

——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 2-3 月 总第 11 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：

本期行业论道，继“围绕初识产业地产”、“园区经营管理”主题之后，产业事业部园区经营管理总监卫建国继续给我们分享自己的深刻感悟。其将聚焦产业地产的盈利模式这一专题，从政府主导园区的相关启示、民营园区的后发优势、园区运营服务收入概览等方面提出自己的独到见解，供读者学习和思考。

近来，我们所跟踪的企业动态中，“融资”几乎是每个月每个企业的主力新闻之一（另一为拿地）。光谷联合已通过上市聆讯，计划3月底前在港上市；首创置业则通过出售项目股权的形式积极融资；普洛斯则获得中资集团25亿美元注资……这也折射出，产业地产进入争夺式发展阶段，各个企业雄心勃勃，都在布局全国版图，必然要积极寻求多元化融资渠道，来化解因扩张带来的解资金压力。但融资并非万全之策，且也有资金渠道较窄、融资成过高的问题。那么，对于资金门槛有没有其它的跨越路径？在此，既留做我们以后研究的课题，也留一问请大家一并探讨和交流。

投资拓展方面，华夏幸福暂时脱离了几个月来的“疯狂”，放慢脚步，只在河北固安拿地以巩固环渤海区域的地位，倒是新加坡丰树集团频频出手，投资2亿美元（首期）建长沙麓谷现代服务综合产业园，投资（一期）6亿元在武汉建物流产业园，投资37.7亿港元香港观塘拿商办用地，呈现出投资规模增长的态势。

从企业近来的动作看，除仍在大量抢地之外，大家也在积极寻求产业资源、强化招商能力，并在树立品牌形象上下功夫，如总部基地（ABP）与整合第一太平戴维斯这一招商资源，首创、天安等在运营环节频繁策划营销事件……由此看，产业地产行业正从“噱头”逐渐走向“落地”。前两年“跑马圈地”的掘金传说还呼啸尘上。转眼一两年，业界已基本形成共识，政府越来越务实，逐步以土地限制、销售限制、管理限制等各方面来规范项目的产业化方向，玩产业概念来囤地是行不通的、不长久的。只有做实产业、服务当地经济，才是产业地产立足之本。

本期“企业介绍”将为大家隆重推出华夏幸福，其作为从河北省内城市住宅开发商到如今全国性产业新城投资开发运营集团，从名不见经传的小企业跃身至2013年中国房地产企业销售金额前20强，已俨然成为业界黑马，无论是攻城略地的阵势，还是显赫的业绩，都引来外界的注目。关于华夏幸福转型发展历程，以及其新战略下的扩张版图、盈利模式、其典型范本固安工业园区项目的情况，将在案例中具体展开。

协信地产控股有限公司 产业研究院

## 目 录

⇒ 行业论道 .....	5
1. 产业园区运营服务的盈利模式——产业地产系列谈之三 .....	5
⇒ 协信动态 .....	8
1. 总部城 A、D、E 区全面复工 A 区主体结构封顶 .....	8
2. 无锡未来城规划展厅主体结构封顶 .....	8
⇒ 企业发展动态 .....	9
1. 联东 U 谷获最具品牌影响力奖 .....	9
2. 华夏幸福质押 2350 万股 为自身融资提供担保 .....	9
3. 华夏幸福子公司拟 3.5 亿元收购圣斌房地产股权 .....	9
4. 光谷联合计划于 3 月底前在港上市 已通过上市聆讯 .....	9
5. 明发集团赎回 17.2 亿港元可换股债并获银行提供 50 亿人民币授信 .....	10
6. 首创置业 2013 年利润大幅飙升 37%至人民币 15.22 亿元 .....	10
7. 首创置业出售北京丽泽商务区项目 50%股权 .....	10
8. 首创置业将设 10 亿美元中期票据及永续证券计划 .....	11
9. 总部基地联手第一太平戴维斯 加快拓展全球业务 .....	11
10. 漕河泾开发区率先启动 4G 智慧园区建设 .....	11
11. 普洛斯获中资财团 25 亿美元注资 .....	12
12. 富兴集团将发 5 亿元短期融资券，期限为 365 天 .....	12
⇒ 企业项目动态 .....	13
1. 东莞天安数码城举办“观念创新与转型升级之路”研讨会 .....	13
2. 东莞天安数码城公司获“东莞市 2013 年度最具成长性企业”奖 .....	13
3. 首创置业-中法经济贸易合作区承办中国企业布局欧洲峰会 .....	13
4. 漕河泾浦江科技广场迎来深圳三鑫、教维科技等企业入驻 .....	13
5. 腾飞苏杭项目再获 LEED 金奖认证 .....	14
6. 普洛斯廊坊物流园与苏宁在华签订总计 46,000 m <sup>2</sup> 租赁协议 .....	14
7. 普洛斯与三大国际行业领先企业在华签订 43,000 m <sup>2</sup> 租赁协议 .....	14
8. 南宁绿地中心项目已经开工建设 .....	14
⇒ 企业投资动态 .....	16
1. 海尔地产青岛拿限价地块 未来售价不超 1.2 万/m <sup>2</sup> .....	16
2. 海尔智慧城示范区项目签约落户经开区 .....	16

