

# 中都 · 科技创业中心

—— 杭城人文生态型创业公园 ——

动力（中国）地产机构市场研究部

更多精彩内容请进入  
房行东方

<http://www.swothouse.com/>

创业公园  
大器天成 君临天下



提案思路：

“创业公园” + 西溪仓前人文生态底蕴 + 中  
都开发商品牌 + 高新技术产业孵化器的规划  
建议及招商推广策略

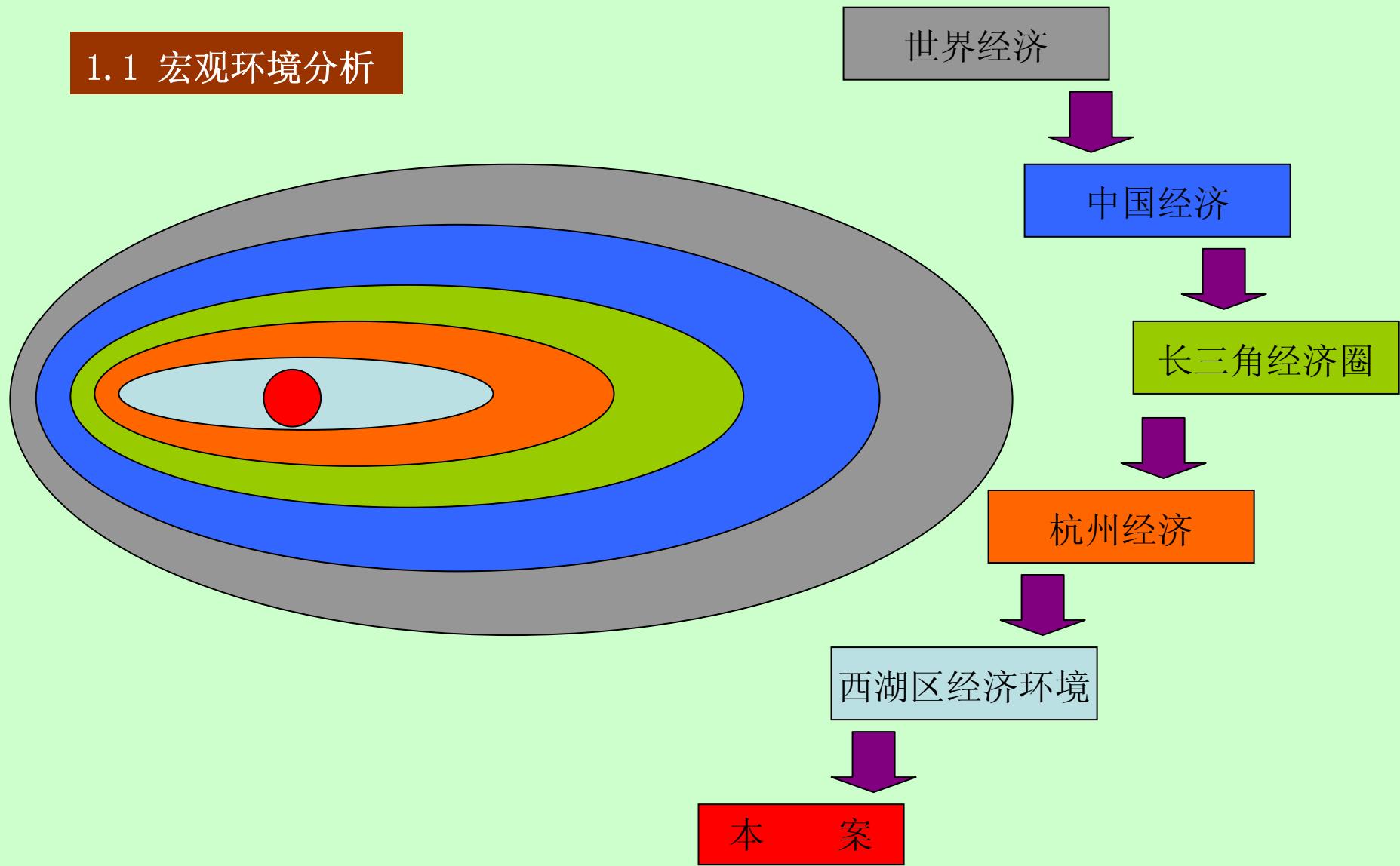
## 目录

## CONTENTS

- 第一部分 市场分析
- 第二部分 项目分析
- 第三部分 项目定位
- 第四部分 产品建议
- 第五部分 招商策略
- 第六部分 营销推广
- 第七部分 销售管理

# 一、市场分析

## 1.1 宏观环境分析



# 世界级六大“三小时”都市圈分布示意图



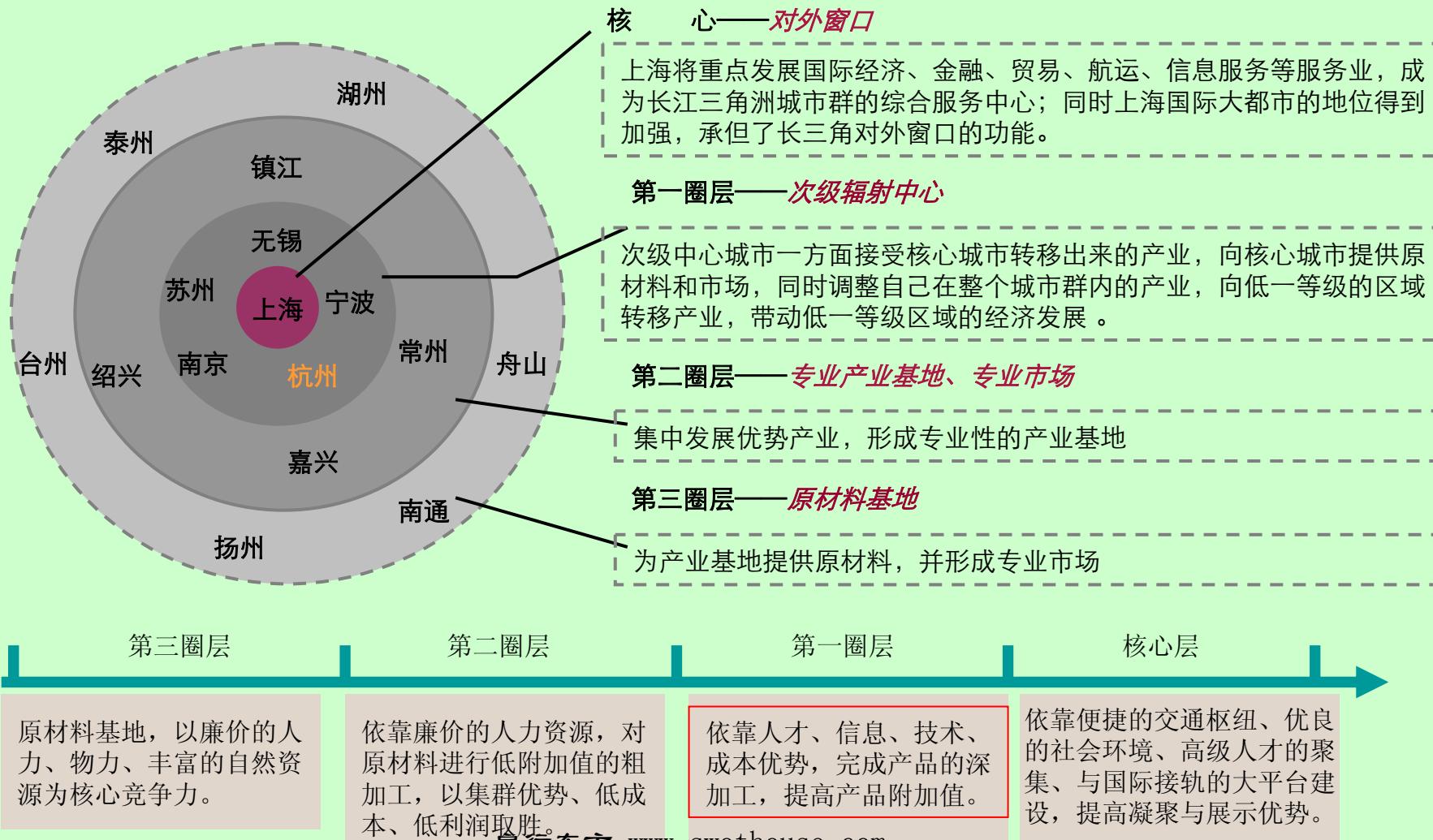
- 中国发展需要融入世界，世界繁荣也离不开中国。
- 2007年中国GDP增11.4%，连续五年增速达到或超过10%
- 长三角生产总值逼近40000亿元大关，2006年实现生产总值39526亿元，占全国18.9%。
- 长三角：中国经济增长最大的发动机。从生产总值增长速度分析，长三角地区16个城市增速均值达到14.7%，其已经成为拉动全国经济增长的重要贡献地区。
- 杭州：国际风景旅游城市、国家级历史文化名城、长三角经济圈重量级城市、浙江省政治、经济、文化中心。



