

——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 10 月 总第 18 期

协信·产业研究院

研究员：王强

助理研究员：申婷

编者按：

继第十七期“2014 年中国产业地产发展现状与趋势”的主题分享后，本期协信产业事业部产业研究经理袁远带来了“中国物流地产发展现状及趋势”的分析。本期行业论道从物流地产的发展支撑、未来趋势两个方面分析，全面的介绍了中国物流产业的现状与趋势。

所追踪的企业中，企业发展动态方面：**天安数码与复星集团继续走向海外**，深圳龙岗天安数码城搭建硅谷直通车，积极引进硅谷资源；复星地产计划在日本投资办公室等单体价格超过 100 亿日圆(约 5.85 亿元)的房地产，挺近日本市场。**华夏幸福与绿地集团完善自身战略体系组建方面继续动作**：华夏幸福与多集团合作，与国能集团合作推动能源项目建设、与 APG-ALARM-ASIA 共建智能家居产业园、拟设子公司加码航空产业园区的投资；绿地集团在广州成立华南首个产业发展中心，产业地产体系组建完善，冲刺 4000 亿年度任务。**中信、万科、普洛斯在资本市场有所进展**：中国中信股份有限公司在香港联交所完成股份境外整体上市的工作；万科拟债务融资 150 亿，最长不超过十年；普洛斯已获中资财团第二阶段资金 8.75 亿美元。

近期企业项目动态有：盖世理无锡现代物流产业园在锡山开工，拟开发建设约 7.2 万平方米的物流仓储设施；明发山东淄博世博中心正式动工，总占地面积约 235 亩，建设周期预计为 5 年。

企业投资动态方面：**漕河泾与启迪控股与政府合作建设进行对外扩张**，上海漕河泾新兴技术开发区与遵义国开区签约共建漕河泾遵义分区；龙岗区与启迪控股共建“深圳启迪科技园”，落户深圳龙岗。**海尔与复星在国内完善投资布局**：海尔集团华南总部基地落户厦门，预计总投资 60-65 亿元；复星投资 110 亿元于南京兴建蜂巢城市。**首创置业开启投资新模式**，增资改造西黄村棚户区项目，总计不超过 9 亿元。

在政策方面，商务部外资司副司长邱丽新透露关于开发区转型若干意见将于近日发布。财政部正式发布《2014 年度文化产业发展专项资金拟支持项目公示》，拟支持文化产业园区及基地建设项目 26 项。国土资源部于日前出台《关于推进土地节约集约利用的指导意见》，明确了未来一个时期节约集约用地的主要目标。国务院印发《关于依托黄金水道推动长江经济带发展的指导意见》与《长江经济带综合立体交通走廊规划》，提出将长江经济带建设成为具有全球影响力的先行示范带的七项重点任务与六项发展目标。财政部发布《关于推广运用政府和社会资本合作模式有关问题的通知》，对推广运用 PPP 模式的项目情况给予明确指示。

协信·产业研究院

目 录

⇒ 行业论道.....	1
中国物流地产发展现状及趋势分析	1
⇒ 协信动态.....	6
1. 协信未来城“企业成长计划”系列活动第二期成功举行.....	6
2. 项目最新施工动态	7
⇒ 企业发展动态	8
1. 龙岗天安数码城搭建硅谷直通车.....	8
2. 中信股份整体上市，创香港股市最大规模交易.....	8
3. 复星积极挺近日本市场.....	8
4. 华夏幸福与多集团战略合作，拓进能源、航空、智能家居产业.....	8
5. 绿地集团：新建产业发展中心，产业地产体系组建完善，冲刺年度目标 4000 亿.....	9
6. 万科拟债务融资 150 亿，最长不超过十年.....	9
7. 普洛斯已获中资财团第二阶段资金 8.75 亿美元.....	10
⇒ 企业项目动态	11
1. 盖世理无锡现代物流产业园在锡山开工.....	11
2. 明发山东淄博世博中心举行动工仪式.....	11
⇒ 企业投资动态	12
1. 国开区与上海漕河泾开发区合作共建漕河泾遵义分区	12
2. 海尔集团华南总部基地落户厦门，预计投资超 60 亿.....	12
3. 华夏幸福 1.14 亿得河北廊坊 6.14 万平方米商服用地.....	12
4. 复星投资 110 亿元于南京兴建蜂巢城市.....	12
5. 首创置业向北京鑒金增资改造西黄村棚户区项目	13
6. 龙岗区与启迪控股共建“深圳启迪科技园”，项目落户深圳龙岗	13
⇒ 宏观政策动态	14
1. 关于开发区转型若干意见将于近日发布.....	14
2. 财政部公示拟支持文化产业园项目	14
3. 国土资源部出台节约集约用地指导意见.....	14
4. 国务院印发《关于依托黄金水道推动长江经济带发展的指导意见》与《长江经济带综合 立体交通走廊规划》	15
5. 财政部发布《关于推广运用政府和社会资本合作模式有关问题的通知》	16

