

——起步中的产业地产，

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

2012 年 12 月 总第 3 期

协信地产控股有限公司 产业研究部

编者按：

产业地产这一概念逐渐升温，不少企业都提出要进行战略转型或扩张，将落脚点放在产业地产。有人提出产业地产应该是一个政企一体发展，但产业地产是一个资源导向型的地产类别，其对于资源的依赖程度远远超过传统的住宅地产，产业地产不是简单的地产开发，整合资源，将不同的资源组合到一起进行价值最大化的发挥是其成功最关键的。

华夏幸福、联发集团、普洛斯、联东 U 谷在 11 月份较为活跃，其中华夏幸福与廊坊市政府签订廊坊生态文化艺术新区（西区）项目前景看好；联发集团在南宁市以总价 6.8 亿元竞得 21.5 万 m²土地；普洛斯与一家大型电子商务企业签订中国北部城市沈阳和青岛市内约 23,000 平方米的租约；其他一些涉及产业地产的企业如海尔、大连软件园、武汉光谷等也均有新动作。

中国五矿（营口）产业园是中国最大的以企业为主导进行开发建设、招商引资的工业园区。本期企业介绍将为你解读中国五矿（营口）产业园，由营口市经济产业基础出发，详述营口产业园的组织架构、产业规划和总体规划。最后对五矿（营口）产业园进行了深入搜寻组织材料，为你展现园区产业筛选模型、园区主导产业级细分产业等资料。

协信集团产业地产事业部 产业研究部

目 录

⇒ 行业动态	1
1. 产业地产：房地产发展的下一个路口？	1
2. 产业地产领跑行业突围	1
3. 产业地产离开政府资源是万万不能的	2
4. 产业地产：第三次工业革命下的“机会窗口”	4
⇒ 企业发展动态	7
1. 大连软件园共享服务中心集聚效应凸显	7
2. 大唐高鸿签约苏州，苏高新软件园受国内外客户青睐	7
3. 海尔·山海湾荣获“广厦奖”	7
4. 北科建无锡中关村软件园太湖分园产业服务联盟成立	8
5. 沈阳国际金融港 1.1 期土地成功摘牌	8
6. 瑞安系资产欲重整合 谋中国新天地分拆上市	9
⇒ 企业项目动态	10
1. 全球最大高速钢切削工具生产基地在大连投产	10
2. 联发集团成功竞得南宁 GC2012-090 地块	10
3. 普洛斯与一家大型电子商务企业签订 2.3 万平方米物流设施租赁协议	10
4. 联东 U 谷·漳州国际企业港项目隆重奠基	11
5. 银联商务武汉数据服务中心在光谷软件园正式启用	11
6. 上海绿地汉南新城落户武汉 投 400 亿促经济发展	11
⇒ 企业投资动态	13
1. 华夏幸福拟与中国联航建北京新机场临空经济区	13
2. 华夏幸福：新签项目前景远大	13
3. 海尔 8.5 亿郑州建空调生产基地	14
4. 光谷开建亚洲最大酶基地 投资 2.76 亿占地 120 亩	14
5. 香港瑞安投资 40 亿元提速遵义南部新城建设	14
⇒ 企业介绍——中国五矿（营口）产业园	错误!未定义书签。

⇒ 行业动态

1. 产业地产：房地产发展的下一个路口？

随着房地产行业的快速发展和嬗变，房地产开发企业将房地产开发与创造消费者生活方式密切结合，将房地产业和其他相关产业进行整合，从而将某种具有凝聚力又具有贴近性的生活、生产方式完整地镶嵌到房地产的规划、开发、运营和服务的整个流程之中，为消费者创造出充分体现生活感受和文化价值、产业发展价值的复合人居生产、生活。

中国房地产发展至今已经进入到了转型调整阶段。受国家调控政策影响，住宅市场逐渐降温，而产业复合型地产开始呈现快速发展态势，并已开始在中国地产行业发挥出越来越重要的作用。

价值链整合打造产业集群

“产业复合地产”不会成为一种行业趋势。首先，是市场容量和经济发展规律双重作用下的自然效果。其次，在现实超大规模的“产业复合地产”实际操作中，需要高超的招商和运营能力。目前，相当多的企业还达不到它的要求。

