



中国投资咨询  
CHINA INVESTMENT CONSULTING

中国建投成员企业

城镇化研究系列

2013.05

# 产业园区——区域经济发展的引擎

## ——产业园区研究报告（理论篇）

研究员：毛梦菲 管理咨询事业部

## 产业园区——区域经济发展的引擎

产业园区是政府或企业为实现产业发展目标而创立的特殊区位环境。政府通过行政或市场化等手段划出一块区域，制定长期和短期发展规划和政策，建设和完善适于工业企业进驻和发展的各种环境，聚集大量企业，使之成为产业集聚化程度高、产业特色鲜明、集群优势明显、功能布局完整的现代化产业分工协作区。产业园区具有资源集聚、企业孵化、技术渗透、示范带动、外围辐射等功能，有利于大批中小企业向专业化、社会化发展，促进区域分工和新型产业基地的形成，对地方经济发展产生极强的推动力。

按照产业集聚程度，产业园区分为综合型（新加坡裕廊工业园）、单一型（台湾新竹科学工业园）和复合型（苏州市东郊的苏州工业园）。按照功能特征及经营活动特征，产业园区分为：经济技术开发区、高新技术产业开发区（美国硅谷）、生态工业园区（丹麦卡伦堡共生体系）、文化产业园区（百老汇戏剧产业园区）、物流园区（日本临空城物流中心）、金融后台服务园区（伦敦金融城）。按照发展方式，产业园区分为：特色产业园区（澳洲昆士兰 CIP）、产业开发区（长春汽车产业开发区）。产业园区的盈利模式主要有四种：通过转让土地使用权获得的土地出让资金收益；通过道路桥梁的冠名权以及运动场馆的特许经营权等获得的有偿出让无形资源收益；税收收益以及产业园区设立的物业公司经营所得收益。

我国产业园区建设和规划正在向精细化、专业化方向发展。从 1984 年国内 14 个沿海开放城市先后成立的经济技术开发区，逐步发展到以粗放型产业为主体的园区：如工业园区、农业园区，到九十年代末以行业主体集聚的软件园、设计园、文化园等专业化园区以及以个体专业经营为主体园区，如家纺城、古玩城等精细化园区。近年来这些产业园区确实成为区域经济发展的引擎，但由于产业地产开发及运营刚处于起步阶段，开发企业和运营商的经验不足，加之在开发过程中会面临地方政府的干预，容易出现过度追求税收、缺乏对园区系统科学的专业规划、吸引追求低成本和低税收的产业进驻等问题，容易引发过度依赖土地经营、无视环境成本、产业定位不清、产业链多而短、产业链关联度不高、技术创新严重不足、产业配套服务业薄弱、园区企业没有形成共生体系等问题。

随着产业园区的主导产业由传统产业向高新技术产业不断的转型，必然使产业园区的优惠政策从区域倾斜转向技术倾斜和产业倾斜、产业园区由加工型向研发型转型、由强调引进大型公司向中小企业集群转型、由单纯的土地运营向综合的“产业开发”和“氛围培育”转型、由功能单一的产业区向现代化综合功能区转型。产业园区建设的不断成熟必定会推动我国工业化、城市化进程。

# 目录

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| <b>1.产业园区简介.....</b>      | <b>4</b>  |
| 1.1 产业园区定义 .....          | 4         |
| 1.2 产业园区分类 .....          | 4         |
| <b>2.产业园区发展历程.....</b>    | <b>11</b> |
| 2.1 产业园区形成背景 .....        | 11        |
| 2.2 产业园区发展阶段 .....        | 14        |
| <b>3.产业园区现状.....</b>      | <b>15</b> |
| 3.1 产业园区内企业发展状况 .....     | 15        |
| 3.1.1 园区内企业界定 .....       | 15        |
| 3.1.2 产业园区与园区内企业的关系 ..... | 15        |
| 3.1.3 园区内企业的发展 .....      | 16        |
| 3.2 产业园区的盈利模式 .....       | 16        |
| 3.3 产业园区的功能与优势 .....      | 17        |
| 3.3.1 产业园区的功能 .....       | 17        |
| 3.3.2 产业园区的优势 .....       | 19        |
| 3.4 产业园区面临问题 .....        | 19        |
| 3.5 研究产业园区的意义 .....       | 22        |
| <b>4.产业园区发展趋势预测.....</b>  | <b>23</b> |
| 4.1 发展前景 .....            | 23        |
| 4.2 发展趋势 .....            | 23        |

## 1.产业园区简介

19 世纪末，产业园区作为促进、规划和管理工业发展的手段最早在工业化国家出现。世界上最早出现的产业园区主要有：**Manchester 工业中心**（英国）、**Stanford 工业园**（美国）。

### 1.1 产业园区定义

产业园区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。联合国环境规划署（UNEP）认为，产业园区是在一大片的土地上聚集若干业企业的区域。它具有如下特征：

- 1) 开发较大面积的土地；
- 2) 大面积的土地上有多个建筑物、工厂以及各种公共设施和娱乐设施；
- 3) 对常驻公司、土地利用率和建筑物类型实施限制；
- 4) 详细的区域规划对园区环境规定了执行标准和限制条件；
- 5) 为履行合同与协议、控制与适应公司进入园区、制定园区长期发展政策与计划等提供必要的管理条件。

