



SEE A BRIGHTER WAY

向光而为

溯本归源

北京市产业园区市场白皮书

2023年11月 | 仲量联行研究部



每日 免费 获取 报告



- ✓ 每日微信群内分享**7+**最新重磅报告;
- ✓ 每日分享当日**华尔街日报**、金融时报;
- ✓ 行研报告均为公开版, 权利归原作者所有, 起点财经仅分发做内部学习。

扫一扫二维码 关注公众号 回复: “**研究报告**” 加入“起点财经”微信群

目录

01	北京产业园区的主要特征	03
02	全市产业园区市场解析	09
03	产业园区VS办公楼：和而不同	14
04	全市产业园区行业分布	18
05	产业园区的发展通道	35



北京产业园区的 主要特征

北京产业园区：应势发展 溯本归源

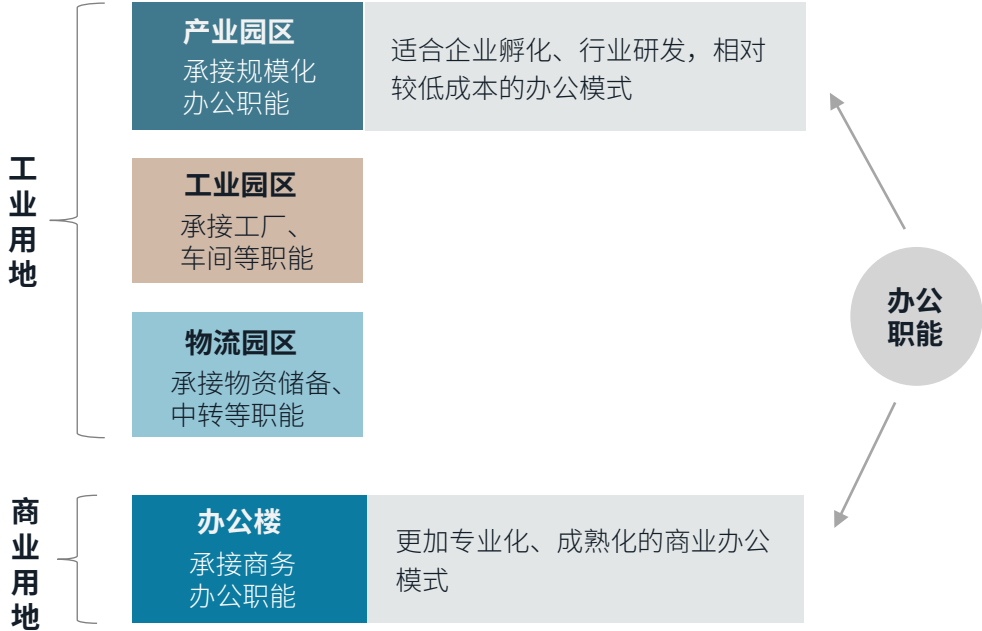
产业园区是经济的主要承载地，在很多城市和地区，园区内企业对于区域GDP的贡献都十分可观。北京的城市经济发展也在一定程度上受益于产业园区的持续性扩张，众多大型知名企业最初即孵化自产业园区。

随着北京全市经济的蓬勃发展，产业园区作为重要的物业类型持续收获来自投资人的关注，其市场表现也节节攀升。在2015-2018年期间，产业园区在商业属性方面的价值极化。然而，值得深思的是，在这一过程中，市场从某种程度上忽略了产业园区本身被赋予的社会属性与政府设置产业园区的初衷。自2018年开始，北京针对产业园区的相关用地政策逐步收紧，推动其回归本来的发展轨道。

本篇报告中，仲量联行研究部对北京全市范围内644个产业园区项目进行了分析梳理，覆盖总体量达到5,400万平方米，旨在为市场参与者提供一份丰富、详尽的北京产业园区全景图。



各类型物业差异



在第二产业为经济主体的时期，北京的工业用地上建造的工业园、物流园为制造业经济活动的主要载体。随着第三产业的逐步发展，在工业用地上承接办公职能、主要面向第三产业的物业类型——产业园区应运而生。产业园区因其落税高、商业属性强的特性，吸引了部分工业园、物流园的业主转型投入办公职能的开发。

尽管从项目规划、资产管理角度，当前部分工业园、物流园衍生出类似产业园区物业的办公职能，但此部分办公场所不属于本报告的探讨空间。

本报告的讨论范畴限于全市范围内的产业园区，即建设在**工业用地上更多面向第三产业的物业类型**，一般受到明确的**政府产业政策扶持**，意在**承接产业孵化、行业研发等办公职能**。



北京产业园区的主要特征

从基本定义的角度出发，产业园区是在政府的主导推动下，为扶持、促进特定产业发展而批准设立的特殊区域，是发展创新技术、促进产业集聚的重要空间聚集形式。所以产业园区具备以下五大特征：

产业园区的特征



来源：仲量联行研究部

政策的逐步收紧

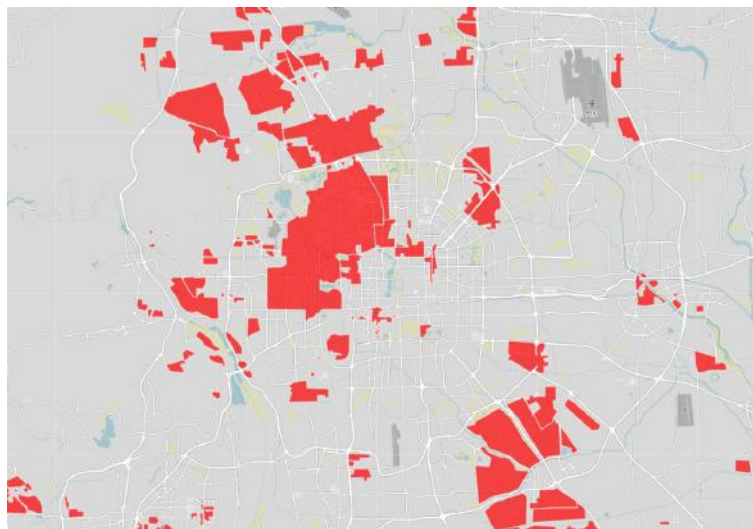
在北京产业园区发展的进程中，市场过度关注产业园区商业价值，使得重点区域内项目租金及资产价值在短期内快速拉升，一定程度上增加了待扶持产业的经营性成本负担，与政府最早设立产业园区的初衷出现了偏差。所以在2018年底，北京市政府出台面向全市产业园区的《北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策的意见》，强调了产业用地应当用于高精尖项目、入园企业应当满足高精尖产业准入标准，进一步完善产业项目准入和退出机制，推行企业投资项目承诺制，严防投机炒卖房屋和土地。

“聚焦高精尖，直供终端使用者”

根据政策指引，北京坚持产业用地用于高精尖项目，未经批准，不得改变土地用途。对擅自改变土地用途、变相进行房地产开发等的企业，情节严重的，收回建设用地使用权或承租土地。这进一步说明了在北京的产业园区的核心功能定位就是聚焦高精尖，直供终端企业。

产业园区分布：中关村“一区十六园”体系

中关村“一区十六园”全市区位规划图



数据来源：仲量联行研究部

纵览北京全市，最为人熟知的产业园区概念即为中关村示范园。中关村示范园起源于20世纪80年代初位于今中关村大街附近的“电子一条街”，在政府产业政策的扶持之下，是我国的第一个国家级高新技术产业园区和第一个国家自主创新示范区。

此后中关村示范园经历了“一区五园”、一区十园“等格局的演变，发展至今成为”一区十六园“的跨行政区域的产业功能格局。

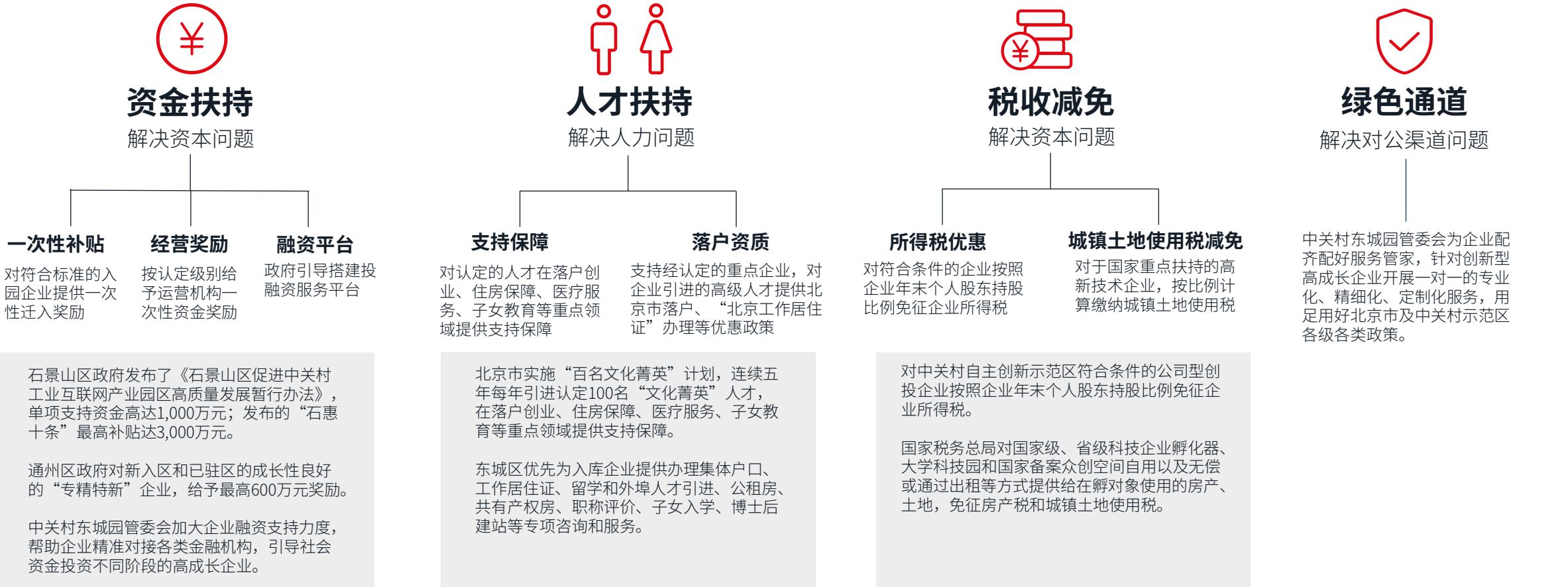
全市现有的产业园区地理分布与中关村“一区十六园”的区位规划具有高度重合性。基于中关村“一区十六园”格局，持续发展延伸出其它的规模化产业园区聚群，最终形成当前的产业园区体系。

全市产业园区政策扶持重点方向

全市产业园区的蓬勃发展离不开政府产业扶持政策的保障。以中关村“一区十六园”格局作为基本蓝图，全市各行政区正在积极培育相应的产业氛围，并大力发展特色主导产业。

- 《北京城市总体规划（2016年-2035年）》提出“加强一区十六园统筹协调，促进各分园高端化、特色化、差异化发展。”
- 《中关村国家自主创新示范区统筹发展规划（2020年-2035年）》也提出了各分园近期优先重点发展的主导产业和培育产业，同时倡导各分园按照产业定位都要积极发展相关的现代服务业。

我们从庞杂的政策扶持体系中分门别类总结出四大方向，并对他们能为园区或企业解决怎样的问题进行归纳整合。

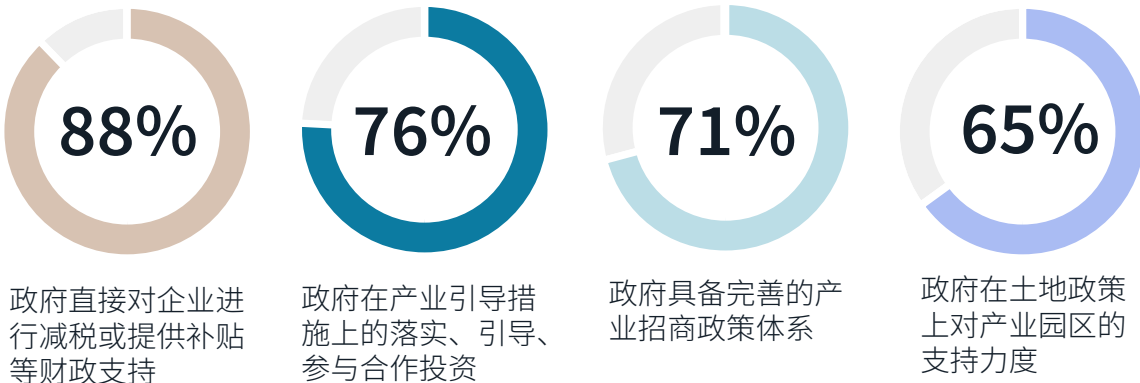


市场正在关注产业园的哪些方面？

产业园区投资人关注话题调研



投资人在政府支持方面更关注



数据来源：仲量联行研究部

在仲量联行此前发布的[《睿见锐评 | 产业园区持续升温，一文看懂投管逻辑》](#)一文中，曾对商业地产市场中活跃的投资机构进行意向调研，结果显示：

- 近90%的投资人对产业园区抱有极大的关注，尤其是位于**一线城市**的产业园区。
- 产业园区的**区位价值**是所有投资人都关注的因素，此外**近80%**的投资人会看重**政府的扶持政策及产业导向**。

