

——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6月 总第25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：

随着“众筹”概念大热，房地产商们也纷纷试水众筹，目前有哪些典型的房地产众筹模式？协信产业研究院经过系统研究，梳理出了六大房地产众筹模式：定向类众筹、融资型开发类众筹、营销型开发类众筹、彩票型众筹、购买型+理财型众筹以及Reits型众筹，前三类属于开发类，后三种则偏重于营销型众筹。下文则对六大典型的房地产众筹模式进行了详细的介绍。

本期企业发展动态上：**在资本市场上**，万科推出国内首支产业地产公募基金——鹏华前海万科REITs；华夏幸福密集融资超百亿以支持新布局项目发展。**战略发展上**，华夏幸福牵手太库科技，打造创新孵化业务；启迪控股分别与上海松江区、广东湛江市签约，共建科技园；清控科创与世联行携手打造创业综合体——小样社区；光谷开启“空间+创投”模式；万科与万达就合作开发事项达成战略合作等。

企业投资动态方面：**具体项目落地上**，北科建布局河北廊坊，打造智慧产业新城。**拿地方面**，华夏幸福密集拿地，有多宗地块入手。

在政策方面，国务院印发《关于大力发展电子商务加快培育经济新动力的意见》，从七个方面提出了加快电子商务发展的政策措施；国务院发布《关于税收等优惠政策相关事项的通知》，对去年42号文税收清理的相关内容做出新的规定；国务院印发了《中国制造2025》，提出了“三步走”目标、九大战略任务、十个重点领域和五个重大工程，对未来十年推进制造强国建设作出全面部署。在PPP项目推广上，《关于妥善解决地方政府融资平台公司在建项目后续融资问题的意见》和《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式的指导意见》出台，分别提出要积极支持融资平台公司在建项目后续融资，鼓励PPP项目开，以及鼓励在能源、交通运输、水利、环境保护等公共服务领域推广政府和社会资本合作模式。此外，发改委还发布了《项目收益债券试点管理办法》（试行）和《关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》，分别就项目收益债试点相关问题和充分发挥企业债券的融资功能等内容进行了规范。

本期“企业研究”将为大家对阿里巴巴旗下菜鸟网络进行介绍。菜鸟网络成立于2013年，计划总投资达到3000亿元，将通过8-10年构建一张能支撑日均300亿网络零售额的智能物流骨干网络，并在全国范围内实现24小时送货必达。目前，菜鸟网络已先后在北京、天津、上海、广州、杭州、重庆等15个城市布点仓储中心，已基本建成覆盖全国的仓储物流网络，并将于年内实现50个城市次日达。下文中将重点从发展历程、战略布局、阿里大物流商业模式三个方面对菜鸟进行介绍。

协信·产业研究院

目 录

⇒ 行业论道.....	1
“房地产众筹”六大模式详解.....	1
⇒ 协信动态.....	8
1. 启迪-协信珠联璧合，打造全球领先科技城投资运营商.....	8
2. 平安好房签约协信，地产金融催生“平协恋”.....	9
⇒ 企业发展动态.....	11
1. 华夏幸福牵手太库科技 打造产业创新孵化业务.....	11
2. 万科推出国内首支产业地产公募 REITs——鹏华前海万科 REITs.....	11
3. 启迪控股分别与上海松江区、广东湛江市签约 共建科技园.....	11
4. 万科与万达就合作开发事项达成战略合作.....	12
5. 光谷联合开启“空间+创投”模式.....	12
6. 清控科创与世联行携手打造创业综合体——小样社区.....	12
7. 华夏幸福密集融资，总规模超百亿.....	13
8. 鸿坤集团与房山区政府在产业综合开发等领域达成战略合作.....	13
⇒ 企业投资动态.....	14
1. 北科建布局河北廊坊 打造智慧产业新城.....	14
2. 华夏幸福继续频繁拿地 加速项目布局.....	14
⇒ 宏观政策动态.....	15
1. 国务院关于大力发展电子商务加快培育经济新动力的意见.....	15
2. 国务院关于税收等优惠政策相关事项的通知.....	15
3. 国务院关于印发《中国制造 2025》的通知.....	16
4. 关于妥善解决地方政府融资平台公司在建项目后续融资问题的意见.....	16
5. 项目收益债券试点管理办法（试行）.....	17
6. 关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式的指导意见.....	17
7. 关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知.....	18
⇒ 企业研究——菜鸟网络.....	19
一、菜鸟网络简介.....	19
二、发展历程.....	19
三、战略布局.....	19
四、阿里大物流商业模式.....	20

⇒ 行业论道

“房地产众筹”六大模式详解

作者：顾修铭 徐鹏 冷剑 彭博 郑芸

随着“众筹”概念大热，开发商也纷纷试水，房地产众筹逐渐进入人们视野。5月29日，平安好房联合万科、协信、碧桂园等多家大型房企和互联网巨头发起成立了“中国房地产众筹联盟”。与此前的房地产众筹项目相比，“中国房地产众筹联盟”创新何在？未来房地产众筹又将如何发展？协信产业研究院经过系统研究，梳理出以下六大房地产众筹模式。接下来就让我们来逐一解析。

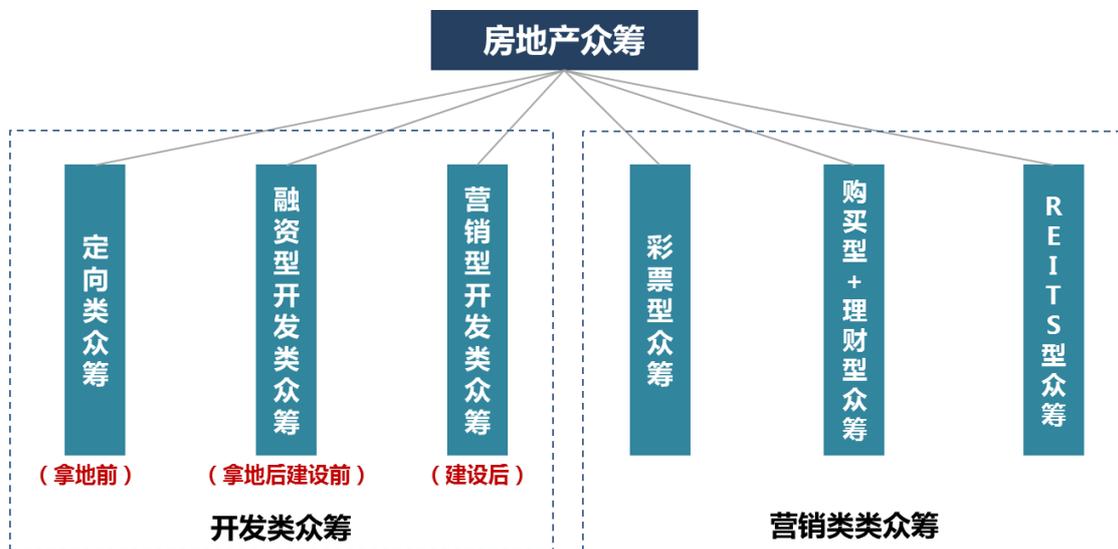


图 1 我国房地产众筹主要商业模式示意图

模式一：“融资型开发类”众筹能解决什么问题？——锁定客户+融资

融资型开发类众筹通常适用于区域房价上涨预期与资金成本不匹配，项目利润不足以覆盖银行、信托等传统融资方式的资金成本的情况。通过在项目拿地后、建设前进行众筹，为项目建设阶段提供低成本资金，达到降低项目负债率的目的，同时也利于提前锁定一批购房意向人群。

