



2016年中国产业地产百强企业 研究报告

中国产业地产top100研究组
中国房地产数据研究院

2016年11月9日



目录

第一篇 2016年中国产业地产经济宏观分析

一、宏观数据指标

二、产业地产发展

三、政策导向

第二篇 2016年中国产业地产百强企业发展分析

第三篇 标杆企业研究



第一篇 2016年中国产业地产经济宏观分析

第二篇 2016年中国产业地产百强企业发展分析

第三篇 标杆企业研究



2016年中国产业地产经济宏观分析

前言

2016年是中国“十三五”的开局之年，中国共产党十八届中央委员会第五次全体会议公报指出，要“**坚持开放发展，必须顺应我国经济深度融入世界经济的趋势**”，要“**坚持统筹国内国际两个大局**”。这意味着未来中国经济的发展方向是不断的开放，也意味着中国在国际经济格局的重塑中将扮演重要角色。

按照党中央对经济形势的总判断和年初确定的稳中有进的经济工作总基调，努力推进供给侧结构性改革，发展方式加快转型，结构调整深入转变，新旧动能接续转换，经济运行出现了新的特征，主要表现为：一是经济指标符合预期。二是结构调整继续加快。三是动能转换十分明显。四是经济分化十分突出。

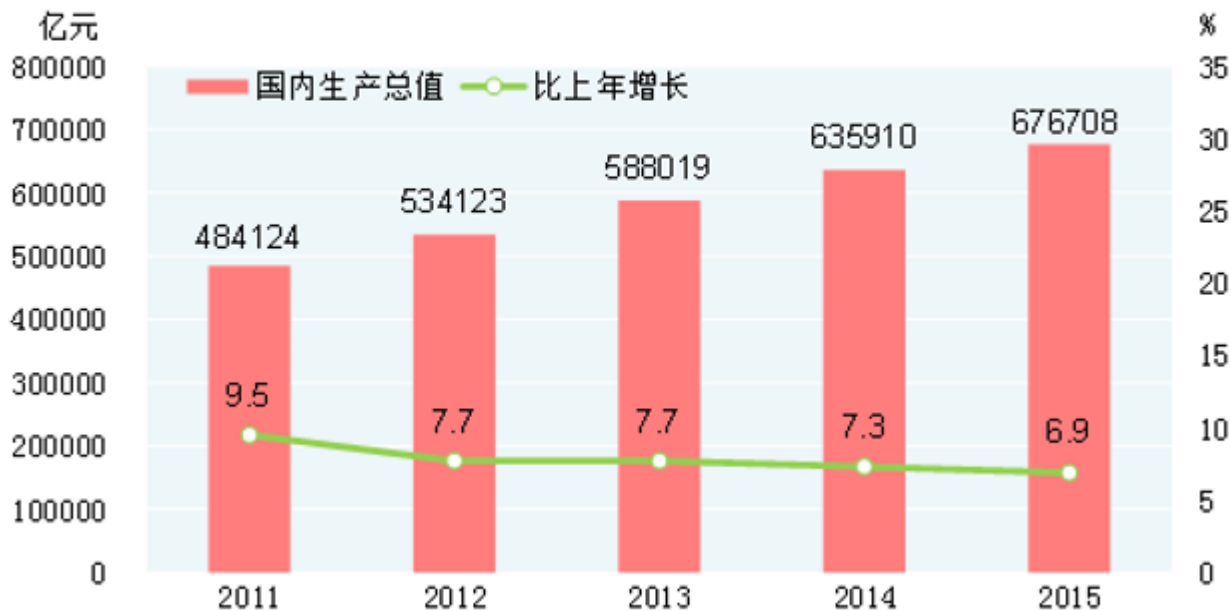
目前经济运行有着上述新的气象、新的特征，但也要看到，我国经济还正处于新旧发展方式胶着互缠的困难阶段，经济运行尚在探底盘整，我国经济运行今后一个时期还将持续L型走势，总需求低迷和产能过剩并存的格局业难以在短期内根本改变，仍需充分利用好我国经济潜力足、韧性强、回旋余地大的优势，紧紧抓住新旧动能和经济分化进程中的一切有利因素，坚持不懈推进供给侧结构性改革，牢牢掌握经济分化的主动权，因势利导，主动作为，在经济分化中捕捉新的力量，最终为实现“双中高”目标赢得时间和空间

2016年中国产业地产经济宏观分析

宏观数据指标

全年国内生产总值676708亿元，比上年增长6.9%。其中，第一产业增加值60863亿元，增长3.9%；第二产业增加值274278亿元，增长6.0%；第三产业增加值341567亿元，增长8.3%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为9.0%，第二产业增加值比重为40.5%，第三产业增加值比重为50.5%，首次突破50%。全年人均国内生产总值49351元，比上年增长6.3%。全年国民总收入673021亿元。

