

——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 3-4 月 总第 23 期

协信·产业研究院

研究员：王强

助理研究员：郑芸 黄山

【协信产业研究院的愿景】

做中国最接地气的 产业地产研究咨询机构

推动新型城镇化发展 为产业升级和城市更新提供综合解决方案

三大优势

【产业理论创新与实践走在全国前列】

——中国首个系统提出第四产业理论的研究机构

【集聚全国顶尖机构的明星研究团队】

——丰富的研究经验：成员来自世联、和君、赛迪等机构，具备五年以上产业研究经验的业务合伙人 and 研究总监

——深厚的学术背景：成员全部由博士、硕士组成，涉及理工、经济、金融、地产等多学科背景

【具备综合强大的产业研究策划能力】

——对宏观经济趋势、中观产业发展、微观企业需求有深入的理解

——专注于区域产业规划、园区功能定位、项目开发与运营模式构建，以及集团企业发展战略的实操性研究

三大职能

对内研究支撑，对外服务输出

对内推动思想转变，对外推动形象转变

从外到内集聚资源，由内到外品牌宣传

五大核心业务

企业(集团)发展战略及商业模式研究

园区发展定位研究(产业策划、功能定位、模式构建)

城市/园区产业发展战略规划

热点行业发展专题研究

产业地产专业培训

城市
更新

SINCERE 协信
产业研究院

产业
升级

第四
产业



Tel. 18996350561 E-mail: iri@ccsland.com.cn

地址：北京·朝阳区·华贸中心/重庆·渝中区

编者按：

本期产业事业部产业研究院院长徐鹏在继《产业地产基本问题争论（一）》后为大家带来《产业地产漫谈：产业地产基本问题争论（二）》，文章对产业地产的范畴进行了深入的解读，对产业地产和工业地产的关系进行了全面的剖析。

本期企业发展动态上：**多家企业积极加强布局**，绿地马来西亚布局产业园，万科开展创客实验，打造机器人产业咖啡，张江高科技园区建设全球科创中心行动方案出炉等。此外，还包括绿地香港拟建 3+1 金融服务圈，华夏幸福拟携伙伴建产业园互联网金融服务平台等。

企业投资动态方面：**多家企业均有具体项目落地**，启迪昆明建科技孵化器；总部基地发展浙江海宁厂店城和伦敦新国际金融城；普洛斯广东佛山建综合物流园；联东青岛布局国际企业港等。拿地方面，华夏幸福 2、3 月份有多宗土地入手。

企业项目动态上：普洛斯南宁电商仓储中心竣工；启迪香港科技园创新空间落成；华南首个大型影视产业园落户深圳龙岗等。

在政策方面，在《关于加快发展服务贸易的若干意见》中，国务院首次对加快发展服务贸易作出全面部署；在《关于发展众创空间推进大众创新创业的指导意见》中，提出要大力推进大众创业、万众创新工作；在《关于同意设立中国（杭州）跨境电子商务综合试验区的批复》中，提出要在跨境电子商务各环节的技术标准、业务流程、监管模式和信息化建设等方面先行先试；在《国务院办公厅关于印发中国足球改革发展总体方案的通知》中对各个层面的具体部署，为中国足球今后的发展指明了前进的方向；此外，发改委、国家开发银行印发《关于推进开发性金融支持政府和社会资本合作有关工作的通知》，对发挥开发性金融积极作用、推进 PPP 项目顺利实施等工作提出具体要求。国土部、住建部下发《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》，对 2015 年房地产市场稳定发展提出了若干要求。

