

——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 4 月 总第 12 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：黎星池

## 编者按：

上期“行业论道”聚焦产业地产的盈利模式，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见解。本期行业论道，将由产业研究部项目策划主管周晓香给我们分享她如何看待产业地产，以及从咨询方到执行方以来的深刻感悟。

在本期我们所跟踪的企业动态中，“华夏幸福”成为焦点。华夏幸福启动硅谷高科技孵化器，推进其国际化战略布局；在投资方面，华夏幸福也“大打出手”，拿下河北固安9地块和江苏镇江商住地块；更是成为“融资大户”，通过债务重组、资产售后回租方式融资18亿元，并为子公司融资担保22亿元。对于市场化产业园第一股的光谷联合上市，安信国际认为，从行业上看，市场化产业园开发契合政府政策，顺应政府支持产业转型及结构调整、新型城镇化趋势的要求，产业园地产相对单纯的开发或商业地产，拥有更广阔的成长前景，估计远期一定会溢价，董事长黄立平也表示，上市是为公司的长远发展，不会因短期因素影响计划。在本期关注的企业中，明发去年综合利润同比下降20.7%，首创置业1-2月的签约额也同比下降3成，接下来，在2014年会有什么新的发展形势，我们拭目以待。

投资动态方面，除了华夏幸福的疯狂拿地以外，其他企业也不断采取行动。绿地投资100亿打造重庆保税港区全能综合体，成为保税港区第一个商务配套项目；联动U谷投资70亿打造以聚合新材料、高端装备制造、电子信息为主导产业常州企业港项目园区；普洛斯拟建广州白云空港物流园项目，且总投资4亿的广汉电子商务物流园已开工。看到同行们在产业地产方面的“突飞猛进”，“住宅地产大佬”的金科地产也准备发力“产业嫁接地产”模式，进军产业地产，无疑产业地产已成为继住宅、商业地产之后的最大潜力股。

大连亿达集团是国内最早专注于软件产业园区开发、管理和运营的专业服务商，通过软件外包等高端服务领跑中国产业地产。1998年首创“官助民办”模式开发运营的大连软件园，实现了软件及信息服务业的全球化转移，成为国内最具国际化特色的、产学研一体的、最具规模的国际化软件社区，吸引世界500强企业60多家。本期“产业介绍”将为您呈现大连亿达集团的发展模式转型、业务模式、服务体系以及盈利模式等信息，并通过大连软件园案例进一步阐述软件园区的发展进程。

协信地产控股有限公司 产业研究院

## 目 录

⇒ 行业论道 .....	1 -
1. 由咨询方转入执行方的感悟.....	1 -
⇒ 协信动态 .....	3 -
1. 总部城临江企业商务独栋全新推出.....	3 -
2. 重庆总部城又一整层大客户（中建三局）入驻.....	3 -
⇒ 企业发展动态.....	4 -
1. 明发去年综合利润 13.99 亿 同比减 20.7%.....	4 -
2. 联东 U 谷连续三年获得产业园区优秀运营企业第一名 .....	4 -
3. 华夏幸福为子公司京御地产融资并担保逾 22 亿元.....	4 -
4. 华夏幸福以资产售后回租方式融资 3 亿元.....	5 -
5. 华夏幸福下属公司债务重组 变相融资 15 亿元.....	5 -
6. 华夏幸福 5 亿元出让无锡子公司 51%股权.....	5 -
7. 华夏幸福推进国际化战略布局 美国硅谷是首站 .....	6 -
8. 光谷联合市场化产业园第一股在港上市.....	6 -
9. 张江高科公布 2013 年度业绩 利润总额增加 7.81%.....	7 -
10. 首创置业 1-2 月份签约金额约 8.9 亿元 同比下降了约 3 成 .....	7 -
11. 武汉光谷联合获“2013 年武汉文化创意产业杰出贡献奖” .....	7 -
12. 普洛斯与中国银行签订战略合作协议.....	7 -
13. 漕河泾开发区召开后勤优化专题研讨会.....	7 -
⇒ 企业项目动态.....	8 -
1. 联东 U 谷.天津公司总部大观研创园项目盛大开工 .....	8 -
2. 无锡联东“新三板挂牌及股权融资研讨会”举行.....	8 -
3. 光谷联合.合肥金融港举行土方工程开工仪式.....	8 -
4. 光谷联合科技城（黄石）媒体推荐会举办.....	8 -
5. 青岛光谷软件园获批“青岛国家数字出版产业基地”软件研发园 .....	9 -
6. 漕河泾开发区浦江科技广场迎来恒为信息、微博照明签约.....	9 -
7. 佛山天安数码城迎来知名金融服务机构入驻.....	10 -
8. 青岛天安数码城开盘 入驻企业同日签约.....	10 -
9. 普洛斯合肥物流园与快速消费品公司签订 53,000 m <sup>2</sup> 租赁协议.....	10 -
10. 普洛斯沈阳物流园与中国国有汽车制造商金杯汽车建立战略联盟.....	10 -
11. 普洛斯（广汉）电子商务物流产业园项目开工 总投资达 4 亿元 .....	11 -
12. 总部基地浙江海宁江南总部基地奠基.....	11 -
13. 无锡恒生科技园举办互联网经济产业发展论坛.....	11 -
⇒ 企业投资动态.....	12 -

