

——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 7 月 总第 26 期

启迪协信科技产业研究院

研究员：王强

助理研究员：郑芸 黄山



## 编者按：

本期行业论道，无锡协信华晟投资有限公司副总经理陈硕为大家带来《论道产业地产，引领多方共赢——如何克服产业项目的难？》，首先全面介绍了产业地产与传统房地产的本质区别以及成功运作产业地产项目的难点，然后就如何攻克产业地产这些“难题”提出了自己的建议。

本期企业发展动态上：**在资本市场上**，万科获准注册发行 90 亿元中期票据，宇培集团再获 RRJ2.5 亿美元注资等。**战略发展上**，启迪控股联手文化央企，进军文化创新市场；张江高科与中国银行达成战略合作，发力创业投资；万科联手黑石集团成立物流地产公司；腾飞集团与星桥集团合并组建星桥腾飞集团；华夏幸福与沈阳市铁西区政府、中国卫通公司、法国可持续城市企业联盟(Vivapolis)达成战略合作等。

企业投资动态方面：**具体项目落地上**，北科建并购上海虹桥产业园项目；海尔投资 60 亿元在佛山布局创业园；东湖高新科创中心落户合肥；普洛斯签约落户中鲈科技园等。**拿地方面**，华夏幸福以 8.73 亿元竞得 8 宗土地，合计达 37.29 万 m<sup>2</sup>。

在政策方面，国务院印发《关于大力推进大众创业万众创新若干政策措施的意见》，从创新体制机制、优化财税政策、搞活金融市场等 8 个领域 27 个方面提出 93 条具体政策措施来支持创新创业。国务院印发《关于促进跨境电子商务健康快速发展的指导意见》，从进出口税收政策、电子商务支付结算、财政金融政策支持等多个方面就促进跨境电子商务发展提出了指导意见。

——启迪协信科技产业研究院

## 目 录

⇒ 行业论道.....	1
论道产业地产 引领多方共赢——如何克服产业项目的难.....	1
⇒ 协信动态.....	4
1. 启迪-协信珠联璧合，打造全球领先科技城投资运营商.....	4
⇒ 企业发展动态.....	6
1. 启迪控股联手文化央企 进军文化创新市场.....	6
2. 华夏幸福拟斥 3.6 亿元设立 12 家下属企业.....	6
3. 万科获准注册发行 90 亿元中期票据.....	6
4. 南京高科拟设立 5 亿元健康产业并购基金.....	6
5. 张江高科与中国银行达成战略合作 发力创业投资.....	7
6. 光谷联合与清源未来建立合营公司 拟设立投资基金.....	7
7. 万科联手黑石集团成立物流地产公司.....	7
8. 腾飞集团与星桥集团完成合并 组建星桥腾飞集团.....	7
9. 漕河泾推出园区“服务入股”.....	8
10. 宇培集团再获 RRJ2.5 亿美元注资.....	8
11. 华夏幸福与多家单位达成战略合作.....	8
⇒ 企业投资动态.....	10
1. 北科建并购上海虹桥产业园项目.....	10
2. 海尔投资 60 亿元在佛山布局创业园.....	10
3. 绿地集团牵手南航集团在沈阳打造国际航空城.....	10
4. 东湖高新科创中心落户合肥 打造信息技术产业集群.....	10
5. 海尔“海创汇”创客空间项目落户青岛国际创新园.....	11
6. 普洛斯签约落户中鲈科技园 总投资 8500 万美元.....	11
7. 联东 U 谷在双福新区产业综合体二期拟规划建设“中德产业园”.....	11
8. 华夏幸福 8.73 亿元竞得 8 宗土地 合计达 37.29 万 m <sup>2</sup> .....	11
⇒ 宏观政策动态.....	13
1. 国务院关于大力推进大众创业万众创新若干政策措施的意见.....	13
2. 国务院办公厅关于促进跨境电子商务健康快速发展的指导意见.....	14

