

——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

2012 年 11 月 总第 2 期

协信地产控股有限公司 产业研究部

编者按：

产业地产逐渐受到开发商的青睐和追捧，克而瑞与新浪等知名机构与媒体也加大关注力度，针对产业地产最新研究成果与名家观点，从本期杂志开始将逐渐为各位读者——呈现。

产业地产收益之王这一称号可能要归于华夏幸福基业，独特的商业模式打造了丰厚的利润。据华夏幸福业绩报告显示，华夏幸福前三季度净利增29%，达15亿元。丰厚收益下，华夏幸福更是豪气拿地，10月份投资近8亿购地16幅，共617944平米。此外，普洛斯、武汉光谷、北科建在10月的表现也很活跃。普洛斯通过进一步融资及增股加大在华投资规模；武汉光谷开发的研创中心、软件园、金融港、生物城均有新动作；北科建在长春、嘉兴、无锡、青岛四地同时召开招商推广会。

天安数码城是起家于深圳的中国产业地产领跑者。本期企业介绍将为你解读天安数码城产品从工业园区到城市产业综合体的华丽转身历程，详述其城市型科技园、生态型科技园区和主题产业园的三大产品体系，揭密其运营模式及品牌建设举措，呈现天安数码城在全国13个城市落地的14个项目的概况，最后对深圳天安数码进行了深入研究，为你展现园区物业比例、功能布局、企业入驻情况及园区服务体系等资料。

协信集团产业地产事业部 产业研究部

目 录

⇒ 行业动态	1
1. 产业地产成为中国开发商转型之选 园区服务成为运营重点	1
2. 论产业地产的运营	1
3. 3 季度 24 城工业用地成交 1197 宗 三线城市升温	2
⇒ 企业发展动态	4
4. 华夏幸福基业前三季度净利增 29%达 15 亿	4
5. 瑞安欲分拆新天地在香港联上市	4
6. 武汉光谷赴英国考察酒店项目	5
7. 天安数码城系列论坛重庆站开讲	5
8. 张江高科园获全国知名品牌创建示范区	6
9. 杭州恒生举办论坛破解产业迷局	6
10. 鑫茂集团转让天津新产业园区土地及房屋使用权	6
11. 普洛斯与招商银行签订十亿美元信贷合约	7
12. 普洛斯持有的普洛斯苏州物流园股份增至 70%	7
13. 富兴集团获准信用发行短期融资债券十亿元	7
⇒ 企业项目动态	9
14. 华夏幸福基业向无锡政府提交传感中心开发方案	9
15. 武汉光谷研创中心正式开幕	9
16. 武汉光谷软件园签约中国电子新能源（武汉）研究院基建项目	10
17. 武汉光谷金融港举行施耐德新研发办公大楼落成典礼	10
18. 武汉光谷生物城签署国际生物医药战略联盟	10
19. 武汉光谷生物城打造抗体产业联盟	11
20. 北科建在长春、嘉兴等四市同时召开招商推广会	11
21. 天安数码城佛山项目第五期开盘	12
22. 普洛斯国际物流齐河项目主体完工	13
23. 普洛斯在中国苏州签署 49100 平方米物流设施租赁合约	13
24. 普洛斯与中粮集团签约租赁华南 18,000 平方米物流设施	13
25. 二十八家企业入驻百世金谷燕郊国际产业基地二期	14
⇒ 企业投资动态	15
26. 华夏幸福基业 10 月投资近 8 亿储地 16 幅	15
27. 联发 6.95 亿摘得南昌西湖区 152.5 亩商住用地	15
28. 天安数码将在重庆璧山县打造 140 万平方城市综合体	16

29. 漕河泾与上海普陀区签订桃浦科技智慧城战略合作协议 16

⇒ 企业介绍——天安数码城

错误!未定义书签。

⇒ 行业动态

1. 产业地产成为中国开发商转型之选 园区服务成为运营重点

2012 年 10 月 8 日新浪财经发表了题名为《产业地产再崛起，成为中国开发商转型之选》的文章，文章指出受政策和市场的影响，产业地产逐渐受到开发商的青睐和追捧，并对产业地产的模式和风险进行了简单分析。

一方面，政府要求经济快速发展与土地资源供应减少之间存在矛盾，另一方面，企业追求核心竞争力提高和市场运作效率低之间存在矛盾，在这种背景环境下，产业地产应运而生。

产业地产的主要客户一般是中小型成长性企业，也有一些定位于产业总部基地的，由于政策和市场频频显示出对产业发展的利好，产业地产已经被认为进入了新的发展高峰，某房地产咨询业人士表示，他们去年一共接了 16 个产业地产项目，行业呈现出井喷的态势。2010 年，新开发立项的工业园区都是以产业为主导，很好的配合了各级政府的产业转型和升级。

