

深圳市宝安区、龙华区、光明区产业研发用房 市场调研报告



2021 年 9 月



深圳市国土资源土地房地产资产评估有限公司
ShenZhen GuoZiYuan Assets & Real Estate Appraisal Co., Ltd.

目 录

一、 产业研发用房概况	1
1. 产业研发用房概念	1
2. 深圳市工业楼宇相关政策解读	1
二、 区域概况	6
1. 宝安区概况	6
2. 龙华区概况	7
3. 光明区概况	9
三、 市场调研结果介绍及分析	11
1. 宝安区调研范围	11
1.1 宝安区市场调研结果	12
1.2 调研相片	12
2. 龙华区调研范围	14
2.1 龙华区市场调研结果	14
2.2 调研相片	15
3. 光明区调研范围	16
3.1 光明区市场调研结果	17
3.2 调研相片	17
四、 市场调研总结	20

一、产业研发用房概况

1. 产业研发用房概念

产业研发用房是指从事工业生产为主以及介于第二与第三产业之间，容纳研发、孵化、中试等创新型产业功能的建筑，包括工业厂房和研发用房。为进一步降低企业用房成本，因此市政府出台了专门政策严控产业用房租金过快上涨，依法依规规范产业用房租赁市场。

2. 深圳市工业楼宇相关政策解读

(1) 《关于规范产业用房租赁市场稳定租赁价格的若干措施(试行)》

深圳出台《关于规范产业用房租赁市场稳定租赁价格的若干措施(试行)》(以下简称《措施》)，于 2019 年 10 月 1 日施行。《措施》从六个方面提出了 20 条具体措施。首先是加强规划统筹，加大供应力度，确保符合深圳高质量可持续发展需要与产业规划的好项目有空间可落。《措施》中提出将鼓励各区采取异地置换、产权入股等方式，促进老旧工业区连片升级、功能优化，建设高标准产业空间。深圳还将加强对旧工业区综合整治的引导和支持。旧工业区相关权利人可按规定增加一定比例的辅助性公用设施，适当增加满足基本需求的研发办公、配套商业空间，完善产业及配套功能，改善旧工业区环境品质。在这方面，市、区政府将给予一定补助。至 2020 年，全市完成旧工业区综合整治建筑面积不低于 500 万平米。此外，将鼓励各区通过配建、收购、整治统租和“市场配置、政府补贴”等方式，加大创新型产业用房筹集力度。推动国有企业通过利用存量用地、城市更新、整治统租等渠道，加大创新型产业用房供应；对社区股份公司自主盘活老旧工业区等集体物业用作创新型产业用房的，各区给予一定财政资助。到 2020 年，全市新增建设筹集创新型产业用房建筑面积不少于 800 万平方米。为进一步压缩部分房地产中介、个人等“二房东”通过产业用房转租分租牟利的空间，

《措施》规定除土地供应合同、产业发展监管协议和租赁合同另有约定外，产业用房原则上不得转租、分租；约定可以转租、分租的，产业用房应当按规定或约定出租，受转租人不得再次转租。《措施》还提出将实施产业用房租金指导价格发布制度，通过主管部门编制并发布产业用房租金指导价格，提高租金透明度，引导租赁双方合理约定租金，稳定市场预期。对于租金高出最近年度发布的指导价格 15% 的，市、区产业主管部门应当会同相关部门及时介入，经核实属恶意哄抬租金的，可对出租人采取约谈、实施信用惩戒等措施。

(2) 《深圳市工业楼宇及配套用房转让管理办法》(以下简称《管理办法》)

1) 出台《管理办法》的背景及目的

随着产业转型升级的不断推进，深圳市产业发展的形态和模式发生了深刻的变化，呈现多元化的发展趋势。现行工业楼宇转让政策已不能满足当前产业发展的实际需要。2018年以来，深圳市先后出台《深圳市工业区块线管理办法》、《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》等政策，对产业空间的建筑设计、受让人资格、用地供应等方面作出了限制性规定，在遏制产业空间类住宅化方面发挥了积极作用。产业用地用房的管理日趋严格。另一方面，2016年国务院印发《降低实体经济企业成本工作方案》，提出要降低工业企业用地成本。2018年，针对深圳市“工改工”积极性下降和产业外迁等问题，深圳市也先后出台《关于深入推进城市更新工作促进城市高质量发展的若干措施》、《深圳市扶持实体经济发展促进产业用地节约集约利用的管理规定》等扶持实体经济发展的政策，提出放宽年限、简化流程、试点旧工业区成片改造等措施，大力推进旧工业区升级改造。为保障政策的连续性和可操作性，按照深圳市规范性文件管理的相关要求，对2013版《办法》及其配套文件进行统筹修订。

2) 《管理办法》的适用范围

深圳市行政区域内取得合法产权的工业楼宇及其配套用房的转让适用《管理办法》，但产业用地容积调整后新增的工业楼宇及配套用房、政府筹集的创新型产业用房、按照《深圳市人民代表大会常务委员会关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定》及深圳市其他处理历史遗留违法用地违法建筑政策取得合法产权的工业楼宇及配套用房的转让，法律、法规、规章或市政府规范性文件另有规定的，从其规定。

