

智慧投资

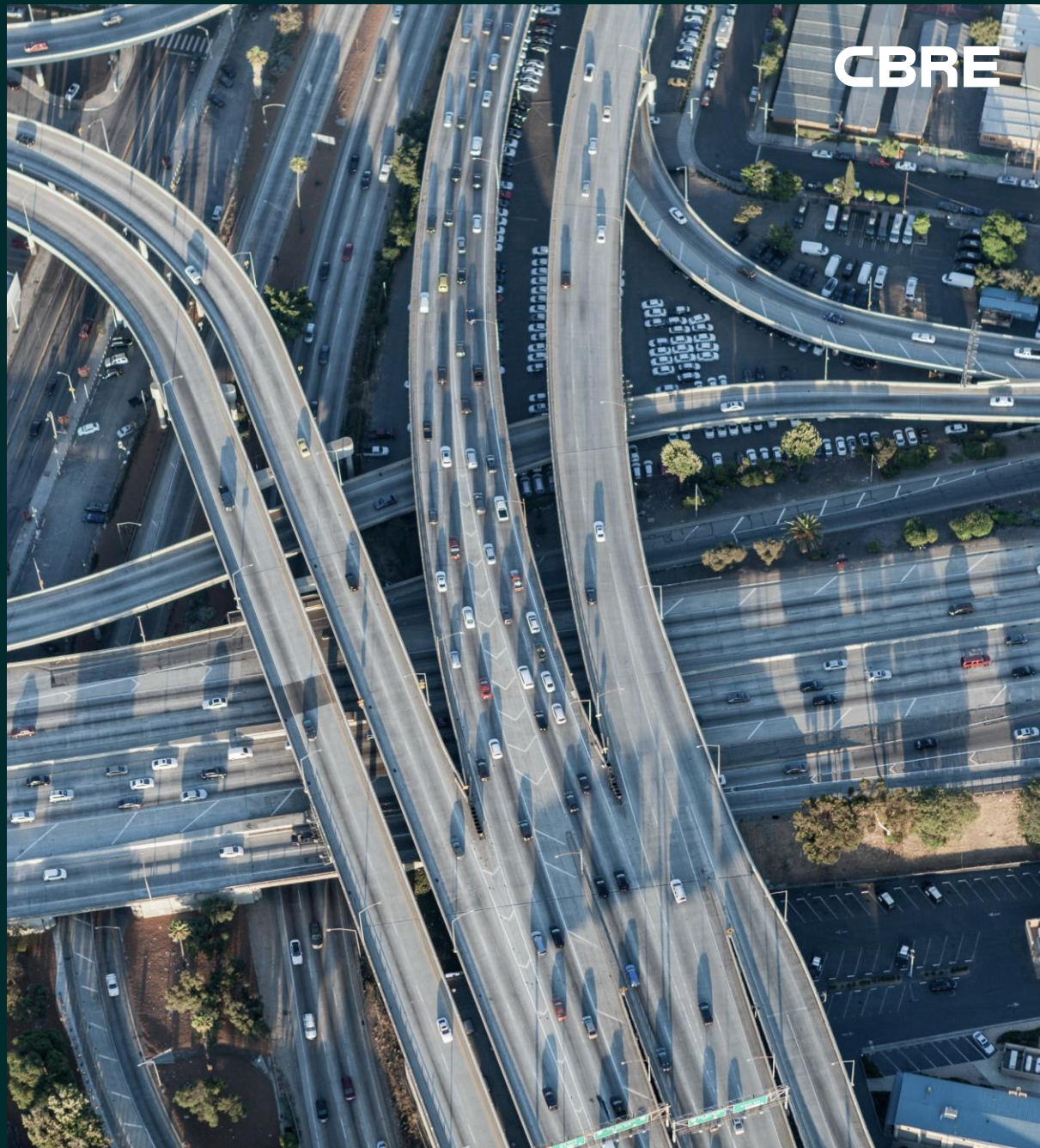
# 「大西南」 开启新纪元

互通互联 潜能释放

专题报告

世邦魏理仕  
成都研究部

2023年11月



# 前言

中国西南地区的四川、重庆、云南和贵州四地毗邻相依，且在地形、地貌、气候、语言、人文甚至是饮食习惯等多方面都非常相似，历史渊源深厚。然而，复杂多样的山形地势造就了交通运输的不畅通，一直制约该区域的经济发展。

自“十三五”起，得益于“一带一路”、“新时代西部大开发”等一系列国家重要战略的支持，川渝云贵的公路、铁路、港口、机场等基建，均实现历史性的跨越式增长。借此，区域产业、人口、消费、外贸的规模不断扩大，经济影响力逐步增强。迈入“十四五”，伴随着“成渝双城经济圈”、“西部陆海新通道”等国家战略的升级，川渝云贵的基建投资强度仍处高位；此外，在中国经济高质量发展的进程中，川渝云贵的产业结构和空间布局有望进一步优化。

藉此报告，CBRE世邦魏理仕将中国西南地区最核心、最具代表性的川渝云贵定义为「大西南」，并以这一视角简要概括互通互联对区域经济发展所起到的促进作用；深度分析区域优势、特色产业电子信息、新能源汽车、生物医药及绿色产业，如何通过优势提升、弯道超车、差异发展及资源转化的四大转型升级路径来释放潜能，带动区域经济高质量增长；以及给产业地产和商业地产带来的发展新机遇。

「大西南」，开启新纪元。



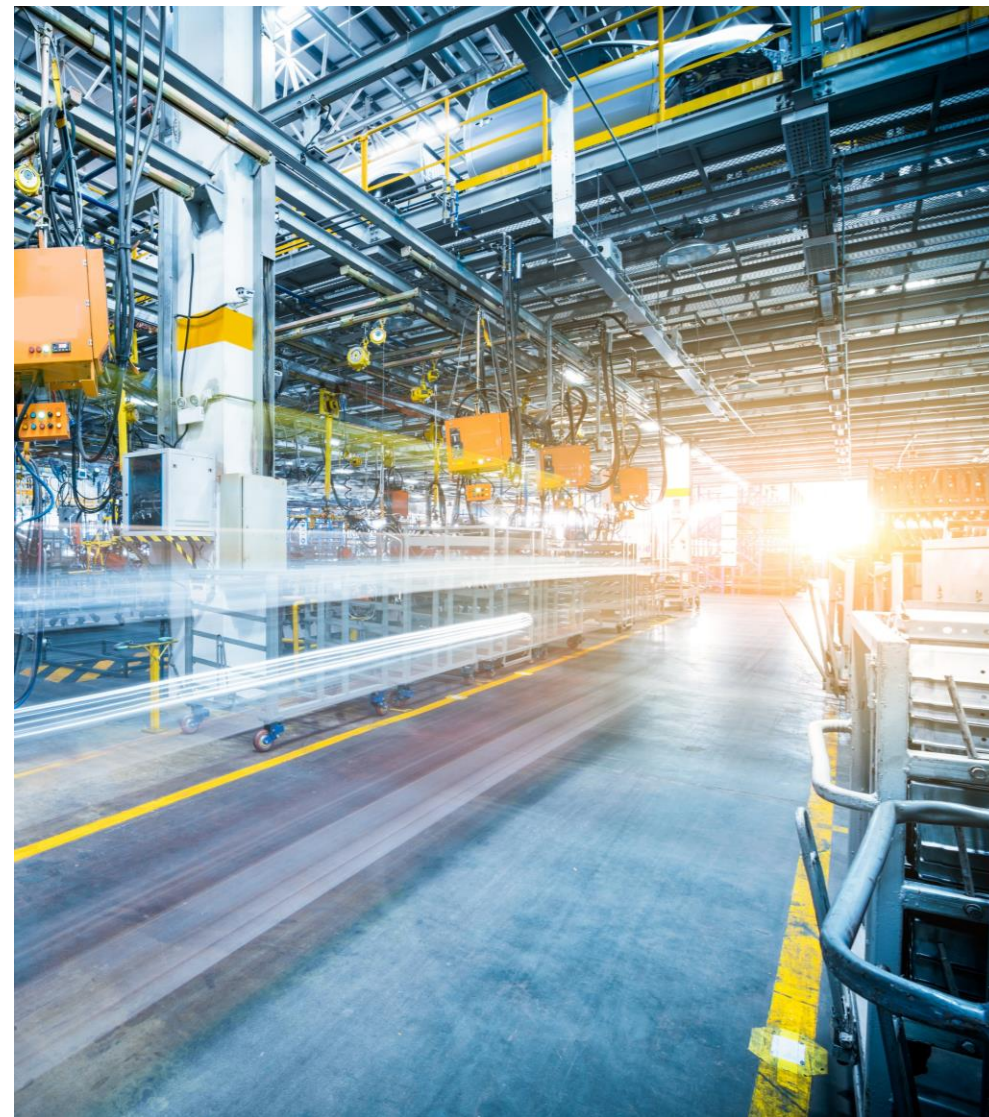
**Shelly Xie 谢凌**

CBRE世邦魏理仕西南区  
董事总经理



# 报告目录

- 01 基建跨越式发展，「大西南」如日方升
- 02 四大转型升级路径，「大西南」释放潜能
- 03 开启发展新纪元，「大西南」量质齐升
- 04 结语



01

基建跨越式发展

「大西南」如日方升

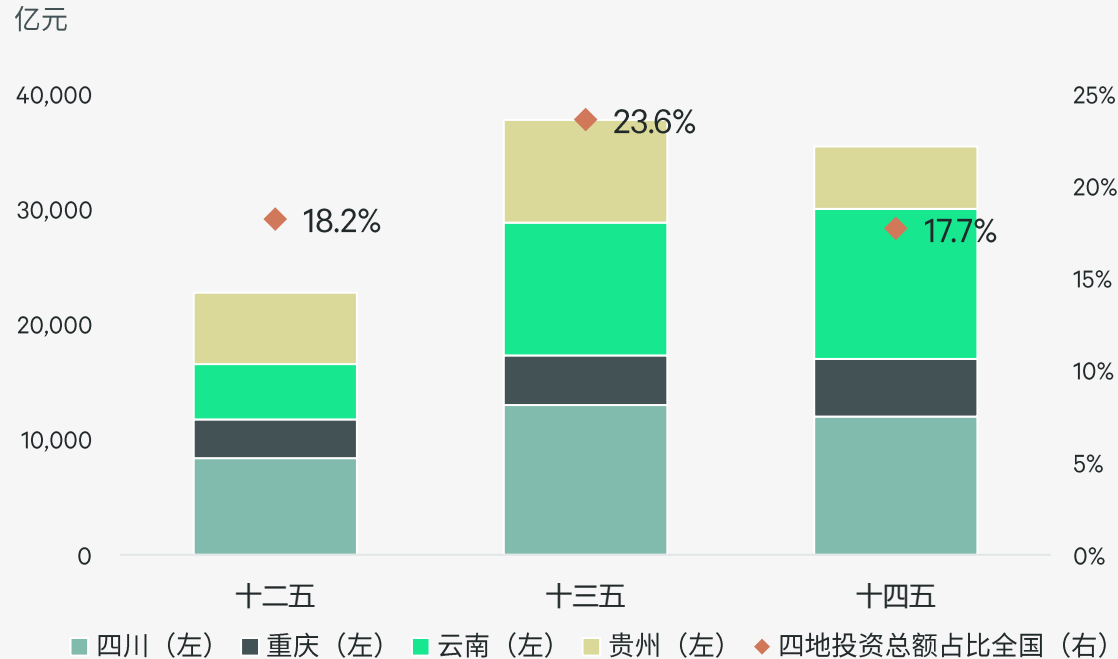


# 逢山开路、遇水架桥，战略地位升级下，西南地区的基建在“十三五”期间实现历史性的跨越式发展；“十四五”期间，基建投资强度仍处高位

图表1：川渝云贵交通运输投资强度

## 65.9%

“十三五”期间，川渝云贵交通运输基础设施投资总额增速，为全国平均增速（30%）的2倍多，是其交通发展史上投入最大、发展速度最快、建设成果最多的时期



中国西南地区经济发展一直受限于因地理环境导致的交通运输不便，不仅内部联通不足，更是缺少高效低成本的出海通道。但这一局面自“十三五”起发生扭转。

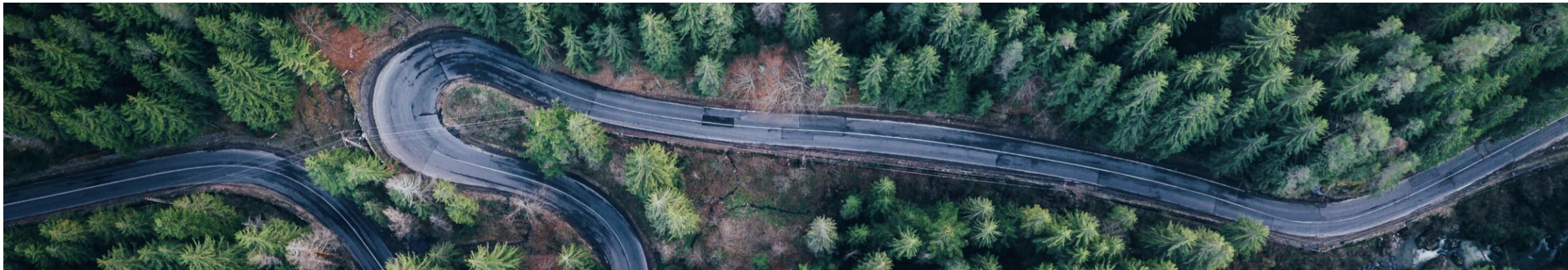
2015年，“一带一路”战略走向逐步落实；2019年，《西部陆海新通道总体规划》印发实施；2020年，《新时代推进西部大开发形成新格局的指导意见》印发实施；2021年，《成渝地区双城经济圈建设规划纲要》印发实施。得益于一系列国家重要战略规划，西南地区的战略地位升级，以四川、重庆、云南、贵州为代表的“大西南”\*地区，首先在通道建设上取得突破，包括公路、铁路、港口、机场等基础设施，均实现历史性的跨越式增长。

高铁的建设与开行进展最为显著，云南在“十三五”期间实现了高铁的“零突破”，四川、重庆、贵州的高铁通车里程则实现了近两倍的增长。尤其是在贵州，政府大力推进“市市通高铁”，目前6个地级市、3个自治州中，只有兴义市未开通高铁。2015年成渝高铁的开通使成都、重庆两市实现“双城记”，且在建的成渝中线高铁项目计划于2027年底建成通车，届时将推动成渝双城经济圈一体化的加速。同期，对外联通也取得突破。2023年7月1日，蓉港高铁正式开通，将成都至香港的里程时间缩短至八小时。

