



## 河南某企业欧洲工厂选址项目产业园尽调

编制单位：北京尚普华泰咨询有限公司

联系电话：010-82885739

邮编：100080                      邮箱：hfchen@shangpu-china.com

北京总公司：北京市海淀区苏州街3号大恒科技大厦6层

网址：<https://www.sunpul.cn>

## 第一章 波兰产业园分析

### 1.1 波兰国家分析

#### 1.1.1 波兰整体概况

波兰北濒波罗的海，西邻德国，南接捷克、斯洛伐克，东临俄罗斯、立陶宛、白俄罗斯、乌克兰，地理位置优越，是连接东、西欧的交通要地。国土面积 31.27 万平方公里，人口逾 3763 万人。国内政局总体平稳，社会治安稳定。

2004 年加入欧盟后，波兰经济增速居欧盟国家前列，经济总量在欧盟位列第六，人均 GDP 由 1992 年的 1547 美元提高到 2023 年的约 22085.81 美元。波兰经济总量、对外贸易、吸引外国投资等方面均居中东欧国家之首，遵循欧盟统一市场规则，辐射欧盟 5.1 亿人口大市场，是欧盟资金最大受益国之一，经济发展潜力大。

波兰凭借其优越的地理位置、稳定的宏观经济、较大的国内市场、较低的劳动力成本和高素质的人力资源，被很多投资者视为首选投资目的地和进入欧盟市场的门户。

#### 1.1.2 波兰经济发展

2023 年波兰国内生产总值（GDP）约 8117 亿美元，同比增长 0.2%；根据国际货币基金组织预测，波兰 2024 年-2029 年 GDP 年均增速约 3%，到 2029 年达到 11224.6 亿美元。2023 年波兰人均 GDP 为 22085.81 美元，列入中等发达国家行列，预计到 2029 年达到 30948.62 美元。

图表 1：2019 年-2029 年波兰 GDP、人均 GDP 情况

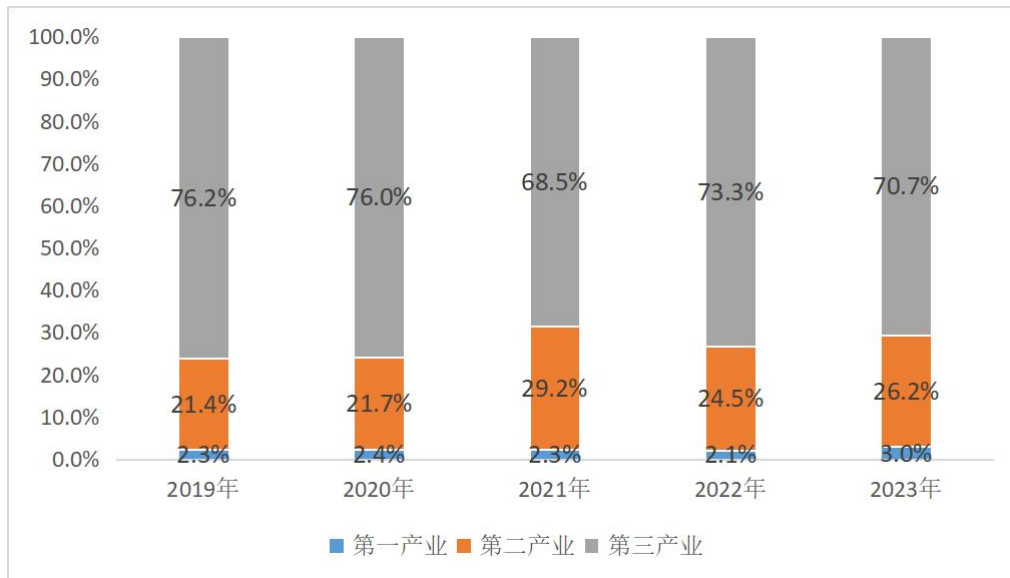
| 年份       | GDP（亿美元） | 增速（%） | 人均 GDP（美元） |
|----------|----------|-------|------------|
| 2019 年   | 5959.68  | 4.7%  | 15694.59   |
| 2020 年   | 5994.58  | -2.2% | 15792.61   |
| 2021 年   | 6814.29  | 6.9%  | 18380.55   |
| 2022 年   | 6898.88  | 5.1%  | 18701.35   |
| 2023 年   | 8117.36  | 0.2%  | 22085.81   |
| 2024 年 E | 8629.08  | 3.0%  | 23563.22   |
| 2025 年 E | 9154.51  | 3.5%  | 25040.60   |
| 2026 年 E | 9682.58  | 3.4%  | 26537.04   |
| 2027 年 E | 10225.17 | 3.1%  | 28080.28   |

