



VISION

2012年1月第2期 总第22期

产业地产

发展现状与开发模式分析



区别于以往的工业地产，产业地产作为一种将地产、产业、城市三方面的发展有机结合、相互促进的商业模式，在提升城市的产业价值和产业能力、促进产业升级、聚集人口与资本、调整城市经济结构等方面发挥独特功能。

本报告版权仅为上海易居房地产研究院所有，未经许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为上海易居房地产研究院，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。如有批评指正，请致电：

021-60868820



E-house China 易居中国研发机构
R&D INSTITUTE

上海易居房地产研究院

产业地产发展现状与开发模式分析

20 世纪 70 年代末，中国第一个对外开放的工业园区——蛇口工业园创立，工业地产随之兴起，但当时大多局限为以厂房出租和卖地为主的经营方式。2003 年，业内首次提出产业地产概念，并将之作为工业地产的升级与换代。

区别于以往的工业地产，产业地产作为一种将地产、产业、城市三方面的发展有机结合、相互促进的商业模式，在提升城市的产业价值和产业能力、促进产业升级、聚集人口与资本、调整城市经济结构等方面具有独特功能。

当前，在住宅市场因遭遇前所未有的调控逐渐降温、商业地产也因竞争激烈开始出现过热迹象的背景下，产业地产呈现出快速发展态势，更是成了房地产企业战略转型的新方向，绿地、富力、合生创展等众多知名房地产企业都纷纷涉足产业地产领域。

伴随着国家“十二五”规划产业升级指导方针的出台，产业地产也越来越受到政府与企业的重视。然而，发展势头迅猛的产业地产，必须具备专业的运营手段和强烈的革新意识，唯有如此，才能持续发展，长久经营。易居研究院作为易居（中国）总部研发机构，在为大型房企产业地产项目服务的基础上，形成了对产业地产定位及开发模式独到的见解，本期报告将易居研究院产业地产顾问团队的部分实践经验与同仁们分享，希望对当前形势下产业地产的发展有所帮助。



周建成 博士

中共上海易居房地产研究院党支部书记
易居房地产研究院企业研究中心总经理
上海市经济学会城建专业委员会秘书长

产业地产是围绕着微笑曲线构建的产业价值链一体化平台，以地产为载体，以产业为依托，以独栋写字楼、高层办公楼、标准化厂房、中试研发楼等为开发对象，整合自然资源、社会资源和经济资源等，打造产、学、研为一体的产业集群。



产业地产发展现状

随着政府和企业对产业地产重视程度的加深，产业地产呈飞速增长态势。从发展现状来看，目前我国产业地产融资渠道不断拓宽，开发专业度较之以前有了很大的提高，而产品也在不断升级换代中。

产业地产融资渠道多元化

产业地产的投资规模非常大，前期投资范围从十几亿到几十亿不等，后期招商、运营等方面也需要投入大量资金，而其投资回收期则长达几年甚至十几年。传统的银行贷款已经不能完全解决产业地产开发主体的资金压力，融资成为产业地产开发中日益重要的问题。

随着资本市场的日益成熟，产业地产融资渠道不断拓宽。目前，以私募方式募集的针对房地产和商用物业收购为目的指向的人民币基金或准基金，在中国内地规模已经超过 300 亿元。基金类的产业地产投资公司、产业地产私募基金等也应运而生，工业地产、园区开发项目的融资方式越来越多。

在美国，几乎所有类型的金融机构都参与到产业地产开发和经营中，包括商业银行、养老基金、辛迪加、工业地产投资信托、私人投资者、合资模式、债券市场、商业抵押担保证券、信用公司等。未来，我国也将创造条件发展资本市场直接融资、信托产品与融资租赁创新、股权产业投资基金等更加多样化的融资方式。

产业地产开发专业度提高

随着政府调控的日渐规范和其自身的快速发展壮大，产业地产开始由传统的粗放型经营模式向专业化、规范化的经营模式过渡。特别是近年来，外资产业基金在国内的快速扩张，客观上要求产业地产在专业化、规范化方面尽快提升以适应同外资的激烈竞争。

产业地产的专业化开发模式是在统一的产业规划布局下，把房地产作为载体，由专业的地产开发商进行土地资源整合和开发，通过专业的规划和设计，为入驻企业提供经营用房和相应的配套设施以及物业管理，实现土地的集约配置效应。联东地产、普洛斯等企业就是专业化开发产业地产的典型代表。

