

——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

2013 年 1 月 总第 4 期

协信地产控股有限公司 产业研究院

编者按：

“十八大”之后，产业地产的发展呈现出六大趋势，面对新的机遇和挑战，产业地产企业该如何应对才能在变革洪流中获取重要的一席之地？

本期“行业论道”研究了目前我国及部分区域城市工业化进程中工业用地市场发展与产品需求形态，对企业在不同区域拿地策略及产业地产发展模式进行了探讨。

12 月，联东 U 谷、华夏幸福、普洛斯表现活跃。联东 U 谷长沙、合肥、南京、无锡、重庆等项目先后签约落地；继 10 月 8 亿储地 16 幅后，华夏幸福 12 月再投资 11 亿储地 16 幅，并先后携手航天科技集团和无锡传感信息中心助力产业升级；普洛斯继续实施开拓中国市场的发展战略，12 月与唯品会签订 33,500 平方米物流设施租约、在华东地区签订 44,000 平方米物流设施租约，并大举进军成渝地区；此外，瑞安、丰树、天安、富兴在本月也均有新动作。

在中国 20 多年的经济发展中，总部经济理论应运而生，成为中国经济高速发展背景下的一种新区域经济模式。2003 年，总部经济理论在北京首次被提出来，总部基地(中国)控股集团正是国内第一家进行总部基地项目开发建设并取得成功的公司，本期编者将带你详细解读总部基地（ABP）。

协信集团产业地产事业部 产业研究院

目 录

⇒ 行业论道	1
1.产业地产“收局之道”	1
2.产业地产六大趋势.....	1
3.产业研究院观察：城市工业化进程中工业用地市场走势及政府土地模式创新	3
⇒ 企业发展动态	8
1.瑞安将发行 5 亿美元永久证券.....	9
2.丰树拟分拆中国资产于新加坡上市.....	9
3.天朗控股荣获金厦 2012 年度创新企业大奖.....	9
4.嘉捷企业汇与大兴工商联筹建小微企业互助担保基金	10
⇒ 企业项目动态	10
1.青岛光谷软件园荣获“2012 年中国十大软件和信息服务领军产业园区”	11
2.联东 U 谷北京金桥产业园荣膺“中国最佳产业园区奖”	11
3.联东 U 谷携手中国移动在京共建“智慧园区”	11
4.东莞天安数码城正式入住企业.....	12
5.卓达在威海打造亚洲最大现代绿色新型材料生产基地.....	12
6.漕河泾盐城分区举行“科技绿洲”开园暨项目开工仪式.....	12
7.漕河泾现代服务业集聚区能源中心项目通过验收.....	13
8.苏州高新区普洛斯项目获批江苏省点供项目用地计划指标.....	13
9.普洛斯与唯品会签订 33,500 平方米物流设施租约.....	13
10.普洛斯签订华东地区 44,000 平方米物流设施租约.....	14
⇒ 企业投资动态	14
1.黄石光谷联合科技城一期土地成功摘牌.....	14
2.“联东 U 谷长沙国际企业港”产业项目签约	15
3.“联东 U 谷合肥包河产业综合体”项目签约	15
4.“联东 U 谷锡山国际企业港”项目签约	16
5.“联东 U 谷江宁国际产业园”项目签约	16
6.联东 U 谷 50 亿国际企业港项目落户两江新区	16
7.华夏幸福携手航天科技集团打造航天科技园.....	16
8.华夏幸福基业与无锡传感信息中心合作.....	17
9.华夏幸福 12 月投资近 11 亿购地 16 幅.....	18
10.普洛斯投资 5 亿成都建基地.....	18
11.普洛斯与高速集团签订物流项目合作框架协议.....	18

12.普洛斯投资 3000 万美元在渝建物流园.....19

13.普洛斯（重庆）城市配送中心项目成功落地巴南.....19

14.富兴集团财富兴园项目落户安阳汤阴.....19

⇒ **企业介绍——总部基地（ABP）** 错误!未定义书签。

一．总部基地（ABP）简介.....**错误!未定义书签。**

二．北京总部基地.....**错误!未定义书签。**

⇒ 行业论道

1. 产业地产“收局之道”

来源：搜狐焦点 2012-12-18

由于政策驱赶效应和规则不成熟造成的暴利机会，让众多资本趋之若鹜，产业地产整体呈现出一种乱局，火中取栗者有之，潜心耕耘者有之，趁火打劫者亦不乏例。鼓角争鸣之中，如何能用一种谋势、谋局的宏大视野与长远眼光去判断产业地产的未来，真正踏踏实实将自身的模式与竞争力做强、做实、做透，无疑能够在中国产业变革洪流中获取重要的一席之地。

不过，由于整个领域的发展还不成熟，一些有志于在产业地产做出影响力的企业还是面临着诸多亟待解决的问题。

首先是模式复制问题，这几乎是所有要做大规模的产业地产商都必然面临的课题。例如清华科技园、北大科技园一些校办科技园区，以及分别在北京产业外溢、武汉汉正街搬迁东风中受益的华夏幸福基业与卓尔发展，它们在天时、地利、人和齐聚的特殊优势条件取得过辉煌的成功。但随着规模壮大和区域扩张，这种模式的复制能否继续取得成功还有待于进一步验证。

其次是金融市场的问题。由于不少产业地产商有较大体量的租赁业务或者对产业的直接股权投资，在金融市场支持不够成熟的环境下，缺乏良好退出渠道而造成的现金流问题，会成为继续发展的较大障碍。

产业层级限制同样是比较普遍的情况。很多做低端产业园的产业地产商在对外复制时，一些地方政府不愿意将优质地块拱手让给“卖相”比较差的产业园，而这些企业本身对于更高端的产业园也缺乏经验，还需要走过很长时间的升级之路。

当然，产业地产最大的威胁最终还在于自己。能否熬得住寂寞，用更长期的经营去带动产业、区域的共赢，而不是赚快钱甚至是用擦边球乃至违法的方式牟取暴利，才是这场乱局最终的“收局之道”。

