



产业园区 综合金融服务创新 蓝皮书

2024年1月



主编 王 飞 中国农业银行投资银行部

曾 刚 上海金融与发展实验室

编委 乔 郁 中国农业银行投资银行部

陈为未 中国农业银行投资银行部

田 园 中国农业银行投资银行部

张 帆 中国农业银行投资银行部

杜 攀 中国农业银行投资银行部

刘 蕊 中国农业银行投资银行部

陈 姘 中国农业银行投资银行部

李 洁 中国农业银行深圳市分行

郝 萌 中国农业银行上海市分行

蔡 芸 中国农业银行江苏省分行

刘 杨 中国农业银行陕西省分行

李 鹏 中国农业银行北京市分行

陈 晶 中国农业银行山东省分行

骆立云 上海金融与发展实验室

刘 伟 上海金融与发展实验室

陈双莲 广州金羊金融研究院

目 录

一、产业园区概述	1
(一) 产业园区是各类产业资源聚集的特殊区位环境。	1
(二) 产业园区的级别、形态、运作方式等类型多样。	2
(三) 产业园区国家和地方层面支持政策频繁出台。	3
(四) 产业园区是我国经济高质量发展的重要引擎。	6
二、产业园区金融概述	7
(一) 商业银行发展产业园区金融的必要性。	7
1. 服务国家战略，践行金融服务实体经济功能。	7
2. 满足客户需求，打造业务发展新的增长极。	8
(二) 商业银行发展产业园区金融的可行性。	9
1. 政策支持保障力度持续加大。	9
2. 商业银行综合化经营手段不断丰富。	12
三、代表性产业园区调查研究分析	14
(一) 苏州地区——苏州生物医药产业园。	14
(二) 北京地区——中关村壹号。	16

(三) 上海地区——临港新片区现代服务业开放区。	18
(四) 深圳地区——深圳湾科技园区。	20
(五) 西安地区——秦创原创新驱动平台。	22
(六) 济南地区——齐鲁软件园。	24
四、产业园区发展趋势和金融需求演变	26
(一) 从同类企业横向集中，逐渐走向产业链纵向集聚。	26
(二) 从以劳动、资源密集型传统产业为主，逐渐转向以技术、 资本密集型新兴产业为主。	27
(三) 从土地开发思维，逐渐转向培育服务思维。	29
(四) 从重资产运营模式，逐渐转向轻资产运营模式。	33
(五) 从生产型单一功能，逐渐转向集生产、生活、生态于一体的 产城融合复合功能。	35
五、商业银行产业园区金融服务存在问题	37
(一) 分散化的营销模式效率低下，与政府主导方、园区运营方 协同不足，未形成规模效应。	37
(二) 程式化的客户服务导致无法精准匹配不同发展阶段、不同 规模园区企业的金融服务需求。	38
(三) 同质化的产品体系缺乏竞争力，传统债权思维逻辑下，以 股权投资为代表的新兴业务尚存在短板。	39
(四) 常规化的机构和人员配置难以符合产业园区金融服务的时	

效性、专业性、互动性要求。	40
(五) 封闭化的单一金融服务粘性较低，不具备以高层次中介服务向园区和园区企业导入外部资源的能力。	41
六、商业银行产业园区金融服务创新方向和策略	41
(一) 产业园区金融服务初阶 1.0 模式。	42
1. 设立物理营业网点或其他常规性经营机构。	42
2. 签署战略合作协议，提供一揽子基础性金融服务方案。 .	42
3. 采用“线上+线下”方式开展与园区企业金融服务对接 ..	43
(二) 产业园区金融服务进阶 2.0 模式。	44
1. 推动加快数智化转型，搭建园区集成式金融服务平台。 44	
2. 推动做好“三类主体”全生命周期服务，形成服务闭环 .	45
3. 推动筹组产业基金群落，实现园区深度绑定赋能。	47
4. 推动配置差异化机构人员，加快经营运作模式转变。	49
(三) 产业园区金融服务高阶 3.0 模式。	51
1. 探索构建园区服务生态圈，整合嫁接外部资源。	51
2. 探索完善园区跨区域协同，助推“引进来”“走出去” .	53
3. 探索强化园区市场认知，拓长品牌辐射半径。	55
4. 探索深耕园区细分领域，提升专业服务能级。	57

产业园区是区域或城市经济发展、产业升级转型的重要空间载体，肩负着汇聚创新资源、培育产业集群、推动城市化建设等一系列重要使命。近年来，随着我国经济水平的持续高速发展和对国外先进经验的学习借鉴吸收，产业园区的发展形态和运营模式已经发生了天翻地覆的变化，如从围绕同类企业横向集中转向锚定产业链上下游集聚，从传统要素驱动转向科技创新引领，从单纯土地开发经营转向增值型孵化培育，从产城分离转向产城融合等等。在转型发展过程中，产业园区对于各类金融服务的合作模式诉求同样伴随着显著变化，但这种变化体现在各个产业园区本身却并非呈线性，现实影响因素往往相对复杂。基于此，商业银行亟需认清形势，把握趋势，因势利导，按需施策，进一步迭代全周期、跨界别、一站式的产业园区金融服务策略，强化与产业园区的互联互通，深度融合，努力实现从“适应市场”走向“引领市场”，从“价值挖掘”走向“价值创造”。

一、产业园区概述

（一）产业园区是各类产业资源聚集的特殊区位环境。

产业园区通常可以理解为是政府或企业为促进达成某项产业发展目标而创立的有地理界限的特殊环境，通过高度集结基础设施、政策、信息、资金、技术、人力等各类资源，克服负外部效应，带动关联产业发展，加快产业集群形成，推动产业结构优化升级，目前已成为很多国家和地区引领转型发展方向的旗舰区域。

通常来说，产业园区以土地为载体，以各类差异化政策为基础，吸引特定类型、特定细分产业的内外资企业投资建厂。随着产业园区发展不断演进，产业园区承载功能日益多元化，由纯生产活动逐步演变为生产与生活叠加的综合性活动，由单一型的产业整合逐步演变为复合型的产城融合。

(二) 产业园区的级别、形态、运作方式等类型多样。

伴随着全球产业革命的推进和全球产业分工网络的重构，产业园区作为一种政策工具受到多国决策者的青睐，世界各国制定了各种产业区域开发政策，建立了名目繁多的产业园区，例如免税区、出口加工区、自由贸易区、企业区、工业园、科学园、技术园、研究园、技术城、经济技术开发区、高新技术产业开发区、生态工业园区、创意产业园区等。目前，美国硅谷、中国台湾新竹、印度班加罗尔、英国剑桥、法国索菲亚·安蒂波里斯、韩国大德、以色列拉马特-霍瓦乌和爱尔兰国家科技园等 8 个园区被公认为世界一流园区的代表，它们共同的特点就是发展十分迅速，拥有在全球处于领先地位的产业细分领域，重视技术革新和产业升级，并建立健全了一整套符合园区自身内在特征的发展模式。

作为经济建设的重要增长极和对外开放的重要窗口，近年来，我国产业园区实现了发展规模和质量上的快速提升。根据前瞻产业研究院数据显示，截至 2023 年末，我国拥有各类产业园区 78000 余个。经济发达区域尤其是广东、江苏、浙江、山东、上海等区域，产业园区分布相对密集，呈现出“东强西弱”态势。中国产业园区按照承载功能可以划分为国

国家级开发区、省级开发区和各类专业园区等。其中，国家级开发区包含经济技术开发区、高新技术开发区、海关特殊监管区、边境/跨境经济合作区、国家级自贸区、国家级自主创新示范区等。截至 2023 年末，各类国家级开发区 600 余个，以高新区、经开区、海关监管区为主，占比超 80%；各类省级开发区 2000 余个。同时，按照开发模式可以划分为政府主导园区（如北京中关村）、企业主导园区（如中兴产业基地）、政企合作园区（如固安产业新城）；按照建设运营参与主体可以划分为政府平台企业（如临港集团）、专业开发商（如万科集团）、制造实体企业（如海尔集团）、互联网企业（如京东集团）等。

（三）产业园区国家和地方层面支持政策频繁出台。

近年来，中央及地方密集出台产业园区支持政策，配套多元化、差异化的产业保障支持措施，积极促进产业集群集聚发展，着力打造产业合作生态圈，产业园区政策优势显著。2017 年，国务院重磅发布《关于促进开发区改革和创新发展的若干意见》，作为我国首个关于各类开发区的总体指导文件，正式明确了我国开发区的功能定位与发展方向，指出国内各类开发区要坚持以产业发展为主，成为本地区制造业、高新技术产业和生产性服务业集聚发展平台。随后，国家以开发区为主的产业园区支持类政策接连出台，例如 2019 年、2020 年国务院先后发布《关于推进国家级经济技术开发区创新提升打造改革开放新高地的意见》、《关于促进国家高新技术产业开发区高质量发展的若干意见》，全面推动产业、

资本、技术、人才等资源要素向园区加速集聚、循环畅通。

同时，多省（市）立足区域资源禀赋，统筹地区产业空间布局，对加快省内优势产业集群发展、推动产业园区转型升级、提升要素保障水平等方面进行了详细长远规划。据初步统计，我国 2023 年各地政府工作报告中，绝大部分省级行政区明确将支持产业园区建设等相关内容列入当年重点工作，并围绕高新技术产业开发区、特色产业园区、产业转移等出台了多项细化支持政策文件。

表 1 2023 年各地政府工作报告提及园区相关政策（不完全梳理）

序号	文件名称	政策表述摘要
1	《2023 年北京市政府工作报告》	大力建设世界领先科技园区。推动中关村 24 条先行先试改革政策扩大到示范区全域。启动重点园区（组团）发展建设三年行动，加快中德、中日国际合作产业园建设。
2	《2023 年上海市政府工作报告》	推动实施自贸试验区及临港新片区建设行动方案。推动优质项目向动力之源、国际氢能谷等特色产业园集聚。
3	《2023 年深圳市政府工作报告》	高水平打造宝安燕罗、龙岗宝龙、龙华九龙山、坪山高高新南、光明凤凰、深汕智造城等 20 大先进制造业园区，整备工业用地 4 平方公里以上。积极推进工业软件园、高端电子化学品园区等特色园区建设。
4	《2023 年江苏省政府工作报告》	支持苏州工业园区开展开放创新综合试验、建设世界一流高科技园区和外资总部经济集聚区，深化淮昆合资经济协同发展，加快推进中韩（盐城）产业园、中以常州创新园等国际合作园区建设，推进各类开发区转型升级。

序号	文件名称	政策表述摘要
5	《2023年山东省政府工作报告》	新建生态工业园区10家左右。支持建设国际农产品加工产业园、农业食品创新产业园。
6	《2023年陕西省政府工作报告》	创建3个国家级、30个省级产业融合发展示范园区。以打造特色化、专业化产业园区为突破，带动特色经济、联农带农经济、集体经济发展再上新台阶。
7	《2023年安徽省政府工作报告》	以产业升级为重点，推动各地发挥资源禀赋比较优势，找准发展定位，支持每个县（市、区）打造1个以上特色产业品牌园区。
8	《2023年四川省政府工作报告》	推动城乡产业深度融合，建立产业园区带动模式，推动城市资本、技术、人才等向农村流动。优化升级产业园区，支持新型工业化产业示范基地建设发展。
9	《2023年广东省政府工作报告》	推动乡村产业全链条升级，建设现代农业产业园，发展壮大岭南蔬果、南药、茶叶、花卉苗木等特色产业集群。
10	《2023年河南省政府工作报告》	加快省区块链产业园、元宇宙科创产业园建设，推动卫星及应用产业发展。支持企业设立工业设计中心和研究院，打造一批工业设计示范园区。

