

中国房地产研究 丛书 2013年第1、2卷 (总第52卷)
Chinese Real Estate Studies

我国产业地产运行中面临的 矛盾问题与对策建议

上海社会科学院房地产业研究中心 编
上海市房地产经济学会



上海社会科学院出版社

题签 宋春华

中国房地产研究 丛书

Chinese Real Estate Studies

2013 年第 1、2 卷(总第 52 卷)

我国产业地产运行中面临的 矛盾问题与对策建议

上海社会科学院房地产业研究中心
上海市房地产经济学会 编

上海社会科学院出版社

图书在版编目(CIP)数据

我国产业地产运行中面临的矛盾问题与对策建议/上海社会科学院房地产业研究中心,上海市房产经济学会编. —上海:上海社会科学院出版社,2013
(中国房地产研究丛书;2013年第1、2卷)
ISBN 978-7-5520-0432-8

I.①我… II.①上… ②上… III.①房地产业—经济发展—研究—中国 IV.①F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2013)第 255200 号

中国房地产研究丛书 2013 年第 1、2 卷(总第 52 卷) 我国产业地产运行中面临的矛盾问题与对策建议

上海社会科学院房地产业研究中心
上海市房产经济学会 编
主 编:张泓铭 沈正超
责任编辑:张广勇
封面设计:闵 敏
出版发行:上海社会科学院出版社

上海市淮海中路 622 弄 7 号 电话:63875741 邮编 200020
<http://www.sassp.org.cn> E-mail:sassp@sass.org.cn

经 销:新华书店
印 刷:上海颀辉印刷厂
开 本:787 × 1092 1/16
印 张:12
字 数:200 千字
版 次:2013 年 12 月第 1 版 2013 年 12 月第 1 次印刷
印 数:1-2000

ISBN 978-7-5520-0432-8/F·206

定价:30.00 元

《中国房地产研究》丛书编辑委员会

顾 问 宋春华 王荣华
谢家瑾 皋玉凤 桑荣林 殷友田

主 任 厉无畏

副 主 任 庞 元 范 伟 周玉升

委 员 (以姓氏笔画为序)

王 锋 厉无畏 印坤华 刘洪玉 李永杰
陈亨利 张永岳 张泓铭 张金鹄 庞 元
范 伟 周玉升 柴 强 顾云昌 曹振良
虞海发

主 编 张泓铭 沈正超

副 主 编 戴晓波

本 期 编 审 张泓铭 戴晓波 顾建发 陈则明

协办单位

复地(集团)股份有限公司
上海中环投资开发(集团)有限公司
易居(中国)控股有限公司
上海弘基企业(集团)股份有限公司
经纬置地有限公司

编辑部地址:中国·上海·淮海中路 622 弄 7 号 530 室 邮编:200020

E-mail: iresass@163.com

电话:0086-21-63858844 传真:0086-21-53065811

CONTENTS

Countermeasures on Problems of Industrial Estate in Operation in China

..... Jia Guangbao (1)

Abstract: Industry estate is a new industry in a functional, from the general concept of industrial estate. With analysis of five basic characteristics in the operation and the five major functions of the present stage, the paper explores the four major modes of development in its operation, finds it with other real estate the eight basic difference. Then the paper discusses and try to reveal the five contradictions facing industrial estate in operation in China, from the corresponding forward, summarizes and discusses the five suggestions, five deep thinking and triggered the industrial real estate reform.

Study on Reform of the Land Requisition System in the Context

of Rapid Urbanization.....He Yuanbin, Jiang Wuhan (26)

Abstract: The sustained and rapid development of China's economy and the acceleration of the urbanization process depend on the resource support provided by the rural collective land's transferring into to the urban state-owned construction land. It is obvious that design and reform of land requisition system is directly related to the rational allocation of resources of the rural collective land and farmers of the vital interests, so reform land requisition system has become the key to speed up the urban social and economic development, urbanization and the industrialization process. On the basis of the analysis land requisition systems and management experience in developed countries, this paper will In-depth research the defects of current land requisition system and problems to be solved, and then explore and improve model of land requisition system in the context of rapid urbanization.

Land Reserve System: Operation, Performance and Development

.....Tian Chuanhao, Li Mingkun(42)

Abstract: Hangzhou is one of the earliest cities implementing the land reserve system. The land reserve system mode of operation is emulated by many cities. It has a very important practical significance to analyze the land reserve system of Hangzhou. And the article analyzes the operation performance of the land reserve system based on the 1992–2012 parcel data of Hangzhou, providing appropriate policies of later reform. The results show that the local government becomes the only supply of land in cities, and the government regulation of urban land market was significantly strengthened ensuring the land bidding, auction and transfer work smoothly. The implementation of bidding, auction and transfer makes the land transactions more marketedly and standardizedly. The prices of land become more closer to the true value of land.