2. 产业地产六大趋势

来源：坤鼎投资管理集团 2012-12-13

“十八大”已闭幕，对于产业地产从业者来讲，新一届政府领导人的产生将会如何影响我国未来五至十年的产业地产市场？

在住宅市场持续调控的压力下，由于转投的产业地产业务短期内没有产

生效益，不少地产板块也面临生存危机。这类企业转型之路面临着进退两难的市场困境。

那么，在“十八大”之后，在房企转型产业地产进退两难的市场背景下，房企如何把握好整个产业地产的宏观发展大势？随着产业园区的主导产业，由传统产业向高新技术产业不断地转型，也必然使园区的发展内容和特征存在以下几个明显的趋势：

趋势一：从注重优惠政策向发展产业集群转变。从世界高新技术产业发展来看，基本经历了由“单个企业→同类企业集群→产业链→产业集群”的发展路径演变，高新技术产业只有集群化发展，才会激发出更大的能量。从未来高新技术园区政策走向看，优惠政策将能逐步从区域倾斜转向技术倾斜和产业倾斜。

趋势二：由加工型高新区向研发型高新区转变。

趋势三：从强调引进大型公司向科技型中小企业集群转变。随着高新产业系统化、交叉性的增大，使得科技研发与转化的复杂性日益加大，从而大规模研发的系统风险大大增加。

趋势四：由单纯的土地运营向综合的“产业开发”和“氛围培育”转变。产业园区的发展，未来必然应该从孤立的工业地产开发走向综合的产业开发，通过土地、地产项目的产业入股等方式，将土地、园区物业与产业开发结合起来。

趋势五：由功能单一的产业区向现代化综合功能区转型。新的产业区功能的综合性，不是单纯的工业加工、科技产品制造区，还包括配套服务的各种商业服务、金融信息服务、管理服务、医疗服务、娱乐休憩服务等综合功能。

趋势六：生态型工业园将备受关注。

3. 产业研究院观察：城市工业化进程中工业用地市场走势及政府土地模式创新

协信产业地产事业部 产业研究院 李祥

工业用地是指为满足企业从事研发设计、生产制造、仓储物流等生产经营活动的土地。一是满足生产、制造等“硬”需求，建筑形态主要为制造厂房；二是满足研发、办公等“软”需求，建筑形态主要为中试研发、办公等楼宇；三是满足企业仓储物流等功能，建筑形态一般为仓库。市场对工业用地的“软”、“硬”需求与区域经济发展水平息息相关，即工业化水平越高，“软”性需求越大，反之，“硬”性需求越大。本文主要研究目前我国及部分区域城市工业化进程中工业用地市场发展与产品需求形态，从而初步判断企业在不同区域拿地策略及产业地产发展模式。

一、 全国工业用地市场及重点城市发展现状

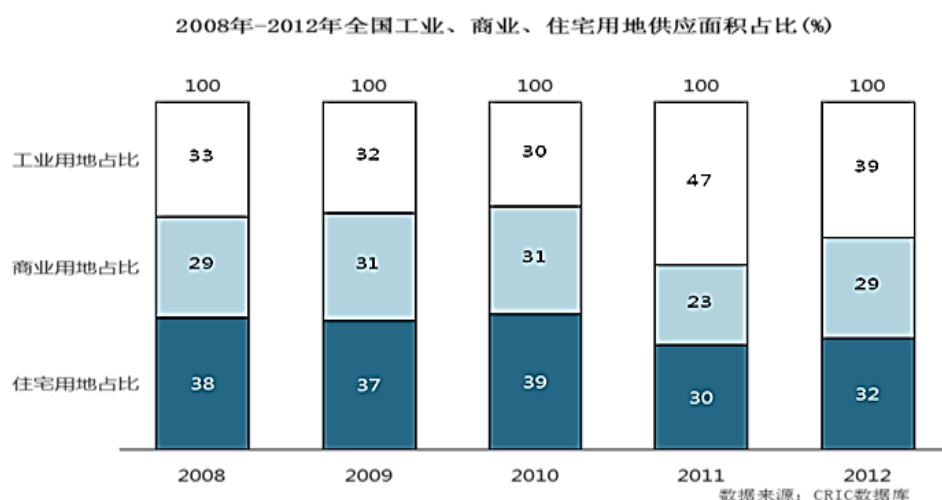
（一）全国情况

根据钱纳里工业化阶段理论，将一个国家工业化进程大致分为四个阶段：工业化前期（轻工业、消费品工业主导）、工业化中期（重工业、生产资料制造、加工业为主导）、工业化后期（第二产业、第三产业并重）、后工业化阶段（第三产业为主导）。2011年，我国人均GDP为5432美元，城市化率为51.3%，由此可判断目前我国正处于工业化中期的后半阶段，既以重工业、制造及加工业等为主体，第三产业开始发展。此时期，工业用地市场主要偏向生产、制造等“硬”性需求，主要购买者为生产制造类企业。市场走势表现为：工业土地供销量大，价格走势平稳且单价较低。

钱纳里城市化率及人均GDP与经济发展阶段关系

发展阶段		人均 GDP (美元)	城市化率 (%)	发展特征
工业化阶段	工业化初期	1593-3186	小于 36.4	以劳动密集型产业为主。
	工业化中期	3186-6373	小于 49.9	重化工业的大规模发展，这一阶段产业大部分属于资本密集型产业。
	工业化后期	6373-11949	小于 65.2	第三产业开始由平稳增长转入持续高速增长，并成为区域经济增长的主要力量。
后工业化阶段	发达经济初期	11949-19118	大于 65.2	技术密集型产业的迅速发展。
	发达经济高级期	19118-28687		第三产业开始分化，知识密集型产业开始从服务业中分离出来，并占主导地位。

