。



数据来源：国家统计局

由以上数据和分析可见，受益于国家促进城镇化水平的发展目标和对住宅类地产的宏观调控，我国商业地产的交易规模逐年上升，呈现繁荣发展的态势。在商业地产项目出现巨大存量的同时，也由于部分开发商经验不足，导致项目出现经营与开发脱节、建设完成后招商效率低下等问题，由此形成了对专业招商服务人员的巨大需求。

## 2、行业未来发展趋势

### (1) 产业园区

产业园区的招商服务行业发展依托于产业地产的发展和关于产业政策的变革调整。未来，产业园区的开发建设将从融资方式、产业布局、产业园区配套等诸多方面进一步发展完善。

---

首先，融资方式多元化。由于产业园区开发、引导企业落地和后续运营周期较长，传统的银行贷款和政府财政补贴已无法满足产业园区资金需求。未来，产业地产开发商可以通过与政府合作设立产业发展基金、与金融机构合作发行房地产信托投资基金等资产证券化产品、与 PE/VC 企业合作吸引股权投资等多元化方式进行融资。

其次，产业布局精细化。随着我国产业地产开发逐渐由粗放型开发到产业链全面整合的趋势过渡，产业园区对于主力企业和上下游配套企业的优化整合要求全面提高。这一趋势对产业园区进行精细化招商提出更高要求，这就需要对产业链和产业结构较为了解的专业化招商团队来全面协助招商。

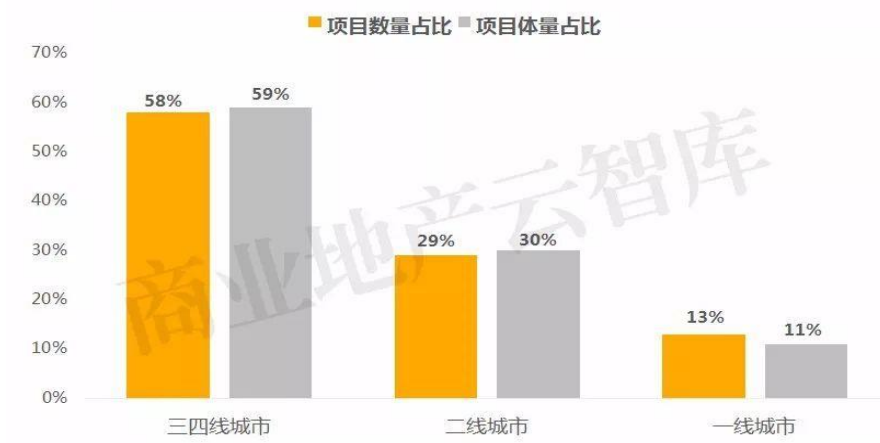
最后，产业园区社区化。随着我国产业园区“产城融合”、“智慧园区”、“文化+”等新型概念的输入，产业园区的软环境和配套设施逐步完善。所以，在对产业园区预期规划时，为了促进后续招商推广活动顺利进行，开发商应结合产业园区特点全面完善居住、休闲、商业等配套设施，进一步取得先发竞争优势。

## （2）商业综合体

商业综合体的招商服务行业发展依托于我国商业地产的发展。自我国 2010 年对住宅类地产进行宏观调控以来，商业地产作为政策洼地保持持续快速增长的态势。未来商业地产的发展倾向成为各开发商不得不重视和思考的问题。

首先，商业地产投资需求延伸至三四线城市。随着商业地产开发热潮兴起，我国一线、二线城市可开发商业地产资源锐减，购物中心平均空置率均已超过 6%警戒线。根据《2017 中国商业地产发展年度报告》整理数据显示，目前，全国人口中三四线城市人口占比约为 53%，而三四线城市购物中心只占全国城市购物中心总数的 16.5%。因此，我国三四线城市的商业地产具有较大的市场机遇。





数据来源：赢商大数据中心

其次，商业综合体进行业态调整，业态体验创新。自国务院办公厅发布《国务院办公厅关于推动实体零售创新转型的意见》以来，我国商业综合体业态调整势在必行。未来，商业综合体将调整经营结构，丰富业态体验，使之由“千店一面、千店同品”的传统销售场所，逐渐变革升级为结合休闲、运动、娱乐、餐饮、教育等多方面消费诉求的“智慧商圈”；同时，项目运营商将进一步优化商品品类，使之适应中低端消费群体和高端消费群体的不同消费诉求。

最后，互联网和商业地产紧密结合，商业模式升级。由于电商与实体零售存在一定程度的兼容性，未来更多商业地产商会搭建电子商务平台，运营方将充分利用电子商务平台带来的大数据，精准掌握客群数量、消费习惯、销售情况等信息，从而便于后续营销推广和品牌调整；同时，大数据、智能货架、自动收银、移动互联、线上 APP 等互联网技术工具将成为商业综合体标准配置，这些信息技术手段将推动传统商业地产革新。