⇒ 行业论道

中国物流地产发展现状及趋势分析

协信集团产业事业部 产业研究经理 袁远

2013 年中国 GDP 总量达到 56.9 万亿元,其中第三产业生产总值占比增至 46.1%,首次超过第二产业。中国正在加速向服务经济时代迈进。作为第三产业的重要组成部分,物流业在经济发展过程中发挥着越来越重要的作用。2013 年,全国物流业增加值 3.9 万亿元,同比增长 8.5%;全国社会物流总额为 197.8 万亿元,同比增长 9.5%,均超过 GDP7.7%的增速。物流业对经济增长的支撑作用不断加强,物流业的发展已然成为经济发展的重要指标。

企业在追求物流高效运作的过程中,对高标准、专业化的物流设施及经营场地的需求不断上升,这为物流地产的发展带来了难得的历史机遇。物流地产的概念也正在被越来越多的人和企业所认识。开发、运营专业化的物业设施服务于物流产业的发展正在成为投资的热点。2014 年 1 月腾讯以 15 亿港元收购华南城 9.9%的股份,以战略投资的方式切入物流领域;2014 年 2 月,全球最大的物流地产商普洛斯获得中资财团 25 亿美元的投资,用于普洛斯在中国进一步加强本土化发展;2014 年 5 月,平安不动产从领盛手中购得总建筑面积约 9 万平方米的物流仓储物业,正式进军物流地产;此外,中银集团、凯雷集团、嘉民中国物流基金等国内外资本巨头均在加码物流地产;阿里巴巴牵头的“菜鸟网络”更是规模宏大,预计投资规模将达人民币 3000 亿元用来建设“中国智能骨干物流网”。不断有新的地产公司、产业资本进入物流地产领域,中国物流地产的阵营正在不断壮大。

1.当前,物流地产已经成为房地产和物流行业的共同热点

物流地产是经营专业化、标准化、现代化的物流设施的载体。从广义上来讲包括物流园区、物流仓库、配送中心、分拨中心等物流业务的不动产载体。物流地产的投资方包括房地产开发商、物流企业、专业投资机构等。目前物流地产的发展模式主要表现为房地产开发企业根据物流企业客户需要,进行选址、投资和建设现代物流设施,从而获取利润。物流地产项目开发企业通过地产产权有偿转让、租赁及物业服务等方式提供专业的物流房地产经营业务内容。从物流地产行业的进入门槛来看,物流地产商不仅需要熟悉地产开发全过程,更需要与地方政府、物流客户、生产制造企业、消费品零售商等建立紧密合作的关系;从事物流地产业务不是所有地产企业都能够为之的。

2014 年,中国物流地产蓬勃发展。普洛斯、宇培、平安不动产、北京建设等一批物流地产企业加快业务扩张;京东、菜鸟等一批具有电商背景的企业在各地快速布

局。相比住宅市场的低迷，物流地产仍然呈现出一派生机勃勃的景象。

1.1 国家政策积极推进物流园区建设、物流地产发展提速

物流业是当前国家鼓励发展的重点行业，继 2011 年国务院发布《促进物流业健康发展政策措施的意见（国办发【2011】38 号）》之后，2013 年 10 月，国家发改委发布《全国物流园区发展规划 2013-2020 年（发改经贸【2013】1949 号）》，明确了全国物流园区的发展目标和总体布局，为物流园区发展画出“路线图”。北京、天津等 29 个城市确定为一级物流园区布局城市，石家庄、邯郸等 70 个城市确定为二级物流园区布局城市。物流园区布局城市可根据实际需要建设货运枢纽型、商贸服务型、生产服务型、口岸服务型、综合服务型等不同类型物流园区，到 2020 年，基本形成布局合理、规模适度、功能齐全、绿色高效的全国物流园区网络体系。

在国家政策的引导下，国内物流园区规划建设更加注重提高质量，实现资源整合、功能完善、服务提升。这也在国家层面为国内物流园区的发展提供了指导。明确的政策导向为各地进行物流地产开发提供现实依据，这将为物流地产开发运营企业提供积极的政策支撑和信心保障，也将快速促进国内物流地产进入新一轮快速发展阶段。以普洛斯为例，截至 2014 年 3 月，其在中国的项目已经覆盖 34 个城市，园区数量达到 134 个，物业总面积约 1880 万平方米，其中建成面积约 950 万平方米、在建和待建物业面积约 930 万平方米。作为最早引入物流地产概念的地产商，普洛斯经营中国物流地产十多年取得了显著的成就，并且还在以超前的热情扩大投资。