3. 明发集团接手南京浦口宅地成新地王.....	16
4. “联东 U 谷·合肥肥西产业综合体”项目签约 .....	16
5. “联东 U 谷·杭州仁和产业综合体”项目签约 .....	17
6. 华夏幸福 6.98 亿拿河北固安 5 宗地.....	17
7. 光谷联合科技城（黄冈）项目签约.....	17
8. 首创置业 14.6 亿竞得北京两宗商住用地.....	17
9. 丰树 37.7 亿港元获香港观塘商地.....	17
10. 丰树首期投资 2 亿美元 建长沙麓谷现代服务综合产业园 .....	18
11. 丰树集团物流产业园项目落户武汉 一期投资 6 亿元 .....	18
12. 绿地将建广西南宁 1 万亩空港产业新城.....	18
13. 百盟光彩商贸物流产业园成功落户江苏邳州.....	18

## ⇒ 企业介绍——华夏幸福基业股份有限公司 ..... 错误!未定义书签。

1. 华夏幸福基业简介.....	错误!未定义书签。
2. 华夏幸福基业的战略转型.....	错误!未定义书签。
3. 华夏幸福基业的战略布局.....	错误!未定义书签。
4. 华夏幸福基业的盈利模式——以固安工业园为例.....	错误!未定义书签。
5. 华夏幸福基业项目信息.....	错误!未定义书签。
6. 案例分析——固安工业园区.....	错误!未定义书签。

## 图目录

图 1 现场施工图.....	8
图 2 设计效果图.....	8
图 3 设计效果图.....	8
图 4 华夏幸福 2004—2013 年营业收入 .....	错误!未定义书签。
图 5 华夏幸福营业收入同比增长率 .....	错误!未定义书签。
图 6 华夏幸福基业的发展历程.....	错误!未定义书签。
图 7 华夏幸福基业开发区战略布局图.....	错误!未定义书签。
图 8 华夏幸福主营业务收入分布 .....	错误!未定义书签。
图 9 固安模式盈利点.....	错误!未定义书签。
图 10 固安工业园区区位图.....	错误!未定义书签。
图 11 固安工业园区发展历程.....	错误!未定义书签。
图 13 未来产业空间布局.....	错误!未定义书签。
图 12 现阶段产业空间布局.....	错误!未定义书签。

## 表目录

表 1 华夏幸福基业开发区项目信息.....	错误!未定义书签。
表 2 华夏幸福 2012 年以来接受委托开发园区 .....	错误!未定义书签。
表 3 七区十四园概况.....	错误!未定义书签。

## ⇒ 行业论道

### 1. 产业园区运营服务的盈利模式——产业地产系列谈之三

协信产业地产事业部园区经营管理总监 卫建国

随着诸多企业投身产业地产领域，作为新的奶酪，产业地产逐渐成为房地产细分领域的红海。毋庸置疑，拼服务已成为产业地产开发商之间竞争的共识，随着未来竞争的加剧，“服务好”将成为园区运营者竞争胜出的法宝。但任何企业首先是一个赢利组织，如何在服务好的同时发掘和丰富产业园区的盈利点，如今对于不少产业地产开发商、运营商乃至一些行业龙头企业来说，依然是一个亟待解决的课题。

作为产业地产大家庭的一员，协信集团也已就产业园区运营服务和经营的关系，提出了自己的见解，即通过对园区客户的经营、服务和管理，在帮助客户提升价值的同时树立自己的品牌，从而产生自己的增值收益，说到底，即把赚钱寓于服务之中。寥寥数语道出园区经营的普遍规律。但若真想把这些理念转化动人的数字、转化为一种可持续的分钱游戏，无论从思想上还是到行动上，行业的规律还需要进一步研究。

#### □ 政府主导园区的相关启示

眼下，不少所谓的业内人士一提及产业地产或工业地产，立即想到华夏幸福、联东 U 谷、天安数码等一批业内新宠。但从专业的统计口径、从区域产业集聚的业态、从服务体系的打造及实施上，政府主导的园区依然是行业的翘楚。

