

中国产业地产发展分析

张会阳

(中国社会科学院 金融研究所; 中国水电房地产公司 投资拓展部, 北京 100048)

摘要:在探讨产业地产的概念、特点和对经济发展的推动作用基础上,分析了产业地产当前发展中存在的问题,提出了产业地产发展的建议。

关键词:产业地产; 问题; 建议

中图分类号:F293.33 **文献标志码:**A **文章编号:**1671-1807(2013)01-0047-02

随着一轮轮宏观调控政策持续深入,国内房地产行业中以住宅和商业物业开发为主的传统领域正在风口浪尖中徘徊,而在各地以产业经济发展为主题的产业地产却在调控中依旧保持着强劲的发展势头,迅速攀升为房地产领域的一颗新星并广受关注。业内人士预计,未来“产业地产”将与商品住宅、商业物业共同绽放。

1 产业地产的概念和特点

产业地产,是一种将产业运营和地产开发相结合的房地产开发模式。它是指在新经济和新型工业化背景下,以产业为依托,以地产为载体,以工业楼宇、高新技术产业研发用房、生态写字楼、经济园区为主要开发对象,融合自然资源和社会资源,综合开发、集约化经营的多功能新兴产业形态,是房产加产业的综合体。产业地产与普通房地产开发最大的区别是以产业发展为主导的房地产开发,在产业研究和规划方面具有非常专业的开发要求,目前产业地产开发出现的专业化发展方向是产业地产发展的必然趋势。

产业地产脱胎于工业地产、商业地产,既与工业地产、商业地产有一定的类属性,又具有其自身特征,突出体现于以下五个方面。第一,实现资源价值最大化。比如高新科技产业地产项目,要兼顾高新科技产业特点,在规划设计上努力为高新科技业的发展创造较好的生产、营运、办公环境条件,以实现经济、社会等资源价值的最大化;第二,注重产业环境营造。产业地产的建设并不局限于营造适宜人居住的环境,而更注重人们创业的需要;第三,投资要求较高。产业

地产以地产为基础,以产业为依托,因此对产业地产开发商的资金实力要求较高;第四,基础设施作用关键。只有过硬的基础设施,才能达到吸引优秀项目和企业的入驻;第五,增值服务成为亮点。近年来投资者对产业地产的选择越来越体现出从重视硬环境到强调软环境的变化趋势,即投资软环境的建设。软环境中最为关注的就是能否充分体现出增值服务。

2 产业地产对经济发展的推动作用

2.1 企业加速孵化功能

产业地产通过向企业提供合理的地产和其他环境条件,通过各种扶持手段促进企业逐渐成长壮大,不仅给企业提供成长过程中的基础设施等硬环境,而且还提供高密度的智力资源、完善的社会化服务以及支持型的政策法规等软环境。因此产业地产发挥着孵化器的作用,加速了城市的产品孵化与企业孵化。

2.2 产业集聚功能

产业地产凭借与其它发展模式的比较优势,能够使分别掌握在各种社会组织中的各类资源集聚在一起,协同发挥作用。各种组织的集聚,有利于增加竞争气氛,促进各种组织的分工合作,这又进一步促进了资源的优化整合。就北京市而言,以顺义区的MAX 空港企业园、海淀区的中关村科技园为代表的优质产业园区,借此良机迅速发展壮大^[1]。

2.3 辐射渗透功能

辐射渗透作用是指产业地产区域对毗邻区域和没有形成产业规模部门的渗透、扩散和影响作用,也包括对地区的经济、科技和社会等方面发展的促进作用。

收稿日期:2012-11-01

作者简介:张会阳(1976—),男,新疆乌鲁木齐人,中国社会科学院金融研究所硕士生,中国水电房地产公司投资拓展部副总经理,研究方向:房地产管理。

用。作为我国高科技产业园区龙头的张江高科,为其他产业地产商树立了一个很好的榜样。上海张江高科明确以“打造自主创新园区,运营蓝筹股”为经营理念,已经制定并正在全力实施“以张江园区特色房产营运为主导,以高科技产业投资 and 专业化创新服务提供为两翼”的产业互动阶越式发展战略,通过多样化的投融资形式,张江高科先后参股园区内的100多家企业,顺利地完成了由单纯的产业地产开发商向高科技产业投资商的华丽转身^[2]。此外,产业地产还有利于促进地方科技、教育事业的发展,有利于促进地方商业、交通运输业、文化事业的发展,有利于扩大劳动就业机会。

