

华夏幸福产业新城异地复制成效显著 郑州区域多城并举阔步跃入新增长极

【时代画卷】走近华夏幸福

中国优秀的产业新城运营商

华夏幸福基业股份有限公司(股票代码:600340,以下简称:华夏幸福),创立于1998年。20年来,始终致力于产业新城的投资、开发、建设与运营,已成长为中国优秀的产业新城运营商。

华夏幸福以“产业高度聚集、城市功能完善、生态环境优美”的产业新城和“产业鲜明、绿色生态、美丽宜居”的产业小镇为核心产品,通过“政府主导、企业运作、合作共赢”的产业新城模式,在规划设计服务、土地整理服务、基础设

施建设、公共配套建设、产业发展服务、城市运营维护六大领域,为城市提供全生命周期的可持续发展解决方案。

产业新城作为华夏幸福的核心产品,主要聚焦于核心都市圈最具发展潜力的县域,其核心方法论、业务模式是立足整个县域经济之产业发展、城市发展、民生保障。通过持续的城市建设、产业集群打造等核心业务,为所在区域创造增量财政收入,提升城市价值,重点提升所在县域的

吸引力、魅力、承载力、竞争力,并通过持续增加当地居民就业,着力提升本地居民的获得感和幸福感。

从2002年的固安产业新城开始,华夏幸福围绕国家战略重点区域,夯实巩固京津冀区域,积极布局长江经济带、粤港澳大湾区、中原城市群和“一带一路”。目前,事业版图已遍布北京、广东、江苏、浙江、河南、四川、湖北、河北、湖南、安徽以及印度尼西亚等全球80余个区域。

产业园区收入稳步增长 异地复制能力凸显

10月26日,华夏幸福发布2018年三季度报:前三季度,公司实现销售额1077亿元,实现营业收入451.41亿元,同比增长46.14%;净利润78.78亿元,同比增长26.49%;净利率达17.45%。

整体来看,华夏幸福业绩增长稳健,净利润增速及净利率处于行业较高水平。在宏观环境及行业调控仍趋紧的情况下,华夏幸福通过着力控风险、稳增长,战略和资源匹配聚焦,严控经营风险,着力提升经营质量,在较大程

度上实现了规模和质量的稳健增长。

数据显示,前三季华夏幸福非京津冀区域拿地使用权面积约占当期总拿地的84.63%。同期,非京津冀区域实现销售面积443万平方米,占总销售面积比例达46%,较去年同比增长90%。

这表明,华夏幸福经过多年深耕产业新城,在逐步打破对传统房地产收入过度依赖的同时,产业新城销售收入的扩增和持续盈利,已成为华夏幸福重要的增长点。

三季度报中显示,前三季度新签PPP合作协议项目共17个,包括14个产业新城项目和3个产业小镇项目,其中有13个位于非京津冀区域。另据刚刚发布的2018年7月-9月经营情况显示,公司当期产业园区结算收入实现稳步逆势增长,达56亿元。

这意味着,在华夏幸福的营收构成中,非京津冀区域占比不断增加,产业新城的异地复制成果进一步凸显,也在很大程度上说明产业新城模式的复制性。

环郑州区域成为新的异地复制业绩增长极

三季度报显示,环南京、环郑州、环杭州区域1月-9月销售面积占比分别达13%、11%、7%;环合肥、环武汉区域开始贡献业绩,而以环郑州区域为代表的新异地复制增长极持续显现。

郑州区域事业部作为华夏幸福深耕中原的业务管控平台,于2016年3月份正式成立。截至目前,在环郑州地区,华夏幸福已先后布局武陟、长葛、新郑、荥阳、获嘉、新密等产业新城。经过两年多的发展,环郑州区域产城建设成绩斐然,已成为公司新的异地复制业绩增长极。

截至目前,环郑州区域合计签约企业约百家,其中2018年前三季度签约企业约50家。秉持“为

城市导入产业集群”的产业发展理念,华夏幸福结合大郑州都市圈各区域产业基础与资源禀赋,着力于完善和提升产业链竞争力,通过行业龙头企业招引、产业链中小企业集聚引领产业集群打造,成功引进阿里云、慧聪网、谷妈咪、东方雨虹、三一重工、宝供、维龙、民生电商、耀德电子、德尔能、任吉食品、中原环保等行业知名企业。

其中,在武陟打造智能制造装备、都市食品、现代物流产业集群;在长葛打造高端装备、冷链物流产业集群;在新郑打造智能硬件、新型显示、新能源汽车及零部件产业集群;在获嘉打造专用装备、都市食品产业集群;在新密打造生物医

