

——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 12 月 总第 9 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。卫总继上期畅谈对产业地产的经验与理解后，本期又围绕园区经营管理的主题，与读者们一起进行一次诗意的漫谈。

规模扩张之下，资金压力如何解决、甚至是创新性地解决，成为产业地产企业永恒的课题。本月，各个企业在融资方面有较大动作。其中武汉光谷联合、首创置业、漕河泾开发区、瑞安等企业成功发行较大金额债券，成为银行融资、信托融资、股权融资等融资形式之外的又一“亮剑”。而更值得一提的是，瑞安公告称计划以 24 亿整体售卖重庆部分写字楼，来压低负债率，不惜亏 1.23 亿与阳光寿险签订“对赌”条款。

投资拓展方面，除华夏幸福及联东 U 谷持续签约或拿地外，首创置业豪掷 38 亿元在北上津拿地，成为本月拓展主力。绿地、万科也稳步推进其产业地产业务，相继进军南宁的总部基地板块。

重庆盈田置业，一家扎根于重庆本土、侧重于厂房建设的小规模企业，其创造的“盈田模式”成为产业地产领域的优秀范本之一，深受同行的关注和认可，盈田置业也因此成为了工业地产品牌企业。本期“企业介绍”将为您呈现盈田置业的发展历程，以及其新战略下的扩张版图、作为品牌特色的规划范式等信息。最后通过选取盈田模式的最早实践者——同兴工谷作为案例，为您展现其园区概况、主导产业及企业入驻情况等。

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. 园区运营漫谈——产业地产系列谈之二	1
⇒ 协信动态	6
1. 重庆总部城 46 席临街商铺正式交付	6
2. 无锡未来城认购中试 2 套研发办公产品	6
3. 无锡未来城迎来 11 家企业入驻	6
⇒ 企业发展动态	7
1. 武汉光谷联合发行 6 亿元 6 年期债券	7
2. 重庆高科发行 3.5 亿元一年期融资券	7
3. 漕河泾开发区发行 2 亿元一年期融资券	7
4. 首创置业以 3.5 亿港元控股钜大国际 借壳谋“红筹”融资	8
5. 首创置业前 10 月签约销售 114.8 亿 仅完成全年目标 57.4%	8
6. 武汉光谷设 10 亿基金拟开建全国最大激光产业基地	9
7. 普洛斯拟斥 30 亿美元建全球最大中国物流设施投资基金	9
8. 华夏幸福与国开行签署 200 亿开发性金融合作协议	9
9. 华夏幸福 10 亿设股权投资合伙企业	9
10. 华夏幸福与信托合作募资 10 亿开发地产项目	10
11. 华夏幸福联手河北国防科技局 引进百亿军民结合项目	10
12. 星月集团获国家知识产权管理标准试点优秀单位	10
13. 瑞安拟进行多笔债券融资 总金额约 131 亿元	10
14. 瑞安计划 24 亿整体出售重庆部分写字楼 与阳光寿险“对赌”	11
⇒ 企业项目动态	13
1. 联东 U 谷南上海国际企业港举行开园仪式	13
2. 联东 U 谷无锡国际企业港举行招商启动会	13
3. 湖北科技企业加速器公司正式入驻光谷联合科技城（葛店）项目	13
4. 春晖照明科技签约入驻青岛光谷软件园	14
5. 光谷软件园召开武汉·中国光谷互联网金融沙龙	14
6. 首创置业中法经济贸易合作区举办“投资法国国际合作对接会”	14
7. 北科建集中签约 INTEL 等 4 个知名企业 签约面积达 2.7 万平米	15
8. 漕河泾开发区 19 个项目获市软件和集成电路专项支持	15
9. 天安数码城荣获“第一财经·地产汇”两大奖项	16
10. 天安数码城江苏软件产业公共服务平台江阴分中心揭牌成立	16
11. 坤鼎投资“GE 中国区的运营和研发总部项目”奠基	16
⇒ 企业投资动态	17

1. 联东 U 谷于洪产业综合体项目签约	17
2. 联东 U 谷大连国际企业港项目签约	错误!未定义书签。
3. 坤鼎集团与瑞典 FPX 就“瑞典中国创新中心”项目合作签约.....	17
4. 首创置业 38.55 亿竞得北上津多宗地块.....	17
5. 华夏幸福 11.64 亿在河北、辽宁两地获 63.1 万平米土地.....	18
6. 绿地集团 8.41 亿元在南宁和上海拿商办用地.....	18
7. 万科 1.39 亿南宁获得 2.55 万方总部基地地块.....	19

⇒ 企业介绍——重庆盈田置业.....19

1. 重庆盈田置业简介.....	19
2. 盈田置业的发展历程.....	19
3. 盈田的规划模式.....	19
4. 盈田模式的实现方式.....	19
5. 盈田置业扩张版图.....	19
6. 盈田置业项目信息.....	19
7. 案例分析——盈田·同兴工谷.....	19

图目录

图 1: 重庆总部城临街商铺	6
图 2: 无锡未来城一期中试研发楼效果图.....	6
图 3: 盈田置业的发展历程	19
图 4: 盈田“三位一体”的规划模式	19
图 6: 盈田全国项目分布图	19
图 7: 盈田·同兴工谷园区区位	19
图 8: 盈田·同兴工谷	19

表目录

表 1: 首创置业 11 月拿地明细	17
表 2: 华夏幸福 11 月拿地明细	18
表 3: 绿地 11 月拿地明细	19
表 4: 盈田置业地产项目信息	19