协信·产业研究院

目 录

⇒ 行业论道	1
产业地产漫谈：产业地产基本问题争论（二）	1
⇒ 协信动态	3
1. 协信 2015 第一季度成交量夺得重庆第一 重庆总部城贡献 4.6 亿	3
2. 协信连续 8 年蝉联中国房地产 50 强	3
⇒ 企业发展动态	5
1. 华夏幸福实施多项资本计划	5
2. 绿地马来西亚 300 亿逆市布局产业园	5
3. 启迪控股与中建一局签署战略合作协议	5
4. 张江高科技园区建设全球科创中心行动方案出炉	6
5. 万科开始创客空间试验 广州打造机器人产业咖啡	6
6. 绿地香港拟建 3+1 金融产业圈	6
7. 华夏幸福拟携伙伴建产业园互联网金融服务平台	6
⇒ 企业投资动态	8
1. 启迪控股入驻昆明高新区 建立昆明启迪孵化器	8
2. 总部基地启动浙江海宁厂店城 总投资 200 亿元	8
3. 卓达集团与浙江建德市签署战略协议 共建产业新城	8
4. 总部基地牵手中民投 10 亿英镑发展伦敦新国际金融城	9
5. 联东 U 谷进驻青岛 投资 6 亿元建设国际企业港	9
6. 普洛斯广东佛山投资 10 亿开发 252 亩综合性物流园区	9
7. 绿地 1.7 亿首度落子成都西航港 打造临港综合体	9
8. 华夏幸福频频出手 9.28 亿共竞得 68.72 万平方米土地	10
9. 亿达集团联手龙岗产服集团共建产业园	10
⇒ 企业项目动态	11
1. 普洛斯南宁电商仓储中心竣工 首期投资约 2.2 亿	11
2. 启迪控股香港科技园创新空间正式落成	11
3. 华南首个超大型影视产业园落户深圳龙岗	11
4. 启迪高科技研发基地落户南艳湖畔	12
⇒ 宏观政策动态	13
1. 国务院关于加强发展服务贸易的若干意见	13
2. 国务院办公厅关于发展众创空间 推进大众创新创业的指导意见	13
3. 国务院关于同意设立中国（杭州）跨境电子商务综合试验区的批复	13
4. 国务院办公厅关于印发中国足球改革发展总体方案的通知	14
5. 国家发展改革委国家开发银行关于推进开发性金融支持政府和社会资本合作有关工作的通知	15
6. 关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知	15

⇒ 行业论道

产业地产漫谈：产业地产基本问题争论（二）

协信集团产业事业部 产业研究院院长 徐鹏

自从产业地产成了热门话题之后，不少主题地产项目都在乱认亲戚，比如经常见到的养老地产、旅游地产领域的项目，对外宣称都是产业地产项目。那么，这些项目究竟属于产业地产吗？上篇文章《产业地产基本问题争论（一）》讨论了产业地产的行业分类、基本定义以及盈利模式等基本问题，本篇文章我们再聊聊产业地产的范畴。

Q4：养老地产和旅游地产是产业地产吗？

A4：不少养老地产和旅游地产企业宣传自己做的是产业地产，也有不少产业地产公司的项目中包含许多养老地产与旅游地产项目，那么两者关系究竟如何？搞清楚这个问题，关键在于二者的盈利模式是否符合产业地产的定义。

上篇文章中我们提到，产业地产最基本的特征是：“客户是企业，是法人，物业用于公司生产运营，市场由新成立企业或原有企业扩张而推动”。对于狭义的养老地产或者旅游地产而言，景区以及养老机构属于经营场所，其市场是由消费升级带来的物业载体需求所推动，消费从之前购物、餐饮等物质消费向文化、旅游、医疗等服务消费转变，是这类项目快速发展的根本驱动力。同时，养老、旅游等主题地产面向的客户主要还是消费者，从规划、建设到后期运营，思考的核心是如何提升单个消费者的消费额、扩大消费者数量以及延长消费者停留时间几个角度来考虑，所以狭义的养老、旅游等主题地产的商业逻辑以及盈利模式更加贴合商业地产的概念，而不是产业地产。

旅游、养老等作为一个规模庞大、前景广阔的朝阳产业，涉及产业环节较多，所以从广义范围来看，是有产业主题园区需求的。从传统来看，伴随消费市场的不断增长，旅游产品产业园、养老保健用品产业园等上游用品主题园区将不断涌现。同时伴随着移动互联网等新一代信息技术的不断发展，新业态也在不断涌现，比如养老中介服务、远程医疗、远程景点、旅游俱乐部等，也将形成大量养老产业和旅游产业的办公园区需求。

未来，围绕旅游或者养老产业主题，集聚上下游产业链，秉承业态融合、功能多元的理念，集生产研发、电子商务、景区运营为一体的养老或旅游新型产业综合园区将成为新的发展趋势。