据规划，“十四五”期间，“大西南”的基建投资总额约3.5万亿元，占比全国的17.7%，持续的大投入将进一步解决区域交通运输发展不充分、不平衡、不协调的问题。

\*本报告中的“大西南”特指川渝云贵，下同。

数据来源：国家发改委，国家交通部，各省市官方信息整理，世邦魏理仕研究部，2023年11月

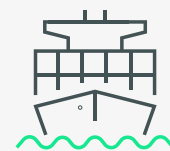
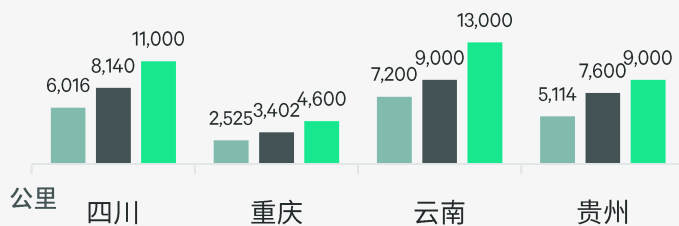


图表2：川渝云贵交通运输建设情况

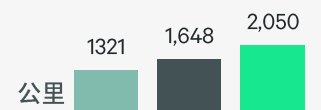
■ 十二五 ■ 十三五 ■ 十四五



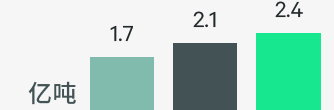
高速公路通车里程增长



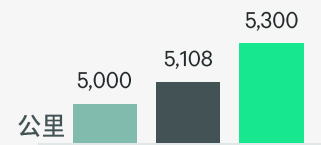
水运



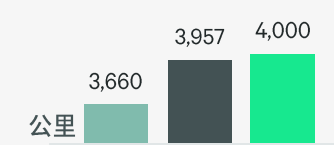
四川内河高能级航道里程



重庆港口货物通过能力



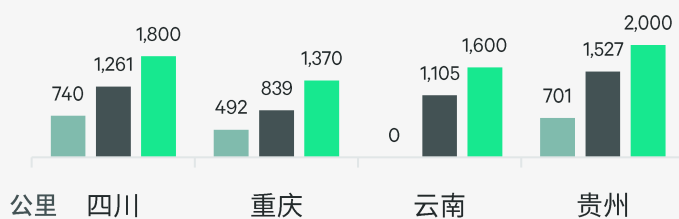
云南水运航道里程



贵州水运航道里程



高速铁路通车里程增长



航空

全国排名	中国第二个拥有两座4F国际机场的城市		重庆	昆明	贵阳
	成都	天府	江北	长水	龙洞堡
2022	双流	天府			
旅客吞吐量	1		5	7	16
货邮吞吐量	7	29	8	10	30

数据来源：国家交通部，国家民航局，各省市官方信息整理，世邦魏理仕研究部，2023年11月

# 畅通条件改善下，经济循环加速，产业和人才聚集，消费扩容升级

基建的改善显著降低了制造业企业的物流运输成本。此外，“大西南”地域广阔、资源丰富，为制造业提供了巨大的发展空间和充足的要素支撑。借此，“大西南”产业加速成长。

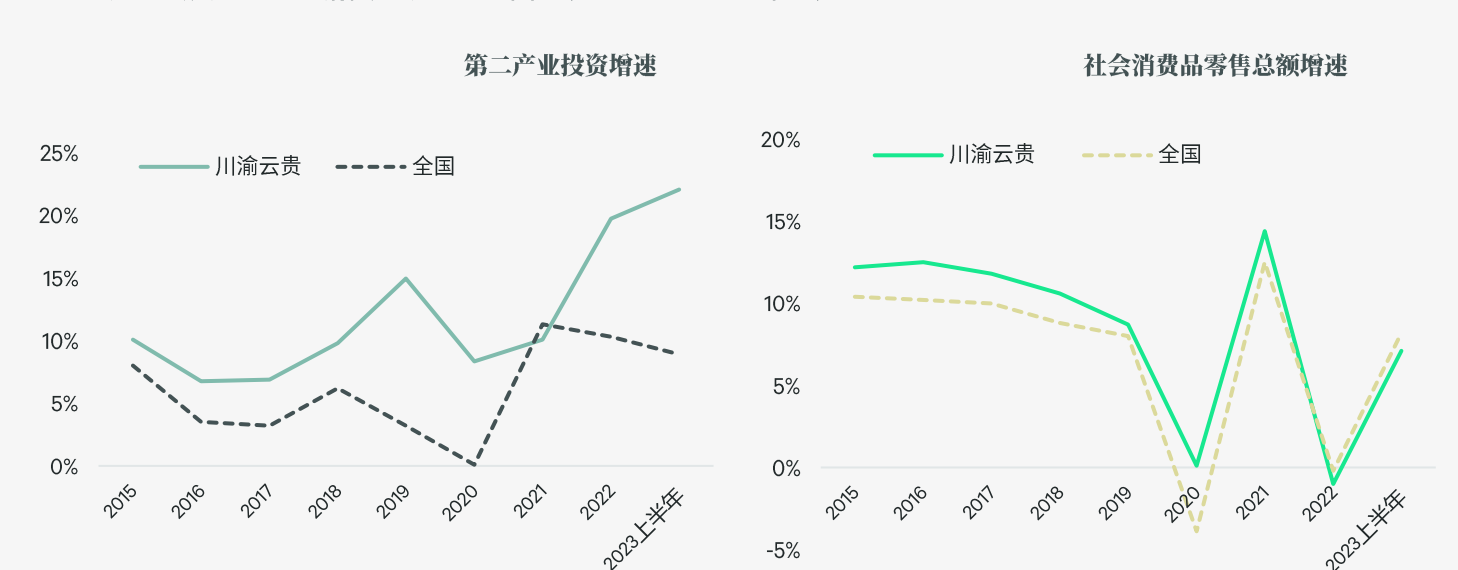
“十三五”期间，云南、贵州及重庆的规上工业增加值年均增速分别达9.2%、8.6%及8.1%，其中重庆规上工业总产值更是突破2万亿元门槛；四川工业增加值年均增长7.9%，其中先进制造业投资年均增长10%以上。

迈入“十四五”，川渝云贵进一步加大对工业的投资，特别是近年来的云贵地区，2022年云南工业投资增速近50%，高居全国第二；2023年上半年，云南、贵州的工业投资增速分别为32.4%、30.2%。

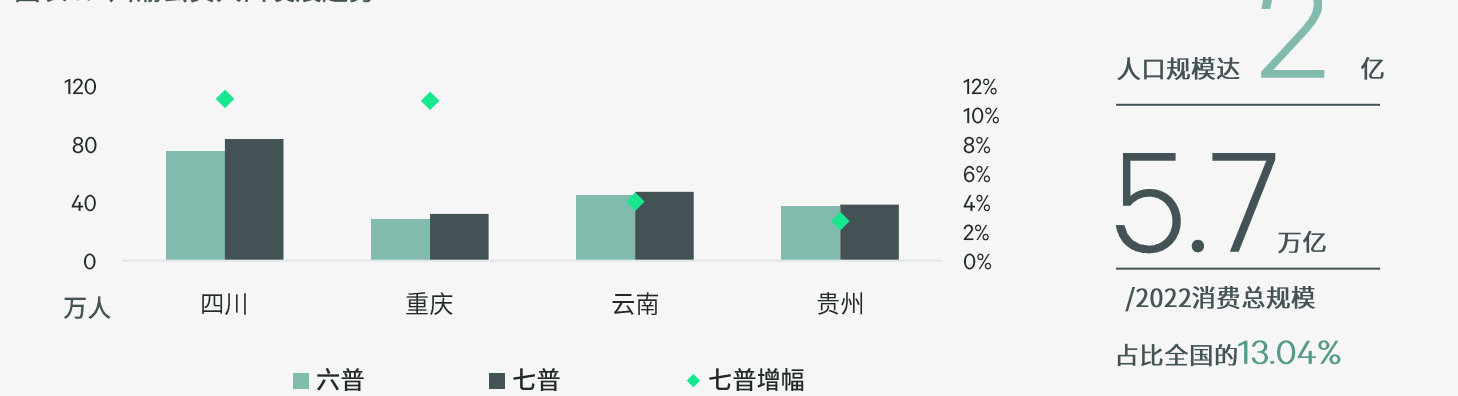
产业集聚增强了“大西南”的人才吸引力，推动人口流入或回迁，继而不断扩大人口规模。特别是四川，人口第七次普查增幅为11.1%；2020年、2021年、2022年实际净流入人口分别为9万、17万和24万人，其中2022年净流入人口居全国第四。

目前“大西南”的人口规模已超2亿，为消费构筑基础，同时产业升级和随之而来的收入增长也持续推动消费升级。

图表3：川渝云贵的工业和消费表现对比全国\*（2015-2023年上半年）



图表4：川渝云贵人口发展趋势



\*川渝云贵的平均增速是通过加权平均所得的拟合值

数据来源：国家统计局，各省市统计局，世邦魏理仕研究部，2023年11月

# 出海通道不断完善，逐渐形成内陆开放高地，辐射欧洲和“两亚”

“大西南”的出海通道不断完善。面向欧洲，四川和重庆在中欧班列建设和运营方面始终保持全国第一；2023年上半年中欧班列（成渝）累计开行2,732列，并实现了去程与回程货物基本均衡。面向南亚和东南亚，近年来云南口岸建设成效显著，2021年“一带一路”倡议重要组成部分的中老昆万铁路全线通车运营；截至2023年9月底，累计开行近6,800列，跨境货运量超555万吨。作为最早启动建设西部陆海新通道的地方，重庆逐步形成出海新格局，截至2023年9月底，重庆经通道累计运输货物54.6万标箱，货值906.5亿元。

借此，“大西南”对外开放水平全面提升，对欧洲和南亚、东南亚地区的辐射能力不断

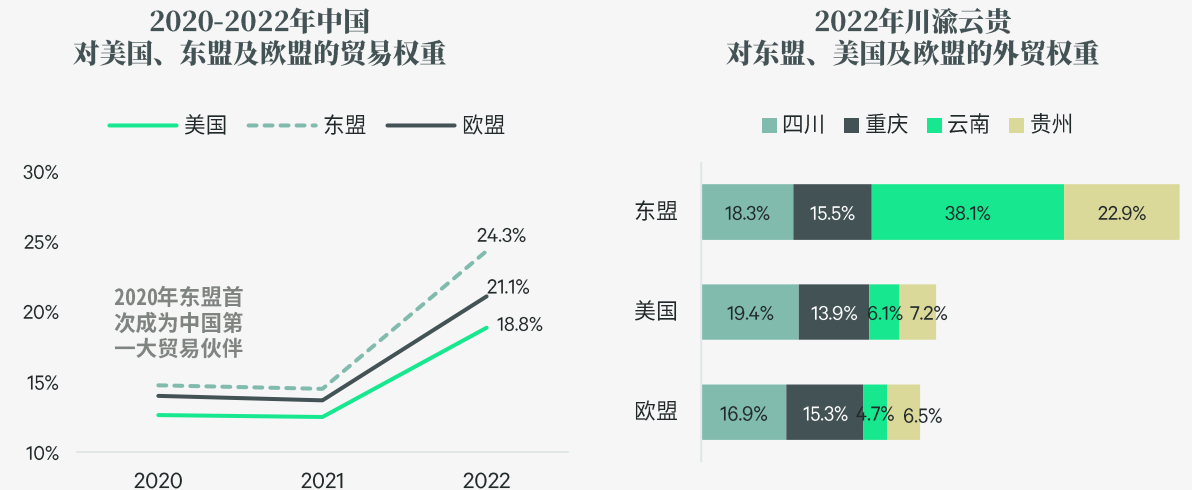
增强，逐步融入全球供应链，“大西南”外贸规模因此快速增长。尤其是自2020年起，东盟跃升成为中国第一大贸易伙伴，“大西南”的枢纽地位和竞争力更加突出。

2022年，四川外贸首破万亿大关，居全国第8位，与东盟之间货物贸易的5年复合年均增长率（CAGR）达到13.2%，高出同期美国6.3个百分点；重庆进出口总额达8,158亿元，创历史新高，且东盟已连续4年为重庆第一大贸易伙伴；借势RCEP和中老铁路，云南外贸进出口同比增长6.3%，对东盟的外贸权重高达38.1%；贵州外贸实现突破，同比增长22.5%，且对东盟的进出口大幅增长101%。

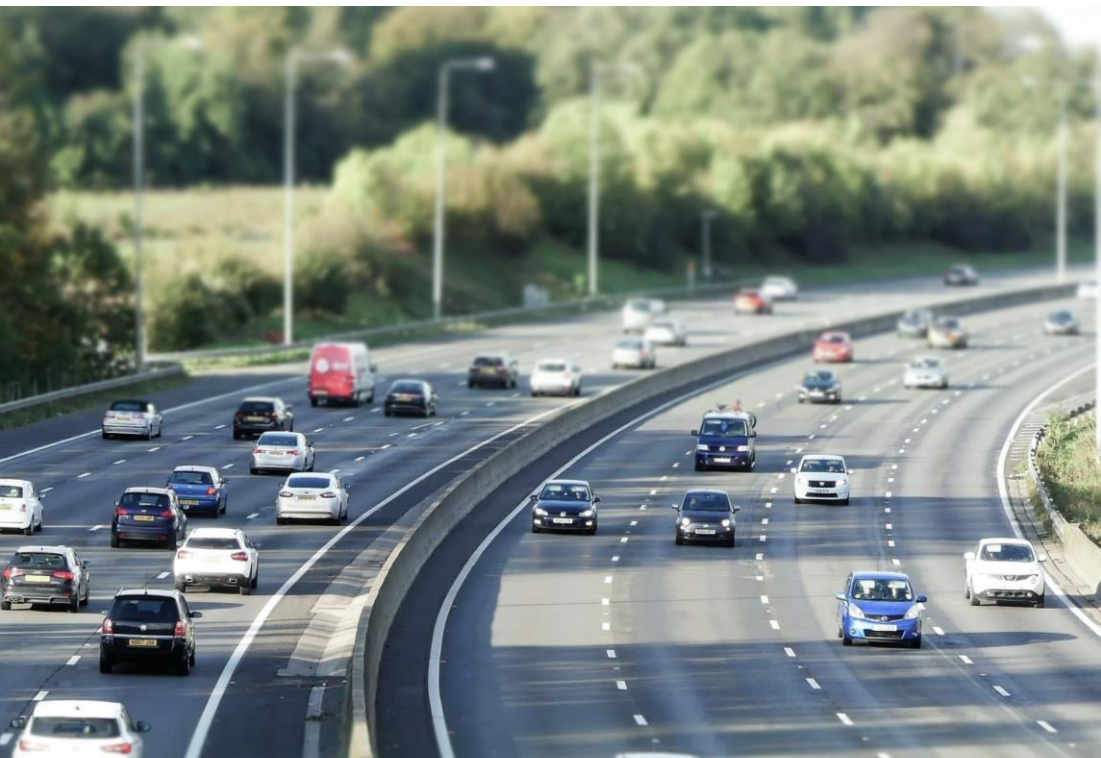
图表5：川渝云贵对外贸易发展指标

进出口总额 增长倍数	全国	四川	重庆	云南	贵州
十二五	1.3	1.6	6.0	1.8	3.9
十三五	1.2	2.3	1.3	1.6	0.6
2020-2022 三年增长倍数	1.3	1.3	1.3	1.3	1.4
出口总额 增长倍数					
十二五	3.2	1.8	7.4	2.2	5.2
十三五	1.4	2.0	1.1	1.3	0.6
2020-2022 三年增长倍数	0.8	1.4	1.3	1.1	1.2