2.4 融合功能

融合作用是指产业地产在推动科技和经济相结合方面发挥的作用和体现出的能力。一是产业地产是技术与资金的融合。产业地产依托产业技术高新企业所具有的丰富、高质量的技术资源,吸引大量风险资本;二是成果与转化的结合。产业地产形成以后,同一产业内的上下游企业之间交流更多,接触机会也更频繁,有利于成果的转化。同时,作为孵化器的产业地产领域内,政府和专门中介组织会沟通成果拥有者和企业家,并为双方提供便利条件,促成成果的转化。

2.5 示范功能

产业地产园区在技术产品、技术工艺和组织结构等方面的创新对区域外企业或其他经济组织产生积极影响和带动作用。主要表现在:一方面,产业地产一旦形成,其在技术产品开发和科技成果利用方面的成功,很快便引起区域性甚至全国性的学习和效仿,促进经济发展和技术进步。另一方面,产业地产在企业运行机制和管理体制改革方面,也成为产业地产以外企业包括国有企业改革的样板。

3 产业地产当前发展中存在的问题

3.1 低端重复建设和同质化

众多的中小城市,争相建设工业开发区或者高新开发区,建筑形式多以工业厂房为主,没有形成比较优势和产业利益互补,同业竞争、同项目竞争明显,由于同质化竞争产生重复建设,效益低下。

3.2 缺乏可持续发展能力

为了追求优惠税收和低成本而聚集的企业,没有产业聚集的趋势,不能健康发展。产业园区被经营者定位成低档厂房,其招商本身就缺乏规划性和统一性,对入住企业没有一定的要求,加之一些企业为了追求低成本,入住企业档次参差不齐,产业结构混乱。

在经济飞速发展的现实条件下,某些产业需要不断升级,而大多数产业地产由于产品价值低,不具备支撑产业升级的可持续性。

3.3 “伪产业地产”开发泛滥

不少项目实际上借产业地产开发之名,行房地产开发之实。造成这种情况的主要原因,一方面在园区开发房地产受到政策的限制,开发企业对政策监管采取变相的被动抵触;另一方面,产业地产专业门槛高,开发企业自身不具备相应的专业能力,只有沿用传统地产开发模式。

3.4 配套规划建设不平衡

很多产业地产,只管引进产业,没有均衡考虑商业、居住等必要的合理性配套需求,使区域发展出现失衡。为园区配套的住宅市场开发中,普遍情况是配套住宅大部分都被园区外的购房者消费。

一方面园区原有产业定位以工业、制造业为主,蓝领占园区人口比例较大,支付能力存在局限。另一方面,园区住宅产品在开发企业的市场思维主导开发下,以中高档项目为主,对应的人群是城区富裕人群。由此造成人口对流循环,给交通带来极大的压力。

3.5 产业落地的硬、软环境缺失

中小企业,往往出于享受优惠政策的考虑,将企业的注册地安排在各类园区,而实际办公、经营场所所在园区以外的城市商业区。这种现象集中体现了产业园区在中小企业办公用房方面的不足。一方面产业园区适合中小企业的办公用房不足,导致项目的可选择性和产品价格、产品品质方面的竞争力与市区写字楼存在差距。另一方面,办公用房的软环境建设落后,缺少社会、人文、企业发展环境等方面的柔性因素,不利于企业的发展。

