

——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5月 总第13期

协信地产控股有限公司 产业研究院

研究员：王强

助理研究员：黎星池

编者按：

2014 年第一季度，随着京津冀一体化政策的出台，结合《国家新型城镇化规划（2014-2020）》，产业地产迎来新的发展契机。在第六期的行业论道中，探讨了工业用地的基本属性界定、转性问题、产权分割问题、开发物业适用法规等问题，本期行业论道将结合十八届三中全会发布的《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》，由产业事业部研究员郑芸与大家共同探析工业用地地方新政的发展趋势。

近来商业住宅纷纷“跳水”，产业地产却迎来一片春天。继光谷联合市场化产业地产第一股上市之后，亿达集团拟季内香港上市，预集资约 1 亿至 2 亿美元；首创置业、上海张江高科也正在探索多元化渠道融资。在近期发展方面，首创置业等地产受益于京津冀一体化，天津等地项目价值骤升，并有扩大规模之势，获得发展机遇。

在发展模式方面，“电商大佬”马云以 32.99 亿元收购杭州恒生电子 100% 股权，为恒生电子与阿里云合作发展云计算、互联网以及金融电子等作铺垫；华夏幸福基业频频切入电商领域，牵手京东以及工信国际打造电商试验区；天安数码城成功签约安歌电子商务项目。由此可见，“电商”领域已成为产业地产新的发展趋势。

光谷联合作为市场化产业园第一股，已于 2014 年 3 月 28 在香港联合交易所成功上市。自 1998 年成立以来，光谷联合从传统的丽岛品牌住宅转型到主题产业园开发，建成 11 个产业园区，涵盖软件园、金融港、研创中心、创意天地、生物城等主题产业。开发产业园区总建筑面积达 868.8 万平方米，据《第一太平戴维斯北京报告》全国排名第二。光谷联合凭借它怎样的实力在资本世界试水？是什么保障它的实力得以发挥？本文将通过五大保障来和您共同探析光谷联合上市背后的故事。

协信地产控股有限公司产业研究院

目 录

⇒ 行业论道	1
1. 工业用地地方新政研究.....	1
⇒ 协信动态	- 4 -
1. 重庆总部城全新推出临江企业商务独栋.....	- 4 -
2. 协信未来城二期研发楼项目建设进展顺利.....	- 5 -
⇒ 企业发展动态.....	- 6 -
1. 亿达地产拟季内香港上市最多集资 15.6 亿.....	- 6 -
2. 华夏幸福为子公司大厂鼎鸿提供 10 亿元担保.....	- 6 -
3. 张江高科与同济大学结为战略合作伙伴.....	- 6 -
4. 张江高科出售嘉事堂药业股获利 5,279 万元.....	- 6 -
5. 首创置业 5.65 亿售北京大兴庄项目并设 8.1 亿基金.....	- 7 -
6. 首创置业合并 2017 年到期共 30 亿票据.....	- 7 -
7. 漕河泾开发区发展总公司发行 7.9 亿债券.....	- 7 -
8. 杭州恒生电子被马云以 32.99 亿元收购.....	- 7 -
⇒ 企业项目动态.....	- 8 -
1. 光谷联合创意天地产业园项目武汉亮相面积约 38 万 m ²	- 8 -
2. 上海张江高科成功引进伊士曼化工公司中国区总部.....	- 8 -
3. 总部基地重庆润一江·置尚联邦项目亮相面积约 80 万 m ²	- 8 -
4. 港闸区天安数码城成功签约安歌电子商务项目.....	- 9 -
5. 青岛天安数码城开盘 46 家名企入驻.....	- 9 -
6. 南海天安数码城成功引进安盛天平.....	- 9 -
7. 南海天安数码城佛山“示范”项目投入使用楼顶建发电站.....	- 9 -
8. 普洛斯汽车产业园入驻大连保税区.....	- 10 -
9. 普洛斯物流项目落户淮安开发区.....	- 10 -
10. 襄阳百盟光彩国邦家世界营销中心正式开放面积 28 万 m ²	- 10 -
11. 北京融科资讯中心收官之作 B 座开盘.....	- 10 -
⇒ 企业投资动态.....	- 11 -
1. 亿达集团参股“中民投”巩固融资渠道.....	- 11 -
2. 北京联东 8393 万元摘得北京平谷新城 14.99 万 m ² 土地.....	- 11 -
3. 华夏幸福借京津冀一体化快速扩张投资 13 亿建 3 家新公司.....	- 11 -
4. 华夏幸福 6.3 亿投资河北固安卫星导航产业港项目.....	- 12 -
5. 华夏幸福与南京溧水开发区签约合作开发约 8.9 平方公里.....	- 12 -
6. 华夏幸福牵手京东切入电商领域.....	- 12 -
7. 华夏幸福与工信国际合作建设跨境电商试验区.....	- 13 -

- 8. 华夏幸福赴美设其海外第一个高科技孵化器.....- 13-
- 9. 普洛斯斥资5亿元投建大连保税区环普产业园.....- 13-
- 10. 绿地集团打造西南首例智慧综合体.....- 13-

