

——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 11 月 总第 8 期

协信地产控股有限公司 产业研究院

研究员：周晓香

编者按：

本期行业论道，有幸邀请到产业事业部园区经营管理总监卫建国总为本报撰稿，作为政府主导开发的产业园区建设的资深参与者，加入协信这一民营类产业地产开发团队后，卫总对产业地产行业有了更深的感悟。接下来的几期，作者将会围绕初识产业地产、园区经营管理、产业地产的盈利模式三个专题，与大家分享个中体会，以飨读者，敬请期待……

近日，中国房地产报发布了《中国产业地产 30 强榜单》，通过其可以一窥业内纷繁芜杂的状态，形形色色的产业地产商，商业模式迥异，所处发展阶段极不均衡。但无论是仍处于摸索阶段的同行，还是已经处于优秀模式的萌芽状态的同行，都可以给我们以很好的启示。

行业发展之初，往往会经历各类参与主体的进进出出。随着鑫茂科技、运盛实业的黯然退出产业地产，绿地、万科等则高调进入到这一领域（自本期起，将跟踪绿地、万科在产业地产方面的动作）。10 月 18 日由绿地集团投资开发的海口绿地空港产业城、五源河旅游文体中心正式项目启动，昭示着绿地集团创新转型发展、加大产业地产及现代服务业的决心。同样，万科也在获取办公类用地方面显得不畏艰难，信心满满，其日前在佛山金融高新区拿下 49 万方商业用地，且附带有明确的招商条件。

华夏幸福在行业内似乎始终演绎着“拿地不止，增长不息”的节奏。拿地方面，其继续稳妥地布局大北京，签订河北永清 18 平方公里的整体开发协议，并“吞下”怀来及霸州 7 宗住宅用地，共储地 23.4 万方，总价 2.998 亿元。业绩方面，其前三季度销售 248 亿元，同期增长 79.48%，净利 22 亿元，并上调全年销售预期至 315 亿元。

“要想扩张，资金为王”。本月，华夏幸福、首创置业积极融资，以缓解迅速扩张下的资金压力。丰树自上月筹得 14 亿美元之后，本月投资规模增长态势就很明显。

从电子一条街，到中国“硅谷”，中关村的发展是北京乃至中国经济的一个重要典型，而北京科技园建设股份有限公司正是推动中关村建设发展的重要幕后力量之一。本期“企业介绍”将为您呈现北科建由低调的国有一级开发企业向综合性品牌开发商转型的历程，以及其新战略下的扩张版图、产品和服务体系等。最后通过选取中关村软件园项目作为案例，为您展现其园区概况、服务体系及独特的规划理念。

本报行业论道一栏现正式面向集团内部征稿，希望各位同仁就正在发展中的产业地产踊跃参与讨论，分享和交流心得。

协信地产控股有限公司 产业研究院

目 录

⇒ 行业论道	1
1. 初识产业地产 —— 产业地产系列谈之一	1
2. 以产业之名——房地产报发布《中国产业地产 30 强榜单》	4
⇒ 协信动态	8
1. 重庆总部城迎首家企业入驻 总部产业聚集效应渐起	8
2. 重庆总部城举办第二届产业地产沙龙	9
3. 协信未来城顺利开园 首批 29 家科技型企业即将入园	9
⇒ 企业发展动态	10
1. 华夏幸福前三季销售 248 亿 同期增长 79.48% 并上调业绩预期	10
2. 华夏幸福与交通银行河北省分行拟签订战略合作协议	11
3. 华夏幸福下属公司获 30 亿增资	11
4. 华夏幸福与电力集团合作 分羹光伏电站建设	11
5. 华夏幸福搭高端平台 主办 2013 产业中国年会	12
6. 绿地加速转型产业地产	13
7. 瑞安房地产首九月销售额 81.39 亿元 同期增长 240%	13
8. 亿达集团推进中国冷链物流业强强合作	14
9. 张江高科前 3 季盈利 7921 万元 同比减近五成	14
10. 张江高科获两定制房屋订单 预计增利 5900 万元	14
11. 张江高科完成张江生物股权转让 获利 7400 万	15
12. 首创置业前 9 月累计签约 96.4 亿元 同比增长 8%	15
13. 首创置业拟发行 30 亿元境内公司债券	15
14. 普洛斯、粤海联手在莞打造高端园区	15
⇒ 企业项目动态	16
1. 亿达大连生态科技创新城迎松下大连研究所入驻	16
2. 亿达武汉软件新城迎来首个 500 强企业 IBM 入驻	16
3. 联东 U 谷·北京永乐产业园“情聚金秋”客户答谢会隆重举行	16
4. 联东 U 谷天津北方耀谷一期基本完工 百余家高科技企业将进驻	17
5. 法国将与光谷生物城加大生物医学合作	17
6. 武汉光谷生物城迎来意大利最大药企中国区总部	17
7. 武汉光谷生物城华岭基金成立 首期规模 1 亿元	18
8. 在光谷金融港举行“海峡两岸金融中后台产业高峰论坛”	18
9. 黄石光谷联合科技城举行“武汉城市圈”重大科技成果推荐会	18
10. 武汉光谷软件园荣获“最具品牌价值产业园区”	19
11. 青岛光谷软件园兴办高端投资沙龙 开启岛城不动产投资新模式	19
12. 北科建青岛园区成为建国以来首个 1.1 类原创宠物药基地	19

13. 珠海普洛斯物流园开建 与港汇通物流园 2 期互补	20
------------------------------------	----

⇒ 企业投资动态.....21

1. 联东 U 谷张家港产业综合体项目正式签约 拟投资 30 亿元.....	21
2. 联东集团拟投资 50 亿元在武汉建产业园区.....	21
3. 华夏幸福签约整体合作开发建设经营河北永清县约定区域.....	21
4. 华夏幸福约 3 亿竞得 23.4 万方住宅用地.....	22
5. 首创置业 10.65 亿摘牌天津辛庄一宗地.....	22
6. 总部基地与秦皇岛合作项目签约成功.....	22
7. 普洛斯拟投资 15 亿在长沙建空港物流园.....	23
8. 丰树集团拟投资 10 亿元入驻重庆江津双福新区 将建综合产业园	23
9. 丰树集团拟投资 1 亿美元现代服务综合产业园 落户长沙市高新区	23
10. 丰树集团以 13 亿元竞得佛山南海 13 万 m ² 旧改用地.....	24
11. 丰树集团“华南新加坡城”落户广东金融高新区.....	24
12. 坤鼎投资管理集团与 GE 医疗集团签约科技园项目	24
13. 佛山万科斩获佛山金融高新区 49 万方商业用地 附带招商条件	25

⇒ 企业介绍——北科建 错误!未定义书签。

1. 北科建简介.....	错误!未定义书签。
2. 北科建发展模式转型.....	错误!未定义书签。
3. 北科建集团产品与服务体系.....	错误!未定义书签。
4. 北科建扩张版图.....	错误!未定义书签。
5. 北科建科技地产项目信息.....	错误!未定义书签。
6. 案例分析——中关村软件园.....	错误!未定义书签。

图目录

图 1: 中煤科工集团企业入驻仪式	8
图 2: 重庆总部城 C 区规划效果图	8
图 3: 一期研发楼示意图	9
图 4: 北科建集团发展模式转型	错误!未定义书签。
图 5: 北科建集团产品与服务体系	错误!未定义书签。
图 6: 北科建全国项目分布图	错误!未定义书签。
图 7: 中关村软件园区位	错误!未定义书签。
图 8: 中关村软件园平面图	错误!未定义书签。
图 9: 中关村软件园五大产业集群	错误!未定义书签。
图 11: 中关村软件园服务体系	错误!未定义书签。
图 12: 中关村软件园“浮岛”规划理念	错误!未定义书签。

表目录

表 1: 中国房地产报《中国产业地产 30 强榜单》	5
表 2: 华夏幸福 10 月拿地明细	22
表 3: 佛山万科 10 月 9 日竞得用地明细	25
表 4: 北科建科技地产项目信息	错误!未定义书签。