供销规模大。自 2011 年开始，工业用地市场供销规模首次超过住宅，成为土地市场供销主体。2012 年，全国工业用地市场供应面积 40411.29 万平方米，占全国工业、住宅、商业用地供应总面积的 39.14%，较 2008 年提高 5.89 个百分点。成交面积 33090.19 万平方米，占全国工业、住宅、商业、办公用地供应总面积的 40.84%，较 2008 年提高 6.96 个百分点。（住宅、商业规模占比下降）



价格水平总体较低。一是绝对值低。2012 年工业用地供应楼面地价 267 元/平方米，较 2008 年下降 14.1 个百分点，而相应住宅用地和商业用地分别上涨 67.6%和 47%。成交楼面地价 310 元/平方米，较 2008 年下降 9%，相应住宅用地和商业用地分别上涨 47.8%和 49.1%；二是比值低。2012 年，工业用地供应楼面地价与住宅、商业用地供应楼面地价比值分别为 20.3%、21.35%，分别较 2008 年下降 19.36、15.24 个百分点。工业用地成交楼面地价与住宅、商业用地成交楼面地价比值分别为 23.56%、19.89%，分别较 2008 年下降 19.88、12.69 个百分点。

市场竞争度弱。2012 年全国工业用地溢价率 16.07%，较住宅、商业用地分别低 9.93、8.55 个百分点。

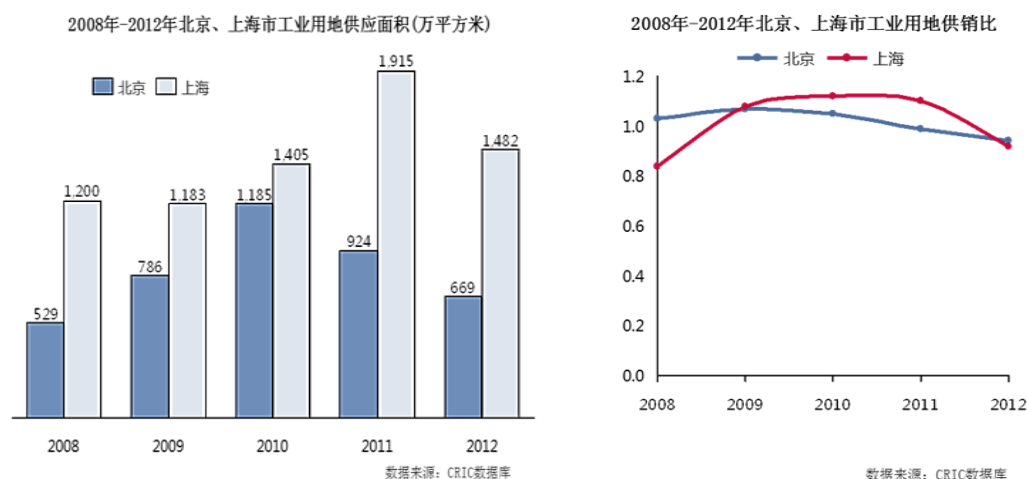
（二）北京、上海情况

2011 年，北京人均 GDP 为 12447 美元，城市化率为 66%，上海人均 GDP12784 美元，城市化率为 84%，均已进入后工业化初级阶段，即城市经济发展以第三产业为主导，进程上不再追求规模上的扩张，而是注重效率和效益，通过技术创新和改造等来推动工业化发展。此阶段，工业用地市场走势主要表现为供销规模呈下降趋势，土地使用效率和价值逐步体现，产品形态主要表现为中试研发楼宇、总部办公基地等，购买企业主要用于研发设计、商务服务等服务业务以及生产制造类企业的服务职能。但此类产品由于受到于产权难

以分割销售、租赁等政策限制，因此，部分地方政府为推动经济转型提质，实现可持续发展，对此类产品的供地模式进行了创新。

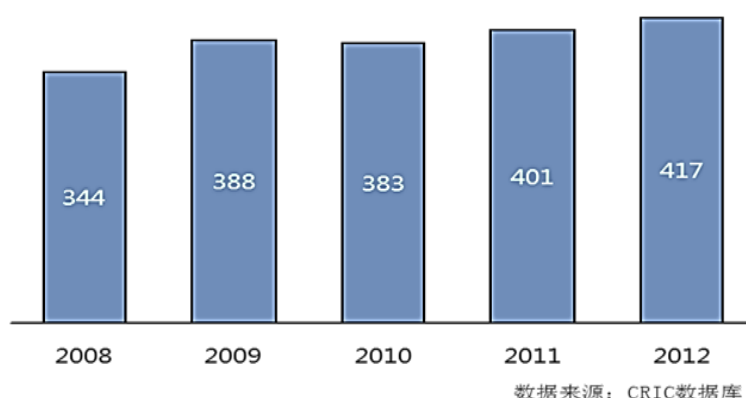
1. 市场现状

市场供应规模缩小，总体供小于求。一是 2010 年-2012 年，北京工业用地市场供应量逐年减少，2012 年上海工业用地供应量较 2011 年大幅减少；二是 2012 年，北京、上海市工业用地供求比分别为 0.94、0.92。同时，北京自 2009 年开始，供销比持续回落，且 2011 年，2012 年连续两年供销比小于 1，上海自 2010 年开始，供销比持续回落。



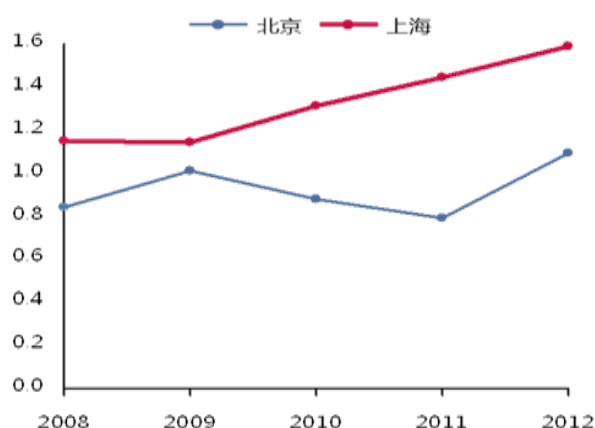
土地成交价格稳中趋升态势。2008 年-2012 年，上海市工业用地价格总体走势平稳，但自 2010 年开始，价格逐年小幅上涨。

