

**CIMC 中集产城**  
产业兴城 产城兴邦

# 如何构建园区产业生态圈

国苡宁

中集卫星物联网产业园 副总经理

2019年4月

# 目录

## CONTENTS

1

### 非产勿言

——深耕实体产业，成就世界冠军

2

### 非产勿视

——整合产业资源，成为运营专家

3

### 非产勿动

——构建产业生态，打造标杆园区

**一、非产勿言——深耕实体产业，成就世界冠军**

# “言” 产业历程

中集集团深耕制造业近40年

CIMC 中集

1980年由袁庚先生创立；  
由招商局与丹麦宝隆洋行合资成立；  
是中国改革开放后第二家合资企业。

中國國際海運集裝箱股份有限公司

CHINA INTERNATIONAL MARINE CONTAINERS LTD.

承建商：中國港灣工程公司廣州築港公司

GUANGZHOU HARBOUR CONSTRUCTION CORPORATION  
CHINA HARBOURS ENGINEERING CO.

顧問工程師：費高思顧問工程師事務所

INSY... NG ENG... R. K. T. COX & ASSOCIATES





## “言” 产业定位

世界领先的物流装备和能源  
装备供应商

“制造+金融+服务” 多元化跨国产业集团

三家上市平台，中国企业500强

中集集团  
000039.SZ

中集安瑞科  
3899.HK

中集天达  
445.HK

# “言” 产业集团

300+  
成员企业

成员企业300余家  
海外实体企业30余家  
国家高新技术企业24家  
上市企业3家

创立于  
1980年  
中国100  
强企业

1000+  
关联企业

10000+  
合作企业

国家级企业  
技术中心1个  
行业研究院5家  
技术分中心21家

业务遍布全球  
100多个国家和地区  
近20个国家和地区  
研发中心及制造基地分布在全球近20个国家和地区  
海外实体企业超过30家，海外员工人数超过6000名

累计申请专利超过  
5030件

哥伦比亚

苏里南

巴西

南非

沙特阿拉伯

印度

泰国

越南

新加坡

印度尼西亚

澳大利亚

丹麦

瑞典

荷兰

德国

波兰

英国

法国

比利时

俄罗斯

中国

# “言” 产业规模 九大板块，千亿格局



## 集装箱

全球份额 > 50%  
315.36亿



## 道路运输车辆

中国份额大于20%  
244亿



## 物流服务

综合服务，中国最大  
物流器具制造商  
86亿



## 空港设备

全球空港及消防  
设备领先  
50亿



## 能化食品装备

多领域全球/中国领先  
142亿



## 海洋工程

领先技术与市场，大国重器



## 金融

产融结合服务商



## 模块化建筑

促进全球建筑工业化发展



## 产城发展

中国产业地产30强



# “言” 产业冠军

## 21项世界冠军

### 海外收入占比52%

“基础的、核心的东西是讨不来买不来的，  
要靠我们自力更生、自主创新来实现。”

## 二、非产勿视——整合产业资源，成为运营专家

# “视”体系——四态联动

中集产城作为中集集团九大业务板块之一，整合各类产业资源，打造产业空间、培育、服务、集群生态于一体的“四态联动”体系，精准诠释“产业人做的产业园”。

## “四态联动”体系



### 东莞中集智谷产业生态体系

1 轻型生产  
研发设计  
商务办公  
产业配套

2 孵化器  
加速器

2 前海孵化、东莞加速

3 金融、技术、人才、政务、管理等服务

4 智能手机全产业链集群

零部件供应商  
配套技术服务商

生产制造商

智能手机产业配套

- 智能手机显示屏领域
- 手机电池领域
- 元器件及模组领域
- 周边配套领域
- 应用软件提供商领域
- 生产制造商领域

入驻企业代表

- 爱协生科技
- 大成精密
- 电连技术
- 圆合科技
- 迈威科技
- 合通科技

政务服务体系  
金融服务体系  
人才服务体系  
管理服务体系  
园区留宿服务体系  
技术服务体系

# “视”招商——龙头牵引

中集产城打造的东莞中集智谷和江门中集智库，分别以中集集装箱和中集模块化建筑为龙头企业，牵引超过200家企业集聚，其中，高新技术企业占比超过30%。



# “视”招商——带凤筑巢

中集产城为中集智能、中集集装箱、中集多式联运、星基装备物联工程实验室等成员企业/机构，以及中集关联的冷链、战略新兴产业以及入园龙头企业打造个性化物理空间。

## 中集自身企业

CIMC   中集智能	CIMC   中集科技	CIMC   中集移动物联
CIMC   中集集装箱	CIMC   中集智能	CIMC   中集新材料
CIMC   中集电商	CIMC   中集多式联运	CIMC   中集物流装备
CIMC   中集模块化建筑研究院	CIMC   星基装备技术工程实验室	