近年来常被提及的房地产信托基金在国外的 300 多个项目里将近一半都是持有产业地产类项目，产业地产稳定而持续的收益非常符合国外投资者的需求，这也是中国未来 Reits 的发展趋势。

中国五矿产业园发展有限公司副总经理赵锦明认为产业地产的园区能否成功，取决于盈利模式、经营模式、运作模式，园区附加值和运营发展是产业地产创新模式的关键所在。园区附加值就是从市场和客户出发，寻求系统解决方案，打造产业平台做持续经营。

2. 论产业地产的运营

克尔瑞观点 在克尔瑞 2012 年第 9 期的地产观察中，城市运营顾问中心副总经理徐和锋发表了题为《产业地产的火与活》的评论文章。

徐和锋总经理在评论中分析到，产业地产是一种复合地产，相比住宅地产和商业地产，产业地产的开发和运作难度要高得多，目前大量企业涌入产业地产的企业主要分为三大类：被调控政策所逼、投机圈地和盘活手中的工业用地资源型。

产业地产的运营除了需要地产操作经验之外，其行业的特殊性还要求参与者必须对城市经济、产业经济有深刻的理解，基于此，产业地产的运营需要实现四个“来”：

其一，产业内容要“串起来”。产业地产的核心是蝉联也的构建，只有形

成了产业的集群，上下游企业之间才能形成产业流程上的互补和支持，上下游企业之间才能实现人才和知识的快速交流，最终促进行业的不断创新。

其二，产业载体要“轻起来”。产业地产的载体更多的是商务花园、研发孵化楼、消费商业、人才公寓，比较污染严重的工业厂区，产业地产的载体要显得轻盈很多。然而，仅有轻盈载体还不够，园区承载的产业内容也需要轻盈，园区集聚的产业就是处于微笑曲线两端的，具有高附加值产业。

其三，产业功能要“配起来”。通过在产业园配置合理的消费商业、人才公寓、公建配套，实现园区城区化。通过“配起来”，产业地产与工业地产有了质的区别，使产业和地产融为了一体。

其四，产业招商要“落下来”。打造强有力的产业招商能力，需要做好两方面的事情：首先要沉下心来做产业，积累产业资源和客户；其次要整合政府资源，招商平台的提供和产业政策的支持需要政府的诸多支持。

3. 3 季度 24 城工业用地成交 1197 宗 三线城市升温

来源：搜狐焦点网

中国不动产研究中心(CRRC)发布《全国工业用地报告(2012 年 3 季度)》。3 季度，24 个样本城共成交工业用地 1197 宗，同比增长 17.35%；成交面积 4800.15 万平米，同比减少 2.29%；成交金额 196.39 亿元，同比下降 11.73%；成交均价为 409.13 元/平米，同比下降 9.65%。

其中，三线城市成交活跃：5 大三线城市，共成交工业用地 87 宗，同比大幅增长 180.65%；成交面积 445.72 万平方米，同比大幅增长 201.37%；成交 17.48 亿元，同比大幅增长 177.66%；成交均价 392.10 元/平米，同比小幅下跌 7.87%。

二线城市则呈小幅上涨态势：工业用地成交 883 宗地，同比小幅增长 11.07%；成交面积 3483.95 万平方米，同比减少 12.78%；成交金额 126.11 亿元，同比小幅下降 7.60%；成交均价 361.96 元/平米，同比小幅下跌 5.94%。

4 大一线城市涨跌互现。3 季度共成交 246 宗地，同比增长 26.80%；成交面积 911.55 万平米，同比增长 18.29%；成交金额 911.52 亿元，同比下滑 29.90%；成交均价为 606.65 元/平米，同比大幅减少 41.35%。在成交金额方面，四大一线城市总共成交 55.88 亿元，同比减少 29.90%。其中，北京同比大幅增长 93.27%，上海同比增长 46.49%，广州和深圳分别同比下降 73.84%和 92.93%。

根据报告，2012 年 3 季度，企业景气指数为 122.8，比二季度下降 4.1 点，

但高于景气临界值。其中，反映企业当前景气状态的即期企业景气指数为 119.7，比二季度下降 3.5 点；反映企业未来景气预判的预期企业景气指数为 124.8，比二季度下降 4.6 点。三季度，企业家信心指数为 116.5，比二季度下降 4.7 点。受欧债危机蔓延、国际市场需求减弱及国内产能过剩矛盾突出等因素影响，三季度企业景气指数有所回落。