2008年-2012年上海市工业用地成交楼面单价（元/平方米）



土地利用效率逐年提高。2008 年—2012 年，上海市工业用地容积率逐年提高。2012 年北京市工业用地容积率达到 1.1，为 2008 年—2012 年最大值，较 2011 年 0.79 有较大提高。

2008年-2012年北京、上海市工业用地容积率



数据来源: CRIC数据库

2.模式创新

北京市为解决工业用地性质的研发、办公等楼宇分单位、层、栋租赁、销售问题,加速推进区域产业集聚发展,创立两种新土地分类。一是新增 M4 类工业用地,即以技术研发、中试为主,兼具小规模的生产、技术服务、管理等功能的用地;二是新增 F 类多功能混合用地。

F	F1	住宅混合公建用地	以居住功能为主导,兼容公共管理与公共服务、商业服务业设施的混合用地
	F2	公建混合住宅用地	以公共管理与公共服务、商业服务功能为主导,兼容居住建筑的混合用地
	F3	其他类多功能用地	安排除居住之外的其他互无干扰的设施的混合用地

新增土地分类优势在于:以介于工业用地和商业用地之间价格,在非城区中心地段供地,一方面可以为有需求企业提供价格合适的办公场所。另一方面也避免扰乱城区中心地段商业土地价格。同时,在某些区域,政府通过评选优质企业的项目策划方案、产品定位及品质等,择优选择企业进行产业地产开发,从而有效推动区域产业经济发展。

(三) 重庆情况

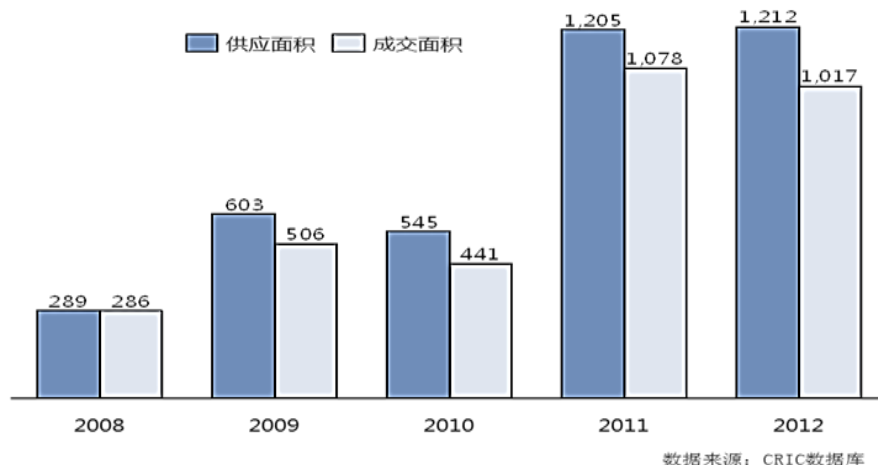
据重庆市发改委有关数据显示,2011年,重庆人均 GDP 达到 5373 美元,城市化率为 55%,且 2012 年,人均 GDP 将超过 6000 美元,已进入工业化后期的前半阶段。即生产、制造及加工等重工业仍处于相对主导地位,但第三产业占比已有很大提高。此阶段工业用地市场走势主要表现为:供销规模仍然较大,土地价值保持稳定,产品需求形态主要为大体量标准厂房、物流仓

储用房及市中心部分区域中试研发、办公等楼宇。因此，为快速推进工业化进程，重庆政府结合“两江新区”发展实际，制定了鼓励开发标准厂房政策及“两江新区”内B29类土地试点。

1. 市场情况

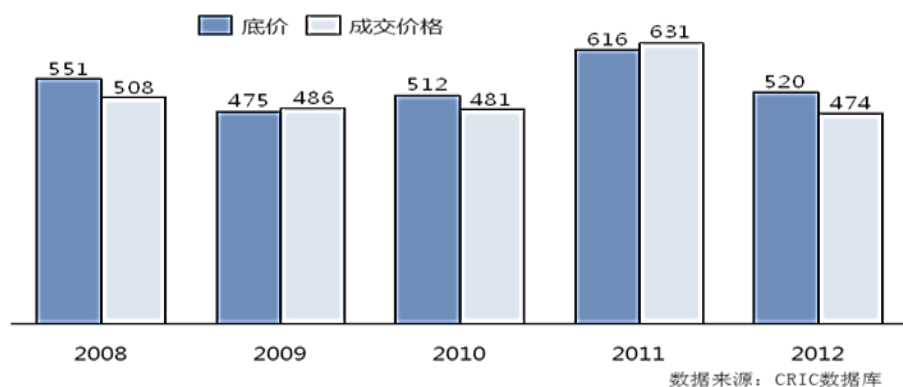
工业用地市场规模较大。2011年、2012年，重庆工业用地供应总量较2008、2009、2010年大幅提升，分别为同期北京供应量的1.3倍、1.8倍，市场总体呈供大于求趋势。

2008年-2012年重庆工业用地供应、成交面积（万平方米）



价格走势平稳。2008年-2012年，重庆工业用地成交基本以底价或略低于底价成交，土地溢价率稳定在±10%幅度内。

2008年-2012年重庆工业用地底价、成交价格（元/平方米）



2. 模式创新

为加快推进标准厂房及中心区域中试研发、办公等楼宇建设力度，重庆市出台了优惠政策及供地模式创新。

优惠政策。根据《重庆市国土房管局关于支持新型工业化建设意见的通知》（渝国土房管发〔2012〕155号），一是对确定的优先发展产业给予土地出让金优惠；二是对现有工业用地技术改造，在不改变土地用途且符合城镇规划的