Q5：产业地产与工业地产的关系？

A5：产业地产与工业地产的关系，可以类比于智能手机和非智能手机，是继承与升级的关系，在延续基本通话和短信功能之外，重要是通过功能与服务的升级，形成

商业盈利模式的创新。

工业地产的主要客户对象是制造类企业以及商贸物流等基础服务业，而产业地产的客户对象就要宽泛很多，包括科研、办公、金融等高端服务业。服务类企业与制造类企业盈利模式的不同，使得客群通过一次简单扩展，却带来不一样的选址需求与物业功能需求，从而带来商业模式的巨大变化。制造类企业的盈利模式是规模化生产与精细化成本控制，所以对于物业造价以及周边物流便利性较为敏感，而对于建筑品质以及员工生活环境的要求较低，使得园区只能使用工业土地进行开发建设。高端服务类企业的盈利在于品牌的溢价、业务的创新以及工作效率的提升，高素质人才取代机器设备成为企业的核心竞争力，所以对于园区品牌、建筑品质，交通通勤、以及配套设施有了更高的要求。而服务业较高的利润和薪酬水平，则带来较强的企业和员工购买力，使得园区办公、商业、住宅能取得较高的溢价水平，进而能选择更多类型的土地进行园区开发建设，例如商业、办公、多功能用地等，从而使得园区项目在资本市场拥有更多融资渠道与方式。同时，服务类企业轻资产、资金密集、商务活动多、成长性好的特点，也为园区的运营服务业务带来巨大的价值，未来有可能颠覆整个产业地产的商业模式。

工业地产与产业地产一字之差，其土地选择、客户需求、园区服务以及盈利模式有了极大不同，值得大家更加深入的思考。

对于“什么是产业地产”的辨析到此基本结束，以后的漫谈系列文章将关注于“如何做产业地产”的相关问题，希望能够与大家有更加深入的交流！

⇒ 协信动态

1. 协信 2015 第一季度成交量夺得重庆第一 重庆总部城贡献 4.6 亿

截至 2015 年 3 月 24 日，协信地产以 16.49 亿元的佳绩夺得 2015 年重庆第一季度成交量第一的宝座。据相关数据统计显示，作为协信产业地产标杆项目的重庆总部城发挥了重要作用，第一季度共计成交额约 5.06 亿元，在重庆协信十余个项目中脱颖而出，贡献了逾 30% 的销售额。

在市场竞争与经济下行的双重压力下，协信地产仍能逆势而上，取得如此业绩，也证明了协信品牌能够经得起市场与置业者的长久考验。

企业排名

(2015.1.1-2015.3.15)

排名	企业	套数	建筑面积 (万㎡)	成交金额 (亿元)	建面均价 (元/㎡)
1	协信	1011	13.64	16.38	12013
2	瑞安	205	8.01	8.26	10314
3	金科	1765	13.37	7.78	5821
4	融创	745	7.38	7.27	9845
5	龙湖	822	6.56	5.85	8923
6	珠江	395	4.47	5.74	12843
7	恒大	1440	8.51	5.28	6204
8	万科	844	6.69	4.84	7242
9	华宇	889	6.92	4.77	6900
10	东原	414	3.32	4.02	12131

2. 协信连续 8 年蝉联中国房地产 50 强

3 月 27 日，由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家权威研究机构联合主办的“2015 中国房地产百强企业研究成果发布会暨第十二届中国房地产百强企业家峰会”在北京钓鱼台国宾馆隆重举行。

协信地产凭借优越的企业战略、长期稳定的市场表现，最终在本次研究成果中位列“中国房地产百强企业”第 46 名，同时在 TOP10 研究排名中荣获“运营效率 TOP10”第 8 名。这也是协信地产连续第 8 年获得中国房地产 50 强的殊荣。

峰会上，协信集团副总裁曹志东先生发表了“ICR3，协信的机遇与挑战”的主题演讲，从国内外房地产发展趋势，到国内政策、市场环境和客户需求，再到协信地产的企业和产品特色，分析了 ICR3 战略的必要性及可行性，并介绍了在“商住产集成”战略指导下，结合已有产品，协信提炼出了协信城、协信小镇、总部城、未来城四大战略产品。



⇒ 企业发展动态

1. 华夏幸福实施多项资本计划

来源：观点地产网 2015 年 2 月 14 日

华夏幸福筹划非公开发行 A 股股票。2 月 2 日，华夏幸福基业股份有限公司公告宣布，公司筹划非公开发行 A 股股票事项。根据相关并购重组私募债的募集发行书显示，幸福基业发行的私募债券所募资金将用于收购重庆金点园林股份有限公司 30% 的股权，交易完成后，公司将成为金点园林参股股东。据报道分析认为，此次发行主体为上市房企的母公司，如果能发行成功或将为房地产企业融资提供新的途径。