⇒ 企业介绍——光谷联合上市之五大保障 错误!未定义书签。

- 1. 业务的多元化和纵向一体化保障..... 错误!未定义书签。
- 2. 战略产品保障..... 错误!未定义书签。
- 3. 与政府良好的关系保障..... 错误!未定义书签。
- 4. 光谷联合品牌输出模式保障..... 错误!未定义书签。
- 5. 光谷联合其他保障..... 错误!未定义书签。

图目录

图 1 工业用地成交面积及总额变化	1
图 2 工业用地成交楼面均价变化	1
图 3 设计效果图 1.....	- 4-
图 4 设计效果图 2.....	- 4-
图 5 施工现场 1.....	- 5-
图 6 施工现场 2.....	- 5-
图 7 光谷联合业务框架图	错误!未定义书签。
图 8 光谷联合“四体一位”规划及运营体系图	错误!未定义书签。
图 9 光谷联合商业运营服务体系	错误!未定义书签。
图 10 光谷联合未来业务拓展图	错误!未定义书签。
图 11 光谷联合“纵向一体化”定制物业开发流程图	错误!未定义书签。
图 12 2008-2012 年中国楼面价变化图	错误!未定义书签。
图 13 2008-2012 年中国地块价值变化图	错误!未定义书签。
图 14 光谷联合产业园区战略布局图	错误!未定义书签。
图 15 光谷联合与国家战略同步框架图	错误!未定义书签。
图 16 光谷联合与地方协议要点框架图	错误!未定义书签。

表目录

表 1 光谷联合附属公司情况表	错误!未定义书签。
表 2 光谷联合主题产业园区项目信息表	错误!未定义书签。
表 3 光谷联合第三方项目开发服务产业园区信息表.....	错误!未定义书签。

⇒ 行业论道

1. 工业用地地方新政研究

协信产业事业部 产业研究部产业研究员郑芸¹

十八届三中全会发布了《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》，提出“建立有效调节工业用地和居住用地合理比价机制，提高工业用地价格”。国土资源部下属单位中国土地勘测规划院发布的《中国土地政策蓝皮书(2013)》也曾预测，2014年将会全面推行节约集约用地政策。提高工业用地价格，减少工业用地供应量，实现工业用地集约节约利用，或已成大势之下的主要方向。另从市场来看，工业用地成交情况明显受到《决定》影响，自2013年四季度起，建设用地成交面积及成交金额均持续下降，成交楼面均价则保持小幅上升。

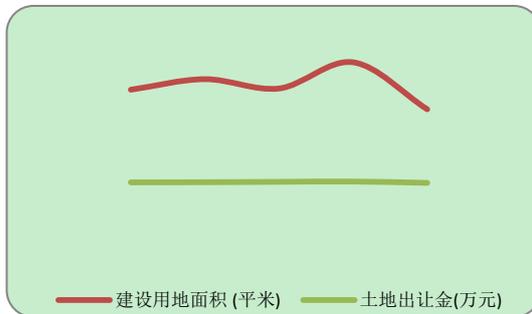


图1 工业用地成交面积及总额变化



图2 工业用地成交楼面均价变化

而以北上海深等一线城市，以及杭州、湖南、青岛等二三线城市为代表的地方政府也在近期频出工业用地新政，重点主要集中在工业用地供应方式、是否允许分割销售、鼓励方向等多个方面。新一轮工业用地制度改革风潮已经来临。

□ 创新土地供应方式，缩短最高出让年限

土地供应方式转变，由以往单纯以出让为主，转变为租让结合、先租后让等方式。北京提出推行工业用地弹性出让和租赁制，同时北京经济技术开发区提出缩短年限出让、代建厂房及直接租赁试点；杭州提出可采取分期分阶段出让、先租后让等方式；湖南则提出租赁供应为常态、出让供应为特例。同时，**缩短新增工业用地出让年限、推行弹性出让年期成为各地方政府的普遍选择**。北京经济技术开发区、上海、临沂等地均规定工业用地出让年限一般不高于20年；杭州则规定工业用地最高出让年限减至30年。此外，上海临港地区、湖南等地，也规划进行弹性出让，并设定了10年、20年、30年、40年、50年五档出让年限。

¹郑芸，女，现任协信产业地产事业部产业研究院产业研究员。重庆大学硕士研究生，先后在世联地产、协信集团实习项目策划及研究工作，擅长项目可行性研究。

□ 是否允许工业用地及地上建筑“分割销售”呈现松紧分化的局面

一线城市对“分割销售”态度从紧，多采取限制措施。北京规定研发、工业项目未经批准，国有建设用地使用权不得转让；上海也明确工业用地与其上房屋均不得转让。二三线城市则呈现开闸“分割销售”政策的趋势。杭州新出台政策强调“鼓励”开发区（园区）建设标准厂房，并可分幢、分层转让。青岛提出经各级科技行政主管部门认定的科技企业孵化器，其房屋符合条件的可分割转让。

然而，一线城市对工业用地分割销售的管控虽严，但对高科技创新型、开放型等产业项目也仍网开一面，反映出其态度并非完全禁止，而是根据城市和产业发
展需求，进行合理规划。上海自贸区内原工业用地转型研发总部通用类和商务办公用地的可以分割，此外，高新产业项目可将节余的土地分割转让给经认定的高新技术产业化和重大产业项目使用，但两者均对自持和销售的比例进行了规定。北京规定研发、工业项目涉及分割销售的，经相关部门审批后可报市政府审批。