⇒ 行业论道

产业事业部园区经营管理总监卫建国总,作为政府主导开发的产业园区建设的资深参与人,加入协信这一民营类产业地产开发团队后,卫总对产业地产行业有了更深的感悟。接下来的几期,作者将会围绕初识产业地产、园区经营管理、产业地产的盈利模式三个专题,与大家分享个中体会,以飨读者,敬请期待……

1. 初识产业地产 —— 产业地产系列谈之一

协信产业地产事业部园区经营管理总监 卫建国

□ 千帆竞技,百舸争流

伴随着微电子行业的兴起,从20世纪60年代中期开始,美国硅谷的发展路径开始影响并迅速传播到全球,半个多世纪以来,印度的班加罗尔、台湾的新竹、北京的中关村等相继成为复制“硅谷”案例的成功典型——它们一个个都成为当地经济发展的引擎、明星企业成长的摇篮、企业家创业的乐土……

正是基于园区的这种光环效应,尤其是在“转方式、稳增长、调结构、促就业”中的特殊作用,使得政府对园区的开发运营主体始终呈献出开放姿态,甚至会对园区采用“一园一策”的特殊优惠;再加上园区在土地获取方面的杠杆作用,从而使这两年步入或正在考虑进入园区开发经营的产业地产领域的掘金者乐此不疲。这些进入者大致分为四类:

曾经的国家队主力北科建、张江高科、武汉光谷已开始跳出之前的发祥地,在全国各地攻城略地。以北科建为例,除北京中关村外,已经在长春、青岛、无锡、嘉兴等地有了良性发展;

不少专注于科技研发、生产的企业也陆续染指这一领域,有些已经在业内屡有建树。如联想、恒生电子、阿里巴巴等,恒生电子与鼎辉正在运作的恒生科技园10年开辟12城,阿里巴巴这两年陆续在全国各地打造集“特色产业+商贸物流+电子商务”电子商务产业园,并于近期动作频频,与万科、上海复地、新浪等牵手,直接剑指电子商务园区的“大哥大”;

受前两年房地产调控的影响或意欲进入目标城市的驱动,不少房地产企业决然跨入这一领域。万通、万达、万科、保利、绿城、复地、星河湾等都已经把产业地产板块作为一个重要的战略选择;

另外,产业地产领域的发展也正在催生一些专业的运营商,如以产城综合体

为主要产品形态的华夏幸福、联东 U 谷、天安数码等。

正是看到行业进入的活跃度以及有竞争力的盈利空间,业内不少人士指出从 2012 年开始,进入产业地产的“黄金十年”。

□ 察于未萌,先谋后动

想快速分享“黄金十年”的盛宴也好,还是处于其它动机,大家都已经步入了相同的跑道。但是,任何机会是双刃剑,它在给予你抢夺未来市场先机利器的同时,也同时送给了你壮士断腕的“道具”。如,曾经在国家级民营科技园区中风生水起、先声夺人的天津鑫茂科技园如今犹如虎落平阳,据其今年的半年报显示,其营业收入和利润出现了双双下滑,其中利润同比下滑了 328%,曾经风光一时的产业地产招商在报告期内,也仅有 815 万元的进帐,所以报告显示公司正在积极推进地产剥离。

之所以出现此类情况,原因各异,但最根本的是,住宅有住宅的逻辑,商业有商业的逻辑,产业地产更具有其特殊的规律:不同类型的产业园,有不同的客户,会产生不同的需求,会形成不同的商业模式;同一类型的产业园区,假如住、商、产的配比不同、园区经营管理的深度不同,也会产生迥异的结果。

根据个人判断,在“黄金十年”期间,未来的 3 到 5 年会面临一轮以上的洗牌,对于那此盲目进入者——只图地价便宜、不考虑产业及人才基础,只注重前期开发、而忽视招商、产业研究及后期运营服务等,将会逐渐淡出人们视野,继而会成为同业投资拓展的对象。

面对未来发展的十字路口,产业地产商将何去何从?

个人认为,要研究未来市场的进入策略,要研究政府、研究产业、关注企业的需求,并结合企业需求“对症下药”,打造适合不同类型企业的产品线,积累适合各产品的招商渠道和客户群体,建立并提供有针对性的服务体系,只有这样才能“察于未萌、先谋后动、动则必成”;否则,所谓的产业地产商只能是“伪产业地产商”,属于未来迟早要出局的那一部分。

□ 共生共赢,永续发展

产业地产的直接产品是园区,园区从招商对象的行业关联度来分,可以分为专业园区和综合园区;从招商对象的科技含量,可以分为科技园区和传统园区;从招商对象的成熟度可以分为创业苗圃、孵化器和加速器……,但无论何种园区,

都是一个平台。

大而言之，园区是社会责任平台、政府体制和机制创新的平台。通过这个载体，可以为更多的人创造较高质量的就业机会；通过园区企业及其产品，可能会影响甚至改变人类的生产、生活方式，如淘宝或阿里巴巴等电子商务公司的出现，如携程、去哪儿等商旅服务公司的出现等；同时，正是基于园区公司的集聚效应，在一定程度上又逐步实现了产业结构的调整；在国内不少国家级的开发区或省市级的开发区，这里也是当地政府创新服务体制和机制的试验田，如“飞地模式”的跨域开发、税收分享、政策辐射，如集约金融资源，形成天使投资、创业投资、科技担保及再担保、小额贷款、集合发债、上市融资等全过程金融产品服务，既满足了入园企业不同层次的需求，也提高了政务服务的水平和效果。

小而言之，园区更是一个企业发展平台。任何企业的发展都不是孤岛，它们既有对生产厂房、研发办公楼、中试实验室、交易市场等生产要素的需求，也有对人才、技术、资金其它生产要素的渴求；既需要与政府沟通的渠道，也需要与同业间的沟通渠道以及市场推广的渠道等。通过这个企业发展的平台，通过更低的进入成本，通过更直接、及时、方便的信息对称渠道，会大大降低创业门槛，缩短企业的成长周期。

另外，对投资开发商来说，园区也是投资开发商寻找投资机会的桥头堡。园区跟住宅、商业最大的不同，就是有一批值得期待的优质项目、优质企业和优秀企业家群体。这些项目、企业和企业家群体是可以做后续深度资源开发的，有些项目和企业是值得投资的项目，并且有可能在短期内获得资本的溢价，如果再有幸进入资本市场的话，更可以获得高的市盈率；企业家群体也是体系内其它高端住宅等产品的有力进入者，也是商业综合体中潜在的消费群体。所以这个桥头堡也是可以对入驻对象做深度开发的平台。

上述平台分别站在不同的维度，把不同主体的不同诉求充分表达，充分结合，互为补充，形成了产业地产持续经营和永续发展的格局，也将为那些“生根产业地产、深耕产业地产”的专业运营商更多的发展机会。

2. 以产业之名 —— 房地产报发布《中国产业地产 30 强榜单》

摘录来源：新浪地产 2013 年 10 月 24 日

日前，中国房地产报产业地产研究中心发布了《中国产业地产 30 强榜单》（作者：沈斌、宋振庆、段醒予、曾一宁、周翔宇）摘录如下：

这是一份纠结的榜单。为了推出这份榜单，中国房地产报产业地产研究中心潜心酝酿 2 年之久，希冀能够完全勾勒出一幅简约而完整的产业地产众生相。我们曾希望通过土地规模、物业面积、投资回报、销售金额等传统指标进行定量评估分析。但是在研究中我们发现，目前所面对的中国产业地产市场，是一个纷繁芜杂、难以名状的混沌状态，形形色色的产业地产商，商业模式迥异，所处发展阶段极不均衡，甚至有不少依然处于政策和法律的边缘地带，种种情状，难以一概而论。

尤其是目前大举进军产业地产的传统地产商，例如万科、招商、绿地、世茂等，它们拥有得天独厚的资本、规模和品牌优势，但是是否真正围绕产业布局令人质疑；而诸如国美、苏宁、阿里巴巴这些电商在物流地产领域的野心同样令人侧目，它们的发展边限在哪里尚难判断，和一些纯粹的产业地产商则不具可比性。同样，在本期排行榜中，我们也并未将普洛斯、嘉民、腾飞、盖世理等外资物流地产商列入，而将选择范围主要集中在本土企业中。

