

——快速发展中的产业地产，

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

2015 年 1 月 总第 21 期

协信·产业研究院

研究员：王强

助理研究员：郑芸 黄山

## 编者按：

继第二十期论“论国资企业：产业地产行业的颠覆者？”的分享后，本期产业事业部产业研究副总监张晓康带来了“论智力时代的四大思维变革”的介绍，具体包括：从“有限”到“无限”的思维转变、从“增量”到“存量”的思维转变、从“竞争”到“竞合”的思维转变和从“替代”到“融合”的思维转变。

追踪企业发展动态上：**融资方面**，东湖高新发行5亿元短融券；招商地产发行额度为50亿元的中期票据；万通地产申请发行16.8亿元中期票据等。**战略发展和战略合作上**，绿地集团成立“产学研创新服务平台”；招商地产牵手中外运长航；华夏幸福新设6公司并参股北京新机场临空经济区等。

企业投资动态方面：**具体投资项目上**，宏泰发展投资60亿港元与张家口合作开发产业园，绿地投200亿在韩国首尔建设总部基地，华夏幸福拟在河北任丘打造玻纤产业园；复星投资350亿元在山东建设天贸城。此外还包括：粤海普洛斯电商物流项目开工，华夏幸福6.71亿元竞得廊坊三宗土地。

在政策方面，财政部和发改委分别印发《**关于印发政府和社会资本合作模式操作指南(试行)的通知**》和《**国家发展改革委关于开展政府和社会资本合作的指导意见**》，对PPP模式的含义、主要原则、项目合作流程和操作模式以及为推广PPP模式出台的一些政策保障进行了介绍。国务院出台《**关于清理规范税收等优惠政策的通知**》，将全面清理已有的各类税收等优惠政策，提出要统一税收政策制定权限、规范非税等收入管理。国务院正式发布《**不动产登记暂行条例**》，对不动产登记机构、登记簿、登记程序、登记信息共享与保护等作出了明确规定。国务院办公厅印发《**关于加快应急产业发展的意见**》，从基本原则、重点方向、主要任务和政策措施等方面对应急产业发展提出了要求和方向。

协信·产业研究院

## 目 录

⇒行业论道.....	1
论“智力经济时代的四大思维变革” .....	1
⇒协信动态.....	5
1. 协信集团受邀出席 2014 年 APEC 工商领导人峰会 .....	5
2. 协信地产与南山集团签订合作备忘录.....	5
3. 重庆总部城获“2014 中国西部最具影响力总部经济园区大奖” .....	6
4. 筑城兴业共赢未来——协信未来城“企业成长计划”系列活动第四期隆重举行 ....	7
5. 协信未来城正式获批“江苏省无锡光电新材料科技产业园”称号 .....	8
⇒企业发展动态 .....	9
1. 绿地集团“产学研创新服务平台”正式挂牌成立 .....	9
2. 招商地产牵手中外运长航谋求产业地产转型 .....	9
3. 东湖高新获准注册发行 5 亿元短融券.....	9
4. 普洛斯 81 亿美元收购美国物业.....	9
5. 招商地产发行 50 亿元中期票据.....	10
6. 华夏幸福新设 6 公司 另 20 亿参股北京新机场临空经济区 .....	10
7. 张江高科出售中芯国际 5.1 亿股获利 6900 万港元.....	10
8. 万通地产拟申请发行 16.8 亿元中期票据.....	11
⇒企业投资动态 .....	12
1. 华夏幸福 6.71 亿元竞得廊坊三宗土地 另拟河北任丘打造玻纤产业园 .....	12
2. 宏泰发展投资 60 亿港元与张家口合作开发产业园 .....	12

3. 绿地总部基地 200 亿落子首尔 .....	12
4. 复星投资 350 亿元在山东建设天贸城 .....	13
5. 粤海普洛斯电商物流项目开工 .....	13
<b>⇒ 宏观政策动态 .....</b>	<b>14</b>
1. 关于印发政府和社会资本合作模式操作指南（试行）的通知 .....	14
2. 国家发展改革委关于开展政府和社会资本合作的指导意见 .....	14
3. 国务院关于清理规范税收等优惠政策的通知 .....	14
4. 不动产登记暂行条例 .....	15
5. 国务院办公厅关于加快应急产业发展的意见 .....	15

