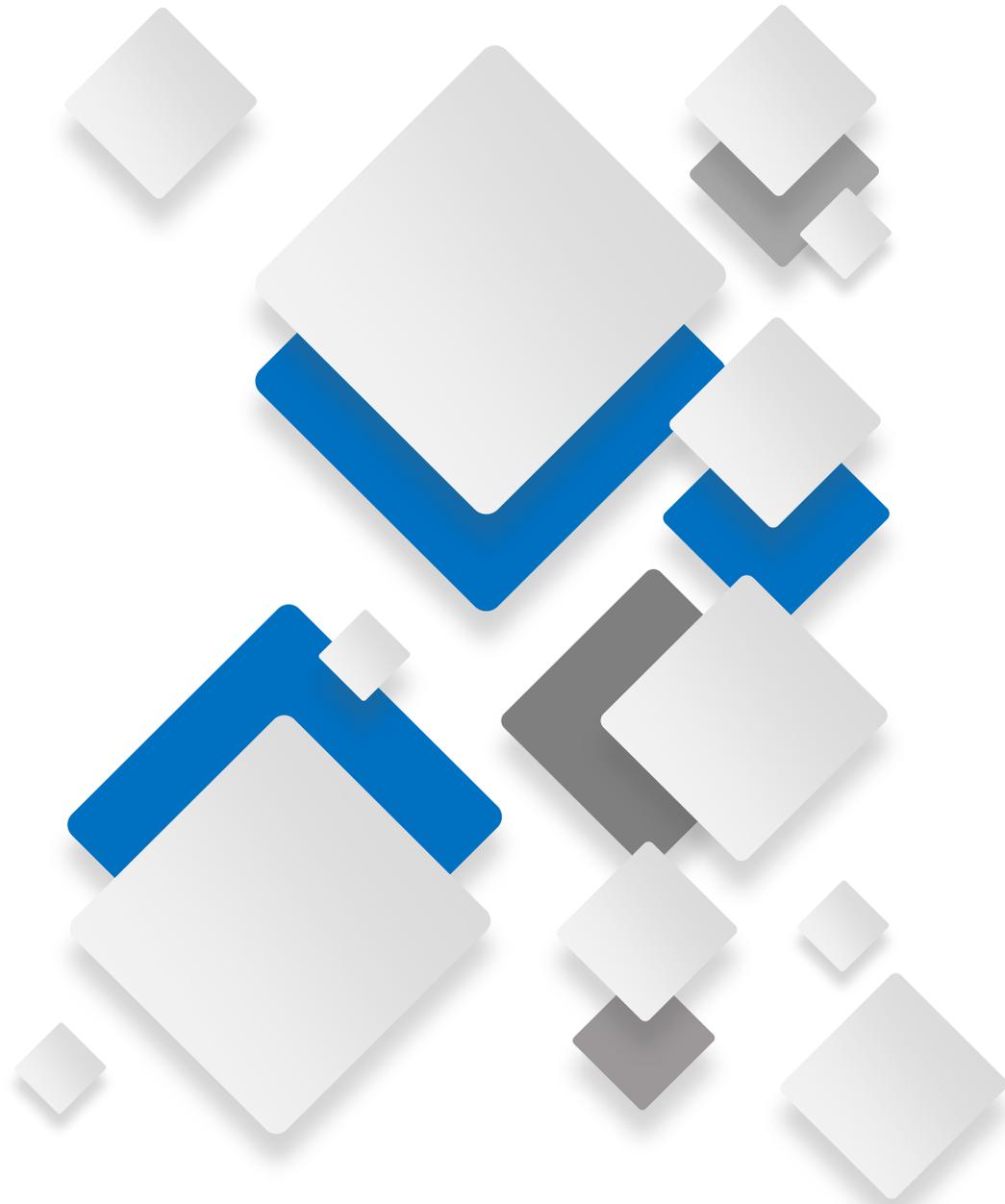


粤港澳大湾区专题—— 2019中山市产业园区投资前景 研究报告

中商产业研究院编制

更多产业情况：<http://www.askci.com/reports/>



序言

产业园区是培育科创产业、促进产业转型升级、推动区域经济发展的重要载体。作为产业发展重要引擎的产业园区，势必迎来新的发展机遇，也势必面临着越来越激烈的竞争，未来将在粤港澳大湾区新一轮发展中起到至关重要的作用。这将是粤港澳大湾区产业园区的一个“黄金时代”。

中山位处珠三角腹地，地理区位优势明显。依靠制造业起家的中山是典型的“工业大市”。当前，中山大力振兴实体经济，从制造强市转向“智”造强市。粤港澳大湾区规划要求中山发挥产业链齐全的优势，加强大湾区产业对接，提高协作发展水平。对此，中山产业园迎来历史性的机遇。



目录

- 01. 产业园概况
 - 产业园的定义
 - 产业园的分类
 - 产业园的功能
 - 产业园的规划
 - 产业园的开发
 - 产业园的管理
- 02. 中山产业园发展环境分析
 - 经济基础较夯实
 - 区位优势明显
 - 中山交通便利
 - 政府政策支持
 - 发展定位需求
 - 产业发展需求
 - 民营经济活跃
 - 创新能力强