资料来源：课题组根据公开资料整理。

总的来看，各地区产业园区支持政策主要聚焦在以下几个方面：一是营商环境构建方面。持续深化“放管服”改革，适度放宽新兴领域产业和服务准入门槛，加强园区产业服务设施和公共服务设施建设，优化战略性新兴产业企业激励机制，

激发园区主体创新活力和发展动力。二是土地资源配置方面。积极推行新产业、新业态发展用地差异化政策，推动工业用地提容增效，推广新型产业用地模式，为产业集群发展提供坚实空间保障。三是创新体系打造方面。推动政产学研深度融合，大力引进产业高端人才，完善专业人才支撑体系，强化知识产权创新引领和高效益运用，加强关键核心技术攻关和成果转移转化。四是金融支持优化方面。鼓励商业银行增设科技支行，强化金融信贷和保险支持力度，创新投贷联动模式，撬动多元化社会资本拓宽园区企业融资渠道。

(四) 产业园区是我国经济高质量发展的重要引擎。

产业园区是一个地区或城市经济发展的重要抓手。总的来说，相较于欧美发达国家现代产业园区基本依赖市场自身作用、依赖微观主体行为，我国园区经济走出了一条政府和市场有效互补、宏观和微观兼顾并行的特色发展道路。改革开放 40 多年来，得益于特殊的政策保障环境和独特的土地配置方式，我国各级各类产业园区取得快速发展，园区经济逐渐成为国民经济的重要组成部分。据初步统计，园区经济对整个中国经济的贡献率已经超过 30%，作为主力军的国家经济技术开发区和国家级高新技术产业开发区的国家 GDP 贡献度稳步提升，已成为推动新型工业化、城镇化发展和区域协调发展的核心动能之一。

随着我国经济迈入由高速增长转向高质量发展的新阶段，产业园区无疑将继续发挥举足轻重的作用，单个园区平均产值有望持续升高，整体园区生产总值也将不断增长，进

而有力推动我国增长方式由注重增加规模转向更加注重发展质量，推动资源配置由粗放式发展转向集约化发展。

二、产业园区金融概述

产业园区金融服务与产业园区的诞生、发展紧密相关，一般来说，是指各类金融机构结合园区及园区企业特点和需求，提供的各类金融产品和金融服务的统称，其主要参与主体包括政府平台公司、商业银行、信托公司、证券公司、基金公司、租赁公司、产业资本等。与其他形式金融服务相比，园区金融总体上具有批量化与定制化并存，数字化、智慧化、精细化导向突出等特点。

（一）商业银行发展产业园区金融的必要性。

1.服务国家战略，践行金融服务实体经济功能。

产业园区是在新发展阶段贯彻落实新发展理念，推动经济高质量发展、产业融合发展的重要力量。中央金融工作会议明确指出，“金融要为经济社会发展提供高质量服务”，商业银行作为我国金融体系的中流砥柱，谋划布局园区金融服务、加大园区金融优质供给是担当服务国家重要战略责任的应有之义。一是助推创新驱动发展战略。例如，高新区企业研发投入占全国企业研发投入的比例已连续多年超过40%，高新区内国家重点实验室等国家级科研机构约占全国三分之二，创新产出效率远超全国平均水平。二是助推绿色低碳转型战略。现阶段，产业园区仍是能源资源集中消耗、污染集中排放的大户，根据清华大学研究显示，我国产业园区贡

献了全国二氧化碳排放总量的 31%。未来，通过金融精准支持园区节能降碳和循环化改造，对我国提升资源利用效率、改善环境绩效，进而达成“双碳”战略目标意义重大。三是助推国家重大区域发展战略。金融赋能产业园区有助于发挥其区域发展的重要节点作用，更好服务于京津冀协同发展、长江经济带发展、粤港澳大湾区建设等区域战略实施。四是助推高水平对外开放战略。随着“一带一路”倡议不断推进，越来越多园区企业放眼全球，走向世界，主动参与国际市场。优质跨境金融服务能够帮助其加速项目投资和整合国内国外“两种资源”，提高海外市场竞争力。

2. 满足客户需求，打造业务发展新的增长极。

当前，产业园区是各类新经济、新业态孕育产生的发源地，也是各类中小型企业孵化成长的聚集地。以高新区为例，现已成为培育发展高新技术企业和产业的重要载体，根据科技部统计数据显示，全国高新技术企业数量已达 33 万家，三分之一聚集在高新区，吸纳大学毕业生就业人数占全国比重超 9%。显而易见，从园区规划建设、平台物业运营、生活配套完善，到园区企业入驻、孵化、成长、产业链上下游联动，再到园区人口基本消费、购房按揭、财富积累等，各个环节都蕴含着巨量的金融服务空间，对于商业银行而言，是一片亟待开发深耕的广阔“蓝海”。在政策引导和鼓励下，积极创新完善产业园区金融服务体系，将有助于商业银行挖掘培育新的业务着力点和增长点，开辟错位竞争赛道，增强市场竞争能力和价值创造能力。

(二) 商业银行发展产业园区金融的可行性。

1.政策支持保障力度持续加大。

国家高度重视金融对于助推产业园区高质量发展的重要作用，为进一步发挥产业园区的示范引领和辐射带动作用，近期从中央到地方已陆续出台了一系列促进金融支持产业园区发展的利好政策。总体而言，相关政策主要围绕以下几个方面：一是加大园区金融产品创新力度。鼓励金融机构根据园区企业特点发展推广创新业务，如开展知识产权质押融资、设立产业投资引导基金、促进科技保险可持续发展、加快推进股权投资和创业投资份额转让试点等。二是丰富园区金融服务主体。积极引导银行、保险、证券、基金、租赁、产业资本、社会资本、创投机构等多类型金融机构进驻园区开展金融服务，如设立科技支行、风投中心，为园区企业匹配差异化流程、人员等。三是升级园区金融服务模式。推动金融机构创新投贷联动服务模式，借助物联网、大数据等技术，打造园区金融服务智慧服务平台，并支持金融机构与政府机构等合作完善风险补偿机制等。

表 2 近年来政府支持产业园区金融相关政策（不完全梳理）

发文时间	发文单位	文件名称	政策表述摘要
2020/07	国务院	《国务院关于促进国家高新技术产业开发区高质量发展的若干意见》	鼓励商业银行在国家高新区设立科技支行。支持金融机构在国家高新区开展知识产权投融资服务。大力发展市场化股权投资基金。支持国家高新区内高成长企业利用科创板等

产业园区综合金融服务创新

-----蓝皮书-----

发文时间	发文单位	文件名称	政策表述摘要
			多层次资本市场挂牌上市。
2021/12	文化和旅游部	《文化和旅游部关于推动国家级文化产业园区高质量发展的意见》	发挥银行业金融机构实体网点优势，结合园区特点开展文化特色支行建设。支持园区建立投资基金、担保基金、风险补偿基金。建立园区内文化企业融资“绿色通道”。
2023/11	上海市人民政府	《上海市特色产业园区高质量发展行动方案（2024—2026年）》	支持园区开发运营主体通过挂牌上市、基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）、银行信贷、债券发行、信托保险等方式拓展融资渠道。用好上海园区高质量发展基金，鼓励各区设立子基金，引导金融市场和社会资本加大投入力度，支持园区基础设施、园区更新等项目建设。支持园区设立特色产业发展基金，促进“基金+基地”联动发展。
2023年11月	福建省发改委、工信厅、商务厅、财政厅	《关于鼓励企业入园进区的若干措施》	在不新增地方政府隐性债务前提下，支持收入持续稳定、信用等级较高园区平台公司按照市场化原则开展园区债发行试点、发行资产证券化产品。鼓励有条件的园区设立股权投资基金，推动园区内科技型中小微企业、“专精特新”企业无抵押贷款试点。
2023/03	广东省人民政府	《关于推动产业有序转移促进区域协调发展	支持符合条件的各类园区建设公司、运营公司发债、上市。支持符合条件的承接产业转

发文时间	发文单位	文件名称	政策表述摘要
		展的若干措施》	移园区项目发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）。
2023/02	青岛市人民政府	《青岛市人工智能产业园发展若干政策》	设立人工智能产业投资基金。组建园区“金融管家”专属服务团队，围绕链主企业及上下游开展供应链金融服务。
2022/06	北京市科学技术委员会、中关村科技园区管理委员会	《关于推动中关村加快建设世界领先科技园区的若干政策措施》	大力发展天使和创业投资，鼓励聚焦高精尖产业领域开展投资。深化科技信贷、科技保险创新。支持企业通过融资租赁方式获取新技术、新产品。支持企业围绕高精尖产业领域开展并购重组。
2022/06	深圳市科技创新委员会	《深圳市高新技术产业园区发展专项计划管理办法》	鼓励投资机构对深圳高新区内的种子期、初创期科技企业开展股权投资等业务。
2022/05	苏州市人民政府	《苏州市生物医药产业创新集群建设实施方案》	通过苏州市产业创新集群发展基金，带动各类基金联动发展。探索“风险投资+知识产权+合同制研发服务机构”模式。
2022/04	山东省人民政府	《关于支持省级新区高质量发展的若干政策措施》	鼓励有意向的金融机构在新区设立分支机构。鼓励省级金融各机构下放新区重点项目信贷投放审批权限，引导信贷资金向新区倾斜。支持新区内符合条件的企业通过上市、发债等方式进行融资。

发文时间	发文单位	文件名称	政策表述摘要
2022/01	云南省人民政府	《云南省推动重点产业园区高质量发展若干政策措施》	设立园区企业融资风险分担资金池，建立园区信贷风险共担机制。简化中小企业贷款审批手续并给予风险分担。
2021/10	重庆市人民政府	《关于加快推进全区产业园区高质量发展的实施意见》	支持收入持续稳定、信用等级较高的园区平台公司开展园区债发行试点，支持符合条件的园区基础设施项目发行新增政府专项债。
2021/08	陕西省人民政府	《陕西省人民政府关于促进高新技术产业开发区高质量发展的实施意见》	鼓励金融机构开展多样化科技金融服务，加大对高新区内科技型企业的信贷投放力度，支持高新区建立完善科技型中小微企业贷款风险补偿机制。
2021/06	海南银保监局、海南省财政厅等10部门	《关于金融支持海南自由贸易港重点园区的指导意见》	鼓励各银行业金融机构主动为重点园区和地方国有企业提供“一园一策”“一企一策”金融服务方案。增加对自由贸易港重点园区的有效信贷供给。加大对自由贸易港重点园区直接融资支持力度。

资料来源：课题组根据公开资料整理。

2. 商业银行综合化经营手段不断丰富。

截至目前，工农中建交等五大国有商业银行在证券、基金、保险、直投（债转股）、租赁、理财以及金融科技等七个领域均已设立或控股独立经营子公司，能够有效弥补母行受限于业务经营范围导致的特定金融领域功能不够、工具不

全等问题。通过推行综合化经营战略，母行和子公司能够充分发挥协同联动效应，在信贷业务“基本盘”外，不断完善“债权+股权”“表内+表外”“对公+对私”“境内+境外”“线上+线下”等综合金融服务体系，为高质量满足产业园区企业日益多元化的金融服务需求奠定坚实基础。

