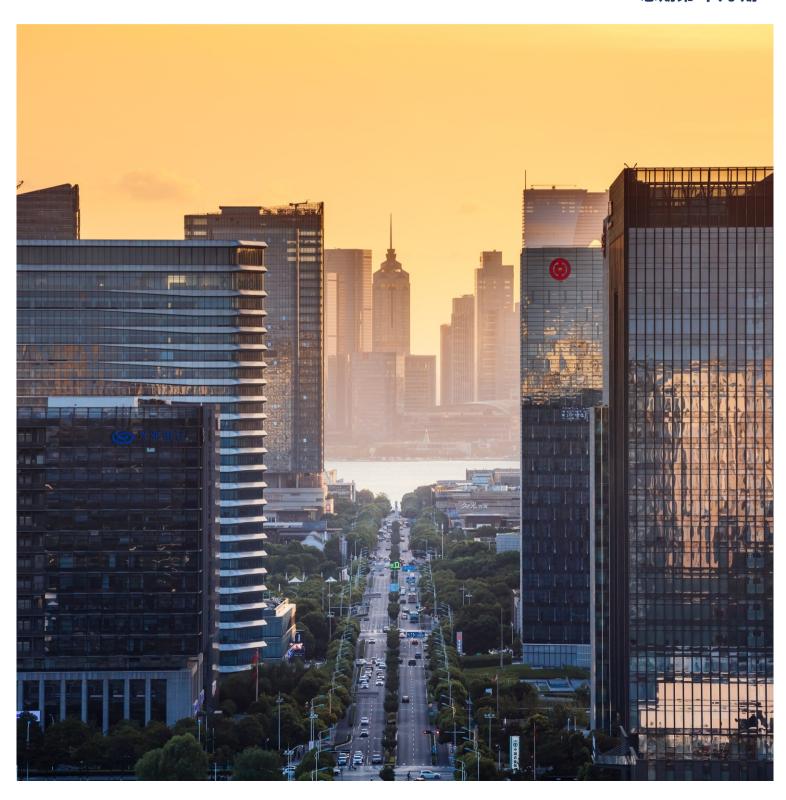


苏州工业园区

楼宇经济

2021 年第 4 期 总期第 十九 期





SIPSEA 苏州工业园区 楼宇经济

2021年第 4 期 总期第十九期



苏州工业园区楼宇经济促进会

Suzhou Industrial Park Space Elevation Association

地址/Add.

苏州工业园区苏州大道西2号国际大厦18楼

秘书处电话 0512-6988 0343 0512-6988 0347

特别感谢 封面提供



免责申明

本刊所载文字和图片仅供参考,未经允许不得转载或摘编。本刊为公开资料,可互相传阅。部分文字及图片为转载,版权归原作者,最终解释权归苏州工业园区楼宇经济促进会所有。

CONTENT !

Preface 【卷首语】

园区生物医药产业综合竞争力全国第一

Focus (关注)

- P1 上海及长三角城市季报 (2021年Q3)
- P9 2021第三季度苏州甲级写字楼市场报告

Subject (专题)

- P14 筑梦新基地, 起航新征程
- P16 千年之心,归来仍是古江南——寻访苏州中锐平江华府精品酒店

Share [分享]

- P19 能耗双控下的楼宇企业应对举措探索
- P22 深耕苏州·协同政产企赋能——Distrii办伴晋合空间周年庆
- P26 合世家:"家族信托独立管理人"与"机构化买方投顾"的开创者

Character (人物)

P27 匠心精筑,服务实体经济——专访苏州金融租赁总裁陈琦

Law&Lawyer [律师会客厅]

- P31 简析香港REITs盘活境内物业之路径
- P35 产业园开发运营全流程合规系列(二)

Activity 【活动】

- P38 楼促会积极融入环金鸡湖楼宇党建工作
- P39 杭州楼宇经济考察行圆满结束
- P42 2021第三季度苏州写字楼市场报告分享会圆满落幕



本期人物: 陈琦

Preface 【卷首语】

园区生物医药产业综合竞争力全国第一

在10月20日开幕的2021中国生物技术创新大会上,国家科技部生物技术发展中心重磅发布《2021中国生物医药产业园区竞争力评价及分析报告》。苏州工业园区生物医药产业综合竞争力位列全国第一,在 五个单项竞争力中,产业竞争力、人才竞争力、技术竞争力均位列第一。

中国生物医药产业园区竞争力排名体系由国家科技部生物技术发展中心主持发布,是在基于全国所有的国家级经开区和国家级高新区生物医药产业发展基础上,综合各园区近三年在产业现状及成果转移转化、研发投入及技术产出、人才、企业、产品、环境等方面共计39项主题、237项数据,而得出的生物医药产业园区评价指标体系和各园区的竞争力综合评价指数。

多年来,园区将生物医药产业作为引领未来发展的"一号产业",着力集聚创新资源要素,抢占产业创新制高点,产业发展连续多年保持高速成长态势,已成功"出圈"。目前,园区在生物医药领域集聚的创新型企业数量、国家级重大人才数量、一类新药临床批件数量、生物大分子药物总产能、企业融资总额等五项指标,连续三年均占全国20%以上,集聚生物医药企业近2000家。新药研发领域,园区已上市新药15个,累计获药物临床试验批件484张,66个项目获国家重大新药创制支持;医疗器械领域,园区已获二、三类医疗器械注册证1083张,累计17个产品进入国家医疗器械创新产品审批"绿色通道"。

近三年,园区每年引进生物医药项目超200个,独角兽(准)企业46家,累计上市企业21家,40余家企业已进入上市梯队,上市入库培育企业超100家,聚集了一批世界一流团队,包括中外院士团队20个、国家级人才工程入选者80位、各级领军人才超1000名,顶尖人才数占全国同类人才的比重达25%以上。园区生物医药企业每年吸引社会资本投资近200亿元,累计融资规模近1000亿元。

下一步,园区将进一步加大产业扶持力度,全力打造创新人才荟萃、创新主体集聚、创新生态完善、创新成果讲发、具有国际竞争力的国际一流生物医药产业高地。



Focus (XX)

上海及长三角城市季报 (2021年Q3)

文/戴德梁行

上海

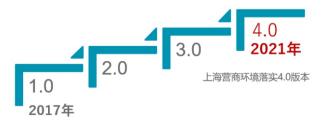
经济保持稳定,办公楼投资负增长 投资营商创新,打破壁垒推动落户 土地量价回落,杨浦区域继续看好 银货维持高位,核心区域成交坚挺 销售成交上扬,总部办公需求活跃 2580稳中求进,数字转型加速发展

宏观经济 1-8月,第三产业投资增幅同比上升,办公楼投资负增长;消费品零售总额及增幅同比增长;进出口额同比增幅较大;信息传输、软件信息、互联网技术服务业收入较高。

■ 2021年1-8月,办公楼同比负增长



投资环境 营商环境升级创新,城市壁垒打破 助推企业加快落户



五个方面	重点举措
优化政务环境	实现 政务服务可网办能力达到95%以上 部分 高频事项"无人干预自动审批" (创新举措,将进一步提 升审批效率)
提升企业全生命 周期管理服务	使用无纸全程电子化方式办理设立登记 全市符合条件企业设立登记 即报即办" 优化企业开办"一表申请"和"一窗发放"措施 进一步优化企业注销"一窗通"平台
营造公平竞争 市场环境	围绕市场准入,包容审慎监管,信用监管,"双随机、一公开" 监管,综合执法,政府采购和招投标六个方面深化改革
强化安商稳商 企业服务	以"一窗通办"系统平台建设为抓手,加快市、区两级平台建设
加强实施保障	工作督查,开展营商环境评价工作,建立常评常改、以评促优的 常态化评价机制

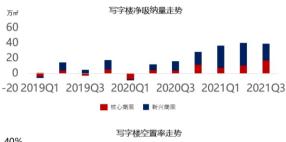
租赁市场 2021年三季度,写字楼市场供应加码,共有四个新增项目入市,合计带来29.5万平方米的体量,全部位于新兴区。其中,入市规模最大的是虹口区,瑞虹企业天地和中美信托金融大厦合计供应体量20万平方米;普陀区有2个项目入市,分别为国浩长风城及加辉企业大厦。



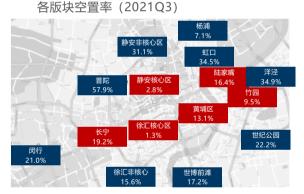
在上海写字楼租赁市场成交持续五个季度攀升后,三季度虽出现小幅下滑,但整体仍呈现持续强

2

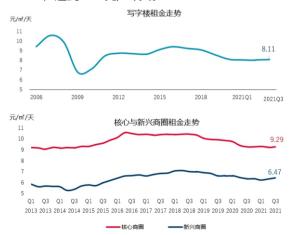
劲的态势,2021Q3上海甲级写字楼净吸纳量录得39.05万平方米,环比二季度下滑2.48%,甲级写字楼空置率17.5%,环比上季度下降1.3%。本季度,核心区表现良好,净吸纳量环比上扬65.2%,空置率环比下探2.47%。







租金表现来看,三季度,上海甲级写字楼平均租金8.11元/㎡/天,环比二季度微涨0.37%;其中核心区为9.29元/㎡/天,环比上扬0.43%;新兴区在优质项目入市的带动下涨幅明显,租金环比增长1.57%,达到6.47元/㎡/天。



各版租金面价2021Q3 (元/㎡/天)

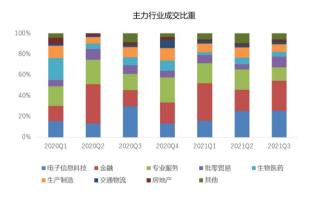


电子信息科技及金融行业成交继续保持领先, 批零贸易行业成交增幅明显。

电子信息科技行业成交占比增长,张江及漕河 泾依然是热点板块,其次是五角场-新江湾板块, 在明确的产业定位导向下无论是租赁市场还是土地 市场都较为活跃,细分行业中知名品牌电商、游 戏、视频娱乐等企业在热门板块续租和扩租现象明 显。

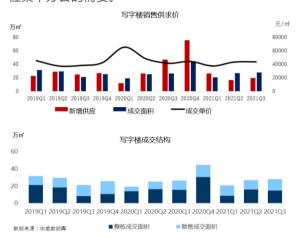
金融行业成交活跃,陆家嘴、竹园、北外滩仍 是首选板块,这些板块新项目入市迎合了企业整合 搬迁需求,典型个案如华润置业及上海地产联合开 发项目——陆家嘴滨江中心吸引了融资租赁、证 券、基金等金融等企业搬迁入驻。

伴随疫情的有效控制, 批零贸易行业成交占比上扬, 交易板块多点分布, 其中南京西路、淮海中路传统商圈成交数量较多, 而在新兴区的新入市的综合体项目吸引了品牌快消品企业搬迁入驻。

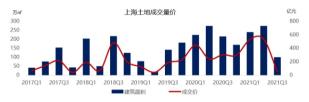


销售市场 三季度,供应面积19.65万平方米,环同比分别上涨17.0%、下滑58.4%;成交面积28.10万平方米,环同比分别上涨4.3%、6.0%;成交均价43713元/平方米,环比分别上涨0.6%,

4.6%。整栋成交比重54%,成交面积15.0万平方米; 散售成交比重46%,成交面积13.1万平方米。总部型办公及集中型办公需求活跃,前程无忧购买晶耀前滩1栋写字楼作为公司新总部,中泰证券旗下公司购得绿地外滩中心办公楼,满足公司驻沪单位集中办公的需要。



土地市场 乐高乐园金山拿地,字节跳动20亿元取得杨浦滨江旁地块。



趋势展望

土地市场 2021年三季度,土地成交量价回落。金山供地规模总量最大,乐高乐园取得金山地块,预计2024年开园;杨浦成交总价最高,字节跳动取得杨浦滨江旁地块,将建设具有全球影响力互联网在线新经济研发创新中心,打造国际领先互联网产业示范总部

销售市场 2021年三季度,销售面积环同比增长,整栋交易比重54%,核心板块的黄浦滨江写字楼继续被金融类企业购得,较好地段的前滩以及大虹桥辐射板块持续受到实力买家追捧,总部型、集中办公型需求是大宗交易购买主要目的。

租赁市场 预计四季度整体供应或将放缓,核心区承压相对较小,新兴区供求压力持续不减。行业发展,上海社会消费品零售总额保持稳步增长,在商业数字转型方案实施及国际消费中心城市培育

的积极政策导向下,有助于推动电商类及IT网络技术服务型企业以及快消品企业发展壮大,从而带来对办公市场新的扩张需求。另外值得注意的是,伴随体育十四五规划出台,上海将建成全球著名体育城市将推动体育产业制造销售及相关企业新需求。

杭州

经济质效提升,经济运行稳步增长 推划 服贸发展,环杭都市圈仍扩张 热点 地铁四期,延伸未来城市边界 粗等 整体上升,各个板块需求回温 销售 交易淡季,投资态度趋于审慎 土地 新规出台,商地供应有所缩减 层型 产城融合,需求增长未来可期