## ⇒ 行业论道

### 论道产业地产 引领多方共赢——如何克服产业项目的难？

无锡协信华晟投资有限公司副总经理 陈硕

随着市场经济的纵深发展、国家宏观调控持续发力，房地产行业原有的格局被打破。在政府主导经济园区引入市场机制的背景下，产业地产将与传统房地产分庭抗衡，成为中国房地产业发展新的战略选择。

在传统房地产行业如鱼得水的开发商，不一定能成功运作产业地产项目，因为产业地产与传统房地产有着本质区别。

**第一，项目选址更加严苛。**产业地产的选址取决于区位、区域经济、产业基础等因素，选址比做住宅或商业地产更为严谨。同时，为了保障项目的产业属性，土地的性质与比例，也以产业用地和多功能用地为主。

**第二，产业地产投资运作周期长、资金回笼慢。**产业地产项目在建成前、建设过程中、建设成后、乃至企业入驻后都需要大量资金投入，才能保障项目的顺利运营。同时，正是基于较长的运营周期和复杂的运营逻辑，也为产业项目创造了更丰富的盈利模式和多元化的赢利点。

**第三，目标客户群不同。**产业地产的目标客户群不只是普通的投资人，更多的是企业。企业选址决策更为理性，除了投资诉求，更多的是生产、运营、融资等发展诉求。企业的决策流程更为复杂，尤其是大型企业、上市公司。

**第四，开发产品业态完全不同。**与住宅或商业综合体相比，产业地产的业态更宽泛、更全面。大型的产业地产项目，涵盖标准厂房、研发办公楼、商务配套、商业配套、人才公寓、职工宿舍、生活配套等多元业态。

**第五，招商销售模式的区别。**传统房地产销售的媒体宣传、现场销售管理非常关键，通过前期有节奏的预热、吸筹到开盘时的引爆，能制造出“日光盘”的营销效果。而产业地产项目招商销售的流程、模式、技巧、方法，有很大的差异。产业招商需要区域与行业的结合，需要共性需求的满足和更广域的品牌推广，产业招商更多是要走出去。

**第六，运营服务体系。**很多产业地产项目，会引入或打造园区运营服务体系，为入驻园区的企业提供增值服务，比如企业优惠扶持政策申报、人才招聘服务等。通过服务平台，可以帮助企业成长发展，提升园区品牌实力，同时也是为园区盈利的一部分。

相对于传统的房地产项目而言，要成功运作一个产业地产项目，难度更大。

**第一，产业地产项目可复制性低。**产业地产项目选址是一个极其复杂的过程，需

要结合当地的产业、经济、城市等诸多复杂因素，同时还要参考当地传统房地产市场的状况。就拿未来城项目举例，落子于无锡市老城区北塘，是一个旧工业区升级改造的项目。但是在无锡的其他区域，就很难找到类似的区域进行复制，更何况跨城市、跨区域的复制。每个城市，每个区域都有自己相对特定的产业基础和发展状况，这造就了产业地产项目从开发模式、盈利模式到产品等诸多方面的差异，因此很难进行模式化的复制。

**第二，产业地产项目周期长，对资金要求高。**产业地产开发链条可以涵盖一二三级市场，战线长、跨度大、周期长。尤其是一二三级联动的模式，投资方的资金需要用于土地整理、基础设施建设、物业开发，甚至是后期运营，对资金实力及资金效率要求非常高。这种大跨度的开发模式，直接决定了开发周期和专业跨度，也就直接导致产业地产的门槛更高的现实。

**第三，产业地产项目所面对的客户更为复杂，且专业。**产业地产项目产品涵盖了地产开发的所有业态，厂房、办公、住宅、商业等。产业项目面对的客户将更为复杂，尤其是厂房及办公物业，面对的客户由自然人转为法人，由个人转为一个组织，除了对招商人员的专业素质要求极高外，对我们的营销方式都提出了更高的要求。