开发类众筹的参与门槛一般较高，并需要投资者在预售前支付所有房款；且房价折扣一般基本保持在年化收益率 10%左右。已有代表是平安好房众筹建房模式。

【案例】碧桂园-平安众筹建房（即碧桂园上海嘉定项目）

2015年4月29日，碧桂园以6.08亿元竞得上海市嘉定区徐行镇02-05地块，这也是平安好房首个开发类众筹项目。项目以“一平方米”作为众筹单位，由平安好房将众筹项目包装为保险、债券、好房宝等金融产品，向特定对象（平安好房注册用户）进行认筹，通过金融产品设计，避免投资者与开发商直接接触，规避了集资建房的法

律风险；融资完成后项目开工，在开发建设过程中，投资者将以微开发商的身份，对项目提出建议，参与到项目的设计、社区配套等过程中，一定程度上实现产品“定制化”；在楼盘完成后，投资者即拥有了某一套楼房整体或者部分的权益；此后，投资者可以选择众筹权利转为产权、直接拥有该套住房，或者是委托开发商卖房后转成收益权。这一模式带有明确的营销导向，要求投资者需是未来的购房者。

在平安好房模式中，投资者的收益主要体现在前期众筹的标的价格将远低于楼盘的销售价格，价差将成为其主要获利渠道；开发商虽然在销售价格上有所让利，但通过众筹降低融资、销售等环节的成本，从而获得收益，并实现了对购房客户的提前锁定；而平安好房在整个众筹过程中只做平台建设，并不参与具体投资，收益来源于向开发商收取的平台管理费用。

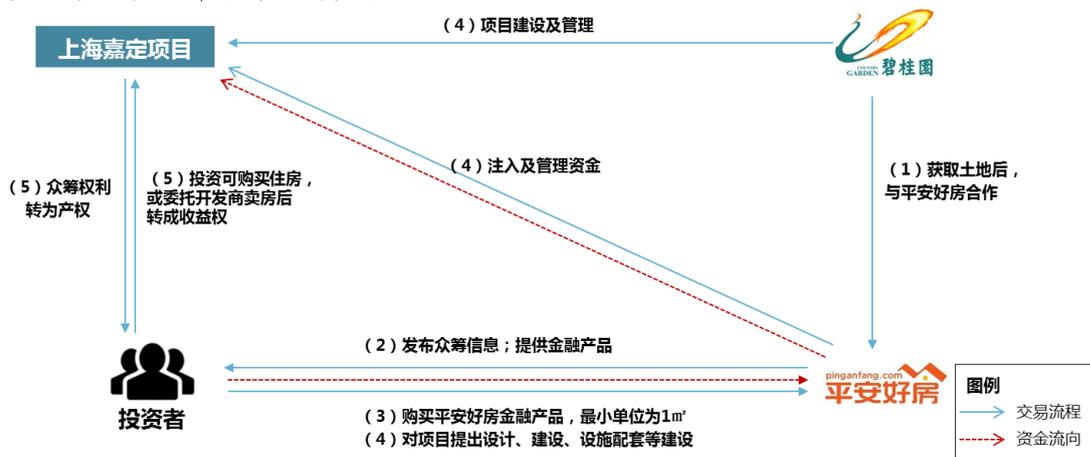


图 2 碧桂园-平安项目众筹交易构架示意图

模式二：还未拿到预售许可，提前蓄客如何实现？——通过“营销型开发类”众筹提前锁客

“营销型开发类”众筹一般在项目建设期进行，虽然众筹期处于项目预售前、募集金额也用于项目建设，但相对于整个项目建设成本及后期价值，营销型开发类众筹的募集资金额度通常不算太高，如当代北辰 COCO MOMA 项目两期众筹资金额度共计仅为 2450 万元，对融资环节的支持作用不明显。但由于众筹发起时间在建设期，有利于项目的前期宣传，并能为项目提前锁定一批有购房意向的客户。因此，“营销型开发类”众筹的营销推广意义大于融资意义

【案例】当代北辰 COCO MOMA 一期

2015 年 1 月，当代北辰通过无忧我房发布 COCO MOMA 工银瑞信一期众筹项目以 COCO MOMA384 套公寓商品房为标的，共计筹得资金 1340 万元，88 份众筹份额于 2 小时内认购完毕。根据规则，最终认购或委托报销的投资者将获得 5% 的工银瑞信产品现金收益，以及 COCO MOMA 项目的优先选房全和优惠购房权（除锁定 22500

元/㎡的购房价格外，还将给与购房补贴，三档的补贴金额分别为 493 元/㎡、1245 元/㎡和 2453 元/㎡)；而对在认筹期结束后选择退出的投资者，可获得按活期存款利率计算的投资收益。项目不设封锁期，在认筹期结束后（即建设期至选房期），投资者均可随时退出。

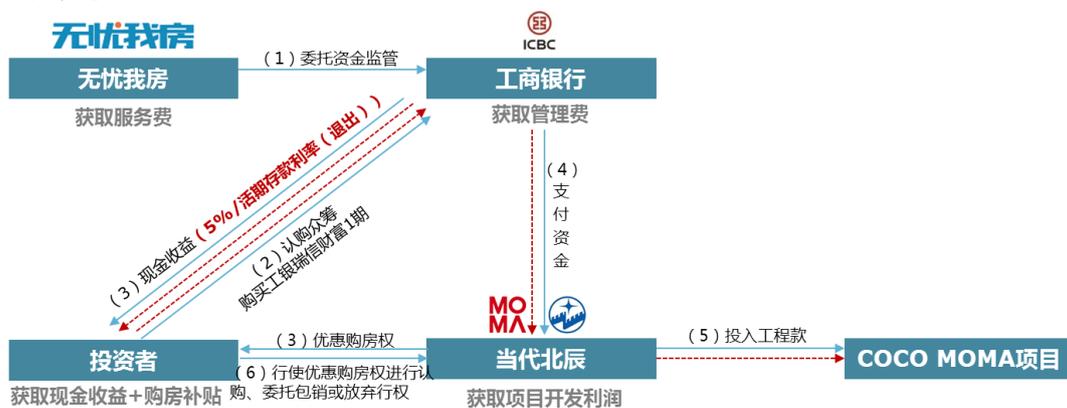


图 3 当代北辰 COCO MOMA 众筹交易构架图

模式三：合作单位有购房需求，开发商却缺少拿地资金，这该怎么办？——“定向类”众筹来解决

定向类众筹通常是在立项或者拿地之前进行，为减少拿地及后期销售的不确定性，开发商对合作单位一般有较为苛刻的筛选条件，要求合作单位须对定向拿地具有一定影响力，且有一定数量的员工有购房需求。

定向类众筹一般以较大的房价折扣作为投资者的收益保障，但要求投资者需在拿地前支付基本全部购房款，开发商在这一过程中仅获得管理收益。定向众筹的优势在于在拿地前便完成认筹且众筹资金额度大，大幅降低了开发商在开发建设过程中自有资金的投入量。但由于政策、合作单位选择等风险，现阶段除众美集团外，少有开发商使用。

【案例：石家庄众美城】

石家庄众美城 110 万平方米建筑面积中，有 33 万平方米属于定制项目，且项目总额 6.33 亿元的土地款全部来自定制项目部分。众美在拿地前便与多家单位确定合作关系，并约定 2300 元/㎡的销售价格（当时周边房价为 3200 元/㎡），投资者在拿地前即缴纳全部购房款，众美将这笔资金用于拿地、开发建设等各个阶段。此过程中，众美组织投资者对项目承建方进行考察、参与原材料采购、清查资金流向、参加工程办公例会、现场勘查项目进度、参与配套设施建设等。

