



东久中国

WARBURG PINCUS
华平投资

领先的产业基础设施综合服务平台提供商

2019年4月

美国华平投资集团全力打造，中国领先的产业基础设施综合服务平台提供商。东久旨在推动以智能制造为核心的实体经济发展，积极配合政府的产业发展规划，充分发挥本土行业经验及全球多领域合作伙伴资源的优势，力求打造集“数据化、网络化、智能化”于一体的智能产业服务园区，致力于“推动城市经济发展，助力中国产业升级”。

科技研发
产业园区

新经济
总部园区

智能制造
产业园区

数据中心



产业蜂巢智慧生态新城

定位/招商



目录

产业发展
背景

做什么

怎么做

发展
模型

发展
愿景



一、产业发展背景 (为什么做)

一、产业背景—为什么做

在经济新常态下，地产行业进入白银时代，传统地产盈利模式发生深刻变革，压力与梦想并存，挑战与机遇同在…传统地产公司都在积极向产业地产转型，对于产业地产公司亦将是迎来一次新的挑战和发展机遇！

Xx地产公司

住宅开发类房地产企业进入白银时代

土地和资产
单边溢价时代

土地的增值、房地产的刚性需求背景下，销售额、开发量为评判主要导向

产业地产类房地产企业进入黄金时代

运营和整合能力的
新型商业模式时代

引领城市产业升级（投资端）、客户需求及生活体验升级（需求及销售端）

优质土地获取变得越来越困难，行业利润率下降……

刚性住房需求相对降低、传统商业饱和、客户的需求（附加值）越来越高……

一、产业背景—为什么做

政府的痛点



1

城市发展遇到瓶颈：每个城市都在思考如何结合国家政策走向，打造具有地方区域特色的产业品牌，突破城市发展的瓶颈。

2

产业面临转型、升级：城市传统产业产能落后，城市发展后劲不足，城市间产业发展同质化，且产业资源分散，主导产业不突出，是城市产业发展的普遍问题。

3

提高资源利用率：各地政府期望发展高附加值产业，极致发挥城市有限的资源利用率，以提升城市的综合GDP。

4

抢夺优质资源：在目前市场形式下，各大城市都在争相抢夺优质资源，占领城市发展产业的高地，形成产业集聚效应。

5

吸引人才定居：各地政府都希望高净值人群留在城市。

6

去城市同质化：在如何留住高附加值的产业及高净值的人群这一问题上，各地政府解决的办法出现同质化（企业补贴、人才补贴等），而真正留住他们的是需要产业及人才发展的综合平台服务实体。

一、产业背景—为什么做

企业的痛点



1

企业期望留在城市发展，但“一花不成春，一木难成林”，单个企业没有能力单独整合产业链的资源，很难做大或形成核心的产业链。

2

企业发展往往喜欢落在产业链比较完善的地方，既可降低产品产销成本，又便于把握产品研发的方向；而目前产业的发展布局往往过于分散，很难形成产业链集群效应，这也是每个企业发展迫切要解决的问题，只有形成产业链集群，才能实现企业的自我造血、自我升级。

3

高附加值的产业链的形成离不开产业龙头的带动，而产业龙头的引进，离不开好的产业综合平台服务实体（载体）及相关政策的支持，因此搭建好的产业综合平台服务实体显得至关重要。

4

产业链上的众多企业在发展过程中，往往遇到融资难及产业链之间互联互通难的问题，因此急需产业链金融和产业交流互通的综合平台服务实体。

一、产业背景—为什么做

XX
产业公司—穿针引线

1

综合以上几点可以看出，政府与企业之间，需要打造一个产业综合平台服务实体（载体）作为纽带，打通政府与企业的痛点。

2

产业地产公司凭借产业运营方面积累的产业资源整合优势，作为深谙政府与企业痛点的企业（开发商），同时又是一家具有足够的经济实力、资源嫁接、资源统筹等综合能力的诚信集团，愿意承担“筑巢”“引凤”的纽带角色，穿针引线，助力城市更新、产业升级。



二、做什么？



打造：

“主” 产业蜂巢 + 特色产业蜂巢
的

产业蜂巢智慧生态新城（小镇）

二、做什么

应对产城融合的新型城镇化需求，产业地产公司应凭借积累的产业资源整合优势，嫁接全球资源，以高附加值产业升级为核心，以城市更新为目标，以高净值人才聚集为驱动，创造性的构建：

