

超半数规模房企掘金“园区经济” 产业地产乘势接盘

■ 本报记者 江金骥

1月6日,《中国企业报》记者从“互联网时代‘产业地产+’探索峰会暨华南首届产业地产蓝皮书发布会”上获悉,随着众多传统住宅及商业地产的转型以及大量旧改项目的推进,未来几年产业地产的参与者将会大幅度增加。并且随着未来相关金融政策的放开,预计会有大量资本涌入产业地产领域,推进整个产业地产的升级和变革,从而加速产业园区发展的迭代和分化。

资本跟风而起

随着房地产行业整体利润降低和投资增速放缓,行业出现增长乏力现象。在此情况下,大量开发商选择向产业地产转型。除了之前高调进军产业地产的万科、平安不动产以及通过整合重拾产业地产业务的招商地产,仅在深圳,转型进入产业地产的开发商就包括宝能、中粮、华润、益田、金地、卓越和华强等。

《华南产业地产蓝皮书》称,企业集群式发展需求推动了各类产业园、孵化园、科技园等侧重为细分产业提供综合服务的产业地产快速崛起。在住宅地产降温、商业地产过热后,产业地产成为房地产业探索转型发展的新动向。

例如龙头企业万科,虽然公司近期陷入股权争夺战之中,但这并没有妨碍公司在产业地产上的拓展。其在不久前就明确提出,物流地产是万科除物业外第一个确认的主干业务。

不仅是万科,全国排名前20位的房地产企业实际上有一半已涉足产业

地产。

对此,盈时集团董事长兼首席执行官张永铁对媒体表示,“万科选择物流地产,主要是因为物流地产是可以复制的,包括标准厂房、大车、配重配载等等。此外还有可复制性的就是科技型的产业园区。而其他的产业类型基本不能复制。所以对于房企来说,做产业地产只能选择上述2种类型。包括养老地产在内的其他产业地产类型,则适合拥有更低的资金成本的企业去做,例如险资。”

据了解,盈时集团开发的河北省重点产业项目百世金谷,走的便是科技型产业园区的路子。同时,盈时集团还率先提出,要做中国智慧产业服务商,以“一体·两翼·双轮驱动”的开发模式布局京津冀。

园区格局生变

从发展趋势上看,各个产业的迅猛发展为产业地产带来巨大发展空间。

随着中央与地方新型城镇化思路的日益清晰,以地方政府的单一力量推动城镇化建设显然有点力不从心。以往,地方政府多半通过平台公司融资,进行园区开发和招商运营。但随着地方融资功能的萎缩,传统产业园区的发展,多数业绩表现很一般。换句话说,一般性园区的建设,对优质企业集聚、对当地经济的拉动、对就业岗位的增加,都没有产生足够强大的功能。

现在,随着更多强势企业和资本聚集参与产业园区的开发,各地方产业园区的市场地位将面临一次大洗牌。

以深圳为例,根据戴德梁行的统计数据,在深圳产业升级背景下,深圳工业用地的供给量占全部土地供应约

六成。而随着深圳市“1+6”文件的逐渐深入实施,产业用地的空间供给模式也出现更多的可能性。

“我们并不建议传统房地产企业一窝蜂参与产业园区开发,冲动地争食城镇化蛋糕。其中重要的原因就是产业地产运营经验不足。”园区专家赵弘说,试想如果在临近区域出现数个现代物流产业园,那招商就可能存在白热化的竞争,谁的招商能力强,直接影响产业园区人气聚集。

专家认为,如果园区运营企业招商乏力,即便政府以廉价土地作为条件,企业获得大量房地产项目,但此前的产业导入不够也会导致房地产真实需求不足,进而带来潜在的市场风险。

另外,房价在“被城镇化”区域过快上涨,也是需要警惕的事情。

近日,有媒体报道,北京(楼盘)购房者积极进入河北“环京带”购房置业。究其原因,便利的交通设施、大幅低于北京市区的房价,都是重要因素。

作为结果,都市群延伸地带的房价也会直线上涨,而一旦“被城镇化”区域生活成本上涨过快,会影响产业人口流入,并直接带来新的投资泡沫。因此,如何有效疏导投资热度,使基础设施、产业导入、公共服务等配套环节同步跟进,或许是新区建设的重中之重。

金融化成趋势

以产业地产促成新区建设,对金融有很强的依赖性。没有金融的助力,产业园区开发被认为难以继。

产业地产的金融需求主要集中在两方面:一是运营商的金融需求,二是产业客户的金融需求。

掘金产业地产 规模房企的7种姿势

进入产业地产的开发商,基本都以地产为平台、产业为主体、金融为支撑开展业务。区别于传统房地产,它们从单纯的开发商向土地运营商、城市运营商、产业运营商、物业运营商转变,且注重高端产业链聚集。