图表6：中国和川渝云贵对东盟、美国及欧盟的外贸权重

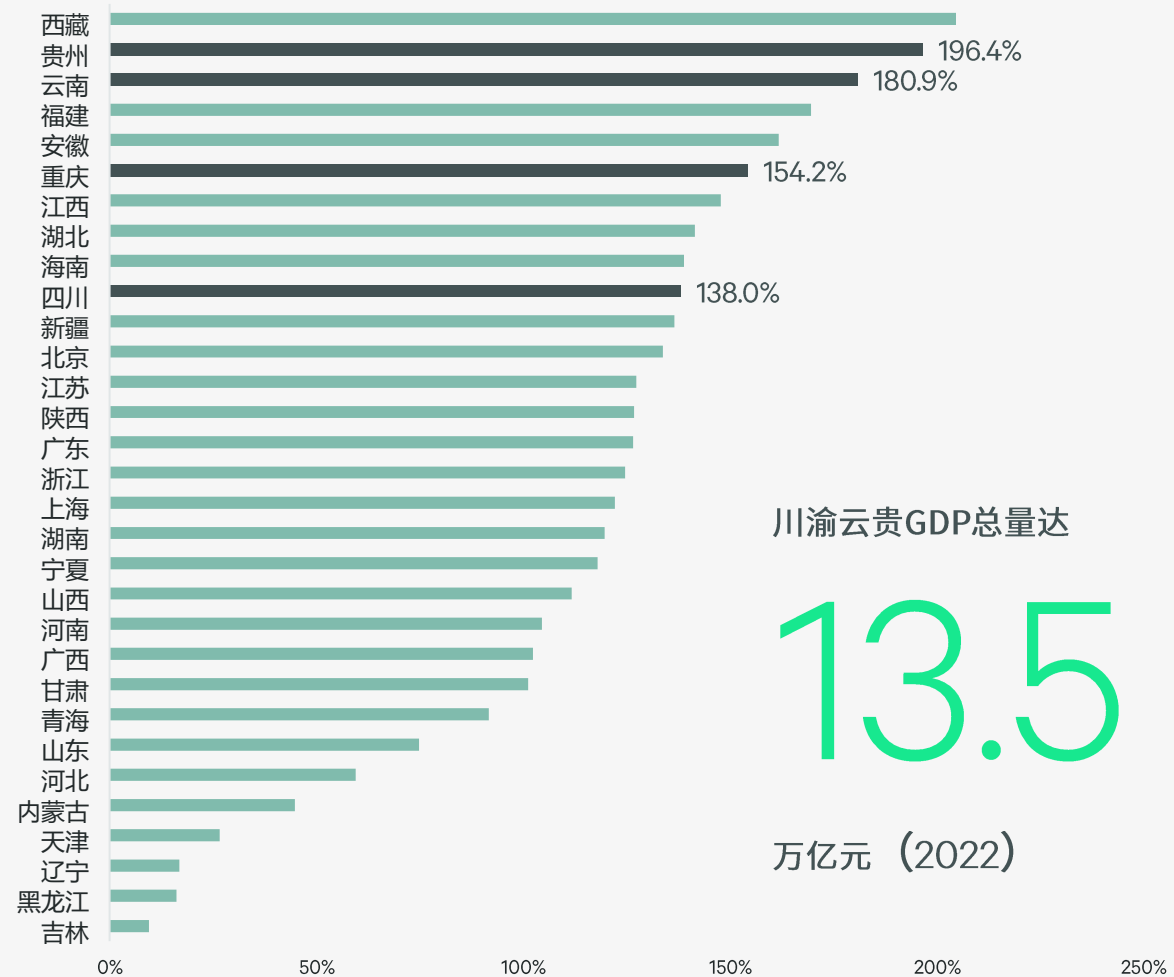


数据来源：国家发改委，国家统计局，各省市统计局，世邦魏理仕研究部，2023年11月



“大西南”的经济影响力日益增强，十年间川渝云贵的GDP规模增长显著，居全国第一梯队；其中贵州、云南的增长率更是居第二、三位

图表7：2012-2022年中国各省市的GDP十年累计名义增长率



数据来源：各省市统计局，世邦魏理仕研究部，2023年11月

# 「大西南」如日方升

## 战略重要极，产业释放潜能

历经发展，“大西南”的战略地位已逐步凸显。对内，是促进区域间协调发展的重要极核之一，助推新时代西部大开发形成新格局；对外，主动融入和服务“一带一路”等国家战略，扩大沿边及内陆对外开放。下阶段，中国推动经济高质量发展，“大西南”的优势、特色产业有望释放潜能，战略地位将进一步巩固。

## 基建黄金期，双循环愈加畅通

前期基建的跨越式发展已逐步打破“大西南”经济双循环不畅通的壁垒，并由此推动产业、消费、外贸的提速发展。“十四五”期间，基建仍是大投入、大建设的黄金期，“大西南”内部联动、外部开放将继续优化，特别是进一步畅通外循环关键通道，向南连接“两亚”，向北辐射亚欧大陆。

## 厚积薄发，潜力内需市场激活

“大西南”所拥有的2亿人口，既是产业发展的劳动力储备，更是消费市场的根本支撑。鉴于“大西南”城镇化仍有较大发展空间，在推进过程中，居民收入水平的提升或将释放更多升级消费需求。

## 「大西南」战略枢纽地位



02

四大转型升级路径

「大西南」释放潜能



# 四川

带动全国高质量发展的重要增长极和新的动力源、内陆开放战略高地、参与国际竞争的新基地、推动新时代西部大开发形成新格局的战略枢纽

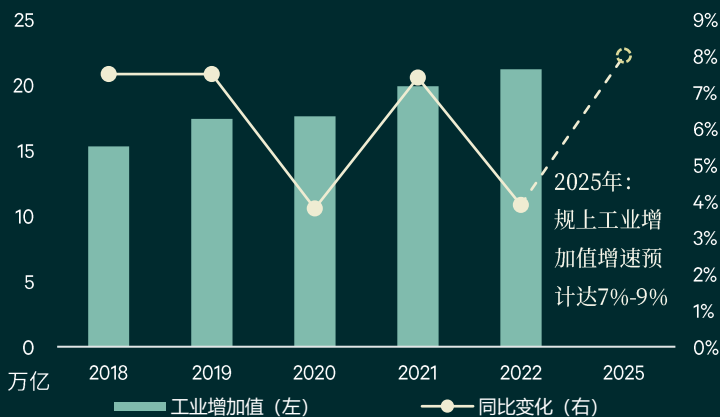
## GDP\*

56,749.8亿元

## 三次产业结构

10.5 : 37.3 : 52.2

图表8：2018-2025年四川工业运行情况



● 电子信息 ● 装备制造 ● 食品饮料 ● 先进材料 ● 能源化工



## 产业体系

5

万亿级支柱产业

- 电子信息
- 装备制造
- 食品制造
- 先进材料
- 能源化工

1

三万亿级产业

- 数字经济



## 电子信息中西部重镇



全国四大电子信息产业基地之一



全国第三个软件名城

\*注：若无说明，数据均为2022年统计数据，下同

数据来源：四川省统计局，四川各地“十四五规划”信息整理，世邦魏理仕研究部，2023年11月

# 重庆

西部大开发的重要战略支点和“一带一路”及长江经济带的联结点

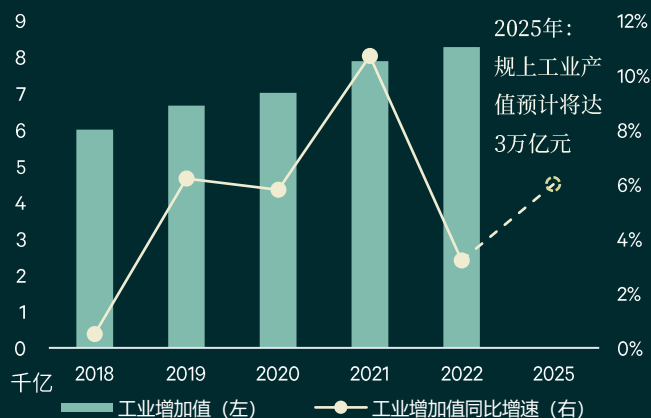
## GDP

29,129.0亿元

## 三次产业结构

6.9 : 40.1 : 53.0

图表9：2018-2025年重庆工业运行情况



- 新一代信息技术
- 高端装备制造
- 生物技术
- 新能源及智能网联汽车
- 新材料
- 节能环保

## 产业体系

3

万亿级主导产业

- 智能网联新能源汽车
- 新一代电子信息制造业
- 先进材料

3

五千亿级支柱产业

- 智能装备及智能制造
- 食品及农产品加工
- 软件信息服务

6

千亿级特色优势产业

- 新型显示
- 生物医药
- 轻纺
- 轻合金材料
- 高端摩托车
- 新能源及新型储能

18

“新星”产业集群

- 6个**未来产业**集群：卫星互联网、生物制造、生命科学、元宇宙、前沿新材料、未来能源
- 12个**高成长性产业**集群：功率半导体及集成电路、AI及机器人、服务器、智能家居、传感器及仪器仪表、智能制造装备、动力装备、农机装备、纤维及复合材料、合成材料、现代中药、医疗器械



## 西部制造业中心

2022年重庆规上工业营收达2.8万亿元，居全国第四，排名城市中西部第一，从2018至2020，年均增长7.7%

# 云南

民族团结进步示范区、生态文明建设排头兵、面向南亚东南亚辐射中心

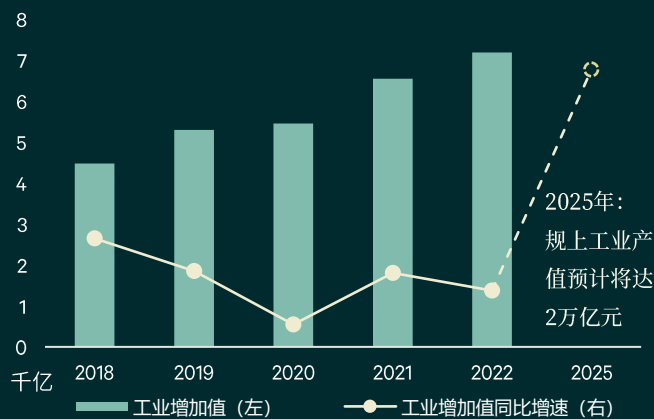
## GDP

28,954.2亿元

## 三次产业结构

13.8 : 36.2 : 50.0

图表10: 2018-2025年云南工业运行情况



- 绿色食品加工
- 生物医药
- 新材料
- 特色消费品制造
- 装备制造
- 电子信息
- 绿色化工
- 绿色建材
- 外向型加工制造
- 大健康
- 烟草及配套产业

## 产业体系

- 5** 万亿级支柱产业
- 先进制造业
  - 旅游文化业
  - 高原特色现代农业
  - 现代物流业
  - 健康服务业
- 8** 千亿级优势产业
- 绿色能源
  - 数字经济
  - 生物医药
  - 新材料
  - 环保产业
  - 金融服务
  - 商业地产和产业地产
  - 烟草产业

## 打造世界一流“三张牌”



绿色食品牌



健康生活目的地



绿色能源牌

# 贵州

西部大开发综合改革示范区、巩固拓展脱贫攻坚成果样板区、数字经济发展创新区、生态文明建设先行区、内陆开放型经济新高地

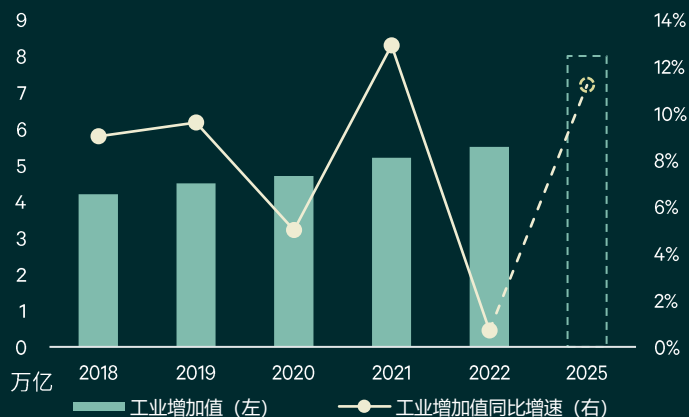
## GDP

20,164.6亿元

## 三次产业结构

14.2 : 35.3 : 50.5

图表11: 2018-2025年贵州工业运行情况



- 现代能源
- 基础材料
- 酱香白酒
- 生态特色食品
- 新型建材
- 电子信息制造
- 现代化工
- 医药制造
- 先进装备制造
- 新能源汽车

## 产业体系

- 5 支柱产业集群**
  - 大数据
  - 酱香白酒
  - 特色新材料
  - 现代中药民族药
  - 精细磷化工
- 6 培育型产业集群**
  - 新能源汽车
  - 航空装备制造
  - 新能源
  - 特色农产品精深加工
  - 节能环保
  - 数字与文化创意

## 冶金、能源、化工全国领先

- 2022年贵州原煤产量为全国第五
- 贵州磷化企业产能在我国磷化市场中占比居第一，其中磷肥产量中排名第二
- 锑矿储量全国第三、硅石全国第一

数据来源：贵州省统计局，《贵州省产业招商热力图》，世邦魏理仕研究部，2023年11月

# 四大转型升级路径，「大西南」产业释放潜能

从经济影响力来看，四川、重庆引领“大西南”，电子信息、装备制造等优势产业突出。尽管如此，云南、贵州的自然资源丰富，在生物医药、绿色产业等方面具有特色优势。

下一阶段，中国经济高质量发展对“大西南”构建现代化产业体系、优化产业结构和空间布局提出更高要求，因此未来产业发展有望通过以下几点来进一步完善：充分发挥科技创新和成果转化的驱动作用；因地制宜有序梯度承接产业转移；突出重点产业特别是先进制造业发展的差异化特点；以及打造优势品牌和产品。

