

——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 10 月 总第 7 期

协信地产控股有限公司 产业研究院

研究员：周晓香

助理研究员：杨光

编者按：

上期“行业论道”探讨了工业用地的宏观层面法律法规问题，并认识到工业地上建非厂房物业的“低地价、高效益”的数字游戏具有很大的政策风险。但，若是按照规范实实在在地开发厂房，低售价下又如何实现赢利？本月联东 U 谷明确表示“坚持只拿工业用地”，这一战略的底气何在？这期“行业论道”以重庆联东水土项目为例，从操作层面为您揭秘平谦国际、盈田置业、曙光、联东 U 谷等品牌工业地产开发企业的生存之道。

随着近几年来产业地产企业大举拿地及开发建设，目前众多项目进入实质招商及运营阶段，多个企业出招“打品牌”、“聚客户”、“带企业”。9 月份武汉光谷、漕河泾开发区、北科建、天安数码城、恒生科技园等多个企业旗下的项目纷纷召开园区相关论坛、沙龙及创业大赛，且园区内某些企业成长为上市企业或获取了国家资金扶持。可以预见随着产业地产企业建成项目增多，产业地产的竞争必将由拿地阶段的竞争蔓延到运营阶段的竞争，如何推出园区品牌、如何推动园区内企业及人才的分享与交流，如何整合产业资源、如何帮助企业成长等等是产业地产开发企业的必修功课。

产业地产领域已吸引海外资金的重视，除之前普洛斯在中国大举扩张外，9 月份丰树旗下最大一只专注于中国市场的私募基金筹得 14 亿美元。

投资动态方面，华夏幸福仍是最大气势，9 月，华夏幸福投资 4.79 亿元储地 12 幅。同时大量拿地后令现金流“捉襟见肘”，为此华夏幸福在同月份发布了 60 亿元的再融资预案。

万科作为中国房地产行业领跑者，已由“专业住宅供应商”到宣布“进入商业地产领域”，到现在已战略转型为“城市配套服务商”，并随着在北京、深圳等地高价拍得办公类用地，宣示开始涉足产业地产领域。本期“企业介绍”将为您呈现万科战略转型历程以及现有非住宅类产品体系，跟踪了其在全国的非住宅类项目的动作。最后通过选取万科与中粮合作开发的 VMO 总部基地，为您展现其园区概况、交通、招商销售政策，及产品配比等信息。

协信地产控股有限公司 产业研究院

目 录

⇒ 行业论道	1
1. 标准厂房利润何在? ——重庆联东水土项目模拟分析	1
⇒ 协信动态	4
1. 协信未来城一期中试研发楼施工完毕	4
⇒ 企业发展动态	5
1. 瑞安房地产首八月合约销售额 75 亿人民币 完成全年目标 83%	5
2. 联东表示坚持“只拿工业地”	5
3. 华夏幸福拟为 18 家全资子公司提供 125 亿元担保	5
4. 华夏幸福拟募资 60 亿元	6
5. 首创置业今年前 8 个月签约销售增 6%至 84 亿元	6
6. 丰树旗下最大一只专注于中国市场的私募基金筹得 14 亿美元	6
7. 张江高科技园区获批国家专利导航产业发展实验区	7
⇒ 企业项目动态	8
1. 联东 U 谷无锡国际企业港已动工	8
2. 联东福建漳州园区一期启动建设和招商	8
3. 武汉·中国光谷金融后台服务业协会正式成立	8
4. 武汉光谷软件园举办服务创新创业峰会	9
5. 漕河泾开发区开展国家生态工业示范园区企业沙龙活动	9
6. 漕河泾开发区举办上海 TMT 大赛暨中国互联网创新创业大赛	10
7. 漕河泾开发区创业中心毕业企业掀起科技登陆纳斯达克	10
8. 北科建长春北湖科技园成功举办“孵化器机制体制创新研讨会”	10
9. 百世金谷·燕郊国际产业基地完成二期招商	11
10. 普洛斯湖南株洲物流园完成投资 6741.4 万	12
11. 普洛斯湖南株洲物流项目实现征拆交地	12
12. 普洛斯多个项目签订租赁协议	12
13. 天津恒生科技园举行创新创业大赛晋级全国赛培训会	13
14. 常州天安数码城举办首届“机器人”嘉年华狂欢	13
15. 东莞天安数码城内企业天新软件获 2013 年国家创新基金支持	13
16. 青岛天安数码城营销中心 10 月启用	14
⇒ 企业投资动态	15
1. 华夏幸福 9 月投资 4.79 亿元储地 12 幅	15
2. 上海张江科技园区与马来西亚合作开发生物产业	15
3. 星月集团到浙江丽水开发区考察洽谈总部经济项目	15