产业园区是企业集群的自然延伸。在联合国环境规划署定义的基础上，结合我国各地产业园区设立和建设的实际情况，可以对产业园区作出如下定义：指一个国家或地区的政府通过行政或市场化等多种手段划出一块区域，制定长期和短期发展规划和政策，建设和完善适于工业企业进驻和发展的各种环境，聚集大量企业或产业，使之成为产业集约化程度高、产业特色鲜明、集群优势明显、功能布局完整的现代化产业分工协作区和实施工业化的有效载体，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。

### 1.2 产业园区分类

产业园区具有两层含义，一层是指某产业的聚集区，另一层则指技术的产业化项目；简而言之，产业园区是企业走向产业化道路的集中区域。根据不同的标准可以将产业园区分为以下类别。



图 1 产业园区的分类

(1) 按照产业集聚程度,可以将产业园区大致分为综合型、单一型和复合型。

### 1) 综合型

综合型产业园区产业门类较多。

**典型案例：新加坡裕廊工业园**

裕廊工业园根据产业性质的不同将园区分为 3 个梯度布置：

- a) 东北部离城区较近处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；
- b) 中部为轻工业和一般工业区；
- c) 沿海相对独立的西南部规划为港口和重工业区。

### 2) 单一型

单一型产业园区门类比较单一。

**典型案例：台湾新竹科学工业园**

台湾新竹科学工业园始建于 1980 年，目前已成为世界最大的笔记本电脑和 PC 机部件生产基地，其半导体和集成电路的生产能力与美国、日本三足鼎立，已形成上、中、下游完整的产业链体系，成为全球最大的电子信息制造中心之一。

### 3) 复合型

复合型产业园区产业功能比较多样，很好地解决职住平衡问题。

**典型案例：苏州市东郊的苏州工业园**

苏州工业园由中国和新加坡两国政府合作投资，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。在大力发展产业的同时，还加强生活居住等配套设施建设以及人居环境的优化，逐渐形成了苏州市新的现代商业文化中心。

(2) 按照功能特征以及经营活动特征，可以将产业园区大致分为：**经济技术开发区、高新技术产业开发区、生态工业园区、文化产业园区、物流园区、金融后台服务园区**

### 1) 经济技术开发区

经济技术开发区是经国家批准，由开放城市兴办，通过实行特殊政策集中地吸引外资和引进技术与管理经验，发展高新技术产业并带动其他产业发展的相对独立的经济技术区域。经济技术开发区是中国最早在在沿海开放城市设立的以发展知识密集型和技术密集型工业为主的特定区域；从发展模式看，**增加区域经济总量是其直接目标，以外来投资拉动为主，产业以制造加工业为主。**

### 2) 高新技术产业开发区

高新技术产业开发区是指从事高新科学技术研究、开展以及高新技术产品生产经营的一定区域，通常由一系列从事高新技术产业开发的企业组成。它是各级政府批准成立的科技工业园区，它是为发展高新技术为目的而设置的特定区域，是依托于智力密集、技术密集和开放环境，依靠科技和经济实力，吸收和借鉴国外先进科技资源、资金和管理手段，通过实行税收和贷款方面的优惠政策和各项改革措施，实现软硬环境的局部优化，最大限度地把科技成果转化为现实生产力而建立起来的，促进科研、教育和生产结合的综合性基地。

高新技术产业开发区多依附于重工业。**其主要特点是：知识和技术密集度高、投资规模大、工业增长率高、产品附加值高。**

#### 典型案例：美国硅谷

世界高新区之母——硅谷（Silicon Valley），世界上最大的微电子产业基地，集中分布着 8000 多家电子科技公司和软件公司，年产值高达 3000 多亿美元。硅谷平均每周有近 20 家新公司成立，每 5 天就有一家新的公司股票上市，24 小时内就会有 62 个百万富翁诞生。目前全美前 500 家高科技公司中有 61 家在硅谷，全球 100 大电脑公司中有 1/5 来自硅谷。硅谷的成功，不仅使美国经济持续增长，成为美国最大的出口基地和最大的火车头，而且引发了全球性的信息科技革命。

建立高新区，成为推动高新技术产业化的一条重要途径，形成了一种世界性的潮流。

### 3) 生态工业园区

生态工业园区是建立在一块固定地域上的由制造企业和服务企业形成的企业社区。在该社区内，各成员单位通过共同管理环境事宜和经济事宜来获取更大的环境效益、经济效益和社会效益。整个企业社区能获得比单个企业通过个体行为的最优化所能获得的效益之和更大的效益。

生态工业园区相对经济技术开发区和高新技术开发区，其最大区别在于：它以生态工业理论为指导，着力于园区内生态链和生态网的建设，最大限度地提高资源利用率，从工业源头上将污染物排放量减至最低，实现区域清洁生产。