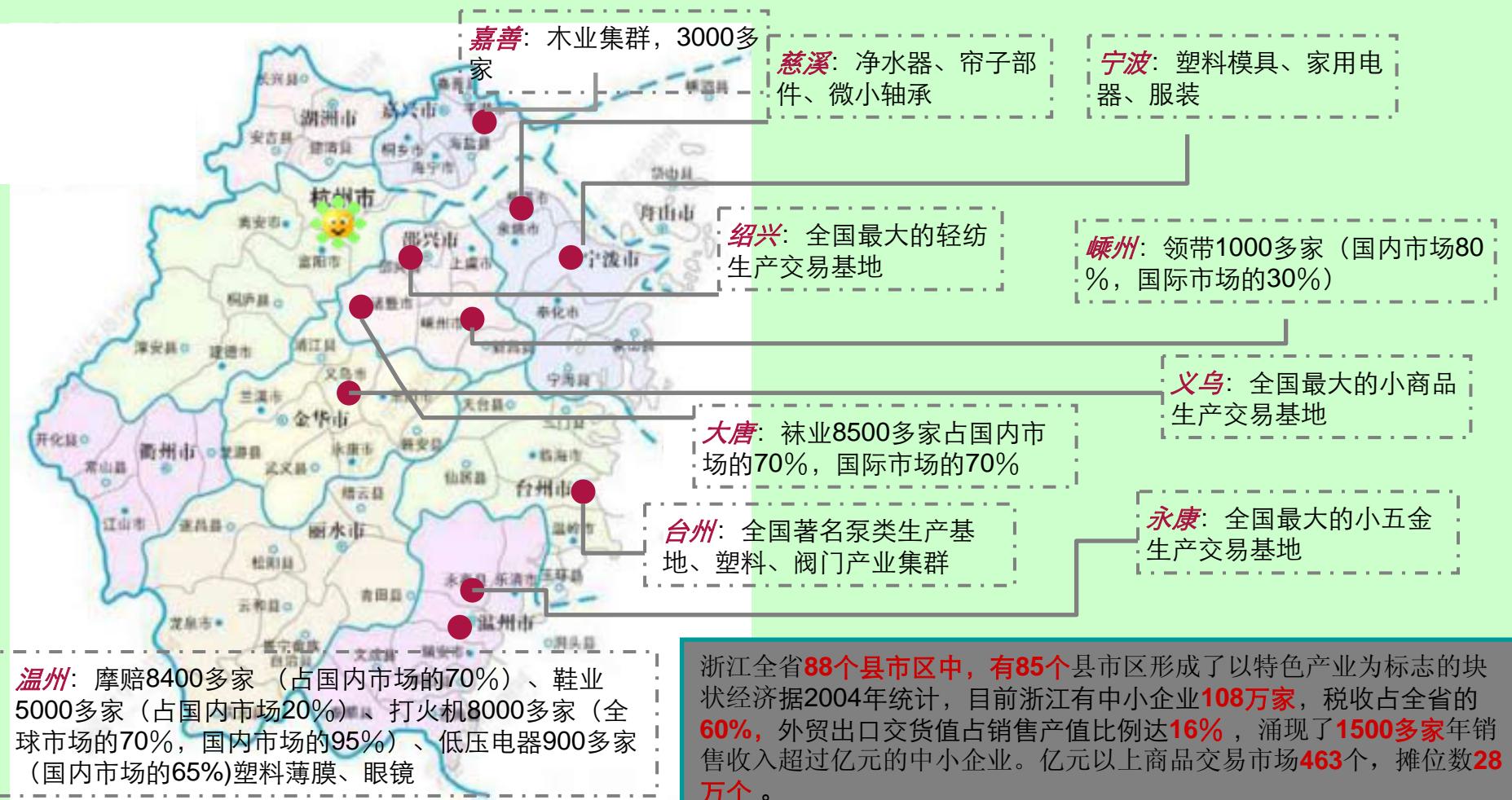
# 杭 州 市 战 略 位 置 图



长三角正在以上海为中心增长极，进行内部资源整合，区域内产业分工趋势得到加强，层次更加清晰、完善。



同一产业或行业向一定区块集聚并成效显著，而且企业数量惊人，“专业市场+家庭工场”成为主要的经营模式，第二圈层逐步成熟。



第二圈层逐步成熟，下一个发展方向将是向产业链的下游延伸，步入成长期阶段的大量中小型企业将为杭州办公物业带来新的机遇。

出现三个倾向：

低成本低价格，以大量消耗资源为代价换取生产增长的粗放经营方式。2003年，浙江的劳动生产率为6568美元，还不到发达国家上世纪90年代中期的十分之一

资源瓶颈制约严重

高技术、高附加值方向发展

产品开发能力不强，来料加工业务比重较高。80%的中小企业没有进行新产品开发，产品更新周期2年以上的占55%左右。

市场竞争的加剧

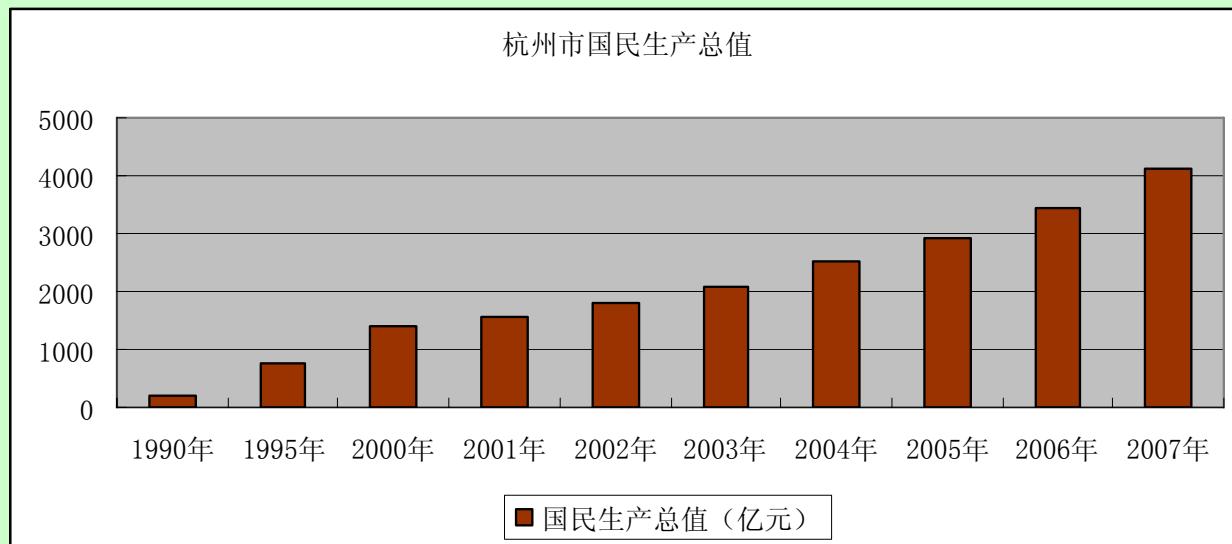
原创性、自主性产品方向发展，品牌意识逐步加强

人才严重短缺，管理理念落后。职业经理人、高级管理人才、技术人才、外贸人才、中高级技师缺乏。

经营规模的扩大

向人才、管理、信息高地寻求帮助

## □ 杭州经济环境（2007年国民经济和社会发展统计公告）



- GDP连续17年保持两位数增长。
- 2007年全市实现生产总值4103.89亿元，比上年增长19.26%，按户籍人口计算人均达61313元。远高于同期全国增长速度，经济持续高速增长。
- 2007年 产业结构进一步合理优化，三个产业比例调整为**4.1: 50.2: 45.7**。
- 吸引内外资取得重大成就，2007年，全市合同外资和实际到位外资为55.81和28.02亿美元，同比分别增长3.7%和24.2%。引资规模和质量大幅提高，大企业、大项目带动作用明显，总投资在1000万美元以上大项目298个，投资总额和合同外资占全市的96.42%和95.44%。引进8个世界500强投资项目。全市协议利用内资917.84亿元，实际到位内资390亿元，分别增长20.2%和20.3%。

## □ 杭州政治环境（2007年国民经济和社会发展统计公告）

杭州政府侧重于：发挥中心城市综合服务功能，完善服务体系，大力吸引在杭投资，发展驻地经济，吸引省内大集团、大公司在杭设立窗口，建立集团总部、研发中心和营销机构，发展总部经济，吸引省内外民营企业家来杭创办实业待等。

五张城市名片：“**住在杭州**”、“**学在杭州**”、“**游在杭州**”、“**创业在杭州**”、“**西湖博览会**”。

城市布局规划：“城市东扩，旅游西进，沿江开发，跨江发展”的发展战略，“南拓，北调，东扩，西优”的发展方向，“东动，西静，南新，北秀，中兴”的发展格局，城市布局为“一主三副，双心双轴，六大组团，六条生态带”的开放式空间结构。

五大支柱工业：**电子信息、医药化工、机械制造、纺织服装及食品饮料**，其中以“信息港”、“新药港”为核心的先进制造业基地建设进一步加快。

重点发展产业：杭州是国家软件产业化基地、集成电路设计产业化基地和国家推进信息化综合试点、电子政务试点、电子商务试点、数字电视试验城市。**2003年杭州被确定为首批全国科技企业孵化器体系建设试点城市**。

## 对市场分析的小结：

- 杭州稳定持续发展的经济环境为高新技术产业及房地产业等各行业的发展提供了良好的大环境。
- 杭州的政治大环境、产业导向为本案的操作思路提供了大方向。



## 1.2 高新产业园的理解

高新区在国际经济发展中起着越来越重要的作用，成为区域经济发展的驱动力；在城市发展过程中都起到了显著的作用，成为经济发展的一个闪光点。全世界到现在有**1000**多家高新区，我国有**53**个国家级高新区。

**高新技术产业开发区**——指性质和功能相似的一类地域组织，即大学、研究机构和企业在一定地域内的相对集中，其任务是研究、开发和生产高技术产品，促进科研成果商品化、产业化，我们把这类科技——工业综合体称为高新技术产业开发区(简称“高新区”)。

- **美国**：这里是高新区的发祥地。1951年美国在东海岸加利福尼亚州兴建了占地只有50英亩的斯坦福研究园(Stanford Research Park)，开创了世界高新区的先河。经过几十年的发展，以斯坦福研究园为起点，逐步形成了今日闻名于世的硅谷。到1992年在美国的50个州中有42个州建立了科学园、技术园、工业园等258个。
- **法国**：1969年开始在南方城市尼斯附近筹建索菲亚安蒂波利斯科学城，经过20多年的建设，该科学城现已成为重要的国际性高科技中心；1983年法国开始筹建法兰西岛科学城，它是一个典型的科研、教学和高技术产业密集区。
- **英国**：具有几百年学术研究传统的剑桥大学是英国创办高新区的先行者。1970年，剑桥大学的圣三学院仿效美国“硅谷”建立了剑桥科学园。此后，英国又相继建立了以生产制造业为主、如今已成为英国乃至全欧洲电子工业基础的苏格兰硅谷，以及兼具研究、开发、生产活动的M4号高速公路走廊。
- **德国**：1979年开始筹建西柏林革新与创业者中，但其发展速度最快，短短几年就建立起了诸如亚琛技术中心、海德堡技术园区、不伦瑞克科学园区、卡尔斯鲁厄技术工厂等高新区。20世纪90年代德国统一后，又在东部五州建立了十几个技术创业中心，到1992年全德共建立了101个高新区。
- **日本**：亚洲兴建高新区最早的国家是日本。1963年日本开始兴建筑波科学城，1978年提出兴建关西文化学术研究城的设想，1980年，又提出技术城设想，并于1983年选定19个地区兴建技术城。最近日本制定了由19个技术城组成的高技术区网络，并以此为基础发展日本高新技术。
- **中国**：于1988年5月经国务院批准建立了中国第一个国家级高新技术产业开发区——北京市新技术产业开发试验区。其后，国务院又在全国选择了若干**资源密集的地区**，兴建国家高新区，至目前国家高新区的总数达到53个。

在中国政府的重视和支持下，高新区得到了快速、健康的发展，已经成为中国高新技术产业化的发展基地，并有力地带动了地区经济发展，对国民经济发展产生了积极和重要的影响。高新区成为走新型工业化的先导区、改革开放的示范区、科技创新与高新技术产业的重要基地、地方科技和经济发展最为强劲区域。

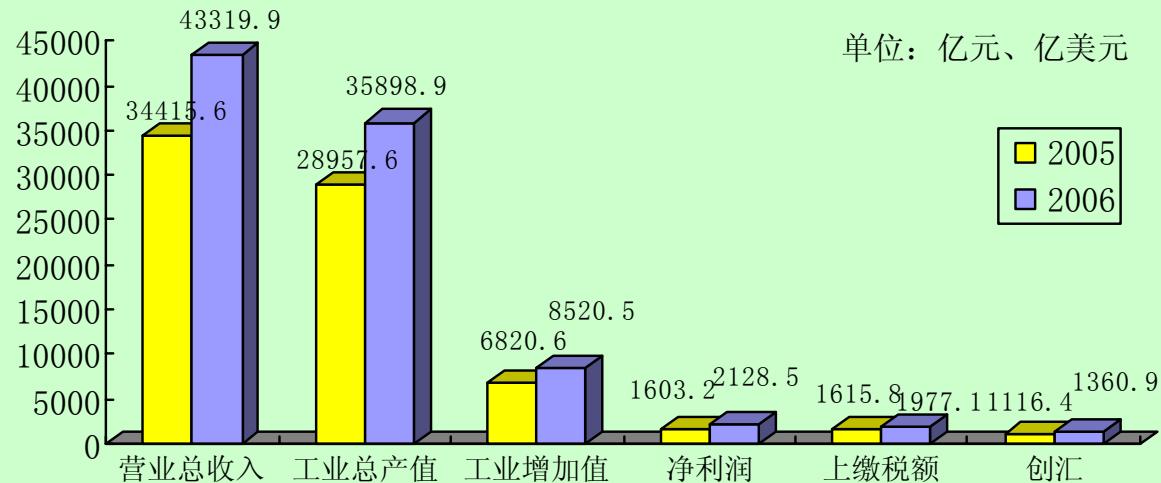


图 2005-2006年高新区主要经济指标比较

以上只是高新区对于区域经济发展产生的直接效益，同时也产生间接的经济效益。一个工业型产业园区在向城市化产业园区发展并逐步升级换代时，会逐步推进产业园区与现代都市的一种对接，以生产制造为切入点的产业园区，其园区产业链和技术链会得极大的延伸，一些科研与教育、办公与商务、商业与贸易、信息与服务、娱乐与休闲、居住与生活等高品位功能被孵化出来，实现生产力的一种转化，形成一个以先进制造业和信息服务业并举的城市化产业园区。

- 我国高新区营业总收入、工业总产值、实现利润、上缴税额、出口创汇这5项经济指标，自1992年以来年均增长率分别为45.3%、45.6%、37.8%、46.0% 51.4%。
- 2006年53个高新区营业总收入突破了4万亿元，达到43319.9亿元，工业增加值达到8520.5亿元，分别比上年增长了25.9%和24.9%。
- 高新区对区域经济的贡献，体现在企业创造的经济效益对促进区域经济发展的作用，特别是一部分高新区企业创造的工业增加值在其所在城市中占有的份额越来越大。从高新区的GDP情况看，全国有11个高新区占当地城市GDP比例达到20%以上。