⇒ 企业发展动态**4. 华夏幸福基业前三季度净利增 29%达 15 亿**

来源：和讯房产、观点地产网

时间：2012 年 10 月 25 日、2012 年 10 月 9 日

华夏幸福基业 10 月 25 日公布的前三季度业绩报告显示，2012 年 1-9 月，华夏幸福基业实现归属于上市公司股东的净利润 14.92 亿元，同比增长 29%，其中，第三季度净利润 2.3 亿元，比去年同期增长了 225.02%；前三季度基本每股收益达 1.69 元。

另根据 10 月 8 日晚华夏幸福基业发布的公告，公司第三季度的整体销售额为 55.53 亿元，比上年同期增长 14.39%。在产业新城开发建设方面，华夏幸福销售约为 45.9 亿元，而在城市地产的销售方面则为 9.27 亿元。华夏幸福同时表示，销售城市主要为廊坊地区。

截止今年前三季度，华夏幸福基业实现总营收 69 亿，相当于去年全年的 90%。公司指出，这主要是因为园区开发业务结算及配套住宅交房项目增多。

与此同时，华夏幸福基业的资产负债率较年中有所上升，公司期内短期借款 4.8 亿，较期初新增 67%，长期借款 34.07 亿，较期初新增 267%，截止三季度末，资产负债率为 87.5%。

5. 瑞安欲分拆新天地在香港联上市

来源：赢商网 2012 年 10 月 25 日

瑞安房地产 CEO 李进港证实，瑞安房地产旗下的中国新天地有限公司(中国新天地)已向香港联交所提交上市申请，联交所原则上同意分拆。同时，公司 5 月 28 日在港交所发布了公告。中国新天地预上市融资约 10 亿美元。

中国新天地定位为商业地产公司，业务主要聚集在中国城市繁华地段管理、设计、租赁、营销、提升及重建高端零售、办公楼、娱乐及酒店物业。目前已经在上海、重庆、杭州、武汉、佛山等地开发新天地系列项目。此外上海虹桥天地大型商业综合体也正在开发。目前，瑞安在大陆的商业地产项目发展到一定规模，已比较成熟。瑞安房地产认为在整个房地产市场低迷的情况下，把具有升值潜力的商业项目发掘出来，分拆拓展融资渠道，对中国新天地的的发展有好处。

李进港认为，目前大陆的商业地产机会大，尤其是像重庆、武汉等中西部

城市，随其自身城市化进程的加快，有很大的发展空间，将来瑞安会加大在二线城市的投入。同时表示，瑞安在重庆的布局将按既有计划进行，目前暂无新的扩张计划。不过有消息称目前瑞安方面正在接触渝中区凯旋路拟出让地块，该地块靠滨江路，毗邻解放碑，总面积 154 亩，规划项目为商住混合的城市综合体。

6. 武汉光谷赴英国考察酒店项目

来源：武汉光谷联合官网 2012 年 10 月 19 日

为了丰富公司酒店项目的建设和运营，10 月 5 日—10 月 16 日，武汉光谷联合公司应英国 LHP 酒店公司邀请，公司执行总裁胡斌、副总裁王先红、陈同举对英国伦敦、爱丁堡、曼彻斯特、约克等城市的十余家 LHP 及其 SLH 品牌会员酒店进行了考察。本次考察对象主要集中在城市精品酒店和乡村度假酒店两类，集团公司三位领导对英国酒店的空间布局、装饰装修、功能分区、家居摆件、卫浴用品、餐厅酒吧、运动健身、氛围营造等方面进行了深入考察和直观体验。

7. 天安数码城系列论坛重庆站开讲

来源：天安数码官网 2012 年 10 月 25 日

10 月 19 日，由经济观察报和天安数码城共同主办的“成长的力量”2012 中国成长型企业论坛重庆站在重庆万达艾美酒店举行，本次论坛的主题是《关注产业园区成长 寻找西南经济新支点》，工业和信息化部规划司副司长顾强先生，重庆市经信委副主任蔡永生先生，重庆市大渡口区区长方佳军先生，重庆市大渡口区区委常委、区政府副区长罗林泉先生，重庆市社会科学院区域经济研究中心主任李勇先生，经济观察研究院院长新望先生，东方汇富创业投资管理有限公司董事长阚治东先生，天安数码城集团总裁戴宏亮先生，重庆天安数码城总经理李应平先生等出席了论坛。

经济观察研究院院长新望表示，按照重庆市目前的经济情况来看，重庆正处于从少年期到青年期的发展，应该有一个高速发展的经济势头，并且会持续很多年。工业和信息化部规划司副司长顾强先生认为，天安数码城园区内聚集着数千家创新型、成长型企业，天安数码城服务于这些企业和员工，为他们创造便利的生产生活条件，决定了天安数码城的吸引力所在。