⇒ 行业论道

1. 园区运营漫谈——产业地产系列谈之二

协信产业地产事业部园区经营管理总监 卫建国

□ 印象——《你像雨像雾又像风》

对于不少人来讲，尤其是对尚未进入或新加入产业地产领域的人而言，园区运营始终披着一层神秘的面纱，我们时不时会从他们那里听到这样的声音，如：园区运营不就是物业管理吗？房子卖了还跟我们有关系吗？能买得起房子的主儿能管不好自己吗？园区运营能赚钱吗，不会是赔本儿赚吆喝吧……

凡此种种，吐露了对园区运营不了解或了解不深的“心声”。

那么，园区的研发或办公楼销售后真的跟我们没关系了吗？其实不然！

对入园企业来说，其所购置的办公楼与住宅不同，它不但是大宗消费品，更是一种生产资料。既然要生产，单靠楼宇等固定资产是不行的，还需要人才、技术、资金等生产要素；需要市场通路及与政府联系的渠道；需要创新创业的文化、公共技术平台等企业发展所需的共性土壤，而园区运营恰恰可以集成资源满足这些需求。

对于政府来讲，发展产业及加快园区发展的政策，需要有一个主体承载；园区经济或产业发展状况、就业状况、税收贡献情况，需要一个主体进行统计分析；政府的例行安全、环保检查、消防检查需要一个主体配合，园区运营也正好可以满足政府的上述需求。

对于园区来讲，作为产业集聚区，需要园区品牌的统一塑造，需要园区文化的统一提炼及推广强化，从而对企业的发展进行正向的引导，那么园区运营则成为引导园区企业正向发展的一个长效组织。

对于股东来讲，通过园区开发建设招商运营，既实现其自身的社会价值，也集聚了大量的优质企业和企业家资源，无疑这将是其未来可以开挖的金矿，从这种意义上讲，园区运营的主体将是这个金矿的守护者、价值发现者和放大者。

至于上述“印象园区运营”中的其它疑问，会在接下来的篇幅中逐一涉及，在此不再赘述。

总而言之，正是因为缺乏对园区运营的真正了解，才使不少人对其有“像雨

像雾又像风”的不确定感，假如近距离地接触、了解她，并实际去操作，则会对她产生“雾里看花、水中望月”之美。

□ 定位——《无言的结局》or《美丽的神话》

把园区运营摆在公司发展战略以及产业地产链条的何种位置，会在未来形成迥异的做法和造成截然不同的效果，一种是杀鸡取卵，一种是放水养鱼；前一种会吟唱出凄美的《无言的结局》，后一种会演绎出浪漫的《美丽的神话》。

业内有一些同仁，只是把园区运营作为营销或招商的道具，房子卖完，就“树倒猢猻散”，一方面让团队没有最终的归属感，使这种负能量的传递动摇军心，另一方面对入园企业的承诺没有最终实现。俗话说，轻诺必寡信，若开发小的园区偶尔可以短期蒙混过关，若时间长了政府也不会答应；若开发大的园区或连锁园区，后期项目运作方的公信力和持续性将会受到置疑。集团内部一位同事就是因为行业内一家知名产业地产商假运营而抱憾离开并转投协信。那么协信集团的园区运营如何定位呢？

协信集团高层已就协信园区运营达成高度共识。董事长吴旭在多个会议上提出“要打造产业研究、招商引资、园区运营的核心竞争力”。何谓核心竞争力，就是集团及其产业事业部在产业地产板块能长期获得竞争优势的能力，是应对变革与激烈的外部竞争，并且取胜于竞争对手的能力。园区运营的核心竞争力未来将形成“集团内体系健全、行业内有影响力、入园企业认同、政府支持”的目标。协信集团 CEO 刘爱明也重视和支持这一新生业务，并一针见血地指出“服务品质上去了，企业的忠诚度、满意度提高了，才能利用信任去赚钱”。产业事业部的领路人、总经理张勇也对园区运营工作提出了明确要求——“能落地、有创新、有特色”。

在此基础上，在 2013 年 11 月 12 日，集团高层专题听取了产业事业部关于园区经营管理工作思路汇报，吴旭董事长又进一步明确了对园区经营管理工作的定位，即：通过园区经营管理部（公司）对园区客户的经营、服务和管理，在帮助客户提升价值的同时树立自己的品牌，从而产生自己的增值收益。通过对客户的服务，让客户有依赖感，任何时候客户有依赖感时，其付出代价是必然的，这样赚钱就顺理成章——这就是做生意的逻辑，要去研究和落实这一精髓。

“简单、专注、持久”是协信的企业理念，这个理念同样适用于园区运营，把复杂的流程简单化，把对共性需求的服务专注化，这种事业才会持久，才会因专注而专业、因专业而卓越，最终叙写在园区运营领域《美丽的神话》。

基于园区运营的定位，园区运营的主要职能包括园区的管理、运营体系的建设、对客户的服务、对资产的经营以及事业部内部业务协同。因为园区的管理重在园区品牌打造、园区文化积淀、园区秩序维护、园区的环境营造；运营体系建设也是一个系统工程，主要侧重在制度体系、流程体系、靠团队建设等来实现，上述内容在此就不在展开，以下重点阐述一下服务等其它内容。