绿地 产城互动为企业服务

绿地超高楼和综合体拿地模式面临瓶颈,基于本身所有的资源和金融产业,更倾向于以产业思维去思考产业地产发展。而成立全国最大规模的小额贷款公司,联合互联网金融巨头阿里、平安推出“地产宝”,把资金不足的持有经营房地产的中小企业资产变成现金,这些都有利于绿地产业地产平台的搭建。

哈尔滨国家级广告产业园、西咸新区空港产业城、南昌小微企业工业园、呼和浩特白塔空港物流园、海口绿地空港产业城等产业地产项目,都是绿地传统房企转型产业地产的佼佼者。以产业地产作为润滑剂,让金融落地产业基金,这是绿地寻求产业地产新利润增长点的方式。

万科 轻资产管理获收益

把自己定位为“城镇化配套运营商”的万科,进入产业地产不可避免。万科产业地产发展分为重资产模式和轻资产管理。

重资产模式下,有“基金+持有”模式、股权投资融资,以产业园区为核心的办公、研发等。该模式赚取租金、管理费和未来土地升值收益。万科的优势在于较强的地产开发能力和较好的现金流,重资产开发正是为轻资产运营提供支撑和载体。

轻资产管理主要在于中介代理服务、物业管理服务、星商汇品牌开发。以星商汇为例,除了空间提供,还提供多元化的投融资解决方案,并聚拢资源、提供创业辅导。通过万科的平台,有更多服务商和客户流量加入,计划于2016年服务8000家企业,此时便有可能借助量的积累实现现金流平衡。

招商 开发租售+金融服务

背靠招商局平台资源,招商地产与招商局旗下工业地产、港口、招商银行、招商局资本等平台资源协作。与招商银行合作,利用其金融资源优势,为旗下产业园提供多元化综合金融服务平台,包括小额金融服务、代收代付、缴费类款项归集等。入驻园区的中小企业可在招商银行优先获得贷款,并能享受到贸易融资、咨询顾问、现金管理、汇款及结算等方面的金融产品和服务。

与招商局资本合作,将在产业园区探索合作上嫁接集团优势,实现产融联合。此外,招商局集团在工业地产、邮轮母港业务上的运营优势也可能对招商地产形成增值效应。

华夏幸福 园区+地产

说到产业地产,肯定不得不提华夏幸福。华夏幸福基业2015年上半年营业收入仅为万科同期收入的1/3,净利润却紧追万科的48.5亿元,ROE更以26%秒杀万科的5.41%。

华夏幸福“园区+地产”模式如何挣钱?一是通过垫付园区前期开发、基础设施建设费,获得政府10%—15%的利息收入;二是园区招商引资返还收入,即园区新增固定资产投资额或新增财政收入45%;三是园区配套地产开发收入;四是园区土地升值收益。

而“成本+利润”的模式,即企业按照“九通一平”的标准进行市政设施建设,待园区土地出让后,政府拿出市政基础设施投入的110%作为补偿。例如华夏幸福基业固安工业园区由开发企业建设市政基础设施。

碧桂园 提升项目溢价

作为中国城镇化建设的身体力行者,碧桂园的大盘模式已成行业经典,且随着新型城镇化建设不断完善和升级,发展出“产业新城”概念。

产城互动模式改变了碧桂园以往大城模式下“卧城”困境,创造了一个全新的区域“就业核”。将产业引入新城,打造不限于居住功能的产业新城,与项目原有的住宅、酒店、商业等融为一体,形成前所未有的24小时活力新城。

在南京句容碧桂园的带动下,江苏区域销售额位居集团前列,在很短时间内升格为碧桂园旗下销售额超百亿的一级区域之一。

除了南京句容项目外,目前碧桂园兰州项目、贵阳项目等都遵循产城互动要求推进开发。

金科 产业嫁接地产

金科股份“产业嫁接地产”重大战略的正式落地,在于其将湖南长沙科技新城项目打造成其第一个高科技产业园,做大做强产业综合发展。

金科长沙科技新城项目位于长沙国家级经济技术开发区内,将以产业为主导实现产城一体化融合。将吸引500家以上科技创新型企业入驻,带动相关产业年产值约150亿—200亿元。同时该区域也将成为最有创新创业氛围、思想最活跃、最有人才的知识型人才工作生活区域。