经历了深圳、东莞、番禺、江阴、常州站之后，随着天安数码城新 VI 正式发布，天安数码城 2012 中国成长型企业论坛在重庆落下帷幕。

8. 张江高科园获全国知名品牌创建示范区

来源：中国网 2012 年 10 月 16 日

近日，上海张江高科技园区正式获批“全国信息技术和生物医药产业知名品牌创建示范区”。“全国知名品牌创建示范区”首批共 12 家，示范期为三年，其中高新技术产业类园区仅 2 家。

第一批获批筹建“全国知名品牌创建示范区”的 12 个园区分别是：中关村国家自主创新示范区、上海市张江高科技园区、上海市青少年校外活动营地（东方绿洲）、江苏徐州经济技术开发区、浙江温岭市水泵产业聚集区、江西南康市家具产业聚集区、江西庐山风景名胜区、山东青岛经济技术开发区、河南永城市产业聚集区、河南云台山风景名胜区、四川成都市青羊文博旅游区、云南丽江玉龙雪山旅游区

9. 杭州恒生举办论坛破解产业迷局

来源：浙江在线 2012 年 10 月 29 日

10 月 26 日，由杭州未来科技城（海创园）管委会及恒生（杭州）科技园共同主办的“产业迷局中的高成长企业资本智慧”高峰论坛在杭州举行。论坛上，恒生科技园“10 亿元专享创投基金”在现场启动，该基金作为恒生科技园资本服务平台的一部分，将用于助推入驻企业的成长和发展。论坛现场，经济学家许小年做了“2012 产业迷局中的高成长企业资本智慧”主题演讲。许小年认为，就企业本身来说，改变低成本扩张的观念，靠核心竞争力生存和抢夺市场是明智的选择，企业需要通过不断创新巩固自己的核心竞争力。由于真实城镇化率不到 40%，服务业占 GDP 比例不到 40%，许小年认为中国尽管困难重重，但他依然相信中国增长的潜力尚未耗尽。

10. 鑫茂集团转让天津新产业园区土地及房屋使用权

来源：大众证券报 2012 年 10 月 26 日

10 月 23 日，鑫茂科技宣布，将转让公司位于天津新产业园区华苑产业区华天道 3 号房屋及相应土地使用权，转让价格总计 2 亿元，预计可获得净收益约 9500 万元左右。鑫茂科技在今年两次公告出售公司资产，转让金额累计 2.55 亿元左右，收益在 1.15 亿元左右，与公司 2012 年上半年营业总收入 6 亿元相比，几乎占据一半。

根据公告，鑫茂科技三季度扭亏为盈，盈利在 300 万元左右，其中主要原

因就包括公司期间出售资产所致。但公司表示，资产出售事项是在公司董事会确定的“扭亏、转型、增盈”的经营方针指导下，对公司产业结构进行的一系列调整，旨在进一步突出核心业务的竞争力，提升公司持续盈利能力，而非靠出售资产扭亏。

11. 普洛斯与招商银行签订十亿美元信贷合约

来源：普洛斯官网 2012 年 10 月 15 日

普洛斯日前与中国招商银行签订一份价值 10 亿美元的新信贷合约。为满足普洛斯在华发展需求，双方达成为期 10 年的担保信贷合约。招行将为普洛斯在海内外的融资提供总计 10 亿美元的优惠贷款。

普洛斯首席财务官谢芳对此表示：“很高兴能够与招行签订本次合约。它证明普洛斯与中国主要银行之间建立了牢靠的伙伴关系。新的信贷合约有助于保证普洛斯的融资来源，在我们的业务不断推进的同时进一步巩固了公司的财务状况。”

12. 普洛斯持有的普洛斯苏州物流园股份增至 70%

来源：普洛斯官网 2012 年 10 月 30 日

普洛斯从合资伙伴苏州物流中心有限公司处购得 20% 的普洛斯苏州物流园股份，收购金额总计 3.925 亿元人民币（约合 6200 万美元）。此次交易过后，普洛斯所持有的苏州物流园股份已从 50% 增至 70%。将成为普洛斯在中国国内最大的物流园。

普洛斯苏州物流园在 2004 年由普洛斯和苏州物流中心有限公司 50:50 出资修建。目前，这里已经成为普洛斯在华最大规模的物流园区，总建筑面积达到 543,795 平方米（约合 585 万平方英尺），占地面积超过 120 万平方米（约合 1,310 万平方英尺）。