宏观经济 经济运行保持稳步增长,呈现质效 提升的发展态势。2021年,规上工业企业收入 12084亿元,同比增幅25%,规上服务业企业收入 9113亿元,同比增幅29%。数字经济蓬勃发展,占 GDP增加值比重第一。

政策规划 服务贸易发展规划发布,环杭都市 圈进一步扩大。《杭州市服务贸易发展"十四五"规划》正式印发,从未来五年建设目标到空间布局、具体任务和重点领域,勾勒出"十四五"时期杭州市服务贸易的创新发展路径,将杭州打造成为具有全球影响力的服务贸易强市、长三角服务经济开放发展新高地。

城市热点 地铁四期拓宽未来五城市发展边界,创新发展带动杭州腾飞。地铁四期规划方案重新公示,7月12日版本总规模由约299.8公里减少至约244.8公里,缩减了55公里,预计建设5-6年,将于2026-2027年建成;杭州被正式确定为国家首批六个营商环境创新试点城市之一;杭州市A股上市公司达187家。

租赁市场 全市甲级写字楼平均租金4.08元/㎡/天,空置率14.4%。三季度,整层及多层大面积租赁交易频现,全市净吸纳量录得8.2万㎡,多为互联网科技、金融行业企业扩租及新设场地,同比去年三季度的净吸纳量有大幅提升。交通配套完善、



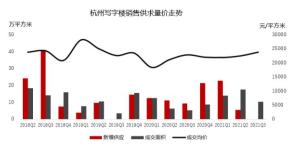
汇聚众多优质项目的钱江新城、钱江世纪城、滨江等沿江板块成交表现较为突出,也是带动交易的主力。人寿大厦15.5万方竣工交付,新增供应同比去年上升142%。



销售市场 2021年三季度销售市场无新增供应,市场存量有待进一步充盈;成交面积10.33万平方米,环比增加21.5%;成交均价23845元/平方米,环比上涨2.8%;

■核心区新增供应 ■新兴区新增供应

受淡季影响本月成交量有所下滑,客户活跃度 较低,多为地缘型自用客户;但钱江世纪城、滨江 区以及未来科技城仍热度不减,为销售热门板块, 区域内的优质项目成交也带动了整体成交均价有所 上涨。



土地市场 互联网企业在杭投资热度持续,新规出台,商地供应缩减。2021年三季度成交商业用地7宗,总成交面积42.2万平方米,预计总建筑面积73.3万平方米,均以底价成交,成交总价33亿元。

趋势展望

土地市场 字节跳动、蚂蚁集团底价摘得未来 科技城及之江商地,体现了互联网科技企业在杭扩 张的积极态势。竞拍土地监管日益严控,资金限制 增加,对开发商集中参与出让的源动力有一定的影 响。

销售市场 进入交易淡季,客户活跃度较低,购买目的多为自用,本月销售成交较上一季度有所下滑。未来几年,随着各板块新增优质销售项目的推出,预计将会持续带动销售市场的发展。

租赁市场 未来,伴随着交通基建的完善,支持政策的加码,杭州对高端产业、优质企业和高级人才的吸引力将进一步增强,将会对全市整体办公租赁需求带来利好。

苏州

宏观经济 固资和房产投资热度未减,办公投资保持上涨。2021年1-8月,固定投资额为3939.99亿元,同比上升9.4%;房地产投资额2084.73亿元,同比增加8.9%。办公投资额为

45.40亿元,同比增长5.9%。规模以上工业:有色金属、通用设备涨幅明显,汽车、仪器仪表仍为增量主力。社会消费品零售总额:批发零售业、住宿餐饮业持续上涨。外贸进出口:进出口总额和进口总额双双增长。

重要规划 城市空间治理蓝图——展现"强美富高"新图景。

9月2日,苏州市自然资源和规划局公示了《苏州市国土空间总体规划(2021-2035年)》,定义苏州城市性质为国家历史文化名城和风景旅游城市、国家先进制造业基地和产业科技创新中心、长三角世界级城市群重要中心城市。提出2025年"四高"发展目标——高质量经济、高品质生活、高颜值城市、高效能治理;2035年高水平建成充分展现"强富美高"新图景的社会主义现代化强市、世界历史文化名城,打造长三角重要中心城市。

苏州市委三季度工作会议召开,提出"五个围绕"——紧紧围绕冲刺全年目标任务、注重内外需协同发力;紧紧围绕规上工业总产值迈上4万亿目标,全力打响"苏州制造"品牌;紧紧围绕建设国家区域科技创新中心,大力集聚优质创新资源要素;紧紧围绕加快推进"沪苏同城化",推动项目建设不断提速、对接合作不断深化;紧紧围绕持续改善人民群众生活品质,用心用情做好民生工作。

城市热点 金融支持保障升级,数字经济产业 落地。

- "十四五"期间中国银行提供超3000亿融资;
- 中国电信产业数字化战略合作;
- "十四五"期间华润集团将在苏投资超500亿;
- 康养集团揭牌。



7月,中方财团与15家央企单位集中签约12个合作项目揭牌3个重大项目总合作金额超100亿元, 主要围绕能源产业投资和科创股权投资等领域。



9月,苏州相城在中日(苏州)地方发展合作示范区设立周年之际,总投资427.8亿元的210个重点项目集中签约。同时,在2021苏州(相城)中日创新合作发展大会上12个项目签约,总金额达101.7亿元。苏州相城与中日企业共话发展、共享机遇、共谋发展。另外,苏州相城与粤港澳大湾区签约73个项目,总金额达186亿元。



9月,高新区8个中建集团系列项目正式落户、 2个项目揭牌;4个中检集团系列项目正式落户、 1个基地揭牌。苏州高新区还与腾讯(苏州)数字 产业基地入驻项目进行集中签约,与优智加机器 人、硅基智能等10家项目签约,项目涵盖了数字产 业、智慧城市产业、AI产业以及新文旅产业,全力 为苏州再造一个基于腾讯流量的数字经济产业,并 推动数字高新建设。

租赁市场 2021年第三季度租赁市场整体表现相对平稳,整体净吸纳量4.48万平米,较上季度有所下降,但由于无新项目入市,整体空置率持续下降,至季末全市平均空置率18.2%,近4年来,首度突破20%。

工业园区表现良好,持续获市场青睐,空置率位居全市最低,2019年集中上市的数个高品质项目去化良好。高新区受上季度新入市项目影响,总体空置率被拉高,未来仍将需要一段时间持续去化。



202103

■ 2021H1



三季度租金持续平稳,平均租金水平与上季度 基本持平,全市平均租金报价75.73元/平米/月。

高新区板块持续受上季度高品质项目龙湖中心 入市影响,整体租金上涨趋势明显,与工业园区差 距进一步缩小。

本季度客户搬迁活跃,因此部分存量项目受客 户到期搬迁影响,租金有所下调。



同比上半年,电子信息、金融和专业服务仍为 成交主力。其中伴随数字经济产业不断升级,信息 科技持续赋能推动下,电子信息科技公司成交占比 大幅提升,本季度比重上升至首位,其中以主要用 于智能科技领域的企业为主,且相比以往,对租金 承受能力及面积需求均有所上升。

金融业比重变化较小,成交以保险为代表的传统金融为主;专业服务整体比重下降,以咨询企业、律所为主,面积需求两极分化。

本季度整体搬迁/扩租活跃,新租企业中信息 科技型企业比重最高。



主力行业成交比重 (企业数量)

电子信息科技

金融业

批零销售

销售市场 整体市场以存量去化为主,九龙仓 推高全市均价。

2021年二季度苏州办公物业供应集中,三季度新增供应量回归平稳,整体市场以存量去化为主。成交面积较年初有所回落,总体表现平稳,其中成交面积最高为九龙仓国金中心项目的大宗成交,占三季度全市成交面积32%,整体TOP5项目成交面积占全市78%。

三季度销售市场均价受九龙仓国金中心影响, 全市成交均价上升至18065元/㎡,较上季度上涨 36.1%。九龙仓国金中心成交均价最高达29567/ ㎡。除九龙仓国金中心,其它项目成交均价在 1.1~1.4万元/㎡左右,相比去年三季度基本平稳。



2021Q3 苏州办公产品销售成交TOP5						
项目名称	板块	成交面积 (平方米)	成交总价 (万元)	成交均价 (元/平方米)	套均面积 (平方米)	
九龙仓苏州国际金融中心	湖东板块	16363	48380	29567	215	
新城芯城汇	高铁新城板块	7167	9397	13112	133	
环球188	湖西板块	5696	6706	11773	438	
香山慧境商务中心	度假区	5617	7789	13867	5617	
天成时代商务广场		4790	6245	13037	1198	

土地市场 三季度总计成交8宗,零售商业用地为主。高新区2宗、相城区2宗、工业园区1宗、吴江区3宗。成交地块除相城元和和吴江2宗地块建面超过6万方,其余6宗地块建面均不超过4万方。

未来展望

土地市场: 苏州市内土地供应紧张,预计未来土地供应范围将持续向非核心区外延,获地主力企业头部化及本地化趋势明显。

销售市场: 未来几年,新增销售项目以高品质甲级写字楼为主,高端市场竞争压力加剧。

租赁市场: 苏州数字经济利好条件下,租户质量明显提升。一方面倒逼推动传统企业转型,另一方面吸引高产值税收企业落户苏州,并为孵化培育新型信息科技企业持续赋能。

南京

宏观经济 2021年Q2, 南京GDP总额为7622.77亿元, 同比增长12.7%; 第三产业增加值为4855.11亿元, 同比增长11.7%。截止2021年8月, 房地产投资总额为1936.80亿元, 同比增长12.8%; 办公楼投资额为116.46亿元, 同比增长32.8%。

城市热点 9月16日,2021南京国际消费节(秋季)正式启动。本次消费节贯彻"健康消费、放心消费、低碳消费"理念,围绕万家团圆庆中秋、金陵美味随心享、运动健康新主张、消费无界乐嗨购、汽车消费促进、夜间消费促进、首店首秀引领、文旅消费促进八大类主题,开展系列主题消费促进活动330余场,用一场全城联动的消费盛宴加速激活市场活力,提振消费信心。

租赁市场新增入市延缓,市场活跃程度降低 南京典型写字楼重点板块存量分布情况

新街口板块:项目主要分布在中山路-汉中路沿线,高品质项目以租赁为主。

鼓楼板块:项目主要分布在中央北路、中央路沿线,存量市场整体品质不高。

河西板块:项目主要分布在江东中路、庐山路沿线,总体租赁表现较好。

南京截止2021年Q3累计新增供应项目情况

板块分布:写字楼租赁活跃项目核心区主要分 布在河西板块,新兴商务区主要分布在江宁、南京 南站板块等;

发展趋势:受疫情影响,新项目入市时间有所延缓,2021Q3暂无新项目入市;同时受到国家对相关行业政策的调控影响,教育培训行业成交活跃度有所下降;外围新兴商务区由于价格优势及政府利好政策的引导,持续获得客户的青睐。



四大板块租金环比下降,传统核心区与新兴商务区租金价差逐渐缩小。受到新冠疫情的影响,2021年Q3全市写字楼租赁市场活跃度下降,整体租金环比下降。新街口板块租金在全市高位,均价为4.37元/㎡/天; 鼓楼板块均价为3.63元/㎡/天; 河西板块均价为3.66元/㎡/天, 江宁板块租金均价为2.67元/㎡/天。

新街口板块出租率下降,退租比例上升,外围部分新兴商务区出租率提升。由于国家的政策调控,教育培训行业成交下降;疫情期间企业控制成本,退租/换租的比例上升;受到租约到期、新冠疫情及租赁初期项目多重影响,相较往年新街口板块出租率呈现较大幅度下降。外围新兴商务区借助价格优势出租率稳步提升;河西、南京南站等板块新项目处于入市初期,整体出租率有待进一步提升。

8

传统核心区、新兴商务区租金及出租率,单位:元/m²/天。



板块分布: 受新冠疫情影响,2021年Q3南京 写字楼租赁市场客户成交活跃度有所下降,大面积 成交多集中于建邺、新街口、江宁板块;

新兴商务区

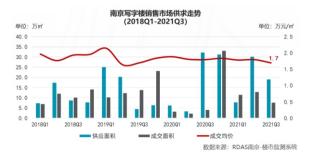
成交面积: 2021年Q3整层大面积成交多集中在TMT、专业服务、房地产建筑行业,成交面积段集中在1500-2000㎡左右;

成交行业: 2021年Q3成交前三的行业分别是: TMT、专业服务、房地产建筑, TMT行业客户成交占比达27%, 专业服务行业客户成交占比达20%;

退租情况: 2021年Q3新街口板块集中显现租户退租现象(租约到期、成本控制、政策调控等),退租面积段主要集中在150-300㎡,包含金融、房地产建筑、教育培训等行业。