华夏幸福下属公司获大成创新资管计划增资 4 亿元。2 月 13 日，华夏幸福基业股份有限公司发公告称，公司全资子公司京御地产、京御地产全资子公司华夏新城拟与大成创新、湘财证券签署相关文件，涉及大成创新发行的专项资产管理计划向华夏新城增资 4 亿元。具体为，大成创新拟以所募资金 4 亿元为限，向华夏新城进行增资取得华夏新城 66.67% 股权。本次增资完成后，京御地产持有华夏新城 33.33% 股权，大成创新持有华夏新城 66.67% 股权。

2. 绿地马来西亚 300 亿逆市布局产业园

来源：观点地产网 2015 年 2 月 4 日

2 月 4 日，有消息称，在未来两个月后绿地将在马来西亚投资一个面积达 3 平方公里的科技产业创新园区。该新项目所在的马来西亚柔佛州新山市，与新加坡隔海相望。此前碧桂园、富力地产等都在该区域附近有过投资。分析人士表示，绿地所选布局产业园地点与新加坡隔海相望，其目的并不排除更接近新加坡，换言之，绿地在布局马来西亚之时，也有考虑更多新加坡市场。

3. 启迪控股与中建一局签署战略合作协议

来源：搜狐焦点产业新区 2015 年 3 月 19 日

近日，启迪控股股份有限公司与中国建筑一局（集团）有限公司签署战略合作协议。双方表示：新型城镇化、产城融合是下一阶段中国创新发展的新动力。未来，启迪和中建一局双方将本着质量第一、共生共赢的合作理念，利用各自在不同领域的资源优势，在新型城镇化、产城融合等方面实现多领域、多模式的合作。

4. 张江高科技园区建设全球科创中心行动方案出炉

来源：搜狐焦点产业新区 2015 年 3 月 19 日

据上海市政府官网报道，“2015 年张江高科技园区建设全球科技创新中心行动方案”已新鲜出炉并开始实施，共有 56 项措施，其中 19 项涉及“双自联动”。这些具体举措聚焦于把上海自贸区现有制度创新成果在张江复制推广、充分运用，打通货物、资金等的“进出通道”。上海自贸区正从 28.78 平方公里海关特殊监管区的围栏内，扩展到陆家嘴、张江、金桥三大片区。这些区域将为张江国家自主创新示范区和上海自贸试验区的“双自联动”提供制度创新土壤。

5. 万科开始创客空间试验 广州打造机器人产业咖啡

来源：搜狐焦点产业新区 2015 年 3 月 26 日

据 21 世纪经济报道，万科的创客空间实验正从位于广州天河科技园的万科云城的一间机器人咖啡馆开始，此举为打造一个产业生态圈，力图把互联网、高科技、机器人这些产业链接起来，并辅以相应的服务、生活、娱乐设施。预计 4 月份机器人咖啡将正式营业。这样的产品在万科的历史上没有出现过，而万科的管理层更愿意把这个项目看做是创客空间的诞生，即中国版的“Wework”。按照他们的设想，未来在更多的一二线城市，都可以继续复制这样的空间。

6. 绿地香港拟建 3+1 金融产业圈

来源：观点地产网 2015 年 3 月 27 日

3 月 26 日，绿地香港控股有限公司公布了 2014 全年业绩，在房地产基金管理和房地产互联网金融业务板块方面，绿地香港计划构建 3+1 金融产业生态圈，即三大基金加房地产互联网金融平台。其中，三大基金包括房地产投资基金、特殊机会资产投资基金和 PPP 建设基金。房地产互联网金融平台旨在建立连系全球的市场借款平台，务求成为全球最大的以房地产开发行业全周期投融资为标的的线上及线下平台。

7. 华夏幸福拟携伙伴建产业园互联网金融服务平台

来源：观点地产网 2015 年 3 月 27 日

3 月 26 日，华夏幸福称，公司与北京中科金财科技股份有限公司、公司控股股东华夏控股、廊坊银行拟在互联网金融产业园开发、互联网金融产业园区建设、互联网

银行、产业链融资、供应链融资、产业园区企业相关金融电子商务服务等领域开展多种合作，签署了《战略合作框架协议》。

华夏幸福方面透露，协议各方拟充分整合彼此的优势资源，以协议各方认可的区域和产业布局为基础，在以下四个领域开展合作：联合打造互联网金融产业园、助力企业融资途径创新、联合打造互联网银行生态圈和积极推进其他深层次合作。