⇒ 企业介绍——万科..... 错误!未定义书签。

1. 万科简介 错误!未定义书签。
2. 万科的战略转型..... 错误!未定义书签。
3. 万科非住宅类产品线..... 错误!未定义书签。
4. 万科在非住宅类产品上的动作..... 错误!未定义书签。
5. 案例分析——中粮·万科 VMO 错误!未定义书签。

图目录

图 1: 协信未来城一期中试研发楼外部	4
图 2: 协信未来城一期中试研发楼内部	4
图 3: 万科销售收入及市场占有率变化情况 (2003-2012 年, 亿元, %)	错误!未定义书签。
图 5: 万科的战略转型	错误!未定义书签。
图 6: 万科非住宅类产品线	错误!未定义书签。
图 7: 近 5 年来万科在非住宅类产品上的动作.....	错误!未定义书签。
图 8: 万科 VMO 效果图	错误!未定义书签。
图 9: 万科 VMO 所在的区位	错误!未定义书签。
图 10: 万科 VMO 的周边配套	错误!未定义书签。

表目录

表 1 重庆标准厂房开发相关税费减免表	2
表 2 联东水土项目模拟测算结果对比表	2
表 3: 丰树集团 MCOF II 物业信息.....	7
表 4: 普洛斯 9 月签订的租赁协议	12
表 5: 华夏幸福 9 月拿地情况	15
表 6: 近 5 年万科非住宅市场的拿地与项目详细动态.....	错误!未定义书签。
表 7: 万科 VMO 整盘产品配比	错误!未定义书签。
表 8: 万科 VMO 一期产品配比	错误!未定义书签。
表 9: 万科 VMO 二期产品配比	错误!未定义书签。

⇒ 行业论道

1. 标准厂房利润何在？——重庆联东水土项目模拟分析

协信集团产业研究院 王强¹

工业厂房对土地的利用历来较为粗放，而土地资源的稀缺，促使国家及各级地方政府对于土地的集约节约利用相当重视，在相关政策中也对花园式厂房明令禁止，对标准厂房情有独钟，多个政策鼓励标准厂房的开发建设。而且由于中国工业化的快速发展，对标准厂房的市场需求是刚性的。但尽管相对于住宅，工业用地还是白菜价，由于目前标准厂房的价格普遍 3000 左右，价格不高，因此除了以政府为主导的工业园区，标准厂房的开发商虽然也多，但多名不见经传，做上规模做成品牌的并不多。数得上名号的几家，如典型的如联东 U 谷在全国范围内在开发的以标准厂房为主的园区有近 40 个，平谦国际在沿海也有十数个标准厂房为主的产业园区，在重庆也有盈田置业、曙光等具有一定规模的工业厂房开发商。

那么，如联东、盈田等，他们如何能以工业厂房的开发和销售为其主营业务，赚得利润，并在全国范围内进行规模扩张呢？标准厂房的盈利点到底有哪些？联东、盈田的生存之道何在？带着这些问题，笔者也对联东、盈田等企业进行了研究和访谈，了解到目前在重庆这样的二线城市标准厂房的开发，其利润其实更多的来自相关税费的减免，还有一些隐形的好处在于积累了一定的政府以及企业资源，从而形成独有的竞争力。因此，笔者也对重庆的工业土地、标准厂房相关政策进行了搜集和研究，并以上半年联东摘得的水土地块为案例进行模拟分析。结论确与上诉访谈一致。

首先，我们来看，重庆在工业土地、标准厂房方面有哪些政策，政策导向如何。在产业结构和产业总量不断升级和增大的过程中，城市空间结构发生重大变化，企业进园区，进标准化、规范化的大园区，已经势不可挡。因此政府对于标准厂房的开发，引入专业化的企业进行开发，是非常鼓励甚至是非常渴求的。因此近年来重庆出台了十数个相关文件对工业地产的开发进行规范，对标准厂房的市场化开发进行引导和鼓励。第一、明确要对工业土地进行集约节约利用，鼓励标准厂房的市场化开发；其次，在标准厂房的预售及产权分割方面，逐步制定相

¹ 王强，男，毕业于南开大学城市与区域经济研究所，目前任职于协信集团产业地产事业部产业研究部。具有多年房地产项目尤其是产业地产项目研究、策划经验。专注方向：产业研究及规划、产业地产策划、产业及房地产政策研究等。