在“大西南”产业基底和未来完善方向的双重驱动之下，最具有代表性的电子信息、新能源汽车、生物医药及绿色产业或将通过四大转型升级路径，释放潜能。

图表12：「大西南」产业基底分析

## 产业已然具备



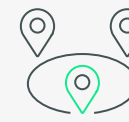
### 资源禀赋

“大西南”丰富的自然资源为产业发展提供了良好的基础



### 产业基础

成都的电子信息、重庆的装备制造等产业发展起步较早



### 枢纽优势

“大西南”是辐射广阔中西部市场及国外南亚、东南亚市场的枢纽门户

## 产业仍需完善



### 创新驱动

在推进科技创新和科技成果转化上同时发力



### 承接转移

因地制宜推动西南有序梯度承接产业转移



### 打造品牌

依托现有优势打造具备国内、国际影响力的品牌



### 突出差异

倚靠各自产业基础，侧重不同领域打造优势

## 四大转型升级路径

### 电子信息



#### 优势提升

### 新能源汽车



#### 弯道超车

### 生物医药



#### 差异发展

### 绿色产业



#### 资源转化

# 优势提升

## 电子信息

### 成渝地区是全球前十、中国第三的电子信息技术制造业聚集地

成渝地区电子信息先进制造集群概况

3/10

中国大陆第三、全球前十的电子信息技术制造业聚集地

2.5 万亿元

2025年预计产业规模，打造成为国家电子信息技术产业的重要支点和备份基地

14%

2022年产业规模已突破两万亿元，约占全国的14%

100%

电子信息技术制造门类齐全，5个大类、21个中类覆盖率100%

成渝已形成完整的产业链



芯



屏



存



软



智



网



端

全球最大的智能终端生产基地

全球第三大智能手机生产基地

中国柔性显示产业最大集聚地

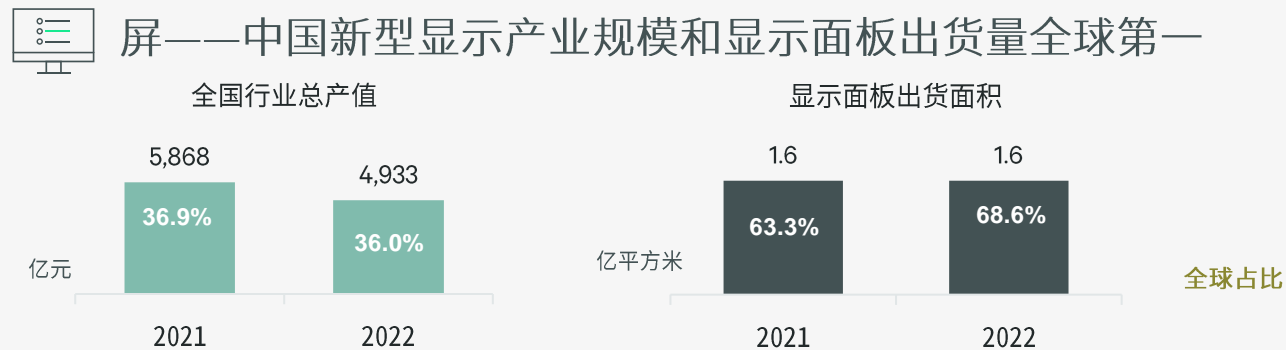
全球最大的计算机整机生产基地

全球最大的OLED生产基地

全球最大的AMOLED生产基地

# 成渝新型显示产业具有全球竞争优势，其中柔性显示更是全球领先

图表13：中国新型显示产业规模变化情况



2022年成渝地区新型显示产业规模约占全球的15.2%、全国的30%（位居第一）

图表14：成渝两地新型显示产业集群发展情况

	成都	重庆
产业集群	成都和周边城市绵阳、眉山	两江新区为主要承载地
头部企业	京东方、惠科、路维光电、杉金光电、日本出光、极米科技、京东方等产业链上下游企业超800家	京东方、惠科金渝、康佳、康宁玻璃、联创电子等近60家新型显示产业链上下游企业
产业链	从玻璃基板、掩膜板、面板制造到终端应用较为完整的产业链；产业链完善度71%、产业本地化配套率38%	从原材料及零部件配套、玻璃基板、液晶面板、显示模组到器件整机的全产业链
产业优势	全球近20%的柔性屏在四川生产；成都投影机全国市场占有率20%，全国第一	
协同案例	极米投影产品的核心主板与驱动的供应商是重庆的峻凌电子；峰米则在川渝地区与20余家供应商进行合作，2022年合作金额逾3000万元	

随着信息技术的不断迭代，被广泛应用于各类电子产品中的显示面板技术也积极演进，新型显示技术应运而生，其应用领域渗透到工业、汽车、医疗和通信等多方面。

历经十多年发展，中国新型显示产业取得瞩目的成就，2012至2022年的复合增长率达到21.6%，目前产业规模位居世界第一。聚焦国内，成渝地区则是产业重镇，2022年区域新型显示产业规模全国第一（30%），相当于全球的15.2%。

其中，四川以成都平原经济区为核心布局显示产业，聚集了产业链上下游企业超800家，产品种类涵盖了mini/Micro LED、OLED、LCD、激光显示、电子纸等主流产品，形成相对完整的显示产业生态圈。特别是在柔性屏显示领域，四川贡献了全球近20%的柔性屏生产，产业优势全球领先。

未来，成渝将向价值链高端跃进。其中，四川将围绕核心元器件、关键零部件、关键基础材料等产业链薄弱环节协同引进和培育中高端企业，提升本地产业配套率超过60%；大力提升龙头企业产能，引进高世代OLED生产线，带动OLED产业链向四川聚集，力争到2027年四川建成全球一流的柔性显示生产基地和无屏显示总部基地。

重庆则也将围绕新型显示关键设备以及原材料补链强链，与四川在创新、产业和供应链等方面的协同合作和联动发展。

数据来源：国家工信部，各市官方信息整理，世邦魏理仕研究部，2023年11月

# 下游智能终端产业加快发展，未来将重点发力智能汽车、医疗、航天电子等新型领域

图表15：成渝地区智能终端产业规模



端——成渝地区是全球最大的智能终端生产基地

全球占比  
成渝造

60%  
iPad

50%  
笔记本电脑

10%  
智能手机

图表16：成渝地区智能终端产业特色和未来转型升级方向

	成都	重庆
产业特色	消费类和行业应用类电子为重点	由计算机及配套、手机及配套和家用电力器具制造三大板块组成
头部企业	富士康、西门子、华鲲振宇、戴尔、仁宝、联想	惠普、宏碁、华硕、苹果、华为、联想、富士康、和硕、OPPO、海尔、美的、格力
未来方向	<ul style="list-style-type: none"> <li>重点发展车载智能系统、控制系统、传感器等智能汽车电子</li> <li>大气数据系统及传感器、空管系统、机载空地通信、北斗导航等航空航天电子</li> <li>推广应用医疗电子设备以及便携式家用医疗电子产品等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>新型智能终端产业将重点聚焦服务器、汽车电子、医疗电子、服务机器人、智慧家居等领域</li> <li>引导产品向智能家用、智能医用、车载终端多元化发展，提升现有产品谱系电竞和服务器等中高端产品占比</li> </ul>

显示产业的蓬勃发展也赋能下游智能终端产业。成渝地区智能终端产业具有国际竞争优势，区域生产了全球2/3的iPad、50%的笔记本电脑和10%的智能手机，是全球最大的智能终端生产基地、全球最大的计算机整机生产基地和全球第三大智能手机生产基地。

不止于此，成渝两地将进一步提升产业优势。其中，重庆将聚焦新型智能终端产业，如汽车电子、医疗电子、智慧家居等，且引导产品多元化发展，提升现有产品谱系电竞和服务器等中高端产品占比。到2025年，重庆智能终端产业的总产值有望达到6,000亿元，年均增速8%。

成都则将发挥消费类和行业应用类电子优势，重点发展智能汽车电子、航空航天电子和医疗电子产品等。

数据来源：国家工信部，各市官方信息整理，世邦魏理仕研究部，2023年11月

# 弯道 超车

## 新能源汽车

川渝携手打造万亿级汽车产业集群，做大新能源汽车产业  
川云贵凭借资源禀赋，发力动力电池领域

2022年川渝新能源产业发展概况及2025年规划

6%

2022年川渝合计新能源汽车产量（44.6万辆）  
占比全国

125万辆

2025年成渝新能源汽车预计产量

40%

川渝新能源汽车配套率

10%

2025年重庆新能源汽车产销全国占比

43万个

2025年成渝共建设充电桩



推动川渝省际高速公路服务区充电桩建设

2022年云贵新能源产业发展概况

450%

云南新能源电池产值同比增长

2000

云南省开工新能源项目超2000万千瓦

116%

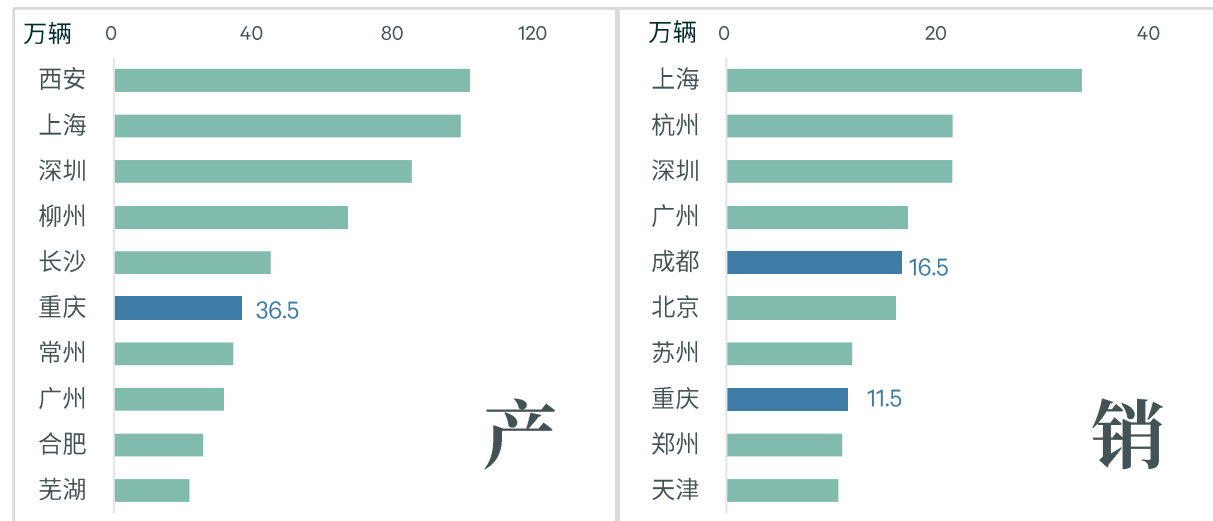
贵州新能源电池及材料产业产值增速

25.5%

贵州工业投资占固定资产投资比重

# 作为新能源汽车的产销重镇，2022年重庆产量全国第六，成都销量全国第五

图表17：2022年全国新能源汽车产销十大城市



近年来，重庆从传统燃油车的转型升级逐步取得成果，2022年新能源汽车产量达36.52万辆，同比增长142.5%，居全国第六位；就汽车品牌来看，长安汽车和赛力斯集团新能源汽车产量合计占重庆全市产量的88.2%，对全市产量增长的贡献率达到86.4%。同时，产业链上下游更多的优质企业也纷纷落地重庆，包括比亚迪电池、吉利电池、博世氢燃料发动机等，进一步补链强链。

成都的汽车产业逐步崛起，2022年总产量突破100万量，居全国第八位，但新能源汽车产量仅有4.3万辆。尽管如此，成都的消费活力可观，新能源汽车保有量居全国非汽车限购城市第一。鉴于车企选址更倾向于靠近市场规模较大的地区以减少运输成本，继而成都有望从需求端推动新能源产业发展和场景应用。2023年上半年，成都新能源汽车产量同比增长40.6%，其中乘用车产量占比94%。

重庆深厚的汽车产业基础，以及成渝庞大的消费需求给两地携手根植万亿汽车产业集群提供强劲支撑。



# 成渝两地将形成产业互补，打造世界级汽车产业集群，以智能网联新能源汽车为方向



成渝两地将充分发挥互补优势，以智能网联和新能源为主攻方向，共建高水平汽车产业研发生产制造基地。重庆整车品牌众多，整车制造业基础实力雄厚，拥有包括发动机、变速器等各类总成在内的完整供应体系；而四川在新材料、动力电池、电子信息和软件产业领域优势突出，尤其在智能网联汽车检验检测平台、信息安全等技术领域有较大优势，同时科教及创新资源丰富。

图表18：成渝汽车产业链布局、研发创新和应用场景

实现了汽车研发设计、零部件制造、整车生产、售后服务的完整产业链布局		
整车企业	45家	长安、东风、上汽、长城、美国福特、一汽-大众、沃尔沃、丰田、吉利等
汽车零部件企业	1600多家	成都——产品覆盖底盘、汽车电子、动力电池、燃料电池电堆、半导体、车载芯片 博世、江森、宁德时代、中创新航、智能座舱、自动驾驶系统等重要领域，涉东方电气、比亚迪、商汤科技等及汽车220种零部件大类的107类
		重庆——具备发动机、变速器、车身、底麦格纳、利纳马、邦迪、佛吉亚、盘、内外饰等各大系统较为完善的产业链 海斯坦普、潍柴、华域、延锋、敏实、中信戴卡等国内外头部零部件企业，及比亚迪电池
智能座舱、智能驾驶软件开发能力		
芯片设计企业	芯原微、成都华微、森未科技、黑芝麻、地平线、重庆万国、斯达半导体、工业富联等	
车载传感器	汇通西电、克莱微波科技、成都微光、锐芯盛通、集诚汽车电子等	
汽车软件	德赛西威、中科创达、中瓴智行、中兴汽车电子、希迪智驾、长安汽车软件科技、国科础石(重庆)软件、重庆中科等	
创新水平		
整车研发	一汽大众数字化研发中心、重汽新能源重卡、长安汽车全球研发中心、吉利汽车重庆研发中心等	
关键零部件研发	华川电装新能源技术研发中心、东方电气中央研究院、凯迈新能源动力技术研发中心、大陆集团重庆研发中心、幄肯科技重庆研发中心等	
车联网领域创新平台	信通院车联网创新中心、综合交通大数据应用技术国家工程实验室、百度阿波罗 (Apollo) 西部智能驾驶创新中心、中科院重庆汽车软件创新研究平台	
产业人才	成都拥有汽车产业两院院士等高层次创新创业人才400余人，工程技术人员1.2万人 重庆拥有汽车产业工程技术人员约45万人	
应用场景：“三条走廊”		
氢走廊	重庆九龙坡区、两江新区、永川区，四川省成都市、内江市、凉山州等区市（州） 加快开展氢燃料电池汽车示范应用	
电走廊	以重庆主城都市区、成都市区、宜宾市、成渝两地高速公路等为重点，适度超前加快换电站布局	
智行走廊	建设和提升成渝两地高速公路、城市道路等具备车用通信网络功能的改造升级	