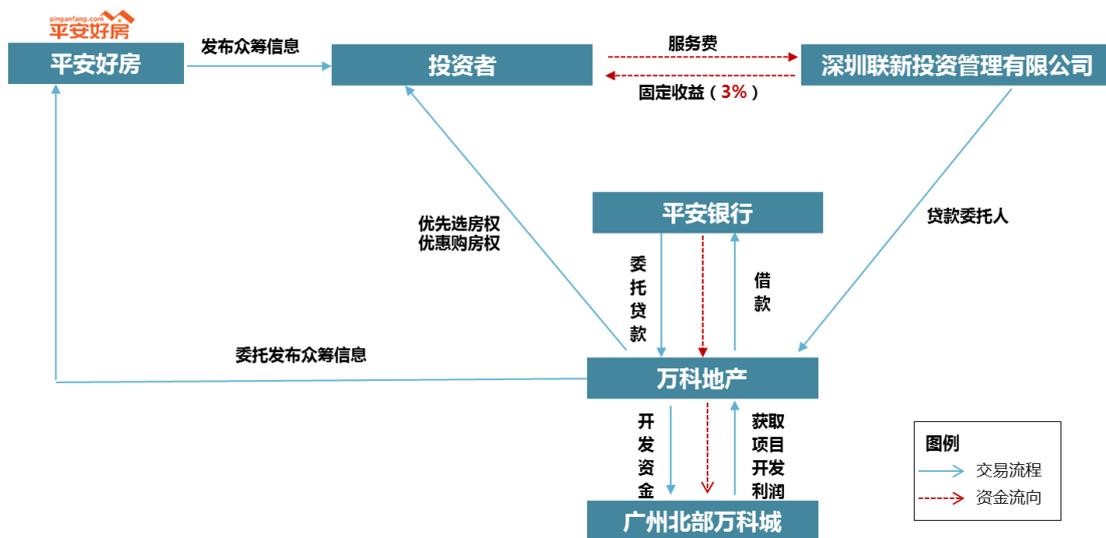


图 5 广州北部万科城众筹交易构架示意图

模式五: 新项目开盘, 如何试探市场对项目价格的接受程度? ——有了“彩票型”众筹, 新盘定价不再难

彩票型众筹实际多属于以蓄客为目的、在项目获得预售证后进行的营销活动, 并且通过投资者竞价的方式, 探寻市场对项目定价的接受程度。彩票型众筹的参与门槛一般较低, 通过拍卖、高收益率等形式, 鼓励尽量多的投资参与, 从而达到扩大活动影响、炒热楼盘的目的。彩票型众筹的周期通常较短, 且所有参与者均可获得收益。

【案例】苏州万科城 100 m² 全装三房

苏州万科城为万科首个房产众筹项目。项目以苏州万科城一套全装 100 m²、市值约 90 万元的三房作为标的, 众筹金额为 54 万元。根据规则, 投资者只要投资 1000 元以上, 在众筹成功 (即众筹金额达到 54 万元) 后, 便可参与接下来的竞买; 万科通过搜房网作为众筹平台在投资者中进行拍卖, 标的起拍价为 54 万元, 拍卖时间为两小时; 所有认筹的投资者都可以竞买, 最终只有一位投资者买下该套房产。中标者将获得折扣购房权, 即可以以拍卖成交价购买该套标的; 而成交金额超出 54 万的部分, 将作为投资收益分给未能拍得房屋的其他人。在这一过程中, 投资人的资金在众筹成功后至投资周期结束前, 将被暂时冻结无法赎回。

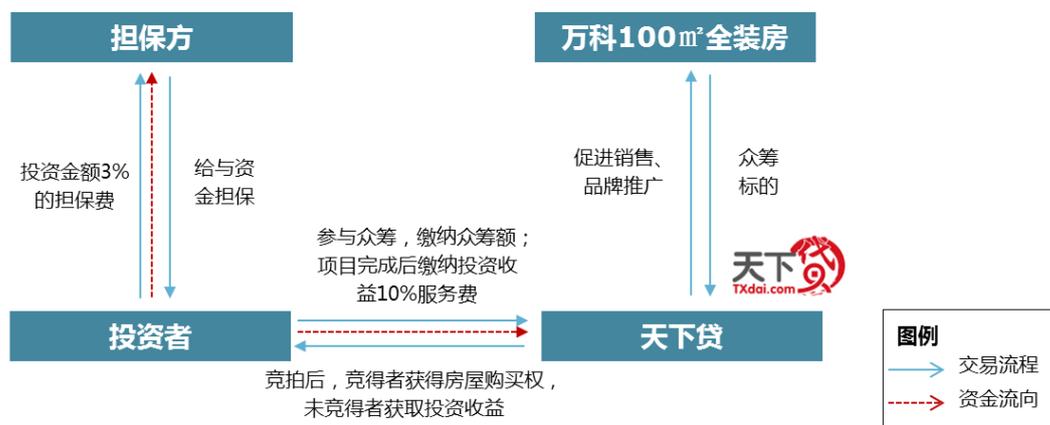


图 6 苏州万科城众筹交易构架示意图

*投资收益计算: 本次项目总投资收益=竞得价格-众筹总额; 投资者的投资收益=总投资收益×(投资者认购额/众筹总额)

模式六: 租金高但货值大, 这类物业如何实现快速去化? ——别慌, 还有“REITs 型”众筹

对于有稳定收益、但总价高或不可分割的产品, 在拿地后可选择 REITs 型众筹, 通过多人持有一个物业产品, 降低单个投资者的投资额度, 达到促进销售去化、改善项目现金流的目的。

在众筹成功后, 所有投资者将组建成立资产管理公司, 由资管公司整体购买物业, 并委托物业管理公司等进行管理运营; 投资者通过金融产品持有物业相应权益, 获得租金收益以及持有期内的物业增值价值; 开发商以较高的销售价格获得现金, 同时收取长期的资产管理费用。该模式一般会设置若干年的封闭期, 封闭期后, 项目发起方将按需要定期召开投资者会议, 协商决策是否退出项目等问题。

REITs 型众筹通常门槛较高, 持有期较长, 一般来说要 2 年以上。

【案例】众筹筑屋: 中信台达国际酒店式公寓

2014 年, 12 月 16 日, 中信地产与众筹网的众筹筑屋, 联合上线中信台达国际酒店式公寓众筹项目, 以“度假地产合伙人”的形式, 推出 5 套位于海南的酒店式公寓参与房产众筹, 筹资目标 388 万。根据要求, 投资者支付 5 万-20 万元, 即可获得以下四项收益: (1) 以原房价的 88 折购入相应比例的房产产权; (2) 两年内每年年化 7% 的房产租金收益; (3) 旺季 3 天或淡季 10 天免费入住酒店等权益; (4) 投资者退出项目变卖房产时的房产增值收益。项目设置了两年封锁期, 项目发起方将每年召开一次支持者会议, 协商决策是否退出项目等问题; 且封锁期后租金金额将根据酒店实际经营的情况决定。