关规范化的操作标准和流程,《重庆市国土房管局重庆市经济和信息化委员会关于工业标准厂房开展办理预售许可有关事项的通知(征求意见稿)》已经在逐步完善中;第三、在《重庆市特色工业园区标准厂房建设实施意见》中明确了标准厂房开发的含义、认定标准、确定程序等,并提出了十一条扶持政策,其中明确在城市配套建设费、土地契税、营业税费、土地增值税、企业所得税等6个方面的税费减免,而这就恰恰是标准厂房开发的大部分利润所在。

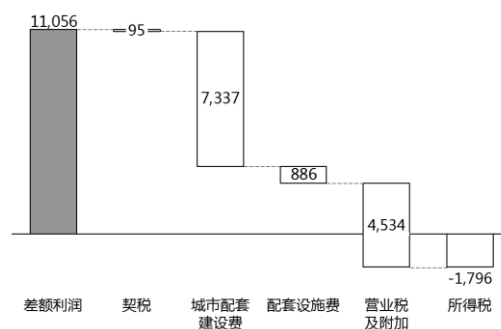
表 1 重庆标准厂房开发相关税费减免表

序号	税费科目	减免政策
1	人防费	人防费缓缴,取得《标准厂房建设项目确认书》后的工业厂房及辅助用房人防费全额免收
2	城市建设配套费	实行先征后返,取得《标准厂房建设项目确认书》后,市、区县(自治县)两级全额直接返还开发业主
3	契税等	在办理产权登记和交易出售时,免征开发业主(卖方)和入驻企业(买方)应缴纳的转移登记费、转让手续费、土地契税和交易契税
4	营业税	第一次交易出售时应缴纳的营业税,由市、区县(自治县)财政按月全额返还;出租标准厂房的工业厂房及辅助用房所获取的租金收入应缴纳的营业税,由市、区县(自治县)财政按年全额返还
5	土地增值税	市、区县(自治县)两级全额返还开发业主
6	企业所得税	享受西部大开发企业所得税率 15%的优惠政策

以此为依据,对联东水土项目进行静态的简化财务模拟分析。根据重庆市国土房管局公开信息,联东水土地块(一期)占地 12.65 万平方米,规划建筑面积 25.3 万平方米,土地总价 3188 万元,单价约 16.8 万元/亩,楼面价约 126 元/平方米。假定 25.3 万平方米全部建成标准厂房,售价参考周边项目 3200 元/平方米,其他相关成本也参考市场及周边项目,模拟结果如下:

表 2 联东水土项目模拟测算结果对比表

	考虑税费不减免的情况	考虑税费减免的情况
项目销售收入	80,960	80,960
项目总投入	79,973	68,917
毛利润	1,316	14,168
毛利润率	1.6%	17.5%
所得税	329	2,125
净利润	987	12,043
净利润率	1.2%	14.9%



若不考虑税费减免,项目的收入和投入差不多刚刚打平,可以说几乎没有利润,也就是说标准厂房单一产品的开发不

亏已经很不错的了，因为该地块地价还略低于周边约 30 万元/亩的地价。但上表右边一列的数据可能更接近真实的开发情况。考虑相关税费的减免，地块的开发可以获得接近 15% 的利润，约 1.2 亿元。而细分利润来源，收入是一样，因此来自于成本的减少，如右图，最大的两项，城市配套建设费、营业税及附加，两项差不多贡献了 1.1 亿元的利润。此外，还有一块没有体现在表中，就是企业所得税，因为考虑减免的情况实际上是按 15% 计算，也就是还有 $14168 * (25\% - 15\%) = 1416$ 万元，并没有体现在表中。所以，通过上诉简化的模拟分析，标准厂房这一单一产品开发而言，其利润实际上基本都来自于相关税费的减免。

上述分析的启示在于，第一、标准厂房的开发一定要紧贴市场有效需求控制成本，否则得不偿失；其次、政府是鼓励支持标准厂房的市场化开发的，因此只要从产品上确为标准厂房，从购买者来看确实是生产企业，即只要政府认定园区确实在其规划设想的框框内进行的开发运营，那么利润相对还是较为可观并可靠的。当然对于联东、盈田另有一层的意义在于，通过数个项目的开发以及对园区企业的增值服务，与政府建立起互赢信任的合作关系，并建立其在全国范围内的企业资源库，又是其可以在全国范围进行扩张的核心竞争力之一。

⇒ 协信动态

1. 协信未来城一期中试研发楼施工完毕

来源：协信集团 2013 年 9 月 17 日

协信未来城一期中试研发楼楼体施工及内部装修已经基本完毕, 正在进行道路及绿化施工。

图 1: 协信未来城一期中试研发楼外部



图 2: 协信未来城一期中试研发楼内部



Better Quality for Better Life in Better City

⇒ 企业发展动态

1. 瑞安房地产首八月合约销售额 75 亿人民币 完成全年目标 83%

来源：阿思达克财经网 2013 年 9 月 5 日

瑞安房地产公布，今年首八月，累计合约物业销售额达到 75.03 亿元人民币(下同)，按年增近 2.6 倍，达到全年物业销售目标 90 亿元的 83%；期内，累计已出售总建筑面积 29.5 万平方米，按年增 1.7 倍，平均售价每平方米 2.54 万元。另有 816 个车位於今年首八个月售出。