图 1



产业地产产品升级换代

随着产业地产由粗放型向专业化、规范化发展升级，产业地产的开发理念和模式开始发生变化：产业地产不再是单一的工业厂房和物流基地的开发，而是顺应产业主导的方向，向研发、办公、展示用房等产品类型升级。如目前的上海总部湾、BDA 国际企业大道、万庄国际生态总部基地等项目都是产品升级的成功案例。

图 2

产品升级的典型项目案例



除了产品类型，在产品的具体设计方面，开发商也结合自身条件以及客群需求，从产品的体量、功能、生态发展等角度进一步提高产品的品质。例如联东 U 谷提供的定制厂房，就可以根据客户的需要修建成不同建筑面积、不同功能分布的产品，深受市场欢迎。

产业地产产品发展日渐规范化的另一个重要标记是产业园区的社区化。随着产业地产规划和产品的升级，产业园区内的工作人员及其工作性质出现很大的变化，对园区的需求也从单一的生产需求向商务、生活等需求转移，因此产业园区内部居住、休闲、商业等相关配套设施也随之不断完善，产业园区逐渐从单纯的生产场所变成了完整的工作生活社区。

图 3

花园式的产业园社区





产业地产开发模式分析

作为一种新型的地产模式，产业地产在推动企业加速孵化、产业集聚、区域经济发展等方面具有重要作用。根据开发主体的不同，产业地产的开发模式主要分为四种：产业园区开发模式、主体企业引导模式、产业地产商模式和综合运作模式。

模式一：产业园区开发模式

产业园区开发模式，是以政府为主导，根据城市规划发展的需要，基于社会经济发展等因素，经招商引资、土地出让等方式引进符合相关条件的产业发展项目，以地产为载体，产业项目为依托，实现城市功能建设的开发模式。

产业园区开发模式是目前我国最常见的产业地产开发模式，鉴于政府根据产业运营的特点进行规划与开发，并在此基础上为园区提供政策支持、税收优惠等，所以这种模式的产业园区具备集中统一、权威性高、规划性强、形成周期短等优势。但是，这种模式也有缺乏灵活性和创造性、活力不够等缺点，非常容易导致机构膨胀、政企不分。

上海浦东软件园是经国家计委批准、由国家信息产业部和上海市人民政府共同组建、国家计委和信息产业部授牌的国家软件产业基地，它由上海浦东软件园有限责任公司负责建设、经营和管理。目前，上海浦东软件园建立了较为完整的技术增值服务体系和生活休闲服务体系，入园企业的业务范围涵盖了软件开发、信息服务、金融证券和电信等各个领域，尤其是芯片设计、信息安全和系统集成等已在园区形成产业集群。

图 4



模式二：主体企业引导模式

主体企业引导模式是指在特定产业领域内具有强大实力的企业，获取大量的自用土地后建造一个相对独立的工业园区，并在自身入驻园区且占主导地位的情况下，借助其在产业中的强大号召力，以出售、出租等方式吸引同类企业的集聚，最终实现整个产业链完善的开发模式。

这是政府支持、企业带动的一种开发模式，它不仅符合主体企业战略发展的需要，也易于带动同一产业的集聚。但是，这种模式只适用于功能定位比较单一的小规模开发，无法适应跨行政区划的综合开发要求，所以难以作为产业地产开发的主要模式。

北京诺基亚星网工业园是主体企业引导模式的代表。该园区是北京首信诺基亚移动通信有限公司与 30 多家著名的移动通信设备配套厂商共同投资兴建，园区以移动通信产业为主，业务范围包括移动通信产品的研发、制造、销售和服务等。为了实现全园“零”库存目标，园内各相关企业之间都设有网络联线，以保证物流和信息流的即时连接和直接沟通，有的配套厂商甚至专门建造直接通向诺基亚组装厂房的超大型传送带。

图 5

北京诺基亚星网工业园



◆星网工业园一期投资总额超过 5 亿美元, 50 公顷土地全部规划给北京首信诺基亚移动通信有限公司和包括北京金长科国际电子有限公司、三洋能源有限公司、台湾富士康公司、日本揖斐电公司等在内的 15 家配套企业

◆园区二期再增加了 50 公顷, 引进 20 多家国内外著名企业, 其中包括配套供应商、服务商和研发机构

模式三：产业地产商模式

产业地产商模式是地产开发商在工业园区或其它地方获取土地, 建设基础设施以及厂房、仓库、研发楼等, 然后以租赁、转让或合资等方式进行项目的经营和管理, 最后获取开发利润的开发模式。

