

2023·爱分析

智慧园区厂商全景报告

—

ifenxi

2023年03月

Copyright © 2023 爱分析

报告编委

报告指导人

张扬

爱分析

联合创始人&首席分析师

报告执笔人

王鹏

爱分析

分析师

目录

1. 研究范围定义	1
2. 市场洞察	6
3. 厂商全景地图	11
4. 市场分析与厂商评估	13
智慧服务	13
智能管控	16
5. 入选厂商列表	21
关于厂商全景报告	23
关于爱分析	24
研究与咨询服务	25
法律声明	26

CHAPTER

01

研究范围定义

1. 研究范围定义

研究范围

据统计，2021 年我国数字经济规模增至 45.5 万亿元，占 GDP 比重达 39.8%，成为我国宏观经济的“加速器”，其中产业数字化继续充当数字经济发展的主引擎。园区作为产业数字化的主阵地，承载着产业集聚发展的核心功能，逐渐成为经济高效和高质量发展的核心抓手。

在数字化转型升级的浪潮中，园区也在寻求新的发展方向，在新兴信息技术及经济新需求等多重因素驱动下，园区产业结构与服务能力持续升级，推动园区逐步从传统园区向智慧园区甚至未来智慧园区方向发展。同时，国家政策明确智慧园区战略发展方向，地方政策频出加速智慧园区落地实践，园区智慧化、数字化发展战略意义显著。从园区需求变化角度来说，大致可以分为以下阶段：

阶段 1：借助数字化手段提升园区资产收益。该阶段园区主要是通过数字化技术、工具和产品，增加园区吸引力，提升租金价格，一定程度上帮助园区提升资产收益。

阶段 2：提升园区营收。该阶段园区通过加强数字化建设，完善企业服务与公众服务能力，拓宽服务范围，帮助提升园区服务营收。

阶段 3：降本增效成为明确目标。鉴于服务营收增长践行难度大，同时受疫情影响，园区预算降低，需降低日常管理成本，其降本增效需求逐渐明确。因此，园区通过数字化手段在保证效率的同时降低人力成本投入，达到降本增效目的。

图 1：中国智慧园区发展演进示意



随着过去三年疫情影响，园区数字化投入预算缩减，园区管理方需求愈发趋于理性。因此，如何通过数字化手段帮助园区提高营收及降低成本显得尤为重要。但基于具体实践来看，园区增收实践难度大，服务业务收益增长有限，园区在降本方面的需求更为明确。