1.2 城镇化建设、消费经济增长、电子商务发展成为物流地产发展的三大原动力

中国新型城镇化建设不仅带来了人口的城镇化，同时也带动了产业结构的调整与产业资源的转移。从 2000 年到 2010 年，中国的城镇人口增加了 20500 万人。《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》指出，改革开放以来，中国城镇常住人口从 1.7 亿增加到 7.3 亿人，城镇化率从 17.9% 提升到 53.7%，城市数量从 193 个增长到 658 个，建制镇数量从 2173 个增加到 20113 个。人口的集中和京津冀、长三角、珠三角城市群的形成意味着城市消费总量的提升和零售市场的急剧扩张。无论是城市间的物流还是城市内的物流，城市人口各方面的需求都需要物流实现，城镇化带动物流业快速发展的过程也是物流地产规模化发展的过程。此外，新型城镇化建设引发的城市产业结构调整与转移也带动仓储面积的巨大需求和物流仓储设施的升级改造，促使高端仓储设施建设规模扩大。

中国经济增长的动力正在从投资为主转向以消费为主的模式。扩大内需促使物流中心的建设需求增多。2013 年中国社会消费品零售总额达 23.4 万亿元，同比增长 11.5%。中国零售业快速扩张和消费力的提高给物流地产带来巨大的机会。2014 年，很多零售行业都在扩大仓库面积，动辄都是 2 万平方米的仓库。然而，中国仓储协会统计数

据显示，国内仓库面积总量约 6.8 亿平米，其中的大型现代物流仓库设施只占 2%，即约 1400 万平米，租赁率已经超过 95%，供给还远不能满足需求。

伴随着京东在美国上市，中国电商行业的发展带来了巨大的物流仓储需求。现在几乎所有的大型物流地产开发商都拥有至少一家主流电商企业作为租户，如 1 号店是安博的最大租户，租赁面积达 10 万平方米；唯品会与嘉民合作；亚马逊与易商和普洛斯均有合作。而作为中国最大的物流地产开发商，普洛斯拥有市场上半的现代化仓库面积，其电商租赁面积占比超过 20%。此外，电商自身也开始进行代建和自建的多种尝试。天猫在成都双流(1000 亩)、浙江金华(1500 亩)、天津(1500 亩)等近 10 个城市为网上购物平台布局仓储设施；京东计划在全国设立 6 大物流中心，位于北京(200 亩)、上海(260 亩)、广州、成都(20 万平米)、武汉(1 万平米)、沈阳(11.7 万平米)。与此同时，苏宁的第三代物流基地布局几乎遍及全国，亚马逊在中国已设有 11 个运营中心，仓储物流总面积超过 70 万平米。电商在一定程度上带动中国消费经济的快速增长，同时也对物流地产形成了强劲的需求。

1.3 住宅市场政策调控力度不减，传统房企加速向物流地产拓展业务

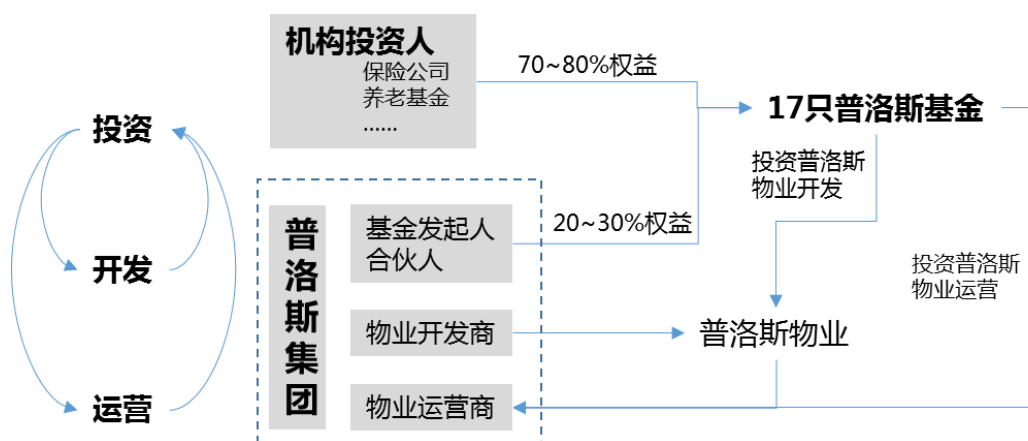
与住宅地产高达 20% 的利润率相比，过去物流地产 8%—12% 的投资回报率显得吸引力不足，这也是物流地产此前未能真正发展起来的原因之一。目前，中国高端仓储物业的租金年回报率一般能达到 10% 左右。但是我国仓储设施均以中端或低端的物流物业为主，能称得上现代物流仓库设施的只占全国仓库面积总数的 2% 左右。在物流物业的高端市场中，供给远远低于需求，高端物流仓库的短缺推高了该类物业的租金增长。自 2011 年以来，国内主要城市优质仓库整幢收购交易金额约为 44 亿元，平均投资回报率为 6.7%，远高于调控政策影响下的商业地产 4.5% 和高档住宅 3.0% 的投资回报率；此外，截至 2014 年上半年，全国优质仓储物业平均租金已连续 18 个季度上涨。中国仓储协会统计数据显示，中国人均物流仓储面积为 0.38 平方米，仅相当于美国的 1/14。根据世邦魏理仕预测，未来中国物流地产的价值将继续攀升，其租赁价格或可提高 20%。

