

——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 5 月 总第 24 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：

地产快速发展的重要前提是杠杆，产业地产与传统地产相比，引入了政府与实体企业的杠杆，其中 PPP 是其中非常重要的商业模式，在协信产业地产的项目中得到广泛的应用。PPP 模式为什么适合产业地产？本期产业事业部产业研究助理总监王强为大家带来《浅析 PPP 模式在新型都市产业园区建设中的应用》，从 PPP 模式的概念与分类、产业园区的双重属性以及 PPP 在产业园区上的应用操作上进行了深入的介绍。

本期企业发展动态上：**多家企业在资本市场表现活跃**，华南城发行 15 亿企业债支持郑州项目，张江高科 2666 万投资众人科技，绿地重组金丰投资获批等。**战略发展上**，华夏幸福第三条产品线——产业综合体北京面世，普洛斯收购美国工业地产商 KTR，启迪发布中国首个“互联网+科技园”运营体系，宏泰与多家单位签订战略合作协议，广州万科云城频频试水产业地产等。

企业投资动态方面：**具体项目落地上**，海尔武汉投 70 亿建创新产业园；启迪控股投资 45 亿在洛阳打造科技园与科技城项目。**拿地方面**，复星澳洲收购三地块，华夏幸福在上海枫泾和四川仁寿两地拿地展开布局。

企业项目动态上：宇培无锡首个电商物流园项目规划启建；联东 U 谷·重庆双福国际企业港项目动工。

在政策方面，发改委印发《**战略性新兴产业专项债券发行指引**》的通知，鼓励节能环保、新一代信息技术、生物、高端装备制造、新能源等领域符合条件的企业发行战略性新兴产业专项债券融资；国务院批复了《**长江中游城市群发展规划**》，提出打造中国经济发展新增长极、中西部新型城镇化先行区、内陆开放合作示范区、“两型”社会建设引领区的战略定位；《**基础设施和公用事业特许经营管理办法**》在国务院常务会议上获批，明确鼓励和引导能源、交通运输、水利、环境保护、市政工程五大领域实施特许经营；在自贸区发展上，国务院批准了**天津、福建、广东设立自贸区和上海自贸区扩容**等问题；此外，发改委等四部委联合印发了《**关于促进国家级新区健康发展的指导意见**》，就促进国家级新区健康发展提出了若干指导意见。

协信·产业研究院



## 目 录

⇒ 行业论道.....	1
浅析 PPP 模式在新型都市产业园区建设中的运用 .....	1
⇒ 协信动态.....	5
1. 总部论坛之《重庆市金融发展服务中心法律培训讲座》和《新三板与创新企业金融创新论坛》在重庆总部城举行.....	5
2. 重庆总部城 E 地块写字楼竣工，本月即将交付 .....	5
3. 协信未来城“企业成长计划”系列活动第五期成功举办.....	5
⇒ 企业发展动态.....	7
1. 华南城拟发行 15 亿元企业债券发展郑州项目 .....	7
2. 张江高科子公司拟 2666 万投资上海众人科技.....	7
3. 华夏幸福第三条产品线——产业综合体北京面世 .....	7
4. 普洛斯 59 亿美元收购 KTR 扩大在美市场份额.....	8
5. 启迪控股发布中国首个“互联网+科技园”运营体系 .....	7
6. 宏泰发展与多家单位签署战略合作协议.....	8
7. 广州万科云城频频试水产业地产 .....	9
8. 绿地集团重组金丰投资获批 借壳上市已成定局 .....	9
⇒ 企业投资动态.....	10
1. 海尔投资 70 亿在武汉建创新产业园.....	10
2. 启迪控股投资 45 亿在洛阳打造科技园与科技城.....	10
3. 华夏幸福相继在上海枫泾和四川仁寿县两地展开布局 .....	10
⇒ 企业项目动态.....	11
1. 宇培集团无锡首个电商物流园项目规划启建 .....	11
2. 联东 U 谷·重庆双福国际企业港项目动工开建.....	11
⇒ 宏观政策动态.....	12
1. 关于印发《战略性新兴产业专项债券发行指引》的通知.....	12
2. 国务院关于长江中游城市群发展规划的批复 .....	12
3. 《基础设施和公用事业特许经营管理办法》 .....	13
4. 国务院印发关于设立天津、福建、广东自贸区和上海自贸区扩容的系列文件通知 .....	13
5. 关于促进国家级新区健康发展的指导意见 .....	14
6. 国务院关于同意设立湖南湘江新区的批复 .....	15