3) 增值收益

《管理办法》实施后转让的工业楼宇及配套用房不再收取增值收益。《管理办法》实施前已签订工业楼宇或者配套用房转让协议但未办理转移登记的，也不需缴纳增值收益。

4) 工业楼宇及其配套用房的转让形式

根据用地取得方式的不同，《管理办法》对工业楼宇及配套用房的转让作出了不同规定：

①一般工业用地上的工业楼宇及配套用房的转让。其中，新出让用地按照深圳市工业及其他产业用地供应管理政策执行，原则上重点产业项目不得转让，一般产业项目不得转让或仅限整体转让。已出让地上工业楼宇及配套用房按照土地出让合同的约定执行；合同没有约定或者约定不明确的，原则上以未约定或者约定不明确的部分为单位进行整体转让。

②通过拆除重建类城市更新形成的工业楼宇，项目实施主体可以选择分割转让、不得转让或以宗地为单位整体转让。工业楼宇可以全部或部分分割转让的，其所在宗地内的配套用房的转让条件不作限制，项目实施主体可自行选择不得转让或分割转让。

独立工业配套宿舍用地上建筑物、构筑物、附着物的转让与其所在城市更新单元开发建设用地范围内工业楼宇的转让挂钩：更新单元开发建设用地范围内的工业楼宇全部或部分可分割转让的，配套宿舍可全部分割转让；所有工业楼宇不得转让的，配套宿舍不得转让；除前述两种情形外，配套宿舍可以选择不得转让或以宗地为单位整体转让。

③关于原农村集体经济组织继受单位取得的土地整备留用土地、非农建设用地、征地返还用地，其地上的工业楼宇及配套用房的分割转让比例不受限制。

5) 工业楼宇及其配套用房分割转让的例外情形

对于工业楼宇及其配套用房的分割转让，《管理办法》规定了三种例外情形：1、因企业破产清算必须分割转让的；2、因人民法院实施强制执行必须分割转让的；3、法律、法规、规章、市政府规范性文件规定及市政府批准的其他情形。

因该三种情形进行分割转让并转移登记的，转移登记后的工业楼宇或者配套用房的转让应与转让前的工业楼宇或者配套用房的转让限制挂钩，即原来不得转让的，转移登记后仍不得转让；原来仅能整体转让的，转移登记后应以转移登记的全部为单位进行整体转让。

6) 工业楼宇的受让人资格

工业楼宇的受让人须是经依法注册登记的企业。其中，一级工业区块线内工业楼宇的受让人还应符合深圳市工业区块线管理规定的有关要求。另外，区政府（含新区管委会）产业部门就辖区的工业楼宇制定了具体的准入条件或者准入产业目录的，还应该符合相关准入要求。

7) 工业配套宿舍的受让人资格

工业配套宿舍的受让人应是经依法注册登记且在工业配套宿舍所在行政区内持有工业楼宇不动产权证书的企业。其中，持有厂房的，其建筑面积不得低于1000平方米；持有研发用房的，其建筑面积不得低于300平方米。

符合上述条件的受让人购买工业配套宿舍后，其持有工业配套宿舍的建筑面积不得超过该企业在工业配套宿舍所在行政区内持有工业楼宇建筑面积的30%。

8) 工业楼宇及工业配套宿舍的受让人资格条件规定的例外情形

对于工业楼宇或者工业配套宿舍的受让人资格条件，《管理办法》规定了七种例外情形：

①因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书取得工业楼宇或者工业配套宿舍所有权的；

②因继承、受遗赠取得工业楼宇或者工业配套宿舍所有权的；

③因共有分割由原共有权人取得工业楼宇或者工业配套宿舍所有权的；

④用于回迁安置的工业楼宇或者工业配套宿舍登记至回迁户名下的；

⑤政府及其指定的部门或者人才住房专营机构购买工业楼宇或者工业配套宿舍的；

⑥2014年8月8日前已转让（以不动产登记时间为准）或者已预售（以预售合同备案时间为准）给企业以外的受让人，且用地批文或者出让合同未约定受让人资格条件的工业配套宿舍（含单身公寓、办公式公寓、公寓式办公、商务公寓等）进行再转让的；

⑦2014年8月8日前经房改部门批准被纳入房改范围的工业配套宿舍（含单身公寓、办公式公寓、公寓式办公、商务公寓等）进行转让的。

按前五种情形取得工业楼宇或者工业配套宿舍所有权后再转让的，次受让人应符合《管理办法》第九条、第十条、第十一条第一款的规定。按最后两种情形取得工业配套宿舍所有权后再转让的，次受让人不适用《管理办法》第十条的规定。

9) 工业楼宇及配套用房进行不动产登记的基本单元

按《管理办法》可分割转让的工业楼宇及配套用房，可以按栋、层、套（间）进行登记；按《管理办法》规定不得转让或者仅能整体转让的工业楼宇及

配套用房，允许按栋进行登记；但如需抵押的，应以不得转让或者整体转让的全部为单位进行抵押。

10) 工业楼宇分割转让后的再次转让期限

按照规定可分割转让的工业楼宇，在《管理办法》实施后转让（不含《管理办法》实施前已经网签买卖合同的工业楼宇）的，自完成不动产转移登记之日起5年内不得转让，5年后按照有关规定执行。