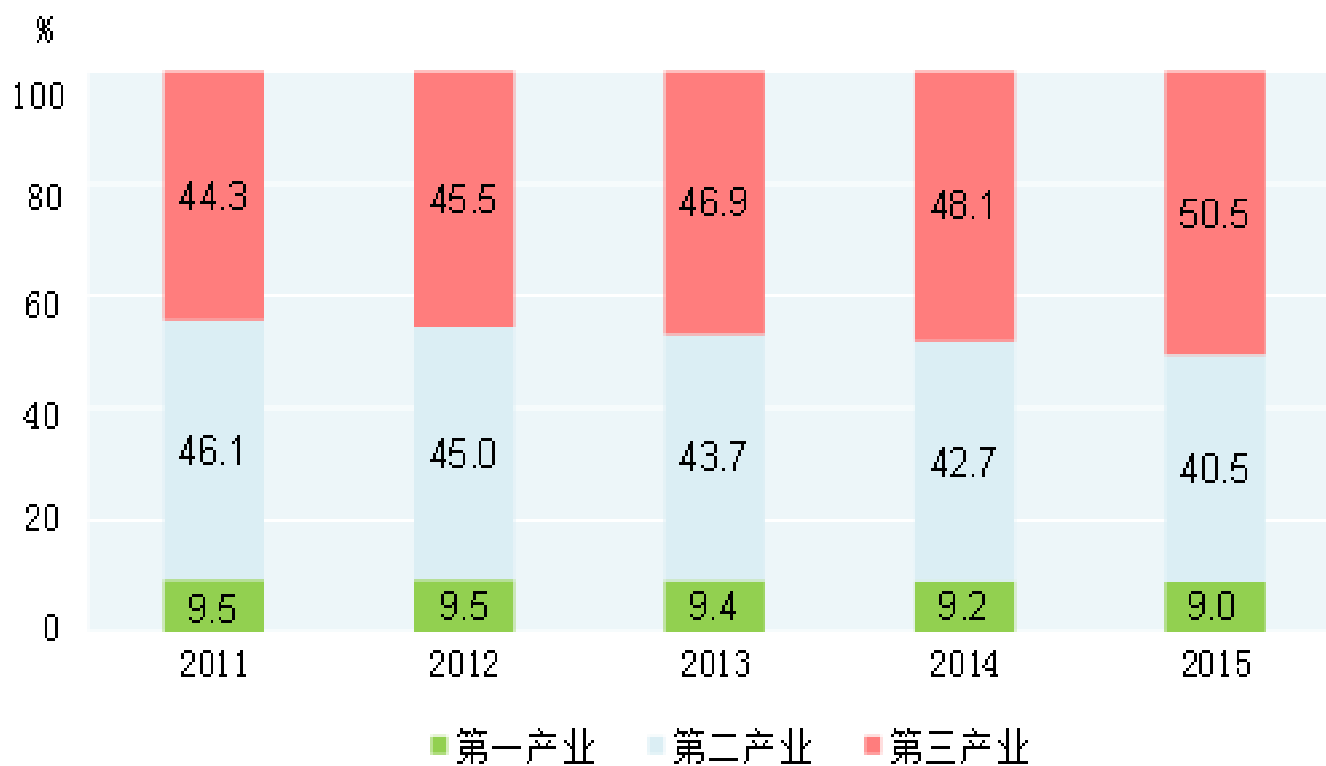
2011-2015 年国内生产总值及增长速度



2016年中国产业地产经济宏观分析



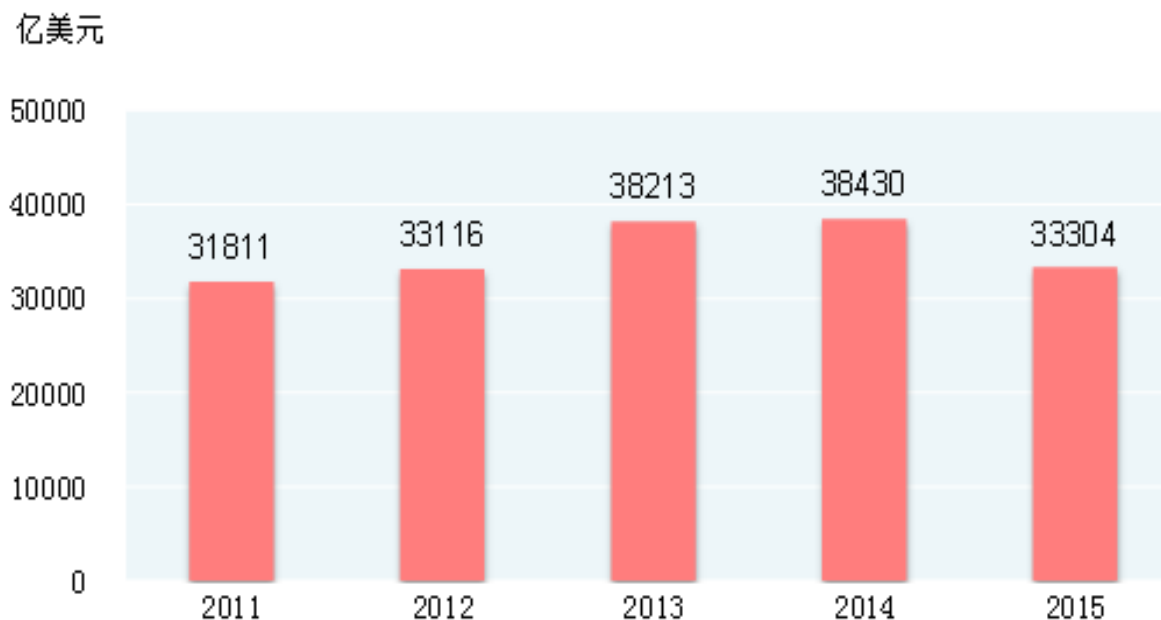
2011-2015三次产业增加值占国内生产总值比重



2016年中国产业地产经济宏观分析

年末国家外汇储备33304亿美元，比上年末减少5127亿美元。全年人民币平均汇率为1美元兑6.2284元人民币，比上年贬值1.4%。

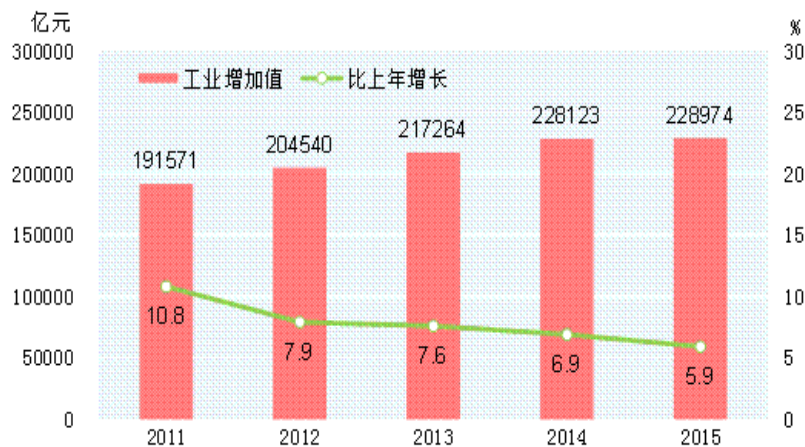
2011-2015年末国家外汇储备



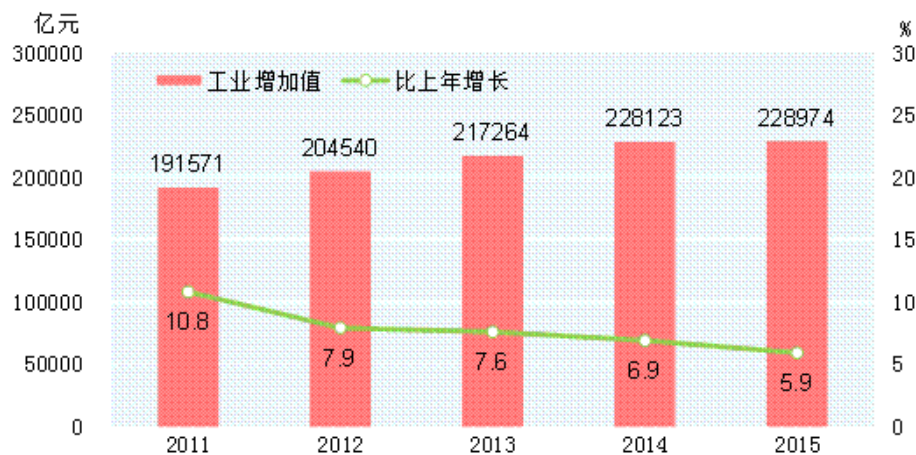
2016年中国产业地产经济宏观分析

全年全部工业增加值228974亿元，比上年增长5.9%。规模以上工业增加值增长6.1%。在规模以上工业中，分经济类型看，国有控股企业增长1.4%；集体企业增长1.2%，股份制企业增长7.3%，外商及港澳台商投资企业增长3.7%；私营企业增长8.6%。分门类看，采矿业增长2.7%，制造业增长7.0%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长1.4%。