## ⇒ 行业论道

## 浅析 PPP 模式在新型都市产业园区建设中的运用

协信集团产业事业部 产业研究助理总监 王强

自去年9月，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》以来，政府和社会资本合作（Public-Private Partnership, PPP）模式得到了高度的关注。10月30日，国务院办公厅发布《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》，提出“鼓励有条件的国家级经开区探索同社会资本共办“区中园”。这些均是对十八大三中全会“全面深化改革”精神的落实与响应，对今后各地方基础设施、公共事业的建设提出了模式创新的迫切要求，而PPP就是模式创新的重要方向。

## 一、PPP 模式及分类概述

## (一) PPP 模式的概念定义

PPP是指公共部门和民营部门为提供公共服务和公共产品通过正式的协议建立起来的一种长期合作伙伴关系的模式。参考相关国际标准，并结合国内基本国情和目前的应用现状，可将目前PPP模式分为三大类：

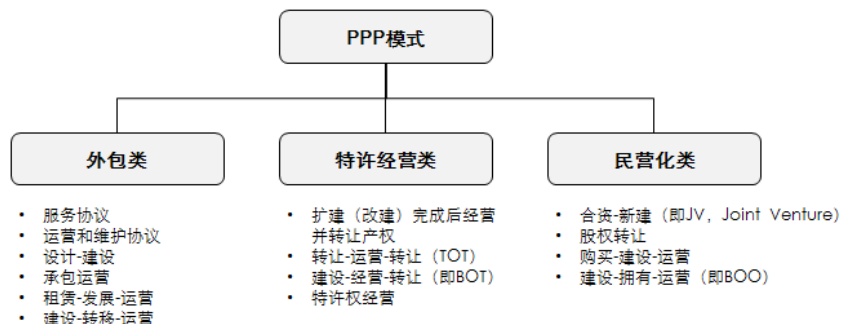


图1 PPP 模式分类

**外包类 PPP** 通常指由政府投资，民营部门不承担或只承担较少部分投资，由民营部门承包整个项目中的一项或者几项职能。比如负责现场工程建设或承担部分技术咨询等，最后由政府来支付相关费用。在外包型 PPP 模式，政府具有绝对主导地位，无论责任风险还是收益都由政府承担，民营部门风险较小。

**特许经营类 PPP** 是民营部门参与部分或全部投资，并通过一定的合作机制与公共部门分担项目风险，共享项目收益，在建设和经营过程中，通过双方的优势互补，提高项目的建设、工程、运营、服务等质量，达到共赢。根据项目实际收益情况，公共部门可能会向特许经营公司收取一定的特许经营费或者给予一定的补偿，项目的资产最终归公共部门。

民营化类 PPP 通常是指民营部门投资、建设（或购买、更新）并永久拥有和经营相关设施,在与公共部门签订的原始合同中注明保证公益性的约束条款,受政府的管理和监督。

表 1 三大类 PPP 模式对比

	外包类	特许经营类	民营化类
资产所有权	公共部门	私营-公共部门	合资拥有
持续时间	1-5 年	25-30 年	永久
运营与管理职责	民营部门负责	民营部门负责	民营部门负责
资本投资	公共部门	民营部门	民营投资为主
私营部门风险	最小化/适中	高	高
补偿条款	固定费用	全部或部分资费收入	大部分固定
适用项目	已有与扩建项目	新建项目	新建项目

如表 2 所示，三类 PPP 方式，通常以民营部门介入的深度来进行区分，根据标的项目，外包类项目适用于公共产品属性强的项目，比如市政广场、公园等免费开放的项目，市场化要求越高的项目往往越倾向于后两种模式。

## 二、产业园区的公共/私人物品（服务）双重属性分析

产业园区作为区域经济发展、产业调整升级的重要空间聚集形式，担负着聚集创新资源、培育新兴产业、推动城市化建设等一系列重要使命。如果我们把产业园区看作一种物品或者服务，那么它应该同时具备公共和私人物品（服务）两种属性。