⇒ 企业投资动态

1. 启迪控股入驻昆明高新区 建立昆明启迪孵化器

来源：昆明日报 2015 年 2 月 9 日

日前，清华科技园启迪控股股份有限公司与昆明高新区正式签订合作协议，在高新区建立昆明启迪孵化器。启迪控股称，昆明启迪孵化器将依托启迪在招商引资、创新创业企业孵化、创新创业人才培养、创新科技服务等方面的优势和资源，使得科技成果在昆明高新区得以推广和产业化，并建立新型的产、学、研发展模式。同时结合昆明高新区的经济发展需要，以“孵化器+科技金融+教育服务”为主要内容，积极探索建立全新的科技及教育创新服务模式，致力于科技自主创新、教育提升和经济转型升级。

2. 总部基地启动浙江海宁厂店城 总投资 200 亿元

来源：搜狐焦点产业新区 2015 年 2 月 13 日

2 月 10 日，由总部基地控股集团投资开发的厂店城在浙江海宁市江南城正式启动。据悉，总部基地厂店城占地面积约 5500 亩，规划建设 2000 余栋总部厂店楼，总投资约 200 亿元，预计在 10 年内建成，一期项目预计于 2015 年底前竣工。

据总部基地董事局主席许为平介绍，总部基地厂店城区别于之前总部基地的传统产品形态，不仅是总部办公楼，还是总部楼与企业工厂店的结合，它不仅提供实体的“总部+厂店”的集群基地，而且还将拥抱互联网，创造“ABP O2O”商业模式，是一个提供线上线下交易各环节的全功能服务平台。

3. 卓达集团与浙江建德市签署战略合作协议 共建产业新城

来源：中国房地产报 2015 年 2 月 10 日

1 月 28 日，卓达集团与浙江省建德市人民政府签署战略合作协议，共建建德市大慈岩生态产业新城和新安江智慧健康双半岛。按照协议，未来 5 年内，卓达集团将与建德市政府采用 PPP 合作模式，在建德市大慈岩镇建设年产值 250 亿元、年产能 1000 万建筑平方米的绿色环保新型建材与住宅产业化工业园项目。据统计，卓达已先后在全国各地布局了 40 多个类似的、以绿色新型建材为主打产业做先导的产业新城。

4. 总部基地牵手中民投 10 亿英镑发展伦敦新国际金融城

来源：观点地产网 2015 年 2 月 27 日

2 月 14 日，总部基地全球控股集团与中国民生投资股份签署战略合作投资框架协议，投资约 10 亿英镑共同建设英国伦敦新国际金融城。据了解，新国际金融城位于英国伦敦的皇家阿尔伯特码头，项目占地 212 亩，建设规模超过 40 万平方米，投资总额约 10 亿英镑。而此前，总部基地曾于 2013 年 5 月与伦敦签署一项合作协议，计划开发东伦敦地区的皇家阿尔伯特码头，将其改造成“亚洲商务港(ABP)——伦敦新的金融城”。

5. 联东 U 谷进驻青岛 投资 6 亿元建设国际企业港

来源：青岛新闻网 2015 年 3 月 10 日

3 月 9 日，青岛市环保局官方网站发布“联东 U 谷·青岛高新国际企业港 1 号地项目”首次环评公示，项目的总体规划借此次环评向社会公布。根据最新规划，联东 U 谷·青岛高新国际企业港 1 号地项目总投资 6 亿元，用地面积 194.7 亩，总建筑面积为 190155 平方米。其中一期总投资 3.6 亿元，包括标准厂房建筑面积 88920 平方米，二期总投资 2.4 亿元，建设产业大厦、配套绿化、道路等公用工程设施。未来将建成产业大厦集群，预计将于 2017 年投入使用。