## ⇒ 行业论道

### 论“智力经济时代的四大思维变革”

协信集团产业事业部 产业研究副总监 张晓康

在第四产业即智力产业的驱动下，人类经济发展阶段正在由服务经济时代向智力经济时代挺进。就像一个动力车头，拉着望不到头的车厢向前飞驰一样，第四产业正牵引着前三大产业，以及人类社会经济全面向前发展。坐在这辆现代化的列车上，无论对于司机还是乘客，都是一次崭新的旅程。我们所看到的许多风景将是新鲜的，我们传统的思维模式也将会受到挑战，并随之发生重大变革……

#### 变革一：从“有限”到“无限”的思维转变

有限和无限本源是一个哲学概念，是物质世界固有的矛盾之一，反映了物质在空间和时间上的辩证统一关系。雷锋叔叔说：“我要把有限的生命，投入到无限的为人民服务中去”。这句话从某个角度，可以诠释为把有限的资源保障转化成无限的价值创造。这体现了一种高尚的情操，也反映了人们的一种美好愿望。实际情况是，有限的资源保障，即便加上主观能动性的强大力量，可以扩大价值创造，但也终究是有限的。如果某段时间人们对于价值创造的诉求无限膨胀，要么是虚假而不可行的，要么过度汲取有限的资源，最终影响可持续发展能力。我们得承认，人类经济社会发展的车轮就没有停止过，以后也不会停止，所以人类就得不断地寻找、利用和更新各种有限的发展资源。人类一直都在这种“有限”的资源保障中寻求“无限”的发展。

进入智力经济时代，这种思路或者怪圈将会被打破，“我们要把无限的资源投入到无限的为人类谋福利中去”。智力经济时代是以第四产业为主导产业的经济发展阶段。第四产业的产业资源以海量信息和智力劳动者的智力资源为主。目前，全球新产生的信息数据年增40%。全球信息总量每两年就可以翻倍。面对新增数据的处理能力及其利用率的增长则不足5%。这为第四产业的发展提供了不可估量的产业资源和市场空间。其次，到目前为止，只有人类的智力创新，无法被机器、技术等发展要素所替代。相对人类有限的体力资源，人类智力资源是无限的。在智力经济时代，这种资源“有限性”向“无限性”转变，为我们的“无限”发展提供了对等的“无限”资源保障。

#### 变革二：从“增量”到“存量”的思维转变

曾经，听一位国内光学材料领域的顶尖专家说：现有的材料理论，可以支撑98%以上新材料的研发工作。我们更多地是考虑应用现有理论来指导新材料制备工艺的改良。集成电路是现代信息社会的“核高基”领域，也正面临现实的转型压力。著名的“摩尔定律”是指每隔约18个月，集成电路上可容纳的晶体管数目便会增加一倍，性能提升一倍，成本降低一半。过去40年，全球集成电路产业基本都是按照“摩尔定律”

的预言在做"增量"发展。目前,集成电路的最小关键尺寸已经做到了14nm或者9nm,就现有的经典物理理论、材料体系、工艺技术,以及系统与器件设计方面,关键尺寸小于10nm已经是极限了,再小就进入到量子尺度。未来,"摩尔定律"难以延续。集成电路技术如何从过去"增量"思维,尽快转向与"存量"的量子理论、生物技术、纳米技术等相结合,是后摩尔时代集成电路产业持续发展的关键。在全球范围内,这种从"增量"到"存量"的思维转变正在源源不断地创造商业奇迹,"特斯拉"便是奇迹之一。当CODA、菲斯科、A123、Better Place等其他美国新能源汽车公司或者和新能源汽车高度相关的配件公司都陷入破产或者亏损的境地时,特斯拉却一鸣惊人,并很快实现盈利。究其原因,传统新能源汽车始终在走一条艰难的"技术性能改进,制造与使用成本降低"的"增量"之路,特斯拉则走了一条电池系统控制、汽车传动等传统技术集成创新的"存量"之路。与其说"特斯拉"颠覆了新能源汽车行业,不如说它颠覆的是传统的商业模式和思维模式。