从本质上来说, 产业地产商模式与传统的住宅开发模式并没有太大的差别。这种模式的产业地产对开发商没有后期产业经营和管理的要求, 难以形成产业的集聚以及产业辐射力。但是, 正是因为对开发商的产业经营能力要求非常低, 而且回收资金相对较快, 因此在楼市调控的背景下, 绿地、富力、合生创展等众多房地产开发商选择以这种运作模式进入产业地产领域。

2010 年 1 月, 广州富力国际空港综合物流园正式开业, 该项目位于广州花都区金谷工业园内, 是富力地产投资 30 多个亿, 占地面积超过 2200 多亩, 总规划仓储面积 100 万平方米的产业园区。园区致力于发展成为提供综合服务的物流园, 其主要产品形态为仓库, 其它产品则包括办公楼、酒店、公寓、商场以及学校等。

图 6

广州富力国际空港综合物流园



◆地理位置：地处广州空港经济圈东北面，毗邻广州新白云国际机场、联邦快递亚太转运中心

◆功能定位：公共保税仓、出口监管仓、银行监管仓、区域配送中心、绿色通道

◆产品形态：各类仓库、综合办公大楼、假日酒店、公寓、商场、学校等

模式四：综合运作模式

综合运作模式是指产业园区开发模式、主体企业引导模式和产业地产商模式混合运用的开发模式。这种模式下，政府提供土地、税收等优惠政策，并成立管委会负责行政管理事务，地产商投资开发建设并提供相应的园区服务，龙头企业入驻发挥产业号召力，多方合力共同推进产业园区开发和经营。

综合运作模式既能充分发挥政府的指导性，同时也能发挥市场的灵活性，权责明确，有利于引入多元投资主体实施综合性、大规模成片开发项目。但是，这种模式对政企关系协调要求非常高，如果关系处理不当，则很容易造成产业园区的发展停滞。

苏州工业园是中国和新加坡两国政府牵头引导，中新双方财团共同投资兴建，强大实力企业率先入驻形成的产业地产园区，其辐射范围包括苏州、长三角乃至全国。苏州工业园累计吸引合同外资 199 亿美元、实际利用外资 86 亿美元，英飞凌、三星、日立等 50 余家跨国公司在此设立了研发机构，形成了电子信息、精密机械、生物制药和新材料等高新技术产业集群。

图 7

苏州工业园



◆完整科学的规划体系。中新双方专家根据国际产业地产的发展经验，科学合理布局产业与各项城市功能，确立了“先规划后建设、先地下后地上”的科学开发程序

◆新的开发和管理体制。中新苏州工业园区开发有限公司是园区的开发主体，由中新双方财团组成。管委会是园区的管理主体，下设 15 个职能局，形成了“精简、统一、效能”的服务型机构

◆高质量的投资项目。园区坚持走经济国际化和产业新型化的发展道路，吸引了国内外数十亿美元的投资，构筑了国资、民资、外资齐头并进的混合型经济发展新格局



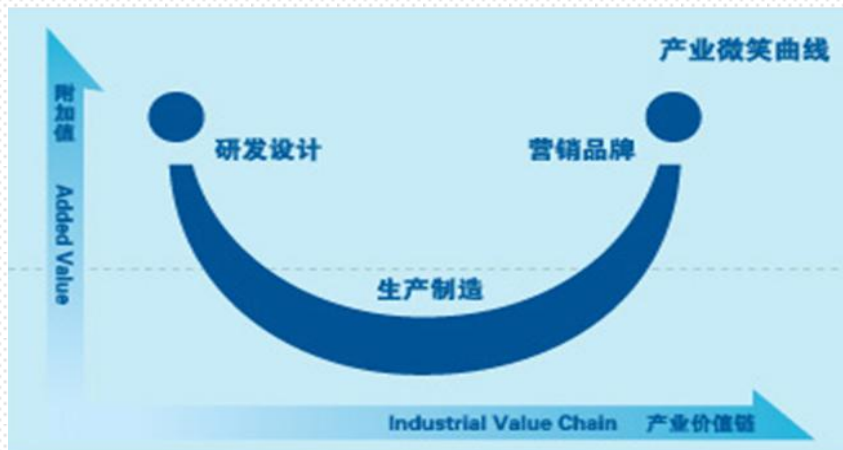
联东 U 谷及成功经验借鉴

作为中国产业地产的先行者，联东地产已成功布局环渤海、长三角、东北工业基地三大经济圈层区域中心，成为国内开发规模最大、产品系列最全、园区入驻企业最多的产业地产运营商之一。

联东地产开创了产业地产的“聚合 U 模式”，构建了产业价值链一体化平台，通过总部商务、科技研发、生产制造及配套服务的产品开发与建设，形成了业态、功能和资源的聚合，实现了第二、三产业的匹配和互动，成为区域经济的新引擎。