□ 鼓励盘活存量工业用地

上海市规划国土资源局颁布《关于本市盘活存量工业用地的实施办法（试行）》，规定2014年4月1日起，允许开发主体通过存量补地价方式，将工业用地转型为研发总部、商务办公、教育养老等类型土地，《办法》对补缴定价的情况进行了说明，并针对允许分割的用地及地上建筑，对开发单位自持与销售比例进行了规定。通过盘活存量用地，达到减少增量、控制总量、提高土地使用效率的目的，上海自贸区的这一探索或将成为未来工业用地转型趋势。此外，青岛也出台相关规定，允许孵化器载体房屋分割后可进行规划和土地用途变更的。

□ 流通约束更加严格，政府及园区享受更多优先权

北京及上海的规定中，土地及地上建筑转让时均需等到包括政府及园区及管理机构在内的多方综合认证，并给予二者在购买时的优先权。深圳前海则对转让年限进行了限制，要求原则上自用部分10年内、出售部分5年内不得转让。

□ 工业用地供应方向逐步向高新类、总部类等产业项目倾斜

北京提出要引导孵化器聚集发展；上海允许自贸区内工业用地向研发总部、商务办公、教育养老等转型，而临港地区也给予高新技术企业支持政策；杭州鼓励对符合产业发展导向的集团总部、金融办公、科技研发、自用办公等用地进行政策倾斜；湖南则积极推广中小企业标准厂房供应模式。

□ 强化供地后履约时间监管，引入履约时间保证金

上海“新版合同”规定，对开竣工期限进行了要求，并规定逾期不开工可收回土地，同时还引入履约时间保证金；合肥也同样引入开竣工履约保证金制度。

□ 部分城市对配套用地比例有所放宽

对于配套用地比例，广州及上海均有适当放宽。广州市鼓励工业园区将配套设施等用地在园区内部统一设置，面积可占园区总用地面积的15%；上海高新技术产业用地配套设施用地面积占总项目用地面积比例可适当突破7%。而杭州则严格控制配套设施用地，规定配套设施用地面积不得高于7%。

新增工业用地采用弹性出让年期、缩短最高出让年限，降低了企业在拿地阶段的一次性投入，但可能增加到期后企业的搬迁成本，同时，土地出让年限缩短或以租代让的模式，也可能削弱企业以土地、厂房作为抵押物融资时的融资能力。因此，企业在拿地阶段应充分考虑自身的资金情况，并尽量做好长期规划。另一方面，弹性出让政策以及类似上海自贸区盘活存量用地的做法，均促使存量工业用地价值得到提升，而就目前来看，这些措施均很有可能成为未来工业用地改革的重要方向，因此，对企业而言，现阶段可考虑根据自身实力，在合适的区域进行一定量的工业用地储备，以在未来获得升值收益。

一线城市产业发展已较成熟，对园区质量要求更高，同时出于产业转型升级需要，土地政策自然更为严格，这也使得对产业地产开发商的挑战加大，如对分割销售的限制，就要求企业必须在资金、招商、运营等多方面具有较强实力。与此相比，类似杭州、青岛等产业发展不如一线城市成熟、但经济基础较好的二三线城市，其土地政策更为宽松，对企业来说也不失为又一选择。此外，部分地方政府在供地时表现出对总部类、高新类产业项目的倾斜，企业也应把握好这一方向，为项目开展争取更多优势。

总体而言，新的工业用地政策有诸多可圈可点之处，但也尚存在部分细节需进一步完善。未来的政策将如何走向？新一轮改革升级中产业地产商又将如何谋求新的机遇？我们将与您一同继续关注。