随着国家对住宅建设用地供应、住宅开发过程、各地房价管控力度的不断加强，传统以住宅为主的房地产企业面临巨大的经营压力和市场挑战。高端、专业的物流仓储设施远不能满足市场需求，仓库租金持续走高，物流地产巨大的发展潜力吸引开发商纷纷转型，进军物流地产领域。各大地产集团纷纷将物流地产作为多元化经营的一个方向，一方面看中了物流地产稳定、长期的租金收益，可规避住宅地产目前的高风险，另一方面也在于相比购物中心、酒店，物流地产的土地成本低、投资强度小，更重要的是，看到了商贸的飞速发展给物流这个行业带来的无限商机。以万科为例，2014 年 5 月，只做住宅的万科也签约河北廊坊项目宣布进军物流地产。

1.4 物流地产商业模式逐渐成熟，基金的力量作用巨大

从物流地产的开发过程来看，持有物业和销售物业成为两大模式。在持有模式下，通过建设物流设施、出租经营，获得长期稳定的经营收益回报，同时分享中国经济增长、土地增值带来的回报；在销售模式下，投资人通过销售物业取得投资收益，资金回收期短、增值服务少。目前，以普洛斯为代表的物流地产商普遍引入地产基金，在一定程度上解决了持有物业造成的资金回收期长的问题。通过使用私募基金，提高公司资本的杠杆率，同时将成熟的项目导入基金，提前兑现物流地产销售收入和开发利润，进而实现轻资产、高周转运营。

图：普洛斯的基金模式



2.未来，物流地产将集聚更多的地产开发企业、投资公司、专业运营单位，创造地产和物流的双重价值

2.1 强强联手、跨界融合将成为物流地产开发的主流模式

目前中国物流地产开发主要由地产商来进行，这是因为物流地产需要大量的资金投入、丰富的地产开发经验，未来将会有更多的产业资源加入进来。由于地产商对于物流行业理解程度有限，很容易造成目前物流地产盲目建设的问题，这就需要地产商和物流商建立重要的战略伙伴关系，地产商充分吸收物流商在店址选取、物流园区规划、配送中心选址等方面的经验，实现物流地产的良性运转。经验丰富的物流地产企业与具备规模的物流企业强强联手将成为物流地产开发的重要方式。此外，从资金的角度看，专业化的物流地产资本也将联手地产企业、物流公司，进一步促进物流地产项目的开发建设和运营，利用资金杠杆缩短建设周期、提升投资回报的效率，形成良性发展的局面。

由于土地资源有限，物流地产项目对区位要求较高，具备规模的电子商务企业基于其自身对物流地产的需求也会寻找优质的地产公司进行合作开发建设。虽然目前电商存在自建物流仓储设施的现象，并给人造成“盲目圈地”印象；但是从根本上讲，

电商与地产公司在布局高效物流网络基础设施方面具有一致的目标,地产企业先进的土地开发模式和丰富的项目运作经验也必将在“电商”与“地产”这种跨界融合的模式中发挥重要作用。

2.2 物流地产网络化布局,新兴城市将带动新一轮增长

中国最早的物流地产开发主要集中在东部的长江三角洲、珠江三角洲地区。从2003年美国普洛斯公司进驻中国市场以来,物流地产市场开始受到关注并在全中国范围内蔓延。预计到2015年,符合国际标准的仓库总体量将达到2000万平方米,但这些增长将主要来自于现有的主要物流中心城市。未来,随着中国新型城镇化建设进程加快,新兴城市数量逐渐增多。华北、华南和西部城市物流基础设施匮乏的状态有望改变。一线城市土地价格决定了工业地产必将向更多的二、三线城市下沉。随着越来越多的公司为了缩减成本将其运营中心迁离一线城市,物流地产将转战中国新兴城市。一线城市物流仓储设施升级改造,以及有大型制造企业的卫星城市物流基础设施建设,都将成为物流地产的投资热土。