从服务内容上，眼下各路产业地产新秀提出的从几大服务平台到服务体系等，在不少国有园区早已是成功实践；

从赢利模式上，无论从一级开发、二级开发、租售经营、配套服务、有偿中介、股权投资等等也早已在这些园区屡见不鲜。

而新入的产业地产商为何在服务及经营方面裹足不前呢，说到底，需要学习政府园区模式的“长线思维”，先放水养鱼，再伺机而动，如果根基未稳即竭泽而渔，则这首先不会是一种做强做大这个行业的系统思维，园区拓展的持续性也会出现硬伤。

#### □ 民营园区的后发优势

尽管国有园区在园区经营服务上积累了有益的经验，但基于体制、机制及效率等各种因素影响，这种服务体系的搭建和盈利模式的实现在各个园区是不均衡的，内容和深度的拓展受实施主体工作专业度、敬业度的影响较大，实施效果与政策资源的聚焦程度、产业资源的集聚程度等无法匹配。



而民营园区恰恰可以通过市场化开发主体的机制灵活性、基于利益驱动的敏锐嗅觉，尽可能地兼顾效率和效益的平衡。

与政府主导园区相比，民营园区唯一需要扬长避短的地方，即是不要把一个长久的事业短视化，不要把一个宏伟的事业狭隘化，唯其如此，才能保证政府、园区开发商、入园企业乃至园区开发运营团队四位一体的价值趋同，形成利益取向的正相关，最终形成发展中的多赢之举。

## □ 园区运营服务收入概览

除了一级土地开发和房产销售之外，与住宅等传统地产行业相比，产业园区在运营服务方面的收入也是一个差异化的亮点，但值得一提的是，这种收益本身首先取决于入园企业的数量和质量，取决于产品本身的适配性，也取决于园区运营服务的能力。如果企业过少，园区运营服务也只能是无源之水、无本之本；相反如果企业多、质量优，则园区运营服务体系则很容易完善，这将加速企业的集聚，缩短企业的成长周期，基于此将提炼出更多更有效的盈利模式。

总体来讲，基于园区的不同阶段，设计不同的模式来实现不同程度的利益诉求：

在开发及销售阶段，通过与政府的谈判，锁定规费的减免、以及基于销售的税收奖励返还，可大大降低开发的成本。

在招商之前，与政府相关部门约定针对引进不同类型的企业的引进的奖励机制，可以边招商边收益。

在租售的配比上，通过销售实现现金流快速平衡的同时，还可以通过资产（写字楼、研发楼、工业厂房、停车位、广告位、食堂、会议室、洽谈室等）的租赁，形成持续稳定的现金流；也可藉此也可吸引一些轻资产的行业龙头企业，形成园区龙头带动效应，既进一步吸引产业链上下游的企业扎堆，也可吸引政府对园区的持续关注、利于品牌园区及项目的申报；同时，随着园区品牌的提升，该部分资产的增值效应明显，溢价突出，未来资产证券化的空间也会更具想象空间。

在园区的基础物业管理方面，作为写字楼业态，园区经营板块有相应的盈利空间，而作为工业厂房和研发楼，这种盈利空间相对较小，特别是在项目早期，为了加速新产品去化，大多开发企业多采用放水养鱼的方式，以开发、以营销补贴物业。

在园区服务导入、实现企业发展成果共享方面，可以与政府谈判，约定相应的分享机制。

在通过服务发现企业价值方面，把握股权投资机会，实现园区运营价值最大化。因为园区的运营服务者，可以近距离地了解入园企业的老板为人、企业的团队精神面貌、商业模式、市场占有率等基本面，还可以通过驻区机构或特派员站在中立角度了解企业的一些基础数据，可以较准确地把握对该部分企业的投资机会，再加上经常服务拉近企业经营者与园区的距离，对于优质企业有更多

的进入机会和更低的进入价格。当然进入的方式可以多样，如之前本人所服务机构曾在 1994 年左右以百来万的租金作价入股 ABB，从 2005 年左右开始，每年即获得 3000 多万的分红，现仍在持续分享企业发展成果；自己曾主导股权投资两家入园企业，在登陆创业板后分别获得 12 倍和近 6 倍的投资收益并成功退出。

在有偿中介方面，企业的发展需要人才、资金、技术、渠道等资源，这些资源包括政府的、专业第三方的。这种需求和供给之间的信息不对称，提供了园区服务机构提供中介服务的可能，而服务的专业化程度又为这种服务造就了赢利空间，当然这种可能是建立在一定的企业基数上。