## 中集关联产业

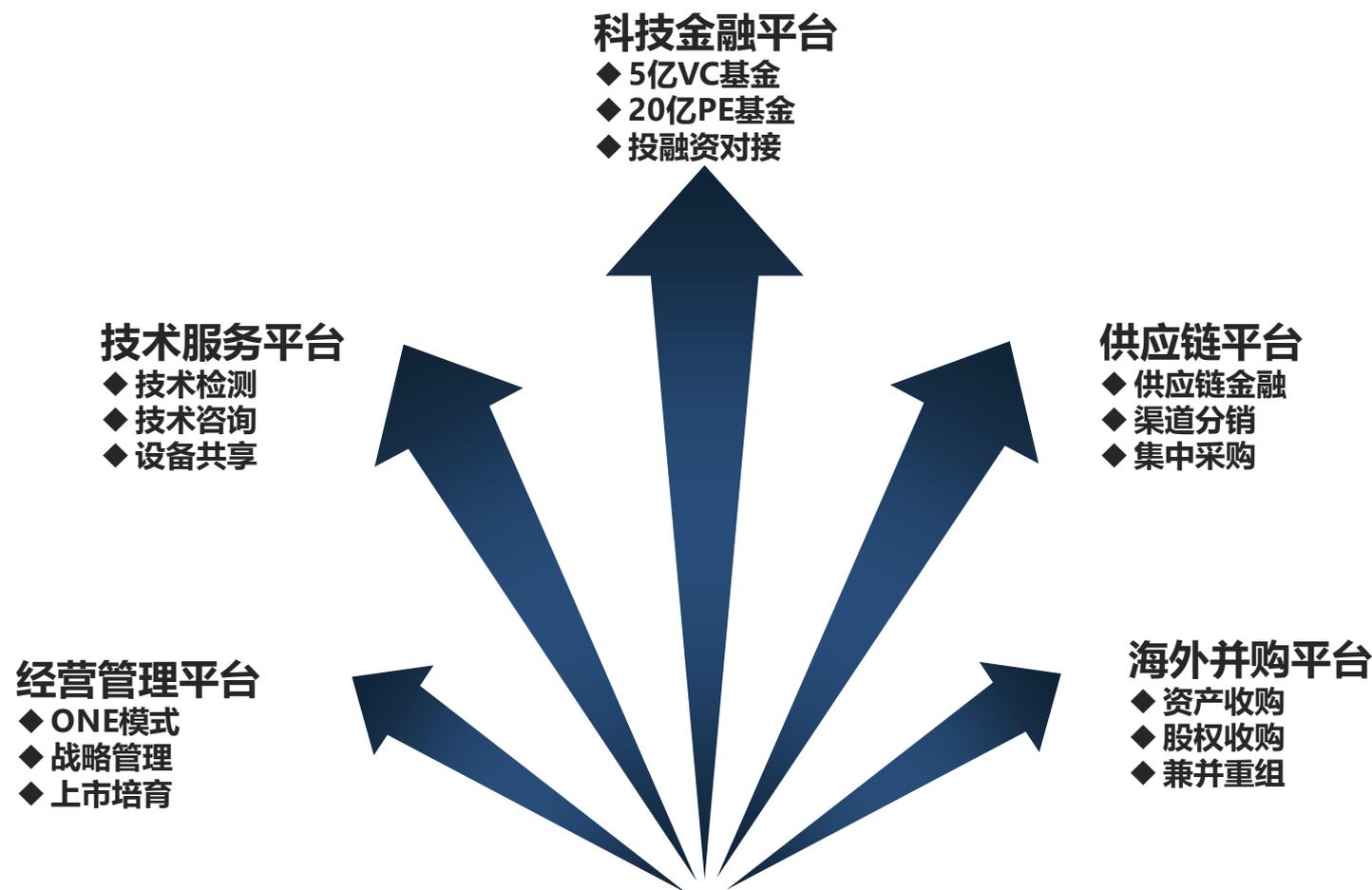
中集胶州全球冷链高新产业平台
+
中集珠海战略新兴产业基地
+
.....

## 中集入园企业

联芯智能科技
+
.....
+
.....

# “视”平台——系统整合

中集产城依托中集集团全球产业、技术、人才资源，搭建供应链金融、融资租赁、企业经营等高端深度企业服务平台，系统整合资源，推动产业集群打造。

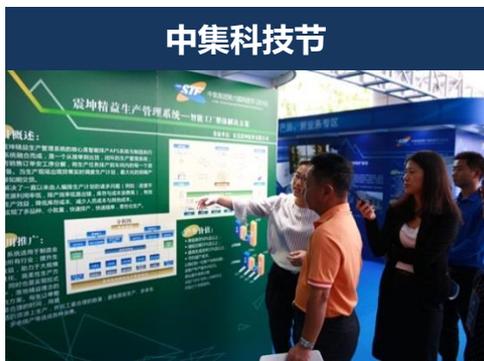


## 部分代表性的中集产业深度整合案例

中集集团入股入园的东莞中跃自动化科技有限公司	入园的迈科电子有限公司成为中集联合卡车的供应商
中集睿德信VC基金正在洽谈入股创赛物联网组冠军团队	中集正帮助入园的马约尔公司拓展欧洲产品推广渠道