“产业复合地产”出现的背景应该包含三个方面的因素：**一是**城市经济发展的自然需要。随着现代城市化进程的加速，城市的经济发展和居民的实际生活需要，必然会对社会的配套性服务及区域的功能性完善提出更高、更多的需求。**二是**产业集聚发展的必然要求。在一个成熟的社会中，服务业在国民经济中所占的比重越来越大，其社会性功能日益凸显。产业的集聚发展和高度社会化的行业分工也就由此而生。**三是**企业对市场创新的积极探索。

战略透析：通过商业运营、专业产业地产开发、物业管理的整合互动，优化完善产业链，实现产业规模聚集；以市场带动产业，以产业繁荣市场，服务提升价值，实现产业集群优化升级，提升城市和家庭幸福指数。截至目前，“金马凯旋家居CBD”品牌已成功布局全国：武汉、郑州、沈阳、合肥、太原、昆明、长沙等城市。

2. 产业地产领跑行业突围

复合地产属于一种创新的开发、经营模式，也是一种创新的力作，是打破以往地产开发中的单一理念支持，以地产为载体，整合多种产业，创造一种全新的地产经营模式。与其说产业复合地产是未来房地产的主流，不如说是未来房地产的领跑者。

近两年，持续的楼市调控，导致住宅市场受到较大打压，让商品住宅市场的资本和买卖双方瞬间降温。**产业复合地产开发的升温是在调控背景下，传统地产的一种突围方式。**

在新型城镇化的背景下，市场需求的转变是产业复合地产快速发展的原动力。产业复合地产有良好的发展前景。主要的原因从需求方面看，消费者的简单物质要求正在被全面的、复杂的精神要求所代替，他们需要对房地产进行文化复合、商务复合和生活复合。

战略透析：坚持走可持续发展的道路，实现企业的长远发展。向地产行业产业链的上下游延伸、深耕，并以此逻辑推进传统开发企业业务模式的转型——复合化、国际化；以资本为核心，注重资源整合，将业务延伸至地产金融等上游产业链，以及其他地产形式的专业细分领域。

3. 产业地产离开政府资源是万万不能的

产业地产发展和成功有什么技巧？或者有哪些经验值得从业者学习？通过这些规律为后续产业地产开发及运营上减轻一点痛苦，甚至少走一些弯路。

之前，遇到过开发商、运营商，也有政府相关人员、投资机构，有说选址重要、也有说定位是第一位的等等，这些主体强调的无非就是自己作为产业地产市场参与者的重要性，有点王婆卖瓜自卖自夸的嫌疑，当然，这个背后这些机构无非也是想争取到更多的市场空间而已。

面对如此之多说法，到底听从谁？您会不会因为王婆的一面之词而被其牵着鼻子走？

一位产业地产操盘手语重心长的话语应该可以给我们一些启示。

“做产业地产选址和定位固然重要，招商能力服务能力也非常关键，但是这些还不是最关键的因素，你对于政策理解的深入程度够不够，有没有把政府政策利用充分，还有政府关系怎么样，你做的事情是不是能够解决政府的难题，做到政企一体发展，这才是做产业地产关系的第一关键步骤。我们有几项优惠政策是其他园区没有的，我们也不可能和其他园区合作来分享我们的政策红利，因为这些政策是我们成功的关键，是我们的市场竞争优势。”他说。

笔者也非常认同产业地产离开政府资源是万万不能的观点。但从笔者来看，产业地产是一个资源导向型的地产类别，其对于资源的依赖程度远远超过传统的住宅地产，产业地产不是简单的地产开发，整合资源，将不同的资源组合到一起进行价值最大化的发挥是其成功最关键的。政策与政府关系资

源尽管是产业地产操作中第一重要环节，但是，它只不过是整个产业地产操作过程中所需要资源当中的一种，在实际操作产业地产项目过程中，操盘人还应该注重把握好其他方面资源，比如招商能力、人才配置等等。