政策支持是投资人在产业园领域最为关注的一大重点。政府往往会采取**直接的税收减免或资金补贴等财政支持**，在**形成宽松投资环境**的同时**吸引企业与资金的流入**，这也是最为投资人所看重的支持方面。此外，政府发布的**各类产业引导措施促进了完善生态圈的形成**，推进产业链不同环节不同规模的企业良性互动，以达成共生共赢局面。

对投资人而言，政府政策的扶持力度是决定产业园区投资是否成功的核心要素。而实际过程中，**产业园区的发展也十分依赖于政府支持所形成的外生驱动**，包括在土地利用、财政补贴、招商体系、服务平台等多维度形成切实有效的政策体系。



全市产业园区 市场解析

主要行业聚集情况

全市产业园区全景图

北京市各类产业园区共计644个
各类产业园区面积总体量达5,400万平方米
平均租金3.4元/平方米/天
科技行业主导园区占比59%
文创占比24%

科技行业主导园区主要分布在上地、望京等区域

文化创意园主要聚集在朝阳区

- 科技
- 文创
- 生命科学
- 金融
- 制造业
- 综合性

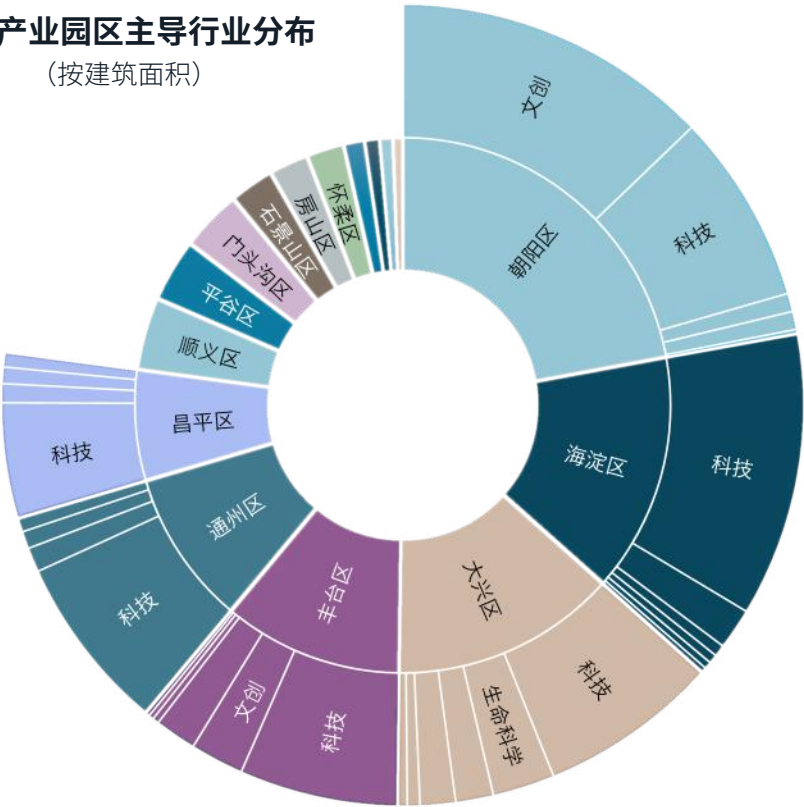
数据来源：仲量联行研究部

全市产业园区分布解析图



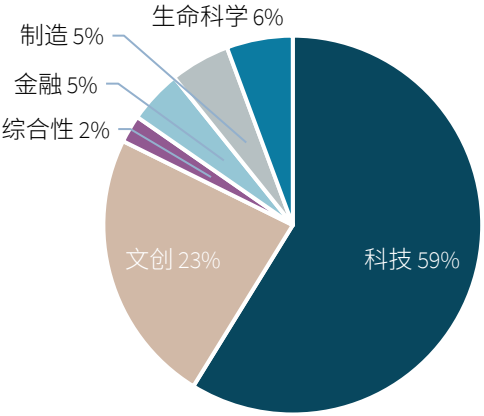
超过一半的产业园区集中在**朝阳区、海淀区、大兴区**
产业园体量最大的TOP5行政区中，**科技行业在其中四区占主导**

全市产业园区主导行业分布
(按建筑面积)



数据来源：仲量联行研究部

全市产业园区主导行业占比
(按建筑面积)



- 科技、文创为全市两大主导产业，**占比82%**
- 各行政区的产业发展格局与区域规划紧密相扣

朝阳区-文创、科技

根据北京市朝阳区发改委于2021年发布的《北京市朝阳区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，发挥国家文创实验区先行示范和辐射带动作用，完善现代文化产业体系，优化文化产业发展布局，提升产业发展能级，引领全国文化产业创新发展。

增强区域核心技术、资本、创新服务辐射力，构筑引领国际创新发展的策源高地，打造全球创新要素链接配置中心。加快具备条件土地入市，建立准入退出监管机制，大力支持高精尖产业项目优先用地。

海淀区-科技

根据海淀区人民政府于2021年发布的《北京市海淀区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，海淀区是首都“四个中心”功能的主要承载区，当举区域之力加快推进全国科技创新中心核心区建设，充分发挥中关村先行先试优势，加快突破新一代信息通信、新能源、新材料、航空航天、生物医药、智能制造等领域的核心技术，催生一批具有引领性、带动性的颠覆性原创技术，成为国家自主创新重要源头和原始创新策源地。加快培育科技型中小企业，鼓励企业持续加大研发投入。

丰台区-科技

北京市丰台区人民政府于2022年发布《“十四五”时期中关村科技园区丰台园发展建设规划》，旨在“构建高精尖产业结构的动力源，打造引领南部地区发展新的增长极”。

全市产业园区租金分布

上地 3.0-4.5 元/平方米/天

- 产业园区密度大，租金水平相对较高
- 百度、腾讯、快手、滴滴、新浪、小米等互联网大厂聚集、科创氛围浓厚

丰台总部基地 3.0-4.2 元/平方米/天

- 租金范围跨度较小
- 2003年北京市60大重点外商投资项目之一

亦庄经济技术开发区 1.5-2.8元/平方米/天

- 拥有价格优势的产业园区聚集区域
- “六区合一”，拥有产业政策优势
- 汇聚来自全球40多个国家7万多家企业，投资总额超过1,000亿美元，国家级高新技术企业超过了1,800家

望京 3.2-6.0 元/平方米/天

- 整体租金水平较高
- 科技企业聚集 - 美团、阿里等
- 拥有代表性高租金项目恒通商务园
- 在成熟甲级子市场中属于价格洼地

北京CBD- 定福庄国际传媒走廊 2.8-6.5元/平方米/天

- 租金价格跨度大
- 文创企业集聚 - 近16,000家文创企业集聚

总结

热力图高亮部分意味着该区域平均租金较高、园区聚集度高、产业氛围浓厚。全局而看，单个项目租金水平高低不会对热力分布的呈现造成显著影响。

对比北京全市甲级办公楼子市场分布，产业园区的聚集区域与之几乎无重叠。换言之，**全市产业氛围浓厚的区域与成熟商务市场间界限明晰，错层协同发展，推动全市产办联动前行。**

数据来源：仲量联行研究部

全市产业园区租金特征

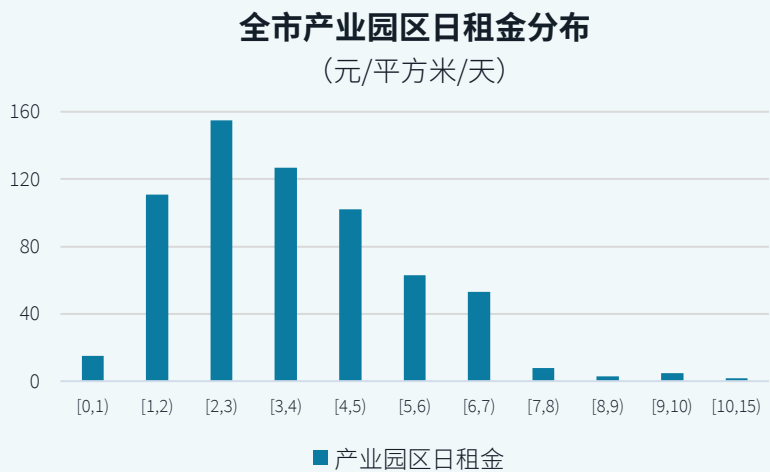
全市产业园区平均租金

主要价格区间是？

租金1.0-5.0元/平方米/天为全市产业园区主要分布的价格区间，聚集77%的产业园区项目。全市超过97%的产业园区租金低于7.0元/平方米/天，仅个别产业园区因其核心的地理区位，租金高于此区间。

高租金比例如何？

若以北京甲级办公楼平均租金的一半作为基准，即5.0元/平方米/天，21%的产业园区租金高于此水平。

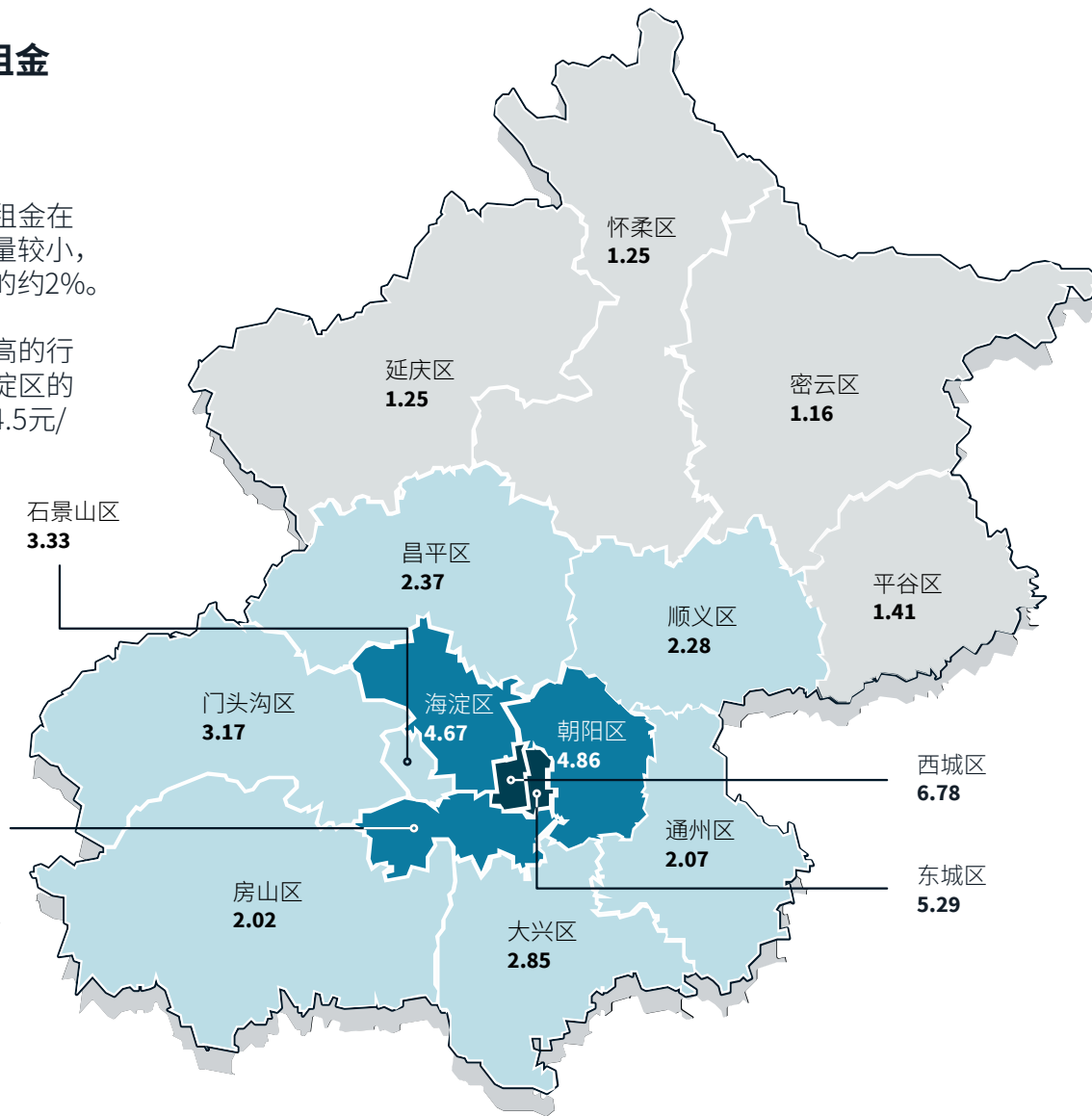


数据来源：仲量联行研究部

各行政区产业园区平均租金

分区域看有何特征？

- ① 西城和东城区的产业园区租金在全市范围内最高，但其体量较小，仅占全市产业园区总面积的约2%。
- ② 而在产业园区聚集程度较高的行政区中，丰台、朝阳和海淀区的平均租金水平较高，达到4.5元/平方米/天以上。



