

随着经济发展与产业结构的调整，政府越来越看重GDP的发展质量而非发展速度，房价的调控措施不断推出，在这个大背景下，产业地产逐渐升温并且逐渐市场化，而且在未来必将成为中国经济的支柱。



产业 地产学

Theory and Practice of
Industry Real Estate

主 编 张家春

副主编 毛逸铭 刘鸣瑛



产业 地产学

随着经济发展与产业结构的调整，政府越来越看重GDP的发展质量而非发展速度，房价的调控措施不断推出，在这个大背景下，产业地产逐渐升温并且逐渐市场化，而且在未来必将成为中国经济的支柱。

主 编 张家春

副主编 毛逸铭 刘鸣瑛



上海交通大学出版社
SHANGHAI JIAO TONG UNIVERSITY PRESS

内容提要

本书以系统思维构建了产业地产学的本体论、认识论、管控与评价论框架,提出了产业地产学三大核心理论——价值论、结构论、可持续发展论。全面、系统介绍了产业地产的历史、现状及未来,简要介绍了产业集聚规律以及产业发展理论。全方位介绍了产业地产学的分析研究方法,并以上述理论为指导,重点介绍了产业地产特有的融资、策划、规划设计及产业地产运营与管理方法。本书由十多位来自政府、高校、产业地产业界和中介业界的专业人士以团队形式完成,人员均为兼具实操经验和较高的理论水平的精英,能够满足理论与实务的完美结合。

本书为培养产业园、开发区以及产业地产行业所急需的复合型人才所写。适合产业园区、产业地产的投资开发、经营与管理、咨询、产业物业管理等行业从业人员,区域经济规划、产业规划、产业地产设计、装饰、建材、施工等产业地产相关行业从业人员,政府领导、土地与城市规划、产业经济及相关研究人员以及高校相关专业的高年级本科生和研究生教材阅读、使用。

图书在版编目(CIP)数据

产业地产学/张家春主编. —上海:上海交通大学出版社,2015

ISBN 978-7-313-12440-1

I. ①产… II. ①张… III. ①房地产业 IV. ①F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 301319 号

产业地产学

主 编: 张家春

出版发行: 上海交通大学出版社

邮政编码: 200030

出 版 人: 韩建民

印 制: 上海天地海设计印刷有限公司

开 本: 787mm×1092mm 1/16

字 数: 527 千字

版 次: 2015 年 3 月第 1 版

书 号: ISBN 978-7-313-12440-1/F

定 价: 58.00 元

地 址: 上海市番禺路 951 号

电 话: 021-64071208

经 销: 全国新华书店

印 张: 20.25

印 次: 2015 年 3 月第 1 次印刷

版权所有 侵权必究

告读者: 如发现本书有印装质量问题请与印刷厂质量科联系

联系电话: 021-64835344

上海市楼宇科技研究会 《城镇化与产业发展》丛书组织委员会

主 任:

胡 昊 教授 上海交通大学宣传部部长、上海交通大学工程管理研究所所长、上海交通大学城市发展研究中心主任、上海市楼宇科技研究会副理事长

副主任:

钱平雷 教授 上海市楼宇科技研究会秘书长

委 员:

卫国昌 教授 上海市楼宇科技研究会常务副秘书长

宋星昌 上海市楼宇科技研究会副秘书长、网络与出版工作委员会副主任

刘 源 上海市楼宇科技研究会信息与自动化专业委员会主任

齐晓斋 教授 上海市楼宇科技研究会建筑科技与产业发展专委会主任

龙胜平 教授 上海市楼宇科技研究会节能与环保专业委员会主任、中国房地产测评中心主任、上海易居房地产研究院副院长

胡丁捷 上海市楼宇科技研究会老年用房及设施专业委员会主任

闵永林 上海市楼宇科技研究会防灾与安全专业委员会主任

《产业地产学》编委会

编委会主任:

齐晓斋 教授 上海市楼宇科技研究会建筑科技与产业发展专委会主任

编委会副主任:

毛正峻 上海交通大学工程管理研究所兼职研究员、上海市楼宇科技研究会建筑科技与产业发展专业委员会副主任

编委会成员:

张家春 毛逸铭 刘鸣瑛 汪义昊 潘子春 陈红艺

严东彦 胡宗亘 方 芳 高 栋 王益飞 张景龙

主 审:

胡 昊

主 编:

张家春

副主编:

毛逸铭 刘鸣瑛

序

产业地产建设的实践总结与理论创新

由上海市楼宇科技研究会胡昊、毛正峻副理事长领衔的“城镇化与产业发展”丛书组织委员会,在完成《商业地产学》一书的出版并获得学界、业界广泛好评后,又写出了《产业地产学》,这是由该组织委员会和上海交通大学城市发展研究中心共同推出的系列丛书之二。

中国的产业地产是随着我国实行改革开放的发展战略逐步发展而来,它走过了工业区、经济开发区、工业园区、产业园区,最后形成目前市场化运作的产业地产。产业地产的实践已有很长的过程,但从理论的高度对产业地产予以总结的著作,比较少见,尤其从产业与地产结合角度研究更是罕见。这个任务历史地落在楼宇科技工作者的身上。上海市楼宇科技研究会的会员来自产、学、研、管多个领域,会员既可以扬长避短、又善于取长补短,把实践中获取的宝贵经验,运用先进的科学思想、科学方法加以推导、归纳和总结,最后上升到理论,并加以提炼,形成了《产业地产学》一书的精髓。

据我所知,产业地产覆盖许多学科,不仅涉及楼宇科技,更是与金融经济等社会科学密切相关。本书的出版,除了有来自产业的实践工作者参与,更有复合性人才运用复杂的系统思维引领,这在一定程度上反映了楼宇科技研究会集成研究的优势所在。需要指出的,本书延续了《商业地产学》研究的系统论思想和方法,理论阐述方面更加简洁,方法上也有了新的提高。由于《产业地产学》以简明扼要的理论和方法研究、揭示、阐述产业地产客观规律,形成科学的解释,预测和展示了未来的发展方向,推动当今产业地产的可持续发展,因此,本身就是一次理论的创新。

据介绍,该书之素材已在高等院校、企业总裁研讨班、房地产职业经理人培训班等课堂上讲授过,说明本书是有实践意义的,也是有社会基础的。因此尽管是一本新书,却是一本有一定成熟度的教材,相信本书正式出版后,会在更大范围内引起强烈的反响。不仅为高等院校的师生教学所用,更为广大房地产和金融等其他领域的实际工作者所期盼。

作为上海市楼宇科技研究会的理事长,我感谢胡昊、毛正峻二位副理事长,在繁忙的工作之余,拨冗率领并参与了本书的编写,更感谢以张家春、毛逸铭、刘鸣瑛等专家为代表的来自从事产业地产实践和理论的研究者们为填补产业地产理论空白所作出的贡献。

上海市楼宇科技研究会理事长 郑惠强

前言

为了在城镇化进程中发挥科技的引领作用,上海市楼宇科技研究会内设立了以胡昊教授为首的“城镇化与产业发展”丛书组织委员会,《产业地产学》是由该组织委员会和上海交通大学城市发展研究中心共同推出的系列丛书之二。

中国的产业地产发端于 30 多年前的工业区、经济开发区,其间经历了开发区、工业园区、产业园区,到目前市场化运作的产业地产,其形式仍以园区为主。与产业园相关的理论与实践多从产业角度介绍,产业与地产结合角度研究甚少。有关产业地产实际操作的介绍见之于网络、报纸等,系统的理论总结尚未见世。本书在搜集了大量的资料基础上,从产业地产角度,应用系统思维、系统方法论,进行了分析研究,总结出了产业地产学的三大核心理论,并以此为基础,推导、归纳、总结了与此相关的产业地产研究的系列理论与方法。

产业地产的核心是产业,无奈产业的范围太广、内涵太深,把握之难,笔者在研究总结时常有心力交瘁之感。但为承诺,仍努力完成之,其间问题多多,希望读者见谅。

甚感欣慰的是,万众关注的产业地产仍处于发展期,在其中能为之添薪,自是自豪。产业地产在漫长的运营与管理中所涉及的理论与实践严重缺乏,书中虽有述及,仍觉与现实所需差距巨大,这也是笔者和大家要努力的方向。

产业地产体系复杂,涉及学科众多,如整体上涉及产业经济学、产业发展理论、区域经济学、房地产理论、金融理论等,单物业管理方面就涉及商业、物业管理、机电等。所以要有复合型人才运用复杂性系统思维运作产业地产。

本书之素材已多次在高校、政府领导研讨班、企业总裁研讨班、房地产职业经理人培训班及策划师培训班上讲授。在无数次的互动沟通中,所有参与者均贡献了他们的实操智慧与才能,可以说,本书是集体智慧的结晶。