2011-2015全部工业增加值及其增长速度



2011-2015全部工业增加值及其增长速度



2016年中国产业地产经济宏观分析

全年规模以上工业中，农副食品加工业增加值比上年增长5.5%，纺织业增长7.0%，化学原料和化学制品制造业增长9.5%，非金属矿物制品业增长6.5%，黑色金属冶炼和压延加工业增长5.4%，通用设备制造业增长2.9%，专用设备制造业增长3.4%，汽车制造业增长6.7%，电气机械和器材制造业增长7.3%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长10.5%，电力、热力生产和供应业增长0.5%。六大高耗能行业[12]增加值比上年增长6.3%，占规模以上工业增加值的比重为27.8%。高技术制造业增加值增长10.2%，占规模以上工业增加值的比重为11.8%。装备制造业增加值增长6.8%，占规模以上工业增加值的比重为31.8%。

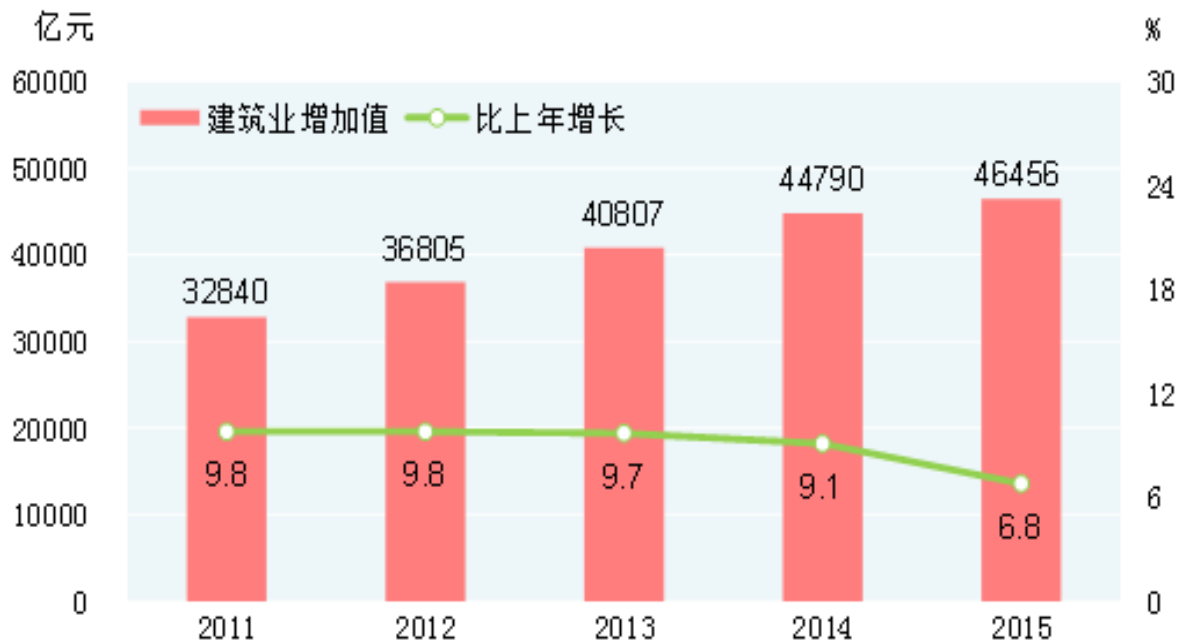
2015年主要工业品及其产量

产品名称	单位	产量	比上年增长(%)
纱	万吨	3538.0	4.7
布	亿米	892.6	-0.1
化学纤维	万吨	4831.7	10.1
成品糖	万吨	1474.1	-10.3
卷烟	亿支	25890.7	-0.8
彩色电视机	万台	14475.7	2.5
其中：液晶电视机	万台	14391.9	3.8
其中：智能电视	万台	8383.5	14.9
家用电冰箱	万台	7992.8	-9.1
房间空气调节器	万台	14200.4	-1.8
一次能源生产总量	亿吨标准煤	36.2	0.0
原煤	亿吨	37.5	-3.3
原油	万吨	21455.6	1.5
天然气[15]	亿立方米	1346.1	3.4
发电量	亿千瓦时	58105.8	0.3
其中：火电	亿千瓦时	42420.4	-2.7
水电	亿千瓦时	11264.2	5.0
核电	亿千瓦时	1707.9	28.9
粗钢	万吨	80382.5	-2.2
钢材[16]	万吨	112349.6	-0.1
十种有色金属	万吨	5155.8	6.8
其中：精炼铜（电解铜）	万吨	796.2	4.2
原铝（电解铝）	万吨	3141.0	8.8
水泥	亿吨	23.6	-5.3
硫酸（折100%）	万吨	8975.7	0.8
烧碱（折100%）	万吨	3020.7	-1.4
乙烯	万吨	1714.6	1.1
化肥（折100%）	万吨	7432.0	8.1
发电机组（发电设备）	万千瓦	12431.4	-17.4
汽车	万辆	2450.4	3.3
其中：基本型乘用车（轿车）	万辆	1163.0	-6.8
运动型多用途乘用车（SUV）	万辆	602.4	48.0
其中：新能源汽车	万辆	32.8	161.2
大中型拖拉机	万台	68.8	6.9
集成电路	亿块	1087.2	7.1
程控交换机	万线	1880.3	-12.5
移动通信手持机	万台	181261.4	7.8
其中：智能手机	万台	139943.1	11.3
微型计算机设备	万台	31418.7	-10.4
工业机器人	台（套）	32996.0	21.7

2016年中国产业地产经济宏观分析

全年全社会建筑业增加值46456亿元，比上年增长6.8%。全国具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业实现利润6508亿元，增长1.6%，其中国有控股企业1676亿元，增长6.0%。