当我们不断地占用农地,去扩张城市时,是否想过现在城市用地是否被合理利用?当我们扩大人口,去创造人口红利时,是否想过现有人口素质的提高也同样有效?当我们不停修路架桥缓解交通拥堵时,是否想过现有交通设施的效能被完全释放?当我们不断拓展"增量"市场时,是否考虑"存量"市场也许是片更大的蓝海……

从"增量"到"存量"的思维转变,并不是遏制创新,束缚发展,而是强调对"存量"技术与资源的高效利用和集成创新。这种思维模式的转变和商业模式的创新,是在"存量"的沃土上播撒智慧的种子,大胆创新,精心培育,便可硕果累累。

### 变革三：从"竞争"到"竞合"的思维转变

讲几则"龟兔赛跑"的故事,很有意思。第一则,是我们熟知的传统旱地"龟兔赛跑"的故事,乌龟赢了。说明缓慢、持久、正向积累的人会赢得比赛;第二则,兔子自省并改正大意、懒惰、散漫的坏习惯,全力以赴,善始善终,赢了乌龟。说明效率高又靠谱的人还是优于缓慢且持续的人;第三则,如果我们换成水路"龟兔赛跑"呢?兔子哭了,乌龟又赢了。说明,环境不同,游戏规则不同,核心竞争力也不相同,结果又会不同;第四则,如果比赛换成水陆"铁人三项",怎么办?是乌龟和兔子俩抱头痛哭,还是乌龟慢慢挪,兔子走到河边独自哭?恐怕都不是好办法。也许这次可以兔子先扛着乌龟狂奔,直到河边,然后乌龟接手,背着兔子过河。如此,两人都可以快速完成比赛。说明,如果把多方的核心竞争力进行整合,可以使整体收益非零或正向增加,这就是"竞合"的思维逻辑。

再看另一侧寓言故事。两个要好的朋友,他们遇到了死神。死神说:"你们猜拳,谁输了,跟我走。"没两下,其中一个人输了……另一个抱着死去的朋友说:"兄弟,说好咱一起出石头的,为什么我出了剪刀,你却出了布。"寓言故事的本意是想说:



人心叵测，算计别人最后也就算计了自己。我希望故事应该是这样的：两个朋友按照最初的契约，都始终出石头，彼此信任，坚持了下去。死神实在等不及，抽了自己两巴掌，叹了口气，独自走了。通俗点说就是："no zuo, no die"。实际上告诉我们一个道理，你死我活的"零和"博弈，是可以转化成多方合作共赢的"非零和"增益的，这就是"竞合"。

在农业经济时代和工业经济时代，土地、人力、畜力、能源等资源都是有限的。在一定时期和区域内，政治经济活动更多是"你多我少"的零和博弈。若想优胜劣汰，谋求发展，"竞争"性思维是主旋律。服务经济时代，随着社会分工的进一步细化和专业化，通过合作性竞争，实现双赢的"非零和博弈"，逐渐在政治、经济、管理等领域被认可和提倡。

进入智力经济时代，随着信息由"单向流动"向"双向互动"转变，使得生产者和消费者的界限模糊化，买卖双方的零和竞争逐渐变成了共赢的"竞合"关系；随着"信息不对称"向"信息对称"转变，生产者或者消费者之间，也被迫由"竞争"关系转变成"竞合"关系。信息的透明和快速流动，也有助于增进互信，降低多方核心竞争力整合成本，推动"竞合"关系的建立；随着社会经济发展要素由"有限"的空间和能源向"无限"的信息和智力资源转变，许多领域的"竞争"变得没有意义，"竞合"才是发展价值、创造价值、实现价值的主导思路。