本报告基于对智慧园区的发展趋势分析与甲方关注重点，选取智慧服务、智能管控作为重点研究对象，并通过对特定市场进行市场分析，为园区管理方的厂商选型提供参考。

图 2：智慧园区市场全景地图



厂商入选标准

本次入选报告的厂商需同时符合以下条件：

- 厂商的产品服务满足各市场分析的厂商能力要求；
- 近一年厂商具备一定数量以上的付费客户（参考第 4 章市场分析部分）；

- 近一年厂商在特定市场的营业收入达到指标要求（参考第 4 章市场分析部分）。

（注：“近一年”指 2022 年 Q1 至 2022 年 Q4）

CHAPTER

02

市场洞察

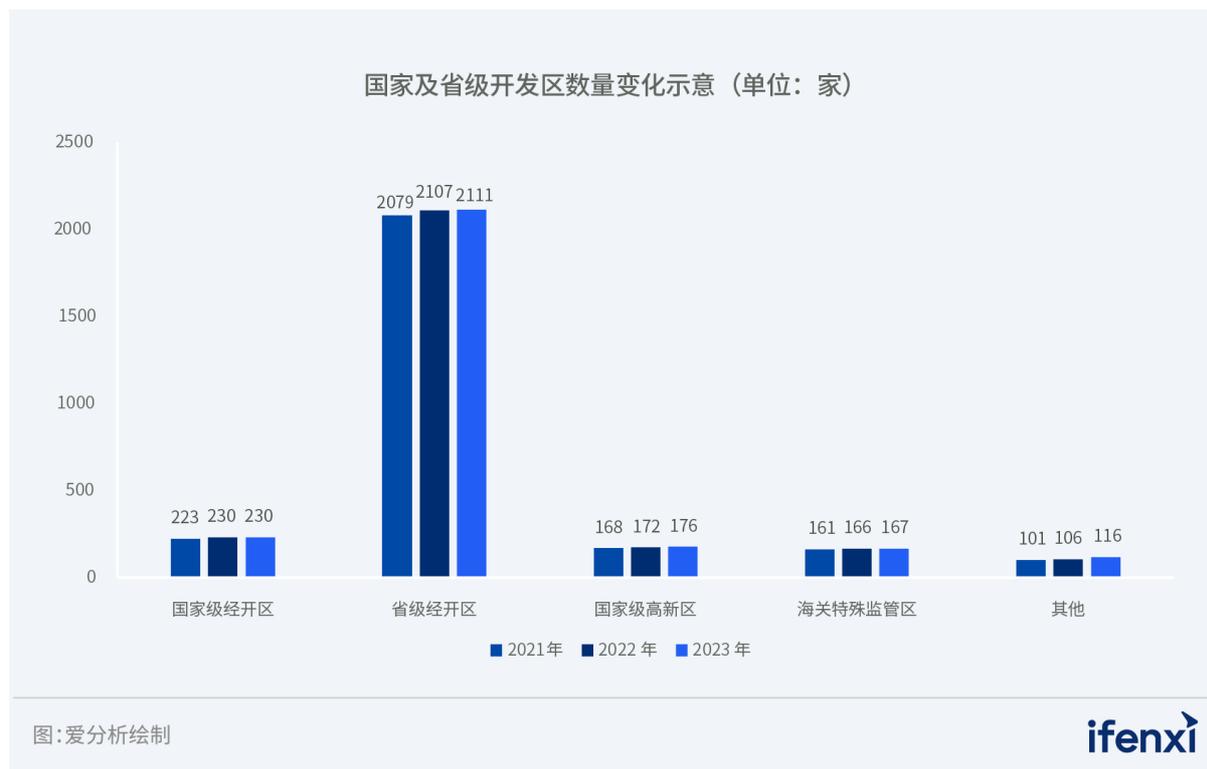
2. 市场洞察

2.1、智慧园区建设规模

2.1.1 园区需求有望回暖

国内最常见的开发模式为政府主导型园区，主要包含经开区、高新区等开发区，并通过成立园区管委会进行管理与日常运营。自我国设立首批国家经济技术开发区以来，我国各类开发区数量显著增加。据中国开发区官网显示，截止 2023 年 3 月，全国开发区数量高达 2800 家，较 2022 年增长 19 家，2022 年开发区数量较 2021 年数量增加 49 家。考虑到 2023 年统计时间较短，以月均增量来看，预计 2023 年新增经开区数量较 2022 年变化不大，但去年暂停新建的园区项目或将挪至今年启动，今年园区的需求有望回暖。