我们并不鼓励“以产业之名，行地产之实”的做法，因此，我们的评判标准全部着眼于其与产业的结合程度，在多大程度上能够真正有效地扶持、引导、孵化产业，服务于实体经济。但是受制于目前国内实体产业的生存状况，依靠地产思维进行疏导和牵引尽管令人心存疑虑，但也不得不承认势所难免。

在我们观察的诸多案例中，国有企业具备先天的政策优势，具有强大的产业引导和资源调动能力，但在市场化程度方面，远不及民营企业的嗅觉敏锐。民营企业首先要解决的生存和利润问题，很多所谓的“产业扶持”则雷声大、雨点小，或者至少是心有余而力不足。可以说，要找到一个在各方面都尽善尽美的产业地产商非常困难。

因此，现阶段我们所制定的《中国产业地产 30 强榜单》，前三甲只能暂时缺失，这并非哗众之举，而是由衷地表达我们对产业转型升级的殷殷厚望，和对产业地产商进一步完善自身的善意点醒。我们本想列出“不推荐模式”的副榜，但鉴于产业地产的建设时间较久，需花更长的时间来观察它们的真实意图，故斟

酌推出“特别观察名单”，希冀可以听其言，观其行。

上榜的 27 家企业，可以说代表了目前国内产业地产领域的现状，无疑也是这个领域的中坚力量。感谢它们的众生百态，让中国产业地产充满了丰富而多元的色彩。

表 1：中国房地产报《中国产业地产 30 强榜单》

排名	企业	点评
1	暂缺	
2	暂缺	
3	暂缺	
4	张江高科	由于张江的先发优势和国家级政策的大力扶持,张江模式曾经是中国产业园区的执牛耳者。新三板、自贸区效应和对外模式输出让张江高科依然有一定的发展后劲,但市场化运作不足、产业引导中行政意识影响过强、重资产导致收益率不足都是潜在的隐患。
5	亿达产业投资 (大连软件园)	“官助民办”模式的典范,中国高新软件园的标杆之一,如今也展现了全国扩张的野心。离开了曾经的天时地利人和,能否在外埠成功还是未知之数,而软件园建设周期过长,资金沉淀和投资收益率问题也较为棘手。
6	东湖高新	作为中国最早的高新区运营商之一,“武汉光谷”的荣耀和新三板的前景让东湖高新当之无愧成为中国产业地产的领军企业之一。但多年来股东变更和资产毒瘤导致企业裹足不前,而能否对外复制成功以及如何提高自身的盈利能力,也是最大的问号。
7	华夏幸福基业	固安产业新城是其得意手笔,上市则为其插上资本之翼,“产业新城”的代表者。大规模的外地扩张能否成功复制固安的模式还需要时间的检验,后续的产业引导、运营、服务、升级能力的提升迫在眉睫。
8	联东集团	“产业地产看联东”,办公厂房的大规模产销使联东得以迅速扩张,这种类似制造业的做法在如今的市场上非常有效。但相对低端的产业水平、缺乏产业引导培育能力和资源的问题让联东还停留在“开发商”和“房东”的角色,如何提升盈利水平和产业运营能力是其需要攻克的难关。
9	天安数码城	“产业综合体”如今已经在全国各地生根发芽,隐隐已有霸者之气。在规模、盈利和模式不断有新的突破的同时,能否汇聚更多的产业资源、服务,能否培育出更多重量级的中小创新型企业是决定其行业地位进一步巩固的要务。
10	北科建	中关村的建设者,在园区策划和运营服务方面具有独特优势,使其主打的整合科技产业资源、金融资源和商业资源的“科技地产”平台战略更有说服力。但如何将跨界资源进行充分有效整合,运用到各地的园区运营之中,是决定其在产业地产战国版图中走多远的关键性因素。
11	宇培集团	中国物流地产的巨头之一,与普洛斯、EI、凯雷等国际资本巨鳄相继联手,并有望成为首个在资本市场上市的中国民营物流地产商。但大规模扩张导致过重的资产负债,收益率难尽如人意,而物流地产进入者日众,日益加重的竞争压力也不容忽视。
12	五矿产业园	营口产业园的建设是央企产业地产运作的先行范本,但现在更多被诟病为投资失误。“鬼城”的问题让五矿深陷泥足,过大的体量和过长的周期让整个产业园区更像

		是个政治任务而非市场化的投资选择。
13	外高桥	自贸区的最大受益者，其产业地产爆发式增长可以预见。但就其自身业务格局来看，住宅和商业占比太大，“吃老本”现象明显，以往更多是在政策温室下被动成长，更多是地主的角色，并没有形成自身独特的竞争能力。
14	坤鼎集团	为 ABB、亚马逊等世界 500 强企业量身定做厂房让其拥有不俗的口碑，但这种模式难以复制，如何在外埠找到更适合的角色定位是其关键问题，其发展趋势仍有待观望。
15	华南城	首开以工业用地建设商贸物流城并成功上市的先河，其模式为卓尔、毅德等企业仿效。但铁岭华南城的“空城计”给其迅猛发展蒙上一层阴影，过于投机的战略和重销售轻运营的问题显露出来，在其模仿者身上亦同样如此。
16	卓尔集团	汉口北市场的成功让卓尔集团一战成名，一度被海外投资者称为“中国铺王”，这种新型商贸批发市场模式也不断在各地复制。但工业用地建商贸物流市场本身就是违法违规之举，加之售后包租的运用，这种颇具“中国特色”的商业模式仍然有待商榷。
17	中储股份	作为国内的“仓储王”，在传统业务萎靡不振之际，中储股份已经加大了物流地产开发的力度，和阿里巴巴的潜在合作机会更被业界看好。但目前来看思路尚不清晰，如何找到一个快速而稳妥的将其土地价值最大化的战略是其未来一段时间的要务，经验和人才不足则是其目前最大短板。
18	宏泰集团	“产业市镇”理念与华夏幸福的“产业新城”模式十分相似，从前期一级开发入手直到后期产业园运营，并结合周边的住宅商业开发。但这一模式必须与市场周期高度吻合，否则收益会面临严峻考验，必须着手增强自身的产业培育能力和服务收入，摆脱纯“地主”的角色。
19	深业物流	曾经的“中国第一仓”，如今在物流方面长袖善舞，在全国范围展开物流园区的建设。但母公司宝能集团资本与地产玩家的性质一定程度上影响业界对深业物流的看法，以物流之名圈地也是目前中央监管层严厉打击的行为，深业物流必须拿出更多实际项目证明自己。
20	毅德集团	尽管拥有联想弘毅投资的雄厚背景和全国大量的土地储备，但毅德地产商贸物流城的模式仍在业内存在不少争议。关于其借联想与弘毅的品牌攻城略地和“商贸物流拿地、住宅盈利”的指责不绝于耳，也给其香港 IPO 的前景增添了一丝不确定性。
21	湖北高投	湖北省科技厅背景，与深圳科技园携手，基金操作模式，湖北高投可谓占有天时地利人和。但如何将高科技产业孵化、退出以及盈利更好地结合在国内尚属难题，同时其区域和产业吸引优势也并不算明显，湖北高投也在这些方面必须有更多的突破。
22	总部基地	首开“总部经济”的先河，甚至在伦敦建设总部基地。如今总部基地在全国遍地开花，导致对这一模式的认知渐生混乱，其大杂烩般的企业群落，本身就与总部经济强调的“单一产业导向”大相径庭，而混淆商业地产与产业地产之间的界限以从中牟利之举也让业界诟病丛生。
23	卓达集团	独树一帜的“一二三产联动”模式，让卓达屡屡获得政府的青睐，得以操作超级大盘，目前已将扩张触角延伸到东北和海南。但目前仍以住宅和商业贡献为主，产业园区项目尚缺乏具有说服力和业界影响力的重量级案例。
24	盈田置业	作为重庆最大的工业地产商，盈田置业的模式与联东有诸多相似之处，如何丰富