本书以知识、时间、逻辑这三个维度展开,书的第一部分是知识维的理论与方法,第 1 章叙述相关的先导性理论,第 2 章则是核心理论与方法部分。第二至四部分(第 3~10 章)是按照时间维的项目生命阶段顺序编写。第五部分的第 11 章是产业地产案例。每个章节是以问题(计划)、目标为导向的逻辑维展开。

本书主要关注的是有一定产业集聚的复杂的大型第二产业地产或产业综合体,简述了第一产业的农业产业地产以及第三产业的产业地产,旅游产业地产随着我国休闲产业的兴起而爆发式发展,但也问题很多,本书因篇幅所限,没有过多涉及。

本书是与从事产业地产开发运营与管理、研究者们的集体成果,成员来自产业地产价值链的各个部分,有相对的广泛性,因此,有较广的可读性、参考性。

目 录

第一部分 产业地产学的理论和方法

第 1 章 产业经济学与产业地产初探	3
1.1 概述	3
1.2 产业概念、分类与作用	4
1.3 产业经济理论	9
1.4 产业时空演化、新型城镇化与城市群	13
1.5 产业地产历史、发展与将来	19
第 2 章 产业地产学理论与研究方法	27
2.1 产业地产学相关理论	27
2.2 产业地产学核心理论	30
2.3 价值理论	40
2.4 结构与演化理论	50
2.5 可持续发展理论	55
2.6 测度与评价理论	69

第二部分 产业地产的投资与融资

第 3 章 产业地产的投资决策与风险防范	83
3.1 产业地产的投资特征	83
3.2 产业地产的投资决策程序	85
3.3 产业地产的投资决策类型与方法	90
3.4 产业地产投资决策中的风险防范	92
第 4 章 产业地产的融资与风险管理	107
4.1 产业地产金融与金融市场	107
4.2 产业地产的资金筹措和融资方法	108
4.3 产业地产的资产运作和风险管控	110

第三部分 产业地产开发经营的实施

第5章 产业地产的开发管理	119
5.1 产业地产的立项与前期管理	119
5.2 产业地产开发经营管理程序	121
5.3 产业地产开发经营管理的组织系统	126
5.4 产业地产开发经营实施的管理和协调系统	129
第6章 产业地产的系统策划	133
6.1 产业地产市场调研分析	133
6.2 产业地产项目定位	142
6.3 产业地产拿地、选址策划	147
6.4 产业地产规划设计策划	151
6.5 产业规划与产业集群策划	162
6.6 产业地产项目全寿命经济分析与策划	167
6.7 产业地产招商策划	169
6.8 产业地产营销策划	178
6.9 产业地产销售策划	179
6.10 产业地产经营管理策划	180
第7章 产业地产的系统规划	184
7.1 产业地产规划的概念、历史、未来	184
7.2 产业地产规划原理	186
7.3 产业地产规划方法	188
7.4 产业地产可持续发展规划	190
7.5 产业地产规划评价体系	191
第8章 产业地产的设计	195
8.1 产业地产项目设计管理体系构建	195
8.2 产业地产项目设计的原则	196
8.3 主题化产业地产的设计	197
8.4 产业建筑的总体布局	200
8.5 产业地产的建筑设计	205
8.6 产业地产的景观设计	207
8.7 产业地产的交通组织设计	212
8.8 产业地产配套设施设计	214

第四部分 产业地产的运营与管理

第9章 产业地产的租售与招商管理	221
9.1 租售与招商	221
9.2 产业地产招商实施	223
9.3 产业地产运营管理平台	229
9.4 主题产业园营销与管理	230
第10章 分类产业地产运营与管理	234
10.1 传统产业园区运营与管理	234
10.2 产业综合体运营与管理	237
10.3 农业地产、农业综合体运营与管理	242
10.4 总部产业园区运营与管理	245
10.5 科技产业园区运营与管理	251
10.6 物流产业园区运营与管理	255
10.7 外包服务产业园区运营与管理	262
10.8 循环、静脉、生态产业园区运营与管理	268
10.9 文化创意产业地产(园区)运营与管理	284
10.10 旅游产业地产(园区)运营与管理	293
第11章 产业地产运营与管理案例分析	297
11.1 浦江智谷	297
11.2 松山湖开发区	300
参考文献	307
后记	313