### （三）行业竞争格局

#### （1）产业园区招商服务

产业园区招商服务是商务服务业大类下专门针对产业园区招商的细分领域。目前该领域公司主要竞争对手有：谷川联行有限公司、杭州安通招商技术股份有限公司、浙江红连文化发展股份有限公司、武汉致盛文化创意产业股份有限公司等。主要竞争对手的基本情况如下：

古川联行有限公司成立于 2014 年，主营业务包括为政府园区提供全方位招

---

商引资、招商信息化、招商运营、招商培训的招商整体解决方案，为企业选址提供一站式服务，利用旗下在线推广平台“中国厂房招商网”和“选哪儿网”为工业地产项目提供市场研究调研、运营策划、推广营销以及招商代理服务。

杭州安通招商技术股份有限公司成立于 2006 年，2017 年于股转系统挂牌，证券代码 872384。该公司是一家以“招商”为核心的工业地产整体解决方案供应商，主营业务包括为政府及企业提供工业地产招商服务、租售服务以及其他项目服务。目前，该公司旗下拥有“安通厂房网”这一工业地产数据平台，汇集招投信息，并以数据分析为前提为政府和企业提供工业地产综合服务。

浙江红连文化发展股份有限公司成立于 2012 年，2016 年于股转系统挂牌，证券代码：838228。该公司是一家集咨询、策划、开发、招商、运营管理于一体的一站式文化主题产业园运营服务商，主营业务包括对产业园区进行投资开发、合作开发、代理运营、品牌加盟等。目前，该公司旗下已经拥有一家专业的园区管理公司；已开发和正在开发运营的园区项目共计 10 个。

武汉致盛文化创意产业股份有限公司成立于 2009 年，2017 年于股转系统挂牌，证券代码：871426。该公司是一家专业从事文化创意产业园区一站式运营服务的公司，其主营业务包括对文化创意产业园区提供地产策划、招商运营、产业管理和平台服务等。

## （2）商业地产招商服务

商业地产招商服务是专门针对商业综合体、百货商场、大型购物中心等进行专门招商的细分领域。由于我国本土商业地产起步较晚，对商业地产的招商服务亦尚处于初级阶段。

对于商业地产的综合咨询服务提供商，国际上较有知名度的是戴德梁行、世邦魏理仕、仲量联行、高力国际戴维斯等著名房地产咨询服务商，对商业地产项目提供包括市场定位、竞争环境分析、商业零售物业业态布局、招商策划、营销推广及商铺选址等综合服务。近年来发展较快的本土商业地产服务机构如北京汉博商业管理股份有限公司、上海瑞铂慧家互联网科技股份有限公司、江苏哥伦布商业管理股份有限公司、北京九州远景咨询有限公司凭借其对中国本土商业地产发展模式的了解和市场的深入研究，逐渐在商业地产招商服务领域占据国内市场份额的一席之地。公司在本土主要竞争对手的基本情况如下：

北京汉博商业管理股份有限公司成立于 2005 年，2015 年于股转系统挂牌，证券代码：831576。该公司是一家为商业地产提供综合咨询服务的企业，主营业务包括为客户提供商业策划服务、商业规划顾问服务、工程顾问服务、招商服务、商业运营管理服务等综合服务；服务对象涵盖城市综合体、购物中心、社区商业、文旅商业等诸多商业地产业态。

上海瑞铂慧家互联网科技股份有限公司成立于 2013 年，2016 年于股转系统挂牌，证券代码：839573。该公司是一家为商业地产项目提供策划咨询、运营管理、招商代理服务的企业，主营业务包括为商业地产开发商提供全程咨询顾问服务、为商业物业业主提供项目的招商服务、对商业项目提供全面运营管理服务等。

江苏哥伦布商业管理股份有限公司成立于 2011 年，2014 年于股转系统挂牌，证券代码：831112。该公司是一家为销售型商业地产提供服务的咨询管理机构，主营业务包括为商业地产项目提供商业定位、招商服务、商业设计、开发管理服务、经营管理服务等综合性咨询管理服务。

北京九州远景咨询有限公司成立于 2010 年。该公司为本土商业地产服务领域较有影响力的全产业链综合服务提供商，主营业务包括为商业地产项目提供管理咨询、投资咨询和技术推广等服务，行业经验丰富。

行业上市或挂牌公司最近一年财务数据对比（单位：万元）

公司名称	上市板块	2017 年营业收入	2017 年净利润
汉博商业（证券代码 831576）	新三板	19,131.24	2,631.45
致盛文化（证券代码 871426）	新三板	2,209.07	605.14
瑞铂慧家（证券代码 839573）	新三板	10,722.75	408.20
安通招商（证券代码 872384）	新三板	1,002.91	116.11
红连文化（证券代码 838228）	新三板	1,508.55	-536.31
哥伦布（证券代码 831112）	新三板	10,082.73	-1,493.99