销售市场 2021年Q3写字楼销售市场新增供 应约19万㎡,成交面积约7.6万㎡,成交均价下降,约为1.7万元/㎡;

销售市场供应面积环比下降,主要集中在雨花台区(11.8万㎡)、浦口区(2.8万㎡)、江宁区(2.5万㎡)、建邺区(1.9万㎡),代表型项目有:绿地玉晖、绿地之窗、万科都荟天地等;



雨花台区销售市场表现抢眼,2021年Q3受雨花热点盘拉动作用,区域成交面积占整体市场的25%;栖霞区主要受绿地云都会项目成交影响。

土地市场 商办出让减少,房企拿地更加理性

整体市场: 2021年Q3商办用地共成交2幅地块, 土地总面积约10.7万㎡, 规划总建筑面积约41万㎡;

区域板块: 2021年Q3商办用地成交分布在秦淮、江北新区, 其余区域暂无商办用地出让; 秦淮区南部新城G74地块由金地商置和中江国际以底价拿下, 未来预计总建筑面积达24万㎡, 进一步加剧南部新城板块的竞争;

受疫情等影响,9月26日正式开启第二批次土 地集中出让,和第一批次集中供地相比,整体在经 历了一系列竞拍规则的调整后,竞拍门槛提高,本 次土拍热度有了明显的降低,但是江心洲、南部新 城等核心热门板块竞争较大,城市远郊板块多为政 府平台托底底价竞得。

未来展望

土地市场: 2021年Q3商办用地共成交2幅地块,主要在江北新区和秦淮区;竞拍规则经过调整后,土拍热度有明显的降低,但核心热门板块竞争较大,城市远郊板块多为政府平台托底底价竞得。

销售市场: 2021年Q3销售市场新增供应主要集中在雨花台区,主要为绿地、万科的项目;南京写字楼销售市场整体成交均价下降,约为1.7万元/㎡;受新冠疫情的影响,三季度市场新增供应和市场成交均有所下降,活跃程度降低;未来将有高品质项目持续入市,带动写字楼销售市场的发展。

租赁市场: 南京8月新冠疫情对写字楼市场成交带来一定的影响,2021年Q3租赁需求活跃度下降,新增入市延缓,暂无新项目入市;南京四大板块租金环比下降,空置率进一步上升,尤其是新街口板块,多重原因导致企业退租现象活跃,空置率大幅上升;信息科技行业成交活跃,成交面积占比达到27%,受国家政策调控的影响,教育培训行业成交相对减少。未来各区域将持续有新增项目入市,加剧市场竞争的同时,亦会带来新的挑战。

2021第三季度苏州甲级写字楼市场报告

文/施沃特

01 宏观环境

国家宏观调控政策频出,社会经济进入转型期

近期国家在企业垄断、能源、房地产、教育等方面频密地出台调控政策。同时,也对出台相关政策支持"专精特新"中小企业发展,并以北交所为平台促进相关企业上市融资,在知识产权方面大力提高。在一系列的宏观政策的叠加下,苏州写字楼市场将迎来新一轮的行业结构调整、租户企业质量提升以及项目软硬件优化的机遇期。



省市级科技创新及知识产权相关政策出台,将促进 相关行业进一步提升

生物医药、先进制造、信息科技等行业在苏州 经济发展中占据着越来越重要的地位,同时相关企 业也逐渐释放出对写字楼的选址需求。在科技创新 及知识产权等省、市两级政策推动下,将进一步提 高发展质量。

《江苏省"十四五"科技创新规划》

《规划》明确大力实施创新驱动发展战略,并以建设科技强省为目标。

- "十四五"期间,基本建成具有全球影响力的产业科技创新中心。
- 《规划》提出在六大重点领域进行技术、创新攻坚,包括新一代信息技术、新材料、先进制造、生物医药、新能源、传统优势产业等。

- 围绕科技创新平台体系建设、高新技术产业 集群、绿色低碳发展、企业技术创新、创新人才集 聚、科技创新园区打造、创新创业生态等多个环节 进行科技创新发展。
- 对于苏州,《规划》明确要求建设更高水平的创新之城、开放之城。

《苏州市企业知识产权登峰行动计划 (2021~2023年)》

- 推进企业深入实施知识产权战略,增强核心竞争力。
- 到2023年,在生物医药和高端医疗器械、航空航天、集成电路、信息通信与显示、高端装备等11个综合实力先进、国内领先的先进制造业集群和十大重点产业链中,累计培育60家具有行业引领性、标志性的"知识产权登峰企业"。
- 引导符合条件的企业充分运用知识产权战略,提升企业知识产权综合实力和品牌影响力,参与建立行业标准。

各区围绕重点产业、中小企、营商环境等领域出台 政策,以提高区内竞争力

近期各区出台的相关政策/奖励措施(部分)

区域板块	政策名称	针对领域/主体
姑苏区	《姑苏区高质量发展产业扶持政策实 施意见》	文旅,数字经济 都市科技创新,金融
吴中区	《关于促进吴中区金融业高质量发展 的若干政策意见》	金融
相城区	《政府采购促进中小企业发展管理办 法》	中小企业
高新区	《苏州高新区优化营商环境创新行动 实施方案》	"2+6+X" 现代产业体 系的营商环境
	《苏州工业园区优化营商环境创新行 动2021》	营商环境
工业园区	《苏州工业园区专精特新"小巨人" 企业培育三年行动计划(2021-2023 年)》	中小企业

苏州总部经济规模不断扩大,推动苏州经济基本盘 稳定

苏州统计局于9月底发布《2020年苏州总部经济企业全景扫描》,文中显示苏州市总部经济规模正逐渐扩大,并在科技创新投入、上下游企业集聚与带动、城市税收增收、就业提高等多个方面的辐射带动作用已逐步显现。

在苏州总部经济的发展与壮大的过程中,将进一步引入与培养各个行业中的上下游企业,为苏州写字楼市场带来庞大而优质的租户群体。

- 苏州现有认定总部经济企业数为380家
- 2020年末, 苏州总部经济企业拥有资产比

上年增长10.5%

• 苏州总部经济企业全年营业收入比上年<mark>增长</mark>

6.3%

- 服务业总部企业**146家**,主要集中在批发零售、租赁和商务服务业、技术服务业、金融等现代服务业领域
- 工业园区、昆山、张家港、高新区四地共 257家,占全市总量的比重超六成



02 2021年Q3甲级写字楼市场表现

总体表现



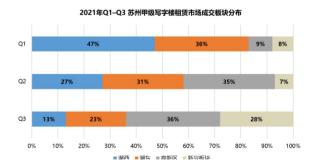
本季度市场无新增供应项目,市场存量保持在215.7万㎡。季内市场延续上半年活跃度,本季度全市录得净吸纳量约4.2万㎡,又因连续两季度市内无新增供应,全市空置率下降至24.3%。本季度随着各板块主要楼宇逐渐回调租金水平,全市平均租金维持在90.6元/㎡/月水平。

净吸纳量整体维持稳步上升态势

季内市场延续上半年活跃度:本季度苏州甲级写字楼市场净吸纳量达到4.2万㎡左右,较Q2提高约8%。

市场成交逐渐呈现"去中心化":

- 季内成交的板块分布较以往不同,湖西、湖东在净吸纳量上的推动作用明显下降。究其原因,一方面湖西、湖东较多楼宇剩余户型及面积不多;另一方面季内湖西湖东板块租金上升明显,企业需求外溢至高新区及各新兴板块*。
- 高新区年内净吸纳量占比快速攀升,引领市场成交。季内新兴板块净吸纳量也有不俗的表现。



湖西、湖东租金显著上升,空置率维持下降趋势

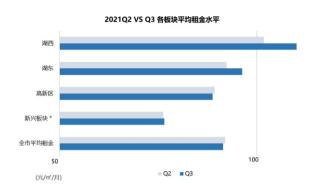
季内湖西、湖东租金显著上升,分别提高8%、4%,往期采取"以价换量"策略的优质项目由于剩余面积多位于高区,且去化目标已基本完成,均逐步回调租金水平。

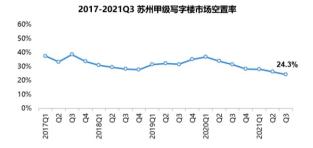
(元/㎡/日)

11

从全市平均水平看,季内平均租金较为稳定, 录得90.6元/㎡/月,较二季度略微下降0.5元。

鉴于三季度全市暂无新增供应,且全市已维持 三季度较高的去化速度,目前全市空置率进一步下 降至24.3%的水平。



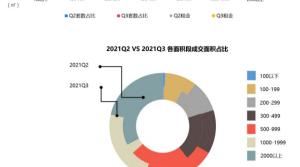


户型需求两极分化, 大户型拉动力进一步提高

需求两极分化:季内200㎡以下小户型及500-1999㎡大户型需求均明显上升,相反往季需求较大的200-500㎡户型则呈明显下降态势。

各户型租金显著提高:从租金水平上看,除 2000㎡以上户型外其他面积段租金均有不同程度提 高。其中则以100以下小户型及1000-2000㎡上涨 幅度最为明显,分别提高11%和25%。

大面积户型拉动力进一步提高:从成交面积占比上看,季内500㎡以上大户型成交对全市成交量的推动力进一步提高,占全市成交面积的近70%。



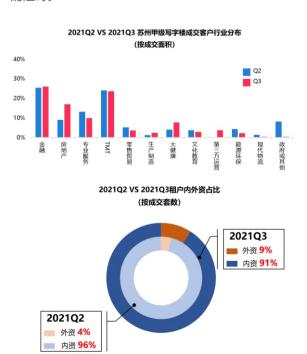
2021Q2 VS 2021Q3 各面积段成交套数及承租租金对比

20.0%

金融和TMT为季内主要推动行业,外资租户规模有 所扩大

金融和TMT为本季度办公需求的重要来源,分别占据市场成交的26%和24%。此外,房地产有明显上升,分别较上一季度提高8个百分点,主要得益于季内有一宗4700㎡的大面积交易;

季度内外资租户规模较二季度有明显上升,提高了约5个百分点。但从成交原因上看,更多的季内外资成交租户仍未楼宇置换,外资进驻仍存在一定的阻碍。



高新区及其他新兴板块重点行业成交表现亮眼

季内苏州甲级写字楼四大强势行业着力布局于 高新区以及月亮湾、姑苏等新兴板块。

- 其中,金融业、TMT由于高新区相对较低的租金水平,以及天都、龙湖等项目较好楼宇品质,着力落址于高新区;
- 房地产行业则更多开始布局在月亮湾板块,
 专业服务行业也逐渐分布于姑苏区。

随着湖西、湖东板块租金水平提升,楼宇去化逐渐饱和,加之新兴板块优质新项目日渐增多,苏州甲级写字楼市场已初步形成"去中心化"态势。



高新区及各新兴板块大面积租赁成交较为活跃

季内大面积租赁客户更倾向于高新区,以及月 亮湾、姑苏区等新兴板块,湖西、湖东等热点板块 则较以往减少。

从成交行业上看,金融业为季内主要的大面积 客户来源,其次为大健康(医疗医药)行业。

2021年第三季度大面积租赁案例Top10

区域	入驻项目	所属行业	租赁面积
工业园区 (月亮湾)	新闻大厦	房地产及建筑工程	约 4,700平方米
高新区	天都大厦	金融	约 4,200平方米
高新区	龙湖中心	TMT	约2,100平方米
高新区	龙湖中心	大健康	约1,970平方米
工业园区 (月亮湾)	慧湖大厦	大健康	约 1,900平方米
工业园区 (湖西)	苏悦广场	第三方运营	约 1,900平方米
高新区	高新广场	TMT	约1,700平方米
工业园区 (湖东)	协鑫广场	金融	约 1,600平方米
姑苏区	恒业铂金	金融	约 1,500平方米
工业园区 (湖东)	太平金融中心	金融	约1,200平方米

季内经营性退租*案例占比较大

从行业上看,受到近期国家宏观政策调控的影响,本季度退租企业多数为房地产、金融、文化教育等行业客户。

从退租面积段上看,100-499㎡的退租案例占季度案例总数的近80%,其中退租原因以经营性退租原因。近段时间国家出台一系列社会经济的调整政策,对部分企业带来一定的调整要求。

*注:经营性退租原因即公司倒闭、缩减成本、提前退租、业务调整等。





全市销售均价有所回升,但各区销售均价均有下降

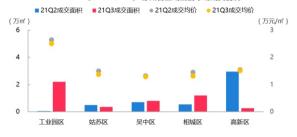
三季度写字楼销售市场量价齐升:季内从成交面积上看,全市录得5.2万㎡,较Q2略微上升约0.4万㎡;但成交均价上,录得1.81万元/㎡,环比大幅提升近20%。主要由于上一季度工业园区销售成交处于冷静期,拖累全市均价。

季内工业园区销售大幅回升:本季度工业园区销售表现较好,但销售面积主要来自九龙仓项目的带动;园区均价录得2.51万元/㎡,为全市最高水平。各区销售均价均出现不同程度下降,以姑苏区、相城区降幅最为明显。