4 产业地产发展的建议

4.1 建立风险管理体系

合理控制风险是开发运营产业地产项目的首要前提。产业地产是包括房地产开发、经营在内的多个产业相结合。无论是两个产业的结合,还是三个、四个产业的结合,只有各个产业都具有可行性,项目才具有可行性。反之,即使有一个产业不具有可行性,就很有可能导致整个项目的失败。这就要求企业采用集团化的组织管控模式。

4.2 整合资源

产业地产项目因为包括多个产业、产业链长、专业化程度要求高,即使是多元化集团公司,也难以承担全部工作。做好供方资源整合,选择好产业链各个

(下转第60页)

是高投入高产出的规模扩大的道路。长期来看,这种增长方式是不健康的。强化与房地产相关的服务性行业,如住宿和餐饮业、租赁和商业服务业等的产业关联,能够提升房地产业产品的质量,使得房地产业的增长具有更为持久的动力。

第二,深化金融改革,促进金融机构与金融产品的多样化,优化银行产品和服务结构,改变房地产资金来源集中于银行体系的现状。分析可知,在坐享存贷利差的前提下,银行业有充足的动力,为安全性和稳定性较好的房地产业提供资金。然而,这种动力,会加剧房地产经济泡沫化的风险,进而又使得银行业成为房地产业的风险的主要承担者。改变这种状况,不能单纯依靠银行业的风险意识,从根本上说,应当促进房地产业融资方式的多元化。这样,一方面,减少了房地产业资金链条的脆弱性,另一方面,使得银

行面临激烈的竞争,从而改变其盲目追求扩大信贷规模的增长方式。

参考文献

[1] 易宪容. 房地产对国内金融业的依赖与影响[J]. 现代商业银行,2005(4):12-15.
[2] 金德环,田大伟. 上海金融保险业的产业关联度研究——基于投入产出表的实证分析[J]. 上海金融,2006(12):12-15.
[3] 赵婷婷. 房地产业风险对金融业的影响及对策[J]. 现代金融,2010(9):12-13.
[4] 王国军,刘水杏. 房地产业对相关产业的带动效应研究[J]. 经济研究,2004(8):38-47.
[5] 刘水杏. 北京房地产业与金融业的产业关联度分析[J]. 商业时代,2009(33):114-115.
[6] 曹秋菊. 我国房地产业与金融业关系的协整分析[J]. 求索,2011(9):26-28.

Input-Output Analysis on the Interaction of Finance Industry and Real Estate Industry

SHENG Li

(School of Business,Guangxi University,Nanning 530004,China)

Abstract: By analyzing the I-O tables of China of the year 1997, 2002 and 2007, the results show that finance industry has been a restriction on the economy growth during the past ten years. The development of real estate industry could significantly increase the output of finance industry both directly and completely, while the development of finance industry could only directly enhance real estate industry’s output and the complete effect is much weaker than the direct effect.

Key words: finance industry;real estate industry;I-O analysis

(上接第 48 页)

环节的专业合作伙伴是极为必要的。

4.3 引进专业人才,实施具有激励作用的薪酬考核制度

产业地产的特点决定了开发商要摒弃原有房地产开发的惯性思维,要下决心、下大力气引进一批相关产业、相关专业的人才,这也是顺利推进各项工作的前提。建立一套针对项目特点的、既有竞争力和激

励作用的薪酬考核体系,真正留用一批专业人才。

参考文献

[1] 世联地产. 工业园晋级城市战略[M]. 北京:机械工业出版社,2010:6.
[2] 沈开艳,徐美芳. 上海张江高科技园区创新集群模式的特征及主要政策[J]. 社会科学,2009(9):3-9.

An Analysis on the Development of Industrial Real Estate in China

ZHANG Hui-yang

(Institute of Finance and Banking,Chinese Academy of Social Sciences,Beijing 100048, China)

Abstract: This paper discussed the idea and characteristics of industrial real estate, and its role in promoting economic development. It then analyzed the problems facing the development of industrial real estate and put forward some suggestions.

Key words: industrial real estate;problems;suggestions