		产品的结构, 进一步提高资本回报率, 加大自身持有优质物业的比例并提高产业资源整合、产业运营、引导和孵化的能力是其下一步发展的重要课题。
25	联科智慧城	联想的金字招牌是任何一家产业运营者都觊觎的, 其地产开发和基金支持都有足够的资本。但整合集团资源打造自身的产业地产品牌并不是像纸面上描绘的这么简单, 联科智慧城仅仅是刚刚起步, 其未来发展轨迹仍有待观察。
26	运盛实业	作为此前登陆 A 股的工业地产企业, 运盛实业始终未能拿出具有说服力的项目和业绩表现, 如今更是显得青黄不接, 大股东九川投资曾经的注资承诺, 目前看起来仍然遥遥无期。
27	海泰发展	国家级孵化器的代表之一, 其产业园区不乏佳作, 但国企的身份一方面让其成功打上折扣, 不够市场化, 另一方面也在一定程度上令企业不思进取, 其历年业绩难以尽如人意, 企业自身始终给人不温不火之感。
28	鑫茂集团	作为全国仅有的民营科技园创立者和坚守者, 鑫茂集团自身的经营发展和异地扩张之路似乎并没有预想中的顺利, 市场的日益繁荣却并未为其带来丰厚的利润和庞大的规模, 至于其不断地覆盖多个产业领域投资, 也牵扯了其过多的精力和财力。
29	万通控股	以普洛斯为模板的美国工业地产模式, 在各个阶段对接基金, 并和国内多个实业商进行密切合作。但其不确定性在于, 海外私募基金和资本市场的成熟是国内远远难以望其项背的, 能否找到契合的长线基金和现金流稳定的优质物业是其成功的关键。
30	北京经开	一直活跃于北京经济开发区的北京经开着力打造针对成熟企业的综合型园区, 目前公司也展开了全国扩张, 但由于客户群体区别于大型企业和中小型企业, 其招商难度会一定程度上增加, 综合性而非专业性的园区也并不容易形成聚集效应的产业生态圈。

特别观察名单

世茂海峡城

以产业地产为旗号的世茂海峡城有可能成为许荣茂的世茂集团新的扩张工具, 一时间平潭、南京、成都建起了一座座海峡城, 然而这些股东大牌云集的产业新城却尚未看到足够的产业痕迹。从传统住宅领域进入产业地产的世茂海峡城是所有传统地产商的典型代表, 外界对于他们依然很难摆脱圈地卖房思维的质疑不绝如缕。

海尔地产、中兴发展

有这样一批有着实业背景的企业, 如海尔地产和中兴发展, 本身具有大量的工业园区, 也有在商住领域开发的愿景。但如果只是简单地将工业用地变性, 做住宅和商业开发, 这样的做法在如今监管日趋严厉、法规日趋完善的今天越来越难以为继, 如何创新性地将产业和地产进行结合, 是这类企业必须思索和实践的方向了, 我们也将持续观察其转变的历程。

⇒ 协信动态

1. 重庆总部城迎首家企业入驻 总部产业聚集效应渐起

来源：重庆总部城 2013 年 10 月 21 日

10 月 21 日，重庆总部城 C2 栋精品写字楼正式竣工，并迎来首家入驻办公的企业——中煤科工集团重庆设计研究院。当日，中煤科工集团重庆设计研究院举行入驻仪式。这是重庆总部城自启动招商以来，首家正式入驻办公的大型企业，标志着重庆总部城总部商务集群的日益成熟。

重庆总部城自 2011 年底启动招商，目前已有多家大型企业签订入驻。其中，中煤科工集团重庆设计研究院率先出手，先后认购重庆总部城 C2/C3 两栋精品写字楼，办公面积约合 3.3 万方。如此大面积的认购，充分肯定了重庆总部城的总部经济价值，在重庆写字楼市场也是一记重弹。目前，首期 C2 栋精品写字楼优先竣工并交付使用，C3 栋精品写字楼也将于今年年底正式交付。

图 1：中煤科工集团企业入驻仪式

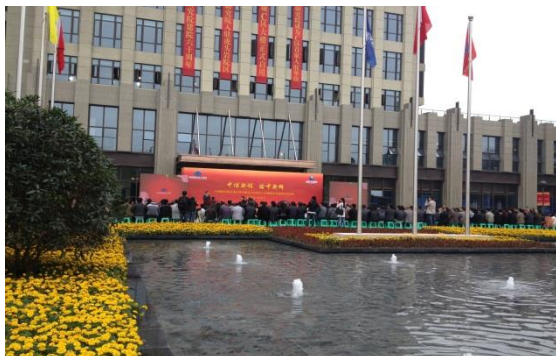


图 2：重庆总部城 C 区规划效果图



作为第一家入驻重庆总部城办公的国家级大型企业总部，中煤科工集团重庆设计研究院抢占了市场先机，成为重庆总部城第一个真正意义上的企业总部，激活重庆总部城乃至大坪片区的商务新格局，也为其他入驻企业树立了典范和信心。

中煤科工集团所购置的 C2/C3 精品写字楼，属于重庆总部城“一城四园”中的创新经济园。目前，乡村基、新华保险、中国银行、中国工商银行、重庆农村商业银行等数十家大中型企业等已经签约该园写字楼，并将在年底正式交付后进驻。

2. 重庆总部城举办第二届产业地产沙龙

来源：协信集团 2013 年 10 月 29 日

10 月 25 日，博众“产业地产项目的园区规划与业态布局”沙龙活动在协信总部城招商中心举办，近 50 名重庆产业地产项目精英齐聚一堂，论道产业地产，就企业客户与从业人员需求、产品定位、园区规划等方面进行深入探讨和交流。会后，与会嘉宾参观了重庆总部城，纷纷赞赏重庆总部城的品质并深感协信的产业地产发展走在重庆前列。

3. 协信未来城顺利开园 首批 29 家科技型企业即将入园

来源：协信未来城 2013 年 10 月 15 日

经过一年的努力，协信未来城一期研发楼项目终于竣工落成，首批 29 家企业将于 10 月中下旬如期入园。一期研发楼项目的交付使用，意味着协信未来城，这一 450 万平米的世界级产业新城在长三角地区完美开局。

协信未来城一期中试研发楼，突破了传统厂房的单一功能弊端，创新开发了多层独栋中试研发楼产品业态，集生产研发、总部办公、营销展示等复合功能为一体，力求最大限度满足中小企业多重需求。项目还为入园企业打造了政务服务平台、金融服务平台、科技促进平台、产业促进平台、企业运营平台、企业管家服务等六大服务平台，最大限度发挥园区整体性，让入驻企业充分享受公共资源优势，降低企业成本，化解企业风险。

首批入驻的企业主要为精密机械制造、电子及新材料等“十二五”规划重点鼓励的战略新兴性发展行业，其行业政策优势的叠加，乐观的市场前景也为园区的可持续发展注入了源源不断动力。

图 3：一期研发楼示意图



⇒ 企业发展动态

1. 华夏幸福前三季销售 248 亿 同期增长 79.48% 并上调业绩预期

来源：金融界 2013 年 10 月 31 日

前 3 季度销售 248 亿，同期增长 79.48%，表明园区异地复制业绩良好

10 月 8 日下午，华夏幸福基业股份有限公司公布，2013 年 1-9 月，华夏幸福累计销售额 248.11 亿元，比上年同期增长 79.48%，完成最初年度计划 280 亿元的 88.61%，净利润 22 亿元，同比增长 49%；实现销售面积 232 万平米，同比增长 22%，鉴于良好的销售预期，公司上调全年销售预期至 315 亿。

其中，园区回款约 49 亿元，同比增长 161%，地产销售约 199 亿元，同比增长 66%，按项目来看，固安项目 76 亿、大厂项目 79 亿和廊坊项目 40 亿元，其余少量为苏家屯项目和丰台项目；对应地产销售均价为 8552 元/平米，同比增长 36%，这主要得益于固安和大厂销售均价的大幅增长。