| 年份       | GDP（亿美元） | 增速（%） | 人均 GDP（美元） |
|----------|----------|-------|------------|
| 2028 年 E | 10718.08 | 3.0%  | 29492.91   |
| 2029 年 E | 11224.61 | 2.9%  | 30948.62   |

数据来源：波兰统计局、国际货币基金组织

从产业结构来看，波兰第一二三产业占 GDP 比重分别为 3.04% : 26.22% : 70.74%，第二产业占比缓慢提升。

图表 2：2019 年-2023 年波兰三大产业占 GDP 比重情况



数据来源：波兰统计局

### 1.1.3 波兰工业发展

#### 1、工业整体情况

2023 年波兰工业产值为 17755 亿兹罗提（约合 4300.53 亿美元），同比下降 5.6%。2023 年，在 22 个工业一类部门中，9 个工业品类产值有所增长，其中汽车、拖车和半拖车工业产值为 2043.95 亿兹罗提（约合 495.08 亿美元），增长幅度最大，达 16.9%；其次是其他运输设备，工业产值为 293.32 亿兹罗提（约合 71.05 亿美元），同比增长 13.8%。13 个品类产值有所减少，其中化学品和化工产品工业产值为 935.12 亿兹罗提（约合 226.50 亿美元），下降幅度最大达 24.6%。

图表 3：2023 年波兰主要工业部门产值情况

| 工业部门  | 2023 年   |         |         |
|-------|----------|---------|---------|
|       | 兹罗提（亿）   | 部门占比（%） | 同比变动（%） |
| 采矿采石业 | 525.44   | 3.0     | 70.9    |
| 制造业   | 17229.33 | 97.0    | 95.6    |
| 其中：   |          |         |         |
| 食品业   | 3216.01  | 18.1    | 103.1   |

| 工业部门          | 2023 年   |         |         |
|---------------|----------|---------|---------|
|               | 兹罗提（亿）   | 部门占比（%） | 同比变动（%） |
| 汽车、拖车和半拖车     | 2043.95  | 11.5    | 116.9   |
| 电气设备          | 1432.68  | 8.1     | 106.1   |
| 橡胶塑料制品        | 1188.34  | 6.7     | 92.7    |
| 基础金属          | 1046.54  | 5.9     | 82.9    |
| 金属制造产品，机械设备除外 | 980.11   | 5.5     | 94.1    |
| 化学工业          | 935.12   | 5.3     | 75.4    |
| 其他非金属矿物产品     | 723.40   | 4.1     | 97.1    |
| 其他机械设备        | 693.86   | 3.9     | 98.8    |
| 造纸业           | 607.87   | 3.4     | 87.6    |
| 家具            | 515.13   | 2.9     | 94.5    |
| 计算机、电子和光学产品   | 452.82   | 2.6     | 88.1    |
| 饮料业           | 416.39   | 2.3     | 100.7   |
| 木材及木制品，家具除外   | 394.22   | 2.2     | 82.9    |
| 其他运输工具        | 293.32   | 1.6     | 113.8   |
| 烟草业           | 194.63   | 1.1     | 105.2   |
| 药品药物业         | 162.41   | 0.9     | 112.1   |
| 纺织业           | 112.00   | 0.6     | 101.5   |
| 服饰业           | 53.18    | 0.3     | 103.1   |
| 皮革和皮革制品       | 30.22    | 0.2     | 97.6    |
| 其他工业制品        | 1737.11  | 0.8     | 92.4    |
| 合计            | 17754.77 | 100.0   | 94.4    |