1. 联东 U 谷常州企业港项目正式签约 总投资 70 亿 ..... - 12 -
2. 华夏幸福 8700 万元竞得江苏镇江商住地块..... - 12 -
3. 华夏幸福拿下河北固安 9 地块 总价 13.49 亿..... - 12 -
4. 普洛斯投资加码华南 拟建广州白云空港物流园 ..... - 13 -
5. 绿地投资 100 亿打造保税港区全能综合体..... - 13 -

## ⇒ 企业介绍——大连亿达集团..... 错误!未定义书签。

1. 大连亿达集团简介..... 错误!未定义书签。
2. 大连亿达集团发展模式转型..... 错误!未定义书签。
3. 大连亿达集团的战略布局..... 错误!未定义书签。
4. 大连亿达集团业务模式..... 错误!未定义书签。
5. 大连亿达集团服务体系..... 错误!未定义书签。
6. 大连亿达集团盈利模式..... 错误!未定义书签。
7. 大连亿达集团项目信息..... 错误!未定义书签。
8. 案例分析——大连软件园..... 错误!未定义书签。

## 图目录

- 图 1 设计效果图 1..... - 3 -
- 图 2 设计效果图 2..... - 3 -
- 图 3 亿达集团发展框架图 ..... 错误!未定义书签。
- 图 4 大连亿达集团发展模式转型图 ..... 错误!未定义书签。
- 图 5 大连亿达集团战略布局图 ..... 错误!未定义书签。
- 图 6 大连亿达集团业务范畴 ..... 错误!未定义书签。
- 图 7 大连亿达集团服务体系 ..... 错误!未定义书签。
- 图 8 外企客户一站式增值服务体系 ..... 错误!未定义书签。
- 图 9 大连亿达集团盈利模式转变图 ..... 错误!未定义书签。
- 图 10 大连亿达集团产业咨询盈利模式 ..... 错误!未定义书签。
- 图 11 大连软件园发展历程 ..... 错误!未定义书签。
- 图 12 大连软件园一期规划图 ..... 错误!未定义书签。
- 图 13 大连软件园二期规划图 ..... 错误!未定义书签。
- 图 14 大连软件园服务体系 ..... 错误!未定义书签。
- 图 15 大连软件园招商情况 ..... 错误!未定义书签。

## 表目录

- 表 1 大连亿达集团园区开发项目信息 ..... 错误!未定义书签。

## ⇒ 行业论道

### 1. 由咨询方转入执行方的感悟

协信产业地产事业部 产业研究部项目策划主管 周晓香<sup>1</sup>

#### □ 对产业地产的理解

产业地产萌芽于工业（园区）用地升级，说是萌芽，有两层含义。第一，产业地产继承了工业园区集聚某类产业或多类产业的本质，应以实实在在地发展产业、提升经济为宗旨。第二，产业地产显然不等同于工业地产，其内涵比工业地产大得多，由制造业向技术研发、后端服务、甚至更为复合的关联生产性服务业升级，包括园区功能，由单一的生产向生活的产城结合转变。