其中第 3 季度中，整体销售额 89.02 亿元，比上年同期增长 60.31%；实现净利润 4.5 亿元，同比增长 94%。销售面积 59.5 万平米。其中，产业新城开发建设销售额 74.7 亿元，同比增长 62.75%；城市地产及其他销售额 14.32 亿元，同比增长 48.7%；销售面积 16.86 万平米。

拿地成本优势明显，净负债率有所上升

前 3 季度，拿地面积 371 万平米，同比增长 88%，拿地金额 41 亿元，同比增长 255%，拿地金额占比当期地产销售 21%，楼面价 1100 元/平米，同比增长 89%，楼面价占比当期销售均价为 13%，低于行业 30-40%的平均水平，拿地成本优势非常突出。

报告期末，公司资产负债率为 89.6%，剔除预售账款后负债率仅为 37.5%，净负债率为 67.5%，较年初提高了 22 个百分点；公司持有货币资金 100 亿元，为一年内到期借款的 1.6 倍。

2. 华夏幸福与交通银行河北省分行拟签订战略合作协议

来源：金融界 2013 年 10 月 8 日

2013 年 10 月 9 日公告，公司与交通银行河北省分行拟签订战略合作协议，交通银行同意向公司提供各类授信和融资的总金额不超过人民币 200 亿元，同时，为公司发展战略及园区发展规划提供融资便利，支持公司“产业新城”、棚户区改造项目、园区招商引资等业务的开展，进一步助推公司持续性扩张。

公司主营业务包括产业新城业务和城市地产业务两大板块，目前主营业务增长迅猛，项目储备丰富，但由于地产项目的高资本投入，公司资金压力十分突出，目前资产负债率近 90%，速动比率 0.30，公司通过再融资、信托、资管等多种手段解决资金问题，本次与银行签订战略合作协议，将为公司发展提供更大资金支持。

3. 华夏幸福下属公司获 30 亿增资

来源：金融界 2013 年 10 月 30 日

10 月 30 日，华夏幸福基业股份有限公司发布签署合作及增资协议的公告，称其下属公司以及华夏幸福实际控制人王文学与北京天地方中资产管理有限公司签订 30 亿合作及增资协议。天方资产作为专项资产管理计划资产管理人将向华夏幸福间接全资子公司投资 30 亿，其中 13.9 亿元进入注册资本，16.1 亿元进入资本公积。前述投资资金限制用于九通投资旗下固安和大厂等产业园区的基础设施建设。

4. 华夏幸福与电力集团合作 分羹光伏电站建设

来源：证券时报网 2013 年 10 月 23 日

10 月 23 日晚间，华夏幸福公告称，公司下属公司大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司与大厂回族自治县潮白河工业区管理委员会及中国电力投资集团公司华北分公司，拟共同签署《合作开发分布式光伏能源战略协议》。

协议约定，鼎鸿投资与大厂县政府合作，采用“政府主导+企业运作”的新型区域开发模式，负责大厂潮白河工业区内的基础设施建设、公共设施建设、软环境建设、招商引资、产业服务和园区综合管理。

中国电力投资集团公司华北分公司投资约 60 亿元，在工业区内建设分布式光伏发电系统。在该项目中，鼎鸿投资负责提供区域内自有屋顶给中国电力投资

集团公司华北分公司建设分布式光伏电站。所建电站发电销售额的 3% 作为其提供屋顶及其它服务的收益，其收益每年结算一次。

目前，为享受国家 1 元/度上网电价补贴，光伏产业正掀起一轮光伏电站抢装潮。据工信部数据显示，今年下半年总装机量预计达 5.2GW，比上半年将近翻了一番。此外，增值税减半、土地优惠等一系列政策出台以及光伏电站盈利能力改善，也是光伏电站抢装潮的重要原因。

此次协议签订，华夏幸福将以自有屋顶用于建设分布式光伏电站，这对其商业模式的完善将是一次有益的尝试。华夏幸福称，该战略协议是公司把握未来分布式能源发展趋势，最大化发挥产业新城潜在收益的战略实践，能够为公司后续开展更多分布式能源合作起到示范效应。

5. 华夏幸福搭高端平台 主办 2013 产业中国年会

来源：网易财经 2013 年 10 月 30 日

10 月 25 日，由华夏幸福基业股份有限公司、《哈佛商业评论》中文版、《英才》杂志联合主办的第三届产业中国年会在北京举行，该年会以“产业新变局”为主题，面向生物医药、文化创意、大数据等多个领域开设高峰论坛。此外，由华夏幸福基业股份有限公司、《英才》杂志联合发起的，以“关注中国产业人，实践产业中国路”为使命的产业精英组织“产业中国会”也在本届年会上正式成立。

从 2013 年以来，华夏幸福基业对原有的“转移、整合、孵化”的产业促进思路进行不断优化和提升，打造全服务平台，实现“人才、资本、技术、平台、政策以及服务”等六大要素的突破与整合。尤其是资本平台的打造，在某些重点产业领域推动了资本要素和产业要素的深度结合，实现双方的融合与推动。同时，在开发模式上进行了更高层次的优化与升级，推动“产业港、孵化港、科技港、商务港和产业基地”等五种产业载体的打造，建立多元化多层次的产业载体体系，加速产业的聚合和升级。

6. 绿地加速转型产业地产

来源：新浪地产 2013 年 10 月 23 日

在海外市场狂飙突进的绿地，在国内市场则通过深耕一二线及重点省会城市继续稳健扩张。前三季度绿地已新增土地储备超过 60 幅，土地面积近 10000 亩，可建筑面积超过 1500 万平方米。如果说，从其在昆明、哈尔滨、南昌、郑州等地获取一批产业城项目，已隐约可见绿地正将产业地产作为房地产主业转型升级的主攻方向加以推进。那么，随着 10 月 18 日由绿地集团投资开发的海口绿地空港产业城、五源河旅游文体中心正式项目启动，则明显昭示绿地集团创新转型发展、加大产业地产及现代服务业的决心。

“绿地正在加快构筑平台化产业地产模式。我们尝试借力平台资源，迅速做强做大一批战略性项目。”绿地集团董事长、总裁张玉良透露，绿地继此前与东航集团就空港产业园开发等启动战略合作后，还与菜鸟、正大等多个行业龙头企业进行了合作洽谈，希望充分整合上下游产业资源，构筑平台模式。

据悉，绿地企业内部正深化细化产业地产模式研究，重点开展金融产业、文化产业、泛港经济、高科技产业等四大产城一体开发模式的专题研究，为产业地产开发运营提供支撑。

绿地目前启动的海口绿地空港产业城项目总规划面积约 1.35 万亩，将通过旧城改造与产业发展相结合，建成以空港物流和创意产业配套、特色休闲娱乐产业、临港旅游服务业为主导产业，具有旅游风情小镇风貌的综合性城市新城。五源河旅游文体中心项目规划总用地面积约 5000 余亩，规划建设体育中心、文化中心、商业中心、奥林匹克文化公园及配套住宅等，打造城市大型文化体育综合体和旅游度假区。

7. 瑞安房地产首九月销售额 81.39 亿元 同期增长 240%

来源：瑞安房地产官网 2013 年 10 月 8 日

据 10 月 8 日瑞安房地产公布销售简报，2013 年前三季度，累计合约物业销售额达到人民币 81.39 亿元，比去年同期增长 240%，达全年物业销售目标人民币 90 亿元的 90%。累计已出售总建筑面积 32.8 万平米，比去年同期增长 153%，平均售价为人民币 24800 元/平米。另外，有 845 个车位于 2013 年首 9 个月售出。

其中 9 月份物业销售额达到人民币 6.36 亿元，已出售总建筑面积 3.3 万平米及 29 个车位，九月份平均售价为人民币 19300 元/平米。

8. 亿达集团推进中国冷链物流业强强合作

来源：亿达集团官网 2013 年 10 月 17 日

10 月 16 日，亿达集团与美国普菲斯(Preferred Freezer Services)公司、中国外运集团所属中国外运物流发展有限公司、台湾阳明海运集团所属好好国际物流股份有限公司及庆明投资股份有限公司在北京正式签署合作协议，合资经营中国冷链物流业务。

