

分析大湾区工业地产发展现状与创新对策

黄良

东莞银行股份有限公司中山分行, 中国·广东 中山 528400

【摘要】大湾区作为我国开放程度最高, 经济活力最强的区域之一, 工业地产作为支撑制造业转型升级的重要物质载体, 需要了解目前大湾区工业地产所面对的瓶颈, 有效地改变多项目共同推进时所存在的资金链紧张, 缺乏主体运营经验等系列问题, 提高工业用地供给的质量与效率。选择全生命周期的运营生态体系, 建立全链条风险管控体系, 确保大湾区工业用地经济、工业用地效果以及经济效果均能得到提升, 为大湾区区域产业空间高质量发展提供相应的理论参考。

【关键词】大湾区; 工业地产; 发展现状; 创新

改革开放以来, 大湾区凭借制度红利与区位优势率先完成工业化起飞。伴随着全球产业链重构与制造环节升级, 区域工业用地配置逻辑也发生深刻转变, 从原有的“增量拓张、粗放供给”转向“存量盘活、集约高效”, 由简易厂房向现代化、定制化产业用房迭代。当前针对深化工业用地市场化配置的问题, 应重点围绕如何高效配置新增工业用地, 即推行“招商引资用地供应”“项目产能扩张用地供应”; 盘活存量工业用地、降低工改工门槛等, 进一步提高大湾区工业用地效果与经济效益。

1 大湾区工业地产发展现状

分析各地工业用地市场现状得出, 其总体情况为产业土地供应集中, 呈供过于求趋势, 湾区各市表现不一。近年来各地政府均提出“制造业立市”目标, 尤其近三年房地产市场政策调整的大背景下, 工业地产开发建设成为社会固定资产投资拉动的主要方式。

1.1 大湾区工业地产领域呈现的特点

分析工业用地的特点为: 整体上受供给过剩与销售价格持续下行的双重挤压, 自2020年以来, 大湾区工业地产市场呈现出“量价背离、库存高企”的特征, 主要表现在以下几个方面:

需求减弱导致价格持续走低, 受行业景气度下行、供应过量的影响, 工业地产项目平均租售价格自2020年以来累计下滑约30%, 价格中枢显著下移, 表明需求端对持有物业的购买意愿在减弱。第二, 供给端不断放量增长, 大湾区整体工业用地供应量较2019年增幅超过50%, 工业用地供应量大幅度增加, 固定资产投资中工业领域投资占比明显增大, 推动

当前工业用房库存量高位维持; 第三, 地价“前高后低”, 存量用地去化显著承压, 2020-2022年成交的工业用地亩均价格处于近年成交峰值, 而从2023年下半年以来, 同类地块成交均价较峰值回落近30%~50%, 显现出前高后低走势, 进一步增加了早期拿地企业开发去化的压力。

1.2 传统的开发模式与当前市场的适配性不足

过往的高周转模式不再满足长周期工业地产市场的特点, 导致问题聚焦产生, 第一, 项目自有资金不足, 项目股东整体现金流紧张, 自有资金比例持续下降, 叠加“工改工”改造主体自身产业经营盈利能力下滑, 现金流进一步趋紧; 第二, 合作架构复杂, 因部分项目由于股东实力不足、开发经验欠缺等原因, 项目普遍通过引入合作方、代建方以及使用权转让等多种合作模式, 冗长的“权利-义务”链条放大了履约不确定性, 一旦任一合作方资金紧张或经营不达预期, 项目会遭受连带风险; 第三, 股权结构分散, 穿透后的实际控制人多为自然人, 股权极度分散, 控制权碎片化加剧了股东之间的代理冲突, 叠加诉讼、查封、冻结等司法强制措施, 关键工程节点频繁受阻, 项目进度失控; 第四, 传统的“以租代售”范式失效, 2019年前旧工业用地出让制度下, 常态推出“以租代售”及高比例“公寓”的产品, 项目开发商沿用住宅式“高周转”策略。然而, 由于该类项目无法独立办理产权且普遍存在建安成本及销售定价双高, 已不符合新型工业用地的政策导向, 随着2020年后大量可分割出让的工业用地性质厂房推出市场, 原有“以租代售”或“公寓”等产品的销售去化困难, 导致资金回笼紧张。此外, 项目股东既非类平台开