各行政区产业园区平均租金 (元/平方米/天)

数据来源：仲量联行研究部

产业园区VS办公楼： 和而不同

互惠共生：全市产业园区与办公楼分布图

全市大部分产业园区与办公楼市场的分布界限较为清晰，地理位置的融合度有限。

在产业园区分布密度较高的区域范围，常见的市场表现形式为租户在各个产业园区之间进行内部流转与循环。

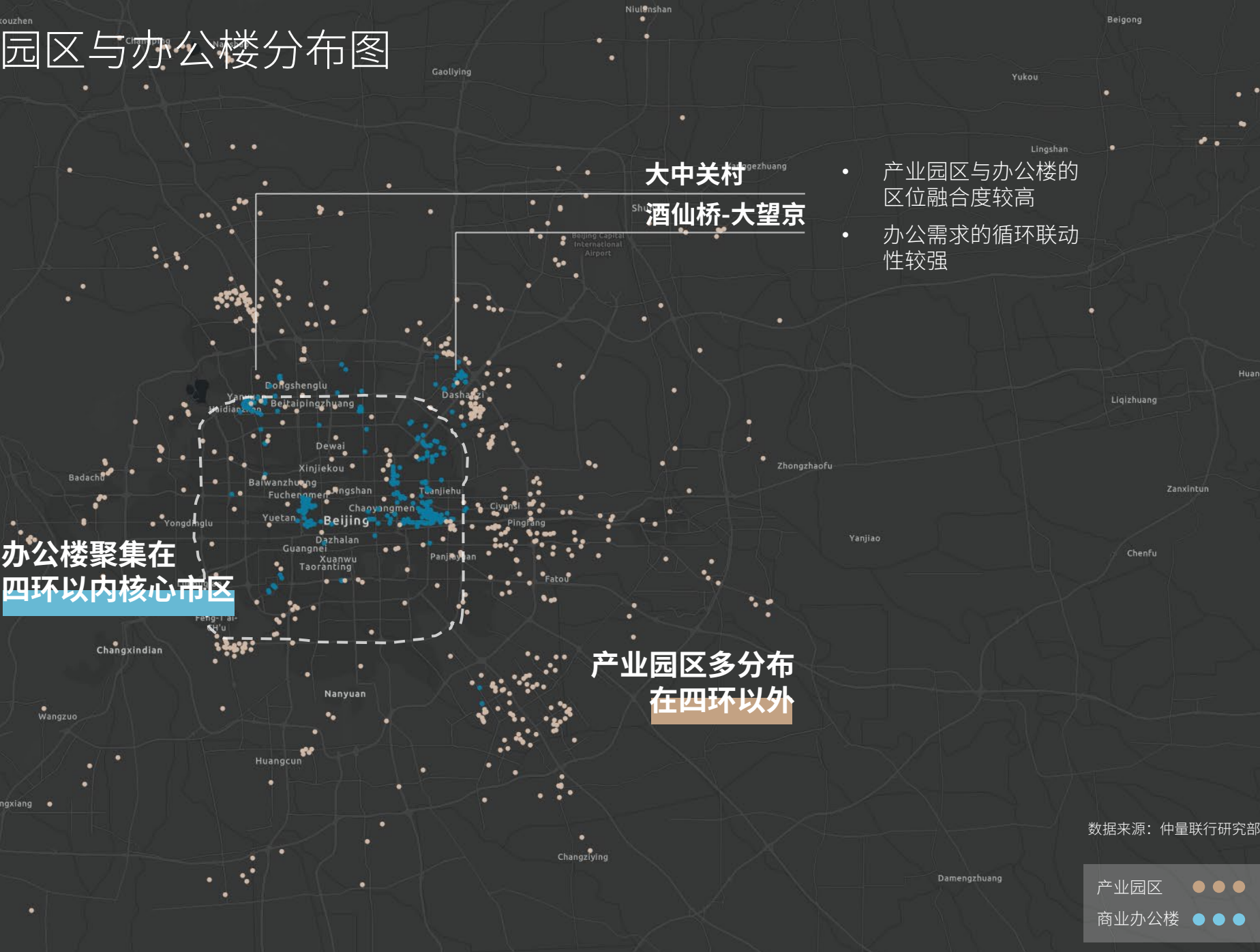
在中关村及望京周围区域，产业园区与办公楼区位融合度较高，经过长期发展已在区域内形成显著互惠共生关系。

办公楼聚集在
四环以内核心市区

大中关村
酒仙桥-大望京

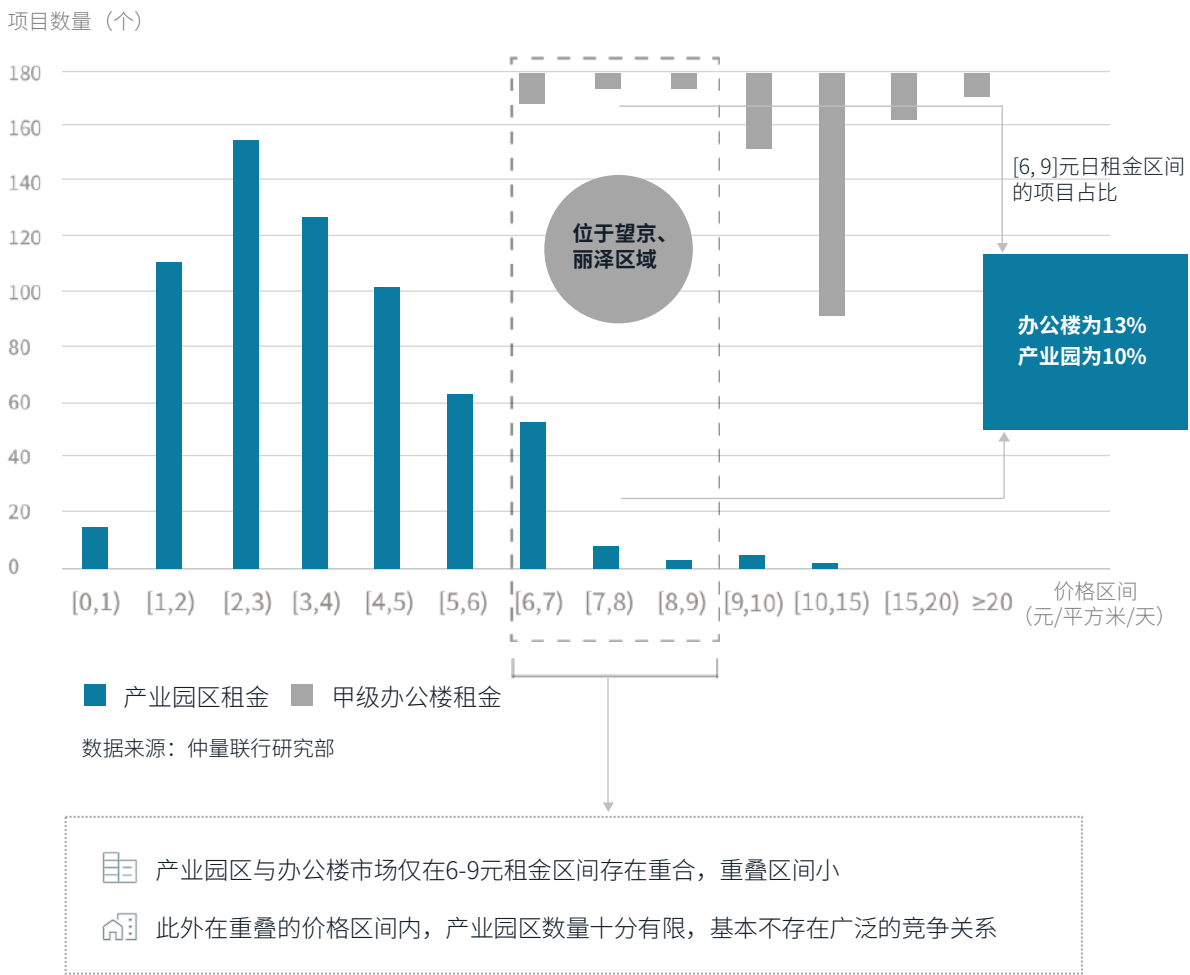
- 产业园区与办公楼的区位融合度较高
- 办公需求的循环联动性较强

产业园区多分布
在四环以外



全市产业园区与甲级办公楼的租金差异化分布

甲级办公楼与产业园区市场租金分布



产业园区与办公楼市场存在**租金重合区间的项目体量少、地理区位不同、重合价格区间小**等差异性。在同一区域内，租金价格接近的产业园区与办公楼数量有限，不存在正面竞争关系。

从项目个数来看，全市84%的产业园区租金价格集中在[1,6]元日租金区间，为全市产业园区的主力价格范围。处于该租金区间的产业园区无论从地理区位还是价格对标方面而言，皆未与甲级办公楼项目构成直接竞争。

产业园区和甲级办公楼市场仅在[6,9]元日租金区间存在一定的价格对标关系和企业流动循环。值得关注的是，处于该日租金区间内的甲级办公楼宇均位于望京、丽泽等区域，属于甲级市场的价格洼地，仅占北京市甲级办公楼总数量的13%。

[9,15]元日租金区间为甲级办公楼项目的主要聚集区间，且已触及产业园区市场租金的天花板，仅有少量位于东城、西城区的金融产业园区租金处于该区间内，与甲级办公楼之间不存在价格对标的可替代性。综合而言，甲级办公楼与产业园区租金重合区间的项目不属于同一地理区位，因此企业在进行办公面积比较与筛选时，此二者之间存在的可替代性十分有限。

产业园区租金价格与甲级办公楼市场相比偏低，仅为其三分之一，主要得益于政府对各类产业园区的专项土地政策及产业发展扶持。**归功于工业用地性质，产业园区本身的初始土地成本较低，再加上后期低于办公楼的工程建设开支，进入市场时的租金价格相对更低。**

产业园区与办公楼虽存在租金差异性，其共生关系却未因此被否定。作为截然不同的业态类型，大部分产业园区与办公楼并未呈现直接的正面竞争关系。二者提供的产品类型各具特色，所赋有的核心功能与竞争力也不尽相同。当前，二者齐力发展，已形成良性循环，令北京的经济活动承载地焕发出盎然生机。

“内循环” 机制

北京市产业园区的主要需求来源为科技企业，我们以科技企业聚集的大中关村区域为例，有效地提炼出了“内循环”机制。“内循环”的市场结构是指企业在产业园区中孵化、成长，随后升级进入高品质办公楼市场，并不断扩大规模、扩张办公版图；此后，其部分只能又将再次回归产业园区，如孵化新业务或建立企业总部等，反哺产业园区的物业市场和行业氛围。

