

——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 10 月 总第 29 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经理兰婷婷为大家带来《渐行渐近的京津冀一体化，未来发展之路任重而道远》，对京津冀发展不若预期的原因、三大重点领域的推进状况进行了思考。

企业发展动态方面：在资本市场上，招商局蛇口合并招商地产，将成国内最大市值开发商；亿达发行 30 亿元企业债券。**战略发展上**，复星集团领衔成立百亿引导基金——浙商成长基金；万科产业地产再探索，发布“万科云”产品；张江高科引入科创集团为战略投资者。

企业投资动态方面：具体项目落地上，启迪控股在大连布局科技城项目；华夏幸福安徽来安开发 180 平方公里产业园、并与法国企业牵手，打造怀来京北生态新城；复地与长江传媒武汉打造数字文化产业园；东湖高新与鄂州新环境公司拟共同开发“东湖高新(葛店)智慧城”。**拿地上**，华夏幸福在固安、霸州、嘉善三地入手 8 地块。

企业项目动态方面：启迪科技新城（福州）项目、长春绿地·智谷产业园项目、联东 U 谷·望城产业中心三个项目正式开工。

政策方面：国务院印发了《促进大数据发展行动纲要》，对推动大数据发展工作进行了系统的部署。《关于深化国有企业改革的指导意见》印发，从改革的总体要求到分类推进国有企业改革、完善现代企业制度和国有资产管理体制、发展混合所有制经济等方面，提出了国有企业改革的目标任务和举措。科技部发布了《发展众创空间工作指引》，进一步明确众创空间的功能定位、建设原则、基本要求和发展方向。国土资源部、发改委等六部委联合发布了《关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》，从加大新供用地保障力度、鼓励盘活利用现有用地、引导新产业集聚发展、完善新产业用地监管四个方面采取措施，支持培育发展新产业、新业态。

本期“企业研究”为大家带来平安不动产研究。平安不动产成立于 1995 年，是中国平安为发展不动产投资业务而设立的专业子公司。其业务范围覆盖业务涵盖商业地产、旅游养老地产、工业物流地产和房地产股债权投资等多个方面。目前，平安不动产已在国内 13 个一、二线中心城市进行项目布局，资产管理规模近 500 亿元。下文中将重点从战略布局、投资拓展、融资方式创新、投资业务范围等方面对平安不动产进行介绍。

——启迪协信科技产业研究院

目 录

⇒ 行业论道.....	1
渐行渐近的京津冀一体化，未来发展之路任重而道远.....	1
⇒ 企业发展动态	5
1. 招商局蛇口合并招商地产，将成国内最大市值开发商	5
2. 亿达获证监会批准发行 30 亿元债券.....	5
3. 复星集团领衔成立百亿引导基金——浙商成长基金	5
4. 万科产业地产再探索，发布“万科云”产品	5
5. 张江高科引入科创集团为战略投资者	6
⇒ 企业投资动态	7
1. 启迪科技城大连项目签约.....	7
2. 华夏幸福联合安徽来安县政府开发 180 平方公里产业园	7
3. 华夏幸福与法国企业牵手，打造怀来京北生态新城.....	7
4. 复地与长江传媒投资 32 亿元 武汉打造数字文化产业园	7
5. 东湖高新与鄂州新环境公司拟共同开发“东湖高新(葛店)智慧城”	8
6. 华夏幸福三地区共竞得 8 地块.....	8
⇒ 企业项目动态	9
1. 福州启迪科技新城项目开工奠基	9
2. 绿地·智谷产业园项目在长春开工.....	9
3. 联东 U 谷·望城产业中心在长沙开工	9
⇒ 宏观政策动态	10
1. 国务院关于印发促进大数据发展行动纲要的通知	10
2. 中共中央、国务院关于深化国有企业改革的指导意见	10
3. 科技部关于印发《发展众创空间工作指引》的通知.....	11
4. 国土资源部、发改委等六部委关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新 用地的意见	11
⇒ 企业研究——平安不动产	错误!未定义书签。
一、平安不动产概况	错误!未定义书签。
二、平安不动产项目布局	错误!未定义书签。
三、平安不动产拓展策略	错误!未定义书签。
（一）“政策开闸”+“获 PE 及不动产投资双牌照”，平安“重仓”房地产.....	错误!未定义书签。
（二）多种拓展方式齐头并进，平安不动产成隐形地产大佬	错误!未定义书签。
四、融资方式不断创新.....	错误!未定义书签。
五、投资业务范围	错误!未定义书签。