今年 8 月，公司合约物业销售额达到 4.59 亿元，已出售总建筑面积 2.35 万平方米，平均售价为每平方米 1.96 万元。另有 27 个车位於 8 月份售出。

截至今年 8 月底止，公司录得认购物业销售总额为 8.59 亿元，预计将陆续於未来月份转成正式合约物业销售。

2. 联东表示坚持“只拿工业地”

来源：搜狐焦点产业新区 2013 年 9 月 13 日

在搜狐焦点产业新区举办第 26 期园区沙龙中，联东营销副总经理朱振波表示，10 年来，联东 U 谷一直坚持“只拿工业用地”的路线，在实际操作中，联东没有拿商业用地，包括沈阳，政府要给联东一些用地，因为工业地产的成本利润率很低，联东 U 谷专注做产业园区，目前联东实行三七比例，30%产品自持，70%产品用于出售，真正实现产业园区的有效运营——先做配套，然后园区配套肩负着区域配套做起来，根据政府的产业定位去招商引资。

3. 华夏幸福拟为 18 家全资子公司提供 125 亿元担保

来源：观点地产网 2013 年 9 月 24 日

华夏幸福基业股份有限公司 9 月 24 日公告称，拟为子公司提供总额不超过 125 亿元的担保。担保方式包括公司保证担保方式、公司全资、控股子公司保证担保方式、土地使用权抵押方式和股权质押方式。提供担保的公司为华夏幸福关联的 43 家子公司，被担保的公司均为华夏幸福旗下 18 家全资子公司。

截至目前，华夏幸福及全资、控股子公司的担保总额为 133.52 亿元，均为华夏幸福与全资、控股子公司或全资、控股子公司相互间提供的担保，华夏幸福及全资、控股子公司不存在对第三方的担保，该公司无逾期担保事项。

4. 华夏幸福拟募资 60 亿元

来源：赢商网 2013 年 9 月 24 日

不久前，华夏幸福公告再融资 60 亿元的定增方案，这是继新湖中宝、宋都股份、北京城建等之后的又一次上市房企大额再融资，也刷新了房企再融资的纪录。本次发行拟向特定投资者非公开发行不超过 1.9 亿股，每股不低于 32.06 元，募集资金总额不超过 60 亿元，用于投资在 7 个地产项目，这些项目的实际总投资额达到了 122.78 亿元。

此次计划募集资金扣除发行费用后将用于七大项目，包括大厂田各庄新民居建设项目、大厂潮白河英国宫八期和十一期、大厂潮白河孔雀城十一期、固安孔雀城剑桥郡三期、香河孔雀城英国宫一期及无锡运河孔雀城一期等。据悉，这几大项目都将成为该公司未来业绩主要来源点。

华夏幸福副总裁程涛近日表示，“公司通过 A 股重组上市，并未享受到 A 股的融资功能，而近期有房企再融资开闸的预期，但政策并不清晰。在此情况下，诸多房企公布再融资预案，说明融资需求很大，公司作为一个成长型的房企，对资金需求同样较大。”

5. 首创置业今年前 8 个月签约销售增 6%至 84 亿元

来源：观点地产网 2013 年 9 月 5 日

首创置业股份有限公司 9 月 4 日发布月报指出，截至 2013 年 8 月末，首创置业累计实现签约面积约 93.1 万平方米，签约金额约 84.1 亿元，同比去年增长 6%。其中 2013 年 8 月，公司实现签约面积 11.4 万平方米，签约金额 9.8 亿元，同比增长 8%。

另外，截至 2013 年 8 月末，其尚有认购未换签金额约 10 亿元，正在办理换签手续。

6. 丰树旗下最大一只专注于中国市场的私募基金筹得 14 亿美元

来源：丰树集团官网 2013 年 9 月 4 日

丰树集团宣布旗下私募房地产基金——丰树中国机遇基金 II（简称“MCOF II”或“基金”）实现 14 亿美元的最终交割，并触顶基金交割上限。这一成绩远远超越了最初所设定的 10 亿美元目标。MCOF II 以 14 亿美元成为迄今为止专注中国市场最浩大的私募股权房地产基金之一。

