

——起步中的产业地产，

创造着中国城市经济发展的未来

把握行业热点

关注企业动态

聚焦、及时、准确

中国产业地产 企业发展动态简报

2014 年 1 月 总第 10 期

协信地产控股有限公司 产业研究院

研究员：周晓香

助理研究员：向良玉

编者按：

2013 年，产业地产行业有了爆发式发展，进入 2014 年，产业地产又将有怎样的新气象？新的外部形势下，新型城镇化、经济转型升级给产业地产带来利好是什么？产业地产未来会不会产生巨头？各路人马纷纷进军产业地产会引来怎样的变局？我们如何应对？本期行业论道，由产业地产事业部产业研究部总监徐鹏，与读者们一起分享他的随想，他以“大环境”、“大企业”、“大变局”三个层面，与您娓娓叙述他眼中的产业地产发展的“大时代”。

在刚过去的一年中，似乎大家都写下了圆满结局。首创置业 2013 年签约及认购金额合计达 210.6 亿，创历史新高；华夏幸福 2013 年实现销售额 374.24 亿元，比上年同期增长 77.07%。

除了完美收官，各企业也在为下一年的发展未雨绸缪。华夏幸福、明发集团发行债券、票据积极融资，瑞安集团几次出售非核心资产，采取轻资产的运作方式，半月内套现 70 亿，首创置业也采取了相同的策略，7.11 亿出售北京一零售商场，加速非核心类经营性资产周转，聚焦核心业务，优化资产结构。

在企业投资动态方面，华夏幸福的拿地态势已几近“疯狂”，不仅与河北省香河县人民政府整体合作开发建设经营香河县涉及土地面积 41 平方公里约定区域，在 12 月，更是豪掷 20 亿拿下河北固安、大厂等地超 30 宗地块，连续几个月来均是扩展主力。而联东 U 谷仅 12 月签约项目超 130 亿。

与大多数产业地产商以园区开发为主要业务模式不同的是，坤鼎集团以面向国际企业的高端物业定制为特色，经过近 10 年的发展，坤鼎集团开创了中国特色产业地产国际企业招商、高端产业引进的新模式，逐步成为了高端产业地产行业的领跑者。本期“企业介绍”将为您呈现坤鼎集团的发展历程，战略布局，业务模式，经营模式以及服务体系等信息。

本报行业论道一栏现正式面向集团内部征稿，希望各位同仁就正在发展中的产业地产踊跃参与讨论，分享和交流心得。

协信地产控股有限公司产业研究院

目 录

⇒ 行业论道	5
1.2014 新年产业地产随想——产业地产发展迈入“大时代”	5
⇒ 协信动态	7
1. 协信参加“2014 中国产业地产高峰论坛”	7
2. 协信未来城规划展示馆开工暨一期开园仪式在无锡举行	8
⇒ 企业发展动态	9
1. 瑞安集团半月内套现 70 亿	9
2. 华夏幸福 2013 年销售额突破 370 亿元同比大幅增长 77%	9
3. 明发集团拟发行 1 亿美元优先票据按 8% 计息	9
4. 联发集团为软件学院提供 2700 万连带责任担保	9
5. 普洛斯与中粮扩展在华合作签订 30,000 m ² 租赁协议	10
6. 华夏幸福拟发行 24 亿元公司债券	10
7. 华夏幸福携信达资产合作开展资产收购等业务	10
8. 张江高科对上海张江生物医药基地增资 4761.9 万	10
9. 首创置业 12 月签约金额同比增长 128% 全年达标	11
10. 首创置业 7.11 亿元出售北京一零售商场	11
11. 坤鼎投资获“CIHAF2013 中国促进产业发展杰出贡献企业奖”	11
⇒ 企业项目动态	13
1. 深圳天安数码举办首届时装文化节	13
2. 天津天安数码城“金谷园”开业	13
3. 东莞天安数码城园区企业与东莞技师院洽谈合作	13
4. 漕河泾开发区举行首届“海外高层次人才创新创业沙龙”	13
5. 漕河泾盐城分区企业协会成立	14
6. 上海漕河泾科汇大厦项目开工	14
7. 普洛斯长沙金洲物流园年底投入运营将成湖南最大物流枢纽	14
8. 普洛斯苏州通安物流园完成 90% 厂房租赁	14
9. 普洛斯上海练塘物流园与海尔物流签订 35,000 m ² 预租协议	15
10. 丰树佛山华南新加坡城迎来首批合作伙伴	15
11. 绿地南宁绿地中心项目奠基	15
12. 万科南宁总部基地项目奠基	16
⇒ 企业投资动态	17
1. “联东 U 谷·国际产业园”落户南京江宁高新园总投资 70 亿	17

