

——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 8 月 总第 27 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，启迪协信科技产业研究院产业研究副总监张晓康《产业引领多核复合型城市发展——论“首都四大功能在市域范围内的再布局”》，以一个产业研究者的思路，来探讨产业与城市发展所面临的问题，提出解决思路，并对未来首都四大功能在市域内的再布局提出设想。

本期企业发展动态上：**在资本市场上**，绿地借壳金丰投资完成，华夏幸福发行 75 亿元公司债券，普洛斯 70 亿美元再设中国物流基金，嘉华控股增资万通地产成控股股东。**战略发展上**，启迪控股与多家单位达成战略合作协议；北科建“牵手”北上资本，探索 PE 投资新模式；华夏幸福长江经济带再布局，落子安徽滁州；万科计划 2017 年将产业地产轻资产部分打包上市；恒生科技园与浙商银行达成合作；毅德控股与天地汇签约，共同打造商贸物流网络等。

企业投资动态方面：**具体项目落地上**，启迪科技创新园落户重庆渝北；普洛斯 1.2 亿美元在镇江投资电子商务与供应链产业园；华夏幸福与北京电影学院合作，投资 30 亿元打造影视产业园；清华控股打造宝鸡中药科技园等。**拿地方面**，五洲国际 4.5 亿元摘得浙江乐清地块，拟建电工电器城。

在政策方面，国务院印发国务院发布了《关于积极推进“互联网+”行动的指导意见》，推动互联网由消费领域向生产领域拓展，加速提升产业发展水平。央行等十部委发布《关于促进互联网金融健康发展的指导意见》，提出了一系列鼓励创新、支持互联网金融稳步发展的政策措施。工信部发布《关于进一步促进产业集群发展的指导意见》，提出加强规划引导，促进中小企业产业集群科学发展。国家发展改革委正式印发了《南京江北新区总体方案》，江北新区成为我国第 13 个国家级新区。

——启迪协信科技产业研究院

目 录

⇒ 行业论道.....	1
产业引领多核复合型城市发展	1
⇒ 协信动态.....	8
1. “重庆总部城·众创工社”工作推进会.....	8
2. 2015 年协信未来城企业家“互联网+与工业 4.0”培训活动圆满结束	9
⇒ 企业发展动态	10
1. 启迪控股达成多项战略合作	10
2. 绿地集团借壳金丰投资，并与中金公司签署合作协议	10
3. 华夏幸福长江经济带再布局，落子安徽滁州	10
4. 毅德控股与天地汇签约 共同打造商贸物流网络	10
5. 恒生科技园与浙商银行达成全面合作 园区科企获 50 亿意向授信	11
6. 北科建“牵手”北上资本 探索 PE 投资新模式	11
7. 万通地产拟定增募集 45 亿 嘉华控股将成大股东	11
8. 普洛斯 70 亿美元设中国物流基金	12
9. 华夏幸福拟发行不超 75 亿公司债券 期限七年	12
10. 万科预计到 2017 年将产业地产轻资产部分拆分上市	12
11. 华夏幸福员工持股计划出炉 规模上限 3 亿元	12
⇒ 企业投资、项目动态	14
1. 普洛斯镇江投资 1.2 亿美元 建电子商务与供应链产业园	14
2. 华夏幸福与北电合作，投资 30 亿打造影视产业群	14
3. 优客工场入驻海尔云谷，打造源头创新计划和开发实验室计划	14
4. 清华控股打造宝鸡中药科技产业园	14
5. 五洲国际 4.5 亿元摘得浙江省乐清地块，拟建中国最大电工电器城	15
6. 启迪创新科技园落户重庆渝北 打造“互联网+科技园”基地	15
7. 北科建蓝鲸军民融合创新园在无锡中关村科技创新园揭牌	15
⇒ 宏观政策动态	17
1. 国务院关于积极推进“互联网+”行动的指导意见	17
2. 央行等十部委发布《关于促进互联网金融健康发展的指导意见》	17
3. 国家发展改革委正式印发南京江北新区总体方案	18
4. 发改委关于开展产城融合示范区建设有关工作的通知	18
5. 工信部首次出台促产业集群发展指导意见	19

⇒ 行业论道

产业引领多核复合型城市发展

——论“首都四大功能在市域范围内的再布局”

启迪协信科技产业研究院产业研究副总监 张晓康

对产业与城市（二元）在时间轴和空间轴（二维）发展历程与趋势的把握，及其相互关系的思考，是搭建产业地产基础研究体系的基石。产业地产的研究体系搭建，产业地产企业商业模式的构建，产业地产项目的价值判断、策划定位、招商运营服务等各版块、全周期的研究与业务，都离不开“二元二维”的思考基点。这算是产业地产研究的“二元二维”法则吧。

观史而知今，察今而识势。以当下为界，往后看，产业及城市的创生发展，都经历了由小到大、由简单到复杂甚至是混杂的过程。往前看，一个城市区域的更新可历经上百年的兴衰，一个产业的生命周期至少三五十年，一个产业载体从投资开发到成熟运营也得磨砺五到十年。如何将前面的趋势看清楚，进行准确的战略制定，往往需先从宏观大势入手，进行顶层设计，进行从大到小的思考过程。

问题来了，如何打通产业与城市“由小到大”发展的客观规律和战略研究“由大到小”的思考过程，这两条路子要能对的上，才说明研究是接地气的，研究是有前瞻性的，研究对实际才有指导意义。