- (一) 城市综合体投资——聚焦于一二线城市核心地段高端商业物业..**错误!未定义书签。**
- (二) 养生养老物业投资——股权结构调整，险资主导，为养老地产业务植入金融产
品提供保障**错误!未定义书签。**
- (三) 工业物流项目投资**错误!未定义书签。**
- (四) 住宅股权投资**错误!未定义书签。**
- 六、组织框架**错误!未定义书签。**

⇒ 行业论道

渐行渐近的京津冀一体化，未来发展之路任重而道远

启迪协信科技产业研究院产业研究经理 兰婷婷

京津冀一体化发展最早可追溯到二十世纪 80 年代。三十多年来，“环京经济协作区”、“环渤海经济区”、“首都经济圈”、“京津冀都市圈”、“环首都绿色经济圈”、“京津冀协同发展”等概念被一一提及。发展至今，实质性成效有限不说，三地矛盾也日显突出。集聚最大发展势能的首都北京，已成为人口密集、环境恶化、交通拥堵的代名词；作为直辖市之一及环渤海中心城市的天津，其经济政治地位都远未能体现，三产比重过低，创新相对滞后；拥有最大经济腹地面积的河北，也渐渐沦为发展困难户。

随着京津冀一体化时间表的渐行渐近，发展不若预期的原因到底有哪些，核心举措又可否快速见效，未来发展之路是短期可期还是任重而道远，都值得深刻探讨。

一、梳理京津冀发展不若预期的原因

1. 政府没有高度重视？

1982 年，《北京市建设总体规划方案》提出“首都圈”概念。1986 年，时任天津市市长的李瑞环召开环渤海地区经济联合市长的联席会议，提出建立“京津冀合作机制”。2004 年，京津冀三省市达成“廊坊共识”。2006 年，京津冀区域发展问题被写入国家“十一五”规划。国家“十二五”也提出“推进京津冀区域经济一体化发展，打造首都经济圈”。新一届政府履职以来，习近平主席、李克强总理在多个场合力推京津冀一体化。2013 年 8 月，习近平主持河北发展问题时，提出要推动“京津冀协同发展”。2014 年 2 月，习近平主持京津冀协同发展工作会议时，提出京津冀一体化发展的 7 项规定。2015 年 4 月，中共中央政治局通过《京津冀协同发展规划纲要》。近期，三省市或将分别审议通过并落实《京津冀协同发展规划纲要》的实施方案。

迄今为止，京津冀协同发展已上升至国家战略高度，怎能说政府没有高度重视？

2. 体系化研究成果缺失？

京津冀一体化由学术界科研研究向政府施政措施落实过程中，无论是吴良镛院士，还是以樊杰研究员为代表的科学家们都与有力焉。1982-1984 年，国家计委联合中科院地理所，开展《京津塘国土规划研究》。2000-2002 年，吴良镛院士领衔百多位科学家完成《京津冀城乡空间发展规划研究》。2008 年 6 月，樊杰联合 50 余位学者共同完成《京津冀都市圈区域综合规划研究》。这些国家最高水平的规划报告，可算作既有前瞻战略高度又具备落地实操性的区域经济规划蓝图。

以上不同报告里，早已就不同时期京津冀三地面临的区域经济整体实力不强，二元结构明显，各城市缺乏合理产业分工，城际交通欠缺等问题，展开科学论述。其对

应解决方案，也被系统建议。当下《京津冀协同发展规划纲要》提出的“疏散北京非首都功能”，2002 年就被吴院士强调。只是那时说法为：注重核心城市的“有机疏散”与区域范围的“重新集中”。当下提出的“交通一体化”，那会说法为：加强交通通信枢纽与城际现代化综合交通网络的有机联系。就连当时“交通轴+葡萄串+生态绿地”发展模式的界定，今日想来也不过时。