“产业地产”的概念在 2010 年还只是少数人传唱的模糊说法，而现在则可以说，“谁没听过产业地产”，“谁还没进入产业地产”？这种转变，与我国经济进入工业化后期，服务经济进入高速增长通道，推进新型城镇化等背景密切相关。产业地产已成为继住宅及商业地产之后新的掘金领地。

产业地产作为新兴领域，大家都在摸着石头过河，“经典案例”还在实施中，还未被检验。这也是我们协信产业研究院的重要功课，我们需要在与同行竞争的过程中，观摩他们的动作，启发自我。当然，没有学习模板的情况下，更多需要打开视野，从其它领域吸收经验。

#### □ 由咨询方转入执行方的体会

##### （1）有必要掌握宏观局势

以往咨询公司介入更多的是单个项目，在操作时，主要聚焦于被委托项目的价值实现。而对于开发商，策划与研究工作不仅仅是围绕于单个的项目，而是置身于产业地产业务甚至整个企业的未来发展中。加上产业地产与国家的经济发展方针、产业动向密切相关，这种角色决定了必须要有基于企业战略层面宏观研究和思考能力。通过把脉宏观方向，研究国家经济热点、政策及行业态势，从中前瞻性地挖掘在拿地、开发、招商、营等环节中可以突破的机会。在协信产业研究院，有幸参与多个宏观层面的课题研究用地政策研究、行业标杆企业研究、商业模式研究等等，很好地帮助了自己的思维转型。

<sup>1</sup>周晓香，女，现任协信产业地产事业部产业研究院项目策划主管。2012 年 9 月进入协信之前曾就职于世联地产咨询公司，参与及主导的项目新城开发、旅游地产、产业地产及养老地产等类型。

## (2) “理想”不可缺

由咨询方转向开发商,深刻体会到咨询方思维与执行方思维追求协同但又不免碰撞的情况,其间不断演绎着“理想”与“现实”的对话。在咨询方,面对产业地产项目的问题,解决的方案更倾向于“理想蓝图”。而在执行层面,往往因为资金和资源的问题导致项目的推进面临现实阻力。

对于咨询方方案的“理想”,笔者认为,面对项目难题,“理想”的初衷是不可缺的,尤其是作为咨询方,处在一个项目的顶层设计者这样的位置,必须要能跳出现实的纠葛,提供项目从战略到执行的体系化的“最佳指南”。何况咨询方制订项目的发展规划时,其立足点与执行方意图是一致的,也都是基于开方商的财务目标、优势及限制情况考量的。

另一个体会,就是乙方的项目操作团队,从定位、空间规划、产品设计、资源运用等一脉相承的操盘思路等高度统一。但对于开发商,由于定位、规划、招商、运营管理等部门相互分割,各个部门有自己的职责所负,对方案的理解出发点不同,方案的执行并没有咨询方所设想的那么简单,要达到统一思想需要较长时间的磨合。

总的来说,我们可以根据自己的具体财务情况、内部分工情况、资源情况,借用咨询方的智慧。

## (3) 资源联盟的又一选择

这里提到资源整合,是因为对于产业地产来说,项目能不能落地很大程度上靠公司内外部的资源整合能力来决定,而咨询方资源整合的能力是不可小觑的。

根据以往在咨询公司的项目操作经验,咨询公司对于项目落地时所需的资源,如入驻企业、合作伙伴等,有一套有理论根据、有逻辑可依的资源整合路线,甚至部分也有经过深度采访的实证研究。以方案来论,要评可操作性,是可以打很高的分了。尽管这是一个方案,在执行的过程中会遭遇变动。但无疑我们还是可以借用它们的这套思路。

同时,我们也注意到,咨询方近两年积极扩展业务产业链、续接执行后端,也在做产业资源集聚的事,而且接触的项目更多、更杂,能掌握更多的政府及企业资源,包括土地出介资源、实体企业资源、融资资源。可以说,将来咨询方必然成为产业地产资源的集大成者。对此,我们应利用他们的资源优势,拓宽与咨询方的合作面,从以往的“买方案”到“借资源”,结成更广泛的资源联盟。