前提下，提高工业用地容积率的，不再增收土地价款；三是对新增工业用地，进一步提高工业用地控制指标，生产区项目的建筑容积率超过 1.0 的部分，不再增收土地价款；四是在符合城乡建设规划和土地利用总体规划的前提下，加层改造标准厂房的，不再增收土地价款；五是标准厂房首次交易时，其转移登记发证实行立等可取，并免征买方（入驻企业）应缴纳的转让手续费；六是标准厂房分割转让的，可根据规划、建设、消防部门审查批准的房屋基本单元变更方案分户办理房地产权证。

供地模式创新。根据《重庆市两江新区管委会 重庆市国土房管局 重庆市规划局关于促进两江新区工业开发区生产性服务业楼宇建设与经营发展的意见》（试行）拟对两江新区内龙盛片区、水土片区内建设生产性服务业工业楼宇用 B29 类土地供应。

重庆市政府通过对建设标准厂房实施优惠政策，鼓励企业开发建设标准厂房，以推动工业化进程；同时，通过对“两江新区”B29 类用地试点创新，以满足工业后期阶段对研发、办公等楼宇需求。

二、综述

综上所述，区域经济发展阶段的差异化，会影响工业用地市场走势及产品需求形态。因此，通过对全国及部分城市工业化进程中工业用地市场走势及产品形态需求分析，提出以下建议意见：

一是对工业化进程处于中期阶段及后期的前半阶段区域，应重点规模化建设标准厂房及物流仓储用房，以规模化寻求产业地产发展。同时，积极与地方政府洽谈协商，争取土地优惠政策，在城市中心区域修建一定体量品质化研发设计、办公楼宇，以适应城市工业化进程推进的需要。

二是对工业化进程处于后期的后半阶段及后工业化阶段区域，应重点在城市次中心区域建设符合政府前瞻性规划，高品质的总部类项目。项目重点在于把握政府产业发展规划，做好项目策划方案，以高品质产品打动政府，并通过土地出让的优惠政策，追求高利润率回报。

产业研究院观察员简介



李祥，男，汉族，1985 年 1 月出生，籍贯安徽黄山，重庆工商大学金融学。具有多年政府机关工作经验，熟悉房地产调控政策制定思路及重庆房地产市场发展。

研究方向：工业用地政策、市场走势及产业地产发展研究

正正发展初心

1. 瑞安将发行 5 亿美元永久证券

来源：财经网 2012-12-4

瑞安房地产公告宣布，12 月 3 日，公司及全资附属公司 Shui On Development，与德意志银行、摩根大通银行、渣打银行及瑞银订立有关 Shui On Development 发行本金总额 5 亿美元高级永久资本证券的认购协议。

瑞安房地产为该 5 亿美元高级永久资本证券担保人，德意志银行、摩根大通银行、渣打银行及瑞银作为证券的联席牵头经办人及联席账簿管理人，负责管理证券的发售及销售。

公告披露，此次证券发行估计所得款项净额，在扣除包销佣金及其他估计开支后，将约为 4.88 亿美元。瑞安房地产拟使用证券所得款项净额为集团房地产业务的相关资本开支及收购、发展、建设或提升资产、土地财产或非土地财产或设备提供资金或偿还现有债务。

同时，瑞安房地产可调整前述收购及开发计划，以应付不断改变的市场状况，并因而重新分配所得款项的用途。

2. 丰树拟分拆中国资产于新加坡上市

来源：财经网 2012-12-17

路透 12 月 17 日报道，新加坡丰树投资已安排旗下一只中国房地产投资信托新加坡上市交易，募资额超过 10 亿美元。花旗集团、星展银行、高盛及汇丰担任该 REIT 的全球协调人或承销商。

报道透露，Mapletree China Trust 的 IPO 预计将于明年上半年启动，目前进展顺利。该房地产投资信托将包含位于中国的商业及零售物业，为丰树旗下首只包含境外物业的上市房地产投资信托基金。

3. 天朗控股荣获金厦 2012 年度创新企业大奖

来源：天朗地产 2012-12-27

在 12 月 19 日闭幕的中国写字楼发展论坛第九届年会上，天朗控股凭借其审时度势的转型升级和独树一帜的城系运营模式，获得业界广泛赞誉，并在“金厦奖”评选中再次斩获殊荣——获得“2012 年度最具创新企业大奖”。

中国写字楼发展论坛始于 2004 年 12 月，由房讯新媒体发起主办，是中国写字楼、产业地产、综合体领域较有影响力的专业论坛。

天朗控股在从地产开发向城市运营商的转型过程中，逐步形成了以“产

业、商业、文化、旅游”四大产业为核心的产业运营集群，通过“主题文化商业小镇、主题性产业园区”两大产业运营形态，实现了跨区域、跨行业的产业优化与产业驱动，在改善城市生活环境的同时，拉动区域板块经济价值的全面提升，持续推动中国城市化进程的可持续健康发展。

4. 嘉捷企业汇与大兴工商联筹建小微企业互助担保基金

来源：北京商报 2012-12-16

12月14日，在“创新服务”2012中小企业CEO论坛上，嘉捷企业汇服务平台与大兴工商联进行了对接合作签约。双方的签约标志着园区服务平台与大兴政府服务平台开始了密切结合。

嘉捷企业汇服务平台正在和金融机构、中介机构合作，立足在合作中推出创新内容，目前开展的小微企业互助担保基金已取得一定进展。

在嘉捷企业汇服务平台的帮助下，嘉捷科技园内众多企业正在飞速发展。嘉捷企业汇旗下的嘉捷科技园被北京市经信委认定为中小企业创业基地，嘉捷企业汇服务平台被认定为北京市中小企业服务平台的窗口平台，今年还被市经信委推荐申报国家级中小企业服务示范平台。

1. 青岛光谷软件园荣获“2012 年中国十大软件和信息服务业领军产业园区”