数据来源：各市官方信息整理，世邦魏理仕研究部，2023年11月

# 川内其他重点城市也参与产业分工，形成多极发展的态势

图表19：汽车及零部件品牌于川内城市的布局

城市	汽车及零部件品牌	产能	产品
绵阳	华晨	25万辆/年	整车、发动机、汽车零部件
宜宾	凯翼	15万辆/年	传统燃油车、新能源乘用车
	奇瑞	30万辆/年	奇瑞商用车、新能源汽车
	宁德时代	建成产能390GWh，在建产能152GWh，产能利用率为83.4%	动力电池
遂宁	江淮	10万辆/年	工程载货车
	李尔	35万套	汽车线束
南充	吉利	10万辆/年	新能源商用车

借此，成渝两地的新能源汽车产业在产业链、核心技术研发和应用场景上将实现一体化，共同聚焦新能源汽车电机、电池等关键核心技术，做大做强新能源汽车产业。

与此同时，四川的宜宾、遂宁等地也参与和重庆的产业协同，推动零部件企业在产业配套、技术创新、人才培养、市场拓展等方面的广泛合作。

例如，重庆长安新能源汽车不断提升在川渝的配套率；重庆赛力斯的动力电池采购从早期的东部沿海地区，转至四川宜宾的宁德时代等。



## 长安新能源

2022-2023年，在川渝配套率将由**16%**提升至

**56%**

2023-2024年川渝配套采购金额增长率将达到

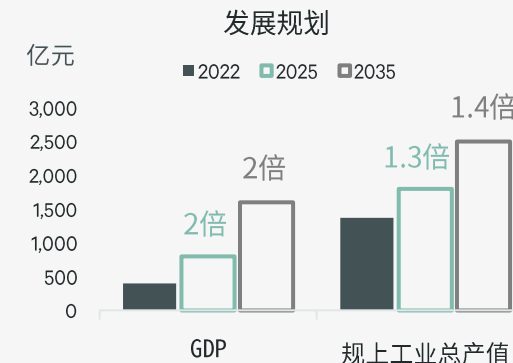
**106%**

## 案例分析：宜宾三江新区

(四川首个省级新区)

图表20：宜宾三江新区产业规划定位及发展目标

战略定位	主导产业
以成渝地区双城经济圈建设为总牵引，打造四川南向开放新高地	“4+4+1”产业发展体系，其中先进制造业包括电子信息、装备制造、新材料及生命健康



## 川内分工

### 研发在成都、生产在宜宾的产业互动模式

- 奇瑞凯翼汽车**：研发营销设在成都，制造基地设在宜宾
- 成宜装备制造产业园**：成都产投与宜宾三江新区共同建设，围绕智能制造、新能源发电等先进装备制造产业

- 与两江新区鱼复新城达成合作**：共建汽车零部件协同配套基地，将两江新区鱼复新城的9家汽配企业，落地到三江新区建厂

## 牵手重庆

产业协同发展

## 开放平台

宜宾港、保税区

宜宾综合保税区连续上台阶：2021年进出口额达36.4亿元，**2022年突破100亿元，在全国168个综合保税区中排名上升21位**

数据来源：宜宾三江新区管委会，各汽车品牌官方信息梳理，世邦魏理仕研究部，2023年11月

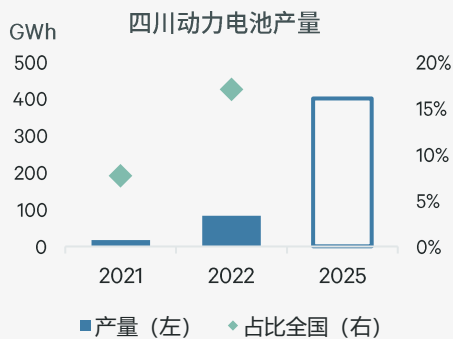
# 依托资源禀赋，动力电池西移趋势明显，四川贡献全国1/6的产量，云贵发展加速

图表21：中国锂电产业投资区域分布情况

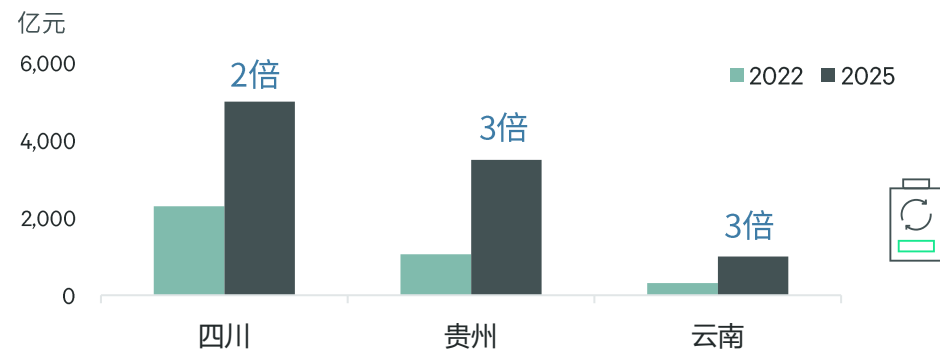


图表22：川云贵的动力电池生产基地和四川动力电池产量

省	品牌	产能 GWh/年
四川	宁德时代	135
	亿纬锂能	103
	蜂巢能源	60
	中创新航	50
贵州	宁德时代	60
	比亚迪	20
云南	亿纬锂能	33



图表23：川云贵动力电池产业产值发展规划



作为新能源汽车中技术含量和成本最高的零部件，动力电池和车企的选址不同，其更为资源及市场的匹配度为导向。得益于西南地区的资源优势和政策支持，锂电产业发展向以四川、贵州、云南为首的西南地区转移趋势明显。2020至2022年间，西南地区年均吸纳全国约20%的锂电投资。

目前在四川，动力电池装机量全球前十的企业有三家、全国前十的企业有五家，2022年四川贡献了全国1/6的动力电池产量。贵州、云南近年来也发展迅猛，吸引包括宁德时代、比亚迪等头部企业落地；2022年，云南新能源电池产值同比增长450%，贵州新能源电池及材料产业产值同比增长116%。

到2025年，四川、贵州、云南的动力电池产值有望较2022年成倍增长，规模再上台阶。

数据来源：赛迪顾问，各省市官方信息整理，世邦魏理仕研究部，2023年11月

# 差异 发展

## 生物医药

中国已成全球第二大医药市场，但医疗卫生总支出占GDP比重相较发达国家仍有较大提升空间。需求增长推动中国生物医药行业发展迅猛，「大西南」亦随之迎发展机遇

2022年川渝云贵三甲医院数量

8.3%

2022年中国在全球生物医药市场的份额

7.4%

2023年中国生物医药市场规模预计增速

138

四川

61

云南

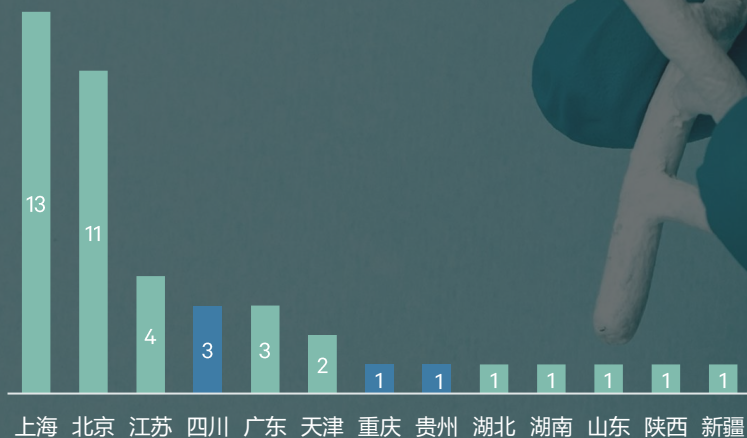
40

重庆

36

贵州

图表24：2022年国家级生物医药类重点实验室按区域分布情况



2022年川渝云贵医药行业增速

15%

四川

14%

重庆

8%

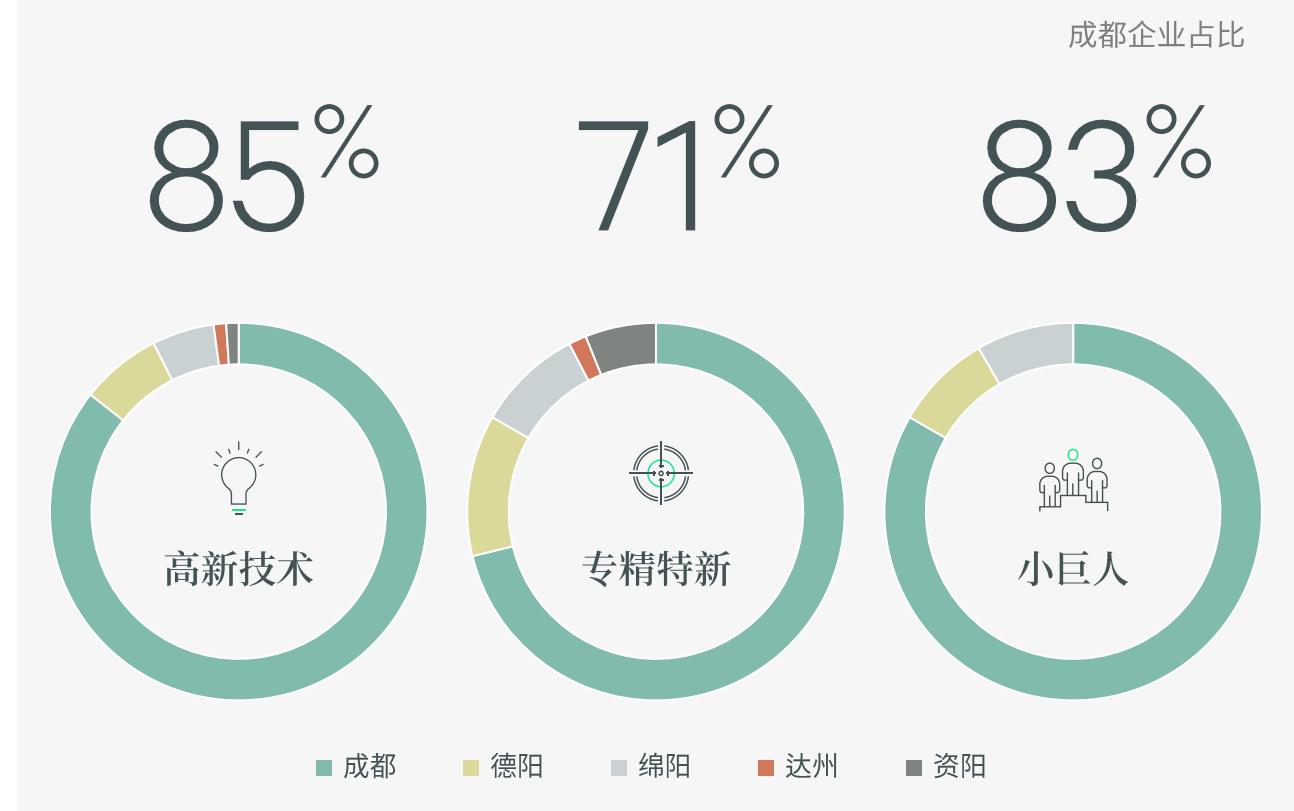
云南

4%

贵州

## 成都毋庸置疑是四川生物医药的核心， 产业聚集度高

图表25：四川省生物医药创新主体数量按城市分布情况



数据来源：药智数据，各市官方信息整理，世邦魏理仕研究部，2023年11月

# 依托华西医疗资源和科研创新实力，创新药等引领成都生物医药发展

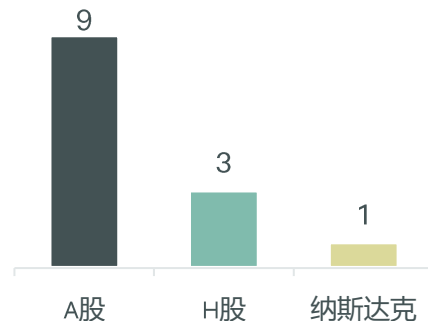
成都有超过200家生物医药领域的重点科研机构，特别是华西医院及其附属科研机构在医疗和生物医药方面的科研实力领跑全国，综合实力位居全国第二、西部第一。借此，本地科研驱动持续推动产业高质量发展。

## 创新驱动



图表26：2021年至今成都生物医药企业IPO情况

## 主体活力

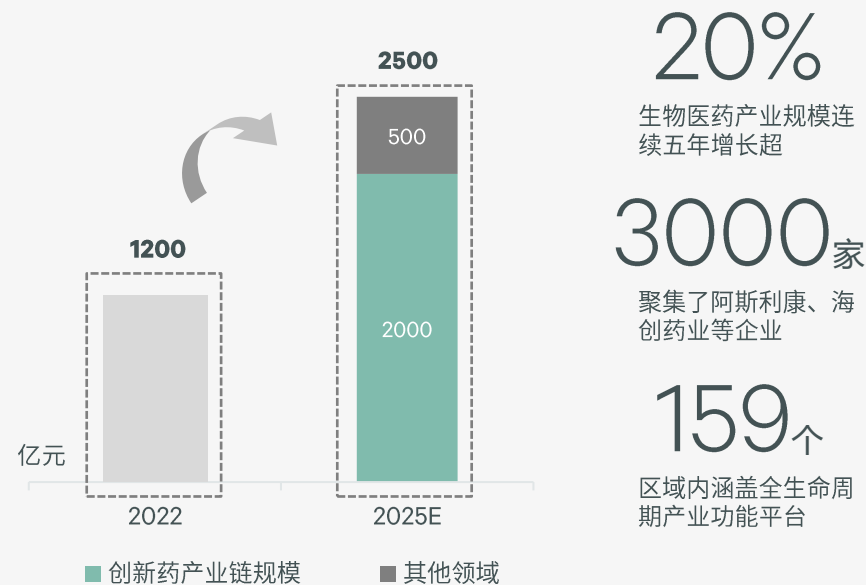


生物医药在成都资本市场的活力亦体现在本地企业融资活动的频率上，从2021年至今，成都共有135宗生物医药类企业融资行为，其中共有13家本地企业成功上市，数量领跑二线城市。2023年3月，首期规模达10亿元的精准医学产业创新基金在成都启动，全力推动科技成果转化，从资本市场助力精准医学产业创新发展。

## 案例分析：成都高新区创新药引领生物医药发展

生物医药是成都高新区三大主导产业之一，近年来创新能力和产业实力的不断攀升，持续推动**创新药**、**医疗器械**等领域的快速增长。目前，成都高新区在全国百强生物医药产业园位列第五，持续处于**全国生物医药园区第一梯队**。