13. 富兴集团获准信用发行短期融资债券十亿元

来源：富兴集团官网 2012 年 10 月 25 日

10 月 25 日，富兴集团获准信用发行短期融资券 10 亿元，由华夏银行主承销。这将为集团后续利用资本债券市场，获得更多资金支持打下基础。

富兴集团此次获准信用发行短期融资券，标志着集团成功迈入了资本债券市场融资领域，进一步拓宽了融资渠道，扩大了资金筹措平台，提高了企业在金融机构融资的议价能力，降低了融资成本，而且使企业品牌形象得到

进一步放大，企业整体实力快速提增，为集团加快上市进程、加快发展、规模发展，实现“百年富兴”奋斗目标奠定了坚实的基础。

⇒ 企业项目动态

14. 华夏幸福基业向无锡政府提交传感中心开发方案

来源：无锡日报 2012 年 10 月 30 日

10 月 29 日，华夏幸福基业向无锡政府汇报了无锡（南长）国家传感信息中心的开发方案。

今年 6 月 18 日华夏幸福基业公告显示公司与无锡南长区合作，整体开发无锡（南长）国家传感信息中心项目，这是华夏幸福基业进入华东区域的首个项目。华夏幸福基业将总投资近 75 亿元，对 3.52 平方公里无锡（南长）国家传感信息中心进行土地整理、基础设施建设、招商引资、产业促进、品牌推广、园区运营和综合服务。委托区域内可整理供出让的建设用地面积约 1.38 平方公里（约合 2070 亩）为合作开发区域。

根据规划，南长传感信息中心将通过创新型城市产业综合体的区域开发模式，以五大平台（政策平台、人才平台、金融平台、创新平台、基础设施）为依托，形成“一核、一轴、两带、三组团”的整体发展格局。作为无锡国家传感网创新示范区核心区“一体两翼”格局中的重要一翼，无锡(南长)国家传感信息中心目前正全力加快产业转型，已建成“三创”载体 30 万平方米，集聚物联网及相关企业 130 余家，推行了感知工业等 9 大领域 13 个应用示范项目。

15. 武汉光谷研创中心正式开幕

来源：武汉光谷官网 2012 年 10 月 25 日

10 月 25 日，武汉研创中心正式开幕，武汉市江夏区区委常委卢胜，光谷联合公司董事长黄立平、项目总设计师李全武先生及光谷联合集团公司领导出席了开幕活动。

武汉光谷研创中心位于光谷大道一线，周边布局了大学城和城市高端住宅及生态商务区，项目规划用地 400 亩，规划建筑面积 22 万平方米，总投资约 20 亿元，已吸引近 300 家企业入驻，建成后园区年收入总产值将达 100 亿元。项目主要为独栋研发办公楼，每栋面积从 600 平方米到 5000 平方米不等，可满足各类企业设立总部基地、研发中心、创新中心、培训中心、设计中心、会议中心或区域总部的空间需求，将于明年初交付使用。

16. 武汉光谷软件园签约中国电子新能源（武汉）研究院基建项目

来源：武汉光谷官网 2012 年 10 月 25 日

10 月 24 日，中国电子新能源（武汉）研究院基建项目签约仪式在光谷软件园举行，东湖新技术开发区未来科技城建设管理办公室副主任明铭，武汉中原电子集团总经理徐刚、副总经理余佳川、副总经济师黄定成、新能源办公室副主任孔维和，光谷联合集团董事长黄立平、副总裁陈惠芬、副总裁王元成、发展中心总经理李劲松出席开幕仪式。

建立中国电子新能源（武汉）研究院是中国电子产业发展的重大战略项目之一，是中国电子进入武汉未来科技城的第一个项目。前期经过武汉中原电子集团与武汉光谷联合公司的共同努力，中国电子新能源（武汉）研究院正式委托光谷联合进行科研院场所建设。

17. 武汉光谷金融港举行施耐德新研发办公大楼落成典礼

来源：武汉光谷官网 2012 年 10 月 17 日

10 月 17 日上午，施耐德电气（中国）有限公司武汉分公司新研发办公大楼落成典礼及剪裁仪式在光谷金融港举行。法国施耐德电气公司管理委员会主席兼首席执行官亨利·拉贺曼，集团公司董事哈贝尔，全球高级副总裁、中国区总裁朱海，中国区副总裁、质量与客户关爱部门负责人沈德昌，东湖高新区管委会副主任沈烈风，东湖高新区招商局副局长张甫东，武汉光谷联合有限公司相关负责人，以及东湖高新区其他相关职能部门负责人出席了此次落成典礼。

耐德武汉分公司新研发办公大楼共 5 层，位于光谷金融港核心区域，拥有 1.3 万平米的办公空间。11 月底，施耐德公司将有 300 多名员工正式入驻办公，2013 年底，共计 500 名员工将在此办公。