2. “联东 U 谷·苏州相城产业综合体”项目正式签约.....	17
3. “联东 U 谷·南通产业综合体”项目正式签约.....	17
4. 联东 U 谷投资 30 亿于佛山南海打造生产服务业产业园	17
5. 华夏幸福拟携河北香河政府开发 41k m ² 区域.....	17
6. 华夏幸福“疯狂”拿地 12 月逾 20 亿竞得河北 30 多宗地块	18
7. 普洛斯入驻南海物流新城 6 亿造电商物流园.....	20
8. 坤鼎 8109.6 万元摘得北京经开区 5.4 万平米土地.....	20
9. 百盟集团投资 25 亿元成功签约石首项目.....	20

⇒ 企业介绍——坤鼎投资管理集团 错误!未定义书签。

1. 坤鼎集团简介.....	错误!未定义书签。
2. 坤鼎集团的发展历程.....	错误!未定义书签。
3. 坤鼎集团的战略布局.....	错误!未定义书签。
4. 坤鼎集团的业务模式.....	错误!未定义书签。
5. 坤鼎集团的经营模式.....	错误!未定义书签。
6. 坤鼎集团服务体系.....	错误!未定义书签。
7. 坤鼎集团项目信息.....	错误!未定义书签。

图目录

图 1 论坛主题对话现场.....	7
图 2 无锡未来城规划展示馆暨一期开园仪式现场	8
图 3 坤鼎集团的发展历程.....	错误!未定义书签。
图 4 坤鼎集团国际园区战略布局图	错误!未定义书签。
图 5 坤鼎集团业务模式.....	错误!未定义书签。
图 6 坤鼎集团经营模式.....	错误!未定义书签。
图 7 坤鼎集团服务流程图.....	错误!未定义书签。
图 8 坤鼎集团服务体系.....	错误!未定义书签。

表目录

表 1 华夏幸福 12 月拿地明细.....	18
表 2 坤鼎集团地产项目信息	错误!未定义书签。

⇒ 行业论道

1.2014 新年产业地产随想——产业地产发展迈入“大时代”

协信产业地产事业部 产业研究部总监 徐鹏

2013 年，产业地产行业热闹非凡，行业发展进入爆发期，新闻头条的“城头变幻大王旗”令人眼花缭乱：华夏幸福销售额超过 300 亿元；光谷三年内在全国布局十余个园区；联东提出建设百个园区的发展目标；张江高科、市北高新作为国资开发区，纷纷开始向外扩张；马云的菜鸟网络涉足物流地产，在全国大范围圈地；而万科、绿地、招商、万达等传统房地产企业也纷纷进入产业地产行业。一年之间，“谁在做产业地产”的问题就转变成为“谁还没有做产业地产”，剧烈的行业变化，给我这样的行业研究者带来巨大的工作量，必须睁大双眼，大脑全力运行，去解读最新的政策影响，观察竞争对手的动作，了解潜在的合作伙伴……但同时也是令我兴奋与激动的一年，行业在发展过程中所释放出的巨大活力，其中所蕴藏着诸多的发展机遇，**产业地产发展进入“大时代”**，对于每家公司、每个从业人员来说都是幸运的，因为大家都有机会，因为“机会”可以说是人生最宝贵的礼物。

□ 大环境

新型城镇化所带来的历史性机遇——如果说新型城镇化对于房地产业发展不是明显利好，但对于产业地产而言，新型城镇化则成为一个“量体裁衣”的国家战略性政策，为行业的发展带来历史性机遇。新型城镇化摒弃旧有的城市发展思路，重视解决居民就业，重视城市与产业的融合发展，在李克强总理 2013 年的多次讲话中均有表示，并在年末中央城镇化会议中明确提出“发展各具特色的城市产业体系”、“形成生产、生活、生态空间的合理结构”等方向。而在地方政府债务风险的制约下，在“使市场在资源配置中起决定性作用”的三中全会的指引下，产业地产企业作为城市的规划、建设、融资、招商引资以及园区运营的市场化平台，将逐渐成为新型城镇化市场的主要力量。

产业园区成为经济转型升级的重要载体——同时大城市产业用地现状与我国产业发展趋势，共同为产业地产行业未来的长期快速发展提供了难得的机遇。我国劳动力日益紧缺与资源投入的不可持续带来的经济转型升级压力，对大力发展知识密集型、技术密集型的高端服务业发展形成倒逼态势，服务业的快速发展必然带来城市办公物业需求的快速增长，与日益紧缺的城市产业用地之间形成巨大的供需矛盾，从而带来城市产业土地价值的重估，并对有限的城市产业用地提出集约利用的要求，产业园区必将成为解决大城市产业发展与土地矛盾的重要载体。

□ 大企业

龙头企业的出现是一个行业成熟的标志，正如 GOOGLE 之于搜索引擎，华为之于电信设备，阿里巴巴之于电商，众多行业媒体与从业人员也在不断的思索，产业地产未来的巨头将是谁？在不久前参加的“搜狐高端论剑”中，我们给出了目前的思考：“由于不同企业有着不同的商业模式，

从而导致客户需求的多样性，一家企业难以服务差异如此之大的客户，产业地产行业不会形成一家独大、一枝独秀的行业格局，也就难以形成传统意义上的行业的巨头，在行业中将出现群芳争艳，春色满园的状况”。