产业蜂巢智慧生态城市！—— 打造产、城、人有机融合的赋能新城！

以资源整合（嫁接）为“抓手”

以地产开发运营为“载体”

以360°服务为“平台”

打造一个适宜

• 全产业链联动发展

打造一个适宜

• 全产业人生态宜居

打造一个适宜

• 产业新城智慧升级

赋能新城

(产、人、城的有机融合)

二、做什么

产业蜂巢地产与智慧（生态）蜂巢城市诠释



核心关键词:

通过主产业龙头(蜂王), 抓住产业上中下游和衍生行业的龙头 (次蜂王) 企业资源, 整合产业全价值链, 实现产业蜂巢落地。

产业蜂巢地产 诠释:

1. 产业蜂巢地产通过整合产业全价值链, 抓住核心产业(主产业)上中下游的龙头企业(蜂王), 及衍生产业的标杆企业(次蜂王);
2. 依托自身的产业整合和核心运营能力, 引进全产业链的相关企业(蜜蜂)蜂拥进驻, 形成产业蜂巢式集聚;
3. 以地产为载体, 为全产业链搭建360度服务平台, 助推全产业有机发展的创新型、升级型产业地产。
4. 各产业相关联企业的单元之间, 相互依赖、相互嵌入、相互促进、相互支撑、互联互通、有机融合、共赢发展, 形成一个有机的生命体, 建立一个产业链的可闭环的生态的系统。
5. 产业蜂巢以产、城、人三者的和谐统一、有机融合为设计理念, 包括智慧城市、绿色产业以及生态宜居, 设计出实现, 从绿色节能、生活环保与建筑形成一个有机的结合体。
6. 产业蜂巢通过移动互联、智能互联等技术手段, 为城市、产业、物业、居家及商家提供基于大数据智能化服务运营的解决方案, 打造智慧综合服务实体平台。