#### 变革四：从"替代"到"融合"的思维转变

过去，"更新换代"是社会和时代进步的标志。白炽灯照明、荧光灯照明、LED 照明向未来 OLED 照明更新换代，无线通信由 2G (GSM、CDMA)、3G (WCDMA、CDMA2000、TD-CDMA)、LTE 向 4G (LTE-A) 通信更新换代，286、386、486、586、奔腾向八核处理器更新换代，Win1.01、Win95、WinNT、WinXP、Win Vista 向 win7 更新换代，蒸汽机车、内燃机车、电力机车向高铁、磁悬浮列车更新换代，手工生产、流水线生产、半自动化生产、全自动化生产向智能柔性生产线更新升级等等。用先进的去替代落后的，落后的逐渐退出历史舞台，先进的再被更先进的替代。在同一时期的产业竞争中，企业也希望不断壮大自己，力争上游，把龙头干掉，取而代之。因此，"替代"是长久以来进步和竞争的固有思维方式。

未来，"跨界融合"将成为智力经济时代产业经济发展的核心思路。通信与计算的深度融合，诞生了智能手机和平板电脑；硬件终端与软件内容的深度融合，成就了苹果；移动通信与媒体的融合，催生了微信和微博；互联网与金融的融合，激活了互联网金融等等；互联网企业做金融，金融机构做电商，电商搞物流，物流企业做地产，地产企业卖冰泉和大米，……都在跨界。而这些"不务正业"的代表，腾讯、阿里金融、菜鸟网络、顺风优选、恒大地产（恒大冰泉、恒大大米）各个都在所在的领域内搞得

风生水起，竞争力不降反升。智力经济时代不再是线性的演进替代，而是网状的跨界融合。"跨界融合"将引发无限的产品创新、应用创新和商业模式创新。

智力经济时代是"脑袋决定一切"的时代，是"思维创造世界"的时代。在这样的时代，审时度势，转变思维，为我们判断、处理和解决大小问题提供借鉴。还是那句话：变革正在发生……，但一切从思维开始！



## ⇒ 协信动态

### 1. 协信集团受邀出席 2014 年 APEC 工商领导人峰会

2014 年亚太经合组织工商领导人峰会于 11 月 8 日至 10 日在北京国家会议中心召开。作为北京亚太经济合作促进会的会员，协信集团受邀参加本届峰会及相关活动。

本届峰会的主题是“亚太新愿景：创新、互联、融合、繁荣”。国家主席习近平出席开幕式，并发表题为《谋求持久发展，共筑亚太梦想》的主旨演讲。鉴于在中国新城市（镇）运营方面的独特业务模式、过往业绩以及行业地位，经由北京亚太经济合作促进会的推荐，协信集团与国内外优秀企业代表在会议期间交流分享行业热点问题，沟通了解经济发展趋势和国际商业合作机会。

会议期间，协信凭借“商住产一体化集成开发运营”的发展战略、先进理念和成功运营案例，受到与会工商界代表的高度关注。



### 2. 协信地产与南山集团签订合作备忘录

12 月 25 日，协信地产与南山集团合作备忘录洽谈会暨签约仪式在集团本部举行，协信集团董事长吴旭先生、南山集团董事长宋建波先生等出席签约仪式。

签约仪式前，集团董事长吴旭先生、CEO 刘爱明先生就“青岛环球金融中心”项目与南山集团董事长宋建波一行展开了多轮热烈讨论，并共同研究了项目的关键点、难点并积极寻找突破点。

在签约仪式上，协信集团董事长吴旭先生、南山集团董事长宋建波先生分别代表

双方签订“青岛环球金融中心”等项目合作备忘录，就项目开发、运营等多个方面达成一致。双方董事长表示，要以“青岛环球金融中心”项目作为双方合作的起步与切入点，将“北京望京项目”、“烟台龙口项目”、“海南万宁项目”等一并作为双方合作的储备项目，希望双方借本次备忘录签订的契机，深化合作内容，发挥双方优势，互利共赢，实现进一步发展。