而我们同时也认为，产业地产客户具备生产者与消费者的双重特性，巨大的财富与资源在其中流转，将推动产业地产企业垂直整合资源，为企业客户提供全价值链的服务体系，将催生另一种类行业巨头：一个融合土地整理、园区规划、园区开发、园区商业运营、园区物业服务、企业投资、企业咨询以及资本运作的产业资源整合者与运营者。

□ 大变局

目前进入产业地产领域的多是实体企业、传统房地产商以及政府开发区投资企业，未来行业的新进入者将会对行业格局产生怎样的冲击？在我看来，未来对于产业地产行业格局以及商业模式冲击最大的将是金融，马云的菜鸟网络与其说是物流地产商，不如说是金融资本对电子商务、物流仓储与园区的整合。而在不同的场合中，我也听到许多资本通过股权整合产业，通过产业园区提升资产，再到二级市场变现的操作思路。面对金融，产业地产从业者必须转变心态，从资源的整合者向被整合者转变。

这是一个最好的年代，因为我们拥有跨越式发展的机会，这也是一个最坏的年代，因为一切都还是未知，还需要我们不断创新，努力拼搏。但无论如何，希望这是属于我们的时代。

祝愿协信产业的兄弟姐妹们，2014 年，工作顺利，马上有钱！



⇒ 协信动态

1. 协信参加“2014 中国产业地产高峰论坛”

来源：搜狐焦点 2013 年 12 月 27 日

12 月 27 日，搜狐焦点产业新区在京举办以“格局迷思，巨头猜想”为主题的“2014 年中国产业地产高端论剑”活动。协信集团产业事业部常务副总裁成威以及产业事业部产业研究部总监徐鹏等参加了此次论坛。此外，参与的嘉宾还有外国直接投资研究中心主任、对外经济贸易大学国际经贸学院教授卢进勇，联东集团副总裁王东升，新华投资集团副总裁张超，北大资源有限公司副总经理张志高等。

论坛主要就产业地产的业地产行业是否会存在绝对金融与产业地产的内在关联探讨。各与会嘉宾分别发表了

竞争格局、产领先的企业、等问题进行了自己的看法。



图 1 论坛主题对话现场

天津新华投资副总裁张超认为，5年后园区将回归品牌资本领先的阶段，通过竞争的有序化和整个竞争的环境的恶化，催促园区运营商在不同层面完善和总结自己的开发模式和价值模式；联东副总裁王东升指出，在产业地产市场集中度很高的情况下，短期内形成巨头是不现实的，产业地产涉及的行业太多，在一个行业，一两个领域形成巨头容易，但是在整个产业园区形成巨头还需促进；北大资源副总张志高指出，产业地产具有招商周期长的属性，按照目前的招商进展，产业地产还处在比较混乱的“战国”时代。

针对上诉问题，成总指出，如果产业地产形成一家独大、一枝独秀格局，这是产业地产的一种悲哀。所谓一枝独秀不是春，满园春色才是春，只有形成群芳争秀的格局，中国的经济才是真正的转型成功的时候。他还指出，产业地产的发展前景是光明的，但道路是曲折的。金融是对于产业地产走向繁荣的一个很重要的支撑，未来应该探求的是除了丰富金融产品外，包括金融平台，金融不仅是简单的给产业地产商，而且给所有入园企业形成一种集大成的经营产品。产业研究部徐总也指出，产业地产无法产生传统意义上的以销售额论英雄的巨头，但从另一个角度来看，产业地产价值链长，利润高，以地产为资产平台，可以构建一个产业生态链，形成一个巨大的商业圈，产业地产会产生巨头。

最后，成总还向大家介绍了协信的“一二三战略，一个目标”战略愿景，即：一二三战略，一，力争进入中国产业地产开发商第一阵营。二，协信主打两条产品线，一个是总部城的产品模式，第二种是未来城的产品模式。三，深耕三个区域，重庆区域，华东区，环渤海经济区。百亿目标，未来5年产业地产突破百亿大关。

2. 协信未来城规划展示馆开工暨一期开园仪式在无锡举行

12月12日，“无锡光电新材料科技园规划展示馆开工仪式暨产业区一期中试研发楼开园仪式”在无锡光电新材料科技园举行。29家科技型新兴企业以及上下游相关的企业率先进驻协信未来城。

此次，无锡市华建电子仪器研究所、凡拓数码集团、无锡科锐电气有限公司等首批入园的29



家科技型企业，主要涵盖电子、机密机械等“十二五”规划重点鼓励的战略性新兴产业。其中，无锡市华建电子仪器研究所是专业从事工业自动化控制仪器的开发、研制和生产机构，现