表3 我国五大行综合化经营子公司设立情况

牌照	工商银行	农业银行	中国银行	建设银行	交通银行
证券	工银国际 (香港)	农银国际 (香港)	中银国际证券 中银国际控股 (香港)	建银国际 (香港)	交银国际 (香港)
基金	工银瑞信	农银汇理	中银基金	建信基金	交银施罗德基金
信托	-	-	-	建信信托	交银国信
寿险	工银安盛人寿	农银人寿	中银三星人寿 中银人寿 (香港)	建信人寿	交银康联人寿
产险	-	-	中银保险 中银集团保险 (香港)	建信财险	交银保险 (香港)
直投	工银投资	农银投资	中银资产	建信投资	交银投资
租赁	工银租赁	农银租赁	中银租赁 中银航空租赁	建信租赁	交银租赁

牌照	工商银行	农业银行	中国银行	建设银行	交通银行
			(新加坡)		
理财	工银理财	农银理财	中银理财	建信理财	交银理财
金融科技	工银科技	农银金科	中银金科	建信金科	交银金科
其他	工银金融服务 (美国)	-	中银消费金融 中银集团投资 (香港)	建信期货 建信养老	-

资料来源：课题组根据公开资料整理。

三、代表性产业园区调查研究分析

前期，通过选取苏州、北京、上海、深圳、西安、济南等重点地区代表性产业园区进行深入实地调研，系统梳理了各产业园区的发展特征和关键举措、园区金融服务亮点等。

(一) 苏州地区——苏州生物医药产业园。

1. 产业园区概况。

苏州生物医药产业园（BioBAY）位于苏州工业园区内，聚焦新药研发、高端医疗器械、生物技术及新型疗法三大重点产业集群。2023年园区生物医药总产值突破1500亿元，已聚集500余家高科技创新企业、35000余名高层次科技人才，近三年创新型龙头企业数量、创新型人才规模、获批生物创新药临床批件数量、生物大分子药物总产能、企业融资总额五项指标均占全国生物医药产业园总量20%以上，产业综合竞争力连续多年位居全国第一方阵。

2.产业园区运营特征和关键举措。

一是明确细分产业差异化定位。区别于张江科学城聚焦打造国内外龙头药企全球研发中心和生产基地，也区别于苏州以往引进国内外大公司建生产基地的模式，苏州生物医药产业园瞄准生物高科技领域的初创公司，专注做创新创业企业孵化，走差异化竞争路线。二是布局孵化器集群。已拥有百拓众创等7大孵化器，为入驻企业提供生产研发空间、共享实验室等，降低创业成本并提高效率。三是完备产业链服务体系。兼顾早、中、晚不同阶段的创业需求，涵盖合作伙伴对接、贷款担保、人才招聘、土地供给、环评申报、临床申报、环保处理等方面。四是引入头部科研平台资源。拥有1个国家级实验室，累计引进“国家队”科研院所13家、国际合作平台20余个，吸引冷泉港实验室、中科院药物所、中科院生化细胞所、医学科学院系统医学研究所等落户。

3.产业园区金融发展亮点。

一是生物医药专项基金群。推动设立100亿元生物医药专项基金，从直投基金到母基金、从初期项目、到临床三期、到成熟管线的投资合作，实现全覆盖，包括与中信证券共同发起设立苏州金石生物创业投资基金、设立针对园区领军人才企业进行直接股权投资的领军直投基金等。二是REITs和Pre-REITs创新落地。2021年6月，东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金经上交所审核通过后发行，成为全国首单生物医药产业类REITs项目试点，助力生物医药产业基础设施建设；2022年12月，亚盛医药与元联基金

合作设立 Pre-REITs 基金，为企业引入新的资产战略投资人，旨在探索苏州生物医药头部标杆企业集群融资新模式。三是境内外多层次资本市场培育。2023 年，园内企业共完成 30 笔一级市场融资，累计融资金额超百亿，包括 RNA 疗法、CAR-T、ADC、AI 制药及创新医疗器械等热门赛道；发挥沪深交易所、北交所、全国股转系统、港交所在苏资源优势，助力生物医药上市后备企业对接资本市场，为海外转国内上市企业提供转板指导服务，已孕育信达生物、基石药业、康宁杰瑞、亚盛医药等多家上市企业。四是特色银行信贷支持体系。通过风险补偿资金池、科技保险、知识产权评估等方式与银行等金融机构合作，推出“苏科贷”“园科贷”“信保贷”“知识贷”等创新产品，有效降低信贷门槛和利率。

（二）北京地区——中关村壹号。

1. 产业园区概况。

中关村壹号是北京自由贸易试验区科技创新片区地标园区，以“硬科技”为主导产业方向，聚焦了人工智能、商业航天、金融科技、数字电竞四大硬科技产业方向，已聚集 130 余家高科技企业。其中，高新技术资质企业占比近 80%，独角兽企业占比超 10%，上市企业占比超 5%，代表企业包括小马智行、拉卡拉、声智科技、华米科技等。中关村壹号旨在打造成全球硬科技（人工智能）创新中心，并且是北京首个集绿色建筑、LEED、健康建筑三认证于一体的项目。

2. 产业园区运营特征和关键举措。

一是全场景落地智慧园区。打造产业园区数字化转型升

级标杆示范，推出园区数字平台“数智 ONE”，实现软硬件的智慧化建设和 50 余类应用场景落地，涵盖智慧运营管理平台、智慧安防、智慧能源管理、智慧通行、智慧招商平台、智慧产业定位平台等。二是“专而精”综合服务体系。围绕政策、金融、人才、市场、技术、企业家圈层等六大领域塑造“边界”品牌，协同海淀区创新创业服务协会通过常态化项目路演、沙龙，持续为科创项目链接资源，打造创新生态样板间。三是“科技微城市”产城融合。形成“无边疆”“无围墙”开放式园区，呈现“氛围力”，完善居住、通勤、子女教育、运动场所、商业配套，着力构建新型城市形态。

3.产业园区金融发展亮点。

一是海淀组团发展“资本加持计划”。2022 年 10 月，北京银保监局、海淀区政府共同设立“中关村科创金融服务中心”，提供包括信贷支持、保险服务、投融资对接、区域性股权交易等一揽子金融服务。以首批创新信贷政策为例，“中关村版并购贷款”突破现有并购贷款风险管理指引限制，将并购贷款占并购交易价款比例从 60%提升至最高 80%；“中关村版认股权贷款”支持授信银行利用未来行权潜在收益作为信贷风险的有效抵补手段。二是科技投资平台。围绕“投早、投小、投精”，以基金和直投方式累计完成投资超 15 亿元，参与北京硬科技基金等基金募资总规模超 50 亿元，投资科技企业 160 余家，其中投资落地园区比例超过 35%，为科技创新企业提供持续性资本支持；引入园区已上市企业联合发起创新创业投资基金，切实强化园区运营方与园区领军企业的

协同发展关系。三是硬科技金融实验室。由园区运营方联合中科创星、中国技术交易所、宁波银行、中信银行共同设立，以“企业加速驿站”作为物理空间，积极开展风险投资、投贷联动、知识产权质押、军工贷、租金贷等业务，探索试点硬科技企业技术评级、风险补偿体系建设、贷款利息打折券等金融创新举措，打造硬科技金融创新服务“旗舰店”。

（三）上海地区——临港新片区现代服务业开放区。

1. 产业园区概况。

现代服务业开放区位于上海临港主城区，按照“全域统筹、区域联动、生态宜居、高端集聚”的建设要求，构建“一岛五区”（文化艺术岛、滴水湖金融湾核心区、中央商务区、跨境国际贸易与国际社区、国际信息产业集聚区和配套产业服务区）空间布局，着力打造“特殊经济功能区”和“现代化产业新城”。园区规划开发体量 2000 万平方米，居住面积 915 万平方米，商业及办公 780 万平方米，旨在推进商贸产业发展，打造国际人才自由港，铸就园区立体产业生态圈。

2. 产业园区运营特征和关键举措。

一是“3+3”产业功能体系。即打造跨境金融服务、新型国际贸易、高端国际航运“三大主导产业平台”，以及国际法律、国际教育、国际人才等“三大基础服务平台”。以新型国际贸易为例，2023 年累计招引项目 112 个，成功导入中石化集团项目中石化化销、紫金矿业集团项目金澎供应链等一批离岸贸易重点项目。二是依托园区运营商及实控人丰富产业资源。作为现代服务业开放区的开发主力军，临港新片区经

济公司（实际控制人为临港集团）累计吸引注册内资 1418 亿元、外资 24 亿美元，累计招引企业 1200 余家（其中，世界 500 强企业 51 家、中国 500 强企业 73 家）。三是高水平开放的制度体系初步建立。新片区成立四年以来，国家、上海市、临港新片区管委会持续出台金融扶持政策、产业扶持政策、人才扶持政策、税收扶持政策等各类政策，累计形成典型制度创新案例 102 个，其中全国首创性案例 48 个。

3. 产业园区金融发展亮点。

一是建设中国金融开放示范高地“滴水湖金融湾”。滴水湖金融湾在《上海国际金融中心建设“十四五”规划》中被纳入“一城一带一湾”金融发展新格局，作为统筹在岸与离岸业务、创新金融发展的重要功能承载地，将助力上海加快建成领先亚太辐射全球，与纽约和伦敦并驾齐驱的顶级全球金融中心。目前，新片区管委会已与上海财经大学签约共建滴水湖高级金融学院项目，发起滴水湖科创金融伙伴计划，定期举办滴水湖新兴金融大会及各子系列会议，共同推动跨境金融生态建设及联合创新。二是聚焦三大产业金融生态建设。以新兴金融服务、新型国际贸易、高端国际航运三大产业为核心，不断完善产业上下游生态链建设，推动国际金融资产交易平台、上海石油天然气交易中心、国际再保险平台等金融基础设施建设，打造融资租赁产业高地，促进产业要素集聚。三是共建科技金融创新试验基地。加大科技金融改革试验力度，“定向”支持临港科技产业发展，为集成电路产业“量身定制”风险保障方案；启动临港新片区股权投资集聚区，设

立 200 亿元科创投资基金，坚持投早、投小、投硬科技的风向标。四是园区主导方具有金融首创精神。近年来，临港集团成功发行全球首单绿色双币种自贸区离岸债券，办理国内首笔人民币可持续发展挂钩国际银团贷款，办理临港新片区成立后的首个市场化债转股项目等。

(四) 深圳地区——深圳湾科技园区。

1. 产业园区概况。

深圳湾科技园区位于深圳高新区南山园区内，包括深圳湾科技生态园、深圳市软件产业基地、深圳湾创业投资大厦、深圳湾创新科技中心、深投控创智天地大厦、深圳软件园、高新工业村、留学生创业园 8 个建成运营核心园区项目，由世界 500 强企业深投控下属深圳湾科技发展有限公司负责开发运营。园区以产城融合科技综合体为主要特征，截至 2023 年末，引入世界 500 强旗下企业 15 家、上市公司 53 家、国家高新技术企业超 470 家、深圳市“专精特新”企业近 200 家。园区企业年产值超 2500 亿元，贡献税收超 150 亿元。

2. 产业园区运营特征和关键举措。

一是构建产业创新生态体系。园区将人工智能、5G 通信、金融科技、智能硬件等重点行业的大中小企业及上下游环节进行合理布局，整合产业资源，强化协同协作。行业龙头企业以市场和资源优势带动中小企业发展；中小企业依托龙头企业拓展业务发展机会；孵化器、加速器又源源不断地为园区培育具有创新活力的小微企业。园区平台积极为园区企业，尤其是中小企业提供高品质配套资源，包括政务服务、