在园区配套商务服务方面，如房屋（写字楼及员工公寓等）银行，配餐服务，电信及网络运营分成、电费代收代缴差额收益、车辆租赁、绿植租摆、票务酒店代订等公共秘书服务、有偿共性培训或团队拓展等也可根据企业的实际需求加以开发。

另外，随着园区发展成熟，企业入驻数量的增加，会衍生出其它一些赢利模式，如区间道路的冠名、楼宇的冠名、园区共性活动（如体育比赛等）的冠名等。

当然，随着新一代信息技术的应用、电子商务等的普及，园区运营服务的赢利模式势必发生新的甚至是革命性的变化，这就要求园区运营的实践者能够与时俱进。但是，万变不离其“宗”，园区运营服务的“本”在服务，唯有通过服务让企业接收了，让政府满意了，参与最终的“分钱”游戏方有顺势而为的可能。

## ⇒ 协信动态

### 1. 总部城 A、D、E 区全面复工 A 区主体结构封顶

总部城 A、D、E 区（在建区域）已全面复工；A 区展示区完成主体结构封顶，外立面装修已展开；A 区规划为低密度企业花园总部，其中办公面积约 16 万方。



图 1 现场施工图



图 2 设计效果图

无锡未来城规划展厅，完成主体结构封顶，进入装修阶段。园区规划展示馆，集规划展示、商务接待、会议活动、行政办公功能、于一体。

展厅面积 5000 平方米，运用声、光、影等现代多媒体表现方式，从城市新篇、未来城市、产业解读、未来愿景等维度，淋漓尽致展现一座产业新城的过去、现在与未来，塑造未来

产业、城市、人文共生的城市生活体验。

### 2. 无锡未来城 规划展厅主 体结构封顶



图 3 设计效果图



## ⇒ 企业发展动态

### 1. 联东 U 谷获最具品牌影响力奖

来源：联东集团官网 2014 年 1 月 18 日

2014 年 1 月 16 日，由搜狐焦点网主办的 2014 新视角高峰论坛暨颁奖典礼在北京举行。在此次颁奖典礼中，联东集团，一举获得“联东集团——最具影响力品牌、联东 U 谷.永乐产业园——最具专业化园区、联东 U 谷.天津总部大观——最具投资价值”三个奖项。

### 2. 华夏幸福质押 2350 万股 为自身融资提供担保

来源：和讯网 2014 年 2 月 26 日

2 月 26 日，华夏控股与厦门国际信托有限公司签订了《股票质押合同》，华夏控股为其自身融资提供担保，将其持有的华夏幸福基业 2350 万股限售流通股股票质押给厦门信托。质押登记日为 2014 年 2 月 25 日。

截止目前，华夏控股直接持有本公司股票 8.68 亿股，占本公司总股本的 65.61%，其中质押股票合计 5.28 亿股，占本公司总股本的 39.94%。

### 3. 华夏幸福子公司拟 3.5 亿元收购圣斌房地产股权

来源：和讯网 2014 年 2 月 24 日

华夏幸福基业全资子公司廊坊京御地产拟与霸州市京华房地产及廊坊市圣斌房地产签订《股权并购框架意向协议》，京御地产拟收购京华房地产持有的下属项目公司圣斌房地产 100% 股权，交易价款共计人民币 3.51 亿元。

京华房地产持有 67821.22 平方米国有土地使用权，圣斌房地产为京华房地产拥有 100% 权益的子公司，京华房地产拟以目标地块向圣斌房地产进行增资。本次股权收购顺利完成后，将增加华夏幸福在廊坊地区的土地储备。

### 4. 光谷联合计划于 3 月底前在港上市 已通过上市聆讯

来源：赢商网 2014 年 2 月 19 日

据有关消息透露，光谷联合已通过上市聆讯，初步计划于 3 月底前在港上市，集资约 1.5 亿至 2 亿美元。

## 5. 明发集团赎回 17.2 亿港元可换股债并获银行提供 50 亿人民币授信

来源：华富财经 2014 年 1 月 16 日

明发公布，公司已运用内部资源及银行贷款，赎回其于 2010 年 12 月发行并将于 2015 年到期的 17.2 亿港元的可换股债券。近期，公司同时获得农行厦门分行提供附带授信意向的战略合作协议。该银行将在未来三年为公司提供 50 亿元人民币的意向性信用额度。