**第四，产业地产项目对运营服务体系的要求近乎严苛。**大家都知道，随着国务院对园区招商政策的大幅收紧，可以说目前园区招商已经由“拼政策”转为了“拼服务”。传统由政府开发的园区，已经为企业提供了不少的服务，且都是免费。在这种“新、旧”模式的冲突下，市场化运营的产业地产项目如何打造优质的运营服务体系，首先获得企业的信任，逐步说服企业入园，未来实现增值服务盈利，将是非常复杂和艰难的一个过程。

**最后，我还是想结合未来城项目提一点，**它是个旧工业区升级改造项目，里面有待拆迁的民房、厂房，有要保留的企业，有需要改造或新建的基础设施，所以给我们的限制条件非常多。因此对项目团队、资金、规划等各方面都提出了非常高的要求，就好比在现成的画面上修改要比在白纸上涂鸦难很多。

**那么，如何攻克产业地产这些“难题”？**

第一，就是在拿地之前做好充分的调研和准备，尽可能明确与政府的责权关系及合作模式，便于后期项目的顺利发展，这点是至关重要的。

第二，必须“精炼内功”，包括不断强化自身的研究策划能力、招商引资能力、服务运营能力。在研究策划方面，早在2012年，协信集团成立国内首家由房地产商发起的产业经济研究机构——协信·产业研究院（已更名为启迪协信科技产业研究院）。在招商引资方面，协信集团组建一支100余人的多元化、专业化的招商引资精英团队，已在北京设立招商投资中心，在上海、无锡、重庆、青岛等中国产业中心城市设立产



业促进中心，具备强大的产业招商能力。在运营服务方面，协信产业园区运营根据政府政策、入园企业、合作伙伴的需求和发展定位，通过九大服务体系，设立相应运营服务平台，解决企业入驻后的办公、居住、生活之忧。

第三，“学会外力”，政府资源利用和深挖。我们的价值在于政府对于产业与城市发展预期与自身实现之间的能力差。政府对于我们具备双重关系属性，第一是客户属性，第二是伙伴属性。这两种关系贯穿在产业项目的土地、开发、招商、运营管理、经营服务和投融资六大环节中。我们要在关系属性调整 and 共同把盘子做大的过程中，与政府博益，实现共赢。产业园区的运营，特别是招商，没有政府的支持，会难上加难。因此，产业地产项目必须与政府嫁接，傍着政府去招商，同时争取政府政策、人才、信息等各方面的支持，吸引更多龙头企业进驻园区，以此形成产业集聚效应。

第四，“狡兔三窟”，招商也须市场化。除了以上招商能力建设和政府招商资源的充分利用，产业地产招商还需要与传统房地产一样，必须有市场化的招商方式，主要体现在客户分析和选择、招商策略确定和招商推广活动等方面的配合与支持。

一个优秀的产业地产项目，可以带动地区经济发展、产业结构优化、城市功能的提升，带动更多相关产业的发展（包括住宅或商业房地产），带来更多的劳动就业机会，促进城市的繁荣和提升，而这些功效是普通房地产项目所不具备的。因此，产业地产项目的兴衰成败，关乎区域新型城镇化的推进，更关乎一座城市和一个产业的发展，也直接决定了产业地产投资运营商利益价值的实现。攻克产业地产的难题，致力于产业地产的全面建设，实现政府、企业、居民等多方共赢，是每一个产业地产投资运营商的责任！



**【作者介绍】**陈硕，男，毕业于重庆大学建筑环境与设备工程专业，拥有十年房地产运营管理经验。先后任职于香港瑞安房地产发展有限公司和重庆协信地产控股有限公司，对于商业地产和产业地产项目的土地一级开发、策划、建设、运营、资源整合等全价值链环节，拥有丰富的实操和管理经验。参与运营和主导的项目：瑞安超五星酒店“上海新天地朗廷酒店”、瑞安重庆超高层项目“嘉陵帆影”、协信“重庆总部城”和无锡“协信未来城”。