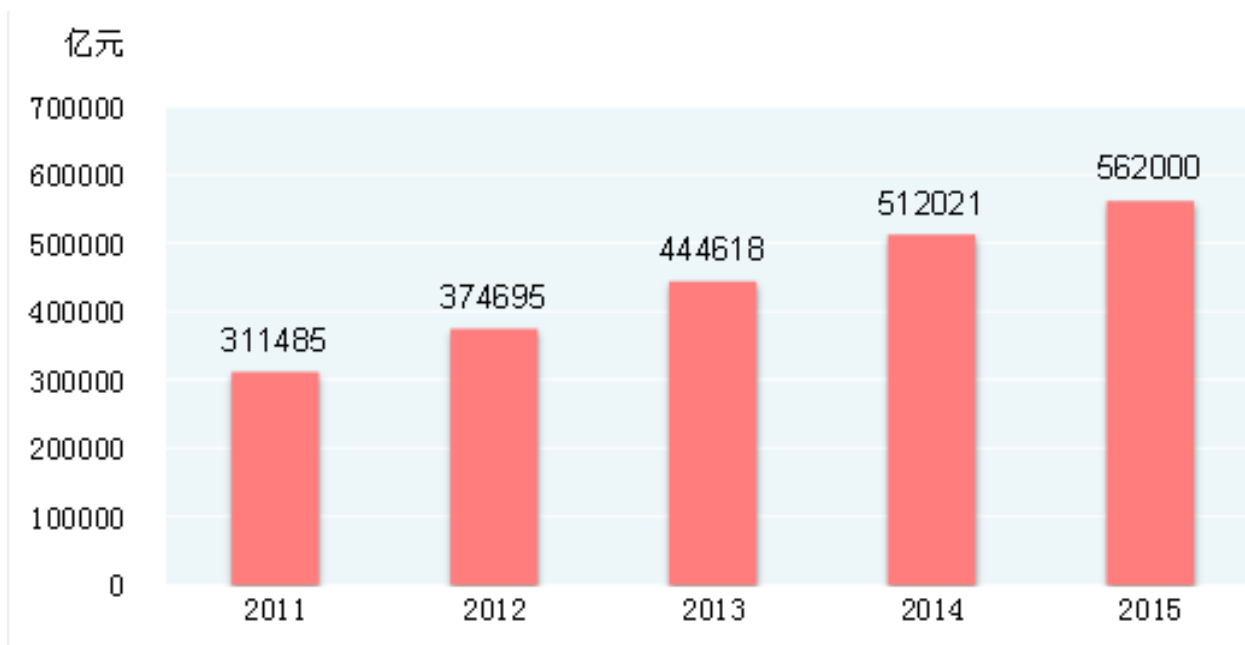
2011-2015建筑业增加值及其增长速度



2016年中国产业地产经济宏观分析

年全社会固定资产投资562000亿元，比上年增长9.8%，扣除价格因素，实际增长11.8%。其中，固定资产投资（不含农户）551590亿元，增长10.0%。分区域看，东部地区投资232107亿元，比上年增长12.4%；中部地区投资143118亿元，增长15.2%；西部地区投资140416亿元，增长8.7%；东北地区投资40806亿元，下降11.1%。

2011-2015全社会固定资产投资





2016年中国产业地产经济宏观分析

2015年全部金融机构本外币存贷款额度及其增长速度

指 标	年末数 (亿元)	比上年末增长 (%)
各项存款余额	1397752	12.4
其中：住户存款	551929	8.9
其中：人民币	546078	8.7
非金融企业存款	455209	13.7
各项贷款余额	993460	13.4
其中：境内短期贷款	366684	7.3
境内中长期贷款	538924	14.2

年末广义货币供应量（M2）余额139.2万亿元，比上年末增长13.3%；狭义货币供应量（M1）余额40.1万亿元，增长15.2%；流通中货币（M0）余额6.3万亿元，增长4.9%。

全年社会融资规模增量15.4万亿元，按可比口径计算，比上年少4675亿元。年末全部金融机构本外币各项存款余额139.8万亿元，比年初增加15.3万亿元，其中人民币各项存款余额135.7万亿元，增加15.0万亿元。全部金融机构本外币各项贷款余额99.3万亿元，增加11.7万亿元，其中人民币各项贷款余额94.0万亿元，增加11.7万亿元。

2016年中国产业地产经济宏观分析

国务院促进城镇化健康发展的战略重点

序号	战略
1	有序推进农业转移人口市民化。按照因地制宜、分步推进，存量优先、带动增量的原则，以农业转移人口为重点，兼顾异地就业城镇人口，统筹推进户籍制度改革和基本公共服务均等化。全面放开小城镇和小城市落户限制，有序放开中等城市落户限制，逐步放宽大城市落户条件，合理设定特大城市落户条件，逐步把符合条件的农业转移人口转为城镇居民。加快推进基本公共服务均等化，努力实现义务教育、就业服务、社会保障、基本医疗、保障性住房等覆盖城镇常住人口。
2	优化城市化布局和形态。优化提升东部地区城市群，培育发展中西部地区城市群，用综合交通网络和信息化网络把大中小城市和小城镇连接起来，促进各类城市功能互补、协调发展。在发挥中心城市辐射带动作用基础上，强化中小城市和小城镇的产业功能、服务功能和居住功能，把有条件的东部地区中心镇、中西部地区县城和重要边境口岸逐步发展成为中小城市。
3	提高城市可持续发展能力。加快转变城市发展方式，优化城市空间结构，统筹中心城区改造和新城新区建设，有效预防和治理“城市病”。加快产业转型升级，强化城市产业支撑，营造良好创业、创新环境，增强城市经济活力和竞争力。完善城镇基础设施和公共服务设施，提升社会服务和居住服务水平，增强城市承载能力。推进创新城市、绿色城市、智慧城市和人文城市建设，全面提升城市内在品质。完善城市治理结构，创新城市管理方式，提升城市社会管理水平。
4	推动城乡发展一体化。坚持工业反哺农业、城市支持农村和多予少取放活方针，着力在城乡规划、基础设施、公共服务等方面推进一体化。完善城乡发展一体化体制机制，促进城乡要素自由流动、平等交换和公共资源均衡配置。牢牢守住18亿亩耕地红线，确保国家粮食安全。加快推进农业现代化，建设农民幸福生活的美好家园。