案例：中关村科技园区是1988年5月经国务院批准建立的中国第一个国家级高新技术产业园区，这里成为北京市经济发展的重要增长源，涌现出了一大批拥有自主知识产权的新技术企业。这里充满着创新与活力。

- 中关村园区规划范围，现在总面积232平方公里。
- 中关村科技园区作为我国第一个国家级高新技术产业开发区，在过去的10年里，中关村科技园区经济发展始终保持30%以上的增长速度。对北京市工业增长贡献率达50%以上；
- 中关村科技园区内的各类孵化器已成为科技成果转化和高新技术企业成长的摇篮。目前，园区内拥有丰台科技创业中心(设有国际科技企业孵化器IBI)。海淀留学人员创业园、清华科技园等孵化器。
- 最初中关村只有住宅和写字楼，商业网点严重缺少，一直是“三缺一”，而目前餐饮、娱乐、休闲等设施逐渐兴起，产业链进一步扩展，区域的活动和竞争力得以加强。



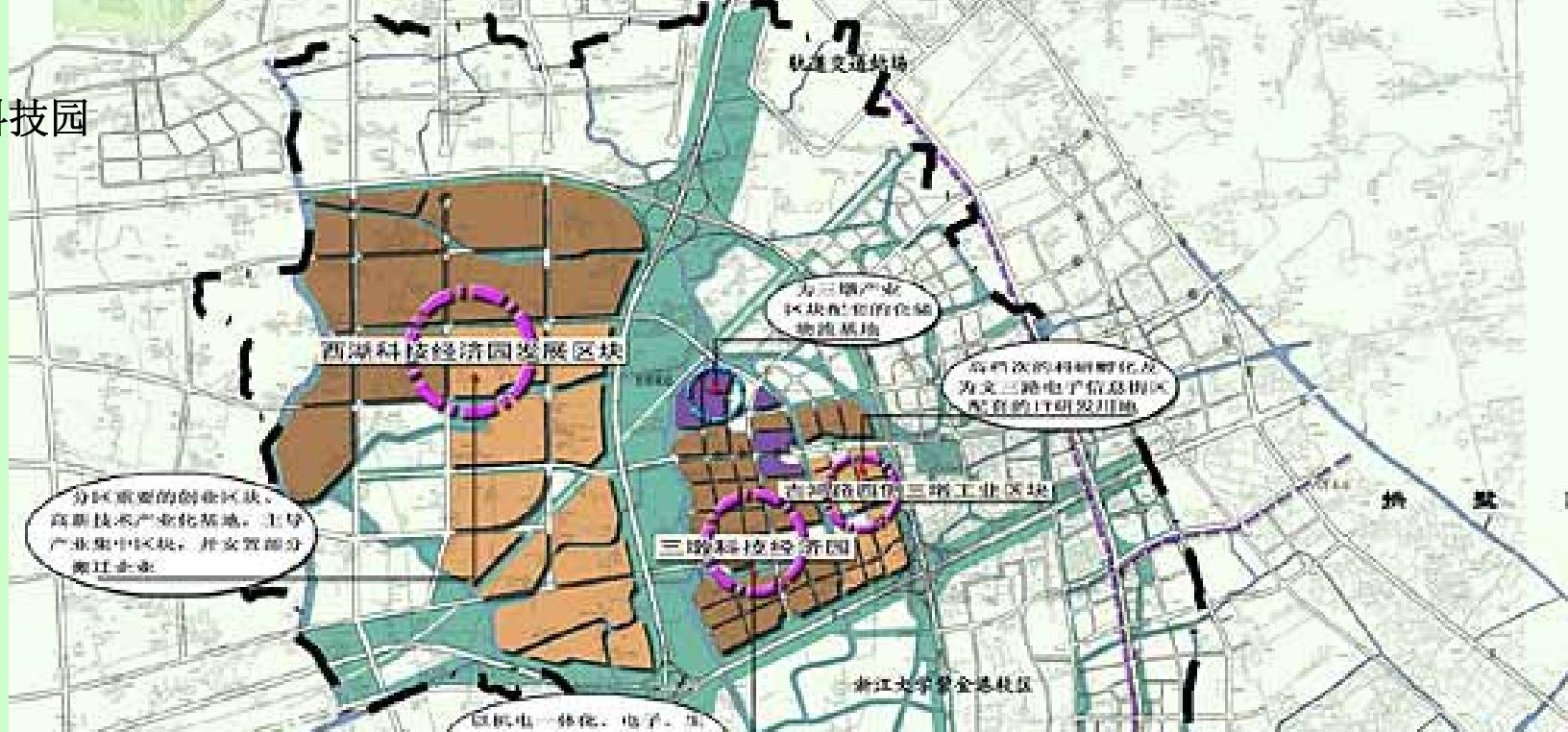
## 1.3 杭州高科技园区现状及分布

- 杭州高新技术产业开发区建于1990年3月，1991年3月经国务院批准为国家级高新区，目前是浙江省唯一的国家级高新技术产业开发区。
- 杭州高新开发区（滨江）总规划面积**85.64**平方公里，其中江（钱塘江）北区块**11.4**平方公里，毗邻众多高等院校和科研单位，是高新技术的创新源和中小科技企业的孵化器。江南区块**73**平方公里，沿钱塘江而建，与西湖隔江相望，是杭州未来城市副中心和科技城。
- 近年随着大杭州的规划和建设，各区域因地制宜形成了各具特色的开发区、工业园区或科技园区，余杭经济开发区、萧山经济开发区、下沙经济开发区、浙大科技园、西湖科技园、浙江省大学科技园等，为各区域的经济发展做出了较大的贡献。



萧山经济技术开发区 创建于1990年8月,1993年5月经国务院批准为国家级经济技术开发区,是浙江省的重点开发区和日商、台商投资最密集的地区。萧山经济技术开发区内设有杭州江东工业园区、萧山高新技术产业园两个省级开发区及国家级杭州软件产业基地萧山扩展区块。其中,江东工业园区将以打造环杭州湾产业带先进制造业基地为目标,是萧山开发区今后发展的新空间和主要平台,目前该园区已成为中外投资者投资创业的热土。区内还成功建设了高新区创业中心、日本静冈工业团地、台湾机械工业城、中国(杭州)女装产业园,为提升产业结构,聚集产业优势,促进区域经济发展发挥了重要作用。

□ 三墩科技园



**【地理位置】**位于杭州市城市中心圈的西北地块——西湖区三墩镇西侧，留（下）祥（符）公路北侧。西边杭州绕城高速公路，北邻宣杭铁路，与浙江大学紫金校区一路之隔，邻近西湖风景区、西溪湿地保护区和杭州市最大的高档商住区——蒋村商住区。

【规模】区块规划总面积2.12平方公里，建设用地3000亩。

为实现区块建设可持续发展，区块于2002年10月提出了扩园设想，并对扩园区块进行实地勘察、调研论证和规划设计，提出了扩园的产业定位及空间布局方案，编制扩园区块的可行性报告。扩园地块位于现已开发的园区西侧，绕城公路以西，南至余杭塘河与余杭区五常乡交界，西至余杭仓前工业区，北至三墩镇双桥村的下确桥河，总面积约11平方公里。

**【规划】**区块在规划定位上突出了科技园区的产业化功能，着力打造集“产、学、住、游”于一体的现代城市示范区，以此构建工业经济主平台。

【主导产业】区块的产业定位为高新科技产业和技术密集型产业，是集纳高新技术企业产业化的基地。重点鼓励发展电子信息、生物医药、新材料等主导产业，适当发展上规模的劳动密集型产业。

## □ 下沙新加坡科技园

**【地理位置】**新加坡杭州科技园位于杭州经济开发区内，毗邻开发区6号路，西侧为绕城高速及绿化带。与下沙大学城相邻。杭州经济技术开发区大力实施“科教强区”战略，将建成浙江省最大规模的下沙高教园区。

**【规模】**整个园区占地面积42.9公顷，建筑面积68.64万平方米

**【规划】**园区分为三大区块，其中，产业发展区主要发展软件研发、工业设计、生物制药、研发中心、孵化创业、咨询服务等功能；综合服务区提供商贸娱乐、公寓住宅、会议会展、配套服务；生态景观区，有中心水景、生态湿地、自然绿化等景观。

**【主导产业】**软件及服务外包、创意及高科技孵化基地

**【建设进度/未来发展】**首期建设项目“软件工厂”已将于2007年开工建设



## □ 浙江省大学科技园

**【地理位置】**园区位于杭州市江干区科技经济园地块，下沙高教园区的西北部，在建的50米宽的城市快速道德胜路贯穿园区，将三所高校和下沙大学城的其它15所高校连成一线，各校到园区仅需10分钟左右车程。

**【规模】**整个园区占地面积42.9公顷，建筑面积68.64万平方米

**【规划】**园区分为三大区块，其中，产业发展区主要发展软件研发、工业设计、生物制药、研发中心、孵化创业、咨询服务等功能；综合服务区提供商贸娱乐、公寓住宅、会议会展、配套服务；生态景观区，有中心水景、生态湿地、自然绿化等景观。

**【主导产业】**浙江省大学科技园将以高新技术为重点，改造和提升科技含量高、无环境污染、发展前景良好的传统企业。重点发展生物制药和新药技术、新材料及应用技术、光电与信息技术、机电一体化与先进制造技术、环保与节能技术、服装与纺织工程技术等领域。

**【建设进度/未来发展】**园区首期30,000平方米的孵化大楼正在开发，2005年末完成317亩核心区块基础设施建设。



## □ 下城科技经济园

【地理位置】位于杭城北部，沪杭甬高速公路北面出口5公里处的下城区石桥镇华丰村、永丰村、杨家村。

【规模】园区规划面积2.3平方公里，首期500亩土地已开发建成。

【主导产业】主要行业分布在电子电器、金属制品、化工材料、服装医药及一些高新技术产业。

【建设进度/未来发展】下城科技经济园共有入园企业50余家。



## 对市场分析的小结：

科技园从单纯的工业园发展至目前与城市的联系越来越紧密，已经成为城市功能不可或缺的一部分。

科技园的定位也更为多元化，办公、商业、居住、教育、休闲场所之类的复合体已经成为当前科技园规划的流行。

## 1. 4区域现状及发展

### □ 经济发展

- 2004年度仓前镇实现工农业总产值**18.03亿元**，其中工业产值**16.55亿元**，农业产值**1.48亿元**，财政收入**1561.44万元**，第三产业增加值**7000万元**，农民人均纯收入**7928元**。先后取得了浙江省卫生城镇、区宣传工作创新奖、区新型农民合作医疗保险工作先进集体等多项荣誉，是杭州市首批东海文化明珠镇。
- 据区统计局数据显示：2007年，余杭区实现高新技术产业产值**189.04亿元**，同比增长**25.6%**；其中工业新产品产值达**109.63亿元**，同比增长**40.3%**。区科技局局长沈钢对此表示，2008年乃至整个“十一五”期间，高新技术产业的增长率数字还将不断翻新。
- 2007年，余杭区科技综合实力进一步提升，科技进步规模总量加快提升，高新技术企业成为全区工业经济增长的新动力。全年新增省级以上高新技术企业**24家**，其中国家级**3家**，全区已有省级以上高新技术企业**56家**，全年共组织申报市级以上各类科技项目**408项**，其中国家级**54项**，省级**132项**；已争取到位上级资金**1400多万元**。

## □ 历史人文

- 仓前古镇原名灵源，坐落在杭州城西古运河畔，是一个具有 870 余年历史的古镇。南宋绍兴二年（1132）年官方在街北建临安便民仓，古以南为前，遂称仓前街。
- 全镇行政区域面积52平方公里，辖10个建制村，1个社区，人口3.24万人。境内余杭塘河横穿全境，东苕溪紧贴其西。西南边缘有宋家山、万金山丘陵，东北角寡山、吴山孤峙，与平原隔水相望，形成山水相嵌的优美景色。
- 清水丝绵明清时期就闻名遐迩，早竹笋以肉厚质嫩味鲜驰名省内外，龙泉寺小白蚕豆因特具的美味列为贡品；镇南面有白虎山有新石器时代的遗存，镇中心有历史上著名的南宋临安仓遗址，国学大师章太炎先生故居，老街上曾因清末杨乃武一案的钱爱仁堂药店。
- 仓前镇规划有仓前高教园区，该园区地处良渚文化村南侧，紧邻市区、三墩、余杭、闲林，与浙大紫金港校区和西湖科技园接壤。人文氛围浓郁。