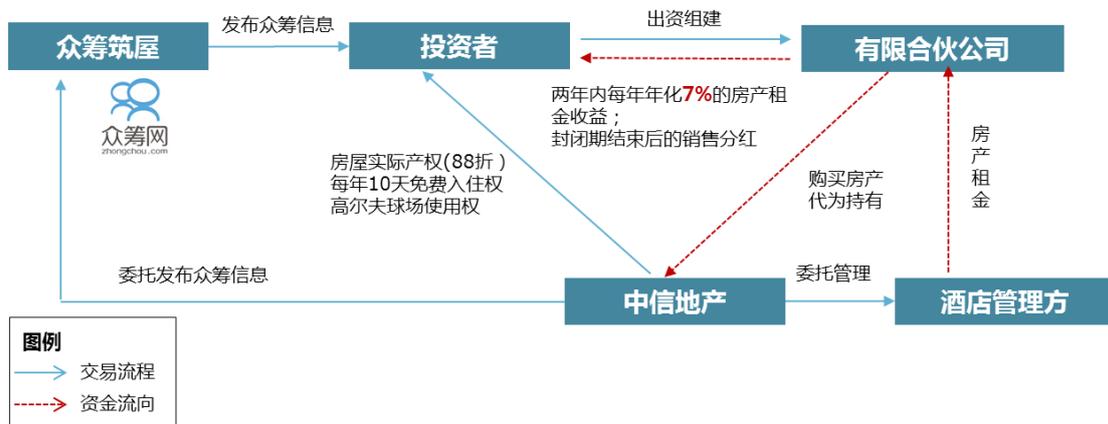


图 7 中信台达国际酒店公寓众筹交易构架图

结语：

定向类众筹在拿地前便能锁定客户并筹得大额资金，但由于存在触及预售制之嫌等问题，在未来一定时期内，仍将是较为小众的产品，难以大规模展开；相比之下，以平安好房为代表的融资型开发类众筹，在拿地后即展开，且可融得资金规模较大，能在较大程度的解决开发商最为关注的“客户+资金”两大问题，或将成为未来房地产众筹发展的重点方向之一；而其它四类模式，虽然众筹介入的阶段不同，但总体上所能筹集的资金规模较小，本质上更多是开发商为了项目营销造势、提前锁客、销售去化等采取的营销手段，难以真正解决开发商的融资难题。此外，由于房地产众筹刚刚起步，法律法规尚不完善，存在与非法集资混淆、与《证券法》《公司法》等冲突的风险，这也给房地产众筹的发展加大了难度，要求对房地产众筹的设计及实施更加谨慎，给创新加上一个保险绳。

我们相信，随着互联网精神的不断渗透，开发商对互联网金融的理解与应用更加深入，房地产众筹未来也势必会衍生出更多更新更有创意的玩法。

⇒ 协信动态

1. 启迪-协信珠联璧合，打造全球领先科技城投资运营商

6月10日下午，重庆市经信委与启迪控股战略合作签约暨启迪协信科技城集团揭牌仪式在重庆市江北区举行。清华控股集团董事长徐井宏，重庆市委统战部副部长、市工商联党组书记蒋平，重庆市经信委副主任居琰，协信集团董事长吴旭，启迪控股总裁王济武等以及重庆市区两级领导、在渝各大金融机构负责人、全国知名媒体代表等150余人参加了仪式。



吴旭董事长在仪式致辞中表示，此次战略合作签约暨揭牌仪式，对于重庆、对于启迪、对于协信而言是千里相逢、交心汇聚的合作，必将开启政企合作及混合所有制、企企合作的崭新篇章。启迪协信是启迪控股与协信集团以诚相待、因势而行、顺势而为，凭借双方发轫于心的战略契合的产物，新公司专注于科技城投资开发与园区营运，是推动自主创新和战略性新兴产业发展的综合创新平台，有利于探索建立全新的科技创新服务模式，更好地服务于“大众创业、万众创新”和经济转型升级，矢志成为中国乃至全球领先的科技城投资运营商。



王济武总裁在致辞表示，重庆市与清华启迪在科技服务、产业孵化等方面已有比较良好的合作，本次战略合作协议签约必将双方合作提升到新的高度。启迪协信的成立，是启迪控股、协信集团强强携手科技产业地产发展的重要起点，标志双方站在一个更高的平台上，以一种更加积极的姿态融入经济社会发展，必将进一步促进优势资源互补、产业要素合理配置。本次合作已经超越了简单的资本合作范畴，是两家企业核心价值观一致的结晶，必将进一步整合资源，发挥比较优势，互利共赢，实现商业模式突破，进而成为行业发展新的亮点。

下午16点，徐井宏、蒋平、居琰、吴旭、王济武、李志强一同来到台前为启迪协信科技城集团揭牌。至此，启迪控股与协信集团联合打造的启迪协信科技城投资（集团）有限公司正式成立运营。



揭牌仪式后，启迪协信执行董事曹志东对新公司的战略模式和发展策略做了详细介绍；在论坛环节，徐井宏、居琰、吴旭、王济武等围绕“纵论科技创新的空间营造和资源集聚”主题，就科技产业、人才、资金、资源、机制等维度进行了深度阐述和探讨。

2. 平安好房签约协信，地产金融催生“平协恋”

5月21日，协信地产和平安集团旗下“平安好房”在重庆签署综合金融战略合作协议。协信携手平安好房旗下好房宝、好房贷等综合性创新金融服务产品，挖掘和延伸互联网金融在房地产全产业链中的巨大优势和应用价值，强化互联网、房地产与金融三个行业间的互联互通和优势对接，以达到资源共享、合作共赢的目的。

据悉，此次协信地产与平安好房深度合作，是双方长期合作过程中的一次重量级业务升华，平安好房凭借中国平安集团强大平台优势，为协信房的购买者提供全方位、

立体化金融服务支持。今后协信将继续推进此类合作向全产业链纵深发展，不断深化商住产一体化开发与运营在移动互联时代的多元发展，从融、投、管、退各个领域和环节，形成资源和组织能力的最优配置，全面推动自身战略转型和业务升级。



⇒ 企业发展动态

1. 华夏幸福牵手太库科技 打造产业创新孵化业务

来源：观点地产网 2015年5月5日

华夏幸福拟与太库科技签署《创新孵化体系战略合作框架协议》，双方将在共建产业创新发展模式、孵化器运营、B2B创新服务能力建设以及具体产业化项目落地等方面展开合作。

具体来看，双方将通过合作探索产业创新新模式的解决方案，以产业化项目为切入点，由太库科技在自身运营的各综合孵化器以及遍布全球的项目库中为华夏幸福运营的产业园推荐并导入产业化项目，由华夏幸福提供产业化载体以及各项产业服务，打通孵化—加速—产业化—产业服务的价值链条。目前双方确定2015年内的委托经营孵化器项目位于北京、上海、深圳、硅谷、以色列、韩国、德国、河北等，共计10个。具体产业化落地数目在未来三年内应分别不低于3、6、10个。

2. 万科推出国内首支产业地产公募 REITs——鹏华前海万科 REITs

来源：中国房地产报 2015年5月11日

根据证监会公告，万科与鹏华基金公司旗下“鹏华前海万科 REITs 封闭式混合型证券投资基金”已于4月22日被受理。6月8日，作为国内首只公募 REITs——鹏华前海万科 REITs 正式获批。标的物是万科前海企业公馆的租赁收入，并不是前海企业公馆项目本身，这与国外成熟市场 REITs 产品标的物存在差异。此外，此次 REITs 发行规模为30亿，一半用于购买前海万科公馆的资金收益权，另一半用于购买固定收益类的债券产品，并且未来有望实现在二级市场进行交易。

万科前海企业公馆位于深圳市前海自贸区，作为 BOT 项目，万科将持有物业至2023年9月。对于这类运营周期较长的项目，通过 REITs 这种金融产品创新，将有助于减少资源占用，盘活资金利用效率。

3. 启迪控股分别与上海松江区、广东湛江市签约 共建科技园

来源：搜狐焦点产业新区 2015年5月15日

5月13日，启迪控股、上海临港集团和松江区签约，共同投资运营启迪漕河泾科技园，打造国内首个“互联网+科技园”。合作方依托启迪全国首个“互联网+科技园”运营体系，共同推进启迪漕河泾科技园的开发建设，将其打造成“互联网+科技园”的“样板间”，成为长三角地区一个龙头性的创新基地。目前，启迪漕河泾科技园首

个项目已启动，园区将发展创新孵化器、公共服务平台等功能，同时发起设立创业投资基金。

5月15日，**启迪控股与湛江市签署战略合作协议**，双方将在科技园区、科技新城和创业孵化器以及区域整体战略规划等方面开展全面合作，**共同打造“南方海谷”**，推进建设以海洋为依托的集群式创新基地。