附：工业用地新政概览表

项目	政策要点
土地供应方式	<p>北京：《北京政府工作报告》（2014）</p> <ul style="list-style-type: none"> 推行工业用地弹性出让和租赁制。 <p>北京：《北京经济技术开发区加强工业用地管理提高土地节约集约利用水平的实施意见》（2013）</p> <ul style="list-style-type: none"> 缩短出让年限、待建厂房、直接租赁等多种出让方式。出让年限一般不高于 20 年，直接租赁年限一般为 10 年，期限届满时，用地单位若达到入区时承诺的经济指标，可以申请延期使用土地。 <p>上海：《关于本市盘活存量工业用地的实施办法（试行）》（2014）</p> <ul style="list-style-type: none"> 实行工业用地弹性年期出让制度，原则上新增工业用地产业项目类出让年限不超过 20 年。 <p>上海：新版国有建设用地（工业用地产业项目类）使用权出让合同（2014）</p> <ul style="list-style-type: none"> 7 月 1 日起，一般产业项目类工业用地出让年限不超过 20 年。 <p>上海：《临港地区建立特别机制和实行特殊政策的三十条实施政策》（2013）</p> <ul style="list-style-type: none"> 分别设定 10 年、20 年、30 年、40 年、50 年的出让年限，出让价格按照相应年限通过评估确定。 <p>广州：《关于土地节约集约利用的实施意见》（2014）</p> <ul style="list-style-type: none"> 工业用地可结合产业类型和产业生命周期弹性确定土地出让年限。 <p>杭州：《关于实施“亩产倍增”计划促进土地节约集约利用的若干意见》（2014）</p> <ul style="list-style-type: none"> 出让年限原则上按照 30 年设定。采取“分期分阶段出让”方式的，首期出让年限为 6 年，采取“先租后让”方式的，租赁期为 6 年；期满考核评价达标后，改签出让年限为 24 年的出让合同。 <p>杭州：《市人民政府办公厅关于规范创新型产业用地管理的实施意见（试行）》（2014）</p> <ul style="list-style-type: none"> 试行“先租赁后出让”的弹性供地制度，首期用地租赁期限最长不超过 6 年。 <p>湖南：试行弹性供地试点</p> <ul style="list-style-type: none"> 实行 10 年、20 年、30 年、40 年和 50 年 5 种模式；2、全面实行“长期租赁、先租后让、租让结合”。 <p>临沂：《临沂市人民政府关于对工业用地实行弹性年期出让的意见》（2013）</p> <ul style="list-style-type: none"> 弹性年期最高不超过 20 年，续期年期不得超过 20 年。 <p>合肥：《合肥市人民政府关于加强土地管理进一步做好节约集约用地工作的意见》（2014）</p> <ul style="list-style-type: none"> 创新工业用地供应方式，实行先租后让、租让结合的供应方式
分割销售	<p>北京：《关于进一步加强研发、工业项目监管有关问题的通知》（2010）</p> <ul style="list-style-type: none"> 研发、工业项目未经批准，国有建设用地使用权不得转让。确需转让或销售的，须向市住建委提出申请，由北京住建委会同发展改革、经济信息、规划、国土等相关部门审核通过后，报市政府审批。 <p>上海：新版国有建设用地（工业用地产业项目类）使用权出让合同（2014）</p> <ul style="list-style-type: none"> 土地不得整体或分割转让，房屋不得分幢、分层、分套转让。 <p>上海：《规划土地政策支持高新技术产业化，促进经济发展方式转变和产业结构调整若干</p>

	<p>意见》(2010)</p> <ul style="list-style-type: none"> 在满足本企业需要后节余的尚未开发的土地,可以分割转让给经认定的高新技术产业化和重大产业项目使用,依法登记取得房地产权证书;企业已用土地面积不少于出让总面积的 50%。 <p>杭州:《关于实施“亩产倍增”计划促进土地节约集约利用的若干意见》(2014)</p> <ul style="list-style-type: none"> 鼓励开发区(园区)建设标准厂房,可分幢、分层转让,中小企业原则上用标准厂房解决生产用房。 <p>杭州:《市人民政府办公厅关于规范创新型产业用地管理的实施意见(试行)》(2014)</p> <ul style="list-style-type: none"> 原则上不得分割转让,对部分特殊项目,经市政府批准,允许企业将用地整体或按规划确定的分割单元转让(不超过项目地上总建筑面积的 50%)。政府保留优先回购权。 <p>青岛:《关于依法规范科技企业孵化器房屋分割转让有关问题的通知》(2014)</p> <ul style="list-style-type: none"> 经各级科技行政主管部门认定的科技企业孵化器,房屋可以分割转让。如分割后涉及规划和土地用途变更的,在取得建设项目规划变更手续和土地用途变更手续后,可办理转移登记或抵押登记。
<p>土地来源</p>	<p>上海:《关于本市盘活存量工业用地的实施办法(试行)》(2014)</p> <ul style="list-style-type: none"> 允许存量补地价方式,将工业用地转型为研发总部、商务办公、教育养老等类型土地。 研发总部产业项目类出让起始地价,外环线以外的不低于同地段工业用途基准地价的 150%,外环线以内的不低于同地段办公用途基准地价的 70%。研发总部通用类出让起始地价,不低于同地段办公用途基准地价的 70%。 研发总部通用类,可出租、分割转让,但须持有 70%以上物业产权;商务办公用地须持 50%以上;零星工业用地须持 60%以上。符合相关条件的研发总部类用地,最高容积率可以达到 4。 <p>上海:《关于进一步提高本市土地节约集约利用水平的若干意见》(2014)</p> <ul style="list-style-type: none"> 1、建设用地总规模“零增长”。
<p>流通约束</p>	<p>北京:《北京政府工作报告》(2014)</p> <ul style="list-style-type: none"> 由开发区管委会收储,或经开发区管委会批准后转让给符合开发区产业发展规划的入区企业使用。 <p>上海:新版国有建设用地(工业用地产业项目类)使用权出让合同(2014)</p> <ul style="list-style-type: none"> 出资比例结构、项目公司股权结构经出让人同意方可改变。抵押物竞买人资格必须经过规土、产业、园区管理机构等综合认定,抵押权实现时出让人或园区管理机构可以优先购买。 <p>深圳:《前海深港现代服务业合作区土地管理改革创新要点(2013-2015年)》(2013)</p> <ul style="list-style-type: none"> 约定自用或出售比例,自用部分原则上 10 年内不得转让,出售部分原则上 5 年内不得再转让。
<p>鼓励用地方向</p>	<p>北京:《北京政府工作报告》(2014)</p> <ul style="list-style-type: none"> 更加注重培育市场化的科技服务组织,引导科技企业孵化器、创新型孵化器集聚发展。 <p>上海:《关于本市盘活存量工业用地的实施办法(试行)》(2014)</p> <ul style="list-style-type: none"> 允许存量补地价方式,将工业用地转型为研发总部、商务办公、教育养老等类型土地。 <p>上海:《临港地区建立特别机制和实行特殊政策的三十条实施政策》(2013)</p> <ul style="list-style-type: none"> 对大型城市综合配套、旅游会展、高端养老、文化体育休闲产业和总部经济、行业组织楼宇等重大功能性项目用地,在功能明确、基础设施明确和方案明确的前提下,可采用带方案出让。