## 6. 首创置业 2013 年利润大幅飙升 37%至人民币 15.22 亿元

来源：首创置业官网 2014 年 1 月 2 日

首创置业于 2014 年 2 月 10 日在香港举行 2013 年度业绩发布会，公司公布 2013 年度净利润大幅飙升 37%至人民币 15.22 亿元，签约金额达到 196 亿元，同比增长 48%，超出市场预期。其中，12 月签约金额约人民币 51.8 亿元，同比增长 128%。业绩发布会上，总裁唐军先生宣布了公司 2014 年销售目标为 280 亿元，并阐述了公司 2014-2018 五年战略规划，聚焦住宅开发、住宅+奥特莱斯综合体、城市核心综合体三大业务线，2018 年目标为签约金额超过 600 亿元，持有型物业价值超过 200 亿元。

## 7. 首创置业出售北京丽泽商务区项目 50%股权

来源：观点地产网 2014 年 1 月 29 日

1 月 28 日，首创置业一全资附属公司将目标公司(Bantex Investments Limited)售予关连人士 Diversified Elite Limited，代价为 1.00 港元，由买方于完成日期以现金结清。

据此，首创置业售出旗下北京天城永元置业有限公司 50%股权，完成时，首创置业将不再拥有目标公司任何权益，但仍拥有北京天城永元置业有限公司 50%间接股权。根据买卖协议，买方承诺会于完成时向目标公司提供股东贷款，金额相当于尚未偿还的本金金额人民币 9.986 亿元(“CPL 贷款”)，及会以股东贷款或其他方式向目标公司提供款项。首创置业计划在北京丽泽商务项目上开发及建设商业及办公综合项目，由办公大楼、商业设施等组成，总建筑楼面面积约为 16 万平方米，预期将于 2017 年完成。

## 8. 首创置业将设 10 亿美元中期票据及永续证券计划

来源：观点地产网 2014 年 2 月 10 日

2 月 10 日，首创置业发布公告，其全资附属公司 Central Plaza Development Ltd. 作为发行人，于 2014 年 2 月 10 日设立有担保中期票据及永续证券计划，而首创置业另一全资附属公司 IFC 或（视情况而定）首创置业就根据该计划将予发行的证券提供担保。

根据该计划，发行人可于获豁免遵守美国证券法注册规定的交易中，向专业及机构投资者提呈发售及发行证券，本金额上限为 10 亿美元。

## 9. 总部基地联手第一太平戴维斯 加快拓展全球业务

来源：总部基地官网 2014 年 1 月 8 日

12 月 11 日，总部基地全球控股集团与第一太平戴维斯集团（Savills）在伦敦第一太平戴维斯总部共同签署合作协议。根据协议，第一太平戴维斯将在全球范围内为伦敦总部基地（London ABP）进行营销推广。据悉，中国开发商与国际地产公司进行如此大规模的跨国合作是前所未有的。

值得注意的是，在双方协议中，第一太平戴维斯将在皇家阿尔伯特码头地块内设立为伦敦总部基地营销和直接吸引潜在客户的总部。目前，已共计有十余家公司签署了购买伦敦总部基地的意向协议。

## 10. 漕河泾开发区率先启动 4G 智慧园区建设

来源：漕河泾官网 2014 年 1 月 24 日

1 月 23 日，漕河泾开发区总公司与中国移动上海公司、杉德巍康企业服务有限公司签署《共同推进漕河泾开发区 4GLTE 智慧园区建设合作框架协议》，此次合作将漕河泾开发区打造成沪上首个“4G LTE 智慧园区”，实现园区企业生产经营管理的“移动化”、“云端化”和“智能化”，推动漕河泾开发区智慧园区建设迈上新台阶。根据协议，三方将在信息基础设施建设、重大信息化项目推进、信息助企服务等方面开展深入合作。

## 11. 普洛斯获中资财团 25 亿美元注资

来源：第一财经日报 2014 年 2 月 20 日

据悉，普洛斯获得包括大型中资保险机构、中银集团投资和厚朴基金等中国投资者财团最高达 25 亿美元(约 152 亿人民币)的投资，并签署战略合作协议。

根据协议，此次投资将分两个阶段完成，第一阶段的投资总额为 16 亿美元，其中 14.8 亿美元用于普洛斯中国的新股增发，其余的 1.63 亿美元用于普洛斯上市公司的新股配售，约占增资后股本的 1.5%。第二阶段，普洛斯中国将以新股增发再获最多为 8.75 亿美元的投资。交易完成后，普洛斯中国增发的新股将占增资后总股本的比例最高达至 34%。该项投资尚需相关监管部门和股东大会的批准，交易预计将在未来六个月内完成交割。