□ 服务——《心要让你听见》

服务是园区运营安身立命之本。但传统意义的微笑服务只是做好服务的初级阶段，如何挠到企业的痒处，并且明辨“痒因”再对症下药，做到“药到痒除”，才能使企业对我们敞开心扉。说到底，做好园区运营服务，既是一种专业，也是一种智慧，更是一种集约利用资源的艺术，这个艺术的关键点，就是真诚、用心，这恰恰也是协信集团的核心价值观——SINCERE。想做到这一点，就要认真分析我们的产品、客户及其需求，尤其是共性需求。

首先，要定位好我们的产品。根据产业事业部的发展战略，产业事业部的产品目前只针对两大类——类重庆总部城系列和类无锡未来城系列，从两类产品的发展目标来看，总部城模式将会是未来协信发展的主导模式。

其次，要明确产品的主要客户。无论是总部城模式，还是未来城模式，主要的客户主要包括四大类，一是项目所在地政府，二是入园的企业，三是入园创业的企业家及其员工，四是拟为入园企业提供服务的专业第三方。

再次，要明确不同客户的需求，尤其是共性需求。对于政府来讲，园区对政府的意义在于：一是从招商的角度来讲，创新了“以园招商”的模式，使政府从招商琐碎事务解脱出来，利用招商政策杠杆作用，激发了更接近客商的社会力量的招商积极性，政府也可腾出精力招大商、要商；二是从政府固定资产投资的角度来讲，当地固定资产投资的总量和增量是政府及主要官员政绩的直接体现，在央行对政府融资平台予以融资限制的大背景下，想获得固定资产投资的增量，资金来源渠道的多元化便是必由路径，社会化的产业地产资金介入便是不二选择；三是从产业结构调整的角度来看，目前所承接的无锡北塘项目和青岛市北项目，正是通过“腾龙换凤”或“热水瓶换胆”的方式，形成产业的更新，同时带来基础设施硬件的升级，高质量就业岗位的增加，视觉的改变，劳动力结构的提高；四是从税收的角度看，产业升级的同时，其附加值就高，反映在税收贡献上也会大；五是从社区和园区的和谐上讲，目前最新一代的产业地产形成了产、住、商一体化规划的格局，在相对固定的区域里解决了从业者的衣、食、住、行，不致

于造成早期园区和住宅公寓不在一地，人为制造人员的对流，对城市交通形成压力；六是从体制和机制创新上看，往往最有效率的机制在企业尤其是民营企业，产业园区是政府和民企共同在做的事业，可以在体制和机制上借鉴民营企业的做法，提高园区管理水平。在对园区的监管上他着重关注园区的建设进度、招商的入驻效果、园区的稳定环境、企业的发展状况等。

对于企业来讲，他们重点关注四方面的需求，一是生产的需求，表现在厂房的售价和租金高低，劳动力的成本高低，资金和原材料的易得程度，信息技术的支撑等；二是市场供求要素方面的需求，表现在市场关联度，市场容量和需求结构，产业配套及其成本等；三是制度和政策要求，表现在税收优惠政策及促进发展的其它政策等；四是配套服务要求，包括相应的政务服务、商务服务，以及相应的服务能力，服务设施的完善及便捷等。

相对住宅和商业地产来讲，企业家群体和企业员工是一个不可多得的可再生资源。他们重点关注精神层面、技术层面的交流，信息的互换，以及适当的投资机会。

另外，面对需求多样化的企业和企业家群体来讲，园区还有一类不可忽视的力量，他们组成专业的第三方的群体，肩负起了园区“融资”和“融智”的使命，主要由一些专业的会计师、律师、知识产权、创业投资、银行、担保等机构组成。他们关注的重点主要是园区运营方的配合度、园区企业的认可度、园区客户的需求数量、园区客户的需求标准、与管理方的合作机制等。

基于上述的需求，协信产业事业部在成立之初就以重庆总部城和无锡未来城为载体，提炼出了企业管家服务平台、政务服务平台、金融服务平台、产业促进平台、企业运营平台、科技促进平台等六大服务平台，打动了园区的利益相关方，促进了开发建设、招商及营销，使 2013 年产业事业部的各项目目标达成率名列集团前茅。

□ 经营——《爱在深秋》

做好经营是任何一个企业发展的王道，也是做好园区运营的终极目标。经营所对应的理想结果，就是持久获取利润。

经营做到赢利的前提，必须提炼出相应的商业模式，对于这一点，将在下一专题专门论述。在此需要说明的是，园区运营的发展阶段也正如《光阴的故事》，初期阶段要强化其服务职能，这一阶段贵在打造园区的服务中心，类似园区运营

的春天，开始撒播服务的种子；中期阶段，园区的服务得到了企业、政府及社会各界的认可，品牌效应得以提升，这一阶段重在打造园区的品牌中心，类似于园区运营的夏天，开始品尝《盛夏的果实》；后期阶段，随着入园企业的增加及良性发展，增值性服务的收入和政策红利逐渐显现，园区品牌、文化及赢利能力得到进一步释放，开始收获金秋的硕果。因为有金秋的收获，我们可以《爱在深秋》，但《盛夏的果实》也会让我们在相当长的时间无法释怀，初始阶段的《春天的故事》则更是弥足珍贵，因为“千里之行，始于足下”。

□ 协同——《你快乐所以我快乐》

产业地产运营是涵盖了团队建设、投资拓展、产业研究、产品研发、成本核算、项目投融资、开发建设、招商引资、园区运营等不同环节的完整链条，各个环节之间相互分工，相互补台，从而构成了一个高效、和谐、有竞争力的团队。