同策咨询研究中心总监张宏伟认为，一个产业地产项目所拥有的资源性或其对于资源的整合能力决定着其产业地产项目的价值，这其中政府资源应该是首选必须重视的。具体来讲：

第一、政府资源。产业地产最关键的是政府关系资源，政府资源做不好，操作产业地产项目会有很多问题，操作产业地产项目离开政府是万万不能的。

我们平时也注意到，政府主导的产业地产项目的最大优势就是政府关系比较好，政策空间相对会比较大，在操作上可以更多地利用政府引导与产业规划来进行，并且可以享受到相对性价比较高的银行贷款，这些企业往往比较容易成功；而企业主导型的产业地产项目，主要体现在其专业开发能力较强，能够快速嗅出市场的变化并且反映到其操盘思路之上，尽管占企业能力比较强，但是难以找到依靠的参天大树，一旦市场有什么波动就有可能会遭受比较大的损失。

因此，无论是政府主导，还是是民企参与产业地产项目，都应该去重视政府资源，通过政府文件公开支持的内容、与央企国企合作等多元化的方式，将政府资源利用充分，这样才能将政府资源在产业地产操作中所起的作用价值最大化。

第二、招商资源。毋庸置疑，这些是产业地产在地产开发产业资源整合部分必不可少的，每一个企业都比较重视。

第三、人才资源。在现实中，新项目新投资往往一个接着一个，但是在产业地产领域几乎没有太多的专业人才，大多数人是原来是做住宅或商业地产，半路出家转行到产业地产，这些人对于产业地产的理解往往会不由自主地成为地产的开发，缺乏对于运营、招商及服务的理解。而整个行业对于产业地产人才的培养也比较欠缺，缺人才了往往就是通过猎头直接在行业内挖人。这种做法一方面是矮子里面挑将军，不利于产业地产项目的长期发展与操作，另外，这些人也会因此忽视学习的重要性，这样，整个产业地产行业里人才培养也往往被我们所忽视。因此，人才在产业地产领域不可忽视，何况所有的操作与运营等等还都是靠人来完成的。

第四、客户资源。拥有客户资源只是其中第一步，如何在进行招商完毕之后服务好这些客户，利用已服务客户的口碑传播效应，将这些客户资源的

价值发挥最大化成为产业地产运营服务当中最关键的，这也是产业地产维系客户进行资源客户整合的关键环节。

4. 产业地产：第三次工业革命下的“机会窗口”

来源：搜狐焦点 2012-11-12

即将在深圳拉开帷幕的 2012 年第十四届 CIHAF 中国住交会上，将首次出现一批旗帜鲜明地服务实体经济和企业客户的产业园区开发运营者。毫无疑问，它们将在这一届住交会上以完全不同于传统开发商的面貌和理念，掀起一股清新而热烈的风潮。

尽管导致产业地产商集体高调发声的直接因素是宏观调控对住宅领域的抑制，但这一领域的崛起却不能仅仅甘于做传统地产的临时替代选择。正如美国经济学家杰里米·里夫金所指出的，第三次工业革命的脚步声已经越来越清晰，届时全球经济乃至人类社会运行都将面临一次历史性的调整与重塑，如果不因循趋势作出积极调整，那么中国“世界工厂”的地位将岌岌可危，粗放型企业模式也将难以为继。

第三次工业革命下的“机会窗口”

杰里米·里夫金阐述道，全球性金融危机、高涨的能源价格、严峻的环境问题，使第二次工业革命以来形成的生产形态面临着愈来愈多的制约，互联网技术与可再生能源的融合，使新一轮工业革命将以数字化制造为核心内容，分散式合作技术与生产方式将构成第三次工业革命的基本内涵。

在这场即将临近的翻天覆地的洪流下，制造业与服务业将面临深度融合，第二产业与第三产业的关系将被重塑；未来企业之间的竞争是平台的竞争，企业与企业之间交易成本的降低，以及客户对响应速度要求的提高，促使企业从追求“内在一体化”转向“合作制造”；面对企业内外部关系的颠覆性变化，企业边界也在动态变化，企业仅仅依靠内部资源、既有资源，已经很难再创造价值。

以第三次工业革命可能出现的标准来衡量，中国产业与地产层面的结合还远远不够。土地和能源更集约化的高效利用、第二产业和第三产业的紧密融合以及基于土地之上的企业生产经营、资源整合模式都有巨大的提升空间；在“十二五”提出的中国经济结构转型和产业升级调整大势下，地产所承载的已经不仅仅是城市化带来的旺盛的居住商业需求，如何回归对实体经济的创新性服务、甚至去促进和引导生产方式与流程的变革，都将是未来的发展逻辑和机会窗口。

