

——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 6 月 总第 14 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：

继第十二期“由咨询方转入执行方感悟”的主题分享后，产业研究院商务合作总监裴少磊继续给我们分享自己从事房地产研究六年以来对产业地产发展的深刻感悟。本期行业论道将从微观和宏观两个方面分析产业的选择、定位、复合以及产业地产得以发展的各个因素，再一次论证中国产业地产市场的规模容量是“无穷”大的，产业地产商的成功必然以企业客户的成功为基础。

所跟踪的企业中，海尔集团、华夏幸福、绿城集团分别通过发行金融债券、担保以及股份出售等方式进行融资，以助力旗下项目的运转。其中，华夏幸福融资超 10 亿，并提出在三年内建设“百个产业园”的战略目标。同时，万科和廊坊控股已签署合作协议，将联合打造物流产业园区项目，这也是万科首次进入物流地产。由此看来，各大房地产商也逐步在产业地产领域展开战略布局，并呈现出欲“大展宏图”之势，而各大房企对产业地产的青睐，也再次佐证了我们坚持投身产业地产领域的战略意义。

在近期的项目中，华夏幸福、联动 U 谷、上海漕河泾等相继开工，主要布局在电商基地、孵化基地、物流园、云计算智慧城、生态科技城等产业方向发展。可以预期，在今后几年的发展中，电子商务、孵化基地、智慧城等领域或将成为我国产业园区的主要发展方向，这也恰反映出产业地产发展与国家发展规划上的相辅相成性——产业地产正在向国家政策所鼓励的节能环保、生态科技等方向发展，且这一态势也将在一定期间内延续。

投资方面，华夏幸福与保定市、北京房山区、河北廊坊区纷纷签订合作协议，开发科技城、赛车谷、金融港等项目，欲完成 2014 年打造 50 个覆盖 12 个行业的主题产业园目标；绿地集团在乌鲁木齐、上海、江西等地拿下“智慧城”等项目。可见各大企业投资热度不减，且均在积极拓展、在全国范围内进行战略布局。

本期“企业介绍”将为大家推出启迪控股股份有限公司。启迪控股是依托清华大学设立的综合性大型企业，其开发运营的清华科技园是“中国第一个 A 类大学科技园”，在全国有 30 多个分园。启迪控股以创业孵化为特色，已形成在中国乃至世界科技园行业的“清华科技园”、“清华启迪科技园”和“TusPark”等清华品牌。下文将重点与大家分享启迪控股的业务模式、运营模式、组织框架等，并以清华科技园为例，分析启迪控股科技园板块的发展情况。

协信地产控股有限公司产业研究院

目 录

⇒ 行业论道	5
1. 关于产业地产几个问题的随笔	5
⇒ 协信动态	9
1. “协信 20 年”重庆总部城企业总部公园示范区开放酒会圆满落幕	9
⇒ 企业发展动态	10
1. 华夏幸福与平安信托签署《合作框架协议》及《增资协议》	10
2. 华夏幸福与华鑫国际信托签约 担保 4.9 亿助无锡项目	10
3. 华夏幸福拟以售后回租作担保融资 2.86 亿元	10
4. 华夏幸福三年内欲建百个产业园	11
5. 上海漕河泾发行公司债券	11
6. 天安数码与深圳市科技金融服务中心签署战略合作协议	11
⇒ 企业项目动态	12
1. 联东 U 谷·佛山南海国际企业港项目启动 建 12 万 m ² 产业载体	12
2. 华夏幸福浙江嘉善高铁产业新城项目正式开工奠基	12
3. 华夏幸福固安中试孵化基地开工奠基	12
4. 上海漕河泾海峡两岸云计算推广中心正式运营	13
5. 天津西青天安数码城引进全球 CEO 俱乐部	13
⇒ 企业投资动态	14
1. 华夏幸福与保定签署白洋淀科技城战略合作框架协议	14
2. 华夏幸福与北京房山区张坊镇签署合作协议 打造张坊产业新城	14
3. 华夏幸福 1.1 亿得浙江嘉善 10 万方商务金融地块	14
4. 华夏幸福与航天科工研究院签订战略合作协议 导入北斗和智慧物流产业	15
5. 华夏幸福与河北廊坊区签订固安五彩京南温泉小镇项目	15
6. 华夏幸福下属公司 4.77 亿竞得无锡一商住地	15
7. 普洛斯携手唐山市路北区共建物流园项目	15
8. 绿地集团签约首府 打造“国际智慧城”	16
9. 绿地集团江西景德镇国际陶瓷文化旅游城项目正式启动	16
10. 绿地集团与上实发展共同开发上海嘉定新城项目	16
11. 万科首次进军物流地产或引入美国老牌私募	16
⇒ 企业介绍——启迪控股股份有限公司	错误!未定义书签。
1. 启迪控股简介	错误!未定义书签。
2. 启迪控股的发展历程	错误!未定义书签。
3. 启迪控股的战略布局	错误!未定义书签。