4. 万科与万达就合作开发事项达成战略合作

来源：21世纪经济报道 2015年5月15日

5月14日，万科与万达达成战略合作协议，双方将通过联合拿地、合作开发的形式来进行深度合作，即由万科开发项目中住宅部分，万达开发项目中商业部分，以实现优势互补。此外，双方还将共同探讨基于现有项目进行合作开发的可能性。

合作双方均表示，此次签署的战略合作协议是一项长期计划，并将成立由集团高层领衔的协调小组，以负责合作事宜的日常对接，通报相关的项目信息，并在相互协商的基础上确定具体的合作安排。

5. 光谷联合开启“空间+创投”模式

来源：观点地产网 2015年5月20日

5月17日，光谷联合举办了“光谷联合互联网+行动计划启动会”，全面开启了“空间+创投”模式，迈出转型的一大步。所谓“空间+创投”，即产业园区将加大对创投新型中小企业的支持，采取现金、租金及不动产等入股的灵活策略，以及系统化的产业孵化和运营服务，帮助企业成长。此外，还将充分利用光谷园区过去积累的丰富产业资源、客户资源和强大的线下服务能力，围绕园区和社区服务需求，建设企业、员工、居民及第三方提供商管理合作共赢的服务生态，打造便利高效的园区和社区O2O服务平台。

5月19日，光谷联合宣布，武汉光谷将向武汉擎木创意科技有限公司注资，构建O2O互联网服务平台，扩充O2O互联网业务，提升现有的服务价值和挖掘新的服务业态。据悉，此次注资额达2680万元，占目标公司股权比例为67%。

6. 清控科创与世联行携手打造创业综合体——小样社区

来源：搜房网 2015年5月25日

5月25日，清控科创与世联行达成战略合作，组建深圳市世联科创科技服务有限

公司，推出复合型青年创业社区品牌“小样社区”，合力布局创业服务市场。据悉，小样社区是以年轻人群体的需要为导向，以创业办公为核心、集工作、社交、娱乐、居住为一体的复合型创业社区。

“小样社区”将优先在北京、上海、广州、深圳、杭州、天津、南京、西安、重庆、成都、武汉、厦门、苏州、宁波、青岛、无锡等 20 个城市进行布局。未来三年内，规划投入运营项目 40 个，总运营面积 60 万平方米，服务创业团队及企业达 3000 家，服务人群达 6 万人，其将在全国形成统一品牌的创新创业网络。

7. 华夏幸福密集融资，总规模超百亿

来源：观点地产网 2015 年 5 月 26 日

5 月 4 日，华夏幸福宣布，拟面向合格投资者非公开发行 5 年期公司债券，规模不超过 40 亿元，其中首期发行规模不超过 20 亿元。

5 月 25 日，华夏幸福全资子公司廊坊京御房地产开发有限公司拟回购天方资产持有的九通基业投资有限公司 44.98% 股权，交易价款不高于 30.99 亿元。回购完成后，九通投资还拟发行不超过 28 亿元的短期融资券。

此外，华夏幸福还通过了 70 亿元非公开发行业股票的融资议案。募集资金将用于投资位于固安、大厂的园区配套住宅开发项目和新民居建设项目以及偿还银行贷款。

另外，华夏幸福拟与光大租赁签署相关融资租赁租赁合同，将固安工业区地下管网等资产，以售后回租方式向光大金融租赁股份有限公司融资 6 亿元，年租息率 5.06%，融资期限为 24 个月。

8. 鸿坤集团与房山区政府在产业综合开发等领域达成战略合作

来源：搜狐焦点产业新区 2015 年 5 月 28 日

5 月 28 日，鸿坤集团与北京房山区人民政府签署全面战略合作协议，双方将在区域产业综合开发领域、金融领域、旧厂区升级转型改造领域等方面展开全面战略合作，从战略层面联手推动房山区域产业升级。

具体来看，在区域产业综合开发领域，双方拟就以“北京良乡高教园区”为试点，打造共同投资、成片开发、综合管理的产业新区。在金融产业升级方面，鸿坤将与房山区政府投资平台密切合作，共同设立房山区产业投资基金。同时，鸿坤集团还将在引入相关产业企业、提供金融顾问服务等方面提供服务，助推房山区产业结构调整 and 转型升级。此外，合作还对进一步推动房山区已停产停建的工业企业用地，转型改造为创意文化等产业园区事宜达成共识。

⇒ 企业投资动态

1. 北科建布局河北廊坊 打造智慧产业新城

来源：搜狐焦点产业新区 2015年5月14日

5月12日,北科建集团、国经环球公司与廊坊市广阳区政府就携手打造廊坊广阳经济开发区项目进行签约。该项目将以智慧产业新城“多元产业聚集融合、公共资源均衡配置、社会管理智能高效”的理念进行规划,有望承担首都非核心功能疏解和产业转移的需求,实现高端产业聚集和科技创新发展。

2. 华夏幸福继续频繁拿地 加速项目布局

来源：搜狐焦点产业新区 2015年5月28日

5月15日,华夏幸福子公司香河孔雀城房地产开发有限公司,在河北香河县获得3宗土地,土地总面积5.38万平方米,成交金额6809万元。

5月19日,华夏幸福与秦皇岛市人民政府签署了战略意向协议,就北戴河新区约定区域开展合作,将秦皇岛市特别是北戴河新区打造成为生态人文海岸、智慧产业创意新城。

5月27日,华夏幸福子公司固安京御幸福房地产开发有限公司、永定河房地产开发有限公司以2.66亿元摘得固安县5宗地块,总面积13.36万㎡。

⇒ 宏观政策动态

1. 国务院关于大力发展电子商务加快培育经济新动力的意见

国发〔2015〕24号

5月7日，国务院印发《关于大力发展电子商务加快培育经济新动力的意见》，提出到2020年，建成统一开放、竞争有序、诚信守法、安全可靠的电子商务大市场。为此，共提出了七方面的政策措施：

一是营造宽松发展环境，降低准入门槛，合理降税减负，加大金融服务支持，维护公平竞争。二是促进就业创业，鼓励电子商务领域就业创业，加强人才培养培训，保障从业人员劳动权益。三是推动转型升级，创新服务民生方式，推动传统商贸流通企业发展电子商务，积极发展农村电子商务，创新工业生产组织方式，推广金融服务新工具，规范网络化金融服务新产品。

四是完善物流基础设施，支持物流配送终端及智慧物流平台建设，规范物流配送车辆管理，合理布局物流仓储设施。五是提升对外开放水平，加强电子商务国际合作，提升跨境电子商务通关效率，推动电子商务走出去。六是构筑安全保障防线，保障电子商务网络安全，确保电子商务交易安全，预防和打击电子商务领域违法犯罪。七是健全支撑体系，健全法规标准体系，加强信用体系建设，强化科技与教育支撑，协调推动区域电子商务发展。

2. 国务院关于税收等优惠政策相关事项的通知

国发〔2015〕25号

5月16日，国务院发布《关于税收等优惠政策相关事项的通知》，针对去年底发布的《国务院关于清理规范税收等优惠政策的通知》中涉及的相关事项作出进一步规定。主要包括5个方面内容：

一、国家统一制定的税收等优惠政策，要逐项落实到位。

二、各地区、各部门已经出台的优惠政策，有规定期限的，按规定期限执行；没有规定期限又确需调整的，由地方政府和相关部门按照把握节奏、确保稳妥的原则设立过渡期，在过渡期内继续执行。