18. 武汉光谷生物城签署国际生物医药战略联盟

来源：武汉晨报 2012 年 10 月 24 日

为促进更多中国企业参加国际化竞争与合作，10 月 23 日，武汉光谷生物城与来自韩国、比利时、以色列三国的代表签署国际生物医药战略联盟。未来两三年，全球 1000 家与医药科技相关的国际研究及投融资机构将加入该联盟。

该联盟由武汉国家生物产业基地倡议，武汉市光谷生物医药园、武汉光

谷百桥国际生物科技有限公司等单位联合发起，将打造一个涵盖从早期药物创新研发到后期产业化服务全产业链服务的产业联盟。

截至目前，光谷生物城已与世界上 30 多个国家和地区的科技园区、科研机构、行业组织签署合作协议，已有 50 多家国际机构参与到国际生物医药战略联盟中。

19. 武汉光谷生物城打造抗体产业联盟

来源：长江商报 2012 年 10 月 18 日

在 10 月 17 日的“2012 年首届国际治疗性抗体高峰论坛”上，光谷生物城组建了“武汉治疗性抗体产业联盟”，未来治癌抗体药物将实现“光谷造”，打破国外对治癌药物的垄断，降低治癌成本。

全球治癌抗体药物市场已从 1999 年的 12 亿美元销售额增至 2011 年的 628 亿美元，在全球销售位列前十的药物中，抗体类药物占了一半。不过，由于抗体药物研发技术壁垒高、研发周期长等特点，我国销售的相关治癌药物均依赖进口。

光谷生物城已聚集了 60 多家从事治疗性抗体研发、生产和服务等全产业链企业，共计 100 多个项目正逐步推进。由于抗体药物的研发周期长达 10 至 15 年，生物城成立了产业联盟，实现企业、大学、医院和科研机构等的结合，有望提高成药速度。

另外，由于抗体药物研发所需资金量大，一些对生物医药领域相对了解的风投机构，也加入了该联盟，有的企业已经吸引到了 500 万-2000 万元的资金支持。

20. 北科建在长春、嘉兴等四市同时召开招商推广会

来源：搜狐焦点产业新区 2012 年 10 月 29

10 月 27 日，北科建在长春、嘉兴、无锡、青岛四地同时召开招商推广会。

长春方面，长春北湖科技园战略合作暨首批入园企业签约仪式在长春拉图摩根酒店国际厅举行。以中科院长春分院为代表的 6 家首批入园企业与北湖科技园签约，项目涵盖电子信息、新材料等战略性新兴产业，具有技术含量高、市场前景广、辐射带动作用明显等特点，累计意向投资额 2.8 亿元。

北科建北湖科技园项目地处长春东北科技创新中心核心区，占地面积 66 万平方米，规划建设面积 100 万平方米，计划总投资 50 亿元。项目一期占地面积 94955 平方米，总建筑面积 130256.7 平方米，主要建设内容包括孵化器、

厂办一体、独栋研发、展示中心、人才公寓等。启动区工程已于 10 月 8 日主体封顶，展示中心、孵化器等将于 2013 年 9 月前交付建成，届时，本次签约项目将实现整体入住。北湖科技园正式投入运营后，预计将吸引孵化创新和加速科技型中小企业 500 家，年产值达 150 亿元、税收 15 亿元，并直接创造两万个以上中高端人才就业机会。

嘉兴方面，北科建举行了“智富城”品牌发布会，北科建集团在发布会上深入解读了科技地产开发模式，讲述了北科建集团 13 年来的科技园区开发与创新之路，并着重展现了“智富城”作为嘉兴首座科技新城的重要意义与价值。经济学家马光远、中国房地产协会副秘书长何琦出席了发布会，并深入解读目前的经济形势，讨论了城市与产业发展的关系，国家纳米科学中心、洲际集团旗下的华邑品牌、中关村广场购物中心、保利影院等十几家商家代表在发布会上签订入驻协议。

智富城项目总规划建筑面积约 150 万平方米，直接投资约 100 多亿元，项目建成后预计年均实现产值约 250 亿元，实现税收约 10 亿元，吸纳就业 5 万人。智富城以产业为核心，产业定位于高新技术业与现代服务业，具有的孵化器、企业总部公园、独栋办公楼群等多业态产品，同时还配套了商务功能区、生态住宅区。

青岛方面，以青海信成医药集团有限公司、北京飞凯生物技术有限公司为代表的生物医药高新技术企业考察团 20 余人实地考察了北科建青岛蓝色生物医药产业园，在推介交流会上，北科建青岛公司介绍了园区的整体概况、孵化器设计理念、产品的定位、招商的产业服务政策。