4. 启迪控股的业务模式.....	错误!未定义书签。
5. 启迪控股的运营模式.....	错误!未定义书签。
6. 启迪控股的组织框架.....	错误!未定义书签。
7. 案例分析——清华科技园.....	错误!未定义书签。

图目录

图 1 企业总部公园示范区剪彩仪式	9
图 2 现场施工图	9
图 3 启迪控股发展历程图	错误!未定义书签。
图 4 启迪控股科技园区及科技地产战略布局图.....	错误!未定义书签。
图 5 启迪控股业务模式变化图	错误!未定义书签。
图 6 启迪控股业务板块图	错误!未定义书签。
图 7 启迪控股七大业务板框关系图	错误!未定义书签。
图 8 启迪控股运营模式战略图	错误!未定义书签。
图 9 启迪控股孵化输出管理框架图	错误!未定义书签。
图 10 启迪控股新一代孵化输出管理模式特征图.....	错误!未定义书签。
图 11 启迪控股组织框架图	错误!未定义书签。
图 12 启迪控股业务子系统组织框架图	错误!未定义书签。
图 13 清华科技园发展历程	错误!未定义书签。
图 14 清华科技园战略布局图	错误!未定义书签。
图 15 清华科技园“四聚”发展模式图.....	错误!未定义书签。
图 16 清华科技园服务体系图	错误!未定义书签。
图 17 清华科技园创业孵化服务体系图	错误!未定义书签。
图 18 清华科技园政策支持服务	错误!未定义书签。

表目录

表 1 启迪控股园区运营模式及主题产业汇总表.....	错误!未定义书签。
表 2 清华科技园各类招商企业代表	错误!未定义书签。
表 3 清华科技园创业企业招商优惠政策	错误!未定义书签。

⇒ 行业论道

1.关于产业地产几个问题的随笔

协信产业事业部 产业研究院商务合作总监裴少磊¹

相比较于商业地产领域形成的“现金流滚资产”模式、住宅地产领域形成的“高周转”模式，两者在客户、产品、现金流、核心竞争能力、盈利点、可复制性、城市布局等商业模式关键要素上已形成完整的逻辑思考和操作体系，而产业地产在上述要点问题基础上形成商业模式仍面临着一系列的问题和挑战。作为一家立志于成为产业地产领域专业、前瞻、实践一体化的研究机构而言，尝试破除以上命题即是责任也是使命。下文则将目前关于上述命题的一些思考分享给大家，期望获得共鸣、思考与交流，以推动行业与我们的共同成长。

✓ 宏观动态

同样的办公类产品之所以区别于商业将其称之为产业地产最核心的逻辑点即在于产品只是载体而本质核心在于产业基因的培育，产业的发展与区域、与城市是息息相关的，甚至可以讲城市决定产业，城市价值决定产业地产价值。而城市最大的特点即在于其是动态的，是变化的，类似于一个生态系统，任何要素的变化都会导致城市的发展产生变化进而影响城市的细胞发展单元——产业地产的成败。因此，不同于住宅、商业的偏静态属性决定的微观消费者第一宏观城市第二的发展思路，研究产业地产商业模式，破解产业地产发展难题的一个绕不开的命题即是如何解决城市和产业地产的互动关系。