产业服务、专业服务、商务服务等。二是依托生态融合资源平台。突破园区固有物理空间，以优质生态融合、平台价值再造为立足点。例如，园区成功争取中国鲲鹏产业源头创新中心入驻并合作运营，联合华为公司共同打造鲲鹏产业集群，实现园区生态与鲲鹏生态融合发展。三是以党建为引领，树立正确园区文化导向。园区积极开展“党建+园区楼宇”“党建+金融”“党建+产业”“党建+两新组织”等活动，将党建工作与园区服务深度融合，打造园区发展“红色引擎”。

3. 产业园区金融发展亮点。

一是深投控“SIHC 金融超市”。携手 30 余家合作机构为园区企业和员工提供涵盖银行、证券、保险、担保、基金等多个领域的定制化金融服务，合作机构包括深投控旗下国信证券、国任保险、高新投集团、深圳担保集团、深圳资产、投控资本、深圳市天使母基金、投控东海、力合科创等 10 余家金融企业，南山区属地多家银行机构及供应链、财税、法律、知识产权等企业服务机构。二是深投控“科技金控平台调研组”。园区运营方与合作金融机构以“实地走访+线上路演”方式，深入了解企业发展情况和金融服务需求，建立金融业务导流对接机制，实现双向业务信息交流反馈，搭建调研企业数据库，持续跟进意向合作金融业务。三是集合知名孵化机构和创投机构。引入腾讯众创空间、联想之星星云加速器等约 50 家知名孵化及专业服务机构，持续为园区企业提供从创业投资、科技孵化、上市辅导等科技金融服务，帮助园区各类创新创业企业更早更快地接触到各类早期投资机构。

四是跟投投资平台和园区服务置换股权承接平台。园区运营方与深投控资本、国信弘盛基金管理公司分别发起设立规模 3 亿元的深圳投控园区产业私募股权投资基金和规模 5 亿元的深圳市弘盛宝龙新兴产业私募股权投资基金，聚焦深圳湾园区科技创新企业投资孵化，探索园区创新股权投资模式，形成园区产业培育的完整闭环，丰富园区产业生态系统。

（五）西安地区——秦创原创新驱动平台。

1. 产业园区概况。

秦创原创新驱动平台是陕西省创新驱动发展总平台和创新驱动发展总源头，以西部科技创新港和西咸新区为总窗口、全省高新区为重要组成部分，各个高校、科研院所、企业和各市都可以参与其中，于 2021 年 3 月启动建设，是陕西省最大的孵化器和科技成果转化特区，聚焦立体联动“孵化器”、成果转化“加速器”和两链融合“促进器”三大目标，承担着打通科技创新工作“最后一公里”堵点的重要作用。

2. 产业园区运营特征和关键举措。

一是组建“科学家+工程师”队伍。促进高校、科研院所的专家人才（科学家）和企业的工程技术人员（工程师）建立相对固定的合作机制，以企业和高水平创新平台为依托，协同解决企业重大技术难题、促进高校科技成果转化和产品化、产业化，探索校企协同创新的新模式，2022 年支持 200 家企业牵头组建“科学家+工程师”队伍，已发表论文 20 余篇，申报专利超百件。二是一站式企业运营服务。汇聚国内外超 50 家知名专业机构、超 100 支精英团队、超 1000 名专

业服务人才，为科创企业提供知识产权服务、法律咨询、数智化服务、财税咨询、人才服务等各类企业运营服务，并与中关村发展集团、中科创星科服公司等机构就园区运营、科创服务导入达成战略合作。三是共建协同创新基地。发挥科创服务共筑、创新资源共通、设备平台共用、人才资源共建、成果体系共享功能，目前已共建协同创新基地 7 个，2022 年认定国家级高新技术企业达 490 家。

3.产业园区金融发展亮点。

一是“服务换股权”模式。把秦创原主体“人格化”作为企业的“合伙人”，发起“e 起创”计划，以优质科创服务换取企业部分股权，通过股权关系形成的连接纽带，使科创企业、平台公司和其他科创资源形成紧密的利益共同体。二是“线上+线下”秦创原资本大市场。按照市场化机制运行，围绕产业链、创新链建设金融服务链。其中，线上以秦创原“e 站”为载体，依托金融科技赋能，为项目和资金提供精准匹配；线下以秦创原金融中心为核心承载，建设展厅、路演中心、共享办公空间，引入 40 余金融及中介服务机构，各类自贸特色支行、科技特色支行先后挂牌，并联合 20 余家金融机构量身定制“秦创贷”“秦创保”等 60 余款科技信贷产品。三是“四站”服务体系和“四池”互通机制。“四站”服务体系包括“四贷促进”金融服务工作站、科技金融工作站、投资基金工作站、供应链金融工作站；“四池”互通机制包括投资基金池、信贷资金池、风险补偿资金池、奖补资金池。以投资基金为例，秦创原科创系列基金已设立秦创原春种基金、秦创原硬科技

创业投资基金等共计 20 支，基金总规模达百亿级别，构建形成“母基金+子基金”且覆盖“种子-天使-VC-PE”的基金体系，累计完成项目投资 120 余个。

（六）济南地区——齐鲁软件园。

1. 产业园区概况。

齐鲁软件园成位于济南高新区，是中国最早的“四大软件园”之一。截至 2023 年末，园区注册企业近 8 万家，其中高新技术企业 1978 家、总部类企业 55 家、境内外挂牌上市企业 96 家、国家级专精特新“小巨人”企业 49 家，产业集聚效应凸显。园区主导产业由最初的应用软件，扩展到大数据、集成电路、人工智能、信息技术应用创新、总部与金融等，并先后获得“国家软件产业基地”“国家新型工业化产业示范基地”“国家级科技企业孵化器”等二十个国家级荣誉。

2. 产业园区运营特征和关键举措。

一是规划引领发展。编制《齐鲁软件园“十四五”发展规划》《中央科创区建设行动计划》等多项产业规划，对企业规模发展、产品创新、资质创新、场景应用、攻坚基础软件、建设开源生态等方面予以企业支持。二是基础设施完善。建成特色产业楼宇 308 座，形成涵盖创业苗圃、孵化器、加速器、专业园区的产业载体阶梯，并建有国际互联网数据专用通道和国家超级计算济南中心高新区数据中心、浪潮第四代云计算中心等 13 个较大规模数据中心。三是平台赋能发

展。拥有工信部协同攻关和体验推广中心及国家软件与信息
服务公共服务示范平台、大数据产业公共技术支撑服务平
台、国产EDA高性能研发平台等14个国家级公共服务平台和
多个知识产权服务平台，为企业技术创新提供系统专业的技
术支撑。**四是人才保障有力。**完善人才服务体系，拥有获得
省级及以上奖励的高端人才115人，并推动校、企、园合作，
拥有国家示范性软件学院（齐鲁软件学院）、集成电路学院
和14个公共实训基地。

3.产业园区金融发展亮点。

一是高水平规划建设科创金融改革试验区。按照“1+435”
的总体思路，围绕“建设世界一流高科技园区”，打造中央科
创区（CTD）、“园区通”科创金融智慧服务平台、科创金融
论坛、创投平台公司四个平台，创新科创经纪人、
“CVC+DVC”、“三价体系”三个特色模式。**二是**高标准构筑
园区科创金融生态圈。建设科创金融大厦作为科创金融核心
产业聚集载体，联合行业协会、基金公司、证券公司等市场
机构，举办“齐鲁企舞·百场联动”“股权融资私董会”等
各类企业路演、股权融资培训活动，承办2023济南科创金
融论坛及系列活动，成立CTD科创金融联盟和科创金融辅
导站，定制研发“齐鲁软件园互助合作基金联保体”模式。
三是高能级建设园区企业智慧服务平台。打造“园区通”科
创金融智慧服务平台，形成“148X”的总体建设规划，即“数
据通、政策通、融资通、服务通”四通服务场景以及“科创企
业评级、领导驾驶舱、金融产品匹配、金融风险预警检测、

惠企政策、园区服务、服务券、区域开放交流”八个平台。

四、产业园区发展趋势和金融需求演变

(一) 从同类企业横向集中，逐渐走向产业链纵向集聚。

过去一段时间，部分产业园区在政绩和利益的驱使下，盲目追求入驻企业的数量而非企业的质量，对主导产业定位不清晰，忽视产业上下游结构配比，表现出“重企业、轻产业”的不良现象，导致园区企业缺乏产业关联度和相关渗透性，大都各自为战，自然无法形成优势突出、带动力强的主导产业，也难以形成自身的发展特色。但随着市场需求变化、土地价格走高、传统产能过剩、园区空置率提高等因素影响，这种“圈一片土地、布几个产业、发展一批企业”的简单组合式的产业园区发展模式，已几无生存空间。在新发展形势下，成熟的产业园区不仅要企业“物理集中”，更要进行一体化操盘，围绕特定产业科学设计发展方向，有意识、有计划地垂直构建上下游产业链，以“链条优势”促进产业孵化、产能实现、产能升级，降低物流成本和流通成本的同时，形成产业链集群的“化学反应”，打造产业链要素配置的产业综合体。

典型衍生金融需求包括：

一是供应链金融。随着产业园区汇聚众多的“链主”企业和产业链上下游企业，为供应链金融发展提供了丰富的应用场景。目前，“链主”这类核心企业的上下游仍以中小企业为主，普遍面临融资难、融资贵等问题，而供应链金融可以结合产业链核心企业下游分销和上游订单等贸易背景的真实

性，基于信息流、物流、资金流等多维数据，将核心企业信用延伸至链条上的“N”个企业，把中小企业持有的原材料、存货或者应收账款等资产有效盘活，提高资金使用效率和周转率，既有助于解决其抵质押物缺乏、自身资信不足等问题，激活上下游企业活力，也有助于保障产业链供应链畅通，巩固核心企业“龙头”地位，最终实现整个产业链不断增值。

二是并购金融。产业链上下游企业在园区的高密度分布有效降低了并购企业搜寻、评估、谈判、交易的资金成本和时间成本，越来越多的“链主”企业尝试通过兼并收购和资本运作做大做强，并购贷款、并购基金、并购顾问等金融需求旺盛。立足并购整合，一方面，有助于迅速填补短板，实现技术协同共享，锁定上游供应端和下游渠道端，提升整体可控能力，摆脱价格战等低水平竞争，构建市场竞争“护城河”。另一方面，能够以跨界并购为突破口，有效规避技术壁垒、市场壁垒，靶向拓宽业务经营范围，获取更大发展空间。

(二) 从以劳动、资源密集型传统产业为主，逐渐转向以技术、资本密集型新兴产业为主。

整体而言，产业园区的产业布局方向与我国产业转型升级政策的步调保持高度一致。改革开放以来，伴随着世界制造业加工中心的转移，我国劳动、资源密集型产业迎来发展机遇，特别是加入 WTO 组织后，出口加工型产业在东部地区产业园区占据主导地位。但是，受人力成本上升、贸易保护主义抬头等因素影响，近年来我国逐步从出口主导型经济体转向投资、消费主导型经济体，尤其是随着我国积极部署

支持新一代信息技术产业、高端装备制造产业、新材料产业、生物产业、新能源产业、节能环保产业、数字创意产业等战略性新兴产业，中国产业类型已从煤炭、钢铁、纺织等传统要素驱动型产业加速往高端制造产业和高新技术产业转变，产业园区已成为各地发展新兴产业的主阵地。