#### 典型案例：丹麦卡伦堡（Kalunborg）共生体系

卡伦堡生态工业园是世界上最早也是最著名的生态工业园，其主体企业是发电厂、炼油厂、制药厂、石膏板生产厂。以这4个企业为核心，通过贸易方式利用对方生产过程中产生的废弃物和副产品，不仅减少了废物产生量和处理的费用，还产生了较好的经济效益，形成了经济发展与环境保护的良性循环。卡伦堡已成为区域不同产业之间链接起来的模版。

从专业角度划分运行模式，基于生态工业园区的基本特点，一般认为建设生态工业园有四种模式：

#### a) 自主共生型生态工业园——卡伦堡模式

体现了市场机制在发展生态工业园的过程中所起的主导作用；

#### b) 产业共生型生态工业园——贵糖模式

体现了生态农业与生态工业产业共生这个特点；

#### c) 改造型生态工业园——美国 Chattanooga 模式

主要是对原有老企业进行改造，从而建立生态工业园区；

#### d) 虚拟生态工业园

此模式更多的是依靠畅通、完备的信息网络和发达的基础交通设施。有研究者认为，目前在我国西部地区应该大力倡导以贵糖模式为代表的产业共生型生态工业园和以美国 Chattanooga 模式为代表的改造型生态工业园。

### 4) 文化产业园区

德瑞克·韦恩提出文化园区是指特定的地理区位，其特征是将一城市的文化

与娱乐设施以最集中的方式集中在该地理区位内，文化园区是文化生产与消费的结合，是多项使用功能(工作、休闲、居住)的结合。

Hilary Anne Frost—Kumpf 定义文化园区：指一个在都市中具备完善组织、明确标示、供综合使用的地区，它提供夜间活动且延长地区的使用时间，让地区更具有吸引力；提供艺术活动与艺术组织所需的条件，给居民与游客相关的艺术活动；提供当地艺术家更多就业或居住的机会，让艺术与社区发展更紧密结合。我国与文化产业园区相关的概念有艺术园区、创意产业园区、文化产业园区等。

关于文化产业园区建设的运行模式，目前还没有统一的提法。国外文化产业园区建设大致可分为以美国为代表的市场主导型模式和以韩国为代表的政府主导型模式。美国的产业园区基本以市场为引导，以企业为主体，资本自由流动，政府不对文化产业的具体规划进行过多参与，主要有私人主办的园区、学术机构主办的园区、公司合营的园区、政府主办的园区。韩国以政府为主导，政府大力扶持，企业和地方予以配合协调。

**典型案例：纽约 SOHO 区、百老汇戏剧产业园区、好莱坞电影产业园区等**  
美国的不同文化产业园区间分工明确，注重集群效应，因此闻名世界。

## 5) 物流园区

物流园区是指符合相关条件的（进入企业及标准或规则）一家或多家企业或单位（运营主体和投资主体）采用相关设施设备（物流设施）管理和从事具有特定功能物流活动（物流功能和服务）在一定区域空间上（土地规模）集中布局的场所，是具有一定规模和综合服务功能的物流集结点。

**典型案例：日本临空城物流中心**

物流园区最早出现在日本，又称物流团地。日本以中部国际机场、关西国际机场、东京成田国际机场为依托，分别规划建设三个现代航空物流区：中部临空都市，关西临空都市和成田机场物流联盟。其中临空国际物流中心是日本西部规模最大的处理国际航空物资的地方。

## 6) 金融后台服务园区

金融后台服务园区是指金融后台业务进行独立运作和发展的金融服务区和后台服务机构聚集地。其中，金融后台是与金融机构直接经营活动(即前台)相对分离，并为其提供服务与支撑的功能模块和部门，如数据中心、清算中心、银行卡中心、研发中心、呼叫中心、灾备中心等。

### 典型案例：伦敦金融城

伦敦金融城在圣保罗大教堂东侧，被称为“一平方英里”（Square Mile）。聚集着数以百计的银行及其他金融机构，被看做是华尔街在伦敦的翻版。伦敦金融城是欧洲第一金融中心，是世界三大金融中心之一；即使是纽约和东京也有无法同伦敦金融城比拟的地方，例如纽约和东京虽然交易量巨大，但主要服务于庞大的国内经济，而伦敦金融城则为全球贸易和发展提供机会。

### （3）按照发展方式，可以将产业园区分为：特色产业园区、产业开发区

#### 1) 特色产业园区

特色产业园区是专门为从事某种产业的企业而设计的园区，园区的产业定位明确。这种园区一般是在区域特色工业也就是地方企业集群发展到一定阶段后出现的。如：汽车改装与零部件产业园、生物与制药产业园、煤电与煤化工产业园、文化创意产业园、纺织与服装产业园、商贸与物流产业园等。

特色产业园是以区域特色产业为基础，以优势企业为主导的产业群的一种重要形式。其核心吸引力模式主要有：单一企业型、独立主体型和复合型。

### 典型案例：澳洲昆士兰 CIP

澳洲昆士兰 CIP 位于布里斯班市西边的“Kelvin Grove 都市村庄”，于 2001 年筹建，2004 年 5 月正式启用，耗资 6000 万澳元，拥有众多创意设计公司、研发机构等，园区内汇聚了印刷媒体、视觉表演艺术、音乐创作和出版、新媒体、广播电子媒体和电影、传统艺术活动等创意产业。昆士兰创意产业园区已发展成集教育培训、研发中心、产业中心等功能于一体的创意产业园，是国际文化创意产业园区的典范之一。