### （一）公共物品（服务）属性

其一，产业园区的设立具有较强的政府主导意识。产业园区建设资金需求量大、建设周期较长、产业招商难度大，而且投资回收期相对较长，因此通常都是由政府以行政主导的方式进行规划、建设等。其二，产业园区的经济社会效应具有公共物品的非排他性。相较于园区开发运营所带来的物业出售、租金等直接收益，产业园区更大的意义在于对城市的产业聚集、生产及服务产值贡献、地方财税收入贡献、社会就业吸纳等社会经济效益。这是对整个城市区域的贡献，并不能阻止由此带来的周边土地、物业的增值，换言之产业园区的开发效益让周边其他的个人、单位不劳而获，即具备公共物品的非竞争性的属性。

### （二）私人物品（服务）属性

产业园区的使用具备私人物品的排他性。进驻园区的企业按市场化的原则购买或者租赁相关物业及服务，且一旦购买或者租赁，其他企业就不能再享受该物品或服务。此外，在产业园区的建设、运营中，为确保运作的高效率高效益，也需要借助市场的



表2 三方权责利明细

	权	责	利
管委会	<ul style="list-style-type: none"> <li>重大事项的审核权，如总体规划、产业规划、入驻园区企业审核等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>为园区的建设、经营营造良好的服务环境，协调上级及相关政府部门事宜</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>产业聚集</li> <li>带动区域发展</li> <li>就业、GDP、创税</li> </ul>
国有资产(通常是国资委下属国有企业)	<ul style="list-style-type: none"> <li>按相应比例股权享有项目相应的所有权、经营收益权</li> <li>董事会成员重大事项抉择权</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>资金投入</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>项目开发运营收益</li> <li>国有资产增值收益</li> </ul>
民营资本(民营企业)	<ul style="list-style-type: none"> <li>按相应比例股权，享有项目相应的所有权、经营收益权</li> <li>董事会成员，重大事项抉择权</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>资金投入</li> <li>团队搭建</li> <li>项目规划设计、开发建设、招商、运营管理等具体事宜</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>项目开发运营收益</li> <li>资产增值收益</li> </ul>

产业园区通过运用“国有资产平台负责股权投入、管委会负责引导监督服务、民营部门进行具体操作”这种PPP模式，可以有效的解决产业园区公共产品和私人产品双重属性的矛盾，最大化的提高项目的建设运营效率、最大化的降低国有资本的风险，并可以有效保证既定产业生态的聚集。



## ⇒ 协信动态

### 1. 总部论坛之《重庆市金融发展服务中心法律培训讲座》和《新三板与创新企业金融创新论坛》在重庆总部城举行

4月9日，总部论坛之《重庆市金融发展服务中心法律培训讲座》于重庆总部城举行，主题为“放贷法律风险防范与不良贷款催收”。论坛邀请了中豪律师集团（重庆）事务所合伙人郑毅律师与中豪律师集团授信合伙人、香港分所副主任柯海彬律师作为主讲嘉宾就如何防范放贷法律风险和不良贷款催收的相关法律进行解答，并为在场观众提供了法律知识的援助。

4月21日，总部论坛之《新三板与创新企业金融创新论坛》于重庆总部城举行，论坛邀请了中国新三板研究中心首席经济学家刘平安先生就“新三板与创新企业金融创新”话题进行解读，以帮助各位企业家深入了解新三板的最新现状，准确把握新三板的发展趋势。

### 2. 重庆总部城 E 地块写字楼竣工，本月即将交付

4月，重庆总部城 E 地块甲级写字楼现已全面竣工，并即将交付。E 地块由两栋甲级高层写字楼组成，总建筑面积约 5 万方，其中新红岭实业公司已成功认购 E1 栋写字楼，并将于近期正式交付使用。

E 地块的 2 栋甲级写字楼，与已经交付的 C 地块 3 栋甲级写字楼及即将完工的 D 地块 3 栋甲级写字楼相连，将在高九路沿线形成 8 栋临街而立的企业总部写字楼，彻底改变高九路 4 年前落后的面貌。建成后，约 1.8 公里的企业总部大道，将极力彰显总部型企业的卓越风姿。

### 3. 协信未来城“企业成长计划”系列活动第五期成功举办

4月24日，协信未来城企业成长计划第五期活动在无锡光电新材料科技园规划展示馆举行。

活动以“2015 年宏观经济趋势预测及产业扶持政策解读”为主题，邀请了工信部经济运行局和中国高新技术产业开发区的两位专家分别讲解了“十三五国家财政奖励资金政策导向和支持方向”，“我国科技技术现状——中央财政科技技术计划管理改革”，为企业家们把脉国家经济发展趋势给出指导，并就项目申报存在的问题进行了分析。