图 3：中国国家及省级开发区数量变化示意



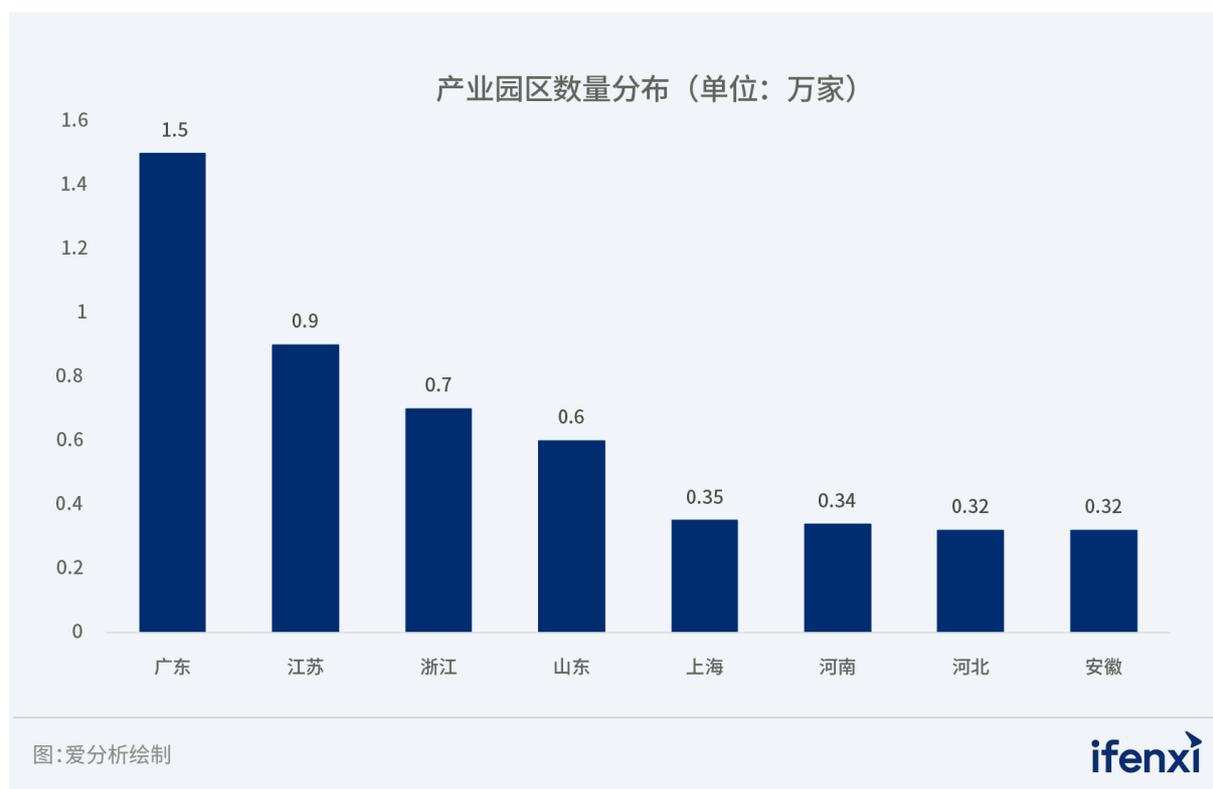
(数据来源：中国开发区网，统计时间 2021 年 8 月份、2022 年 8 月份、2023 年 3 月份)

据统计，目前国内产业园区数量总计 8.1 万家，从分布情况来看，我国园区整体呈“东多西少，东强西弱”阶梯分布。东部地区先发优势明显，综合实力领先；中部地区，加速承接东部产业转移，园区数量显著增加；东北园区数量变化不大，总体表现稳健；西部地区园区起步晚，发展仍有较大空间。

从区域分布来看，广东、江苏、浙江、山东等东部强省产业园区数量位列前列；从行业分布来看，生产园区占比较大，成为园区发展主力军。

据爱分析研究，在各类园区中（生产、物流、办公、电子商务等园区），生产类园区新建数量多且预算较为充足。同时为解决产业扩张升级及土地高效利用问题，新建园区也在考虑工厂上楼。与此同时，国内办公园区处于供大于求的状态，部分办公园区也开始往生产园区转型。