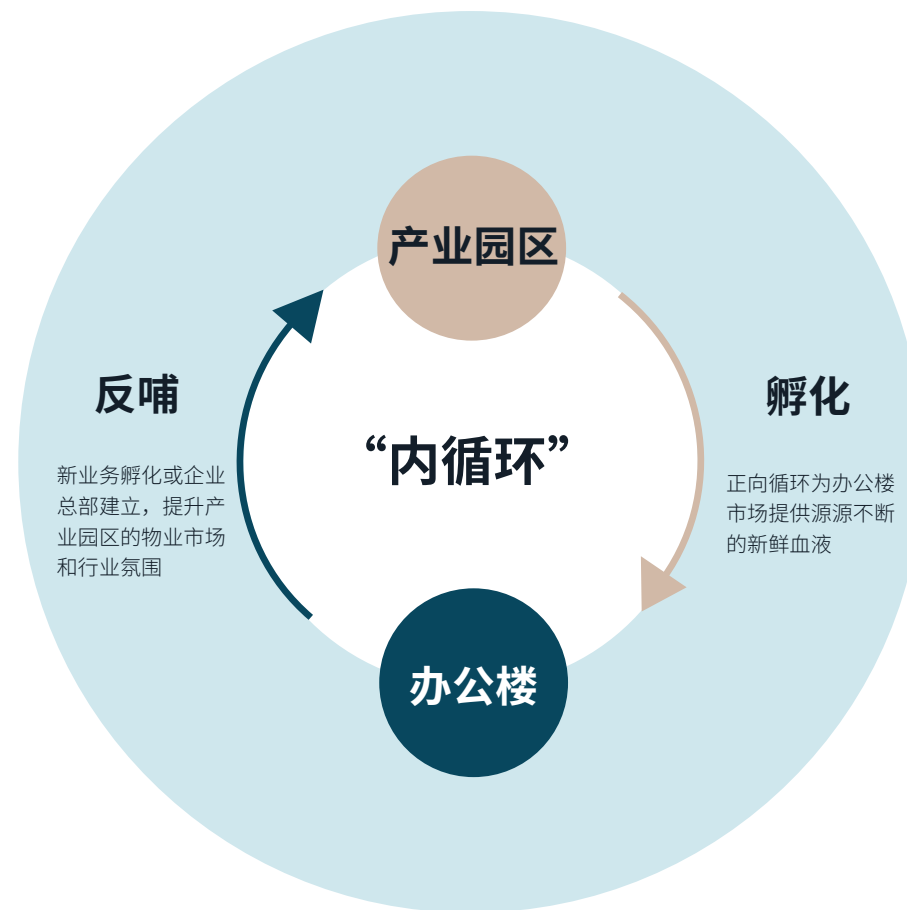
这一动态循环的市场结构在当今的产业园区市场中以科技类产业园区为主要支点，由政策大力扶持的高精尖企业为主要需求推动力，为租户提供大量性价比更高的办公空间。

办公空间不仅是企业经营和管理的场所，更是企业凝聚和发展的重要载体。而此市场结构能在很大程度上满足企业在不同发展阶段的办公和运营需求，与企业生命周期高度契合。这一正向循环结构，不仅为办公楼市场持续性提供成熟化的商业办公企业、推动市场持续兴盛发展，而且源源不断地为产业园区市场提供新鲜血液、强化科技企业聚集区域的吸引力和产业氛围。

“内循环” 机制案例

早先的内资IT先驱企业已经经历了完整的内循环周期。百度在中关村创业初期仅在北大资源宾馆租了两个房间作为办公室。此后百度搬入海泰大厦，后迁入位于中关村西区的理想国际大厦，在上市之后又分别在周边的多个办公楼租下面积。

随着企业高速发展壮大，分散、有限且标准化程度不一的办公环境将限制百度的进一步成长。2006年，百度在上地自建百度大厦作为企业总部，并在2010年底陆续迁入数千名员工整合了周边理想国际、第三极、普天和上地信威大厦等办公地点的面积。相似地，联想、新浪等企业均在**大中关村区域的创业土壤生根发芽，经历增长和扩张期后，先后在上地中关村软件园建立总部大楼。**

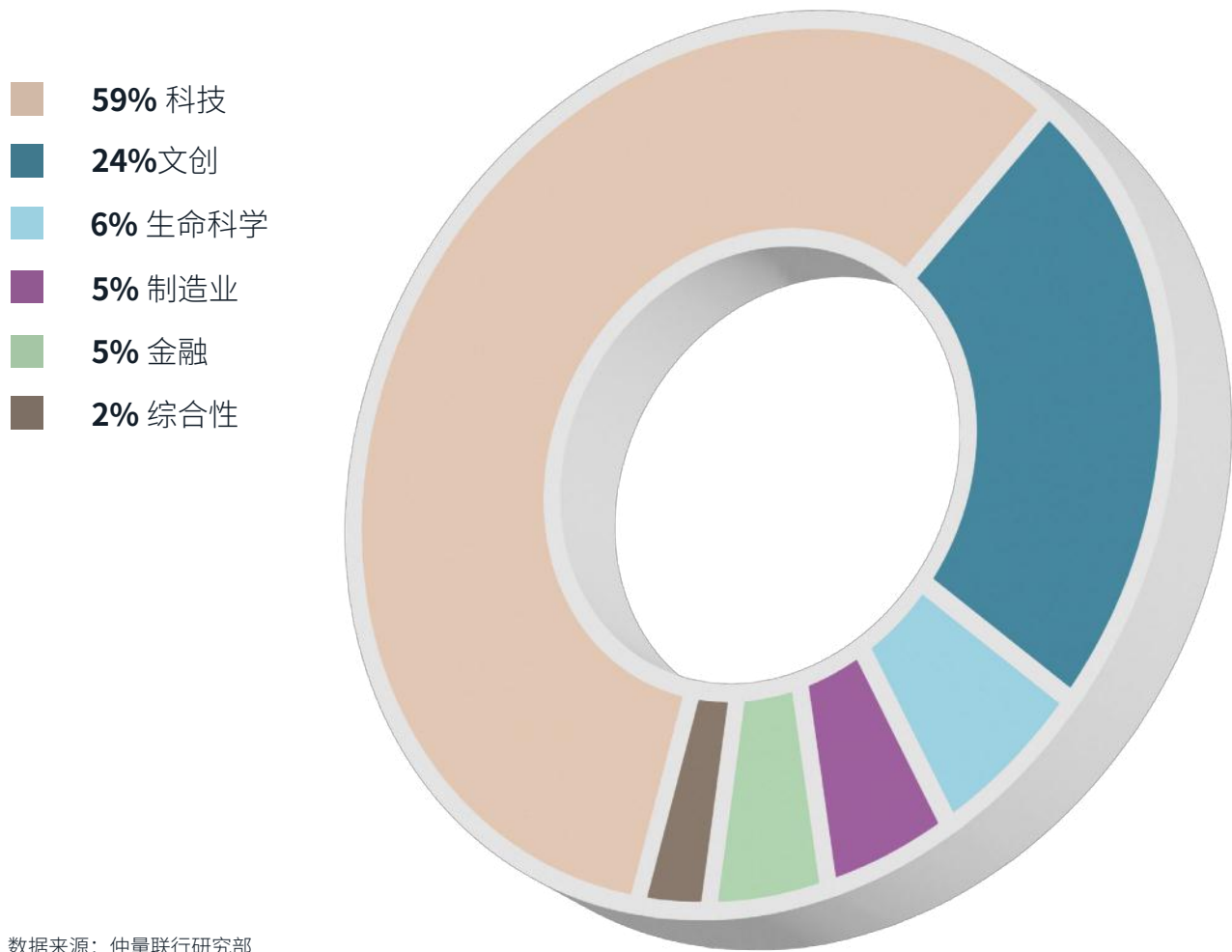


数据来源：仲量联行研究部

全市产业园区 行业分布

全市产业园区各行业占比情况

全市各行业主导产业园区建筑面积占比



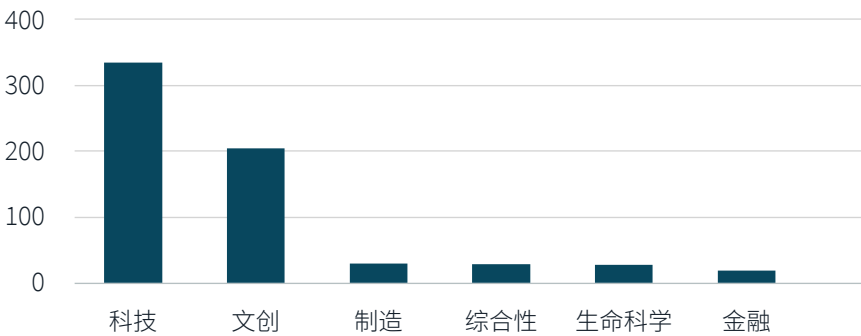
数据来源：仲量联行研究部

北京作为全国的政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心，其文化与科技导向在产业园区的建设与形成上发挥着极为重要的作用。

作为政府对特定产业进行定向扶持的重要场所，产业园区的形成一般受政策主导和驱动。从行业层面来看，北京全市范围内，除仅占比2%的综合性租赁产业园区外，基本上其它所有产业园区都具备特定扶持的产业方向，以政策为驱动吸引该行业中的企业集聚在此，形成具备特定行业属性的产业园区。本报告中所涉及的产业园区主导行业分类，是根据当地政府的规划引导和政策支持所进行的划分，而非园区内租赁企业的行业分布。

例如，目前科技类产业园区在全市产业园区中占比最大，约为60%，与“十四五”时期北京市政府对于高精尖产业的发展规划深度吻合。此外，作为首都文化建设和城市有机更新的重要载体，文创类产业园区在全市产业园区中也占据不小比重，约为24%。其中，以北京798区域为代表的文创产业园区聚集区域，已成为市民文化消费的主要打卡地。

产业园区数量（个） 全市各行业主导产业园区个数



数据来源：仲量联行研究部

全市产业园区各行业租金分布

全市产业园区的平均租金 3.4 元/平方米/天

分行业来看，综合性、金融、文创、科技类产业园区的平均租金均高于全市产业园区的平均租金。

综合性产业园区的平均租金在全市范围内处于最高水平。该类产业园区中一般各类行业齐聚，没有特定的行业属性。目前在全市范围内分布较为零散，在朝阳，海淀等核心城区及大兴、石景山等远郊区域均有分布，各项目之间租金差距较大，是租金离散程度最高的行业。

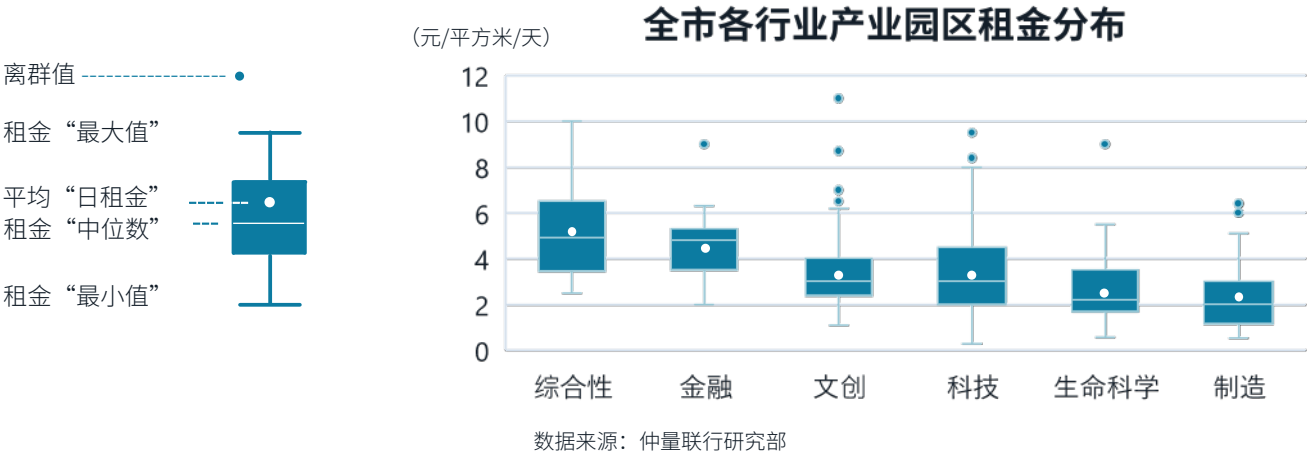
金融类产业园区平均租金位居全市第二，但总体量较小，仅占全市总体量的5%，主要分布区域为丰台区和大兴区。一般承付能力较高的金融类企业会选择办公楼进行租赁，而选择租赁产业园区的金融类企业则普遍承付能力有限。目前仅有少数几个分布在核心城区的金融类产业园区录得5元/平方米/天以上的较高租金，使得该行业平均租金低于其租金中位数。但作为北京市的支柱行业之一，金融类产业园区对于各区经济发展具有重要意义。

在朝阳区政策对于文化创意产业的大力扶持下，**文创类产业园区**大部分集中分布在该区域，因各项目之间地理位置相近，租金普遍差距较小，大部分集中在2.4-4.0元/平方米/天区间，为六个行业分类中租金离散度最低的行业。