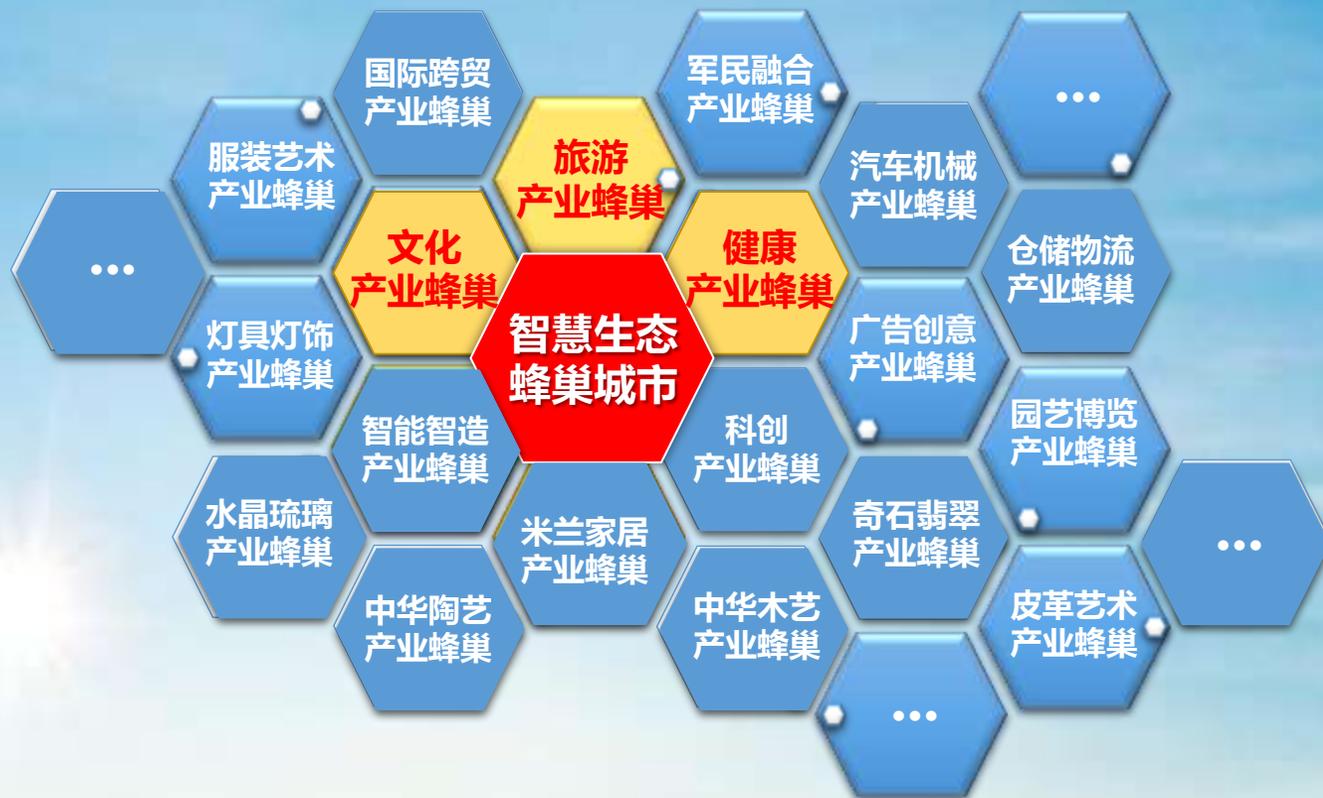
二、做什么

产业蜂巢地产与智慧（生态）蜂巢城市诠释

1+N产业，互生互融，聚合提升，形成智慧生态蜂巢城市

智慧（生态）蜂巢城市 诠释：

1. 产业蜂巢智慧生态城市是以产业蜂巢地产落地，是由若干个产业蜂巢地产有机组成的蜂巢式产业地产集群；
2. 产业蜂巢智慧生态城市通过各产业蜂巢之间的跨界联动、平台共享、资源整合、信息互通，并依托大平台的核心运营能力，为各产业蜂巢提供跨产业链融通的综合服务；
3. 实现若干个产业蜂巢地产有机的组合，让各产业蜂巢在此互生互融、相互推动、发展壮大，成为产、城、人有机融合的赋能新城。



形成升级版新型城镇化建设蓝本

——产业蜂巢智慧生态新城（小镇）

产业蜂巢地产

落地抓手



智慧生态蜂巢城市

聚合提升



中国城市更新、产业升级、聚贤纳财的新版本！

打造产、城、人有机融合的赋能新城！

三、怎么做？



三、怎么做

凭借产业招商运营方面积累的产业资源整合优势，探索蜂巢城市产业模式：

- 以人促产，以产促城，产、城、人有机融合，获取低价地块；
- 进行合理的持有/销售配比及分期开发；
- 与金融打通创新融资及销售模式快速回现。

产业注入为条件,获取政策支持及地价优惠。



蜂巢城市产城融合理论，撬动多元土地性质及大土地开发。

满足政府诉求及项目购房驱动力构建的前提下，持有产品比例合理，销售物业最大化。

与金融产品、保险产品融资、销售模式上打通，实现快速回现。

产业蜂巢地产的核心：产、城、人融合一体的模式，可以低价获取土地。

三、怎么做

产业蜂巢地产的“开运金”

以产业为基础，抓住上、中、下游产业龙头企业为蜂王核心，以平台服务为纽带，筑巢引凤（蜂）。

产业蜂王
核心导入

全球资源
整合嫁接

全产业链
互生共融

开发、运营、
金融
三维一体

成为：产业蜂巢智慧生态城市的开拓者、产业资源平台整合者、产业成果金融转化践行者、新型地产运营模式领航者

三、怎么做

蜂巢城市的意义在于提供了城市产业升级的一站式解决方案，实现了产业、城市、人居有机的融合发展，创新实践中国梦！

智慧生态蜂巢新城

双轮驱动

“让城市更精彩”



“让生活更美好”