Tax will be the Most Important Tool

to Adjust the Chinese Real Estate Market.....Chen Zeming(77)

Abstract: China's real estate taxes have three categories, income tax, transaction tax and property tax. From the trend, reducing the transaction tax, experimenting income tax, adjusting income tax is the main direction of the real estate tax reform. Transactions of second-hand housing transfer tax, business tax, deed tax mainly has the stamp tax and other charges. In the transaction process, according to the different categories, the second-hand housing transactions the family structure and the holding time is different, the proportion of tax change. While personal income tax on the secondary housing transaction costs of adjusting maximum flexibility. Taxation has a positive effect on the regulation of the real estate market health, is also the most simple, the most reasonable tax, but the new tax legislation process is very difficult, time may be longer, the recovery of property tax forms, also just transition. At the same time, the real estate tax and land compensatory time transfer system needs the organic combination.

The Theoretical Basis and Institutional Factors of Building the Housing Security System: The Experience and Inspiration from Some Countries

..... Yan Rong (93)

Abstract: The housing security system is an important institutional arrangement, but not just some operational methods, which needs support from economic and social institution, and guides from many theoretical thoughts. Some countries' experience in building the housing security system will be analyzed from horizontal and vertical dimensions. On the one hand, the historical trajectory and common factors will be found from analyzing the development context of some theories, on the other hand, some institutional factors will be explored from comparing some countries' law-making, planning, building, supply, operation and management. The purpose of this paper is to make up the under-emphasis to basic theories in local research, and then emphasize the importance of institutional factors to the design of housing security system.

Reconsideration Urban and Rural Integrated Development: Theory of Evolution, the Paths and Patterns

..... Zhang Chuanyong, Zhang Yongyue (117)

Abstract: In recent years, many studies of urban and rural integrated development tended to study the status of integrated development of urban and rural areas but ignored the urban and rural development issues related to the basic theory. In the current global economic slowdown and the transformation and reconstruction of the domestic industry, we propose the basic theory of urban and rural integrated development to seek theoretical support for the practices. Studies have shown that factor mobility and rational allocation of resources between urban and rural areas and promoting the importance of rural land reform and rural development linkage integration are the important paths to achieve the integration of urban and rural areas. At the same time, urban and rural integrated development will help to promote urban and rural industrial structure changes, break the separation of urban-rural industry restric-

tions and change the urban-rural "dual" structure, promote industrial integration and development, then seek new economic growth point for the development of the domestic economy.

On the Fairness of the Housing Provident Fund System

..... Liang Shuo (128)

Abstract: As a part of housing security system, housing accumulation fund system, plays an important role in solving the basic housing problem for urban workers. But with the development of economic society, the problem on system design and fairness operation has come into being, which is mainly focused on the unfairness of system coverage, deposit and application. System fairness and justice is the basis and starting point of all fairness and justice. In the occasion of amending Regulations on Management of Housing Provident Fund one more time, it will multi-dimensionally and multi-levelly enhance a sense of fairness and system fairness according to the top-level design and innovative practice, which is mainly shows in the following aspects: vigorously promoting housing accumulation fund system from broad coverage to comprehensive coverage, reforming the design on accumulation fund system to boost the fairness of provident fund deposit limit, improving the fairness on utilization of provident fund by means of widespread, gradient, and inclined using of provident fund, keeping on playing the security role in housing accumulation fund system, making new progress on the "For a place to live" policy for the people.

目 录

我国产业地产运行中面临的矛盾问题与对策建议	贾广葆 (1)
一、产业地产的内涵、特征、作用、模式和区别	(2)
二、我国产业地产运行中存在的主要问题和矛盾	(9)
三、发展创新我国产业地产的对策和建议	(15)
四、产业地产变革创新的新层次思考	(23)
快速城市化背景下的征地制度改革研究	何元斌 姜武汉 (26)
一、我国征地制度改革的历史回顾与思考	(27)
二、现行征地制度存在的缺陷及原因分析	(30)
三、发达国家征地制度的经验借鉴	(33)
四、征地制度改革的必要性和亟待解决的关键性问题	(35)
五、快速城市化背景下推进征地制度改革的对策建议	(35)
土地储备制度的运作模式、实施绩效与发展方向	
——以杭州市为例	田传浩 李明坤 (42)
引 言	(43)
一、杭州土地储备制度的历史背景与发展历程	(45)
二、杭州市土地储备制度的运作模式	(49)
三、城市土地储备制度的实施绩效	(53)
四、结论及下一步改革的方向	(73)
税收将成为中国房地产市场最重要的调节工具	陈则明 (77)
一、住房流转税收是中国房地产市场主要税种	(78)
二、售房个人所得税在二手房交易成本中调节弹性最大	(82)
三、房地产保有税必然发展成为国际通行的财产税,但障碍不少	(86)