## □ 地理区位

- 仓前位于杭州市西部，借杭州城市的地理区位优势与长三角区域城市形成三小时交通、经济、生活圈；
  - 杭宣铁路、京杭大运河穿越仓前镇，火车站、码头均已设立；104国道、杭徽公路（02省道）贴境而过。
  - 仓前镇内以东西大道、文一路为主线，祥仓线、瓶仓线、余仓线、上仓线为辅线的交通网络逐渐形成。



## □ 规划发展



- 规划布局结构：余杭、闲林镇和仓前镇南部是城市西部的近郊住宅区和高教科研基地。西部为居住生活区，南部为休闲度假别墅区，东部为教育科研区。规划城市人口18万人。[房行东方 www.swothouse.com](http://www.swothouse.com)

## □ 居住环境

- 仓前镇位于西溪湿地及五常湿地公园的外围区域，湿地地貌明显，周边区域排屋、别墅类物业不断涌现，西溪风情、青枫墅园、西溪蝶园、西溪里等，可见自然居住环境的优越。
- 位于仓前镇西的余杭镇依托镇上较为完善的配套，近年新建商品房也不断出现，如碧景园、径香苑、小城之春等。自文一西路开通以来，该类物业逐步出现在杭州主城区的媒体上，也吸引了诸多务实经济阶层至余杭购房置业。
- 仓前镇位于杭州主城区与余杭镇的交通要塞，从地理位置而言较为类似于九堡。如在市政配套设施方面能得到支持的话，相信其前景非常值得期待。



## □ 政策支持

- 为吸引和鼓励高新企业入驻仓前高新产业区块，入园企业将享受在人才引进、税收等众多方面优惠政策；
- 区科技经费对高新区块及孵化器引进的重点项目也将给予优先支持；
- 进驻高新区块和孵化器的企业还可享受（区委[2006]26号）《关于进一步增强自主创新能力 加快发展高新技术产业的若干政策意见》的奖励政策及区政府的其它相关扶持政策。
- 除此之外，入驻孵化器的项目和企业，在企业孵化期间按市场价的80%收取房租，并提供房租减免优惠，孵化项目经认定为国家级高新技术项目的，自进驻之日起，第一年免租100%，第二年免租50%，第三年免租30%。同时还规定，企业孵化期一般为三年，达到毕业标准的企业，由孵化器向高新区块输送，高新区块按进区企业对待。