MCOF II 是丰树旗下第二只专注中国市场的基金，是 12 亿美元的丰树中国印度基金（简称“MIC Fund”）的后续投资工具。MIC Fund 迄今已实现了两次获利颇丰的投资，这让向投资者派发的累积收益分配相当于 MIC Fund 总实收资本的 90%。MCOF II 将继续集团在投资开发综合用途或单用途项目，以及在中国一线及二线城市对具有增值潜力资产项目进行投资的成功策略。基金主要目标资产类别包括办公楼，商业园，零售，工业，酒店式公寓和住宅项目。

MCOF II 的两大种子资产将占基金的 15%，目前均处于在建中，一处位于上海，另一处在佛山。

表 3：丰树集团 MCOF II 物业信息

	丰树闵行开发项目	国际创智园
物业概述	包含丰树两大旗舰项目——丰树商业城和怡丰城，分别为七幢甲级办公楼和一站式购物休闲商场。	包含 23 幢顶级办公楼，从九层至 21 层不等。
位置	上海市闵行区中央商务区	佛山市南海区三山新城
类型	综合用途：办公楼和零售	综合用途：办公和商业空间
建筑面积	297,000 平方米	500,000 平方米
竣工年份	2015 起（分阶段）	2014 起（分阶段）

大中华区是丰树最大的海外市场，自有及托管总资产截止至 2013 年 3 月 31 日达到约 68.6 亿新元。集团在该市场的发展经验涵盖了办公楼，零售，住宅，工业和物流等不同类别。

7. 张江高科技园区获批国家专利导航产业发展实验区

来源：上海政府官网 2013 年 9 月 29 日

日前，国家知识产权局发文确定了上海张江高科技园区等 8 个国家高科技园区为首批国家专利导航产业发展实验区，建设期至 2018 年 8 月。在建设期间，国家知识产权局将对专利导航试点工程实施工作建立跟踪管理工作机制和核心指标年度统计上报制度，组建专家指导委员会，设立专利导航试点工程研究基地，实行跟踪指导和服务，根据建设工作成效，选取部分实验区给予重点支持。

⇒ 企业项目动态

1. 联东 U 谷无锡国际企业港已动工

来源：无锡搜狐焦点 2013 年 9 月 16 日

联东 U 谷无锡国际企业港由江苏联东金辉投资有限公司开发，占地 151230 平方米，现已动工。

联东 U 谷无锡国际企业港项目位于无锡市锡北镇新锡沙路南、锡东大道东，地块东至泾辉路，南至泾虹路，西至锡东大道，北至规划道路。项目总用地面积约 151230 平方米，新建生产厂房、办公及工业研发用房总建筑面积约 256847 平方米，其中地上建筑面积 253932 平方米，地下建筑面积 2915 平方米。项目标准厂房进驻单位主要以电动车、汽摩配件、精密机械、包装印刷、纺织服装、电子信息、医疗器材等行业为方向。本项目总投资为 68054 万元。

2. 联东福建漳州园区一期启动建设和招商

来源：搜狐焦点产业新区 2013 年 9 月 9 日

2013 年 9 月 8 日，第 17 届厦门投洽会开幕，投洽会现场，漳州联东金越投资有限公司总经理吴博介绍，漳州项目是联东首个三线城市项目，定位产业综合体，占地 2000 亩，是当地最大的工业地产项目，目前，一期已经启动建设和招商。

联东漳州项目占地 2000 亩，面积 200 万平方。一号地分三到四期来建设，一期目前已经动工，有局部的建筑单体已经封顶，预计在明年的下半年一期可以交付使用。

3. 武汉·中国光谷金融后台服务业协会正式成立

来源：武汉光谷联合官网 发布时间：2013 年 9 月 16 日

在 9 月 12 日，武汉·中国光谷金融后台服务业协会正式宣告成立。

光谷联合自 2008 年打造武汉光谷金融港项目以来，已全面构建空间服务、装饰装修、能源供应、人才服务、物业服务等园区运营服务能力，先后服务国内外知名金融机构超过 30 家，已入住光谷金融港的金融机构有人民银行、招商银行信用卡中心、交通银行客服中心、交通银行金融服务中心（武汉）、银联商务后台中心、光大银行客服中心、中国银行小企业支行、汉口银行、武汉农村商业银行综合大楼、合众人寿后援中心、太平洋保险、长江证券、捷信金融、泰康人

寿、国华人寿、建设银行、人民银行、深圳市农村商业银行、大成基金、九江银行、博彦科技等金融机构后台中心以及相关配套服务企业。

4. 武汉光谷软件园举办服务创新创业峰会

来源：武汉光谷联合官网 2013 年 9 月 29 日

9 月 27 日下午，光谷联合联袂中国首家服务创业项目专业管理支持机构——“飞马旅”，在武汉光谷软件园 A1 栋举办了“光谷联合：服务创新创业峰会”。

光谷联合高管团队、国内著名创业导师、优秀创业企业家代表和各行业精英齐聚一堂，共同探讨新形势下中国服务业创新创业的新生态，精彩绝伦的创业观点激发起现场青年才俊极大的创业热情。