国外构建住房保障体系的理论基础、制度要素及其启示·····	严 荣 (93)
一、引 言·····	(93)
二、国外住房保障体系发展的理论基础·····	(95)
三、若干西方国家住房保障体系的比较分析·····	(101)
四、对上海完善住房保障体系的几点启示·····	(114)
再议城乡一体化发展:理论沿革、实现路径与模式探讨·····	张传勇 张永岳 (117)
一、城乡一体化发展的理论沿革与路径探讨·····	(118)
二、我国城乡一体化发展的历程与现状·····	(121)
三、当前城乡一体化发展的主要模式与问题分析·····	(123)
四、总结与启示·····	(126)
住房公积金制度公平性研究·····	梁 硕 (128)
一、住房公积金制度的公平覆盖·····	(129)
二、住房公积金的公平缴存·····	(137)
三、住房公积金的公平使用·····	(150)

我国产业地产运行中面临的 矛盾问题与对策建议

贾广葆

[摘要与告白] 产业地产是一个功能性的新兴产业,本文从产业地产的一般性概念内涵入手,分析其运行中的五大基本特征,阐述其现阶段五大功能作用,探索其运行中的四种主要开发模式,寻觅其同其他地产的八大基本区别。进而深入分析、探讨和力求揭示我国产业地产运行中所面临的五大矛盾问题,从中相对应地提出、总结和论述了五大对策建议,并引发产业地产创新变革的五大深层次思考,以期引起各级政府、主管部门和产业企业的重视和关注,以进一步完善和促进产业地产的生态文明和可持续发展。

1998年,上海市人民政府提出发展都市工业的思路,并付诸实施与运行。经过几年的实践和发展,都市工业园区这一崭新的城市工业形式在上海、北京等城市取得了巨大成功。

而伴随着经济全球化的大背景下,我国正面临着追求经济高效增长、城市人口持续快速增长、土地资源日益紧缺的三重压力和矛盾。这迫切需要一种整合自然资源、经济资源、社会资源、科技资源、人力资源,打造产、学、研产业集群的新型平台,帮助政府改

作者简介:贾广葆 大连房地产经济学学会驻会常务副秘书长、高级经济师、副研究员。

善区域环境,提升区域经济竞争力和产业企业形象,将地产、产业、城市三方面有机融合,共同发展的新型产业形式——产业地产出现。而当 2003 年“产业地产”这一新型产业形式在上海、北京、广州、武汉、南京、苏州等开始出现并付诸实施后,全国各城市如雨后春笋般出现并取得了迅猛发展。

一、产业地产的内涵、特征、作用、模式和区别

产业地产同其他任何地产一样,有其自身的发展内涵、基本特征、功能作用、开发模式和基本区别。

1. 产业地产的发展内涵

产业地产:是一种将产业运营、地产开发、城市发展三方面有机结合、相互融合的房地产开发模式。

所谓产业地产,是指在新型工业化的新经济的大背景下,以产业为依托,以地产为载体,以城市经济发展为目的,以工业厂房、工业楼宇、技术研发大楼、总部经济楼宇、生态办公楼、写字楼、产业园区为主要开发对象,最大限度地融合自然资源、土地资源、资金资源、产业资源、人文资源、人力资源等社会资源,综合开发、节约集约化经营、规范化运行,并注重以房地产开发为基本基础、以城市规划发展为根本需要,以提高产业辐射力、影响力和城市经济的重要推动力的多功能新兴产业形态的房地产和产业的新型产业形式——“产业综合体”。

2. 产业地产的基本特征:

产业地产脱胎于工业地产、商业地产,既与工业地产、商业地产有一定的相同属性;又具有其自身的不同特征,就目前来说,突出体现在以下五大方面:

一从产业地产价值来看,追求产业地产资源价值的最大化,是产业地产最根本的特征。

产业地产所追求的既不是企业的价值的最大化,也不是房地产开发商价值的最大化,更不是单纯土地资源的最大化,而是产业地产将地产资源与产业资源、企业资源、开发商资源等其他资源有效、规范、有序整合,并依据产业业态的特点和规律,在产业地产的选址、产业布局、规划设计、开发建设、基础配套设计上努力为园区入驻企业的发展创造良好的生产、营运、办公、科研、生活等环境条件,加大区域经济增长极的培育,以实现经济、社会、环境等资源价值的最大化利益。

二从产业地产表现形式来看,注重营造产业地产居住的适应

环境和产业创业的最佳环境是产业地产的最基础特征。

产业地产的表现形式,主要为城市近郊或郊区的产业园区,最终发展成“产业城市”、“产业新城”;产业地产的开发建设不局限于仅仅开发营造适宜人们居住的各种生活学习的环境,而是更加注重营造一个最佳的产业创业的各种环境;产业园区在经济发展中充当了技术转化、引进外资、深化理念、产业升级等角色,在促进产业聚集、经济发展、解决就业中,采集大量的人流、物流、信息流、资金流,适时发展和促进居住和其他各种城市功能,走产业型新城的道路是最佳的选择。

三从产业地产资金需求来看,吸引有实力、有规模、资金量足、综合实力强的大企业进驻,是产业地产最主要的条件。

由于产业地产注重以地产为基础,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;而从资金运作角度来看,产业地产资金运作周期更久、更长,资金回收较慢,项目建成前需要大量的资金投入,建设过程中也需要大量的资金来实现产业运营。同时,产业地产的运作对于后期资金的需求量也很大;项目招商成功后,仍然需要大量资金为企业完成产业后期运营服务。所以,更加需要具有资金实力、有强大技术实力的综合型能力大型企业进驻园区,是产业地产最主要的条件。

四从产业地产运营来看,过硬的、完善的基础配套、设施建设是产业地产最关键的特征。

基础配套设施建设是产业地产快速启动、形成雏形、吸引企业、产业发展壮大的基础,也是吸引优秀企业和优秀项目入驻的最基础的条件;特别是一些诸如供水、供电、供气、通讯、网络、道路、交通、环保、治安等基础设施甚至幼儿园、小学教育、卫生医疗、商业网点等设施都是投资者、创业者入驻产业园区的必要条件,也是其入驻园区所关注的重点。所以,产业地产在规划、设计和开发建设上要充分认识和处理基础配套设施对于整个产业地产运营中的关键作用。

五从软环境建设来看,充分强调和体现产业地产的增值服务,是产业地产最大亮点的显著特征。

近几年来,投资者对产业地产的选择、企业入驻产业园区的选择,除了选择优秀、齐全、规范的硬环境外,越来越体现出从重视硬环境到强调软环境的变化趋势,即产业园区投资软环境的开发建设,比如拥有独特的经营模式及产品样板,并基于样板,打造产品品牌在国内外范围内进行复制与拓展;通过加快产业集群化发展、运营园区打造出各具特色的品牌形象;持续提升产业与区

域的内在价值以及提升办公用房、生活用房、生产用房的软环境建设。

3. 产业地产的功能作用

虽然我国的产业地产创办时间不长,有些还不尽完善、规范,但由于产业地产先进的开发模式和科学的运行方式,产业地产从一开始就显示出对社会经济,特别是对城市区域经济发展起到了强大的功能作用。

一是企业和产业的孵化作用。产业地产是通过产业园区的这一聚集形式,向入园企业提供合理、规范的地产和全方位、多功能、多元化的工作、研发、生活、环境等条件,通过各种资源、扶持和精细化管理服务以及政策法规等软环境支持,全方位地营造一个适合企业生存、发展、壮大的特殊环境,使企业从自主经营、自负盈亏的成功企业达到企业扩大产业规模,促进科技成果和市场化、商品化,使产业地产真正发挥孵化器的作用,从而加速城市的产品孵化和企业孵化。

二是企业和产业的集聚作用。由于产业地产具有丰富的创新资源和优良的创新环境,能够把各类优秀的专业人才和产业顶尖高手以及各种社会组织中的各类资源有机集聚在一起,发挥协同作用;同时,在技术信息、风险投资、配套服务、优惠政策等方面发挥作用。吸引一些选择差别化竞争战略的与产业地产运行方式相等的企业加入,从而逐步形成组织的集聚、企业的集聚、产业行业的集聚,进而最终形成科技人才的集聚、人力资源的集聚、全能资源的集聚,以及信息资源、政策资源、人脉资源、组织资源等方面的集聚,促进各种资源的规范和优化组合。