# “视” 服务——高效促进

中集产城立足“以产业带动创业、以服务支持创新”的理念，依托“六大中心”，形成“九大能力”，为入园企业提供金融、技术、市场、人才、政务、管理等全方位运营服务，促进企业成长壮大。



# “视”空间——城园谷库

中集智库、智谷、智园、智城系列项目大量持有产业用房，并完善产业配套，为产业发展壮大提供优质物理空间。

产品系列	园区规模
● 智库系列	5-10万平米
● 智园系列	10-30万平米
● 智谷系列	30-50万平米
● 智城系列	50万+平米



环渤海：北京、青岛

长三角：上海、南京、扬州

粤港澳大湾区：深圳、东莞、江门

# 中集智城系列——中集前海国际金融城

**CIMC 中集产城**  
产业兴城 产城兴邦

中集前海项目位于前海自贸区前湾片区，现有用地约52公顷。项目启动区占地66579m<sup>2</sup>，容积率3.99，建筑面积为265500m<sup>2</sup>，其中写字楼面积190170m<sup>2</sup>，公寓面积21380m<sup>2</sup>，地上商业面积45000m<sup>2</sup>，地下商业面积34700m<sup>2</sup>，配套8950m<sup>2</sup>。



# 中集智城系列——中集前海国际金融城

**CIMC 中集产城**  
产业兴城 产城兴邦

项目全部建成后产出规模：

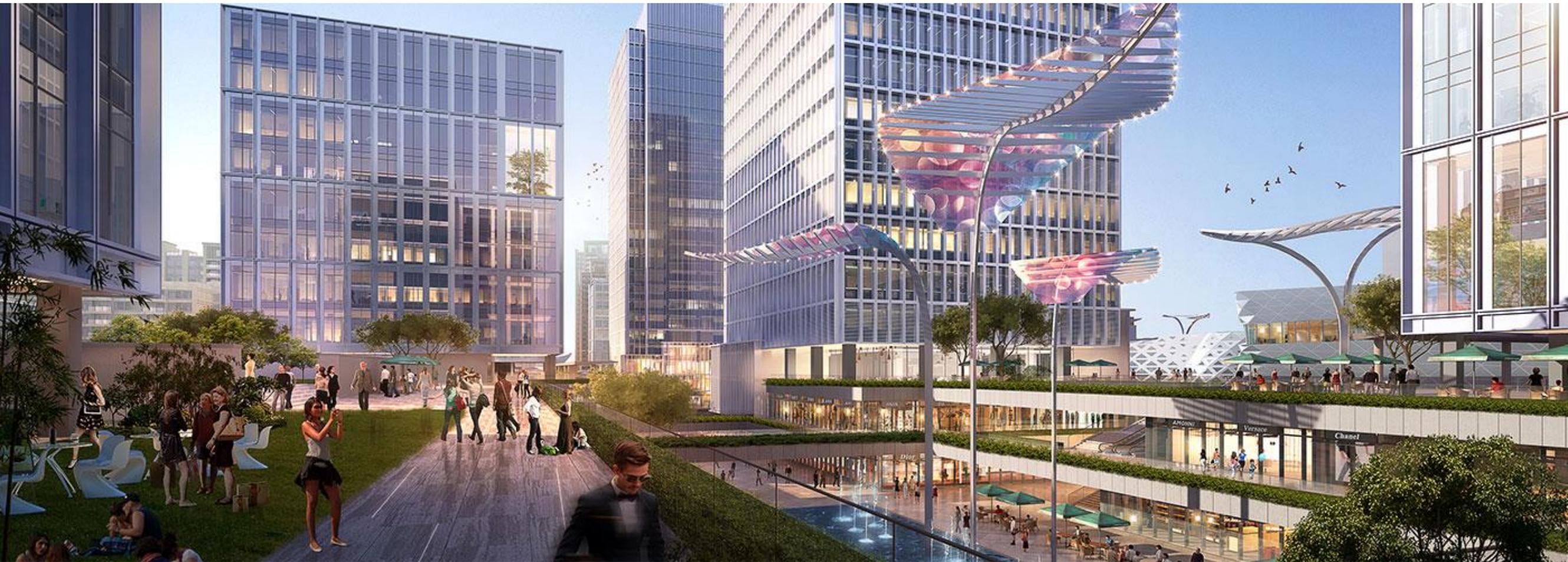
 园区规模：**40+**万㎡  入园企业：**380+**家  产值规模：**800+**亿元  产业人口：**12000+**人



# 中集智城系列——中集华东（上海）企业总部

**CIMC 中集产城**  
产业兴城 产城兴邦

中集上海项目位于上海市宝山区，总占地268亩，建筑面积53.7万m<sup>2</sup>，通过对原工业厂房进行改造，打造集高端酒店、研发办公、娱乐餐饮、综合商业、大型社区于一体的产城综合体，将打造成上海宝山区域产业标杆与城市窗口。