图 4：中国产业园区分布区域示意



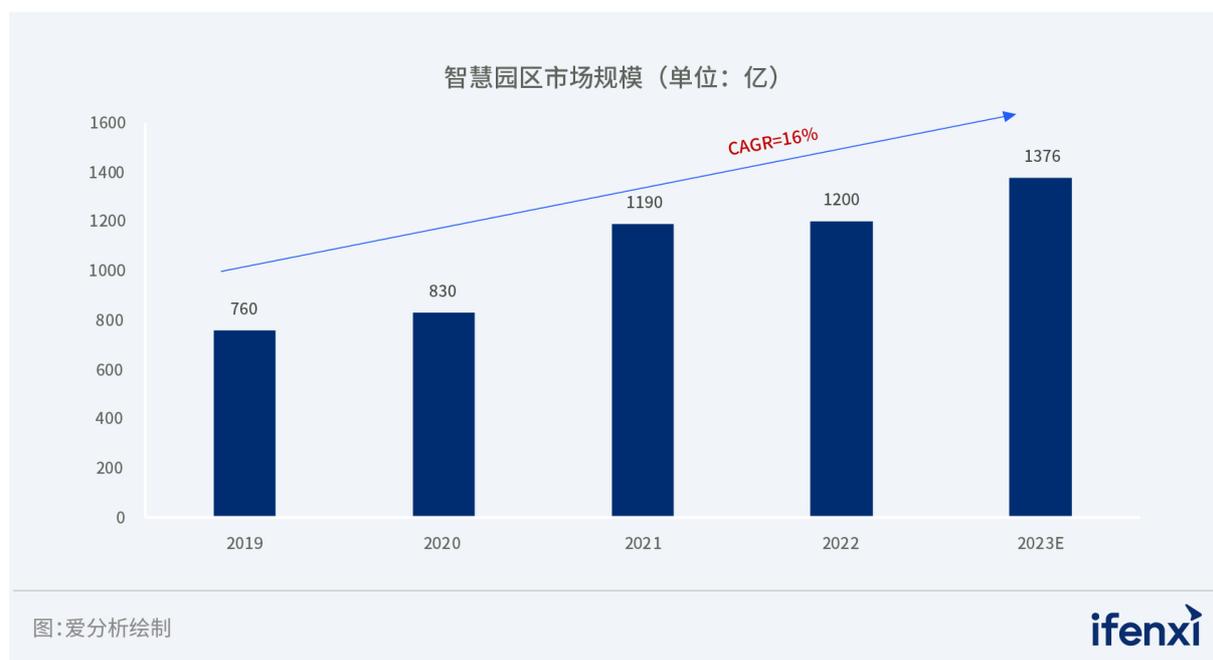
（数据来源：前瞻产业园库，时间截止 2023-03）

2.1.2 千亿级市场规模的智慧园区蕴含巨大数字化的发展潜力

近年来，随着国家及地方政府加大对园区在政策、税收等方面的支持力度，同时在新基建、新技术等利好因素助推下，加之传统园区数字化转型需求倒逼，智慧园区步入稳步发展期，园区开始从传统的基础设施建设、物业管理等转变为包含产业服务、企业服务、人才服务等在内的全方位、可持续运营的一体化服务综合体。随着园区数字化转型进程不断加深，智慧园区市场规模相应增大。

据爱分析统计，当前智慧园区数字化市场规模高达千亿，预计 2023 年市场规模将上探至 1376 亿元，复合年增长率为 16%。

图 5：智慧园区市场规模增长示意



2.2、智慧园区厂商类型

智慧园区依托基础设施、智慧中台、各类上层应用，为园区各方提供智慧运营、智慧服务、智能管控等，这也决定了智慧园区建设是一项复杂的系统性工程，涉及园区规划、顶层设计、通信基础设施建设、物联网设备搭建、中台能力构建、上层应用部署等多个环节，单一企业无法全部覆盖。因此，园区的信息化建设者众多，且园区需求多样，也需要诸多不同类型的企业参与，主要分为以下类型；

图 6：智慧园区厂商类型示意



平台型厂商通常为科技龙头企业，在基础软硬件与核心关键技术方面具有明显优势，原来该类型厂商以集成商角色参与到智慧园区的建设中来，但整体的发展趋势与动力有所缩减，后续该类型厂商逐渐退出集成商角色，前端交付一般由其他集成商来做，平台型厂商更多的是为集成商提供底层产品供其集成。

目前集成商通常为智慧园区总集成或总承包商，统筹负责智慧园区的建设落地及运营，该类型厂商能够提供咨询+软硬件交付+持续运营服务的完整解决方案，为园区管理者提供全面、配套的服务。目前该类型厂商有飞企互联、英飞拓、万睿科技等。集成商能够基于甲方需求自研以及联合第三方应用开发商进行定制开发。一般通用性的应用服务由集成商自研，对于需求比较复杂，复用性不高的应用通常交由第三方应用开发商负责。

CHAPTER

03

厂商全景地图

3. 厂商全景地图

爱分析基于对甲方企业和典型厂商的调研以及桌面研究，遴选出智慧园区中在智慧服务、智能管控方面具备成熟解决方案和落地能力的入选厂商。



CHAPTER
04

市场分析与厂商评估

4. 市场分析与厂商评估

爱分析对本次智慧园区项目重点研究的特定市场分析如下。

智慧服务

市场定义：

智慧服务指的是面向园区所辖企业及人员等，通过搭建综合服务平台，为企业提供政务服务、产业服务等服务外，为园内人员提供各类生活服务。同时，能够整合园内、园外优质资源，提供投融资、知识产权、法律咨询等各类增值服务，为企业及公众提供一站式服务。