### 3. 重庆总部城获“2014 中国西部最具影响力总部经济园区大奖”

12月3日-4日，中国最具影响力的商务地产年度盛会--中国写字楼综合体发展论坛第十一届年会在北京富力万丽酒店举办。

重庆总部城因其在中国西部的深远影响力，获得中国地产金厦奖之“2014 中国西部最具影响力总部经济园区大奖”，同时，协信集团产业事业部总经理张勇先生，获得2014年度中国地产“金厦奖”中国地产行业领军人物大奖；协信集团产业事业部副总经理成威先生，获得2014年度中国地产“金厦奖”年度最佳职业经理人大奖。



#### 4. 筑城兴业共赢未来——协信未来城“企业成长计划”系列活动第四期 隆重举行

12月12日上午，以“产业扶持资金的申报”为主题的协信未来城企业成长计划系列活动第四期在无锡光电新材料科技园招商中心多功能厅隆重举行，现场共计吸引园区百余家企业报名参与，活动取得了圆满成功。

此次活动，协信未来城特邀了国家创新基金管理中心审批受理处处长周迎，为中小企业讲解“产业扶持资金的申报”，详细地阐述了企业申报的条件，申报行业以及如何申报等企业家关心的问题，为中小企业进行国家产业扶持资金的申报提供了参考，活动现场座无虚席，反映热烈，获得了众多企业家的高度评价。





## 5. 协信未来城正式获批“江苏省无锡光电新材料科技产业园”称号

日前,江苏省科技厅发布了第四批省级科技产业园名单,协信未来城在区域占位、项目规划、开发模式、园区服务、开发商品牌、招商业绩等多个方面树立了无锡产业园区的典范与标杆。经过科技部,省科技厅多轮考察、综合评定,最终协信未来城正式获批“江苏省无锡光电新材料科技产业园”称号。

据悉,为进一步加快推动建设全省高新区、科技创业园、高技术特色产业基地,江苏省科技厅下一步将会加大对这批科技产业园的政策支持,集聚创新资源、增强自主创新能力,加快特色发展。入园企业将会享受到更多、更优惠的扶持政策。

## ⇒ 企业发展动态

### 1. 绿地集团“产学研创新服务平台”正式挂牌成立

来源：苏州日报 2014 年 12 月 5 日

11 月 27 日，绿地集团房地产业一部、产业地产发展中心联合上海市科委、苏州科技局与吴江区政府共同实践创新驱动发展战略，在苏州绿地中心举行上海-苏州生产性服务业基地揭幕，同时绿地集团产学研创新服务平台也正式挂牌成立。“产学研创新服务平台”将在苏沪科技部门的指导、支持下，快速引进金融、电商、科技服务等产业领域的新兴企业。平台将通过全产业链科技服务与交流活动，助推生产性服务业企业区域总部集聚，提升科技服务产业核心竞争力。

### 2. 招商地产牵手中外运长航谋求产业地产转型

来源：观点地产网 2014 年 12 月 9 日

12 月 2 日，招商地产与中外运长航实业发展有限公司在深圳蛇口举行战略合作签约仪式。双方表示，将充分发挥各自在城市综合开发运营与土地资源方面的经验优势，共同探索产业园区运营模式和平台，推动和实现更广泛的合作。根据分析，中外运长航在一二线城市的储备以及物流地产方面的集团优势，将为招商地产布局特色产业园区、邮轮母港业务带来新突破。

### 3. 东湖高新获准注册发行 5 亿元短融券

来源：全景网 2014 年 12 月 8 日

12 月 5 日，东湖高新收到中国银行间市场交易商协会发出的《接受注册通知书》，核定公司短期融资券注册金额为 5 亿元，注册额度自通知发出之日起 2 年内有效。公司将在注册有效期内分期择机发行短期融资券。

### 4. 普洛斯 81 亿美元收购美国物业

来源：观点地产网 2014 年 12 月 9 日

12 月 8 日市场消息称，亚洲最大的现代物流设施提供商与服务商普洛斯与新加坡政府投资公司(GIC)联合投资 81 亿美元收购美国最大物流地产组合之一的 IndCor。这项交易将让普洛斯在美国物流市场迅速形成规模，并获得了重要的团队和客户资源。同时，借着是次收购机会，普洛斯的基金管理平台也扩大至美国，交易完成后，普洛