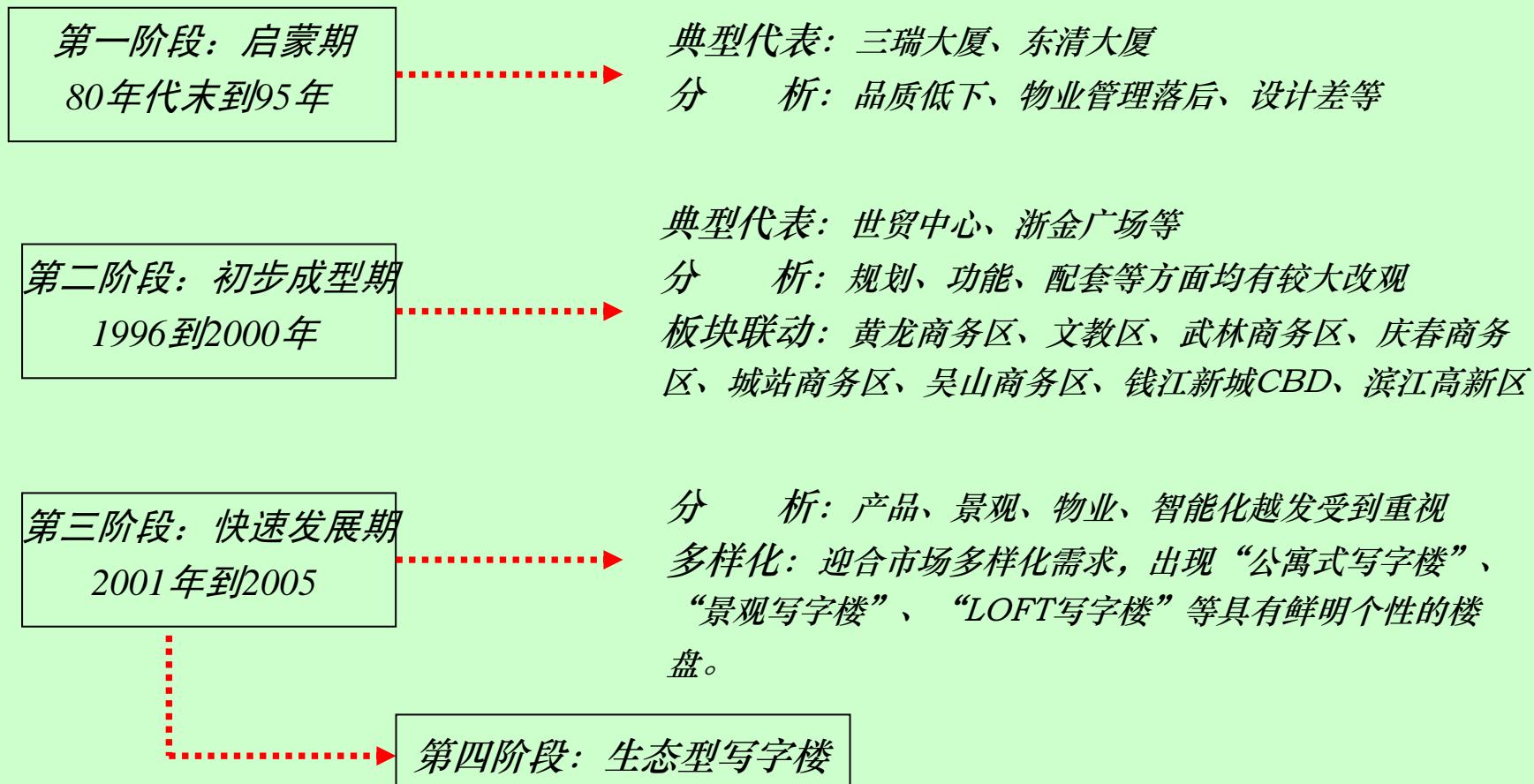
## 对市场分析的小结：

从规划版图上可以看到，浙大紫金港校区、西湖科技园区、仓前高教园、仓前生态工业园、将形成由东向西带状发展，仓前镇在成为既蒋村之后的下一个城市化区域。

政策的大力支持将使仓前高科技园的招商和兴旺如虎添翼，也将推动仓前的城市化进程，与杭州主城区接轨。

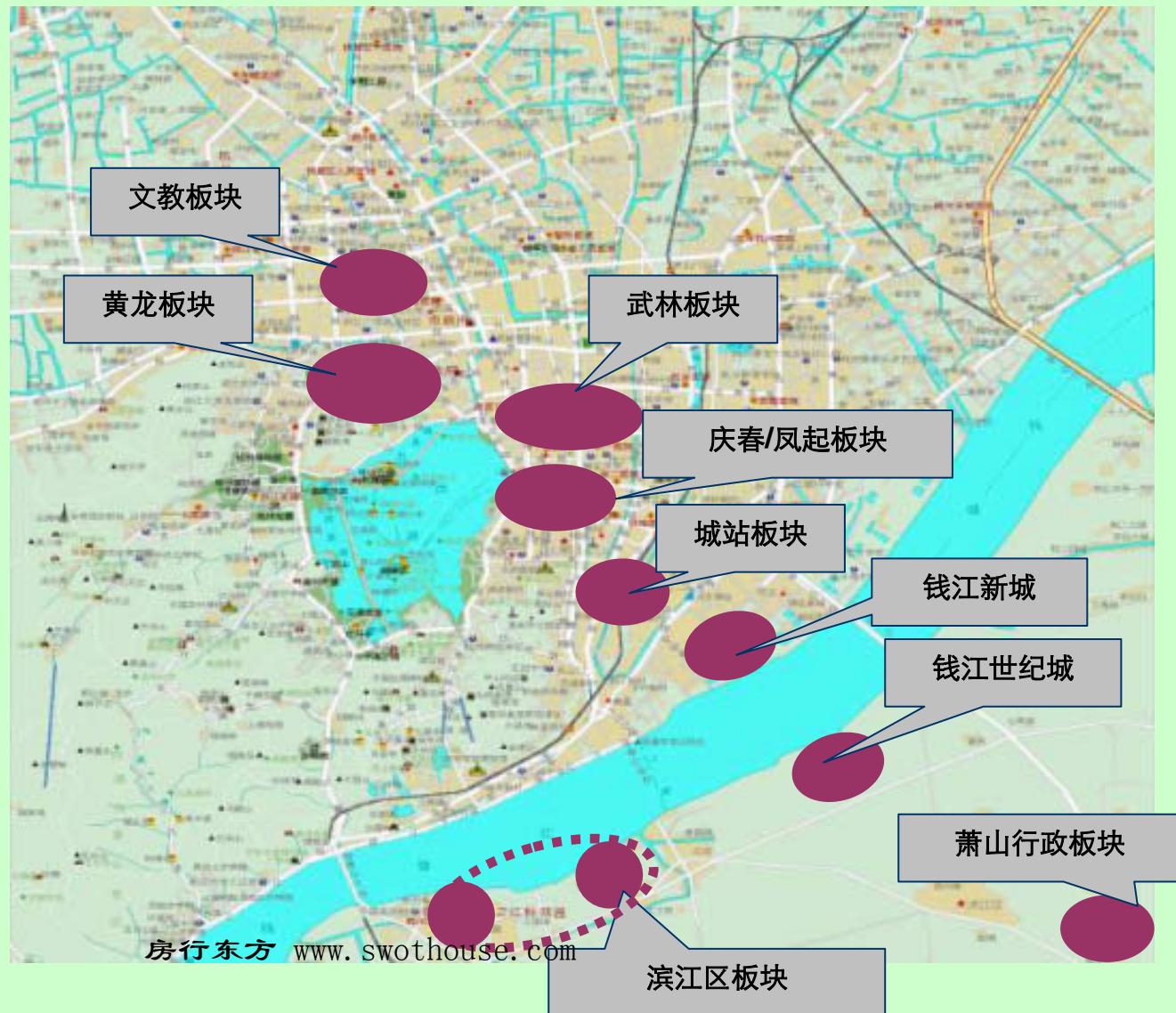
## 1.5 写字楼市场竞争分析

### □ 杭州写字楼发展史

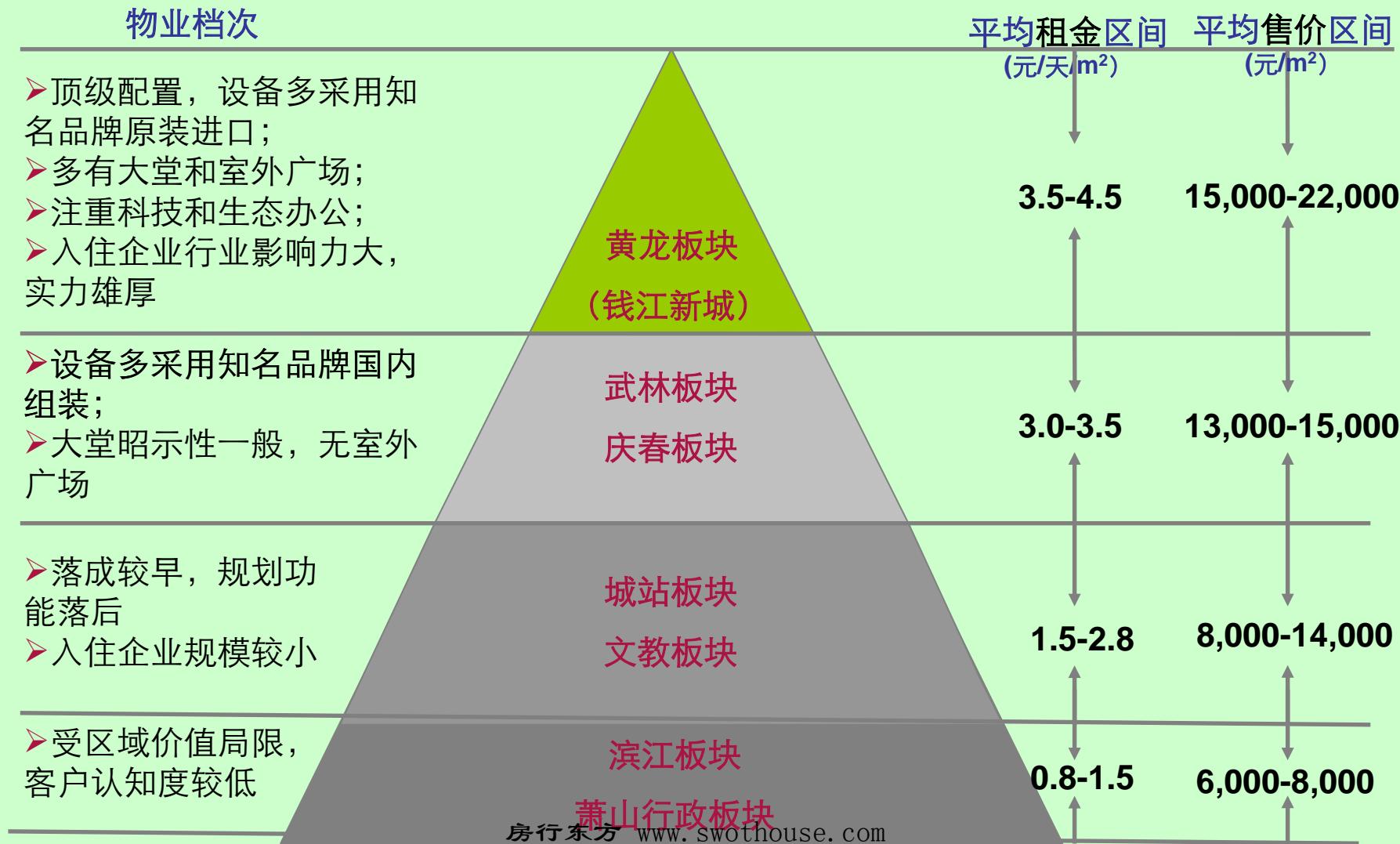


## □ 杭州写字楼分布

- 目前杭州办公物业主要分布在市区成熟的商圈，主要包括：
  - 黄龙板块
  - 武林板块
  - 庆春/凤起板块
  - 城站板块
  - 文教板块
- 随着城市的扩张，在传统商圈外正在形成新的写字楼集中区域，主要包括：
  - 钱江新城板块
  - 滨江板块（高新&行政）
  - 萧山行政板块
  - 钱江世纪城



## □ 按照物业档次、目前售价/租金将板块分级



## 第一层级

黄龙板块——杭州目前最高档的商务圈，主要依托人文环境和政府配套形成的，代表杭州写字楼最高水平

### 核心驱动力

- 行政导向，商业、交通配套成熟
- 教育、文化氛围聚集高素质人才
- 省、市级的公建配套

### 租金/售价

- 租金：3-6元/m<sup>2</sup>/天，多集中于3-4.5元/m<sup>2</sup>/天；售价：1.4-3万元/m<sup>2</sup>
- 物业管理费：8-12元/m<sup>2</sup>/月（含水电）

### 租售状况

- 受产权影响，大部分物业以租赁为主；高品质的物业招租良好，出租率在85%以上；
- 投资客较活跃，以机构投资者居多；

### 未来发展趋势

- 未来5年内将继续保持领先地位；
- 土地供应稀缺，后续供应量有限；



### 客户特征

- 行业：多集中于高增长性和高附加值行业如投资咨询、信息通讯、房地产、保险、文化传播等；
- 客户：国际国内知名企业和浙江省及杭州市著名企业；以行业内的大中企业为主
- 选择本板块办公的原因主要是为显示企业形象；注重办公品质及配套、交通的成熟度；

## 第二层级

**武林版块**——杭州市传统的商业中心，商业环境优越；新近写字楼开发主要集中在凤起路和文晖路之间，是杭州近两年写字楼开发最集中的区域之一

### 核心驱动力

- 传统商业中心，商业配套成熟
- 市政府行政配套

### 租金/售价

- 租金：集中于3-3.5元/ m<sup>2</sup>/天；
- 售价：1-1.8万元/m<sup>2</sup>；
- 物业管理费：6-8元/m<sup>2</sup>/月

### 租售状况

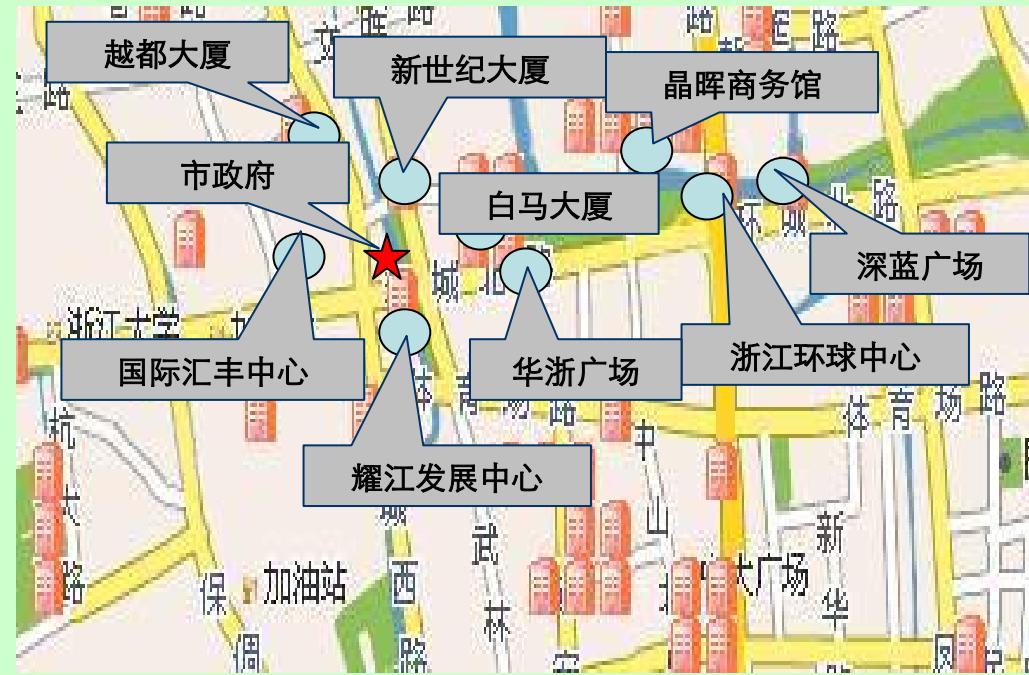
- 平均出租率在80%以上；
- 在售楼盘较少，投资者较多

### 未来发展趋势

- 潜在供应规模小，出租率继续保持较高水平，租金价格稳定
- 客户将存在外迁黄龙板块现象

### 客户特征

- 行业：以贸易、信息科技、广告、房地产相关企业及政府类相关企业为主，
- 客户：入住企业实力较强，以国际国内知名企业为主；
- 性价比相对黄龙版块是吸引中大型企业的主要因素之一



## 第二层级

庆春版块——杭州金融机构最集中的地段，商务配套成熟，是杭州写字楼开发较早的区域

### 核心驱动力

- 金融机构聚集地；
- 配套成熟；交通便利

### 租金/售价

- 租金：2.8-3.5元/m<sup>2</sup>/天
- 售价：1-1.6万元/m<sup>2</sup>；均价在1.3万/m<sup>2</sup>；
- 物业管理费：5-7元/m<sup>2</sup>/月

### 租售状况

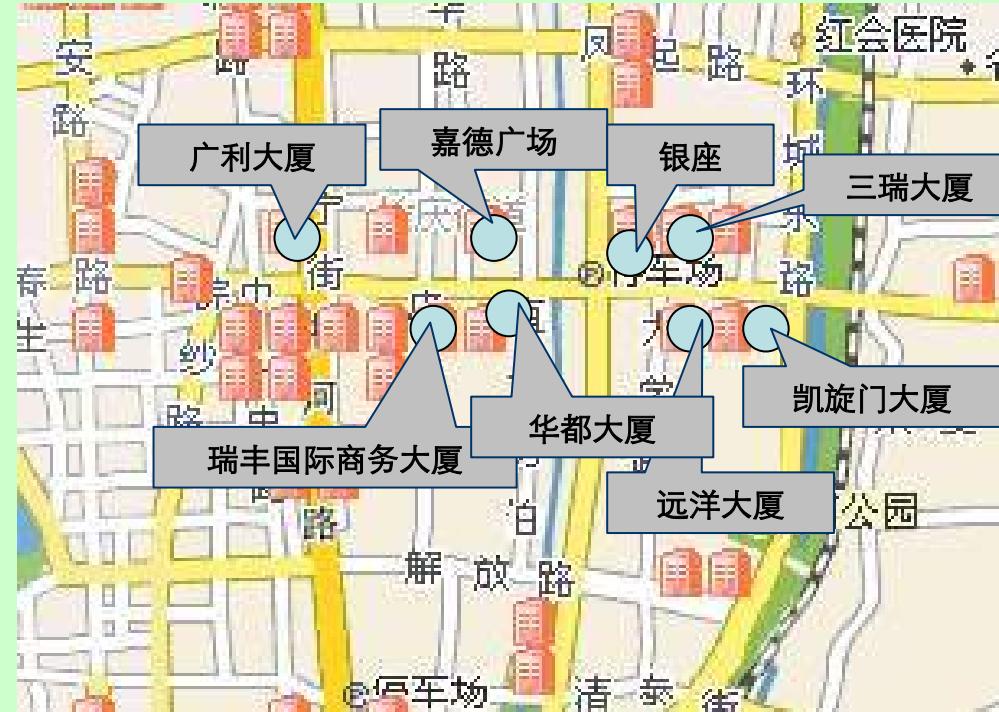
- 出租率在85%左右；
- 销售速度缓慢；机构企业购买量大；投资者逐渐减小

### 未来发展趋势

- 金融街的地位会受到钱江新城的挑战，部分金融机构驻杭总部将向钱江新城迁移；
- 供应量萎缩和地段价值继续支撑楼宇价值

### 客户特征

- 行业：以金融保险、贸易、信息技术、企业办事处为主
- 客户：国内、浙江大型金融机构企业和浙江中小型贸易、信息技术企业
- 金融企业实力雄厚，多租用大面积物业



## 第三层级

城站板块——依靠便利的交通和商业配套，随着周边改造的完成和商业的发展，本区域商务接待能力大幅度提升

### 核心驱动力

- 火车站带来的便利交通；
- 配套成熟；

### 租金/售价

- 租金：1.4-2.8元/m<sup>2</sup>/天，多集中于2.2-2.8元/m<sup>2</sup>/天；
- 售价：1.3-1.7万元/m<sup>2</sup>；均价在1.4万/m<sup>2</sup>；
- 物业管理费：3-4元/m<sup>2</sup>/月