三、各地与企业已签订合同中的优惠政策，继续有效；对已兑现的部分，不溯及既往。

四、各地区、各部门今后制定出台新的优惠政策，除法律、行政法规已有规定事项外，涉及税收或中央批准设立的非税收入的，应报国务院批准后执行；其他由地方

政府和相关部门批准后执行，其中安排支出一般不得与企业缴纳的税收或非税收入挂钩。

五、《国务院关于清理规范税收等优惠政策的通知》（国发〔2014〕62号）规定的专项清理工作，待今后另行部署后再进行。

3. 国务院关于印发《中国制造2025》的通知

国发〔2015〕28号

日前，国务院印发了《中国制造2025》，部署全面推进实施制造强国战略。《中国制造2025》提出了“三步走”战略目标、九大战略任务、十个重点领域和五个重大工程，对未来十年推进制造强国建设作出了全面部署。

“三步走”实现制造强国的战略目标即：第一步，到2025年迈入制造强国行列；第二步，到2035年我国制造业整体达到世界制造强国阵营中等水平；第三步，到新中国成立一百年时，我制造业大国地位更加巩固，综合实力进入世界制造强国前列。

围绕实现制造强国的战略目标，《中国制造2025》提出了提高国家制造业创新能力、推进信息化与工业化深度融合、强化工业基础能力、加强质量品牌建设等九大战略任务，加快制造业转型升级，全面提高发展质量和核心竞争力。

在重点突破领域上，《中国制造2025》指出要瞄准新一代信息技术产业、高档数控机床和机器人、航空航天装备、海洋工程装备及高技术船舶、先进轨道交通装备、节能与新能源汽车、电力装备、农机装备、新材料、生物医药及高性能医疗器械等十大重点领域，致力于引导社会各类资源集聚，推动优势和战略产业快速发展。

4. 关于妥善解决地方政府融资平台公司在建项目后续融资问题的意见

财政部 人民银行 银监会

日前，财政部、人民银行、银监会联合发布了《关于妥善解决地方政府融资平台公司在建项目后续融资问题的意见》，提出要依法合规积极支持融资平台公司在建项目后续融资，确保在建项目有序推进，有效防范和化解财政金融风险。《意见》明确了四项重点任务：

一是支持在建项目的存量融资需求。地方各级政府和银行业金融机构要按照总量控制、区别对待的原则，支持融资平台公司在建项目的存量融资需求。

二是规范实施在建项目的增量融资。对于已签合同贷款额不能满足需要且适宜采取政府和社会资本合作（PPP）模式的在建项目，优先采取PPP模式；不宜转为PPP模式且符合相关条件的，纳入政府预算管理，由地方政府按法律要求和有关规定发行

政府债券解决。

三是切实做好在建项目后续融资管理工作。重点支持农田水利设施、保障性安居工程、城市轨道交通等领域的融资平台公司在建项目，确保银行贷款符合产业发展需要和产业园区发展规划。

四是完善配套措施。可依法合规调度国库库款，以解决在建项目融资与政府债券发行之间的时间差问题。

5. 项目收益债券试点管理办法（试行）

发改委

5月15日，发改委发布了《项目收益债券试点管理办法》（试行），就项目收益债试点的相关问题进行了规范。《办法》指出，项目收益债是募集的资金主要用于特定项目的投资与建设而发行的债券，属于企业债务，不属于地方政府债务。发行项目收益债券募集的资金，只能用于该项目建设、运营和设备购置，不得置换项目资本金或偿还与项目有关的其他债务。

在项目选择上，《办法》规定，用于发行项目收益债券的项目，必须符合国家产业政策和固定资产投资管理规定，重点支持有利于经济结构调整和改善民生的项目通过项目收益债券融资。

在项目收益债的信用评级和增信措施上，《办法》指出，发行项目收益债券应由专业评级机构进行债券信用评级，定期进行跟踪评级并公布评级结果，同时还应设置差额补偿机制。

《办法》还就投资者保护、发行管理、信息披露要求等方面进行了规范。

6. 关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式的指导意见

财政部 发展改革委 人民银行

日前，财政部、发展改革委、人民银行联合发布了《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式的指导意见》，鼓励在能源、交通运输、水利、环境保护、农业、林业、科技、保障性安居工程、医疗、卫生、养老、教育、文化等公共服务领域推广政府和社会资本合作模式。

《意见》明确了在公共服务领域推广PPP模式的工作要求。一是要改革创新公共服务供给机制，培育统一规范、公开透明、竞争有序、监管有力的PPP市场，着力化解地方政府性债务风险，新建项目逐步增加使用PPP模式的比例。二是要健全财政管理制度，加强公共服务质量和价格监管，完善公共服务价格调整机制，健全法律法规

体系。三是规范项目实施，鼓励广泛采用 PPP 模式，推动融资平台公司存量公共服务项目转型为 PPP 项目。四是构建政策保障。简化项目审核流程，建立联评联审机制，实行多样化土地供应方式，完善财税支持政策，鼓励做好金融服务。

《意见》还强调，国务院有关部门要加强对地方推广 PPP 模式的指导和监督。财政部要会同有关部门，加强政策沟通协调和信息交流，完善体制机制。地方政府要切实履行规划指导、宣传培训、绩效评价、专家库和项目库建设等职责。

7. 关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知

发改办财金〔2015〕1327号

5月25日，国家发展改革委发布了《关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》，提出有效发挥企业债券的直接融资功能，科学设置发债条件，简化发债审核审批程序，扩大企业债券融资规模，大力支持市场化运营、资产真实有效的企业以自身信用为基础发行企业债券融资，支持企业加快结构调整和转型升级，支持企业以各种形式参与基础设施投资建设。

《通知》要求，在加强市场监管、强化偿债保障、严格防范风险的基础上，将更加有效地发挥企业债券的直接融资功能，科学设置发债条件，简化发债审核审批程序，扩大企业债券融资规模，大力支持市场化运营、资产真实有效的企业以自身信用为基础发行企业债券。

针对发债具体数量指标问题，《通知》对于高信用评级或强担保债券不再做指标限制，鼓励优质企业发债。并从负债率、净利润指标等方面适当降低了企业债发行门槛。此外，还要求各地合理确定和把握区域经济和债券风险迹象预警线。将符合43号文件、偿债保障措施完善的企业发行债券，不与地方政府债务率和地方财政公共预算收入挂钩。将本区域企业发行企业债券、中期票据等余额一般不超过上年度GDP8%的预警线提高到12%。

《通知》中强调要鼓励一般生产经营类企业和实体化运营的城投企业通过发行企业债券、项目收益债、可续期债券等，用于基础设施和公共设施特许经营等PPP项目建设。

⇒ 企业研究——菜鸟网络

一、菜鸟网络简介

菜鸟网络即中国物流骨干网，成立于2013年5月，由阿里巴巴集团、银泰集团联合复星集团、富春控股、顺丰集团、三通一达（申通、圆通、中通、韵达）投资启动。

“中国智能物流骨干网”总投资将达到3000亿元，首期投资达1000亿元，根据规划，菜鸟网络将通过8-10年构建一张能支撑日均300亿网络零售额的智能物流骨干网络，并在全国范围内实现24小时送货必达。

自2013年成立以来，菜鸟网络已先后在北京、天津、上海、广州、杭州、武汉、郑州、重庆、成都等15个城市布点仓储中心，目前已基本建成覆盖全国的仓储物流网络，并将于年内实现50个城市次日达。接下来，菜鸟网络将把重心放在快递、仓配、跨境、农村和驿站五大方向。