通过提供软硬件专业服务，产业园区能够有效帮助创新型企业完成从产品创意到产品原型，再到规模化生产的过程转化，并培养壮大了一批世界级产业集群，例如中关村高新区的信息技术产业、苏州工业园区的生物医药产业、武汉东湖高新区的光电子产业、张江高新区的集成电路产业等。

典型衍生金融需求包括：

知识产权金融。专精特新等创新型企业普遍拥有较多数量的专利权、商标专用权、著作权、集成电路布图设计专有权等各类知识产权，它们串联起技术和市场，是其最为重要的无形资产。例如，截至2023年6月末，我国高新技术企业和专精特新“小巨人”企业拥有有效发明专利达180.4万件，同比增长23.3%，占国内企业拥有总量近七成。但在发展初期，由于与金融机构间存在信息不对称、风控模式不适用等问题，很多拥有自主知识产权的中小企业难以获得足够资金支持，制约其将自身专利项目产业化或进行技术改造升级。在这种情况下，知识产权金融成为了中小企业寻求实现“知产”与“资产”转化、科技优势与金融资源转化的重要途径。

同时，近年来党中央、国务院高度重视知识产权在金融支持实体经济中的重要作用，《知识产权强国建设纲要

(2021—2035年)》《知识产权质押融资入园惠企行动方案(2021—2023年)》《建设高标准市场体系行动方案》等重要政策文件中，均对知识产权金融产品创新作出安排。综上，发展知识产权金融具有坚实的政策依据和客户基础，商业银行可以在加大知识产权质押融资、知识产权资产证券化、知识产权融资租赁等产品创新的过程中，建立适应知识产权金融特点的授信尽职和内部考核管理模式，探索与政府、保险公司、融资担保公司开展合作，综合运用保险、担保、风险补偿等方式降低信贷风险。

(三) 从土地开发思维，逐渐转向培育服务思维。

产业园区开发与房地产开发存在本质不同，总的来说，产业园区开发门槛高、周期长、投入大、周转慢，并非像房地产行业一样能够依靠快速去化实现高周转和高回报，必须立足长远，精耕细作，尊重产业和园区发展的客观规律，避免土地经营或房地产开发思维对产业园区开发运营的桎梏。

此前，大部分产业园区以土地、税收等优惠政策作为吸引企业入驻园区的主要方式，“千园一面”现象普遍，但随着招商引资竞争的日趋激烈和市场发展程度的不断深入，产业园区的服务竞争力日益受到重视。在利用云计算、物联网等新一代信息技术应用打造智慧园区和绿色园区的同时，部分优质园区已开始尝试利用平台化思维聚合资源，并在经营和盈利模式上摆脱对传统物业租售的过度依赖，逐步从园区开发商走向园区运营商、园区投资商，不局限于做产业落地的招引者，更努力做产业发展的推动者。以产业园区建设运营

领域头部企业联东集团为例，该集团在 2003 年开启产业地产战略，已覆盖 70 余个城市，建设运营 300 余个产业园区，并于 2019 年集团发展战略中提出“通过 5 年时间打造成服务型集团”，其标志就是“服务收入超过园区租售收入”。

典型衍生金融需求包括：

私募股权投资。目前，股权直投、基金投资等各种形式的资本投入，俨然已成为产业园区实现产业导入、产业培育、产业升级的重要抓手之一，不仅能够帮助产业园区获得土地批租、园区租售、物业管理等空间服务之外的投资回报，更重要的是，可以帮助产业园区从“房东”变“股东”，提升商业运作模式的延展性。一方面，产业园区正尝试将产业招商与资本招商结合，探索实施“投招联动”，通过联合政府引导基金、园区引导基金等，撬动银行资本、保险资本、产业资本和其他社会资本积极参与产业基金的发起设立。其核心目的是围绕园区主导产业，对高成长和有潜力的企业进行股权投资，大幅提升园区吸引力和话语权，促进高质量企业和项目落户园区。以蔚来为例，蔚来新能源汽车项目最终落户于合肥市经开区，部分得益于超百亿元的相关专项基金总投资。另一方面，通过落地股权投资，既为园区企业扩大产能等注入必要的资金活水，也能够进一步拉近园区运营方与园区企业的距离，使其及时掌握并参与园区企业有关发展规划、经营布局、技术革新等方面的重大决策，进而协同基金合作方提供更具针对性的业务指导和配套服务。

表 4 近年来各地产业园区基金设立情况（不完全梳理）

产业园区综合金融服务创新
-----蓝皮书-----

序号	基金简称	设立时间	基金规模
1	扬州市园区产业投资基金 (扬州市首支市级园区产业基金)	2023/11	7.6 亿元
2	成都策源广益数字经济股权投资基金 (由成都天府软件园有限公司与策源资本、 新经济创投共同发起)	2023/05	10 亿元
3	北京经济技术开发区产业升级股权投资基金 (投向新一代信息技术、机器人和智能制造、 生物技术和大健康、新能源智能汽车、数字 经济)	2023/04	20.01 亿元
4	湖北省楚天凤鸣科创天使基金 (由省级引导基金、东湖高新区管委会、长 江产业集团共同发起)	2023/04	100 亿元
5	青岛初芯光电产业基金 (由青岛海洋控股集团、青岛开发区投资建 设集团、初芯集团共同发起)	2023/04	10 亿元
6	秦创原两链融合基金 (投向秦创原创新驱动平台新能源、新材料、 装备制造等新兴产业)	2023/03	5 亿元
7	北京经济技术开发区政府投资引导基金 (聚焦新一代信息技术、高端汽车和新能源 智能汽车、生物技术和大健康、机器人和智	2023/01	100 亿元

序号	基金简称	设立时间	基金规模
	能制造等经开区四大主导产业)		
8	苏州工业园区工业载体提质增效投资基金 (国内首支由市场化资本与国有资本相结合的产业载体更新基金)	2022/11	50 亿元
9	上海园区高质量发展基金 (由临港集团联合上海建工、华建股份、徐 汇资本共同发起)	2022/09	100 亿元
10	湖南省财信思迪产业基金 (由长沙经开区与财信中金共同发起)	2022/09	60 亿元
11	海口综保产业发展投资基金 (海南省首支园区基金)	2022/07	5.17 亿元
12	湖南湘江创信新兴产业基金 (湖南湘江新区首支园区产业支持基金)	2022/07	10 亿元
13	山东高投毅达新动能创业投资基金 (山东首只省级园区基金)	2021/11	30 亿元
14	苏州工业园区科创基金 (聚焦生物医药、纳米技术应用、人工智能 等战略性新兴产业重点领域)	2021/07	15 亿元
15	深圳投控园区产业私募股权投资基金 (重点投资新一代信息技术、高端装备、生 物医药、数字经济、新材料)	2021/03	3 亿元

资料来源：课题组根据公开资料整理。

(四) 从重资产运营模式，逐渐转向轻资产运营模式。

长期以来，产业园区的可持续发展都面临着融资手段单一、资本退出不畅等瓶颈问题。以产业园区开发建设主体为例，产业园区开发建设投资规模大、负债率高，且开发建设周期长、收益率低，导致社会资本参与意愿不高，基本由国资平台承担开发建设任务，不利于优化产业园区营商环境。

随着基础设施公募 REITs（不动产投资信托基金）试点的稳步推进，部分地理位置较优越、产业结构相对合理、物业整体出租率较高的产业园区已尝试通过发行 REITs 产品缩短资金回流周期，实现从“重资产+轻运营”向“轻资产+重运营”循环运作模式的转变。截至 2023 年末，我国公募 REITs 已累计发行 29 只，募集资金合计 954.52 亿元，资产类型涵盖园区、生态保护、能源、交通、仓储物流、保障性租赁住房等六大类，加上首批扩募公募 REITs 净认购金额合计 50.64 亿元，全市场公募 REITs 总规模已突破千亿元大关。其中，产业园区投向占比近三分之一，发行主体主要位于上海、北京、深圳、苏州、杭州、合肥等高能级城市。

表 5 截至 2023 年末我国已上市园区类公募 REITs 情况

序号	基金简称	发行日期	资产类别	募集规模
1	中金湖北科投光谷产业园 REIT	2023/06/30	工业园区	15.75 亿元
2	华夏杭州和达高科产业园 REIT	2022/12/27	工业园区	14.04 亿元
3	国泰君安东久新经济 REIT	2022/10/14	工业园区	15.18 亿元

序号	基金简称	发行日期	资产类别	募集规模
4	国泰君安东久新经济 REIT	2022/10/13	工业园区	8.24 亿元
5	华夏合肥高新 REIT	2022/10/10	办公园区	15.33 亿元
6	建信中关村产业园 REIT	2021/12/17	办公园区	28.8 亿元
7	博时招商蛇口产业园 REIT	2021/06/21	办公园区	20.79 亿元
8	华安张江光大园 REIT	2021/06/21	办公园区	14.95 亿元
9	东吴苏园产业 REIT	2021/06/21	办公园区	34.92 亿元

资料来源：课题组根据上交所、Wind 等公开数据统计整理。

同时，根据公开资料统计显示，目前市场上已设立的基础设施 Pre-REITs 基金投向产业园区的占比近六成。其中，华安张江光大园 REIT 成为首个通过“Pre-REITs+REITs”实现退出的案例。此外，CMBS（商业抵押担保证券）在产业园区的应用亦取得突破，例如“华金证券-苏高新上市科创园资产支持专项计划”“天风-天心国资创谷广告产业园资产支持专项计划”等均顺利获批发行。

典型衍生金融需求包括：

一是基础设施公募 REITs。目前，产业园区建设方或运营方普遍在建设运营过程中沉淀了巨量资金，资产负债率较高，有息负债规模和经营性现金流压力较大，叠加地方政府平台负债率限制、土地财政等因素影响，产业园区以自持优质资产的精细化运作为基础，通过公募 REITs 资产证券化回笼资金的需求日益迫切。一方面，有助于打通基础设施领域“投、融、管、退”全流程，有效盘活存量资产，优化财务结

构，增强抗风险能力。另一方面，能够将募集资金投入到新开发的产业园区项目中，加速资金循环使用。

二是基础设施 Pre-REITs。鉴于很多产业园区资产（特别是在建设阶段、初始运营阶段）短期内难以达到公募 REITs 门槛要求，引入主流私募基金收购产业园区优质资产，进而挖掘其运营价值，为发行公募 REITs 做前期准备，预计将成为成为产业园区发展模式的重要选项。2023 年 2 月，中国证券投资基金业协会发布《不动产私募投资基金试点备案指引（试行）》，明确引入市场机构投资者资金投入包括产业园区在内的不动产市场，进一步拓宽了盘活资产路径。

（五）从生产型单一功能，逐渐转向集生产、生活、生态于一体的产城融合复合功能。

此前，我国产业园区多建于主城区之外的偏远郊区，园区以工业生产为主，生活配套设施和服务相对匮乏，生产功能与生活功能严重脱离，也一定程度上带来了基础设施供应不足、管理服务水平低效、用地闲置浪费、生态日趋恶化等问题。随着我国经济发展和城镇化建设进入新阶段，利用产城融合合理布局产业功能、城市功能，在聚集产业的同时聚集人口已成为重要发展方向，其典型表现形式是产业新城。不同于以住宅为核心的房地产“土地出让-规划设计-施工建设-销售回款”商业模式，产业新城既要有产业导入功能，也要满足城市居住功能，在投资、运营、服务优势产业之外，增加教育、医疗、商业、休闲、科研等配套服务，将工作环境和生活环境融合，通过产业发展带动经济繁荣和环境改善，