## ⇒ 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。

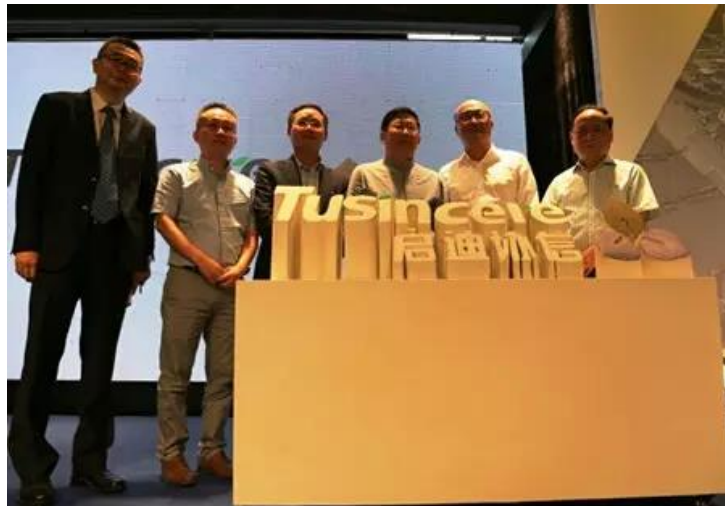


吴旭董事长在仪式致辞中表示，此次战略合作签约暨揭牌仪式，对于重庆、对于启迪、对于协信而言是千里相逢、交心汇聚的合作，必将开启政企合作及混合所有制、企企合作的崭新篇章。启迪协信是启迪控股与协信集团以诚相待、因势而行、顺势而为，凭借双方发轫于心的战略契合的产物，新公司专注于科技城投资开发与园区营运，是推动自主创新和战略性新兴产业发展的综合创新平台，有利于探索建立全新的科技创新服务模式，更好地服务于“大众创业、万众创新”和经济转型升级，矢志成为中国乃至全球领先的科技城投资运营商。



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，标志双方站在一个新的更高的平台上，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。



## ⇒ 企业发展动态

### 1. 启迪控股联手文化央企 进军文化创新市场

来源：启迪控股股份有限公司 2015 年 6 月 11 日

日前，启迪控股旗下启迪金控与中传财富(北京)投资管理有限公司和苏州工业园区举行“苏州国际文化创新园”项目战略合作框架签约，三方将依托苏州工业园综合保税区、启迪时尚科技城的相关功能和载体资源，在苏州工业园区合力打造“苏州文化产业创新基地”。

作为启迪发力文创市场的载体，启迪时尚科技城(苏州)位于苏州工业园区北部，总规划建筑面积约 50 万平方米，以“创业社区+总部基地+时尚学院”为特色定位，按照“旗舰项目引领、投资孵化结合、线上线下联动”的思路，以科技、金融与文化创意产业、新兴服务业的嫁接、融合为主题，打造国际一流的创新服务业集聚区。

### 2. 华夏幸福拟斥资 3.6 亿元设立 12 家下属企业

来源：观点地产网 2015 年 6 月 1 日

6 月 1 日，华夏幸福宣布，下属公司拟实施总计 3.6 亿元的对外投资，用于设立 12 家下属企业。根据公告，一是出资 2.6 亿设立了华夏幸福(北京)股权投资管理有限公司、廊坊市孔雀湾房地产开发有限公司、廊坊市孔雀苑房地产开发有限公司等下属企业；二是出资 1 亿设立了华夏幸福(北京)基金中心(有限合伙)。

### 3. 万科获准注册发行 90 亿元中期票据

来源：观点地产网 2015 年 6 月 1 日

6 月 1 日，万科发布关于 90 亿元中期票据获准注册的公告。中期票据注册有效期为 2 年，分两期进行，每期 45 亿元，具体发行时间可根据公司的实际资金需求状况确定，首期发行应在注册后 2 个月内完成。