斯基金管理平台将增长 61%，达到 213 亿美元。

## 5. 招商地产发行 50 亿元中期票据

来源：观点地产网 2014 年 12 月 16 日

招商局地产控股股份有限公司 12 月 16 日发布公告称，为进一步拓宽公司融资渠道、满足公司资金需求、降低公司融资成本，招商地产于境内银行间市场注册发行中期票据，其拟发行不超过人民币 50 亿元中期票据事项。本次中期票据注册额度 2 年内有效，募集资金将用于招商地产生生产经营需要，调整债务结构，补充流动资金及(或)项目投资等用途。

## 6. 华夏幸福新设 6 公司

### 另 20 亿参股北京新机场临空经济区

来源：观点地产网 2014 年 12 月 18 日

12 月 17 日，华夏幸福基业股份有限公司发布公告，公司及下属公司拟实施总计 1.9 亿元对外投资，主要用于设立六家子公司。此外，华夏幸福还拟向嘉兴贰号增加投资 15 亿元。增加投资后，华夏幸福出资额约占嘉兴贰号出资总额的 99.71%，华夏幸福资本管理有限公司出资额约占嘉兴贰号出资总额的 0.29%。

12 月 30 日，华夏幸福基业股份有限公司发布公告，公司将以 20 亿元参股廊坊空港投资开发有限公司，占注册资本的 20%。据了解，廊坊空港投资开发有限公司由华夏幸福与廊坊市国土土地开发建设投资控股有限公司、国开元融资产管理有限责任公司、新奥文化产业发展有限公司、朗森汽车产业园开发有限公司共同出资设立，空港投资设立后将主要用于北京新机场临空经济区的整体开发建设。

## 7. 张江高科出售中芯国际 5.1 亿股获利 6900 万港元

来源：证券时报 2014 年 12 月 22 日

张江高科 12 月 19 日晚间公告，2014 年 12 月 18 日，公司全资子公司 Shanghai(Z.J.)Hi-TechParkLimited 的下属全资子公司 WellLeadTechnologyLimited 和 FirmFastDevelopmentsLimited 通过加速建档大宗交易方式出售所持中芯国际 5.10 亿股。公司表示，本次出售的中芯国际股票原投资成本为 47301.92 万港元，平均每股成本 0.93 港元。出售产生投资收益约 6900 万港元，现金流约 3.5 亿港元。本次减持后，张



江高科不再通过子公司持有中芯国际股票。

## 8. 万通地产拟申请发行 16.8 亿元中期票据

来源：观点地产网 2014 年 12 月 26 日

12 月 25 日，北京万通地产股份有限公司公告宣布，为促进公司经营发展、进一步拓宽融资渠道，拟向中国银行间市场交易商协会申请注册发行中期票据。公告显示，万通地产本次中期票据发行规模为不超过人民币 16.8 亿元(含 16.8 亿元)，期限为不超过 5 年(含 5 年)，募集资金拟用于偿还银行贷款、补充运营资金，或投入项目建设等。

## ⇒ 企业投资动态

### 1. 华夏幸福 6.71 亿元竞得廊坊三宗土地

#### 另拟河北任丘打造玻纤产业园

来源：观点地产网 2014 年 12 月 1 日

11 月 29 日，华夏幸福基业股份有限公司公告，间接全资子公司廊坊市京御幸福房地产开发有限公司竞得三宗国有建设用地使用权。地块总面积为 134498.54 平方米。土地用途方为住宅用地和商服用地，使用年限分别为 70 年和 40 年。

华夏幸福 12 月 16 日发布公告，公司间接持股的全资子公司任丘鼎兴园区建设发展有限公司与南京玻璃纤维研究设计院、任丘市人民政府就共同打造全国领先的玻璃纤维及复合新材料产业园建立合作关系，并签署战略合作框架协议。据协议，南京玻纤院就玻璃纤维产业园提供规划、设计和咨询服务。任丘市政府提供政策支持、定位指导、建设和运营承诺。任丘鼎兴作为园区运营方，负责园区的投资建设。