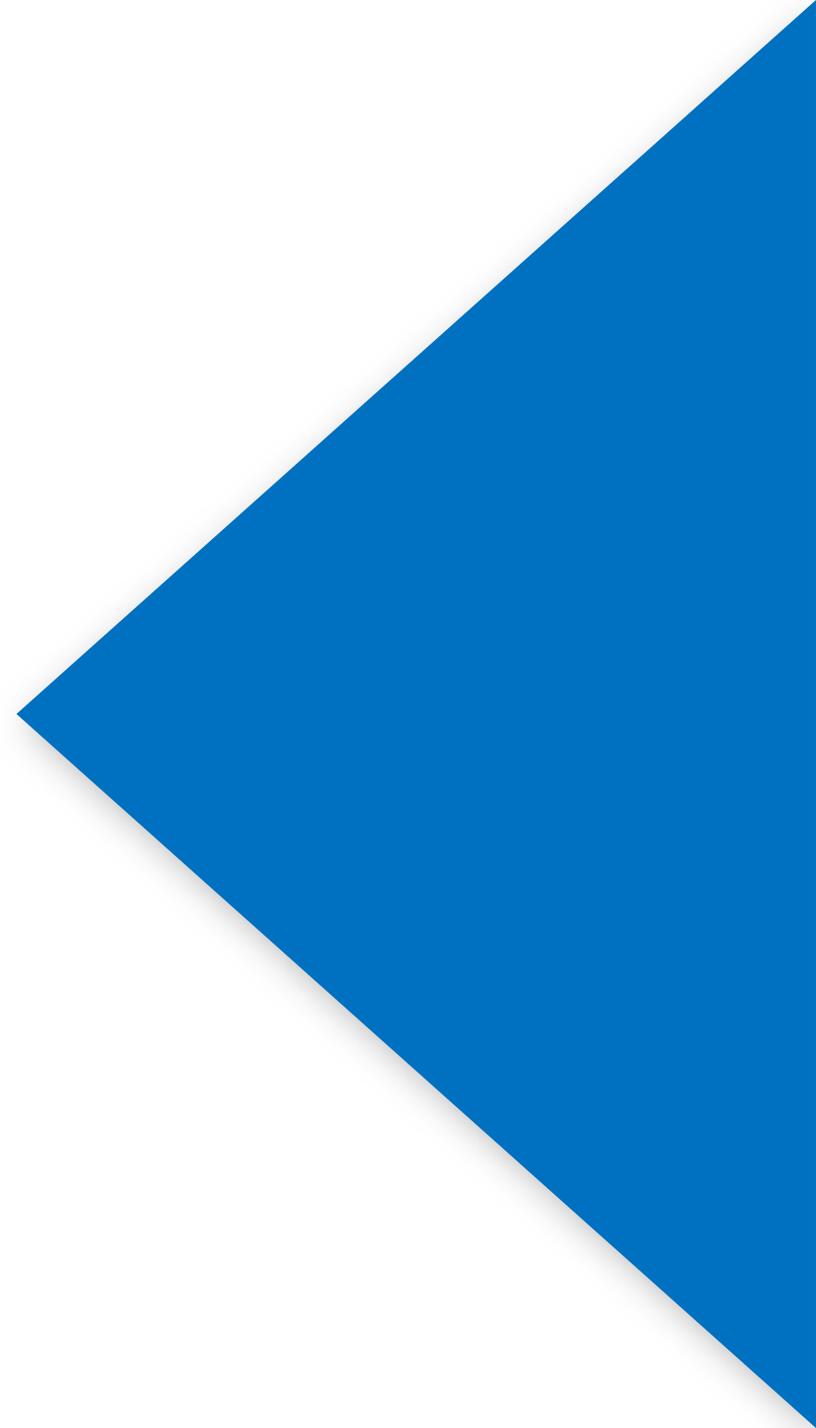
目录

- 03. 中山产业园发展现状分析
 - 9大市级产业园协同发展
 - 特色产业园区兴起
 - 中山产业园面临3大痛点
 - 中山产业园迎来4大发展机遇
- 04. 中山重点产业园案例
 - 中山市火炬大数据中心
 - 中山国家健康科技产业基地
 - 宏昌物流园
 - 中山市智能制造装备产业园
 - 智能锁具产业园
- 05. 中山产业园发展趋势
 - 产城融合成为产业园区未来发展趋势
 - 从招商引资转向招商引“智”
 - 产业园积极推动公共服务平台的规划和建设
- 06. 附录：中山产业园名单

PART 1

产业园概况

中国产业园包括各类高新技术产业开发区、经济技术开发区、工业园、特色工业小区、技术示范区等。





产业园是指由政府或企业为实现产业发展目标而创立的特殊区位环境。它的类型十分丰富，包括高新技术开发区、经济技术开发区、科技园、工业区、金融后台、文化创意产业园区、物流产业园区等以及近来各地陆续提出的产业新城、科技新城等。

产业园可以**分类**为综合性产业园、单一型产业园以及复合型产业园。

单一型产业园

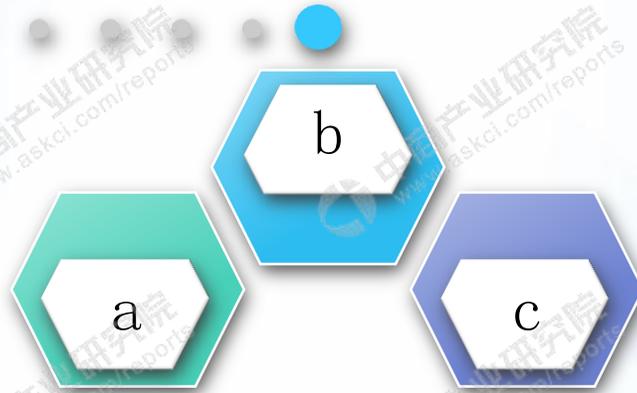
单一型产业区产业门类比较单一，该类型的典型案例为始建于1980年的台湾新竹科学工业园。

综合型产业园区产业门类较多，该类型的典型案例为新加坡裕廊工业园。

裕廊工业园根据产业性质的不同，分3个梯度布置：东北部离城区较近处规划为新兴工业和无污染工业区，重点发展电子、电器及技术密集型产业；中部为轻工业和一般工业区；沿海相对独立的西南部规划为港口和重工业区。

复合型产业区产业功能比较多样，较好地解决了职住平衡问题，该类型的典型案例为位于苏州市东郊的苏州工业园。

苏州工业园是中国和新加坡两国政府合作投资的项目，园区基本形成了以微电子及通讯、精密机械、生物制药为主导的高新技术产业群。园区在大力发展产业的同时，也加强了生活居住等配套设施建设以及人居环境的优化。



综合型产业园

复合型产业园

产业园的**功能**包括资源聚集功能、企业孵化功能、技术渗透功能、示范带动功能以及外围辐射功能。

资源聚集功能

资源的集聚主要表现在人力资源集聚、财务资源集聚、物力资源集聚、信息资源集聚、组织资源集聚、政策资源集聚等方面，之所以有这种集聚功能，是因为产业园区具有特殊的社会支撑环境。