进而实现“以产兴城、以城带产、产城融合、城乡一体”，构建产业、人口、城市化水平良性、持续向上发展。

典型衍生金融需求包括：

一是个人金融。产城融合的核心是“以人为本”，作为产城有效互动和融合上升的关键连接点和落脚点，就业人口和生活居民在园区的集聚将成为必然趋势，随之而来的是个人消费信贷、本外币结算、银行卡、个人理财、按揭贷款、信息咨询、财务规划等各类基础性个人金融需求。同时，随着高端人才占产业园区、城市人口比重增加，将增加对于优质投资资源、医疗资源、教育资源、文化资源的需求，需要金融机构匹配更为个性化、定制化的高端服务。

二是债券融资。在产程融合发展模式下，产业园区发展的快慢直接影响了地方经济的发展快慢，但地方政府往往无法满足巨大的基础设施建设资金需求。2019年9月，国务院常务会议明确将政府专项债的使用范围扩大至“产业园区基础设施”，充分发挥其稳基建、补短板的重要作用。目前，从专项债资金用途看，市政和产业园区基础设施建设成为专项债主要发力点，根据专项债券信息网数据显示，2023年新增政府专项债券发行规模超3万亿元，其中市政和产业园区基础设施建设用途超1万亿元，其余则投向交通基础设施、社会事业、保障性安居工程、农林水利、生态环保等领域。同时，随着产业园区追求能效提升、可持续建筑、污染防治、清洁能源等绿色转型发展，绿色债券发行需求日渐增长。

表 6 2023 年我国已上市园区类专项债券情况（不完全梳理）

序号	专项债券名称	发行期限	票面利率	发行规模
1	2023年云南省产业园区基础设施专项债券（一期）	15年	3.1%	56.65亿元
2	2023年湖南省园区建设专项债券（四期）	20年	3.28%	8.34亿元
3	2023年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（一期）	10年	3.02%	15.87亿元
4	2023年厦门市港口高质量发展物流园区基础设施项目专项债券（一期）	10年	2.99%	4.6亿元
5	2023年厦门市市级市政和产业园区基础设施项目专项债券（一期）	15年	3.14%	122.4亿元
6	2023年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（一期）	20年	3.27%	26.46亿元

资料来源：课题组根据深交所、Wind等公开数据统计整理。

五、商业银行产业园区金融服务存在问题

（一）分散化的营销模式效率低下，与政府主导方、园区运营方协同不足，未形成规模效应。

受传统营销惯性思维影响，部分商业银行仅采取设置零

星营业网点，由个别客户经理“地推扫楼式”接触客户、推介服务的低效模式，没有正确认识到政府主导方（如管委会）、园区运营方对企业主体的重要影响，更谈不上与其建立十分紧密的合作关系。一是容易造成信息“孤岛”。特别是面对高层级政府背景的产业园区，在缺乏高层营销或“总对总”合作的情况下，商业银行获取园区企业融资信息的渠道十分单一，也无法充分参与政府或园区制定出台重大金融支持政策的过程中去，丧失业务开展有利先机。二是难以借助政府主导方、园区运营方的“资源红利”。目前，产业园区多以平台形式面向园区企业对接、匹配各类金融服务资源，若商业银行无法嵌入园区平台或未能在平台抢占有利位置，仅依靠单兵作战，将大大降低目标客户服务的广度和深度。

（二）程式化的客户服务导致无法精准匹配不同发展阶段、不同规模园区企业的金融服务需求。

整体来看，商业银行服务园区企业的模式打法相对固化，部分商业银行习惯于简单提供“泛而不专”的综合服务方案，没有深入研究、挖掘甚至是引导不同类型园区企业在所处发展阶段的金融需求，更谈不上通过因园施策、因企施策有效破解企业各阶段的“成长烦恼”。例如，对于小微企业，部分商业银行在客户准入、授信核定、还款测算、风险防控等方面严重依赖有形资产，注重历史经营业绩、现金流量、资产负债等财务数据，无法全面准确地反映其拥有的技术研发、品牌效应、人才储备等无形资产价值及其成长空间；对于中型企业，很多亟需基金投资、投贷联动等股权资金支持，但

部分商业银行谈“股”色变，在股权投资业务领域介入较浅，一线人员存在对股权投资的甄别困境；对于大型企业，尤其是产业龙头企业，除在日常生产经营、产能扩张、产业整合等方面的融资需求外，往往有意愿参与 ESG 类、科创类、跨境类等新型金融产品创新，以提升社会品牌形象。上述市场需求下，仅依赖商业银行传统“工具箱”难以做到有效满足。

(三) 同质化的产品体系缺乏竞争力，传统债权思维逻辑下，以股权投资为代表的新兴业务尚存在短板。

在国家鼓励“提高直接融资比重”的导向下，各类产业园区纷纷已建立或控股专业性的产业投资机构，寻找不同类型合作方筹组引导基金、天使基金、私募股权投资基金等，并以其为载体对园区企业进行多形式的股权投资，帮助企业成长壮大。但部分商业银行更擅长传统信贷业务，在股权投资领域存在一定“缺位”现象。一是股权投资资金供给有限。受制于监管导向、业务偏好、牌照类别、资本规模等因素，商业银行子公司短期内难以增加股权领域可投资金，尚未广泛参与产业园区基金运作。例如，金融资产投资公司（AIC）一般对投资项目的期间收益、退出安排等要求较高，且投资资金需用于偿还金融负债，投资场景相对狭窄；理财子公司受“资管新规”杜绝期限错配等影响，匹配股权投资的长期限理财产品发行规模较小。二是股权投资市场化机制建设滞后。中小企业从技术研究到产品开发、再到商业化周期较长，需要具备耐心、耐力的中长期资本，但商业银行通常按季度或年度进行业绩指标考核，考核机制短期化导致业务拓展积极

性降低。同时，股权投资往往涉及对产业趋势和科技前景的双重判断，高风险特征突出，然而部分商业银行对单个项目投资亏损容忍度较低，缺少“算总账”的制度安排。

（四）常规化的机构和人员配置难以符合产业园区金融服务的时效性、专业性、互动性要求。

部分商业银行偏好大企业、大项目、大工程的信贷文化根深蒂固，即使对于科技型企业，依然倾向于国有性质或已上市主体，通常更有意愿支持技术路线固定、经过市场检验、产品大规模量产的成熟阶段科创企业，导致机构和人员设置未能及时适应产业园区发展特点。一是审批机制不灵活。园区企业在发展初期经营稳定性一般，风险缓释仅依赖专利权、发明权等，与“重抵押”“重报表”的传统信贷审批逻辑相冲突，且部分商业银行对于高成长性企业的未来价值增长空间缺乏可量化的评估手段，认定融资定价难以覆盖风险敞口，属于“不经济”范畴，容易导致其信用等级被低估、授信额度被压缩、融资成本被抬升、审批链条被拉长。二是**一线专业人员力量单薄**。产业园区的创新型中小企业多集中于高、精、尖领域，所处高端制造、人工智能、生命科学、信息技术等细分行业技术门槛较高。目前，部分商业银行服务产业园区的从业人员仍以金融、管理类背景为主，理工科或新兴产业复合型背景人才稀缺，资本市场运作、科技法律法规等知识储备有限，较难胜任赛道潜力甄选、核心技术竞争力研判、无形资产价值评估等工作。

(五) 封闭化的单一金融服务粘性较低，不具备以高层次中介服务向园区和园区企业导入外部资源的能力。

商业银行产业园区服务的竞争力不仅仅体现在表内资金的投放力度，更多依靠的是商业银行内外部资源的整合、导入能力。但是，部分商业银行更愿意依赖网络渠道、牌照资源、资金规模等固有基础，停留在金融服务的“舒适区”，局限于仅做“单一资金提供方”，而不是眼光向外，以资源撮合成为“综合服务集成商”，最终容易陷入与同业拼价格、拼关系、拼广告的竞争红海。例如，在产业园区招商引资过程中，部分商业银行仅从配套融资端考虑，没有及时换位思考，从客户资源端挖掘、建立存在园区入驻或物业租赁需求的企业库，通过与产业园区实时分享，前端介入其经营链条；在园区企业上市过程中，部分商业银行由于不具备境内 IPO 牌照，直接放弃该领域业务而不是寻求与其他证券公司等专业机构组建“联合服务体”，没有意识到该类业务的引流作用。

六、商业银行产业园区金融服务创新方向和策略

从某种意义上来说，产业园区的发展转型属于推进我国经济发展提质增效、保障经济社会平稳运行的国家级战略内容，离不开各项体制机制创新，以商业银行为主导的金融服务体系创新是其重要组成部分之一，其总体目标是实现商业银行与产业园区共享共荣、互联互通、相对稳定、自我适应，创新创造更具竞争力的“金融+产业+科技”营商环境，实现生态系统的开放、和谐、可持续发展。综上，根据不同产业园

区发展形态和发展阶段，商业银行可以针对性提供产业园区金融服务初阶 1.0 模式、进阶 2.0 模式、高阶 3.0 模式。

(一) 产业园区金融服务初阶 1.0 模式。

1. 设立物理营业网点或其他常规性经营机构。

商业银行可以结合产业园区所在地理位置，就近布局营业网点或其他经营机构，创造安全、舒适、有序、整洁、明亮的服务环境，并配置大堂经理、客户经理、理财经理、柜员等相关人员，为产业园区提供便捷高效的自助服务、柜面服务、理财服务等标准化金融服务。同时，通过建立服务制度、明确服务规范、提升服务标准、完善服务质量考评机制等措施，有效扩大商业银行支持产业协同发展的服务半径。但在此阶段，相关经营机构无差异化政策匹配或专业化人员安排，更多体现的是“占位”“补位”作用。

2. 签署战略合作协议，提供一揽子基础性金融服务方案。

商业银行与产业园区接触初期，通常是基于双方资源和信息互换，以签署战略合作协议、建立战略合作伙伴关系等方式构筑后续互动合作基础。但在此阶段，银园双方合作链接相对薄弱，属于“弱关联”状态，产业园区往往会引入多家商业银行作为合作机构，意向性质的战略合作协议同质化较为明显。具体来讲，相关基础性金融服务方案一般包括：

一是围绕产业园区建设方或运营方自身的开发建设、运营维护等提供信贷、账户、结算等金融服务。例如，为新建产业园区、现有园区扩容、现有园区提升改造等提供固定资

产类贷款；为园区建设方或运营方提供转账、托收承付、委托收款、结售汇等安全、高效的本外币结算服务。

二是满足园区企业日常生产经营活动中的融资、融智需求。例如，结合园区企业所处行业经营特点，开发完善订单融资、发票融资、应收账款保理、仓单质押融资等专属信贷产品，实现贷款期限更长、贷款金额更高、贷款利率更优惠增信措施更多样；帮助园区企业发行中期票据、短期融资券、超短期融资券、私募债券等常规债券以及绿色债券、并购债券、双创债、熊猫债等创新债券，加大直接融资支持力度；为园区企业推进战略调整、资产管理改革和产业结构升级等提供经营管理顾问、信息咨询顾问、结构化融资顾问、并购重组顾问、企业改制上市财务顾问等智力支撑。

三是为园区企业员工或居民提供理财产品等基础性个人金融服务。例如，除一般个人信用卡业务、个人消费信贷业务、个人按揭贷款业务外，借助强大的资金管理和广泛的资金运用渠道，协同基金、证券、基金、保险、信托等金融合作伙伴，为其提供权益类、固定收益类、混合类等各项理财服务，满足其流动性、收益性、安全性需求。