	<p>上海:《规划土地政策支持高新技术产业化,促进经济发展方式转变和产业结构调整若干意见》(2010)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 鼓励高新技术企业以租赁方式取得国有建设用地使用权。 <p>杭州《关于实施“亩产倍增”计划促进土地节约集约利用的若干意见》(2014)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 对符合杭州市产业发展导向的集团总部、金融办公、科技研发、自用办公等土地,可通过约定自持与销售比例、制定地价修正规则、创新供地方式等措施予以支持。 <p>湖南:推广中小企业供应标准厂房模式,研究工业地产等新型土地利用形态的支持政策。</p>
<p>履 约 监 管</p>	<p>上海:新版国有建设用地(工业用地产业项目类)使用权出让合同(2014)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 原则上开工期限不超过交地后6个月,竣工期限不超过交地后24个月,且受让人只能提出一次开工延期申请和竣工延期申请,延期期限均不得超过3个月;对于情节严重的,可以收回土地使用权。 · 开工、竣工、投产三个阶段,均设有相应履约保证金。 <p>合肥:《合肥市人民政府关于加强土地管理进一步做好节约集约用地工作的意见》(2014)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 按照不低于土地出让金或划拨价款总额的5%缴纳开竣工履约保证金。按期开工的返还50%,按时竣工的返还全部剩余保证金。未按期开竣工的,每延迟一天按缴纳保证金的3%扣除,扣完为止。
<p>配 套 用 地</p>	<p>上海:《规划土地政策支持高新技术产业化,促进经济发展方式转变和产业结构调整若干意见》(2010)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 高新园区(含分园区)和重大产业项目配套设施用地占项目用地总面积的比例可适当突破7%。 <p>杭州:《关于实施“亩产倍增”计划促进土地节约集约利用的若干意见》(2014)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 企业配套设施面积不得超过总用地面积的7%、建筑面积不得超过总建筑面积的15%。 <p>广州:《广州市关于提高工业用地利用效率的意见》(2014)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 园区配套设施用地可占园区总用地面积的15%;单个工业建设项目用地所需行政办公及生活服务设施用地不得大于项目总用地面积的7%或建筑面积不得超过工业项目总建筑面积的14%。 · 严禁建造成套住宅。严禁建设成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心。

⇒ 协信动态

1. 重庆总部城全新推出临江企业商务独栋

重庆总部城，经过两年多的发展，现推出全新升级力作——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，于虎头岩崖顶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，树立城市中心花园式商务办公标杆。



图 2 设计效果图 1



图 1 设计效果图 2

NO.1 高标准高要求 打造百年建筑

企业总部园建筑采用 Art Deco 与现代交融的风格打造，大面玻璃幕墙彰显企业风度。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。

NO.2 个性打造 可选择的定制方案

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，在建筑设计的时候即抢先一步预留后期定制的空间。如企业有特别的需求，均可与设计沟通，实现完美定制。

NO.3 真正城市中心 绝佳山水景观

重庆总部城企业总部园南北被 3 平方公里中央山地公园环抱，近享公园生态景观；北可俯瞰嘉陵江景，让商务办公更显温柔人性化的一面。

NO.4 花园式生态办公 高端与舒适并存

重庆总部城企业独栋突破传统写字楼向上发展的瓶颈，让写字楼高端与舒适并存，开启全新的商务花园办公时代。总部城企业独栋以生态为主题打造了层次丰富的 360° 景观：中轴景观、组团景观、庭院花园等 8 大景观组团。

2. 协信未来城二期研发楼项目建设进展顺利

协信未来城一期中试研发楼自去年年底顺利开园以来，受到了锡城企业及媒体推荐。据项目负责人介绍，二期产品较一期相比，结合企业实际需求进行了诸多优化。

户型面积丰富化：考虑到中小企业的实际需求及承受能力，增加了 2000 平方米以下的独栋户型及 3.5 层的设计，让空间更具有层次感；其次结合部分企业生产研发需求，增加了首层 6 米层高的户型。

功能布局多样化：企业可以将一、二层作为生产空间，3 层作为办公空间，并且对露台可以进行个性化的改造，这样的设计让办公场所更加自主自由，可有效提升办公效率，同时减少了办公成本。