11) 工业楼宇及配套用房转让的实施保障措施

为保障工业楼宇及其配套用房用于发展产业，《管理办法》对工业楼宇及配套用房转让设置了相应的实施保障措施：

①《管理办法》实施后，在签订出让合同时，应在出让合同中明确约定宗地内各建筑与设施的类型及建筑面积、产权限制条件、受让人资格条件等有关工业楼宇及配套用房转让的内容。

②受让人资格条件审查。工业楼宇按照《管理办法》规定转让的，在办理转移登记前，应向区产业部门申请对受让人资格进行审核并出具意见。

③产业监管。《管理办法》实施后出让的工业用地、混合用地或者独立工业配套宿舍用地，用地单位应与区政府签订产业发展监管协议。区政府应当制定相关履约考核标准和考核实施细则，并组织区相关职能部门对产业监管协议约定的内容进行监管。产业、规划土地监察等相关主管部门或者机构应各司其职，对擅自改变工业楼宇及配套用房使用功能等违规行为依法予以查处。

二、区域概况

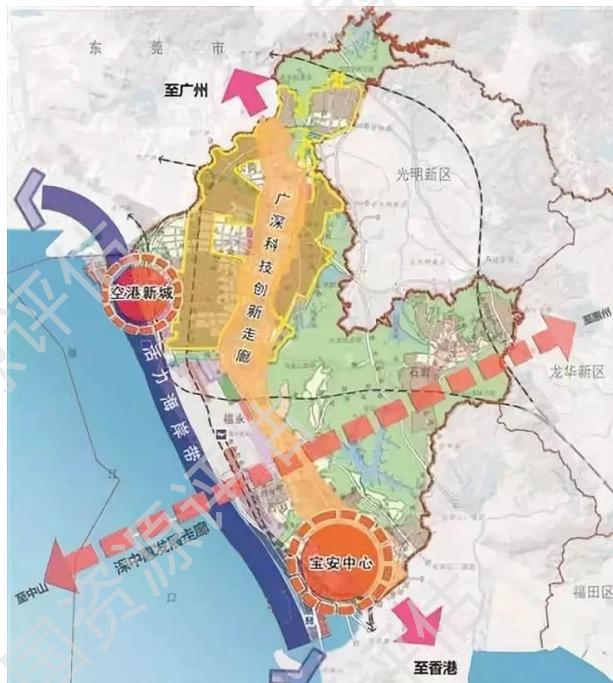
1. 宝安区概况

宝安区位于深圳市西北部，东南邻南山区、东北连龙华区、北靠光明区、西接珠江口东岸。1993年1月1日，宝安区挂牌成立，辖区总面积396.61平方公里，下辖新安、西乡、福永、沙井、松岗、石岩等6个街道，截至2018年，下辖沙井、新桥、松岗、燕罗、石岩、新安、西乡、航城、福永、福海10个街道和1个机场：深圳市宝安国际机场，2020年常住人口达447.65万人。宝安区是深圳的经济大区、工业大区和出口大区，产业基础较为雄厚，外向型特征明显，形成以战略性新兴产业为先导、电子信息产业为龙头、装备制造业和传统优势产业为支撑的产业结构，经济综合实力居全国百强区第八，工业居全国工业百强区第六，荣获“中国创新百强区”第二。



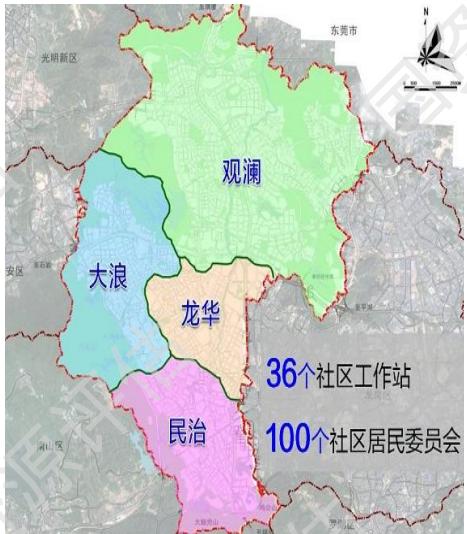
宝安区处在粤港澳大湾区的地理中心，深圳市的西北部，广深港南北向发展轴和深中东西向发展轴在宝安交汇，形成了天然的交通要核。区内形成了以航空城、大铲湾港、龙华新城客运站为主体的“两港一站”海陆空立体交通枢纽。有国际机场、集装箱港口、客货运码头等重大交通基础设施，已开通地铁

1、5、11、6号线，机场东空铁枢纽、穗莞深城际线、轨道12、13号线、深中通道等正在加快规划建设，海陆空铁立体交通网络初步形成。广深高速、机荷高速、龙大高速、南光高速、梅观高速、南坪快速及规划中的大外环构成“四横八纵”的高速公路网。