### 4. 南京高科拟设立 5 亿元健康产业并购基金

来源：搜狐焦点产业新区 2015 年 6 月 4 日

6 月 1 日，南京高科出资 5 亿元与中钰健康创业投资合伙企业共同发起设立“中钰高科健康产业并购投资基金(有限合伙)一期”，合伙期限五年。该并购基金认缴出资总额为 7 亿元，除南京高科外，中钰创投认缴出资 200 万元，并担任基金的唯一

普通合伙人与执行事务合伙人；其他有限合伙人认缴出资额为 1.98 亿元，由中钰创投负责募集。

## 5. 张江高科与中国银行达成战略合作 发力创业投资

来源：中国证券报 2015 年 6 月 4 日

6 月 3 日，张江高科与中国银行签署战略合作协议，将构建投贷联盟，积极探索孵投贷联动金融服务模式，建立满足产业链上不同成长阶段企业所需多级、多元投融资的服务体系。这一举动也是响应上海市建设具有全球影响力的科技创新中心及上海自贸区扩区的号召，实现“双自联动”，推进自贸区的制度创新与全球科创中心的科技创新深度融合。

## 6. 光谷联合与清源未来建立合营公司 拟设立投资基金

来源：观点地产网 2015 年 6 月 5 日

近日，光谷联合清源未来共同设立投资基金，将在中国及其他国家投资若干高科技行业及高回报的创新创业项目。据了解，光谷将拥有管理公司 40% 权益，基金初始年期为自基金之成立日期起计 7 年，最长年期不得超过 10 年。此外，基金将由专业管理公司所管理，具体投向包括了制造高端设备、光学通讯、生物科技、新能源、环境保护、高端科技服务等高科技行业，以及与互联网业务模式有关的高回报的创新创业项目。

## 7. 万科联手黑石集团成立物流地产公司

来源：观点地产网 2015 年 6 月 8 日

6 月 7 日，相关报道称万科已撤销物流地产事业部，联合美国黑石集团成立万科物流地产发展有限公司。同时，称目前万科已在贵阳和武汉拥有 2 个物流地产项目，总规模达到 17.7 万平方米。此外，还有消息称，截止到 6 月，万科实际拿下的物流地产总用地面积已经达到一百万方左右。未来万科将快速扩张和复制物流地产项目，再通过打包上市的途径进行退出。

## 8. 腾飞集团与星桥集团完成合并 组建星桥腾飞集团

来源：搜狐焦点产业新区 2015 年 6 月 12 日

近日，新加坡腾飞集团与星桥集团近日宣布完成合并，组建星桥腾飞集团。新成立的星桥腾飞是淡马锡与裕廊集团以 51:49 持股比例成立的综合性城市解决方案平台的组成部分，将专注于资产持有及投资控股。作为综合性城市解决方案平台旗下独立运营的实体，腾飞与星桥将继续为区域内各自的客户提供服务。

## 9. 漕河泾推出园区“服务入股”

来源：搜狐焦点产业新区 2015 年 6 月 12 日

日前，漕河泾推出“服务入股”的全新模式，通过“捆绑式”服务，助力创业者走上创新“快车道”。据了解，漕河泾开发区内的孵化企业多为移动互联网领域的小微企业，目前已推出的服务“菜单”，包含灵动办公、精品商务、融资顾问、政策扶持、人力资源、市场营销、专业咨询、创业社交和国际拓展九大“增值服务”。漕河泾通过提供这些“菜单”上的服务，换取创业企业的微量股权，从事孵化以创造倍增效应。

## 10. 宇培集团再获 RRJ2.5 亿美元注资

来源：中国房地产报 2015 年 6 月 16 日

6 月 8 日，中国物流资产控股有限公司（宇培集团在境外的控股公司，也是未来在香港拟上市的壳公司）再获得 RRJ 资本 2.5 亿美元的注资。相关分析称，这笔注资的完成意味着宇培集团在物流仓储物业开发商拥有了充足的资金，有望实现未来 3 年实现持有和经营总面积超过 340 万平方米的全国性物流仓库网络的发展计划。这也为宇培赴港上市奠定了坚实的基础。