数据来源：波兰统计局

## 2、汽车工业情况

2023 年波兰汽车相关工业产值为.....。

图表 4：波兰汽车产业主要品牌分布图



整车制造方面，.....。

(1) 大众集团

大众集团在波兰总共有 6 个生产基地，其中 5 个为整车厂、1 个为零部件厂，多分布在波兰中西部， 具体信息如下表所示：

图表 7：大众集团在波兰的生产基地情况

| 工厂名称         | 地区     | 品牌    | 生产车型                                                                     | 生产零部件               | 建成时间   | 雇员人数 |
|--------------|--------|-------|--------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------|------|
| Kraków       | 克拉科夫   | 曼恩卡车  | MAN TGS<br>MAN TGX                                                       | \                   | 2007 年 | 1700 |
| Polkowice    | 波尔科维采  | 大众    | \                                                                        | 柴油发动机及部件            | 1999 年 | 1282 |
| Poznań       | 波兹南    | 大众    | VW Caddy Mk4<br>VW Transporter (T6)<br>Ford Tourneo Connect              | 进气管模块、气缸盖、转向器外壳；铸造厂 | 1993 年 | 9500 |
| Słupsk       | 斯武普斯克  | 斯堪尼亚  | Scania bus                                                               | \                   | 1993 年 | 758  |
| Starachowice | 斯塔拉霍维采 | 曼恩公交车 | MAN Lion's City<br>MAN bus chassis                                       | \                   | 1947 年 | 3090 |
| Września     | 弗热希尼亚  | 大众和曼恩 | VW Crafter<br>VW e-Crafter<br>VW Grand California<br>MAN TGE<br>MAN eTGE | \                   | 2016 年 | 3371 |