企业孵化功能

产业园区具有对新技术成果、科技小企业及科技创业者的孵化培育作用，并使其逐渐成熟起来参与市场竞争的功能。

技术渗透功能

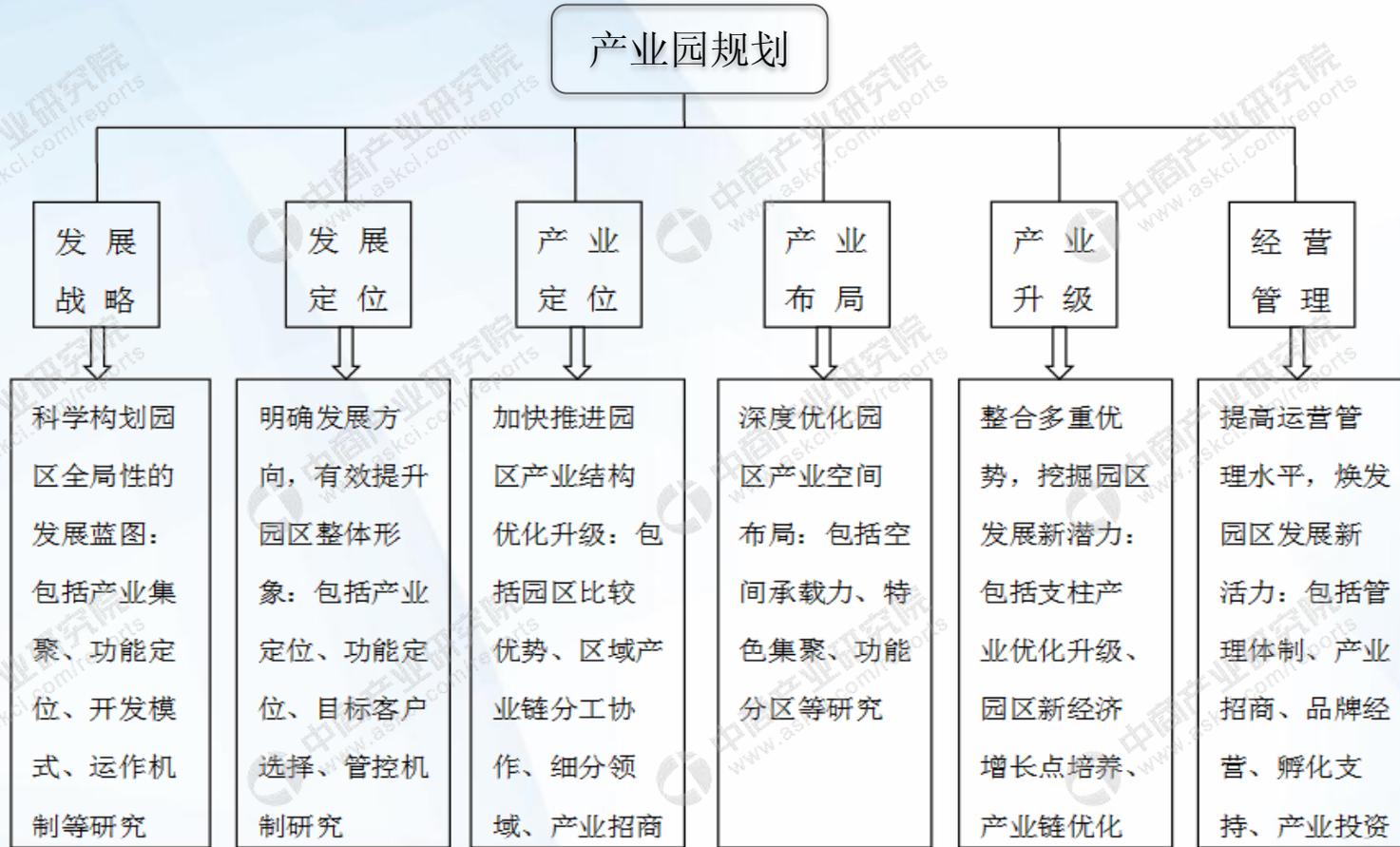
产业园区的渗透功能主要表现在三方面：新技术向传统产业渗透；新技术向相关产业渗透；新技术向社会其他领域如文化、教育、日常生活等领域的渗透。

示范带动功能

产业园区在技术产品、技术工艺和组织结构等方面的创新将对区域外企业或其他经济组织产生积极影响和带动作用。

外围辐射功能

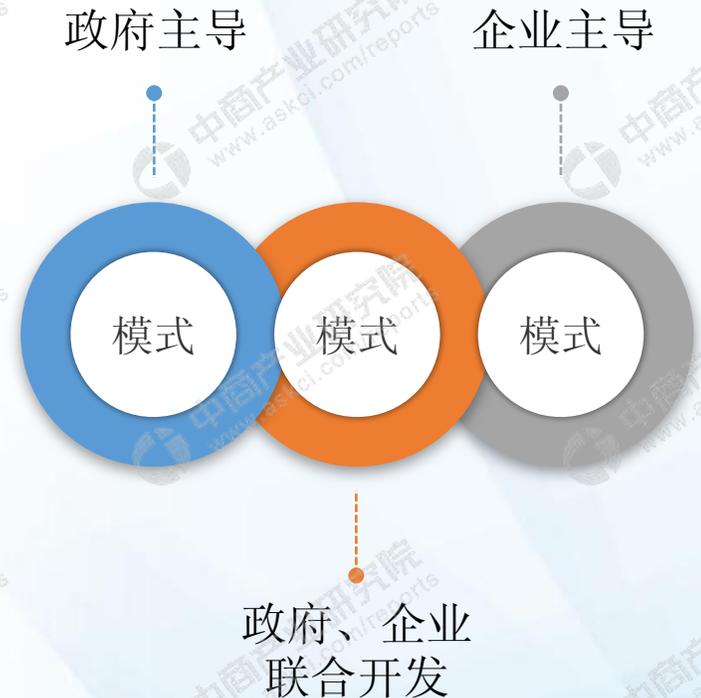
产业园区的辐射功能主要表现在：一、通过向传统企业转移产品，提供先进设备等方式促进地方传统产业改造升级；二、能促进地方商业、交通、科技、教育、文化等事业的发展，有利于扩大劳动就业机会。



产业园的规划主要分为
 发展战略→发展定位→产业
 定位→产业布局 →产业升
 级 → 经营管理。这每一步
 都不可缺少，且要科学规划。

目前，产业园的建设**开发模式**主要分为政府主导模式、企业主导模式、政企联合开发模式3类。

- 政府主导模式由政府统筹园区的规划与建设，负责园区内道路、市政等基础设施建设及物流园区招商引资。
- 企业主导模式由企业依托于自身雄厚的经济实力及品牌影响力，吸引上下游产业及相关企业集聚，形成产业集聚区。
- 政企联合开发模式是上述两种模式的整合，通过政府与主导企业之间协调，共同推进产业园区的开发与建设。