21. 天安数码城佛山项目第五期开盘

来源：新浪房产 2012 年 10 月 27 日

10 月 27 日，天安数码佛山项目第五期天安时代大厦开盘，200 至 3600 平方米产业创意空间，为企业提供一个聚合优质产业链、成熟营商环境、一站式全能服务、完善生活配套的加速发展平台。世界著名设计公司 AECOM 打造企业总部商务环境，园区数字化建设和生活配套设施建设齐全。

佛山天安数码城项目始于 2006 年，位于佛山市南海桂城，是南海区规划“广东都市型产业基地”的核心项目。园区占地 18 万平米，规划建筑面积 48 万平米，定位城市型科技园，致力建设成为立足南海、辐射佛山的旗舰型企业总部基地和优质成长性企业积极发展的平台。截止 2010 年，园区入驻企业达 300 家，包括 ebay、西门子、中远集团、博世科技等知名企业。

22.普洛斯国际物流齐河项目主体完工

来源：大略财经 2012 年 10 月 17 日

总投资 5 亿美元的普洛斯齐河仓储物流园项目一期 4 个物流仓储车间主体完工。普洛斯国际物流齐河项目是普洛斯投资中国县级城市的唯一园区，分三期建设，主要建设汽车零部件生产及流通中心、零售和电子商务结算中心、现代食品医药冷链物流中心，打造高水平的综合性物流工业园区。

项目全部建成后，普洛斯将依托全球客户平台及丰富的物流设施开发运作经验，在为现有企业提供高质量物流服务的同时，引进更多的国际知名企业，打造世界一流的国际物流中心，年可实现销售收入 50 亿元，利税 5 亿元。

23.普洛斯在中国苏州签署 49100 平方米物流设施租赁合同

来源：普洛斯官网 2012 年 10 月 30 日

普洛斯日前与与扇扩（Senko）签订 30,800 平方米（约合 331,500 平方英尺）新租约，作为其在华东地区的配送中心，客户签订两份位于普洛斯建屋工业园区内、总占地面积 49,100 平方米（约合 528,500 平方英尺）的租赁合同。截至 9 月底，该园区的物流设施入驻率也就此达到 91%。

普洛斯中国董事总经理杨传德对此表示：“这两份重要租约的顺利签订说明，普洛斯有能力为客户提供综合的增值物流解决方案，帮助他们提高供应链效率。我们很高兴地看到，普洛斯与两家重要客户的合作关系更为紧密，并希望能不断满足他们在全国的增长需求。”

24.普洛斯与中粮集团签约租赁华南 18,000 平方米物流设施

来源：普洛斯官网 2012 年 10 月 15 日

普洛斯日前与中粮集团旗下食品购物网站“我买网”签订华南配送中心新租约，租约 18,000 平方米（约合 193,750 平方英尺）的物流设施。

“我买网”是中粮集团旗下的购物网站，也是中国数一数二的 B2C 食品类电子商务网站。此次租用的设施位于普洛斯广东顺德物流园，作为其华南配送中心。这也是中粮集团与普洛斯的第二次合作。此前，“我买网”已在普洛斯位于苏州的淀山湖物流园内设立了华东配送中心，占地面积约 12,000 平方米（129,170 平方英尺）。继在华东的成功合作之后，“我买网”再度选择普洛斯的物业设立华南分销中心。

入驻普洛斯顺德物流园，“我买网”可获得辐射广州地区的地理优势。园区位于佛山市顺德区的顺德科技工业园内，距离广州市中心的大型购物区、广州南沙经济技术开发区交通便利，是中国主要的制造业基地。“我买网”的物流设施将是新近完工的普洛斯顺德工业园二期。一期投入以来客户反响热烈，目前已经全部租赁完毕。

25. 百世金谷燕郊国际产业基地二期新入驻 28 家企业

来源：搜狐焦点产业新区 2012 年 10 月 26 日

2012 年 10 月 26 日，“百世金谷燕郊国际产业基地二期项目首批企业入驻暨签约仪式”在百世金谷燕郊国际产业基地二期项目中央会所举行，28 家企业接受金钥匙入驻百世金谷燕郊国际产业基地二期项目，成为二期项目的首批业主。明年 6 月第二期批 30 家企业将入驻园区，届时，百世金谷国际产业基地二期项目“标准化厂房”将基本入驻完毕。此次入驻企业包括高新技术、中式研发、生物医药等在内的国内知名企业和行业领先企业。

燕郊空港物流国际产业基地项目位于北京东燕郊经济技术开发区，由空运物流园、冷链物流园、商贸物流园、国际保税物流与加工中心和国内外物流企业信息、研发、商务、展示中心等五个主要功能区组成，规划用地面积 2000 亩，总投资 46 亿元。项目一期占地 198 亩，建筑面积 100,000 平方米，已于 2011 年招商完毕并投产使用。二期占地 670 亩，建设面积 500,000 平方米，三期占地 1,032 亩，建筑面积 900,000 平方米，全部竣工投产后，年可实现经营收入 210 亿元，利税 25 亿元，吸纳就业 25,000 人，并可间接带动相关产业 10 万余人就业。