2018-2021Q3 苏州写字楼销售市场成交情况



2021Q2 VS 2021Q3 苏州各区域销售市场成交情况

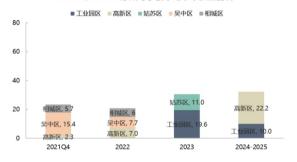


03 市场总结与展望

未来供应

预计年内将有23.4万㎡新增供应入市,主要分布在相城、高新区及吴中等板块。展望至2022年,全市将迎来逾28万㎡的新增供应。由于工业园区最快的新增项目预计需到2023年入市。在工业园区新增供应空挡期间,各新兴板块将进一步完善商务环境,由此也将为这些商务板块带来巩固自身租户群体的机会。

2021Q4-2025 苏州写字楼市场未来供应情况



交付时间	区域板块	预计新增体量 (m²)
	高新区	约23,000
预计 2021内	相城区	约57,000
	吴中区	约154,000
	高新区	约145,000
预计2022	吴中区	约77,400
	相城区	约60,000
薬型は入ります	工业园区	约196,000
预计2023	姑苏区	约110,000
预计	高新区	约222,000
2024-2025	工业园区	约100,000

市场展望

供应 预计四季度新兴板块,如吴中太湖新城, 将有较大新增供应入市。预期将进一步显化写字楼 市的"去中心化"现象。

需求 当前外部经济环境仍面临较多不确定性, 尤其当下国家经济政策的调整阶段,较多企业的选 址工作仍处观望状态。预期四季度市场需求将处于 平稳期。

租金 租金上,预期全市各区将处于缓慢回升的态势,但由于市场"去中心化"的出现,租金较低的新兴板块成交占比逐渐提高。预期四季度全市租金水平将呈现平稳或略有下降。

运营 苏州市场仍以小微企业为主,从产品需求 上小户型及精装带家具产品依旧受欢迎。随着二房 东精装带家具产品持续火热,业主方也正在积极寻 求再拎包入住产品上的突破口。

14

Subject (专题)

筑梦新基地,起航新征程

文/中锐投资集团



秋风习习,硕果累累,新的开始,新的期待。2021中锐苏州总部大楼——具美大厦将于年内交付使用。

总部新高地 发展新引擎

中锐具美大厦坐落于苏州工业园区企业总部 基地。苏州工业园区是中国和新加坡两国政府间



大堂效果图

合作的旗舰项目,国际合作示范区,是全国首个 开展开放创新综合试验区域。苏州工业园区企业 总部基地位于城铁综合商务区,占地面积为 1.5平方公里,总建筑面积将达220万平方米。基 地以一带两环、一心多片的整体布局,规划有 60多栋层次多样的总部楼宇,满足企业个性化办 公需要;以中央绿地公园、星湖街高架下公园、 沿街绿地以及屋顶绿化相结合,构筑特色生态系统;以创新支撑、商务配套为基础,引进具有特 色性、主题性、参与性、娱乐性的商业服务项 目,打造集总部办公、商务休闲、时尚文娱、交 通集散等功能于一体的门户枢纽和总部经济集聚 区,成为园区转型发展新引擎、总部经济新高 地。

商业办公新锐 落子区域核心

中锐具美大厦是首批落地苏州工业园区企业总部基地的项目之一。中锐具美大厦位于总部基地核心地段,紧靠区域枢纽沪宁城际铁路园区站,北临京沪高速、西接常台高速、南临娄江快速路、东侧星湖街;高铁20分钟到达上海,60分钟到达南京,5个小时可达北京;苏州地铁3号、8号线近在咫尺。区域交通立体发达、无缝对接。

中锐具美大厦集科研办公、酒店式公寓、商业配套为一体。其中办公面积25307.36平方米、酒店式公寓面积10071.55平方米、商业面积1196.86平方米。建筑外观新颖,富有时代感。建筑内部紧扣"典雅、品质、人文"主题,布局合理,环境优越。项目整体精装交付,规划有现代化多功能报告厅、培训室,容纳



办公电梯厅效果图



培训教室效果图



2F包厢效果图



2F餐厅效果图

500余人的品质餐厅及功能齐全的商务配套,满足现代化办公全方位需求。在招商方面将严选客户品质,主要引进中小企业总部,以及纳米技术、人工智能、生物医药等新兴产业,目标是将其打造成为中小企业总部及新兴产业为主的首选商务平台。

蓄势待发 开启新篇章

问渠那得清如许?为有源头活水来。中锐投资集团将立足新总部、新基地,在更高的起点上,着眼未来,以更开阔的视野,突破发展,继续探索商办领域的综合创新,为企业创造更多价值,开启商务办公新时代。

项目咨询电话 0512-66658888 或18936092461

干年之心,归来仍是古江南

——寻访苏州中锐平江华府精品酒店



苏州平江路是中国十大古街之一,享有"水陆并行,河街相邻"的美誉,是最能体现水城古韵的老街。虽则行人络绎、闹市喧哗,平江路仍得以恪留着老苏州特有的宁静恬淡,它不喜不悲,以旁观者的姿态置身于岁月变迁。游人来到这里,于青石板上四顾小桥流水,听评弹悠扬、看舟楫缱绻,仿佛一梦千年重回旧日江南故地。

岁月荏苒,不忘初心

古意盎然的平江路长长延延,其间少不得楼阁酒肆栈台亭落,这其中别具特色和用心的,是中锐平江华府精品酒店。它坐落平江路历史街区,位于临顿路菉葭巷88号,毗邻观前街商圈,西接玄妙观主街,南临苏州公园,北靠苏州火车

站和北塔报恩寺,处于苏州城繁华地段。前身是嘉庆年间藏书家黄丕烈藏书之所,曾藏有数百种宋代珍品,被誉为"百宋一廛 (chán)"。道光年间成为名门望族潘家的私产,1832年由翰林院编修潘遵祁携兄弟潘希甫筹建,命名为松鳞义庄,并对族内子孙参加县试、府试、会试加以周济。

1907年,义庄内又创办潘松麟两等小学,与时俱进实行新法教学,对报考中学、大学及出洋留学的子弟给予资助。由此,潘氏松鳞义庄与钱伯煊故居、洪钧故居、丁氏济阳义庄、方嘉谟故居齐名,而松鳞义庄"慎重、诚敬、廉洁、划一"的慈善伦理准则也传承至今,深得认同。解放后,义庄先后为敬善中学、悬桥小学使用。1985年,作为美术厂投入社会建设。从黄丕

16



烈故居到潘氏的松鳞义庄,建筑的主人时有兴替,而重文兴教的风气却在这里一脉相承、长盛不衰。

时间来到现代,中锐集团邀请名师对古宅进行修复性设计,经过五年用心规划、三年精诚磨砺,现已打造成一个集住宿、餐饮、商务、休闲、文化交流等功能于一体的高端精品酒店。酒店内服务设施齐全,在重现历史原貌的同时引入现代化服务与设备,庭院幽深,深藏古韵今风;走廊迂回,回望百宋一廛。园中缀着假山湖石,伴有修竹丛荫,咫尺之内,乾坤俱全,步行其中不觉忘怀,仿佛置身于园林之中。



古为今用,传承匠心

酒店保留着古宅的东四进格局,这四处厢房 是四个特色各异独立包厢,以吴门四家的书画作 品命名,分别是:以沈舟画作为背景的"西圃草 堂"、衬有文征明书法的"宝墨堂"、以唐伯虎



画作修饰的"松鳞堂"、根据仇英山水画衍生而来的"九华堂"。每个包厢均设有独立院落,环境静雅舒适,如同一个精致的微型园林。厢内还陈列着古宅原有的部分文物古迹,墙上的老照片、旧时红木家具、字画拓片、西洋留声机……极具历史价值。

包厢定位高端宴请,以苏帮菜著称,具有用料上乘、鲜甜可口、火候考究、浓油赤酱的特点,属于"南甜"风味。特聘烹调师秉承苏帮菜传统,重视调汤,将来自公元前514年的姑苏风味呈现给八方贵宾。曾吸引日本长崎电视台、泰国电视台来现场进行采访。

其中"宝墨堂"更是清朝黄丕烈藏书楼的旧址。而修建松鳞义庄的潘遵祁,其祖父潘奕隽是乾隆34年的三甲进士,是清代著名书画家、藏书家,与黄丕烈是同道好友,黄丕烈家道中落之后,藏书楼最后成为潘家物业,潘遵祁修建义庄时,保留了这栋著名的藏书楼。二楼现为高级会议室,可容纳二十多人,私密性极佳。



巷浅意浓, 浮生闲心

移步西廊,进入大厅,酒店还设有客房67间,配备齐全,装修高雅,设有青花瓷大床房可供选择,让游客在休憩之余感受"小楼一夜听春雨"的古雅意境。中国红主题大床房让您感受传统元素的厚重余味,精致豪华的套房可览古城风貌,愉悦不已。房内各项配套设施齐全,装饰高雅,宁静舒适。客房还为您提供全程管家服务,让您尽显尊贵。



穿过客房大厅,映入眼帘的是荛圃记餐厅。 2018年8月,以黄丕烈字号命名的"荛圃记"餐 厅正式对外营业,以此来纪念和追寻二百年前黄 荛圃传奇的藏书人生。游客若在平江路古街逛累 了,不妨来到这里,隔着落地玻璃,一边观赏街 景一边品味苏式茶点。



浮华之中, 固守"城"心

现代人们对于酒店的需求已在不断提升,在产品中寻求文化、在文化中寻求特色、在市场中寻求差异、在客户中寻求体验。感受平江华府,既是历史文化的一种传承,也经得住市场的考验及洗礼,同时也是城市喧嚣中的一片净土,约上三五好友品茶论道,与闺蜜畅游苏式园林,更可以听着雨打芭蕉享受那份宁静与孤独。美哉快哉!



平江华府精品酒店还承接婚礼、精品秀、首映礼、高端品评会等活动,曾在松鳞堂为金府&萧府联姻量身订制婚宴策划、举办汉式婚礼;为苏艺家《首映》活动模特秀提供场地支持;2017年,乾园杯·苏州葡萄酒盲品大赛在中锐华府成功举办……

中锐平江华府精品酒店用心弘扬文化,不断增进服务、保持古色古香,在纷扰的现代社会坚守着苏州干百年来亘古不变的城市性格。如果您来到平江路,万不能错过这家坐落于菉葭巷内的精品园林式酒店。

19

Share (分享)

能耗双控下的楼宇企业应对举措探索

文/太平产业投资管理有限公司第十三支部 张烜



2015年10月中国共产党十八届五中全会中实行能源消耗总量和强度"双控"行动(简称"能耗双控"),该行动计划在按省、自治区、直辖市行政区域设定能源消费总量和强度控制目标,对各级地方政府进行能耗监督考核,通过能耗指标考核将节能指标纳入生态文明、绿色发展等绩效评价指标体系,不断转变发展理念,加强对重点用能单位分解能耗双控目标,推动重点用能单位加强节能管理,最终以确保完成"十四五"节能约束性指标、推动实现碳达峰碳中和目标任务。

其实早在"十一五"规划把单位GDP能耗降低作为约束性指标。"十二五"规划在把单位GDP能耗降低作为约束性指标的同时,提出合理控制能源消费总量的要求。"十三五"时期实施能耗总量和强度"双控"行动,明确要求到2020年单位GDP能耗比2015年降低15%,能源消费总量控制在50亿吨标准煤以内,国务院将全国"双控"目标分解到了各地区,对"双控"工作进行了全面部署,可以说"能耗双控"的进程是循序渐进发展的,有阶段有目标的开展能耗管理。因此"十四五"规划进一步提出完善能源消

费总量和强度双控制度,重点控制化石能源消费,2025年单位GDP能耗和碳排放比2020年分别降低13.5%、18%,国务院将全国"双控"目标分解到了各地区,对"双控"工作进行了全面部署。



2020年8月国家发改委发布《2021年上半年各地区能耗双控目标完成情况晴雨表》显示,全国19个省份青海、宁夏、江苏等9个省(区)上半年能耗强度不降反升,为一级预警。能耗强度降低方面,浙江、河南、江西等10个省上半年能耗强度降低率未达到进度要求,为二级预警;上海、重庆、内蒙古等11个省(区、市)为三级预警。能源消费总量控制方面,青海、江苏、湖北等8个省(区)为一级预警;新疆、陕西、安徽等5个省(区)为二级预警;河南、内蒙古等17个省(区、市)为三级预警。从发布数据可见部分省份上半年能耗双控未能达标,为确保完成全年能耗双控目标特别是能耗强度降低目标任务,9月



国家发展改革委印发了《完善能源消费强度和总量双控制度方案》,提出严格制定各省能源双控指标,国家层面预留一定指标;推行用能指标市场化交易;以及完善管理考核制度等方面。