本文谨以产业研究者的思路，来探讨产业与城市发展所面临的问题，提出解决思路，并对未来首都四大功能在市域内的再布局提出设想。

一、不必惊慌，城市一直都有病

城市的历史和人类的文明几乎一样悠久。

一座城市就像一个人一样，是有生命的，仍会经历生老病死。

农业经济时代的城市，是以政治功能为核心，商贸服务功能为配套。“皇城”和市井有严格的区域划分。城市是围绕达官贵人的需求而运转的。城市公共服务系统缺失或落后，使得生活在城市中的平民只能面对脏乱差的市井。极端恶劣的城市卫生条件，使得那时城市平民的寿命远远低于生活在乡野的农民。

工业经济时代的城市，同时具备政治和工业生产两大核心功能。工业的发展极大提升了社会生产力，城市有钱了。城市下水道、自来水管、煤气管道、公共道路交通、公共照明等城市公共配套体系逐渐建立，城市管理服务体系逐渐改善，农业时代的城市病被逐渐治愈。伴随而来的生态过载、环境污染等问题，为工业城市和城市人的健康带来了极大的隐患。

现阶段，一些发达国家的优质城市通过产业转型升级，强硬的生态保护和强大的

城市管理体系，使城市逐渐恢复的蓝天白云、青山碧水，工业时代的城市病被逐渐治愈。伴随着人口过载、交通拥堵、生存空间的挤压、城市运营效率低下等问题，使得城市臃肿而无力，城里人僵化而压抑。

过去的六十年，中国大部分城市几乎经历了西方城市发展三四百年的历程，成就卓著。伴随着如此快速的更新发展，中国城市也快速经历着，叠加着，积累着城市发展中的各种病态过程。看看现在的北京，第一种病星星点点，被逐渐治愈。第二种病在不断爆发之后，已引起政府与社会的高度关注，相信在众多举措的实施和优化中，病情将不断好转。第三种病，仍呈现蔓延和恶化的态势，提前预知，对症结，逐步疏解，遏制趋势，争取时间，是中华医病智慧的精髓，也应该是城市病治理的思路。

针对这样多病叠加的城市，通过外科手术的方式，头痛医头，脚痛医脚，恐怕不是根本解决之道。如何找到解开这个系统的结，是值得我们思考的。

二、产业驱动多核复合型城市发展的破局之道

变革是通往未来之路。城市、产业和市场的变革构成了人类社会发展的主线。其中，城市是最活跃的社会载体，是变革最集中的所在。因此，城市的变革尤其值得关注。

城市和乡村相伴而生，所不同的是，乡村是无核的，城市则是有核的。乡村农民的特点是同而不和，他们在村庄里聚居，只是抱团取暖，所以，自古及今，乡村社会都是简单而松散的，没有大的改观，也难有大的发展。城市则不然，自从诞生之日起，就充满变数，不断演进，蓬勃发展。在广袤的原野上，你可以看到无数雷同的村庄，但你却很难找到两个一样的城市，赋予城市个性与活力的正是城市的“核”。

农村离开城市尚且苟活，城市独立存在必死无疑。村庄里的农民以种地为生，靠天吃饭，在相对封闭的小天地里过着自给自足的日子。城市里的人以打工为生，靠人吃饭，赖以生存的物质基础来自外部。这决定了城市必然是一个开放的系统，需要“核”来聚放各种资源。

核是具有资源聚放能力的社会机制。核既可以是一种政治机制，也可以是一种经济机制，更可能是某种政治机制和经济机制的结合。古代的皇帝、都护、领主、土司等就是城市的政治之核。福特汽车对于底特律，波音公司之于西雅图，就是所在城市的经济之核。核的多样性决定了城市的多样性。

工业革命之前，城市是单核的。从历史上看，早期的城市无一例外都是以政治权力为核。城市的命运因政治的兴衰而起伏。很多著名的古代城市就是在王朝的更迭中灰飞烟灭的。城市的发展仰仗于政治权力，直至今日仍是一个非常普遍的现象。世界上相当多的国家，其首都一支独大。而在中国，城市的行政级别也基本决定着城市的规模，自古至今也都是这样。在城市经济功能不发达的历史时期，政权等级决定着所

在城市的规模和能级。

工业革命之后，城市的经济功能凸显。工厂成为具有凝聚力与辐射力的新的城市之核。那些迈进工业化门槛的城市形成了政治和经济的双核体系。城市由消费型城市转变为生产型，获得了前所未有的发展。工厂作为城市之核，以市场作为拓展媒介，突破了行政区划对城市发展的限制，在更大的范围内整合和利用资源。市场的边界有多大，就意味着城市拓展规模有多大。工业化进程拉开了城市间竞争的大幕。资本、技术、劳动这三大生产要素成为城市竞争的主题。竞争使城市分化成区域性城市、全国性城市和国际化城市三种类型。城市在全球范围的竞争，彻底突破了城市行政级别的局限，使政治之核在城市发展中的作用下降，越来越多的像洛杉矶、法兰克福、加尔各答、上海、香港这样的非首都城市开始跻身国际大都市的行列。工厂作为城市之核也越来越不能满足城市竞争的需要。