# 中集智城系列——中集华东（上海）企业总部

**CIMC 中集产城**  
产业兴城 产城兴邦

项目全部建成后产出规模：

 园区规模：**53+**万㎡

 入园企业：**800+**家

 产值规模：**1500+**亿元

 产业人口：**22000+**人



# 中集智城系列——中集蛇口太子湾

**CIMC 中集产城**  
产业兴城 产城兴邦

中集太子湾项目位于深圳市蛇口自贸区太子湾片区，临近蛇口邮轮母港，拥有稀缺的滨海景观资源，定位国际滨海商务办公及商务居住高端项目。



# 中集智城系列——中集蛇口太子湾

**CIMC 中集产城**  
产业兴城 产城兴邦

项目全部建成后产出规模：



园区规模：**28+**万㎡



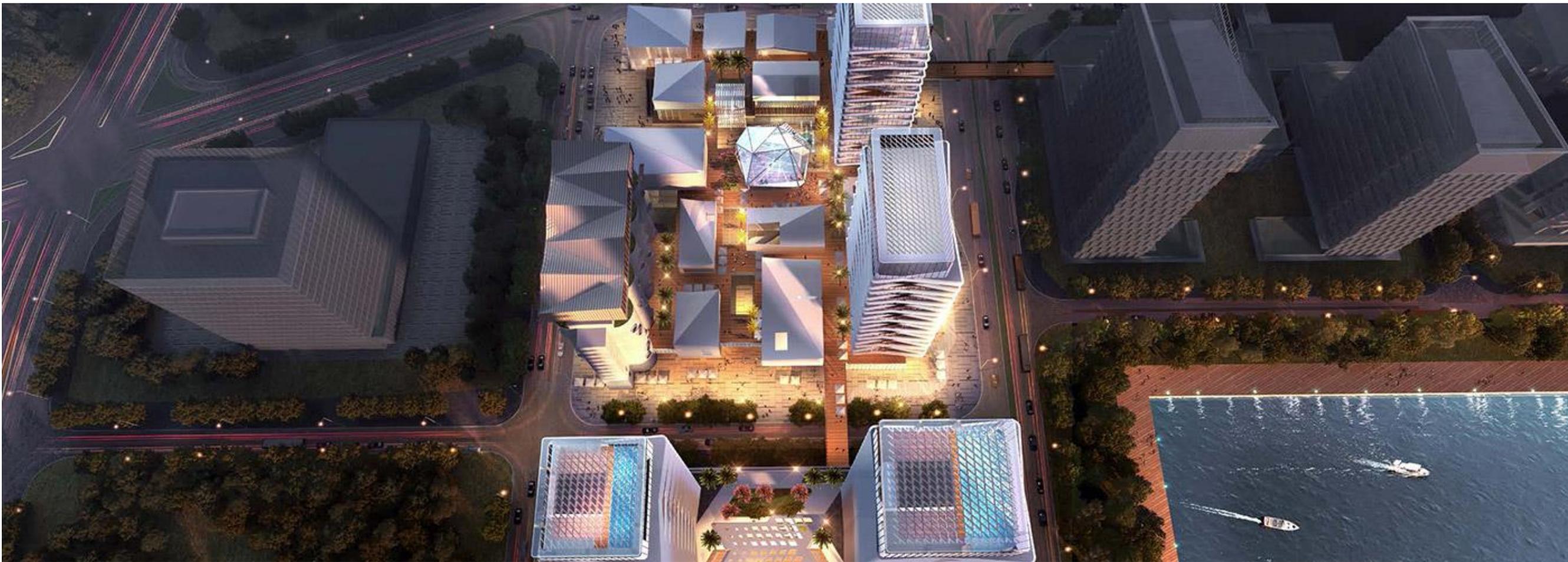
入园企业：**300+**家



产值规模：**450+**亿元



产业人口：**7000+**人



# 中集智谷系列——东莞松山湖中集智谷

**CIMC 中集产城**  
产业兴城 产城兴邦

中集智谷位于东莞松山湖国家级高新区，园区总规划占地约502亩，规划建筑面积超过50万 $m^2$ ，其中研发办公约30万 $m^2$ ，配套住宅约18万 $m^2$ 。园区集生态办公、休闲商业、人才安居于一体，目前项目一期、二期已正式开园，包括中集集装箱、顺丰无人机、中国钢构研究院等200余家高科技企业进驻。



# 中集智谷系列——东莞松山湖中集智谷

**CIMC 中集产城**  
产业兴城 产城兴邦

项目全部建成后产出规模：



园区规模：**51+**万㎡



入园企业：**500+**家



产值规模：**200+**亿元



产业人口：**15000+**人



# 中集智园系列——中集深圳卫星物联网产业园

**CIMC 中集产城**  
产业兴城 产城兴邦

中集卫星物联网产业园位于深圳光明区凤凰城板块，坐拥“双地铁+双高铁+双高速”便捷交通配套，是深圳市2018年重大项目。园区总占地约42亩，总建面约19万 $m^2$ ，包括高端研发、总部独栋、卫星工场、国际展览、配套公寓、太空主题商业等多元业态，将打造国内首个世界级卫星物联网产业集群。