2016年中国产业地产经济宏观分析

政策导向

时间	政策/规划内容
20世纪90年代末期起	陆续出台了西部大开发、促进中部崛起和东北等老工业基地振兴等区域发展战略。
	近两三年来，中国政府先后批复涉及珠江三角洲、长江三角洲、天津滨海新区、福建省海峡西岸经济区、包括陕西、甘肃两省部分地区的关中 - 天水经济区、中国图们江区域、黄河三角洲等、横琴新区、安徽皖江城市带、鄱阳湖生态经济区等10多部区域规划和文件。
2009年12月5日至7日	中央经济工作会议指出，2010年经济工作的主要任务之一，是要“推进基本公共服务均等化和引导产业有序转移，促进区域协调发展。要继续实施西部大开发、东北地区等老工业基地振兴、中部地区崛起、东部地区率先发展的区域发展总体战略，积极扶持革命老区、民族地区、边疆地区、贫困地区加快发展，加大扶贫开发力度，提高自主发展能力，改善群众生产生活条件，让各族人民共享改革发展成果。”
2010年6月12日	国务院常务会议审议并原则通过《全国主体功能区规划》。2010年12月，国务院将这份规划印发全国各省份和国务院有关部门，并要求尽快组织完成省级主体功能区规划编制工作，调整完善财政、投资、产业、土地、农业、人口、环境等相关规划和政策法规，建立健全绩效考核评价体系，全面做好《规划》实施的各项工作。
2011年6月8日	中国政府网全文刊载我国首个全国性国土空间开发规划《全国主体功能区规划》。《规划》按开发方式将国土空间划分为优化开发区域、重点开发区域、限制开发区域和禁止开发区域。《规划》推进实现主体功能区主要目标的时间是2020年，规划范围为全国陆地国土空间以及内水和领海（不包括港澳台地区）。

2016年中国产业地产经济宏观分析

政策导向

时间	政策/规划内容
2011年6月9日	为了贯彻落实《长江三角洲地区区域规划》《江苏沿海地区发展规划》，进一步加强区域合作、促进区域协调发展，国务院日前批准在江苏省连云港市设立国家东中西区域合作示范区，并正式批复《国家东中西区域合作示范区建设总体方案》。
2012年1月9日	国务院西部地区开发领导小组会议和国务院振兴东北地区等老工业基地领导小组会议讨论通过《西部大开发“十二五”规划》和《东北振兴“十二五”规划》。
2012年7月	国务院先后批准建立了88个国家高新区。国家高新区以创新为动力，以改革促发展，探索出了一条具有中国特色的发展高新技术产业的道路，已经成为我国高新技术产业化成果丰硕、高新技术企业集中、民营科技企业活跃、创新创业氛围浓厚、金融资源关注并进入的区域，在我国社会主义现代化建设中起到了良好的示范、引领和带动作用。
2013年8月	我国12个省会城市全部提出要推进新城新区建设，共规划建设了55个新城新区，其中沈阳要建设13个新城新区，武汉也规划了11个新城新区。而在12个省/区下辖的144个地级城市中，有133个提出要建设新城新区，共规划建设了200个新城新区；161个县级城市中，也有67个提出新城新区建设。2013年1至8月，高新区实现营业收入410亿元，增长27%。规模以上工业企业增加值96亿元，增长23%。固定资产投资71亿元，增长36%。”
“十二五”及“十三五”区域经济规划	东北振兴“十二五”规划批复、兴边富民行动“十二五”规划、西部大开发“十二五”规划、少数民族事业“十二五”规划。中国制造2025“1+X”规划体系和《软件和信息技术服务业“十三五”规划》、《工业绿色发展“十三五”规划》、《大数据产业“十三五”规划》、《新材料产业“十三五”规划》、《战略新兴产业“十三五”规划》



2016年中国产业地产经济宏观分析

多年来的发展，东部地区投资市场、资源利用将达到饱和，中西部则开发较少，投资环境日益改善，机会众多。部分产业向中西部地区转移。为解决产业承接地之间盲目竞争、产业无序流动、落后生产能力转移等问题。《产业转移目录》为工业领域需要根据各区域开发潜力、资源禀赋、环境容量等条件，对产业发展实施分类指导。《转移目录》通过明确各地承接产业转移的重点产业区（带）和优先承接发展的产业，引导产业流向比较优势更突出的区域，推动主体功能区战略落实。根据目录，各地区的重点承接产业如下：

各地区重点承接产业列表

地区	省/市	重点承接产业
东部地区	北京	电子信息、汽车、轨道交通、机械等10个产业
	天津	航空航天、电子信息、船舶及海洋工程装备、机械等12个产业
	河北	机械、轨道交通、汽车、航空航天、化工、电子信息等12个产业门类
	上海	电子信息、医药、机械、轨道交通等13个产业
	江苏	电子信息、钢铁、有色金属、化工、轻工等13个产业
	浙江	机械、船舶及海洋工程装备、医药、电子信息、汽车、轻工等
	福建	电子信息、机械、化工、钢铁、有色金属等13个产业
	山东	化工、轻工、纺织、机械、汽车等14个产业
	广东	电子信息、医药、航空航天、机械等15个产业
	海南	电子信息、医药、化工、汽车、船舶及海洋工程装备等11个产业

2016年中国产业地产经济宏观分析

各地区重点承接产业列表

地区	省/市	重点承接产业
中部地区	山西	以煤层气综合利用、煤精细化工产品为核心的化工产业，以大型煤矿成套综采设备、薄煤层采煤成套设备为代表的机械产业，以铁路电力及内燃机车、铁路货车、动车组设备为主体的轨道交通产业，包括黄酒、醋饮料、胡麻油等在内的特色食品工业等12个产业
	安徽	汽车、机械、钢铁、有色金属、化工等11个产业
	江西	有色金属、化工、钢铁、食品、医药等12个产业
	河南	汽车、电子信息、机械、轨道交通、食品、轻工、建材等12个产业
	湖北	汽车、钢铁、化工、电子信息、机械、航空航天等13个产业
	湖南	机械、汽车、航空航天、轨道交通、化工等13个产业
西部地区	内蒙古	钢铁、有色金属、化工、建材、机械、纺织等13个产业
	广西	食品、化工、汽车、有色金属、钢铁等12个产业
	重庆	电子信息、汽车、机械、航空航天、轨道交通、有色金属、化工等12个产业
	四川	电子信息、机械、航空航天、轨道交通、医药、汽车、化工、建材等12个产业
	贵州	机械、汽车、航空航天、轨道交通、化工、有色金属、轻工等13个产业
	云南	食品、轻工、钢铁、有色金属、化工等产业
	西藏	有色金属、化工、食品、医药、轻工、建材等七个产业
	陕西	化工、机械、汽车、轨道交通、航空航天、有色金属等产业
	甘肃	化工、有色金属、钢铁、机械、电子信息、汽车等13个产业
	青海	化工、有色金属、机械、汽车、钢铁、轻工、纺织、食品等10个产业
	宁夏	机械、化工、有色金属、建材、轻工、电子信息等8个产业
	新疆	化工、机械、汽车、轻工等11个产业