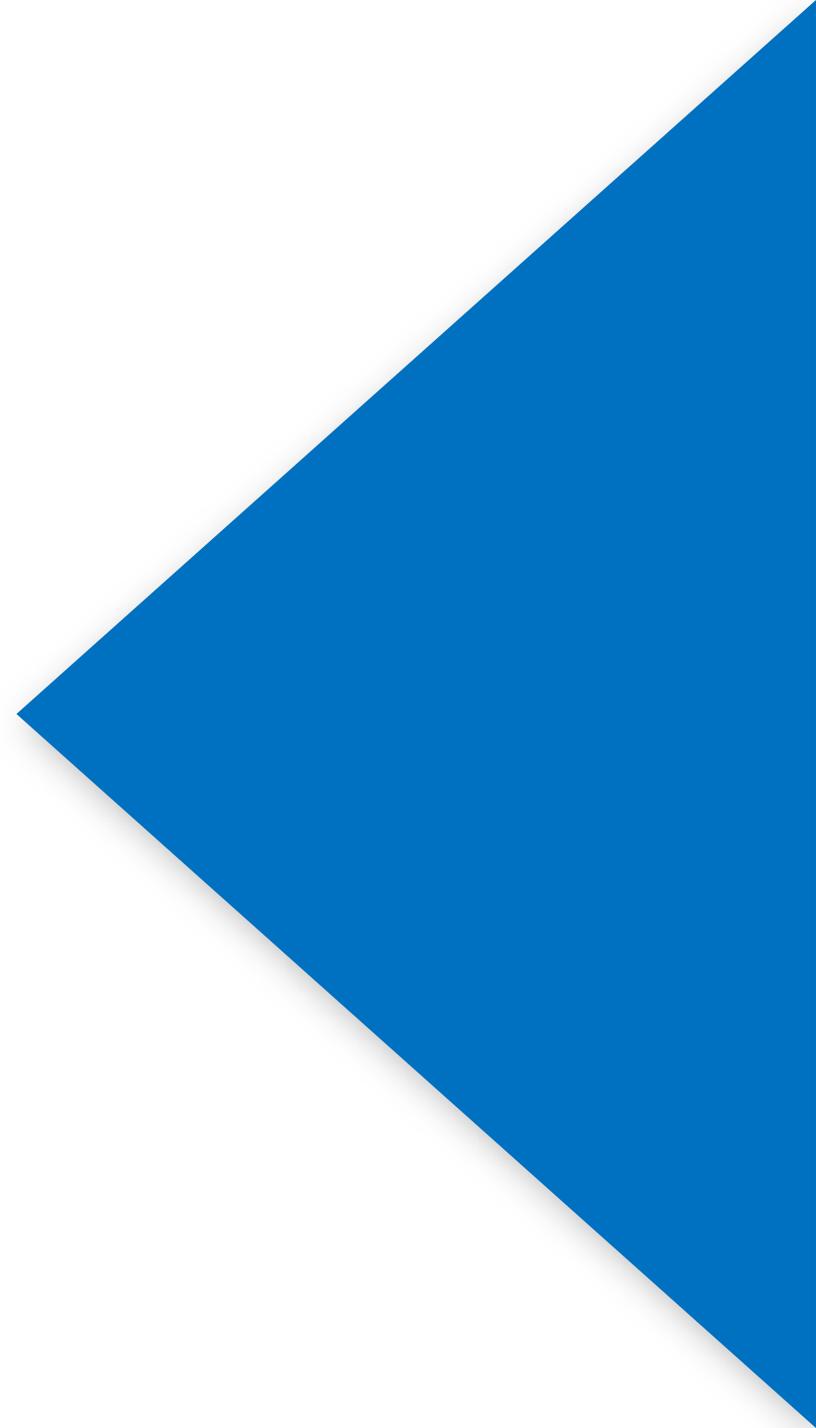


资料来源：中商产业研究院

PART 2

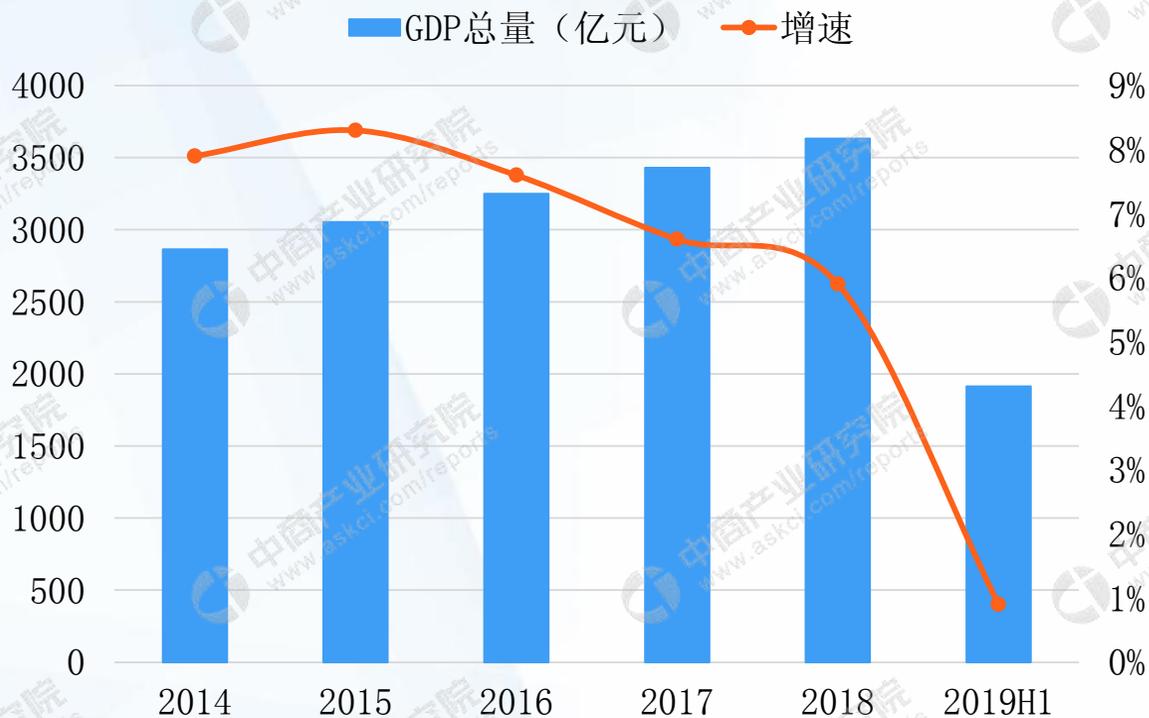
中山产业园开发环境分析

产业园的发展离不开产业经济的发展。本章从经济、人口、政策产业发展需求、产业定位要求等解读了中山产业园区开发环境。

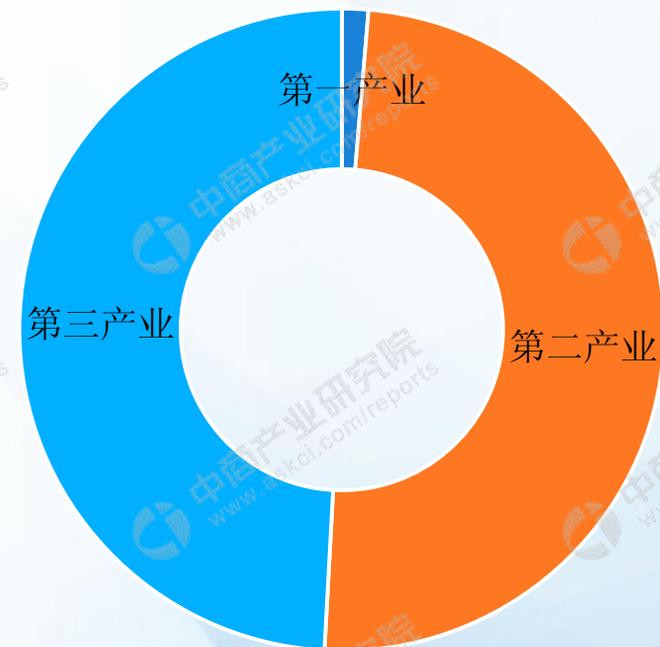


2019上半年中山GDP实现1913.90亿元，增长0.9%。其中，第一产业增加值25.34亿元，增长3.1；第二产业948.07亿元，下降1.5%；第三产业940.49亿元，增长3.8%。三次产业结构调整为1.3：49.5：49.1。

2014-2019年中山GDP总量及增速情况



2019上半年中山三次产业结构情况



中山位处珠三角腹地，北接广州市番禺区和佛山市顺德区，西邻江门市区、新会区和珠海市斗门区，东南连珠海市，东隔珠江口伶仃洋与深圳和香港特别行政区相望。中山区位优势明显，致力打造珠江东西两岸融合发展的支撑点、沿海经济带的枢纽城市、粤港澳大湾区重要一极。



粤港澳

2019年2月	《粤港澳大湾区发展规划纲要》	到2022年，粤港澳大湾区综合实力显著增强，粤港澳合作更加深入广泛，区域内生发展动力进一步提升，发展活力充沛、创新能力突出、产业结构优化、要素流动顺畅、生态环境优美的国际一流湾区和世界级城市群框架基本形成。
2019年7月	《关于贯彻落实〈粤港澳大湾区发展规划纲要〉的实施意见》	按照“三步走”的安排，携手港澳有力有序推进粤港澳大湾区建设。第一步，到2020年，粤港澳大湾区建设打下坚实基础。第二步，到2022年，粤港澳大湾区基本形成发展活力充沛、创新能力突出、产业结构优化、要素流动顺畅、生态环境优美的国际一流湾区和世界级城市群框架。第三步，到2035年，粤港澳大湾区全面建成宜居宜业宜游的国际一流湾区。
2019年7月	《广东省推进粤港澳大湾区建设三年行动计划（2018-2020年）》	进一步明确我省今后三年粤港澳大湾区建设重点任务和分工，确保到2020年粤港澳大湾区建设打下坚实基础

广东省

2019年3月	关于粤港澳大湾区个人所得税优惠政策的通知	广东省、深圳市按内地与香港个人所得税税负差额，对在大湾区工作的境外（含港澳台，下同）高端人才和紧缺人才给予补贴，该补贴免征个人所得税。
2019年6月	《关于贯彻落实粤港澳大湾区个人所得税优惠政策的通知》	对在大湾区工作的境外高端人才和紧缺人才，其在珠三角九市缴纳的个人所得税已缴税额超过其按应纳税所得额的15%计算的税额部分，由珠三角九市人民政府给予财政补贴，该补贴免征个人所得税。