在全球化的舞台上，只有那些功能兼备的综合性城市才能获得竞争优势，多核的城市无疑具有更加多彩的个性、丰富的功能和复合的发展动力。城市之核向多元化发展，政治之核、文化之核、科技之核、金融之核、智力之核等成为城市增强竞争力的重要抓手。过去几十年，中国城市发展的逻辑是增量化的“摊大饼”模式。基于城市功能扩张的需要，既有城市空间快速“饱和”，在周边开辟新区，不断扩大城市面积。然而，城市并不是可以无限度扩张的，当城市达到一定的规模，其资源利用效率开始下降，城市综合运行成本快速升高，城市病加剧，城市生活舒适感和幸福感荡然无存。

通过对乡村与城市的对比思考，以及对于城市发展史的研究，我们发现城市的发展核是一座城市与生俱来的，帮助城市进行资源的聚放、个性的彰显。城市发展核的演进决定了城市的发展动力和活力，发展核的布局决定了城市的功能布局和运转效率。抓住城市的发展核，是根本解决城市问题的突破口。随着城市的演进，行政功能和政治之核始终存在，其它功能和发展核的作用逐步凸显。城市的非行政功能需要对应主导产业的驱动，主导产业驱动的复合型城市功能区便是区域产业与城市融合发展的“核”。未来的城市既不是单核放射性发展，也不是老城区和工业区的双核发展，而是走功能多样、多核布局、分布式、复合型、散射状的发展道路。因此，产业驱动的多核复合型城市是未来大中型城市发展的方向。

三、首都四大功能副中心在市域范围内的布局趋势

经常看到这样的报道，题目为“西安将建五环路、六环路、七环路，将成为世界上环路最多的城市”、“环线增加一个圈 城市发展一大步”（郑州晚报）、“北京七环路VS 长春大外环”（中国规划网）等，看得我不是振奋人心，而是触目惊心。那么谁是世界上环路最多的城市呢？查了半天，好像是北京，这座令梁思成和陈占祥两位先生扼腕叹息的城市。

上世纪六十年代，梁思成这样预言：“北京城作为一个现代化的首都，它还没有长大，所以它还不会得心脏病、动脉硬化、高血压等病。它现在只会得些孩子得的伤风感冒。可是世界上很多城市都长大了，我们不应该走别人走错的路，现在没有人相信城市是一门科学，但是一些发达国家的经验是有案可查的。早晚有一天你们会看到北京的交通、工业污染、人口等会有很大的问题。”五十年间，北京越长越快，越长越大，问题也越来越多。梁先生的预言被一一“实现”。

表1显示了北京环线建设的发展历程，也体现了北京的成长历程。

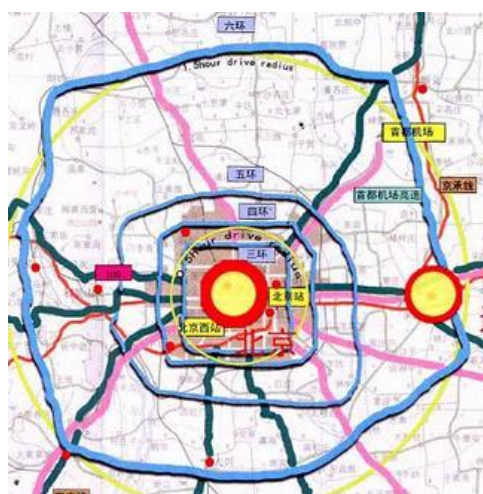
表1 北京环线建设历程表

北京环线	建成通车时间	通车里程(km)
二环	1992 年	32.7
三环	1994 年	48.27
四环	1999 年	65.3
五环	2003 年	98.58
六环	2009 年	187.6

资料来源：启迪协信科技产业研究院整理 2015,07

环线划定了城市的覆盖面积或者预期发展面积，环线周长增加一倍，城市面积放大四倍，这是一个简单的几何问题。从二环到四环，环路里程增加一倍，城市面积放大了四倍，仅用了7年。从四环到六环，环路里程增加两倍，城市预期面积放大到九倍，用了10年。这是沿袭上世纪80年代以来的城市“摊大饼”的发展模式。城市“摊大饼”的直接结果就是单中心、放射状的城市结构。图1显示了北京主干交通的环线和放射状分布图。北京这座城市每天都在千万级的人流和交通流先向中心聚集，再向周边疏散的周期循环中喘息。城市运营成本高企，运行效率低下，越来越不宜居宜业。

图1 北京主干交通的环线和放射分布图



资料来源：百度图片 2015,07



这样的北京，这样的首都，根本不是京城百姓和城市管理者期望的城市。2005年，

《北京城市总体规划(2004年-2020年)》提出：北京的发展目标是“国家首都、国际城市、文化名城、宜居城市”。可以看出，十年前北京的城市发展理念开始发生转变。除了作为国家首都的政治功能以外，“站在高台上，看见大工厂”经济功能已开始弱化，开始向打造国际化、文化、宜居城市转变。同时，在上述四大目标之下，将北京市18区县划分成了四大功能区，即首都功能核心区、城市功能拓展区、城市发展新区和生态涵养发展区。强调“功能”，是城市发展规划的一大进步。但是，北京原有的以老城区为单中心，按环路“摊大饼”，呈放射状拓展的城市空间结构并没有从根本上改变。因此，之后的十年，北京的城市发展问题仍在积累和加剧。