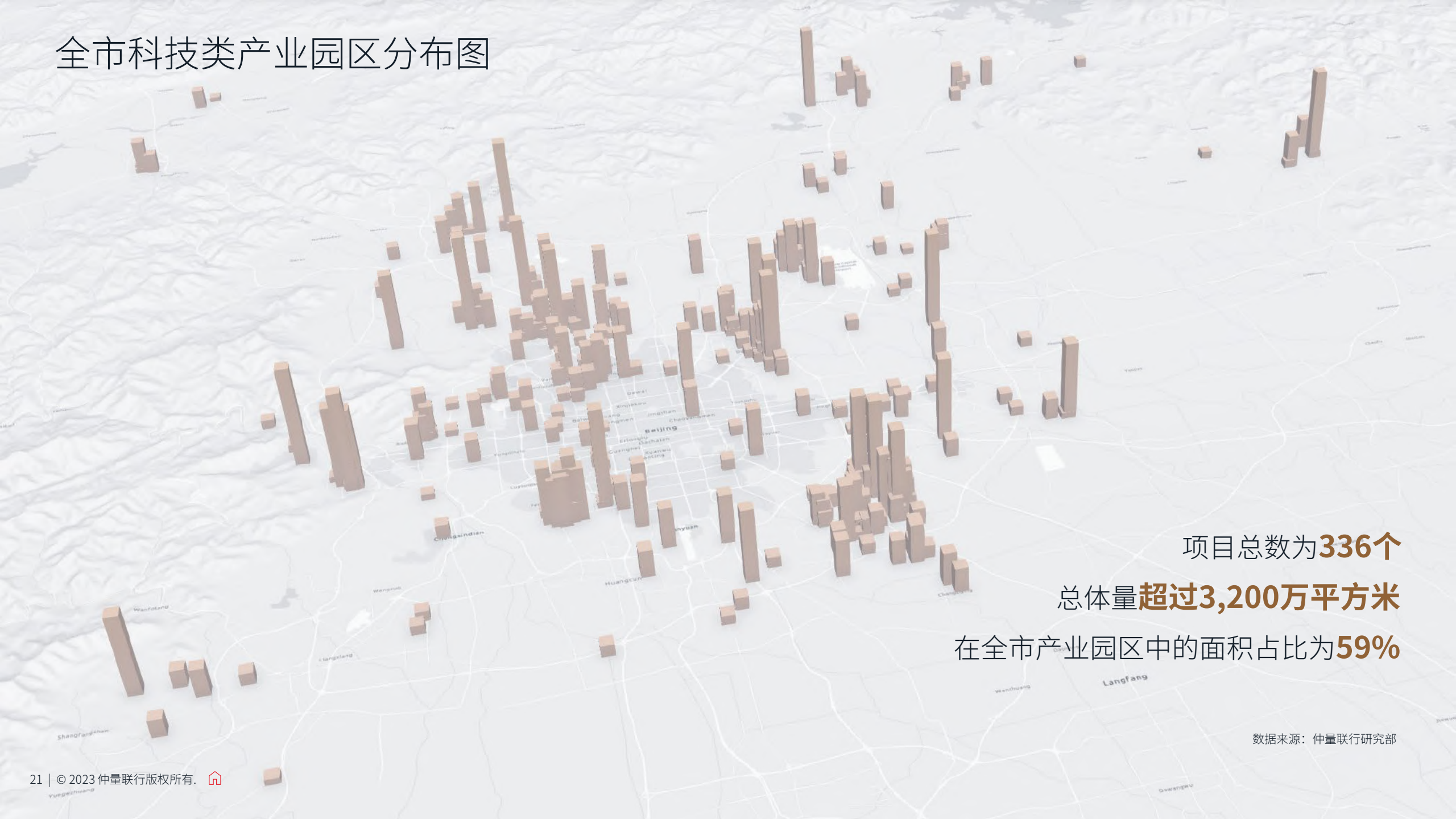
科技类产业园区在全市范围内地理位置分布较为平均，横跨核心城区与远郊区域，因此各项目之间租金差距显著，最低不到1元/平方米/天，最高接近10元/平方米/天。其中，海淀区、东城区、西城区、朝阳区等核心区域的科技产业园区租金相对较高。受中关村示范园“一区十六园”格局影响，目前各区域对于科创行业、高精尖、高新技术产业扶持政策众多，科技类产业园区已成为区域经济的重要载体之一。

受益于大兴区和昌平区对于生命科学产业的大力政策扶持，目前**生命科学类产业园区**主要分布在此区域内。虽然由于其地处偏远，租金相对较低，但生命科学类产业园区对于区域经济起到了重要带动作用，目前大兴生物医药产业基地集聚了12家国家级检定研发机构、300余家国家高新技术企业，被誉为“中国药谷”，大兴生物医药产业基地已稳步跨入千亿级产业园区行列。

制造业产业园区的平均租金在六个行业中处于最低水平，主要由于制造类企业的办公地点通常临近其生产工厂，而生产工厂一般分布在石景山、密云、大兴等远郊区县，因此其租金普遍分布在1.1-3.0元/平方米/天之间，与北京物流园区（1.8元/平方米/天）的租金相近。



全市科技类产业园区分布图



项目总数为**336个**
总体量**超过3,200万平方米**
在全市产业园区中的面积占比为**59%**

数据来源：仲量联行研究部

科技：形成国际科技创新中心

科技类产业园区主要聚集在海淀区，在全市科技类产业园区中占比最高，近20%。正如仲量联行研究部在2020年的《中关村办公市场格局研究报告》提到，“随着IT行业蓬勃发展，中关村区域也面临可租赁面积稀缺的困境”，产业园区的出现为IT行业提供更多租金较低的可租赁选项，而产业园区也与此同时“正向循环为中关村市场提供源源不断的新鲜血液”。

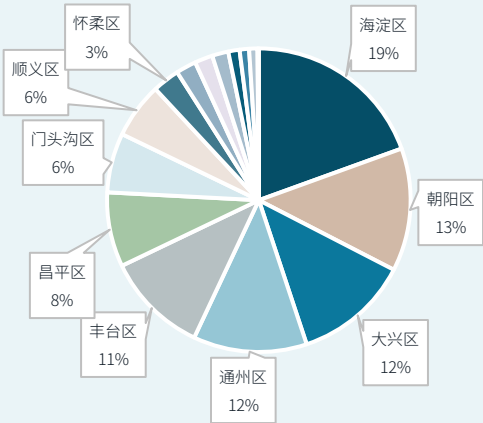
据北京市2022年国民经济和社会发展统计公报显示，包含信息传输、软件和信息技术服务业、科学研究、技术服务业在内的科技类行业GDP总和超过1万亿元，且每个细分行业都保持正向增长，其中信息传输、软件和信息技术服务业同比增长近10%，仅次于卫生和社会工作类行业。

各行政区内科技类产业园区的占比（%）

行政区	延庆区	海淀区	顺义区	通州区	怀柔区	昌平区	密云区	丰台区	东城区	大兴区	房山区	石景山区	朝阳区	平谷区	西城区
建筑面积占比	88%	79%	79%	76%	74%	70%	66%	59%	56%	53%	43%	42%	35%	33%	10%

北京全市科技类产业园区行政区分布

（按建筑面积%）



作为北京市政府重点发展扶持的产业之一，科技类产业园区在全市范围内地理位置分布较为平均。

海淀区、朝阳区、大兴区、通州区、丰台区、门头沟区均聚集丰富的科技产业园区项目，六个区贡献了全市科技类产业园区超过70%的占比。

数据来源：仲量联行研究部

得益于各行政区多样化的产业政策扶持，科技类产业园区在各行政区内均占比较高：全市16个行政区中，共有**10个行政区**的科技类产业园区在行政区内占比超过**50%**；其中有**5个行政区**的科技类产业园区占比超过**70%**。

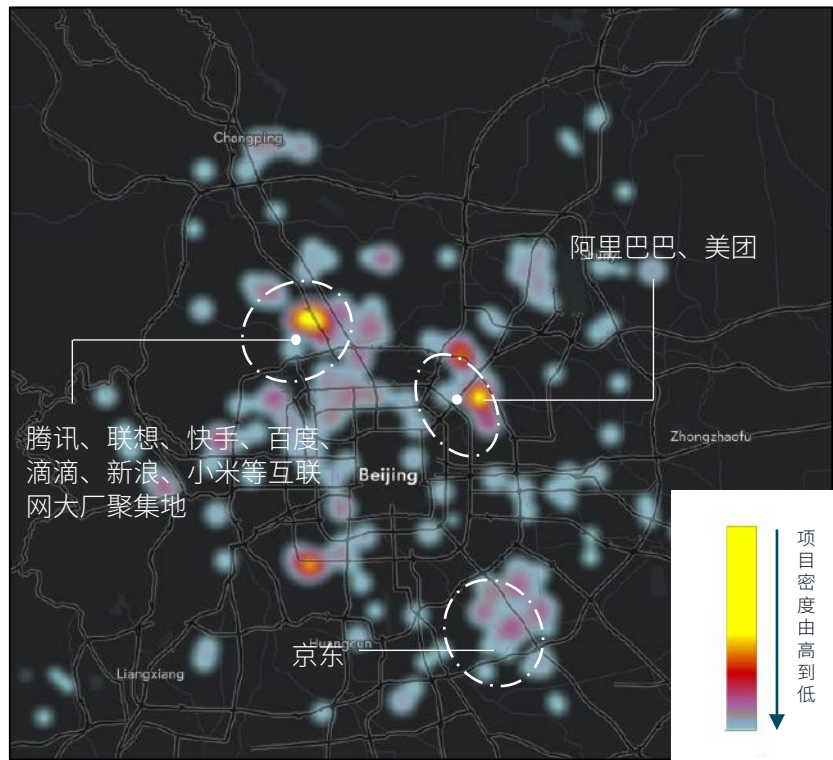
科技类产业园区在延庆区中占比最高，近90%。2023年8月，在区政府引导下，延庆区高新技术企业联盟在中关村延庆园正式创办成立，表明在《关于加快延庆区高新技术企业创新发展的支持办法》等政策大力扶持下，由科技企业带动延庆区经济社会发展的新局面已初步形成。

作为北京市的核心区域，当前海淀区各行业蓬勃发展，但得益于国家对中关村提供的多种创新、创业扶持政策，不断吸引高新技术企业入驻，**海淀区科技氛围尤为突出，科技类产业园区在该区占比高达近80%。**

而通州区作为承接“非首都功能”的重要区域，在《通州区加强科技创新引领高质量发展支持办法》等政策强力引导下，目前**科技类产业园区在通州区占比已超过四分之三**，产业园区内注册企业已超过8,500家。

科技类产业园区租金一览

租金分布情况



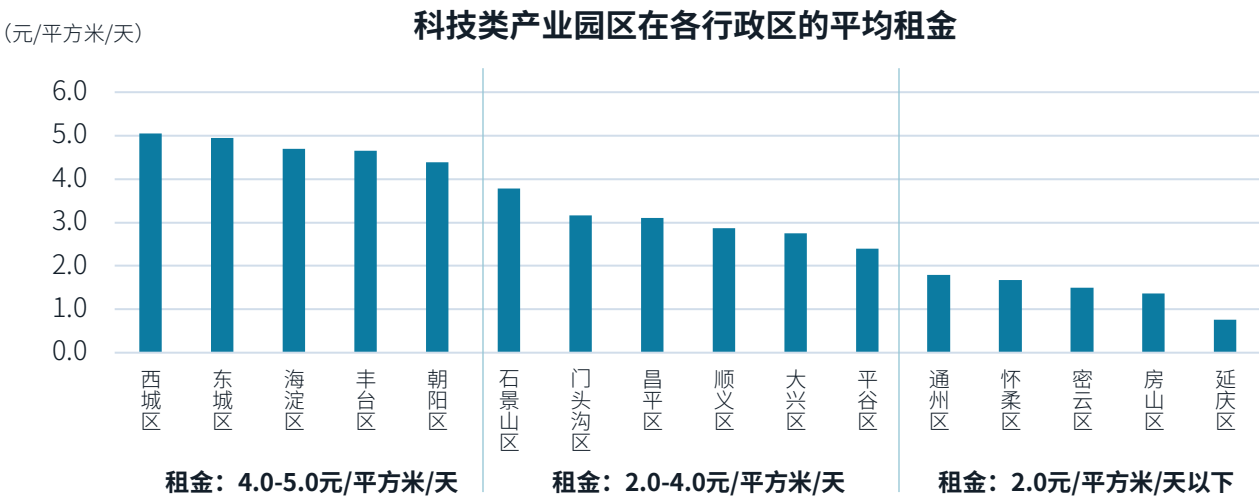
“

科技类产业园区的平均租金为 **3.5 元/平方米/天**

科技类产业园区的价格高地集中在上地-北清路区域和望京区域，其租金普遍在**4.0-7.0元/平方米/天**不等。与这两处区域的办公楼相比，产业园区租金的价格优势极为明显，同时其实际面积使用率也远超办公楼，可以更好地满足企业个性化办公需求。