## ⇒ 协信动态

### 1. 总部城临江企业商务独栋全新推出

总部城经过两年多的发展，现推出全新升级力作——800-6000 m<sup>2</sup>可定制临江企业商务独栋，现在发售！

企业总部园整体建筑面积约 24 万方，位于整个总部城项目最北端，将建成数十栋低密度独栋及合院商务办公楼。建成以后，将吸纳数十家总部型企业入驻。建筑采用 Art Deco 与现代交融的风格打造，外立面为大面玻璃幕墙。楼宇大部分为 5 层楼高，局部 6 层，全部纵向销售，即每一个客户都可以享受“有天有地”的独栋办公环境。

企业总部园是一个灵动多变的产品，为满足各种类型企业的办公所需，在建筑设计时便预留了后期定制的空间。如企业有特别的需求，均可与设计师沟通，实现个性定制。



图 1 设计效果图 1



图 2 设计效果图 2

### 2. 重庆总部城又一整层大客户（中建三局）入驻

3 月 30 日，重庆总部城迎来又一整层大客户——中建三局三公司入驻。

中建三局，成立于 2003 年 12 月 29 日，是具有多功能、集团化经营的大型建筑安装骨干企业。注册资本为人民币 36630 万元。经营范围涉及各类建筑工程总承包、施工、咨询、建筑技术开发与转让、机械设备租赁、路桥建设、商品混凝土生产和批发等。公司下辖单位主要有：中建三局第一、二、三建设工程有限公司等控股子公司，以及总承包公司、股份公司（北京）、股份公司（沪）等非法人实体。

## ⇒ 企业发展动态

### 1. 明发去年综合利润 13.99 亿 同比减 20.7%

来源：观点地产网 2014 年 3 月 25 日

3 月 24 日，明发集团发布 2013 年年报，公司权益持有人应占综合利润约为 13.99 亿，同比减少约 20.7%；净利润率 22%，较 2012 年的 47% 有所减少。明发集团称，2013 年公司权益拥有人应占综合利润下降人民币 3.66 亿，主要原因是出售收益有所减少。2014 年，明发集团的销售目标为 80 亿元人民币。

### 2. 联东 U 谷连续三年获得产业园区优秀运营企业第一名

来源：联东集团官网 2014 年 3 月 27 日

2014 年 3 月 27 日，由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家研究机构共同举办的“2014 中国房地产百强企业研究成果发布会暨第十一届中国房地产百强企业家峰会”在北京钓鱼台举行。联东 U 谷凭借优越的商业模式和综合实力，已经连续三年占据排行榜的第一名。

值得注意的是，今年，除了综合实力的关注、入园企业的规模的关注，对于互联网的转型，也成为大会衡量产业园区优秀运营企业的指标之一。

### 3. 华夏幸福为子公司京御地产融资并担保逾 22 亿元

来源：中国行业研究网 2014 年 3 月 14 日

3 月 13 日，华夏幸福发布公告称，将针对子公司廊坊京御房地产开发有限公司及其子公司展开两笔债券融资计划，华夏幸福对相关公司的担保额度共计 22.3 亿元。

其中，京御地产及京御地产全资子公司固安京御幸福，拟与上海长江财富资产管理有限公司签订《增资协议》及《股权购买协议》，涉及长江财富拟设立专项资产管理计划，以募集资金 2 亿元对固安京御幸福进行增资。本次增资完成后，固安京御幸福注册资本由 4 亿元增加至 6 亿元，京御地产持有固安京御幸福 66.7% 股权，长江财富持有固安京御幸福 33.3% 股权，固安京御幸福仍为公司控股子公司。



#### 4. 华夏幸福以资产售后回租方式融资 3 亿元

来源：中国行业研究网 2014 年 3 月 8 日

3 月 7 日，华夏幸福发布公告称，其间接全资子公司大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司拟以其所拥有的大厂潮白河工业园区地下管网，以售后回租方式向中国外贸金融租赁有限公司融资 3 亿元，融资期限为 2 年。

#### 5. 华夏幸福下属公司债务重组 变相融资 15 亿元

来源：中国行业研究网 2014 年 3 月 8 日

3 月 7 日，华夏幸福下属子公司大厂华夏幸福、固安京御幸福及廊坊京御房地产拟与中国信达资产管理股份有限公司河北省分公司共同签署《债权收购暨债务重组协议》。

协议约定，截至 2013 年 12 月 1 日，京御地产尚未偿还大厂华夏共计 19.78 亿元借款。大厂华夏拟将上述到期债权中的 18.854 亿元转让给信达河北分公司。信达河北分公司向大厂华夏支付 15 亿元作为债权收购价款，固安京御幸福拟作为本次交易的共同债务人，与京御地产共同承担债务。