基于以上对城市问题演化理论和“城市核”发展理论的思考，并参考发达国家的城市规划经验，**北京市应当逐步实现多核心、分布式、散射状的空间布局**。人们可在就近的城市核工作和消费，在城市核附近居住和生活，城市不喘了，许多系统性问题将得到极大程度地疏解。

城市核的设置当以城市功能定位为前提，城市功能的实现当以城市核的布局为抓手。2014年年初，习总书记对北京城市功能进行了再定位，即坚持和强化首都全国政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心的核心功能。那么，这四大功能的城市发展核在市域范围内的再布局便成了一个非常重要的问题。

首先，既然要改变按环路“摊大饼”，单中心、放射状的城市空间结构，四大功能副中心就要布局在城市核心区以外，以承接核心区疏散的功能和人口。怎么布局呢？**沿袭中华传统，遵循现代规律，应当是对北京这座华夏古都城市功能进行再布局的核心思想**。中国城市功能布局讲究“对称和均衡”，西安、南京、北京等古城莫不如此。当今的北京城是基于明清两朝的皇城、内外城的基础构架（二环线），先拆，再拓，发展起来的。当今的北京城，城墙、城门虽然被拆掉了，但京城人心中“居中不偏，不正不威”思想还在，北京城市功能延中轴线南北延伸，在中轴线东西两侧对称分布的理念还在。这一规划思想，有其功能布局的合理性，本身就体现了分散布局的理念在里头，也符合东方的城市美学，这在中国人的脑子里是根深蒂固、无法抹去的。这是我们传统文化的精华，应当继承。后来，北京城的发展，从小处说西有金融街，东有CBD，西北有中关村，东南有百脑汇，从大处说“两轴两带多中心”发展规划，都蕴含着中国城市功能布局“对称与均衡”的传统思路。当下，北京行政副中心东迁通州已经确定（2015年7月11日中共北京市委通过了《中共北京市委北京市人民政府关于贯彻〈纲要〉的意见》。），主要基于通州与京津冀三地接壤的重要区位，在京津冀一体化中的战略任务，以及通州自身的基础优势。如果把其它三个功能副中心全部放在通州，在北京城市副中心“二次摊大饼”，重蹈覆辙，显然是荒谬的。

依据中国城市布局“对称与均衡”的传统思想和城市多核发展、散射分布的发展

理论，本文作者提出以下布局思路：

1.科技创新功能北拓，在昌平新城建立科技产业与城市功能的发展核，推动北京科技创新副中心建设。

昌平科教资源和实体产业基础坚实、载体丰富，为承接市中心外溢的科技创新功能提供了人才和市场两大最主要的支撑条件。目前，昌平承接中关村科技创新资源外溢，核心区科技创新功能北拓的趋势非常明显。

2.文化功能西溯，在门头沟建立文化产业与城市功能的发展核，推动北京文化副中心建设。

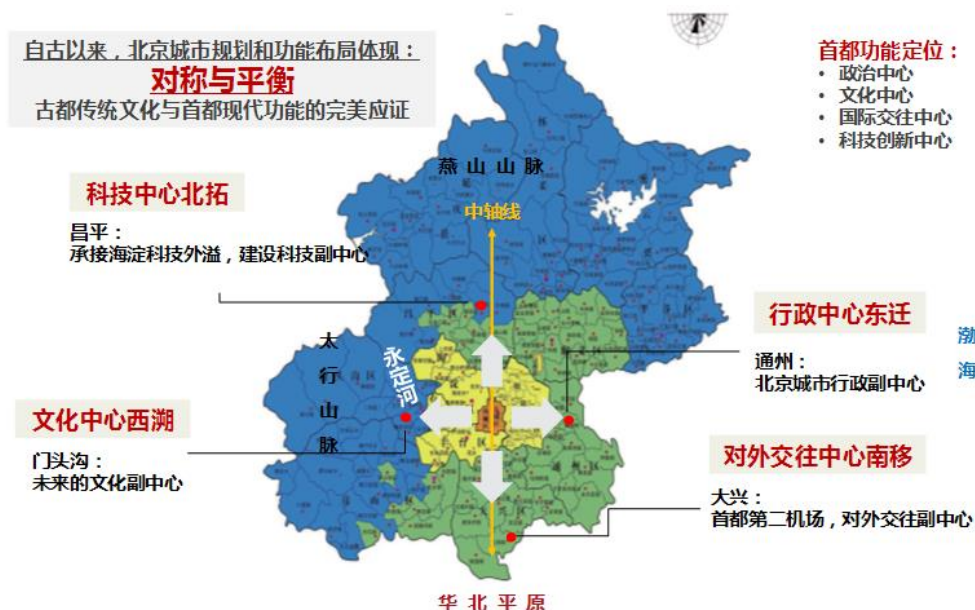
首先，人们常说：先有潭柘寺，后有北京城。门头沟文化生态的历史和积淀在北京各区县首屈一指。其次，北京最高的几座山，灵山、妙峰山、百草畔等，最大的河永定河都在门头沟。门头沟山地面积占 98.5%，自然生态在北京也是最好的。自古以来，“高山大河”之地，必是“汇聚文脉”之源。门头沟集优良的文化生态和自然生态于一地，非常适合承接发展文化及相关产业。