图 3 施工现场 1



图 4 施工现场 2

⇒ 企业发展动态

1. 亿达地产拟季内香港上市 最多集资 15.6 亿

来源：搜狐焦点产业新区 2014 年 4 月 24 日

亿达地产正筹备香港上市，拟今年第二季挂牌，集资约 1 亿至 2 亿美元(约 7.8 亿至 15.6 亿港元)。

亿达地产主要从事房地产开发、软件园区投资及营运管理等，以“官助民办”模式进军工业地产领域，已从传统的工业物业持有出租转型到以房养产的产业综合体开发模式。

2. 华夏幸福为子公司大厂鼎鸿提供 10 亿元担保

来源：新华网 2014 年 4 月 29 日

华夏幸福间接全资子公司大厂鼎鸿拟向北方国际信托股份有限公司申请人民币 10 亿元的补充流动资金贷款，华夏幸福实际控制人为本次融资提供连带责任担保，并为本次融资提供保证担保，将持有的廊坊京御房地产开发有限公司 6.67%的股权质押给北方信托。

3. 张江高科与同济大学结为战略合作伙伴

来源：上海教育新闻网 2014 年 4 月 30 日

4 月 30 日，同济大学和上海张江高科技园区共同签署《战略合作协议》，双方结为战略合作伙伴关系。由双方进一步推动中德“清洁水”领域技术研发及成果转化的“中德清洁水创新中心”，并在张江高科技园区揭牌。根据《战略合作协议》，同济大学和张江高科技园区将围绕节能环保、新能源、新材料、信息等战略新兴产业，构建共性技术研发基地，在重点产业领域建设技术创新平台，共同推动科技成果产业化、产业技术孵化基地建设，以及专业人才培养。

4. 张江高科出售嘉事堂药业股 获利 5,279 万元

来源：证券时报网 2014 年 4 月 3 日

3 月 31 日，上海张江高科技园区通过证券交易系统出售所持嘉事堂药业股份有限公司 500 万股，占其总股本的 2.083%，该交易在扣除成本及相关税费后产生的净利润约为 5,279 万元。

5. 首创置业 5.65 亿售北京大兴庄项目 并设 8.1 亿基金

来源: 观点地产网时间: 2014 年 4 月 27 日

4 月 25 日, 首创置业宣布订立框架协议, 拟向横琴自住房基金出售北京泰浩盛垣置业全部权益连股东贷款, 代价 5.65 亿人民币, 将用作一般营运资金。北京泰浩盛垣置业主要开发北京市平谷区大兴庄镇项目, 拥有建筑面积约 8.28 万平方米地皮。根据框架协议, 买方横琴自住房基金须完成资金募集及募集资金的所有审批程序, 基金总募集规模不高于 8.1 亿元。

6. 首创置业合并 2017 年到期共 30 亿票据

来源: 中研网 2014 年 4 月 8 日

4 月 4 日, 首创置业股份有限公司宣布向香港联合交易所有限公司提出申请, 将于 2017 年到期 5.75 厘的 10 亿元有担保票据将与 2014 年 2 月 17 日发行的 20 亿元于 2017 年到期 5.75 厘有担保票据合并组成单一系列进行上市及买卖。新票据将仅向专业投资者以债券发行方式提呈发售, 预期新票据上市将于 2014 年 4 月 7 日或前后生效。

7. 漕河泾开发区发展总公司发行 7.9 亿债券

来源: 中国债券信息网 2014 年 4 月 17 日

4 月 16 日, 上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司发行债券, 总额为 7.9 亿元, 票面年利率为 7.24%, 证券期限为 7 年, 通过付息式固定利率计息。

8. 杭州恒生电子被马云以 32.99 亿元收购

来源: 新华网 2014 年 4 月 17 日

4 月 3 日, 恒生电子发布公告, 马云控股的浙江融信拟以现金方式受让恒生电子的控股股东杭州恒生电子集团有限公司 100% 的股份, 合计交易总金额约为 32.99 亿元人民币。恒生集团的 17 名自然人股东与浙江融信已于 4 月 1 日签署《股权购买协议》。本次交易完成后, 恒生电子创始人及现高管团队合计持有恒生电子约 10% 的股份, 浙江融信将通过恒生集团持有恒生电子 20.62% 的股份, 阿里巴巴集团董事局主席马云将成为恒生电子的实际控制人。

⇒ 企业项目动态

1. 光谷联合创意天地产业园项目武汉亮相 面积约 38 万 m²

来源：楚天金报 2014 年 4 月 8 日

4 月 7 日，光谷联合创意天地产业园项目正式亮相，该项目以合美术馆为核心，是光谷联合在武汉的第七个主题产业园，也是其首次涉足文化创意产业园。

该项目位于洪山区野芷湖西路，规划用地约 290 亩，规划建筑面积约 38 万 m²，涵盖合美术馆、艺术剧场、艺术家工作室、精品酒店、创意商街、艺术品交易中心等十大功能板块，是目前全国在建面积最大、业态最齐全的文化创意类产业园区。

2. 上海张江高科成功引进伊士曼化工公司

来源：上海新闻网 2014 年 4 月 4 日

日前，伊士曼化工公司的新总部落户于上海张江高科技园区，该总部建有一个技术中心，一个品牌展览厅，咖啡厅和用餐区，会议室和健身中心。

2013 年，伊士曼化工公司在亚太地区的销售额占其总销售额的 28%，旗下各生产基地共有 1,000 多名员工。新总部将会把原本分散在上海各地的员工聚到一起，为其提供一个舒适愉快的工作环境。

