

学校编码: 10384

分类号_____密级_____

学号: X2009156256

UDC_____

厦门大学

硕士学位论文

产业地产的招商与运营模式研究

——以深圳天安数码城为例

Analysis on Investment and Operation of
Industrial Estate

余安定

指导教师姓名: 郭朝阳教授

专业名称: 工商管理(EMBA)

论文提交日期: 2013年5月

论文答辩日期: 2013年8月

学位授予日期: 2013年 月

答辩委员会主席:

评阅人:

2013年5月

厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下,独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果,均在文中以适当方式明确标明,并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范(试行)》。

另外,该学位论文为()课题(组)的研究成果,获得()课题(组)经费或实验室的资助,在()实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称,未有此项声明内容的,可以不作特别声明。)

声明人(签名):

年 月 日

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，
于 年 月 日解密，解密后适用上述授权。

2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年 月 日

厦门大学博硕士学位论文摘要库

摘要

随着市场衍变和产业结构调整的不断加深，在克服住宅地产、商业地产、工业地产固有缺陷过程中，产业地产应运而生。产业地产是在中国城市化与工业化的背景下，尤其是近年来强调产业转型与升级、经济发展模式转变的背景下，十分重要的一种产业经济发展模式。

本论文从产业经济发展的视角，分析了产业地产作为一种产业发展载体，在产业转型与升级背景下的现实意义与重要作用。同时，产业经济发展水平及政策也对产业地产产生制约影响，在考察当前发展模式，分析内外环境，在把握产业发展规律的前提下，对产业地产招商原则和策略、产业地产运营规律和服务体系构建进行了分析，指出招商与运营是产业地产发展的两大关键环节。本文对产业地产的招商与运营作了实践总结，给出了一般路径与方法，并在此基础上分析展望了产业地产未发展趋势。

关键词：产业地产；产业综合体；招商；运营

厦门大学博硕士学位论文摘要库

Abstract

Along with the market development and the deepening of the adjustment of industrial structure, in the process of overcoming the inherent defect of housing estate, commercial estate and the industry estate, the industrial estate arises at the historic moment. Industrial complex is a very important industrial economic development mode in the context of China's urbanization and industrialization, especially in the context of emphasizing industrial transformation, industrial upgrading and transformation of economic development mode in recent years.

From the perspective of industrial economic development, this paper analyzes practical significances and important roles of industrial complex, as a kind of industrial development carriers, in industrial transformation and upgrading. At the same time, the industrial economic development level and the policy also have the restriction influence to the industrial estate, while inspecting the current development model, analyzing the inside and outside environment and grasping the law of the industrial development; this paper also analyzes the investment principle and strategy, the operation rules and service system construction of the industrial estate, and pointing out investment and operation are two key factors of the industrial estate development. This paper makes a summary of the investment and operation of the industrial estate, by pointing out its normal route and forecasting the future development trend of the industrial estate.

Keywords: Industrial Estate; Industrial Complex; Investment; Operation

厦门大学博硕士学位论文摘要库

目 录

第一章 绪论	1
第一节 研究背景及意义	1
第二节 研究内容	2
第三节 研究思路与框架	2
第四节 本文可能的创新点	3
第二章 我国产业地产发展历程与发展模式比较分析	4
第一节 产业地产的定义与功能	4
第二节 我国产业地产的发展历程及特点	6
第三节 产业地产发展模式比较	8
第三章 天安数码城简介	10
第一节 公司的基本情况	10
第二节 公司的发展现状	10
第三节 公司的 SWOT 分析	17
第四章 产业招商平台的构建分析	21
第一节 不同管理机制下的招商模式比较分析	21
第二节 天安数码城招商模式详解	23
第三节 产业招商中应注意的问题	28
第五章 产业地产核心竞争力（服务体系）分析	30
第一节 我国产业地产服务体系发展概述	30
第二节 现阶段产业地产服务对象需求分析	31
第三节 当前产业地产服务体系存在的问题与对策	34
第四节 构建产业地产优秀服务体系的几个原则	35
第五节 天安数码城服务体系详解	37
第六章 产业地产发展新趋势分析	45
结 论	48
参 考 文 献	50
致 谢	52

厦门大学博硕士学位论文摘要库

第一章 绪论

第一节 研究背景及意义

一、研究背景

当前，国内住宅地产、商业地产因为受限于土地储备、开发周期、宏观调控的影响，其业务经营具有间断性和政策的不确定性等因素，必须寻求可持续发展经营的创新空间。同时，以政府主导的传统工业开发区的发展模式，受投资规模以及运营机制的影响，导致区域集聚效应不佳，土地利用效率偏低，单位土地产出与产业带动作用不明显。随着经济全球化的盛行、产业价值链的分解以及空间专业化的加强，一种新的城市经济空间发展理念——“产业地产”，在我国大部分地区逐渐兴起，传统的工业开发区面临着向产业地产的全面战略转型。