3.国际交往功能南移，在大兴建立国际交往功能的发展核，推动国际交往副中心建设。

以前的国际交往是以政府主导的官方交往为主，随着北京“国际城市”目标的确立，未来的国际交往更多是机构或个人为主体的民间交往。在大兴建设的北京第二国际机场定位为大型国际航空枢纽。随着国际交往的民间化，未来国际交往的重心将由使馆区向大兴国际枢纽方向转移。

综上所述，图 2 显示首都四大功能副中心在市域范围内的布局图。

图2 首都四大功能副中心布局图



资料来源：启迪协信科技产业研究院 2015.07



其次，由于北京长期的单中心极化效应，造成环线以外郊区的城市功能和产业功能与城市中心区差距很大，让人有一种“出了五环进河北，出了六环到西北”的错觉。北京中心区周边区域反极化能力不够，功能承接能力不足，也是首都四大功能在北京市域范围内再布局亟待解决的问题之一。实际上非首都功能向北京市域范围以外的疏解，也存在承接地功能承载能力不足的问题。怎么解决这个问题呢？在功能承接区域内，精确选址，统一规划，集成化开发，市场化运营功能副中心的发展核，增强区域的资源极化和功能承载能力是首要举措。

启迪协信依靠产住商集成开发的独特优势和多年科技产业园运营服务的丰富经验，以文化产业、科技服务业、**第四产业（智力型产业）、总部经济、创新创业为主题，专业打造集产业、创业、商业、社区四位一体的产业综合体和城市中央智力区(CID)**，满足区域产业和城市资源极化和功能承载的需求，打造北京首都非行政功能副中心的发展核。

⇒ 协信动态

1. “重庆总部城·众创工社”工作推进会

2015年7月初，“重庆总部城·众创工社”工作推进会，在重庆总部城招商中心举行。此次会议是启迪协信组建后的首次政企互动交流会，会上，双方就当前“重庆总部城·众创工社”的产业定位、空间布局、发展目标及筹备情况进行了深入研讨。

(1) 众创工社为何倾心重庆总部城

众创工社之所以倾心重庆总部城，因其具有类似北京中关村的发展特质：拥有一线城市的核心区位优势，良好的产业基础，园区现有及未来总部企业的进一步聚集，是众创工社发展不可多得的大、中、小型企业融合式发展的良性生态系统，代表着未来众创空间的发展方向。

(2) 重庆总部城·众创工社——一个与众不同的众创空间

渝中区英瑜书记指出，“重庆总部城·众创工社”应是一个高水准的众创空间，希望启迪协信立意高远，可以以技术研发为核心，辐射西南，重点服务于重庆工业制造基地，借助清华启迪的科研优势、孵化培育创新创意的专业化服务经验和优质的企业及人才资源，结合重庆总部城良好的企业生态空间和综合社会服务优势，引进培育一批科技含量高，创新能力强，发展前景好的企业和高层次的创业人才，带动渝中、甚至整个重庆的创新创意和专业服务能力提升，有效的服务于渝中产业的转型升级。

(3) 众创力量：为产业与地产的深度融合提供新的机遇

启迪协信董事长吴旭代表启迪协信表示，“重庆总部城·众创工社”是地产与产业深度融合的一次有益探索，它本身也是一种创新与创业。他表示有国家大的政策引导，有市、区党委、政府的支持帮助，有重庆良好的发展环境，重庆总部城·众创工社一定能为渝中及重庆的经济腾飞做出贡献，一定能为创业者带来更多的发展机会，一定能孕育更多科技创新成果。



2. 2015 年协信未来城企业家“互联网+与工业 4.0”培训活动圆满结束

7 月 9-10 日，北塘区经信局与北京大学领袖苏商项目教学中心携手合作举办的重点企业“互联网+与工业 4.0”培训班，在协信未来城规划展示馆多功能厅隆重举行，对重点企业的主要负责人进行了培训。



中国机械工程学会，高级工程师郭大宏先生，为企业家讲解了工业 4.0 之中国制造 2025，解析了工业 4.0 技术；产业研究专家贾弈琛先生关于“互联网+发展趋势与商业模式构建”的课题，吸引了在场企业家的热议。两位专家结合他们多年的行业经验和众多咨询实践案例，让在座的企业家受益匪浅。

历时一年半的时间，协信未来城“园区增值服务平台”已逐步搭建成功，在全新的平台上，我们将全力以赴，把园区服务做细、做专，全心全意推进入驻企业的发展，与入驻企业共同成长。

⇒ 企业发展动态

1. 启迪控股达成多项战略合作

来源：启迪控股官网 2015 年 7 月 15 日

6 月 27 日,启迪控股与巴基斯坦国立科技大学达成战略合作协议,共建科技园区。该是启迪控股国际化战略布局中的一个重要样板项目,也是在大数据、互联网+时代搭建国际化集群式创新平台的尝试。

7 月 14 日,启迪控股与海珠区政府签订了战略合作协议,就创新智库建设、科技创新孵化体系建设、科技投融资体系建设进行合作。同时,启迪控股和中国海运集团共同打造启迪中海(广州)科技园正式落户海珠区,将造集研发、办公、生活、生态融合共生一体的创新社区。

2. 绿地集团借壳金丰投资, 并与中金公司签署合作协议

来源：观点地产网 2015 年 7 月 27 日

近日,金丰投资发布公告,其已完成向绿地集团所有股东增发 116.5 亿股,增发完成后,代表绿地职工持股的上海格林兰投资企业持股达 28.79%,为第一大股东。上海城投集团和上海地产集团分别持股 20.55%和 18.2%,名列第二和第三大股东。