数据来源：公司公告

图表 8：大众集团波兰生产基地地区分布



## (2) 斯特兰蒂斯集团

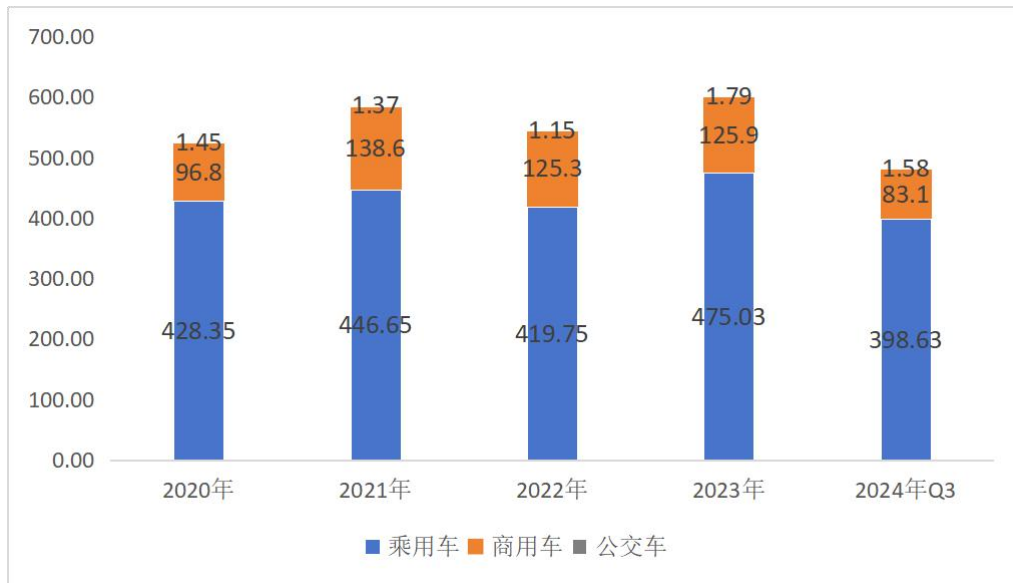
### 3、新能源汽车工业情况

波兰新能源汽车产业发展较为缓慢。整车制造方面，.....。

### 4、汽车销售情况

2023 年全年波兰新车销量同比增长 10.35%达 60.27 万辆，在 2023 年大多数国家汽车销售数据下降的情况下，可算表现亮眼。其中乘用车销量为 47.5 万辆，同比增长 13.2%。

图表 15：2020 年-2024 年 Q3 波兰汽车销售情况



数据来源：波兰汽车工业协会

.....

#### 1.1.4 波兰交通建设

波兰地处欧洲中心的位置，交通网络比较发达，与周边国家的公路运输网的连接，加上通过波罗的海港口的海上运输和航空运输，构成了四通八达的交通运输网络。

波兰货运以公路运输为主，2023 年波兰公路货物量为 19.43 亿吨，占整体货运量的约 89.0%；其次是铁路运输，货运量为 2.30 亿吨，占整体货运量的约 10.5%。

图表 21：2015-2023 年波兰不同方式货运量情况（单位：百万吨）

| 年份     | 公路运输   | 铁路运输  | 海路运输 | 内河运输 | 航空运输 |
|--------|--------|-------|------|------|------|
| 2015 年 | 1505.7 | 224.3 | 7.0  | 11.9 | 0.04 |
| 2020 年 | 1919.2 | 218.4 | 8.1  | 4.0  | 0.06 |
| 2022 年 | 1976.3 | 237.6 | 8.4  | 2.1  | 0.12 |
| 2023 年 | 1942.8 | 229.9 | 7.4  | 1.7  | 0.09 |

数据来源：波兰统计局

- 1、公路运输
- 2、铁路运输
- 3、水路运输
- 4、航空运输

## 1.2 波兰地区分析

## 1.2.1 波兰地区发展情况

### 1、地区行政划分

波兰总面积 312705 平方公里，行政区划为省、县、乡三级制，共设 16 个省，380 个县，2477 个乡。波兰的主要城市通常同时具有县和乡的地位，省份大多基于历史地区而建立，或因省内主要城市而得名。

图表 36：波兰行政区划分图



### 2、地区人口情况

按人口密度排序，波兰排名前五的省份分别是……。

图表 37：波兰 16 个省份基本情况

| 省份                 | 首府城市               | 面积<br>(km <sup>2</sup> ) | 人口<br>(人) | 人口密度<br>(人/km <sup>2</sup> ) |
|--------------------|--------------------|--------------------------|-----------|------------------------------|
| 希隆斯克省<br>(Ślaskie) | 卡托维兹<br>(Katowice) | 12,294                   | 4,492,330 | 365                          |
| 小波兰省               | 克拉科夫               | 15,108                   | 3,410,441 | 226                          |

| 省份            | 首府城市     | 面积<br>(km <sup>2</sup> ) | 人口<br>(人) | 人口密度<br>(人/km <sup>2</sup> ) |
|---------------|----------|--------------------------|-----------|------------------------------|
| (Malopolskie) | (Kraków) |                          |           |                              |
| .....         |          |                          |           |                              |

### 3、地区经济发展情况

按人均 GDP 排序，波兰排名前五的省分别是.....。

图表 38：波兰 16 个省经济发展情况

| 省份     | 地区 GDP<br>(亿美元) | 三年增速<br>(%) | 人均 GDP<br>(美元) | 三年增速<br>(%) |
|--------|-----------------|-------------|----------------|-------------|
| 华沙市区   | 1354.2          | 14.4%       | 41612          | 14.0%       |
| 下希隆斯克省 | 657.3           | 15.9%       | 22729          | 16.4%       |
| .....  |                 |             |                |             |