2016年中国产业地产经济宏观分析

PPP项目，2016年用地政策释放更多利好

2016年10月13日，《关于联合公布第三批政府和社会资本合作示范项目加快推动示范项目建设的通知》公布，其中516个项目将作为第三批PPP示范项目，计划总投资金额1.17万亿元。跟前两批PPP项目相比，第三批项目的一个重要特点是，民间资本参与的比例大幅提高，政府更加重视通过混合所有制方式推进PPP项目。但就土地政策方面，解决了之前存在的一些难题。

按照目前土地管理法规定，只有“熟地”才能市场化出让，出让过程有不确定性，不一定保证投资方就能拿到土地使用权。这个问题在前二轮项目中不是很突出，因为主要是由国企和地方融资平台作为投资方，多数土地采取作价入股方式。为此，财政部文件中明确提出“以招标拍卖挂牌方式供应土地使用权的地块，可将通过竞争方式确定项目投资方和用地者的环节合并实施”，这就意味着投资方可以提前确认“土地出让价格”，有利于科学核算收益率，增强投资动力。据笔者所知，这种方式在深圳市城市更新中就被使用过。深圳市为鼓励开发企业参与城市更新项目，就采取“土地一、二级联动”办法，允许开发企业参与出让前的拆迁等工作并以给定价格取得土地出让权。这种方式适用于前期开发成本巨大的项目，便于民间投资主体提前锁定收益率。

第一篇 2016年中国产业地产经济宏观分析

第二篇 2016年中国产业地产百强企业发展分析

第三篇 标杆企业研究



2016年中国产业地产百强企业发展分析

依据产业规模与运营效率相结合、成长潜力与经营稳健相结合、盈利能力与社会责任相结合、融资能力与综合实力相结合的原则，运用因子分析法及相关数学模型，对全国100家产业地产的规模性、盈利性、成长性、稳健性、融资能力、运营效率和社会责任等七个方面的34个指标和其他数据信息进行深入地分析研究，科学全面地计算出产业地产的综合实力指数，研究产生了2016中国产业地产综合实力百强企业，详见下表：



2016年中国产业地产百强企业发展分析

“2016中国产业地产百强企业”名单

排行	企业名称
1	华夏幸福
2	上海张江高科技园区开发股份有限公司
3	招商局蛇口工业区控股
4	华南城
5	联东集团
6	中关村发展集团
7	宏泰发展
8	天安数码城
9	临港集团
10	启迪控股



2016年中国产业地产百强企业发展分析

“2016中国产业地产百强企业”名单

排行	企业名称
11	亿达中国
12	北科建
13	盈田置业
14	总部基地
15	浦东软件园
16	中节能实业
17	合肥经济技术开发区城市投资发展有限公司
18	隆基泰和
19	外高桥
20	电子城
21	成都高新投资集团有限公司电子城
22	光谷联合
23	中集产城
24	昆山经济技术开发区资产经营有限公司
25	坤鼎集团
26	百世集团
27	天津泰达建设集团有限公司
28	卓尔发展集团
29	合肥高新建设投资集团公司
30	北京经济技术投资开发总公司



2016年中国产业地产百强企业发展分析

“2016中国产业地产百强企业”名单

排行	企业名称
31	毅德控股
32	五洲国际
33	平安不动产
34	市北高新
35	武汉东湖高新集团股份有限公司
36	华鑫股份
37	清控科创控股股份有限公司
38	中新苏州工业园区开发有限公司
39	炎黄集团
40	百富东方
41	星河控股
42	浙大网新集团
43	海泰发展
44	武汉地产投资开发集团有限公司
45	宝湾物流
46	中业慧谷
47	富春控股
48	青岛经济技术开发区城市发展投资有限公司
49	长春高新技术产业集团股份有限公司
50	广州开发区建设发展集团有限公司



2016年中国产业地产百强企业发展分析

产业地产商城市布局与项目汇总top10

排行	企业名称	园区个数
1	联东集团	56
2	华夏幸福	47
3	启迪控股	30
4	清控科创控股	26
5	五洲国际	22
6	亿达中国	18
7	天安数码城	15
8	光谷联合	13
9	毅德控股	13
10	盈田置业	13

以联东、华夏幸福领队，产业园区数量超过40个，其次为启迪控股，清控科创控股，五洲国际，园区数量基本在20个以上



2016年中国产业地产百强企业发展分析

产业地产项目总建筑面积top10

排行	企业名称
1	华夏幸福
2	启迪控股
3	盈田置业
4	亿达中国
5	临港集团
6	毅德控股
7	东湖高新
8	光谷联合
9	联东集团
10	卓尔发展

园区总建筑面积千万以上的企业仅有一家，华夏幸福以2250万m²的总建筑面积遥遥领先，其余公司基本在500-1000万m²区间



2016年中国产业地产百强企业发展分析

产业地产项目资产总额top10

排行	企业名称	资产总额
1	招商蛇口	2108
2	华夏幸福	1686
3	华南城	733
4	亿达中国	345
5	外高桥	290
6	卓尔发展	237
7	五洲国际	210
8	张江高科	185
9	浦东金桥	177
10	东湖高新	164

截止至2015年，资产在千亿以上的企业有两家，招商蛇口及华夏幸福，华南城排名第三，其余企业基本在100-300亿之间；



2016年中国产业地产百强企业发展分析

产业地产项目营业收入top10

排行	企业名称
1	招商蛇口
2	华夏幸福
3	华南城
4	外高桥
5	亿达中国
6	东湖高新
7	五洲国际
8	毅德控股
9	张江高科
10	光谷联合

从营业收入来看，大部分企业在2015年营业收入基本在百亿以下，招商蛇口及华夏幸福依然位列前两位，分别是492亿及383亿遥遥领先。

第一篇 2016年中国产业地产经济宏观分析

第二篇 2016年中国产业地产百强企业发展分析

第三篇 标杆企业研究

趋势变化

- 《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》
- 企业入股收购（华南城—中洲控股、坤鼎、万通工业、亿达—中民投、光谷联合—中国电子、宏泰—海航）
- 合并（漕河泾）
- 国开---新城镇、空港股份、普洛斯（弘毅、华平、基汇、华融）

- 央国企—保利、远洋、中铁建、中铁、招商
中建、首开、首创、南山、中天城投、云
南城投、成都工投
- 民企：碧桂园、佳兆业、泰禾、绿城、荣
盛、合生、星河、保集、卓越、中天
- 三一、中集、华立、正大机电、海格

趋势

- 特色产业小镇（科创）
- 双创、一带一路、制造2025、老工业城市更新、军民融合----国策
- 物流综合体升级（京东、菜鸟、普洛斯）
- 产业水土试验
- 城市更新的大背景
- 三维空间（空间、产业、股权）