此外,金科产业发展集团将与亿达集团合作,发展中国科技产业园地产。

世茂房地产 住宅先发套现

世茂房地产旗下首个产业地产项目为海峡城,为“云计算”科技园区项目,预期总投资额超过600亿元人民币,最先投入市场套现的为住宅部分。

(本报记者江金骥整理)

数说

园区巨头们轻重资产“面面观”

“轻资产经营”的概念在业内被炒得火热,但是产业地产的企业是否买账?“轻重并举”的模式是否得以落地和复制?在此前发布的2015中国产业地产30强榜单中,相关的评估机构,就以轻重动态平衡体系为重要评估内核之一,并辅以大量的调研数据。以下,我们从中选取5家代表性产业园区,通过直接体现轻重资产变化的数值,来说明行业巨头在相关领域的经营现状。

公司名称:华夏幸福

综合得分:157分
轻资产倾向:0.37
重资产倾向:0.79
轻重资产比值:0.47
综合评估:一般偏重

公司名称:联东集团

综合得分:148分
轻资产倾向:0.13
重资产倾向:0.85
轻重资产比值:0.15
综合评估:恶性超重

公司名称:张江高科

综合得分:142分
轻资产倾向:0.72
重资产倾向:0.73
轻重资产比值:0.99
综合评估:适当偏重

公司名称:宏泰发展

综合得分:127分
轻资产倾向:0.39
重资产倾向:0.62
轻重资产比值:0.63
综合评估:适当偏轻

公司名称:亿达中国

综合得分:121分
轻资产倾向:0.35
重资产倾向:0.77
轻重资产比值:0.45
综合评估:一般超重

(本报记者李霖轶整理)

对话

“轻资产”立足园区更有持久力

■ 本报记者 李霖轶

产业园区从不缺少利好政策,从京津冀协同发展到“一带一路”,再到“十三五”规划的出台,产业地产承担着其天生的使命——在经济结构调整、产业升级方面持续发挥重要作用。产业园区重要性可见一斑。“轻重并举”已然成为行业发展的大势所趋,但是产业地产的转型发展并不简单,在园区里除了“轻资产”路线,还有什么路可以走?为此,《中国企业报》记者采访了火花S-Park创始人宋振庆。

《中国企业报》:产业园区这两年发展比较快,大多园区都在谈转型升级,“园区中国”此前提出了“轻重并举”的发展模式,其依据何在?

宋振庆:我们常说,工欲善其事必先利其器,“器”是轻资产的部分,但重资产是这个轻资产得以施展功夫的保证和基础。我认为,就产业地产领域而言,重资产不创造价值,只是创造现金

流和空间,轻资产才创造价值,是你自己的东西。其实产业地产的核心是产业运营与服务,无论是政府还是企业客户,需要的不仅是重资产的物理载体,更是你的运营、管理、金融、资源、服务、孵化、引导、平台和生态圈构建,这些只有在轻资产的层面才能得到解决。这一点和传统商住地产主要面向个人消费者有巨大的差异。重资产是轻资产的载体,轻资产是重资产得以实现的根本动力源。

《中国企业报》:不可否认的是,即便针对发展趋于成熟的代表性园区,如果仅从轻资产这方面看,体量太小,轻重资产比例太悬殊,似乎轻重资产均衡发展短期内无法实现,这个怎么看?

宋振庆:我们所谓的轻重资产平衡,不是单纯指规模和数字上的,而是一种彼此依附,互相渗透的均衡度,寸有所长,尺有所短,单纯以数字衡量未必解释得通。比如,为什么搜房网市值一度超过恒大,“彩生活”市值超过其母

体?地方政府与华夏幸福合作,难道不是看中它的资产和营收能力吗?所以我觉得,轻资产的整合撬动能力与重资产的估值体系未必相符,所以我们希望重新建立一个新的估值体系,来重新评估产业地产的轻重动态平衡关系。

《中国企业报》:轻重资产的动态平衡到目前还未能很好建立起来,主要原因在哪里?在这方面,国内有做得相对较好的园区运营商吗?

宋振庆:产业地产现在还处于一个迅速增加资产的时期,重资产的感觉确实要比轻资产更明显一些。但是几年后的今天,开始出现资产退出,房地产市场整体进入存量运营时代,轻资产的重要性就体现出来了。所以产业地产商必须目光放长远,开始未雨绸缪的布局。比如我们看华夏幸福,今年做的“全球技术商业化”,建立起“孵化器矩阵”,还有搭建的“产业基金平台”,这些轻资产经营项目,都在体现出非常大的价值。