



产业园的选址决策

肖潇、赵然、王念念

案例摘要：我国产业园的发展是与改革开放同步进行的，已经发展成为一种成熟的产业地产形态。本案例首先介绍了产业园的基本分类和地理分布，以及产业园从开发、招商、运营、盈利到退出的全过程，然后详细介绍了产业园区的五种类型，每种类型的选址要素以及具体实例。案例接下来介绍了项目地块 X 所处的地理位置、交通条件和产业资源，最后提供了物业销售收入、物业出租收入、产业园建设与运营成本，请同学们计算该项目的内部收益率。本案例可供学员们讨论影响产业园选址决策的各种要素，并基于财务测算，判断某个产业园的收支平衡情况。

关键词：产业园选址、产业园规划、财务测算

本案例由北京大学光华管理学院肖潇教授、赵然教授、管理案例研究中心研究员王念念根据公开资料整理编写。案例仅用于课堂讨论，而非管理决策或活动是否有有效的证明。

本案例版权归北京大学管理案例研究中心所有，如申请使用本案例请联系：casecenter@gsm.pku.edu.cn。未经北京大学管理案例研究中心授权许可，禁止以任何方式复制、保存、传播、使用本案例或者案例正文中的任何部分。

Copyright©2023 北京大学管理案例研究中心

苏东（虚构人物）是 A 集团某业务部门的副总经理，负责在全国范围内为 A 集团寻找和规划合适的产业园项目。2021 年的秋天，苏东接到一个新的任务：为 A 集团的医药产业园项目寻找合适的用地。一番实地走访调研之后，苏东找到了一处潜在的项目地块 X，但在提交给董事会进行决策之前，还需要做详细的财务测算。

第一部分 关于产业园

产业园（也叫：产业园区）早期又被称为工业园区，是由政府或者企业为推动某一产业发展而创设的特殊园区环境。随着经济的转型升级，产业园逐渐发展成为制造业和服务业融合发展的产业综合体。¹

我国产业园区的发展是与改革开放的进程同步的。我国首个对外开放的工业园区——深圳蛇口工业区于 1979 年投入开发运营。²伴随着产业集聚化发展，我国产业园区的种类也逐步多元化，主要包括国家级开发区、省级开发区、专业园区。一般来说，产业园区具有资源集聚功能、技术渗透功能、企业孵化功能、示范带动作用以及外围辐射作用等。³