在这一背景下，专业化和市场化的产业园区显然已经开始具备与住宅、商业地产分庭抗礼的江湖地位，越来越多的实业公司、传统地产公司和投资基金进入这一领域。一时间，这一领域群雄并起，各大公司纷纷开始谋求江湖霸主地位。

就此而言，北科建集团、联东集团、天安数码城、华夏幸福基业、卓尔控股等一系列产业地产运营的佼佼者无疑有着广阔的用武之地，他们的努力使得产业园区的内涵今非昔比，以往靠拼成本、拼政策得来的竞争优势逐渐势弱。但专家认为，尽管国内已经有众多这类表现活跃的产业园区开发商，但大部分的核心模式还是趋同的，缺乏能够一统江湖的顶尖竞争优势。如何寻找混战中的破冰利器，将是这些运营商未来的重要课题。

淬炼核心能力

随着地产市场和经济发展的不断成熟，早期政府主导的粗放单一的产业园一席难求的情况已经悄然变化，企业客户有了更深层更多元的选择，简单的场所提供和资源配合已经无法满足客户对于成长、圈层和服务的需求。

因此，面向未来而非投机性进入的产业地产商更多应该考虑的核心问题，不应该是厂房的销售租赁、土地的爆发增值和政府承诺的商业配套用地，而是如何能够更好地吸引、留住并促进客户与园区价值的共同增长。前者解决的仅仅是短期生存和盈利问题，后者才是基业长青、并为中国经济应对第三次工业革命提供源源不断的动能和血液的基础。

正如动力联行董事长梁春指出的，企业客户已经不再简单地追求低成本、优惠政策和标准厂房了，而是有更多的升级需求。它们需要的不仅仅是提供一个企业生产经营的物理场所，还需要孵化中心、展示中心、独栋办公等，并要求产业园区运营者拥有强大的资源聚合调动能力和综合性服务能力。”尤其是针对能够在第三次工业革命浪潮中展现实力、为中国“从制造到智造”聚力的智慧型中小民企，产业园区运营者已经不能像传统的大型工业园或者定位于产业总部的产业园区那样遵循“二八定律”，将重要的服务内容和利润来源锁定于那些 500 强大客户身上，而是必须更重视“长尾效应”，用聚合性的资源与服务平台将这些规模较小企业的需求和能量集中，也同样能获得很突出的回报，最终完善提升内在价值服务，形成自身的核心竞争力。

联合国工业发展组织关于全球产业园的报告中也同样指出，未来产业园的综合竞争力将体现在“五力”上，即实力、魅力、能力、潜力和活力。我们认为，这“五力”实际上对产业地产商提出了三方面的核心能力要求，即资源整合能力、产业服务能力和区域提升能力。

可以说，谁能够最大限度地整合产业资源、社会资源为园区客户和产业发展提供一站式的全方位服务，并以此带动整个区域的产业升级和社会资源再平衡，谁就能够在这场混战中拥有最犀利的制胜武器。

昊信联行董事长陈志豪据此断言，产业地产未来 2~3 年内的发展方向将是内在价值服务的完善提升，也就是从有产品到卖方市场、卖方市场到买方市场的双重性过渡，而不是外在膨胀性扩散的激进发展。

更集约高效的土地利用、更健康的企业生态圈、更有针对性更具效率的资源整合以及升级换代的生产办公环境和条件，都是应对第三次工业革命的基本环节。这已经完全打破了中国房地产拘囿于房产买卖、圈地升值的旧有模式，甚至可以说，这也是中国房地产继住宅和商业后的第三次革命性变迁。

汇聚了产业地产众多有识之士的中国住交会，将与业界共同见证并推动这场伟大的划时代变革！

⇒ 企业发展动态

1. 大连软件园共享服务中心集聚效应凸显

来源：大连基地 2012-11-28

2012 年，随着阿迪达斯全球财务共享服务中心、日本永旺后台服务中心、管理咨询公司 Abeam（艾宾信息）以及富士通等 4 家世界名企进驻，共享服务中心逐步在大连软件园形成**集聚效应**。连同之前进驻园区的辉瑞制药、雅宝化工等，共有数十家中外企业的共享服务中心在大连软件园落户，使得园内的业务形态日益呈现多元化、高端化的趋势。据统计，至 2012 年底，大连软件园在园各类科技企业 600 家，其中包括 48 家世界 500 强企业和 29 家行业百强企业，“大连软件园——亚太软件与服务创新中心”的地位日益巩固。