来源：光谷联合 2012-12-20

12 月 14 日，2012 中国软件大会暨大数据发展与应用峰会在北京隆重举行。青岛光谷软件园凭借先进的全产业链开发运营模式、一流的规划设计理念、强大的产业聚合能力以及完善的园区配套和服务，荣膺“2012 年中国十大软件和信息服务业领军产业园区”。

“2012 中国软件大会”是在工业和信息化部指导下，由中国电子信息产业发展研究院主办，是目前中国规格最高的软件和信息服务业年度盛会。荣获 2012 年十大软件和信息服务业领军产业园区的还有大连软件园、成都天府软件园、西安软件园、上海浦东软件园等全国一线软件园区。

2. 联东 U 谷北京金桥产业园荣膺“中国最佳产业园区奖”

来源：联东 U 谷 2012-12-18

12 月 18 日，中国写字楼发展论坛第九届年会在北京富力万丽酒店举办。联东 U 谷北京金桥产业园凭借 2012 年喜人的销售业绩，继续稳坐京城产业园区交易量的头把交椅，并且荣膺中国最佳产业园区大奖。

联东 U 谷经过十年的努力，如今已经发展覆盖至全国 16 座城市，建成 24 座产业园区，凭借坚实的品牌基础和势如破竹的发展之势，当仁不让地成为中国产业园区行业的佼佼者。

3. 联东 U 谷携手中国移动在京共建“智慧园区”

来源：联东 U 谷 2012-12-6

12 月 7 日，联东 U 谷“智慧园区”揭牌仪式在联东 U 谷北京金桥产业园举行。

根据合作协议，中国移动北京公司通州分公司将对联东 U 谷在北京的两大产业园区——北京金桥产业园、永乐产业园进行有线及无线网络的架设，实现园区内所有写字楼、研发楼、厂房等已建区域网络的全面覆盖。未来，园区内还将打造安防系统、对讲系统等“创智平台”，把联东 U 谷建设成为示范化信息园区和无线智能应用的“智慧园区”。

目前，北京工商联 U 谷商会已经正式获批，随着运营服务体系的搭建及完善，U 谷商会即将成为一个运载企业融资服务、上市服务、培训服务和通

信服务的综合性服务平台，将为企业日后的发展提供更便捷、快速的平台。

4. 东莞天安数码城正式入住企业

来源：中国高新技术产业导报 2012-12-24

12月8日，100多家科技企业正式集中进驻东莞天安数码城，这个数字还在不断增长。

东莞天安数码城园区作为南城三个百亿项目之一，项目全部建成后，将引入1200多家创新性企业，年产值可达180亿元，创造税收超16亿元，吸引超过7万名科研产业人才进驻园区。

天安数码城园区重点引进新一代电子信息、LED、新材料、新能源、节能环保等战略性新兴产业，集聚一批科技企业、科技项目和创新人才、抢占研发、设计、先进制造与营销等高端环节，推动南城乃至东莞实现产业高级化。园区致力以市场化运作机制，为入园企业搭建投融资服务平台、公共技术平台、数字化服务平台、专业配套平台和商业配套平台等一站式综合服务平台，将研发、科技、金融有机融合，打造全市最大的中小科技企业“孵化器”、“加速器”。

5. 卓达在威海打造亚洲最大现代绿色新型材料生产基地

来源：中国新闻网 2012-12-14

12月12日，位于山东威海的卓达蓝岛科技新型建材生产基地一期工厂正式投产，该工厂将年产100万平方米绿色建筑。二、三期工厂全部建成后，将年产3000万平方米绿色建筑，成为亚洲最大的绿色建材、绿色建筑生产基地。

2012年，卓达集团响应中央政府号召，积极投身中国城镇化建设大潮，先后签下沈阳沙河、济南章丘、四川大英等多个城镇化项目。在这些项目中，都将引入卓达新型建材项目。威海卓达新型建材一期工厂的投产，不仅将推动卓达城镇化项目的建设，还将带动各地生产基地的建设，助力中国城镇化。

6. 漕河泾盐城分区举行“科技绿洲”开园暨项目开工仪式

来源：漕河泾网 2012-12-18

12月10日，漕河泾开发区盐城分区“科技绿洲”开园暨项目开工仪式隆重举行。

“科技绿洲”项目是漕河泾开发区与盐城经济开发区签约共建以来首个“精品园区”项目。项目规划面积420亩，建筑面积28万平方米，重点发展新能源汽车与汽车零部件、新光源和新能源制造、生产性服务业和区域总部经济等。此次开园的一期工程建筑面积达8.35万平方米，投资2.1亿元。

截至目前，盐城分区一期5平方公里的基础设施建设基本完成，“四横三纵”路网框架全部拉开，已进驻世界500强法国佛吉亚等企业。

7. 漕河泾现代服务业集聚区能源中心项目通过验收

来源：漕河泾网 2012-12-14

12月13日，上海市经信委和徐汇区商务委召开“漕河泾现代服务业集聚区能源中心”和“漕河泾现代服务业集聚区建筑设备智能化”项目验收会。十余位专家经过评审和讨论，一致认为能源中心项目运行良好、技术先进、节约运行费用31%，实现了良好的经济效益和社会效益，同意项目通过验收。同时，专家建议项目承担单位进一步总结建设和运行经验，挖掘能源中心的运行潜能，发挥更大的节能减排效益。

8. 苏州高新区普洛斯项目获批江苏省点供项目用地计划指标

来源：苏州高新区网 2012-12-25

近日，江苏省国土厅下达了2012年度点供项目用地计划指标，苏州高新区普洛斯项目获批农用地转用计划224亩。

高新区普洛斯项目作为区重点项目，国土分局将项目计划指标点供的申报和争取列入分局的主要工作，通过多次现场踏勘，并不断向上级有关部门沟通，并落实专人全程跟踪、衔接，最终取得用地计划指标批复。