#### 6. 华夏幸福 5 亿元出让无锡子公司 51%股权

来源：观点地产网 2014 年 3 月 7 日

3 月 7 日，华夏幸福发布公告称，公司拟将全资子公司廊坊京御房地产持有的无锡幸福基业房地产 51%股权，以 5 亿元价格出让给华鑫国际信托有限公司。公告显示，股权转让完成后，京御地产持有无锡幸福基业 49%股权，华鑫信托持有无锡幸福基业 51%股权。

根据协议，华鑫信托向京御地产支付 5 亿元股权转让价款的前提是无锡幸福基业注册资本不少于 9.9 亿元，上述股权转让价款限制用于无锡幸福基业开发建设地块编号为无锡市南长新城 XDG-2010-72 号项目。

## 7. 华夏幸福推进国际化战略布局 美国硅谷是首站

来源：理财周报 2014 年 3 月 17 日

2 月 28 日，华夏幸福基业硅谷高科技孵化器的开园，标志着企业国际化战略布局的正式启动。

华夏幸福产业孵化器位于硅谷地区山景城(Mountain View)卡斯楚街(Castro Street)，为两层独立建筑，面积约 1400 平方米，临近惠普、谷歌等公司总部及斯坦福大学。据悉，华夏幸福产业孵化器未来投资方向集中于清洁能源、新一代信息技术、生物医药、硬件等高科技领域。一方面投资美国高质量、可产业化的高科技项目，并引导其在中国落地；另一方面孵化和加速高增长的优质项目。

## 8. 光谷联合市场化产业园第一股在港上市

来源：光谷联合官网 2014 年 3 月 28 日

3 月 28 日 9 时，市场化产业园第一股光谷联合控股有限公司在香港联合交易所主板挂牌交易，股份代号为 798，每股 0.83 港元，将以每 4000 股为单位进行买卖。此次独家保荐人为法国巴黎证券，联席全球协调人为法国巴黎证券、招商证券。

光谷联合此次全球发售招股所得款项净额约为 746.3 百万港元。其中所得款项约 52.3%（相当于 390.3 百万港元）将用于拨付本公司规划作未来开发项目的土地出让金及前期建筑成本；约 37.7%（相当于 281.4 百万港元）将用于开发本集团开发中项目；及余下金额约 10%（相当于约 74.6 百万港元）将用作营运资金及其他一般企业用途。

安信国际分析指，从行业上看，市场化产业园开发契合政府政策，顺应政府支持产业转型及结构调整、新型城镇化趋势的要求。产业地产相对单纯的开发或商业地产，拥有更广阔的成长前景，估值可享有一定溢价。

## 9. 张江高科公布 2013 年度业绩 利润总额增加 7.81%

来源：中国证券报 2014 年 3 月 22 日

报告期内，张江高科实现营业总收入 191,873.54 万元，比上年同期减少 15.29%；实现利润总额 46,914.49 万元，比上年同期增加 7.81%；实现归属于上市公司股东的净利润 37,249.53 万元，比上年同期增加 0.66%。

## 10. 首创置业 1-2 月份签约金额约 8.9 亿元 同比下降了约 3 成

来源：首创置业官网 2014 年 3 月 5 日

2014 年 2 月，首创实现签约面积 5.6 万平方米，签约金额约人民币 4.4 亿元。截至 2014 年 2 月底，公司累计实现签约面积约 10.2 万平方米，签约金额约人民币 8.9 亿元，公司尚有认购未换签金额约人民币 11 亿元，正在办理换签手续。同比下降了约三成。也就是说，前两个月首创只完成了 3% 的销售目标。

## 11. 武汉光谷联合获“2013 年武汉文化创意产业杰出贡献奖”

来源：武汉光谷联合官网 2014 年 3 月 12 日

3 月 11 日，由武汉市创意产业协会主办的“2013 年武汉文化创意大奖表彰会”在江城壹号文化产业园秀魔坊艺术中心举行。武汉光谷联合集团有限公司董事长黄立平，武汉创意天地总设计师李全武荣获“文化创意产业杰出贡献”称号。