3.没有“国家级组织”的协调和规划？

如果没有超越京津冀三省市的国家机构出面协调，京津冀一体化做减法的预期目标确实很难达到。但凡国家重大发展战略，也都会设置高规格开发领导小组。昔日，2000 年 11 月成立的西部大开发领导小组，由时任国务院总理的朱镕基担任组长，2003 年 5 月后温家宝总理任组长，2013 年 7 月后李克强总理任组长，各成员包括中组部、中宣部、发改委、财政部、国土资源部等 34 个部委的相关负责人。同理，东北振兴也设立高规格发展小组。但另一方面，反观这几年西部和东北地区的发展，的确也没那么尽如人意。

成立超越京津冀的“国家级组织”开发领导小组进行区域协调和规划，虽可在一定程度上，彰显中央对京津冀一体化的发展决心，但却不能规避实际发展过程中面临的种种“扯皮”问题，只能说是京津冀一体化概念落地的必要条件罢了。

4.或因各地既得利益壁垒难打破

京津冀一体化进入发展新阶段，打破各地利益壁垒，真正实现协同合作和优势互补尤为重要。

京津冀协同发展核心问题的多次讨论上，各地都想争取更高的发展地位。而最终还是由中央拍板，以“疏解北京非首都功能”为战略核心。未来，北京将通过严格控制中心城区大型公建项目的建设，限制医疗、行政办公、商业等大型服务设施的新建和扩建等措施，促进人口疏解。可以说，首都北京强大的行政话语权跃然纸上。这意味着河北在扮演京津重要生态屏障的同时，还要承接北京部分转型升级的产业和相关迁出人口，这本身就是一个矛盾。既要生态环境保障，还要承担产业人口外溢，还不被支付横向生态补偿金。2015 年河北省政府工作报告里，一直希望能向国家争取设立京津冀环保生态基金，并协商京津两地建立生态横向补偿制度。在笔者看来，总归是理想丰满而现实骨感。再比如，只有一河之隔的燕郊与通州，一直无法顺畅联通。迁徙大军每天蜿蜒长龙般的排队甚是壮观又让人颇为无奈。这样或那样的断头路，在河北和北京交界处可以说是比比皆是。

5.或因行政体制机制并未深化改革并落实

京津冀一体化不只是编制规划的问题，更是深化改革，创新机制的过程。“一分部署”下，更重要的还是“九分落实”。

以税制为例，我国税制设计里规定企业在注册地交税，而不按税源地交税。其后果是，某地区税源所形成的税收，往往被总部所在地征收了。虽已出台《京津冀协同发展产业转移对接企业税收收入分享办法》，但对纳入税收分享范围的企业有诸多限制。比如企业需经迁入和迁出两地政府的共同确认，再比如年营业收入需过亿且三税不少于2000万等。京津冀的协同发展，还需进一步进行税制改革，尽量做到税收公平。另外，部分教育功能和医疗功能的转移和疏解，当下也面临诸多问题。举个简单的例子，行医资格需在当地卫计委备案，跨区行医必违法。国家卫计委、公安部、食品药品监管总局、中医药局、解放军总后勤部卫生部、武警部队后勤部卫生部6部门也联合在全国打击非法行医。就连北京最新公立医院“特许经营”的试水，暂时也未有跨行政区域布点的计划。北京大学医学部与滨海新区探索合作办医和建设品牌医院的发展模式，经历了不知多少轮的谈判。

二、三大重点领域的推进，短期可期还是任重道远？

1. 交通一体化，绝非一时之功

目前来看，京津冀交通一体化推进速度最快。北京第二机场开建、燕郊-北京动车组临客列车开通等都取得实质性进展。另外，京津冀城际铁路投资有限公司、渤海津冀港口投资发展有限公司等基础设施平台公司的相继成立，也为三地交通一体化提供了资金保障。然而，其交通一体化进程，绝非一时之功。