□ 产业的选择——城市产业发展脉络的预判

分析国内大多数城市的产业成长历史，我们会发现其产业动力主要源于国际产业转移、区域间产业转移。因此以工业为主，以利用外资为主，以出口导向为主的“三为主”是多数城市产业发展的动力源泉。在产业转型升级的时代背景下，帮助城市寻找产业发展的新动力源泉，构建产业图谱是产业地产需要回答的第一个宏观命题。因此，产业地产开发中的产业研究命题并不仅仅是基于想象的产业空间发展蓝图，其本质应该是为城市构建一条新的产业成长生命线，根据城市产业基因进行筛选为其种下并孕育第一粒“生命种子”，形成最基本的产业意识和最初始的产业动作。

□ 产业的落位——立足区域格局及城市产业空间格局的园区差异化发展

传统城市产业发展空间的另一大问题即是园区在创建之初没有立足整个城市产业板块空间竞争的高度、园区对城市板块的贡献角度、同一城市空间板块内产业园区的共生、互补、竞合角度进

¹裴少磊，男，曾任和君咨询房地产事业部业务合伙人，现任协信地产产业研究院商务合作总监。房地产从业经历6年，专长于产业地产、旅游地产、文化地产、养老地产、城市发展等领域的商业模式、发展战略、开发咨询研究。

行动态的、宏观的战略规划，并在此基础上进行针对性强的特色产业战略规划。盲目发展产业，导致园区定位不明，从而致使城市板块内部、各园区间的产业同质化严重，区域内部恶性竞争加剧，园区经济不能有效提高区域经济的发展。新世纪产业的竞争早已经上升到了城市层面。从城市产业空间内部格局看，同一区域内，园区之间、产业之间应该是共生、互补、竞合关系，园区之间应该形成一个良好的生态系统，园区内的产业间也应该形成一个相互依存、共同发展、高度关联的产业集群。从城市空间外部格局看，园区必须立足区域空间分布、城市产业板块高度进行定位，将产业与区域、城市特色优势相结合，形成能对区域经济有效拉动的特色产业园区，才能提升园区的核心竞争力，进而提高区域的竞争力，正向反馈到园区竞争力的进一步提升。因此，基于城市产业空间格局的深入研究进而确定产业地产大到城市分局的选择，小到城市产业板块内部项目的落位，这种空间判断和抉择将是决定产业地产开发成败的一大先天性因素。

□ 产业的复合——园区开发建设与城市功能建设的一体化

传统城市产业发展空间的另三个问题即是城市功能发展和产业发展的严重不一致。当园区产业处于以劳动密集型为特征的初期水平时，产业发展对城市环境的综合需求比较低，但当园区产业向高技术资本密集型层面升级的情况下，现代产业的核心已转向人才竞争层面。良好的生活居住空间、丰富的城市服务功能体系是吸纳高素质人才落足的必要条件，也成为产业发展的必要条件。产业地产的开发并不仅仅是产业载体的开发，而是产商住一体化的开发，是城市发展综合功能体系的一体化，对于类似文化产业更是生产消费的一体化开发。因此，基于城市的综合开发能力将是产业地产商构建自身竞争优势、项目核心竞争优势的关键素质之一。

✓ 微观静态

回归到产业地产项目层面，笔者认为产业地产的本质即是企业成长方案的提供商，涉及企业的空间服务和时间服务两个层面。空间服务是基于物化载体实现企业客户的导入，配合后端的运营配套实现企业成长。而时间服务则是平衡开发企业和企业客户之间的现金流关系，依据企业的成长、园区的成长设计盈利模式进而实现开发企业的成长。

□ 现金流设计

产业地产开发的一大核心难题即在于稳定规模化的、具备可复制型的、与盈利模式相协调的现金流的难以实现。如华夏幸福就因为其现金流严重依赖于住宅销售回款而备受争议，而产业发展能力强的张江高科则因为其重资产属性和低现金流流量制约了其的规模化和可复制性。平衡可复制、盈利能力、现金流规模及稳定性的相对统一即取决于基于市场客户细分的选择及产品的实现，也取决于企业基于自身核心能力的盈利模式选择。同时，产业地产相比住宅另一特点即在于现金流不止存在于开发企业中，对于企业客户而言也存在企业自身的经营性现金流，如何实现不同现金流的有