3. 总部基地重庆润一江·置尚联邦项目亮相面积约 80 万 m²

来源：重庆商报 2014 年 4 月 11 日

4 月 12 日，在两江新区石盘河商务区，一个建筑体量达 80 万平方米的城市商务综合体——总部基地润一江·置尚联邦正式亮相。

润一江·置尚联邦，位于渝北区政府石盘河商务区，紧邻江北国际机场和保税港区，以开放的立体公园生态环境与高端商务生活全配置为规划定位，功能涵盖企业总部园、创新经济园、国际商务园、创享生活园、格调商业园、微企孵化园六大园区，锁定世界 500 强、全国 100 强、重庆 100 强及本土高速成长型企业。

4. 港闸区天安数码城成功签约安歌电子商务项目

来源：港闸区人民政府网 2014年4月15日

4月11日，港闸区天安数码城与安歌电子商务项目在2014上海南通发展服务外包产业恳谈会上成功签约。该项目签约后，将借助公司电子商务平台信息、流量等资源，提升电子商务产业档次。

杭州安歌网络科技有限公司长期稳居阿里巴巴第三方服务商平台第一名，被阿里巴巴评选为成长最快的服务企业，第三方服务企业中首个获得阿里巴巴5A金牌服务商资质。

5. 青岛天安数码城开盘 46家名企入驻

来源：青岛新闻网 2014年4月2日

3月29日，青岛天安数码正式开放，并举办了首批入驻企业签约仪式，46家企业最终落户青岛天安数码城。在签约企业名单中，有中铁二局、工商银行等实力央企，以及高科领域的成长型创业企业。

6. 南海天安数码城成功引进安盛天平

来源：中国网 2014年4月4日

4月4号，安盛天平财产保险股份有限公司佛山分公司在南海天安数码城举行开业典礼，宣告国内最大的外资财险公司正式进入佛山。

安盛天平由原中国第一家专业车险公司天平汽车保险与全球最大保险集团AXA安盛集团在华全资财产险子公司合并设立，成为目前中国市场上最大的外资财险公司，注册资本8.46亿元。

7. 南海天安数码城佛山“示范”项目投入使用 楼顶建发电站

来源：金羊网 2014年4月1日

3月29日，南海桂城天安数码城科技大厦楼顶，由220块多晶硅光伏组件组成的太阳能，总安装容量为50KW，是佛山首个写字楼“分布式光伏发电”项目，自用发一度电能享受国家0.42元补贴。该项目总投资42万元。这组450平方米的太阳能板，每年将产生6万度电，所发电力可用于该写字楼日常照明、办公电脑、空调运作等。

8. 普洛斯汽车产业园入驻大连保税区

来源：商务部网站 2014年4月4日

3月31日，普洛斯汽车产业园在大连保税区正式开工。普洛斯汽车产业园项目位于大连保税区汽车产业区起步区，项目占地约20万平方米，投资总额5亿元。该项目是保税区首个工业地产项目，在推动东风日产零部件配套产业园建设的同时，对保税区产业升级、完善城市综合载体功能等都具有带动作用。

9. 普洛斯物流项目落户淮安开发区

来源：中国江苏网 2014年4月12日

4月12日，普洛斯投资管理有限公司与淮安经济技术开发区就总投资近2亿元的普洛斯淮安物流园项目签约。普洛斯在淮安投资的物流园项目，将为电商物流落户淮安提供良好的发展平台。

10. 襄阳百盟光彩国邦家世界营销中心正式开放 面积28万㎡

来源：楼盘网 2014年4月25日

4月22日，由百盟集团、国邦实业携手襄阳市灯具行业协会、襄阳市家居建材软装联合商会打造的“光彩·国邦家世界”项目营销中心正式对外开放。

该项目地处城市主干道邓城大道，占地面积约12万方，总建筑面积28万方，首次引入“定制型开发、体验式运营”的开发概念，规划建设灯饰城、家居馆、品牌楼、软装街、建材区、创意楼、商业街、商务中心八大业态。

11. 北京融科资讯中心收官之作B座开盘

来源：搜狐焦点写字楼网 2014年4月30日

4月25日，位于北京中关村核心区域的融科资讯中心B座首度亮相，PCP及WET等全球一流设计机构，第一太平、戴德梁行、仲量联行、世邦魏理仕、高力国际五大代理高层，融科智地高层等出席活动。

融科资讯中心B座为融科资讯中心的收官之作，融科资讯中心总规模30余万平米，由A座、B座、C座、搜狐媒体中心及融科商城组成的建筑群。定位为国际企业服务的开放型绿色生态园区，由联想控股成员企业融科智地开发运营。入住的跨国企业达到80%，世界500强企业近十家，出租率保持在90%以上。

⇒ 企业投资动态

1. 亿达集团参股“中民投”巩固融资渠道

来源：中国房地产报 2014 年 4 月 28 日

4 月 17 日，注册资本为 500 亿元的中国民营企业投资公司正式成立，其董事长及副董事长人选业已确定，分别为史玉柱、卢志强、董文标、孙荫环和赵品璋。这五个席位中，“民生系股东”占据 4 位，而唯一一位“非民生系”的孙荫环则是亿达集团的控制人。