2. 龙华区概况

龙华区位于深圳地理中心和城市发展轴上，毗邻“六区一市”，北邻东莞市和光明区，东连龙岗，南接福田、罗湖、南山，西靠宝安。2017年1月7日，正式挂牌成立行政区。辖区总面积175.6平方千米。根据第七次人口普查数据，截至2020年11月1日零时，龙华区常住人口为2528872人。2018年，龙华区下辖6个街道，观湖、民治、龙华、大浪、福城、观澜6个街道，50个社区工作站和108个社区居民委员会。

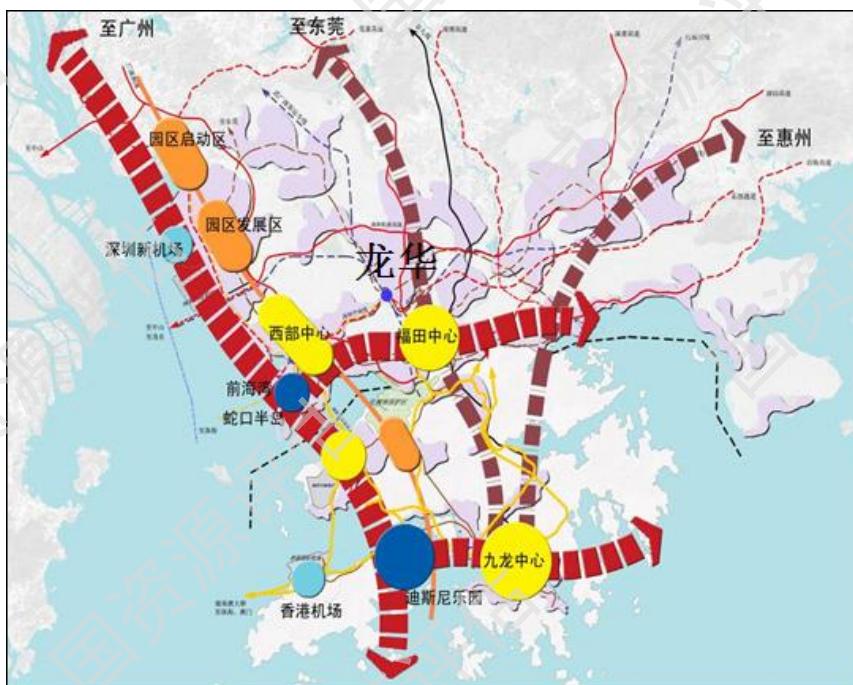


龙华新区（2011年）



龙华区（2017年）

龙华区毗邻“六区一市”，北邻东莞市和光明区，东连龙岗，南接福田、罗湖、南山，西靠宝安。辖内深圳北站是华南地区面积最大、具有口岸功能的特大型综合交通枢纽，也是我国“八纵八横”高铁网的重要节点。2条高铁、2条地铁、1条现代有轨电车和“二横三纵”高快速路网穿越辖区。在高铁和地铁的带动下，龙华与香港、广州形成“半小时生活圈”，与武汉、厦门形成“4小时生活圈”。未来，还将形成由4条高铁、10条地铁、深惠城际轨道、现代有轨电车线网和“九横七纵”主干路网组成的现代化城市交通体系。

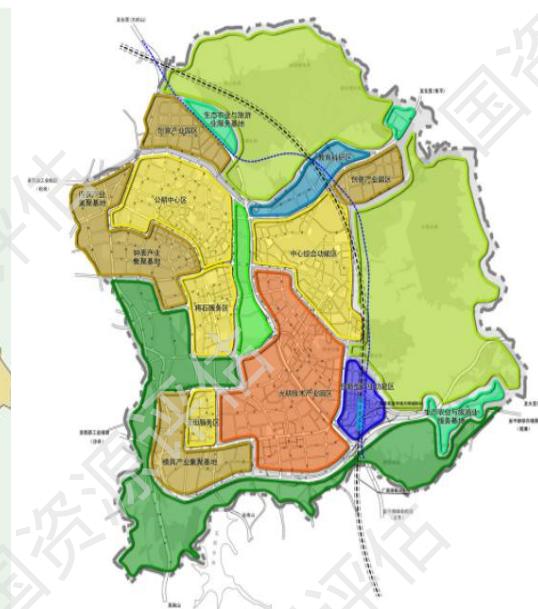


3. 光明区概况

光明区位于深圳市西北部，东至龙华光明区福城街道，西接宝安区沙井街道、松岗街道，南抵龙华光明区大浪街道及宝安区石岩街道、西乡街道，北与东莞市大朗镇、黄江镇及塘厦镇接壤，中心位置位于北纬 $22^{\circ}46'34.20''$ ，东经 $113^{\circ}54'44.22''$ 。2007年8月19日，深圳市正式设立光明区，2018年5月24日，广东省政府发布设立深圳市光明区的通知，9月19日，光明区正式挂牌。下辖光明、公明、新湖、凤凰、玉塘、马田六个街道办事处，共31个社区，辖区总面积156.1平方公里，实际管理人口138万。