6. 普洛斯广东佛山投资 10 亿开发 252 亩综合性物流园区

来源：南方日报 2015 年 3 月 12 日

3 月 11 日，普洛斯与佛山顺德国通物流城有限公司签订合作协议，双方将在陈村共同开发 252 亩综合性物流园区，打造成为华南地区大型的电子商务交易和现代化物流设施平台。预计总投资人民币 10 亿元，按照双方约定将于 2017 年底全部建成并交付使用。据悉，项目总占地面积为 167898 平方米，总建筑面积达 258310 平方米，由 6 栋双层坡道仓库构成，总投资额约人民币 10 亿元，按照双方约定将于 2017 年底全部建成并交付使用。

7. 绿地 1.7 亿首度落子成都西航港 打造临港综合体

来源：观点地产网 2015 年 3 月 13 日

3 月 12 日，绿地集团成都置业有限公司以底价 160 万元/亩竞得成都双流县两宗

地块，总面积约为 106.3 亩，折合总价 1.7 亿元。这也是绿地集团首次进入双流县西航港片区。按照计划，绿地集团将出资 20 亿元，在双流县建设“72 小时最成都站前商务区”项目，主要建设机场延伸服务区、临港商业综合体、“72 小时最成都休闲街区”、主题酒店及空港经济商务办公区。

8. 华夏幸福频频出手 9.28 亿共竞得 68.72 万平方米土地

来源：搜狐焦点产业新区 2015 年 3 月 25 日

根据华夏幸福发布公告，3 月 10 日-3 月 13 日四天内，华夏幸福共入手 9 宗地，总计约 5.73 亿元，面积约 40.69 万平方米。7 宗土地包括两幅商业用地六宗住宅用地和一宗教育用地，地块区域分布在廊坊固安、沈阳苏家屯和大厂地区。

3 月 18 日，华夏幸福再次公告称，公司间接全资子公司怀来京御房地产开发有限公司以 3.31 亿元竞得怀来县八宗地块，为公司增加土地储备 23.99 万平方米。

3 月 25 日，公司全资子公司大厂京御房地产开发有限公司以 2380 万元的价格竞得大厂县 4.94 万平方米工业用地。

9. 亿达集团联手龙岗产服集团共建产业园

来源：搜狐焦点产业新区 2015 年 3 月 26 日

3 月 24 日，亿达集团与深圳龙岗区产业投资服务集团有限公司举行成立深龙亿达科技园发展有限公司签约仪式，据了解，成立后的深龙亿达科技园发展有限公司，将以构建科技创新产业园区为载体，提供优质、专业园区招商运营及产业发展的全方位服务平台，打造产业和城市高度融合、功能完善、绿色低碳、可持续发展的产业生态和城市生态系统。

⇒ 企业项目动态

1. 普洛斯南宁电商仓储中心竣工 首期投资约 2.2 亿

来源：搜狐焦点产业新区 2015 年 2 月 3 日

2 月 2 日,首期投资约 2.2 亿元的普洛斯南宁现代电子商务工业仓储中心项目竣工,该项目正式运营后预计将实现年营业收入 10 亿元,年税收 3000 万元。据悉,普洛斯在南宁经开区计划投资约 4 亿元,首期投资约 2.2 亿元,建设南宁现代电子商务工业仓储中心项目。项目将建成约 6 万平方米的自动化现代仓储中心,引进以电子商务、商贸服务以及相关物流配套为主的产业。目前,已进驻苏宁电器、百世汇通、韵达快递 3 家企业,2 月底德邦物流、华宇物流公司也将正式进驻。

2. 启迪控股香港科技园创新空间正式落成

来源：光明网 2015 年 2 月 6 日

2 月 5 日,启迪控股股份有限公司宣布,在香港开设的首个启迪科技园创新空间(TusParkHK Innovation Hub)正式落成,标志着启迪控股国际化发展迈出重要一步。据了解,园区为将来的客户提供了诸多有利条件,包括健身室、咖啡厅、浴室、共享工作空间、两个演讲厅、天台花园及制版实验室等等。项目将分期启用,第一期包括展览和会议设施的共享空间于 2 月 5 日开幕,企业孵化器及共同工作空间则将于今年 4 月开放。

启迪控股总裁王济武表示:“香港启迪科技园将是香港同类型共享工作间中规模最大的创新创业基地,通过启迪控股在内地无可比拟的专业科技服务网络,可以为租户提供独有的创新创业支持,以及其它精心安排的活动及研讨会等服务。