药、应急消防装备产业集群……上述产业集群已初具规模。

自2016年6月以来,华夏幸福产业新城模式在武陟落地启动,为武陟县新增地方财政收入约10亿元,推动武陟县经济社会发展排名从河南省第68位大幅提升至第11位,产业新城特色商业区居河南省第4位,城市竞争力显著提升。武陟,已逐步呈现出其在县域经济转型升级发展中的巨大能量。

2018年,新郑产业新城入选财政部发布《关于公布第四批政府和社会资本合作示范项目名单的通知》,这不仅标志着产业新城模式在河南地区的成功试验,也为更多中原城镇的综合开发树立了典范。

【时代镜像】培育产业发展新动能 助力河南经济快速发展



武陟产业新城智能硬件产业港阿里云创新中心实景

培育产业发展新动能是我国产业高质量发展的重中之重

改革开放40年来,我国实现了从“一穷二白”到世界第二大经济体的华丽转身,探索实践了一条具有中国特色的产业发展和结构调整之路,巨大成效举世瞩目。

进入新时期,宏观经济下行压力有所加大,产业发展面临着路径依赖、低端锁定和规则锁定的严峻挑战,补短板、育动能、强引擎成为新时代我国产业发展的主旋律和推动产业高质量发展的重要抓手。急需创新机制,建立政

府、社会和企业广泛参与的市场化创新体系。急需创新科技,建立全链条的系统创新。急需创新路径,打造“平台+资本+赋能”模式的新路径。急需创新场景,支持新技术新产品应用示范推广。急需创新生态,构建“新物种”聚合系统。传统产业急需加快去产能、去库存、去杠杆,实现“有中生新”。新兴产业、新模式、新业态急需培育,实现“无中生有”,打造新经济。

当前,新科技革命正孕育

着未来产业,伴随消费升级、社会进步和经济发展的新需求,我国经济社会正致力于解决智能、健康、高效、可持续、探索五大课题。华夏幸福产业研究院从技术变革入手,研判出九大未来领域:未来智能、未来互联、未来生物、未来交通、未来制造、未来材料、未来能源、未来环境以及未来探索,并以高技术、高成长、高潜力为标尺找到64个新动能方向。到2020年,64个产业新动能方向将催生数十万亿元的市场规模。

华夏幸福日益成为产业新动能转换的领航者

产业新城运营商华夏幸福以“产业优先”为核心策略,为合作区域导入产业集群,实现合作区域经济新旧动能转换和高质量发展。

浙江德清,打造沿海新旧动能转换新范式。基于浙江

湖州市德清县雷甸镇当前经济发展需求,华夏幸福通过三部曲升级新旧动能转换模式:一是获取载体资源,通过市场化配置资源要素,盘活存量资源,集中释放支持新动能发展所需要的载体资源;二是载体

平台建设,为示范区打造六大产业服务平台,提升产业承载力和区域价值;三是产业集聚发展,重点选择亩均税收高、附加值高、产业增长率先快的产业集群。

河北大厂,孕育水乡文创产业集群。2007年华夏幸福提出打造“创意水乡城市”战略以来,经过11年的发展,大厂曾经的金属加工和机械制造等旧产能已经成为历史,华夏幸福聚焦智能制造、文化创意和总部商务三大产业集群,为大厂快速导入国际化资源,布局新动能产业。当前大厂已经迅速崛起为极具全球视野的影视文创产业的新高地。已制作完成150多部电影的后期特效,包括《变形金刚4》《星球大战:原力觉醒》《捉妖记》等。



武陟产业新城唐店产业园区门口

华夏幸福助力河南产业新旧动能转化成效显著

改革开放40年来,中原崛起渐入佳境,河南经济突飞猛进。1978年,河南全省的GDP仅为162.9亿元,2017年达到了4.5万亿元,按可比价格计算,2017年的GDP是1978年的55.8倍,年均增长10.9%,高于全国平均水平1.4个百分点,占全国的比重由1978年的4.5%提高到2017年的5.4%。进入新时期,国家举力支持河南发展,航空港区、自由贸易区、自主创新示范区等多重政策叠加,推动河南步入创新发展时代。但与沿海发达省份相比,河南差距和不足依然突出。

2016年6月以来,华夏幸福科学践行国家中原崛起战略,积极布局环郑州都市圈,参与河南产业新旧动能转换,先后牵手郑州新郑、焦作武陟、许昌长葛等县市,联合政府,通过“一城一策”发展,创造了“武陟速度”“长葛质量”和“新郑效率”等一系列区域经济发展典范。