产业地产学的理论和方法

【第一部分】

产业地产学

-第 1 章 产业经济学与产业地产初探
-第 2 章 产业地产学理论与研究方法

产业经济学与产业地产初探

本章介绍产业的基本概念和分类、产业经济学理论、产业发展与城镇化,以及产业地产的历史、现状与未来。

1.1 概述

产业地产是房地产行业的一个分支,与住宅地产、商业地产并驾齐驱,有其特有的特征与运营规律。随着经济发展与产业结构的调整,政府越来越看重 GDP 的发展质量而非发展速度,房价的调控措施不断推出,在这个大背景下,产业地产逐渐升温并且逐渐市场化,而且在未来必将成为中国经济的支柱。但要了解、研究、运作产业地产,还需先了解产业经济以及产业的发展历程。

世界上第一批产业地产可以追溯到 20 世纪 20 年代的英国和美国。在发达国家,1945 年之后产业地产的开发成为了经济发展的重要战略。20 世纪 50 年代中期之后的城市郊区产业地产开发,是与内城问题解决、信息技术的出现和高速公路的发展相伴而生的。在发展中国家,20 世纪末开始的出口加工区是随着新国际分工的深入、产业转移而设立的。自 20 世纪 70 年代开始,产业地产在世界范围内迅速发展,现在已经成为经济发展的重要空间形式。这些产业地产名目繁多,有各种“园”[工业园(Industrial Parks)、商务花园(Business Parks)、总部园(Office Parks)、科学园(Science and Research Parks)、生物技术园(Bio-technology Parks)、生态工业园(Eco-industrial Parks)、创意园(Creative Parks)]和各种“区”[出口加工区(Export Processing Zone)、自由贸易区(Free-trade Zone)、企业园区(Enterprise Zone)]。在中国,“园区”是一个集合名称,除包括了上述各种“园”和“区”的内涵外,还有各种新的类型,如总部基地、物流基地、文化创意园区、产业转移园区等。

在中国,产业地产真正的起源,可以追溯到 1979 年,经由国务院批准,1980 年 4 月 1 日香港招商局成立的蛇口工业区筹建指挥部,宣告中国第一个工业区的诞生,蛇口公社摇身一变为蛇口工业区。蛇口工业区即为今天流行的产业地产的雏形。

产业地产的完整概念是 2003 年由联东集团率先提出,作为工业地产的前身,产业地产是工业地产的升级与换代。对于政府而言,政府一方面要求经济的快速发展,一方面又要解决日益减少的土地资源等问题,迫切需要一种高效利用的平台既能实现经济发展又能高效利用土地资源。对于企业而言,需要解决核心竞争力的提高与市场运作效率低之间的矛盾,企业需要提高核心竞争力,这要求企业处于优越成长环境之中。伴随着经济全球化进入大融合时代,政府、企业对这两方面的需求日益迫切,产业地产孕育而生,传统的工业开发区正逐步向产业地产全面战略转型。

产业地产的核心在产业,从经济现实来看,任何一个企业总是在特定的产业环境中生存和发

展的,国民经济也是由各个具体的产业构成的,即大量的经济活动都发生在产业领域。这就为以产业及产业载体作为研究对象的产业地产学的产生和发展提供了现实基础。

从产业经济学形成的历史渊源来看,产业经济学的许多原理与方法都是从西方经济学中衍生和引申出来的,尤其是其中的产业组织理论。产业组织理论以研究企业与市场的关系结构为对象。产业联系理论填补了微观经济学和宏观经济学未能涉及的各产业的中间投入和中间需求变化关系的研究空白。根据日本经济学家宫泽建一所著《产业经济学》的论述,“产业组织理论”、“产业联系理论”和“产业结构理论”构成产业经济学的主体部分,见图 1-1。