京津冀面积相当于两个半长三角，而且区域内地形多样，有平原，也有丘陵和高山峡谷。从“公路上的京津冀”到“轨道上的京津冀”本就存在地理自然条件的诸多挑战。其次，1000公里地铁网和1000公里市郊铁路网的目标绝非易事，且市(域)郊铁路欠缺严重。目前，第一条新建线路即京平线才刚处于初步规划期，具体走向及站位设置细节正在征求意见中。再次，全长940公里将穿越廊坊、涿州、张家口、承德、平谷等地的北京“大外环”高速公路，很难再2016年全线建成并通车。相对应的“一卡通”互联互通，省际客运公交化运营构想也因利益分配问题难以在短期内尘埃落定。另外，民航一体化的顶层设计还未完善，预计今年都不一定能完成机场管理的一体化。北京机场“吃不下”，天津机场“吃不饱”，石家庄机场“吃不到”的不均衡局面还将持续。同理，津冀五大港口的一体化，也必将涉及大宗原材料运输、集装箱、物流业务的布局问题。

2. 生态环境保护，难以驾轻就熟

目前，京津冀在生态环境信息共享、生态过渡带共建，大气污染联防联控已取得明显成效，但其面临的环境形势依然比较复杂和严峻。既有工业化、城市化过程中阶段性大气复合污染问题，也有该地区固有的结构性、资源性的水环境问题，还有土壤污染问题。

地处我国北方农牧交错带前缘的京津冀，本身就是最为典型的生态过渡区，其生态压力已临近或超过生态系统承受阈值。其次，京津冀地区水资源紧缺、土地资源后备不足的约束作用十分明显。京津人均水资源量就远低于国际公认的人均 1000 立方米的缺水警戒线。再次，区域间本该紧密联系的生态关系被行政区分割，协调难度大。另外，区域整体内生态补偿机制的具体内容和基本环节尚未建立，生态补偿标准如何定量分析，生态服务功能价值如何评估、生态环境保护的公共财政体制如何制定，都需要采取切实措施加以实际解决。跨行政区域的联合防治协调机制，也需要统一规划、统一标准、统一监测、统一防治。在全国率先启动的“跨区域碳排放权交易试点”建设工作还需慢慢推进。

3. 产业升级转移，怎可一蹴而就

京津冀产业体系相关性较低，且同质化竞争严重。尤其是工业与制造业企业，在京郊、天津和河北都有广泛分布，缺乏有效协调与分工。未来产业的重新布局既要考虑各自优势，又要兼顾当前基础和承载能力，还要兼顾环境生态承载力。不得不说，产业升级转移的整体布局，或将捉襟见肘。

从京津冀区域整体战略层面来看，产业升级转移有利于优化资源分配和提高经济效率。但实际操作层面上，三大独立行政主体如何进行利益协调将是京津冀协同发展面临的最主要问题。企业转移带来的 GDP 和政绩转移，各地政府间如何清算？不太完善的税制体系下，企业转移后的税收又如何分配？企业搬迁成本由谁承担或补偿？河北在强大北京行政话语权下，所迁非所求时，又该如何协调？北京强大虹吸效应下，津冀又将怎样吸引并留住资本和人才？……最终是以市场方式，还是以行政指令方式来实现资源和产业格局的重构，也难以预测。

三、结语

京津冀协同发展顶层设计方案《京津冀协同发展规划纲要》，会成为京津冀发展的纲领性文件及动员令，各项政策的后续出台及落实也会进一步提速。真心希望京津冀一体化累积投资超过官方估计的 42 万亿之际，笔者本人再看这篇小文之时，会汗颜格局的缺失和论调的悲观。突然想起，吴良镛院士《京津冀城乡空间发展规划研究报告》的结语，那句颇为无奈，又有鲜明建言色彩的前哲之言：“不谋万世者不足以谋一时，不谋全局者不足以谋一域。”那么，也用曾老的一句话勉励当下的自己：“天下事在局外呐喊议论，总是无益，必须躬自入局，挺膺负责，乃有成事之可冀。”

⇒ 企业发展动态

1. 招商局蛇口合并招商地产，将成国内最大市值开发商

来源：每日经济新闻 2015 年 9 月 18 日

9 月 18 日，招商地产公告称，招商局蛇口拟换股吸收合并招商地产方式上市。具体方案为每股招商地产 A 股股票可以换得 1.6008 股招商局蛇口控股发行的 A 股股票；或招商地产异议股东现金选择权 23.79 元/股。

