

“住宅地产看万科，产业地产看联东”，2012年国务院发展研究中心企业研究所和中国指数研究院联合发布的排名中，联东U谷位居“中国产业园区十强企业排行榜”、“中国产业园区品牌价值排行榜”两榜之首。联东U谷以产业综合体及总部综合体两条战略产品线，启动了全国化战略布局，现已成为国内规模最大、产品系列最全、入驻客户最多的产业园区领军企业。

## 1. 联东集团概况

联东集团创办于1991年，注册资金6.2亿元，下辖二十多家子公司，是一家集产业园区运营、模板钢结构和投资业务为一体的集团化公司。

对于联东在行业中的地位，联东曾提出口号：住宅地产看万科，产业地产看联东。联东的企业愿景就是成为行业领军者，做受尊重的企业，致力于综合实力位居行业前列，引领行业发展，成为客户满意、员工自豪、社会认可的企业。在2012年国务院发展研究中心企业研究所和中国指数研究院联合发布的排名中，联东U谷位居“中国产业园区十强企业排行榜”、“中国产业园区品牌价值排行榜”两榜之首，品牌价值达27.39亿元。

联东以联东U谷为品牌，成功进驻了北京、天津、上海、广州、南京、沈阳、苏州、无锡、宁波、青岛、烟台、漳州等城市，入园企业超过2300家，现已成为国内规模最大、产品系列最全、入驻客户最多的产业园区领军企业。

## 2. 联东集团发展历程

联东集团自2003年涉足地产业，已成功布局环渤海、长三角、东北工业基地三大经济圈层区域中心，成为国内开发规模最大、产品系列最全、园区入驻企业最多的产业地产运营商之一。