数据来源：波兰统计局（仅公布至 2022 年数据，增速未考虑价格因素）

按汽车工业产值排序，波兰排名前五的省分别是.....。

### 4、地区教育情况

### 5、地区劳动力情况

### 6、地区补贴情况

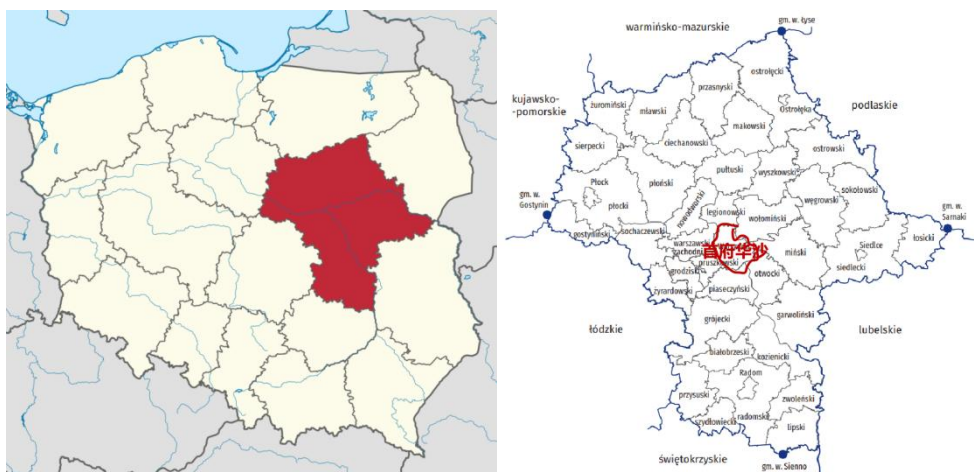
## 1.2.2 重点地区介绍

### 1、马佐夫舍省

#### (1) 地区概况

马佐夫舍省，波兰中东部省份，是波兰面积最大、人口最多的省份。首府华沙市，是波兰的首都，市区面积约 517 平方公里，都市圈面积约 6100 平方公里，人口约 186.15 万，是波兰最大城市，是波兰的政治、经济、工业、贸易、文化中心，也是全国最大的交通运输枢纽。在全球化及世界城市研究网络（GaWC）公布的世界级城市名单中，华沙被列为 ALPHA-级别的国际都市，是欧盟第九大首都城市、19 个世界一线城市之一。