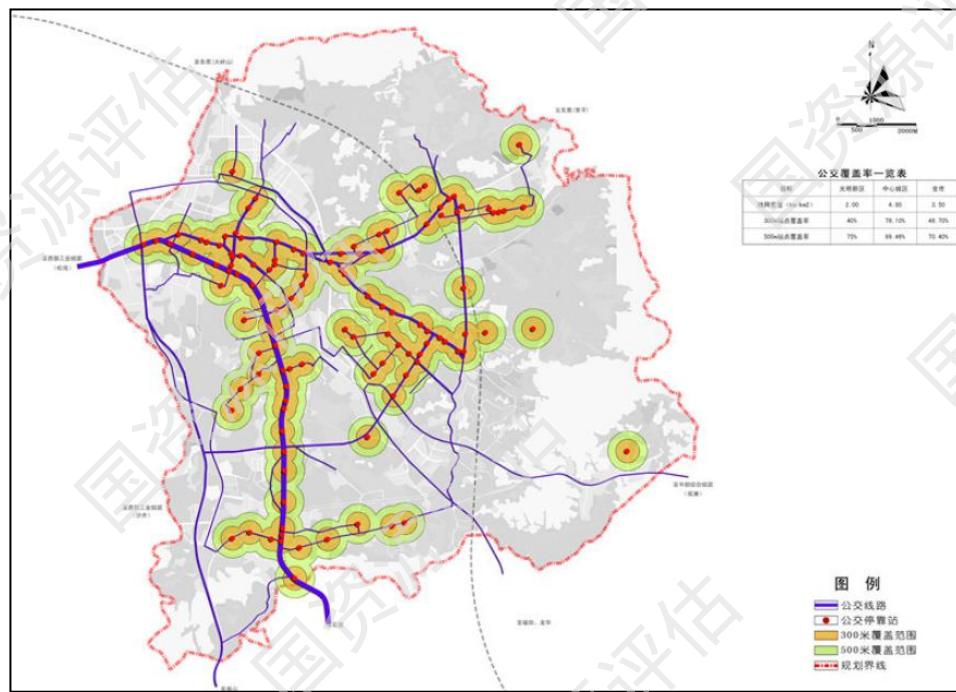
行政区&城市更新片区



功能布局图

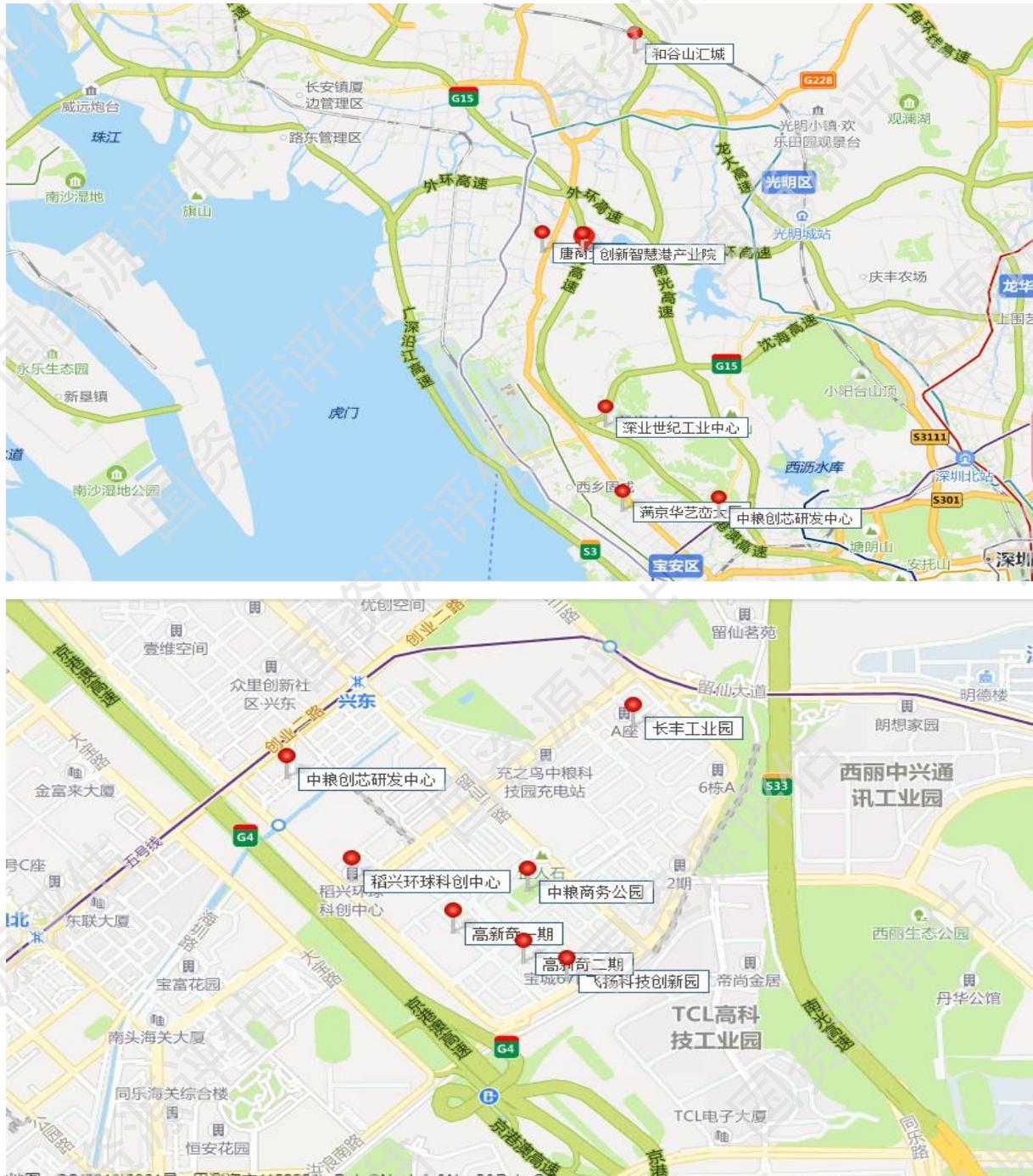
光明区距离宝安国际机场、蛇口港区和大铲湾港区约25分钟车程，正在运营的广深港铁路客运专线在境内设立城际客运站，规划中的深圳轨道交通6号线直达光明区。龙大高速公路横贯东西，并与南光高速、机荷高速公路、梅观高速公路、广深高速公路相连，与福田中心区、东莞等珠三角主要城市中心形成便捷高效的“半小时生活圈”。光明区地处粤港澳大湾区和广深港澳科技创新走廊重要节点，深圳市的西北部，区内设有高铁枢纽光明城站，广深港高铁已建成通车，未来赣深高铁、莞深城际也将在此交汇。目前，区内已规划建设4条地铁线路，其中6号线北联东莞、南接福田，已于2020年通车；13号线南

