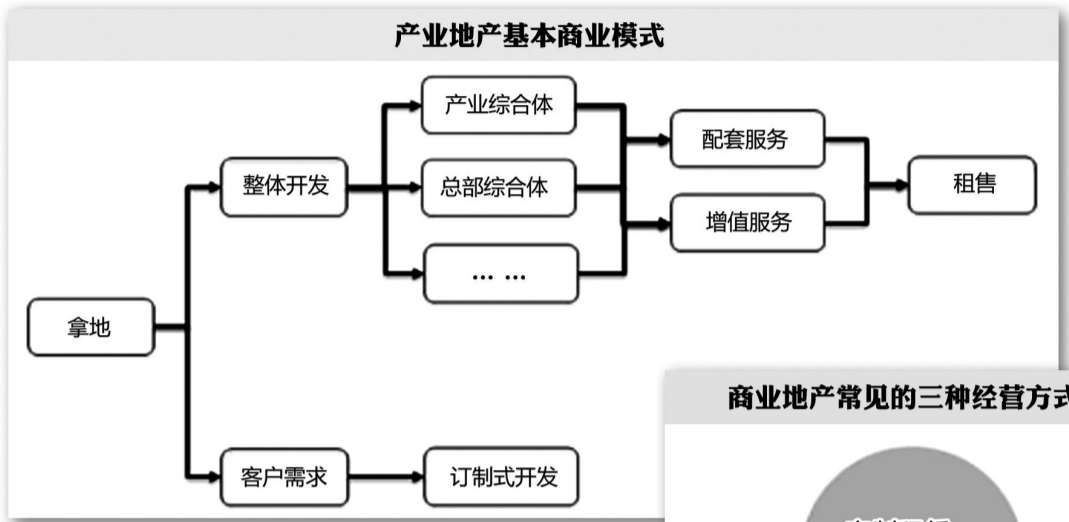


“产业地产”混战正酣 坤鼎可望率先胜出

本报记者 李霖



在香港资本市场上市的房企中,据统计,2013—2014年度有超过七成是产业地产商。

在内地,产业地产自2014年开始迎来了汹涌的发展大潮。华夏幸福、天安数码城、亿达、联东等产业地产商持续发力产业地产,万科、绿地、富力、碧桂园、世茂、招商局、绿城等房企巨头也涉足产业地产,有的成立专门的事业部。有趣的是,在新一波的发展浪潮中,产业园区纷纷开始转型,以适应政策的转变。

小众模式也能“国际化”

不同于其他产业园区,坤鼎投资管理集团在2004年成立之初,便善于“定位”,当行业内土地出让、出售厂房、办公物业、出租等众多经营模式成主流的情况下,坤鼎采用的是定制的模式——面向国际企业的高端物业定制。中国产业地产以“国际企业招商、高端产业引进”为特色的小众模式,由此开启。

坤鼎集团副总裁张严认为,对于产业地产,最重要的便是产业。

事实上,坤鼎的国际企业项目早已有所发展,2007年,坤鼎的比利时皇家企业IBA项目,落户于光电园区;2008年,其在美国亚马逊北部的总部项目正式开工建设,并与CBRE、戴德梁行、仲量联行等国际级代理机构进行战略合作。值得一提的是,坤鼎先后与日本KDDI、意大利科博莱、芬兰圣维可福斯等企业和机构合作,利用这些机构在国内的投资及服务平台,投资运作了亚太物流中心、亚太制造中心、大型数据中心、研发中心等多种不同物业类型的项目。

大部分布局国际的园区,最终将回归“故土”,这些园区的特点之一便是以北京为核心,然后向全国辐射。且园区和当地政府的合作较紧密,瀚海智业的中美企业创新中心如此,坤鼎集团也是如此。

目前,坤鼎已经在北京、沈阳、长春、天津等城市,开发运营了数个高端国际企业园区,为国际知名企业累计投资建设了数十个在华项目。并且,

坤鼎与上海、杭州、苏州、郑州等地政府展开合作,将在这些地区建设综合型产业园区和专业科技园。

截至2014年10月底,坤鼎的工业用地储备超400万平方米,资产总额约40亿元人民币。

模式+资本“双优生”