早在 2009 年，亿达集团就与美国普菲斯合资成立普菲斯亿达冷冻仓储公司，启动了在中国投资及运营冷库的规划。目前在上海临港与外高桥已各有一座世界水准的冷库投产运营，天津滨海新区的冷库预计于年底投入运营。2012 年，亿达集团又与美国普菲斯和中外运物流发展公司合资成立中外运普菲斯亿达物流公司，开始构建冷藏仓储及物流配送的完整产业链业务。

本次合作的签署，是一次进一步完善产业链的强强合作。亿达集团作为城市综合运营商，具有丰富的本土运作经验；美国普菲斯是全球第五大冷库运营商，具备冷库设计、建造及运营管理经验；中外运是国内领先的综合物流公司，具有齐全的国内外网络，具备专业物流所需要的各类人才以及良好的物流配送能力；台湾阳明海运具有提供全球性海运服务的实力，其子公司好好物流在台湾高雄有十年仓库运营经验并具备提供冷库仓储及物流解决方案的能力。

9. 张江高科前 3 季盈利 7921 万元 同比减近五成

来源：搜狐财经 2013 年 10 月 30 日

张江高科日前发布三季报，2013 年 1-9 月，公司实现营业收入 9.37 亿元，同比下滑 5.46%，净利润同比下滑 47.21%，降至 7921.03 万元。

10. 张江高科获两定制房屋订单 预计增利 5900 万元

来源：金融界 2013 年 10 月 8 日

据张江高科 2013 年 10 月 8 日公告，其全资子公司张江集电于 9 月 30 日，公司分别与韦尔半导体公司、卡尔史托斯公司签订《定制房屋转让合同》，集电公司作为开发商将在上海张江高科技园区集电港 B 区 3-8 地块建造 2#楼、集电港 B 区 3-6 地块建造 7#、8#楼。本次签订合同属于公司日常经营业务，未来将给公司带来净利润约 5900 万元左右，约占 2012 年净利润的 16%，预计将确认在 2014-2015 年。

11. 张江高科完成张江生物股权转让 获利 7400 万

来源：凤凰网 2013 年 10 月 24 日

10 月 24 日晚间公告，公司已完成协议转让上海复旦张江生物医药股份有限公司 14.92% 内资股股权，此次交易将产生净利润约 7400 万元。

12. 首创置业前 9 月累计签约 96.4 亿元 同比增长 8%

来源：中商情报网 2013 年 10 月 12 日

首创置业公布前九个月实现签约面积约 105.6 万平方米，签约金额约 96.4 亿元人民币，同比增长 8%。其中 9 月实现签约面积 12.5 万平方米，签约金额 12.3 亿元人民币，同比增长 20%，环比增长 25%。截至 9 月底，尚有认购未换签金额约 26 亿元人民币，正在办理换签手续。

据悉，此前首创宣布 2013 年销售目标为 200 亿。

13. 首创置业拟发行 30 亿元境内公司债券

来源：中华新闻网 2013 年 10 月 10 日 0

日前，首创置业股份有限公司公告称，公司董事会拟发行本金总额不超过 30 亿元的境内公司债券。债券发行须获得股东批准和中国证监会的批准。公告称，董事会通过决议将于临时股东大会上，提呈给股东考虑和批准建议以一批或分批形式。本次发行的公司债券将不向公司股东优先配售。首创置业拟发行境内公司债券以偿还其部分债务(包括银行贷款)及补充营运资金。债券发行有效期为自临时股东大会通过决议案之日起两年。

14. 普洛斯、粤海联手在莞打造高端园区

来源：东莞阳光网 2013 年 10 月 19 日

日前，粤海控股集团与普洛斯在莞签订广东粤海装备技术产业园项目合作意向书，双方将就粤海产业园内工业厂房开发建设、产业招商、现代物流服务等方面展开全方位合作。

根据粤海产业园项目总体规划，借力普洛斯在工业厂房、仓储物流设施开发建设以及招商方面的经验与品牌实力，双方将在工业厂房开发建设、招商引资、产业物流项目、电子商务物流平台，以及其他配套产业等方面开展合作，合作范围覆盖园区 17.73 平方公里。

⇒ 企业项目动态

1. 亿达大连生态科技创新城迎松下大连研究所入驻

来源：亿达集团官网 2013 年 10 月 10 日

10 月 9 日，松下电器研究开发（中国）有限公司大连研究所正式入驻亿达开发的大连生态科技创新城核心区春田园。这是继固特异、日立之后，第 3 家入驻大连生态科技创新城的世界 500 强企业。

此次落户大连生态科技创新城的松下电器大连研究所，将重点研究开发智能建筑领域的系统技术，并针对在大连生态科技创新城核心区住宅项目导入的家庭能源管理系统进行现场技术支持和功能追加开发等。

大连生态科技创新城将重点引进国内外著名企业研发中心、各类新技术新产品开发中心、科技成果转化和中介服务机构。截至目前，大连生态科技创新城核心起步区入驻企业和注册企业数达到 54 家。

2. 亿达武汉软件新城迎来首个 500 强企业 IBM 入驻

来源：亿达集团官网 2013 年 10 月 17 日

10 月 16 日，武汉软件新城的首家 500 强企业——IBM（武汉）全球交付中心顺利入驻。此次，IBM 入驻的是武汉软件新城刚刚落成的一期项目——国际研发区，首期租赁面积达 7400 平米，是此前在光谷软件园办公面积的两倍多。

武汉是 IBM 继大连、深圳、上海、成都之后，在中国内地设立的第五个全球服务执行中心。由于大连软件园与 IBM 初期进入内地软件外包市场有过良好的合作，因此，此次 IBM 进入武汉发展，也有大连软件园的运作背景。

目前，武汉软件新城已接待来访客户 116 家，意向租赁面积 20000 平米，其中全球 500 强企业 3-5 家，多家行业百强客户已签约或明确落户软件新城的意向。

3. 联东 U 谷·北京永乐产业园“情聚金秋”客户答谢会隆重举行

来源：联东官网

2013 年 10 月 18 日下午，“联东 U 谷·北京永乐产业园情聚金秋客户答谢会”在永乐产业园接待中心内隆重举行。

联东 U 谷永乐产业园从 2011 年开始建设，目前一期已建成，交付在即；二期正在招商中，三期将于 2014 年面世。目前园区已吸引 50 余家优质企业落户。

4. 联东 U 谷天津北方耀谷一期基本完工 百余家高科技企业将进驻

来源：联东官网 2013 年 10 月 04 日

北方耀谷一期基本完工。目前，已经装修、入驻的企业达二三十家，年底前 100 多个楼栋将全部完工，届时，百余家企业将正式入驻，包括美国艾默生电子、美国 GAC 调速器、美标洁具等世界 500 强企业，还有天津中谷酒造有限公司、天津华延煎药机有限公司、天津厚德汉方科技有限公司等行业内的国内知名企业。

联东 U 谷北方耀谷项目坐落于北辰示范园区医药医疗器械工作园内，是集总部办公、研发办公、高端制造、商业设施和配套服务于一体的产业园区。项目于 2011 年 3 月启动建设，规划建筑面积 200 万平米。据项目负责人介绍，一期项目共 46 万平米，已开工建设 30 万平米，已经完成了 90% 的招商。二期项目将于 2014 年上半年开工，三期项目将在五至七年内完工。

5. 法国将与光谷生物城加大生物医学合作

来源：长江商报 2013 年 10 月 26 日

武汉第一届中法癌症专题研讨会日前在汉召开。自 21 日至 25 日，11 位来自法国巴黎、波尔多、图卢兹等地区的顶尖科研机构专家和专家，在武汉光谷生物城的中法生物中心与来自北京、武汉以及上海的教授、学生进行了一次以“癌症-抗癌研究”为主题的公开教学与研讨。

这次研讨会是继去年“中法生物中心”成立以来，第一次在光谷生物城举行的中法双边生物医学领域的专题研讨交流活动。据了解，法国未来将加大与光谷生物城在生物医学领域的合作，一些具体的合作项目已经在计划之中。