此外,在《全国物流园区发展规划2013-2020年(发改经贸【2013】1949号)》的影响下,中国将在29个城市布局一级物流园区、70个城市布局二级物流园区,同时各地级城市可以根据需要规划布局三级物流园区。新兴城市将成为中国物流网络体系中重要的组成部分,并随着公路、内陆水道、铁路和航空的基础设施的大投资,出现越来越多的物流节点型城市。

2.3 行业投资热度不减,物流地产的金融属性将会增强

目前物流地产的投资回报率较为稳定,一般在10%左右。随着物流地产的发展,越来越多的资本开始进入物流地产领域。传统的工业地产商和住宅开发商相继进入物流地产阵营;国际资本也开始瞄向中国物流地产行业。国内企业如华润、招商局等集团开始涉足物流仓储领域;国外财团如毅德、安博(AMB)、麦格理旗下的GOODMAN、丰树等也开始进入物流地产领域。与海外基金投资中国商业地产类似,投资机构购买物流地产的目的依然是为了打包成地产基金寻求海外上市。从长远来看,投资大型商贸物流中心、城市综合体、物流园区、配送中心、分拨中心等都将为投资人带来较好的收益。行业投资热度将持续,物流地产的金融投资属性也会随之增强。

⇒ 协信动态

协信未来城“企业成长计划”系列活动第二期成功举行

9月18日下午，以“企业经营过程中的法律风险防范”为主题的协信未来城企业成长计划系列活动第二期在协信未来城规划展示馆多功能厅举行。本次活动共有50余家入园企业积极报名参与，取得了圆满成功。



据悉，此次协信未来城企业成长计划系列活动第二期聚焦企业法律相关知识，特邀北塘区法律顾问、江苏仁勤律师事务所知名律师吴彭龄先生，从员工管理、知识产权管理、商业秘密、合同管理、企业资产管理、股权设置等各个维度，深入解析企业在运营过程中所涉及的主要法律法规，帮助企业提升企业经营管理能力，促进企业未来发展，获得了现场众多听众的高度评价。

项目最新施工动态

协信未来城二期研发楼已进入竣工阶段，外架基本已拆完，市政工程准备进场施工。

施工现场图：



⇒ 企业发展动态

1. 龙岗天安数码城搭建硅谷直通车

来源：搜房网 2014 年 9 月 3 日

美国时间 8 月 30 日，深圳市投资推广署、龙岗区政府、SINOSV LLC、天安数码城集团共同在美国硅谷斯坦福大学举办深圳龙岗创新创业环境推介暨天安数码城硅谷直通车交流会。龙岗区政府、龙岗天安数码城、美中硅谷协会签署共建硅谷孵化器及硅谷直通车的合作协议，美中创新转型智库与天安数码城集团签署战略合作协议，同时，成立龙岗区驻硅谷招商联络处、海外(硅谷)人才联络处。此次硅谷直通车的设立将对龙岗天安数码城引入硅谷人才、先进技术、管理经验、提供孵化服务平台有重大意义。

2. 中信股份整体上市，创香港股市最大规模交易

来源：新华网 2014 年 9 月 4 日

9 月 1 日，已经正式更名的中国中信股份有限公司(原中信泰富)开始在香港联交所交易，完成中信股份境外整体上市的工作，并创下香港股市历史上最大规模交易，中信股份有限公司将取代中信泰富成为香港恒生指数成份股公司。

据悉，上月 25 日，中信泰富宣布以 2269.96 亿元人民币完成对中信股份的 100% 股权收购，其中包括现金对价 500 亿元人民币和股份对价 1770 亿元人民币，股份对价按照每股 13.48 港元价格发行 165.79 亿股新股予中信集团。8 月 27 日，中信泰富更名为“中国中信股份有限公司”。

3. 复星积极挺近日本市场

来源：新浪财经 2014 年 9 月 4 日

9 月 4 日，据《日经中文网》报道，复星集团旗下复星地产计划在日本投资办公室等单体价格超过 100 亿日圆(约合 5.85 亿元)的房地产，将通过 5 月并入旗下的中型房地产管理公司 IDERA Capital Management 来收购和开发东京、大阪的办公室和公寓等，并计划利用 IDERA 的房地产管理经验，挺近日本房产。

4. 华夏幸福与多集团战略合作，拓进能源、航空、智能家居产业

来源：观点地产网等 2014 年 9 月 12 日

9 月 4 日，华夏幸福公告称已与国能集团有限公司就建立战略合作伙伴关系签署

《战略合作协议》。《协议》约定双方将在全国范围内推动国能集团基于北斗系统的新能源产业链相关产业项目落地和建设。其中，国能集团提供技术能力并负责全面投资，华夏幸福提供园区设施和建设方面的支持。