## 12. 普洛斯与中国银行签订战略合作协议

来源：普洛斯官网 2014 年 3 月 3 日

3 月 3 日，普洛斯与中国银行在新加坡签订战略合作协议。普洛斯与中国银行将在供应链金融和物流设施租赁方面开展合作。中国银行将跟踪、监测存放于普洛斯仓库内的作为抵押品的货物，增强为普洛斯的客户提供更好的融资方案的能力，同时增加中国银行及其客户对普洛斯物流设施的需求。

## 13. 漕河泾开发区召开后勤优化专题研讨会

来源：上海漕河泾新兴技术开发区官网 2014 年 3 月 22 日

3 月 19 日，漕河泾开发区企业协会举办“绿色办公·低碳发展”后勤优化专题研讨会，来自捷普科技、泰科电子、聚科生物、上海贝岭等近两百位企业负责人参加。活动旨在推行全新的后勤办公服务理念及模式，从而实现低碳办公、绿色办公，让企业更低成本、更高效的发展。

## ⇒ 企业项目动态

### 1. 联东 U 谷·天津公司总部大观研创园项目盛大开工

来源：联东集团官网 2014 年 3 月 1 日

3 月 1 日，天津总部大观研创园一期项目正式开工建设。据悉，总部大观研创园项目位于天津市津南区双港工业园内，是一座集中式研发、厂房、生活配套服务于一体的产业综合体项目，园区将重点发展 IT、新能源、新材料、生物医药等高端技术行业。

### 2. 无锡联东“新三板挂牌及股权融资研讨会”举行

来源：联东集团官网 2014 年 3 月 21 日

3 月 21 日，联东 U 谷·无锡总部商务园联合无锡市金融办、北塘区金融办、区发改局、区经信局、区科技局等多部门共同举办了一场“新三板”挂牌及股权融资研讨会，旨在帮助园区企业能够通过“新三板”上市规范治理结构、拓宽融资渠道、促进转型发展，最终得以提升企业的整体综合实力。市、区级相关领导，无锡总部商务园入园企业负责人等 50 余位嘉宾参加了此次研讨。

### 3. 光谷联合·合肥金融港举行土方工程开工仪式

来源：光谷联合官网 2014 年 3 月 25 日

3 月 20 日，光谷联合·合肥金融港项目土方工程开工仪式在项目所在地举行。该项目是合肥国际金融后台服务基地的重要组成部分，是构建金融后台完整产业链的关键一环，目标是建成全国性金融中后台产业特色聚集区。项目总规划用地约 171.6 亩，总规划建筑面积约 57.6 万 m<sup>2</sup>，分两期建成。

### 4. 光谷联合科技城（黄石）媒体推荐会举办

来源：光谷联合官网 2014 年 3 月 3 日

2014 年 2 月 27 日，光谷联合科技城（黄石）媒体推荐会在项目展示中心举办。黄石日报、东楚晚报、楚天时报等 17 家媒体和广告公司的近 30 名代表参加推荐会。本次活动旨在将项目向媒体供应商进行透彻的宣贯，提高其对项目的认知度、认可度，快速确定 2014 年媒体供应商，沿着既定的营销推广策略，将媒体界的核心优势资源形成合力，转化为项目竞争力。其中，参会媒体三益广告通过对项目的深入了解，已成为公司签约客户。

## 5. 青岛光谷软件园获批“青岛国家数字出版产业基地”软件研发园

来源：光谷联合官网 2014 年 3 月 26 日

3 月 21 日，青岛光谷软件园荣获“青岛国家数字出版产业基地”软件研发园区。青岛国家数字出版产业基地构架包括五大数字出版园区，聚焦打造数字出版产业链。依托青岛光谷软件园的数字出版产业基地软件研发园区，起步区组团拟规划约 2.2 万平方米，计划引入 50 余家数字出版优势企业入驻，囊括软件开发、动漫游戏、网络教育培训、传统出版数字等上下游产业链。

园区可为数字出版企业提供企业生活及文化服务、投融资服务、大型团餐服务、人才公寓服务、工商注册税务登记等经营咨询服务，以及商务配套服务、中小企业孵化及加速发展需求服务、会展会务、成果交易等市场营销咨询服务，可以大幅度降低入园数字出版企业的综合运营成本。