## ⇒ 企业发展动态

### 1. 启迪控股发布中国首个“互联网+科技园”运营体系

来源：搜狐焦点产业新区 2015 年 4 月 22 日

4 月 22 日，启迪控股在北京成立启迪科技园运营管理有限公司，并发布中国首个“互联网+科技园”运营体系。启迪科技园运营管理公司是启迪控股的全资子公司，注册资金为 2 亿元。公司面向各类科技园区提供园区策划、招商引智、创新服务、物业管理等全链条运营管理服务。

启迪科技园运营管理公司提出的“互联网+科技园”运营体系，将在启迪全国园区布局基础之上，利用大数据技术，实现科技园区之间、园区与企业之间、企业与各种资源之间的互通互联、协同发展，通过打造区域创新走廊，进而形成启迪园区网络上的全新的企业生态系统。

### 2. 华南城拟发行 15 亿元企业债券发展郑州项目

来源：观点地产网 2015 年 4 月 3 日

3 月 20 日，华南城全资附属公司华南国际工业原料城(深圳)有限公司获准发行总额不多于 15 亿元的企业债券，期限最长为六年，所募集资金主要用于郑州华南城项目的发展。

### 3. 张江高科子公司拟 2666 万投资上海众人科技

来源：搜狐焦点产业新区 2015 年 4 月 8 日

3 月 30 日，张江高科同意公司全资子公司上海张江浩成创业投资有限公司向上海众人科技投资 2666.66 万元，获得后者 10% 股权。

上海众人科技有限公司经营范围包括计算机技术领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，网络工程，计算机系统集成，网络安全技术的研发，网络设备、安全防范设备的安装与维护等。此次投资与张江高科通过投资高科技公司获取收益的理念和策略相契合。

### 4. 华夏幸福第三条产品线——产业综合体北京面世

来源：观点地产网 2015 年 4 月 9 日

日前，华夏幸福首个产业综合体项目——华夏幸福创新中心在北京面世，项目地

处北京丰台科技园东三期总部基地的核心区域，占地面积约6万平方米，其中建设用地31141.829平方米，建筑控制规模13.72万平方米，总投资30多亿元。与其他两类徘徊于城市主城区之外的产业园相比，华夏幸福强调，产业综合体将布局在一线城市副中心或中小城市核心区。

按照规划，华夏幸福创新中心将汇集国际创新中心、企业总部办公、产业配套企业办公、主题产业园、中心商务区、产业服务区、城市生态幸福广场等七大板块。

## 5. 普洛斯 59 亿美元收购 KTR 扩大在美市场份额

来源：搜狐焦点产业新区 2015 年 4 月 21 日

日前，普洛斯完成了对美国工业地产持有人 KTR Capital Partners 的收购，涉及金额 59 亿美元，包括了承担 7 亿美元左右的抵押担保债务，以及 2.3 亿美元左右的普通有限责任单位发行。

被收购方 KTR 成立于 2004 年，总部设在纽约，经营工业地产投资、开发、运营业务。在全球 25 个市场中，KTR 拥有约合 644 万平方米的物流仓储资产，集中在加州、新泽西州、芝加哥、南佛罗里达和德克萨斯。

## 6. 宏泰发展与多家单位签署战略合作协议

来源：搜狐焦点产业新区 2015 年 4 月 24 日

3 月 27 日，宏泰与北京大学签署了《联合建立“北京大学——中国宏泰产业技术转移战略平台（中心）”合作协议书》。双方将在科技交流与合作、产业政策研究、创新人才培养、产业金融投资、技术成果转移转化及新型企业孵化等方面积极开展合作。

4 月 10 日，宏泰与民生银行签订战略合作协议。民生银行将为宏泰在互联网金融以及境内外债权融资、股权融资、资本市场业务、境内外投资等方面提供全方位的金融服务。双方将在提升市场竞争力、提高品牌知名度、推动新型城镇化发展、低碳环保与科技创新、促进消费升级板块发展、信息化建设和电子商务、海外开发经营等领域展开深层次的交流与合作。

4 月 23 日，宏泰与人民网日本株式会社签订战略合作仪式。人民网日本株式会社将利用自身在日本的信息、渠道、经验等方面的综合优势为宏泰积极发现和引荐符合其国内相关产业园区产业发展和功能定位的日本企业及投资者。宏泰将充分挖掘其国内高新区的主导产业及投资优势，为有投资意愿的日本企业提供符合产业园区当地相