焦作武陟——先进智造高地,创新加速示范区:以“建设郑州大都市区物流节点枢纽和新兴产业基地”为目标,

打造智能制造装备、都市食品、现代物流和科技服务四大产业集群,形成龙头项目引领、中小科技企业聚集的“科技+”中原协同发展新典范。目前已经引入包括全国领先的B2B电子商务服务提供商慧聪网、三一重工、阿里云、郑州瑞能电气、谷妈咪等20家龙头企业,成为河南省内区域经济转型发展的典范。伯森、丰宏、海神、大智等行业领先企业相继落地,推动武陟机器人产业集群初步形成。截至目前,累计签约企业约40家,开工企业近20家。

郑州新郑——中原创新加速器,枢纽经济大平台:抓临郑、临港两大机遇,以智能硬件、新型显示、智能装备制造、新能源汽车及零部件为支柱产业,已成功签约德德电子、耀德科技、民生电商、任吉食品、智联机械、上海联合汽车、莱茵之星奔驰高端商务车等龙头项目。

许昌长葛——郑许先进智造高地,空港产业活力磁极:立足中原城市群庞大市场需求,承接跨区域优势产业落地机遇,把握新兴产业升级转

型脉搏,积极布局高端装备、冷链物流、医药保健(蜂产业)三大产业集群,形成龙头项目引领、中小科技企业聚集的“科技+”中原协同发展新典范。目前已经引入富春物流、宝供物流、维龙物流、东方雨虹等知名龙头企业和河南祥瑞智能科技股份有限公司智能装备智能立体车库等龙头企业。

郑州新密——中原科创智城,生态魅力绿谷:借助国家中心城市经济提升推动,紧扣自身生态、文化资源,以生物医药、新型元器件、应急消防装备为新旧动能转换的重点产业方向,融入郑州制造协同,转型升级接中原市场,绿色生态建郑州绿谷,创新发展促科技转化。

新乡获嘉——中原新兴智造高地,郑新协同创新典范:作为郑新深度融合重要节点,郑洛新国家自主创新示范区辐射区域,以传统产业为主导,以总部经济发展为补充,以发展动能转换为亮点,重点打造专用装备、应用材料、都市食品产业集群。目前已成功签约中原环保、金象乳业、江苏海吉科技等10家企业。

华夏幸福产业研究院

武陟长葛双子星 一南一北相辉映

环郑州区域的产业新城,焦作武陟、许昌长葛这两座产业新城亮点频显、可圈可点。

武陟产业新城与郑州仅一河之隔,是黄河北岸新兴增长极,大郑州“一刻钟经济圈”重要组成部分。作为华夏幸福深耕中原城市群的首个项目,武陟产业新城定位于“中原智造 北岸水乡”,致力成为中原产业型知识新城,郑焦产城融合先行示范区。

武陟产业新城秉持“以人为本”的主线,高起点、高品质、高标准实施规划建设,相继完成嘉应观门户公园、郑北大道、覃怀大道的景观提升工程以及龙泽湖公园、蔡茂路改造、站前广场改造、武陟规划展览馆、凤仪湖公园等重点项目建设。一座产城融合、宜居宜业、生态和谐产业新城正在形成。

在产业发展方面,产业集群打造提质增效,由高端装备产业园、都市食品产业园、现代物流产业园、智能硬件产业园、机器人产业园、中小企业科技港、园区服务中心组成的“三园三港一中心”正加速成形。目前累计签约落户企业约40家,强力助推郑焦深度融合首位节点城市高质量发展。

经过近两年的精耕细作,武陟蝶变为河南百城提质建设及县域经济转型升级的典型样本,并正在稳步

迈向郑焦深度融合首位节点城市及先进制造业示范基地。武陟产业新城依托中原城市群核心区新兴增长中心的区位优势,紧扣“中原智造北岸水乡”的城市发展定位,风鹏正举,前景广阔。

焦作向南,许昌向北。长葛地处郑许一体化前沿、郑许经济走廊主轴线上,毗邻国家航空港经济综合实验区,被定为中原城市群、郑州大都市区新兴增长中心,在郑许融合中战略地位尤其凸显。2016年11月,长葛市人民政府正式牵手华夏幸福,双方共同建设、协同运营。

长葛产业新城努力打造中原经济区“临空创新城、水舞新都市”,规划许港产业园和临空产业链,布局高端装备、冷链物流、医药保健(蜂产业)三大产业集群。

作为许港产业带的必经支点和支撑载体,2017年以来,长葛产业新城以产业发展为核心,在龙头企业招商、产业集群打造、产业园区谋划落地等方面全力推进,成效明显。高端装备产业园区2018年8月开工建设。截至目前,长葛产业新城的交通路网景观提升工程、生态公园、社区服务中心等已完成建设,城市核心区形象将在年内全面提升。

刘文良 刘群晓



长葛产业新城服务中心实景



长葛产业新城中央公园实景



武陟龙泽湖畔已成为当地人休闲的好去处