效互动利用是产业地产开发的另一命题。因此，在地产金融化趋势明显的背景下，适当金融工具的导入对于现金流问题的破解将产生重大影响。例如，目前企业购置办公物业的一大障碍即在于资产对于企业自身经营性现金流的影响，假设由开发商提供担保，引入融资租赁采用“厂商租赁”的模式，由企业经营性现金流支撑还款，来实现企业固定资产的出表，那么将极大的激活企业购置更优良办公场所的积极性，迅速放大市场规模。而股权投资、地产基金、REITS 等金融工具也有助于开发中盈利模式的多样性和丰富化，进而解决现金流问题，当然以上创新仍有待于政策的突破，但不妨碍目前基于局部展开积极地尝试，为未来打好基础。回本溯源，产业地产需要给予自己时间也给予企业时间一起成长。

□ 基于客户需求的产品研发

产业地产作为地产的新兴细分领域，其对于客户的研究模型仍采用传统的住宅市场客户的研究模型，譬如界定市场边界、划定竞争圈层、研究同产品类型竞争项目、类似客户结构、细分客户选择及产品定位等研究工具及方法论。在目前多数产业地产以产品销售为主导的开发模式下，以上研究工具仍具备一定指导意义，这是一种卖方主导型的市场研究方法论。产业地产则不同，更多是一个买方决定性市场，企业客户的购买决策行为模式和住宅领域个人消费者是完全不同的。其购买决策更复杂多变及不确定，需要综合考虑行业产业分布、城市资源禀赋、城市政商关系及行政效率、企业市场需求分布、员工人才满足度、企业发展战略、普惠政策落实、特殊政策实施等多重因素，每一个因素都能对企业客户的购买行为产生影响。因此，相对比传统地产的“市场到客户到产品”研究思路，产业地产的市场及产品研发应转向以企业客户需求为中心，从后端切入，是一种客户需求到客户产品到市场的研究过程。

□ 招商引资的有效性

传统上产业园区主要通过优惠政策尤其是税收政策、土地政策吸引投资者及企业客户进入。不可否认，在大多数园区的创建伊始，这些特殊优惠政策确实起了重要作用。但随着时间的推移，园区的相关政策优势却正在消失。一方面，激烈的竞争促使各园区的政策趋于同一水平，传统产业优惠政策体系对于特定园区的客户和招商吸引力减弱。另一方面，某些园区针对相关类型产业企业客户的针对性政策优惠体系威力显现。如天津针对融资租赁类企业的在企业所得税、资产抵押过程中的契税等方面的优惠政策大量吸引了约 2000 多家融资租赁类企业入驻注册；浙江嘉兴针对 PE 类金融企业及机构在股权方面的收益进行针对性税收优惠政策吸引力 1000 多家 PE 机构从天津转投。因此，相比较单纯的商业办公物业开发及传统的产业园区开发，产业地产未来的一大重要特征即是根据项目目标客户的产业属性和需求设计针对性的政策体系以更有效的实现企业客户的招商引资。在此方面已有部分企业走在前列，如博济科技园运营公司运营的万全燕麦产业园即针对外资类燕麦企业设计针对性政策，实现了外商税收贡献达 60%。

□ 园区运营的有效执行

园区的运营是产业地产的另一热议难题，在地产向前端金融化、后端运营化的趋势下，运营能力对于产业地产开发的意义不言而喻，国外领先的产业地产商新加坡裕廊的一大核心能力即是园区的管理能力。问题的核心在于园区运营管理的真正有效范畴是什么？内涵是什么？构建这种能力的核心是什么？构建方式是自身延展还是外部资源整合？相比较传统的商业和住宅物业管理，产业地产园区的运营管理能力无疑是一个更为复杂、长期的领域，它要求运营者涵盖法律、政务、金融、商业、科技、投资、营销、人力等多重领域，甚至譬如一些高技术类园区要求具备公共研发能力。同时，更为重要的是能力本身很重要，但有态度的能力更重要——态度决定了能力的强度。裕廊旗下启奥生物科技园建设周期三年，但花了三年时间进行园区的前期规划和运营平台体系建设，实现了一开园即满园的能力。定制化不简单是载体的定制化，更是企业成长方案的定制化，是需要一套完整的能力体系去支撑实现。

