

《产业园五大运营和盈利模式》

目录

一、张江高科.....	3
1、企业背景及发展概况.....	3
2、运营模式和盈利模式.....	3
1) 运营模式.....	3
2) 运营服务体系.....	4
3) 运营服务资源:	4
4) 盈利模式.....	6
5) 盈利结构.....	6
二、天安数码城.....	7
1、企业背景及发展概况.....	7
2、运营模式及盈利模式.....	7
1) 运营模式.....	7
2) 运营服务内容.....	8
3) 智慧园区服务内容.....	10
4) 盈利模式.....	13
三、联东集团.....	14
1、企业发展概况.....	14
2、运营模式及盈利模式.....	14
1) 运营模式.....	14
2) 运营服务体系.....	15
3) 盈利模式.....	16
4) 盈利结构.....	17
四、招商蛇口.....	18
1、企业发展概况.....	18
2、运营模式及盈利模式.....	19
1) 运营模式.....	19
2) 运营服务体系.....	19
3) 盈利结构.....	20
五、华夏幸福.....	20
1、企业背景及发展概况.....	20
2、运营模式和盈利模式.....	21
1) 运营模式.....	21
2) 运营特点.....	22
3) 运营服务体系.....	26
4) 盈利模式.....	26
5) 盈利结构.....	28
六、产业园区运营、盈利模式总结.....	29

一、张江高科

1、企业背景及发展概况

上海市张江高科技园区创建于 1992 年 7 月，是张江国家自主创新示范区的核心园，含张江高科技园区、康桥工业区、国际医学园区，承载着打造世界级高科技园区的国家战略任务。张江园区规划面积 79.7 平方公里，其中 37.2 平方公里经国务院批准纳入中国自由贸易试验区。

张江加速打造两大产业集群：“医产业”集群，涵盖医药、医疗、器械、医学的医疗健康产业。“E 产业”集群，基于互联网和移动互联网的互联网产业。

2、运营模式和盈利模式

1) 运营模式

张江高科提出以科技投行作为战略发展方向，着力打造新型产业地产营运商、面向未来高科技产业整合商和科技金融集成服务商的“新三商”战略，重点聚焦于把产业地产的有形资源转化成产业投资的无形资源，产业地产和产业投资有机融合、创新协同，形成独特的商业模式。意即张江高科的利润点不在租售环节，而在资本市场。

产业地产作为张江高科深耕 20 年的主力板块，拥有“医+E”高端产业集群的禀赋优势。作为张江高科的主营业务之一，产业地产正与科技投资、创业服务打通，形成三环闭合。

2) 运营服务体系

在公共服务上，建设有浦东软件公共技术服务、知识产权公共服务、高新产业咨询服务等平台以及数据支持中心。

在金融服务上，建设有浩成创投、张江企业易贷通、张江小额贷款、张江科投等机构。



3) 运营服务资源:

为进一步提升产业地产开发和产业配套服务的专业化能力，张江集团依托原客户服务中心团队，整合了张江集团体系下上海张江企业咨询服务有限公司、上海纳百川人才服务有限公司、上海张江公共租赁房建设有限公司、上海新张江物业有限公司、上海张江高科技园区综合发展有限公司、上海张江新能源有限公司等六家专业

化服务公司，还设立了上海张江慧诚企业管理有限公司，代表张江集团承担张江高科技园区产业发展配套服务的功能。



作为张江集团旗下唯一专注于企业服务集成的全资二层面子公司，张江慧诚已基本具备科技创新创业服务、产业地产配套服务和环境治理服务三大领域的资源整合能力，以及产业联盟、政务服务、社区活动、人力资源、人才公寓、能源服务、市政配套、环境服务等方面的专业服务能力。未来张江慧诚将以打造“产业地产配套服务提供商、企业全生命周期服务提供商”为己任，为张江高科技园区企业运营配套环境的优化，企业科技创新生态环境的提升发挥核心引领作用。



全国产业园社群：会员来自全国的产业园、地产集团、城投城建等！
斯奇老师 132 6101 5894 手机/微信

4) 盈利模式

- 1) 土地一级开发，整体销售（生物医药基地）
- 2) 园区产业地产开发销售（集电港二期总部办公基地）
- 3) 园区物业租赁（针对中小型企业）（软件园二期）
- 4) 地产开发销售/住宅项目投资参股（汤臣豪园、御景雅苑、山水豪庭）
- 5) 科技企业股权投资（嘉事堂药业）
- 6) 产业服务增值（通讯服务年毛利约 1 亿元）