关规定的各项优惠政策。

## 7. 广州万科云城频频试水产业地产

来源：搜狐焦点产业新区 2015 年 4 月 24 日

4 月 10 日，位于广州万科云城一期的云创空间亮相，产品定位为万科自主创建的孵化平台，并且与之同时开业的还有机器人咖啡馆、移动互联网合作平台 GWC 以及股权众筹平台 VCHello。

20 日，占据万科云城二期的重要组成部分的大批极小公寓正式亮相。这批面积仅为 12 m<sup>2</sup>、18 m<sup>2</sup> 及 25 m<sup>2</sup> 的公寓产品定位涵盖了办公、生活、娱乐等多样功能。另外，万科在开发公寓的同时还在万科云城旁边租下一栋村屋进行改造，提供近 40 套装修后的小户型公寓放租。频频试水产业地产的万科云城表示，要打造新型的产业集聚方式，形成一个人人参与的产业生态圈。

## 8. 绿地集团重组金丰投资获批 借壳上市已成定局

来源：每日经济新闻 2015 年 4 月 24 日

4 月 23 日，金丰投资发布公告称，公司重大资产重组事项获证监会有条件通过。去年 3 月，金丰投资已公告拟注入绿地集团 100% 股权，此次公告获得证监会审核通过，也标志着绿地整体上市完成了关键一步。

业内人士预计，绿地集团上市后极有可能成为 A 股市值最大的房地产企业。并且，绿地实现整体上市也意味着上海国资领域最大的混合所有制改革案例落地。

## ⇒ 企业投资动态

### 1. 启迪控股投资 45 亿在洛阳打造科技园与科技城

来源：大河网 2015 年 4 月 21 日

4 月 20 日，启迪控股与洛阳市就打造科技园与科技城项目签署了全面战略合作框架协议。启迪科技园和科技新城项目分别拟投资约 15 亿元、30 亿元，将建成具备汇集创新科技领域的研发、成果转化、综合服务等功能园区和科技新城项目。

### 2. 海尔投资 70 亿在武汉建创新产业园

来源：搜狐焦点产业新区 2015 年 4 月 8 日

4 月 7 日，海尔集团与武汉开发区签署战略合作协议，计划投资逾 70 亿元在武汉开发区及汉南区投资建设创新产业园及配套项目。

武汉海尔创新产业园将按工业 4.0 标准打造，建成互联网时代智能化标杆园区。主体项目投资约 50 亿元，将建设海尔物流中心、海尔家电制造中心及海尔体验中心等。此外，海尔还拟在汉南区投资逾 20 亿元建设产业园模块化配套项目，同时表示有意参与武汉开发区、硚口区等地老工业园区升级改造项目，打造产业化社区。

### 3. 华夏幸福相继在上海枫泾和四川仁寿县两地展开布局

来源：观点地产网、人民网 2015 年 4 月 21 日

3 月 31 日，华夏幸福与上海市金山区枫泾镇人民政府，就整体合作开发建设枫泾镇约 91.7 平方公里土地签订框架协议。4 月 21 日，华夏幸福与四川省眉山市仁寿县人民政府就 50 平方公里区域整体开发达成协议。

华夏幸福将全面协助两地政府进行土地整理投资、基础设施建设与维护、公共设施建设与维护，同时，华夏幸福还将组织进行委托区域的发展战略论证，科学制定委托区域的产业定位，并全力进行委托区域开发建设及产业发展服务事宜。

两地政府则负责区域内的开发建设管理工作、协调前期土地征转并形成建设用地，同时在华夏幸福及入驻园区企业需要融资时予以支持。

## ⇒ 企业项目动态

### 1. 宇培集团无锡首个电商物流园项目规划启建

来源：光明网 2015 年 3 月 27 日

3 月 26 日，由宇培集团投资的无锡宇培电商物流园规划启建，这也是落户锡东新城的首个大型电商物流园项目。

据介绍，无锡市锡东新城项目用地面积为 98345 m<sup>2</sup>，总投资约 3 亿美元。项目以锡东新城为大本营，合理整合宇培在华东区域的电子结算中心与物流配送集散基地作为优势资源，将打造苏南地区最大的电子商务物流航母群。项目全部建成后，预计年营业额将达 50 亿元。