### 2. 宏泰发展投资 60 亿港元与张家口合作开发产业园

来源：观点地产网 2014 年 12 月 8 日

12 月 4 日，宏泰宣布与张家口市人民政府及张家口市兴垣城建开发有限公司签订了产业园排他合作协议，合作协议的期限为 20 年。根据合作协议的条款，宏泰将与协议方展开独家及排他的合作，以发展张家口市新区宏泰产业园。产业园总规划面积约 2361 亩，计划总投资额约为 60 亿港元，分两期完成。张家口政府给予宏泰独家、排他及不可撤销的权利，对张家口产业园进行独家开发工作，委托公司规划及设计、土地开发整理、基础设施建设以及招商引资，以吸引企业在张家口产业园内开展业务。宏泰将获得土地整理投资服务费用，以及综合投资服务及招商引资服务费用。

### 3. 绿地总部基地 200 亿落子首尔

来源：搜狐焦点产业新区 2014 年 12 月 22 日

12 月 22 日，绿地集团与韩国首尔市政府在首尔签署项目合作谅解备忘录，拟投资 200 亿元人民币开发建设首尔最高的双塔建筑，打造中国企业在韩国的总部基地。这也是绿地继澳大利亚悉尼、美国洛杉矶之后第三次落子海外打造超高层综合体。

#### 4. 复星投资 350 亿元在山东建设天贸城

来源：观点地产网 2014 年 12 月 25 日

12 月 22 日，复星集团与山东省正式签订协议，拟投资 350 亿建设青岛复星·天贸城及招金矿业两个项目。据了解，复星·天贸城项目位于青岛即墨国际商贸城核心区，占地 3690 亩，总建筑面积约 268 万 m<sup>2</sup>。该项目将主要建设线下展贸区、物联网订单履约区、网商园、数据金融服务区、生活配套区、公路港保税物流区六大模块，集聚批发交易、智能化物流仓储、商户培育、电商运营、金融服务、商务办公、数据服务、文化休闲、体验式购物、生活居住等十大功能。项目整体运营成熟后，将引入 30000 余家国内外知名品牌商家，电商超 3000 家，年交易额超百亿。

#### 5. 粤海普洛斯电商物流项目开工

来源：香港文汇报 2014 年 12 月 10 日

由美国电商巨头普洛斯和广东粤海集团合作共建的电商物流项目日前在东莞动工开建，该项目集仓储、物流、购物体验、结算、终端配送业务于一体，总投资约 30 亿元。该项目将建成以电子商务为主的现代化大型立体物流仓储和一站式购物体验、仓储式销售等线上线下相结合的电子商务物流综合产业基地。

## ⇒ 宏观政策动态

### 1. 关于印发政府和社会资本合作模式操作指南（试行）的通知

来源：财金〔2014〕113号

12月4日，财政部印发了政府和社会资本合作模式操作指南（试行）的通知，从PPP模式的项目识别、项目准备、项目采购、项目执行与项目移交等全过程提出了规范性的意见。

在项目识别上，《操作指南》提出投资规模较大、需求长期稳定、价格调整机制灵活、市场化程度较高的基础设施及公共服务类项目，适宜采用政府和社会资本合作模式。在项目准备上，县级（含）以上地方人民政府可建立专门协调机制，主要负责项目评审、组织协调和检查督导等工作。项目运作方式主要包括委托运营、管理合同、建设-运营-移交、建设-拥有-运营、转让-运营-移交和改建-运营-移交等。此外，《操作指南》对项目采购、项目执行流程和项目移交的主要规定也进行了规范。

### 2. 国家发展改革委关于开展政府和社会资本合作的指导意见

来源：发改投资〔2014〕2724号

继财政部发布《操作指南》后，12月4日，国家发改委紧接着发布了关于政府和社会资本合作的指导意见。对PPP模式的含义、主要原则、项目范围和模式以及为推广PPP模式出台的一些政策保障进行了介绍。

《指导意见》首先对政府和社会资本合作（PPP）模式的含义进行了阐释，并对政府和社会资本合作的主要原则进行了说明。《指导意见》明确指出，PPP模式主要适用于政府负有提供责任又适宜市场化运作的公共服务、基础设施类项目，各地的新建市政工程以及新型城镇化试点项目，应优先考虑采用PPP模式建设。