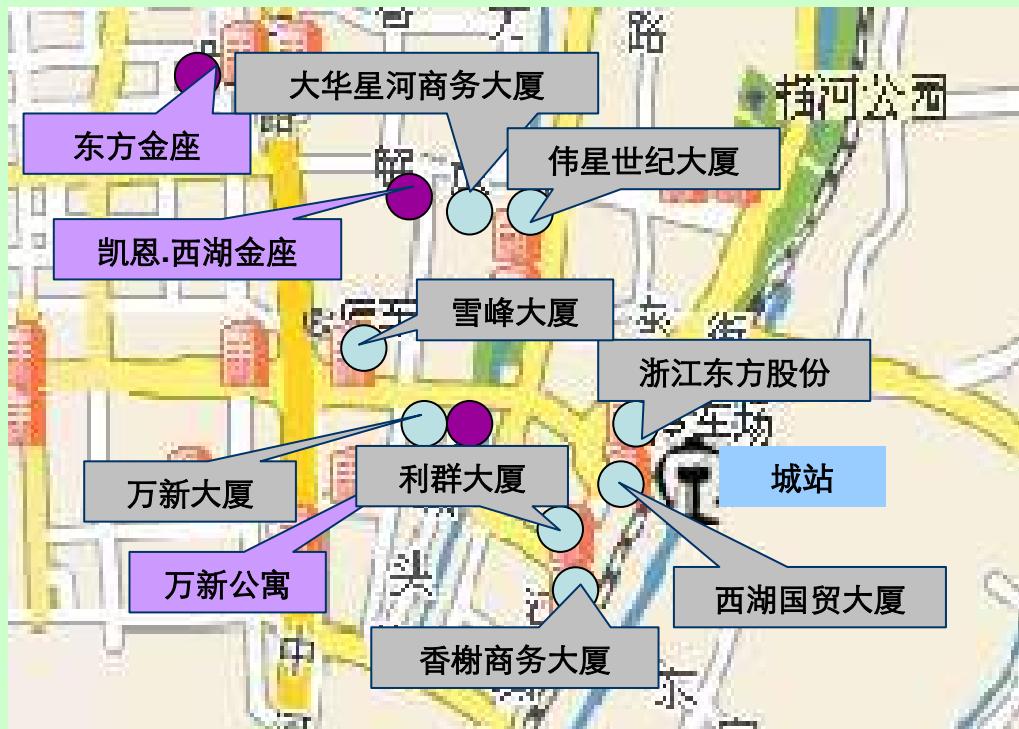
### 租售状况

- 平均出租率在75%左右；
- 销售平稳；多机构投资者，整层购买量大；

### 未来发展趋势

- 高档商务楼和星级酒店投入使用将提升本区域的商务形象，吸引高素质的客户入住

### 客户特征



- 行业：各类内外贸易、国家行政机构、旅行社、物流等服务行业
- 客户：以江浙行政机构、大中型企业驻杭办事处，中小型贸易企业为主
- 企业的主要业务覆盖面广，在较大程度上依赖铁路、公路交通

## 第三层级

文教板块——依托电子产业和高新产业形成，产业特征明显；开发时间较早，以满足基本商务需求为主

### 核心驱动力

- 电子产品销售的聚群效应——“中国电子信息一条街”；
- 高新区、高教区结合地；

### 租金/售价

- 租金：1.3-2.8元/m<sup>2</sup>/天，多集中于1.5-2.2元/m<sup>2</sup>/天；
- 售价：0.8-1.4万元/m<sup>2</sup>；
- 物业管理费：3-4元/m<sup>2</sup>/月

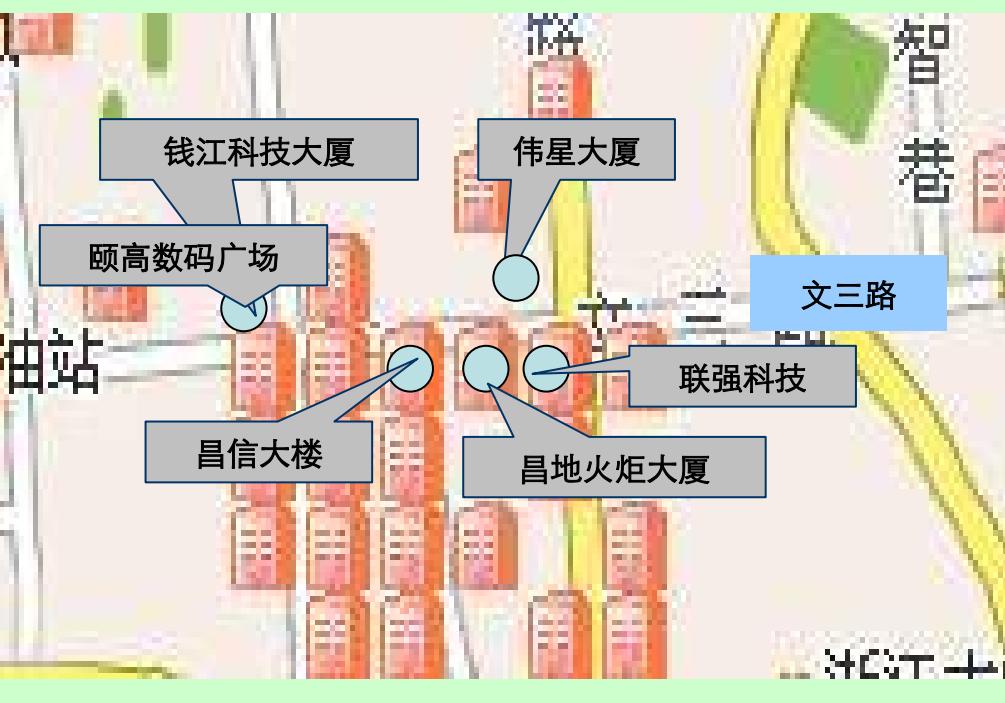
### 租售状况

- 大部分出租率在80%以上；
- 大多在01-03年投入使用，物业交易不活跃；

### 未来发展趋势

- 前期高新区优惠政策吸引了IT类研发相关产业的入住，随着企业的发展和优惠政策吸引力的减弱，部分企业开始搬离本区域；
- 产业集中，专业化使客户面变窄；

### 客户特征



- 行业：以IT企业为主，分为销售代理和研发类；其他行业包括相关广告、传媒、装修行业、物流等；
- 客户：杭州本地企业为主，很多是以电脑装配起家；以及外地相关产业驻杭机构；
- 以中小企业为主，大部分处于创业及发展初期，对价格比较敏感。

## 第四层级

萧山行政板块——自成体系，依托区域产业形成较为封闭的市场；处于写字楼发展的初中级阶段，以商住楼为主

### 核心驱动力

- 行政区域规划
- 萧山民营经济的聚集效应

### 租金/售价

- 租金：**0.8-1.2元/m<sup>2</sup>/天**；
- 售价：**0.65-0.68万元/m<sup>2</sup>**；
- 物业管理费：**1.5-2.3元/m<sup>2</sup>/月**

### 租售状况

- 销售状况良好；
- 招租情况一般，出租率在**60%**左右；

### 未来发展趋势

- 随着萧山民营企业的的发展，越来越多的企业会脱离“前店后厂”式的经营模式，搬入区域内办公楼；
- 萧山民营经济产业链对上下游企业有较强的吸引力，未来对中高档办公物需求旺盛；

### 客户特征



- 行业：以贸易、咨询服务（律师、会计、策划等）为主、
- 客户：与萧山产业相关的进出口企业以及相伴生的服务业如律师、会计等中小企业为主；
- 客户偏好面积较小（100-300m<sup>2</sup>）的商住楼（居住和办公两用）。

## 仓前工业园

### 仓前工业园区办公类物业分布规律明显

一类为标准厂房式

主要分布在海曙路两侧。以服装、塑胶、地板等制造业为主，厂房设计根据产业特点而定。

二类为写字楼式

从规划图上看，主要分布在东西大道、文一西路东北侧。入驻企业以大中型为主，价格或租金会处于区域办公类物业的高端。



房行东方 [www.swothouse.com](http://www.swothouse.com)



## 二、项目分析

### 2.1 项目地块分析

本项目位于杭州市余杭区仓前镇西南部的仓前工业园区内，文一西路延伸段与东西大道交叉处的东北角。地块东距绕城西线约7.5公里，与西湖科技园区、浙大紫金港校区相距约8公里左右；南距02省道4.3公里，北可穿越G104国道至良渚镇，西临余杭镇3.5公里。文一西路连接了本地块与杭州主城区的交通，交通的通达性较好。

#### □ 基本指标

总用地面积：34200平方米

容积率：4.5

用地性质：商业办公用地

总建筑面积：161168.5万平方米

其中：孵化楼3万平方米（地上）

办公楼约8万平方米（地上）

酒店式公寓43577平方米（地上）

配套商业





## □ 周边环境

### ➤ 仓前高教园区

规划中的仓前高教园区总面积10.3平方公里，分南北两块，南区2.3平方公里，北区为8平方公里。该园区地处良渚文化村南侧，紧邻市区、三墩、余杭、闲林，农居点建筑密度不高，环境适宜，可容纳约8所高校，师生近10万人。目前省委党校行政学院、浙江理工大学艺术学院已入驻。



### ➤ 仓前工业区

在2005年，仓前镇就提出了“既要金山银山，更要绿水青山”的发展理念，正确处理工业发展与环境保护之间的和谐关系，高起点规划、高标准设计、高质量建设工业园区。建园几年来，工业园区已开发面积1.37平方公里，投入基础设施建设6800万元，引进项目55个，建成投产项目50个，其中投资超亿元的项目1个，5000万元至1亿元企业5家，500万元以上42家，通过ISO9000质量体系24家，ISO140001环境管理体系13家，形成了纺织制造、机械制造、建筑材料三个主导产业区。



## ➤ 西湖科技园

西湖科技园地处三墩镇西，在浙大紫金港新校区西北面。园区首期规划总面积2平方公里，规划各类建筑面积168万平方米，三期扩园规划10平方公里。园区开发总投入50亿人民币，重点发展电子信息、生物医药、机电一体化、环保与精细化工等主导产业。目前已累计引进投资主体50家，协议总投资36亿元。目前，区块已有37家企业开工建设，16家企业已正式投产。



## ➤ 浙大紫金港校区

占地8000多亩的浙大紫金港校区是杭州市、浙江省乃至全国“大学城”建设的大手笔。其中东校区3200亩，以本科教学为主，能容纳学生2.5万多名。整个紫金港大学城不仅是杭州城西核心高等教育基地、产学研相结合的创新创业基地、高新技术产业孵化基地、“天堂硅谷”人才输出基地，而且也进一步凸现了三墩新城在西北城区的文化、旅游、商贸、居住和公共服务中心的地位。



## 2.2 项目SWOT分析

优劣势 战略选择 机会与威胁		
	<p>优势 (S)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>复合型项目，具有规模优势；</li><li>开发商实力雄厚，品牌效应明显；</li><li>处于湿地外围，自然居住环境较好，且仓前镇提倡建设生态园区、发展循环经济；</li><li>紧靠仓前高教园，邻近浙大紫金港校区及西湖科技园区，以及各镇历史遗迹，给项目增添了历史人文氛围。</li><li>项目处于余杭与杭州主城的要塞，交通通达性较好</li></ul>	<p>劣势 (W)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>目前园区内以工业厂房居多，办公环境不佳；</li><li>项目周边配套设施简陋。</li></ul>
<p>机会 (O)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>宏观、中观环境较好；</li><li>仓前地区规划将形成规模型的科技园区，目前写字楼供应量、竞争均较少；</li><li>仓前高科技园对于仓前镇的经济贡献决定了它必然得到政府的大力扶持，它将会成为仓前经济发展的原动力；</li></ul>	<p>SO战略</p> <p>应该进行高品质的规划，融合周边自然人文环境，以个性化的产品、以区域市场主导者的身份力争更广泛的客源层。并充分利用仓前高教区等科研能力，开展一些学校与企业间的合作关系。</p>	<p>WO战略</p> <p>应该在产品规划中重点规划项目里写字楼、住宅和商业的关联。</p>
<p>威胁 (T)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>各高新区之间存在一定的竞争压力大；</li><li>杭州未来供应量巨大，整体写字楼市场竞争激烈。</li></ul>	<p>ST战略</p> <p>在产品设计及营销策略上充分利用项目特点与其他项目形成差异化</p>	<p>WT战略</p> <p>应该尽量争取国家级的高新产业优惠政策，与其他高新区直接形成差异化竞争</p>



房行东方 [www.swothouse.com](http://www.swothouse.com)