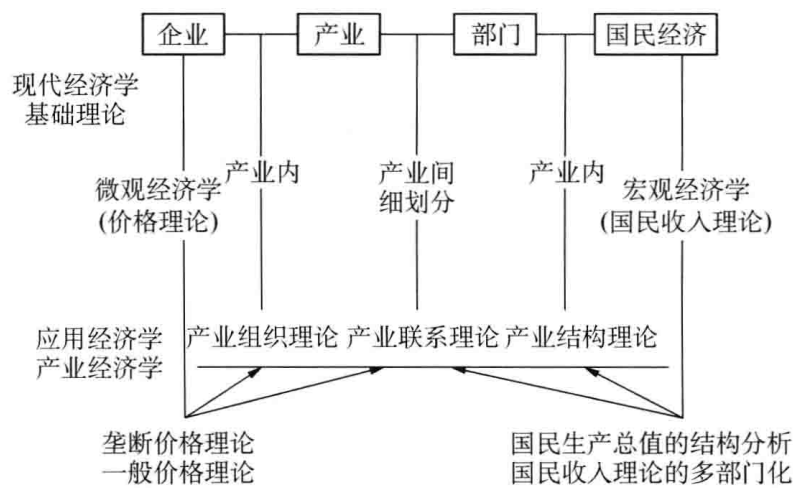


图 1-1 产业经济学的主体构成

近几年,在房地产调控和鼓励产业升级转型发展的大背景下,外资的介入和政府的推动使产业地产在房地产业内兴起了一股投资热潮,产业与地产的结合也越来越紧密。产业地产作为房地产企业新的转型方向受到地产企业的关注,在国家政策和地方政府的支持下蓬勃发展。而当前国家对传统房地产项目不断地进行调控,这也客观上为产业地产建设创造了更大的经营空间,减少了产业地产的投资风险,提高了运营的稳定性和可控性。产业地产融合产业经济发展和地产发展两个概念,以产业为核心,突出地产作为产业经济发展平台的功能作用,获得更多人的认可和关注,具有稳定的发展空间。

1.2 产业概念、分类与作用

1.2.1 产业的基本概念

产业是社会分工的产物,是社会生产力发展的必然结果,是具有某种同类属性的经济活动的集合。在英文中,产业(industry)既可以指工业,又可以泛指国民经济中的各个具体产业部门,如农业、工业、服务业,或者更具体的行业部门,如钢铁业、纺织业、食品业、造船业等。

1.2.2 中国产业结构的特点

改革开放以来,随着国民经济的持续快速增长,我国产业结构调整取得了显著成就,通过优先发展轻工业、扩大高档耐用消费品进口、加强基础产业和基础设施建设、大力发展第三产业等一系列政策和措施,使我国的产业结构逐渐趋于协调,并向优化和升级的方向发展。

我国的产业结构的变化主要呈现出以下特点：

(1) 工业化进程进一步加快,第二产业的稳步增长构成了我国经济增长的主要内容；

(2) 农业的内部结构日趋合理；

(3) 轻重工业的增长日趋合理；

(4) 第三产业发展迅速；

(5) 生产资源逐渐向优势企业汇集。

中国存在着城乡间和工农业间的二元经济结构。从当前来看,我国经济生活中暴露出的突出矛盾是结构失衡、供给过剩、需求不足,产业尚待优化和升级,但在向好的方向变化。

1.2.3 产业的分类

在经济发展过程中,由于分工越来越细,因而产生了越来越多的生产部门。这些不同的生产部门,受到各种因素的影响和制约,会在增长速度、就业人数、在经济总量中的比重、对经济增长的推动作用等方面表现出很大的差异。因此,在一个经济实体当中,在每个具体的经济发展阶段、发展时点上,组成国民经济的产业部门是大不一样的。故而在研究产业地产中的产业并做出决策时需要有详尽可靠的产业分类作为依托。

在经济研究和经济管理中,经常使用的分类方法主要有两大部类分类法、三次产业分类法、资源密集度分类法和国际标准分类等(见表 1-1)。

表 1-1 产业分类					
分 类	亚 类		例 如		
两大部类分类法	第Ⅰ部类:物质资料生产部门		农业、工业、建筑业、运输邮电业、商业等		
	第Ⅱ部类:非物质资料生产部门		科学、文化、教育、卫生、金融、咨询等		
三次产业分类法	第一次产业		农业、畜牧业、林业和渔业		
	第二次产业		制造业和矿业		
	第三次产业		建筑业、运输业、通信业、商业、金融业、服务业、政府行政、律师事务和军队等		
关联方式分类法	技术关联分类法	战略关联分类法分为	主导产业	汽车业	
	原料关联分类法		先导产业	新能源	
	用途关联分类法		支柱产业	高端制造业	
	战略关联分类法		重点产业	农业	
			先行产业	生物制药	
国际标准分类法	见表 1-2				
国家标准分类法	与国际标准分类法类同				
农轻重产业分类法	农、轻、重三类				
资源密集度分类法	劳动密集型		农业、林业及纺织、服装、玩具、皮革、家具		
	资本密集型		钢铁业、电子与通信设备制造业、运输设备制造业、石油化工、重型机械工业、电力工业		
	技术密集型		微电子与信息产品制造业、航空航天工业、原子能工业、现代制药工业、新材料工业		