产业地产的兴起是城市土地集约利用的需求，是产业价值链不断分解、产业集聚导致空间不断专业化以及城市政府规划引导的必然结果。产业地产反映了新经济理念，区域经济崛起、产业结构的升级。产业地产商业模式是传统开发区的发展方向，作为产业集群的“加速器”，它的发展有效促进了区域产业结构的城市化转型，是区域经济发展的迫切需要。

面对我国目前甚至相当长一段时期的城市化进程与产业结构大调整的大发展机遇，近年来在市场上新出现的产业地产正被各级政府高度关注，也迎来了产业地产较好的历史发展时期。但是，目前在地产业发展过程中，关于住宅地产、商业地产、工业地产以及房地产经济和消费经济领域的研究较多，而对于产业地产的研究还较少涉及，许多人对什么是产业地产看法不同，所秉持的价值评价也有差异，对于产业地产与城市经济的发展、对区域经济、产业经济推动作用以及产业地产的战略选择与实施等诸多方面的研究更是一个盲点，这极大的束缚了产业地产的快速、健康发展。

与产业地产发展相呼应，产业地产的招商与运营，也由粗放型传统的工业厂房出租，发展到以构建定制化、个性化、集约型服务体系为基础的，租售结合并辅以风险投资的创新发展模式。目前大部分开发主体对产业地产的商业模式、招商和运营机制都缺乏系统的、清晰的研究与认识，导致产业地产发展面临诸多问题与挑战。因此笔者通过参考相关文献、网站信息，并结合一定实际案例、多年工作实践，重点对产业地产的招商与运营进行了相应研究。并希望通过这方面

的研究与探讨，能够更好地促进产业地产的发展，进而更好地发挥其服务中小民营企业、促进产业转型与升级、促进城市功能的集聚与地区经济发展的重要作用。

二、研究意义

由于产业地产在我国的实践远远超前于理论研究。“没有理论指导的实践是盲目的实践”。因此，业界普遍感觉到产业地产在招商与运营方面的理论研究太少，很多时候感到无所适从，把不住市场的脉搏。

现实中成功和失败的案例皆有，而分析文章往往只注重案例本身的描述，没有上升到系统理论的高度。本文通过系统的研究将为企业经营者与政府主管部门更全面、更深刻、更透彻地认识产业地产的招商与运营，进而进行战略选择与实施，促进产业地产的健康发展与规范引导，从而对产业经济以及城市经济、区域经济推动与发展的起到重要作用。

第二节 研究内容

本文希望通过对产业地产的招商与运营的研究，明确界定产业地产的概念、特征、功能等，分析产业经济发展水平及政策对产业地产的影响、产业地产对产业经济和城市经济发展的作用等。在此基础上，进行产业地产发展模式的比较，并就如何构建最有效率的产业招商平台展开论述，同时结合实践，着重就产业地产核心竞争力——“与时俱进且充分满足企业和人才需求的服务体系”进行阐述与论证。同时通过对比目前国内外产业地产发展模式，进行了相关发展趋势的探讨与研究。

天安数码城集团企业和人才需求的服务体系可以为学术界研究地产行业提供一个成功的案例，从而为国家制定科学的产业政策和可行的行业标准提供参考依据。同时，通过天安数码集团这一核心竞争力的分析，可以对公司进行全方位的诊断，进一步坚定公司战略定位，提升公司在产业地产领域的领军地位。

第三节 研究思路与框架

由于产业地产是一个新生事物，因此本文拟从产业地产的概念、特征入手，力争揭示产业地产的内涵和本质属性，从而进一步挖掘产业地产的发展模式，详细阐述构建最有效率的产业招商平台，而且着重论述产业地产的核心竞争力，从而系统对产业地产的招商与运营进行了详细的论述。

本文以笔者所在的集工业园区投资、开发、建设及管理运营为一体的企业集

团为例，介绍了“天安数码城”产业服务体系，对产业地产中企业与人才的需求体系进行重点说明，并在此基础上就如何进一步进行产业地产的战略选择进行更高层次的思考与研究。本文的研究思路逻辑严密，论据充分，如图 1.1 所示：