# 中集智园系列——中集深圳卫星物联网产业园

**CIMC 中集产城**  
产业兴城 产城兴邦

项目全部建成后产出规模:



园区规模: **19+**万㎡



入园企业: **200+**家



产值规模: **50+**亿元



产业人口: **5500+**人



# 中集智库系列——江门新会中集智库

**CIMC 中集产城**  
产业兴城 产城兴邦

中集智库位于江门市新会区，是未来江门的城市新中心与商务CBD，总规划用地面积33353m<sup>2</sup>，总建筑面积83441.5m<sup>2</sup>。目前，一期已竣工，建筑形态为多层和高层办公用房，建筑面积12230m<sup>2</sup>，设有路演厅、实验室、孵化服务办公场所、众创空间、苗圃孵化空间等。



# 中集智库系列——江门新会中集智库

**CIMC 中集产城**  
产业兴城 产城兴邦

项目全部建成后产出规模：

 园区规模：**10+**万㎡

 入园企业：**200+**家

 产值规模：**15+**亿元

 产业人口：**3000+**人



### 三、非产勿动——构建产业生态，打造标杆园区

# 因需而“动”——产业基石

**CIMC 中集产城**  
产业兴城 产城兴邦

中集集团近三年集装箱产量均超过**260万个**，全球市场份额超过**50%**，全球流通集装箱超**2000万个**，其他应用载体如矿山机械、工程车辆、种植机械、电力基站、采油机等，数量超过**1000万个**



# 因需而“动”——产业基石

## 建立星地一体化解决方案



## 因需而“动”——产业基石

携手ORBCOMM、九天微星，星座在轨卫星超过40颗

智能集装箱卫星通信终端、多式联运、特种车辆、海工装备等领域全面展开



# 因需而“动”——产业基石

市场应用：一带一路 / 物联网 / 军用保障 / 载荷拓展



## 一带一路空间信息走廊建设

在轨和规划中的卫星为基础，与沿线国家共同补充完善天基系统和地面系统

## 商用物联网系统

海陆运输监控、重型机械监管、野生动物保护、自动驾驶、应急通信

## 军用后勤与保障系统

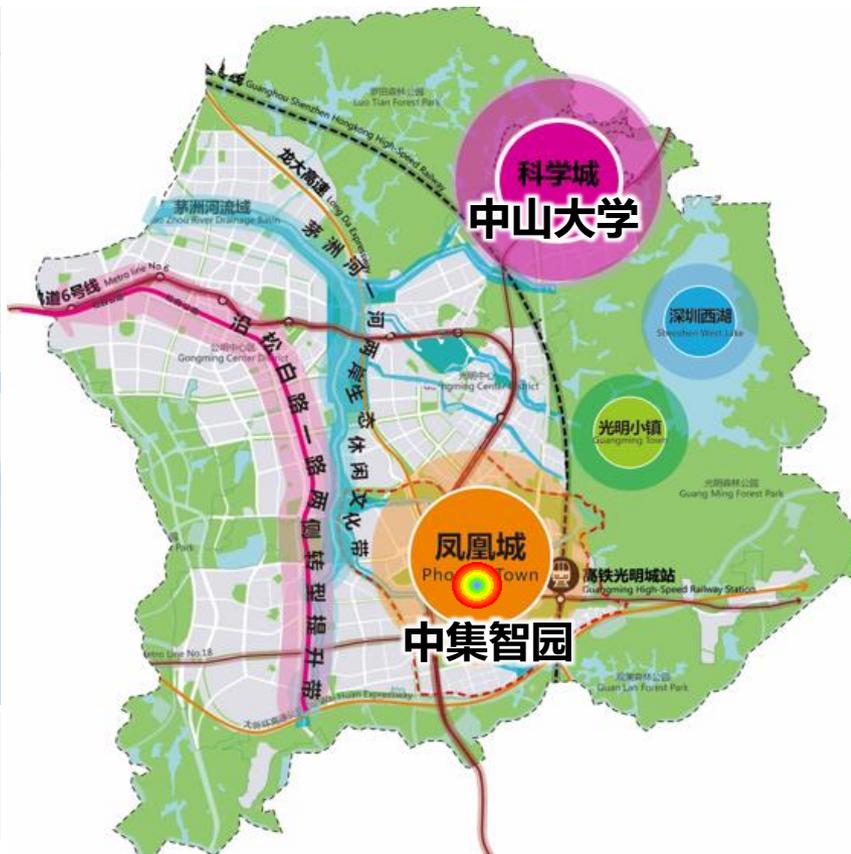
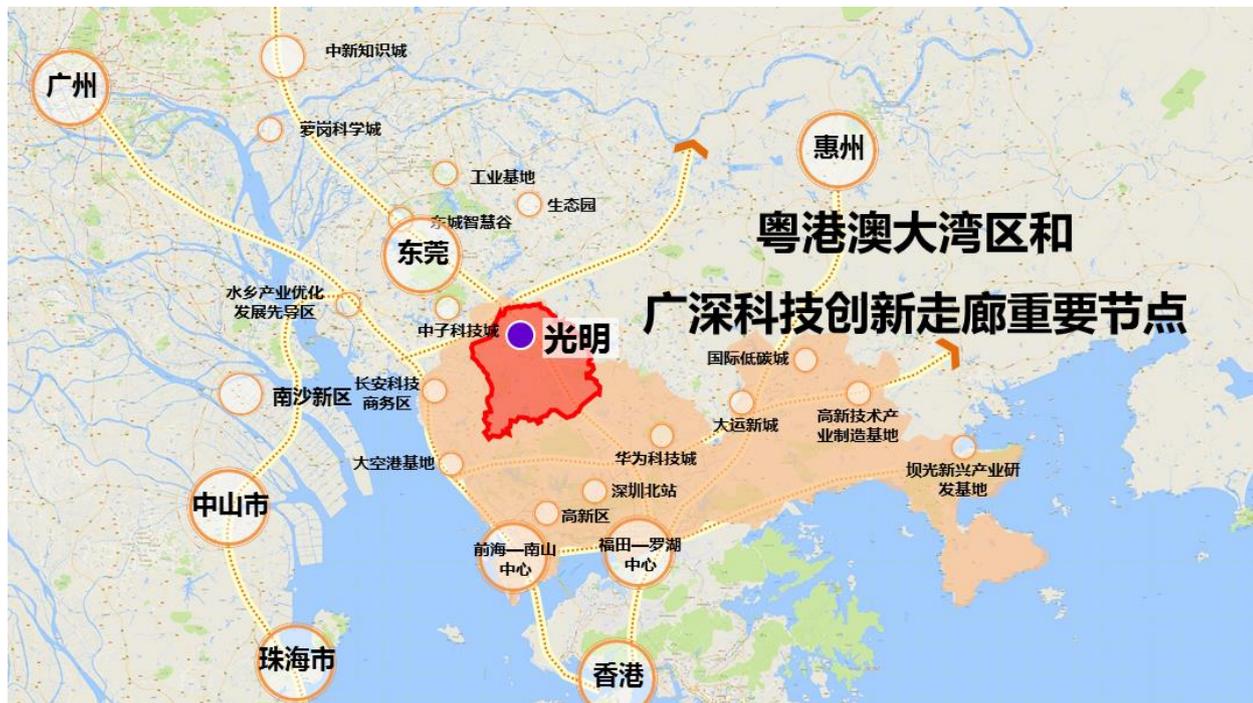
物资运输监控、联勤保障、应急通信、海上警戒装置、天地一体化通信等