9. 普洛斯与唯品会签订 33,500 平方米物流设施租约

来源：普洛视网 2012-12-17

12月17日，普洛斯宣布，已与中国领先的电商公司唯品会签订两项中国地区租约，共计约33,500平方米。这项租约扩张了唯品会在华东区江苏省昆山储运中心一倍面积，使其在普洛斯千灯物流园的租赁面积达到27,000平方米。另一项为新租约，位于北京大兴的普洛斯大兴物流园与唯品会签订了6,500平方米以满足唯品会在华北区的储运需求。至此，唯品会已向普洛斯租

赁了在中国地区共 85,000 平方米仓储面积。

10. 普洛斯签订华东地区 44,000 平方米物流设施租约

来源：普洛斯网 2012-12-13

12 月 13 日，普洛斯宣布，已签订华东地区共计约 44,000 平方米的租约。

位于山东省青岛市的普洛斯胶南物流园内的 19,500 平方米物流设施租予全球领先的家电解决方案提供商海尔集团。

共计 15,000 平方米物流设施的租方分别为世界贸易巨头伊藤忠商事株式会社的子公司顶通物流有限公司及康师傅控股有限公司。第一份租约项目为浙江省杭州市的普洛斯杭州物流园内 11,000 平方米的物流设施。第二份租约项目为山东省青岛市普洛斯青岛空港物流园（东区）内 3,500 平方米的物流设施。

位于上海的普洛斯老港园区内 9,500 平方米的物流设施租予森蓝环保（上海）有限公司，以扩大该公司在当地的废旧电子产品环保处置和循环利用基地。

⇒ 企业投资动态

1. 黄石光谷联合科技城一期土地成功摘牌

Better Quality for Better Life in Better City

来源：光谷联合 2012-12-18

12 月 17 日，由武汉光谷联合股份有限公司投资 25 亿元的“黄石光谷联合科技城”项目一期土地成功摘牌。至此，黄石光谷联合科技城项目一期约 313 亩土地的摘牌工作全部完成。

黄石光谷联合科技城一期规划建筑面积约 22 万平米，科技城定位于“高端新兴产业”，集中整合了以新能源、新材料、光电子、生物、节能环保和高新科技产业。

2. “联东 U 谷长沙国际企业港”产业项目签约

来源：联东 U 谷 2012-12-27

12 月 27 日，“联东 U 谷长沙国际企业港”产业项目在长沙市岳麓区正式签约。

“联东 U 谷长沙国际企业港产业项目”所处的长沙市岳麓区，不仅是大河西先导区的核心，同时也是长沙“两型改革实验区”中产业发展的重要节点。项目地理位置得天独厚，周边配套设施完善，发展潜力巨大。

项目总占地 1028.58 亩，总投资超过 40 亿元，规划建筑面积近 110 万平方米，定位为“集高端生产制造、研发设计、中试成果转化、企业总部、产品展示和生产性服务、配套设施于一体的都市型产业集聚地”，主要引进电子信息、生物医药、高新技术、能源环保等高新技术企业。项目按照“总体规划、分期供地、滚动开发”的原则，规划建成集标准厂房、企业定制厂房、研发中试楼、服务配套设施、总部办公楼等业态为一体的产业综合体，对完善区域产业资源配置、促进产业升级，支撑实体经济发展具有重要作用。

3. “联东 U 谷合肥包河产业综合体”项目签约

来源：联东 U 谷 2012-12-18

12 月 18 日，合肥首个产业综合体——“联东 U 谷合肥包河产业综合体”项目签约仪式举行，标志着该项目正式落户包河工业区。

“联东 U 谷合肥包河产业综合体”项目是联东 U 谷进军中西部的第一个项目。预计项目总投资 100 亿元，其中建设投资 40 亿元，二次拉动投资 60 亿元。该项目以高端企业为龙头，产生企业磁场效应和辐射效应，将吸引以高新技术企业为代表的世界 500 强、国内外知名企业以及新兴朝阳产业相关企业入驻，加快和推进区域生产性服务业集聚区的建设。据悉，项目完成招商后，将引进约 700 家优质企业，带动就业人口 2 万人，贡献税收 10 亿元。

4. “联东 U 谷锡山国际企业港”项目签约

来源：联东 U 谷 2012-12-20

12 月 20 日，“联东 U 谷锡山国际企业港”项目在无锡锡洲花园酒店正式签约。

“联东 U 谷锡山国际企业港”项目占地 1200 亩，规划建筑面积 120 万平方米，规划建成集独栋总部、研发中试楼、标准厂房、定制厂房、配套设施于一体的产业综合体，重点引进电子信息、生物医药、精密机械等高新技术企业入驻。项目总体规划，分期开发，预计将引进约五百家优质企业。

5. “联东 U 谷江宁国际产业园”项目签约

来源：联东 U 谷 2012-12-14

近日，江宁高新园与北京联东集团签订投资协议，建设联东 U 谷国际产业园。

根据协议，联东集团将在江宁高新园投资 70 亿元，建设占地 958 亩的国际产业园。项目建筑面积约 78 万平方米，分四期建设开发，整体建成后预计可引进 300 余家企业入驻，带动投资约 50 亿元，完全运营后年产值将达到 75 亿元，年纳税总额 8 亿元。

产业园将集聚电子信息、高端装备、文化创意等产业，着力打造集研发创意、企业总部、展示、服务等功能的综合性高端产业园。双方的合作将释放高新园的产业优势、联东 U 谷的品牌优势，最终实现共赢。

6. 联东 U 谷 50 亿国际企业港项目落户两江新区

来源：重庆时报 2012-12-27

12 月 26 日，两江新区管委会发布消息，北京联东投资（集团）有限公司与两江新区签署投资协议，计划总投资 50 亿元，在两江新区打造集聚高新技术产业的国际企业港项目。

联东 U 谷两江新区水土国际企业港项目占地 862.6 亩，包括标准厂房、企业定制厂房、总部办公楼等。重点吸引电子信息、生物医药、能源环保、精密机械等高新技术产业，形成聚合上下游高端产业的集群。项目建成后预计引进 500 余家优质企业，产值达 120 亿元，年税收约 4 亿至 6 亿元，预计带动 1.5 万人就业。