具体到园区运营来讲，从主导参与的阶段来讲，应该在链条的后段，但是立足于跨界、协同的这一出发点，对其他部门也会形成正向的支撑。如对投资拓展部门而言，可以以园区运营的成效提高拿地环节的议价和议策能力，而恰恰又是后者，又为后期的招商引资及园区运营奠定良好基础；对产品研发部门而言，可以从企业的需求出发，增加楼宇产品与企业、产业的适配性；对招商引资部门而言，一方面可以丰富招商引资的道具，另一方面也可以通过后期的企业服务，扩大“以商引商”和“就地增资扩产的可能”；对产业研究部门来讲，可以通过企业发展的个案丰富刊物内容，也可以通过园区数据的挖掘和分析，为产业研究提供第一手的资料；对财务投融资部门来讲，一方面可以为股东方发现项目投资的机会，另一方面可以通过与园区企业打包增加对银行的吸引力，等等。

总之，园区运营是投资开发商价值最大化长久机制，是政府事务外包的有效手段，是企业发展环境的清道夫，未来也是产业地产发展优劣的分水岭。选择园区运营，就是选择了一条有意义的发展策略和发展路径。

⇒ 协信动态

1. 重庆总部城 46 席临街商铺正式交付

来源：重庆总部城 2013 年 11 月 10 日

11 月 10 日，重庆总部城社区临街黄金商铺竣工，并开始交付使用，即将开街。据悉，此部分商铺将主要进驻小型超市、生活便利店、餐饮等业态，为片区提供日常生活所需配套。

重庆总部城作为 52 万方总部商务集群，全业态的规划，将吸引数百家大型企业进驻，4 万高消费力的商务人群常驻办公、生活，形成 24 小时消费客群，释放数亿元消费需求。同时，12 万方总部行政领馆早已交房，并迎来千余户高端家庭入驻。庞大的固定消费人群，为重庆总部城黄金商铺的运营提供了保障。



图 1：重庆总部城临街商铺

而即将入驻总部城的协信星光系商业配套，更是为总部城片区提供了近在咫尺的五星级商业支持。目前，总部城星光系商业地块已经动工，建成之日将会使得区域内商业、生活氛围更加浓厚。

2. 无锡未来城认购中试 2 套研发办公产品

11 月协信未来城一期产业启动区，认购成功认购 2 套研发办公产品，认购面积 5438.92 平米，认购金额 21696352 元，预期将于 12 月底交付。



图 2：无锡未来城一期中试研发楼效果图

3. 无锡未来城迎来 11 家企业入驻

11 月，协信未来城一期产业启动区共向 11 家企业交付了 12 套标准厂房、研发办公楼，总面积约 9876.97 平米。入驻企业为精密仪器研发、高端装备制造领域。目前这些企业已展开办公区域装修，将择期正式投入运营。

⇒ 企业发展动态

1. 瑞安半月套现 70 亿

来源：搜房网 2013 年 12 月 12 日

12 月 3 日，瑞安集团旗下瑞安建业公司间接全资附属公司广智有限公司与买方泓泰有限公司签订协议，向买方出售销售股份，并转让现有股东贷款及清偿项目公司沈阳中汇达房地产有限公司欠付卖方境内联属公司的债务，总代价为 11.68 亿元。

12 月 4 日，瑞安房地产旗下全资子公司和中国人寿信托达成买卖协议，向中国人寿信托出售兴建中的上海商业物业，出售待售股份估计约为 33.23 亿元。

瑞安房地产和瑞安建业是瑞安集团旗下两家上市公司，从业务划分上，瑞安房地产主要从事商业地产运作，而瑞安建业则负责住宅项目开发。加上之前 11 月底出售的重庆天地 B11 号地块的超高层发展项目一期塔楼所有办公楼层获得的 24.12 亿元，完成三次交易后瑞安系共获得了约 70 亿元的收入。

2. 明发集团将发行 1 亿美元优先票据 按 8%计息

来源：观点地产网 2013 年 12 月 17 日

据悉，明发集团将发行最多 1 亿美元在 2014 年到期的优先有担保期票据，票据按 8%计息。发行票据的估计所得款项净额将约为 9780 万美元(假设本金额最高为 1 亿美元)。明发集团拟将所得款项净额用在集团的主要业务运营，其中包括运营资本融资及物业发展项目。

3. 联东集团携手丹灶 打造生产服务业产业园

来源：漕河泾官网 2013 年 11 月 13 日

12 月 11 日，联东集团分别与南海区政府、丹灶镇政府签订战略合作框架协议和产业综合体投资协议，拟在丹灶镇打造南海乃至佛山最大的生产服务业产业园。

联东 U 谷丹灶产业综合体选址落户南海区丹灶大金智地高端产业服务区内，该项目计划用地面积 500 亩，分四期投资建设，规划建筑面积 50 万平方米，总投资 30 亿元。

4. 华夏幸福拟发行 24 亿元公司债券

来源：北京商报 2013 年 12 月 20 日

12 月 13 日，华夏幸福发布公告称，将在中国境内公开发行规模总额为不超过人民币 24 亿元(含 24 亿元)公司固定利率债券，债券期限为不超过七年(含七年)，拟用于改善债务结构、偿还公司债务和补充营运资金中的一种或多种。此次债券发行将在上海证券交易所进行，拟向社会公开发行，不向公司股东优先配售；主要以一期或分期形式，可以为单一期限品种或多种期限品种的组合。