图 8

产业微笑曲线



- ◆微笑曲线是宏基集团创办人施振荣先生，在 1992 年为“再造宏基”首次提出，并经过多年的修正进而演变成施氏产业微笑曲线。产业微笑曲线两端朝上，意味着在产业链中，附加值更多体现在研发设计和营销品牌两端，处于中间环节的生产制造附加值最低
- ◆联东地产的聚合 U 模式是围绕产业微笑曲线构建价值链一体化平台，关注产业链中附加值高的两端，即研发设计和营销品牌，通过总部商务、科技研发、生产制造及配套服务的产品开发与建设，形成业态、功能和资源的聚合

2010 年，联东地产积极把握区域经济和产业的发展方向，加快了布局全国的战略步伐。截止到 2010 年底，联东地产开发项目数量已经达到 7 个，其总建筑面积超过千万平方米，而已开发面积高达 200 余万平方米，由此正式确立了其在产业地产行业的领先地位。

图 9



联东地产旗舰品牌

联东 U 谷·无锡总部商务园

联东 U 谷·无锡总部商务园位于无锡核心区域北塘区，占地 800 余亩，规划建筑面积 130 万平方米，是集总部商务、研发办公、商业生活配套于一体的高端总部综合体。

联东 U 谷·总部大观

联东 U 谷·总部大观位于天津市双港工业园内，总占地 780 亩，规划建筑面积 110 万平方米，项目的成立将进一步吸引总部企业的集聚，形成以高科技产业为主的研发型、商务型、金融型企业集群。

联东 U 谷·南上海国际企业港

联东 U 谷·南上海国际企业港位于上海市金山工业园区的核心区域，紧邻朱吕公路主干道，直接连接 G15 沈海高速。项目定位为产业综合体，规划为集独栋办公、标准化厂房、中试研发、配套等多种物业类型于一体的大型综合体项目。

联东 U 谷·北京金桥

联东 U 谷·北京金桥位于亦庄产业新城中心，占地 1300 亩，规划建筑面积 100 万平方米，已建成了成熟产业园区。截至目前，签约企业四百余家，其中包括多家世界 500 强企业，2009 年租售量占据北京产业地产 46% 的市场份额，2010 年更是占据了 50% 的市场份额，建立了在北京市场的绝对领先地位。

联东 U 谷·沈阳

联东 U 谷·沈阳位于沈阳沈北新区蒲河新城西北部，项目总占地 2300 亩，规划建筑面积 200 万平方米，是集生产、研发、商业、居住于一体的低密度高端企业社区，打造成为东北亚经济圈首席复合化产业综合体。

联东 U 谷·永乐产业园

联东 U 谷·永乐产业园位于北京市东南的通州区永乐店镇域内，项目占地约 1500 亩，包含总部独栋办公区，中试研发区及第五代生产加工厂房区和综合商业、商务、餐饮、娱乐服务区等四大特色分区并具备高档会展、会务等综合服务功能。

联东 U 谷·北方耀谷

联东 U 谷·北方耀谷地处京津冀环渤海金三角核心枢纽，占地 1900 亩，规划建筑面积 200 万平方米，打造成为集生产、研发、管理、物流于一体的标准化产业一条龙模式，为企业发展打通一条高速绿色通道。

联东地产两大产品线：产业综合体&总部综合体

通过多年来对产业地产的经营经验，联东地产于 2009 年率先提出“产业综合体”概念，并与 2010 年研制出“总部综合体”产品，从而形成了两条独特的产品线——产业综合体与总部综合体。

产业综合体设立于一、二线城市的开发区或产业新区，重点支持区域发展第二、三产业，发展高端制造、研发中试和总部经济。产业综合体集低密度总部、研发中试楼、标准厂房、公寓、商业等多种业态于一体，并在各业态之间建立一种相互依存、相互助益的上下游链接关系，从而为入驻企业提供完善的产品、优美的环境和优化的园区服务。

图 10



总部综合体设立于一、二线城市的市中心或副中心区域，重点支持区域发展第三产业，以打造高品质、规模化的总部楼宇载体为手段，发展以培育和运营总部经济为核心的服务经济。总部综合体产品涵盖独栋办公、高层办公、高档公寓、商业配套等，为入驻企业提供能代表独立的企业形象的产品、成熟的总部办公氛围（集聚人才和高端资源）和完善的商务配套服务。

图 11

联东地产——总部综合体



联东地产两条特色产品线的创新和推行加大了其对政府的税收贡献，有力地推进了产业地产的优化发展，由此而形成的联东U谷品牌迅速将其推向行业标杆，为联东地产的全国化布局战略打下了坚实的根基。