图表27：成都高新区“十四五”医药健康产业规模规划目标

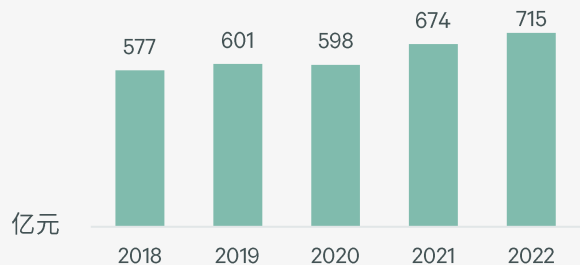


数据来源：《成都高新技术产业开发区“十四五”发展规划》，《成都高新区创新药产业建圈强链三年攻坚计划（2023-2025年）》，成都市统计局，世邦魏理仕研究部，2023年11月

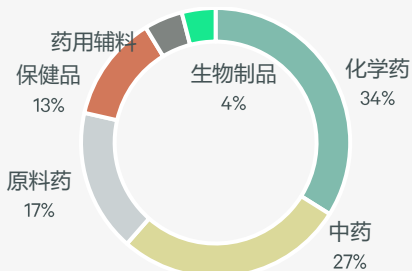
# 重庆、云南、贵州分别在化学药、中药及民族药的细分领域具备优势

- **重庆以工业基础引领化学药发展：**化学原料药制造是重庆生物医药产业的重要组成部分，超1/3的市场主体位于这一细分领域。
- **云南以生物多样性筑底中药发展：**2022年，云南生物医药产业营业收入首次突破3,000亿元；2023年上半年实现营业收入1,333亿元，同比增长7.9%。从行业构成来看，中药材加工类企业占规上生物医药工业营业收入的80%以上。丰富的生物多样性，以及全国领先的中药材种植面积和产量都为云南中药产业发展奠定了坚实基础。
- **贵州以民族药铸就产业发展新亮点：**苗药是中国的四大民族药之一，以贵州百灵、三力制药、贵州汉方药业为代表的民族中药企业驱动了贵州生物医药产业的发展。2022年，民族中药在全省生物医药工业主营业务收入中占比超过70%，产业带动性凸显。

图表28：2018-2022年重庆医药工业总产值



图表29：重庆医药类企业行业分布情况\*

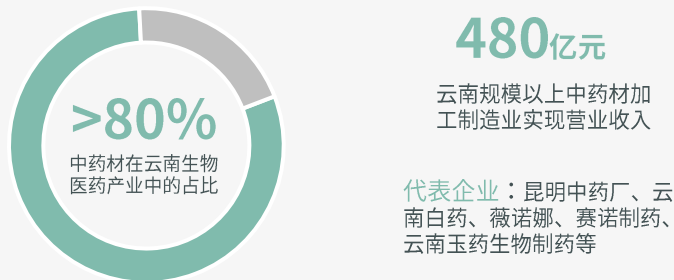


\*截至2023年上半年的累计数量分布

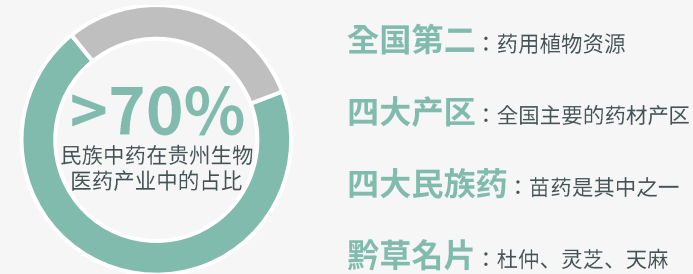
图表30：云南生物医药自然资源储备情况



图表31：2022年云南生物医药工业主营业务收入构成情况



图表32：2022年贵州生物医药工业主营业务收入构成情况



图表33：贵州民族药领域代表企业

企业	定位
贵州百灵集团	集苗药研发、生产、销售于一体的医药上市公司。2020年，贵州百灵入选“中国医药工业百强系列榜单”，位列中国中药企业三十强
三力制药	成立于1995年，是一家集中药研发、生产、销售为一体的现代化中成药企业。
贵州汉方药业	对贵州丰富多彩的中药资源进行开发，立志精制传统中药，做优苗药品牌

数据来源：《重庆市生物医药产业“十四五”规划》，《云南省“十四五”生物医药产业创新发展规划》，《贵州省“十四五”中医药发展规划》，药智数据，重庆市统计局，《第三次全国农作物种质资源普查》，世邦魏理仕研究部，2023年11月

# 资源 转化

## 绿色产业

「大西南」的资源禀赋令其具备发展绿色产业的先天优势  
“双碳”目标驱动传统工业绿色转型提速；绿色农业做优做强

资源禀赋：自然资源赋予“大西南”绿色产业发展优势

69% 水电

水电技术可开发量占全国  
比重

50% 植物

拥有世界高等植物物  
种占比，且大部分为  
当地特有

70% 矿产

已探明储量的矿产有  
95种，产地2,453处，占  
全国探明储量

产业结构：传统工业转型升级为绿色产业带来发展机遇，云贵城市绿色GDP占比

45%

贵州

80%

楚雄州

96%

普洱市

「大西南」绿色产业定位相似之处



但侧重点不同

加速能源结构优化升级

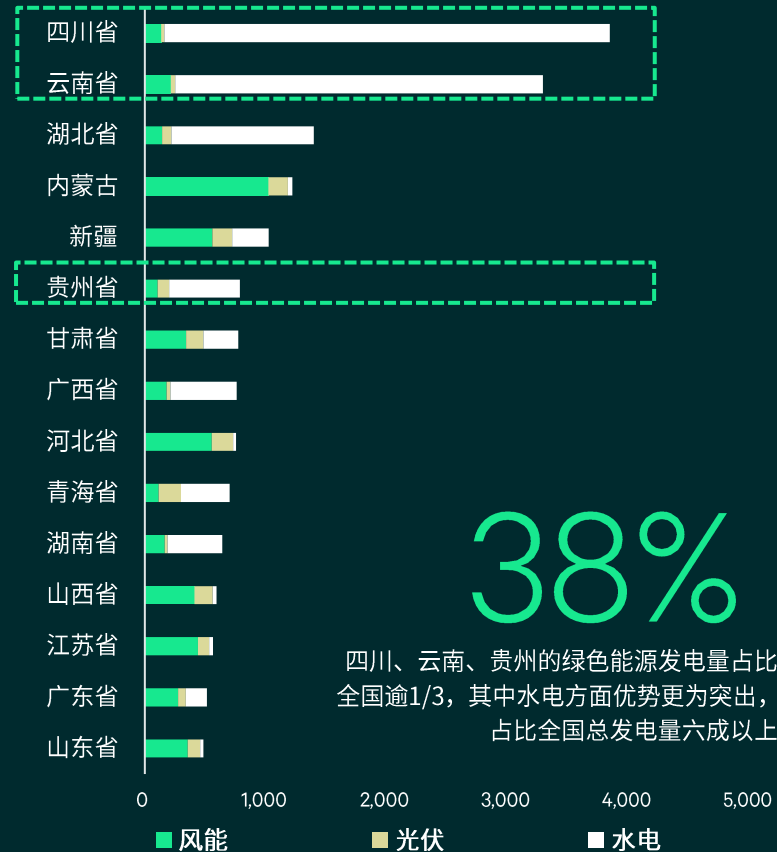
推动传统工业绿色发展

做优、做强绿色食品工业

依托各自的产业基础  
发展细分领域，打造  
不同的优势产品和优  
势品牌

# 四川、云南、贵州的水电、光伏、风能等清洁能源发电量位居全国前列，并拥有三大国家级清洁能源基地

图表34：2022年各地绿色能源发电量排名（亿千瓦时）



## 38%

四川、云南、贵州的绿色能源发电量占比全国逾1/3，其中水电方面优势更为突出，占比全国总发电量六成以上



数据来源：国家发改委，各省市官方信息整理，世邦魏理仕研究部，2023年11月

# 依托资源禀赋，叠加国家“双碳”目标，“大西南”传统工业绿色转型提速

“大西南”在传统制造领域具备较强的产业基础，如冶金、石化等，且该类产业在整体经济结构中的占比亦举足轻重。在国家着力推进“双碳”目标实现的过程中，“大西南”依托自身产业基底，借力资源优势，将积极推动传统行业的绿色转型发展。

图表35：「大西南」产业绿色转型升级政策梳理

省市	绿色转型相关政策文件	产业类核心举措
四川	《四川省“十四五”工业绿色发展规划》	<ul style="list-style-type: none"> <li>推动绿色低碳优势产业高质量发展：以清洁能源产业、清洁能源支撑产业和清洁能源应用产业为重点，大力发展清洁能源、动力电池、晶硅光伏、钒钛、存储等产业</li> <li>推动传统产业绿色低碳改造提升：加快原材料、轻工、纺织、建材、食品等传统产业技术升级、设备更新和绿色化升级改造</li> </ul>
重庆	《以实现碳达峰碳中和目标为引领深入推进制造业高质量发展行动计划（2022—2025年）》	<ul style="list-style-type: none"> <li>培育壮大绿色新兴产业：加快智能网联新能源汽车发展；扩大新型电子产品供给；强化先进材料支撑；壮大节能环保装备规模；打造清洁能源及储能产业特色优势；推进专业软件开发</li> </ul>
云南	《云南省“十四五”工业绿色发展规划》	<ul style="list-style-type: none"> <li>促进传统工业转型升级：推动烟草、有色、钢铁、化工、建材等重点行业技术升级、设备更新和绿色低碳改造；推动传统产业延链补链强链，实现产业基础再造；聚焦传统产业赋能提效，大力推进产业数字化转型</li> <li>壮大绿色发展新动能：打造面向省内、国内、南亚东南亚的节能环保装备产业基地；加快发展新能源产业，提高新能源装备制造水平；壮大新能源汽车产业，抢占先进装备制造业发展制高点</li> </ul>
贵州	《贵州省“十四五”工业节能规划》	<ul style="list-style-type: none"> <li>全面推进节能与能效提升技术改造：以能源、材料、化工、建材、数据中心等行业为重点，加快节能技术创新和应用，大力推广节能技术装备和产品，持续推进能量系统优化</li> </ul>



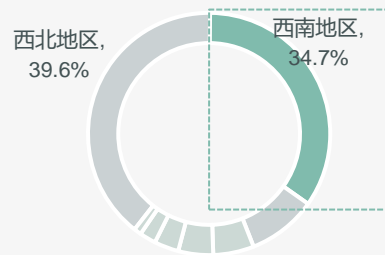
数据来源：四川省经济和信息化厅，重庆市政府经济和信息委员会，云南省工业和信息化厅，贵州省工业和信息化厅，世邦魏理仕研究部，2023年11月

# 绿色产业也借此成为换挡升级的新亮点

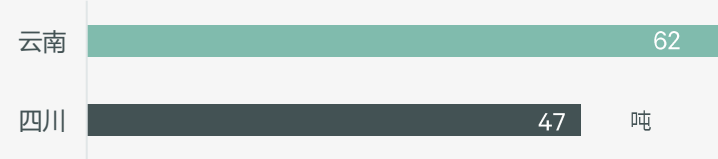
以云南为例，截至十三五末，烟草、有色金属、食品、钢铁、建材五大传统产业占工业总产值的65.9%。但在产业持续升级的背景之下，近年来绿色经济占比不断扩大，2022年以绿色硅和新能源电池为代表的电子行业产值突破2,000亿元，成为经济增速贡献率最大的行业。

## 案例分析：云南绿色硅全链条发展案例

图表36：2022年中国工业硅产能按地区分布情况



西南在中国工业硅四大产区中位列第二，而云南和四川是其中最为核心的产区



图表37：云南绿色硅产业发展案例

**硅矿石储备丰富**  
硅矿石占比成本10%-15%，云南矿藏资源较为丰富

**水电资源丰富**  
电力在成本中占比30-35%左右，云南水电价格较低

工业硅

有机硅

硅橡胶/硅树脂/硅油/硅烷偶联剂-新型建材/高端日化-电力电网/新能源汽车/高端装备产业链

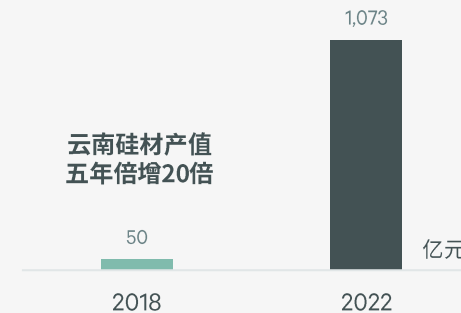
单晶硅

多晶硅-硅片-电池片-组件为一体的光伏全产业链

铝合金

应用于铝精深加工产品，重点发展汽车、航空、轨道交通、消费电子、建筑用铝材、铝箔等产品

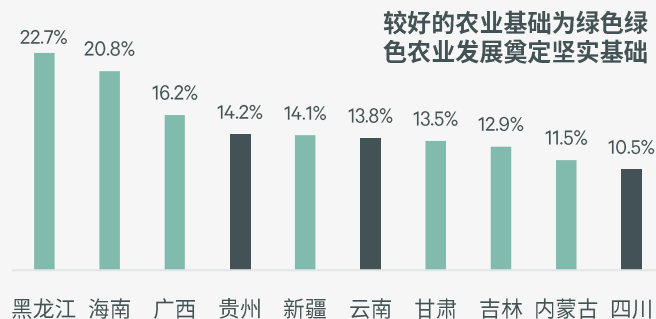
云南硅材产值五年倍增20倍



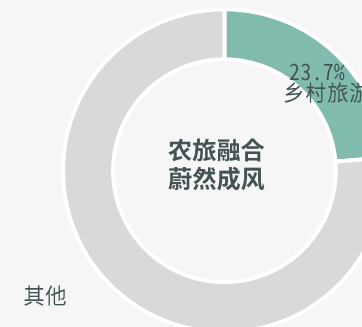
数据来源：云南省工业和信息化厅，世邦魏理仕研究部，2023年11月

# 绿色农业是另一个产业亮点，凭借国内领先的农业基础优势，四川、云南、贵州近年来通过品牌化、全链条、融合化不断做优做强

图表38：全国第一产业占比经济总量排名前十省份



图表39：2022年云南乡村旅游占旅游业收入占比



2022  
全国第三  
破万亿  
十大产业

四川食品产业实现营业收入8,555亿元，居全国第三；实现利润总额1,155亿元，占全国的20.1%。

云南农产品加工产值突破1.2万亿元。

生态食品总产值为874.05亿元，位列贵州十大产业之一。

## 品牌化

- **四川**：绿色食品的品牌效应不断扩大，如“会理石榴”、“东坡泡菜”、“蒙顶山茶”。
- **贵州**：省内12种特色农产品在全国发展占优，茶叶、辣椒、李子、刺梨、蓝莓的种植规模均居全国第一；绿茶、都匀毛尖等品牌入选贵州十强农产品区域共用品牌。
- **云南**：涌现出一批全国性知名品牌，如“大益牌7542生茶”持续多年成为“双十一”行业线上销售冠军；嘉华鲜花饼成为全国性知名伴手礼；昭通苹果、褚橙等成为全国高端水果的代表。