5. 华夏幸福携河北香河政府开发 41k m² 区域

来源：观点地产网 2013 年 12 月 13 日

12 月 13 日，华夏幸福发布公告称，将与河北省香河县人民政府整体合作开发建设经营香河县约定区域，涉及土地面积 41 平方公里，委托区域内可出让建设用地的出地率不低于 60%，住宅开发用地比例应不低于委托区域总面积的 36%。合作期为 30 年。

在项目所获投资收益分配上，主要有如下协议：就基础设施建设、公共设施建设项目，香河县政府应向华夏幸福支付建设费用，具体包括建设成本和建设利润两部分，建设利润按乙方投资的建设项目的总投资额的 15% 计算；就土地整理投资，香河县政府应向华夏幸福支付土地整理费用，具体包括土地整理成本和土地整理收益两部分，土地整理收益按土地整理成本的 15% 计算；就产业发展服务，香河县政府应向华夏幸福支付产业发展服务费用。当年产业发展服务费的总额按照委托区域内当年入区项目新增落地投资额的 45% 计算；规划设计、咨询等服务费用由双方按照成本费用的 110% 计算；物业管理、公共项目维护及公用事业服务等按照国家定价执行；无国家定价，按照政府指导价或经甲方审计的市场价确定。

香河县政府的职责包括，在委托区域的开发过程中，在华夏幸福及入驻园区企业需要融资时，具有关文件，协助办理各项手续；支持入驻园区企业上市融资(包括境内外直接、间接上市)。在协议委托区域范围内，承诺不再设立其它同样模式的委托区域。

6. 武汉光谷联合获“2013 年度中国最佳雇主”

来源：光谷联合官网 2013 年 12 月 13 日

2013 年 12 月 6-7 日，“第八届中国雇主品牌年会”在北京会议中心召开，十届全国人大常委会副委员长蒋正华，中国企业家协会副理事长刘鹏等出席了会议。会上，光谷联合获“2013 年度中国最佳雇主”。

7. 普洛斯拟斥 30 亿美元建全球最大中国物流设施投资基金

来源：大智慧阿斯达克通讯社 2013 年 11 月 15 日

普洛斯将启动一个 30 亿美元的基金项目，投资于中国的物流仓储项目，因中国近年来电子商务的快速膨胀刺激了对仓储的需求。这将是全球最大的中国物流设施投资基金。普洛斯向新加坡证券交易所提交的声明中表示，将联合其他六名机构投资者，在未来三年内在中国进行投资。

8. 华夏幸福与国开行签署 200 亿开发性金融合作协议

来源：观点地产网 2013 年 11 月 19 日

11 月 19 日，华夏幸福基业股份有限公司公布其与国家开发银行河北省分行拟签订开发性金融合作协议的议案，双方各类金融产品上的合作融资总量为 200 亿元。

协议围绕华夏幸福的发展重点、利用国开行融资及融智优势，双方的合作领域将包括支持华夏幸福中长期发展战略及 18 个园区发展规划，推动其“产业新城”科学发展，支持棚户区改造项目。

9. 华夏幸福 10 亿设股权投资合伙企业

来源：观点地产网 2013 年 11 月 19 日

11 月 18 日，华夏幸福拟出资 10 亿元与信远业丰共同设立嘉兴丰韬股权投资合伙企业。

嘉兴丰韬的出资构成上，信远业丰作为普通合伙人出资 50 万元，占出资总额的 0.05%。而华夏幸福作为有限合伙人以货币方式出资 10 亿元，占出资总额的 99.95%。双方出资的缴付期限均为 2015 年 12 月 31 日，其中华夏幸福资金来源为自有资金。

而嘉兴丰韬设立后，将投资由信业投资全资或控股子公司发起设立的“信业

稳健增利投资合伙基金”，并主要投资于大中型城市的优质地产项目及其它金融与服务领域优质项目。

10. 华夏幸福与信托合作募资 10 亿开发地产项目

来源：金融界 2013 年 11 月 20 日

11 月 18 日，华夏幸福公司全资二级子公司九通基业投资有限公司及九通投资的全资子公司丰科建房地产开发有限公司拟与华澳国际信托有限公司签订《增资协议》及《信托贷款合同》，约定华澳信托预定募集信托资金 10 亿元，增资款项将用于北京丰科建丰台科技园东三期 1516-25、27 地块商业金融项目开发经营。

11. 华夏幸福联手河北国防科技局 引进百亿军民结合项目

来源：地产中国网 2013 年 11 月 29 日

华夏幸福与河北省国防科技工业局决定建立战略合作关系，双方将联合推进军民结合科技平台、产业园区或产业化基地建设，在科技研发、科技成果转化、产业促进等方面着力，共同打造环京津军民结合产业带。其合作内容包括两个方面：

1、双方共同推动深化环京津军民结合产业带的全面合作，在三年内共同引进总投资约 100 亿元的军民结合类项目。

2、公司协助河北国防科技局根据军民结合产业促进的需求到公司运营的环京津各产业园区进行投资和建设，并给予优惠条件。

12. 星月集团获国家知识产权管理标准试点优秀单位

来源：星月集团官网 2013 年 11 月 5 日

11 月 5 日，2013 年浙江省实施企业知识产权管理国家标准试点考核结果公布，星月集团被评定为“国家企业知识产权管理标准实施试点优秀单位”。

浙江省知识产权局从 500 家专利示范企业中选出了 78 家优秀企业参与试点评定，最终评定 19 家企业为优秀单位。

13. 瑞安拟进行多笔债券融资 总金额约 131 亿元

来源：观点地产网 2013 年 11 月 20 日

11 月 20 日，瑞安其全资附属公司 Shui On Development 拟向投资者进行票据

发售总金额为 131 亿元。据披露，瑞安拟发行 2015 年到期的 35 亿元人民币以美元偿付利率为 7.625% 的优先票据；2015 年到期的 8.8 亿美元利率为 9.75% 的优先票据；2015 年到期的 2.5 亿新加坡元利率为 8% 的优先票据及 2017 年可赎回的 5 亿美元利率为 10.125% 的高级永久资本证券。