图2 无锡未来城规划展示馆暨一期开园仪式现场

有产品十大类百余种。该研究所的产品曾荣获中国专利局、江苏省人民政府颁发的“中国专利及新产品科技博览会金奖”，是项目引进的光电新材料产业标杆。

⇒ 企业发展动态

1. 瑞安集团半月内套现 70 亿

来源：搜房网 2013 年 12 月 12 日

12 月 3 日，瑞安集团旗下瑞安建业公司间接全资附属公司广智有限公司与买方泓泰有限公司签订协议，向买方出售销售股份，并转让现有股东贷款及清偿项目公司沈阳中汇达房地产有限公司欠付卖方境内联属公司的债务，总代价为 11.68 亿元。

12 月 4 日，瑞安房地产旗下全资子公司和中国人寿信托达成买卖协议，向中国人寿信托出售兴建中的上海商业物业，出售待售股份估计约为 33.23 亿元。

瑞安房地产和瑞安建业是瑞安集团旗下两家上市公司，从业务划分上，瑞安房地产主要从事商业地产运作，而瑞安建业则负责住宅项目开发。加上之前 11 月底出售的重庆天地 B11 号地块的超高层发展项目一期塔楼所有办公楼层获得的 24.12 亿元，完成三次交易后瑞安系共获得了约 70 亿元的收入。

2. 华夏幸福 2013 年销售额突破 370 亿元 同比大幅增长 77%

来源：观点地产网 2013 年 1 月 7 日

据悉，2013 年华夏幸福共实现签约销售面积 349.58 万平米，比上年同期增长 27.66%；实现销售额 374.24 亿元，比上年同期增长 77.07%。其中，在产业新城开发建设方面，累计销售面积 268.11 平方米，同比增长 20.47%；累计销售额 311.86 亿元，同比增长 78.13%。而 311.86 亿元的销售中，包括园区结算回款额 75.77 亿元，产业园区配套住宅签约销售额 236.09 亿元，分别同比上升 151.23% 及 62.92%。

3. 明发集团拟发行 1 亿美元优先票据 按 8%计息

来源：观点地产网 2013 年 12 月 17 日

据悉，明发集团拟发行最多 1 亿美元在 2014 年到期的优先有担保期票据，票据按 8%计息。发行票据的估计所得款项净额将约为 9780 万美元(假设本金额最高为 1 亿美元)。明发集团拟将所得款项净额用在集团的主要业务运营，其中包括运营资本融资及物业发展项目。

4. 联发集团为软件学院提供 2700 万连带责任担保

来源：证券时报 2013 年 12 月 31 日

联发集团拟向厦门软件职业技术学院转让约 150 亩土地使用权和 6 万平方米地上建筑物,总价合计约 2.25 亿元人民币。为支付本项交易价款,软件学院与建设银行股份有限公司厦门分行签订固定资产贷款合同融资 1.8 亿元人民币。因联发集团间接拥有软件学院 15% 的权益,联发集团拟按照权益比例 (15%) 为软件学院提供 2,700 万元的担保。联发集团为软件学院的固定资产贷款合同提供担保,能保证软件学院顺利获取资金购买土地及地上建筑物等资产,升级办学条件。

5. 普洛斯与中粮扩展在华合作 签订 30,000 m² 租赁协议

来源: 普洛斯官网 2013 年 12 月 03 日

12 月 3 日,普洛斯与中粮集团的 B2C 电子商务平台我买网签订了约 30,000 平方米的租赁协议。我买网将利用租赁的物流设施设立区域配送中心,服务华北以及东北地区的顾客。加上此租赁协议,中粮集团在中国三个城市租赁了普洛斯的物流仓储设施,包括广州佛山、廊坊和苏州。

6. 华夏幸福拟发行 24 亿元公司债券

来源: 北京商报 2013 年 12 月 20 日

12 月 13 日,华夏幸福拟在中国境内公开发行人规模总额不超过 24 亿元人民币(含 24 亿元)公司固定利率债券,债券期限不超过七年(含七年),拟用于改善债务结构、偿还公司债务和补充营运资金中的一种或多种。此次债券发行将在上海证券交易所进行,拟向社会公开发行,不向公司股东优先配售;主要以一期或分期形式,可以为单一期限品种或多种期限品种的组合。

7. 华夏幸福携信达资产合作开展资产收购等业务

来源: 观点地产网 2013 年 12 月 31 日

12 月 30 日,华夏幸福分别与信达资产河北省分公司、深圳市分公司签署了《战略合作框架协议》。根据协议,华夏幸福将与信达资产两分公司开展多方面的合作。包括开展资产收购和处置业务合作,股权直接投资业务合作,以及财务顾问业务、发行债券业务、信托业务、金融租赁业务、证券业务、土地一级开发以及保险类业务方面的合作。该协议有效期限为 5 年,协议期满后双方如无异议则自动延期 5 年。

8. 张江高科对上海张江生物医药基地增资 4761.9 万

来源: 中财网 2013 年 12 月 04 日

张江高科拟与其它三方股东(上海张江集团有限公司、上海花木经济发展总公司、上海张江镇集体资产经营公司)以现金对生物医药基地实施同比例增资。新增投资总额为人民币 50,000 万元,其中,张江高科拟增资额为人民币 4,761.903 万元。增资完成后,生物医药基地注册资本金为人民币 10 亿元。