7 月 27 日,绿地集团与中金公司签署战略合作协议,在战略咨询及产业研究、投资业务合作、产业基金合作、收购兼并、股权融资、债券融资、RQFII 额度等领域达成战略合作。

3. 华夏幸福长江经济带再布局, 落子安徽滁州

来源：观点地产网 2015 年 7 月 31 日

7 月 30 日,华夏幸福称,与安徽省滁州市来安县人民政府约定区域的整体开发各事项将展开合作。

据了解,委托区域占地面积约为 180 平方公里,来安县人民政府负责委托区域内的开发建设管理及供地等工作,华夏幸福负责投入资金开展土地整理、基础设施建设与维护、公共设施建设与维护、产业发展服务及其他与委托区域开发建设相关的工作。

4. 毅德控股与天地汇签约 共同打造商贸物流网络

来源：搜狐焦点产业新区 2015 年 7 月 22 日

7月8日，毅德控股与上海天地汇正式签订战略合作协议。双方将在全国范围开展商贸物流业的合作，共同打造全国最大商贸物流网络和专业市场O2O电商网络。

据悉，天地汇是全国公路港连锁化、网络化经营的龙头企业，拥有全国最大的连锁物流园区网络，通过供应链和大数据驱动的作用，打造联通“天网”、“地网”、“车网”的“物流淘宝”生态圈，为园区提供物流对接方案，降低物流成本，全面满足市场向周边省市的货物运输需求。

5. 恒生科技园与浙商银行达成全面合作 园区科企获50亿意向授信

来源：杭州日报 2015年7月2日

7月2日，恒生科技园与浙商银行签订全面合作协议，并举行“创业创新金融示范园区”授牌仪式，拟以知识产权质押、道义担保等模式为入园的创业创新小微企业提供个性化、全过程融资服务。

此次，双方合作共建的“创业创新金融示范园区”，针对不同阶段的创业群体，浙商银行已于6月中旬推出三款“双创”系列贷款产品，用于支持科技企业创新创业。并且，未来五年，浙商银行杭州分行还计划向园内科技型小企业提供50亿元的意向性综合授信。

6. 北科建“牵手”北上资本 探索PE投资新模式

来源：中证网 2015年7月7日

近日，北科建与北上资本签订全方位战略合作协议，主要为其控股的无锡中关村科技创新园区内企业提供投融资、财务顾问、上下游产业链整合、市场定位等金融服务。

合作方北上资本专注于资产管理、私募基金管理等领域，其项目多分布在华北、华南、华东及华中等地，涉及生物科技、新材料、新农业、新能源等多个方面。此次战略合作，增加了北科建在金融领域的服务能力。

7. 万通地产拟定增募集45亿 嘉华控股将成大股东

来源：观点地产网 2015年7月3日

7月3日，万通地产称，拟非公开向嘉华控股、海富通-福瑞通达资管等发行资金总额不超过45亿元的股票，募集资金净额将用于项目开发和偿还贷款。

本次非公开发售后，万通控股占公司发行后总股本的27.50%，嘉华控股占公司发

行后总股本的 32.37%，成为公司控股股东，万通地产的控制权将发生变化。

8. 普洛斯 70 亿美元设中国物流基金

来源：观点地产网 2015 年 7 月 22 日

7 月 21 日，普洛斯宣布将在中国设立规模为 70 亿美元的第二期物流基金，其将担任基金的资产管理方，持有基金 56% 的股份。基金的其他股东包括养老基金和主权财富基金在内的七家投资机构，将向中国物流基金二期共同注资 37 亿美元。

据悉，二期基金将于 2016 年 4 月启动项目建设，预计在未来 4 年内开发 1300 万平方米的现代物流基础设施，完成 70 亿美元的资金投资部署。

9. 华夏幸福拟发行不超 75 亿公司债券 期限七年

来源：观点地产网 2015 年 7 月 24 日

7 月 24 日，华夏幸福发布债券发行预案公告。公告称，本次公开发行的公司债券规模为不超过 75 亿元。本次发行公司债券的募集资金扣除发行费用后拟用于偿还金融机构借款、补充流动资金及适用的法律法规允许的其他用途。

10. 万科预计到 2017 年将产业地产轻资产部分拆分上市

来源：赢商网 2015 年 7 月 30 日

根据相关报道，万科设想 2017 年将产业地产轻资产部分拆分上市。目前，万科的产业地产包括产业园区和物流地产两大板块，产业园区主要位于北上广深四地，其中上海占 20% 左右。

在轻资产部分，万科提出了“3695”的目标，即第 3 年，经营回报率达到 6%，第 5 年达到 9%。并且设想，到 2017 年底收益达到 11 亿元，实现利润 3 亿元，如果顺利，轻资产部分将会被拆分上市，预期会获得 60 倍估值，市值大约 180 亿元。

11. 华夏幸福员工持股计划出炉 规模上限 3 亿元

来源：观点地产网 2015 年 7 月 15 日

7 月 15 日，华夏幸福公布 2015 年员工持股计划规模为不超过人民币 3 亿元。据公告，此次员工持股计划运作体现为资产管理计划，按照 1:1.5 设立劣后级份额和优先