14. 瑞安计划 24 亿整体出售重庆部分写字楼 与阳光寿险“对赌”

来源：观点地产网 2013 年 11 月 29 日

11 月 29 日，瑞安发布公告称，计划将重庆天地的超高层发展项目一期塔楼所有办公楼层，连同 815 个地下停车位(零售部分、地下部分、物业管理用房、15 楼、30 楼及 46 楼除外)，以 24.12 亿出售给阳光寿险。

按照交易双方签订的框架协议，阳光人寿从瑞安房地产手中买下重庆项目后，将委任瑞安房地产的全资子公司——上海新天地商业管理有限公司（下称“上海新天地商管”）作为资产管理人，对该项目提供资产管理服务。

引人注意的是，在瑞安房地产与阳光人寿签订的框架协议中，设有若干具有对赌性质的条款。

根据这些条款，上海新天地商管对重庆项目进行管理期间，将按年分为六个结算期：如果在每个结算期，重庆项目的净营业收入（net operating income）低于目标净营业收入，即重庆项目每年的净营业收入低于瑞安房地产已收到款项的 8%，上海新天地商管将以现金方式向阳光人寿支付不足金额；反之，如果净营业收入超出目标净营业收入，上海新天地商管将收取超出金额的 80% 作为资产管理服务费。

此外，如果截至 2018 年底，重庆项目的年度净营业收入低于收购代价的 8% 或该物业的出租率低于 82%，则管理期将予以延长；如果 2019 年、2020 年，净营业收入低于收购代价的 6.4%，管理期还将进一步延长。

对于赢得上述对赌条款，瑞安新天地似乎并不抱太大希望。公告透露，瑞安房地产已宣布将对支付阳光人寿不足金额作出 1.36 亿元拨备。瑞安房地产甚至预计，在最悲观的情况下，即项目租金以及出租率均出现最低迷表现，向阳光人寿支付的不足金额将有可能达到 4.4 亿元。

正因为做出 1.36 亿元拨备，瑞安房地产此次向阳光人寿出售重庆写字楼项

目，将获得 1.23 亿元亏损。但瑞安房地产方面相信，此番交易长远而言对公司有利——通过整体出售非核心办公楼及零售物业，可以提高资产周转率及缩短投资回报期。

⇒ 企业项目动态

1. 青岛光谷软件园获“青岛最具互联网开拓精神企业”奖

来源：联东集团官方网站 2013 年 11 月 19 日

2013 年 11 月 19 日上午 10 点，“联东 U 谷·南上海国际企业港开园盛典”在上海市金山区联东 U 谷商务中心广场举行。

据悉，联东 U 谷·南上海国际企业港项目一期已基本建成，截至 2013 年 11 月，项目已签约企业近 60 家，产业主要集中在电子信息、精密机械、仪器仪表、节能环保等产业。

2. 联东 U 谷无锡国际企业港举行招商启动会

来源：联东集团官方网站 2013 年 11 月 8 日

2013 年 11 月 8 日下午，“联东 U 谷·无锡国际企业港招商启动会”在锡山区锡州花园酒店隆重举行。本次活动共有五十余家意向企业代表前来参加。

联东 U 谷无锡国际企业港位于锡山区锡北镇，是无锡首个由专业运营商开发的产业园项目。截至目前，项目示范区已达到开放标准，项目一期整体建设工程也同步启动。

3. 湖北科技企业加速器公司正式入驻光谷联合科技城（葛店）项目

来源：光谷联合官网 2013 年 11 月 18 日

2013 年 10 月 18 日，在光谷联合科技城（葛店）项目现场，湖北科技企业加速器有限公司正式入驻光谷联合科技城（葛店）园区办公。

湖北科技企业加速器有限公司以光电信息、高端装备制造、新材料为主导产业，享用湖北省科技厅、鄂州市政府、葛店开发区优势政策资源，由厅、市、企三家共同联合经营。

4. 春晖照明科技签约入驻青岛光谷软件园

来源：光谷联合官网 2013 年 11 月 11 日

11 月 11 日，青岛春晖照明科技有限公司与青岛光谷联合发展有限公司签约，正式入驻青岛光谷软件园 1.1 区。据悉，青岛春晖照明科技有限公司是一家以节能照明及新材料研发为主的高科技企业，主要生产 LED 灯、无极灯、太阳能灯，公司将于近期展开办公区域装修，计划将于今年年底前投入运营。

5. 光谷软件园召开武汉·中国光谷互联网金融沙龙

来源：光谷联合官网 2013 年 11 月 08 日

11 月 5 日，武汉东湖新技术开发区管委会在坐落于光谷软件园的 DEMO 咖啡举办了“武汉·中国光谷互联网金融沙龙”。

沙龙现场，有嘉宾认为，支付宝只是互联网金融的一个很小的尝试，它更大的意义在于改变人们现有的思维模式，用未来的发展眼光来布局金融市场。在规范发展的同时，更要重视创新精神，而在中国经济转型过程中，金融市场应该充分发挥配置资源的作用，鼓励更多产品创新。