## 6. 漕河泾开发区浦江科技广场迎来恒为信息、微博照明签约

来源：漕河泾官网 2014 年 3 月 5 日

近日，上海恒为信息科技有限公司签约漕河泾开发区浦江科技广场二期，作为公司总部和销售研发中心，预计今年年底入驻。微博照明科技有限公司签约入驻浦江科技广场，作为其全国管理总部、运营中心。

上海恒为信息科技有限公司，是一家先进的 DPI 应用前端/系统以及标准板卡/平台的提供商，致力于为电信增值业务、互联网信息安全、网络与信令监测、通信设备制造等领域提供业界领先的产品和解决方案。

微博照明科技有限公司是一家专业于 LED 灯具产品的研发、生产、销售为一体的综合型高科技照明企业。产品涵盖 LED 商业照明、LED 办公照明、LED 工矿照明、LED 路灯照明、LED 驱动电源等五大种类六十余个系列数百个品种。



## 7. 佛山天安数码城迎来知名金融服务机构入驻

来源：天安数码城官网 2014 年 3 月 17 日

3 月 17 日，国内著名金融服务企业福元运通佛山加盟机构宣布对外营业，佛山天安数码城再添金融服务专业公司。

福元运通是国家商务部批准的金融中介服务机构，专业从事抵押贷款、质押贷款咨询类、保证融资咨询类等服务。通过该平台，可促进投融资双方借贷关系建立、引入不动产抵押等，化解融资风险、保证投资者利益。目前，该公司已在北京、上海、广州等成立专业的分公司，在全国 25 个省市拥有 600 余家加盟机构。

## 8. 青岛天安数码城开盘 入驻企业同日签约

来源：半岛网房产频道 2014 年 3 月 31 日

3 月 29 日，青岛天安数码城举行开放典礼，作为区域内最具影响力的产业地产项目，正式开放。当天，政府各级领导以及数百位企业家共聚一堂。现场，天安数码城也进行了首批企业签约仪式，活动全天共迎来 46 家企业的进驻。

## 9. 普洛斯合肥物流园与快速消费品公司签订 53,000 m<sup>2</sup> 租赁协议

来源：普洛斯官网 2014 年 3 月 19 日

3 月 19 日，普洛斯已与全球领先的快速消费品公司在位于中西部安徽合肥的普洛斯合肥高新区物流园签订了近 53,000 平方米的租赁协议。

客户将利用租赁的设施设立区域配送中心，满足华东地区顾客对其产品日益增长的需求。此项协议签订后，普洛斯合肥高新区物流园已 100% 出租。

## 10. 普洛斯沈阳物流园与中国国有汽车制造商金杯汽车建立战略联盟

来源：普洛斯官网 2014 年 3 月 4 日

3 月 4 日，普洛斯与金杯汽车有限公司建立了战略联盟，金杯汽车是沈阳华晨集团旗下的公司，普洛斯将与金杯汽车在沈阳经济技术开发区进行战略开发合作。合作初期，普洛斯与金杯汽车将开发 246,000 平方米的世界先进的物流设施，以满足来自华晨宝马的供应商以及汽车产业链的其他公司的需求。



## 11. 普洛斯（广汉）电子商务物流产业园项目开工 总投资达 4 亿元

来源：四川日报 2014 年 3 月 22 日

3 月 21 日，在广汉高新技术开发区内，总投资达 4 亿元的普洛斯（广汉）电子商务物流产业园项目破土动工。该项目将建设一个占地 200 亩、建筑面积逾 10 万平方米的产业园区，建成面向大成都商业圈、辐射西南地区的电子商务物流结算中心、分拨中心和配送中心。

## 12. 总部基地浙江海宁江南总部基地奠基

来源：总部基地官网 2014 年 3 月 21 日

3 月 20 日，嘉兴市浙商回归项目集中开工暨海宁·江南总部基地奠基仪式在海宁尖山新区举行。江南总部基地项目位于杭州湾核心区，项目规划占地面积约 4000 亩，规划建筑面积约 600 万平方米。计划总投资约 200 亿元人民币，预计 6-8 年内建成。项目全部建成后，江南总部基地将形成企业总部区、电商总部区、高端市场区、金融服务区、总部 SOHO 区、总部孵化区、核心商务区、商务配套区等多个专业化产业总部基地。