借用一句俗语来形容笔者眼中的产业地产——“前途是光明的，道路是曲折的”，中国的城市产业发展需要和地域广阔性决定了产业地产市场的规模容量是“无穷”大的，产业地产领域一定能够产生“千亿万科”型的企业，目前对产业地产的质疑更多的是来自于有效供给的不足，而非市场需求的缺失，但产业地产商的成功一定是基于企业客户的成功，园区企业的成长边界决定产业地产企业的成长边界。同理，产业地产的难题破解需要我们深入到城市、产业、企业的真实发展需求中去寻找答案。

⇒ 协信动态

1. “协信 20 年” 重庆总部城企业总部公园示范区开放酒会圆满落幕

2014 年 5 月 27 日，“总部风尚·领袖之夜”重庆总部城企业总部公园示范区开放酒会在园区内拉开帷幕。众多政府嘉宾、战略合作企业代表、行业精英及媒体莅临现场，共同见证墅级生态办公企业总部公园示范区开放盛世。活动当天，还举办了中国 500 强企业新华人寿保险股份有限公司正式入驻重庆总部城的签约仪式，金融大鳄新华保险的进驻，再次印证了重庆总部城的产业集聚效应，这种蝴蝶效应还在不断放大。



图 2 现场施工图



图 1 企业总部公园示范区剪彩仪式

⇒ 企业发展动态

1. 华夏幸福与平安信托签署《合作框架协议》及《增资协议》

来源：中金在线 2014 年 5 月 28 日

5 月 28 日，华夏幸福公示，其全资子公司廊坊京御房地产开发有限公司及京御地产全资子公司廊坊市幸福基业房地产开发有限公司拟与平安信托有限责任公司签订《关于孔雀汇景轩项目之合作框架协议》及《增资协议》，由平安信托计划作为委托人设立单一信托。信托计划项拟募集金额总规模不超过 10 亿元，平安信托将以信托资金中不超过 5 亿元人民币向廊坊幸福基业增资取得廊坊幸福基业 41.67%的股权，并以信托资金中剩余不超过 5 亿元人民币向廊坊幸福基业发放贷款，信托贷款的期限为 24 个月。所得资金限制用于廊坊幸福基业开发建设的国有土地使用证编号分别为“廊国用(2013)第 02705”、“廊国用（2013）02708”地块孔雀汇景轩项目。

2. 华夏幸福与华鑫国际信托签约 担保 4.9 亿助无锡项目

来源：中财网 2014 年 5 月 26 日

5 月 26 日，华夏幸福全资子公司京御地产及京御地产全资子公司无锡幸福基业拟与华鑫国际信托有限公司签订《关于无锡幸福基业房地产开发有限公司投资事项之合作框架合同》及《股权转让协议》，涉及华鑫信托作为受托人以总计 4.9 亿元人民币受让京御地产持有的无锡幸福基业 49%股权。华夏幸福为提供连带责任保证担保，京御地产将其持有的无锡幸福基业 51%的股权及其孳息质押给华鑫信托。资金限制用于无锡幸福基业开发建设的地块编号为 XDG-2012-72 号地块孔雀雅园 A 块项目。

3. 华夏幸福拟以售后回租作担保融资 2.86 亿元

来源：观点地产网 2014 年 5 月 12 日

5 月 10 日，华夏幸福基业股份有限公司董事会公告称，为旗下间接全资子公司大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司开展售后回租融资租赁业务提供担保。大厂鼎鸿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 2.86 亿元，交易年租息率为 6.15%，按同期银行基准贷款利率等比例调整，租赁期限 2 年，还款方式为按季不等额还本付息，第一年每季度偿还租赁本金的 10%，第二年每季度偿还租赁本金的 15%。