甲方终端用户：

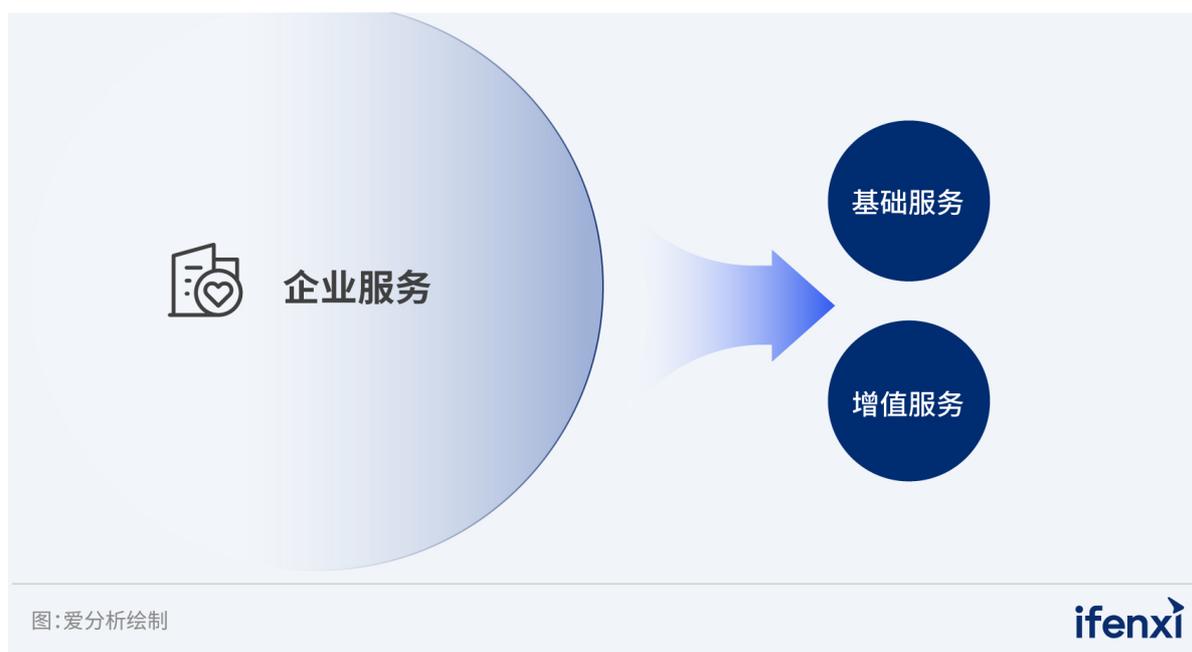
园区管委会、园区运营商

甲方核心需求：

受疫情影响，园区在数字化方面预算明显缩减，其需求开始趋于理性，逐渐聚焦解决自身痛点问题。目前园区服务方面的信息化建设更多是基于用户角度出发，通过拓宽园区服务范畴，完善服务链条，提升园内企业与公众的服务体验，增加用户粘性，提升园区服务营收。具体需求如下：

- **甲方需要丰富、完善园区服务产业链条，为企业提供一站式、多触点的全面服务，提升园区企业服务营收。**首先，企业是园区最为重要的角色，其服务诉求更多。但受成本及专业方面因素限制，园区能够提供的服务类型非常有限，一般只提供公告、公共资源预定以及停车等基本服务，其他服务需要企业根据业务需求自行购买，成本较高，对于中小企业来说难以承受。其次，园区不同平台提供不同的服务，如果企业需要多种类型的服务，则需花费大量的时间精力到不同的平台寻找，客户体验难有保证。因此，园区需要通过搭建一体化服务平台，除了能够提供政务服务、产业孵化服务、公共资源外，也能整合第三方服务资源，为园区企业提供各类增值服务，帮助提升园区收益，实现园区价值最大化。

图 7：园区企业服务类型示意图



- **甲方需要围绕园区公众，通过打造各类智慧生活服务应用，不断深化服务能力，提升园区生活服务营收水平。**高素质人才集聚是园区提高竞争力的核心之一，针对园区人群的精准配套与生活环境打造成为诸多园区管理者的重要诉求。但目前大多数园区数字化尚处于单点智能、单场景智慧阶段，服务生态体系不够完整，缺乏全场景服务应用。因此，园区所能提供的公众服务多以单一应用为主，其覆盖范围较窄，服务能力有限，导致园区内公众服务体验较差，园区服务营收或受影响。基于此，园区需要加强个人生活服务方面的信息化建设，不断拓宽生活服务范畴，更好地服务园区人员，帮助提升园区服务价值。
- **甲方需要提升园区产业服务能力，推动入园企业发展，提升园区产业服务能力，促进园区服务营收提升。**首先，园区企业特点各不相同，不同行业、不同规模企业的经营管理战略不同，融资方式及商业模式等也有较大差别，这也决定了产业服务无法提供趋于一致的服务内容。因此，园区在提供产业相关服务时，若想达成切实效果，需要针对目标企业展开个性化、专属性的服务。但园区预算有限，无法投入大量人力做针对性服务，导致园区产业服务能力羸弱，影响园区服务营收。其次，园区在提供产业服务时需要对接多个利益方，包括政府相关部门、园区企业、第三方服务企业等，如果信息传达不畅容易影响服务效果。因此，甲方需要搭建产业服务平台，提升园区产业服务深度，帮助提升园区服务营收。