三是产业地产区域和周边区域的辐射渗透作用。由于经济增长在不同时期往往集中在不同的地区和区域,这些地区和区域的中心就会成为一个不断增长的经济增长极,而这个增长极对这些地区和区域的周边区域发散着重要的扩散效应、渗透效应和重大的影响作用,对这些区域的经济、科技、管理和社会的发展起着强大的促进和推动作用。而以产业地产形成的庞大的产业园区的经济活动加快和促进了所在区域的周边区域的物质流、能量流、资金流、信息流、人才流、管理水平流以及人脉流、商业流,对经济社会的牵引、辐射和渗透作用将会越来越强。

四是科技和经济的相互融合功能作用。产业地产在推动和促进科技和经济相互结合、相互融合方面具有强大的能力。首先是技术和资金的相互结合、相互融合,产业地产依托产业技术雄厚的、丰富的、高质量的技术资源,以其独特的高新技术特征,不仅大

量吸引风险资本的加入,而且吸引政府担保的银行贷款、政府补贴、政府投资、政府订货等各种形式的资助,通过项目的研发、设计和产业化,从而有效实现了技术与资金的有机结合,确保产业的最终实现。其次是成果和转化的相互结合。成果转化为生产的直接场所是产业地产的产业园区,而产业最为关心、最实质的、关键的是技术成果能否顺利转化为商品进入市场而转化为效益,产业地产形成以后,将有效解决这一难题,产业地产不仅能将上、下游企业有效融合贯通,而且还可以使这些上、下游企业相互交流、相互接触、相互研讨,有效顺利地将科技成果转化,真正成为一个孵化器作用。

五是技术工艺、运行机制和管理制度的示范作用。产业地产是区域经济发展的重要引擎,而产业园区的产品技术工艺、运行机制、管理制度、组织结构、人才管理等方面的创新对区域外经济、城区经济乃至整个经济组织发展起着不可替代的强大的示范作用。其表现一方面产业地产在运行机制、管理制度、用人体制方面,对产业地产以外企业、国有企业改制的民营企业的发展起着一种示范、样板作用;另一方面产业地产一旦在技术产品开发和科技成果利用方面获得成功,将成为整个行业的样板而成为学习和效仿的榜样,进而掀起更大的产品创新浪潮。

4.我国产业地产四种开发模式

根据我国产业地产的现实状况,目前常见的产业地产开发模式主要有以下四种,即“主体企业引导”模式、“地产商直接开发”模式、“产业园区开发”模式、“综合运作”模式。

第一种:“主体企业引导”模式。这种模式是指在某个产业领域和产业范围内,具有强大综合实力的大企业或行业龙头企业,为实现自身企业更好发展,构建和营造一个相对独立的工业园区;在自身企业入驻且占主导地位的前提下,借助企业在产业中的强大影响力、凝聚力和号召力,在园区内建立、健全相应的配套设施,通过土地出让、项目租售等方式引进其他同类企业的入驻聚集,实现整个产业链的打造和完善。主体企业引导模式既不是严格意义上的单纯房地产开发,也不是单纯的企业厂房开发,其主要是围绕“主体企业”而进行的开发运作。其核心是独立于政府主导之外,以企业主导自发自主形成的一种企业主导开发模式。其特点是围绕主导企业进行的开发运作,充分发挥主体企业的引导作用,形成强大的入驻企业的凝聚力,通过其行业影响,带动产业上下游企业加入园区开发建设,为其产业链升级和完善企业整体配套。其优点是出于以主体企业为主导,符合主体企业战略发

展的需要,便于充分发挥主体企业的主导作用,有效带动同类企业的集聚,实现同类企业的进一步合作和整个产业链的打造。其缺点是园区开发建设速度慢、形成周期长、整体规划差、产业专业化水平低,具有一定程度的开发盲目性,难以作为城市区域化、专业化发展的主要开发模式。