趋势

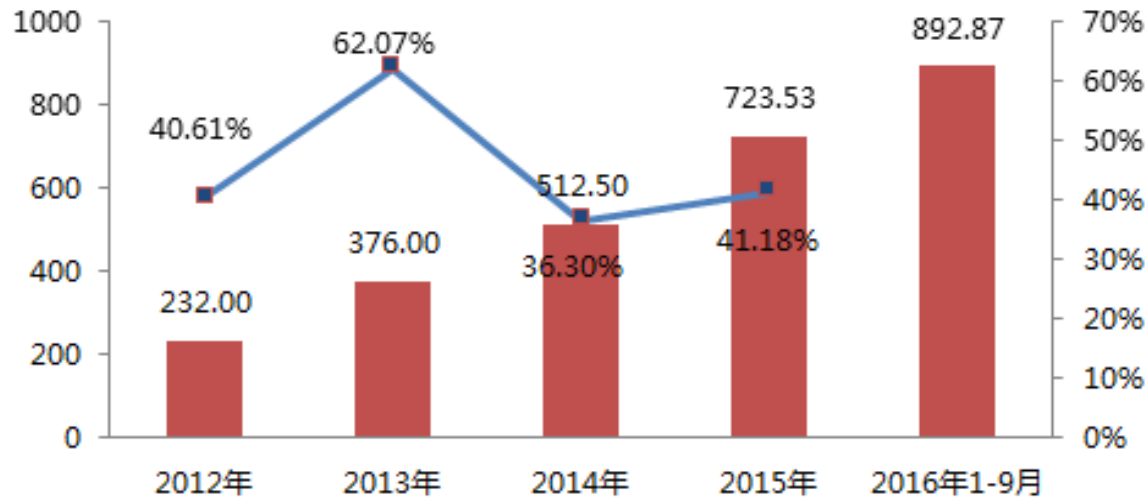
- 运营
- 产业关系和新兴产业
- 变现与持有
- 财务模型与产业链
- 民营和国企
- 人才
- 身份定位
- 产业轮换



标杆企业研究——华夏幸福

华夏幸福在2016年完成跨越式发展，受益于产业新城战略的实施、京津冀协同发展的推进以及今年1-9月全国房地产市场的复苏，华夏幸福前三季度完成销售金额892.87亿元，同比增长91.4%，已超额完成其在5月设定的870亿元全年销售目标，同时跃居2016年1-9月中国房地产企业销售流量榜第七名，比2015年同期上升了3位，预计年内有望冲击千亿。

华夏幸福 2012-2016 年度销售业绩



标杆企业研究

产业新城模式的盈利由园区住宅配套销售和招商引资投资额的政府结算构成。从华夏幸福前三季度销售额结构来看，892.87亿元的销售总额中，产业新城业务销售额共计712.6亿元（含园区结算收入119.1亿元，同比增长44%，产业园区配套住宅签约销售额593.5亿元，同比增长91.7%），城市地产签约销售额180.3亿元，同比增长143.2%。签约销售面积共计731.21万平方米。前三季度园区住宅配套销售额占比66.5%，主要集中在京津冀和长三角区域，对销售业绩贡献显著，可见在华夏幸福“产业新城+地产开发”协同发展的模式下，公司在招商引资、落实园区产业发展的同时，也享受了园区发展所带来的城市化红利。



标杆企业研究

华夏幸福发布2016中期报告时公布，在京津冀地区投资运营近20个产业新城，2016年5月又竞标成为廊涿固保城际铁路项目社会投资人，在京津冀协同发展规划的指导下，依托独有的产业新城投资运营能力打造城铁经济带，带动区域发展。而自2016年6月至今，华夏幸福通过区域拓展，复制产业新城模式，与各地政府新签订了一系列PPP项目，在“十三五”规划发展战略新兴产业的目标下，引进高端产业，创新产业服务手段，通过政府科技创新的支持推动产业园区的发展，做强产业新城，持续升级平台模式，目标成为中国最大的产业园区公司。

华夏幸福 2016年6月至今国内新增 PPP 项目

区域	日期	面积 (平方公里)	项目
浙江湖州	6月14日	49	南浔区约定区域产业新城
四川眉山	6月23日	93	彭山区产业新城 PPP 项目
湖北咸宁	7月1日	40.8	嘉鱼县行政区划内约定区域
河南许昌	7月15日	75.58	长葛市行政区划内约定区域
湖北武汉	7月29日	34.81	江夏区行政区划内约定区域
河北保定	8月3日	3.5	河北保定市白洋淀科技城
河北邢台	8月24日	120	邢台市产业新城 PPP 项目
广东清远	8月31日	41.3	清远市燕湖新城行政区域内的整体开发
成都蒲江	8月31日	85.9	蒲江县行政区划内约定区域
江苏启东	9月9日	4.8	江苏省启东市行政区划内约定区域
四川资阳	9月9日	/	天府国际机场临空经济区资阳片区
湖北武汉	9月9日	68.8	武汉市新洲区行政区划内约定区域
河北邯郸	9月19日	30.9	邯郸丛台产业新城 PPP 项目
南京溧水	9月27日	2	空港新城会展经济聚集区
重庆璧山	9月27日	60	重庆市璧山区行政区划内约定区域
浙江嘉兴	9月27日	10.2	南湖区行政区划内约定区域
河北保定	9月27日	86.6	定兴县行政区划内约定区域
广东江门	10月11日	24.8	江门高新技术产业开发区
湖北武汉	10月19日	26.6	新洲区问津产业新城 PPP 项目
河北怀来	10月19日	10	怀来县小南辛堡镇 (南区)
河北怀来	10月19日	1.57	怀来影视文旅新城 (北区)

标杆企业研究——张江高科

2015年公司实现营业收入241,917万元，同比减少19.42%，营业利润 59,904万元，同比增加6%，实现投资收益67,206万元，同比增加38.68%，归属于股东的净利润48,161 万元，同比增加10.47%。加权平均净资产收益率为6.56%，同比增加 0.35个百分点。

设立基金公司 布局上海“一区二十三园”资产

2015年，张江高科积极寻求“存量变现，增量探索”的途径，灵活应对市场需求变化及公司房地产业务经营方式转型要求。报告期内通过股权转让等多元化房产销售方式，实现房地产销售收入130,984万元，比上年同期减少10.92%；实现房产租赁收入58,172万元，比上年同期减少8.93%。





标杆企业研究

产业打造方向

投身“双创” 打造“895营” 服务平台

公司积极响应国家双创号召，促进科创中心建设，围绕做精创新服务，以“创业服务业集成商”为定位，建立服务于创新创业活动平台，全力推出的“895营”，以895创业营集聚创新资源，使之成为打造创新创业资源集聚整合平台的重要抓手，重点关注了智能硬件、生物医疗大健康产业的项目；