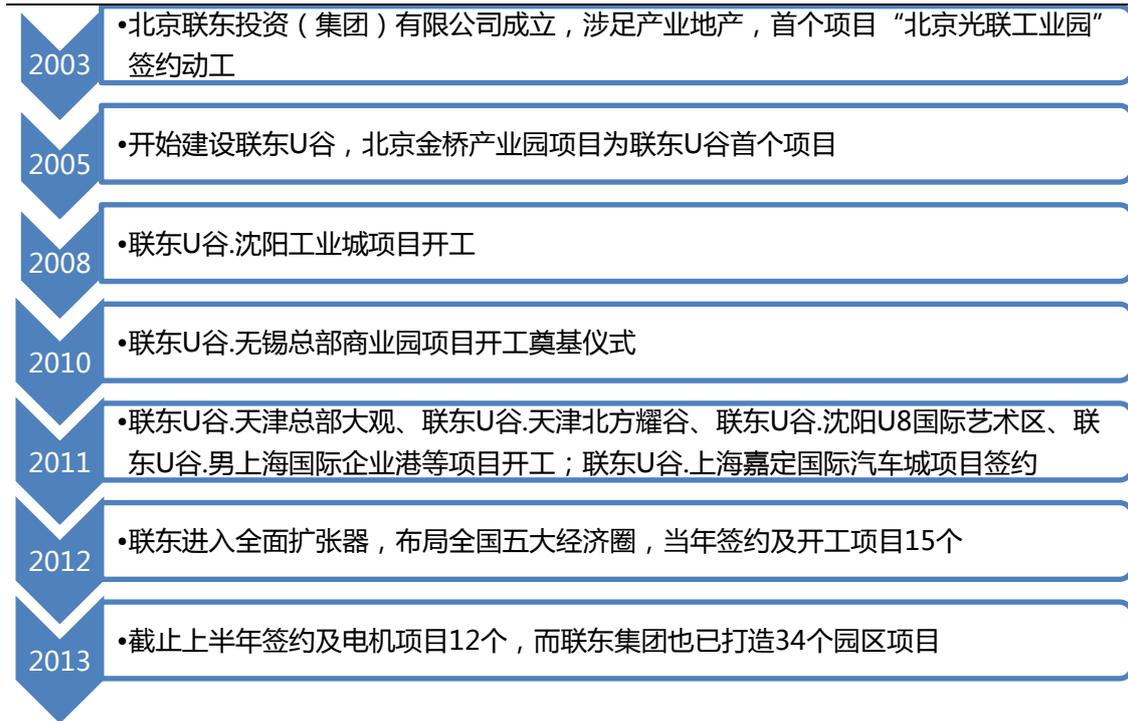


图 1 联东十年产业地产之路

### 3.联东集团战略布局

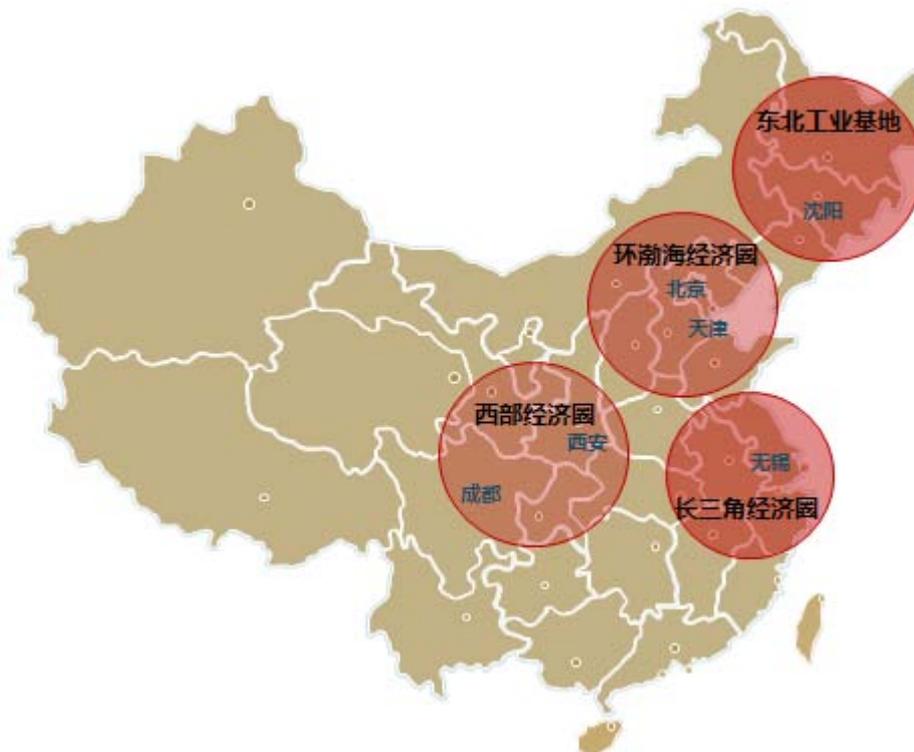


图 2 联东 U 谷全国战略布局图

联东 U 谷启动全国化战略，积极把握区域经济和产业发展方向：以北京、天津项目确立环渤海区域的领先地位；以上海、无锡项目开启长三角的战略布局；

以沈阳项目开启东北工业基地的战略布局；积极向华中、华南、西南等经济区域布局。

## 4. 联东集团业务模式

联东 U 谷两大产品线——产业综合体和总部综合体奠定了工业地产行业的领先地位。

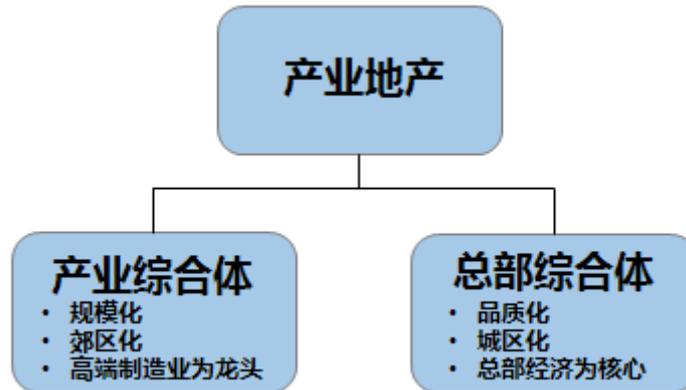


图 3 联东 U 谷两大产品线示意图

### 4.1 产业综合体模式

产业综合体是联动 U 谷产业地产发展的基础业务，主要布局在一、二线城市的开发区、产业新区，重点支持区域发展第二、三产业，发展高端制造、研发中试和低密度总部。

联东 U 谷产业综合体以发展二产为核心，整合链条、完善功能、提升档次；目标形成产业集聚、促进产业升级、完善产业配套的新载体。

产业综合体的功能主要包括三个方面：一是核心产品，包括标准厂房、定制厂房、研发中试楼等；二是办公配套，包括独栋办公楼、SOHO 等；三是配套设施，包括食堂、商业、公寓等。最终形成先进制造业为核心、生产性服务业为支撑、配套设施为补充的模式。