## 12. 富兴集团将发 5 亿元短期融资券，期限为 365 天

来源：大智慧阿斯达克通讯社 2014 年 1 月 20 日

富兴集团将于 1 月 23 日通过簿记建档集中配售的方式在全国银行间债市公开发行人面值共计 5 亿元人民币短期融资券，期限为 365 天。

该期债为公司 2014 年度第一期短期融资券，无担保，采用固定利率，到期一次性还本付息。公司拟将募集资金用于归还发行人在金融机构的借款及补充营运资金。该期债的主承销商兼簿记管理人为华夏银行。经联合资信评估有限公司综合评定，发行人主体信用级别为 AA，该券的信用级别为 A-1。该期债的起息日与缴款日为 1 月 24 日，上市流通日为 1 月 26 日。

## ⇒ 企业项目动态

### 1. 东莞天安数码城举办“观念创新与转型升级之路”研讨会

来源：天安数码城官网 2014 年 1 月 23 日

1 月 22 日，由东莞天安数码城公司、天则经济研究所民营企业研究中心、《东莞经济》杂志社共同举办的“观念创新与转型升级之路”研讨会在东莞天安数码城举行。天则经济研究所副所长冯兴元、法兰克福金融与管理学院教授何梦笔、北京师范大学新兴市场研究院院长兼发展研究院院长胡必亮等与园区企业家就“中国民营经济与小微金融”问题进行了研讨。何梦笔教授认为，金融观念的更新、手段的革新、服务的创新，才能有效促进金融对接实体经济，并就德国金融体系对中小企业的做法进行了交流分享。

### 2. 东莞天安数码城公司获“东莞市 2013 年度最具成长性企业”奖

来源：天安数码城官网 2014 年 1 月 20 日

东莞天安数码城公司在超额完成集团下达的年度销售目标及产业 B 区工程竣工验收的同时，1 月 18 日又获“东莞市 2013 年度最具成长性企业”奖。

### 3. 首创置业-中法经济贸易合作区承办中国企业布局欧洲峰会

来源：首创置业官网 2014 年 1 月 09 日

1 月 8 日，首创置业-中法经济贸易合作区承办的“‘走出去’赢得大市场——中国企业布局欧洲峰会”在北京举行。有来自北京、天津、上海、成都、保定等各地的约 123 家企业和机构的 197 名中外商界精英参会。现场有 4 家企业和机构的代表先后与首创置业-中法经济贸易合作区签约。中法经济贸易合作区，与米兰网有限公司签署入园协议；与法政集团、汉能控股有限公司、河北保定无花果产业协会签署战略合作备忘录。

### 4. 漕河泾浦江科技广场迎来深圳三鑫、敖维科技等企业入驻

来源：漕河泾官网 2014 年 2 月 21 日

近日，深圳市三鑫幕墙工程有限公司签约入驻漕河泾浦江科技广场，租赁面积约 1700 平方米，为园区入驻的第三家央企；上海敖维计算机科技发展有限公司，租赁科技广场 3 号楼 201 室作为该公司总部；马丁路德机器人（上海）有限公司签约入驻科技广场，租赁面积超过 1500 平方米，作为公司总部及销售中心。



其中，深圳市三鑫幕墙工程有限公司是国内幕墙行业龙头企业，曾先后承建北京首都机场、上海浦东机场、广州白云机场的幕墙工程，代表了当今我国幕墙工程企业在设计、施工管理方面的最高水平。教维科技，是国内领先的基于条码、RFID 技术产品追溯系统及企业集成系统的集成商。马丁路德机器人（上海）有限公司是马丁路德集团在华分支机构，马丁路德集团是全球工业机器人自动化加工及高精度制造的领导者，专注于高精密机械以及电气技术研发、开发和设计。

## 5. 腾飞苏杭项目再获 LEED 金奖认证

来源：上海金融报 2014 年 2 月 28 日

近日，腾飞集团旗下的腾飞苏州创新园二期和新加坡杭州科技园二期项目荣膺美国绿色建筑协会 LEED 金奖认证。

美国绿色建筑协会的 LEED 绿色建筑分级评估体系是全球公认的绿色建筑分级评估和认证体系，采用国际统一标准，以肯定高效能的可持续建筑在设计、建造和运作方面的卓越表现。

## 6. 普洛斯廊坊物流园与苏宁在华签订总计 46,000 m<sup>2</sup> 租赁协议

来源：普洛斯官网 2014 年 1 月 28 日

普洛斯与苏宁在位于河北的普洛斯廊坊物流园签订了近 46,000 m<sup>2</sup> 的租赁协议。苏宁将利用租赁的设施建立一个区域配送中心，服务旗下的网上商城苏宁易购以及其华北地区的实体店。