厂商能力要求

为满足甲方客户上述核心需求，需要厂商具备以下能力：

- **厂商需具备丰富的产品体系或服务应用生态，能够构建涵盖不同企业需求及公众生活需求的综合服务平台，能够提供一站式服务。**首先，厂商能够搭建一体化综合服务平台，为园区所有角色提供统一入口。同时，该平台不仅能提供公告发布、资源预定等基础服务应用，也能提供线上商城、餐饮 O2O 等多样化的生活服务应用，同时能够根据具体需求，提供投融资、法律咨询、智能营销、专利咨询等各类增值服务，为园区企业及公众提供完整的服务闭环。

其次，厂商需具备较强的优质服务商资源整合能力，搭建能够提供多种不同服务的服务商资源库，使得园区管理者无需花费大量时间与精力逐一对接相关资源。同时，厂商能够对服务商进行严格筛选与服务质量评估，确保服务商能够持续提供高质量服务，帮助园区不断提升服务质量。

再者，厂商需具备丰富的 API 接口，能够快速集成第三方应用，可以更加灵活地响应用户需求，同时也更好地适应未来不断变化的新需求，为园内用户提供更加全面和便利的服务，提升用户服务体验。

- **厂商能够帮助园区搭建产业服务平台，提升园区产业服务能力。**首先，厂商能够具备较强的数据采集与整合能力，能够全面掌握园内企业全量运行数据，并形成企业画像，帮助园区能够基于画像为企业提供更针对性的产业服务，例如信息对接服务、人才中介服务、经营咨询服务、科技咨询服务等，帮助企业更好地发展。其次，厂商能够实时捕捉全国范围内重点产业政策、企业、技术、人才等，把握行业发展风向，挖掘行业创新突破点，并将相关信息实时推送至企业端，帮助园内企业及时了解产业发展新动向，助力企业更好发展。再者，厂商能够通过大数据及人工智能等新兴技术，进行产业梳理与分析，全局掌握产业地域分布、产业链结构等，为园区管理者提供智能决策依据。

入选标准说明：

1. 符合市场分析中的厂商能力要求；
2. 2022Q1 至 2022Q4 该市场付费客户数量 ≥ 10 个；
3. 2022Q1 至 2022Q4 该市场合同收入 ≥ 1000 万元；

智能管控

市场定义：

智能管控指的是能够提供智慧安防、安全生产、智慧应急、智慧消防、能源管控、园区碳管理等某一方面或多个方面一体化解决方案，提高园区对特定场景的管控能力。或者帮助园区搭建综合管控平台，对园区各信息系统数据进行连通，结合具体的业务场景对数据进行分析、应用，提升运营管控效率，降低人力成本。

甲方终端用户：

园区管委会、园区运营商

甲方核心需求：

目前我国智慧园区整体属于初步发展阶段，园区设施设备管理主要依赖人工，人力成本持续攀升。同时在疫情影响下，园区预算下降，因此对于园区来说在提升管理效率的同时降低成本支出成为了园区核心需求，具体需求如下：

- **甲方需要加强园区智能巡检能力，减少园区巡检人员投入，降低园区管理成本。**巡更巡检是园区日常管理中的重要组成部分，其内容包括治安巡检、设备状况巡检、绿化维护巡检、消防违章巡检、装修违章巡检等。传统园区巡检以往均由人工完成，园区管理者通常面临巡检人员多、人力成本高、巡检效率低等问题。与此同时，巡检人员主观性强，巡检结果容易受个人主观因素影响，可能会导致巡检结果存在较大误差，而且人力巡检也难以满足实时性要求，及时发现和处理隐患的能力非常有限。因此，园区需要加强智能巡检机器人部署，实现园区巡检无人值守，降低巡检人力成本投入，同时有效降低巡检强度，提高巡检效率，满足各类园区日常巡检需求。
- **甲方需要加强园区物联网设备一体化管控能力，提升设备管理效率，降低设备管理人力成本支出。**园区管理最为重要的抓手是终端设备，随着园区在形态与服务上的不断演进与发展，园区承载的业务也越来越复杂，物联终端设备随之增多，设备管理和维护难度相应增加。