• 鄂化区夜景效果图

## 2.3 项目资源整合

- 与政府优惠政策的资源整合

- 尽可能争取国家级高新企业的优惠政策

- 与市场营销手段的资源整合

- 采用更先进、有效的行销方式

- 与专业的策划公司的资源整合

- 专业的策划公司提供项目准确的定位及整体操盘思路

- 与自然人文环境的资源整合

- 充分利用周边人文氛围及自然生态环境，做人文生态型产品

- 与仓前高教园或浙江大学的资源整合

- 与仓前高教园或浙江大学建立战略合作伙伴关系，进一步提升项目内涵



对项目分析的小结：

我司认为本案的操盘思路：

- 做个性化产品，突出人文氛围、生态办公的概念，通过产品的塑造引起市场关注度，从而树立品牌意识；
- 在优惠政策上争取更大利益，通过孵化中心的共享资源培育企业，吸引企业入驻；
- 发挥大项目的规模优势，利用酒店式公寓以及商业配套提升整体项目的品质，带动整个仓前科技园的商务气氛，促动区域经济的发展；
- 在营销手段上，开展一些更为先进、更为有效的行销方式，在尽可能的范围内扩大目标客源层；
- 在客户选择方面，以高科技为核心，其中又以信息工程和生命科学技术为主；
- 在后期服务上，提供更具针对性、更为人性化的管家式服务，以增强产品的内涵和生命力，为后期销售以及未来的项目开发奠定基础。

### 三、 项目定位

# 创业公园

自然生态、经济生态、政治生态、社会生态

## □ 首席创业公园的**五大**市场竞争力

1. 杭州国际化城市进程的加快，《创业公园》作为市场稀缺产品，是一次创业和再创业型公司的首选。
2. 项目土地成本低，享受高新区的开发扶持政策，开发利润空间相对较大，风险较低。
3. 项目区位生态环境一流，《创业公园》按照生态化，人性化，办公别墅的功能建造，具有经济价值、社会价值、生态保护价值。
4. 领风气之先，率先推出长三角经济圈首个《创业公园》，具有市场超前性、领先性、差异性，抢占制高点，抢占市场先机。
5. 在高科技产业园中建立《创业公园》，迎合了国际生态办公，园林办公，自然办公的发展趋势，与房地产发展潮流吻合，具有可持续发展性。

## □ 项目定位概念设计

### 项目市场四大定位

地产创新定位：创业公园

经济模式定位：杭州创业公园全国示范模本

财富文化定位：中国龙头经济圈新的智慧财富增长极

城市魅力定位：杭州的新城市名片

## 3.1 产品解码

### □ “创业公园”解码

#### （一）“创业公园”概念

创业公园是新一代生态型办公楼的升级版。

创业公园是以混合经济体制为依托，以科学发展观为指导，以和谐的自然生态、循环的经济生态、协调的政治生态、融洽的社会生态四位一体的“科学生态”理论为理念，以独创的八大指标为标准，以园区、社区、企业和人的协调发展为宗旨。创业公园是办公楼国际化、生态化、规范化、人文化、公园化的升级版。

#### （二）创业公园——升级版的产业园区

在经济技术开发区、高新技术产业开发区普遍兴起后，创业公园成为新一代办公园区，它是介于办公楼与产业园区的中间产品。

创业公园叠加了人文、体制等以人为本的社会发展要素，追求科学发展观指导下的更高层次的社会效益、经济效益和环境效益的全面实现，追求人的全面发展。

### （三）创业公园的“科学生态”体系

“科学生态”指园区自然生态、经济生态、政治生态、社会生态四位一体同步发展。

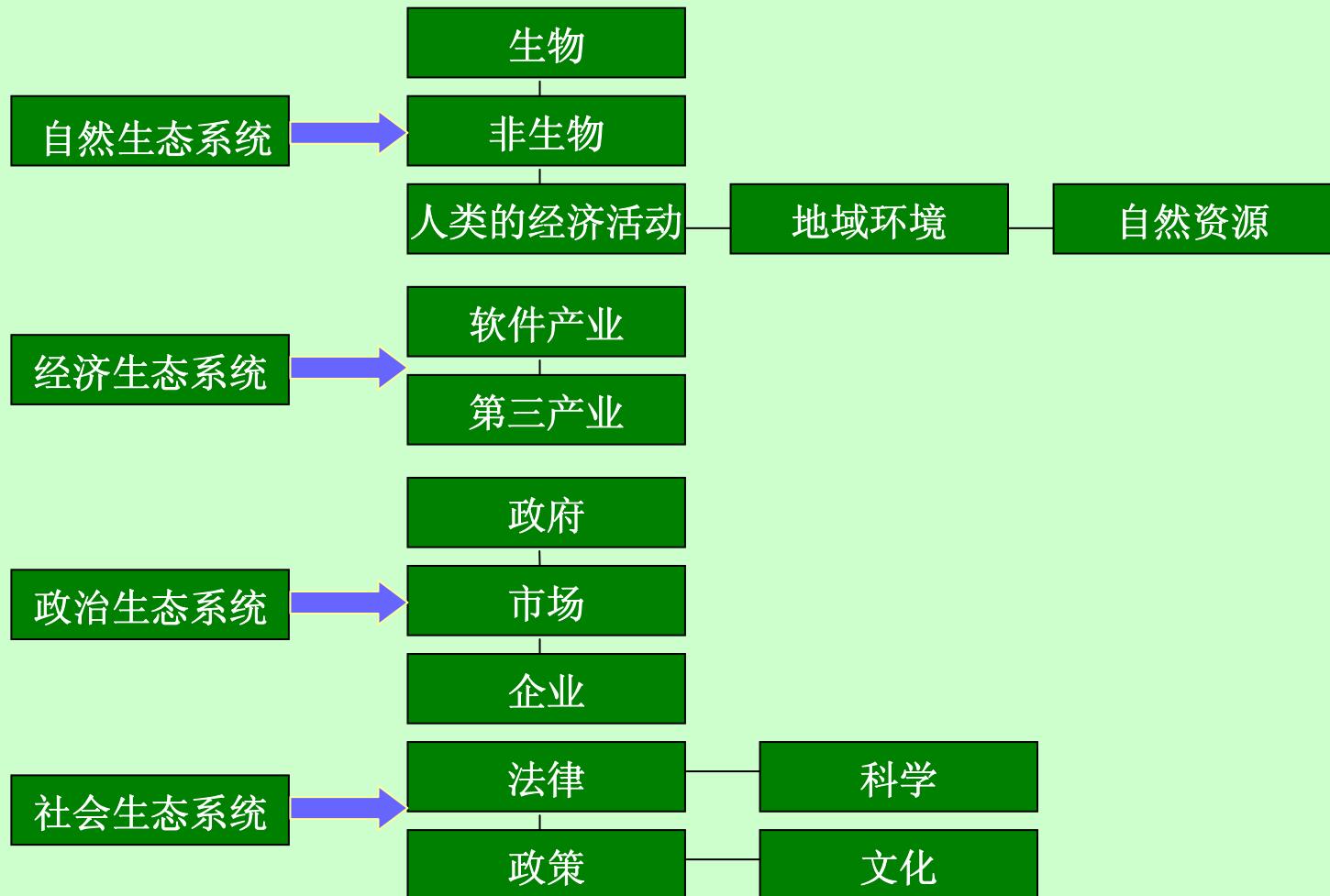
**自然生态：**严格保护生态环境，使水资源、土地资源、矿产、森林、文物景观资源、生态环境资源等协调发展。

**经济生态即循环经济：**它是变传统经济的“资源—产品—污染排放”的物质单向流动为循环经济的“资源—产品—再生资源”的物质反复循环利用的经济发展模式，以“减量化、再利用、资源化”为原则，以低消耗、低排放、高效率为基本特征，通过循环经济实现可持续发展。

**政治生态即体制经济：**政府及政策是生产关系的代表，企业或经济实体是生产力的代表，而市场则为促进生产关系与生产力转化为财富的聚变平台。从国家层面来讲，政治生态或体制经济是混合经济——市场条件下政府干预的经济。混合经济的基本特征是：**资源的民间所有和国家所有相结合，市场与计划相结合，自由竞争与国家干预相结合。**

社会生态是指人的生存、生产、生活及全方位发展与自然环境、社会环境发展成为有机系统。**社会生态的核心是以人为本。**社会生态以满足人的精神需求与物质需求为最高目标，在实现经济、文化、社会、环境可持续发展的基础上，以公正、平等、安全、舒适的社会生态环境实现人的全面发展。

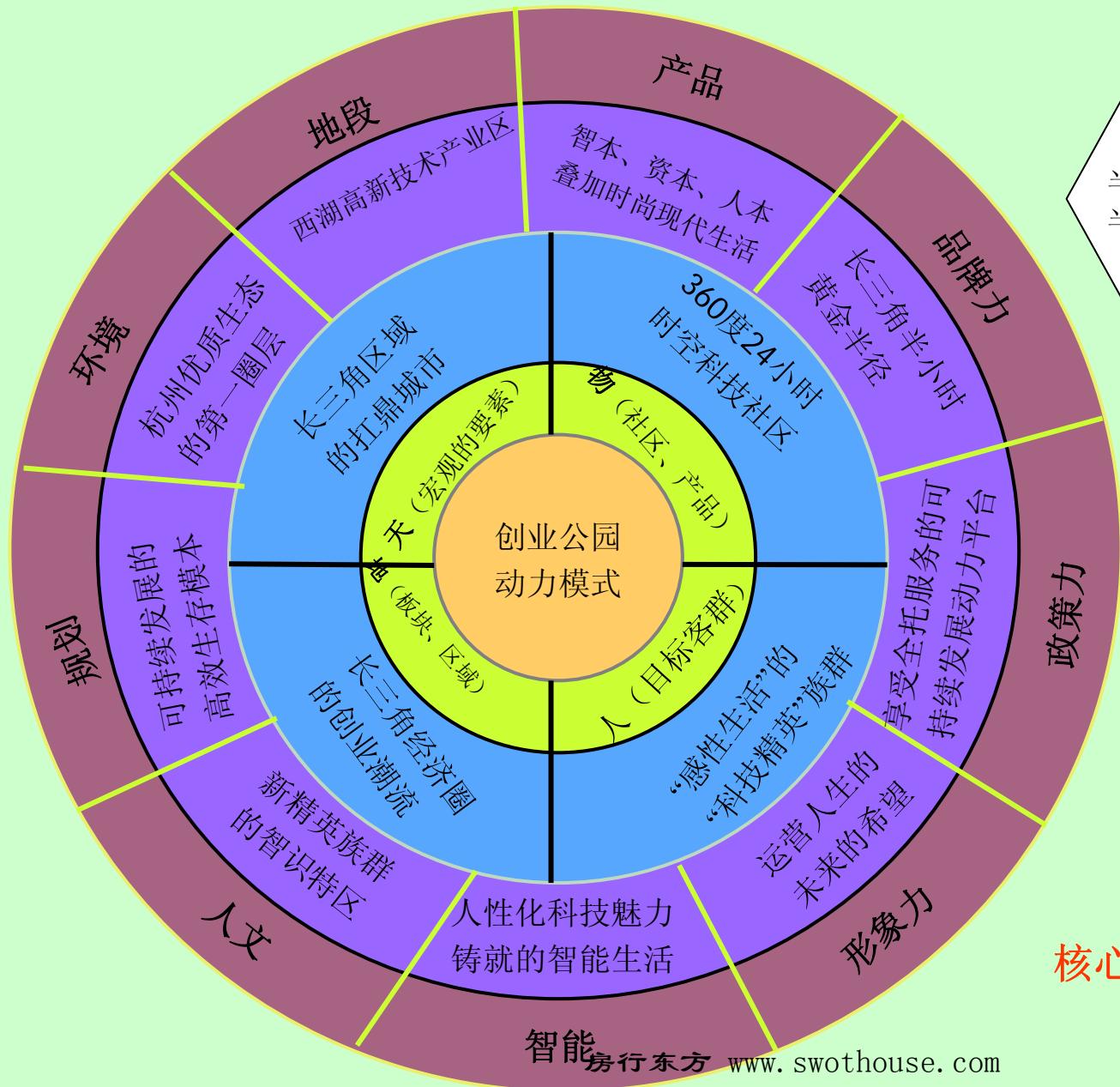
## 创业公园科学生态体系示意图



#### （四）创业公园的八大指标

- **经济发展指标：**主要有经济发展水平指标；经济发展潜力指标。
- **高科技、高效益指标：**现代化生物技术、生态技术、节能技术、节水技术、再 循环技术和信息技术采用比率；国际上先进的生产过程管理和环境管理指标；经济效益和环境效益的平衡指标。
- **生态工业特征指标：**主要有无成熟的生态工业链；重复利用指标；柔性特征指标；基础设施建设指标。
- **生态环境保护指标：**主要有环境保护指标；环境绩效指标；生态建设指标；生态环境改善潜力。
- **绿色管理指标：**主要有政策法规制度指标；管理与意识指标。
- **创新指标：**创新体系规范化运行指标；科学技术创新指标；信息化创新指标；文化创新指标；服务创新指标。
- **花园城市指标：**景观改善指标；遗产管理指标；环保指标；公众参与指标；未来规划指标。
- **区域发展指标：**主要有园区对城市及区域的体制示范效应；GDP贡献指标；投资乘数指标，经济拉动指标；就业、居住、交通、文娱、医疗、教育及生活环境拉动指标；文化影响指标；园区与社区、与地方特色经济、与区域生态环保协调发展系数。