二、发展历程

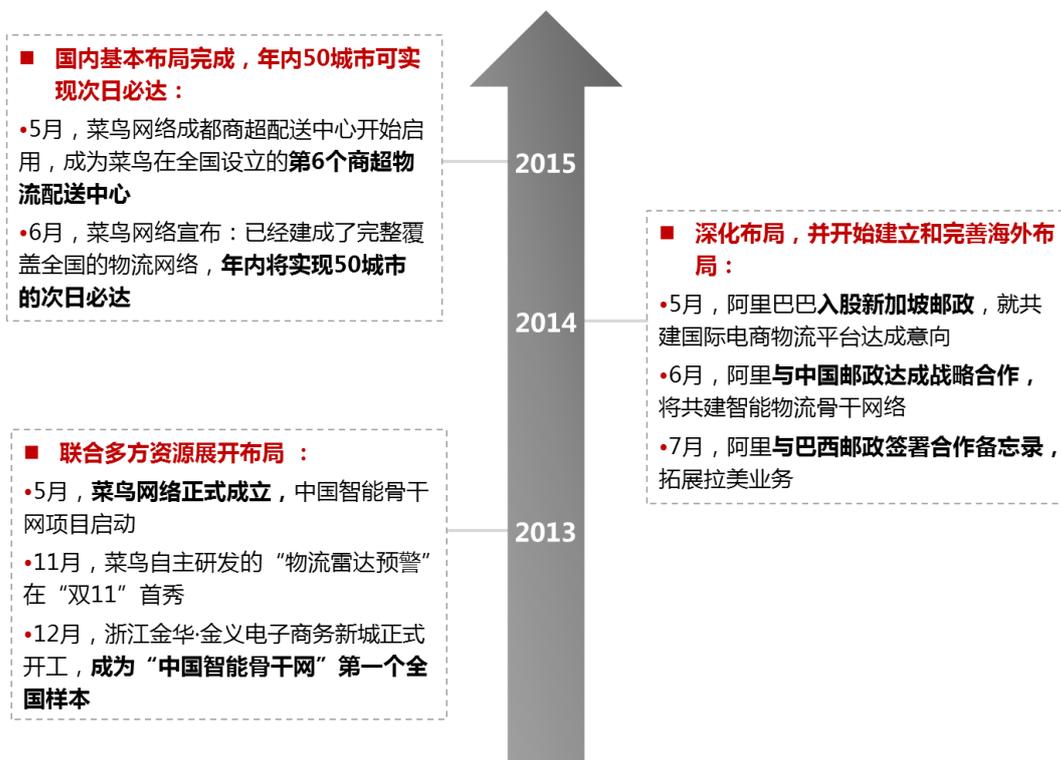


图2 菜鸟网络发展历程示意图

三、战略布局

根据成立时的规划布局，菜鸟网络将在9个核心城市建立中央仓储以及20多个城市的仓储中转仓。自2013成立以来，菜鸟网络及控股公司阿里巴巴集团即在全国范围

内大规模拿地，先后在北京、天津、上海、广州、杭州、武汉、郑州、重庆、成都等15个城市进行仓储中心布局。

另一方面，7个商超配送中心——天猫超市物流配送中心（包括已建成的天津、上海、苏州、广州、成都、金义配送中心和建设中的武汉配送中心），也形成了一张覆盖华北、华南、华东、西南、华中的仓储配送物流网络，服务城市总数达到250个以上，超过50个城市将实现24小时送货到达。



图3 菜鸟网络中国智能物流骨干网布局

四. 阿里大物流商业模式

1、“三网”构建阿里大物流

阿里从“天网”、“地网”、“人网”三个维度，构建起阿里大物流，将消费者、电商客户、物流伙伴连接起来，为未来的电子商务发展打造一张面向全球的物流大网。



天网——物流宝

物流宝是由数据驱动的云供应链协同平台，通过电子商务及物流数据的交换和分

享对物流仓储资源的数据化分析和管理的，从而实现对第三方物流资源的调配。最终实现菜鸟网络、阿里巴巴电商体系、物流公司、商家、消费者之间大数据分享。

物流宝通过统整合物流公司、运输车辆、货源、仓储快递、搬家、配货信息与广大发货企业和物流企业，让物流供需双方轻松找到对方，从而力求解决中国“物流信息不对称”的瓶颈问题。

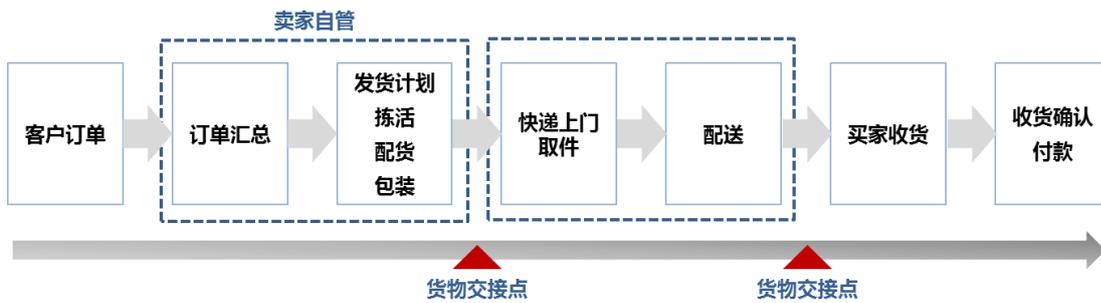


图 4 传统物流模式

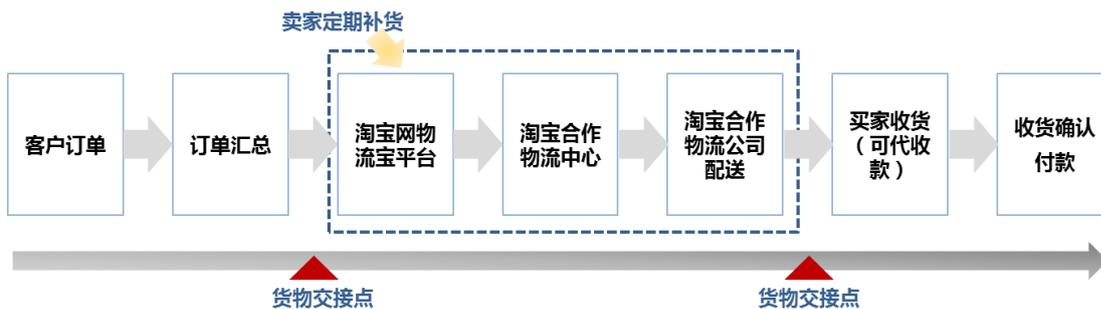


图 5 物流宝模式

地网——菜鸟网络

菜鸟网络，即中国物流骨干网，首先通过毛细管道将运输物集中起来（在中国主要城市和交通要点上建设仓储或物流中转中心），再在干线上进行长距离运输，然后到了末梢再通过毛细管道发散到大面积区域。

菜鸟网络的搭建主要在于仓储设施网络的建立，通过在全国以“自建+合作”的方式建设物理层面的仓储设施，让天网的数据能力真正在地上跑起来。并借助菜鸟网络这个平台，打通阿里内部系统与其他快递公司系统；通过转运中心，买家从不同卖家购买的商品包裹可实现合并运输，节省配送费用。

除了覆盖全国的仓储设施建设以外，菜鸟网络还在电商和物流业务层面做了诸多整合：从电子商务最前端铺货的需求计划，到中间的订单调度，交易后的物流分配，运营预测与监控，直至最后的电子面单等电子商务交易环节都进行整合和优化。

目前，根据公开信息，菜鸟网络已基本构建了一张覆盖全国的骨干网络，并将于

年内实现 50 个城市次日达。接下来，菜鸟网络将在快递、仓配、跨境、农村和驿站五大战略方向发力，力争早日实现包裹国内 24 小时送达，全球 72 小时必达的目标。