9月9日，华夏幸福基业发布公告称，华夏幸福基业全资子公司华夏幸福产业投资有限公司拟设立一家全资子公司，名为华夏幸福航空产业投资有限公司，注册资金5000万元，经营范围为航空产业园投资与资产管理、企业管理咨询、招商代理业务。

9月9日，华夏幸福公告称与APG-ALARM-ASIA（以下简称“AAA”）建立战略合作关系，在无锡（南长）国家传感信息中心共建智能家居产业园，并就智能家居建设签署《战略合作框架协议》。协议约定华夏幸福及其下属子公司将协助AAA推广其在华业务，开拓大陆市场，并对AAA在华夏幸福产业园区进行业务拓展等给予优惠条件。

5. 绿地集团：新建产业发展中心，产业地产体系组建完善，冲刺年度目标4000亿

来源：新华网 2014年9月19日

9月19日，绿地集团华南区首个“产业发展中心”在广州经济技术开发区广州绿地中央广场正式挂牌成立，并与建设银行、中山大学管理学院签署战略合作协议。这表明绿地集团正将产业地产作为转型升级的主攻方向加以推进，并进一步向珠三角地区辐射。

9月25日，绿地产业地产条线工作会议在西安举行，绿地集团16个事业部的产线条线近60位产业地产人士参加，标志绿地集团范围内已经建立产业地产完善的组织体系，冲刺4000亿元年度任务。据悉，7月7日，绿地集团公布半年度经营业绩，今年上半年实现业务经营收入1727亿元，较去年同期增长21%。其中，房地产主业逆势实现较好发展，实现预销售金额835亿元，预销售面积789万平方米，分别同比增长32%、16%。

6. 万科拟债务融资150亿，最长不超过十年

来源：新浪房产 2014年9月23日

9月22日，万科公告称同意并提请股东大会授权公司在不超过人民币150亿元的范围内发行债务融资工具。在可发行的额度范围内，万科将授权董事会及(或)其转授权人士决定公司发行的债务融资工具的具体品种，包括但不限于境内市场的中期票据、短期融资券、超短期融资券和资产支持票据等，融资工具可一次或多次发行，期限最长不超过10年。募集资金将用于公司生产经营需要，调整债务结构，补充流动资金

及项目投资等用途。根据公告，议案所述授权的有效期自股东大会通过议案授权之日起 24 个月。

数据显示，截至今年二季度末，万科的资产负债率为 79%，流动负债为 3362 亿元。其中，短期借款和一年内到期的有息负债合计 222.8 亿元，利息支出 33.6 亿元。此外，公司货币资金 428.6 亿元，经营活动现金净流量为 34.3 亿元，目前资产负债状况良好。

7. 普洛斯已获中资财团第二阶段资金 8.75 亿美元

来源：环球网 2014 年 9 月 25 日

9 月 24 日，普洛斯宣布，中资财团战略投资的第二阶段资金已全部到位，总计 8.75 亿美元。据悉，第一阶段的 16 亿美元资金已于 2014 年 6 月到位。参与投资的战略伙伴包括：中国人寿保险股份有限公司、国开国际控股有限公司、中银国际基建基金(隶属于中银国际)、中邮人寿保险股份有限公司、博裕资本、厚朴二期基金。

⇒ 企业项目动态

1. 盖世理无锡现代物流产业园在锡山开工

来源：光明网 2014 年 9 月 9 日

9 月 3 日，国际领先的物流仓储及配送园区的投资人及开发商盖世理在无锡锡山经济开发区开发举行现代物流产业园开工典礼。该项目总用地约 405 亩，其中先行启动建设一期用地 190 亩，拟开发建设约 7.2 万平方米物流仓储设施，目标向世界 500 强企业、跨国公司、电商、行业内领先的第三方物流提供商、制造商、零售商及其供货商提供优质的服务。此次动工建设的物流产业园占地约 12.63 万平方米。项目一期为 2.4 万平方米的标准开发仓储空间，预计将于 2015 年二季度竣工；二期包括总面积 5 万平方米的定制开发方案。

2. 明发山东淄博世博中心举行动工仪式

来源：房产超市网 2014 年 9 月 11 日

9 月 11 日，明发淄博世博中心举行项目动工仪式，正式动工。明发淄博项目位于淄博市西部新城金融文体商务服务区，总占地面积约 235 亩，总建筑面积约 85 万平方米，其中商业商务办公总建面约 35 万平方米。项目预计总投资人民币 50 亿左右，项目包括：世界贸易中心、写字楼、商业 MALL、景观商业街区、高档住宅区等，建设周期预计为 5 年。