按此方案合并后，招商局蛇口股票将在深交所主板上市流通，并将成为国内最大市值的房地产开发企业。

2. 亿达获证监会批准发行 30 亿元债券

来源：观点地产网 2015 年 9 月 21 日

9 月 21 日，亿达公告称，子公司大连亿达发展有限公司获证监会核准发行 30 亿元公司债。债券发行采用分期方式发行，首期发行自核准之日起 12 个月内完成。发债所得款项主要用于偿还公司债务及补充营运资金。

3. 复星集团领衔成立百亿引导基金——浙商成长基金

来源：第一财经网 2015 年 9 月 23 日

9 月 23 日，复星集团牵头发起设立的浙商成长基金正式成立，基金目标是成为引导基金，嫁接复星的海外投资能力与浙商的产业落地能力，参与浙江万亿产业的投资。

基金目标管理资产规模为 100 亿元，首轮封闭规模约 80 亿元。投资形式包括投资并购、产业整合、返乡投资等。目前首批签约投资项目包括：加拿大太阳马戏团、红领集团、昆仲互联网 VC 基金、绍兴环保大健康基金与通德健康产业基金等。

4. 万科产业地产再探索，发布“万科云”产品

来源：第一财经网 2015 年 9 月 23 日

9 月 19 日，“万科云”产品发布会在深圳举行，“万科云”、“设计公社”、“路由器计划”等产品正式亮相。据了解，万科云是为选定的主题产业聚集、融合、协同提供空间和服务的产业地产全新模式。通过空间共享、分时使用、优化资源配置等手段，为用户提供集空间、服务、资源及“+互联网”的线下工作云平台。

目前，万科云已经在广州、深圳、厦门、东莞、福州等 6 个城市落地。未来的万



科云体系将分布在各个城市，一起构成一个开放和智能的工作平台，成为一个有机的整体。

5. 张江高科引入科创集团为战略投资者

来源：中国证券网 2015 年 9 月 25 日

9 月 25 日，张江高科公告称，拟将控股股东上海张江（集团）有限公司持有的公司 10%股份划转至筹建中的上海浦东科创投资（集团）有限公司，引入科创集团为公司战略投资者，提升高科技产业投资能力。此举，契合了张江高科积极转型科技投行的战略方向，将进一步提升科技投资在未来业务中的比重。

⇒ 企业投资动态

1. 启迪科技城大连项目签约

来源：启迪控股官网 2015 年 9 月 21 日

9 月 19 日，启迪控股与大连市签署大连高新区“启迪科技城”项目投资协议。据悉，大连启迪科技城项目占地面积 10 万平方米，预计总投资 20 亿元，拟引入 IC 设计、软件、大数据、云计算、新材料、高端装备等研发机构和韩中国际技术交流中心等国际技术交流平台。

2. 华夏幸福联合安徽来安县政府开发 180 平方公里产业园

来源：观点地产网 2015 年 9 月 9 日

9 月 8 日，华夏幸福与安徽滁州来安县人民政府签署约定区域的合作开发协议。将在来安县 180 平方公里约定区域内建设产业园项目。其中，先期面积约 50 平方公里，预留约 130 平方公里作为远期规划开发区域。

此项目的开拓将与华夏幸福南京溧水园区、浙江嘉善园区、上海金山枫泾镇园区相互呼应，共同打造全面覆盖长江经济带的产业新城集群。

3. 华夏幸福与法国企业牵手，打造怀来京北生态新城

来源：华夏幸福 2015 年 9 月 28 日

9 月 28 日，华夏幸福与法国葡萄酒品鉴协会、CLUB-MED 达成合作。三方约定，将在怀来京北生态新城就葡萄种植、红酒品鉴、葡萄酒文化、休闲旅游等方面展开合作。

未来，合作方将凭借区域优势、生态优势、产业优势和战略优势，在怀来打造集种植、酿造、旅游于一体的复合型产业基地。

4. 复地与长江传媒投资 32 亿元 武汉打造数字文化产业园

来源：观点地产网 2015 年 9 月 15 日

9 月 12 日，复星旗下复地集团与长江出版传媒股份有限公司拟共同投资 32 亿元，在东湖高新区建设长江数字文化产业园。

据悉，该园区分两期建设，占地 400 余亩，除了传统报业外，还将聚集新媒体、教育、文娱、影视动漫等相关文化产业，将建成以数字出版、数字教育为核心的双百

亿园区。

5. 东湖高新与鄂州新环境公司拟共同开发“东湖高新(葛店)智慧城”