中民投是企业投资者在中国成立的合资经营公司，主要从事股权投资和资产管理业务，重在整合过剩产业，打通资产环节。可以为产业综合体开发模式难以完美协调商住项目市场周期同产业培育周期的风险提供多元融资渠道，提高资金链安全性。

2. 北京联东 8393 万元摘得北京平谷新城 14.99 万 m² 土地

来源：搜狐焦点产业新区 2014 年 4 月 30 日

联东集团以 8393 万元摘得北京平谷区新城一地块，该地块土地面积为 14.99 万 m²，规划建筑面积达到 15.88 万平方米，规划用途为 M1-3 工业用地，确定入住企业以电子信息、生物医药、高端食品加工、精密机械、能源环保为主。该项目建成，将是继平谷国际企业港后，联东在北京平谷区的第二个项目。

3. 华夏幸福拟投资 13 亿建 3 家新公司

来源：中研网 2014 年 4 月 30 日

华夏幸福第五届董事会第九次会议审议通过，公司及下属公司拟实施总计 13 亿元的对外投资，主要用于设立两家子公司及一家有限合伙企业，包括以下 3 家新公司：华夏幸福资本管理有限公司、孔雀城有限公司、嘉兴华夏幸福贰号投资合伙企业。

4. 华夏幸福 6.3 亿投资河北固安卫星导航产业港项目

来源：观点地产网 2014 年 4 月 29 日

4 月 28 日，华夏幸福基业股份有限公司召开第五届董事会第十次会议，审议通过《关于下属拟公司签订〈固安卫星导航产业港项目入区协议书〉的议案》，拟投资 6.3 亿建设河北固安卫星导航产业港项目。

卫星导航产业港项目用地面积约 213 亩，净用地 171 亩，其中一期项目占地面积 62 亩，二期占地面积 109 亩，项目总投资 6.3 亿元，以研发设计企业为核心，打造集标准化厂房、研发中试楼宇、配套设计为一体的综合业态。

5. 华夏幸福与南京溧水开发区签约 合作开发约 8.9 平方公里

来源：观点地产网 2014 年 4 月 22 日

4 月 21 日，华夏幸福基业股份有限公司与南京市溧水经济开发区管委会签订了《关于整体合作开发建设经营江苏省南京市溧水区约定区域的框架协议框架协议》，委托区域占地面积不少于 8.9 平方公里（约合 13350 亩）。

6. 华夏幸福牵手京东切入电商领域

来源：研报海通证券 2014 年 4 月 17 日

4 月 16 日，华夏幸福基业股份有限公司召开第五届董事会第九次会议，审议通过《关于下属公司签订〈京东华北订单处理中心库房合作合同〉的议案》。与京东的项目合作，将首次在园区内引入电商仓储、分拨中心等业务。本次订单处理中心库房承租方北京京东世纪信息技术有限公司(旗下京东商城是中国 B2C 市场最大的 3C 网购专业平台)是中国领先的综合网络零售企业。

7. 华夏幸福与工信国际合作建设跨境电商试验区

来源：凤凰网 2014年4月9日

4月8日，华夏幸福基业股份有限公司与工业和信息化部国际经济技术合作中心签订《战略合作协议》，建立战略合作关系，共同推进位于华夏幸福产业新城园区的跨境电子商务共建试验区建设项目。双方共同协助行业内知名企业在试验区内落户，将联合成立“跨境电子商务共建试验区组委会”并下设合作推进部，负责联合拓展的具体工作，并协调推进工作组议定的其他合作事项。

8. 华夏幸福赴美设其海外第一个高科技孵化器

来源：今视新闻 2014年4月16日

近日，华夏幸福旗下的香港全资子公司环球产业投资有限公司在美国加利福尼亚州硅谷设立全资子公司 CFLD (US) Incubator Services, Inc. 的公司，是华夏幸福基业海外硅谷第一个高科技孵化器。

该孵化器项目位于硅谷地区山景城卡斯楚街，为两层的独立建筑，面积达1400平方米，主要专注清洁能源、新一代信息技术、生物医药、硬件等高科技投资领域。

9. 普洛斯斥资5亿元 投建大连保税区环普产业园

来源：搜狐焦点产业新区 2014年4月2日

3月31日，由普洛斯总投资5亿元的环普产业园奠基开工，该项目位于汽车产业区内，服务于东风日产大连工厂第一期15万辆整车项目，预计将实现年产值15亿元。

10. 绿地集团打造西南首例智慧综合体

来源：中国网 2014年4月25日

4月21日，绿地集团力邀IBM、三星、华为、中国银行、中国建设银行、四川电信等共同出席“世界绿地智慧力量”2014绿地集团智慧城镇战略西南发布盛典暨绿地智慧综合体首映秀。绿地集团将智慧城镇下一个十年新的战略方向，欲2018年打造最具国际影响力的智慧城镇，2020年成为智慧城市平台领导者。绿地集团将以西南地区为“智慧综合体”产品为试点，联合国内资源公司，实现智慧生态圈的资源全整合模式。

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！