部分省份为了完成3季度目标而集中限产, 对短期生产带来冲击;一些省份因为电力供给 不足, 而不得不采取用电指标分解、错峰用电 等政策。部分地区在"能耗双控"目标的约束 下大幅限产,对短期工业生产形成影响。部分 企业可能会延续到年底。目前来看"能耗双 控"政策冲击主要集中体现在近期乃至下半年 的工业生产,上半年能耗强度不达标的省份, 合计占我国工业增加值的70%左右,广东和江苏 两个工业大省,各占全国工业规模的10%以上。 有数据显示冶金、燃料加工、化工、非金属建 材等高耗能行业,生产受到政策的明显约束。 除了工业生产外,受生产规模提高和煤炭生产 监管以及进口煤炭减少影响,电力供给缺口逐 步加大, 电力供给不足也导致了下半年以来持 续性的限电限产,未来电力短缺可能不光对工 业生产乃至对居民生活都会产生一定影响。



随着"十四五"节能指标考核以及碳达峰碳中和目标的实现,未来能耗双控政策的影响会一直持续,虽然现阶段能耗双控应对的是针对工业企业,下一步应加强对规模以上工业企业的能耗管控,按照国家、省市要求有保有压进行分级分类管控,对单位产值能耗低于全区规上工业平均水平的企业,保障正常生产用能,鼓励企业增产



降耗。对于商业办公和居民生活等非生产用能,但商办楼宇企业因未雨绸缪,提前做好应对措施和解决方案,引入绿建等行业国家标准,可以结合相关标准调整能耗控制指标,以保证客户使用需求和国家能耗节能目标,可以从以下几方面考量:

首先,提高意识,加强"能耗双控"培训。 做好员工和客户的能耗双控知识和国家政策培训,使得客户理解和参与到日常节能降耗工作,严格落实公共场所室内空调温度设置不低于26℃,积极落实物业企业开展的各项节能措施,小区内减少不必要的公共景观用电,减少喷泉、泛光等照明用电。加强能耗监测,细化表计计量区域,建立能耗监测智能化平台,及时掌握能耗异常变动的原因,有效控制能耗上升。楼宇企业应加大能耗管理方案的人员和资金投入,投



入资源开展节能措施课题研究,并积极推广成熟 案例。

其次,鼓励企业节能技改,商办楼宇、商业载体业主和物业企业应积极开展绿色能耗体系建设,申报设备节能技术改造方案,引入专业技术人员或企业评估现有能耗运行情况,并提出优化改进措施,鼓励有条件的项目上屋顶光伏发电设施、中水回收系统、冰蓄冷以及蓄电储能设备,以及减少外部用能需求,平峰填谷。



最后,政府和行业正向引导,政府相关部门在保障基本居民用电的基础上,重点做好工业企业用电管控的同时,同时对商办及住宅进行节能的政策引导,前期设计建设阶段符合绿色建筑要求,运营阶段鼓励企业定期开展能源审计,创建绿色建筑星级运营认证,采用合同能源管理模式降低能耗,对于取得效果的企业和项目给与一定的政策奖励或技改补贴。

综上所述,能耗双控对于未来的生产乃至生活都会带来影响,物业企业一定要提前谋划,主动参与,建立能耗管理的体系和管控措施,减少跑冒滴漏和不必要的能耗使用,为我国实现2030年达到峰值,努力实现我国2060年实现碳中和的目标而共同努力。

22

深耕苏州·协同政产企赋能——Distrii办伴晋合空间周年庆

文/Distrii办伴



2021年10月22日下午,堂堂加集团旗下 Distrii办伴·湖东晋合广场办公空间迎来了一周年 生日。

早在2020年,苏州办伴便作为工业园区重点引进的科技型企业,与晋合广场开发商恰合置业进行了战略合作签约仪式。作为Distrii办伴在新一线城市苏州布局的第二子,历经一年的蓬勃发展,Distrii办伴·湖东晋合广场办公空间的入驻率已达到了100%!入驻企业囊括生物医药、生物研发、



高端制造业研发、贸易仓储、进出口、大数据等多 家优质企业,品质和服务有口皆碑。

本次活动,我们有幸邀请到了多位政府领导 和楼宇行业重量级嘉宾。

其中,多个政府部门重要领导出席:苏州工业园区管委会企业服务和CBD招商中心、吴中区经济技术开发区招商局、新区狮山街道、相城区元和街道、姑苏区吴门桥街道等部门相关政府领导。

楼宇行业多位重量级单位代表出席: 苏州工业园区城市重建、吴中国太、太平金融、尼盛商业、绿地开平、太湖龙文、世界贸易、瑞嘉汇邻以及晋合业主方恰合置业等楼宇业主方领导。

多位特邀嘉宾出席: 苏州工业园区楼宇经济 促进会、戴德梁行苏州分公司、常熟农商行苏州分 行、苏州璞煜信息科技等特邀领导嘉宾,作为友好 合作方出席了本次活动。值得一提的是,苏州办伴 也在今年成为了苏州工业园区楼促会的会员一员。

堂堂加集团联合创始人、高级副总裁、江苏 事业部总经理何池博士出席了本次活动。活动现 场,苏州办伴多家入驻企业代表到场支持,堂堂加 集团北京大客户代表也对Distrii办伴晋合空间开业 一周年表达了祝福以及对苏州产业布局的美好愿 景。



一路为Distrii办伴在苏州的成长提供鼎立支持的苏州工业园区管委会企业发展服务中心企业服务三处王韵副处长,在本次活动中,为到场嘉宾详细介绍了苏州工业园区企业发展服务中心政策总入口情况,包含了企服中心的职能划分、一站式企业服务体系、政策总入口具体方式三个部分,帮助入驻企业快速了解工业园区企业服务的具体板块、形式,以及企业快速确认申报方向的最佳路径。



苏州工业园区管委会企业发展服务中心企业服务三处王韵副处长

接下来,Distri办伴在深耕苏州的过程中,也会进一步链接京沪资源落位工业园区产业布局,企业入驻后,基于企业发展方向与痛点与企服中心高效对接,致力于为"快"企业提供更高效的政策扶持。

DISTRII 办伴

一体化解决方案—企业端

Full Spectrum Working Solution—for Enterprises



DISTRII 办伴

合作模式—业主端

Project Portfolios - for Property Owners



DISTRII 办伴



在当今沪苏同城化、长三角一体化的历史机 遇和背景下,苏州作为Distrii办伴重点布局城市, 一直在探索和实践新的发展方向。

餐饮运费



Distrii办伴苏州资运总监佟鸽

Distrii办伴苏州资运总监佟鸽在本次活动中,详细阐述了"协同政产企共同赋能"的初步雏形,本着"螺蛳壳里做道场"的精神,为企业提供金融创新、政策申报、办公服务、企业增值等敏捷赋能计划;为产业楼宇提供节能改造、智慧系统、空间定制、选址落位等敏捷赋能计划;在多种有效政策环境下,通过一站式对接和申报协助等服务,让入驻企业和未来集团体系下寻求在苏州选址落位的企业,都可以获得品牌倡导的"敏捷办公全链条服务"。



堂堂加集团商务发展总监马薇

Distrii办伴在科技赋能楼宇更新与运维服务上,基于大数据驱动下的改造设计和运营能力,形成了全链条服务办公资管、设计/施工/运维一体化敏捷服务、智慧平台数据驱动的核心竞争力。



CONSTRUCTION 设计施工

楼宇更新-全链条服务办公资管

堂堂加集团商务发展总监马薇,在本次活动中,对楼宇更新、办公改造、CPO定制、智慧办公、楼宇维护五种产品业务及在苏州的布局进行了深度阐述,并详尽介绍了五种产品业务的多个成功案例。最后,针对苏州本地模式下的楼宇经济痛点,如节能减排、快速去化、快捷精装等进行了深度剖析,并给出了相应的解决方案。

常熟农商行、苏州璞煜信息科技作为苏州办 伴的友好合作伙伴,也在活动中做了精彩分享。

活动在友好的氛围中落下帷幕。Distrii办 伴在苏州的布局还在持续,而办伴为入驻企业 的敏捷服务也会持续向外延探索,政产企的融 合是行业的大势所趋,协同赋能的时代即将到 来,行业共荣、企业繁荣定能实现!



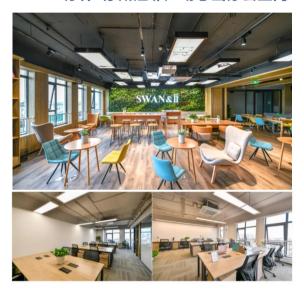
Distrii办伴·苏州湖东晋合广场办公空间



Distrii办伴·苏州湖东晋合广场办公空间位于苏州湖东商务综合体,傲踞于湖东CBD商圈晋合广场。办伴作为一家办公空间运营商,专注为"快"企业提供敏捷办公一站式解决方案:包括不同面积的多元办公空间产品组合、线上办公数字化平台与SAAS化工具等,为处于不同发展阶段、拥有不同需求重点的企业客户提供主命周期的办公解决方案,尤其针对专业服务、电子信息科技、高端制造、贸易、生物医药等行业优质客户,提供接轨国际的商务办公头等舱体验。

主力产品: 18-24人间湖景敏捷办公服务空间

Distrii办伴·苏州汇邻广场思画办公空间



Distrii办伴·苏州汇邻广场思画办公空间位于苏州 姑苏区南环东路汽车南站对面,姑苏区环境宜人 地理位置居中,汇邻广场一站式吃喝玩乐教育 购。作为Distrii办伴在苏州的首个空间,思画办 伴汇邻中心项目首次将线上线下一体化新工作方 式平台进驻了苏州核心区域,拎包入驻的产品、 全套智能化楼宇管控等服务体系,持续为60+家 企业提供优质服务,超大公共区域,便于年会、 论坛等优质活动的举办。

主力产品: 128平米双经理室敏捷办公服务空间

合世家:"家族信托独立管理人"与"机构化买方投顾"的开创者

文/合世家资产

汇聚卓越 合禧世家

公司简介:

"合·世家"品牌隶属于上海天恩成合金融信息服务有限公司,成立于2015年,拥有股权、证券、其他类等资质的全资持牌资产管理公司。团队在中国创建机构化买方顾问为超高净值客户作专户管理有超过8年的深度实务经验,同时也有5年的企业资本筹划实务经验。为企业家提供定制资产管理及资本筹划服务。包括但不限于:完善公司治理结构、顶层架构设计、融资方案设计、引进战略资本等。

公司历程:十年磨砺 ,芳苞初绽

2011年 探索定制家族专户;

2013年 第一批机构化全权委托模式创建 者,破冰家族信托;

2016年 客户价值、风控反思,开创机构化 买方投顾,完善家族专户管理模式;

2018年 家族信托重要新规出台后,第一批 家族信托独立管理人; 2021年"合禧世家"国内家族信托在资本市场迈出历史意义的一步。

穿越风险的领航员:

作为资深的长期资本"投资管理人",站位 买方,最大程度规避长期投资的核心风险—— "代理人"风险。

核心团队平均超过二十年投资经验,十年家族信托专户相关经验。以资深定制、保全长效、卓越买方为公司理念,已为上百位上市公司实控人、行业优秀企业家等提供定制化金融服务。

呵护人、呵护资产、呵护梦想, 合世家助力企业家族从优秀走向卓越。



Character (A物)

匠心精筑,服务实体经济——专访苏州金融租赁总裁陈琦



陈琦

苏州金融租赁股份有限公司总裁

苏州金融租赁股份有限公司(以下简称"苏州金融租赁")成立于2015年12月15日,是经中国银监会批准的非银行金融机构,也是苏州地区首家金融租赁公司。

本期人物专访,我们采访到苏州金融租赁总裁陈琦,邀请他分享公司是如何秉承"工匠精神",立足精细化管理,服务实体经济的。

>>>

请问苏州金融租赁的战略定位是什么?服务的目标行业及领域、业务模式及范围分别是什么?

陈琦: 苏州金融租赁自2015年12月成立以来,始终践行"回归租赁本源,助力中国制造品质升级"的企业使命,坚持以"服务实体经济、支持产业升级、促进产融结合"为基本定位,树立"专心专注专业,用苏式工匠精神做强苏州金租"的战略愿景,坚持走差异化、特色化发展之

路。

公司主要以直租和售后回租两种业务模式开展业务,在交通运输装备、环保新能源、民生事业等领域深入拓展,在医疗健康、大数据、文旅传媒、智能制造、中小科创等行业不断探索,充分发挥与传统银行信贷的互补作用,坚定走厂商租赁、集群化和平台化的特色普惠金融发展之路。

苏州金融租赁的融资模式是怎样的?资金来源有哪些?如何实现融资及控制融资成本?

陈琦: 苏州金融租赁由苏州银行作为控股股东,联合苏州广电、苏州江南嘉捷与阿特斯阳光电力共同发起设立的金租公司,股东背景实力较好,为积极拓展同业机构授信奠定了良好基础,逐步形成了同业借款、中长期保理、金融债券发行、股东存款、银票、资产证券化等多元化融资

模式。同时,在融资业务开展过程中,不断通过授信拓宽、品种搭配、期限组合等方式进行融资成本压降,为业务发展建立充裕的资金优势。

中国金融租赁行业当前的竞争格局是怎么样的? 苏州金融租赁的竞争优势是什么?