以中关村核心区办公楼为例，同样作为科技氛围较为浓厚的区域，其租金普遍在**10.0元/平方米/天**以上。虽然受先前科技企业大规模退租影响，中关村核心区办公楼空置压力骤增，租金有所下调，但实际成交租金依然至少在**8.0-9.0元/平方米/天**。与中关村核心区办公楼租金价格相比，北清路产业园区租金价格的性价比优势极为明显。

作为科技行业巨头资源整合和成本节约的选择，目前北清路区域的产业园区聚集了腾讯、百度、联想等头部互联网企业，望京区域的产业园区则聚集了阿里巴巴、美团等科技巨头。全市北部区域的产业园区因头部科技企业集聚而更具吸引力，周边产业氛围在此影响下也得到了显著提升。众多科创企业选择该区域内产业园区作为办公地点，与头部科技企业资源共享，协同发展。



数据来源：仲量联行研究部

科技行业支持政策-上地区域案例

目前全市各行政区都有科技行业相关扶持政策，我们整理了其中最具代表性的中关村软件园及上地区域的相关政策。作为北京全市科技行业最为集中的区域，上地是由政策创立、以政府政策支持为核心驱动力的产业园区子市场。国家对中关村提供的支持政策几乎完全覆盖上地。成熟及强有力的政策扶持体系，推动从初创企业到行业巨头等多种多样的租赁需求源源不断地涌入该区域。



一次性现金补贴

- 对在海淀区注册并纳税的股权投资基金的管理企业，累计实收资本在5亿元以上，给予一次性投资补贴。
- 对于新设立或新迁入海淀区的股权投资企业，投资于海淀区初创期或符合产业发展方向的创业企业后，给予一次性投资补助等。
- 根据投资类雏鹰人才企业，对于符合条件且获得一定投资的35岁以下创业人才，按照不高于实缴注册资本50%的比例给予一次性启动资金支持，最高金额为30万元。
- 企业围绕中关村示范区重点产业建设硬科技孵化器，最多连续3年提供不超过1,000万资金支持。
- 世界顶级科技人才及创新团队入驻中关村示范区，最多连续5年提供不超过2,000万资金支持。
- 支持中关村高端领军人才发展，给予符合条件的领军人才100万元的一次性资金支持。



租金补助

- 企业开展前沿技术的研发，成果转化和产业化，按照设备购置、房租、研发投入等给予3年累计不超过500万元资金支持。
- 对于在我区新设立或新迁入我区的银行、证券、保险等总部金融机构，租用办公用房从事金融业务的，可以享受三年租金价格补贴等。
- 对于重点金融机构,比如重大金融改革试点机构，监管机构等，按照实际面积最高连续5年给予不超过50%的房租补贴支持，最高年度补贴金额为2,000万元。
- 在创投项目集聚区内，给予入驻企业或专业服务机构房租费用补贴支持，合计房租补贴总金额不超过企业或专业服务机构实际房租费用的30%-50%，补贴期限不超过3年。
- 支持共建高层次人才创业基地，按照企业实际租用面积进行补贴，原则上每天每平方米补贴不超过1元，每家企业补贴面积不超过1,500平方米，期限不超过2年。

科技行业支持政策-上地区域案例

↓¥↓ 税收减免

- 对于在海淀区注册并经过认定的科技创新创业企业，减按15%的税率征收企业所得税，且企业亏损结转年限由5年延长至10年。
- 对于国家重点扶持的高新技术企业，按照现行城镇土地使用税税额标准的50%计算缴纳城镇土地使用税。

政府事务 办理绿色通道

- 根据《中关村高端领军人才聚集工程实施细则》，对于符合资格的战略科学家、风险投资家和科技中介人才以及创业未来之星，为其在机构注册、规划建设项目申报审批等方面设立服务绿色通道，提供便捷高效服务；对企业聘用的外埠技术研发和管理骨干，予以优先办理相关手续。

落户资质

- 为支持人才特区建设，入选“千人计划”、“海聚工程”和“高聚工程”的中关村高层次人才，可不受户籍所在地的限制，直接落户北京。对于愿意放弃外国国籍、申请加入或恢复中国国籍的人才，可优先办理入籍手续。同时高层次人才可享受医疗照顾人员待遇等特殊政策。
- 根据《海淀区重点企业服务和引进支持办法》，符合条件的重点引进企业，优先推荐纳入海淀区重点企业名单，并享受人才引进、高管子女就学等方面的协调服务。
- 根据海淀区人才引进落户政策，针对列入中关村“十百千工程”的企业，“千人计划”、“北京海外人才聚集工程”和“中关村高端领军人才聚集工程”人员创办的企业，及中关村国家自主创新示范区核心区高新技术企业和海淀区重点企业，对于与上述企业签订正式劳动合同、工作两年以上、年龄在50周岁以下且符合申请条件的人员，可以申请落户资质。
- 北京户口指标会显著加强企业对人才的吸引力，这也是科技创新类企业持续在中关村聚集的原因之一。

中关村示范区“1+5”系列资金支持政策

更多详细内容请见：https://www.beijing.gov.cn/zhengce/zhengcefagui/202209/t20220906_2809288.html

支持对象 企业 人才 科技服务机构 园区运营机构

国家对中关村提供多种创新、创业的扶持政策，不断吸引高新技术企业入驻。2022年6月，中关村管委会推出**中关村示范区“1+5”政策体系图谱**，包括租金补贴、税收减免、一次性资金奖励等，支持重大项目、自主创新等。针对人才的落户政策和公租房等其他扶持政策也进一步吸引了IT企业在中关村区域选址落户。

政策名称	资金支持方面	资金支持方向	资金支持内容
中关村国家自主创新示范区提升企业创新能力支持资金管理办法	技术创新支持	支持培育前沿技术企业	<ul style="list-style-type: none">挖掘培育掌握前沿技术的优质硬科技初创期企业，支持企业开展前沿技术研发、转化和产业化，培育具有国际影响力的创新型企业。最多连续3年提供不超过2,000万资金支持。
		支持企业牵头搭建技术创新中心	<ul style="list-style-type: none">支持领军企业、符合条件的独角兽企业牵头，联合高等学校、科研机构以及产业链上下游中小企业，建设技术创新中心，聚集技术创新领军人才。最多连续3年提供不超过5,000万资金支持。
		支持企业开展颠覆性技术创新	<ul style="list-style-type: none">支持新一代信息技术、医药健康、新材料领域企业独立或者与高等学校、科研机构以及其他企业合作开展颠覆性技术创新，且在京转化落地创新成果。最多连续3年提供不超过3,700万资金支持。
		支持高新技术企业“小升规”培育	<ul style="list-style-type: none">由各区、北京经济技术开发区遴选推荐纳入培育清单的国家高新技术企业，形成全市统一的高新技术企业“小升规”培育清单。一次性给予20万元的资金支持，支持资金用于企业加强创新能力建设。

来源：根据当前已有公开政策整理，具体详细政策细则请直接与产业园区联系

中关村示范区“1+5”系列资金支持政策

更多详细内容请见：https://www.beijing.gov.cn/zhengce/zhengcefagui/202209/t20220906_2809323.html

支持对象 企业 人才 科技服务机构 园区运营机构

政策名称	资金支持方面	资金支持方向	资金支持内容
中关村国家自主创新示范区促进科技金融深度融合发展支持资金管理办法	天使和创业投资	支持长期资本参与科技创新投资	<ul style="list-style-type: none">引导社保基金、保险资金和银行理财资金等长期资本加大对创投基金、私募股权二级市场基金（即S基金）、并购基金的出资力度。每年最多提供不超过1,000万元的资金支持，对同一基金出资方补贴不超过3年。
		引导投资机构开展早期硬科技投资	<ul style="list-style-type: none">支持投资机构加强行业研究和风险控制，聚焦中关村示范区高精尖产业领域的企业开展早期投资，对开展首轮投资的投资机构按照实际投资额给予风险补贴资金支持。单笔补贴不超过200万元，每年每家投资机构补贴总额不超过500万元。
		支持开展基金份额转让	<ul style="list-style-type: none">支持私募股权投资基金开展份额转让，提升资金流动性，对基金份额转让方在转让过程中产生的费用给予资金补贴，每笔补贴不超过100万元。
	科技信贷保险创新	深化企业信用融资试点	<ul style="list-style-type: none">支持担保机构参与“创信融”试点，共享企业信用信息，分担信贷风险，不断扩大首次信用担保贷款规模。对合作担保机构服务企业发生代偿的，给予其风险补偿资金支持。每年每家担保机构补偿金额不超过1,000万元。
		支持企业获得科技保险服务	<ul style="list-style-type: none">支持企业通过科技保险产品获得贷款或分散风险，给予企业保费补贴支持。每家企业年度保费补贴金额不超过50万元。
		支持企业开展融资租赁	<ul style="list-style-type: none">支持企业通过融资租赁方式取得新技术、新产品，给予企业融资费用补贴。每年每家企业补贴金额不超过50万元。对企业同一笔融资租赁业务补贴不超过3年。
	资本市场融资	支持企业在新三板、北京四板挂牌	<ul style="list-style-type: none">支持企业在全国中小企业股份转让系统、北京区域性股权市场（北京股权交易中心）挂牌，给予每家企业不超过100万元的挂牌资金支持。
		支持多层次资本市场服务平台建设	<ul style="list-style-type: none">支持境内证券交易机构等在北京建设多层次资本市场服务平台。按照其服务企业年度挂牌或上市融资、发债实际金额的0.1%给予资金支持，每年每家平台支持金额不超过500万元。
		支持企业积极开展并购重组	<ul style="list-style-type: none">提升关键核心技术创新能力，按照并购交易额给予并购方企业资金支持。按照并购交易额的5%给予并购方企业资金支持，每个项目的年度支持金额不超过200万元，每年每家企业的支持金额不超过500万元。

来源：根据当前已有公开政策整理，具体详细政策细则请直接与产业园区联系

中关村示范区“1+5”系列资金支持政策

更多详细内容请见：https://www.beijing.gov.cn/zhengce/zhengcefagui/202209/t20220906_2809465.html

支持对象 企业 人才 科技服务机构 园区运营机构

政策名称	资金支持方面	资金支持方向	资金支持内容
中关村国家自主创新示范区促进园区高质量发展支持资金管理办法	建设高品质产业承载空间	支持高品质科技园区建设	<ul style="list-style-type: none">围绕中关村示范区分园主导产业定位，打造特色鲜明、功能完备、配套完善的产业承载空间，促进园区高端化、专业化、集约化发展。最多连续3年提供不超过5,000万资金支持。
		支持改造提升存量空间	<ul style="list-style-type: none">合理开发利用存量空间资源，优化调整低效空间资源，通过“腾笼换鸟”等方式进行改造提升，打造集中连片的科技产业园区。按照近2年改造实际投入30%的比例，给予不超过1,000万元资金支持。
	建设高能级创业创新载体	支持建设标杆型孵化器	<ul style="list-style-type: none">支持创业服务机构在中关村示范区各分园建设和培育标杆型孵化器。支持创业服务机构培育优秀硬科技企业。最多连续3年提供不超过2,000万资金支持。
		支持建设一流大学科技园	<ul style="list-style-type: none">加强科技园与大学的联系，推动大学科技成果转化，加快培育一批创新创业人才和企业，支撑未来产业发展。按照不超过项目总投资额30%的比例，给予最高不超过3,000万元的资金支持。
	培育高质量产业生态	支持专业化园区运营服务机构发展	<ul style="list-style-type: none">支持专业化机构参与园区运营服务，不断提升园区的市场化、专业化运营管理水平。按照不超过项目总投资额50%的比例，给予最高不超过3,000万元的资金支持。
		支持企业在园区落地发展	<ul style="list-style-type: none">支持企业加大研发投入力度，不断提升企业规模和竞争力，支撑分园主导产业集群发展，带动提升分园产业集聚度。给予不超过200万元一次性资金支持。
		支持园区开展创新交流合作	<ul style="list-style-type: none">支持园区运营单位主办或承办各类论坛会议、展览展示、赛事路演等活动，搭建交流合作、宣传推介、资源对接、业务协作的平台。每项活动支持金额不超过200万元。