会上，创业圈著名人士，零点咨询董事长袁岳进行了主题为《信息化服务新路由》的创业分享，他认为在服务业发生新变革时期，一个最重要的特征是：随着信息化服务的出现和发展，过去点状的市场需求开始发生关键性的变化，以服务为连接，表现出条现状的特点。任何新的技术或产品，需要通过服务流来产生更大的价值，而且不管是从规模化或细分化的角度来看，信息化的服务都具有更高的精准性和服务水准。过去很多生意赚的是信息不对称的钱，但在创新服务业的领域中，服务对象对于信息的占据是对称的，所以更好的方向是提供一体化、标准化和细分化的服务。

5. 漕河泾开发区开展国家生态工业示范园区企业沙龙活动

来源：漕河泾开发区官网 2013 年 9 月 22 日

9 月 16 日，国家生态工业示范园区企业沙龙 2013 年度第二次活动在总公司二楼贵宾会议室召开。

与会企业环保负责人首先就企业 2013 年节能减排项目开展情况、瓶颈问题及 2014 年节能减排计划做了重点介绍，并对节能管理的工作机制和方法做了总结和分享。

此次沙龙活动亦是“徐汇环保微课堂进园区”系列活动首站，开发区联手徐汇区环保局邀请了上海森蓝环保有限公司负责人介绍了电子废弃物回收平台和管理体系，区内企业环保负责人对此展开热烈讨论，并表达了合作愿望。

徐汇区环保局副局长陈文在总结发言中提到，企业沙龙的形式在区内企业中搭建了良好的环保宣传、交流平台，区环保局也会针对十八大对生态文明及徐汇

区创建全国文明城市的要求，以环保知识宣讲团、环保志愿者等多形式多内容的宣传方式向园区、企业拓展，联手开发区实现生态建设双赢局面。

6. 漕河泾开发区举办上海 TMT 大赛暨中国互联网创新创业大赛

来源：漕河泾开发区官网 2013 年 9 月 9 日

由漕河泾创业中心携手腾讯公司和启创中国联合主办的“创业在上海，瞩目漕河泾”2013 上海 TMT 大赛暨中国互联网创新创业大赛在漕河泾开发区举行。经过激烈角逐，比赛最终决出了前六名，创业中心将为优胜团队提供全方位孵化服务，其中包括创业资助、天使投资对接、免费办公场所、低息贷款等个性化服务。本次大赛设立上千万元的创业成长基金、硅谷之旅，并联合业界重磅个性导师团、世界顶级投资机构 VC 团及知名媒体观察团。

作为漕河泾开发区在创新创业服务工作方面的载体，创业中心关注创业孵化，关注科技创新，并旨在通过大赛进一步提高上海创新创业水平，让活跃在全市的创业者们共同聚集、交流、碰撞、分享优秀创意，组建具有竞争力的团队，真正实现创业起步，进而推动上海“创新创业文化”的发展。

7. 漕河泾开发区创业中心毕业企业澜起科技登陆纳斯达克

来源：漕河泾开发区官网 2013 年 9 月 30 日

9 月 26 日，漕河泾开发区创业中心优秀毕业企业澜起科技（上海）有限公司（股票代码 MONT）在美国纳斯达克股票交易所上市，IPO 发行价为 10 美元，融资 7100 万美元。首日收盘，澜起科技大涨 28% 至 12.8 美元。

8. 北科建长春北湖科技园成功举办“孵化器机制体制创新研讨会”

来源：北科建官网 2013 年 9 月 4 日

2013 年 8 月 31 日，由北科建长春北湖科技园发展有限责任公司主办的“孵化器机制体制创新研讨会”在长春高新区长东北科技创新中心成功召开。

本次研讨会邀请了以色列施特拉孵化器、长城企业战略研究所、中国医药科技成果转化中心、清华大学清控科创控股公司、北京尚 8 文创集团、以色列英飞尼迪股权基金管理集团等国内外知名孵化器、孵化器管理、战略咨询和合作公司的代表，围绕“孵化器发展模式、运营理念、体制机制创新”等一系列问题进行讨论。与会代表先后分享了其各自在孵化器建设模式、孵化器发展思路、孵化器发展趋势等方面的理论成果和实践经验。