至深圳湾，于 2019 年动工；18 号线将东接盐田、西联宝安；远期还将规划 29 号线，南至南山红树湾。此外，龙大高速、南光高速正在进行市政化改造，未来，光明区将形成以“龙大高速、南光高速、东部快速、外环高速、东明大道-观光路、新公常路-公明北环”为轴线的“三纵三横”路网结构。



三、市场调研结果介绍及分析

1. 宝安区调研范围



1.1 宝安区市场调研结果

序号	名称	坐落	房屋用途	实际用途	建筑面积(㎡)	市场价格(元/㎡)	市场租金(元/㎡)	备注
1	深业世纪工业中心	宝安区西乡街道	产业研发用房	产业研发用房	312-333	均价 30000	60-70	该项目为宝安规划的产业研发八园区之一
2	满京华艺峦大厦	宝安区西乡大道	产业研发用房	产业研发用房	92-151	均价 38000	90	—
3	中粮创芯研发中心	宝安区留仙一路	产业研发用房	产业研发用房	39-72	37000-40000	80-120	—
4	和谷山汇城	宝安区广田路	产业研发用房	产业研发用房	145-241	23000-25000	50	—
5	唐商大厦	宝安区广深公路与上星南路交叉路口	产业研发用房	产业研发用房	53-95	均价 32000	70-80	层高 4.5 米
6	创新智慧港产业园	宝安区新桥街道上南东路与洪田路的交界处	厂房	研发办公	311-570	均价 26000	50	层高 5.4 米
7	中粮商务公园(中粮科技创新园)	宝安区留仙二路	—	研发办公	—	—	90-100	—
8	飞扬科技创新园	宝安区宝城 67 区隆昌路	厂房	研发办公	—	—	90	—
9	高新奇一期	宝安区留仙一路	厂房	研发办公	—	—	60-70	使用率 50%
10	高新奇二期	宝安区留仙一路与隆昌路交叉路口	厂房	研发办公	—	—	110	使用率 70%
11	稻兴环球科创中心(信义领御)	宝安区新安街道办兴东社区	—	研发办公	—	—	110-120	按写字楼标准修建, 使用率 50%
12	长丰工业园	宝安区留仙大道	厂房	研发办公	—	—	60-70	—