## 通导遥一体化载荷拓展

搭载星间激光通信、光学和北斗导航等，实现北斗导航增强、空间遥感和宽带互联网通信

# 顺势而“动”——产业首选

光明区位于粤港澳大湾区和广深科技创新走廊重要节点，区位优势明显、对外交通便利、产业空间广阔、生态环境宜人，将打造成为深圳乃至整个湾区发展的创新源头与动力引擎，是产业发展的首选区域。



- 规划建设：
- 2条高铁线
  - 1个高铁枢纽站
  - 4条地铁路线
  - 1条城际轨道
  - 3条高速公路
  - 8纵8横内部路网

光明区坚持：“产业兴区、制造强区，以实体经济作为立区之本，大力发展高端、高质、高新制造业”

# 依政而“动”——产业优选

光明区政府制定了系统性的产业发展支持、奖励政策，针对中集智园项目，还可申报定制化的租金补贴、技术奖励等辅助政策。

## 鲲鹏工程

 **大企业**  
做强做优

5000万元



世界500强

2000万元



中国500强

1000万元



50亿以上产值

500万元



10亿以上产值或  
主板上市企业



≤300万元

装修补贴



≤50万元

安置补贴



≤1000万元/3年

购房补贴



≤1500万元/3年

或 租房补贴

人才奖励



600万元

杰出人才

≤300万元

精英人才

60万元

成长型人才

## 雏凤工程

 **中小微企业**  
跨越发展

留学生创业园

首年**免租**  
第二、三年**租金3折**  
对优秀企业项目给予  
≤20万元启动资助

创新创业·创客大赛

总决赛获奖项目给予  
≤20万元奖励

科技型企业

对入驻光明孵化器给予  
≤10万元/2年的租金补贴  
对入驻光明加速器的企业给予  
≤60万元/2年的租金补贴



团队奖励

≤5000万元

创业补贴

600万元/3年

租金补贴

## 筑巢工程

 **生产生活环境**  
宜居宜业

完善的人才住房保障体系

杰出人才 A类精英人才 B/C类精英人才 D类精英人才

住房面积	≤120平方米	≤120平方米	≤90平方米	≤80平方米
奖励方式	FREE 10年	RENT ≤4800元/月	RENT ≤3200元/月	RENT ≤2560元/月