7. 华夏幸福携手航天科技集团打造航天科技园

来源：搜狐 2012-12-19

12月17日，华夏幸福发布公告称，中国航天科技集团公司、廊坊市人民政府以及华夏幸福基业投资开发股份有限公司已签署战略合作协议。该协议的签署，也成为产业新城专家华夏幸福基业在推动产业转型升级实践中的又一个成功案例，标志着华夏幸福基业在推动中国产业转型升级方面迈上了新台阶。

作为本次仪式的签约方之一，中国航天科技集团是中国航天的主导力量，是我国境内惟一的广播通信卫星运载服务提供商。而航天产业作为中国着力扶持的七大战略性新兴产业之一，其技术创新的先导性强、所带动产业数量众多。

此次签约，也将使得整个北京南部地区的航天产业获得长足发展，极大地促进固安县和廊坊市高端产业集聚和人才集聚，对当地的产业结构产生积极影响，为当地经济结构调整和发展方式转变提供新的增长引擎。

8. 华夏幸福基业与无锡传感信息中心合作

来源：新浪网 2012-12-07

华夏幸福基业将投资近75亿元，对3.52平方公里无锡(南长)国家传感信息中心进行土地整理、基础设施建设、招商引资、产业促进、品牌推广、园区运营和综合服务。

根据规划，无锡(南长)传感信息中心将通过创新型城市产业综合体的区域开发模式，以政策平台、人才平台、金融平台、创新平台、基础设施等五大平台为依托，形成“一核一轴两带三组团”的整体发展格局。

作为无锡国家传感网创新示范区核心区“一体两翼”格局中的重要一翼，无锡(南长)国家传感信息中心目前正全力加快产业转型，已建成“三创”载体30万平方米，集聚物联网及相关企业130余家，推行了感知工业等9大领域13个应用示范项目。

9. 华夏幸福 12 月投资近 11 亿储地 16 幅

来源：和讯房产 2012-12-26

华夏幸福基业 2012 年 12 月拿地动作频繁，在镇江、怀来、廊坊、大厂、沈阳共耗资 10.7 亿元拿地 16 幅。

地区	占地面积（平米）	土地性质	土地宗数	成交价格（万元）
镇江	12.8 万	商、住	1	55800
怀来	15.06 万	住	6	7955
廊坊	3.3 万	商	1	1936
大厂	27 万	住	7	38509.9
沈阳	2.53 万	商	1	3047.44
总计	60.69 万	/	16	107248.34

10. 普洛斯投资 5 亿成都建基地

来源：成都政府网 2012-12-27

近日，普洛斯集团在成都新都区投资 5 亿元的物流基地项目正式动工。

普洛斯在新都投资项目占地面积 190 亩，计划总投资 5 亿元，建设国际通用的双层立体坡道标准仓库 15 万平方米，主要服务客户为知名的电子商务物流客，建成营运后每年可实现物流服务收入 10 亿元以上、税收 5000 万元以上。项目计划明年 5 月底前建成投运。

普洛斯项目的进驻，将成为新都物流中心新的标杆企业，为新都物流中心加快现代化、国际化进程和电子商务物流基地建设奠定坚实的基础。

11. 普洛斯与高速集团签订物流项目合作框架协议

来源：重庆市交通委员会 2012-12-13

12 月 10 日，普洛斯与高速集团签订物流项目合作框架协议。根据该协议，双方将共同组建合资公司，依托高速集团在重庆的资源优势，以及普洛斯在物流经营方面的先进经验与客户资源，争取在 5 年内发展成为重庆最大的物流仓储设施供应商之一。

重庆作为中国最年轻的直辖市，随着基础设施的不断完备、产业集聚效

应不断显现，未来在中国交通、物流乃至经济版图中的地位将更加重要。高速集团选择物流作为转型发展的突破点将有广阔的发展空间。

市国资委表示将不遗余力地为框架协议的落实、为双方的合作、为项目的推进努力做好相关方面的协调工作，并期待合作能早结硕果、早见成效。

12. 普洛斯投资 3000 万美元在渝建物流园

来源：华龙网 2012-12-3

12 月 2 日，来自市外经贸委的消息，新加坡普洛斯投资有限公司与大渡口区政府签订投资协议，拟投资 3000 万美元设立电子商务物流园。

普洛斯是亚洲最大的工业及物流基础设施提供商和服务商，主要经营通用型仓库开发租赁及专用型仓库开发租赁业务。落户重庆后，将着力打造电子商务物流园，为企业提供配套仓储设施。

13. 普洛斯（重庆）城市配送中心项目成功落地巴南

来源：重庆市外经委 2012-12-6

近期，新加坡普洛斯（重庆）城市配送中心项目成功落户巴南区公路物流基地并顺利实施。

该项目旨在打造成渝经济圈最大的城市配送物流中心，总占地约 525 亩，计划总投资 8780 万美元 建设仓储 22 万平方米 项目达产后年上缴税收 3500 万元人民币，为成渝两地制造业、商业流通企业、虚拟经济和电子商务的发展提供服务。

14. 富兴集团财富兴园项目落户安阳汤阴

来源：和讯网 2012-12-7

12 月 6 号上午，富兴集团(安阳汤阴)财富兴园项目战略框架协议举行了签约仪式。财富兴园项目落户汤阴，拉开了富兴集团在安阳地区发展的序幕。

财富兴园项目以北京企业公园为模式，总投资 65 亿元，其中，一期投资 37.5 亿元，二期投资 27.5 亿元，包括工业、科技、商业和高档住宅 4 个综合体项目。

财富兴园项目的签约，是双方合作的良好开端，也必将带动商贸服务行业大发展，对安汤新城的建设起到积极的推动作用，有效提升安阳的城市品位和城市形象。

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 产业研究院

iri@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。