9. 百世金谷·燕郊国际产业基地完成二期招商

来源：科技日报 2013 年 9 月 13 日 02:29

近日，“共筑未来新城——百世金谷产业投资主题沙龙暨入园企业签约仪式”在百世金谷·燕郊国际产业基地会所举行。仪式上，共有 35 家企业签订了入园协议，总计签约面积 64688.03 平方米。至此，百世金谷·燕郊国际产业基地一二期已完成 90%以上的招商。

据了解，百世金谷·燕郊国际产业基地目前已完成生产厂房、中试研发楼、仓储物流等设施开发 40 余万平方米，行业涵盖电子科技、机械设备、生产加工等多个领域。这些企业中有 14 家企业年产值在亿元以上，有 22 家企业年纳税额在 500 万元以上，且有很多企业在行业排名前列。如全部投产后，园区年产值将达到 56.61 亿元，年纳税额将达到 4.7 亿元以上，带动就业近万人。

10. 普洛斯湖南株洲物流园完成投资 6741.4 万

来源：红网 2013 年 9 月 16 日

日前，云龙示范区公布，位于其中的株洲市重点项目——普洛斯物流园已完成投资 6741.4 万元，为年计划的 67.41%。

11. 普洛斯湖南株洲物流项目实现征拆交地

来源：株洲政府网 2013 年 9 月 1 日

8 月 31 日，株洲市重点项目——普洛斯物流项目已完成征拆任务，交地面积达 196 亩。

普洛斯物流项目，将打造一个现代综合物流园区，选址云龙示范区物流片区，计划首期投资 1 亿美元。项目建成后，将为普洛斯公司客户及时提供地理位置优越的物流中心和完善的仓储设施，也将带动周边地区的开发建设，预计能拉动入园企业投资约 4 亿美元，带来数以万计的就业机会，创造数亿元的财政收入。

据悉，实现交地后，普洛斯物流项目有望于本月开工建设。

12. 普洛斯多个项目签订租赁协议

来源：普洛斯官网 2013 年 9 月

表 4：普洛斯 9 月签订的租赁协议

物流园名称	客户	签订面积
普洛斯北京航港物流园	敦豪物流供应链	26,000 平方米
普洛斯淀山湖物流园	唯品会	142,000 平方米
武汉普洛斯江夏物流园	易迅网	22,000 平方米
普洛斯（成都）高新区工业物流园	东泰精密模具有限公司	11,000 平方米
苏州普洛斯建屋工业园	艾普尔集团	11,000 平方米
佛山普洛斯顺德物流园	山九物流	7,500 平方米
天津普洛斯西青物流园	山九物流	5,300 平方米
苏州普洛斯建屋工业园	山九物流	4,200 平方米

13. 天津恒生科技园举行创新创业大赛晋级全国赛培训会

来源：搜狐焦点产业新区 2013 年 9 月 18 日

9 月 16 日下午，2013 “恒生科技园杯”天津市创新创业大赛暨第二届中国创新创业大赛(天津赛区)晋级全国赛培训会在天津恒生科技园举行，获得本次大赛初创团队、初创企业及成长企业组的一、二、三等奖的代表出席了本次会议，这些获奖企业及团队将代表天津参加全国大赛的角逐。

大赛组委会负责人、天津市科委创新平台处处长刘建军表示，基于本次获奖的项目，市科委将加大扶持力度，持续关注项目发展，从政策、资金方面给予支持，帮助项目做大做强。

天津恒生科技园，项目定位于 IT、软件外包、总部经济、创意产业、现代服务业等功能业态，以精准的规划、完善的多产品组合，着力打造成为以民营科技型企业为牵引，以技术创新为龙头，集研发、服务、营销、孵化、投融资功能为一体的科技综合体。

14. 常州天安数码城举办首届“机器人”嘉年华狂欢

来源：365 地产家居网 2013 年 9 月 17 日

常州史上规模最大、主题最炫、种类最多的首届机器人嘉年华将于 9 月 19 至 10 月 7 日在常州天安数码城举行。这一活动同第八届中国花博会相映成辉，成为常州市民增长科技知识、开阔眼界、旅游休闲的好去处，为节日的龙城增添了一道亮丽的风景线。

15. 东莞天安数码城内企业天新软件获 2013 年国家创新基金支持

来源：天安数码城官网 2013 年 9 月 27 日

在近日由国家科技部、财政部公布的 2013 年科技型中小企业技术创新基金立项项目中，广东天新软件科技有限公司的“基于云计算的社区便民物流平台”榜上有名，成为东莞天安数码城园区获得该项目立项支持的首家企业。据悉，2013 年国家创新基金在全国共支持项目 6,425 项，支持金额 432,117 万元。