陈琦:在宏观经济增速放缓、监管形势趋严的大环境下,中国金融租赁行业竞争焦点也在发生改变。大型金融租赁公司的资产规模、净利润规模仍占据绝对优势,但扩张速度已相对放缓。小型金租公司虽资产、净利润等规模不大,但快速扩张势头显著、发展较快。金融租赁行业已度过高速发展阶段,面临着竞争激烈、转型分化的压力与挑战,经营风险也不断增加,各金租公司向专业化、多元化、精细化方向转型已迫在眉睫。

在现阶段金租行业情况下, 苏州金融租赁竞争优势可简单归纳为六个方面: 一是保持盈利能力持续上升, 逐步趋近行业均值; 二是资产质量



相对较好,不良率低于行业平均水平; 三是成本控制能力逐步增强,成本收入比指标大幅下降; 四是公司专业化经营初见成效,各业务板块专业化经营占比稳步上升; 五是全面风险管理体系初步建成, 风险管理能力持续增强; 六是股东资源丰富, 对业务支撑力度增强。

风险防控,对于任何从事金融业务的机构来 说都至关重要。请问金融租赁行业会面临哪些风 险?苏州金融租赁在全流程业务推进中,是如何 "避雷"保证资产质量的?

陈琦: 金融租赁行业面临的风险主要包括外部环境不确定性增大、同质化竞争行业内卷严重、信用风险防控压力上升等。部分中小型金融租赁公司在战略方向选择上发生偏差,行业和客户基础不扎实,没有可持续发展的前景,没有立足自身,不发挥差异化竞争优势,未来转型发展之路会异常艰难。

苏州金融租赁为保证资产质量,主要有四项 举措:

一是推进全口径信用风险管理体系建设。租赁业务尽职调查、审查审批管理、租后管理、租赁资产风险预警管理等制度,规范租赁业务的全流程管理。公司每年根据实际情况修订投向指引,业务部门按照投向精准展业。我们一直坚持"三不做"原则,网红客户不做,银行的活不做,垒大户的业务不做,坚持在细分领域深耕细作,与金融同业、租赁同业保持一定的差异化竞争。

二是深入推进行业与产业研究,提升风险政策、授信标准对资产配置的引领能力。风险经理深入一线,贴近市场和客户,识别和判断风险。公司相关部门定期开展行业与产业研究,撰写行业研究报告,为前台业务人员开展业务营销提供参考及借鉴。

三是持续创新风险管理工具,不断推进风控流程标准化管理。公司开发"智能租后管理系统"作为数字化租后管理手段,对租赁物实施在线监控、风险预警。通过该系统,公司进一步提

升对租赁物的日常监测和管理水平。已接入的大数据预警平台及统一授信视图管理系统,采用科技手段对客户进行全方位的风险预警管理。

四是加强区域风险防控和资产结构调整。首先是加强做好资产配置,加强区域风险防控,防止业务集中度过高引发风险。其次,在坚持专业化经营不动摇的基础上,苏州金融租赁以服务实体经济为出发点,进一步提升直租占比、绿色租赁占比,不断优化租赁资产结构和客户结构。未来,苏州金融租赁将持续推进结构调整和业务转型,在夯实资产质量和增强风险抵补能力的同时,推动经营业绩稳健增长。

近年来,金融科技迅猛发展,融资租赁业务 也在面临数字化转型。从行业来看,科技是如何 助推租赁业务"智慧化"升级的?从企业来看, 苏州金融租赁在金融科技发展这方面,是否也在 开展数字化升级?有什么创新成果?

陈琦:在疫情防控常态化、数字经济快速发展的大背景下,数字化转型成为金融租赁行业的必然选择。大数据、物联网、人工智能等技术帮助金融与实体产业突破信息壁垒,改变金融租赁的业务模式,提升金融服务的效率,为金融机构的转型发展提供了新的思路。同时,融资租赁作为最贴近产业的现代金融服务方式之一,围绕产业做租赁是大势所趋。

苏州金融租赁在金融科技方面坚持科技引领,积极推动数字化、信息化建设。公司运用物联网技术,建成的"智能租后管理系统",通过在租赁物上安装传感器,实时监测租赁物的位置、运行状态等关键指标,及时掌握租赁物资产的健康状况;在移动互联网方面,公司开发了"普惠e租"APP,运用大数据、生物识别和数字签名技术实现自动审批、线上签约、快速放款;为加强数据预警,公司开发了"大数据预警系统",自动分析客户的经营情况、信用状况,对可能发生风险的项目自动推送预警信号。



2020年开始,新冠肺炎疫情肆虐全球。请问疫情对金融租赁行业有何影响?苏州金融租赁在疫情防控方面是如何应对的?

陈琦:自2020年疫情爆发以来,国内进出口贸易及多个行业受到波及与影响,同金融租赁行业联系密切的制造业、旅游业、交通运输业均受到不同程度的冲击,各金融租赁公司在积极承担应有社会责任的同时也逐步调整自身发展思路,用灵活、个性化且合规的手段加大重点行业支持,与重点行业重点客户同舟共济,为中国后疫情时期经济发展注入新的活力。

面对疫情全球化趋势以及对国内经济发展的影响,苏州金融租赁认真分析重点投放领域的行业形势,进一步加深对重点企业经营情况的了解,把握企业难点,对受影响、受波及较大的企业适当宽限当期租金还款时间,缓解客户还款压力,同时补充加强企业未来风险隐患预警,及时调整租金支付计划,适当延长租赁期限,与重点客户企业同舟共济、共同抗击疫情。截止2021年9月末,公司共累计减免受疫情影响较大客户租赁本息1200余万元。

2021年是"十四五"规划的开局之年,推动绿色发展,践行绿色金融是"十四五"时期金融业的重要责任和使命。请问金融租赁行业应该如何抓住机遇,在推动绿色发展、助力经济转型方面作出相应贡献?

陈琦:绿色发展方面,目前整个租赁行业处 在转型升级的关口,增加绿色租赁占比是各家金 融租赁公司更好地服务实体、加快业务转型的关键选择。苏州金融租赁在三年业务发展规划中,设定2023年末绿色租赁资产余额倍增业务目标。同时将积极推动建立绿色租赁高质量发展工作机制,明确职责、确立分工。公司已确立交通运输装备事业部与环保新能源事业部作为绿色租赁业务牵头部门,公司筹备发行的20亿"碳中和"主题绿色金融债券,目前已于2021年9月15日获得银保监会江苏监管局审批同意,将在取得中国人民银行核准后择机发行。无论是从业务角度出发还是公司应负的社会责任,苏州金租坚定不移地开展绿色租赁,借助公司绿色债券发行的有利契机,进一步推动公司绿色租赁投放和高质量发展。

助力经济转型方面,金融租赁行业需主动提升自身专业化能力,充分发挥产融结合优势,坚持立足实体、贴近实物、融入实业,在现有基础上进一步增强对实体经济的支持力度。

苏州金融租赁按照政策导向,发挥融资与融物相结合的特色功能,立足租赁本源,着力差异化经营,深耕具有比较优势的特定领域,服务实体经济,为企业设备投资和技术改造提供金融服务,积极支持实体企业,推动产业结构调整和转



型升级。在新的专业化组织架构下,围绕公司的发展要求,业务部门着重落实专业化营销,加快调整步伐,提升产业类业务投放和占比,尽快实现产业领域的规模效应,增强品牌影响力。

结合当前我国金融租赁业的市场现状,苏州 金融租赁下阶段的发展规划和目标是怎样的?

陈琦: 苏州金融租赁始终践行"回归租赁本 源,向服务实体经济转型"的企业使命,将在八 个方面进行下阶段规划:一是深化股东协同,挖 掘新能源、广电等领域业务机会, 加大专业化业 务投放,推动专业化向中后台及产业链纵深发 展,形成细分行业专业化绝对优势,奠定公司稳 健发展基础;二是大力发展绿色租赁,做大绿色 产业规模;三是预判形势,择机选取传统业务领 域项目, 合理调整传统业务规模确保公司业务结 构调整稳步推进; 四是加大直租业务投放, 拓展 厂商租赁,形成批量化、标准化业务模式;五是 依托自贸区优势积极拓展跨境租赁, 提升品牌影 响力; 六是大力发展普惠金融, 拓展场景化线上 业务, 打造"智能租赁"新引擎; 七是加强战略 新兴、新基建等领域行业研究及创新能力,形成 公司业务新增长点; 八是转变内外部管理机制助 力业务专业化、特色化发展。

同时,苏州金融租赁将积极打造"做小做深"的发展目标,全公司坚定不移地做到"五个坚持",即将坚持以中小企业客户作为主要目标客群,坚持以厂商平台模式作为主要标准经营模式,坚持以专业化业务作为重点发展方向,坚持以"找链主"作为主要营销手段,坚持以长三角、珠三角及环渤海经济带作为主要经营区域。

Law & Lawyer (律师会客厅)

简析香港REITs盘活境内物业之路径

文 / 上海市锦天城律师事务所

【律师介绍】



李鹏飞,上海市锦天城律师事务所高级合伙人、房地产与建设工程专业委员会总召集人,擅长的业务领域包括各类不动产、能源类资产的投融资及并购、证券与资本市场、企业及基金的合规和风控管理。曾荣获浦东新区十大杰出青年律师、陆家嘴十大金融之星、上海市优秀青年律师20佳、《商法》中国业务青年律师精英Top30、全国青年律师领军人才、上海市青联履职优秀委员、钱伯斯亚太区房地产领域推荐律师、LEGALBAND中国顶级律师榜房地产领域推荐律师及风云榜创新律师15强、ALB China15佳新星律师、上海市五四青年奖章获得者等荣誉称号;目前担任浦东法律服务业协会理事、共青团浦东新区委员会法律顾问、第八届浦东新区青联常委、第十二届上海市青联法律界别秘书

长、全国律协公司法专业委员会委员、上海律协房地产业务研究委员会副主任、华东政法律师学院特聘教授、江西省 发展升级引导基金答辩会专家、中国保险资管协会第一届资产证券化委员会委员、首届张江集团战略与发展委员会委 员等社会兼职。



随着中国去产能、去库存等举措的出台,中国房地产存量时代正在来临。在此背景下,传统债权型产品的房地产融资渠道逐步收窄,房地产企业融资难的问题日益凸显。2019年的房地产市场延续2018年下半年成交量缓慢下行的趋势,伴随资金回笼减慢,房地产企业需要增加权益类的融资渠道[i]。世邦魏理仕研究预测,房地产结构性投资主题将在2020年变得更加突出,包括物流地产、数据中心、科技园区、医疗办公室等在内的板块将愈受青睐。

房地产信托投资基金 (Real Estate Investment Trust, REITs) 通过发行股票或收益

凭证的方式募集投资者资金,并由专业管理机构对持有及运营型物业项目进行股权投资和运营,把流动性较低、非证券形态的房地产投资,直接转化为资本市场上的证券资产,这一金融交易过程不仅能够帮助房地产企业以不动产证券化方式实现轻资产运营,优化地产类投资组合,还能够起到改善房地产企业财务报表的作用,契合了我国未来房地产行业发展的需要,并将成为境内房地产企业盘活存量资产、扩大融资规模的重要手段。

目前,境内主要的REITs产品包括公募基金发行的REITs和基于资产证券化结构的类REITs。但是由于缺少相关配套法律法规(特别是缺少相关税收

优惠政策)等原因,真正意义上的公募REITs产品在境内缺少生长土壤。2018年4月,央行、银保监会、证监会、外汇局联合发布《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》后,原本逐渐兴起的私募REITs也受到一定限制。

本文主要从实务角度,简要介绍和分析通过 香港房地产投资信托基金("香港REITs")盘活 境内物业的路径。有关境内REITs产品情况我们将 另文介绍。

一、香港REITs简介

2003年7月30日香港证券及期货事务监察委员会("香港证监会")颁布了《房地产投资信托基金守则》("《守则》"),为香港REITs的发展提供了法律基础。根据《守则》定义,香港REITs是以信托方式组成而主要投资于房地产项目的集体投资计划。该计划通过集中投资于可带来收入的香港及/或海外房地产项目,以争取为投资者提供定期收入。香港REITs的大部分甚至全部除税后净收益会以股息形式定期向投资者派发。根据现时香港证监会的规定,香港REITs必须于香港联合交易所("联交所")上市,投资者可以像买卖股票一样在联交所买卖香港REITs的基金单位。

2019年11月28日,招商局商业房地产投资信托基金于联交所上市,募资规模介于25.65亿至30亿港元左右,发行价格区间定于每股3.42港元至4.00港元,折合2020年预计年化每基金单位分派承诺收益率为5.9%至6.9%。截至2020年3月20日,香港REITs总计上市12支(其中1支已停牌),平均年化收益率7.84%,其中6支基金的投资组合包含境内物业。