图表 44：马佐夫舍省地理位置图

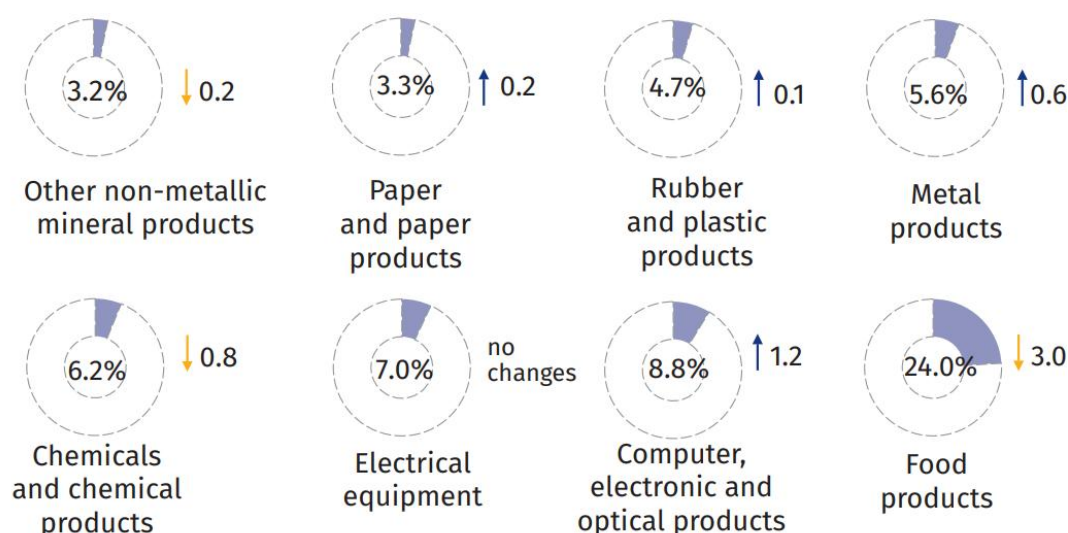


## (2) 经济发展

马佐夫舍省是中东欧的经济和金融中心。2022 年，全省地区生产总值达 1777.58 亿美元（其中华沙市地区生产总值约 1354.23 亿美元），占全国 GDP 的 23%，也是欧盟最富裕的地区之一。

马佐夫舍省的主要工业门类包括食品制造业（产值占比 24%）、信息技术（9%）和机械制造（7%）、化学化工（6%）等产业。大多数的工业设施都集中在位于城市近郊和周边地区的华沙工业区（Warszawski Okręg Przemysłowy, WOP）。

图表 45：2022 年马佐夫舍省主要工业门类产值占比及同比变化



数据来源：马佐夫舍省统计局

## (3) 地区优势

马佐夫舍省作为波兰首都华沙所在省份，经济发展劲头强劲，华沙人均 GDP

是波兰平均水平的 2 倍，是诸多大型跨国企业和政府机构的所在地，失业率为 2.4%，低于全国平均水平，显示出健康的商业和就业环境。

同时，华沙基础设施完善，拥有发达的交通网络，包括公路、铁路和航空运输，使其成为欧洲的交通中心。区域内拥有 14 所高等院校，为城市提供了丰富的人才资源。

2、下希隆斯克省/下西里西亚省

3、.....

## 1.3 走访产业园分析

### 1.3.1 波兰工业地产概况

1、工业地产开发市场

2、工业地产租赁市场

### 1.3.2 走访产业园情况

本次波兰调研，共实地考察了 13 家工业厂区，.....。

## 1.4 意向产业园介绍

根据本项目实际情况，结合前文波兰各地区分析，在波兰地区推荐以下三个工业园区：

### 1.4.1XXX

1、园区简介

2、开发商简介

3、厂房基本情况

4、厂房租赁基本条款

### 1.4.2XXX

1、园区简介

2、开发商简介

3、厂房基本情况

4、厂房租赁基本条款

### 1.4.3XXX

- 1、园区简介
- 2、开发商简介
- 3、厂房基本情况
- 4、厂房租赁基本条款

## 第二章 匈牙利产业园分析

### 2.1 匈牙利国家分析

#### 2.1.1 匈牙利整体概况

匈牙利是地处欧洲中部的内陆国家，位于东西方交汇处，是中国推进“一带一路”倡议项目建设的重要节点。国土面积 9.3 万平方公里，人口约 960 万人。国内政局总体平稳，社会治安稳定。

匈牙利属于中等发达国家，2023 年 GDP 约为 2124.37 亿美元，人均 GDP 约为 22152 美元，经济发展水平在中东欧地区位居前列。匈牙利地理位置优越，区位优势突出，基础设施完善，劳动力性价比高，物流网络发达，投资环境较好，形成了汽车及零部件、电子、制药、信息、可再生能源及物流等支柱产业，奠定了其在欧洲生产基地和物流集散中心的地位。

中资企业在匈牙利投资合作的现状和发展势头良好。自 2020 年以来，中资企业来匈投资规模大幅提高，截至 2023 年底，中资企业在匈已落地或官宣落地的投资金额累计已达 190 亿欧元，匈牙利已成为中资企业来欧洲投资的首选目的国之一。