⇒ 企业投资动态

26.华夏幸福基业 10 月投资近 8 亿储地 16 幅

来源：中国新闻网 2012 年 10 月 24 日

10 月 22 日，华夏幸福基业下属公司天津幸福基业房地产投资有限公司以总价 2.097 亿元的价格竞得天津编号为津武(挂)2012-118 的一幅商住用地，总面积 17.27 万平方米。地块位于武清区大王古庄镇恒元道北侧，容积率为 1.0-1.1。

华夏幸福基业 10 月拿地动作频繁，在河北固安固安、天津、沈阳共耗资 8 亿元拿地 16 幅。

华夏幸福基业 10 月拿地情况表

地区	占地面积 (平米)	建筑面积 (平米)	土地性质	土地宗数	成交总价 (万元)
固安	287792	933142	住宅	12	39984
固安	855	1710	商业	1	142
天津	172785	190063	商、住	1	20970
沈阳	156512	199090	商、住	2	18827
共计	617944	1024005	/	16	79923

27.联发 6.95 亿摘得南昌西湖区 152.5 亩商住用地

来源：搜房网、克尔瑞 2012 年 10 月 18 日

10 月 17 日联发集团竞得江西南昌西湖区 152.5 亩商住用地。根据克尔瑞的数据显示，该地块位于朝阳洲板块，南昌朝阳新城云锦路以南，丹桂路以东，雷池路以北，与联发集团正在开发的联发君悦朝阳项目一路之隔。

地块占地面积 101695 平米，总建筑面积 203390 平米，规划容积率 2，土地挂牌底价为 58881 万元，最终成交总价为 69559 万元，成交楼板价为 3420 元每平米，成交地价为 456 万元每亩，溢价率达到 18.13%。

28. 天安数码将在重庆璧山县打造 140 万平方城市综合体

来源：新华网重庆频道 2012 年 10 月 23 日

19 日，天安数码城集团与璧山县联手打造城市综合体项目签约仪式举行。城市综合体项目总投资达到 70 亿元，总建筑面积 140 万平方米，历时 4 至 5 年时间建成，项目预计于明年一季度开工建设，服务重庆高端科技及服务产业，定位国内生态型城市产业综合体。

29. 漕河泾与上海普陀区签订桃浦科技智慧城战略合作协议

来源：中国经济网 2012 年 10 月 29 日

10 月 29 日，上海普陀区人民政府与漕河泾新兴技术开发区有限公司日前签订战略合作协议，共同开发建设上海漕河泾桃浦科技智慧城。

上海漕河泾桃浦科技智慧城（市级桃浦生产性服务业功能区）位于上海市中心城区西北部、中外环线之间，前身是上海著名的老工业基地。按照普陀区人民政府与漕河泾新兴技术开发区的战略协议，双方将合作建立科技智慧城管委会，并且联合组建“上海漕河泾桃浦科技智慧城发展有限公司”（暂定名）。合资开发公司注册资本 20 亿元，将按照现代企业法人治理结构建立企业机构，并以漕河泾开发区委派的公司管理层为主组建开发经营团队，推进“上海漕河泾桃浦科技智慧城”的开发建设。

科技智慧城规划引进科技含量高、成长性好、附加值高、在行业中具有国际国内影响力的企业地区总部、研发设计中心、运营结算中心及管理服务中心。

研究范围：

- ◇ 中国产业地产开发与运营行业
- ◇ 选定 20 余家产业地产领先开发企业，
包括：亿达集团有限公司、海尔地产、联发集团、瑞安房地产、明发集团、北京联动、华夏幸福、武汉光谷、上海张江科技、中国五矿、总部基地（ABP）、天朗地产、北京科技园建设股份有限公司、天安数码、腾飞、普洛斯、丰树、杭州恒生、平谦国际、富兴集团、运盛实业、星月集团、鑫茂集团、百世金谷

信息来源：

- ◇ 企业官方网站
- ◇ 行业权威媒体

发行时间与范围：

- ◇ 协信集团研究刊物，供集团员工学习使用
- ◇ 每月第三个周二，以企业内部邮箱方式发送

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

研究月刊成立伊始，经验有限，难免有不周之处，欢迎指正！

联系方式：

产业地产事业部 产业研究部

zhouxiaoxiang@ccsland.com.cn

内部刊物 仅供交流

免责声明：

本公司力求报告内容准确完整，但不对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。