二、发行香港REITs的相关要求

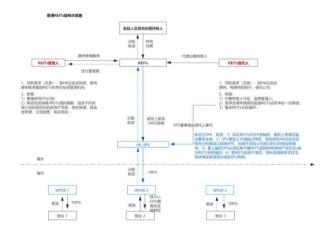
(一)参与方

香港REITs整体架构为信托形式,需由发起人、受托人、管理人(因涉及到上市需求,管理人需按要求委任上市代理人及财务顾问)、核数师、估值师、基金单位持有人等多方参与组织设立。

香港REITs的发起人目前有三种:一是政府部门,如香港房屋委员会分拆自有的商场及停车场设施,发起了领汇房地产投资信托基金;二是香港房地产企业,如泓富产业信托基金由上市公司长江实业发起;三是香港上市的境内红筹股公司,如,如越秀房地产投资信托基金由越秀投资有限公司发起设立[ii]。

受托人需为获发牌照银行及其附属信托公司或为香港证监会认可的银行业机构或信托公司。 受托人主要负责以信托形式为持有人的利益而持 有REITs的资产,以及监督管理人的活动是否符 合REITs的有关文件及相关监管要求的规定。

管理人需为获得香港证监会发牌及核准的专业管理机构。管理人主要负责为持有人的利益管理REITs,制定投资策略、借款限额、审查并投资房地产项目、管理REITs的财务安排等。以下为我们根据相关规则整理的一般香港REITs的架构图:



(二) 相关限制条件

1. 投资范围

香港REITs主要投资于可产生定期租金收入的房地产项目,即REITs的资产总值至少75%必须被投资于产生定期租金收入的房地产项目。满足一定条件下,REITs可投资于特定金融工具,包括联交所或其他国际认可证券交易所上市的证券、非上市债务证券、政府证券及其他公共证券、香港本地或海外地产基金。但不得投资于任何可能使REITs承担无限责任的资产。

2. 持有期限

香港REITs必须持有其投资的每项房地产项目最少2年,除非该REITs已在该最低限度的持有期终止之前将出售有关房地产项目的理由清楚地传达给持有人,同时其持有人也已透过在持有人全体大会上通过特别决议,同意有关出售。

3. 借款及担保限制

香港REITs借款总额不得超过该REITs资产总值的45%,且不能对外贷款、为任何债务提供短期担保,或不经受托人事先书面同意而利用该REITs的资产为任何人的债务作担保,也不能利用该REITs的资产作为任何责任、负债或债务的担保。

4. 分红要求

香港REITs每年至少将税后净收益的90%以定期分红形式分配给单位信托持有者。

(三) 适合注入香港REITs的物业资产

根据《守则》规定,REITs资产总值的至少75%须被投资于产生定期租金收入的房地产项目。这类项目包括但不限于购物中心、写字楼、酒店、服务式住宅、综合体、仓储、医疗健康类物业、数据中心等。若投资于酒店、游乐场或服务式住宅时,则该等投资项目必须由REITs的特别目的投资工具("SPV")持有。

除了以上成熟物业,香港REITs可投资不超过10%的非收益类地产,即REITs投资空置及没有产生收入或正在进行大规模发展、重建或修缮的物业时,其收购、发展或建筑、融资成本及资产价值不得超过REITs资产总值的10%。除了修缮、加装、装修或者符合前述10%非收益类地产投资上限外,REITs不得投资空置土地、不得从事或参与物业开发及相关活动。

此外,香港REITs须对每项物业拥有50%以上拥有权及控制权,该等物业不得为可能被频繁买卖的物业。

同时,香港证监会对于REITs投资的物业的合规性要求较高,其重点关注物业的拥有权及业权、物业是否负有产权负担、是否取得了必须的政府批

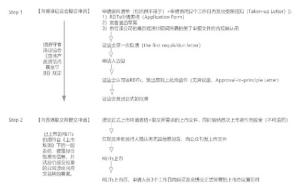
准且符合城市规划要求、对物业用途及外资拥有权的限制、物业的安全性、是否存在土地补价规定、物业拥有期限、是否符合分区规划及建筑物规定、现有及预期出现的租约及重大协议是否合法有效、维修及运营物业所需的开支,以及已投购保险及承保范围及金额等。

三、香港REITs的上市流程

香港证监会是香港REITs的主要监管机构,所有拟于香港证券市场上市的REITs必须先得到香港证监会认可,再按照联交所要求申请上市。香港证监会认可的REITs受证监会的《守则》及联交所发出的有关《上市规则》规制。

以下为我们根据相关规则整理的香港REITs上市的主要流程:

香港房地产投资信托基金(HK-REITs)基本申报及上市流程



四、香港REITs案例简介

越秀房地产投资信托基金("越秀REITs")于2005年12月在联交所上市,为全球首只投资于境内物业的上市房地产投资信托基金。越秀REITs专注于主要作办公楼、零售、酒店、服务式公寓及其他商业用途的物业。

1984年,广州市政府在香港设立商贸企业越秀企业(集团)有限公司("越秀集团")。1992年,越秀集团旗下以房地产开发为核心业务的越秀地产股份有限公司("越秀地产")在香港上市。2001年,越秀集团进行资产重组,间接持有了广州市城市建设开发集团有限公

司的优质资产(位于广州的财富广场、城建大厦、维多利广场、白马大厦)的股权。2002年,越秀集团又将上述资产转到越秀地产旗下。2005年,越秀地产将该等资产分拆注入越秀REITs并完成上市。

发行REITs后,越秀地产总计获得了约33亿港元现金,越秀地产在其公告中提到,从越秀REITs得到的现金将用于降低自身的负债水平和利息支出,而且今后并不需要与越秀REITs并账,这意味着,越秀REITs因收购资产而产生的巨额债务不会影响越秀地产的负债水平。

根据越秀地产披露的发行REITs后的资产负债情况,越秀动产发行REITs并用所得现金归还借款后,总负债由185.66亿港元下降到了152.66亿港元,总资本负债率由41%下降到了14%,而股东权益却由77.39亿港元上升到了97.39亿港元,其资产负债状况获得了较大的改善。不仅如此,越秀REITs未来还将继续发挥盘活越秀地产资产、增强流动性的作用。

以下为越秀REITs的基金架构图:



注:图片来自越秀REITs官网

同时,根据我们整理的公开信息,截至2020年 2月底,越秀REITs投资境内物业的情况如下:

序 号∉	投资时间∈	目标物业	所在城市	是否涉及关 联交易
	2018年12	杭州维多利商务中心 2 幢, 含 18 层商		是,项目公司
1←	月↩	业大厦(拥有 16 层办公空间及 2 层零	杭州	原为越秀地
		售空间);及(b)315 个地下停车位←		产间接控制↩
2←	2017年11	武汉越秀财富中心的全部 68 层写字楼及 商业项目;星汇维港购物中心的全部五		是,项目公司
	月017年11		武汉↩	原为越秀地
	77-	停车位;375 个住宅停车位←		产间接控制←
3←		宏嘉大厦(浦东新区福山路388号),25		
	2015年8月↩	层(附设两层地下室)的甲级写字楼,连	山海山	a
	2015年8月←	同零售部分及停车位,总建筑面积为	上海↩	否↩
		62,139.35 平方米↩		
4←		广州国际金融中心,总建筑面积为		
		457,357 平方米,包括: (1)6 层的商场;		
		(ii)58 层的甲级写字楼(包括附楼北座第		是,项目公司
	2012年6月←	27 及 28 层的金融家俱乐部); (iii)拥有	广州	原为越秀地
		344 间客房的五星级酒店; (iv)拥有 314		产间接控制₽
		个单位的豪华服务式公寓;及(v)拥有 1,700 个车位的停车场及其他配套楼面찉		
5€		广州天河区甲级写字楼财富广场17楼的		否,通过司法
٠.	2008年7月↩	一个写字楼单位←	广州	拍卖取得品
6∈		广东省广州市越秀区中山六路第232号、		
		234 号 、236 号 、238 号 、240 号 、242 号 、		
	2008年1月↩	244 号 、246 号 、248 号 、250 号 、252 号 、	广州	是↩
		254 号、256 号及 258 号越秀新都会大厦		
		约 72.3%←		
7←		白马单位,由多层商业大楼部分地下低		
-		层及2楼至9楼九项房产单位←		
8←		财富广场单位,综合甲级商业大楼西塔 35 项房产单位、东塔 43 项房产单位及 6		
		30 坝房产单位、乐路 45 坝房产单位及 6 层高裙楼 5 项房产单位组成←		是,项目公司
9∉	2005 年资产	城建大厦单位,28 层甲级商业大厦五层		原均为越秀
<i>></i> ~	重组4	高裙楼内首三层 6 项房产单位及独立塔	广州	房托基金的
		楼内 159 项房产单位组成↩		关联方↩
10←		维多利亚广场单位,综合办公楼及零售		
		综合大楼一期联通四层地下停车场内裙		
		楼地面以上 6 层级车库负一层零售范围		
		的9项房产单位组成↩		

五、结语

此前,在境内房地产市场增量时代,因境内对房地产企业IPO存在政策限制,境内房地产企业倾向于通过赴港IPO解决融资问题。但在当前境内房地产市场已逐渐告别增量发展而向存量运营时代过渡,以及房地产融资渠道收紧、融资成本上升的背景下,对于境内房地产企业而言,通过相关安排在香港发行REITs产品或是盘活存量资产、扩大融资规模的最优解决方案之一。

产业园开发运营全流程合规系列 (二)

文/北京市炜衡(苏州)律师事务所执行主任赵涛



【嘉宾介绍】

特邀嘉宾:赵涛

赵涛律师,北京市炜衡(苏州)律师事务所执行主任、高级合伙人,主要执业领域为工程房地产、并购投融资、高端酒店开发运营及重大项目法律事务。赵涛律师为万科、碧桂园、龙湖、旭辉、中南、港中旅、北辰、爱琴海、恒泰控股集团、金新城集团等多家大型企业提供常年顾问法律服务,并负责了苏州中心、诚品书店、星海广场、生物纳米园等苏州多个地标级开发项目的法律服务,为多宗大型并购交易和诸多土地合作开发项目提供专项法律服务。

产业地产项目往往需要通过招商引资纳入企业,并对入驻企业进行经营和管理,从而获取增值收益。自持物业出租获利或配套房屋出售套现是基础的盈利模式,除此之外,市场中也衍生出了很多其他的产业地产招商运营模式,包含合作招商、产业链招商、补短板招商、收购兼并式招商甚至PPP合作招商、产业引导基金招商等。关于产业地产招商运营阶段的风险防控,北京市炜衡(苏州)律师事务所高级合伙人宋丽琴律师采访了在产业地产法律服务方面具备丰富实务经验的赵涛律师。



宋律师:一些产业园开发建设项目,开发建设单位可能会就产业开发相关事宜与地方政府达成相关合作协议,那么以政府名义签署的《项目招商投资》类协议对于招商引进项目的认可,是否可以"替代"相关行政审批手续呢?

赵律师: 开发企业在产业园建设、运营、销售阶段均面临不同种类的行政审批手续,有些地方政府在制定产业园开发优惠政策时往往会有关于提供行政审批手续便利的优惠政策承诺。但以政府名义签署的合作协议与行政审批手续属于不同法律关系,协议中相关约定以及政府对于项目的意向引进与认可并不能代替行政审批手续的办理。即使有行政审批手续协助办理、便利办理的



北京市炜衡(苏州)律师事务所 高级合伙人 宋丽琴

承诺,开发企业仍应依法积极、主动办理相关行政审批手续。

宋律师:产业园区引进重点项目时,往往会基于被引进方的个性需求,提供厂房定制服务。关于厂房定制化建设后的资产转让该如何进行?作为开发建设方,定制化厂房还有哪些注意事项?

赵律师:根据使用人的要求量身定制建设厂房,也就是定制厂房后期多通过:①建成或取得预售许可证后转让物业;②融资租赁;③"以租代购"等形式完成资产处置。

关于厂房定制,需要重点注意的事项包含: ①用地规划要点是否可满足适用的量身定制要求;是否后续可通过规划等审批部门的审核;②定制厂房的转让价格如何核定?③定制厂房依法应在具备转让条件后进行转让(如是否取得预售许可证、在建工程是否达到法定要求开发规模的一定比例);④定制厂房转让对象是否有一定的要求(如是否要求必须园内注册公司或满足入驻产业园的其他条件);⑤对于政策等原因导致的合同履行不能,该如何处理?⑥合同履行过程中,如定制人违约的,应承担何种责任? 宋律师:我们都知道产业园内对于入驻企业往往是有要求的,那在厂房定制合同签订后,因企业不满足入驻园内条件而无法转让或过户的,产业地产运营方是否需要承担责任呢?