5) 盈利结构

20xx 年上半年营业收入报表

二、主营业务构成分析

业务名称		营业收入(万元)	收入比例	营业成本(万元)	成本比例	利润比例	毛利率
按行业	房地产业	90046.7	81.01%	40098.66	73.79%	87.91%	55.47%
	服务业	21106.55	18.99%	14239.93	26.21%	12.09%	32.53%
按产品	房地产销售	61792.6	55.59%	24911.58	45.85%	64.92%	59.69%
	房产租赁	28254.1	25.42%	15187.08	27.95%	23%	46.25%
	通讯服务	21101.36	18.98%	14239.93	26.21%	12.08%	32.52%
按地区	上海市	110919.8	99.79%	-	-	-	-
	外省	233.44	0.21%	-	-	-	-

二、天安数码城

1、企业背景及发展概况

天安数码城成立于 1990 年，总部位于广东深圳，在全国 10 个城市开发、运营和管理 15 座园区，以珠三角为重点，覆盖长三角、环渤海和西南经济圈，总运营面积超过 1200 万平方米。

二十多年来，天安数码城构建出以创新企业生态圈的建设运营为核心，以智慧园区和金控平台为两翼的业务发展模式，服务企业从苗圃、孵化、加速到成长的全生命周期。

2、运营模式及盈利模式

1) 运营模式

核心理念：产业综合服务运营，提供创新创业产业空间+综合服务。

产品形态	时期	主要建筑形态	入驻企业定位	阶段特征
工业园	1990-1996	工业厂房	三来一补加工生产型企业	以大型机器为中心、厂房面积是首要关注因素
↓				
工贸园	1996-1999	工贸大厦 公寓 生产型企业 住宅	生产型企业 贸易型企业	生产为主 贸易驱动
↓				
科技产业园	1999-2008	科技产业大厦 商业街区 公寓 住宅	高新技术企业	专注企业总部、研发、检测、 生产展示、营销、售后服务等 高附加值产业链
↓				
城市产业综合体	2009-至今	科技产业大厦 总部大楼 商业街区 企业会所、酒店 企业展示中心 生产性服务企业	总部企业 高新科技企业 创意企业 绿色低碳产业 生产性服务企业	物业形态多样性 功能复合性 产业融合性

2) 运营服务内容

针对入园企业成立企业家俱乐部——优合汇，并搭建优合汇综合服务平台。

优合汇运营服务体系

一大中心：产业转型升级企业体验中心

三大平台：科技孵化器（加速器）平台、中小企业融资、种子基金服务平台、数码 IT 产业聚集式发展示范平台

九大空间：灵动创新建筑空间、和谐生态园林空间、创业创富聚集空间、中高级人才展示空间、新兴战略产业组合空间、产业转型升级样板空间、产业链上下游整合空间、社区型（CIC）创新空间、ITTBCL 聚合空间