首先，由于园区规模较大，物联网设备通常分布在不同位置，形成分散的设备网络，维护与管理人员需要不断巡检、检查设备以便随时做出响应，避免意外发生。因此，针对设备维护与故障

维修等问题，园区需要有专业的团队进行维护，且设备种类繁多、设备数量多，需要投入的维护人力成本较大，一定程度上增加了园区的管理成本。

其次，由于物联网设备行业发展较为分散，缺乏统一的标准，园区内不同品牌、型号的设备之间缺乏联动，难以实现设备之间的无缝连接和集成。一方面，导致设备检查无法高度标准化，只能依靠工作人员自身经验判断，检查效率难以提升。另一方面，无法进行设备统一管理，如果多个设备同时发生故障或告警时，管理者需要对相关设备进行逐一排查，排查时间长，无法快速处理故障，增加园区安全隐患。因此，园区需要通过数字化手段实现园区物联网设备统一管理、运维，提高效率，降低人力投入。

图 8：传统物联网设备管理痛点



- 甲方需要加强园区能源管理效率及精细化管理能力，减少能源浪费，降低能源成本，实现高效、安全用能。首先，园区建筑分布广、数量多、类型多样，用能情况复杂，传统园区能源数据统计方式落后，主要依靠手动抄表与人工上报。但园区能源点位众多，抄表效率较低，统计容易产生偏差，同时数据传递时间久，园区管理者无法对能耗进行实时监测和控制，难以及时发现和解决用能异常问题，也无法根据实际情况制定合理的能源计划与优化方案，容易造成资源大量浪费，导致园区用能成本提升。同时，响应不及时容易造成意外事故，导致不必要的财产损失。

其次，园区能源精细化管理程度不足，能源统计口径较大，园区管理者并未对园内企业的能源消耗情况进行详细分析，包括用能设备类型、能源使用量、能源消耗结构等，对企业能源流向和消耗数据采集度不足，园区管理者无法指导园内企业合理用能。因此，甲方需要通过数字化手段实现能源精细化管理，提升能源管理效率，最小化能耗异常带来的损耗，降低用能成本。

厂商能力要求

- **厂商能够提供成熟的智能巡检机器人解决方案，实现纵观全园、掌控细节的智能化巡检，提升园区巡检效率。**首先，巡检机器人能够自动识别人脸、车牌、仪表设备等视频、图像，将数据自动上传并通过大数据及人工智能等技术进行数据分析，能够智能识别违章停车、垃圾检测等异常情况。其次，巡检机器人能够通过传感器获取巡检环境信息，并且支持可疑物、危险情况的自动识别，能够提前预警多种突发情况，降低园区事故发生率，提升园区安全性。
- **厂商能够帮助园区搭建物联网平台，支持各物联终端设备快速、高效连接，并且能够对接入设备进行统一管理和运维，助力园区减员增效。**首先，厂商能够提供统一协议标准和智能设备物模型，平台只需要简单配置即可实现各类物联设备的快速接入。其次，平台能够支持多方式（例如 Web /app/小程序等）远程实时查看园区各物联终端设备的位置、运行状态，也能基于设备特点灵活配置告警阈值，当设备发生故障产生告警时，平台能够对设备进行实时问题诊断以及远程控制，提高运维效率，助力园区减员增效。再者，平台具备较强的安全防护能力，防止各类设备信息数据泄露，提升安全性。
- **厂商能够对园区能源进行全方位监控和精细化管理，能够进行能效分析与诊断，帮助园区提升能源利用率，降低用能成本。**首先，厂商能够基于数字化技术帮助园区实时获取各类能源设备读数，无需人工逐一抄表，并且能够将各个点位的耗能情况及数据统一汇聚，全面展示园区实时耗能情况，节约相关人力成本支出的同时提升能源管理效率，辅助园区管理者精准决策。同时，厂商能够及时发现园区耗能异常情况并进行告警，自动处置或通知相关人员及时处理，降低能源浪费。