第二种:“地产商直接开发”模式。这种模式是产业地产的初级开发运营模式,是产业地产的初级阶段产生的一种过渡性模式。它是指房地产开发企业在园区投资,以出让土地的方式获取土地项目,经过项目的规划、产业布局、物业设计以及园区内道路、绿化等基础设施建设和厂房、仓库、办公楼等房产项目的开发建设,以及相应的生活、学习、家庭等配套设施开发建设,而后以租赁、转让或合资、合作经营的方式进行项目相关设施的管理、经营,最后获取合理的房地产开发利润。其核心是以房地产开发企业为经济损益主体的开发运营管理模式,最本质的仍然是传统的房地产开发,是在产业园区内利用园区土地所进行的房地产开发。其特点是房地产开发企业在产业园区获取土地,直接开发厂房、仓库,出售或租赁,或合资、合作经营的方式;地产企业的利润来源点不是建立在产业的发展 and 繁荣上,而是单纯在房地产开发上,即进行厂房、仓库的经营、管理,以合理获取房地产开发利润。其最突出的代表是国际知名的物流仓储地产企业——普洛斯,具体由普洛斯打造一个设施平面,即进行一级地产开发,二级仓储项目开发,吸引物流企业入驻。其优点是房地产开发周期短,出售或租赁厂房、仓库,获取利润比较快。其缺点是地产开发与整个产业的经营不紧密,地产与产业互相脱节,难以形成产业地产强大的辐射力和影响力。

第三种:“产业园区开发”模式。这种模式是我国目前各级地方政府最常使用、最为普及的产业园区开发模式,也是我国目前产业地产的主要载体。它是指在政府主导的前提下,根据城市规划发展需要,基于区域经济、社会发展、人员就业等各种综合因素考虑,经过招商引资、土地出让等方式引进符合相关条件的企业,政府首先吸引产业地产商进行符合产业运营需要的地产规划与开发,通过创造相关产业政策支持、税收优惠等各种营造园区与工业地产、商业地产所不具备的独特优势,吸引相关产业入驻,从而形成产业化的区域模块,增强和提高产业地产强大的辐射力、影响力和价值力,使城市的经济推动力得到不断加强。其核心是由政府主导、以地产为载体,在政策、税收优惠条件下,吸引相关产业入驻。其特点是在政府主导的前提条件下进行开发建设,受政府产业政策、扶持政策、优惠政策的影响较大。其优点是具有政府主

导、政策优惠、人才集聚、专业性强、投资回报比较稳定的独特优势。其缺点是政府主导限制过多过杂,产业市场化程度比较低,产业主动性比较薄弱等。

第四种:“综合运作开发”模式。这种模式是我国今后一段时期,产业地产开发模式的发展方向。它是指对“主体企业引导”、“地产商直接开发”、“产业园区开发”三种模式进行综合、混合运用“扬长弃短”、“各取所需”的一种开发模式。“综合运作开发”模式的产生,主要是因为产业地产项目一般应具备建设规模大、经营范围广、投资资金多、政策要求高、经营能力强、人员素质高等特征,而产业地产单独采用一种开发模式很难确保产业地产的顺利开发和推进,“三种”模式混合、综合协调使用是产业地产开发的最佳最优的选择。其核心是“三种”模式综合运用,政府、主导企业、企业三者的相互结合、相互协调、相互穿插、相互发展。其特点是综合协调突出,充分运用“三种”模式的各自特点和优势,摒弃和克服各自缺点和劣势。其优点是混合协调能力强、产业业态聚集完整、产业结构覆盖全面。其缺点是对土地、税收优惠政策和资金的依赖程度比较大,对协调、组织、沟通能力的组织人员要求比较高。

5. 产业地产与工业地产、商业地产的区别

产业地产来源于工业地产,是工业地产的升级与换代,是经济发展到一定程度的必然产物,它与工业地产、商业地产主要有着八个方面的不同。

一是目标客户不同。产业地产与传统的工业地产、商业地产的最大区别是目标客户的不同,工业地产的客户主要是产业客户,比如某一企业、某一产业;商业地产的客户主要在于商家,比如商场、商店、某一品牌店;而产业地产所面对的则是两大客户:政府与企业,比如地方政府与产业企业。

二是开发模式不同。开发模式是产业地产与工业地产、商业地产最突出的区别,工业地产、商业地产实行的是土地出让、买卖厂房、商场出租、租赁、招商引资的传统的房地产开发模式,它们的本质依旧是靠获取合理的地产开发利润的房地产开发商;而产业地产实行的是将“地产、产业、城市”三方面共同发展、有机结合的开发模式,通过引进其他企业产业的聚集,围绕产业而进行的地方开发运作,实现整体产业链的打造与完善。产业地产以产业为依托、以地产为载体,以开发建设办公场所、厂房物业为切入点,通过开发和建设产业园区的方式集聚和发展产业,根据土地资本与产业资本、金融资本“三资融合”的崭新模式,开创了“产业