配套民生，形成有机生长的活力社区

产城融合、普惠发展，提升区域带动能力

模块化组合，打造功能鲜明的城市社区形象

引入绿色理念，保障生态和谐，可持续发展

社会
民生

经济
发展

城市
形象

生态
环境

引入文化旅游健康及特色产业业态，满足多元需求

打造完善的功能模块，保障生活配套

产城融合的开发模式，实现安居乐业

精神
需求

生活
需求

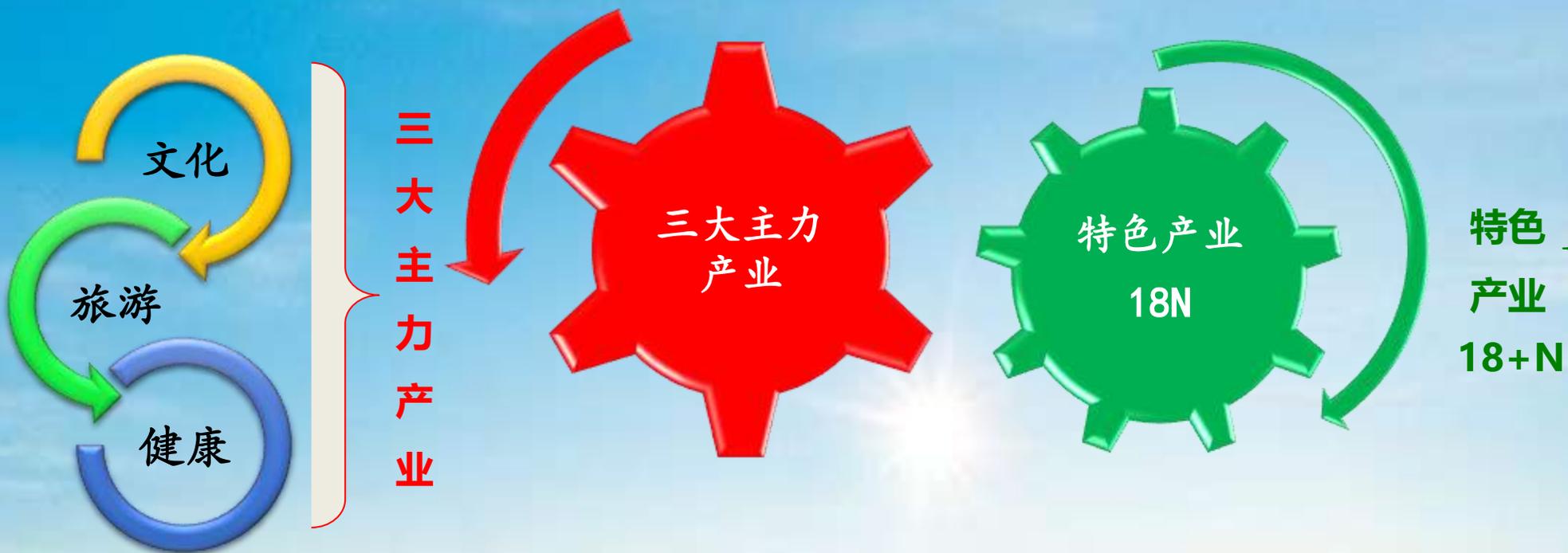
生存
需求

四、产业发展模型



四、发展模型---举例

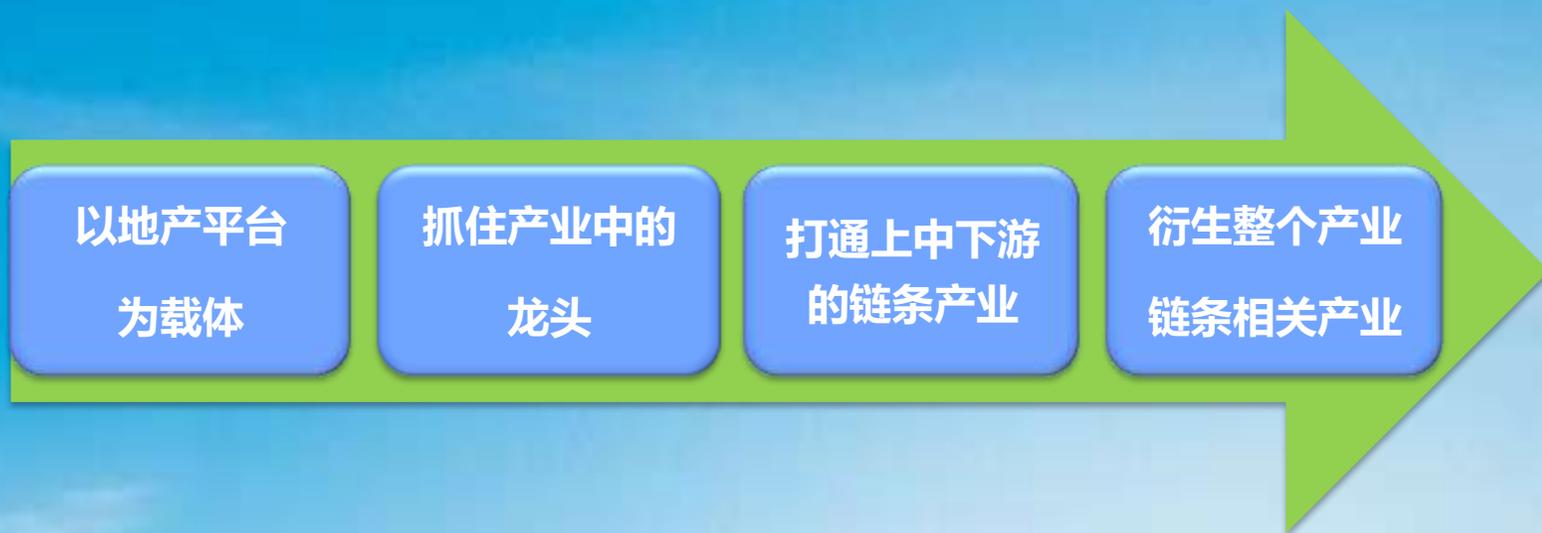
双轮驱动



1. 智能智造产业小镇
2. 国际米兰家居艺术产业小镇
3. 乐城运动<体育>产业小镇
4. 国际广告创意产业小镇
5. 国际汽车机械产业小镇
6. 一带一路基金小镇
7. 国际金融(城)中心
8. 军民融合产业园<小镇>
9. 国际跨贸小镇
10. 国际服装艺术小镇
11. 国际皮草<箱包>艺术小镇
12. 国际灯具灯饰艺术小镇
13. 水晶琉璃艺术小镇
14. 中华陶艺小镇
15. 中华木艺<竹艺>小镇
16. 环球奇石翡翠艺术小镇
17. 国际园艺博览小镇
18. 环球智能仓储物流产业园

.....