2. 大唐高鸿签约苏州，苏高新软件园受国内外客户青睐

来源：苏州基地 2012-11-28

2012 年，苏高新软件园发展广受客户青睐。10 月，国内知名企业**大唐高鸿**与苏州科技城签署框架合作协议，大唐高鸿华东经营总部将落户苏高新软件园，同时落户的还有大唐高鸿**物联网技术推广和应用、数据挖掘及服务外包、云计算等核心业务群组**。大唐高鸿的进驻，表明苏州正日益受到国内外知名客户的信任和青睐。年内，苏高新软件园还先后接待了微软、思科系统、Convergys、浙大网新等众多中外软件企业的参观考察。通过考察，他们对苏高新软件园的产业环境、硬件设施、人才环境都表示肯定，对未来投资苏州开展业务增强了信心和动力。

3. 海尔·山海湾荣获“广厦奖”

来源：海尔集团官网 2012-11-22

11 月 22 日，由国家住房和城乡建设部、中国房地产业协会主办的 2012 年“**广厦奖**”评选结果在北京揭晓，海尔地产开发的山海湾项目荣获此殊荣。

“广厦奖”是引领房地产业科学发展的风向和标杆。是由住宅与城乡建设部颁发，经国务院批准设立的国家级房地产奖、行业内最权威的房地产奖项评选，代表房地产综合开发行业的最高荣誉。

山海湾项目是海尔地产里程碑作品。2010 年山海湾曾以 20 亿的优异成绩，创造了青岛市年度单盘销售“五项第一”的纪录。二期工程以 87.7 分的优异成绩，

通过了青岛市开发区质量监督站的质量验收，刷新了青岛市的工程评估纪录。

4. 北科建无锡中关村软件园太湖分园产业服务联盟成立

来源：新浪地产 2012-11-28

11月28日上午，北科建中关村软件园太湖分园在无锡新湖铂尔曼大酒店举行“中关村软件园太湖分园产业服务联盟”启动仪式。

中关村软件园太湖分园产业服务联盟正是在北科建集团科技地产理念指导下，依托北科建集团、新区太科技园及北京中关村软件园产业资源优势，以“平等互利、资源共享、合作共赢”为原则引进北京、上海、深圳、南京、无锡等地区具有影响力的工商、法律、金融、人才培养、信息化建设、知识产权、投融资、传媒等优势机构和企业，旨在通过整合专业服务机构的产业优势，营造良好的企业发展软环境，帮助入园企业克服资本、技术、人才、市场等方面的发展瓶颈，促进入园企业快速健康成长。

园区产业服务联盟将以入园企业为主体，一方面整合优势产业资源，为入园企业建立公共服务平台；另一方面营造产业发展环境，加强联盟成员与入园企业之间的互惠合作。与此同时，园区产业联盟将致力于促进各种创新要素在园区汇集并相互作用，提升入园企业经济效益，并通过产业联盟与无锡市相关产业部门建立长效对接机制，帮助拓展联盟成员单位的业务范围，扩大市场份额，最终实现政府、入园企业、联盟成员、开发商多方共赢的良好局面。

北科建无锡中关村软件园太湖分园产业服务联盟的首批入盟企业包括中国技术交易所、江苏中科物联网科技创业投资有限公司、北京软件和信息服务交易所、中国外包网、中国软件行业协会教育培训委员会、无锡行知科技学院、无锡市法舟律师事务所、建设银行新安支行、招商银行新区支行、交通银行无锡分行等30家单位，涉及工商、人才、法律、金融、信息化建设、知识产权、投融资、传媒等优势企业和资源。

5. 沈阳国际金融港 1.1 期土地成功摘牌

来源：武汉光谷官网 2012-11-06

11月2日，沈阳国际金融港1.1期土地成功摘牌。摘牌签字仪式在沈阳市土地交易中心举行，集团公司副总裁、沈阳公司总经理王元成，发展中心总经理李劲松，沈阳公司高级副总经理吴耀斌出席签字仪式。