服务业奖励

科技服务平台	科技服务业机构	服务机构	认证和知识产权机构	科技创新交流活动
1800万元 建设补贴	400万 落户和建设补贴 ≤200万/年 交易额奖励	≤100万*3年 收入奖励	100万*3年 运营补贴 ≤50万 落户奖励	≤200万 活动补贴

# 志久而“动”——产业生态

将集聚卫星通信/导航/遥感领域科研测试、软硬件生产研发、卫星物联网应用服务和创新支持服务相关主体，打造高品质产业集群，成为辐射全国的专业性产业创新中心。

01

## 卫星通信/导航/遥感相关的科研、测试

卫星应用领域相关的科研机构、技术实验室、高校科研据点、企业技术中心、检验检测中心等

02

## 卫星通信/导航/遥感相关的软硬件生产、研发设计

以卫星射频芯片、基带芯片、高精度天线、板卡、通信终端、监控终端、OEM板、信关站；物联网芯片、传感器及无线模组产品；物联网操作系统、大数据应用及各类应用软件等为主

03

## 卫星应用/卫星物联网应用服务

卫星通信、导航、遥感以及航天飞行管理服务；数据存储、云计算服务、智能信息处理、物联网系统集成、各行业应用服务；物联网终端设备平台、终端物联网通道链接平台、应用开发平台等