级份额，其中优先级份额由资产管理计划的管理人依法募集，劣后级份额由参与本次员工持股计划的公司员工全额认购。

⇒ 企业投资、项目动态

1. 普洛斯镇江投资 1.2 亿美元 建电子商务与供应链产业园

来源：中国江苏网 2015 年 7 月 3 日

6 月 30 日，普洛斯与镇江新区举行签约合作仪式，总投资 1.2 亿美元的普洛斯电子商务及供应链产业园项目正式落户镇江。

据悉，项目计划总投资约 1.2 亿美元，总建筑面积约 8 万平方米，将建成药品、电子产品及高端消费品区域配送中心，经营商品的仓储、配送、结算和物流，提供客户专业的物流定制服务，并配套物流金融衍生产品服务。

2. 华夏幸福与北电合作，投资 30 亿打造影视产业集群

来源：人民网 2015 年 7 月 17 日

7 月 15 日，华夏幸福公告称，正式与北京电影学院签署《合作框架协议书》。根据协议，华夏幸福将自愿加入并成为北京电影学院理事会副理事长单位。双方将在在大厂潮白河经济开发区共同打造“北京东部影视产业集群”，预计项目总投资约 30 亿元。

3. 优客工场入驻海尔云谷，打造源头创新计划和开发实验室计划

来源：人民网 2015 年 7 月 18 日

7 月 17 日，海尔地产与优客工场举行战略合作签约仪式，优客工场入驻海尔云谷。此外，双方还宣布了两项合作计划。具体为：第一，源头创新计划。海尔地产集团将协助优客工场为所入驻企业申请海尔集团技术、研发及生产线平台的支持，帮助优客工场入驻企业创新科技成果实现产品转化；其次，开放实验室计划。优客工场将协助海尔集团在北京打造大型体验店和创新创业新地标，共同搭建创新科技成果展示、交流及转化平台。

据悉，海尔云谷总体规划包含六大板块：创客中心、电子商务产业基地、海尔金融商务服务、智慧城市商业配套、产业创新促进中心、智慧生活体验中心。

4. 清华控股打造宝鸡中药科技产业园

来源：搜狐焦点产业新区 2015 年 7 月 27 日

7 月 16 日，清华控股与宝鸡高新区签订了战略合作协议，其成员公司紫光医药集

团将于宝鸡高新区科技新城投资 13 亿元，建设现代医药（宝鸡）科技产业园项目。

据介绍，紫光医药集团现代医药（宝鸡）科技产业园项目，将清华大学医学院的优质学科资源和宝鸡市中药材种植的自然优势资源为依托，打造以清华紫光药业为龙头企业的中药产业平台。项目将分两期实施，计划投资 13 亿元，建成后可实现年产值约 20 亿元。

5. 五洲国际 4.5 亿元摘得浙江省乐清地块，拟建中国最大电工电器城

来源：金融界网站 2015 年 7 月 6 日

7 月 3 日，五洲国际以 4.5 亿元中标乐清市柳白新城中心位置一地块，总占地面积约为 22.27 万平方米，总规划建筑面积约 46.21 万平方米。

电工电器城规划建设为聚集“产品交易、国际展贸、电子商务、物流仓储、金融服务、商务办公、资讯交流、品牌推广、外贸服务、生活配套”等全备功能，全球经营规模最大、经营商品种类最全、服务功能最完善的电工电器产品流通中心和产业服务基地。

6. 启迪创新科技园落户重庆渝北 打造“互联网+科技园”基地

来源：华龙网 2015 年 7 月 16 日

7 月 16 日，启迪创新科技园项目在重庆渝北区开工。该项目总投资 50 亿元，将依托清华大学资源优势，建设以科技研发为主导的“互联网+科技园”基地。

园区将利用互联网、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，将启迪重庆渝北科技园打造成“互联网+科技园”的“样板间”，成为西部地区龙头性的创新基地。

同时，启迪孵化器也签约落户渝北，将以“互联网+”、物联网、智能硬件、大数据、医疗健康等产业为重点，开展国际协同孵化，为创业者提供国际一流水准的创业孵化服务。

7. 北科建蓝鲸军民融合创新园在无锡中关村科技创新园揭牌

来源：光明网 2015 年 7 月 17 日

7 月 16 日，蓝鲸军民融合创新园签约暨揭牌仪式在无锡中关村科技创新园隆重举行。项目由蓝鲸军民融合创新园管委会与无锡市政府、北科建集团共建、共管，海军在蓝鲸无锡园进行试点工作，帮助协调信息发布、技术创新、双向转化、军民互动，



推动企业准入、竞争采购、政策优惠等试点工作，推进军民融合双向转化，促进园区面向无锡地区发挥辐射作用。

⇒ 宏观政策动态

1. 国务院关于积极推进“互联网+”行动的指导意见

国发〔2015〕40号

7月4日，国务院发布了《关于积极推进“互联网+”行动的指导意见》，这是推动互联网由消费领域向生产领域拓展，加速提升产业发展水平，增强各行业创新能力，构筑经济社会发展新优势和新动能的重要举措。

在发展目标上，《指导意见》提出到2018年，互联网与经济社会各领域的融合发展进一步深化，基于互联网的新业态成为新的经济增长动力，互联网支撑大众创业、万众创新的作用进一步增强，互联网成为提供公共服务的重要手段，网络经济与实体经济协同互动的发展格局基本形成。到2025年，“互联网+”新经济形态初步形成，“互联网+”成为我国经济社会创新发展的重要驱动力量。