此次摘牌的土地面积约**138亩**，位于沈阳国际金融港项目的金融后台区，预计2013年4月中旬开工建设。

6. 瑞安系资产欲重整合 谋中国新天地分拆上市

来源：腾讯财经 2012-11-24

如果说到中国商业地产发展的里程碑，必须提到的一个品牌就是上海新天地。如今，瑞安集团拟将“天地”系列产品从上市公司瑞安房地产中分拆出来，择机于香港上市。新上市公司的名称为“**中国新天地**”。

若此举成行，瑞安集团旗下上市公司将演变成瑞安房地产、瑞安建业和中国新天地三家。而由于三家公司在主营业务上多有交叉，有知情人士称，瑞安集团主席罗康瑞有意进一步理顺资产，将其重新整合。不过，整合的具体思路目前尚未公布，时间点或在中国新天地上市之后。

⇒ 企业项目动态

1. 全球最大高速钢切削工具生产基地在大连投产

来源：辽宁日报 2012-11-28

11月28日，**大连远东工业园**一期竣工投产仪式在大连保税区亮甲店工业园区举行。作为全球最大的**高速钢切削工具制造商**，远东企业集团核心企业大连远东工具有限公司率先投产，推动大连保税区向世界规模最大、技术工艺最先进的高速钢刀具生产基地迈进。

2. 联发集团成功竞得南宁 GC2012-090 地块

来源：新浪财经 2012-11-28

2012年11月29日，联发以总价68117万元成功竞得南宁市GC2012-090地块。该地块位于南宁市兴宁区金川路东面，用地面积**92.05亩**，计容面积21.5万m²。联发入桂十年，在桂林、南宁两地持续区域深耕，已有一个商业综合体在持有运营，5个住宅项目建成或在售。此次竞得用地是联发2012年7月12日竞得桂林市区站前路P066地块后在广西的又一拓展。

3. 普洛斯与一家大型电子商务企业签订 2.3 万平方米物流设施租赁协议

来源：普洛斯官网 2012-11-08

普洛斯与一家中国大型电子商务企业签订中国北部城市沈阳和青岛市内约**23,000平方米**（约合24,800平方英尺）的租约。这位客户至今已共计向普洛斯租赁了105,000平方米（1,133,000平方英尺），为普洛斯中国客户租赁面积的前十位。

此次新签订的两份租约中，一份为今年九月底签订的位于辽宁沈阳普洛斯浑南物流园内12,000平方米（约合12,900平方英尺）的租约，另一份为今年十月底签订的位于山东青岛的普洛斯青岛空港物流园（西区）内11,000平方米（约合11,800平方英尺）的租约。客户将把这些物流设施用作配送中心，以提高公司在当地的物流效率。

普洛斯浑南物流园地处沈阳东南的高新技术产业开发区中心地带。物流园是连接沈阳中心城区和沈阳经济区内抚顺、本溪、辽阳等城市的重要枢纽。园区现有两栋单层库，提供47,000平方米（约合50,900平方英尺）的物流设施，于公司2013财年第二季度期间完成，另有26,000平方米（约合27,900平

方英尺)在建。

普洛斯青岛空港物流园(西区)位于青岛流亭空港产业园内,交通发达,基础设施完善。物流园由九栋大楼组成,覆盖 83,000 平方米(约合 89,500 平方英尺)的高品质工业设施和办公区。

4. 联东 U 谷·漳州国际企业港项目隆重奠基

来源:搜狐地产 2012-11-17

2012 年 11 月 17 日,漳州最大的产业园区项目——联东 U 谷·漳州国际企业港举行了盛大的开工奠基仪式。

据悉,联东 U 谷·漳州国际企业港项目占地 **2000 亩**, **总投资 120 亿元**,项目定位为高端产业综合体。作为漳州高端产业集聚区,项目突出高科技生态的产业发展理念,目标是将项目打造成聚合生产制造、研发设计基地、中试成果转化基地、科技创业基地、文化创意基地、企业总部、产品展示中心和生产性服务业的都市型产业集聚地。

5. 银联商务武汉数据服务中心在光谷软件园正式启用

来源:腾讯财经 2012-11-20

11 月 19 日,国内最大的银行卡收单专业化和综合性支付服务机构——银联商务在光谷软件园建设的武汉数据服务中心正式开业,成为武汉金融后台服务中心建设的又一重要成果。