6. 武汉光谷生物城迎来意大利最大药企中国区总部

来源：国际在线 2013 年 10 月 30 日

10 月 29 日，意大利最大的药企——美纳里尼集团中国区总部在光谷生物城开业。这是武汉首次迎来跨国药企中国区总部。

“跨国制药企业的中国区总部或者亚太区总部，一般只设在北京、上海、香港，很少有设在第四个城市的，此次是武汉医药行业国际化的一次突破。”光谷生物城负责人介绍。

据悉，美纳里尼是意大利一家有着 127 年历史的家族制药企业，全球制药排行第 38 位，在全球 100 多个国家拥有 1.7 万名员工，营业额超过 30 亿欧元。

Better Quality for Better Life in Better City

至此，光谷生物城已经会聚了4家“全球制药50强”，除了美纳里尼之外，还有辉瑞、费登尤斯、赛格菲斯尔。坐落在光谷生物城B区的美纳里尼公司的大楼，最近的邻居就是全球药业龙头辉瑞公司。另外，光谷生物城已有8家世界500强，250余家业内领先企业，去年企业总收入突破500亿。

7. 武汉光谷生物城华岭基金成立 首期规模1亿元

来源：投资界 2013年10月11日

华岭资本日前宣布，武汉光谷生物城华岭基金成功募集完成，首期规模1亿元人民币。据了解，武汉光谷生物城华岭基金由华岭资本和武汉光谷生物城共同发起成立，基金采取有限合伙制，专注于国内尤其是光谷生物城内的生物科技及医疗健康产业投资。

华岭资本是一家专注于中国市场的私募股权投资公司，总部位于上海。目前管理着两支医疗健康产业风险投资（人民币）基金和两支美元基金，总规模8亿元人民币。据华岭资本创始合伙人、CEO刘涛介绍，该基金专注于投资未来发展速度快、成长空间大的生物科技及医药健康产业，主要以国内处于早中期发展阶段的生物科技及医疗健康企业为投资对象。

8. 在光谷金融港举行“海峡两岸金融中后台产业高峰论坛”

来源：武汉光谷联合官网 2013年10月16日

10月15日，由武汉·光谷金融后台协会举办的“海峡两岸金融中后台产业高峰论坛”在光谷金融港隆重举行。出席参加本次活动的包括政府相关领导，以及摩根士丹利银行大中华区、美商安达产物保险公司、英属百慕大商中泰人寿、环球世达保险经纪人公司、台湾保险经纪人商业同业公会、华瀚保险经纪人公司等两峡金融企业的负责人。

9. 黄石光谷联合科技城举行“武汉城市圈”重大科技成果推荐会

来源：武汉光谷联合官网 2013年10月25日

10月18日，在黄石光谷联合科技城展示中心举行“武汉城市圈”重大科技成果专场推荐会，总计150余人参加了本次推荐会。此次推荐会是旨在促进武汉1+8城市圈高校、科研院所科技研发优质成果转化、落地。会上共推荐项目19个，涉及黄石市重点招商及政策倾斜支持的领域及行业3个，现场达成4个项目的深度交流意向，涉及成果转化投资金额达2.7亿元。

10. 武汉光谷软件园荣获“最具品牌价值产业园区”

来源：武汉光谷联合官网 2013 年 10 月 30 日

近日，第一财经日报通过 2013 中国房地产荣耀榜评选出全国重点城市及不同房地产业态的标杆项目，点燃中国目前规格最高、影响力最大以及最具权威和参考价值的房地产年度盛宴。其中由武汉光谷联合集团有限公司开发运营的软件外包主题产业园——光谷软件园榜上有名，荣获“最具品牌价值产业园区”奖项。

11. 青岛光谷软件园兴办高端投资沙龙 开启岛城不动产投资新模式

来源：武汉光谷联合官网 2013 年 10 月 23 日

10 月 19 日，青岛光谷软件园高端投资论坛暨创新型不动产价值研讨会在光谷软件园品牌体验中心举办。来自岛城地产权威机构、岛城专业投资机构、客户代表以及主流媒体的精英翘楚，就主题产业园的投资及运营价值、西海岸的城市成长空间和价值嬗变、光谷联合一站式产业链服务运营模式带给主题产业园的附加价值聚变等问题展开深度研讨和交流。

通过此次论坛，青岛光谷软件园为入园企业和投融资机构建立了投融资对接平台，并促成了创投中心、华耀资本等与山科智汇等部分入园企业的初步投融资合作意向。青岛市创投中心负责人对与青岛光谷软件园联合开展入园企业的创业投资服务表示了浓厚兴趣和信心，双方就在园区设立“青岛创业咖啡西海岸分部”进行了初步探讨，并希望尽快为青岛光谷软件园企业组织一次专项创投对接活动。

12. 北科建青岛园区成为建国以来首个 1.1 类原创宠物药基地

来源：凤凰网 2013 年 11 月 01 日

2013 年 10 月 30 日，北京欧博方医药科技有限公司与北科建青岛蓝色生物科技园发展有限责任公司正式签订入驻协议，租赁北科建青岛蓝色生物医药产业园孵化中心 9 号楼整栋，签约面积 7334 平方米。

北京欧博方医药科技有限公司成立于 2008 年，专注于人用及宠物用原创药的研发。该公司研发的中国自建国以来第一个宠物用 1.1 类创新药--维他昔布，已于 2012 年底结束临床Ⅲ期试验，2013 年申报新药证书，计划 2014 年实现生产销售，达产后年产值可达 5.6 亿。孵化中心 9 号楼将作为该公司的新药研发中心以及其自主研发的宠物用 1.1 类创新药--维他昔布的生产基地。

13. 珠海普洛斯物流园开建 与港汇通物流园 2 期互补

来源：凤凰网 2013 年 10 月 23 日

10 月 22 日，位于珠海保税区的普洛斯珠海港国际物流园项目一期及二期正式开工建设。一期仓库面积 1.4 万平方米，计划于明年底投入使用，7.2 万平方米二期仓库计划于后年投入使用。

该项目将与已经动工的珠海港汇通物流园二期形成互补，致力于打造国际化的配送中心和商贸物流中心，为横琴新区、珠海市区以及珠江西岸提供城市配送和区域配送等服务。

⇒ 企业投资动态

1. 联东 U 谷张家港产业综合体项目正式签约 拟投资 30 亿元

来源：搜狐 2013 年 10 月 25 日

10 月 24 日，联东 U 谷张家港产业综合体项目签约，正式落户张家港冶金工业园。据悉，该项目总投资超 30 亿元，规划用地 600 亩，入驻企业主要是电子信息、能源环保、精密机械、生物医药等领域的高技术含量和高附加值项目。

张家港项目联东 U 谷是首次入驻县级城市。据悉，联东 U 谷·张家港产业综合体选址于冶金工业园和锦丰沙洲新城之间，将规划打造成集生产制造、研发设计、中试成果转化和生产性服务等功能于一体的都市型产业集聚地。

2. 联东集团拟投资 50 亿元在武汉建产业园区

来源：搜狐焦点 2013 年 10 月 23 日

10 月 22 日，在北京举行的“大武汉大商机国际知名企业恳谈会”上，武汉市商务局与北京联东投资(集团)有限公司的代表正式签约，联东集团将在汉投资建设规模化、科技化、生态化的产业园，以及大型总部综合体，项目总投资约 50 亿元。

3. 华夏幸福签约整体合作开发建设经营河北永清县约定区域

来源：观点地产网 2013 年 10 月 8 日 腾讯财经 2013 年 10 月 10 日

10 月 8 日，华夏幸福公布了签订整体合作开发建设经营永清县约定区域合作协议的公告。其中，永清县约定区域合作协议委托区域占地面积约为 18 平方公里，北至引清渠北侧道路、南至廊霸路、西至廊涿引线和永清县界、东至工业园区规划区西边界（面积以实际测量为准）。委托区域中住宅地产开发面积不超过委托区域总面积的三分之一。

根据公告，永清园区项目委托开发区域 18 平方公里，其中住宅及商业开发用地近 7 平方公里，委托期限为 20 年；按基础设施建设、土地整理及综合服务按成本加成 15%，招商引资服务按新增固定资产投资额 45% 确认收入。