04

## 各类支持产业发展的创新服务

金融服务、科技服务等专业服务类产业；行业技术测试、知识产权认证、人才培养、推广应用、法律、咨询、审计等公共服务类产业

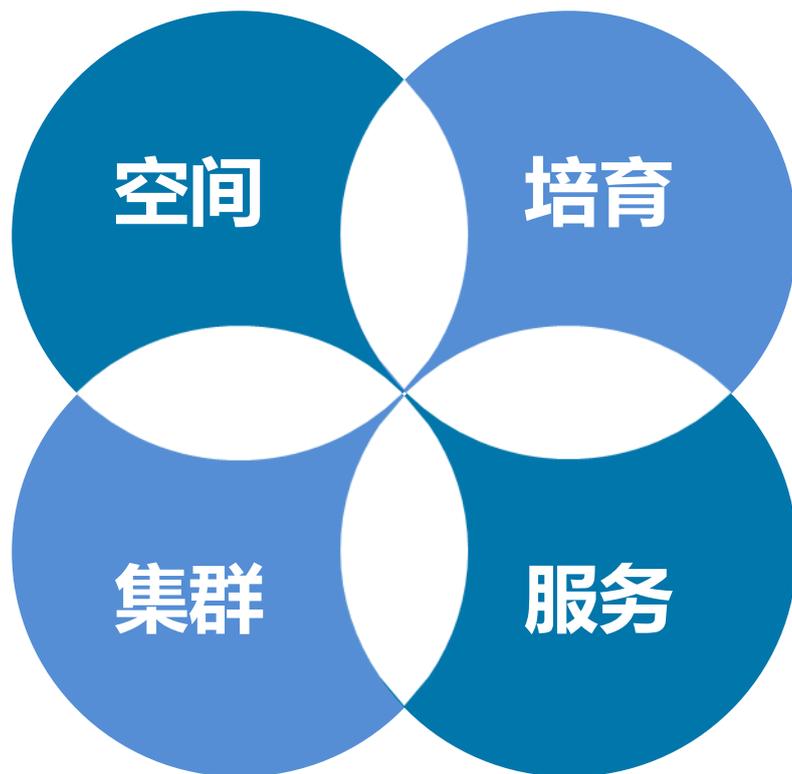


# 志久而“动”——产业生态

构建起产业空间、培育、服务、集群生态于一体的“四态联动”体系，放大产业协同效应，最大程度助力企业成长壮大。

□ 轻型生产+研发设计+总部办公+联合办公+产业服务配套+航天科普展览馆+文化活动室+体育运动空间

□ 卫星物联网相关芯片、传感器、天线、模组、通信终端、操作系统开发、平台开发、大数据应用等全产业链



□ 中集百人创业计划+物联网产业孵化器+卫星应用产业孵化器+前海梦工厂孵化培育联动

□ 中集科技金融服务平台+中集全球市场服务平台+协会资源平台+政务服务平台+人才服务平台等

# 据需而“动”——产业空间

园区占地约2.78万 $\text{m}^2$ ，计容建面

13.88万 $\text{m}^2$ ，容积率5.0，其中：

□ 研发办公约10万 $\text{m}^2$

（含1.65万 $\text{m}^2$ 轻生产）

□ 配套公寓2.1万 $\text{m}^2$

□ 商业及食堂0.8万 $\text{m}^2$

□ 航天展览馆0.6万 $\text{m}^2$

□ 文化活动室0.2万 $\text{m}^2$



# 据需而“动”——产业空间

A座

约3.6万㎡研发办公  
2020Q4交付

B座

约3.6万㎡研发办公  
2020Q4交付

C座

约2.1万㎡配套公寓  
2020Q4交付

F座

5000㎡加速器  
2019.9交付

裙楼

约1.65万㎡卫星工场  
约0.8万展览馆/活动室  
2020Q4交付

E座

约0.8万㎡商业/食堂  
2020Q4交付

D1

D2

D3

约0.35万㎡独栋总部  
2020Q4交付

# 据需而“动”——产业必选

**CIMC 中集产城**  
产业兴城 产城兴邦

**卫星物联网加速器：单层约1000m<sup>2</sup>，合计5000m<sup>2</sup>，2019年9月交付。**



5F 中集自用



4F 联合办公

3F 联合办公



2F 路演中心

会客室

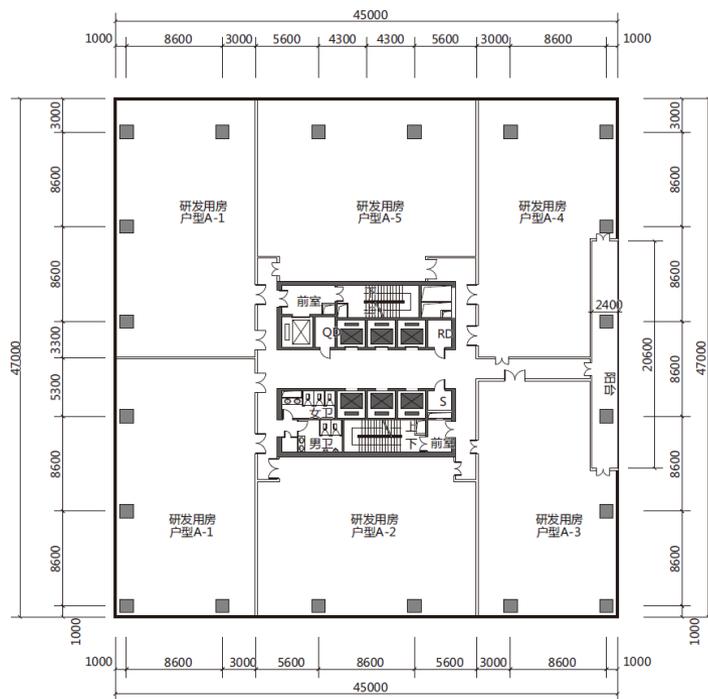
咖啡吧



1F 展示中心

# 据需而“动”——产业必选

甲级智能化研发大厦：单层约2000m<sup>2</sup>，合计76000m<sup>2</sup>，2020年四季度交付。



- ◆ 全玻璃幕墙体现航天品质
- ◆ 10m挑高大堂
- ◆ 4.2m舒适层高
- ◆ 80%+超高实用率，冠绝光明
- ◆ 14部通力高速电梯+2部景观电梯+1部工业货梯

# 据需而“动”——产业必选

卫星工厂：约16500m<sup>2</sup>，2020年四季度交付。



- ◆ 全景幕墙高端产研
- ◆ MALL级公装标准

- ◆ 5M层高阔享尺度
- ◆ 800KG工业级荷载

- ◆ 标准卸货平台
- ◆ 1.5M货梯开门

# 据需而“动”——产业必选

**CIMC 中集产城**  
产业兴城 产城兴邦

**总部办公空间：单栋约1100-1300m<sup>2</sup>，合计3500m<sup>2</sup>，2020年四季度交付。**



◆ 独享入户大堂



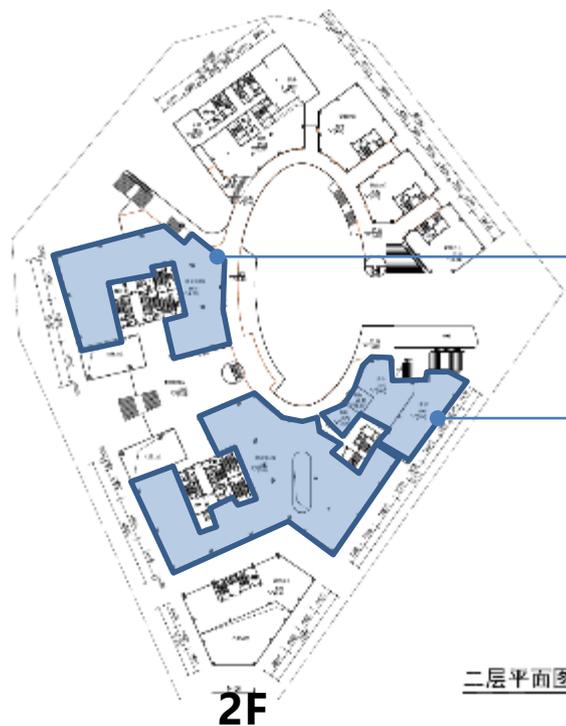
◆ 专属生态露台



◆ 首层灵动商业

# 据需而“动”——产业必选

中集KEPLER中心：约6000m<sup>2</sup>，2021年7月开业。



## 中集开普勒中心 航天展览馆

- 星球VR
- 空间站复刻
- 太空环境模拟
- 卫星测控站
- 卫星组装车间

二层平面图 1:1000

2F



# 发展愿景：建设世界级卫星物联网产业集群



**谢谢聆听**