半年前,北京亦庄永清高新技术产业开发首批项目入驻签约仪式在廊坊举行,这意味着在疏散首都城市功能上,亦庄开发区正式启动。

在这次入驻签约的重点企业中,坤鼎赫然在列,也就是说,在大战略上,坤鼎已经参与到京津冀协同的大

发展中。

坤鼎集团一直致力于做高端产业园区和定制总部园区,现有的业务架构,取决于其战略定位。现在,坤鼎在参与到京津冀协同的大发展背景下,在产业地产行业已形成的自身特色中,在受众多相同产业园区的“拱卫”,坤鼎顺其自然地走上了转型之路。

“经过这几年的发展,互联网的发展,产业的集聚,坤鼎接下来的将有自己的一个发展道路。”张严表示,公司现在做区域,更要认清自己的优势,把自己的部分做好、做精,认清自己的定位很重要。

早在2004年,坤鼎集团就在北京经济技术开发区落地生根,十多年过去了,坤鼎不仅形成底气十足的政府背景,而且,亦庄经济开发区的政府背景和多年积累的业绩优势,让众多企业不可小觑。目前,有关方面已经授权坤鼎,作为主要操盘手进行“北京亦庄·永清高新技术产业开发”的规划定位与开发建设。这个占地面积达92平方公里的超级开发区,将成为坤鼎的发展载体,在这里,坤鼎将扮演项目的建设者、平台搭建者与资源整合者。

经过11年的发展,坤鼎已然成为产业地产的模式代表。不过,一位不愿具名的业内人士向《中国企业报》记者表示,“从目前的形势看,产业地产的前景和挑战几乎还是半对半。”该人士认为,包括坤鼎在内的任何企业,想要获得可持续发展,必须要形成自己的模式,“好在坤鼎似乎先人一步。”

除了商业模式的优势,《中国企业报》记者还从相关渠道了解到,坤鼎集团已经获得了东方资产和亦庄国投两家国资金融大鳄的入股,也就是说,中国产业地产行业登陆“新三板”,坤鼎极有可能成为第一个摘果子的人。对此,坤鼎的相关负责人告诉《中国企业报》记者“在准备上市期,每一步都很谨慎。”

观察

承接京企转移 邯鄲装备制造业显优势

本报记者 郝帅

随着京津冀协调发展进程的加速和不断进展,越来越多的非首都功能产业从北京被疏解出来。再加上天津的产业转移与河北省内各地区产业升级,使得更多的原京津产业落户河北。

相关业内人士告诉《中国企业报》记者,邯鄲地处河北最南端的邯鄲,是中原地区连接北京和环渤海的北部门户。邯鄲不仅拥有丰富的矿藏,还建立了比较完备的工商业体系,形成了巨大的工商业资产。在京津冀协同发展的大趋势下,邯鄲充分发挥区位优势、资源优势和资产优势,吸引京津产业转移,赢得了发展先机。

央企现身做“广告”

相比河北省的其他地级市,邯鄲在地理位置上处于省内最南端。而就是这个相对较远的城市,由于其自身优势,在京津冀协调发展中第一个整体承接了在京央企的外迁项目。

2014年6月16日,邯鄲市政府与新际华北京凌云建材化工公司及北京市丰台区政府达成协议,北京凌云公司原料药碳酸氢钠项目将整体搬迁至新兴铸管武安工业区。

这是京津冀协同发展上升为国家战略后,第一个从北京整体搬迁至河北的央企制造业项目。数据显示,搬迁后的投入还将达到2.7亿元,产品将作为统一、雅芳、卡夫等多家大企业原料。

央企整体项目外迁,到哪里都会遭到争抢,这样的“香饽饽”缘何首家落户邯鄲?