上海张江生物医药基地开发有限公司，注册资本为人民币 500,000,000 元(伍亿元)，经营范围包括：张江生物医药基地内土地成片开发与经营，高科技孵化设施开发与经营，创业投资，生物医药科技成果推广与转化，物业管理与咨询，建筑材料的销售。

生物医药基地是张江园区的重要组成部分，是上海发展生物医药的核心区和新药创制及产业化的承载基地，是国家上海生物医药科技产业基地核心区。此次对生物医药基地的增资将主要用于张江南区生物医药产业集群的土地拓展、生物医药平台资源整合利用及生物医药产业投资。

9. 首创置业 12 月签约金额同比增长 128%全年达标

来源：华富财经 2014 年 1 月 3 日

首创置业截至 2013 年 12 月底，累计实现签约金额人民币 196.1 亿元，同比增长 48%，完成全年销售目标；签约面积约 192.3 万平方米。2013 年签约及认购金额合计 210.6 亿元人民币，创历史新高。12 月单月，实现签约面积 33.9 万平方米，签约金额约 51.8 亿元人民币，同比增长 128%，环比增长 75%。

10. 首创置业 7.11 亿元出售北京一零售商场

来源：地产中国网 2014 年 1 月 2 日

12 月 30 日，首创置业直接全资附属公司北京尚博雅，同意以 7.11 亿元出售北京利通待售股份及待售股东贷款与买方北京迅驰及担保方云南江东。估计出售税前收益 2.92 亿人民币。北京利通为首创置业全资拥有，其持有北京国际中心项目，项目由一个建筑面积约 3.78 万平方米的零售商场组成。出售事项完成后，北京利通将不再是首创置业的附属公司。

另悉，12 月 24 日，首创置业间接全资子公司瑞元出售旗下 Speed Plus 已发行股本的 63%，代价为 63 美元。据估计，通过该笔交易，首创增加未经审核资本公积 2100 万元，增加未经审核少数股东权益约 8.7 亿元。出售事项中包含的主要资产为，北京天城永泰置业有限公司 2013 年 3 月所拿的北京市丰台区丽泽金融商务区的 F-02 地块土地使用权。项目规划建设为办公大楼以及零售商场，总地上建筑约为 14.99 万平方米，预期将于 2017 年完成施工。Speed Plus 原本持有该项目 50%权益，交易后，项目公司将继续为首创置业的附属公司。

11. 坤鼎投资获“CIHAF2013 中国促进产业发展杰出贡献企业奖”

来源：坤鼎投资官网 2013 年 12 月 16 日

12 月 11 日，第十五届中国国际房地产与建筑科技展览会（简称“CIHAF 中国住交会”）在深圳会展中心盛大亮相。在本届住交会“CIHAF 2013 中国房地产‘三名’大奖颁奖盛典”评选中，坤鼎投资管理集团获“CIHAF2013 中国促进产业发展杰出贡献企业奖”，总裁邱明荣获“CIHAF2013

中国房地产新风云人物”奖。

⇒ 企业项目动态

1. 深圳天安数码城举办首届时装文化节

来源：天安数码城官网 2013 年 12 月 18 日

12月18日,首届天安时装文化节开幕式在深圳天安数码城数码时代广场举行,福田区副区长、福田区企业发展服务中心副主任、天安数码城集团董事长、天安数码城集团总裁等出席。时装文化节为期8天,吸引了近50个高中档国际时尚品牌来天安数码城“赶集”,为园区内外时装品牌企业提供了交流和展示的平台。

2. 天津天安数码城“金谷园”开业

来源：天安数码城官网 2013 年 12 月 02 日

近日,天安数码城首家餐厅金谷园餐厅开始运营。金谷园餐厅面积750平米,可同时容纳300人用餐。据悉,天津天安数码城一期业主已经入驻,其中不乏中建六局、中国农业银行等实力企业。南金谷园餐厅的运营,完善了天津天安数码城配套,将方便园区内的上班族就地就餐。

3. 东莞天安数码城园区企业与东莞技师院洽谈合作

来源：天安数码城官网 2013 年 12 月 9 日

12月9日,东莞天安数码城园区优合会组织德威物流、德尔工业、布鲁斯工业设计、博拓自动化四家企业与东莞技师院洽谈人才定向培养与输送、共建校企实习基地等合作事宜,以满足企业对不同层次的人才需求,加快引进实用型技术人才。

4. 漕河泾开发区举行首届“海外高层次人才创新创业沙龙”

来源：漕河泾官网 2013 年 12 月 16 日

12月13日,漕河泾开发区举行“海外高层次人才沙龙”首次活动。沙龙主题为“聚人才·创思维·谋发展”,旨在为区内中央“千人计划”专家、上海“千人计划”专家和上海领军人才代表提供交流互动的平台,促进区内科技服务项目的对接。