#### 2) 产业开发区

产业开发区式的产业发展方式往往是政府或企业在没有切实产业基础的地区征用土地完善基础设施，然后再运营相关成熟模式来形成园区，加上优惠政策招商引资，吸引企业进驻，所谓的“筑巢引凤”，可以称之为先建园区后引产业的发展模式。

### 典型案例：长春汽车产业开发区

长春汽车产业开发区是中共长春市委、长春市人民政府与一汽集团合作共建的省级开发东方底特律区。建成区及周边地区具有雄厚的汽车产业基础：一汽大众、一汽解放、一汽轿车等多个主机厂，300 多家汽车零部件企业及多家汽车改

装企业构成了国内外知名的汽车制造企业集群；一汽技术中心、中国机械工业第九设计院、吉林大学汽车学院等构成了国内汽车研发教育机构最密集地区；全国最大的汽车零部件交易集散地、东北地区最大的汽车、二手车交易市场等构成了完善的汽车后市场服务区。2011年1月7日长春汽车产业开发区正式晋升为国家级开发区，同时更名为长春西新经济技术开发区。

## 2.产业园区发展历程

产业园区建设是新一轮经济发展的热点和各级政府推动区域经济发展的主要方式。回顾我国产业园区发展历程（图 2）：

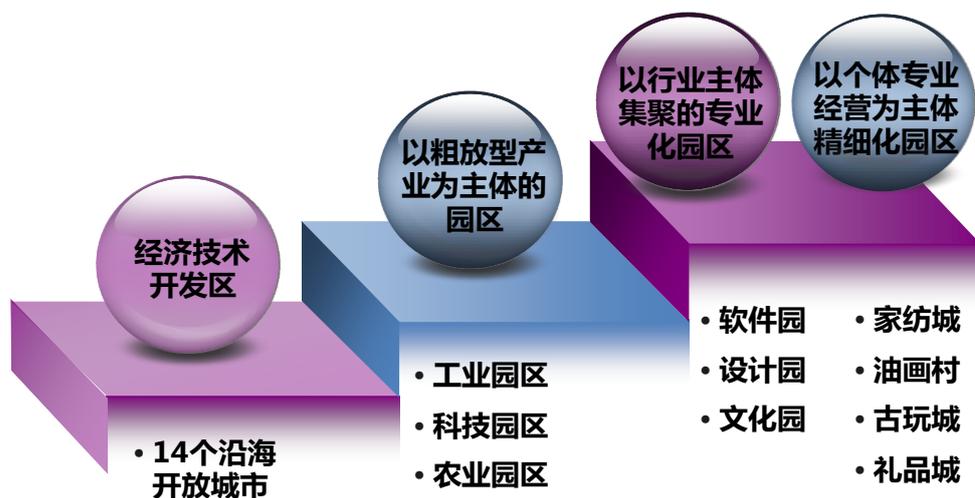


图 2 我国产业园区发展历程

从 1984 年国内 14 个沿海开放城市先后成立的经济技术开发区，逐步发展到以粗放型产业为主体的园区：如工业园区、科技园区、农业园区。到九十年代末开始以行业主体集聚的软件园、设计园、文化园的专业化园区的出现和以个体专业经营为主体园区：如家纺城、油画村、古玩城、礼品城等精细化园区的形成。由此可见，我国产业园区建设和规划正在向精细化、专业化方向发展。

### 2.1 产业园区形成背景



图 3: 产业园区形成背景

### (1) 城市化经济

大量中小企业不能通过内部生产规模扩张来提高产出效率，而是通过一种不同于大企业纵向一体化的产业组织形式，从外部共享的资源中获得降低成本的途径，这就是外部规模经济。外部规模经济(external economics of scale)可以通过两种不同的方式来达到。第一种方式是工业专门化经济，其经济效益得自于生产类似产品的不同工厂在同一区位上的空间集中。第二种方式是不同类型的工业在某一特定地方例如城市的空间集中，由于该地方或城市的各种服务和基础设施为生产的运作提供了极大的方便和良好条件，生产的花费可以降低，经济效益因之提高。这种外部规模经济，也称为城市化经济 (Urbanization economics)。

产业组织形式是一定市场结构和企业规模、数量等条件下，企业之间在生产与销售中相互关系的总和。在“农村工业化+专业市场”的浙江模式中，大量的中小企业为专业市场提供商品，这是一种为众多中小企业提供外部经济的产业组织形式。专业市场是一个众多企业共享的销售渠道。通过专业市场推销产品的企业，可以共同分享专业市场商品流、信息流和物流巨大和辐射面广所形成的营销规模经济。专业市场带动农村工业发展的产业组织形式，不简简单单是教科书上的完全竞争市场，而是小企业之间的专业化生产的合作共同体。产业组织上的变化引起了企业追求外部经济方式的变化，最终将导致企业区位布局从分散状态到集聚状态。