2019年5月	广东省公证行业服务粤港澳大湾区建设十条措施	措施指出积极服务大湾区构建全面开放新格局。充分发挥地缘优势，及时总结推广公证行业服务广州南沙、深圳前海、珠海横琴三个自贸区的宝贵经验，继续扩大合作制公证机构试点，激活优化事业体制公证机构，以创新的机制、创新的做法服务大湾区构建全面开放新格局。

中山

时间	政策	内容
2017年6月29日	《中山市深化医药卫生体制改革实施方案》	整合区域医疗卫生服务资源，构建协同发展的医疗卫生服务体系，以家庭医生制度为基础，加快建立科学合理的分级诊疗制度，全面推进公立医院改革，逐步建立科学有效的现代医院管理制度，发挥医保基础性作用，建立高效运行的全民医疗保障制度，以市场为导向，健全规范有序的药品供应保障制度。
2017年9月4日	《关于促进快递业发展的实施意见》	支持企业做强做优，加强基础网络建设，发展跨境电商快递服务，实施快递“三服务”（服务电子商务、服务制造业、服务现代农业）工程，衔接综合交通运输体系，完善行业安全监管机制。
2017年12月18日	《中山市开展国家服务业综合改革试点实施方案》	到2020年，服务业增加值力争达到2250亿元，年均增长9%以上。培育1000家增长效益好、创业就业带动力强的新业态企业，扶持100家规模效益好、综合竞争力强的服务业龙头企业，新增10个集聚效益好、产业融合度高的服务业重点载体平台，初步建成支撑服务业创业创新集群集约发展的政策体系，力促我市成为粤港澳大湾区服务业发展的高地。
2018年8月15日	《中山市优势传统产业转型升级行动计划（2018-2022年）》	推动产业结构持续优化，提升技术创新能力，创新产业组织形式，促进集群发展升级。
2018年8月13日	《中山市新一代信息技术产业发展行动计划（2018-2022年）》	重点发展新一代通信网络、集成电路、新型显示、激光器件、新型材料及器件、物联网、4K电视网络、高端软件。利用五年时间，实现新一代信息技术产业规模扩大、空壳企业进一步壮大、产业支撑能力提升、创新水平进一步增强。
2018年8月13日	《中山市健康医药产业发展行动计划（2018-2022年）》	支持生物医药、医疗器械（含诊断试剂和生物医学工程）、保健食品、高端特色医疗服务，培育新一代信息技术与健康医药产业融合发展。重点发展生物制药、化学药、现代中药、医疗器械、生物健康制品、基因检测、智慧健康特色产业、公共服务支撑平台。
2018年8月13日	《中山市高端装备制造产业发展行动计划（2018-2022年）》	重点发展智能制造装备、光电子装备、新能源装备、高端医疗装备、节能环保装备、海洋工程装备、特种装备、工作母机。到2022年，规模以上高端装备制造业实现产值1500亿元。高端装备制造业主营业务收入超100亿元企业达到5家，超10亿元企业达到15家，超5亿元企业达到30家。