4. 华夏幸福三年内欲建百个产业园

来源：北京晨报 2014 年 5 月 15 日

5 月 7 日，华夏幸福基业股份有限公司在固安宣布，2014 年该集团将聚焦 12 大重点行业，打造 50 个具有明确产业属性的主题产业园，并提出在三年内建设“百个产业园”的战略目标。目前，华夏幸福已完成 43 个产业园的规划，有 19 个产业园已投入运营。

5. 上海漕河泾发行公司债券

来源：东方财富网 2014 年 5 月 27 日

5 月 28 日，上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司发行的 2014 年上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司公司债券在上海证券交易所交易市场竞价系统和固定收益证券综合电子平台上市交易。该债券证券简称为“14 漕开发”，证券代码为“124631”。债券上市后可进行质押式回购，质押券申报和转回代码为“103631”。

6. 天安数码与深圳市科技金融服务中心签署战略合作协议

来源：南方网 2014 年 5 月 21 日

5 月 16 日，天安数码城集团与深圳市科技金融服务中心签署了战略合作协议，双方合作成立“深圳市科技金融联盟福田服务中心”并正式挂牌。深圳市科技金融服务中心是深圳市促进科技金融结合的服务机构，是继龙岗、光明之后，深圳成立的第三个区级科技金融服务中心。

⇒ 企业项目动态

1. 联东 U 谷·佛山南海国际企业港项目启动 建 12 万 m² 产业载体

来源：新浪房产 2014 年 5 月 14 日

5 月 14 日，联东 U 谷·佛山南海国际企业港项目在南海丹灶镇内启动。5 月 6 日，联东集团成功竞得丹灶大金智地产业载体地块，预计将建成 12 万平方米的产业载体，在园区内形成以企业总部、研发中试、创意办公、标准厂房、定制厂房、配套设施为一体的综合业态，重点引进电子信息、生物医药、精密机械、能源环保、新材料等高新技术企业，园区将集生产研发和科研商务于一体。预计引进 500 家以上企业，解决 1 万-2 万人就业。

2. 华夏幸福浙江嘉善高铁产业新城项目正式开工奠基

来源：和讯网 2014 年 5 月 29 日

5 月 28 日，华夏幸福基业股份有限公司位于浙江嘉善的高铁产业新城正式开工奠基，由工信部国际经济技术合作中心授予的“跨境电商共建试验区”以及中国电子商务协会授予的“中国电子商务创新产业新城”也正式揭牌，同时还迎来 16 家企业签约入驻，包括香港第一线有限公司、金国冷链物流有限公司、上海渠新电子商务有限公司等龙头企业在内的一批电子商务产业上下游企业。

3. 华夏幸福固安中试孵化基地开工奠基

来源：河北日报 2014 年 5 月 26 日

5 月 17 日，清华大学重大科技项目(固安)中试孵化基地在固安高新区举行开工奠基仪式，华夏幸福基业股份有限公司与固安县人民政府、河北清华发展研究院就“清华大学中大科技项目（固安）中试孵化基地”相关事宜签署《战略合作协议》。

固安中试孵化基地位于固安高新技术产业开发区内，是由河北省政府与清华大学联合共建，委托华夏幸福基业股份有限公司、河北清华发展研究院和固安县负责具体建设和运营，项目一期将建设 6 万平方米的中试孵化场所和 1 万平方米的多功能综合服务大楼。

4. 上海漕河泾海峡两岸云计算推广中心正式运营

来源：新华网 2014 年 5 月 21 日

5 月 19 日，上海市海峡两岸云计算推广中心在漕河泾开发区正式营运。该中心由漕河泾开发区总公司、英业达集团、台湾云端运算产业协会、云海产业联盟（上海）共同组建，致力于聚集海峡两岸云计算方案。云计算推广中心现已推出节能环保、健康管理、云端教育等三大整体方案平台；智能城市、物联网、大数据、云端系统等应用的十大云计算方案；以及近百个从台湾各个科技产业伙伴中挑选出来的云端解决方案。此外，还推出了“健康云”解决方案，方案整合企业硬件和软件服务，包括健身设备、穿戴式产品、量测设备等，以及健康管理软体。