6. 首创置业中法经济贸易合作区举办“投资法国国际合作对接会”

来源：首创置业官网 2013 年 11 月 15 日

由首创置业-中法经济贸易合作区承办的“携手欧洲-投资法国历史机遇”国际合作对接会·上海专场于 11 月 8 日在上海明天广场举行。共有约 117 家企业和机构的 184 名代表参会，其中来自法国的企业 12 家，北京机构 19 家，上海企业 77 家。现场有 7 家企业和机构的代表先后与中法经济贸易合作区签约。

中法经济贸易合作区，位于法国中央大区安德尔省省会夏斗湖市，距巴黎 220 公里，是中国第一个位于发达国家的经贸开发区，园区总体定位为“中法企业经济合作推进器”，将规划中法经贸及文化产业园、仓储物流保税园和文化生活综合服务区，主导产业为新能源新材料、高端装备制造、生物医药、电子信息技术、现代物流与国际教育。项目一期占地面积约 470 公顷，将具体建设产业园、物流园、国际大学城、研发中心、总部办公楼、以及城堡酒店、中西餐厅等商务服务配套设施。

7. 北科建集中签约 Intel 等 4 个知名企业 签约面积达 2.7 万平米

来源：北科建官网 2013 年 11 月 20 日

11 月 17 日下午，北科建集团科技企业签约暨商务交流会在高交会深圳会展中心举行，正式宣布其为旗下项目成功引入 IBM、Intel 等 4 家知名企业。其中，IBM 公司与北科建集团签订的是战略合作协议；Intel 联合创新中心正式落户无锡中关村软件园太湖分园；中国电子科技集团第三十六所嘉科新能源公司正式落户嘉兴创新园，国内首个 1.1 类宠物药研发企业北京欧博方医药科技有限公司落户青岛蓝色生物医药产业园，国家工程实验室——长春劲能锂电池科技有限公司落户长春北湖科技园。四个代表性企业签约面积累计达 27049 平米。

其中，英特尔联合创新中心是由无锡新区和英特尔公司合作成立，是国际计算机芯片巨头英特尔在中国成立的首个联合创新中心，中心面积为 5000 平方米，预计明年年初正式启动。该中心将逐步推出技术服务和创新支持，推动创新项目孵化，引入英特尔在移动互联、云计算、物联网等领域的技术成果、全球市场和渠道资源以及英特尔投资等优质资源。

8. 漕河泾开发区 19 个项目获市软件和集成电路专项支持

来源：漕河泾官网 2013 年 11 月 22 日

近日，上海市经信委公示了 2013 年度两批上海市软件和集成电路发展专项资金立项名单，漕河泾开发区（含徐汇、浦江、松江）共有 19 个项目获得专项资金扶持，占全市总数的 16.7%。

上海市软件和集成电路产业发展专项资金主要用于支持以软件和信息服务业、集成电路和电子信息制造业为核心的电子信息产业健康发展，对企业的支持主要集中在对产业与应用具有重大带动和支撑作用的技术、产品与服务，促进产业结构调整 and 升级的软件和信息服务业、集成电路和电子信息制造业项目。

漕河泾开发区作为市级软件和信息服务业产业基地，每年均有 10% 以上的项目获得该专项资金的支持。

9. 天安数码城荣获“第一财经·地产汇”两大奖项

来源：天安数码城官网 2013 年 11 月 5 日

11 月 5 日，由《第一财经日报》主办的“2013 第一财经·地产汇年度峰会暨颁奖典礼”在香港举行。天安数码城荣获两大奖项：“2013 第一财经·地产企业年度仁商实践奖-仁之爱·员工关怀绩效奖”以及东莞天安数码城园区在“中国房地产荣耀榜”评选中荣获“最具创新模式产业园区”奖项。

10. 天安数码城江苏软件产业公共服务平台江阴分中心揭牌成立

来源：天安数码城官网 2013 年 11 月 5 日

10 月 31 日，江苏软件产业公共服务平台江阴分中心的揭牌仪式在江阴天安数码城园区举行。“江苏软件产业公共服务平台江阴分中心”由江苏省经信委所属的江苏虚拟软件园与江阴高新区合作共建。该平台是通过引进国家平台资源、整合江苏软件产业优势资源，将物理上分散的人力资源、设备资源、金融资源和市场资源等融合贯通，而构建的一个跨越物理空间、服务全省软件园区和企业的公共服务平台。该平台包括 SaaS 服务、软件测试、人才服务、外包服务、信息安全、工业设计、船舶应用、云应用共八大专业服务子平台。

11. 坤鼎投资“GE 中国区的运营和研发总部项目”奠基

来源：坤鼎投资官网 2013 年 11 月 13 日

2013 年 11 月 12 日下午，“通用电气医疗中国研发试产运营科技园项目”的奠基仪式正式举行。

“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，坤鼎投资管理集团与 GE 中国医疗集团的强强联手有助于提升国内产业地产的定制合作模式在国际市场上的知名度及影响力，项目的建成将对国内外知名企业贸易合作模式变革产生积极的影响。

GE 中国医疗集团此次旨在将其先前较为分散的重要运营和研发部门统一整合，在北京经济技术开发区打造其中国区的运营和研发总部。此举体现了 GE 中国医疗集团意在提升其在中国的战略及市场地位。