## 全链条

- **四川**：绿色食品企业为416家、产品1,172个；累计创建全国绿色食品原料标准化生产基地57个。
- **贵州**：农产品加工规模上企业超过1,200家，农产品加工业实现总产值约7,000亿元，加工转化率每年提升1个百分点。
- **云南**：农产品加工规模上企业超过1,300家，拥有4个国家认定的农村产业融合发展示范园。

## 融合化

- **贵州**：全省休闲农业与乡村旅游经营主体超过1.3万个，接待人次超过1.6亿，营业收入近200亿元。2021年，全省从事休闲农业和乡村旅游业人数超过25万人，带动约30万户农民受益。
- **云南**：休闲农业已成为云南省新型的农业产业形式，6个景点和3条旅游线路获农业农村部中国美丽休闲乡村、中国美丽乡村休闲精品线路认定。

数据来源：各地统计局，云南省农业农村厅，云南省文旅厅，世邦魏理仕研究部，2023年11月

03

开启发展新纪元

「大西南」量质齐升



# 「大西南」产业发展 从量到质的跃升

优势、特色产业的潜能释放将助力“大西南”产业规模的持续壮大。从产业地产的角度来折射，2018至2021年间，川渝云贵的工业用地年均成交量超8千万平方米，这也意味着更多的产业落地，以及产业空间的不断扩大。2023年前10月，川渝云贵的工业用地成交量创近10年新高，同比增长超30%。

更重要的是，潜能释放有望加速优化产业结构，推动“大西南”产业高质量发展。从拿地企业类型来看产业驱动力，2023年前10月电子信息、新能源汽车、生物医药及绿色产业等企业拿地活跃。其中，新能源汽车及相关产业占比最高（8%），主要为动力电池等产业链环节的企业。

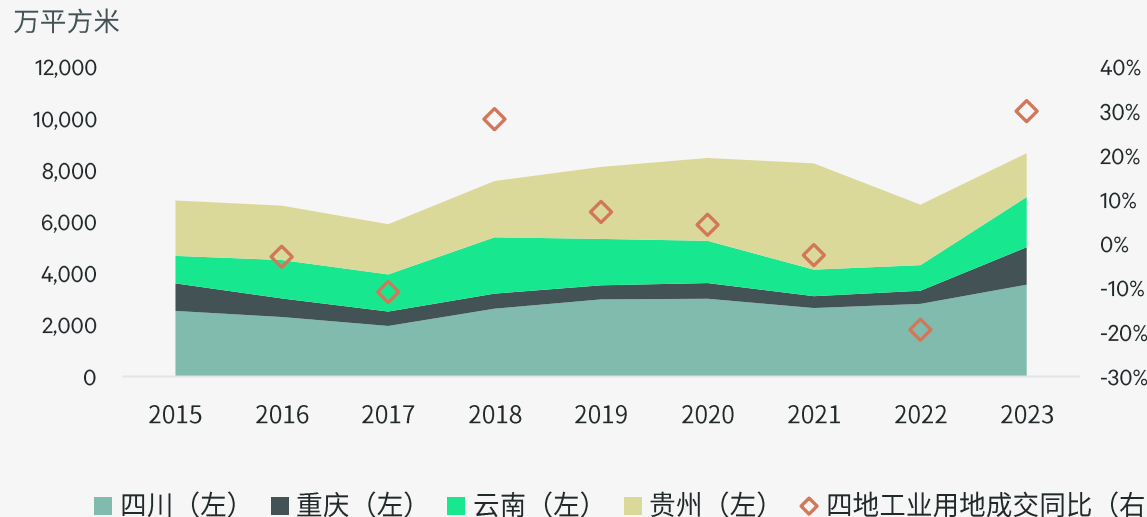
30%

2023年1-10月，工业用地成交总量为近10年新高，同比超30%

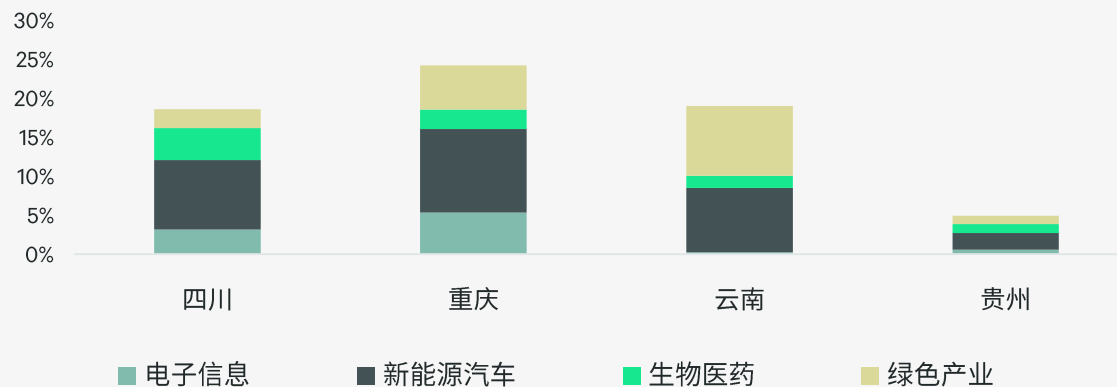
8%

2023年1-10月，新能源汽车及相关产业的企业拿地占比

图表40：2015-2023年1-10月，川渝云贵工业土地成交情况



图表41：2023年1-10月，四大产业占比川渝云贵工业土地总成交



数据来源：中指数据，世邦魏理仕研究部，2023年11月

# 2023年1-10月，「大西南」代表性产业落地案例

产业	落地城市	企业名称
新能源汽车	昆明市	云南友天新能源科技有限公司（华友钴业）
	重庆市	长城汽车股份有限公司重庆分公司
	昆明市	云南杉杉新材料有限公司
	宜宾市	宜宾市伟能锂电科创有限公司
	遂宁市	遂宁天齐锂业有限公司
	曲靖市	曲靖亿纬锂能有限公司
	玉溪市	玉溪亿纬锂能有限公司
	黔南布依族苗族自治州	贵州天美锂电新材料有限公司
电子信息	重庆市	重庆安达半导体有限公司
	成都市	西门子工业自动化产品(成都)有限公司
	重庆市	安意法半导体有限公司
	贵阳市	徽晟电子科技(贵州)有限公司
	重庆市	奥松半导体(重庆)有限公司
	成都市	雅克先科(成都)电子材料有限公司
	安顺市	贵州网易数网科技有限公司
生物医药	成都市	复星安特金(成都)生物制药有限公司
	成都市	海尔生物医疗科技(成都)有限公司
	红河哈尼族彝族自治州	云南圣火三七药业有限公司
	贵阳市	贵州威门药业股份有限公司
	绵阳市	太极集团四川绵阳制药有限公司
绿色产业	成都市	通威太阳能(四川)有限公司
	重庆市	中广核新能源发电重庆有限公司
	保山市	云南通威高纯晶硅有限公司



数据来源：世邦魏理仕研究部根据企业拿地信息整理，2023年11月

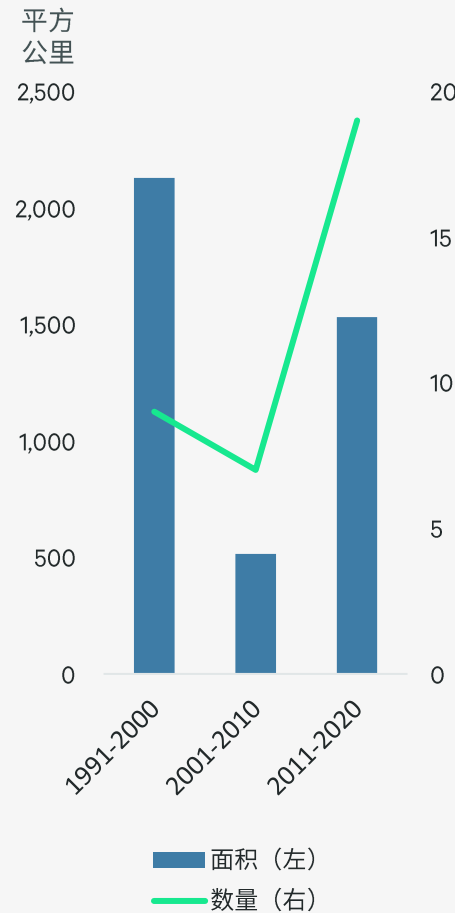
# 产业空间筑巢引凤 需求适用性为关键

从“大西南”的国家级开发区、经开区获批数量来看，主要集中于产业开始腾飞的“十三五”期间，并由此推动产业园区高速发展，筑巢引凤。

但从规模来看，规划及始建于2000年前的开发区面积存量占比更高。尽管部分开发区不排除后期进一步规划延展区域，但仍意味着在这些开发区范围内建设的产业园存在一定体量的老旧载体。

随着产业不断升级，其也对落地载体提出更高的条件，如层高、承重、供电等，早期建设的厂房、商务园区等相关产业载体或将面临不契合当下产业落地条件的困境，继而制约当地产业升级，亟待改造焕新。另一方面，就新建产业园区而言，应关注定向产业的实际功能需求，作前瞻性的规划及开发。

图表42：川渝云贵国家级高新区和经开区发展情况，按获批年



图表43：川渝云贵国家级高新区、经开区及海关特殊监管区数量



数据来源：中华人民共和国科技部，商务部，海关总署，各省市官方信息整理，世邦魏理仕研究部，2023年11月

# 绿色制造新机遇

在“双碳”目标大背景下，各地纷纷出台制造业绿色转型相关规划文件，推动传统制造业实现绿色转型升级。其中，以工厂、仓储物流为代表的产业地产，其由“棕”转“绿”是制造业绿色转型的重要环节。

据工信部发布的《绿色工厂评价通则》中相关标准，2022年全国共有874家工厂被国家认定为绿色工厂，其中川渝云贵有105家。

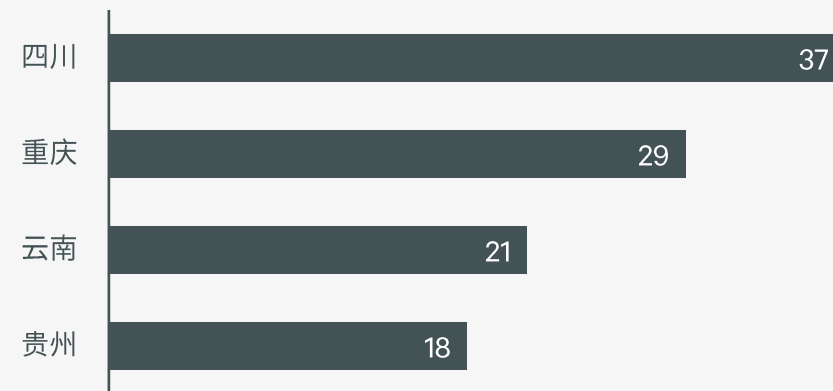
据川渝云贵的“十四五”规划目标，到2025年，重庆将有超过300座绿色工厂；而四川、云南和贵州的绿色工厂数量将有望达200座。产业地产绿色转型方兴未艾。

图表44：《绿色工厂评价通则》(GB/T36132-2018)

一级指标	二级指标	权重
基础设施	包括建筑、照明、专用设备、通用设备、计量设备、污染物处理设备设施	20%
管理体系	包括质量管理体系、职业健康安全管理体系、环境管理体系、能源管理体系	15%
能源资源投入	包括能源投入、资源投入、采购	15%
产品	包括生态设计、有害物质使用、节能、减碳、可回收利用率	10%
环境排放	包括大气污染物、水体污染物、固体污染物、噪声、温室气体	10%
绩效	包括用地集约化、原料无害化、生产洁净化、废物资源化、能源低碳化	30%

和载体的绿色转型联系最为紧密

2022年绿色工厂数量



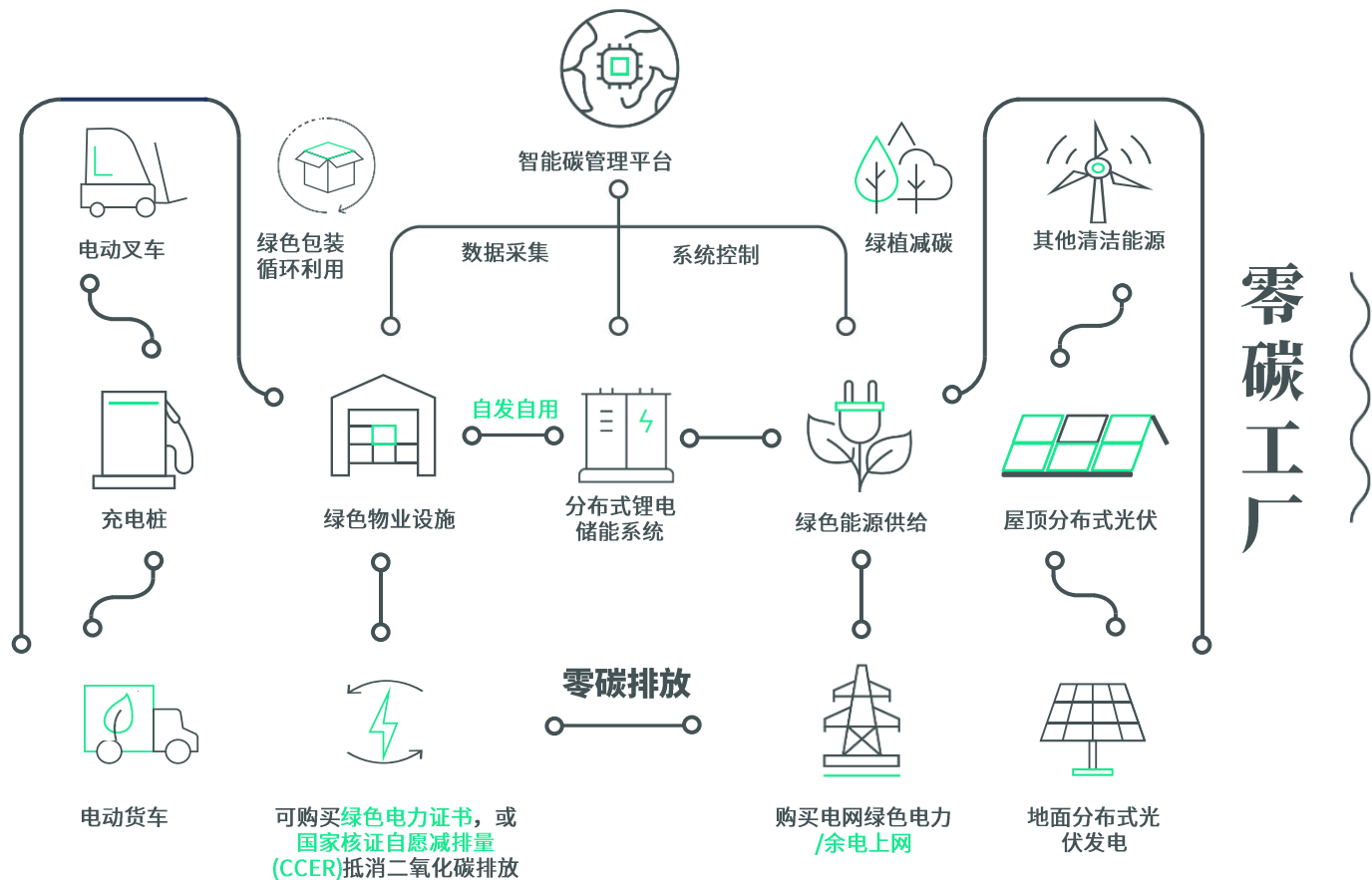
图表45：“十四五”期间计划打造绿色工厂数量



数据来源：《绿色工厂评价通则》，工业和信息化部，重庆市经济和信息化委员会，四川省经济和信息化厅，云南省政府，贵州省工业和信息化厅，世邦魏理仕研究部，2023年11月