来源：湖北工业地产网 2015 年 9 月 29 日

9 月 29 日，东湖高新公告称，拟与鄂州新环境建设投资有限公司共同开发“东湖高新(葛店)智慧城”项目。项目总投资约 17.5 亿元，净用地面积合计不超过 900 亩。按照规划，项目将分期建设，未来三年计划开工面积分别为：25 万平方米、20 万平方米和 19 万平方米。

6. 华夏幸福三地区共竞得 8 地块

来源：观点地产网 2015 年 9 月 7 日

9 月 7 日，华夏幸福公告称，三家下属子公司在河北固安和浙江嘉善以 6.48 亿元共竞得 7 宗地块。其中固安入手 5 宗，均为住宅用地，面积为 19.6 万 m²，嘉善入手 2 宗商住用地，面积为 7.8 万 m²。

9 月 14 日，华夏幸福公告称，全资子公司华夏幸福(霸州)产业投资有限公司以 0.12 亿元竞得霸州市一宗工业用地，面积 3.13 万平方米。

⇒ 企业项目动态

1. 福州启迪科技新城项目开工奠基

来源：启迪控股 2015 年 9 月 30 日

近日，启迪科技新城（福州）项目，在福州高新区开工奠基。据了解，项目总占地面积约 2200 余亩，总投资约 170 亿人民币，将打造一个建筑面积约 270 万 m² 的新兴综合性科技城。借助科技新城项目，启迪控股将与福州市在科技园区开发建设、高科技产业孵化培育、科技创新、科技成果产业化、创业投资基金、教育培训等方面进行全面合作。

2. 绿地·智谷产业园项目在长春开工

来源：新华网 2015 年 9 月 2 日

8 月 31 日，长春绿地·智谷产业园项目正式开工。据了解，项目总占地面积 77 万平方米，规划建成集基础研发、科技孵化、创新加速和总部办公为一体的国际高端科技创新集群。目前，整个产业园项目片区内已经形成了以东北亚总部基地为产业基础，集合了光电信息产业园、动漫创意产业园、启明软件园为代表的庞大的产业园体系，为绿地项目创造了得天独厚的商务条件。

3. 联东 U 谷·望城产业中心在长沙开工

来源：长沙晚报 2015 年 9 月 10 日

9 月 9 日，“联东 U 谷·望城产业中心”在长沙动工，这也是联东集团在长沙打造的第二个产业园区项目。

据了解，园区规划总占地 630 亩，定位为集标准厂房、定制厂房、研发中试楼、服务配套设施等业态为一体的产业综合体。重点发展机械加工、电子信息、生物医药、仪器仪表、能源环保、精密加工等中试、研发、办公和展示等需求的高新技术企业。预计全部建成后可容纳中小企业 2000 多家，年产值 150 亿元，创税 10 亿元以上。

⇒ 宏观政策动态

1. 国务院关于印发促进大数据发展行动纲要的通知

国发〔2015〕50号

8月31日，国务院印发了《促进大数据发展行动纲要》，对推动大数据发展工作进行了系统的部署。

《纲要》部署了三方面主要任务。一要加快政府数据开放共享，推动资源整合，提升治理能力。二要推动产业创新发展，培育新兴业态，助力经济转型。发展大数据在工业、新兴产业、农业农村等行业领域应用，推动大数据发展与科研创新有机结合，推进基础研究和核心技术攻关，形成大数据产品体系，完善大数据产业链。三要强化安全保障，提高管理水平，促进健康发展。

此外，为健全大数据安全保障体系，强化安全支撑。《纲要》还明确了包括建立国家大数据发展和应用统筹协调机制；积极研究数据开放、保护等方面制度；加大财政金融支持，推动建设一批国际领先的重大示范工程等7个方面的政策机制。

2. 中共中央、国务院关于深化国有企业改革的指导意见

9月13日，《关于深化国有企业改革的指导意见》正式印发。从改革的总体要求到分类推进国有企业改革、完善现代企业制度和国有资产管理体制、发展混合所有制经济、强化监督防止国有资产流失等方面，提出了国有企业改革的目标任务和举措。