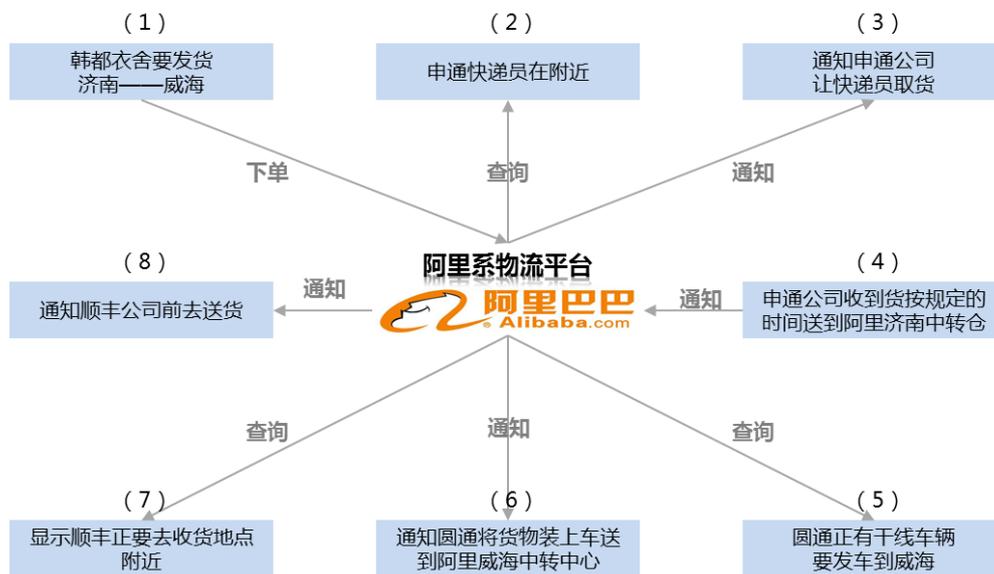


图 6 案例——菜鸟网络配送流程

人网——菜鸟驿站

人网，即菜鸟驿站，是菜鸟网络最后一公里物流服务和基于消费者各种生活场景的便民服务及 O2O。

在菜鸟驿站的搭建过程中，阿里充分发挥了其资源合作的的优势，联手合作伙伴，在高校通过创业的学生、在小区通过绿城、万科等物业、在连锁店通过喜士多、并与中国邮政 5000 个网点合作，借助社会化协同，形成覆盖全国主要城市的末端公共服务网络。目前，菜鸟网络已经发展了 2 万个线下网点，未来将形成一张覆盖全国的最后一公里物流服务网。

同时，菜鸟驿站的建立，也将是菜鸟网络的服务变得更加灵活和丰富，如可提供约送、准时达等人性化、细致化业务。所以，总体而言，整个菜鸟网络是一个系统性工程，快递体系、仓配体系、驿站末端体系等各个体系在协同以后能共同实现提升服务的确定性。

2、资源整合，搭建菜鸟网络

在菜鸟网络中，阿里通过注入资金、信息化网络管理以及智能的数据分析，让传统的仓储物流有了智能化——物流调度、节奏控制、分仓存储等均实现智能化，让多方资金结算形成统一大后台，但是阿里在实体商业的经营等方面还存在一定的不足。因此，选址、拿地、仓储管理、配送等地面操作需要菜鸟网络盟友给予强大的支持。

1.整合前后端企业资源，串起菜鸟大布局

2013年，菜鸟网络成立时，阿里巴巴就将银泰、复星、富春控股、顺丰和四通一达(申通、圆通、中通、韵达)以及相关金融机构纳入“大联盟”之中，但在各方股权比例上进行了控制。除阿里占比43%外，银泰集团占比32%，复星和富春各占10%，顺丰、圆通、中通、韵达、申通各出资5000万元，仅占股1%。

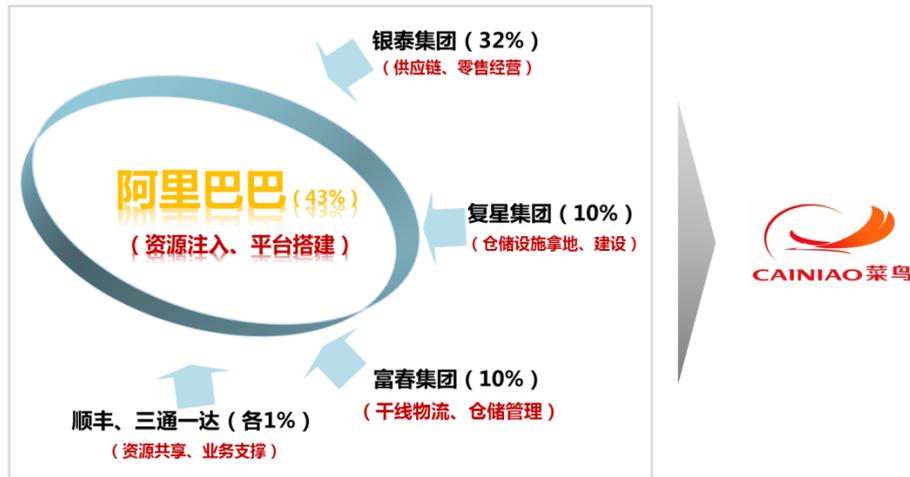


图8 菜鸟网络股权结构

合作伙伴一：银泰集团。银泰长期从事百货连锁，拥有丰富的百货零售管理经验和较为完善的供应链管理体系。在菜鸟网络中可充分发挥其后台供应链管理的优势，在中国智能物流骨干网的供应链管理及经营上弥补阿里的不足。

合作伙伴二：复星集团。复星集团旗下复地集团是中国最大的房地产商之一，在拿地、建设、物业管理方面经验丰富，这在菜鸟地面物流仓储设施的建设过程中能够充分发挥优势。

合作伙伴三：富春集团。富春集团通过“富春物流”投资5亿元，占股10%，接过菜鸟网络中干线物流的职能。富春集团本身业务涵盖了工业、地产、电商物流和金融四大产业，能够集中优势资源在干线物流、仓储建设和管理上为菜鸟网络提供支持。

合作伙伴四：顺丰及“四通一达”物流公司。从其各1%的投资比例不难看出，顺丰及四通一达的加入，更多是象征着菜鸟网络与主流快递企业关系的捆绑，而这五大快递公司在菜鸟网络中的角色，也主要是定位于区域范围内的小循环物流以及终端最后一公里配送，干线物流业务则由占股10%的富春物流主要负责。

至此，复星建仓库，银泰管供应，富春做干线物流，四通一达搞支线物流与最后一公司配送，而阿里做信息化组织管控、资金结算，菜鸟网络的主要构架图逐渐明晰。

2. 扩大范围，延长链条，深化菜鸟物流网络



图9 菜鸟网络的相关国内外合作机构

在菜鸟网络成立之后，又相继与多个机构达成了多方面的合作关系。在国外方面，菜鸟积极推进全球化，阿里与巴西邮政、新加坡邮政、俄罗斯邮政、澳大利亚邮政等机构建立了合作关系，在物流平台、跨境贸易、跨境支付等方面积极开展合作。致力于通过全球物流网络的搭建，降低跨境电商物流的门槛，通过集货进口、直邮线路等方式，给消费者带来更便捷的跨境购物物流体验。

国内方面，继成立之初与顺丰、三通一达合作之后，又与汇通、日日顺物流、中国邮政、德邦速递等多家国内机构进行合作。汇通、日日顺物流在农村的物流网点体系可以帮助菜鸟网络在快递最后一公里节点上实现速度提升；德邦快递在大件货物运输上有不可比拟的优势，可以与其他快递公司构成相互补充；中国邮政拥有覆盖全国的大规模网点，借助这些网点，菜鸟网络能够在短时期内迅速拓展市场。

经过两年布局和运作，菜鸟网络已初现雏形。而作为寄托了“马云最后一个商业梦想”的菜鸟，最终将如何发展，我们也拭目以待。

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、新加坡腾飞集团、普洛斯、丰树集团、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、清控科创。

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！