发商，亦非制造业“工改工”主体，缺乏对区位、产业集聚、用地性质及产品参数的系统性研判，导致在选择项目上出现地价和建安成本过高，建成产品要素（单元面积、层高、承重）难以满足市场需求；同时缺乏专门的招商运营团队，去化周期被动拉长，进一步加剧现金流风险。

1.3 多项目并行开发建设的资金链风险

部分集团客户在房地产与工业地产板块同时推进多个项目，或在不同城市并行开发若干工业地产项目。多项目同步开工导致集团层面负债过高，资金集中投入。在出租或“以租代售”为主的项目中，个人账户收款现象突出，且常涉及公司财务人员等多名个人账户。此类情况加剧了银行授信审批的难度，同时在贷后管理中个人收款在流水上存在他行同名账户划转而非第一手归集等情况，从而导致银行贷后管理存在困难。同时，由于项目普遍存在租售情况不达预期的风险信号，尤其在疫情前期开工建设的项目存在竣工验收时间延后、推出市场后面临租售情况不理想。多项目建设运营或由于“高周转、高负债”的房地产经营思路导致集团整体负债率高企从而出现资金链紧张偿债风险呈现交叉传递。

1.4 缺乏相应的政策保障

第一，投资强度与分割确权要求，政府在出让工业用地时，平台开发商要面临比非平台开发商更大的压力，平台开发商虽可通过地价、税收等优惠政策获取土地，但同时需要承担更高的履约成本，独立确权的前置条件抬高了潜在客户的进入门槛，进而影响销售去化；第二，与住宅商品房销售政策要求设立预售款监管账户不同，工业地产领域尚未建立对应的资金监管机制，可分割出让的新型工业用地其独立办证的时间与开发商收取全额单元分割销售资金的时间存在较长时间差，资金收取与产权分割之间存在明显的时间错配；第三，回笼资金监管存在难度，开发商提前收取销售资金后，用途方面按银行贷款管理要求一般只能用于项目后续开发建设、按比例归还银行贷款等，但在实际操作中常见销售资金未按要求回笼银行监控账户、通过个人账户或他行同名账户划转等仅满足银行表面贷后要求，从而造成隐性偿债缺口。

2 大湾区工业地产发展创新对策

2.1 构建全生命周期专业化运营生态体系

分析大湾区工业地产发展状况是为了进一步提高该地区工业地产发展质量，需要构建“政府引导、专业运营、企业协同发展”的多层次产业空间运行生态，推动工业地产从原本的开发、销售逐步向运营服务进行转型，强化国有企业引领与专业的运营商培养。要求大湾区地区推动“国有企业+政府”的联合操盘模式，实现政府与市场中的不同机体协同推进，能够依托国有企业的信用和资源整合能力，提高专业运营质量，进一步盘活低效工业用地。同时打造“股东，房东加综合服务商”三位一体模式，进一步提高工业用地的整体质量，还需要深化产业垂直运行能力，支持行业协会，产业组织进行主导园区建设，充分展现出企业所具有的洞察力以及凝聚力。这种模式可以将园区优势与产业区域优势进行精准匹配，避免出现同质化竞争严重的情况，同时还可以提升招商效率与企业的聚集度，需要完善空间适配功能与共同设计，同时设计弹性载体，针对高端制造业的需求，需要设计孵化、量产全链条空间格局，满足不同企业在发展时的发展需求，成功吸引更多的上市公司，并且设立相应的分支机构，能够在特定区域内预留弹性用地，能够实现快速适应产业在当前的快速迭代，满足产业发展的实际需求。还需要破解资金链紧张的困局，需要构建开发、建设、运营的全流程资金循环体系。明确金融工具的创新与政策支持，实现资金流与项目周期的高度动态匹配需要，可以在当前探索国有企业电子供应链、金融政策的全新组合模式。需要鼓励国有企业牵头设立工业用地并更新相应资金，为优质项目提供相应的启动资金，实现对低效工业用地进行连片改造，保证该土地能够实现长期收益，同时也需要降低开发商前期土地成本，发展金融链，引入建材供应商订单融资，缓解资金的对外压力，实现低成本经济发展，确保该地区的工业用地应用效果得到提升，通过季度租金与税收激励提升项目的可持续性，降低单一企业进行工业用地购地所带来的压力。

2.2 建立全链条风险管控与信用增强体系

了解工业地产的授信风险，当前需要通过全链条风控体系，通过前端防控、后端托底的方式提高该制度创新与技术创新的信用水平，实施用地产业红线管理，从源头上防止产业空心化，而在中台进行创新授信模式选择增信工具时，则