来源：根据当前已有公开政策整理，具体详细政策细则请直接与产业园区联系

中关村示范区“1+5”系列资金支持政策

更多详细内容请见：https://www.beijing.gov.cn/zhengce/zhengcefagui/202209/t20220906_2809401.html

支持对象 企业 人才 科技服务机构 园区运营机构

政策名称	资金支持方面	资金支持方向	资金支持内容
中关村国家自主创新示范区优化创新创业生态环境支持资金管理办法	科技成果转化和产业化	支持科技成果概念验证平台建设	<ul style="list-style-type: none">支持围绕高精尖产业领域建设第三方概念验证平台，为高等学校、科研机构、医疗卫生机构及企业等提供科技成果评估、技术可行性分析、工程样机生产、小批量试制、商业评价等概念验证服务。最多连续3年提供不超过1,500万资金支持，且每年支持金额不超过当年建设预算的30%。
		支持技术转移机构建设	<ul style="list-style-type: none">支持高等学校、科研机构、医疗卫生机构、企业、社会组织等建设专业化技术转移机构，优先向中小微企业转移科技成果等改革任务，为科技成果转化落地提供专业化服务。按照实际发生费用30%的比例，择优给予不超过300万元的资金支持。
		支持产业开发研究院建设	<ul style="list-style-type: none">支持高等学校、科研机构、医疗卫生机构围绕高精尖产业发展，自主设立或以共建方式设立以科技成果转化和产业化为目标的产业开发研究院。每家每年支持金额不超过1,500万元，且一般不超过三年。
	科技服务专业能力提升	支持科技服务品牌机构发展	<ul style="list-style-type: none">支持对本市科技创新和高精尖产业领域有服务支撑作用的科技服务品牌机构，进一步加强专业人才培养，提升技术能力、服务能力、市场拓展能力。每家每年支持金额不超过300万元，且一般不超过三年。
		支持专业开放服务平台建设	<ul style="list-style-type: none">支持搭建工程技术、检验检测、科技咨询等领域专业开放服务平台及“互联网+创新创业服务”平台。择优分档给予不超过200万元、100万元资金支持，不超过平台上一年的投入的30%。
		支持科技服务机构在重点区域聚集发展	<ul style="list-style-type: none">支持各类投资主体在未来科学城、怀柔科学城、北京经济技术开发区和城市副中心新设立科技金融、工程技术、创业孵化等领域科技服务机构。支持已在上述区域范围内注册并开展业务的工程技术、检验检测、科技咨询等领域科技服务机构提升服务能力。给予新设机构不超过30万元资金支持，择优给予现有机构不超过50万元资金支持，不超过机构上一年实际投入的50%。

来源：根据当前已有公开政策整理，具体详细政策细则请直接与产业园区联系

中关村示范区“1+5”系列资金支持政策

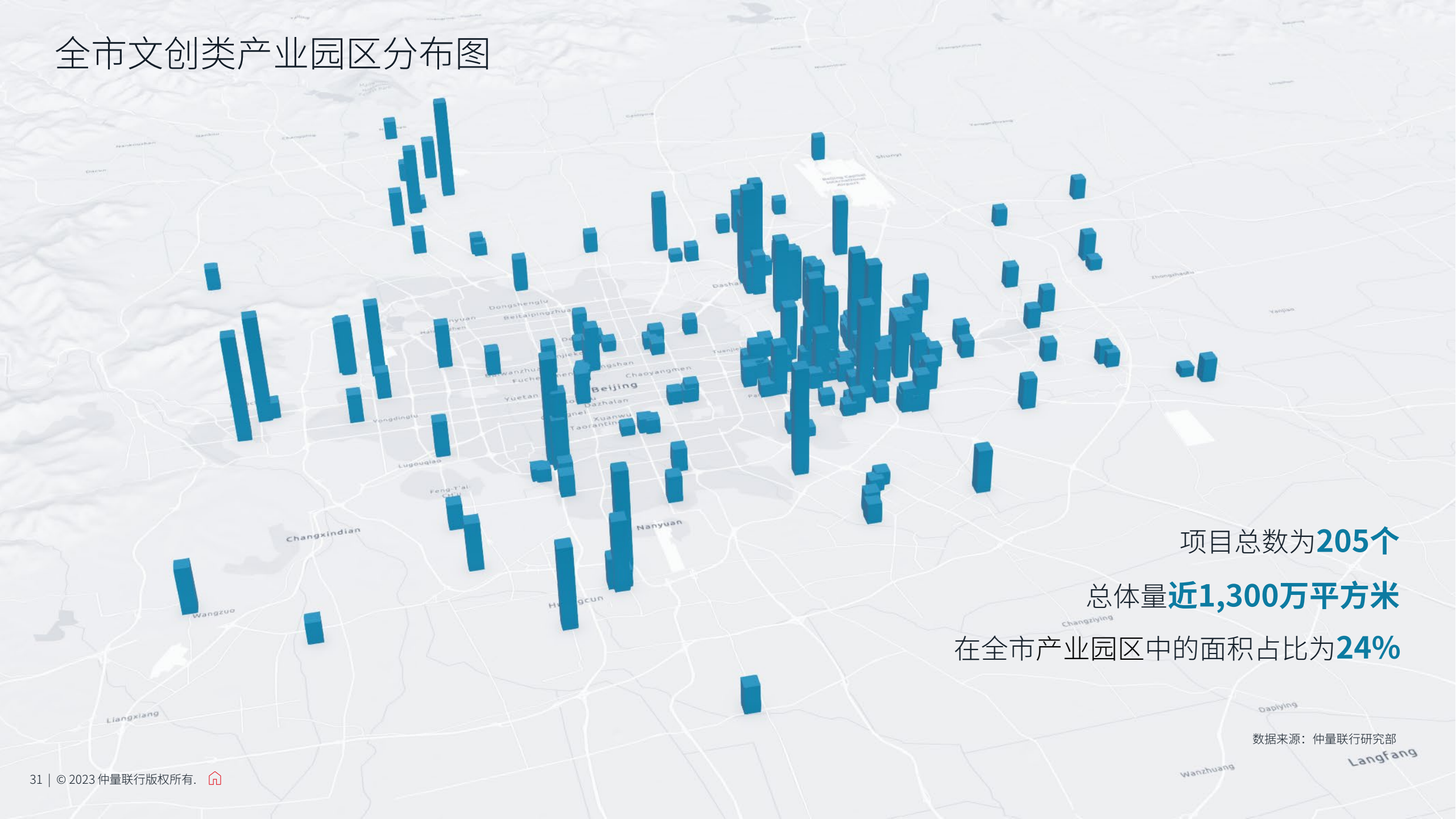
更多详细内容请见：https://www.beijing.gov.cn/zhengce/zhengcefagui/202209/t20220905_2809057.html

支持对象 企业 人才 科技服务机构 园区运营机构

政策名称	资金支持方面	资金支持方向	资金支持内容
中关村国家自主创新示范区提升国际化发展水平支持资金管理办法	融入全球创新网络	支持技术产品“走出去”	<ul style="list-style-type: none">支持成长型中小企业、科技领军企业等各类创新主体深化拓展与世界先进创新区域合作，积极参与“一带一路”建设，利用国（境）外应用场景促进本市技术迭代。最多提供不超过300万元的资金支持。
	集聚国际创新资源	实施外资研发中心研发激励计划	<ul style="list-style-type: none">支持主要业务在国（境）外的投资者在中关村示范区设立外资研发中心或扩大研发投入。对研发创新中心按照上一年度研发投入2%的比例，给予不超过1,000万元的资金支持。
		提供跨国（境）技术转移服务	<ul style="list-style-type: none">推动技术成果、人才团队、国际组织落地和技术产品“走出去”，促进中关村示范区成为承接跨国（境）技术转移的重要目的地和对外辐射源。最多提供不超过200万元的资金支持。
	国际交流合作	支持科研开放共享	<ul style="list-style-type: none">支持各类创新主体与国际科技组织构建科技交流合作新模式，扩大创新资源共享、加强软硬件设施共建、开展创新治理研究。最多提供不超过300万元的资金支持。
		支持开展国际人才交流合作	<ul style="list-style-type: none">对重点产业领域科技企业开展境外培训和国际人才交流项目给予资金支持。给予不超过50万元一次性资金支持。

来源：根据当前已有公开政策整理，具体详细政策细则请直接与产业园区联系

全市文创类产业园区分布图



项目总数为**205个**
总体量**近1,300万平方米**
在全市产业园区中的面积占比为**24%**

数据来源：仲量联行研究部

文创：健全现代文化创意产业体系

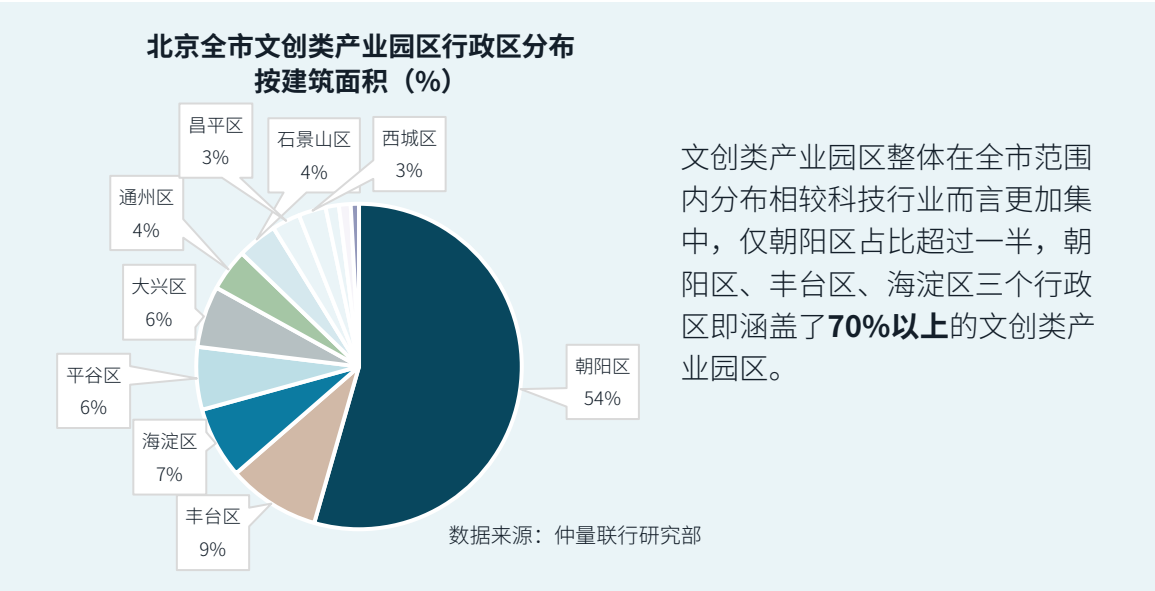
《北京市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》中指出：

- 到2025年，力争文化产业增加值占地区生产总值比重达到**10%以上**；
- 支持各区发展定位清晰、功能突出、辐射带动强的文化园区，推进 798 艺术区、国家新媒体产业基地、“新华 1949”文化产业园区、751D·PARK 北京时尚设计广场、水磨国家文化遗产与创新示范园等建设，形成一批富有活力与特色的文化地标。

- 目前文创类产业园区主要聚集在朝阳区，在全市文创类产业园区中占比超过50%。作为全国首个国家文化产业创新实验区政策的“试验田”，朝阳区自“十三五”以来积极推动文化产业的发展与创新。
- 2023年5月文化产业工作部署会上，朝阳区宣布正式启动文化产业园区品质提升计划，预计在未来2-3年时间将培育10家年收入超百亿元的示范园区、20家“特色园区”。

各行政区内文创类产业园区的占比（%）

行政区	西城区	朝阳区	平谷区	石景山区	东城区	丰台区	房山区	海淀区	大兴区	通州区	昌平区	顺义区
建筑面积占比	80%	58%	38%	35%	21%	20%	13%	12%	11%	11%	10%	4%