投资方 RRJ 成立于 2011 年 3 月，由厚朴基金创始人之一的王忠信创办，主要投资对象为中国和东南亚的企业。

## 11. 华夏幸福与多家单位达成战略合作

来源：观点地产网 2015 年 6 月 30 日

6 月 1 日，华夏幸福与沈阳市铁西区人民政府签订框架协议，就铁西区约定区域的整体开发事项达成合作。资料显示，委托区域总占地面积约 31.7 平方公里。

6 月 26 日，华夏幸福与中国卫通集团有限公司就开展卫星地面站建设、卫星通信服务、卫星通信应用服务等方面达成战略合作。根据协议，华夏幸福负责帮助中国卫通依法获得园区土地，满足中国卫通建设需求。中国卫通负责安排具有优势和良好发



展前景的卫星通信应用产业落户园区。

6月30日，作为总理赴法访问的随访企业之一，**华夏幸福与法国可持续城市企业联盟(Vivapolis)**正式签署合作协议，拟在中国境内就可持续城市发展、生态科技、城市开发、产业发展、智慧城市等领域展开战略合作，合作金额达100亿元人民币。

## ⇒ 企业投资动态

### 1. 北科建并购上海虹桥产业园项目

来源：观点地产网 2015 年 6 月 2 日

5 月 28 日，北京科技园建设股份有限公司宣布并购上海融真虹桥商务广场项目，迈开了产业园区项目并购的第一步。

资料显示，上海融真虹桥商务广场位于长宁区虹桥临空经济园区内，项目占地 5.12 万平方米，总建筑面积 16.55 万平方米，由九栋总部独栋和 5 栋甲级办公组成。此次是北科建收购的第一个产业园区类项目，预计未来 5 年能够贡献 35 亿元的园区类收入，有助于支撑集团主营业务结构的调整优化。

### 2. 海尔投资 60 亿元在佛山布局创业园

来源：搜狐焦点产业新区 2015 年 6 月 8 日

6 月 7 日，据报道，总投资达到 60 亿元的海尔云浮（罗定）创业园正式签约落地佛山（云浮）产业转移工业园双东分园内。该项目拟占地面积为 3000 亩，首期项目计划于 2015 年 9 月开工建设，计划用 3—5 年时间完成全部园区建设工作。

### 3. 绿地集团牵手南航集团在沈阳打造国际航空城

来源：搜狐焦点产业新区 2015 年 6 月 9 日

6 月 7 日，绿地集团和南航集团宣布启动国际航空城。项目总占地 1.5 万亩，首期启动 400 亩，包括高端别墅园区和办公、酒店及商业为一体的综合商业配套，打造临空产业新城。重点面向韩国、日本、俄罗斯，形成国际航空公司中国东北区域总部聚集区，打造包含区域金融中心、研发中心、采购中心、咨询中心、培训中心在内的航空全产业链总部集群。

### 4. 东湖高新科创中心落户合肥 打造信息技术产业集群

来源：安徽商报 2015 年 6 月 12 日

6 月 11 日，东湖高新(合肥)科创中心项目在合肥市政务中心签约。项目位于合肥经开区，主要聚焦智能系统设计、电子芯片设计、网络通信等细分行业企业，打造信息技术产业集群，包括科技创新孵化、产业研发中心和青年创业服务基地等板块。



## 5. 海尔“海创汇”创客空间项目落户青岛国际创新园

来源：观点地产网 2015 年 6 月 18 日

6 月 18 日，海尔集团与崂山区政府就海尔“海创汇”创客空间项目落户崂山区签署合作协议。

据悉，“海创汇”位于青岛国际创新园内，建筑面积约 14000 平方米。将由崂山区政府、海尔双方共同运营。崂山区政府提供场所、政策扶持等服务，海尔发挥其领军企业的作用，将海尔内部孵化的智能硬件、互联网、电子商务、大数据、工业 4.0 等领域已进入早中期的小微企业注册至青岛国际创新园，引入“海创汇”进行加速培育。