(续表)

分 类	亚 类	例 如
增长率产业分类法	成长、成熟、发展、衰退产业	
生产流程分类法	上游产业(初级产品生产产业)	农业、林业、能源、矿业原料、采掘
	中游产业(中间产品生产产业)	金属冶炼、化工原料、建筑材料
	下游产业(最终产品生产产业)	用于投资、消费和出口的产业
霍夫曼分类法	消费资料产业	食品工业、纺织工业等
	资本资料产业	化学工业、一般机械工业等
	其他产业	橡胶、木材、造纸等
钱纳里—泰勒分类法	初期产业	食品、皮革、纺织
	中期产业	非金属矿产品、橡胶制品、木材和木材制品、石油化工、煤炭制品
	后期产业	印刷出版、纸制品、金属制品、机械制造等

1. 两大部类分类法

该法是按生产活动的性质及其产品属性对产业进行分类。按生产活动性质,把产业部门分为物质资料生产部门和非物质资料生产部门两大领域,前者是指从事物质资料生产并创造物质产品的部门,包括农业、工业、建筑业、运输邮电业、商业等;后者是指不从事物质资料生产而只提供非物质性的服务的部门,包括科学、文化、教育、卫生、金融、保险、咨询等部门。

但是这种方法没能涵盖所有产业,不利于对产业经济的全面分析。由于许多商品难以归类,给产业经济的研究工作带来了困难。同时该法不够细化,无法深入地分析产业结构变化对经济增长的影响。

2. 三次产业分类法

这种分类法是根据社会生产活动历史发展的顺序对产业结构的划分。产品直接取自自然界的部门称为第一产业,对初级产品进行再加工的部门称为第二产业,为生产和消费提供各种服务的部门称为第三产业。这种分类方法是世界上较为通用的产业结构分类方法。

我国的三次产业划分是:

第一产业是指广义上的农业,包括种植业、畜牧业、渔业、狩猎业和林业。

第二产业是指广义上的工业,包括制造业、采掘业、冶炼业、建筑业、煤气、电力、供水等。

第三产业是除第一、第二产业以外的其他各业。根据我国的实际情况可分为两大部分:一是流通部门,二是服务部门。具体又可分为四个层次:

第一层次:流通部门,包括交通运输、仓储及邮电通信业、批发和零售贸易、餐饮业。

第二层次:为生产和生活服务的部门,包括金融、保险业、地质勘查业、水利管理业、房地产业、社会服务业、农林牧渔服务业、交通运输辅助业、综合技术服务业等。

第三层次:为提高科学文化水平和居民素质服务的部门,包括教育、文化艺术及广播电影电视业,卫生、体育和社会福利业,科学研究业等。

第四层次:为社会公共需要服务的部门,包括国家机关、党政机关和社会团体以及军队、警察等。

这种方法的局限一是有些产业的归类上还存在争议,如第二产业的采掘业和矿业是直接来自自然界获取产品按理应划入第一类产业;二是第三产业的内容过于繁杂,难以科学地总结它们的

特点和发展规律来为政府制定政策服务。

3. 资源密集程度分类法

这种产业分类方法是按照各产业所投入的、占主要地位的资源的**不同标准**来划分的。根据劳动力、资本和技术三种生产要素在各产业中的**相对密集度**，把产业划分为**劳动密集型、资本密集型和技术密集型产业**。

(1) **劳动密集型产业**，指主要依靠大量劳动力进行生产，而对技术和设备的依赖程度低的产业。其衡量的标准是在生产成本中，工资与设备折旧比研究开发支出占的比重大。一般来说，目前劳动密集型产业主要指农业、林业及纺织、服装、玩具、皮革、家具等制造业。随着技术进步和新工艺设备的应用，发达国家劳动密集型产业的技术、资本密集度也在提高，并逐步从劳动密集型产业中分化出去。例如，食品业在发达国家就被划入资本密集型产业。

(2) **资本密集型产业**，指在单位产品成本中，资本成本比劳动成本占的比重大，每个劳动者所占用的固定资本和流动资本金额较高的产业。当前，资本密集型产业主要指钢铁业、一般电子与通信设备制造业、运输设备制造业、石油化工、重型机械工业、电力工业等。