华夏幸福将借此大规模项目，进一步加强大北京布局。据悉该委托区域周边商品房均价在 3800~4000 元/平米，距北京市五环约 69 公里，规划中京台高速 5 公里，较低居住成本、区位及交通优势，使其对北京外溢购房人口具较强吸引，借环首都区域的产业发展机遇，承接北京拥挤人口，保障区域住宅项目升值空间。

4. 华夏幸福约 3 亿竞得 23.4 万方住宅用地

来源：观点地产网 2013 年 10 月 29 日

华夏幸福继续稳妥地在环一线城市价值洼地和二线城市“吞下”7 宗住宅用地，共储地 23.4 万方，总价 2.998 亿元。

表 2：华夏幸福 10 月拿地明细

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	5.51	住宅	4	7581
河北霸州	17.9	住宅	3	22400

早前 9 月 23 日，华夏幸福发布与霸州市政府签署区域整体合作开发协议的补充协议公告，补充内容包括华夏幸福与霸州市政府签署区域整体合作开发协议、增加的合作事项等，涉及面积 5.6 平方公里。

5. 首创置业 10.65 亿摘牌天津辛庄一宗地

来源：观点地产网 2013 年 11 月 01 日

10 月 31 日，首创(天津)置业管理有限公司以 10.65 亿力挫金地、万科等 8 家敌手，摘得天津津南区辛庄镇 1 宗住宅用地(含科教用途)，获得可开发土地面积 10.8 万平方米，住宅部分楼面地价 5209 元/平方米，溢价 118%。

根据挂牌公告，该宗地为城镇住宅兼科教用途，挂牌起始价约为 4.88 亿元，住宅部分出让土地面积 10.22 万平方米，规划建设容积率为 1.0-2.0，折合规划建筑面积 20.4 万平方米(不含地下建面)。此外，该地块内另含科教用地 6115 平方米，科教部分规划建筑面积不小于 4500 平方米。

6. 总部基地与秦皇岛合作项目签约成功

来源：网易房产 2013 年 10 月 11 日

10 月 10 日，市政府与总部基地(中国)控股集团有限公司就秦皇岛总部基地项目签署投资开发框架协议。

秦皇岛总部基地分为北戴河新区、海港区、北戴河区三个区块。项目开发周期约为三到五年，投资规模约为 100 亿元。根据规划，项目建设以智能化、生态型，集办公、科研、中试、创意、产业综合聚集的企业总部集群基地及相关配套，力争在五到八年内使秦皇岛总部基地成为以区域总部经济为核心，兼具旅游、休闲、生活等功能的环渤海湾生态新城。

7. 普洛斯拟投资 15 亿在长沙建空港物流园

来源：中国行业研究网 2013 年 10 月 31 日

在 10 月 30 日举行的“2013 湖南长沙·上海招商推介会”上，长沙引进了世界 500 强企业普洛斯投资建设的长沙空港物流园、普洛斯（金霞）物流基地。普洛斯将投资 15 亿元，建设长沙空港物流园，重点打造设施完善、布局合理、环境优良的综合型现代化空港物流园，促进长沙临空经济发展。

长沙空港物流园项目是湖南省“十二五”规划中省级十大物流园、长沙市五大物流园之一。项目定位为以机场航空物流服务为龙头，以海陆空多式联运、第三方物流为重点，主要为航空公司、货运代理业、跨国制造业、国际采购中心等服务，以生产服务物流及商务生活服务功能为补充，集流通、加工、运输、交易、仓储、配送及配套服务功能为一体，设施完善、布局合理、环境优良的综合型现代化空港物流园。

8. 丰树集团拟投资 10 亿元入驻重庆江津双福新区 将建综合产业园

来源：网易 2013 年 11 月 01 日

10 月 29 日，新加坡丰树集团正式签约入驻双福新区，投资 10 亿元建设一个面积约 200 亩，集高标准组装、加工营销、仓储配送、区域物流中心等功能于一体的综合产业园，打造集采购、结算、单证、呼叫、仓储、配送等功能于一体的现代化区域运营总部平台。

9. 丰树集团拟投资 1 亿美元现代服务综合产业园 落户长沙市高新区

来源：长沙新闻网 2013 年 10 月 24 日

日前，丰树集团与长沙高新区就麓谷现代服务综合产业园项目举行签约仪式，丰树投资约 1 亿美元。

该项目是以国际高端汽车体验中心及零部件分销中心、电子商务运营及数据中心、现代医药及医疗器械组装制造、现代物流等产业为主，兼有区域和城市生产配送、现代服务等多项功能。

10. 丰树集团以 13 亿元竞得佛山南海 13 万 m² 旧改用地

来源：赢商网 2013 年 10 月 19 日

10 月 18 日丰树集团以底价 12.9636 亿元竞得佛山市南海区桂城街道 C18 街区，佛平四路北侧、夏东路西侧(佛南(挂)2013-007)地块。该地块为城镇住宅兼容批发零售、商务金融及其他商服用地，地块用地面积 12.70936 万平方米，容积率为 ≥ 1.5 且 ≤ 3.5 ，使用期为城镇住宅用地为 70 年，批发零售、商务金融及其他商服用地均为 40 年。

11. 丰树集团“华南新加坡城”落户广东金融高新区

来源：凤凰网 2013 年 10 月 18 日

近日，“华南新加坡城”正式签约落户“广东金融高新区”。华南新加坡城位于佛山南海的广东金融高新技术服务区，由佛山引入新加坡生态社区商业模式开发，目前主要由新加坡丰树集团与新加坡南方包装集团开发。

据了解，“华南新加坡城”由新加坡政府与佛山政府共同支持，新加坡国有资本和上市资本投入建设。该项目将涵盖都市产业、总部基地、生态居住、国际购物、国际教育、五星酒店等多个业态。

据悉，自 2008 年以来，在新加坡丰树集团及南方包装集团的联手合作下，在广东金融高新区已有多个新加坡资本参与的房地产项目正在建设中。目前建设开发的项目包括：南海怡丰城、富丰新城、嘉邦国金中心、丰树国际创智园、嘉邦综合商业体项目等，在此，新加坡资本投资开发建设的面积已经超过了 200 万 m²，将全面涵盖居住、酒店、办公、购物、休闲、娱乐、教育、文化等众多领域。

12. 坤鼎投资管理集团与 GE 医疗集团签约科技园项目

来源：新浪乐居 2013 年 10 月 15 日

2013 年 10 月 11 日，坤鼎投资管理集团与 GE 医疗集团就“通用电气医疗中国研发试产运营科技园项目”的签约仪式在北京兴基伯尔曼酒店举行。

“通用电气医疗研发试产运营科技园项目”位于北京亦庄核心区，园区总建筑面积约 8 万平方米，建成后将用于大型医疗影像诊断设备，如 CT，磁共振，X 光等影像设备的研发、试生产及运营。

13. 佛山万科斩获佛山金融高新区 49 万方商业用地 附带招商条件

来源：搜房网 2013 年 10 月 13 日

10 月 9 日，佛山市万科置业有限公司三度出手，共斥资 41.7224 亿斩获当天拍出四宗地中的 043、044、045 三宗地块，共 24.51582 万平米，规划计容建面共约逾 100 万 m²，其中商业面积共约逾 49 万平米。加上年初在陈村合成拿下的 4 万平米商住地，万科已经成为年内佛山最大“地主”。

表 3：佛山万科 10 月 9 日竞得用地明细

地块	占地面积 (万 m ²)	总建筑面积 (万 m ²)	商业建筑面积 (万 m ²)	拿地条件
043	18	79	39.5	须引入至少 10 家产值不少于 1 亿的企业总部
044	3	13	6.5	须引入至少两家超值不少于 1 亿的企业总部
045	2.5	—	3	须引入一家注册资本不低于 100 亿元的中国大陆 A 股上市公司的区域总部进驻，还需引入一家注册资本金不低于人民币 20 亿元的信托机构

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 31 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、万科、绿地。

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