《指导意见》提出要建立健全政府和社会资本合作的工作机制。具体包括：健全协调机制、明确实施主体、建立联审机制、规范价格管理和提升专业能力。《指导意见》还要求强化政府和社会资本合作的政策保障。包括完善投资回报机制、加强政府投资引导、加快项目前期工作和做好综合金融服务等方面。

### 3. 国务院关于清理规范税收等优惠政策的通知

来源：国发〔2014〕62号

12月9日，国务院发布通知，将全面清理已有的各类税收等优惠政策，并明确坚持税收法定原则，各地区严禁自行制定税收优惠政策。

《通知》首先明确了近年来一些地区和部门对特定企业及其投资者等出台的税收等优惠政策在吸引投资、产业集聚等方面的积极作用和消极影响。并明确指出，清理规范税收等优惠政策旨在加快建设统一开放、竞争有序的市场体系，使市场在资源配置中起决定性作用，促进经济转型升级。

《通知》提出，要统一税收政策制定权限，同时要规范非税等收入管理。此外，要严格财政支出管理，未经国务院批准，各地区、各部门不得对企业规定财政优惠政策。《通知》要求，各地区、各有关部门要开展一次专项清理，全面排查已有的各类税收等优惠政策。对违反国家法律法规的优惠政策一律停止执行，并发布文件予以废止；没有法律法规障碍，确需保留的优惠政策，由省级人民政府或有关部门报财政部审核汇总后专题请示国务院。

#### 4. 不动产登记暂行条例

来源：国令第 656 号

12 月 22 日，国务院公布了李克强总理签署的第 656 号国务院令——《不动产登记暂行条例》，自 2015 年 3 月 1 日起施行。《条例》对不动产登记机构、登记簿、登记程序、登记信息共享与保护等作出规定。

《条例》明确由国土资源部负责指导、监督全国不动产登记工作，同时要求县级以上地方人民政府确定一个部门负责本行政区域不动产登记工作。《条例》规定了登记簿的登记内容、规范了登记形式和细化了保管责任。《条例》要求，国土资源部会同有关部门建立统一的不动产登记信息管理基础平台，确保国家、省、市、县四级登记信息的实时共享和国土资源、公安、民政等不同部门之间有关信息互通共享。

《条例》按照物权法的有关规定，把登记资料查询人限定在权利人和利害关系人，有关国家机关可以依法查询、复制与调查处理事项有关的登记资料；查询登记资料要向登记机构说明查询目的，不得将查询获得的资料用于其他目的，未经权利人同意，不得泄露查询资料。

#### 5. 国务院办公厅关于加快应急产业发展的意见

来源：国办发〔2014〕63 号

12 月 24 日，国务院办公厅发布了关于加快应急产业发展的意见，从基本原则、重点方向、主要任务和政策措施等方面对应急产业发展提出了要求和方向。

《意见》提出，到 2020 年，应急产业规模显著扩大，应急产业体系基本形成，自主创新能力进一步增强，一批关键技术和装备的研发制造能力达到国际先进水平，

一批自主研发的重大应急装备投入使用，形成若干具有国际竞争力的大企业，发展一批应急特色明显的中小微企业，发展环境进一步优化。

《意见》立足解决当前应急产业发展面临的薄弱环节，从增强自主创新能力、健全产业结构、促进集聚发展、促进推广应用和开展国际合作等方面提出了6项主要任务。《意见》在充分利用好现有产业扶持政策的基础上，着眼于打通应急产业发展政策瓶颈问题，从产业标准、财税支持、投融资、人才发展和改善完善等等反面提出了5条政策措施。《意见》还要求，建立由工业和信息化部、发展改革委、科技部牵头的应急产业发展协调机制。



## 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 33 家产业地产企业：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、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、绿地、万科、北京坤鼎投资、百盟集团、重庆高科、重庆盈田置业、融科智地、复星集团、宏泰发展、华南城、宝蓝物业、万通控股、东湖高新、电子城、宇培集团、启迪控股。

### 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！