六大板块商企联盟：金融投资、医疗机构、地产物业、餐饮酒店、科技企业、休闲娱乐

核心服务

风险投资协助服务；金融贷款协助服务；工商、税务等政务协助服务；高端人才服务；技术科技支持服务；法律咨询服务；高新企业认证协助服务；知识产权代理服务

基本服务

会员入园 VIP 优惠服务；优惠政策咨询及申报服务；企业家交流互动服务；展示推广服务；会议、培训服务；物业租赁及管理服务；休闲消费优惠服务；商务交通服务

办公信息服务

企业商务邮箱；网站搭建；商业用户电脑及网络代理维护服务；系统集成搭建；企业主机托管；园区媒体宣传服务

商务互动服务

企业高峰论坛；商务群英红酒品鉴会、研发人才招聘交流会；科技园考察；十大最佳创新民企评比；园区主体运动会

特色服务

最低折扣优惠；物业优先选择；交流合作服务；最新资讯服务；活动参与服务

入园最低优惠：入会企业专享园区物业购买最低折扣优惠。

物业优先选择：入会企业享受优先选择物业、选择朝向、挑选楼层等各大优先选择权益。

交流合作服务：优合会将定期组织园区企业交流活动，促进企业合作。

最新资讯服务：及时获得天安数码城最新园区信息，最先掌控政府最新优惠政策。

活动参与服务：专享优合会组织的一切商务、交流活动参加权益。

内刊免费获得：免费收到天安数码城集团内刊—《天安内刊》。

3) 智慧园区服务内容

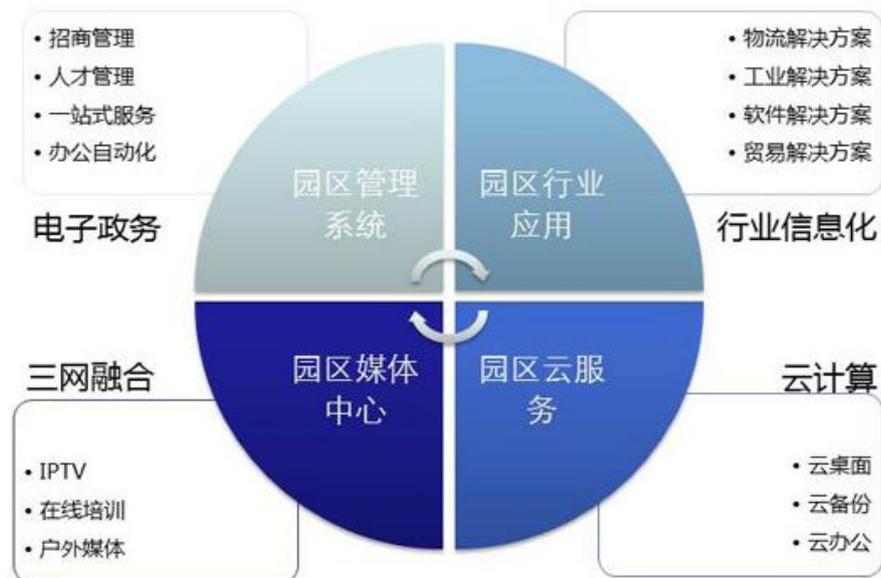
智能通信

充分利用 RFID、移动通信网络、光纤网络等多种网络互连，充分的实现物与物、物与人、人与人的各种互连。实现泛在、融合、智能网络。打造园区与通信骨干网相连的信息高速公路。



智慧云计算

因此智慧园区根据园区实际状况可自行建设云计算中心或者充分利用附件区域的云计算中心，为园区提供可靠的基础软硬件、丰富的网络资源、低成本的服务和管理能力。



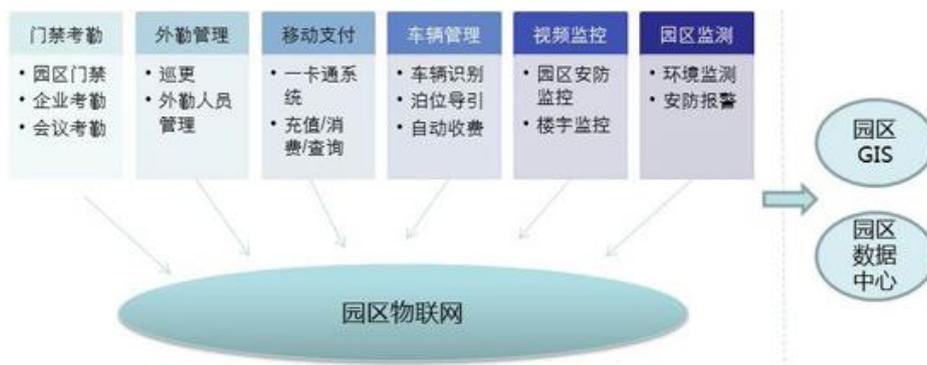
智慧产业

利用各种智能化、信息化应用帮助智慧园区产业实现生产方式、经营模式及运营方式的转变，增强企业竞争力，提升企业的生产效率，实现转型升级，并以智慧园区为核心形成产业链的有效聚合。



智慧民生

通过各种智能化、信息化应用为园区居民的日常生活等各个方面提供周到、方便、安全、贴心的信息化服务,充分的有效聚集人才,促使园区成为一个在园区内找到人的自我满足感的智慧聚集地。



绿色园区

通过楼宇信息化、智能化技术,结合物联网、云计算技术实现园区整体的节能减排;围绕节能降耗,提高产业层次,利用信息技术推进节能减排,构建适应节约型社会的信息化建设平台;

全国产业园社群:会员来自全国的产业园、地产集团、城投城建等!

斯奇老师 132 6101 5894 手机/微信

通过优化整合园区内的各楼宇的资源，实现整个园区的节能减排。

4) 盈利模式

天安数码城的盈利模式主要是三个方面投资回报的组合。

住宅产品、部分的商业产品直接销售，总部楼、产研大厦等产品部分直接销售。

持有部分物业经营，赚取租金，并在未来物业升值之后取得收益。

用各种方式将持有的物业资本化。天安数码城有战略合作的创投公司，并新成立全资下属的创新基金，针对园区企业，以物业租金和现金的形式，联合政府和其他基金，进行股权投资。