中山

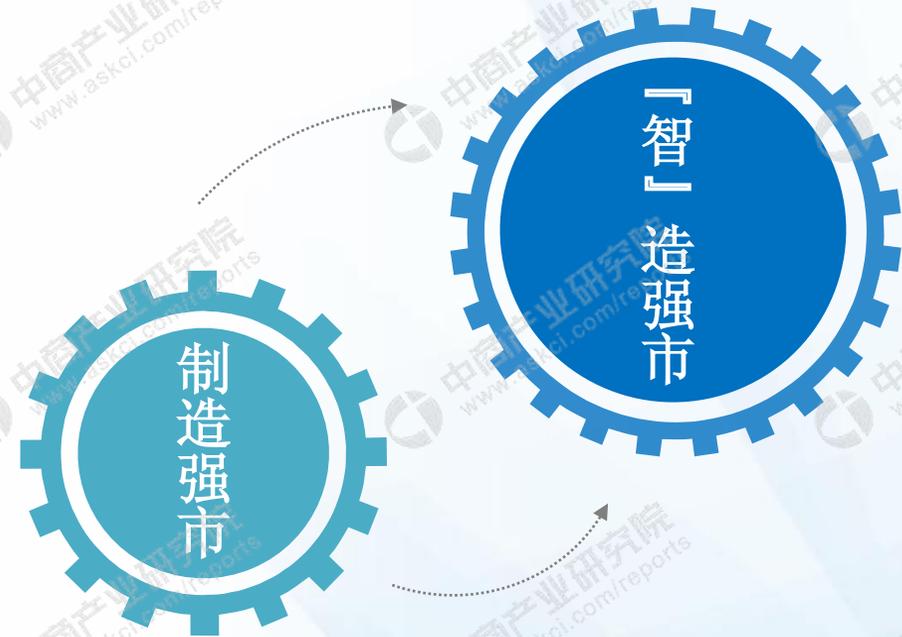
时间	政策	内容
2018年9月21日	《中山市信息基础设施建设三年行动计划（2018-2020年）》	加快IPv6网络建设，加快推进光纤网络建设，加快推进通信基站建设，完善物联网和智能设备应用体系建设。到2020年，全市新增光纤接入用户35万户，光纤入户数累计达183万户，光纤入户率超150%，新增100M以上光纤接入用户83万户，100M以上光纤接入用户占比提升至90%。
2018年10月8日	《中山市工业产品质量提升三年行动计划（2018-2020年）》	大力实施以质取胜工程，发挥标杆示范引领作用，大力实施技术标准工程，大力提升公共技术服务供给质量，强化质量安全监管。
2018年10月22日	《中山市促进医疗卫生与养老服务相结合实施方案》	建立健全养老机构与医疗卫生机构合作机制，加快推进医疗机构与养老服务融合发展，全面推进老年人健康养老管理服务，大力发展融合中医药的健康养老服务，探索建立多层次长期照护保障体系。
2018年10月30日	《中山市扩大对外开放积极利用外资的若干政策措施》	强化外资投向领域引导，加大实际外资财政奖励，鼓励外资参与研发创新，加强外资项目用地保障，加强优质营商环境建设。
2018年11月30日	《中山市支持个体经济转型升级实施办法》	促进商事登记便利化，开设“绿色通道”服务，降低税费负担，实施财政支持，加强金融扶持，简化土地等权利转移登记，加强知识产权保护。
2018年12月10日	《中山市人民政府办公室关于促进小微工业企业上规模的实施意见》	扩大上规上限培育企业名录库、进一步减轻新升规企业的负担、加大对新升规企业的融资扶持、强化对新升规企业的用地支持、解决新升规企业高层次人才子女入学、强化对新升规企业的公共服务、进一步规范行政执法检查行为、加强组织协调和督办。
2018年12月29日	《中山市进一步促进就业若干政策措施》	适度降低社会保险等成本，进一步降低企业招工费用，加大重点用工企业服务力度，积极支持中小微企业吸纳就业，进一步鼓励创业带动就业，进一步激励高校毕业生多渠道就业，进一步加大劳动力技术技能培训力度。
2018年12月25日	《中山市降低制造业企业成本支持实体经济发展的若干政策措施（修订版）》	降低企业税收成本，鼓励现有外商投资企业利润转增资，优先保障工业用地供给，制定工业用地价格优惠政策，丰富工业用地供应方式，支持工业用地续期，贯彻落实企业职工养老保险省级统筹规定，降低企业用电成本，降低企业运输成本，降低企业融资成本，降低企业制度性交易成本。
2019年01月28日	《关于进一步鼓励发展总部经济的若干意见》	抓住当前国家建设粤港澳大湾区的重大机遇，充分发挥我市区位优势和产业优势，着力优化有利于总部经济发展的环境，加快培育和引进一批规模大、效益高、竞争力强的总部企业，促进总部经济集聚发展。力争经过5年的努力，实现总部企业数量明显增加，规模效应明显增强，可持续发展能力明显提升，石岐总部经济区、东区总部经济区建设初见成效。