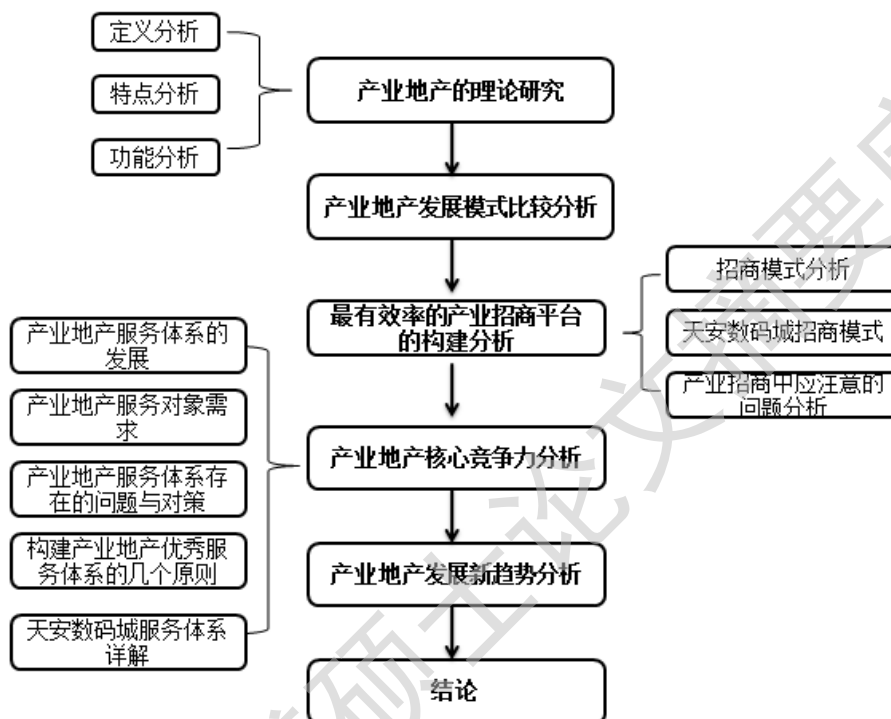


图 1.1 论文研究分析图

第四节 本文可能的创新点

(1) 在产业地产招商与运营过程中，综合分析并提出如何构建最有效率的产业招商平台；

(2) 本文结合实践，着重解析了在产业地产招商与运营过程的核心竞争力——与时俱进且充分满足企业和人才需求的服务体系。

第二章 我国产业地产发展历程与发展模式比较分析

产业地产是一个城市乃至国家的经济支柱。在日本、美国等发达国家，其产业地产对 GDP 的贡献都在 1/3 以上。产业地产能从招商引资、产业升级、增加税收、解决就业等多方面对地方经济发挥巨大的带动作用，帮助政府改善区域环境、提升区域竞争力，因而能够得到政府从各方面的最大限度支持，这也有利于产业地产开发运营企业的快速成长。

产业地产与商业地产、住宅地产有很大的区别，其运营管理既不同于商业地产配合业态组合的灵活租赁策略，也不同于住宅地产的强调地段和物管服务，而是更加注重构建产业价值链一体化平台，以产业为核心、地产为手段，进行围绕满足特定企业和人才需求的项目开发与运营，通过整合自然资源、社会资源、经济资源等，打造产、学、研产业集群，为城市和区域经济增长提供源源不断的动力。

第一节 产业地产的定义与功能

一、产业地产的定义

产业是指具有某种相同特征的经济活动的企业的集合或系统^[1]。随着产业经济空前繁荣和科技迅速发展，产业地产发展正在迎来新的机遇，成为推动世界各国经济和社会发展的重要力量。

对于产业地产，百度百科的解释是：围绕着微笑曲线，构建的产业价值链一体化平台，以产业为依托，地产为载体，实现土地的整体开发与运营。以独栋写字楼、高层办公楼、标准化厂房、中试研发楼为开发对象，整合自然资源、社会资源、经济资源等，打造产、学、研产业集群，帮助政府改善区域环境、提升区域竞争力；帮助企业提升企业形象、提高企业发展力的新型产业形式^[2]。这个解释清晰的说明了产业地产的核心定义，揭示了产业地产的产业属性，即满足入驻企业需求的功能属性。但产业地产发展到今天，除了满足入驻企业需求外，更关注企业中人的需求，因此，现阶段产业地产更加强调商业功能和社会属性。

二、产业地产的功能

产业地产尽管形态各异，定位和发展模式、管理机制不尽相同，但比较起来，其功能上对经济发展的推动作用却具有相似之处。产业地产的生命力在于通过不

断创造新的产业、不断发展新的科技，实现经济内源式增长，为区域经济提供不竭的活力和潜力，并带来的税收和就业等社会收益。与之相适应，产业地产必然具有实现产业聚集与辐射，进行科技企业孵化与加速，推动科技创新，带动区域规划建设，完善城市功能等多种作用。具体如下：