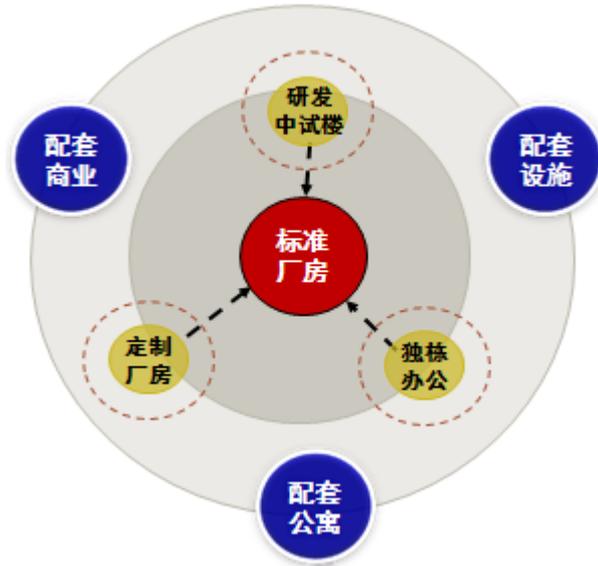


图4 联东U谷产业综合体产品功能示意图

通过合理的功能布局,以先进制造业为龙头,形成产业链升级和完善的基础;为区域带来稳定的经济效应与税收供应效应;提升城市形象,集聚区域人气。

以联东U谷产业综合体的代表项目之一——北京联东U谷·金桥产业园为例:金桥产业园位于北京金桥科技产业基地内,是聚合独栋商务、研发办公、标准厂房、配套设施为一体的国际化新型产业园区。项目占地1000亩,规划建筑面积100万平方米,项目建成后,容纳企业1000多家,预计年总产值达200亿元以上,年税收达到15亿元以上,就业人员达几万人左右。



图5 联东U谷·北京金桥产业园规划图

## 4.2 总部综合体模式

作为产业地产的高端产品,联东U谷总部综合体主要布局一、二线城市城市中心、副中心,重点支持区域发展第三产业,发展以总部研发、设计创意为核心的服务经济。

在城市中心或副中心区域,以打造高品质、规模化的总部楼宇载体为手段,

以培育和运营总部经济为目的，形成以总部首脑企业为核心，聚合上下游及现代服务业等高端产业资源，形成发展总部经济的企业集群。

在产品业态上，构建独栋办公、高层办公、酒店公寓及商业设施为一体的综合业态，形成业态相互支持、促进的高端化、多功能、高效能的聚合平台，能迅速提升区域城市形象、提升区域的产业能级，提升区域的持续竞争力。



图 6 总部综合体模式解析

此外，联东 U 谷强调打造产品总部气质，即区位优势、交通便捷；规模宏大、规划大气；立面高贵、园林优美；用材考究、做工精细；配套完备、服务完善。

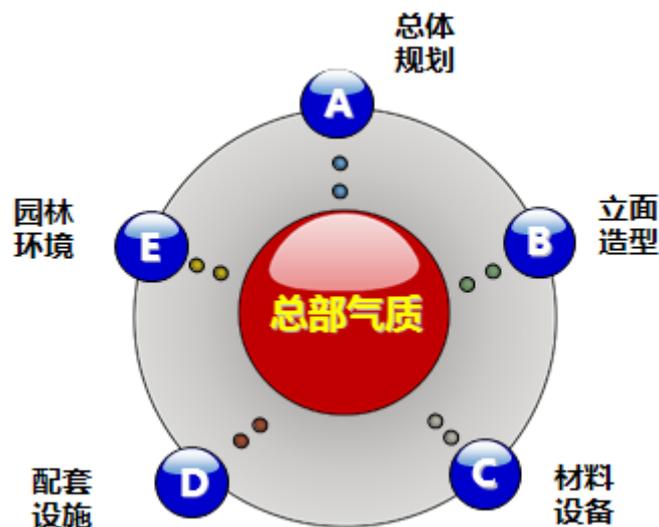


图 7 总部综合体模式“总部气质”打造模式

此外，在总部综合体项目的选址上，联东 U 谷也有规范的标准。

城市选择	国际性大都市的城市副中心、经济开发区、产业新区
产业支持	第二产业基础雄厚，发展较为成熟
地块条件	处于城市规划主要发展方向
业态配比	总部办公 60%-70%/公寓 10%/商业 20%
规模要求	占地 300-600 亩，总建筑面积 50 万方-80 万方之间。