其次，厂商能够帮助园区基于能源数据做多维度智能分析与诊断，指导园区企业合理用能，调整能源分配策略，减少能源使用过程中的浪费，降低用能成本。

入选标准说明：

1. 符合市场分析中的厂商能力要求；
2. 2022Q1 至 2022Q4 该市场付费客户数量 \geq 5 个；
3. 2022Q1 至 2022Q4 该市场合同收入 \geq 1000 万元；

CHAPTER

05

入选厂商列表

5. 入选厂商列表

智慧园区入选厂商列表

厂商	简称	市场
 X-chain 橙芯数链科技	橙芯数链	智能管控
 FOCUS 用物联网连接每一寸空间	DFocus耘申科技	智慧服务
 FE 飞企互联	飞企互联	智慧服务 智能管控
 敢为软件 GANWEI SOFTWARE	敢为软件	智能管控
 HIKVISION	海康威视	智能管控
 华为云 HUAWEI	华为云	智能管控
 KUBAN	酷亦科技	智慧服务
 MEGVII 旷视	旷视	智能管控
 零洞 LINGDONG	零洞科技	智能管控
 绿城信息 GREENTOWN	绿城信息	智慧服务
 平安科技 PING AN TECHNOLOGY	平安科技	智能管控

R		软通智慧	智慧服务
			智能管控
W		万睿科技	智慧服务
			智能管控
X		小微蜂 xwork	智慧服务
			
Y		亿联科技	智能管控
			
Z		园里园外	智慧服务
			
Z		中移物联	智能管控
			

图:爱分析绘制

ifenxi

关于厂商全景报告

- 爱分析厂商全景报告面向数字化市场的甲方用户，由爱分析定期撰写并公开发布，为甲方采购旅程中的数字化规划、厂商选型等环节，提供决策依据和支撑。
- 报告提供所覆盖领域的数字化市场全景地图、特定市场定义与入选标准，以及入选厂商列表、代表厂商评估等研究成果。
- 甲方用户可以依据入选厂商列表，拟定潜在供应商名单，并通过爱分析第三方评估，了解厂商在特定市场的产品服务优势,选择合适的厂商进行选型。

关于爱分析

爱分析是中国领先的数字化市场研究与咨询机构，成立于中国数字化兴起之时，致力于成为决策者最值得信赖的数字化智囊。

凭借对新兴技术和应用的系统研究，对行业和场景的深刻洞见，爱分析为数字化大潮中的企业用户、厂商和投资机构，提供专业、客观、可靠的第三方研究与咨询服务，助力决策者洞察数字化趋势，拥抱数字化机会，引领中国数字化升级。

研究与咨询服务

技术研究

新兴技术研究，厂商能力调研，助力数字化最优决策

商业研究

基于研究、数据和案例调研积累，辅助业务可靠落地

客户洞察

企业用户需求及实践调研，辅助制定业务与市场策略

品牌&营销

权威背书，树立行业地位；教育市场，精准触达客户

行业研究

行业数字化趋势与实践研判，辅助业务与战略决策

投资研究

成熟方法论，一手数据，助力研判机会、稳健投资

联系我们

联系人：李喆

邮箱：lizhe@ifenxi.com

手机/微信：135-2162-2835



法律声明

此报告为爱分析制作，报告中文字、图片、表格著作权为爱分析所有，部分文字、图片、表格采集于公开信息，著作权为原著者所有。未经爱分析事先书面明文批准，任何组织和个人不得更改或以任何方式传送、复印或派发此报告的材料、内容及其复印本予任何其它人。

此报告所载资料的来源及观点的出处皆被爱分析认为可靠，但爱分析不能担保其准确性或完整性，报告中的信息或所表达观点不构成投资建议，报告内容仅供参考。爱分析不对因使用此报告的材料而引致的损失而负上任何责任，除非法律法规有明确规定。客户并不能仅依靠此报告而取代行使独立判断。

北京爱分析科技有限公司 2023 版权所有。保留一切权利。

ifenxi

咨询/合作

微 信: ifenxi888

网 址: www.ifenxi.com

地 址: 北京市朝阳区酒仙桥南路2号院东风kaso4层406



如欲了解更多爱分析精彩洞见
请关注我们的微信公众号

©北京爱分析科技有限公司2023版权所有



ifenxi
专注数字化