⇒ 企业投资动态

1. 国开区与上海漕河泾开发区合作共建漕河泾遵义分区

来源：遵义日报 2014 年 9 月 2 日

8 月 20 日，上海漕河泾新兴技术开发区与遵义国家经济技术开发区在上海举行漕河泾遵义分区合作共建签约仪式。遵义分区位于遵义市汇川区高坪镇鸣庄片区，总体规划建设面积 5473 亩，计划到 2016 年底，全面完成园区主要路网以及配套基础设施建设，入驻装备制造、电子信息、高新技术企业 30 家以上；到 2020 年，入驻装备制造、电子信息、高新技术企业 100 家以上。

2. 海尔集团华南总部基地落户厦门，预计投资超 60 亿

来源：观点地产 2014 年 9 月 4 日

9 月 3 日，海尔集团已确定将在厦门海沧区建立华南地区总部基地，并已正式与海沧区签署《投资意向协议书》。华南总部基地项目包括海尔华南研发中心、海尔华南小微产业孵化中心、海尔华南总部结算中心、海尔华南虚实网服务中心等多个子项目，预计总投资 60-65 亿元人民币，拟建设项目将在今后三年内陆续启动。这是海尔集团在重庆之外布局的又一综合性总部基地。

3. 华夏幸福 1.14 亿得河北廊坊 6.14 万平方米商服用地

来源：房讯网 2014 年 9 月 11 日

9 月 10 日晚间，华夏幸福基业股份有限公司发公告称，下属公司固安幸福基业资产管理有限公司以 1.14 亿元竞得了河北省廊坊市固安县编号为 2014-50、2014-51 号的两宗土地使用权，并取得《固安县国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书》。两宗土地均位于南陈村东南侧，均为其他商服用地，土地面积总计为 61,351.37 平方米，其中，2014-50 号土地面积为 30,839.95 平方米，成交金额为 6,300 万元；2014-51 号土地面积为 30,511.42 平方米，成交金额为 5,100 万元。这是继 8 月 4 日华夏幸福在固安拍下 10,916.17 平方米商业用地后又一次拿地。

4. 复星投资 110 亿元于南京兴建蜂巢城市

来源：365 地产家居网 2014 年 9 月 17 日

9 月 17 日，2014 中国南京河西新城·建邺金秋经贸洽谈会暨服务外包合作大会在

南京召开。会上已初步确定复星集团拟投资总规模约 110 亿元，在新加坡·南京生态科技岛上建设和睦家国际医院、星堡国际养老社区等。

此前于 8 月 19 日，复星集团与珠海市人民政府在上海正式签署战略合作协议，复星“蜂巢城市”将落户珠海。8 月 26 日复星国际有限公司发布 2014 年中报，称将推进地产向蜂巢模式转型、落地，报告期内已有金融蜂巢、文化蜂巢、健康蜂巢、物贸蜂巢、旅游蜂巢五大类八个项目按计划推进，总建筑面积约 520 万平方米。

5. 首创置业向北京鑒金增资改造西黄村棚户区项目

来源：阿斯达克财经网 2014 年 9 月 18 日

9 月 18 日，首创置业股份有限公司董事会宣布北京鑒金股东(包括首创投资及首创置业直接全资附属公司北京众置)已同意分别以北京鑒金的 60%及 40%持股比例，向北京鑒金的注册资本增资共计不超过 9 亿元。增资事项预期将提供资金进一步支持北京鑒金的西黄村棚户区改造项目及支持其拓展。北京鑒金注册资本将由 1 亿元增至 10 亿元，首创投资及北京众置持股比例将维持于 60%及 40%。有关出资应由首创投资及北京众置最迟于 2014 年 11 月 30 日以现金作出，并将以各自的内部资源拨付。

6. 龙岗区与启迪控股共建“深圳启迪科技园”，项目落户深圳龙岗

来源：羊城晚报 2014 年 9 月 24 日

9 月 19 日，深圳龙岗区与启迪控股公司签订战略合作协议，共建“深圳启迪科技园”。打造以研发设计、总部办公、产业培育为主导功能、兼顾社区功能的“科技新城、创业特区”。通过“深圳启迪科技园”项目，启迪控股将推动清华大学所属企业、启迪控股的客户企业、启迪控股所投资的企业、清华科技园主园外溢企业、清华大学校友企业等落户龙岗区，重点引入区域总部和研发中心，并引导清华大学合适的产业化项目及实验室落户龙岗区

⇒ 宏观政策动态

1. 关于开发区转型若干意见将于近日发布

来源：经济参考报 2014 年 9 月 9 日

商务部外资司副司长邱丽新 9 月 8 日在第十八届中国国际投资贸易洽谈会（以下简称“投洽会”）上透露，《关于促进国家级经济技术开发区转型升级、创新发展的若干意见》将于近日发布，旨在推动国家级开发区体制改革、创新推动、绿色发展和土地节约等全面提升发展质量和水平。