新际华集团董事长刘明忠之前在接受媒体采访时表示,“此次之所以将项目迁至邯鄲,就是源自邯鄲市与北京丰台区的积极对接。更重要的是,我们看到了邯鄲雄厚的工业基础、原材料供应和交通区位优势,以及良好的投资环境。”

而此次承接央企外迁除了在时间上的第一和实实在在的投入及之后的税收之外,央企所带来的“零排放”生产技术和对其他企业的吸引示范效应等连锁“正能量”将是邯鄲更大的收获。

邯鄲市环保部门表示,相对于项目带来的经济和社会效益,邯鄲更看重的是其环保价值,相关部门在前期对项目进行细致的环评评估后,才最终予以认可通过。企业搬迁后,将按照减量化、再利用、资源化的原则,实现废气、废水、废渣的零排放。

产业渐显集群优势

邯鄲市委书记高宏志在10月10日的会议上表示,邯鄲要积极融入京津冀协调发展,壮大产业集群。

资料显示,经过多年发展再加上京津冀协调发展的政策红利,邯鄲已形成以装备制造制造业为龙头的产业集群优势。2014年12月,科技部公布了第二批国家级创新型产业集群试点名单,邯鄲市现代装备制造创新型产业集群名列其中。总投资90.1亿元的冀南恒富电子商务产业园、华北重型装备制造、南京从宇机器人等8个重点项目也在最近于集群内园区开工建设,邯鄲现代装备制造产业加速崛起。

目前,邯鄲现代装备制造产业集群已培育企业500多家,其中高新技术企业65家,亿元以上企业32家。近几年来,邯鄲市开发的新技术、新产品,转化的科技成果,取得的授权专利等,支撑着邯鄲市装备制造业稳步发展。

邯鄲不仅仅为大项目和引进大企业铺平道路,对于本地中小企业扶持产业升级方面邯鄲一样重视。

据介绍,在邯鄲现代装备制造创新型产业集群建设过程中,邯鄲市以发展科技型中小企业为基础,持续壮大集群规模。

邯鄲市凝聚市县推动集群发展合力,把科技型中小企业发展工作作为对各县(市、区)政府年度目标考核内容,把科技型中小企业特别是装备制造业中小企业总量和增量,作为项目观摩重要加分项。

组建联盟实现创新

相关业内专家告诉记者,京津冀一体化产业转移,并非简单的转出和承接,而是为了平衡区域发展,使京津冀三省市在功能定位上相互协作,打造各自新的增长极。

对邯鄲市而言,实现资源优化及合理配置的方法就是园区共建。为此,邯鄲市积极对接中关村,谋划推进在冀南新区设立分园,围绕装备制造产业,邯鄲市科技局先后与中关村海淀园、丰台园等分园对接,围绕装备制造制造业开展科技招商,探索企业在中关村设立研发机构等。

产业联盟是实现协同创新的有效载体,邯鄲市建的现代装备制造产业集群,以建设产业联盟为关键,深入推进协同合作。至此,组建了邯鄲智能装备制造技术创新联盟,开展企业间协作合作,引导集群内企业优先采购集群内企业产品,集群产品本地化配套率达到40%以上。另外,发起成立的邯鄲市科技金融联盟,实现了企业和金融机构之间资源共享和沟通。

以园区为载体的产业集群,通过引入创业者,使得创业更易成功的同时加速产业升级。比如,邯鄲现代装备制造产业集群,就是在传统孵化器的基础上,积极推进众创空间建设。现已建成3家众创空间,总面积1.19万平方米,拥有创业导师30人、创业团队22家、注册企业28家。邯鄲现代装备制造产业集群,与中关村创业大街36氪、车库咖啡、天使汇等创业服务机构进行了对接,争取对邯鄲装备制造制造业众创空间的支持。同时还引进大学科技园,与北京大学创新研究院共建“北大邯鄲科技园”,引进成熟项目到邯鄲产业化。

速写

科技孵化：一个好汉带起一群创业邦

本报记者 石岩

从2013年8月22日授牌起到现在,詹建国不知道过了多少个没日没夜的生活,工作起来就得不到休息,往前走或是往后退,心中只有一件事——让京辰瑞达科技孵化中心的“孵化力”变得更强。