首次活动设两项内容,一是解读自贸区政策,活动邀请了上海市商务委员会外国投资管理处朱民处长,就自贸区投资改革、贸易、航运、金融、综合监管等方面的政策作深入解析;二是科技服务项目对接,由上海“工程图学学会”的专家,分别就信息科技与现代设计(数字化设计制造)、现代控制技术与自动化(工业自动化)、绿色软件(信息和软件技术)、更高效智能的产品设计(机电一体化),以及企业发展和设计创新(工业产品设计)等专题,与参加活动的企业代表作了互动

交流。

5. 漕河泾盐城分区企业协会成立

来源：漕河泾官网 2013 年 12 月 17 日

11 月 30 日，盐城漕河泾园区企业协会成立大会在科技绿洲 1 号楼举行。园区公司总经理、盐城开发区民政局、新能源汽车产业园、光电产业园代表及来自园区内二十家企业的会员代表六十多人参加了成立大会。

企业协会的成立将为园区内企业与上海漕河泾开发区内企业搭建合作交流、资源共享的新平台。

6. 上海漕河泾科汇大厦项目开工

来源：漕河泾官网 2013 年 12 月 25 日

12 月 25 日，漕河泾科汇大厦项目在工地现场举行了开工仪式。漕河泾科汇大厦项目基地面积约 1.3 万平方米，项目总建筑面积为 5.7 万平方米，其中地上建筑面积 3.9 万平方米。项目主体为一幢 20 层的工业研发楼，总建筑高度为 89 米。项目计划于 2016 年竣工并交付使用。

7. 普洛斯长沙金洲物流园年底投入运营 将成湖南最大物流枢纽

来源：红网（长沙） 2013 年 12 月 03 日

普洛斯金洲物流园将于今年底在建成并投入运营。园区首期投资超过 5 亿元、是普洛斯在中部六省继安徽合肥后布局的第二个项目，规划建设仓储面积达 20 万平方米，其中一期建设 8 栋单层标准仓库，占地 565 亩，总仓储面积 11.3 万平方米、年吞吐量将达到 2000 万吨。项目建成后，将成为湖南最大的物流基础设施供应商和服务商。

8. 普洛斯苏州通安物流园完成 90% 厂房租赁

来源：新华网 2013 年 12 月 31 日

截止 12 月中旬，位于通安镇的物流仓储巨擘——普洛斯物流园已完成厂房租赁 90%，百世物流、大润发、韵达快递等先后入驻。

普洛斯物流园由普洛斯公司和苏州高新区保税物流中心合资建设，总投入近 3 亿美元，主要开发并管理高质量、多功能的物流配送设施，提供一站式通关服务，具备保税仓储、快速配送等功能，构建现代物流集聚区和电子商务产业平台。

9. 普洛斯上海练塘物流园与海尔物流签订 35,000 m² 预租协议

来源：普洛斯官网 2013 年 12 月 16 日

12 月 16 日，普洛斯与青岛海尔物流有限公司（以下称“海尔物流”）在华东上海的普洛斯练塘物流园签订了 35,000 平方米的预租协议。

海尔物流将利用租赁的设施设立其华东的区域配送中心，以满足传统零售和电子商务客户对物流服务日益增长的需求。此次签订的预租协议是普洛斯与海尔物流战略合作伙伴关系的延续。自 2012 年 9 月普洛斯与海尔物流宣布结成战略合作伙伴关系后，这是双方签订的第二项租赁协议。除了在上海新租赁的物流设施，海尔物流目前还在青岛的普洛斯胶南物流园租用了 28,000 平方米（约合 301,000 平方英尺）的物流设施。

10. 丰树佛山华南新加坡城迎来首批合作伙伴

来源：信息时报 2013 年 12 月 13 日

丰树宣布旗下项目华南新加坡城之国际教育基地，迎来第一批合作伙伴。随着国际教育基地落户，“华南新加坡城”将成为华南地区首个同时拥有多个顶级国际教育配套的现代化城区。

入驻盛典上，丰树集团与新加坡国立大学商学院、伊顿国际教育集团、广东外语外贸大学正式签约，标志着国际教育基地成功落户华南新加坡城。此外，卜蜂莲花超市、英皇 UA 电影城、H&M、Monki、莫莉幻想、小人国、美奇乐园、阿迪达斯、拉夏贝尔、巴拉巴拉、屈臣氏、麦当劳等众多国际知名品牌代表也悉数到场，参与综合性家庭休闲购物中心——南海怡丰城（VivoCity Nanhai）的商业联盟入驻仪式。据悉，南海怡丰城将构筑南海国际时尚生活、消费体验新标杆。

新加坡国立大学商学院是国际教育基地中重量级的合作伙伴，是亚太地区首屈一指的国际商学院，它也将成为新加坡和中国南方商界之间的一个交流学习平台。伊顿国际教育集团将为佛山地区引入高质量的国外教育资源，同时支持公立学校现有的教育资源。广东外语外贸大学所设立的国际考试中心，将提供相关国际教育入学考试，包括 TOEFL、GRE、IELTS 等，帮助佛山当地及周围城市的居民更加便利及轻松地接受海外教育。