同月，国务院副总理汪洋两提开发区转型，9 月 4 日，在商务部、国土部、住建部共同召开的全国国家级经济技术开发区工作会议电视电话会议上，汪洋强调，开发区的未来方向是，加速转型升级，实现创新发展；9 月 8 日，在投洽会上，汪洋表示，中国政府将推动开发区由追求速度向追求质量转变、由政府主导向市场主导转变、由同质竞争向差异化发展转变、由硬环境见长向软环境取胜转变，使开发区成为构建开放型经济新体制的“探路者”和培育产业竞争新优势的“排头兵”。

2. 财政部公示拟支持文化产业园项目

来源：中华人民共和国财政部 2014 年 9 月 12 日

9 月 11 日，财政部正式发布《2014 年度文化产业发展专项资金拟支持项目公示》。此次拟支持项目包括“重大项目”和“一般项目”两大类共计 800 项。其中，“重大项目”包括文化金融扶持计划、促进文化创意和设计服务与相关产业融合、推动电影产业发展、环保印刷设备升级改造工程、加快特色文化产业发展、推动对外文化贸易发展、新闻出版业数字化转型升级和实体书店扶持试点等 8 个类别，共计 495 项，一般项目共计 305 项，其中支持文化体制改革 45 项、支持文化传播渠道建设 48 项、支持文化产业升级 145 项、支持文化产业园区及基地建设 26 项，支持文化产品生产及其他 41 项。

3. 国土资源部出台节约集约用地指导意见

来源：国土资发〔2014〕119 号

9 月 25 日，国土资源部在新闻通气会上透露，已于日前制定下发《关于推进土地节约集约利用的指导意见》，遵循严控增量、盘活存量、优化结构、提高效率的总要求，对大力推进节约集约用地进行整体部署。

《指导意见》明确了未来一个时期节约集约用地的主要目标。

一是建设用地总量得到严格控制，到 2020 年，单位建设用地二、三产业增加值比 2010 年翻一番，单位固定资产投资建设用地面积下降 80%，城市新区平均容积率比现城区提高 30%以上；

二是土地利用结构和布局不断优化。完成全国城市开发边界、永久基本农田和生态保护红线划定。

三是土地存量挖潜和综合整治取得明显进展。

四是土地节约集约利用制度更加完善，机制更加健全。

4. 国务院印发《关于依托黄金水道推动长江经济带发展的指导意见》与 《长江经济带综合立体交通走廊规划(2014-2020 年)》

国发〔2014〕39 号

近日，国务院印发《关于依托黄金水道推动长江经济带发展的指导意见》，部署将长江经济带建设成为具有全球影响力的先行示范带。

《指导意见》提出七项重点任务。

一是提升长江黄金水道功能。

二是建设综合立体交通走廊。

三是创新驱动促进产业转型升级。

四是全面推进新型城镇化。

五是培育全方位对外开放新优势。

六是建设绿色生态廊道。

七是创新区域协调发展体制机制。

《规划》提出按照全面建成小康社会的总体部署和推动长江经济带发展的战略要求，到 2020 年，建成横贯东西、沟通南北、通江达海、便捷高效的长江经济带综合立体交通走廊。明确了具体的发展目标：

一是建成畅通的黄金水道。

二是建成高效的铁路网络。

三是建成便捷的公路网络。

四是建成发达的航空网络。

五是基本建成区域相连的油气管网。

六是基本建成一体发展的城际交通网。

5. 财政部发布《关于推广运用政府和社会资本合作模式有关问题的通知》

财金[2014]76 号

9 月 24 日，财政部发布《关于推广运用政府和社会资本合作模式有关问题的通知》，要求推广运用 PPP 模式，并在全中国范围内开展项目示范。

PPP (Public-Private Partnership) 模式，实质上是一种长期合作关系，即由社会资本承担设计、建设、运营、维护基础设施的大部分工作，并通过“使用者付费”及必要的“政府付费”获得投资回报；政府部门则负责监管基础设施和公共服务的价格和质量。

根据《通知》，城市基础设施及公共服务领域，如城市供水、供暖、供气、污水和垃圾处理、轨道交通等，应当受到重点关注；收费定价机制透明，能够产生稳定现金流的项目，应当优先选择。

《通知》明确指出，地方财政部门应当对政府付费或提供财政补贴的项目进行财政承受能力论证，量力而行，减少政府不必要的财政负担。同时，要按照政府性债务管理要求，重点做好融资平台公司项目向 PPP 模式项目转型中的风险控制工作，切实防控财政风险。

《通知》要求，要对项目资金使用、公共服务质量、公众满意度等进行绩效评价，评价结果对社会公开。

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（从 2014 年 3 月起由 31 家调整为 30 家，7 月增加中信地产）：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、中信地产。

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、政策动态、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！