# 产业地产绿色转型实践——零碳工厂

“零碳”是产业绿色转型的重要基石，近年来「大西南」陆续建成或计划建设一批零碳工厂，其中包括本地企业和行业头部企业



## 零碳工厂

### 四川

- 位于天府新区的四川天府江东科技有限公司继2023年3月获评国家级绿色工厂之后，10月再次被评价为I型五星零碳工厂，成为四川省首家本土“零碳工厂”。

### 重庆

- 2023年3月，美的首个零碳数字工业园区落地重庆，在对旧工厂进行技术翻新的基础上，也同步绿色升级改造。

### 云南

- 百威昆明与晋宁华润燃气有限公司签订《综合能源“零碳工厂”项目合作备忘录》，双方将大力合作发展“碳捕集”和“绿色蒸汽”项目，这也意味着百威昆明将在2025年之前实现100%再生能源酿造啤酒，成为“零碳”工厂。

### 贵州

- 2023年，贵州振华义龙新材料有限公司作为贵州首家正极材料“零碳工厂”，被工业和信息化部评为国家绿色制造工厂，主要从事锂离子电池正极材料的研发、生产及销售，主导产品为电动汽车所用的锂离子电池正极材料。

# 产业升级带动相关生产性服务业加速布局「大西南」

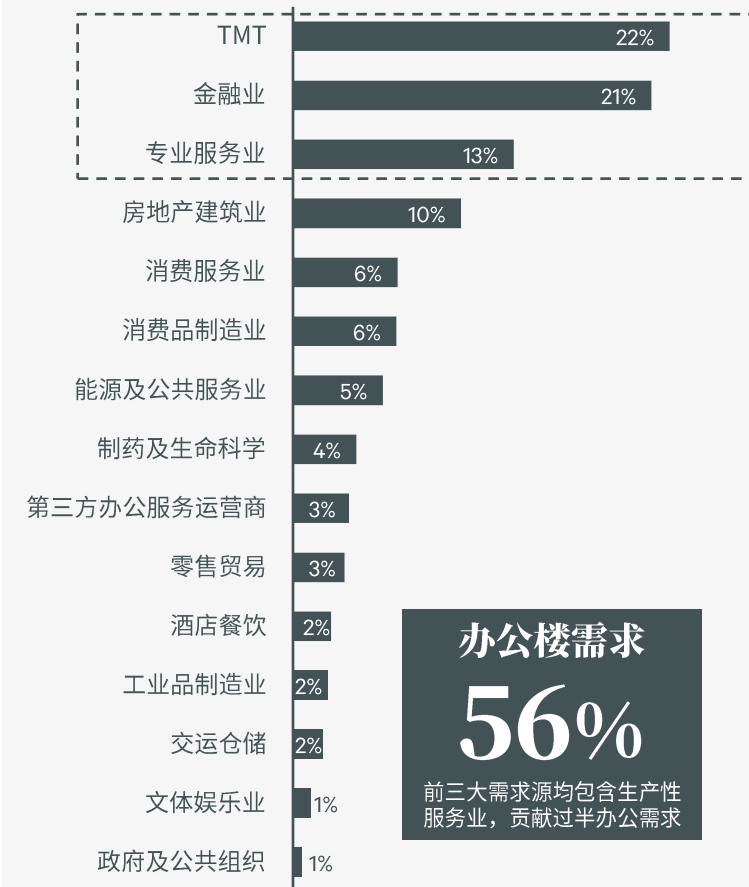
产业高质量发展离不开完善的现代化产业体系，近年来“大西南”各地产业建链、强链、补链，持续构建产业生态圈，不仅在产业地产领域投落相关制造业需求，也带动产业链上下游的生产性服务业落地。

一方面，以人工智能、5G通信、物联网为代表的产业互联网赋能先进制造业，通过生产性服务业与制造业以“两业融合”的模式积极推动智能制造、绿色制造的大力发展。

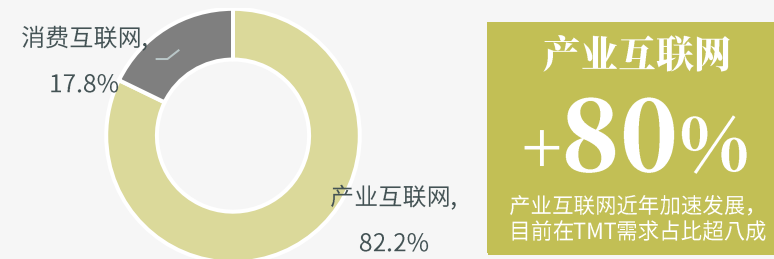
另一方面，金融业及以律所、会计师事务所、商务咨询为代表的专业服务业持续布局，完善产业配套服务。

以成都为例，产业互联网在甲级写字楼市场的需求逐年增长，截至2023年第三季度，其在TMT需求的占比已超八成；专业服务业需求占比从2018年的9.3%增长至2022年的12.9%，且排名从第五位攀升至第三。

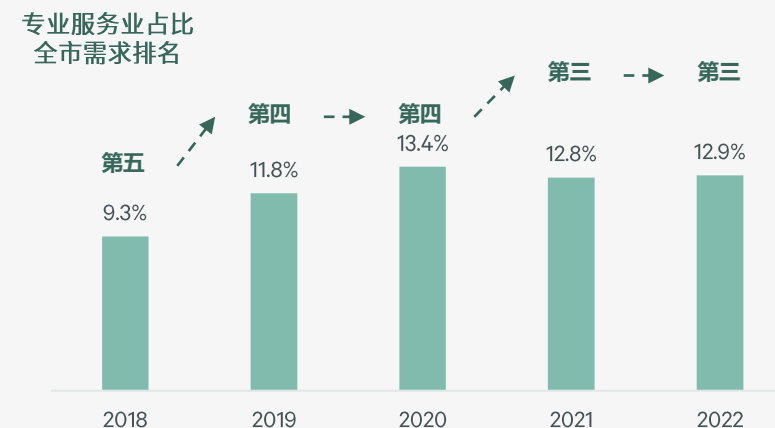
图表46：2023年第三季度，成都甲级写字楼市场需求结构，按行业，按面积



图表47：2023年第三季度，成都甲级写字楼市场TMT行业需求细分，按面积



图表48：2018-2022年成都甲级写字楼市场专业服务业需求占比，按面积



# 产业人口持续导入，消费需求支撑「大西南」 商业市场创新发展

产业高质量发展将持续加速人才导入，衍生庞大消费需求，进而支撑“大西南”商业市场规模不断扩大。

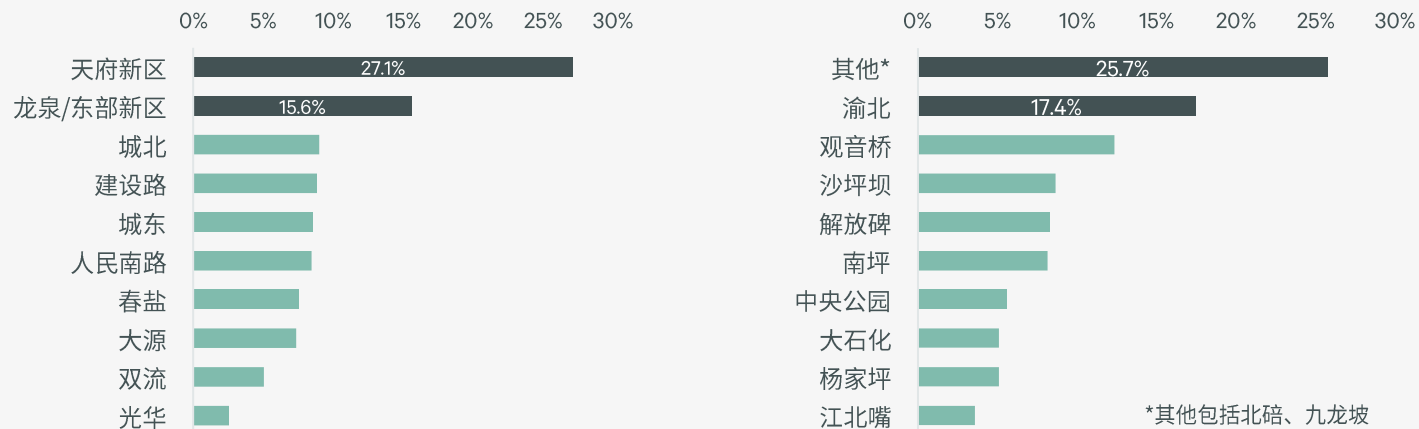
零售物业市场的未来供应正反映这一趋势。以成渝为例，未来5年成都的新增供应将主要投落至天府新区（27.1%）、龙泉/东部新区（15.6%），前者是西部（成都）科学城的国家战略重要承载地，后者则是成都先进制造业集聚区。

而在重庆，未来5年的新增供应将进一步下沉至产业密集的九龙坡、北碚等区域，填补商业空白，占比25.7%；而产业核心极两江新区范围内的渝北也将继续录得新增供应，占比17.4%，加密商业配套。

另一方面，鉴于当下消费者的需求愈发细分，特别是产业升级所吸引的高技术人才对其诉求更为个性化，商业市场不断创新，新形态的商业载体应运而生，如社区商业、公园商业等。

在成都，2023年新形态商业的供应量将高达约90万平方米，是同期购物中心和百货合计供应量的近2倍。

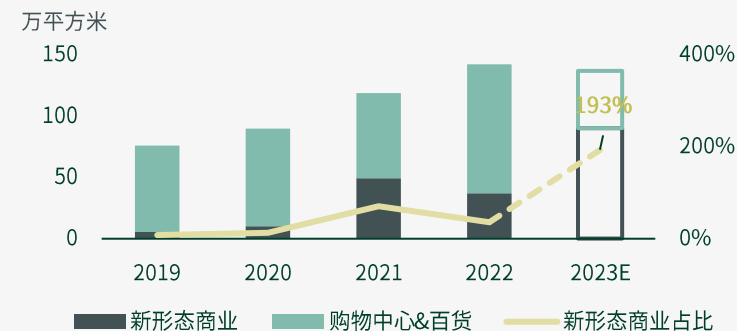
图表49：成都、重庆零售物业市场供应预测，分商圈占比，按面积，2023-2027年



图表50：商业载体新形态



图表51：成都商业市场供应预测，分载体形态，按面积



# 结语

“十三五”对「大西南」具有里程碑式的意义：战略地位逐步凸显，基建打破不通畅的壁垒，现代化产业体系成型，GDP增长领军全国，常驻人口突破2亿。

作为“一带一路”国家战略的重要承载地，「大西南」将以交通聚流、产业创新，主动融入世界舞台的中央。

- 2020年，国家提出深化供给侧结构性改革，充分发挥中国超大规模市场优势和内需潜力，构建国内国际双循环相互促进的新发展格局。
- 同年，《新时代推进西部大开发形成新格局的指导意见》印发实施；《区域全面经济伙伴关系协定》(RCEP)正式签署。
- 2021年，《成渝地区双城经济圈建设规划纲要》印发实施。

“十四五”期间，肩负重要使命的「大西南」，将在前期基建、产业等基础上进一步跃升。优势、特色产业有望释放潜能，并带动相关生产性服务业加速布局，以及产业人口所构筑的消费需求将推动商业市场创新发展。「大西南」的区域经济将从高增长转为高质量增长。

「大西南」的产业地产和商业地产市场也将迎来一场规模和品质的同步提升，市场供需两端，租赁和投资，都将进入更活跃、更多元化的新阶段。在此阶段的投资，既要当前市场和主要板块的供求平衡进行细致研判，更重要的是，以发展的思维对城市空间布局的新趋势、城市经济活动的新流向做出前瞻，从而把握先机。

「大西南」，开启新纪元



# 联系我们

## 研究部

谢晨

中国区研究部  
负责人

sam.xie@cbre.com

林晴岚

成都研究部  
负责人

adina.lin@cbre.com

李思阳

成都研究部  
助理经理

sean.li1@cbre.com

## 业务线

谢凌

西南区  
董事总经理

shelly.xie@cbre.com

王蒙蒙

西南区交易服务 | 产业地产  
负责人

menghao.wang@cbre.com

施亮

华西区跨国企业服务部项目管理  
负责人

scott.shi@cbre.com

邹丽娟

华西区战略顾问部  
负责人

ivy.zou@cbre.com

马涛

西南区投资及资本市场部  
负责人

michael.ma2@cbre.com

黄璐

西南区交易服务 | 办公楼  
负责人

jennifer.huang1@cbre.com

曹碇

西南区不动产管理部  
负责人

billy.cao@cbre.com

### 免责声明

除非特别说明，本报告的所有信息版权均属世邦魏理仕。世邦魏理仕确信本报告所刊载信息及预测来自可靠来源。本公司不怀疑其准确性，但并未对此资料进行核实，亦不会对资料做出任何保证或陈述。阁下需独立对信息的准确性和完整性作出审查。本报告仅限于世邦魏理仕的客户和专业人士使用，不可作为证券或其它金融产品的买卖依据。世邦魏理仕保留对本报告的所有权利，未经本公司事先书面许可，任何机构和个人不得以任何形式进行翻版、复制、引用和转载。由于任何人使用或依赖本报告中出现的信息而导致的任何损失和费用，世邦魏理仕概不负责。