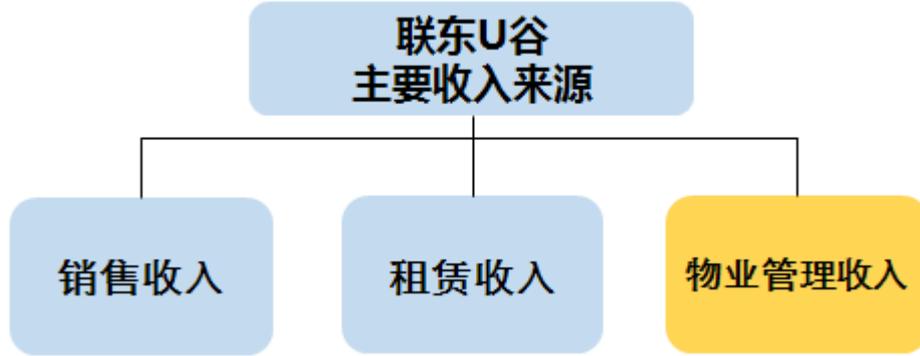
## 5. 联东集团盈利模式

产业园区投资规模大，占用资金长，需要开发商有雄厚的资金，并且经营理念不激进，追求长期回报。

2003 年，联东 U 谷初涉产业园开发时期，主要是用建筑模板业务来支撑地产发展；直到 2007 年以后，随着运营模式的日渐成熟，产品实现预售，并且得到银行大额贷款，同时加上自有资金，联东 U 谷逐渐实现了单个产业园区项目资金内部滚动。

目前，在盈利模式上，联东 U 谷采取的是销售与租赁兼具的模式，一般是“6+2+2”（60%出售、20%出租、20%合作经营）标准或“4+3+3”（40%出售、30%出租、30%合作经营）标准。这种模式，能够较好的兼顾短期利益与长期利益——销售利于快速回笼资金，投入到下一个项目，利于企业快速发展；而租赁可以保值增值，随着土地、租金的上涨，可以获得长期稳定的收益。

此外，联东 U 谷也一直在开拓物业管理业务的收入。一方面，目前没有专业的产业园物业管理公司；另一方面，随着服务平台的完善，其中的商机也越来越多。随着联东产业园规模的扩大，物业服务这块也将成为一个收入来源。



此外，联东 U 谷与金融机构的广泛合作，也是其在项目运作过程中，资金压力相对较小的原因之一。资料显示，联东 U 谷是东方证券、北京银行的股东，且具有较好的投资回报；此外，在项目上，联东 U 谷也采取多种融资模式，如类地产投资、多方位股权合作、VC、PE 等。

## 6. 联东集团主要项目介绍

表 1 联东集团产业地产项目盘点

联东集团产业地产项目盘点		
2003 年 1 月	北京光联工业园	涉足产业地产首个项目，集光机电、科工贸于一体的工业园区
2005 年 4 月	联东 U 谷·北京金桥产业园项目	规划建筑面积 100 万平方米，开始打造联东 U 谷品牌
2008 年 5 月	联东 U 谷·沈阳工业城开工	建筑面积 175 万 m <sup>2</sup> ，可容纳 800-1000 家企业的东北亚经济圈首个产业综合体
2010 年 10 月	联东 U 谷·无锡总部商务园项目开工	占地 850 亩，建筑面积 120 万平方米，以建立企业总部商务园为目标
2011 年 3 月	联东 U 谷·天津总部大观项目开工	定位为聚合总部办公、研发创意和商务配套为一体的天津首席总部综合体
2011 年 3 月	联东 U 谷·天津北方耀谷项目开工	打造集研发、生产、管理、物流于一身的标准化产业一条龙模式
2011 年 4 月	联东 U 谷·沈阳 U8 国际艺术区奠基	集居住、办公、展览、交流、培训等功能于一体的综合性文化活动场所
2011 年 5 月	联东 U 谷·南上海国际企业港奠基	以新能源、生物医药、新材料、信息技术、先进制造业为主的产业
2011 年 10 月	联东集团与青岛市黄岛区签订项目合作协议	
2011 年 11 月	联东 U 谷·上海嘉定国际汽车城项目正式签约	打造以汽车产业为主的多元化主题品牌园区
2012 年 3 月	联东 U 谷·北京永乐产业园开工	规划建筑面积约 130 万平米，园区将建成环渤海核心高端生产服务业聚集区
2012 年 5 月	联东 U 谷·北京顺义工业园项目签约	集现代制造业、航空类总部、金融保险、会议展览、物流基地、生活配套等于一体