1.2 调研相片



深业世纪工业中心



满京华艺峦大厦



中粮创芯研发中心



和谷山汇城



唐商大厦



创新智慧港产业院



中粮商务公园



飞扬科技创新园



高新奇一期



高新奇二期



稻兴环球科创中心

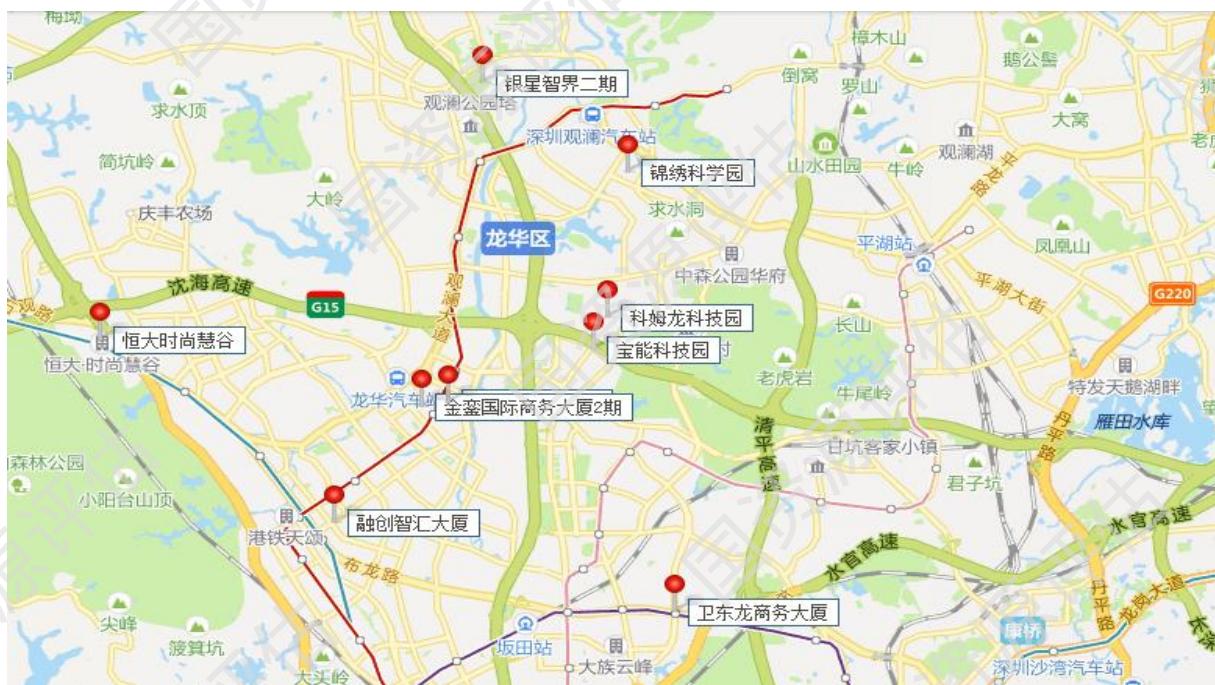


长丰工业园

1.3 调研小结

从上述调研结果来看，宝安区分户研发用房主要集中在西乡、新安、松岗、沙井，其余多为整栋办证，有多个城市更新项目，部分新建研发类办公均由城市更新而来，片区普通工业厂房已渐渐升级改造，在使用功能上及建造形式与办公无差，当然在价格上也向该区域的办公看齐，这类研发用房面积为由几十平到几百平不等，有毛坯和带装修，出租率较高，市场售价在 23000-40000 元/ m^2 之间，普通工业厂房改办公租金 50-80 元/ m^2 之间，新建研发办公租金在 90-120 元/ m^2 之间。根据调研情况及结合宝安区的发展规划，宝安区工业研发未来暂处于产业结构调整和产业升级的时期，整体产业结构的调整和升级尚需一定的时间。

2. 龙华区调研范围



2.1 龙华区市场调研结果

序号	名称	坐落	房屋用途	实际用途	建筑面积 (m^2)	市场价格 (元/ m^2)	市场租金 (元/ m^2)	备注
1	银星智界二期	龙华区观澜街道新丹路	厂房	研发用房	—	—	70	整栋办证
2	锦绣科学园	龙华区虎地排村	厂房	研发用房	—	—	55-60	整栋办证
3	科姆龙科技园	龙华区观盛五路	厂房	研发用房	—	—	60-70	整栋办证

序号	名称	坐落	房屋用途	实际用途	建筑面积 (m ²)	市场价格 (元/m ²)	市场租金 (元/m ²)	备注
4	宝能科技园	龙华区清祥路	厂房	研发用房	—	—	70-80	整栋办证
5	恒大时尚慧谷	龙华区大浪街道福龙路与华兴路交汇处	厂房	研发用房	180-205	均价 27000	60-80	—
6	融创智汇大厦	龙华区龙胜路	厂房	研发办公	—	—	60-80	—
7	港之龙商务中心	龙华区清龙路	厂房	办公	—	—	精装 90	—
8	卫东龙商务大厦	龙华区梅龙大道	厂房	办公	—	—	精装 90	—
9	金銮国际商务大厦2期	龙华区富泉路	厂房	办公	—	—	80	—

2.2 调研相片



银星智界二期



锦绣科学园



科姆龙科技园



宝能科技园



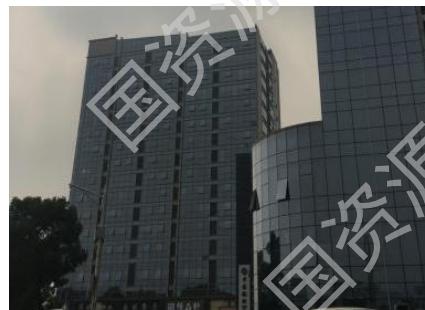
恒大时尚慧谷



融创智汇大厦



港之龙商务中心



卫东龙商务大厦



金銮国际商务大厦 2 期

2.3 调研小结

从上述调研结果来看，龙华区研发用房主要集中在龙华、观澜、大浪，分户研发用房较少，大多为整栋工业改研发用房，这类研发用房只租不售，市场租金在 55-90 元/m²之间，租金递增率均在 5%-10%之间，少部分分户出售的研发用房均价在 27000 元/m²。通过调研发现，龙华区已逐步向新科技、新能源、新材料、新一代信息技术和文化创意等新兴产业转型，因此也对产业研发的配套服务、基础设施、配套设施、周边环境，提出了更高的要求。