本次活动是自 2011 年 9 月 8 日百世金谷二期开盘以来百世金谷实业有限公司,以“**建设产业生态体、创造产业新生活**”为目标,经过 13 个月的紧张施工和不懈努力,迎来的首批入驻企业,随后在明年 6 月份将入驻第二批客户 30 家。届时百世金谷国际产业基地二期项目“标准化厂房”将基本入驻完毕。

6. 上海绿地汉南新城落户武汉 投 400 亿促经济发展

来源:搜狐地产 2012-11-19

日前,湖北武汉汉南区与世界 500 强企业——上海绿地控股集团就“汉南新城(欧洲风情小镇)”项目建设签署合作协议。未来**3 至 5 年将完成投资 400 多亿元**,打造一个生态宜居、产城一体、具有浓郁欧洲风情的现代新城——汉南新城(欧洲风情小镇)。

据了解,目前国内有上海、天津、成都等少数几个城市建有以欧美风格

为特色的小城镇，旅游、经济及社会效益等都十分显著。汉南新城(欧洲风情小镇)建成后，将成为华中唯一的“欧洲风情小镇”。

根据规划，汉南新城(欧洲风情小镇)位于汉南城关纱帽地区，东至马影河，西至武监高速，南至纱荆线，北临武汉碧桂园，面积 5.6 平方公里，马影河、协子河和太白湖贯穿其中，自然生态环境优美，水系发达。

据悉，新城将以欧洲特色风情为基调，新建欧洲特色风情街区、中央公园、五星级酒店、水上特色餐厅、商务中心、高档养老公寓、市民舞台及学校、医院、体检中心等项目。

新城主要功能包括商务、休闲和宜居，重点打造“汉南特色之旅”、“现代商贸之旅”和“水岸文化之旅”等三大旅游线路。

⇒ 企业投资动态

1. 华夏幸福拟与中国联航建北京新机场临空经济区

来源：地产中国网综合 2012-11-27

据观点地产报道，11月26日晚间，华夏幸福基业投资开发股份有限公司公告宣布，公司于近日同中国联合航空有限公司达成初步意向，将共同在河北省推进北京新机场国际临空经济区建设，并已签订《关于共同在河北省推进北京新机场国际临空经济区建设战略合作协议》。

根据协议，华夏幸福将在河北省廊坊市负责开发的各工业园区、开发区等区域内，积极发挥主导和协调职能，对中国联合航空重点项目予以全方位的政策优惠。并承诺已获得临空经济区的开发权，将给予中国联合航空及其母公司中国东方航空股份有限公司(简称“东方航空”)直接投资的产业项目(非房地产开发项目)专门的土地、税收等方面的优惠支持政策。

而中国联合航空承诺对临空经济区建设提供航空技术支持，配合做好临空经济区的中长期发展规划，尽快编制进驻临空经济区产业规划，积极推动该公司和东方航空的航空制造产业、物流产业项目落户临空经济区。

据披露，临空经济区选址位于固安县城东北部，北至永定河、西至京九铁路，南至廊涿公路，东至固安工业园区东边界，总面积约15平方公里。该项目总体定位为：面向高端航空制造需求、便捷航空服务需求和临空高新技术产业发展需求，建设集科技、生态、新贵、休闲、宜居一体的国际航空产业生活体验新城，打造京南临空经济先导。

2. 华夏幸福：新签项目前景远大

来源：和讯财经 2012-11-29

日前，公司与廊坊市政府签订**廊坊生态文化艺术新区（西区）项目**，该项目占地8.65平方公里，位于廊坊市区北、广阳区南尖塔境内，是河北距离北京最近的区域之一，今后也是廊坊市新的行政中心。公司主要负责区域的一级开发及配套工程项目建设，配套工程类似于BT模式。此外，政府将支持公司对南、东、北尖塔进行城中村改造。公司在该区域土地资源获取上有优势。

艺术新区项目位于廊坊北部，毗邻北京，是廊坊市政府在2012年8月15日启动的重要项目，该项目宗旨是加快河北融入京津冀都市圈。项目总面积36.7平方公里，由市民服务中心片区、文体中心片区、会展中心片区、运