白手好起家

詹建国是北京京辰瑞达科技孵化中心主任、北京京辰瑞达投资管理有限公司总经理。在谈到创立这个项目的初衷时,他却告诉记者,“自己是出于偶然,才干起了孵化中心。”

据了解,经过近20年的发展,科技企业孵化器在丰台区的经济版图中逐渐形成了一个重要的板块。针对科技型企业以及文化创意企业亟须的孵化环境需要,丰台区相关部门在经过考察分析后,认为詹建国可以先牵头搞个“科技文创孵化器”,为一批小型科技文创企业搭个“窝”。

不过,詹建国之前虽然已独立经商多年,却从未与政府部门有过生意往来,更不了解“孵化器”,兴趣也不是很大。但丰台区委宣传部、区科委等部门的相关领导多次上门沟通,让他十分感动,也解开了他原有的疑虑。“不为别的,就冲政府这份诚意,上马!”

孵化中心成立至今,詹建国这个对“孵化器”不太感兴趣的门外汉,已尝到了其中的乐趣。尤其是科技文创作为北京的新兴产业,产业前景非常大。正是看准了这点,今天的孵化

中心,通过各种优惠政策吸引科技型企业入驻。

“能为这些小微科技和文创企业提供一些力所能及的帮助,对我这个白手起家的人来说,也算是二次成长吧!”他说,在经济发展常态的当下,京辰瑞达的业绩和入驻企业不减反增,说明在孵化中心的精心“孵化”下,将有更多落户丰台的高科技企业“长大成人”。

精心“孵化”小微企业

据了解,新成立的北京京辰瑞达科技孵化中心以扶持中小型高新技术企业的创新与创业、促进科技成果转化为目标,鼓励文化创意、科技企业和文化科技融合型创新企业入驻孵化器。从成立到现在,孵化中心内已有入驻企业近60家,其中包括科技企业近40家、文创类企业近20家,解决就业人员1000人,预计年税收将达到5000余万元。

“美其名广告公司业务范畴主要是微信公众平台运营服务商,同创蓝天投资咨询公司是一家专门从事手机游戏软件开发的企业……”詹建国如数家珍地向记者介绍入驻的企业。

2012年,一家做企业管理软件的公司入驻孵化中心。这家公司最开始只租用了一间80平方米的办公室,员工只有20人,但是在不到半年的时间里,因为业务增长快,迅速把办公室扩充到了三间,员工也超过了百人,还在其他地方设立了分公司。“其实这家公司刚入驻时也是非常困难的,连房租都成问题。不过我们主动为其让利,首先在房租上给予了优

惠,又免费送了他们一条宽带,还帮他们协调各类关系,解决一些外部困扰,让他们集中精力做好自己的业务。”詹建国介绍。

小微企业因为资源匮乏、资金薄弱等,往往起步都比较难。有过这样经历的詹建国看得很明白。

“就以资金来说,在特别危急的时候,别说10万块钱,就是5000元都可能断了企业的根。”詹建国说。

“为企业所想”,孵化中心首先想到的就是搭建投融资服务平台。现在,通过多次洽谈与协商,建设银行的一个网点已正式入驻中心的底商,并与孵化中心和入驻企业建立了良好合作关系。2013年9月,孵化中心又邀请建设银行、中国邮政银行与入驻企业就投融资业务举行洽谈会,与企业签订具体服务意向。此外,孵化中心还与邮储银行一起举办了中小微企业投融资座谈会,通过牵线搭桥,为两家企业贷款300万元。

与企业一起创业

在詹建国看来,孵化中心自身的成长与入驻企业的成长是一体的,只有与他们一条心,才能“想他们所想、做他们所做,解他们之忧”。

孵化中心不仅为入驻公司与银行搭桥引线,也通过自身拥有的投资公司入驻企业提供融资服务。

詹建国表示,很多小微企业刚成立时都会面临很大的资金压力,如果前景看好或者手里握着好项目,就可以通过京辰瑞达投资管理有限公司借款或者合作的方式来解决资金问题。