中山

时间	政策	内容
2019年2月3日	《中山市深入实施商标品牌战略服务经济社会发展的若干意见》	提高商标品牌便利化服务水平，加强商标品牌创造和运用，深化中山特色品牌建设，推进商标品牌国际化建设，健全严格商标保护体系，规范商标品牌服务。
2019年2月3日	《中山市关于贯彻落实广东省国家标准化综合改革试点建设方案的实施意见（2019-2020年）》	到2020年，构建起政府引导、市场驱动、社会参与、协同推进的标准化工作格局，建立适应经济发展和社会治理需求，具有中山特色、国内领先、与国际接轨的标准化管理体制和先进标准体系，标准化改革创新取得突出成效，标准化战略全面深入实施，标准的引领性、先进性、适用性明显增强，对经济社会的贡献率和国际竞争力显著提升。
2019年6月6日	《关于加强港澳青年创新创业基地建设工作方案》	构建全方位多层次政策支撑体系，打造一批创新创业孵化平台载体，营造宜居宜业的工作生活环境，建立中山港澳青年深度融合交流机制。
2019年6月10日	《中山市推进运输结构调整实施方案》	通过集中攻坚，到2020年实现运输结构明显优化：争取建设完成南沙港铁路中山段及黄圃站，积极促进水铁联运、公铁联运；优化中山港功能和水路运输结构；全市公路货运分担率呈明显下降态势。
2019年6月4日	《中山市国有建设用地供应管理办法》	明确计划指标分配、报批用地选定要求、办理用地报批要求、报批阶段的批后监管。明确完成供地前期工作期限、供地前期工作内容和要求、出具规划条件要求、“净地”要求。明确建设用地划拨、协议出让、公开出让适用范围及办理程序，污染地块供地要求，出让方案制订。
2019年6月27日	《中山市新型产业用地管理办法》	《办法》制定了较为完善的新型产业用地管理规定，主要包括准入认定管理、规划建设管理、用地管理、履约管理等内容，对进一步规范新型产业用地管理，更好地促进土地集约节约利用和加快产业转型升级具有深远意义。
2019年6月27日	《中山市闲置土地处置实施细则》	《细则》对历史遗留的涉嫌闲置土地按照实际情况分类处理；二是制定多途径盘活利用闲置土地的措施；三是对村集体名下涉嫌闲置的留用地出台政策，支持农村发展；四是明确自身原因闲置土地有偿收回和无偿收回的操作办法；五是明确属地镇区政府对闲置土地的预防监管和责任。
2019年6月21日	《关于深入推进旧厂房改造促进高质量发展的实施意见》	强化政府作用，加快推动“三低”工业用地连片改造，加快完善历史用地手续，促进实体经济高质量发展，完善财政激励措施，拓展产业转型升级空间，多措并举综合施策，促进改造提速增量，提升行政管理水平，降低企业制度性成本，加强跟踪监管服务，形成联合促改的强大合力。
2019年7月16日	《中山市建设用地规划条件管理办法》	主要内容包括出具规划条件的管理及实施、变更规划条件的管理及实施、

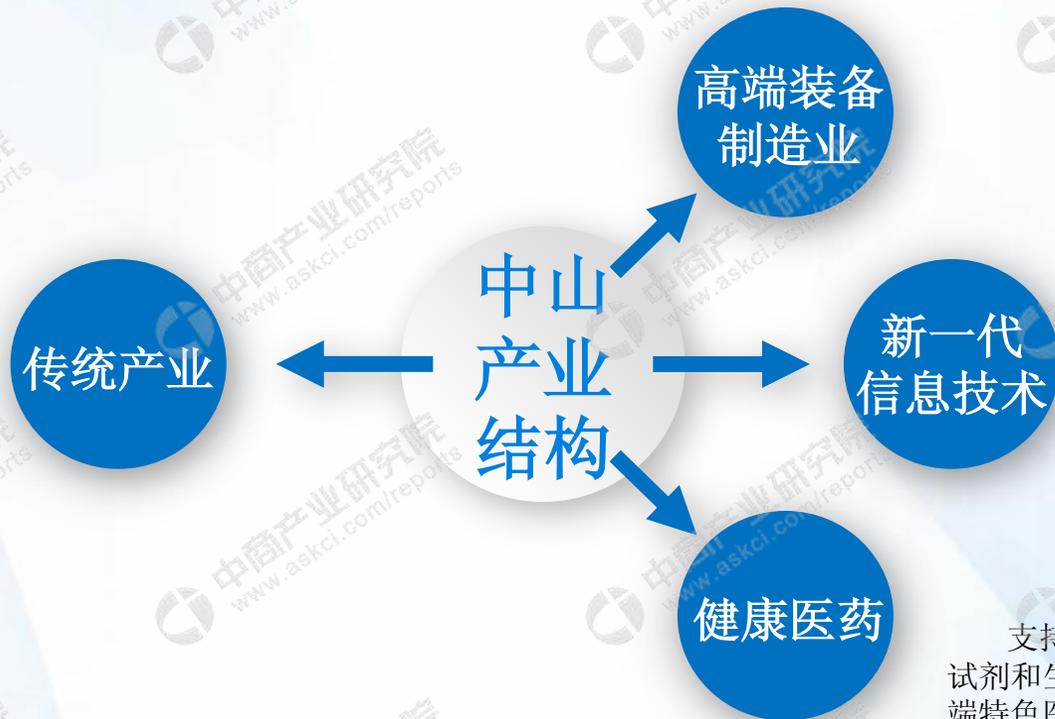
中山，依靠制造业起家，是典型的“工业大市”。当前，中山大力振兴实体经济，坚持制造业立市不动摇，发展高端、高质、高新制造业，打造“智”造强市。粤港澳大湾区发展规划中，中山定位为：珠江东西两岸融合发展的支撑点、沿海经济带的枢纽城市、粤港澳大湾区的重要一极。同时要求发挥中山产业链齐全的优势，加强大湾区产业对接，提高协作发展水平。

中山发展定位



中山市地处粤港澳大湾区几何中心，在“东承西接”上起着重要作用。中山市的传统产业如家电、灯饰、五金、食品等行业正在改造提升、转型。同时，高端装备制造、新一代信息技术、健康医药三大战略性新兴产业在发

重点改造提升家电、电子信息、五金、机械、灯饰、服装、家具、食品、游戏游艺等传统产业，加大对水泥、玻璃、化工、造纸、石材、有色金属等产业的转型升级和“腾笼换鸟”，淘汰高污染高耗能高排放低产出行业产能，实现产业结构逐步优化升级。



重点发展智能制造装备、光电子装备、新能源装备、高端医疗装备、节能环保装备、海洋工程装备、特种装备、新能源汽车及关键部件、工作母机。

重点发展新一代通信网络、集成电路、新型显示、激光器件、新型材料及器件、物联网、4K电视网络、高端软件。利用五年时间，实现新一代信息技术产业规模扩大、空头企业进一步壮大、产业支撑能力提升、创新水平进一步增强。

支持生物医药、医疗器械（含诊断试剂和生物医学工程）、保健食品、高端特色医疗服务，培育新一代信息技术与健康医药产业融合发展。重点发展生物制药、化学药、现代中药、医疗器械、生物健康制品、基因检测、智慧健康特色产业、公共服务支撑平台。

中山民营经济活跃，持续拉动经济增长。2018年全市各类市场主体达38.3万户，涉及注册资本（金）约6350亿元，分别增长9.1%、20.9%。此外，中山民营经济增加值规模不断扩大，2018年达到1908.6亿元，同比增长5.9%。同时，中山民营经济贡献率不断提升，连续4年贡献全市过半GDP。

2017-2018年中山民营经济市场主体数量情况



2014-2018年中山民营经济增加值情况



中山拥有着良好的产业基础，在科技基础研究和原始创新方面具有相当潜力。2018年，中山市荣获中国最具创新力城市TOP30第8名。科技创新是中山推动高质量发展、实现新旧动能转化的必由之路。当前，粤港澳大湾区建设已从开局起步转向全面铺开、纵深推进阶段，中山将全面参与大湾区国际科技创新中心建设：主动对接广深港澳科技创新走廊，抓好科技创新承载平台建设，大力推进粤澳青年创新创业基地（中山）等平台建设，高水平建设翠亨科学城，打造大湾区国际科技创新中心重要承载区和创新成果产业化基地。