11. 绿地南宁绿地中心项目奠基

来源：东方早报 2013 年 12 月 20 日

12 月 19 日，绿地集团与广西及南宁市就金融合作、空港产业新城开发等一揽子项目达成战略合作。绿地集团进驻广西南宁的首个高端项目——南宁绿地中心正式开工奠基。

南宁绿地中心项目位于南宁市五象新区，占地面积约 58 亩，规划总建筑面积约 32 万平方米，总投资额为 25 亿元，由绿地香港全资投建。项目规划建设为总部基地办公建筑群，包括一栋高达 200

米的超高层 5A 写字楼。此外，双方还就投建空港产业新城项目达成合作意向。

12. 万科南宁总部基地项目奠基

来源：搜房网 2013 年 12 月 21 日

12 月 19 日,南宁市五象新区举行南宁万科总部基地项目奠基仪式,广西壮族自治区省委常委、南宁市市委书记余远辉, 万科集团总裁郁亮等共同出席了奠基仪式。

⇒ 企业投资动态

1. “联东 U 谷·国际产业园”落户南京江宁高新园 总投资 70 亿

来源：赢商网 2013 年 12 月 14 日

近日，江宁高新园与联东集团签订投资协议，建设联东 U 谷国际产业园。产业园总投资 70 亿元，建设占地 958 亩，项目建筑面积约 78 万平方米，分四期建设开发。产业园将集聚电子信息、高端装备、文化软件创意等产业，着力打造集研发创意、企业总部、展示、服务等功能的综合性高端产业园。

2. “联东 U 谷·苏州相城产业综合体”项目正式签约

来源：联东集团官网 2013 年 12 月 18 日

12 月 18 日，“联东 U 谷·苏州相城产业综合体”项目在苏州市相城区正式签约。项目位于相城区阳澄湖科技产业园区，紧邻苏州绕城高速，距离绕城高速渭塘出口、常台高速相城枢纽距离均在 2 公里左右。项目将打造成集生产制造、研发设计、中试成果转化和生产性服务等功能于一体的产业综合体。

3. “联东 U 谷·南通产业综合体”项目正式签约

来源：联东集团官网 2013 年 12 月 7 日

12 月 7 日，“联东 U 谷·南通产业综合体”项目在南通经济技术开发区正式签约。该项目位于南通城市主干道东方大道两侧，交通便捷。项目将打造成集生产制造、研发设计、中试成果转化和生产性服务等功能于一体的产业综合体。

4. 联东 U 谷投资 30 亿于佛山南海打造生产服务业产业园

来源：南方都市报 2013 年 12 月 17 日

12 月 11 日，联东集团分别与南海区政府、丹灶镇政府签订战略合作框架协议和产业综合体投资协议，拟在丹灶镇打造南海乃至佛山最大的生产服务业产业园。该项目计划用地面积 500 亩，分四期投资建设，规划建筑面积 50 万平方米，总投资 30 亿元。

5. 华夏幸福拟携河北香河政府开发 41k m² 区域

来源：观点地产网 2013 年 12 月 13 日

12月13日，华夏幸福发布公告称，拟与河北省香河县人民政府整体合作开发建设经营香河县约定区域，涉及土地面积41平方公里，委托区域内可出让建设用地的出地率不低于60%，住宅开发用地比例应不低于委托区域总面积的36%。合作期为30年。

在项目所获投资收益分配上，主要有如下协议：就基础设施建设、公共设施建设项目，香河县政府向华夏幸福支付建设费用，具体包括建设成本和建设利润两部分，建设利润按乙方投资的建设项目的总投资额的15%计算；就土地整理投资，香河县政府向华夏幸福支付土地整理费用，具体包括土地整理成本和土地整理收益两部分，土地整理收益按土地整理成本的15%计算；就产业发展服务，香河县政府向华夏幸福支付产业发展服务费用。当年产业发展服务费的总额按照委托区域内当年入区项目新增落地投资额的45%计算；规划设计、咨询等服务费由双方按照成本费用的110%计算；物业管理、公共项目维护及公用事业服务等按照国家定价执行；无国家定价，按照政府指导价或经甲方审计的市场价确定。

香河县政府的职责包括，在委托区域的开发过程中，在华夏幸福及入驻园区企业需要融资时，出具有关文件，协助办理各项手续；支持入驻园区企业上市融资(包括境内外直接、间接上市)。在协议委托区域范围内，承诺不再设立其它同样模式的委托区域。