3. 华南首个超大型影视产业园落户深圳龙岗

来源：观点地产网 2015 年 3 月 19 日

据当地媒体报道,深圳广弘国际影视文化产业园即将开园,30 余家影视产业创意企业将于 4 月份进驻园区,该园建筑面积 15 万平方米,是华南首个超大型的国际影视文化产业园。据悉,广弘国际影视文化产业园坐落在龙岗平湖,目前,园区的 6 栋主体建筑正在进行后期装修,其中一期项目将在 4 月迎来第一批入驻企业。

同时,建成后的深圳广弘国际影视文化产业园按照产业区域和主题划分有 5 大功能区,即国际影视产业区、港澳台影视产业区、广深影视产业区、影视科技体验区、

综合配套服务区。是影视创业梦想基地、影视企业孵化基地，华南及港澳台影视后期制作及发布基地、数字电视制作基地、国际影视推广基地、知识产权研发与交易基地。

4. 启迪高科技研发基地落户南艳湖畔

来源：江淮晨报 2015 年 3 月 25 日

3 月 24 日，合肥市与清华大学的合作项目——启迪南艳湖高科技研发基地项目正式揭牌。据悉，项目占地面积约为 375 亩，一期建设周期在 4 年左右，采用边建设边运营模式，预计在 2019 年一期全部投入运营，预计科技城内企业年产值将达到 100 亿元，年产生税收 5 亿元。这也意味着今后来自清华大学的科技转化孵化项目、校友企业、教育资源，将在这里落地生根，实现科技成果向产业发展的转化。

⇒ 宏观政策动态

1. 国务院关于加快发展服务贸易的若干意见

国发〔2015〕8号

国务院近日印发《关于加快发展服务贸易的若干意见》，这是国务院首次全面系统地提出服务贸易发展的战略目标和主要任务，并对加快发展服务贸易作出全面部署。

《意见》明确提出，到2020年，我国服务进出口总额将超过1万亿美元，服务贸易占对外贸易的比重进一步提升，服务贸易的全球占比逐年提高。

为达成目标，《意见》指出要充分发挥现代服务业和服务贸易集聚作用，在有条件的地区开展服务贸易创新发展试点，要积极探索信息化背景下新的服务贸易发展模式，打造一批主业突出、竞争力强的大型跨国服务业企业，大力推动服务业对外投资。同时，还要求加强规划引导，定期编制服务贸易发展规划，充分利用外经贸发展专项资金加大对服务贸易发展的支持力度，鼓励金融机构在风险可控的前提下创新金融产品和服务等。《意见》还明确，要研究制定或完善有关服务进出口的相关法规，建立国务院服务贸易发展协调机制，强化人才培养，优化发展环境。

2. 国务院办公厅关于发展众创空间 推进大众创新创业的指导意见

国办发〔2015〕9号

近日，国务院办公厅印发《关于发展众创空间推进大众创新创业的指导意见》，部署推进大众创业、万众创新工作。《意见》指出，加快发展众创空间等新型创业服务平台，营造良好的创新创业生态环境，是加快实施创新驱动发展战略，适应和引领经济发展新常态的重要举措，对于激发亿万群众创造活力，打造经济发展新引擎意义重大。

《意见》明确，推进大众创新创业要坚持市场导向、加强政策集成、强化开放共享、创新服务模式。要求重点抓好包括构建一批低成本、便利化、全要素、开放式的众创空间、降低创新创业门槛、鼓励科技人员和大学生创业、支持创新创业公共服务、加强财政资金引导、完善创业投融资机制、丰富创新创业活动、营造创新创业文化氛围八个方面的任务。

3. 国务院关于同意设立中国（杭州）跨境电子商务综合试验区的批复

国函〔2015〕44号

3月12日，国务院印发《关于同意设立中国（杭州）跨境电子商务综合试验区的

批复》。《批复》明确了该综合试验区的定位和作用，提出在跨境电子商务各环节的技术标准、业务流程、监管模式和信息化建设等方面先行先试，打造跨境电子商务完整的产业链和生态链，逐步形成一套适应和引领全球跨境电子商务发展的管理制度和规则，为推动我国跨境电子商务发展提供可复制、可推广的经验。