3.采用“线上+线下”方式开展与园区企业金融服务对接。

商业银行可以通过与园区运营方合作举办专题宣讲、嵌入园区线上平台/园区公众号展示、布局园区楼栋广告宣传、分发金融服务宣传手册、入驻园区金融超市/金融展厅等方式，高效传递各类园区金融产品和服务政策。同时，商业银行可以定期开展实地调研走访，强化银企互动互助，结合园区企

业实际融资需求，与企业实际控制人、财务总监等面对面深入交流，近距离“把脉问诊”“对症下药”。此外，商业银行可以利用掌银 APP、微信小程序、信用卡商城等线上平台为优质园区企业提供流量入口和宣传渠道，并匹配消费金融等优惠政策。但在此阶段，银园金融服务对接方式相对低频、零散，尚属于浅层渠道共享合作。

（二）产业园区金融服务进阶 2.0 模式。

1. 推动加快数智化转型，搭建园区集成式金融服务平台。

产业园区金融服务数智化转型的实质是充分发挥园区运营方贴近企业、了解需求、掌握信息等优势，运用强大的数字化技术和人工智能技术，在商业银行和园区企业间搭建信息共享平台，打破空间限制和信息壁垒，实现园区金融从“点对点”服务向“点对面到点”转变。值得注意的是，在服务过程中嵌入园区运营方角色，并不会导致业务链条拉长、服务效率降低，而是借助园区运营方对园区企业信息流、资金流、商流、物流、信用流的汇聚集成，批量进行园区企业画像和辅助决策，全面掌握研判其发展现状和金融需求，为商业银行广范围的配置资源、产品创新、制定服务方案等提供扎实数据支撑，进而精准跟踪、匹配、迭代不同类型定制化金融服务，做到分类施策、择优扶优。

一是强化银园双方系统有效链接。通过在系统间搭建共享“桥梁”，高效获取园区资源信息、应用服务和运营管理数据，全面了解掌握园区企业的身份属性、行为偏好、关系信

息、经营状况、履约能力、风险承受能力等全貌，逐一建立“电子信息档案”，并运用大数据、智能决策等技术手段，将画像评估结果广泛应用到客户识别、批量营销、业务推广、审查审批、风险管控等多领域、多业务场景。

二是引入第三方丰富数据集成类型。联合园区运营方通过银园平台深化与工商、税务、电力、国土、人社、科技等政府部门信息共享力度，通过对知识产权、税款缴纳、电量消耗、职工聘用等外部数据的精细化处理，实现园区企业底层资产、产业链情况的透明化，降低银企间信息不对称问题，进而更加合理地规划产品种类、授信规模、融资比例、融资期限、还款方式、增信措施等。

三是增强商业银行线上服务“可视化”“数字化”呈现。平台展示兼顾实用功能和宣传功能，通过算法场景化，实时分析响应客户需求，强化交互体验，打通数据应用“最后一公里”，提升园区企业对商业银行金融服务的满意度。同时，利用数字人民币特性，结合智能合约等功能，在园区智能运营、智慧物业、智慧停车、智慧差旅、薪资管家、资产管理、楼宇管理、招商管理、企业管理等各类支付场景中嵌入数字货币支付，方便园区运营方高效加强物业出租、收费、停车、资产、招商等日常管理，助力产业园区数字化场景建设。

2.推动做好“三类主体”全生命周期服务，形成服务闭环。

一是产业园区“建设运营”全生命周期。产业园区本身和其他社会产品一样，同样存在生命周期的概念，也会经历初创、发展、成熟、变革等不同发展阶段。其中，在开发建设

阶段，商业银行可以提供经营开发贷款、专项债券发行等金融服务，支持产业园区建立和完善产业发展所必需的厂房、职工住房、道路交通、通信、供水、能源供应、污水处理等公共基础设施和环保基础设施。在成长发展阶段，商业银行可以拓宽与园区运营方在招商引资、中小企业培育等方面的股权投资合作，利用全国网络优势做好“牵线搭桥”，探索完善投资机构偏好、企业投资计划与各园区支持优惠政策的自动匹配机制，最大程度消除“信息差”，形成投招联动“强磁场”，更加精准地吸引特定类型投资机构、企业向园区集中。在成熟运营阶段，商业银行可以通过提供并购融资、托管、基金等方式介入 Pre-REITs，推动产业方运营机构对园区优质资产实施进一步孵化、改造、重组、整合，并在资产成熟后联合券商、基金、保险、资管等市场机构开展公募 REITs 业务辅导，提升发行效率和成功率，助力盘活园区存量资源，增加园区运营方现金流量，同时通过提供固定资产融资、并购融资、撮合顾问服务等，为公募 REITs 存续期内扩募“孕育”适格资产，打造“挖掘-培育-上市-扩募”全流程闭环。

二是园区企业“培育壮大”全生命周期。园区企业从小到大、从有到优，往往要经历初创起步、成长加速、上市跨越、成熟突破等发展阶段。商业银行可以建立完善“以投引贷、以贷促投”的投贷联动内生模式，有效释放倍增效应。在服务前期，利用认股安排顾问或认股权证类产品，在不增加园区企业额外融资负担的前提下，依托商业银行全国性渠道网络资源，帮助其寻找、接洽、撮合品牌实力强、专业水平高、管

理能力优秀的私募股权投资机构，加强“项目池”和“资金池”对接，为园区企业嫁接产业和资金资源。在服务中期，商业银行可以运用创投思维，发挥与市场化私募股权投资机构的协同效应，叠加股权投资的视角审视企业价值，大力推广“以投定贷”创新模式，以符合条件的PE机构投资为参照匹配信贷资源，打破“抵押物崇拜”，兼顾风险收益平衡。在服务后期，随着股权与债权融资循环加持，商业银行可以建立园区企业上市挂牌储备库，为拟上市科创企业提供上市培育辅导，不断充实上市培育顾问服务内涵，增加服务广度、深度和精准度，梯次推进已投园区企业上市挂牌，进而引入更多权益性资本，畅通其快速成长通道。

三是企业人员“财富增值”全生命周期。园区企业实控人、高管或普通企业员工在财富原始积累阶段的个人金融需求以一般消费和生活置业贷款为主。随着企业规模迅速扩大、完成整体上市，叠加员工持股计划解禁等多重因素，往往带来批量化、规模化的高端金融需求。商业银行可以为园区企业创始人、高管层、技术拥有者等高净值人群匹配资产管理、家族信托、保险规划、税务筹划、薪资管理等综合服务和健康管理、精英教育、商务接洽、私享出行、高端养老等其他赋能服务。同时，商业银行可以探索运用“私行+股权投资”模式，为园区企业核心人群输送优质未上市投资标的，帮助其实现个人财富进一步增值。

3.推动筹组产业基金群落，实现园区深度绑定赋能。

一是与园区运营方合作设立各类园区主题基金。商业银

行可以积极协同集团内具备股权投资功能的综合化经营子公司，在兼顾各子公司功能和偏好基础上，联动地方政府引导基金、园区引导基金等，组建覆盖不同阶段、不同赛道、不同风格的子基金，并探索筹组产业园区母基金，通过遴选优秀管理人，分散化开展子基金投资，或者担任其他已设园区子基金的“基石出资人”，逐步构建跨周期、跨行业和跨地域的园区企业投资组合。在基金运作过程中，通过借力园区运营方日常维护、多地布局、深入服务等优势，有助于挖掘园区内潜力型、增值型企业，实现优先投资入股，有效满足园区企业权益性融资需求。同时，借助股东身份和视角，商业银行能够第一时间掌握被投园区企业经营运转的“一手资料”，既为各类金融服务决策提供了必要的信息支撑，也可以切实提高响应速度，及时跟进投贷联动。

二是协助园区运营方或园区企业寻找优质基金合作方，强化园区基金“组局能力”。一方面，商业银行可以依托庞大客群基础，通过全面摸排、层层筛选、深入对接，助推园区基金高效对接和撬动政府引导基金、央国企、保险机构、理财机构、上市公司、大型民企、私行客户等各类社会资本，进一步拓宽其资金来源，丰富投资者类型。另一方面，根据园区产业发展规划或园区主导产业发展趋势，商业银行可以帮助园区运营方或园区企业遴选和对接具有深厚产业基础和丰富产业资源的基金管理人或基金出资人，节省沟通协调成本。在提升园区基金运作专业水平、拓宽园区基金募集资金来源的同时，能够利用合作方自身产业资源（特别是基金

合作方本身作为园区企业订单采购商、原材料供应商或技术合作方时)，更为直接地赋能园区企业快速发展，以点带面，推动打造具有区域特色的产业链企业集群。

三是做实已设园区基金投资项目的挖掘、储备和推荐。在全方位了解各类园区基金在投资轮次、投资规模、投资行业、投资区域、投资角色等相关要求的基础上，充分利用商业银行分布广泛的渠道网络，深入挖掘和储备投资标的资源，并通过细致筛选，明确推荐优先级，提升项目匹配性，提高园区基金投资落地率。同时，商业银行可以立足分支机构协同，尝试推进跨园区项目合作，基于对不同园区企业的信息收集、处理和共享，引导园区基金加大对跨园区、跨区域项目的股权投资，反哺自身园区企业发展，实现更大范围、更广领域的优势互补和利益互惠。

4.推动配置差异化机构人员，加快经营运作模式转变。

一是设立产业园区专营服务机构。专营服务机构应集产品开发、销售渠道建立、客户市场开拓、内部财务核算、信贷审批等一系列功能于一身，实现责权利相统一，人财物相对独立，并在业务授权、资金安排、资源调度、业绩考核、风险管理、内部控制等方面针对所服务的产业园区特征做定制化考量。例如，针对以科技型企业为主体的产业园区，由专营服务机构建立符合科创企业“轻资产”“重智产”特点的准入评价体系，合理调整客户准入门槛，制定重点支持科创企业名单。对于市场地位突出、竞争优势明显的科创企业群体，赋予其管理团队水平、关键技术能力、行业市场地位、后续

股权融资能力等“新要素”更高权重，下放审批权限，缩短审批链条，研究建立“绿色通道”“平行作业”“特事特办”相关机制，提高各项业务审批效率和融资可得性。同时，探索实施尽职免责机制、创新容错机制、组合考核机制，在科学开展责任认定前提下，适度提高创新型中小企业不良贷款容忍度，营造针对小额、优质科创企业“敢贷”“愿贷”“会贷”的服务氛围，进一步支持产业园区金融的开创性实践。

二是组建产业园区投资小型敏捷柔性团队。优质园区企业的股权投资对业务运作的时效性、专业性等要求较高，高瓴、红杉等业内头部私募机构通常采用在园区长期派驻投资人员的做法。鉴于商业银行子公司普遍受制于人员规模等客观因素，可择优选取长三角、粤港澳、京津冀、成渝等重点区域重点园区，安排设立本地专业投资小组，提高股权投资项目响应运作能力。同时，充分发挥商业银行较市场化机构特有的“行司联动”优势，在满足合规要求前提下，探索优化利益分成合作机制，由商业银行分支机构承担项目推荐、协助募资、投后管理等职能，有效扩充股权投资业务人员力量，提高股权投资“募”“投”“管”“退”精细化水平。此外，为避免子公司单纯追求市场高回报等极端情况发生，商业银行可以建立基金“观察员”制度，对于相关园区基金的投资方向、投决进度、外部合作进行实时跟踪，引导兼顾投资回报收益水平和园区客户服务效果，发挥股权投资“乘数效应”。