(3) **技术密集型产业**，指在生产过程中，对技术和智力等要素的依赖程度大大超过对其他生产要素依赖程度的产业。目前技术密集型产业包括：微电子与信息产品制造业、航空航天工业、核工业、现代制药工业、新材料工业等。当前以微电子、信息产品制造业为代表的技术密集型产业正迅猛发展，成为带动发达国家经济增长的主导产业。

4. 国际标准产业分类

这种分类方法是联合国制定的国际通用的统计分类中的一种，是对生产性经济活动进行的国际基准分类。联合国统计委员会考虑到各国的经济统计需要具有国际可比性，在各会员国的协助下于1948年编制完成《所有经济活动的国际标准产业分类》。2006年，统计委员会审议并通过了国际标准产业分类修订本第四版(ISIC Rev. 4)的结构(见表1-2)。在提高国际可比性的同时，也尽量保持了与以往版本的连贯性。2008年8月，ISIC Rec. 4正式公布，成为国际公认的新标准。

表 1-2 ISIC Rec. 4 类别

门 类	大 类
A 农业、林业和渔业	01~03
B 采矿及采石业	05~09
C 制造业	10~33
D 电、煤气、蒸汽和空调的供应	35
E 供水、污水处理、废物管理和补救活动	36~39
F 建筑业	41~43
G 批发和零售业、汽车和摩托车的修理	45~47
H 运输和储存	49~53
I 食宿服务活动	55~56
J 信息和通信	58~63
K 金融和保险活动	64~66
L 房地产活动	68
M 专业、科学和技术活动	69~75

(续表)

门 类	大 类
N 行政和辅助活动	77~82
O 公共管理和国防、强制性社会保障	84
P 教育	85
Q 人体健康和社会工作活动	86~88
R 艺术、娱乐和文娱活动	90~93
S 其他服务活动	94~96
T 家庭作为雇主的活动;家庭自用、未加区分的物品生产和服务活动	97~98
U 国际组织和机构的活动	99

ISIC 根据产业活动单位进行的生产活动对单位分类,但并不为具体类型的单位本身分类。它主要考虑的是单位实际进行的生产活动,而不是单位本身的名称及性质。

我国发布的《国民经济行业分类与代码》就是参照了《所有经济活动的国际标准产业分类》而制定的,因此产业划分与包括“经济合作与发展组织”(OECD)在内的大多数国家基本一致。

5. 战略新兴产业

战略新兴产业是伴随新技术的发明、应用,以及新需求的产生、拉动而产生的,对一国竞争力或国家安全具有重大影响的新部门和行业。自 2008 年国际金融危机爆发以来,主要国家纷纷将培育和发展以节能环保、新能源、新材料、生物、信息网络为代表的产业作为应对金融危机、实现经济振兴、抢占新一轮国际竞争制高点的重要突破口,使世界产业发展出现了一些新的动向和趋势(见表 1-3)。

表 1-3 主要发达国家近期颁布的重点发展方向

国别、地区	框 架 计 划	重 点 领 域
美国	《美国创新战略:促进可持续增长和提供优良的工作机会》(2009 年 9 月)	清洁能源、先进汽车技术、健康技术
	《重整美国制造业框架》(2009 年 12 月)	高技术清洁能源产业、生物工程产业、航空产业、振兴钢铁和汽车工业(重点是电动汽车)、纳米技术产业、智能电网、低收入家庭房屋节能改造计划
英国	《构筑英国的未来》(2009 年 6 月)	低碳经济、生物产业、生命科学、数字经济、先进制造和金融服务业
日本	《面向光辉日本的新成长战略》(2009 年 12 月)	环保型汽车、电力汽车、医疗与护理、文化旅游和太阳能发电
韩国	《新增长动力规划及发展战略》(2009 年 1 月)	能源与环境、新一代运输装备、新兴信息技术产业、生物产业、产业融合、知识服务业

在对全球的经济形势做了仔细分析,并结合中国国情进行了充分调查和研究后,国务院于 2010 年 10 月 18 日正式下发了《国务院关于加强培育和发展战略新兴产业的决定》,明确提出了战略性新兴产业是引导中国未来经济社会发展的重要力量,提出了战略性新兴产业增加值 2015 年占 GDP(国内生产总值)的比重要力争达到 8%左右,2020 年占 GDP 的比重力争达到 15%左