3. 光明区调研范围



3.1 光明区市场调研结果

序号	名称	坐落	房屋用途	实际用途	建筑面积 (m ²)	市场价格 (元/m ²)	市场租金 (元/m ²)	备注
1	中粮云景广场	光明区马田街道松白路与金安路交叉口	产业研发/配套办公	产业研发	48-88	22000-24000	50-80	—
2	飞亚达钟表大厦	光明区时间廊路	厂房	研发用房	—	—	60	—
3	时间谷创意大厦	光明区公明钟表基地南环大道以北、钟表八路以西	研发用房	复式公寓	38-57	均价 25000	60-70	—
4	峰荟时代科技中心	光明区公明南环大道	产业研发用房	产业研发用房	52-55	23000-26000	—	—
5	富森大厦	光明区华夏二路	厂房	研发用房	—	—	50	可整层出租，可分租
6	康佳光明科技中心	光明区聚丰路	厂房	研发用房	—	—	12 层以下 50 13-16 层：60 (带隔水地板)	—
7	研祥智谷	光明区高新西路	厂房	研发用房	—	—	70-75	—
8	南太云创谷园区	光明区光明大道	厂房	研发用房	—	—	50-70	一本大证，租金政府有补贴
9	邦凯科技城	光明区光源五路	厂房	研发用房	—	—	70-75	租金含物业费 12 元/m ²
10	华强创意产业园	光明区光明街道	厂房	研发用房	—	—	50-60	—
11	云智科技园	光明区公明街道聚丰路与兴新路交叉路口	厂房	研发用房	—	均价 23000	低层：50-60， 高层：60-70	园区研发办公 40% 可售
12	格雅科技大厦	光明区二号路与五号路交叉口	厂房	研发用房	—	—	60-70	—

3.2 调研相片



中粮云景广场



飞亚达钟表大厦



时间谷创意大厦



峰荟时代科技中心



富森大厦



康佳光明科技中心



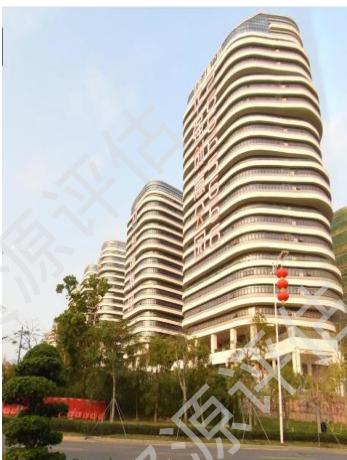
研祥智谷



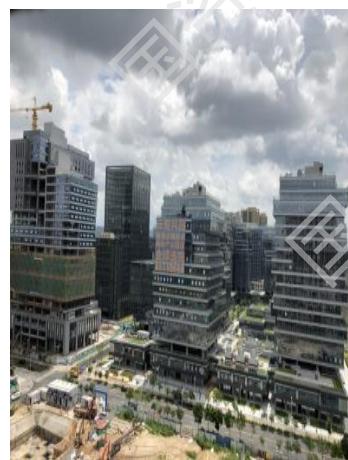
南太云创谷园区



邦凯科技城



华强创意产业园



云智科技园



格雅科技大厦

3.3 调研小结

从上述调研结果来看，光明区研发用房主要集中在公明、光明，分户研发用房较少，大多为整栋工业改研发用房，这类研发用房只租不售，市场租金在 50-80 元/ m^2 之间，租金递增率每年 6%-8%，少部分分户出售的研发用房面积较小，在 35-88 m^2 之间，售价在 22000-26000 元/ m^2 之间。根据光明目前工业现状及发展趋势，未来光明区工业园区主要为研发用房，将逐步淘汰低端产业，同时大力发展战略性新兴产业，加快建设“四城两区”，努力打造竞争力影响力卓著的世界一流科学城和深圳北部中心。

四、市场调研总结

根据调研情况得知，调研范围内的3个区普通工业厂房改办公租金50-80元/ m^2 之间，新建研发办公租金市场租金在90-120元/ m^2 ，小面积研发办公市场售价在22000-40000元/ m^2 之间，政府对生物医药、电子科技等行业租金有补贴。因位置、对外交通状况、类型及聚集度、规模档次、新旧程度、装修情况等不同有一定程度的差异，租金递增率每年5%-10%。

根据调查发现，宝安区新安片区的工业园区大部分向办公转型，配套设施较完善、规划布局合理、建筑外观上档次，备受企业青睐，高新企业较注重配套完善、交通便利、周边环境等因素，市场租金承受能力较强；龙华区主要集中在清湖、观澜片区；大多为整栋工业改研发用房，大多为出租，出售的研发较少；光明区的研发办公分布范围较广，出售的也较少，出租适合的行业较广，租金单价普遍较低。

根据目前现状及发展趋势，未来工业园区主要改为研发用房，将逐步淘汰低端产业，同时大力发展新能源（汽车）产业、生物医药产业、新一代信息技术及智能制造产业，从产业上打造科技、产业创新中心。