“海创汇”项目将划出一定区域，搭建培训平台、生态平台、投资平台、加速平台、资本平台等 5 个服务平台，开展创客大赛、训练营等相关活动，活动对崂山区优先开放。崂山区政府按有关规定优先向“海创汇”入驻项目提供创新创业的政策扶持。同时，双方还共同出资成立“海创汇”投资基金，优先投入“海创汇”入驻的项目。

## 6. 普洛斯签约落户中鲈科技园 总投资 8500 万美元

来源：搜狐焦点产业新区 2015 年 6 月 19 日

6 月 18 日，普洛斯正式签约落户江苏中鲈国际物流科技园。该项目总投资 8500 万美元，根据前期规划，中鲈科技园将以优越的区位优势积极对接上海，着力打造提供专业仓储、通关、保税、物流金融等平台的高规格现代物流产业园。

## 7. 联东 U 谷在双福新区产业综合体二期拟规划建设“中德产业园”

来源：中国工业网 2015 年 6 月 23 日

6 月 15 日，重庆国际战略研究院秘书长陈柏到双福新区考察联东 U 谷项目建设，与联东 U 谷重庆公司总经理杨扬就建立“中德产业园”相关事宜进行商洽。据了解，双方计划在联东 U 谷双福产业综合体项目二期将规划建设为“中德产业园”，引进多家拥有技术实力和先进设备的德国优质龙头企业，同时通过龙头企业的带动作用，吸引大批科技含量高的中德合资企业。

## 8. 华夏幸福 8.73 亿元竞得 8 宗土地 合计达 37.29 万 m²

来源：观点地产网 2015 年 6 月 29 日

6 月 11 日和 18 日，华夏幸福旗下子公司固安京御幸福房地产开发有限公司，分



别竞得固安 4 宗和 3 宗地块，合计总面积 31.44 万平方米，共耗资 8.56 亿元。

6 月 29 日，华夏幸福属子公司沈阳幸福基业房地产开发有限公司，以 0.17 亿元取得沈阳苏家屯一工业地块，面积为 5.85 平方米。

## ⇒ 宏观政策动态

### 1. 国务院关于大力推进大众创业万众创新若干政策措施的意见

国发〔2015〕32号

6月16日,国务院发布了《关于大力推进大众创业万众创新若干政策措施的意见》,从创新体制机制、优化财税政策、搞活金融市场、扩大创业投资、发展创业服务、建设创业创新平台、激发创造活力、拓展城乡创业渠道等8个领域、27个方面提出93条具体政策措施。

**1.要创新体制机制,促进创业便利化。**《意见》要求,在公平的市场环境完善上,要消除不利于创业创新发展的垄断协议和滥用市场支配地位以及其他不正当竞争行为。在商事制度改革上,加快实施工商营业执照、组织机构代码证、税务登记证“三证合一”、“一照一码”,落实“先照后证”改革,推进全程电子化登记和电子营业执照应用。支持各地结合实际放宽新注册企业场所登记条件限制,推动“一址多照”、集群注册等住所登记改革,为创业创新提供便利的工商登记服务。

**2.在财税政策上加强对创业活动的扶持。**首先,要对创业企业加大财政资金支持和统筹力度。统筹安排各类支持小微企业和创业创新的资金,支持有条件的地方政府设立创业基金。在确保公平竞争前提下,鼓励对众创空间等孵化机构的办公用房、用水、用能、网络等软硬件设施给予适当优惠,减轻创业者负担。

在税收方面,落实扶持小微企业发展的各项税收优惠政策。对符合条件的众创空间等新型孵化机构适用科技企业孵化器税收优惠政策。抓紧推广中关村国家自主创新示范区税收试点政策,将企业转增股本分期缴纳个人所得税试点政策、股权奖励分期缴纳个人所得税试点政策推广至全国范围。