#### 2.1.2 匈牙利经济发展

#### 2.1.3 匈牙利工业发展

- 1、工业整体情况
- 2、汽车工业情况
- 3、新能源汽车工业情况

4、汽车销售情况

2.1.4 匈牙利交通建设

2.2 匈牙利地区分析

2.2.1 匈牙利地区发展情况

2.2.2 重点地区介绍

2.3 走访产业园分析

2.3.1 匈牙利工业地产概况

2.3.2 走访产业园情况

本次匈牙利调研，共实地考察了 14 家工业厂区，.....:

2.4 意向产业园介绍

第三章 尽调结论及建议

3.1 尽调结论

1、波兰经济体量更大，匈牙利新能源汽车工业发展前景更好

.....。

图表 146：波兰和匈牙利两国关键指标对比

| 大类指标         | 二级指标                      | 波兰 | 匈牙利 |
|--------------|---------------------------|----|-----|
| 国家概况         | 面积（万平方公里）                 |    |     |
|              | 人口（万人）                    |    |     |
|              | 人口密度（人/平方公里）              |    |     |
|              | 2023 年 GDP 及增速<br>（亿美元，%） |    |     |
|              | 人均 GDP（美元）                |    |     |
| 汽车工业<br>发展情况 | 工业产值占 GDP 比例（%）           |    |     |
|              | 汽车产值占 GDP 比例（%）           |    |     |
|              | 2023 年汽车产量（万辆）            |    |     |
|              | 2023 年乘用车产量（万辆）           |    |     |
|              | 整车厂品牌                     |    |     |
|              | 新能源整车厂品牌                  |    |     |
|              | 2023 年电池产能（GWh）           |    |     |

| 大类指标     | 二级指标                 | 波兰 | 匈牙利 |
|----------|----------------------|----|-----|
|          | 2031 年电池产能（GWh）      |    |     |
|          | 电池厂品牌                |    |     |
| 交通基础设施情况 | 整体货运量（亿吨）            |    |     |
|          | 高速公路密度<br>（公里/百平方公里） |    |     |
|          | 铁路密度<br>（公里/百平方公里）   |    |     |
|          | 海港货物吞吐量<br>（亿吨）      |    |     |

2、波兰汽车产业大部分集中在西南地区

.....

3、.....

3.2 尽调建议

## 尚普华泰咨询各地联系方式

**北京总部：**北京市海淀区苏州街 3 号大恒科技大厦 6 层

联系电话：010-82885739    13671328314

**河北分公司：**河北省石家庄市长安区广安大街 16 号美东国际 D 座 6 层

联系电话：0311-86062302    15130178036

**山东分公司：**山东省济南市历下区东环国际广场 A 座 11 层

联系电话：0531-61320360    13678812883

**天津分公司：**天津市和平区南京路 189 号津汇广场二座 29 层

联系电话：022-87079220    13920548076

**江苏分公司：**江苏省南京市秦淮区汉中路 169 号金丝利国际大厦 13 层

联系电话：025-58864675    18551863396

**上海分公司：**上海市浦东新区商城路 800 号斯米克大厦 6 层

联系电话：021-64023562    18818293683

**陕西分公司：**陕西省西安市高新区沣惠南路 16 号泰华金贸国际第 7 幢 1  
单元 12 层

联系电话：029-63365628    15114808752

**广东分公司：**广东省广州市天河区珠江西路 21 号粤海金融中心 12 楼

联系电话：020-84593416    13527831869

**深圳分公司：**深圳市福田区深南大道 2008 号凤凰大厦 2 栋 26 层

联系电话：0755-23480530    15818652049

**重庆分公司：**重庆市渝中区民族路 188 号环球金融中心 12 层

联系电话：023-67130700    18581383953

**浙江分公司：**浙江省杭州市上城区西湖大道一号外海西湖国贸大厦 15 楼

联系电话：0571-87215836    13003685326

**湖北分公司：**湖北省武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946    18163306806