### (2) 企业集群

当企业的内部生产规模扩大、产品差异化加强，企业需要并且有能力建立独享的销售渠道，产业组织形式开始由专业市场主导转变为核心企业主导型。产业组织的核心依旧是销售渠道，无非是由共享的渠道转变为独享的渠道，这一变化打破了空间对产业组织的约束，企业跳出“村落式”专业化生产空间的束缚，核心企业从土地、资金、技术、设施等方面享受外部规模经济，而大量的小企业围绕独享的销售渠道选择交通条件较好、运输成本较低的区位。

区位优势是特定空间由于其特定的位置和特定空间里的资源状况而对企业生产和销售能带来成本优势。核心企业在多年的生产经营中积累了相当的资本，资本的流动性大大高于土地的流动性。当核心企业要跳出“村落式”专业化生产空间，首选的就是区位因素，即某一个空间的劳动力、土地、交通、环境和资金等要素集聚的比较优势。因此，只有当形成一定区位优势条件下，企业才能向该空

间流动，从而形成以核心企业为主导的产业组织。

从专业市场主导的外部经济转变为核心企业主导的外部经济，外部经济的来源有所扩大，相应的应该有一种新的形式能兼顾产业组织和区位优势这两种外部经济。下面，就从企业集群和产业园区这两个角度来分析这两种外部经济的有效结合。

企业集群这一种产业组织是一群专业化分工基础上相互协作的企业在一定区域内的聚集形成的，这种聚集给企业带来积极的外部经济性效果。该区域内的企业从事相同（竞争性）、相似和辅助性的生产和经营活动。由于上下游企业间的转包合同（纵向分工）和企业之间的专业化协作（横向合作），该区域内各企业在生产和经营上紧密联系。企业之间在生产和经营上有相互联合的历史和背景。该区域内生产商与供应商，经销商和其他生产商之间的联系不断发展，并完善成为企业网络。企业彼此在空间上的接近。由于许多相同或相近行业的企业在该区域内的相对集中，经济活动因而高度密集。

以上特点反映了企业集群在产业组织方面的性质。如果企业集群的区位优势并不明显，也不至于影响众多小企业生产和销售的成本。所以，专业市场主导下的“村落式”专业化生产，事实上也是一种较为原始的企业集群落。本文在前一部分没有用企业集群落的概念，是因为企业集群落有一个发展变迁的过程，分界的标志是企业的产业组织形态。在这一部分，我们特指企业集群落是以核心企业为主导的产业组织，也有的研究称之为“中心卫星式”企业集群，企业集群的核心是具有较强的市场开拓能力、管理水平和研究开发实力的中心厂商，中心厂商从卫星企业得到稳定供应的零部件和其它配套服务，由中心厂商提升卫星企业产品的品质、降低其成本。该组织内部的小企业的分工与合作已经超出了空间的限制，因此既然核心企业的流动并不影响产业组织关系，核心企业可以选择区位的外部经济。大量核心企业向优势区位的流动，在空间运动上形成了“集聚”，核心企业通过集聚，使得企业集群落的空间由一个村落、一个乡镇扩张到了一个县市、地区。

由于集群企业空间上接近，由企业在某一空间的集聚造成的经济活动的密度增加从而提高了所在区域外部设施的利用效率、降低了成本。由于核心企业的流动和集聚能提高企业集群的联系度，相应的区位优势有效的结合了产业组织的外部规模经济。

### (3) 产业园区

产业园区概念是企业集群概念的自然延伸。广义的产业园区可以被定义为：一群相互联系的企业开展生产经营活动所在的特定地理区域，在此区域内，由于工业化已趋成熟，企业间紧密联系，不断创新，整体经济效率很高。产业园区内的企业有如下几点特征：企业间紧密联系，劳动力分工成熟，拥有共同的社会价值观，竞争与合作并存。根据此定义和特征，产业园区是由多个企业集群落在特定空间自发集聚而形成的，因此，在这种产业园区内，产业组织内的外部性和空间、区位的外部性是在企业集群自发扩展中得到了结合。

## 2.2 产业园区发展阶段

产业园区是对以产业聚集为手段、产业成本为竞争力的园区化发展，其发展将更多的符合经济活动的核心规律，也将从一般性的成本竞争转向为效率的竞争和技术能力的竞争，将从一个规模化园区时代逐步走向“功能化园区”的时代。

所谓产业园区，实际上是由于生产行为和交易行为带来的一种空间聚集模式，初期的聚集所带来的相关功能需求和衍生经济行为，造成了园区不同发展阶段的聚集方式和空间特征，也成为我们定义发展阶段特征的主要依据；我们在这里把产业园区的发展定义为四个阶段（图 4）：



图 4: 产业园区的发展阶段

## 3.产业园区现状

产业园区的目标在于：最小化参与企业的环境影响的同时，提高其经济效益。目前这类方法主要包括：通过对园区内的基础设施和园区企业（新加入企业和原有经过改造的企业）的绿色设计、清洁生产、污染预防、能源有效使用及企业内部合作。

### 3.1 产业园区内企业发展状况

#### 3.1.1 园区内企业界定

产业园区内企业，即一定地域范围内所有以营利为最终目的，实行自主经营、独立核算、依法设立的在产业结构上相近，产品类似的经济组织群，其内部所有法人实体通过共同的管理事宜来获取最大的环境效益、经济效益和社会效益。目前，园区内企业具有以下特点：