联东地产五大标杆产品

联东地产组建了专业的设计团队，研究客户需求，根据主要产业与潜在客户的需求特点，以产品功能化为基础，遵循舒适化、科技化、低碳环保化的要求，设计、建造了总部办公、研发办公、标准厂房、产品定制、生活配套等五大产品系列。

- 总部办公：独栋办公、双联排、多联排办公、高层写字楼办公
- 研发办公：独栋研发、联排研发、高层写字楼研发
- 标准厂房：单层厂房、多层厂房、双联排、多联排厂房
- 产品定制：企业可以根据不同需求定制各种产品
- 生活配套：员工宿舍、员工公寓、食堂、运动休闲区

图 12



联东地产成功经验借鉴

先进的开发理念、灵活的招商策略、多渠道的营销推广、专业化的运营维护，是联动地产迈向成功的切实保障。

➤ 开发理念：平台化、服务化、城市化

在开发理念上，联东地产顺应经济发展规律，提出了园区开发三大理念的转变。

产品定位从“盖厂房”到“造平台”的转变。聘请五大行等著名地产专业机构，深化分析项目区位和产品，改变“造工厂”的思维，转向为入驻企业提供产业配套服务，打造产业服务平台。

规划设计从“做产品”到“做服务”的转变。聘请国际著名规划、设计机构对产品进行设计，根据入驻企业需求，对产品进行量身定做，从企业需求方面建立全新的服务体系。

功能定位从“园区”到“城市”的转变。联动地产改变单一工业厂房开发的园区运营模式，转向集办公、制造、产业服务于一体的城市综合产业功能区开发。

➤ 招商策略：专业团队，资源联动

在招商策略上，联东地产严格筛选人员，进行统一培训，组建专业化的招商团队；与国内几大代理公司进行招商资源联动，与行业招商网站进行深度合作，采取灵活针对性的招商激励措施，积累了丰富的客户资源。目前，已积累意向储备企业信息量达上万条，意向需求面积 2000 多万平方米。

➤ 营销推广：主流渠道，主流活动

在营销推广上，联东地产采取主流渠道、主流活动的品牌推广策略。与搜狐、新浪、网易等主流媒体建立战略合作关系，提高“联东 U 谷”品牌的知名度和美誉度；参与各种主流活动，提高“联东 U 谷”品牌的影响力；为入驻园区的企业每月举办特定主题文化活动，与各公司的经营管理问题及员工生活相结合，解决企业实际问题及完善员工生活，提高“联东 U 谷”品牌对企业的吸引力。

图 13

联东地产营销推广活动



2010 广州中国
工业地产峰会

2010 上海中国
工业地产峰会

博鳌亚洲论坛

➤ 运营维护：三大服务支持

在运营维护上，由联东地产专业的物业管理团队为项目提供三大服务支持。物业服务，以建设园区文化为基础，在物业及后勤保障配套上为入驻企业提供周到服务，提升园区软实力；定制服务，量体打造菜单式服务，提供会务服务、内部保洁、装修监理等收费服务，提高企业内部运行效率；增值服务，为入驻企业提供政策扶持、手续代办、人力资源、统采统购等四大平台，为园区的正常运转保驾护航。

易居产业地产顾问服务给力,助推旭辉“一主两翼”战略腾飞



旭辉集团董事长
林中先生



易居中国研发机构
周建成博士

易居中国研发机构——易居研究院在产业地产，尤其是总部基地、2.5产业园咨询顾问领域，长期处于国内领导地位，为众多企业提供顾问服务，得到行业极高评价。

旭辉集团审时度势，根据外部环境变迁与企业内部资源优势，确定了“一主两翼”发展战略，即以住宅为主，商业地产和产业地产为辅的战略格局。经过几年努力，旭辉集团已在住宅和商业地产领域取得巨大突破，产业地产也有望近期起航。

易居中国研发机构——易居研究院受旭辉集团委托，对其天津拟开发产业地产项目提供顾问服务，完成项目的总体定位、功能定位、产品定位和客群定位等一揽子工作。相信不久的将来，旭辉集团的“一主两翼”战略终能鲲鹏展翅，引领集团实现跨越式发展。

周建成博士担任此项工作的总顾问，全程指导工作的有序推进。



易居（中国）研发机构——上海易居房地产研究院



易居研究院完成了上海及天津全部总部基地项目的调研



上海易居房地产研究院

地址：中国·上海 广延路383号文武大楼5楼

邮编：200072

电话：021-60868820

传真：021-60868811