《批复》强调，要在保障安全的基础上，为综合试验区各类市场主体公平参与市场竞争创造良好的营商环境。同时，要求浙江省人民政府尽快修改完善具体实施方案并抓好组织实施，细化先行先试任务，建立健全跨境电子商务信息化管理机制。综合试验区建设涉及的重要政策和重大建设项目要按规定程序报批。商务部要加强综合协调、跟踪分析和督促检查，适时对综合试验区试点成果进行评估，重大问题和情况及时报告国务院。

4. 国务院办公厅关于印发中国足球改革发展总体方案的通知

国办发〔2015〕11号

3月16日，《中国足球改革发展总体方案》正式公布。《方案》以总体要求、主要目标为大方向，通过对管理机构重新设计、职业俱乐部建设、完善竞赛体系、校园足球、社会足球、人才培养、国家队建设、场地建设管理、完善投入机制等涉及足球领域的各个层面的具体部署，为中国足球今后的发展指明了前进的方向。

《方案》明确了足球发展的各阶段目标，中期目标是国家男足跻身亚洲前列，女足重返世界一流，而远期目标则是，积极申办男足世界杯，国家男足进入世界强队行列。另外，要按照政社分开、权责明确、依法自主的原则调整组建中国足球协会，改变中国足球协会与体育总局足球运动管理中心两块牌子、一套人马的组织构架。

在俱乐部方面，《方案》指出要严格准入，规范管理职业足球俱乐部，优化俱乐部股权结构，推动实现俱乐部的地域化。在兴建足球特色学校上，《方案》提出全国中小校园足球特色学校要从现有的5000余所，到2020年时达到2万所，2025年时达到5万所，解除学生、家长和学校的后顾之忧，从而彻底打通足球人才成长通道，培养高水平足球人才。

此外，还在发展社会足球、设立足球专业学院和学校、兴建足球场地、加大足球投入等方面提出了规划意见。

5. 国家发展改革委国家开发银行关于推进开发性金融支持政府和社会

资本合作有关工作的通知

发改投资〔2015〕445号

3月10日，国家发展改革委、国家开发银行联合印发《关于推进开发性金融支持政府和社会资本合作有关工作的通知》，对发挥开发性金融积极作用、推进PPP项目顺利实施等工作提出具体要求。

《通知》要求，各地发展改革部门要加强协调，积极引入外资企业、民营企业、中央企业、地方国企等各类市场主体，灵活运用基金投资、银行贷款、发行债券等各类金融工具，推进建立期限匹配、成本适当以及多元可持续的PPP项目资金保障机制。同时，还提出，开发银行要充分发挥中长期融资优势，积极提供融资顾问及“投资、贷款、债券、租赁、证券”等综合金融服务，并联合其他银行、保险公司等金融机构，以银团贷款、委托贷款等方式，努力拓宽PPP项目融资渠道。

此外，《通知》还明确，开发银行在监管政策允许范围内，给予PPP项目差异化信贷政策：一是加强信贷规模的统筹调配，优先保障PPP项目的融资需求；二是对符合条件的PPP项目，贷款期限最长可达30年，贷款利率可适当优惠；三是建立绿色通道，加快PPP项目贷款审批；四是贯彻《国务院关于创新重点领域投融资机制鼓励社会投资的指导意见》关于“支持开展排污权、收费权、集体林权、特许经营权、购买服务协议预期收益、集体土地承包经营权质押贷款等担保创新类贷款业务”的要求，积极创新PPP项目的信贷服务。

6. 关于优化2015年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展

展的通知

国土资发〔2015〕37号

国土资源部、住房城乡建设部近日联合下发了《关于优化2015年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》，《通知》指出，房地产业是国民经济的重要行业，房地产市场稳定关系民生和经济社会发展。

《通知》对住房供应明显偏多的市、县，或在建住宅用地规模过大的市、县，应减少住宅用地供应量直至暂停计划供应；住房供求矛盾比较突出的热点城市，应根据市场实际情况有效增加住宅用地供应规模。

此外，《通知》还要求，优化住房供应套型，促进用地结构调整。对在建商品住

房项目，在不改变用地性质和容积率等必要规划条件的前提下，允许对不适应市场需求的住房户型做出调整，支持居民自住和改善性住房需求。房地产供应明显偏多或在建房地产用地规模过大的市、县，可以根据市场状况，研究制订未开发房地产用地的用途转换方案。《通知》对各地国土资源、住房城乡建设主管部门 2015 年相关工作提出了具体要求。

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、张江高科、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、绿地集团、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、企业研究。

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！