标杆企业研究——华南城

华南城业务遍布中国，迄今开发建设并运营着深圳、南宁、南昌、西安、哈尔滨、郑州、合肥、重庆等地项目。华南城以专业批发市场为本，业态涵盖仓储物流配送、综合商业、电子商务、会议展览、生活配套及综合物业管理。2013年以来，好百年家居的加盟和华诺建筑规划设计院的落成，更加丰富和健全了华南城全链条的业务生态系统，既做平台又做品牌，为华南城集团开疆拓土提供有力支撑。

腾讯控股有限公司于2014年1月入股华南城，双方以各自的资源优势，开展华南城O2O商业模式的新探索，为商户提供更高效的一体化商贸服务，共享商贸流通覆盖全球的规模优势。





标杆企业研究

创新商贸物流模式 打造核心业务体系

- 专业批发市场 Wholesale Trade Center
- 仓储物流配送 Warehousing and Delivery
- 综合商业 Mall and Hospitality Management
- 电子商务 E-commerce
- 会议展览 Conference and Exhibition
- 生活配套 Residential Facilities
- 综合物业管理 Property Management

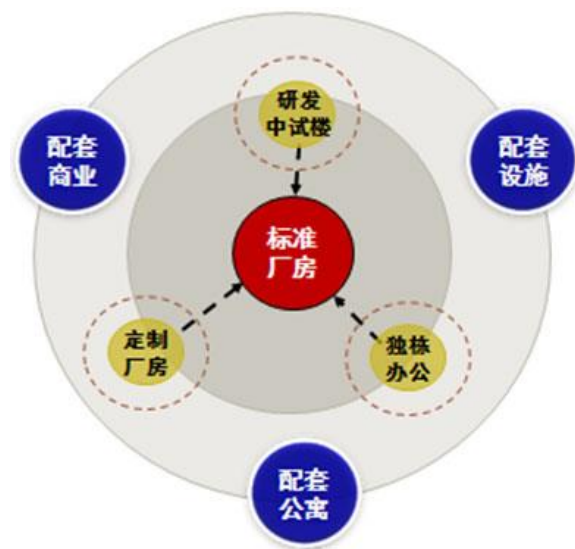
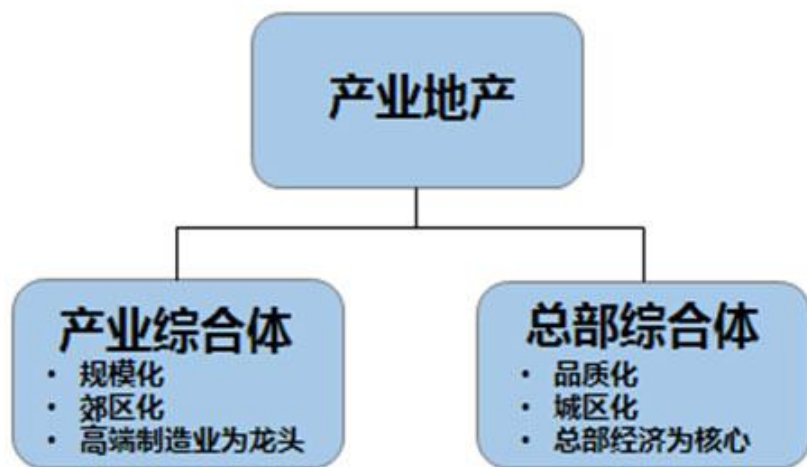
专业批发市场、仓储物流配送、综合商业、电子商务、会议展览、生活配套及综合物业管理这七大核心是华南城模式的精髓。在汇聚人气、拓展销售管道、完善物流服务支持、完善商务生活配套服务、促进华南城整体运营及物业升值等方面起着重要作用。

标杆企业研究——联东集团

联东集团创办于1991年，注册资金6.2亿元，下辖二十多家子公司，是一家集产业园区运营、模板钢结构和投资业务为一体的集团化公司。

对于联东在行业中的地位，联东曾提出口号：住宅地产看万科，产业地产看联东。联东的企业愿景就是成为行业领军者，做受尊重的企业，致力于综合实力位居行业前列，引领行业发展，成为客户满意、员工自豪、社会认可的企业。

联东以联东U谷为品牌，成功进驻了北京、天津、上海、广州、南京、沈阳、苏州、无锡、宁波、青岛、烟台、漳州等城市，入园企业超过2300家



标杆企业研究

联东U谷全国战略布局图



联东U谷启动全国化战略，积极把握区域经济和产业发展方向：以北京、天津项目确立环渤海区域的领先地位；以上海、无锡项目开启长三角的战略布局；以沈阳项目开启东北工业基地的战略布局；积极向华中、华南、西南等经济区域布局。



标杆企业研究——中关村发展集团

中关村发展集团是北京市委市政府落实国务院关于“建设中关村国家自主创新示范区”的批复精神，加大统筹协调力度，加快园区建设和产业促进步伐，高标准建设中关村国家自主创新示范区，实现建设“人文北京，科技北京，绿色北京”和中国特色世界城市战略任务，支撑创新型国家建设的一个重要载体。集团是在重组中关村示范区“一区十园”现有开发建设单位的基础上成立的，注册资本102.2亿元，现有股东17家，下属子公司12家，总资产580亿元，净资产120亿元。

集团遵循“创新发展，引领未来”使命，定位于“自主创新体系的市场化集成运营平台，示范区和高新技术产业发展的推动者”，立志成为有全球影响力的科技投资（控股）集团。集团具有双维战略目标，一是社会责任目标，在市委市政府的统一部署下，加快推动示范区建设，促进高端产业集群集聚，推动区域经济发展；二是企业发展目标，实现企业运营收益，建立完善的现代企业制度。

标杆企业研究



中关村软件园



中关村生命科学园



中关村生命科学园三期（中关村生...



中关村集成电路设计园



中关村国防科技园



中关村延庆园



中关村高端医疗器械产业园



中国科学院北京纳米能源与系统研...



中关村新兴产业前沿技术研究院

集团将以加快示范区建设为己任，充分调动和优化市区两级资源，依托国家和社会各方面力量，综合运用市场化手段，为国内外重大项目落户北京提供全方位服务，大力支持以企业为主体，产学研相结合的自主创新体系建设，优化产业布局，提高资源效率，促进重大科技成果转化，培育新兴产业内生增长能力，推动北京市产业结构调整 and 升级

报告下载:

www.Zfsj.org

报告索取:

021-55138229

对标报告研究:

021-55138229

END