（1）产业聚集与辐射功能

产业地产，尤其是产业综合体往往具有优势的区位或环境，且容易形成产学研三者的有机结合，不但能够吸引研究机构、高端人才聚集，更可以通过科技企业的聚集，实现科技与经济的紧密结合，达到技术密集、知识密集、人才密集、信息密集、资金密集和服务密集，最终形成产业的集群发展效应。高技术产业聚集到一定程度以后，就会产生高地溢出效应，通过要素扩散将带动周边地区的产业升级，改变过去的经济结构，实现经济转型，从而有力地促进该地区经济的发展，成为城市经济的增长极。

（2）企业孵化与加速功能

产业地产的公共服务和风投机制可以充分实现研发成果向技术产品转化，从而吸引一批能迅速吸收研发成果的公司投身其中，从这个意义上说，产业地产是高新技术企业的孵化器和摇篮。而高新技术自身所具有的风险大、成长快、前景无限的特点，通过产业园区知识密集环境下创业精神的推动，往往使公司能够迅速发展。在硅谷，一大批世界级大公司就是在这种环境中诞生的。

（3）推动科技创新功能

在信息技术发展中，有一个著名的摩尔定律，是 1965 年仙童半导体的工程师戈登·摩尔提出的，即每 12 个月一块硅芯片上所能集成的晶体管的数量将以两倍的速度增长，从摩尔提出这个观点到现在，从最初一块芯片上只有一个晶体管，科技已经实现了一块 64 位的处理器上整合 17.2 亿个晶体管，随着这一技术的应用，也因此成就了象仙童、英特尔等引领世界潮流的跨国公司，成就了一批又一批千万富豪、亿万富豪。可以说，科技创新和巨大的财富效应激励着一代又一代创业者们发挥才智、忘我工作，从而不断创造新的技术，创造新的产业。而根据企业创新理论[5]，在科技创新和创造财富这一互为因果的关系中，产业地产作为高新技术聚集、转化和扩散地有着不可替代的作用。

（4）完善城市功能

产业地产的发展，一方面可以带动区域的合理规划，完善城市的基础设施，

提升所在区域的服务功能，另一方面，科技园作为一具有城市背景的信息平台，它可以将科技、人文以及商业和谐的结合，从而发挥汇聚效应，创建出一个新的城市功能性区域。

(5) 融合和示范功能

融合作用是指产业地产可以实现土地资本、产业资本和金融资本的高度融合，完成技术与资金的结合。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（包括人才、技术装备和研发成果等），吸引大量风险资本的同时，还常吸引政府各种形式的资助。通过产业化，实现了技术和资金的有机结合，保证了技术创新过程不至于因为技术或资金缺乏而中断。一个好的产业地产项目，因为其在经济带动、产业升级等方面的成就，不仅在产品、技术、工艺和组织结构等方面成为示范，更可成为当地政府对外交往的一张城市名片。

第二节 我国产业地产的发展历程及特点

一、 产业地产的发展历程

产业地产在国外有比较成熟的发展。如美国的硅谷、英国的剑桥、日本的筑波、印度的班加罗尔、新加坡科学园等。产业地产在国内的发展，是伴随中国城市化、工业化的进程而产生和发展的，大致可以分为传统工业区、工贸园、科技园和产业综合体四个阶段，如下表所示：

表 2.1 产业地产的发展历程及特点表

发展阶段	时期	产品类型	客户类型	重要特征
传统工业区	80年代	工业厂房、公寓	三来一补企业、劳动密集型	满足机器生产的标准厂房，更关注厂房面积、承重和水电供应等指标
工贸园	90年代	工贸大厦、公寓、住宅	生产+贸易型企业	以生产为主，兼顾贸易，开始重视外部环境和形象
科技园	2005年前	科技产业大厦、少量配套、公寓、住宅	科技企业	满足企业研发、检测、轻型试制、营销、售后服务等功能，开始关注企业和人才商务交往、生活需求
产业综合体	2005年后	科技商务大厦、总部楼、展示中心、企业会所、商业街区、购物中心、酒店、住宅、公寓	科技企业、总部企业、生产服务型企业、创意文化企业、品牌商务机构	以产业为核心，同时充分融合商业和城市功能

在传统工业区和工贸园阶段，各地兴建大量的工业区，建设标准厂房招商引

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库