需要改变传统的抵押贷款模式,了解园区核心企业与供应链之间的关系,开展1+n的产业链融资,可以为园区内的龙头企业以及配套企业提供相应的订单融资模式或是应收账款抵押等多种不同的金融服务模式,提高金融性,实现多样化的金融管理,还需要做到政府与银行之间进行风险结合,开展风险补偿机制,确保贷款定向用于项目建设与产业培养。还需要结合物联网大数据技术进行实时的园区企业监测工作,园区企业做好水电气的消耗、物流运输等一系列经营指标,能够为金融机构提供足够的授信决策依据,了解工业用地在当前所存在的前置的风险,在后端则需要完善风险处置,做好政策托底的,建立低效用地政府优先回购制度。政府有权按原价扣除折旧后回购土地的使用权。面对短期内资金周转困难的优质项目则需要提供一定的过桥资金,过桥资金有效避免出现项目烂尾的情况。

2.3完善相应政策

政府需要做好监管工作,其在提升工业用地土地利用效率方面起到了关键的作用,有效的政府监督,可以通过制定和实施严格的土地利用政策,确保土地资源在利用过程中能够实现合理的配置与利用。政策的透明性以及公平性有助于减少土地资源的大量浪费,确保土地资源在建设时整体建设质量能够得到进一步的提升。同时也能促进企业在土地利用和创新上的效率提升,作为政府需要加强对土地供应的宏观控制,才能够平衡该地区的实际供应与实际需求,从而避免由于供需失衡而导致该地区土地出现闲置明显或者是过度开发等一系列问题。

目前需要加强对土地利用的评估以及测试,通过定期审查以及公开报告等方式可以进一步推动大湾区工业地产项目的利用效果,既可以遵循既定的土地利用标准,也能够提高土地利用的整体效率,需要实施以绩效为基础的激励与奖惩措施,这种方式对提高土地利用效率而言同样是至关重要的一部分。应奖励高效土地利用资源的开发商,企业面对用户时,针对浪费土地的行为进行改变,能够有效推动行业规范发展,引导和支持企业在土地利用上的环保投资。从长远角度分析,实现土地资源的可持续利用,并且为此奠定良好的基础。在工业地产发展中需明确选择可持续发展链的重要性,提高土地资源的利用效率,充分

考虑到一个地区的经济环境以及社会效益,最大限度地减少该地区的资源浪费,避免对环境带来负面影响。无论是选择绿色建筑技术或者是推广低碳生态园区,利用可再生资源等一些措施,最终的目的都是实现对土地资源的高效率利用,加强对该地区的环境评估和治理,有效地预防并减轻建设项目对环境自然环境所带来的破坏,促进该地区土地资源的循环利用,以实现长期可持续发展。通过科学规划与技术创新也是提高工业土地利用效率的关键因素之一,通过统筹规划和合理分配土地资源,能够提升土地的使用强度以及空间利用效率。综合考虑到地形地貌、交通网络以及环境因素等,可以实现对于工业地产实现对工业地产项目进行合理的布局与功能的区分,最大限度地减少对土地本身的浪费,提高土地在使用时的利用效率,还需要做好技术创新,在优化土地资源方面也起到了至关重要的作用。例如,先进的建筑技术和施工方法可以在有限的土地资源条件下最大限度地发挥土地本身所蕴含的承载能力,特别是现代化的建设技术,通过绿色建筑技术以及智能化管理系统,既提高建筑物的空间利用效率,也能够降低运营成本,减少工业用地所蕴含的环保压力。

3 结语

综上所述,近几年大湾区的工业发展在逐步进行转型,从原本的增量扩展向存量优化方向进行改变,面对原本所存在的经营运营经验不足,资金链紧张,授信风险等多个不同挑战,需要从系统思维构建到空间产业升级,实现多位一体的解决方案,为行业发展提供宝贵经验的同时,也能够通过全链条风控体系提高项目的应用信用,做到政府,开发商,运营商,金融机构等协同并进,共同谱写大湾区工业产业用地的发展全新篇章。

参考文献:

- [1] 华亚琴. 工业地产企业的几种创新融资模式探析[J]. 房地产世界, 2024, (16): 34-36.
- [2] 李婧. 工业地产项目投资风险评价及优化措施[J]. 今日财富, 2022, (03): 67-69.

作者简介:

黄良(1989—)男,汉族,广东梅州,本科,中级级经济师,研究方向:商业银行支持工业地产发展的策略研究。