6. 华夏幸福“疯狂”拿地 12月逾20亿竞得河北30多宗地块

华夏幸福12月“疯狂”拿地，押宝环首都概念 6.6亿竞得7宗地块，6亿获廊坊固安11宗宅地。5.95亿获河北大厂15宗地块。

华夏幸福近年来一直在环渤海地区（主要是河北固安、大厂、香河一带）频繁拿地。在过去的11月，就拿地13宗。

表 1 华夏幸福 12 月拿地明细

拿地公司	区域	编号	用地性质	占地(万㎡)	总价(亿元)
廊坊京御房地产开发有限公司	河北 廊坊 固安县	2013—108、2013—109 2013—116、2013—117	居住	13.4	4.1

固安京御幸福房地产开发有限公司		2013-106、2013-107 2013-110	居住	8.9	2.5
固安京御幸福房地产开发有限公司	河北 廊坊 固安县	2013-95 、 2013-96 、 2013-97 、 2013-98 、 2013-99 、 2013-100 、 2013-101、2013-102、 2013-103	居住	25.08	5.34
永定河房地产开发有限公司		2013-104、2013-105	居住		0.6008
大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司	河北 大厂回族自治县	03- (50) -339 03- (50) -343-1 03- (50) -343-2 03- (50) -344 03- (50) -345-1 03- (50) -345-2 03- (50) -353 03- (50) -354	住宅	25.1728	5.287
大厂京御房地产开发有限公司		03- (50) -347 03- (50) -349 03- (50) -350-1 03- (50) -351-1	住宅	1.09	0.2294
廊坊幸福港湾资产管理有限公司		03- (50) -350-2 03- (50) -351-2 03- (50) -352	商业设施用地	1.7251	0.4380
沈阳幸福基业房地产开发有限公司	辽宁 沈阳	SJT2013-35	住宅	17.4974	2.13

7. 普洛斯入驻南海物流新城 6 亿造电商物流园

来源：大洋网—信息时报 2013 年 12 月 24 日

据悉，12 月 24 日，普洛斯正式签约进驻南海(丹灶)物流新城。双方将计划合作打造南海首个电商物流园。

双方合作的形式是普洛斯在物流新城建设一个电商物流园，规划面积 500 亩，拟建造约 20 万平方米供电商企业使用的现代物流设施和相关项目共分两期投资，其中首期 150 亩土地，土地及建造相关成本为 3 亿元。目前，普洛斯丹灶项目主要有中粮我买网、顺丰优选、唯品会、乐蜂网、屈臣氏以及电商物流服务商百世、德邦和韵达等企业入驻。另悉，南海(丹灶)物流新城已启动广珠铁路丹灶货场扩能工程项目和世海钢材物流中心项目。

8. 坤鼎 8109.6 万元摘得北京经开区 5.4 万平米土地

来源：房讯网 2013 年 12 月 4 日

12 月 2 日，北京坤鼎投资以底价 8109.6 万元摘得北京经开区路南区 N3F1 地块。该地块占地面积为 5.4 万平方米，其中建设用地 135160 平方米，折合土地单价约为 1500 元/平方米。该地块用于建设高端生产制造产业园项目。

9. 百盟集团投资 25 亿元成功签约石首项目

来源：百盟集团官网 2013 年 12 月 4 日

11 月 30 日，百盟集团石首投资项目签约仪式在石首举行。百盟投资石首项目规划面积近千亩，计划投资 25 亿元，建设石首市新一中、鄂南湘北商贸城、林产品金属材料交易城三大项目。其中石首新一中建设投资项目，项目用地 330 亩；鄂南湘北商贸城项目，项目用地约 300 亩；林产品金属材料交易城项目，项目用地面积约 312 亩。

内部刊物 仅供交流

研究范围

本刊研究中国产业地产开发与运营行业，以及 31 家产业地产企业：亿达集团有限公司、海尔地产、联发集团、瑞安房地产、明发集团、北京联东、华夏幸福、武汉光谷、上海张江科技、中国五矿、首创置业、总部基地 (ABP)、北京科技园建设股份有限公司、上海漕河泾新兴技术开发区、天安数码、腾飞、普洛斯、丰树、杭州恒生、平谦国际、富兴集团、星月集团、百世金谷、嘉捷企业汇、北京坤鼎投资、百盟集团、重庆高科、重庆盈田置业、融科智地、万科、绿地。

研究内容

行业动态、企业发展动态、企业项目动态、企业投资动态、企业介绍。

信息来源

企业官方网站、行业权威媒体。

发行时间与范围

本刊为协信集团研究刊物，供集团员工学习使用。于每月第一个周二，以企业内部邮箱方式发送。

免责声明

本公司力求报告内容准确完整，但不因使用本报告而产生的任何后果承担法律责任。

本公司所引用之公开资料均已注明出处，仅用于公司内部员工学习交流使用。

本报告版权归“协信地产控股有限公司”所有，如需引用和转载，需征得版权所有者的同意。

任何人使用本报告，视为同意以上声明。

联系方式

协信地产控股有限公司 产业研究院

地址：重庆市江北区洋河一路 68 号协信中心写字楼 25 层

邮箱：iri@ccsland.com.cn

网址：www.ccsland.com.cn