### 2. 联东 U 谷·重庆双福国际企业港项目动工开建

来源：搜狐焦点产业新区 2015 年 4 月 24 日

4 月 23 日，“联东 U 谷·重庆双福国际企业港”在江津双福新区正式动工开建。该项目也是联东集团入渝后在重庆打造的第二个产业园区项目，全部建成投用后预计可实现 100 亿元产值。

园区位于江津双福新区核心位置，占地 500 亩，规划建筑面积约 40 万平方米。定位为集标准厂房、企业定制厂房、研发中试楼等为一体的高端产业综合体，将重点发展精密机械、电子信息、能源环保等高端产业。

## ⇒ 宏观政策动态

### 1. 关于印发《战略性新兴产业专项债券发行指引》的通知

发改办财金〔2015〕756号

3月31日，发改委办公厅印发《战略性新兴产业专项债券发行指引》的通知。《指引》鼓励节能环保、新一代信息技术、生物、高端装备制造、新能源、新材料、新能源汽车等领域符合条件的企业发行战略性新兴产业专项债券融资，重点支持《“十二五”国家战略性新兴产业发展规划》中明确的重大节能技术与装备产业化工程、重大环保技术装备及产品产业化示范工程等二十大产业创新发展工程项目进行专项债券发行。

《指引》要求对于此类发债申请，在相关手续齐备、偿债保障措施完善的基础上，要提高审核效率。要优化战略性新兴产业专项债券品种方案设计，允许发债募集资金用于战略性新兴产业领域兼并重组、购买知识产权等。

此外，《指引》还提出，将需提供担保措施的资产负债率要求放宽至75%；主体评级达到AAA的企业，资产负债率要求进一步放宽至80%。对于具有稳定偿债资金来源的战略新兴产业类项目，可按照融资—投资建设—回收资金封闭运行的模式，开展项目收益债券试点。

### 2. 国务院关于长江中游城市群发展规划的批复

国函〔2015〕62号

国务院日前批复同意《长江中游城市群发展规划》，这是贯彻落实长江经济带重大国家战略的重要举措。根据《规划》，长江中游城市群是以武汉城市圈、环长株潭城市群、环鄱阳湖城市群为主体形成的特大型城市群，国土面积约31.7万平方公里，承东启西、连南接北，是长江经济带三大跨区域城市群支撑之一，也是实施促进中部地区崛起战略、全方位深化改革开放和推进新型城镇化的重点区域，在我国区域发展格局中占有重要地位。

《规划》立足长江中游城市群发展实际，突出重点合作领域，注重体制机制创新，坚持开放合作发展，明确了推进长江中游城市群发展的指导思想和基本原则。此外，还提出了打造中国经济发展新增长极、中西部新型城镇化先行区、内陆开放合作示范区、“两型”社会建设引领区的战略定位，以及到2020年和2030年两个阶段的发展目标。

《规划》还明确了城乡统筹发展、基础设施互联互通、产业协调发展、共建生态



文明、公共服务共享和深化对外开放六个方面的重点任务。

### 3. 《基础设施和公用事业特许经营管理办法》

4月21日 国务院常务会议

4月21日,在国务院常务会议上《基础设施和公用事业特许经营管理办法》获批,明确鼓励和引导实施特许经营的五大领域:能源、交通运输、水利、环境保护、市政工程。这将使得市场准入上界限更清晰,有助于消除一些不确定性和法律风险。主要内容有以下几个方面:

一是在能源、交通、水利、环保、市政等基础设施和公用事业领域开展特许经营。此次通过的《办法》将范围由之前的城市供水、供气、供热、公共交通、污水处理、垃圾处理等行业扩大到包括能源、交通、水利、环保、市政等多个领域。

二是参与特许经营的市场主体进一步明确。境内外法人或其他组织均可通过公开竞争,在一定期限和范围内参与投资、建设和运营基础设施和公用事业并获得收益。

三是完善特许经营价格或收费机制,政府可根据协议给予必要的财政补贴,并简化规划选址、用地、项目核准等手续。政策性、开发性金融机构可给予差异化信贷支持,贷款期限最长可达30年。

四是特许经营项目的融资渠道将进一步拓宽。允许对特许经营项目开展预期收益质押贷款,鼓励以设立产业基金等形式入股提供项目资本金,支持项目公司成立私募基金,发行项目收益票据、资产支持票据、企业债、公司债等拓宽融资渠道。