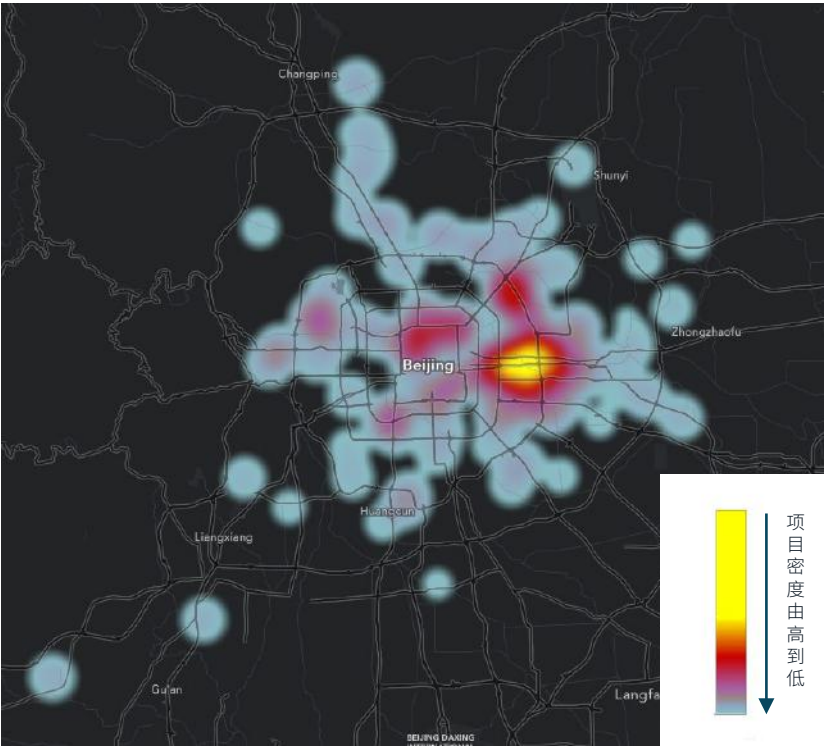
从各行政区内行业占比来看，全市16个行政区中，共有**4个**行政区的文创类产业园区在行政区内占比**超过30%**；其中有**2个**行政区的文创类产业园区占比**超过50%**。

虽然在西城区内文创类产业园区占比最高，但由于全区总体量十分有限，仅占全市**3%**，该区域的文创产业发展情况较全市而言相对平均。

在文创类产业园区聚集程度最高的朝阳区内，超过**85%**的文创类产业园区集聚定福庄传媒走廊。截至2022年8月，共六大文创基地落户定福庄传媒走廊，聚集**1.6万**家文创企业，年收入预计突破**1,600亿**。

文创类产业园区租金一览

租金分布情况



“

文创类产业园区的平均租金为 **3.5 元/平方米/天**

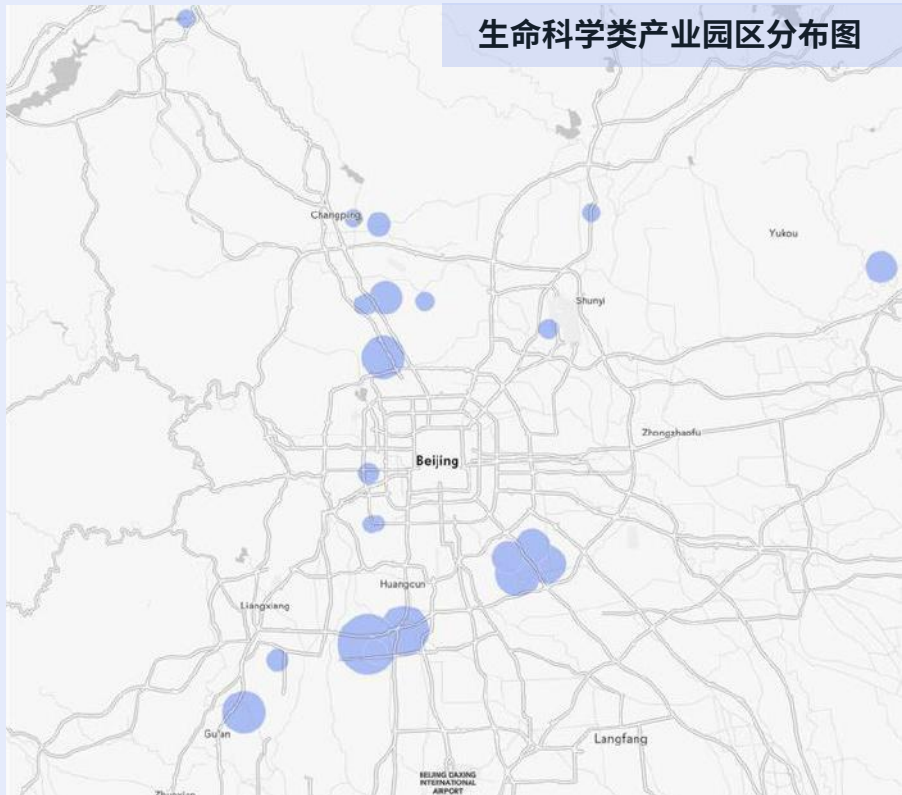
文创类产业园区的价格高地集中在朝阳区的CBD定福庄国际传媒产业走廊。作为全国首个国家文化产业创新实验区，北京CBD定福庄国际传媒产业走廊毗邻中国传媒大学和大运河通惠河段，拥有丰富的人才资源储备和多样化的传播渠道，目前已吸引1.6万多家文化企业入驻，并被纳入文化部和北京市签署的首都文化建设战略合作框架协议中。

分行政区来看，得益于地理位置优势，文创类产业园区在东城区、西城区内的平均租金较高。区域内新华文创产业园区、人民美术文化园等优质项目有力拉动平均租金上涨，但因其文创类产业园区总体量较小，且分布零散，并未形成大规模文创产业基地。



数据来源：仲量联行研究部

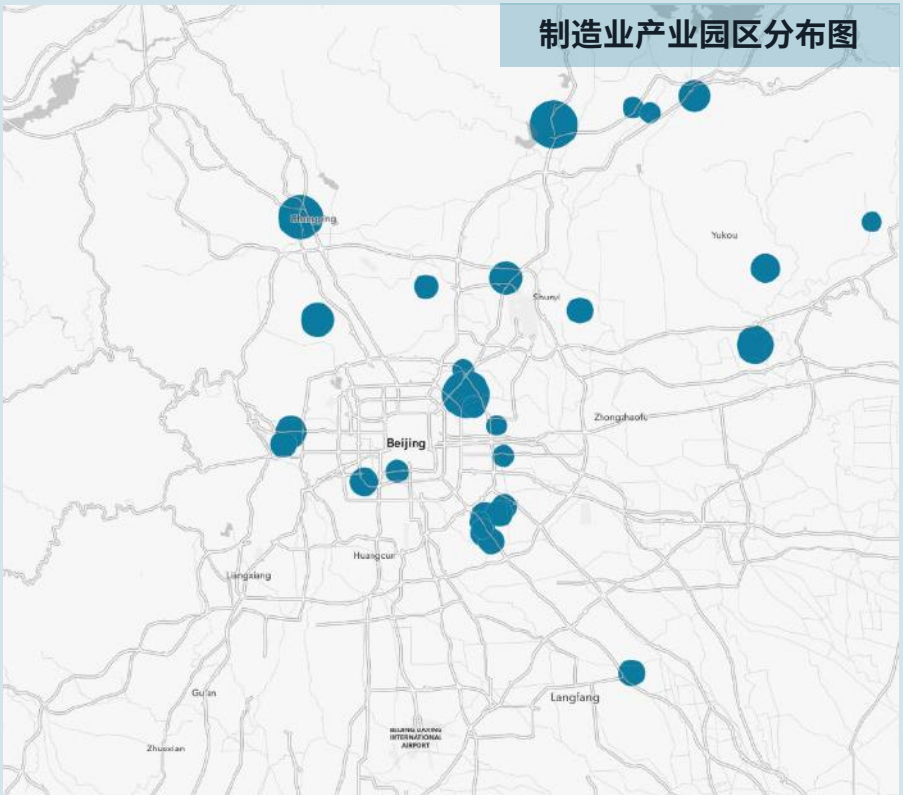
生命科学与制造业



生命科学类产业园区的总建筑面积将近310万平方米，平均租金为2.4元/平方米/天。

生命科学类产业园区主要集中分布在大兴区的中关村科技园区生物医药产业基地和昌平区的中关村生命科技园，在北京其他区域内体量有限。

近几年以来，政府不断加大对大兴区医药产业的扶持：其中最具有代表性的政策文件《大兴区促进医药健康产业发展的若干措施（2022年修订）》中，大兴区政府承诺对医药企业对上年度获国家、市级专项资金支持的企业，分别按照1:1、1:0.5给予配套资金支持。



制造业产业园区的总建筑面积将近280万平方米，平均租金为2.2元/平方米/天。

制造业产业园区主要分布在石景山、密云、大兴等远郊区县。酒仙桥-望京区域是目前五环内唯一的制造业高密度聚集区域，也是当前制造业产业园的价格高地。

作为北京最早期的制造业聚集区，亦庄经济技术开发区正在积极打造千亿级智能制造产业集群，目前有小米等智能工厂16家、数字化车间15家，数量居北京全市第一。

产业园区的发展通道

产业园区的发展驱动力

产业园区本身就是政府对特定产业进行定向扶持的重要场所，其实际发展动态与政府在不同阶段、不同区域颁布的行业扶持政策息息相关。在过去八年间，北京产业园区市场历经了爆发式增长，许多项目不仅在租赁层面表现优异，其良好的投资回报率也使产业园区一度成为投资者十分关注的资产类型。

产业园区价值增长的核心驱动力

01

用地成本相对较低

相比于办公楼是在商业用地上行使办公职能，产业园区是在工业用地上实现其办公属性。因此，产业园区业主往往能以相对较低的土地成本与工程建设开支，收获较高的投资收益。

02

产业政策支持

政府对各类产业园区的专项土地政策及相应产业发展扶持也是产业园区价值增长的核心驱动力之一。其中，包括在土地利用、财政补贴、招商体系、服务平台等多维度形成的切实有效的政策体系。



产业园区的未来道路

未来道路

“产品属性决定收益上限”

产业园区受到其产品属性限制——作为基础设施扶持与孵化特定产业，而非单纯的商业化办公产品，必然将面临一定的增长幅度上限。

当前，无论是从政府规划还是实际市场表现方面，产业园区作为基础设施扶持特定行业发展的产品属性已十分明晰。政府发布了相应政策有目的性地进行引导。例如，2018年北京市出台相应的用地政策文件，表明将严格管控供地，只面向终端使用者即企业，但也并非将社会资本完全拒之门外。在老旧更新、品质提升等方面，政府仍对社会资本的参与持开放态度。在强劲的产业支持政策支持下，北京产业园区发展的生命力将持续延续。从实际市场情况角度，2021年6月，首批3支以产业园区为底层资产的公募REITs已正式上市，产业园区的基础设施属性得以凸显。

产业园区对北京商业地产市场及城市的经济发展起到的是基石托底作用，类似于高速公路、码头等。同时，产业园区也承接了城市政府对于特定产业发展的引导需求，成为行业孵化、进一步发展的主要场所。经过上一个高速增长周期，我们认为目前产业园区已经进入成熟运营阶段，未来将成为可提供长期、平稳现金流的物业资产类型。

产业园区未来发展的方向？



01

孵化中小企业的
重要办公场所



02

承接头部企业的
总部集中办公需求



03

带动区域经济稳定
发展的基础服务设施

作者

米阳
华北区研究部负责人
Yang.Mi@jll.com

纪明
华北区研究部董事
Ming.Ji@jll.com

浦唯漪
华北区研究部高级分析师
Miriam.Pu@jll.com

王香怡
华北区研究部分析师
Linda.Wang@jll.com



SEE A BRIGHTER WAY

向光而为

关于仲量联行

200多年来，作为全球领先的商业地产服务和投资管理公司，仲量联行（纽交所交易代码：JLL）始终致力于协助客户投资、建造、租赁和管理各类办公、工业、酒店、住宅和零售等物业。作为《财富》500强企业，公司2022财年收入达209亿美元，业务遍及全球80多个国家，员工总数超过103,000人。我们秉承“塑造房地产的未来，让世界更美好”的企业宗旨，整合全球平台资源并深耕本地市场，携手客户、员工和社群“向光而为”。JLL是仲量联行的品牌名称以及注册商标。更多信息请浏览www.joneslanglasalle.com.cn

免责声明

本文件中包含的信息为仲量联行所有，仅用于评估本建议书。所有此类文件和信息均归仲量联行所有，并应予以保密。仅在评估所需的范围内，才允许复制本文件的任何部分。未经JLL事先书面授权，不得向任何第三方展示。

本文包含的所有信息均来自可靠来源；然而，对其准确性不作任何陈述或保证。

仲量联行微信号



仲量联行小程序