动休闲片区 4 个功能区组成。公司此次签订的项目是该新区的西区部分。2012 年起，生态文化艺术新区将先期重点实施市民服务中心项目、“梦廊坊”文化产业园项目等 7 个方面的工程项目。毫无疑问，京冀融合的步伐将进一步加快。

3. 海尔 8.5 亿郑州建空调生产基地

来源：新浪地产 2012-11-1

青岛海尔昨天公告称，将投资 8.5 亿元在郑州建设 **500 万套无氟变频、高效节能环保空调项目**，预计动态投资回收期 4.8 年。

海尔称，随着中国城镇化率不断提升、居民收入水平增长、新婚家庭数量增加、保障性住房建设、全球经济逐渐复苏，未来 5 年空调行业将保持增长趋势。根据产业在线预测，到 2014 年空调需求全球同比增长 13%，国内同比增长 16%。

前几年，海尔坚持“即需即供”的模式，与格力、美的的空调业务规模拉开较大差距。今年青岛海尔副董事长兼总经理梁海山亲自负责空调业务，前三季度逆势增长令海尔与美的在空调业务上的差距缩小。业内认为，此次海尔在郑州投建新的空调生产基地，旨在提升其在空调业的行业地位。

4. 光谷开建亚洲最大酶基地 投资 2.76 亿占地 120 亩

来源：楚天都市报讯 2012-11-09

昨日，**亚洲最大的酶制剂基地在武汉光谷生物城开建**。该基地投资 2.76 亿元，占地 120 亩，明年建成后年产 2.85 万吨酶制剂，将广泛应用于饲料、纺织、食品等领域。

5. 香港瑞安投资 40 亿元提速遵义南部新城建设

来源：金黔在线讯 2012-11-02

配合遵义市南部新城发展计划，香港瑞安集团将投资 **40 亿元建设“城南尊汇”项目(又名“遵义新天地”)**。11 月 2 日，项目动土仪式在遵义举行，市人大常委会副主任傅传耀出席。

据了解，香港瑞安集团是一家多元化跨国集团，旗下房地产发展、建筑及建材业务遍及香港和内地。瑞安集团已在国内十余个城市成功开发数十个地标项目，“上海新天地”等项目为大家所熟知，重庆天地、武汉天地、大连天地等大型商业、住宅房地产综合项目都取得了骄人的成绩。瑞安集团此前在

我省主要投资水泥行业，瑞安水泥集团、拉法基瑞安在我省的投资总额超过30亿元人民币。

作为遵义首家外资地产开发商，香港瑞安集团在遵义的首个房产项目“城南尊汇”位于遵义市红花岗区忠庄镇，总规划用地29.6万平方米，总建筑面积约84万平方米，规划建设集品质洋房、高层住宅、特色商业为一体的大型城市综合体。

香港瑞安集团有关负责人表示，遵义拥有良好的地域优势、人文底蕴和发展环境，瑞安集团将竭尽所能，配合遵义市政府南部新城的发展计划，把在上海、重庆、武汉、大连等地发展房地产项目的成功经验引入遵义，将项目打造为又一个瑞安的城市经典，在开启全新生活方式的同时，也为这里带动财富商机。

研究范围：

- ◇ 中国产业地产开发与运营行业
- ◇ 选定 20 余家产业地产领先开发企业，
包括：亿达集团有限公司、海尔地产、联
发集团、瑞安房地产、明发集团、北京
联动、华夏幸福、武汉光谷、上海张江
科技、中国五矿、总部基地（ABP）、天
朗地产、北京科技园建设股份有限公司、
天安数码、腾飞、普洛斯、丰树、杭州
恒生、平谦国际、富兴集团、运盛实业、
星月集团、鑫茂集团、百世金谷

信息来源：

- ◇ 企业官方网站
- ◇ 行业权威媒体

发行时间与范围：

- ◇ 协信集团研究刊物，供集团员工学习使用
- ◇ 每月第三个周二，以企业内部邮箱方式发送

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
- ◇ 企业介绍

研究月刊成立伊始，经验有限，难免
有不周之处，欢迎指正！

联系方式：

产业地产事业部 产业研究部

zhouxiaoxiang@ccsland.com.cn

内部刊物 仅供交流

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。