五是严格履约监督,保障特许经营者合法权益,稳定市场预期,吸引和扩大社会有效投资。

### 4. 国务院印发关于设立天津、福建、广东自贸区和上海自贸区扩容的 系列文件通知

国办发

4月20日,国务院办公厅印发了《国务院关于印发中国(广东)自由贸易试验区总体方案的通知》、《国务院关于印发中国(天津)自由贸易试验区总体方案的通知》等多个文件,就天津、福建、广东自贸区和上海自贸区扩容等问题进行通知。

在外商投资负面清单方面,此次发布的统一适用于4个自贸试验区的外商投资负面清单与上海自贸试验区前两个负面清单相比,外商投资限制措施的条目数由上海自

贸区 2014 版的 139 条缩减到 122 条，进一步缩小了限制的范围，提升了自贸区的开放度和透明度。同时，四大自贸区负面清单的“统一”，利于形成负面清单制度全国推开的“可复制、可推广”作用，有益于激发市场活力，进一步扩大开放。

在四大自贸区的定位上，除了“当好改革开放排头兵、创新发展先行者”，在服务国家战略上、辐射带动周边上，各自定位又有所不同，“一带一路”、长江经济带建设、京津冀协同发展三大国家战略，在福建、广东、上海、天津四大自贸区的建设方案中各有体现。

扩区之后的上海自贸区，进一步深化改革开放方案提出，要继续以制度创新为核心，贯彻长江经济带发展等国家战略。天津自贸区定位在贯彻京津冀协同发展等国家战略、构建开放型经济新体制、探索区域经济合作新模式、建设法治化营商环境等方面。福建自贸区定位在贯彻“一带一路”建设等国家战略、构建开放型经济新体制、探索闽台经济合作新模式、建设法治化营商环境等方面。广东自贸区定位在贯彻“一带一路”建设等国家战略、构建开放型经济新体制、探索粤港澳经济合作新模式、建设法治化营商环境等方面。

## 5. 关于促进国家级新区健康发展的指导意见

发改地区〔2015〕778 号

4 月 15 日，发改委、国土部、环保部和住建部四部委联合发布了《关于促进国家级新区健康发展的指导意见》。《意见》从新区优化发展环境、推动产业优化升级、辐射带动区域发展、高效节约利用资源等角度，对促进新区健康发展提出 24 项具体指导意见。

《意见》指出，要加强对产业布局的统筹规划和科学管控，支持国家级和省级重大产业项目优先向新区集中。鼓励新区依托现有的国家级和省级经济技术开发区、高新技术产业园区、海关特殊监管区域等，建设产业集聚区，打造一批特色鲜明的专业园区，发挥产业集聚优势，提高新区产业综合竞争力和企业经济效益。

《意见》要求，加大支持力度，促进新区内各类基础设施互联互通，加快推进新区对外联系的跨区域重大基础设施建设。支持新区充分利用市场机制引进各类金融机构及其分支机构，加快完善金融服务体系。鼓励银行业金融机构加大信贷投放力度，创新金融产品。

《意见》指出，结合功能定位和区域优势，支持新区编制产业发展规划和行动方案，以新产业、新业态为导向，大力发展新一代信息技术、生物、高端装备制造、高端服务、现代物流等战略性新兴产业和高新技术产业，完善产业链条和协作配套体系，

优化产业结构，培育新的经济增长点。

## 6. 国务院关于同意设立湖南湘江新区的批复

国函〔2015〕66号

4月8日，国务院批复了《湖南省人民政府关于设立国家级湘江新区的请示》，同意设立湖南湘江新区。《批复》中指出设立湖南湘江新区，是实施国家区域发展总体战略、贯彻落实《国务院关于依托黄金水道推动长江经济带发展的指导意见》的重要举措，有利于带动湖南省乃至长江中游地区经济社会发展，为促进中部地区崛起和长江经济带建设发挥更大作用。

根据内容，湖南湘江新区位于湘江西岸，包括长沙市岳麓区、望城区和宁乡县部分区域，面积490平方公里。湖南湘江新区区位优势、科教创新实力雄厚、产业发展优势明显、区域综合承载能力较强，资源节约型和环境友好型建设成效显著。

关于湖南湘江新区建设的总体方向，《批复》要求要努力把湖南湘江新区建设成高端制造研发转化基地和创新创意产业集聚区、产城融合城乡一体的新型城镇化示范区、全国“两型”社会建设引领区、长江经济带内陆开放高地。

## 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、腾飞、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！