**3.在金融市场融资上为创业企业提供便利措施。**《意见》支持符合条件的创业企业上市或发行票据融资,并鼓励创业企业通过债券市场筹集资金。积极研究尚未盈利的互联网和高新技术企业到创业板发行上市制度,推动在上海证券交易所建立战略新兴产业板。还要加快推进“新三板”向创业板的转板。同时,提出推动银行与其他金融机构加强合作,对创业创新活动给予有针对性的股权和债权融资支持。支持互联网金融发展,引导和鼓励众筹融资平台规范发展,开展公开、小额股权众筹融资试点,加强风险控制和规范管理。

**4.多举措促进创业投资规模进一步扩大。**要加快设立国家新兴产业创业投资引导基金和国家中小企业发展基金,逐步建立支持创业创新和新兴产业发展的市场化长效运行机制。此外,降低商业保险资金进入创业投资的门槛。推动发展投贷联动、投保联动、投债联动等新模式,不断加大对创业创新企业的融资支持。引导和鼓励中央企

业和其他国有企业参与新兴产业创业投资基金、设立国有资本创业投资基金等，充分发挥国有资本在创业创新中的作用。

5.在**为创业提供完善的平台和资源服务上**。《意见》指出，要加快发展创业孵化服务。大力发展创新工场、车库咖啡等新型孵化器，做大做强众创空间，完善创业孵化服务。鼓励有条件的地方出台各具特色的支持政策，积极盘活闲置的商业用房、工业厂房、企业库房、物流设施和家庭住所、租赁房等资源，为创业者提供低成本办公场所和居住条件。

此外，《意见》还在创业渠道拓展、组织协同等方面做出了安排。

## 2. 国务院办公厅关于促进跨境电子商务健康快速发展的指导意见

国办发〔2015〕46号

6月20日，国务院办公厅发布了《关于促进跨境电子商务健康快速发展的指导意见》，从进出口税收政策、电子商务支付结算、财政金融政策支持等多个方面就促进跨境电子商务发展提出了指导意见。

1.支持国内企业更好地利用电子商务开展对外贸易，鼓励有实力的企业做大做强。要培育一批影响力较大的公共平台、竞争力较强的外贸综合服务企业、知名度较高的自建平台等。

2.优化配套的海关监管措施。完善跨境电子商务进出境货物、物品管理模式，优化跨境电子商务海关进出口通关作业流程。还要完善检验检疫监管政策措施，对跨境电子商务进出口商品实施集中申报、集中查验、集中放行等便利措施。

3.明确规范进出口税收政策。继续落实现行跨境电子商务零售出口货物增值税、消费税退税或免税政策。同时，财政部要会同海关总署、税务总局另行制订关于跨境电子商务零售进口税收政策。

4.完善电子商务支付结算管理。稳妥推进支付机构跨境外汇支付业务试点，鼓励境内银行、支付机构依法合规开展跨境电子支付业务，满足境内外企业及个人跨境电子支付需要。

5.提供积极财政金融支持。对符合条件的跨境电子商务企业走出去重点项目给予必要的资金支持，为跨境电子商务提供适合的信用保险服务，向跨境电子商务外贸综合服务企业提供有效的融资、保险支持。

此外，《意见》还在建设综合服务体系、规范跨境电子商务经营行为、发挥行业组织和多边合作方面提出了相关支持措施。

## 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 35 家产业地产企业：亿达集团、海尔地产、联发集团、明发集团、联东集团、华夏幸福、光谷联合、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、天安数码城、新加坡腾飞集团、普洛斯、丰树集团、杭州恒生科技园、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、五洲国际。

### 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

本刊为启迪协信科技城集团研究刊物，供集团员工学习使用。于每月第二个周二，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“启迪协信科技城集团”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

#### 启迪协信科技产业研究院

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

精选资讯及专业观点，**微信二维码**，扫一扫，就知道！