5. 天津西青天安数码城引进全球 CEO 俱乐部

来源：南方网 2014 年 5 月 21 日

5 月 20 日，全球 CEO 俱乐部在天安数码城成立天津分部，并举行了落成仪式。全球 CEO 俱乐部主席约瑟夫曼库索先生带领美国、澳大利亚等 30 余家外资企业及世界 500 强企业领导人参加了仪式。全球 CEO 俱乐部是以世界 500 强 CEO、金融家、经济学家为俱乐部领导或终身会员的国际经济合作组织。

⇒ 企业投资动态

1. 华夏幸福与保定签署白洋淀科技城战略合作框架协议

来源：观点地产网 2014 年 5 月 29 日

5 月 28 日，华夏幸福基业股份有限公司与保定市签署白洋淀科技城建设战略合作框架协议。华夏幸福与保定市将合作开发位于保定市行政区划内白洋淀科技城，保定市人民政府指定单位与华夏幸福共同组建混合所有制公司，并由项目公司负责按时完成土地整理、基础设施建设与维护、公共设施建设与维护、投资及产业发展服务的工作。科技城规划区域面积约 300 平方公里，委托区域占地面积约为 119 平方公里，起步区占地面积不少于 10 平方公里。

2. 华夏幸福与北京房山区张坊镇签署合作协议 打造张坊产业新城

来源：中研网 2014 年 5 月 27 日

5 月 26 日，华夏幸福基业股份有限公司董事会审议通过《关于签订<整体合作开发建设经营北京市房山区张坊镇约定区域合作协议>的议案》，与北京市房山区人民政府合作开发建设经营北京市房山区张坊镇约定区域的张坊产业新城，这将是华夏幸福在北京市行政辖区内开拓的第一个产业新城。委托区域占地面积约为 119 平方公里，包括两大功能组团即镇中心区和北京国际赛车谷，其中北京国际赛车谷将作为起步区的先导区，是以汽车文化为核心的重点项目。

3. 华夏幸福 1.1 亿得浙江嘉善 10 万方商务金融地块

来源：观点地产网 2014 年 5 月 21 日

5 月 20 日，华夏幸福间接全资子公司嘉兴京御房地产开发有限公司以 1.1 亿元竞得浙江省嘉善县国土资源局挂牌出让的编号为 2010-86-1 号的国有建设用地使用权，并签署了《成交确认书》。该地块位于嘉善县大云镇洋桥村，地块面积 9.99 万平方米，性质为商务金融，成交总价 1.1 亿元，单价约为 1100 元/平方米。

4. 华夏幸福与航天科工研究院签订战略合作协议 导入北斗和智慧物流产业

来源：中证网 2014 年 5 月 20 日

5 月 20 日，华夏幸福基业股份有限公司发布公告，与中国航天科工信息技术研究院就双方发挥各自优势，在全国范围内推动航天科工物流、智能交通、北斗导航等相关产业落地、孵化，并将航天科工业务向公司产业园区内企业进行推广签署《战略合作协议》。

协议内容包括：无锡智慧物流装备及服务产业园基地建设方面，航天科工提供技术能力及现有产业基础，公司提供园区设施、融资等方面的支持，双方将本项目作为战略合作的启动项目，共同推动无锡产业园项目落地和建设。

5. 华夏幸福与河北廊坊区签订固安五彩京南温泉小镇项目

来源：观点地产网 2014 年 5 月 12 日

5 月 10 日，华夏幸福基业股份有限公司与河北廊坊固安温泉休闲商务产业园区管委会签订合作协议，将在固安行政区域内建设五彩京南温泉小镇项目。该温泉小镇项目位于 106 国道西侧，占地面积 5807.9 亩，将以温泉资源为核心，打造总部基地、会奖酒店、休闲度假、艺术展览交流、创意研发、旅游观光为主要功能的休闲服务新城，开发期限为 50 年。