在具体行动上，《指导意见》，提出包括“互联网+”创业创新、“互联网+”协同制造、“互联网+”现代农业、“互联网+”智慧能源、“互联网+”普惠金融、“互联网+”高效物流等在内的11个具体行动。

此外，《指导意见》提出了推进“互联网+”的七方面保障措施：一是夯实发展基础，二是强化创新驱动，三是营造宽松环境，四是拓展海外合作，五是加强智力建设，六是加强引导支持，七是做好组织实施。

2. 央行等十部委发布《关于促进互联网金融健康发展的指导意见》

银发〔2015〕221号

7月18日，中国人民银行、工业和信息化部等多部门联合印发了《关于促进互联网金融健康发展的指导意见》。提出了一系列鼓励创新、支持互联网金融稳步发展的政策措施，积极鼓励互联网金融平台、产品和服务创新，鼓励从业机构相互合作，拓宽从业机构融资渠道，坚持简政放权和落实、完善财税政策，推动信用基础设施建设和配套服务体系建设。

同时，《指导意见》按照“依法监管、适度监管、分类监管、协同监管、创新监管”的原则，确立了互联网支付、网络借贷、股权众筹融资、互联网基金销售、互联网保险、互联网信托和互联网消费金融等互联网金融主要业态的监管职责分工，落实了监管责任，明确了业务边界。

《指导意见》还要求，坚持以市场为导向发展互联网金融，遵循服务好实体经济、服从宏观调控和维护金融稳定的总体目标，切实保障消费者合法权益，维护公平竞争

的市场秩序，在互联网行业管理，客户资金第三方存管制度，信息披露、风险提示和合格投资者制度，消费者权益保护，网络与信息安全，反洗钱和防范金融犯罪，加强互联网金融行业自律以及监管协调与数据统计监测等方面提出了具体要求。

3. 国家发展改革委正式印发南京江北新区总体方案

发改地区〔2015〕1586号

7月11日，《南京江北新区总体方案》获国务院同意。江北新区成为中国第13个国家级新区，其发展定位是国家级产业转型升级、新型城镇化和开放合作示范新区；长江经济带和长江三角洲的重要发展支点；南京都市圈和苏南地区的新增长极；南京市相对独立、产城融合、辐射周边、生态宜居的城市副中心。

江北新区位于南京市长江以北，由浦口区、六合区和栖霞区八卦洲街道构成，总面积2451平方千米，占南京市域面积的37%，是华东面向内陆腹地的战略支点，拥有便捷的公路、铁路、水路和航空枢纽，是长江经济带与东部沿海经济带的重要交汇节点，长三角辐射中西部地区的综合门户，南京北上，连接中西部的重要区域。

《方案》明确，要推动江北新区积极参与长江经济带和“一带一路”建设，更加注重自主创新，加快构建现代产业体系，推进新型城镇化建设，完善现代化基础设施，加强生态文明建设，扩大对外开放合作，与上海浦东新区、中国（上海）自由贸易试验区、浙江舟山群岛新区等联动发展，走出一条创新驱动、开放合作、绿色发展的现代化建设道路。

此外，还要协同推进新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化和绿色化，促进生产空间、生活空间和生态空间等协调发展，形成“一带六区三走廊”区域布局。完善现代化基础设施，健全综合交通运输体系。在创新行政管理体制方面，《方案》提出，要探索行政区与功能区融合发展的体制机制，提升行政效能。

4. 发改委关于开展产城融合示范区建设有关工作的通知

发改地区〔2015〕1710号

7月9日，发改委办公厅发布《关于开展产城融合示范区建设有关工作的通知》，提出拟在全国范围内选择60个左右条件成熟的地区开展产城融合示范区建设工作。

《通知》指出，产城融合示范区是指依托现有产业园区，在促进产业集聚、加快产业发展的同时，顺应发展规律，因势利导，按照产城融合发展的理念，加快产业园区从单一的生产型园区经济向综合型城市经济转型，为新型城镇化探索路径，发挥先行先试和示范带动作用，经过努力，该区域能够发展成为产业发展基础较好、城市服



务功能完善、边界相对明晰的城市综合功能区。

5. 工信部首次出台促产业集群发展指导意见

7月23日，工信部发布《关于进一步促进产业集群发展的指导意见》，提出加强规划引导，促进中小企业产业集群科学发展。

《意见》提出，要按照布局合理、产业协同、资源节约、生态环保的原则，对产业集群进行规划布局和功能定位。产业集群发展规划要纳入本地区发展规划，与城乡规划、土地利用总体规划等有机衔接。鼓励支持在产业集群中建设中小企业产业（工业）园区、小型微型企业创业创新基地、创客空间等中小企业创业创新集聚区，鼓励有条件的产业集群建设多层标准厂房，高效开发利用土地。

根据《意见》，要发挥龙头骨干企业的示范带动效应。每个产业集群应明确2到3家龙头骨干企业，并对其重点扶持。鼓励和引导中小企业与龙头骨干企业开展多种形式的经济技术合作。

《意见》还明确，要加强区域品牌建设，推动要素聚集和价值提升；提高产业集群信息化水平，建设智慧集群；提升创新能力，增强集群竞争优势；提升公共服务能力，支撑产业集群转型升级；加强指导和政策支持，优化产业集群发展环境。

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 36 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、毅德控股。

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！