赵律师: 大多数产业园为政府/管委会扶持或注资项目,政府/管委会一般会要求入驻方具备一定的资质条件或满足园内经营导向,如入驻方需要在产业园所在区域注册登记、纳税等。一般情况下,只有在厂房买卖合同中明确约定可以逾期办证的抗辩事由,且产业地产运营方在合理期限内履行了通知义务,产业地产运营方在满足条件的情况下,法院才会予以支持延期办证。

据此,产业地产运营方应当高度注意产业地块取得时,土地挂牌出让条件中关于产业园招商运营的限制性条件(如是否可分割、受让对象是否要求系园内注册企业、受让对象是否需达到一定纳税标准等)。在招商运营过程中,对于相应的租售条件及可能遇到的政策障碍等,产业地产运营方应当向入驻企业履行告知义务,不宜在政策尚不明朗的情形下,向入驻企业做出保证性承诺。

除在合同中进行约定外,产业地产运营商亦可事先拟定一些文书,如《承诺书》等相关文件,要求拟入驻企业对于其自身满足相关入园要求、经营范围变更、物业产权变动、厂房功能布局规划要求、园区建设经营导向限制等做出相应的承诺。



现代服务广场

宋律师: 您也提到产业园区建设经营一般都有自己的经营导向限制, 那如果遇到产业园区发展方向调整, 导致企业无法按约定入驻的, 产业运营方是否要承担责任呢?

起律师:产业园的经营方向是产业园的对外名片,经营方向可能会因为产业园自身的招商决策、政府政策引导等而发生变化。对于因产业园方变化园内经营方向导致已签约企业不再满足入驻条件的,产业运营方构成违约,应就企业由此遭受的损失(包含已经投入的装修改造费用、设计费用、经营损失等)承担赔偿责任。但针对因政策引导而变更经营方向后双方的责任承担问题,则建议在企业入驻协议等相关文件中明确约定,即对于因政策变化等非产业园运营方原因导致的入驻条件变化,产业园运营商不承担企业方的损失,或双方按照公平原则承担损失。

宋律师:涉及产业园资产打包转让,一般情况 自企业入驻至完成资产过户还需要一段时间,在完 成资产过户前,入驻企业还不属于产权所有人,转 让方可否向买受方收取租金?



新扬产业园



赵律师:产业资产整体打包出售涉及到的资产鉴定评估、产权变更登记、文件资料移交等手续较为繁琐,可能导致产业资产过户与项目入驻园区运营之间存在时间差。

为此,建议产业地产运营商在《产业园资产转让协议》中明确约定: "自买受人入驻项目之日至资产办理完毕过户手续之日,产业地产商有权按资产租赁形式向买受人收取租金,租金从买受人入住项目之日起计算。"双方亦应就租金核算标准、结算方式做详细的约定。但如若资产未能及时过户不可全部归责于买受方,即使合同约定可向买受方收取上述期间内的租金,法院基于过户延迟非完全归责于买受人,也可能不予全额支持该部分租金。

本期为产业园开发运营全流程系列之二,系列文章将继续连载,敬请期待......

Activity (活动)

楼促会积极融入环金鸡湖楼宇党建工作

文/楼促会

同心聚力谋发展,党建引领共前行。9月24日,环金鸡湖楼宇党建工作联席会议召开。会议旨在充分发挥楼宇党建共同体的强大合力,促进楼宇经济蓬勃发展。会议由园区工委组织部指导,环金鸡湖楼宇党建共同体成员单位及有关单位负责人参加。苏州工业园区楼宇经济促进会参加此次会议。

为更好地推进环金鸡湖楼宇党建工作,金鸡湖商务区党工委牵头草拟了《环金鸡湖楼宇党建品牌建设三年行动规划》。会上,商务区党工委委员、管委会副主任庄毅介绍了三年规划的具体内容,计划用三年时间(2021启动年、2022推进年、2023深化年)将环金鸡湖楼宇党建打造成一个在园区乃至苏州市及江苏省内识别度高、叫得响的统一党建品牌。

随后,环金鸡湖楼宇党建共同体成员单位和 参会代表,围绕环金鸡湖楼宇党建的目标任务、推 进举措、工作机制、品牌建设进行了热烈的讨论。

园区"两新"工委副书记钟宁表示,三年行动 规划目标清晰,内容详实,为形成统一党建品牌、 各楼宇探索特色化党建发展新模式提供了指引。希





望共同体成员未来通过打造楼宇党建主阵地、持续 提供精准服务、积极策划主动宣传,逐步将楼宇党 建做深做实,将环金鸡湖楼宇党建品牌打得更响、传得更远、影响更广。

当前,楼宇经济已成为城市经济转型、产业升级的新引擎之一。充分发挥高质量党建引领高质量发展的"红色引擎"作用,用"党建温度"助燃楼宇经济"发展热度",能够助力楼宇营商环境优化,推动楼宇经济健康发展。

今年5月,楼促会加入"金融啄木鸟风险防范 联盟",通过与职能部门、商务楼宇协同配合,建 立日常沟通机制,合力营造楼宇良好金融生态环 境,为区域楼宇经济健康发展保驾护航。

未来,楼促会将继续做好政府与企业的沟通 桥梁作用,整合会员楼宇企业,进行线上线下的有 效链接,实现资源共享,推动楼宇党建、楼宇经济 服务与金融风险防控有力结合,共筑楼宇党建高 地,助力城市经济繁荣。

39

杭州楼宇经济考察行圆满结束

文/楼促会



为进一步提升楼宇精细化管理服务水平,全 力助推苏州工业园区楼宇经济高质量发展,10月 19日-21日,在金鸡湖商务区管委会的指导下, 在杭州匠人网络科技有限公司(以下简称"匠人 科技")的协办下,苏州工业园区楼宇经济促进 会带领会员单位现代传媒广场、施沃特、园区电 信等一行30人前往杭州考察学习。



01 匠人资管闭门课

考察团第一站来到匠人科技总部。匠人科技创始人兼CEO项铭作为东道主,对考察团的到来表示热烈欢迎。在随后的「匠人资管闭门课」上,项铭从"资产管理"和"招商推广"两大主题出发,以专业与实战的角度,分享写字楼存量时代的高效招商法则,深入探讨商办资产如何精细化经营,利用好资管数据提升项目收益。

匠人科技,成立于2015年,是国内深受欢迎的商办地产数字化综合服务提供商,致力于用科技提升商办资产价值。以"多场景、多产品、多角色"战略全面布局商办地产产业,现产品体系包括CREAMS(资产管理系统)、LikeCRM(招商客户管理系统)、来客推广(招商推广获客工具)和经纪互联(经纪人作业工具)。自成立以来,匠人科技陆续获得启赋资本、硅谷银行、晨



兴资本、红杉资本等多家机构的投资,近期更是获得由挚信资本领投的近亿元人民币B2轮融资。

02 参观信息港小镇



萧山信息港小镇,作为省级特色小镇,目前已建设11期。小镇依托杭州湾信息港为主要载体,以"互联网+"、"人工智能+"为特色,聚焦发展数字经济,先后获评国家级科技企业孵化器、国家小型微型企业创业创新示范基地、国家公创空间、国家火炬特色产业基地、国家中小企业公共服务示范平台、3A级旅游景区、浙江省特色小镇等称号。围绕"让创新在这里生长"这一主题,信息港小镇逐步建立起一个"智汇港"+X个"智慧谷"的发展模式,已集聚了4家独角兽企业、16家上市企业、82家估值超亿元企业、85家国家高新技术企业,强有力地带动了小镇人工智能、生命健康、集成电路产业生态圈的集聚发展。

在信息港小镇,考察团参观了党群服务走廊、创新服务大厅、e港同心荟等展示区域。通过工作人员的耐心介绍,考察团详细了解到小镇在

载体建设、产业规划、投资环境、配套资源、运营服务等方面的发展概况。



03 参观武林壹号写字楼

武林壹号写字楼,位于杭州市中心,武林门户之上,是由滨江集团与绿城集团共同打造的全自持资产。瞰运河,揽西湖,拥享杭州中心天独厚的地理优势,筑就"武林门户"总部地标。总体量约11万方、单栋可租赁面积4万平方米、标准层面积1800方。近10米挑高大堂,标准层过道宽2.2米,户内层高4米;引入大金VRV分户式空调,搭配写字楼新风循环系统,以及3米高落地开闭窗,畅享新鲜空气,曾获得国际绿色建筑LEED认证;精选上市公司"滨江服务"国际金钥匙管理团队;专为武林壹号业主及入驻企业主打造"武林荟",共享全维度社交资源。

考察团来到武林壹号写字楼,在工作人员的 指引下,参观了大堂、交付标准层、代表租户公司 环境,听取了大楼在硬件设施、物业管理、圈层打 造等相关介绍。





04

参观绿谷・一亿中流上市加速器

一亿中流上市加速器,由浙江清创和梓信息 科技有限公司运营,依托全国知名的创新产业转化 平台浙江清华长三角研究院杭州分院与全国领先的 企业全要素赋能平台和梓创实集团,以"一亿中 流"高成长企业为主要服务对象,联合地方政府及 产业集团,通过打造"一亿中流商学院、一亿中流 上市加速器、一亿中流产业投资服务、一亿智装、 一亿中流总部基地、一亿中流凤凰会"六大生态, 全面赋能亿元级企业,为高成长潜力企业赋能加 速。作为全国上市加速器的标杆,目前园区入驻企 业覆盖20多类行业细分赛道,入驻企业总产值规 模超40亿元,总估值超120亿元,是杭州市准"独 角兽"密集度最高的园区。



考察团来到"一亿中流"上市加速器展厅, 浏览陈列墙,观看宣传片,聆听讲解。在座谈会 上,考察团与负责人进行了深度交流。负责人详细 介绍了园区运营模式、政策扶持、招商引资、六大生态服务等情况,并针对考察团提出的问题——作出解答。





采他山之石以攻玉, 纳百家之长以厚己。此次杭州楼宇经济考察之行圆满结束, 感谢会员单位的积极参与, 感谢项目方的热情接待, 感谢匠人科技给考察团带来干货满满的楼宇资管课。未来, 楼促会将不断提升会员服务水平, 举办更多的外出考察活动, 为会员单位提供更多的学习渠道, 促进会员单位与外界的合作与交流。



2021第三季度苏州写字楼市场报告分享会圆满落幕

文/楼促会



10月27日,2021第三季度苏州写字楼市场报告分享会在港华大厦四楼成功举行。活动由苏州工业园区金鸡湖商务区管委会指导,苏州工业园区楼宇经济促进会主办,戴德梁行房地产咨询(上海)有限公司苏州分公司、苏州港华燃气有限公司、苏州港华商业管理有限公司、北京市炜衡(苏州)律师事务所联合协办。现场吸引了行业专家学者、业主及客户代表等近80人参会。



苏州港华商业管理有限公司副总经理徐海云

分享会于下午14:30正式拉开序幕。苏州港华 商业管理有限公司副总经理徐海云向来宾表示热烈 的欢迎。

戴德梁行项目及企业服务部助理董事袁晓玲为与会人员分享《2021年Q3苏州写字楼市场报告》,通过宏观经济、重点规划、城市热点以及租赁市场、销售市场、土地市场这几个方面对苏州写字楼市场做深度解读,并针对未来市场趋势进行了展望和预测。

宏观经济方面,固资和房产投资热度未减, 办公投资保持上涨。

重要规划方面,《苏州市国土空间总体规划 (2021-2035年)》的出台,绘就城市空间治理蓝图,展现"强美富高"新图景。

城市热点方面,金融支持保障升级,数字经济产业落地;合作项目热烈推进,共造产业科创高地。

租赁市场方面,净吸纳量表现稳定,达



戴德梁行项目及企业服务部助理董事袁晓玲

4.48万平米,空置率因无新项目入市,创四年新低;整体租金水平稳定,全市平均租金报价75.73元/平米/月,高新区受龙湖中心入市影响涨势明显;数字经济赋能作用明显,信息科技企业成交排名首位。

销售市场方面,整体市场以存量去化为主, 九龙仓推高全市均价,成交面积占三季度全市的 32%。

土地市场方面,三季度总计成交8宗,以零售商业用地为主。





北京市炜衡 (苏州) 律师事务所高级合伙人宋丽琴

写字楼从业人员在招商运营中应注意哪些法律风险防范? 北京市炜衡 (苏州) 律师事务所高级合伙人宋丽琴从用地性质对租赁合同的影响、招商宣传的风险防控、消防验收未通过对租赁房屋的影响、租赁合同解除时间点的认定、出租人停水断电风险、转供电环节电费收取方式等方面展开叙述,结合经典案例做详细解读,并对与会人员提出的"租赁合同优先续租权""租赁合同解除函"等问题给予解答。



2021第三季度苏州写字楼市场报告分享会圆满落幕!参会人员均表示分享会内容翔实,含金量十足,把握了苏州当下的写字楼市场动向,也增长了写字楼招商运营中的相关法律知识。今后,苏州工业园区楼宇经济促进会将继续开拓创新,吸纳行业资源,扩展活动主题内容,为会员企业带来更优质的服务。



楼促会微信公众平台二维码