三是匹配园区企业专属经纪人。探索建立园区核心企业“一对一”专属经纪人服务机制，通盘考虑园区企业所想、所

盼、所需、所求，逐户加强日常走访交流和调查研究，通过近距离、高频率收集、掌握、分析、对接园区企业各类业务需求，体现商业银行园区服务的“温度”与“专业度”。专属经纪人队伍应注重对复合专业背景人员的吸纳，加强既懂资本市场、法律财务又懂产业、科技的专业复合型人才储备，做到专属经纪人能够看懂、吃透园区企业的产业底层逻辑、市场竞争环境、业务发展阶段等，进而针对性导入金融“弹药”。必要时，商业银行可以建立跨层级、跨部门的经纪人专班，涵盖客户经理、产品经理、审查人员、法律顾问、财会专家等，按照“一户一策”方针，各司其职、形成合力，切实为园区企业提供贴心、放心金融服务。

(三) 产业园区金融服务高阶 3.0 模式。

1.探索构建园区服务生态圈，整合嫁接外部资源。

随着园区产业结构转型升级和客户需求日趋多元，园区金融服务从“单兵作战”走向“生态联盟”已是大势所趋。商业银行作为金融系统关键节点，可以与各类主体开展全方位、多层次、广覆盖、高频率的有效衔接，促进内外部各类要素、各类资源联动效应，共同赋能产业园区健康持续发展。

一是在政策资源上，商业银行可以建立健全与国家部委、监管机构、地方政府、行业协会等常态化、长效化对接机制，及时掌握政策导向、监管方向、行业动向，充分响应、传递和反映园区建设方、园区运营方和园区企业的合理金融诉求以及现实痛点、难点，全力争取针对性扶持政策，寻求支持

产业园区高质量发展的契合点和发力点。

二是在技术资源上，商业银行可以探索与国家级或区域科研院所、高等院校、技术服务机构、重点实验室、专业孵化器等机构组建创新赋能联合体，靠前获取前端科技成果讯息，加强细分行业“智库”建设，利用“外脑”提供价值研判、前景评估、辅助评审，加速园区企业关键技术成果转化。

三是在资金资源上，商业银行可以联合政府引导基金、市场化私募机构、金融资本、产业资本等各类投资主体，利用其在细分行业、区域位置、投资规模、融资轮次、客户成长阶段等方面的差异化偏好，借力其定价、研究和风控优势，为园区企业从初创到成长再到成熟提供更多资金融通方案选择，推动从“价值发现”到“价值创造”的持续进阶。

四是在产业资源上，商业银行可以协调评级方、评估方、顾问方、投资方等优化产业园区供应链体系，通过资产证券化手段盘活应收账款、知识产权等存量资产，为园区龙头企业反哺产业链上下游、强化集群化发展提供便利。同时，帮助园区企业搜寻锁定优质标的，积极推动产业链上下游对接，支持其聚焦主业开展并购重组，打通横向聚合、纵向延伸路径，实现“链主”企业稳链扩链、“链上”企业补链强链。

五是在渠道资源上，商业银行可以拓宽与证券交易所、产权交易所、会计师事务所、律师事务所、财务顾问、咨询公司等专业机构合作，通过“一对一”指导、集中座谈、政策宣介、项目路演等方式，重点解决园区企业关注的上市规划、板块选择、审核要点、资金管理等问题，有效链接一级市场

和二级市场，丰富园区企业培育壮大途径，助力其加快步伐迈向多层次资本市场。

六是在人才资源上，商业银行可以建立与全国大型人才市场和人才中介机构的良好合作机制，协同助力园区企业加强源头经营，促进其优化人才培育架构和薪酬激励体系，依托存量客户资源和市场配置作用，为产业园区引进需要的合伙人、高管层、技术专家、投融资顾问、营销团队等，促进人才规模、质量和结构与园区企业发展相适应、相协调。

2.探索完善园区跨区域协同，助推“引进来”“走出去”。

由于不同地区在资源禀赋、产业基础、政策支持等方面存在明显差异，产业园区跨区域布局（如异地孵化、飞地经济等）态势已初步显现，园区企业更加倾向于将研发中心放在人才、技术等创新要素密集的区域，将生产基地放在土地、劳动力成本相对较低的区域。以百济神州为例，其起步于北京中关村生命园的研发中心，目前已在美国马萨诸塞州设立第一个美国办事处，在广州和苏州布局产业化基地，在上海布局研发中心。同时，在“一带一路”倡议和高水平对外开放导向下，园区和园区企业的“引进来”“走出去”正在加速。

表 7 我国境外经贸合作区区域分布、实施企业情况

区域	园区数量	园区名称（部分）	实施企业（部分）
亚洲	55 个	中国-印尼经贸合作区、泰中罗勇工业园、中塔工业园、瓜达尔自贸区、越南龙江工业园、中国阿	中信集团、中国交建、武汉光谷北斗控股集团、海尔集团、特变电工、云南

区域	园区数量	园区名称（部分）	实施企业（部分）
		联酋“一带一路”产能合作园区	农垦集团、北汽福田汽车
非洲	29 个	赞比亚中国经济贸易合作区、埃塞俄比亚东方工业园、埃及苏伊士经贸合作区、吉布提国际自贸区、尼日利亚宁波工业园区	中国有色矿业集团、招商局集团、海南橡胶集团、江苏永元投资有限公司、中材集团
欧洲	22 个	中白工业园、中法经济贸易合作区、塞尔维亚中国工业园、中俄现代农业产业合作区	上海实业集团、中国路桥集团、中航林业有限公司、新疆华凌集团
美洲	2 个	北美华富山工业园、杭州硅谷协同创新中心	浙江华立富通投资有限公司、杭州市高科技投资有限公司

资料来源：课题组根据商务部等公开数据统计整理。

一是深化境内分支机构跨区域协作。商业银行可以依托境内庞大的分支机构网络基础，在打破传统信贷划分边界的基础上，推动不同区域分支机构间的信息共享和联合行动，通过整合集团私募股权投资、信托、资管等金融牌照资源，积极运用银团贷款、并购贷款、股权投资、顾问服务等手段，帮助园区企业加强跨区域资源利用，不断完善国内产业分工布局，实现社会经济效益最优化。

二是完善跨境金融产品谱系。商业银行可以主动对接国际标准和规则，围绕园区企业在跨境结算、现金管理、资产管理、投融资等方面的需求提供本外币一揽子金融服务，并

利用境外子行、子公司等海外机构，借助国际化律所、第三方评估公司等当地机构，加大与“走出去”企业在国际银团、熊猫债、跨境并购、境外 IPO 等投行创新领域的合作，为其拓展新兴市场提供优质优价的跨境金融服务。同时，商业银行可通过主导投融资方案设计、商务谈判、税务筹划等工作，选择重点园区推动合格境外有限合伙人（QFLP）试点，支持行业内具有较高知名度和影响力的股权投资管理企业设立跨境股权投资基金，引进国际创新资本，做大园区创新资本规模，为园区企业带来全球视野和海外资源。

三是协调全球范围内资源配置。商业银行可以利用与境外政府机构、投资促进机构、国际商协会、产学研单位等良好合作关系，支持国内产业园区与“一带一路”沿线国家加强人才交流、技术交流和跨境协作，并通过开展共建国际合作园区、海外创新中心、海外创业基地等多种形式的国际化合作，促进与国际创新产业高地联动发展，加快引进利用国际高端创新资源，进而深度融入国际产业链、供应链、价值链。

3.探索强化园区市场认知， 拓长品牌辐射半径。

品牌是产业园区招商引智的“敲门砖”，也是长期可持续发展的“催化剂”“稳定器”。但产业品牌的缺失和市场认知的偏差，实际上已成为业内存在的普遍问题，大多数产业园区仍在沿用游说式、填鸭式的旧套路。商业银行可以帮助园区运营商转变传统推广思维与语境，从“服务供给方”升级为“战略合作伙伴”，扩大产业园区市场影响力，塑造良好品牌形象。

一是促进园区内生发展，打造产业社交平台。园区企业

对品牌的诉求已经从狭义的媒体传播演变为产业组织、资源对接，从单纯参与活动演变为寻求合作先机。商业银行可以聚焦园区运营方在招商引资、入驻企业管理等重点领域，通过联合举办峰会、论坛、宣讲、路演、沙龙、主题会议、展览展示、创业赛事、技术交流等形式，分享园区发展前沿政策、园区金融创新动态、行业龙头企业成功经验、市场头部机构中介资源，搭建宣传推介、交流合作、资源共享、业务协同的复合型平台，增加产业园区人气和名气，助力引进一批技术含量高、产业集聚效应强、成长性好的优质企业。

二是促进园区横向交流，构建伙伴园区联盟。商业银行可以结合不同产业园区在地域、产业、市场运营等方面的特长和经验，搭建“园园共建”的撮合渠道，促进不同园区在企业客户资源、生产及科研资源要素、园区运营经验等方面的交流合作，强化园区横向认知，提升园区外向发展动能。同时，根据不同园区的产业定位特征和企业规模特征，商业银行可以联动园区运营商推动整合各园区产业链、供应链上下游资源，推动不同园区入驻企业在技术研发、市场拓展、订单撮合、品牌推广等方面合作，实现各类产业资源要素在园区间自由流动和互补共享，形成开放融通的产业伙伴联盟。

三是促进园区价值发现，引领行业发展方向。商业银行可以基于长期园区服务过程中的数据、信息、经验积累沉淀，综合运用银政思维、银园思维、银企思维、产融思维，通过梳理、分析、总结、提炼，与相关协会、研究院所、智库机构等合作发布园区金融指数、园区企业潜力榜单、产融合作

白皮书等，为区域经济发展、产业发展提供智力支撑。同时，商业银行可以将各区域重点园区、核心企业作为调研样板，了解掌握其最为迫切的共性需求，利用调研成果和商业银行视角，为提升产业园区政策的针对性、有效性建言献策。

4.探索深耕园区细分领域，提升专业服务能级。

目前，产业园区布局正从“综合”走向“细分”，各类型“专业化、特色化”产业园区不断涌现，并确立了与众不同的发展定位。商业银行可以成立专门调查研究小组，通过现场考察、企业走访、专家座谈、专业机构咨询等方式开展深入分析，形成特色园区金融服务框架和服务策略。

一是绿色低碳园区。绿色低碳园区是依托能源转型清洁化、基础设施绿色化、产业发展低碳化、资源利用循环化、生态环境绿色化、碳排放管理智慧化等路径举措，致力于加快实现“碳达峰碳中和”战略的特色产业园区。园区特色金融服务主要包括集绿色信贷、绿色债券、绿色ABS、绿色基金于一体的绿色金融，以及以转型债券、可持续发展挂钩债券/贷款等为代表的转型金融。

二是农业科技园区。农业科技园区是以“全面推进乡村振兴”“加快建设农业强国”为目标导向，依托生物科技、数字化转型、高端农机装备支撑，集约化、智能化、高端化发展现代农业的特色产业园区。由于该类园区普惠三农特征明显，并且具备浓厚的数字、科技色彩，园区特色金融服务主要聚焦在“普惠金融+三农金融+科创金融”。

三是蓝色经济园区。蓝色经济园区是依托海洋资源优势，

推动数字经济、生物医药等战略性新兴产业与海洋产业深度融合，以海洋经济为布局重点的特色产业园区。园区特色金融服务包括以蓝色债券、蓝色银团贷款等为代表的蓝色金融，主要用于海洋经济可持续发展和海洋生态环境保护。