## 7. 普洛斯与三大国际行业领先企业在中国签订 43,000 m<sup>2</sup> 租赁协议

来源：普洛斯官网 2014 年 1 月 27 日

天津泰达普洛斯国际物流园及普洛斯西青物流园与国际领先的第三方物流服务提供商山九物流签订 16,000 平方米的租赁协议，山九物流将利用租赁的设施扩展其为汽车、电子及消费品行业客户的服务。新的租赁协议签订后，山九物流与普洛斯的合作扩展至天津、苏州以及大广州-佛山地区等三个城市，总计租赁面积达 92,000 平方米成为普洛斯的前十大客户之一。

苏州普洛斯物流园与全球性电子商务公司兰亭集势签订 15,000 平方米的租赁协议，此项租赁是普洛斯与兰亭集势的首次合作，

武汉普洛斯江夏物流园与屈臣氏签订 12,000 平方米的租赁协议，屈臣氏将利用租赁的设施服务其武汉及周边地区的门店。

## 8. 南宁绿地中心项目已经开工建设

来源：赢商网 2014 年 2 月 27 日

目前，五象新区的“南宁绿地中心”已正式开工建设，规划建筑面积 32 万平方米，拟开发

包括一栋 200 米超高层 5A 写字楼的总部基地建筑群。

## ⇒ 企业投资动态

### 1. 海尔地产青岛拿限价地块 未来售价不超 1.2 万/㎡

来源：观点地产网 2014 年 1 月 22 日

1 月 21 日，青岛海尔地产竞得市南区宁夏路 87 号地块，成交楼面地价 5300 元/平方米，地块成交总价 9484.06 万元。据悉，宁夏路 87 号地块的城镇住宅将全部作为人才公寓，建筑面积约 13094 平方米，共计约 140 套，按照规定未来项目售价不得超过 12214 元/平方米。

### 2. 海尔智慧城示范区项目签约落户经开区

来源：搜房网 2014 年 2 月 24 日

青岛海尔地产海尔智慧城示范区项目与高淳经济开发区签约，拟在高淳新区提供的 200 多亩用地范围内投资 18 亿元打造全新的海尔智能家居项目。

海尔智慧城示范区项目是海尔集团在信息化时代推出的一个重要业务单元。它以 U-home 系统为平台，采用有线与无线网络相结合的方式，把所有设备通过信息传感设备与网络连接，从而实现“家庭小网”、“社区中网”、“世界大网”的物物互联，并通过物联网实现 3C 产品、智能家居系统、安防系统等智能化识别、管理以及数字媒体信息的共享。

### 3. 明发集团接手南京浦口宅地成新地王

来源：中国行业研究网 2014 年 2 月 25 日

近日明发集团以 9200 元/平方米、总价 6.65 亿元接手南京浦口经济开发总公司拥有的南京市浦口区江浦街道工业大学与花卉大道夹角处地块。地块属二类居住用地，总出让面积 7.23 万平米。据悉，该地块楼面价超过之前福建正荣拿下的 G39 地块 7973 元/平米的单价，成为江北新地王。

### 4. “联东 U 谷·合肥肥西产业综合体”项目签约

来源：联东集团官网 2014 年 1 月 28 日

2014 年 1 月 23 日，“联东 U 谷·合肥肥西产业综合体”项目正式签约。“联东 U 谷·合肥肥西产业综合体”项目将打造集生产制造、研发设计、中式成果转化、物流仓储和生产性服务等功能于一体的产业综合体。这是继“联东 U 谷·合肥包河产业综合体”项目签约之后，联东 U 谷在合肥签约的第二个项目。

## 5. “联东 U 谷·杭州仁和产业综合体”项目签约

来源：联东集团官网 2014 年 1 月 6 日

2013 年 12 月 26 日，“联东 U 谷·杭州仁和产业综合体”项目在杭州余杭区正式签约。“联东 U 谷·杭州仁和产业综合体”项目所在的仁和先进制造业基地是杭州市余杭区三大“工业高地”之一，是余杭区“十二五”期间“三区八园”建设的重要组成部分，同时也是杭州市先进装备制造业的主要聚集平台。

## 6. 华夏幸福 6.98 亿拿河北固安 5 宗地

来源：观点地产网 2014 年 1 月 21 日

1 月 20 日，华夏幸福公司间接全资子公司固安京御幸福房地产开发有限公司，以总价 6.98 亿元竞得河北固安 5 宗地块，合计成交土地面积 20.2 万平方米。规划用途均为住宅用地。