- (1) 以高科技高成长的中小企业为主；
- (2) 园区内企业存在关联性，即关联企业。

关联企业主要包括横向关联企业和纵向关联企业。横向关联企业指与该企业生产同类产品的企业，也就是同行业；纵向关联企业指与该企业采购、生产、销售等相关的一切企业或产业

#### 3.1.2 产业园区与园区内企业的关系

根据产业集群理论并结合实际，得出产业园区是各种关联产业通过产业集群的方式，以地区为单位形成的区域产业组织。产业园区内企业则是基于微观层面的一种单个组织，即构成产业园的个体。**产业园区与园区内企业之间是相辅相成、互为存在的关系。**

- (1) 园区内企业发展的好坏直接关系产业园区整体运行状态的好坏；
- (2) 园区内企业之间的关联性是决定产业园区存在与否的必要条件；
- (3) 产业园区运行环境的好坏会决定园区内企业的融资、发展及创新；

- (4) 产业园区的产业集群效益促进园区内企业创新；
- (5) 产业园区的地区差异必然引起园区内企业发展速度的不同。

### 3.1.3 园区内企业的发展

基于生命周期理论，并以相关财务知识为基础，产业园区内企业的生命周期可分为创业期、成长期、成熟期及衰退期。（图 5）

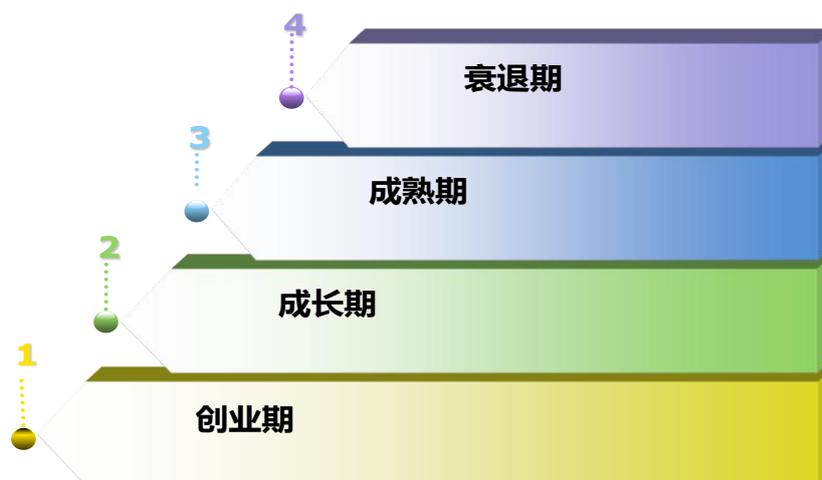


图 5 产业园区内企业的生命周期

产业园区内的企业在不同发展阶段选择相应的治理机制，才能使企业绩效最大化。目前，处于创业期的企业常采用“两权合一”的模式；处于成长期的企业多采用两权相对分离的模式；处于成熟期的企业采用两权完全分离的模式。当前，产业园区内企业大多根据产业生命周期的不同阶段，结合某个具体产业的技术经济特征，采取合理的竞争组合策略，有利于企业在产业内的定位。

## 3.2 产业园区的盈利模式

产业园区的盈利模式主要有以下几类：

### (1) 土地出让资金收益

土地出让资金收益指各级政府土地管理部门将土地使用权出让给土地使用者，按规定向受让人收取的土地出让的全部价款（指土地出让的交易总额）。土地出让资金收益在产业园区资金来源中占有较大比重，主要是起步型产业园区在土地没有“招、拍、挂”的情况下，可采取土地预付款的方式进行融资。

## （2）有偿出让无形资源收益

产业园区可将路标、显著位置的广告权，道路、桥梁等的冠名权，区内餐馆、超市、运动场馆等的特许经营权以一定价格出让给企业，甚至可以进行拍卖来获得收益。

### 典型案例：青岛开发区

青岛开发区的路名就是以企业的名称来命名的，海尔路、海信路、三星路等，由此看来，冠名权的出让也可以为园区带来收益。

## （3）税收收益

税收收益指为扶持园区发展，产业园区的上级地方政府通常将园区内形成地方财政税收的一部分，按照比例进行返还。因此，税收将是产业园区的主要收入来源之一。

## （4）经营所得的利润

产业园区可以设立开发中心、物业公司等下属公司，并开展各种经营活动，如市政工程建设、物业管理、绿化种植等，通过公司盈利反哺园区。

## 3.3 产业园区的功能与优势

### 3.3.1 产业园区的功能



图 6: 产业园区功能

### **(1) 资源集聚功能**

产业园区凭借其的比较优势,能够使分别掌握在各种社会组织中的各类资源集聚在一起,协同发挥作用。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、政府资源集聚等。

### **(2) 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。其孵化功能主要表现为产品孵化和企业孵化两个方面。

### **(3) 技术渗透功能**

产业园区的渗透功能主要表现在:

- 1) 新技术向传统产业渗透,如微电子技术向机械工业渗透,促进机械企业的电子化、职能化和自动化;
- 2) 新技术向相关产业渗透,如通信技术于计算机技术的相互结合、渗透,组成各种现代化的信息系统;
- 3) 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。

### **(4) 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,主要表现在:

- 1) 产业园区在技术产品开发和科技成果利用方面一旦获得成功,很快便引起区域性甚至全国性的学习效仿,从而掀起创新浪潮,促进经济发展和技术进步;
- 2) 产业园区在企业运行机制和管理体制改革方面,也成为区外企业包括国有企业改革的样板。

### **(5) 外围辐射功能**

产业园区的辐射功能主要表现在:

- 1) 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;
- 2) 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。

### 3.3.2 产业园区的优势

中国产业园区的健康发展，关键在于如何提高企业的竞争力，使企业在全球价值链的竞争中不断创新和学习，向高增值的价值链环节攀登。产业园区具有以下优势：

- (1) 产业园区可以产生明显的外部规模效应，从技术创新的角度看，园区以多种不同的方法建立了非常有益于创新的环境。
- (2) 产业园区有利于大批中小企业向专业化、社会化发展，产生较强的内部规模效应。
- (3) 产业园区促进了产业区域分工和新型产业基地的形成。
- (4) 产业园区对地方经济社会发展和进步产生了较大的推动力。
- (5) 产业园区可以集中治理污染，节约治理环境的成本。
- (6) 产业园区促进产业国际竞争力的提高
- (7) 产业园区作为宏观政策贯彻实施服务基本对象。

### 3.4 产业园区面临的问题

产业园区的建设和发展对我国的工业化、城市化和经济国际化起到了巨大的推动作用。目前，我国产业园区的发展仍处于攻坚阶段，尽管其发展取得了令世人瞩目的成就，但仍然存在着许多问题，主要包括：

- (1) 产业园区发展过程中存在的问题
- (2) 园区内企业发展过程中存在的问题
- (3) 各地产业园区发展程度不均造成的贫富差距问题等。

本节研究的是产业园区发展过程中存在的问题，诸如存在“有企业，没产业”现象，或者有产业集聚但产业与产业之间缺乏关联度、甚至没有关联度等诸多问题，主要表现在：



图 7: 产业园区面临的问题

### (1) 发展机会缺乏平等性

不同行政级别的产业园区，在审批权限和所能享受的政策条件上存在巨大差异，使得发展机会缺乏平等性。

在不恰当的政绩观和地方利益驱动下，造成了园区间的恶性竞争，形成了巨大的资源浪费。与此同时，全国各类产业园区发展评价指标片面重视招商引资数量、产值、出口额等数量指标，轻视内在竞争力、发展可持续性、创新能力等质量指标，进一步助长了产业园区粗放型的发展模式。

### (2) 过度依赖土地经营

这是我国产业园区发展中最突出的问题。随着全国各类产业园区快速推进，农村耕地被占现象愈发严重，城市外延无序扩大导致农村经济的被挤压和被破坏，甚至威胁着今后的粮食供应能力。

### (3) 无视环境成本

产业园区是各级地方政府推进工业化、城市化和招商引资的主要载体。片面的市场机制稽核着片面的政绩意识，在片面追求 GDP 的增长下，驱动着各类产业园区在建设中不顾及资源环境成本，而追求短期利益的污染转移，更是极大的冲击着经济与资源环境的统一协调。

### (4) 产业定位不清

近年，园区化已成为我国产业发展的大趋势，但园区化只解决了产业集中或集聚问题。许多园区盲目发展，缺乏功能分区，专业化分工不明确，许多产业园区主导产业种类太多，范围太广，缺乏突出的产业优势，总体产业定位不清，不

利于资源的集中配置,所以主导产业的主导作用淡化,不能形成区域核心竞争力。

#### **(5) 产业链多而短,产业关联度不高**

国内成功的产业园区,无一例外都有良好的产业定位和协调的主辅产业关系。

##### **典型案例:上海张江科技园**

上海张江科技园突出发展生物医药和电子信息产业,信息技术又集中在集成电路和软件领域,园区内芯片设计公司、硅片制造公司、光掩膜和封装测试企业以及相关的配套和设备供应公司,使园区初步形成了集成电路产业链。但很多园区在吸引产业方面似乎过于盲目追求数量,而忽视了它们之间的关联性和相互渗透性,即没有适当引进上下游产业,导致园区内无法形成有效的产业链,因而无法产生企业聚集带来的规模效应和聚集效应,园区也就难以形成持续发展的动力。

#### **(6) 技术创新严重不足**

许多产业园区高新技术产业集群、重化工业产业集群比例太低。产业集群多以低成本为基础的聚集,不少产业集群还停留在模仿、装配低价竞争阶段,产业结构的总体层次、水平仍较低,创新能力与参与国内外竞争的能力不强;园区主要是靠吸引一些高新技术企业入园以引进高新技术,企业技术创新严重不足;园区对自身高新技术研究与开发的支持力度不够,技术原创性较差。