四、发展模型---举例



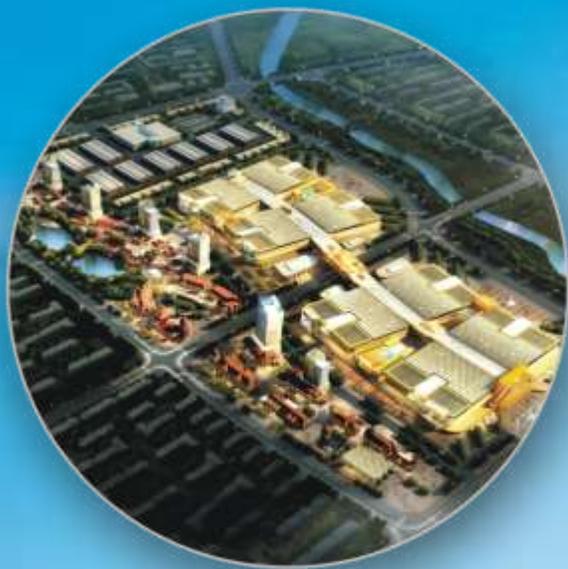
形成生态产业链

构建“产、城、人”有机融合之：

产业蜂巢智慧生态新城<小镇>

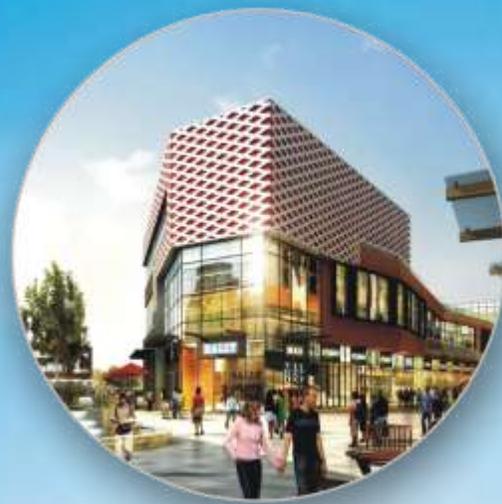
四、发展模型---举例

以人促产
以产促城



导入核心产业

产业蜂巢地产通过整合产业全价值链，抓住核心产业（主产业）上中下游的龙头企业（蜂王），及衍生产业的标杆企业（次蜂王），实现以人促产，以产促城，产城融合的蜂巢城市。



构建产业主链

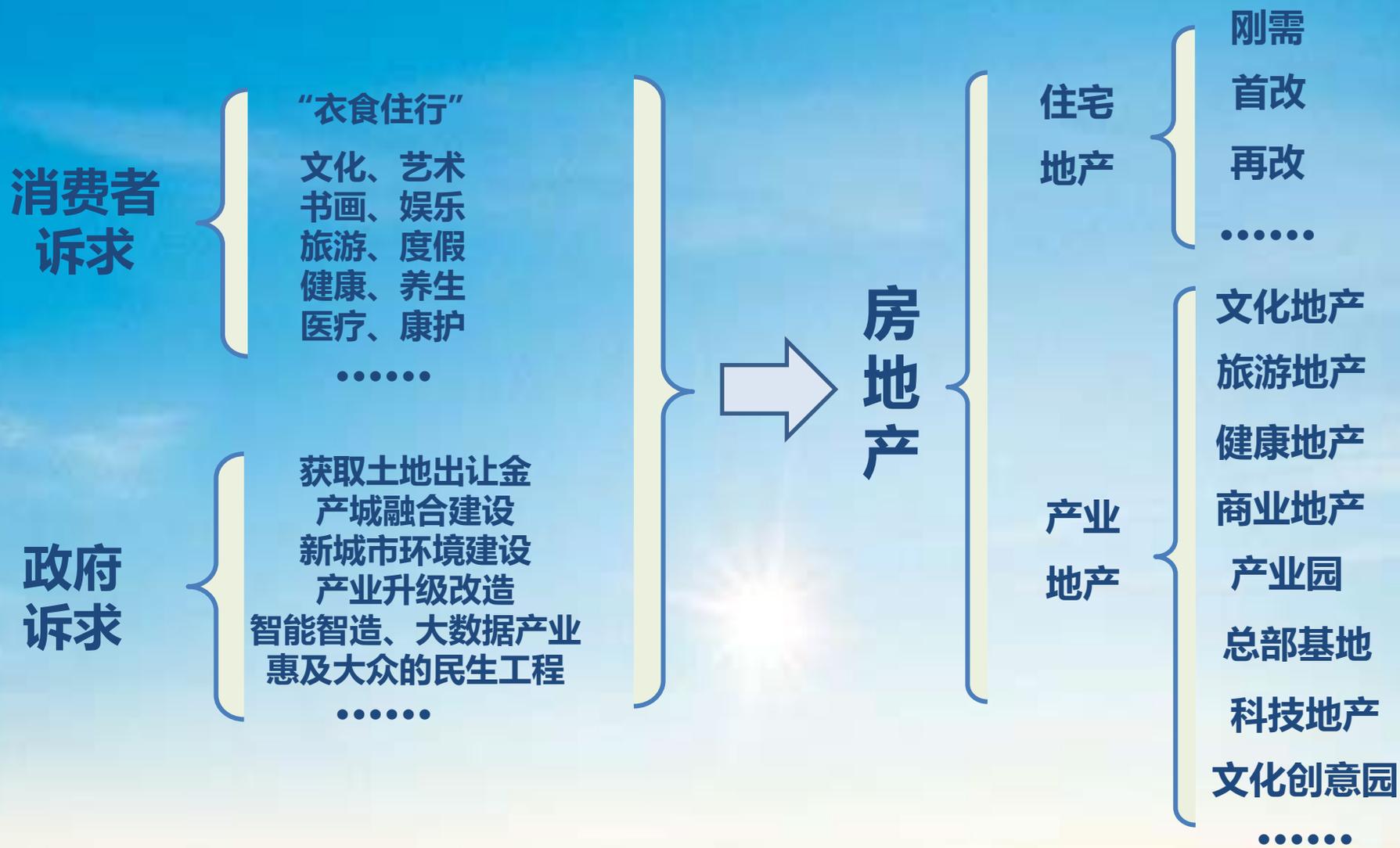
依托自身的产业整合和资源嫁接能力，引进全新的上下游产业链的相关企业（蜂巢单元）蜂拥进驻，形成产业、城市与人的完美融合。