6. 华夏幸福下属公司 4.77 亿竞得无锡一商住地

来源：观点地产网 2014 年 5 月 29 日

5 月 28 日，华夏幸福基业股份有限公司公告，该公司间接全资子公司无锡幸福基业房地产开发有限公司竞得无锡南长区一宗商住用地，总成交为 4.77 亿元。该地块位于无锡南长区南湖大道与新苏路交叉口东北侧，地块面积 48,735.1 平方米。

7. 普洛斯携手唐山市路北区共建物流园项目

来源：国际在线 2014 年 5 月 27 日

5 月 27 日，在“中国·廊坊国际经济贸易洽谈会”上，普洛斯集团正式与唐山市路北区西部商贸物流园区签约，双方将携手建设普洛斯物流园项目。项目由普洛斯集团投资，拟在唐山市路北区西部商贸物流园区内选址，建设电子商务物流中心，配套建设高水平的物流仓储设施。项目总投资约 6 亿元人民币，引进外资 9800 万美元，建成后预计年营业额可达 8 亿元人民币，创造利税 6910 万元人民币。

8. 绿地集团签约首府 打造“国际智慧城”

来源: 乌鲁木齐晚报 2014 年 5 月 26 日

5 月 21 日, 绿地集团与乌鲁木齐高新区在西安绿地假日酒店签署战略合作协议。绿地集团将在乌鲁木齐高新区(新市区)投资开发绿地国际智慧城项目, 总投资约 250 亿元, 总建筑面积约 270 万平米。该项目将建设成为集国际金融中心、国际会议中心、总部基地、大型购物中心、星级酒店、文化娱乐、国际化物业管理服务中心、高端生态居住中心于一体的智慧型大型城市综合体, 是继兰州绿地智慧金融城之后, 绿地集团在西北地区部署的又一个“智慧城镇”型项目。

9. 绿地集团江西景德镇国际陶瓷文化旅游城项目正式启动

来源: 华夏经纬网 2014 年 5 月 26 日

5 月 25 日, 绿地集团江西景德镇绿地国际陶瓷文化旅游城项目正式启动。该项目占地 3500 亩, 建筑面积将近 400 万平米, 总投资约 200 亿, 预计约 5 年建成。项目建成后, 将成为集陶瓷文化创意、陶瓷产业升级、旅游资源整合、总部基地集群、国际商务办公、高端酒店集群、科技人文住宅等集为一体的景德镇新中心。

10. 绿地集团与上实发展共同开发上海嘉定新城项目

来源: 凤凰网 2014 年 5 月 14 日

5 月 14 日, 上海实业发展股份有限公司公告, 拟引进绿地地产集团及上海铭邦投资发展有限公司作为新股东对上海嘉瑞房地产有限公司增资, 共同运作开发嘉定区嘉定新城 G05-6 地块项目。根据公告, 绿地地产和铭邦投资分别出资人民币 750 万元、500 万元对上海嘉瑞进行增资。绿地地产将持有项目公司 37.5%股权; 铭邦投资持有项目公司 25%股权; 上实发展全资子公司上海上实城市发展投资有限公司持有项目公司 37.5%股权。嘉定区嘉定新城 G05-6 地块用途为商住办公用地, 土地面积 32990.9 平方米, 以总价 26393 万元竞得该地块。

11. 万科首次进军物流地产或引入美国老牌私募

来源: 深圳商报 2014 年 5 月 23 日

近日, 万科和廊坊控股在“2014 年度中国·廊坊国际经济贸易洽谈会”上签署《战略合作框架协议》, 双方将联合打造物流产业园区项目和生活服务配套项目, 并有望引入美国老牌私募黑石。根据双方签署的框架协议, 首批合作的万庄生态新城项目位于廊坊市西北万庄新区, 紧邻京津塘和规划京台高速, 距离北京中心 50 公里, 新城规划总面积 80 平方公里, 是廊坊市建设生态、休闲、智能新城的核心地域。

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！