⇒ 企业投资动态

1. 联东集团投资 70 亿元建联东 U 谷国际产业园

来源：赢商网 2013 年 12 月 14 日

近日，江宁高新园与联东集团签订投资协议，建设联东 U 谷国际产业园。产业园总投资 70 亿元，建设占地 958 亩，项目建筑面积约 78 万平方米，分四期建设开发。产业园将集聚电子信息、高端装备、文化软件创意等产业，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。

2. 华夏幸福 6 亿获廊坊固安 11 宗宅地

来源：观点地产网 2013 年 12 月 10 日

12 月 9 日，华夏幸福下属两家全资子公司以 5.95 亿元竞得固安县 11 宗住宅地块，成交土地总面积为 25.08 万平方米。

其中，该公司间接全资子公司固安京御幸福房地产开发有限公司竞得编号为 2013-95、2013-96、2013-97、2013-98、2013-99、2013-100、2013-101、2013-102、2013-103 共九宗地块，成交总价为 5.34 亿元。

间接全资子公司永定河房地产开发有限公司竞得编号为 2013-104、2013-105 共两宗地块，成交总价为 6008 万元。

另据了解，华夏幸福近年来一直在环渤海地区（主要是河北固安、大厂、香河一带）频繁拿地。在过去的 11 月，就拿地 13 宗。

3. 华夏幸福再添 17 万平米土地储备

来源：中国证券报 2013 年 12 月 13 日

12 月 12 日，华夏幸福公告称，公司间接全资子公司沈阳幸福基业房地产开发有限公司在沈阳市土地交易中心竞得一宗编号为 SJT2013-35 号地块，面积为 174,974 平方米，价格为 2.13 亿元。

4. 首创置业 38.55 亿竞得北上津多宗地块

来源：观点地产网 2013 年 11 月

首创置业 11 月份共斥资 38.55 亿竞得北京、天津、上海三地多宗地块，用地性质多为居住类，部分为商业、科教类用地。拿地明细如下表所示：

表 1：首创置业 11 月拿地明细

区域	编号	用地性质	占地 (万㎡)	容积率	建面 (万㎡)	总价 (亿元)	楼板价 (元/㎡)	溢价率	备注
上海 松江区	10-02 号 12-02 号	商住	6.52	分 别 为 1.8 和 2.0	--	17.7	14206	67%	--
北京 大兴区	B-19 B-20	R2 居住、 F3 其它类	--	--	--	10.2	9212	31%	配建限价商品住房
天津 津南区	--	住 宅 (含 科教)	10.22	1.0-2.0	20.4	10.65	5209	118%	地块内另含科教用地 6115 平方米

5. 华夏幸福 11.64 亿在河北、辽宁两地获 63.1 万平方米土地

来源：观点地产网 2013 年 11 月

华夏幸福 11 月多次出手斥资 11.64 亿在河北、辽宁两地竞得多宗地块，地块规模约为 63.1 万平方米，用地性质多为居住用地，部分为工业和商业服务业设施用地。拿地明细如下表所示：

表 2：华夏幸福 11 月拿地明细

拿地公司	区域	编号	用地性质	占地 (万㎡)	总价 (亿元)
香河京御房地产开发有限公司	河北 廊坊 香河县	--	居住	3.33	0.691
沈阳幸福基业房地产开发有限公司	辽宁 沈阳 苏家屯区	SJT2013-34	居住	13.64	1.69
固安京御幸福房地产开发有限公司	河北 廊坊 固安县	--	居住	7.07	1.91
沈阳幸福基业房地产开发有限公司	辽宁 沈阳 苏家屯区	SJTG2012-45	工业	15.47	0.4487
大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司	河北 大厂	03- (50) -329 03- (50) -330 03- (50) -331 03- (50) -333 03- (50) -334	居住	23.59	6.9
廊坊幸福港湾资产管理有限公司		03- (50) -335	商业服务业 设施用地		

6. 绿地集团 8.41 亿元在南宁和上海拿商办用地

来源：广西新闻网 2013 年 11 月

绿地集团首进军南宁，在五象新区拿 3.91 万平方米总部基地地块，同月其瞄准上海自贸区周边的商办需求，6.09 亿元竞得上海浦东新区两宗地。绿地 11 月份拿地明细见下表。

表 3：绿地 11 月拿地明细

区域	编号	用地性质	占地(万 m ²)	容积率	建面 (万m ²)	总价 (亿元)	楼板价 (元/m ²)	溢价率
广西南 宁五象 新区	--	商务金融(办公) 用地、批发零售 (商业)用地	3.91	--	--	2.32	--	--
上海浦 东新区 合庆集 镇	13-01	商办用地	--	1.7	15.3	6.09	4249	1.16%
	14-01			2.5			3870	--

7. 万科 1.39 亿南宁获得 2.55 万方总部基地地块

来源：观点地产网 2013 年 11 月 29 日

11 月 29 日，万科集团南宁子公司摘得 GC2013-115 号地，该地块位于五象新区总部基地，面积为 2.55 万平方米，成交价为 1.39 亿元，批准用途包括办公、商业和旅馆业，但以办公为主，项目暂定为北部湾总部基地。

五象新区总部基地位于五象新区核心区内，规划范围为五象大道以南、体育中心以西、36 米规划路以北及平乐大道以东所围合的区域，总用地面积约 3900 亩（包括道路广场用地、绿化用地、居住用地、教育用地、公共设施用地等），其中用于总部基地办公楼建设的用地面积约为 1700 亩。总部基地是五象新区的商务制高点，其功能主要为：商务办公、金融服务、产品展示、信息交流、研发创新、配套服务等。

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，但不对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