2012年8月	联东U谷·漳州国际企业港项目签约	占地2000亩,总投资120亿元,突出高科技生态的产业发展理念
2012年8月	联东U谷·烟台高新国际企业港项目签约	总投资60亿元,由科技研创区、名企定制区、总部办公区、金融服务区组成
2012年9月	联东U谷·广州国际企业港落户广州花都	定位为广州高端产业集聚区,首次进入珠三角
2012年9月	联东U谷·宁波江北产业综合体项目签约	总占地面积1057亩,共分为四期开发
2012年10月	联东U谷·太仓产业综合体落子苏州太仓	将引进高端制造、电子信息、能源环保等高新技术企业
2012年11月	联东U谷·济南长清产业综合体项目签约	总投资80亿,占地2800亩,以电子信息、生物医药、精密机械、能源环保为主导
2012年11月	联东U谷·漳州国际企业港开工	规划总用地面积2000亩,规划建筑面积超过200万平方米
2012年12月	联东U谷·唐山产业园项目签约	项目规划建筑面积约100万平方米,项目总投资约50亿元
2012年12月	联东U谷·江宁国际产业园项目签约	建筑面积78万平方米,分四期建设开发,将引进300余家企业,带动投资约50亿
2012年12月	联东U谷·合肥包河产业综合体项目签约	合肥首个产业综合体,联东U谷进军中西部的第一个项目,预计总投资100亿元
2012年12月	联东U谷·无锡国际企业港项目签约	在无锡的第二个项目,联东集团在无锡完成了总部综合体和产业综合的布局
2012年12月	联东U谷·重庆两江新区国际企业港项目签约	占地862.6亩,规划建筑面积约100万平方米,项目总投资约50亿
2012年12月	联东U谷·长沙国际企业港项目签约	计划总投资超过40亿元,规划建筑面积近110万平方米
2013年2月	联东集团北京永乐名树园项目签约	面积170万m <sup>2</sup> ,集总部、展示、交易、研发、设计、文化、创意、配套于一体。
2013年2月	联东U谷·苏州太仓产业园项目奠基	集标准厂房、定制厂房、研发办公楼、综合配套设施于一体的产业综合体
2013年3月	联东U谷·烟台国际企业创新港项目奠基	总投资60亿,其中建设投资30亿,二次拉动投资约30亿元,占地1794亩
2013年4月	联东U谷·济南长清产业综合体项目签约	总投资80亿元,定位为济南市高端产业集聚区
2013年4月	联东集团北京马驹桥项目签约	该项目为收购北京欣大西投资发展有限公司的项目
2013年4月	联东U谷·济南临港国际企业港项目签约	总占地2583亩,以装备制造、电子信息、生物医药、新能源新材料为主导产业
2013年5月	联东U谷·上海北虹桥总部经济园项目签约	定位为联东首席高端总部综合体项目,是其全国战略布局取得重大进展的标志
2013年5月	联东U谷·天津滨海新区国际企业港项目签约	规划建筑面积约150万平方米,项目总投资约75亿元
2013年6月	联东U谷·湖州产业综合体项目签约	集生产制造、研发设计、企业总部、产品展示和生产性服务功能于一体

2013年6月	联东U谷·北京平谷产业综合体项目 签约	定位为北京市高端产业集聚区，计划总投资50亿元
---------	------------------------	-------------------------