在国企分类上，《意见》将国有企业分为商业类和公益类，商业类国有企业按照市场化要求实行商业化运作，以增强国有经济活力、放大国有资本功能、实现国有资产保值增值为主要目标。公益类国有企业以保障民生、服务社会、提供公共产品和服务为主要目标。

《意见》还提出积极引入各类投资者实现股权多元化，大力推动国有企业改制上市，创造条件实现集团公司整体上市。还提出了差异化薪酬分配办法、深化企业内部用人制度改革、增加市场化选聘职业经理人比例等。

在“管企业”为主向以“管资本”为主转变上，《指导意见》提出要以管资本为主推进国有资产监管机构职能转变；改组组建国有资本投资、运营公司；推进经营性国有资产集中统一监管，建立覆盖全部国有企业、分级管理的国有资本经营预算制度等。

在“混改”上，《意见》指出混合所有制改革不设时间表，成熟一个推进一个。鼓励非国有资本投资主体通过出资入股、收购股权、认购可转债、股权置换等多种方式，参与国有企业改革，鼓励国有资本以多种方式入股非国有企业，同时试点先行混

合所有制企业员工持股。

3. 科技部关于印发《发展众创空间工作指引》的通知

国科发火〔2015〕297号

9月8日，科技部发布了《发展众创空间工作指引》，进一步明确众创空间的功能定位、建设原则、基本要求和发展方向。

《指引》指出，众创空间作为针对早期创业的重要服务载体，为创业者提供低成本的工作空间、网络空间、社交空间和资源共享空间，与科技企业孵化器、加速器、产业园区等共同组成创业孵化链条。具有低成本服务、便利化条件、全要素融合、开放式平台等主要特征。

在众创空间创办的条件上，《指引》指出：众创空间的发起者和运营者，要具备运营管理和专业服务能力，可以是法人或其他社会组织，也可以是依托上述组织成立的相对独立的机构。众创空间的服务团队和主要负责人要具备一定行业背景、丰富的创新创业经历和相关行业资源，人员的知识结构、综合素质、业务技能和服务能力能够满足大众创新创业服务需求。众创空间应具备完善的基本服务设施，能够为创新创业者提供一定面积的开放式办公空间等。

此外，《指引》还就众创空间的保障措施上提出了几点要求：充分发挥市场主体作用、加大政府引导扶持力度、加强协同推进和开展评估监测。

4. 国土资源部、发改委等六部委关于支持新产业新业态发展促进大众

创业万众创新用地的意见

国土资规〔2015〕5号

9月21日，国土资源部、发改委、科技部等六部委联合发布了《关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》，从加大新供用地保障力度、鼓励盘活利用现有用地、引导新产业集聚发展、完善新产业用地监管四个方面采取措施，支持培育发展新产业、新业态，推进大众创业、万众创新。

在加大新供用地保障力度方面，《意见》明确了新产业、新业态用地类型；提出以“先存量、后增量”的原则优先安排用地，新产业发展快、用地集约且需求大的地区，可适度增加年度新增建设用地指标；明确运用多种方式供应新产业用地，推行先租后让、租让结合；采取差别化用地政策支持新业态发展等。

在鼓励盘活利用现有用地方面，《意见》提出，对制造业迈向中高端的企业用地，



生产性、科技及高技术服务业发展用地，建设创业创新平台用地，“互联网+”行动计划实施用地等，可实行过渡期政策，5年内可继续按原用途和土地权利类型使用土地；期满或涉及转让的，按新用途、新权利类型、市场价办理用地手续。

在引导新产业集聚发展方面，《意见》提出，有效保障中小企业发展空间，鼓励开发区、产业集聚区规划建设多层工业厂房、国家大学科技园、科技企业孵化器；引导土地用途兼容复合利用，新产业的工业、科教用地可兼容建筑面积比例不超过15%的生产服务等设施；推动功能混合和产城融合，开发区、产业集聚区适当安排建设用地用于商品零售、住宿餐饮、商务金融、城镇住宅等。

《意见》还就完善新产业用地监管方面明确了要求土地使用权取得人提交项目用地产业发展承诺书，作为签订土地供应合同的前提条件；为新产业项目提供证明的部门应对经营方向进行监管等要求。

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 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！