衍生生态链

产业蜂巢内各个产业关联企业单元之间，相互依托、相互嵌入、互为支撑，互联互通，有机融合，产业蜂巢内部建立一个产业链的可闭环的生态链。

四、发展模型---举例-产品选择



四、发展模型---举例-产品选择

蜂巢城市模型产品线（文旅健蜂巢+特色产业蜂巢18N）

大文化蜂巢

1. 匠人天地
 - 根雕、木雕、石雕、牙雕
 - 奇石翡翠、陶艺、藤艺、竹编
 - 古玩、字画、版画、年画
 - 水晶工艺品DIY
2. 餐饮文化休闲街区
 - 城市民俗
 - 特色小吃街
3. 城市非遗
 - 民谣、曲艺、剪纸、捏面人、非遗手工艺品展示
 - 文化传承人
4. 国粹体验交流
 - 琴棋书画、禅学、易经、国学
 - 宗教（佛、道、儒、基督教等）
5. 主题演艺
6. 中华酒寨（酒文化谷）
7. 茶道文化庄园
8. 原创文化产业园
9. 文化广场
10. 城市文化展示
11. 民俗文化村
12. 影视拍摄基地

大旅游蜂巢

1. 酒店+公寓
 - 特色酒店
 - 民俗
 - 度假酒店
 - 酒店服务式公寓
 - 在线旅游+分时度假
2. 特色商业街
 - 特色休闲街区（工艺品、旅游用品、城市纪念品）
 - 特色餐饮小吃街
 - 特色酒吧街
3. 生态养生谷
 - 养生会所
 - 温泉SPA
 - 瑜伽
 - 养生保健/养生文化展示中心
 - 国学/禅学
4. 主题体验园
5. 景区景点
6. 中高端运动俱乐部
7. 主题公园

大健康蜂巢

1. 健康中心
 - 养护机构、养护服务
 - 康复服务中心
 - 健康绿色通道
2. 颐养俱乐部
 - 老年大学
 - 养老教育+培训会
 - 老年俱乐部
 - 老年公益课堂
 - 医联体+保险
3. 健康公寓
4. 医疗机构
 - 特色专科医院
 - 中医国粹、理疗按摩经络
 - 健康美丽产业（美容、塑形）
 - 健康评估指导中心
 - 智慧医疗（APP研发）
5. 医疗产业园
 - 医疗产业集合体（贸易城）
 - 药品、保健品、保健器材
 - 科创研发、智能大数据
6. 健康城

特色产业蜂巢（18N）

1. 智能智造产业小镇
2. 国际米兰家居艺术产业小镇
3. 乐城运动<体育>产业小镇
4. 国际广告创意产业小镇
5. 国际汽车机械产业小镇
6. 一带一路基金小镇
7. 国际金融（城）中心
8. 军民融合产业园<小镇>
9. 国际跨贸小镇
10. 国际服装艺术小镇
11. 国际皮草<箱包>艺术小镇
12. 国际灯具灯饰艺术小镇
13. 水晶琉璃艺术小镇
14. 中华陶艺小镇
15. 中华木艺<竹艺>小镇
16. 环球奇石翡翠艺术小镇
17. 国际园艺博览小镇
18. 环球智能仓储物流产业园

四、发展模型--举例-- 产业 “开、运、金” 闭环

3 (文旅健) +18 (特色) N产业

以双轮驱动

通过蜂巢式组合

达成有机共融

实现快速健康成长

形成产、城、人有机融合

最终实现开发建设、运营、金融--大闭环。



五、产业发展愿景

愿景

新型地产运营模式领航者

产业成果金融转化践行者

产业蜂巢智慧生态城市的开拓者

产业资源平台整合者



智慧生态蜂巢新城

中国城市更新、产业升级、聚贤纳财的新版本！

新型城镇化建设的新蓝本！



产业蜂巢智慧生态新城

产业蜂巢智慧生态新城