## 13. 无锡恒生科技园举办互联网经济产业发展论坛

来源：无锡 e 房网 2014 年 3 月 6 日

3 月 6 日，由无锡恒生科技园主办的“恒生关爱企业之互联网经济产业发展论坛”活动举行。该活动主题为“等死还是找死——泛互联网时代电子商务革命风暴”，邀请了复旦大学国家示范性软件学院副院长刘钢教授作为主讲师，为在座嘉宾深入剖析了互联网经济发展的现状及趋势，他认为电子商务经济是一场“经济革命”，终将成为国民经济的基本经济形态，将广泛而又深刻影响到国民经济的各个方面。

## ⇒ 企业投资动态

### 1. 联东 U 谷常州企业港项目正式签约 总投资 70 亿

来源：观点地产网 2014 年 3 月 3 日

3 月 3 日，常州高新区总投资 70 亿元的联东 U 谷常州国际企业港项目 2 月 28 日正式签约。联东 U 谷常州国际企业港项目，位于滨江经济开发区，总投资 70 亿元。该项目将配合园区内产业转型升级，项目一期占地 700 亩，投资 30 亿元，聚合新材料、高端装备制造、电子信息为主导产业以及上下游配套产业，打造高端产业的集聚地。

### 2. 华夏幸福 8700 万元竞得江苏镇江商住地块

来源：观点地产网 2014 年 3 月 17 日

3 月 14 日，华夏幸福发布公告，称其间接全资子公司镇江幸福基业房地产开发有限公司近日竞得镇江市一宗地，该地块面积为 36859 平方米，土地用途为商住用地(安置房)，成交金额总价为 8700 万元(单价约为 2360.35 元/平方米)。

### 3. 华夏幸福拿下河北固安 9 地块 总价 13.49 亿

来源：中国行业研究网 2014 年 3 月 26 日

3 月 25 日，华夏幸福发表公告称，其下属两家子公司在河北省固安县共竞得 9 宗地块，成交土地总面积为 19.85 万平方米，总价 13.49 亿元。

其中，华夏幸福全资子公司廊坊京御房地产开发有限公司竞得编号为 2014-7、2014-8、2014-9、2014-10、2014-11、2014-12 共 6 宗地块，包括 4 宗住宅用地，2 宗商业用地。总面积为 2.47 万平方米，成交金额总计 8355 万元。

华夏幸福间接全资子公司固安京御幸福房地产开发有限公司竞得编号为 2014-4、2014-5、2014-6 共三宗地块，均为住宅用地，使用年限 70 年，总面积为 17.39 万平方米，成交额总计 12.65 亿元。

#### 4. 普洛斯投资加码华南 拟建广州白云空港物流园

来源：搜狐焦点产业新区 2014 年 3 月 5 日

2 月 27 日，区空港办与普洛斯签订了投资合作意向书。根据合作协议，普洛斯将在广州白云机场综合保税区(南区)一期区域打造广州空港经济区的物流枢纽—广州白云空港物流园项目，提供综合保税区的设施发展。

根据规划，保税区南区将划分为加工区和物流区。其中，加工区主要面向外向型企业和高新技术企业，重点发展生物健康产业及高新材料产业、航电子产业的保税加工业务，鼓励发展配套研发、贸易、形成一体化的产业链;物流区将设置标准仓库、企业定做仓库、专业仓库等，重点发展保税仓储业务、配套发展国际采购、分拨、配送等贸易、服务贸易功能。

#### 5. 绿地投资 100 亿打造保税港区全能综合体

来源：华农网 2014 年 3 月 31 日

3 月 29 日，重庆国际自由贸易港城暨绿地保税中心项目开工奠基。项目位于重庆保税港区水港功能区，项目总占地约 318 亩，总建筑面积达 130 万平方米，总投资 100 亿元，是重庆保税港内的第一个商务配套项目，预计 2018 年整体建设完工。

据悉，该项目是保税港区首个商务配套项目，建成后将成为集港口配套、时尚购物、企业总部、创意办公、高尚住宅于一体的全能综合体。

## 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：重庆市渝中区大坪高九路虎头岩重庆总部城 C1 栋 15 楼

邮箱：iri@ccsland.com.cn      网址：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！