#### **(7) 产业配套服务业薄弱**

大多数产业园区发展产业集群,只注重发展核心产业本身,金融、研发、营销、广告等外围服务业发展严重滞后,为整个集群发展服务的基础设施不完善、不配套,代表整个集群内大多数企业利益、并成为其与政府和社会各界交往的行业协会不发达,也缺乏为其培养专用性人才的教育机构和完整的培训体系。

#### **(8) 园区企业没有形成共生体系**

我国大多数产业园区同园区内的企业间,如同现代高楼公寓内的邻居,几乎没有任何关联。在传统的经济环境中创新,企业呈孤立状态,缺乏专业化分工与合作,企业间缺乏诚信,交易成本高,无法形成有效的创新环境;因此,很难建立起园区系统内物质-能量循环利用的网络,因而难以形成促进再生利用的现实途径。

虽然产业园区确实逐渐成为区域经济发展的引擎,带动着区域整体实力提升。但是不容忽视的是由于产业地产开发及运营刚处于起步阶段,开发企业和运营商的经验不足,加之在开发过程中会面临地方政府的干预,容易出现过度追求税收、

缺乏对园区系统科学的专业规划、吸引追求低成本和低税收的产业进驻等问题，容易引发区域集聚效应差、土地利用效率偏低、企业同质化竞争严重、忽视构建产业环境、配套不平衡、产业带动作用不明显等诸多问题。

### 3.5 研究产业园区的意义

产业园区作为产业集群的要载体和组成部分，现在园区经济效应已引起越来越多人关注。国内外产业园区发展成功案例表明，产业园区能够有效地创造聚集力，通过共享资源的、克服外部负效应，带动关联产业的发展，从而有效地推动产业集群的形成。产业园区所具有的性质和特征决定了产业集群最终方向，形成产业园区和产业集群的良性互动，进而推进产业园区建设。研究产业园区的意义便在于：充分发挥产业园区的产业集群效应，大力发展产业园区。

## 4.产业园区发展趋势预测

### 4.1 发展前景

产业园区建设与传统房地产开发具有部分替代性。当前国家对传统房地产项目不断进行调控，这客观上为产业园区建设创造了更大的经营空间，减少了产业地产的投资风险，提高了园区运营的稳定性和可控性，吸引了更多传统住宅房地产开发商的目光。金融危机之后，大约有 12%的传统房地产开发商转投产业园建设项目，从 2005 年第一次房地产调控开始，则有约 30%的传统房地产商转向产业园建设开发，二线城市比例稍低。

联东 U 谷、远洋地产等国内知名企业纷纷进军产业园建设，连格力电器、美的集团、海尔集团等国内家电巨子也不约而同地打着产业扩军的旗号大举圈地，建造自己的产业园区，甚至是像浙江的民间资本也开始将资金投向产业园。

截至 2011 年，我国国家高新区一共 88 家，上报统计的企业总计 5.96 万家，实现营业总收入 13.16 亿元，工业总产值 10.49 亿元，工业增加值 2.74 亿元，净利润 7672 亿元，出口总额 3000 亿美元，上缴税额 6613 亿元。其中，工业增加值占同期全国第二产业增加值的比重达到 12.4%。2012 年国家计划再升级 16 家省级高新区，届时我国国家级高新区总数将破百。产业园区数量以及园区产业发展均呈飘升之态。

### 4.2 发展趋势

随着产业园区的主导产业，由传统产业向高新技术产业不断的转型，也必然使产业园区的发展内容和特征存在以下几个明显的趋势，也是未来产业园区规划和发展中需要注意的内容：

**趋势一、优惠政策从区域倾斜转向技术倾斜和产业倾斜：**从全球产业发展来看，基本经历了由“单个企业→同类企业集群→产业链→产业集群”的发展路径演变，只有集群化发展，才会激发出更大的能量。

从未来园区政策走向看，优惠政策将可能逐步从区域倾斜转向技术倾斜和产业倾斜（这是国外通行的做法）。

**趋势二、由加工型向研发型转型：**未来园区的发展在于比技术创新能力和技术转化效率。

**趋势三、从强调引进大型公司向中小企业集群转变：**随着高产业系统化、交叉性的增大，使得研发与转化的复杂性日益加大，从而大规模研发的系统风险大大增加。而随着科技预测性和可控性的加强，在总体方向下，将研发课题市场化、模块化、专业化，采用小规模研究，充分利用其灵活性，可有效分散风险和加快科技研发速度。

**趋势四、由单纯的土地运营向综合的“产业开发”和“氛围培育”转变：**产业园区的发展，未来必然应该从孤立的产业地产开发走向综合的产业开发，通过土地、地产项目的产业入股等方式，将土地、园区物业与产业开发结合起来；同样也从片面的环境建设走向全方位的氛围培育，在打造一流的硬环境的同时，加强区域文化氛围、创新机制、管理服务等软环境的建设。

**趋势五、由功能单一的产业区向现代化综合功能区转型：**现代的产业区发展不同于传统工业发展模式特性——智力资源密集、规模较小、信息化，决定了新的产业区功能的综合性，不是单纯的工业加工、科技产品制造区，还包括配套服务的各种商业服务、金融信息服务、管理服务、医疗服务、娱乐休憩服务等综合功能。