## 7. 光谷联合科技城（黄冈）项目签约

来源：光谷联合官网 2014 年 2 月 17 日

2 月 17 日，光谷联合科技城（黄冈）项目签约仪式在光谷软件园举行。武汉光谷联合等项目投资方现场与黄冈市签约。

光谷联合科技城（黄冈）项目采用“政府引导、社会参与、企业化运作”的方式，由武汉光谷联合牵头，整合黄冈方投资主体、湖北省科技投资集团和武汉高科国有控股集团等四方一起联合组建成立黄冈光谷联合发展有限公司，进行项目的整体投资、开发建设、营销招商和运营服务工作。项目整体建设规模 3000 亩，其中首期规划用地约 1500 亩，总建筑面积约 130 万平方米，总投资规模约人民币 50 亿元。同时，预留 1500 亩左右建设用地作为项目发展用地。

## 8. 首创置业 14.6 亿竞得北京两宗商住用地

来源：财经网 2014 年 1 月 16 日

1 月 16 日，首创置业拿下北京两宗地，总计 14.55 亿元。其中，平谷地块总面积 12.14 万平方米，建筑规模控制在 15 万平方米，包括 R2 类居住用地和 C2 商业金融用地。据悉，该宗地中 A04-05 地块须向白各庄村集体提供地上 1.5238 万平方米商业用房，回购价格为 3500 元/平方米。另外一宗是顺义赵全营镇地块，首创以 7.35 亿总价获得该地块，该地块用途为商业金融用地。

## 9. 丰树 37.7 亿港元获香港观塘商地

来源：财经网 2014 年 1 月 16 日

香港地政总署 1 月 15 日公布，位于九龙观塘恒业街、伟业街、欣业街与观塘道交界的观塘商业用地，以 37.69 亿元批予丰树产业。该地盘面积为 5112 平方米，指定作非工业用途，最低及最高的楼面面积分别为 36806 平方米及 61344 平方米。项目总投资额约 60 亿元，并会打造为 1 幢甲级写字楼，预计商业楼面约 66 万方尺，最快可于 2017 年落成。

## 10. 丰树首期投资 2 亿美元 建长沙麓谷现代服务综合产业园

来源：红网 2014 年 2 月 26 日

2 月 26 日，长沙高新区与丰树集团正式签订协议——首期投资约 2 亿美元的现代服务综合产业园项目落户长沙高新区。该项目预计年内开工建设，明年正式投产。项目将以电子商务运营及数据中心、国际高端汽车体验中心及零部件分销中心、现代医药及医疗器械组装制造、现代物流等产业为主。该项目建成后，将填补长沙高新区在现代服务综合产业领域的空白。

## 11. 丰树集团物流产业园项目落户武汉 一期投资 6 亿元

来源：观点地产网 2014 年 2 月 12 日

据悉，丰树集团物流产业园项目正式落户江夏区，项目一期投资 6 亿元人民币，用地 200 亩建设综合产业园，设立先进制造业及国际产业、电子商务及现代物流两大园区，预计今年三月开始动工。项目将在江夏打造大型电子商务高端第三方物流，将引进客户包括戴姆勒奔驰、宝马、德国邮政、等国际知名企业。

## 12. 绿地将建广西南宁 1 万亩空港产业新城

来源：观点地产网 2014 年 2 月 27 日

2 月 26 日，绿地与南宁市政府签署战略合作协议，拟大力参与南宁吴圩空港经济区开发，投建大型空港产业新城。吴圩空港绿地项目，总用地面积约 1 万亩，其中一期项目用地面积 1500 亩。一期项目用地中，首批开发建设面积约为 600 亩，规划总建筑面积约 80 万平方米。项目将建设包括高端空港商务商贸区、科技研发和生产加工区、高端居住区在内的 205 产业园区，并重点塑造航空及配套服务、仓储及物流运输、电子信息与电子商务、新能源材料以及生物制药等产业。

## 13. 百盟光彩商贸物流产业园成功落户江苏邳州

来源：百盟集团官网 2014 年 1 月 8 日

1 月 6 日，邳州百盟光彩商贸物流产业园项目签约仪式在台商会所多功能厅举行。

百盟光彩商贸物流产业园项目，是一个集商贸交易、仓储物流、电子交易、商务展示、政务办公、配套服务等多业态、多功能为一体的大型、综合性商贸物流产业园区，预计 2015 年 12 月建成



运营。

## 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 30 家产业地产企业（从 2014 年 3 月起由 31 家调整为 30 家）：亿达集团有限公司、海尔地产、联发集团、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](mailto:iri@ccsland.com.cn)      网址: [www.ccsland.com.cn](http://www.ccsland.com.cn)      联系电话: 189-9635-0561

精选资讯及专业观点, 微信二维码, 扫一扫, 就知道!