2018福布斯创新力最强的10个城市

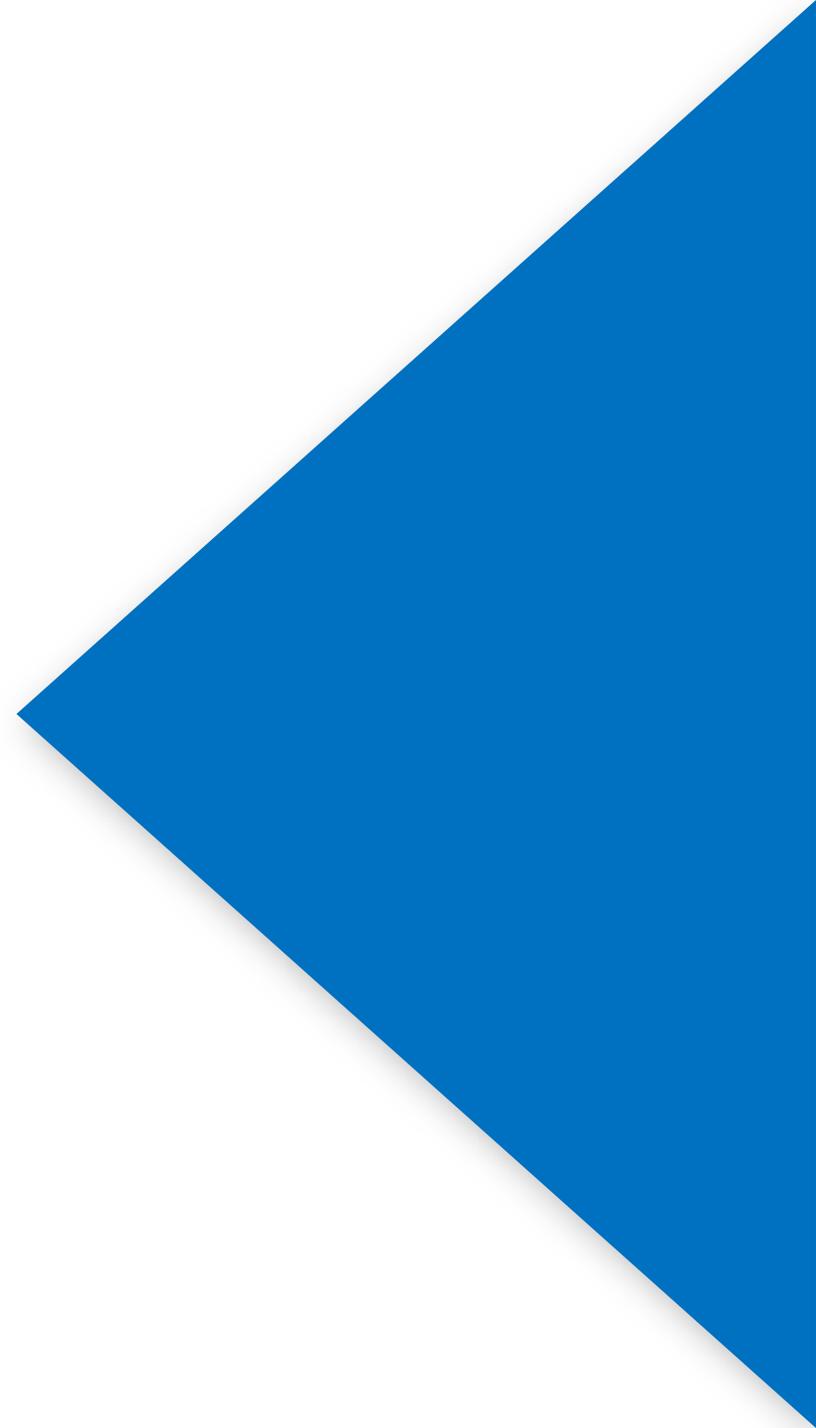
排名	城市	级别	省/直辖市/自治区
1	深圳	计划单列市	广东
2	北京	直辖市	北京
3	苏州	地级市	江苏
4	上海	直辖市	上海
5	广州	省会城市	广东
6	珠海	地级市	广东
7	东莞	地级市	广东
8	中山	地级市	广东
9	杭州	省会城市	浙江
10	南京	省会城市	江苏

资料来源：福布斯、中商产业研究院整理

PART 3

中山产业园发展现状

中山产业园以9大市级产业园为主，当前中山产业园虽然面临3大痛点，但是却迎来4大发展机遇。



9大市级产业园协同发展

中山布局9个产业发展平台：
火炬开发区园、翠亨新区园、民众园、三角园、黄圃园、坦洲园、板芙园、小榄园、古镇园，总规划面积达153.36平方公里。全市九大产业园总投资超500亿元，亿元项目超过60个。产业平台破解多年来“跨镇区”协助发展难以推进的困局，关键还在于加强区域间交通路网、市政配套等基础设施，从而推动组团基础设施和环境水平整体提升，为产业平台协同建设发展提供硬支撑。

小榄园

重点发展以智能制造综合服务为核心的特色产业，主要包括智能制造及其共性技术服务和解决方案。

黄圃园

总规划面积7.05平方公里
重点发展多式联运特色突出的现代物流产业以及临港工业制造产业。

三角园

重点发展高端精密电子、装备制造、信息科技等先进制造产业以及大数据、信息服务、科技成果转化、教育培训等现代服务业。

古镇园

重点加快升级古镇灯饰产业，发展工业整合、智能制造、总部经济、互联网+平台、创意设计等生产性服务业。

民众园

重点发展先进装备制造、电子与通信设备制造、新能源、新材料、健康医药等先进制造产业。

火炬开发区园

总规划面积24.38平方公里
重点发展先进装备制造、健康医药、光成像与光电子信息等高新技术产业。

翠亨新区园

重点发展新一代信息技术、高端装备制造、生物医药等高新技术产业以及科技研发、总部经济、科技金融等现代服务业。

板芙园

重点发展新能源汽车、光电装备、智能数控、医疗器械、新材料等高端智能制造产业。

坦洲园

重点发展精密制造业、先进装备制造业、新能源、新材料等先进制造产业。

注意：

**本报告只展示部分内容，欲知详细报告及
报告中设计数据请下载报告**PPT**版本。**