#### （四）行业监管体制、主要法律法规、政策

##### （1）产业园区

目前我国尚未对细分领域为产业园区招商的商务服务业建立行业专属监管体制及相关管理办法，但公司的服务内容涉及与政府和企业合作，为产业园区进行招商引资、协助对产业链进行上下游整合，因此形成了以中共中央、国务院、国家发展改革委员会对产业园区建设发展宏观统筹，以财政部、国土资源部、监

察部对园区项目开发运营和高科技类创业企业孵化进行指导，以各级人民政府对招商引资政策进行不断创新，以中国科学技术协会对产业链内企业进行自律监管的分层监管体制。

工业地产及产业园区相关监管法律法规、规章制度和规范性文件主要如下：

序号	法规名称	颁布机构	颁布/修订时间	文号
1	《国家发展改革委办公厅关于印发第一批国家新型城镇化综合试点经验的通知》	国家发展改革委办公厅	2018年4月28日	发改办规划〔2018〕496号
2	《国家新型城镇化规划（2014-2020）》	中共中央、国务院	2014年3月16日	中国共产党第十八次全国代表大会报告等
3	《关于政府向社会力量购买服务的指导意见》	国务院办公厅	2013年9月26日	国办发〔2013〕96号
4	《中华人民共和国政府采购法》	全国人民代表大会常务委员会	2002年6月29日	第九届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议
5	《中华人民共和国招标投标法》	全国人民代表大会常务委员会	1999年8月30日	第九届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议
6	《中华人民共和国招标投标法实施条例》	国务院办公厅	2011年11月30日	国务院令 第613号
7	《国务院办公厅关于促进开发区改革和创新发展的若干意见》	国务院	2017年1月19日	国办发〔2017〕7号
8	《国务院关于税收等优惠政策相关事项的通知》	国务院	2015年05月11日	国发〔2015〕25号
9	《国家发展改革委中国科协关于共同推动大众创业万众创新工作的意见》	国家发展改革委、中国科协	2015年12月24日	发改高技〔2015〕3065号
10	《节约集约利用土地规定》	国土资源部	2014年5月22日	国土资源部令 第61号
11	《国家发展改革委、财政部关于推进园区循环化改造的意见》	国家发展改革委	2012年	发改环资〔2012〕765号
12	《关于进一步落实工业用地出让制度的通知》	国土资源部、监察部	2009年8月10日	国土资发101号

			日	
1 3	《招标投标挂牌出让国有土地使用权规定》	国土资源部	2002 年4月 3日	国土资源部令第11号
1 4	《关于继续开展经营性土地使用权招标投标挂牌出让情况执法监察工作的通知》	国土资源部、监察部	2004年 3月31 日	国土资发[2004]71号

## (2) 商业地产

目前我国尚未针对细分领域为商业地产的商务服务业建立行业专属监管体制及相关管理办法，但公司针对商业地产提供招商推广和招商代理服务，以商业地产项目开发为前提，服务内容涉及对商业地产项目提供选址建议、结合城市发展规划进行业态规划、利用中国招商网对项目进行营销推广等内容，因此形成了以中共中央、国务院对于服务行业的统筹规划，以工业和信息化部、上海市通信管理局对项目服务内容进行资质管理，以中国招商投资协会、中国招商引资协会对行业企业进行自律监管的分层监管体制。

根据商务服务业及对商业地产提供招商推广和招商代理服务的服务特点，本行业相关监管法律法规、规章制度和规范性文件主要如下：

法规名称	颁布机构	颁布时间	文号
《国务院关于加快发展服务业的若干意见》	国务院	2007年3月 19日	国发〔2007〕7号
《国务院办公厅关于加快发展服务业若干政策措施的实施意见》	国务院办公厅	2008年3月 19日	国办发〔2008〕11号
《服务业发展“十二五”规划》	国务院	2012年12月 1日	国发〔2012〕62号
《国务院办公厅关于推动实体零售创新转型的意见》	国务院办公厅	2016年11月 2日	国办发〔2016〕78号
《关于政府向社会力量购买服务的指导意见》	国务院办公厅	2013年9月 26日	国办发〔2013〕96号
《国家新型城镇化规划（2014—2020年）》	中共中央、国务院	2014年3月 16日	中国共产党第十八次全国代表大会报告等
《中华人民共和国电信条例》	国务院	2000年9月 20日	国务院令（第291号）
《互联网信息服务管理办法》	国务院	2000年9月 20日	国务院令（第292号）

---

《中华人民共和国合同法》	全国人民代表大会常务委员会	1999年3月15日	中华人民共和国主席令第15号（第九届全国人民代表大会第二次会议）
--------------	---------------	------------	----------------------------------

注：该报告为新三板行业分析师对新三板相关行业发表的研究报告，不属于根据中国证监会《发布证券研究报告暂行规定》所撰写和发布的证券研究报告范畴。