国家创新基金是经国务院批准设立的一项专门用于支持和促进科技型中小企业技术创新的政府专项基金，以提高企业技术创新能力、促进科技型中小企业成长为目标。主要支持软件产品、微电子技术、计算机及网络产品、通信产品、广播电视技术产品、新型电子元器件、信息安全产品、智能交通、生物医药、新

材料、光机电一体化、资源与环境、新能源与高效节能等重点项目。在创新基金的扶持下，大批科技型中小企业得以发展壮大，这些企业不仅成为拉动区域经济增长的有生力量，还成为国家重大工程建设的生力军。

天新科技总经理薛总表示：“许多科技型中小企业已经把获得创新基金的支持当作一种莫大的荣誉。因为，一旦获得创新基金支持就可以增加企业无形资产，也增强了政府、银行、社会公众等对企业的信任，不仅使企业扩大了融资渠道，而且对企业开拓市场也起到积极的影响。”

16. 青岛天安数码城营销中心 10 月启用

来源：半岛都市报 2013 年 9 月 25 日

位于青岛城阳街道的天安数码城一期工程从今年 5 月份开始动工建设，到目前已完成封顶的楼体已经达到了 5 万平方米。日前，天安数码城一期工程今年 10 月份部分楼体将完成封顶，预计明年 10 月份投入使用。

天安数码城一期项目总建筑面积约 32 万平方米，今年 5 月份以来共开工 21 万平方米左右，主要包括总部楼、多种办公楼、科技楼和产业研发楼等。目前，约 5 万平方米的楼体已完成封顶，今年 10 月份部分楼体将完成封顶。

⇒ 企业投资动态

1. 华夏幸福 9 月投资 4.79 亿元储地 12 幅

来源：财经网 2013 年 9 月 24 日

9 月，华夏幸福拿地动作依然频繁，在河北怀来、大厂、廊坊以及江苏无锡拿下住宅、商服、科研用地 12 幅。

表 5：华夏幸福 9 月拿地情况

地区	占地面积 (万平米)	土地性质	土地宗数	成交价 (万元)
河北怀来	5.8	住宅	1	7822
河北怀来	6.3	住宅	5	8553
河北大厂	11.31	住宅	4	23800
河北廊坊	1.44	商服	1	3678
江苏无锡	2.91	科研	1	4043

2. 上海张江科技园区与马来西亚合作开发生物产业

来源：光明日报 2013 年 9 月 16 日

日前在上海举行的清真胶囊项目国际推介会暨中国—马来西亚清真胶囊项目签约仪式上，上海张江科技园区与马来西亚吉兰丹州东海岸经济开发区签署了 3.78 亿元的合作协议，其中兰州清真生物产业园将吸引马方投资 1 亿元用于发展清真胶囊项目。马来西亚驻华使馆有关人士表示，马来西亚政府高度重视与中国在相关领域的合作，希望借助马来西亚的全球清真港区位优势和中国阿敏生物的资源技术优势，共同做大做强全球清真生物产业。

3. 星月集团到浙江丽水开发区考察洽谈总部经济项目

来源：丽水在线 2013 年 9 月 3 日

8 月 29 号，中国星月集团董事长胡济荣一行来到浙江丽水开发区考察洽谈总部经济项目。

胡济荣说，丽水经济开发区是浙西南地区一片难得的发展净土，开发区也体现出充分的决策团队的深谋远虑和经营活力。星月集团致力于总部经济园区的开发建设，也秉持着服务企业为主、盈利为后的理念，将积极助力丽水的总部经济建设。

开发区领导陈景飞表示，星月集团的发展理念和投资要求与开发区的发展十分吻合。开发区当前正努力克服合成革等传统产业效益下滑所带来的影响，积极

寻求产值、税收领域的新增长点。在投资用地越发紧缺的大背景下，丽水也十分迫切地需要通过搭建平台，走向发展总部经济这一集约化模式。渴望在不久的将来，用更少的土地创造出更多的效益。

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 29 家产业地产企业：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、北京联东、华夏幸福、武汉光谷、上海张江科技、中国五矿、首创置业、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、腾飞、普洛斯、丰树、杭州恒生、平谦国际、富兴集团、星月集团、百世金谷、嘉捷企业汇、北京坤鼎投资、百盟集团、重庆高科、重庆盈田置业、融科智地。

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。

信息来源

企业官方网站、行业权威媒体。

发行时间与范围

本刊为协信集团研究刊物，供集团员工学习使用。于每月第一个周二，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“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。

联系方式

协信地产控股有限公司 产业研究院

地址：重庆市江北区洋河一路 68 号协信中心写字楼 25 层

邮箱：iri@ccsland.com.cn

网址：www.ccsland.com.cn