此外，天安数码城还在进行一些多元化的发展模式探索，其中，新成立的基金公司和酒店管理公司正是集团探索的第一步。

三、联东集团

1、企业发展概况

联东集团创办于 1991 年，注册资金 6.2 亿元，下辖二十多家子公司，是一家集产业园区运营、模板钢结构和投资业务为一体的集团化公司。对于联东在行业中的地位，联东曾提出口号：住宅地产看万科，产业地产看联东。

联东集团发展模式形成以建筑模板为核心业务，产业地产为增长业务，金融投资为种子业务并行的三驾马车格局。

2、运营模式及盈利模式

1) 运营模式

运营理念：先产业，后地产

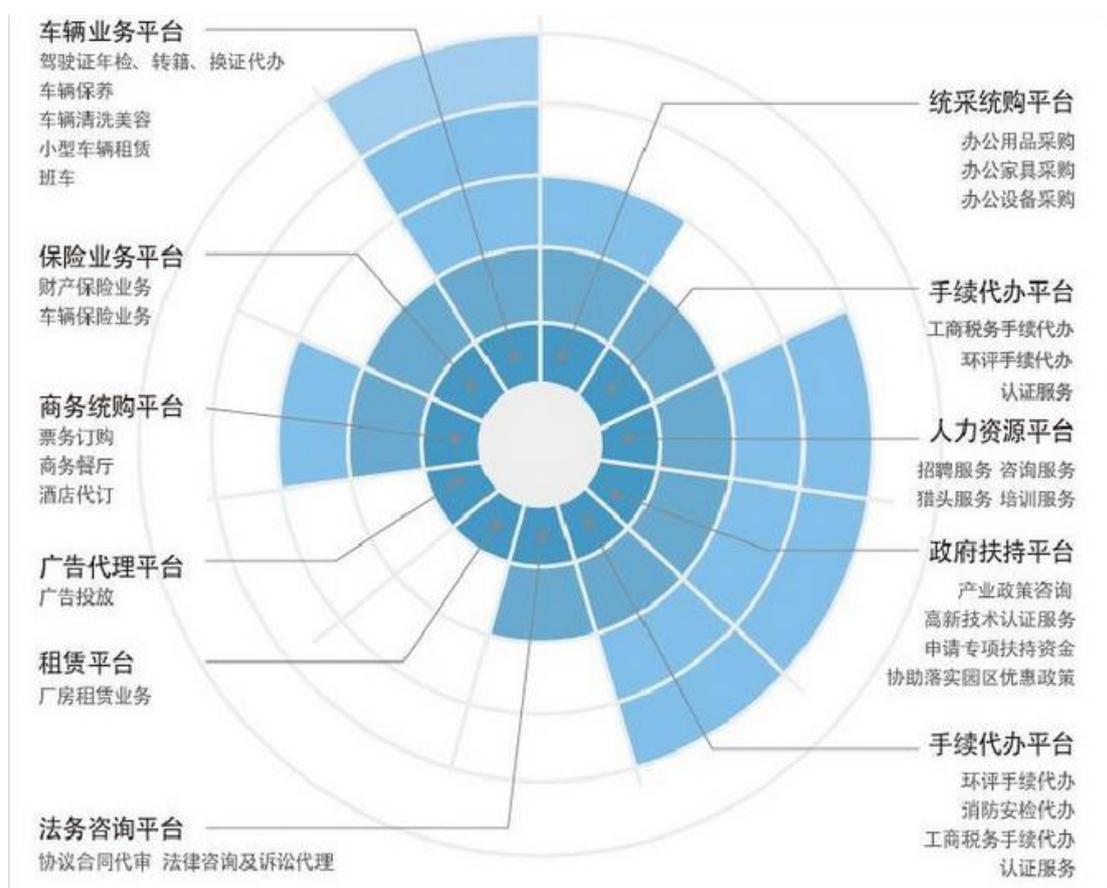
围绕微笑理论的思路，重点进行产业园前期规划定位和后期营销招商工作，一般设定 3-5 年的园区开发筹备期，期间进行大量的产业趋势研究，确定园区运营主线。目前确定电子信息、能源环保、机械制造、生物医药四大产业集群，在开发设计上形成了产业综合体和总部综合体两大产品线。

运营模式：强势招商，专业运营

通过建立庞大的招商队伍、客户资源库，同时借力产业联动、政府联动、专业招商机构形成招商方面的强势资源和核心优势。

企业入驻产业园后，提供专业物业运营服务，包括工商注册、审计咨询、园区企业活动、园区安防、政策培训、专利申请、信贷申请等，保障企业高效发展，集中精力发展企业核心竞争力。

2) 运营服务体系



以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/158113140056006037>