# 创业公园的101个产品标准



核心附加价值体系战略图

## 3.2 客群研究——浙商

2003年我国人均GDP突破1000美元大关，标志着我国经济进入了一个新增长时期。这是一个充满竞争的时代，也是一个充满希望的时代。随着中国企业经营者价值观的不断成熟，综合素质的不断提高，他们必将率领中国企业在未来的全球化竞争中创造辉煌的业绩，在中国经济的腾飞中实现中华民族的伟大复兴。

企业家是企业的灵魂，对企业的发展有着重大影响，是推动市场经济发展的一支重要力量。企业家为社会创造着源源不断的财富，社会也在为他们提供更为优越的政策环境和投资环境。

那么，具有现代管理意识的企业家到底在想什么？他们需要什么？

## 他们在想什么？

- ❖ 提供企业竞争力
- ❖ 得到社会承认
- ❖ 企业形象的提升
- ❖ 再创业型企业的品牌建设和延伸
- ❖ 创业型企业的生存和发展
- ❖ 创造更多的社会价值,更高的社会效益
- ❖ 关注个人健康，同时也看重家庭生活



## 他们需要什么？

- ❖ 稳定的政治环境和宏观经济环境
- ❖ 稳定发展的区域经济环境
- ❖ 好的创业平台
- ❖ 优惠政策扶持
- ❖ 优越的办公环境
- ❖ 增加企业的固定资产，从租到买
- ❖ 降低企业的市场风险

### 3.3 目标客户定位

#### 杭州高新技术产业发展概况

##### □ 高新技术产业分类

高科技主要包括：信息科学技术、生命科学技术、新能源与再生能源科学技术、新材料科学技术、空间科学技术、海洋科学技术、环境科学技术、管理科学技术等。

##### □ 目前杭州高新科技产业的行业主体

现代通讯设备制造、软件、光机电一体化、生物医药、新材料等五大高新技术产业。

##### □ 目前杭州未重点涉足的高新技术行业

物质科学、资源环境科学技术、能源科学技术、空间和海洋科技。

## □ 高科技产业园各阶段行业和比例构成

行业	种子阶段	起步阶段	成长阶段	扩张阶段	成熟阶段	小计	行业比例(%)
软件产业							<b>12.5</b>
计算机硬件产业							<b>0</b>
网络产业							<b>2.08</b>
通讯							<b>6.25</b>
IT服务业							<b>2.08</b>
半导体							<b>6.25</b>
其他IT产业							<b>4.17</b>
环保工程							<b>8.33</b>
生物技术							<b>0</b>
新材料工业							<b>4.17</b>
资源开发工业							<b>0</b>
光电子与机电一体化							<b>6.25</b>
科技服务							<b>4.17</b>
新能源、高效节能技术							<b>0</b>

行业	种子阶段	起步阶段	成长阶段	扩张阶段	成熟阶段	小计	行业比例(%)
核应用技术							<b>2.08</b>
医药保健							<b>22.92</b>
消费产品和服务							<b>0</b>
媒体和娱乐			超过60%的行业比例 是属于创业型企业				<b>0</b>
传统制造业							<b>6.25</b>
农业							<b>0</b>
金融服务							<b>2.08</b>
零售和批发							<b>0</b>
其他行业							<b>10.42</b>
小计							<b>100.00</b>
阶段比例(%)	<b>25.00</b>	<b>12.50</b>	<b>25.00</b>	<b>8.33</b>	<b>29.17</b>	<b>100.00</b>	----

## 小结：

我们通过对杭州目前高新技术产业发展的现状以及全球高新科技产业的发展趋势，我司认为本案未来的招商方向应以现代通讯设备制造、软件、光机电一体化、生物医药、新材料等五大行业为主，并且以物质科学、资源环境科学技术、能源科学技术、空间和海洋科技四大行业作为辅助招商。结合与竞争区域的优劣势分析，我司认为新兴行业中小型创业型公司是本案的主要招商对象。

## □ 目标客户定位

**目标客户综述：**吸引浙江/长三角经济圈内综合实力雄厚或者有创业精神的企业。此类企业的领导人着眼于建立良好的企业文化及企业环境，有强烈的创新意识，对企业形象有很高要求，注重办公环境。同时投资谨慎，对物业的性价比及升值潜力判断有较丰富的经验。

**从地域范围来看，**浙江省境内的大中型企业、长三角地区有意象中心城市靠拢的企业、全国其他发达省份驻地代表设立分公司的企业集团、外资企业。

**从企业规模来看，**创业型企业和二次创业型企业，包括新兴行业发展迅速的中小型公司、大中型民营企业、大中型国有品牌企业。

**从企业性质来看，**以信息工程为主，主要以软件开发和网络公司，生命科学技术、新能源与再生能源科学技术、新材料科学技术、空间科学技术、海洋科学技术、环境科学技术、管理科学技术等类型的高科技型企业为附；生产制造型企业、智能型企业、特种行业、对于区域及本物业升值潜力看好的投资型客户、大型商业及汽车等特殊商品的展示行业、有雄厚资金的中小型财团通过租赁得到长期收益者等。

### 3.4 目标客户特征描述

#### 定性:

- 1、辅助决策者一般以公司副总和家属为主；
- 2、他们的共同特征是社会地位较高、社交范围广、社会经验丰富、日常工作应酬繁忙、消费能力强、出入高档休闲场所频率高、出入公司频率高；
- 3、比较容易接纳新鲜事物；
- 4、具调查该群体获取有价值信息的的渠道依次为：商界朋友、俱乐部、报纸（财经类为主）、杂志、消费场所、展会、内部消息...

#### 定量:

- 1、注册资金500万——1000万元左右；
- 2、公司规模在60-100人以内。

#### 需求功能特征:

- 1、作为产品研发基地；
- 2、作为结算中心、信息中心、行政管理中心；
- 3、作为商务交易中心。



## 一对一对谈需求特征：来自浙江某中型企业CEO的建议

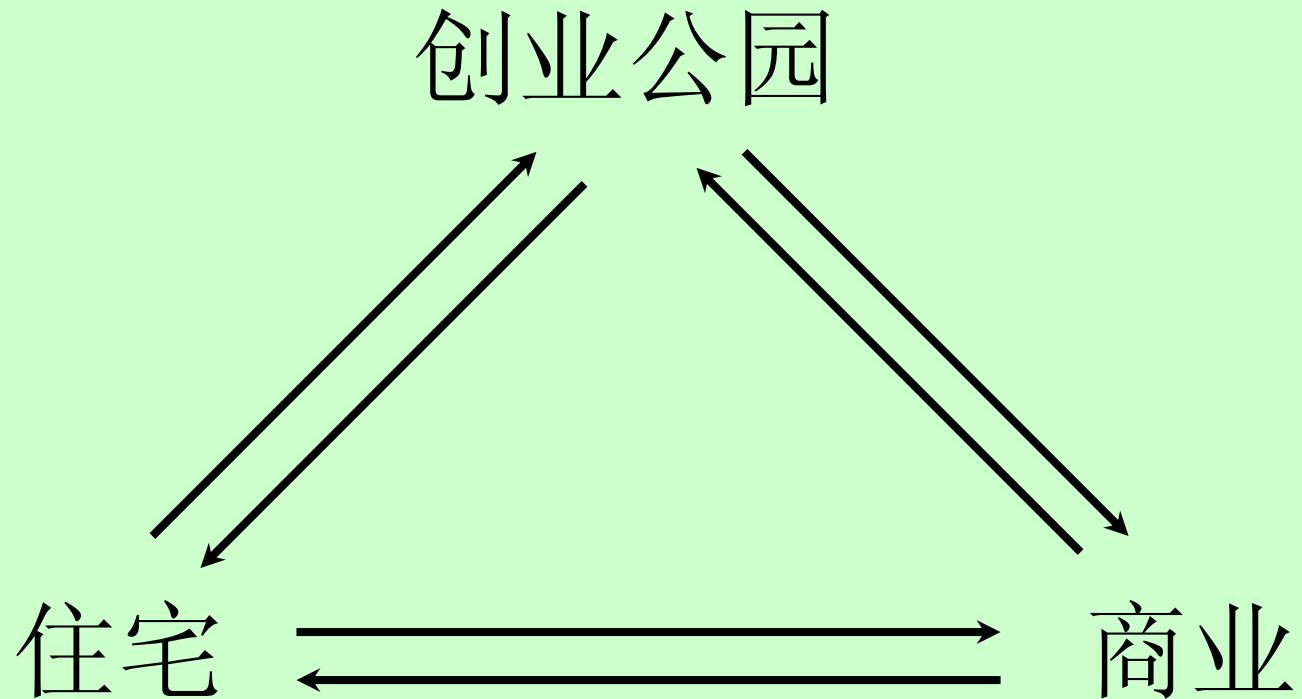
### 办公大楼内部

- 1、办公面积：合适的每层建筑面积：1000~1500平方米，
- 2、网络通讯：带宽要求比较高，在保证每个用户常规网络需要的前提下，预留一定量的光缆接口，国际通讯专线、针对特别用户，跨国公司需要多套电视会议系统。
- 3、休闲空间：在每个楼层中需要面积40m<sup>2</sup>左右的共享空间，例如类似于咖啡吧等共享交流平台。
- 4、供电系统：三路供电或者三路以上供电，尽可能防止无端断电。
- 5、空调系统：新风量高，可设计能使块状办公区域达到制冷或制热效果的空调系统，部分区域使用VRV系统。
- 6、会议 室：每层至少一个，50~60M<sup>2</sup>，同时需要小间会议室若干间。
- 7、门禁系统：连带考勤系统，最好能有一卡通系统，能够解决从门禁到信息安全的一系列相应问题
- 8、停车位：最好按照1个车位/10人的标准配备相应的停车位
- 9、文印档案室：相对独立的文印室；设置档案室，安全保存的需要。
- 10、吸烟室+休息室：良好的抽风系统和设备。
- 11、储藏室：堆放一些杂物或放置一些清洁用具；及卫生保洁员休息等。
- 12、洗手间：一律采用马桶，提供手纸，并保持卫生清洁。

## 办公区域外部

- 1、餐厅食堂：稍微上档次的中高级餐厅，至少包厢要档次性
- 2、宾馆酒店：至少一间三星级以上宾馆，用来接待企业相关客户；
- 3、单身公寓：基本类似酒店式公寓；要求有空调、热水（集中供暖、供水）、洗衣、厨房，但面积不宜过大。
- 4、自动取款机：ATM自动取款机，便于员工临时取钱，最好有银行
- 5、交通方面：引入公交车，或者考虑给员工配定点定时班车。
- 6、大型会议中心：也是大型的公共演讲厅，园区也可对其他企业进行出租。（至少可容纳几百人）

### 3.5 如何处理公建、住宅、商业三者之间的关系？



本案是一个综合性项目，其中包括了孵化器、写字楼、酒店式公寓、商业等。无论从面积配比和大盘操作的思路来看，**写字楼和酒店式公寓是项目的核心部分**。通过我们专业的策划能力，创业公园将成为提升整个项目品质以及发展商投资利润率的重要因素。

孵化器、写字楼、酒店式公寓、商业存在相互依托、相互提升、相辅相成的关系。写字楼的成功运作能够带动酒店式公寓、商业的销售和价格的提升，而酒店式公寓、商业的去化又能带动整个园区更快进入良性循环。经济活动是依赖于周边的配套设施的。

由此我们认为**本案的产品是一个有机的整体，在操作项目的时候不能将他们单个孤立起来。**

# THANKS