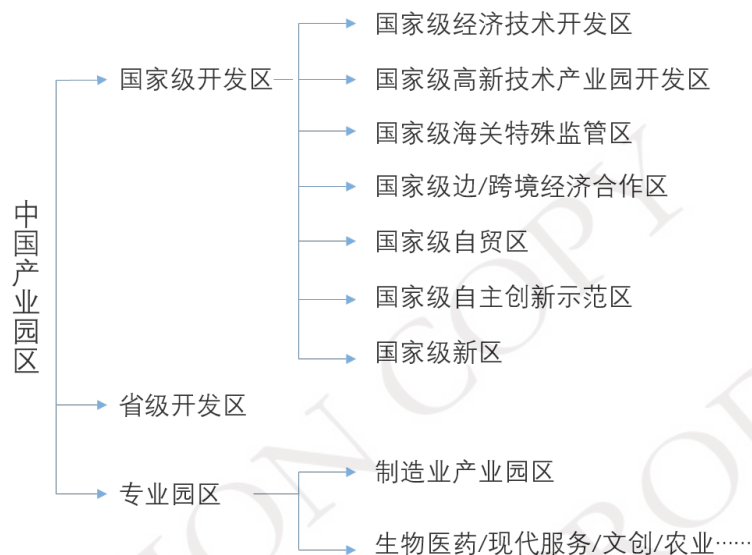


图 1：中国产业园区分类⁴

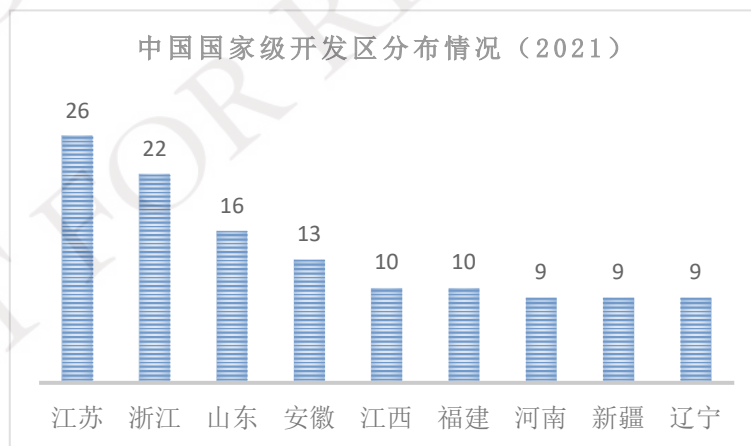


图 2：中国国家级开发区分布情况⁵

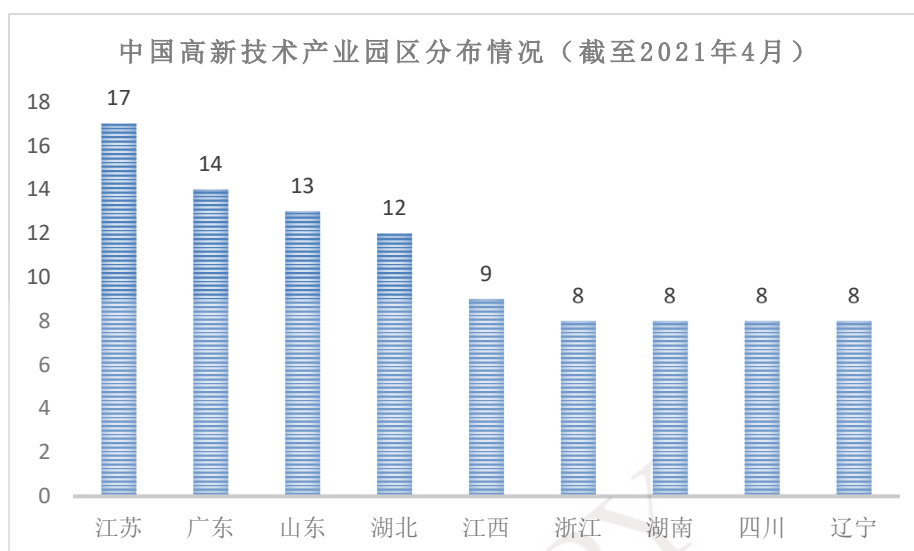


图 3：中国高新技术产业园区分布情况⁶

根据头豹研究院的数据，截至 2021 年，中国国家级开发区有 664 个，其中经济技术开发区、高新区、海关监管区数量居多，占比达 84%。从园区区域分布来看，江苏、浙江、山东、广东四个地区数量最多。在专业园区中，物流类产业园占全国总体数量的近 20%，是占比最大的产业园区种类。截至 2021 年，中国专业级园区超过 8 万个，分布最多的 10 个地区为广东、江苏、浙江、山东、上海、河南、河北、湖北、安徽、福建。

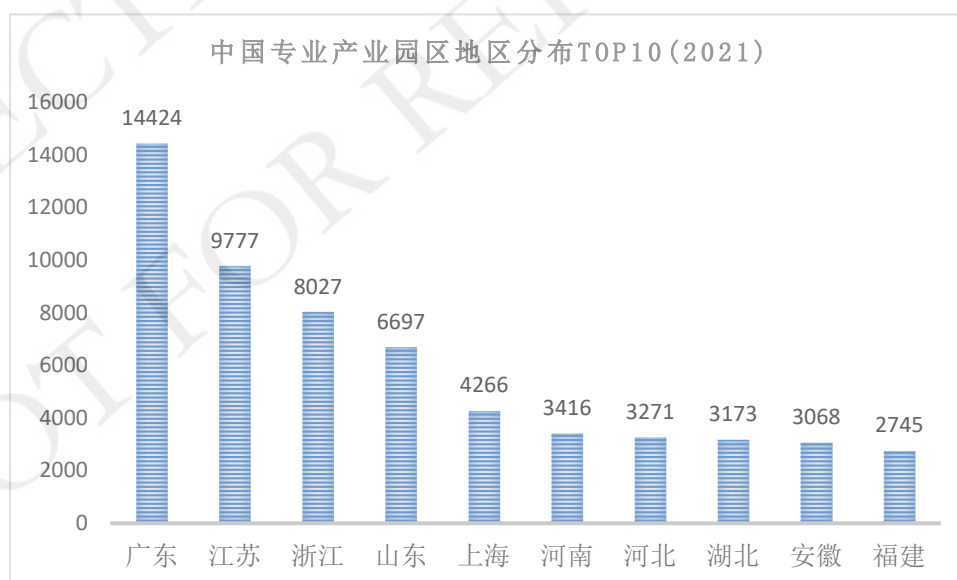


图 4：中国专业产业园区地区分布情况 TOP10⁷

一般来说，产业园全生命周期大致包括开发、招商、运营、盈利、退出几个板块。

开发