

台湾科技园案例分析



S.Z.H. ORGANIZATION
快速销售解决方案

前期顾问 / Prophase consultant 代理销售 / Agent sales 策略推广 / Strategy promotion

河南省尚正行房地产咨询有限公司

ADD: 郑州市金水路219号盛润国际广场东塔7层

TEL: 0371-69152977 60157867

HTTP://www.shangzhenghang.com

项目分析

产品分析

策略分析

- ◆项目背景
- ◆项目指标
- ◆区域优势
- ◆项目特色
- ◆项目服务

项目背景

政府支持

郑州台湾科技园由国民党名誉主席吴伯雄先生亲笔题写园名，河南省委、省政府高度支持。政府希望台湾科技园建成台商投资生态区、产业聚集示范区、现代建筑展示区、优质税源成长区，成为台商投资中部的亮点区域。郑州台湾科技园将成为继富士康落后港区后又一承接台商大批次产业转移的有效载体。

两岸合作

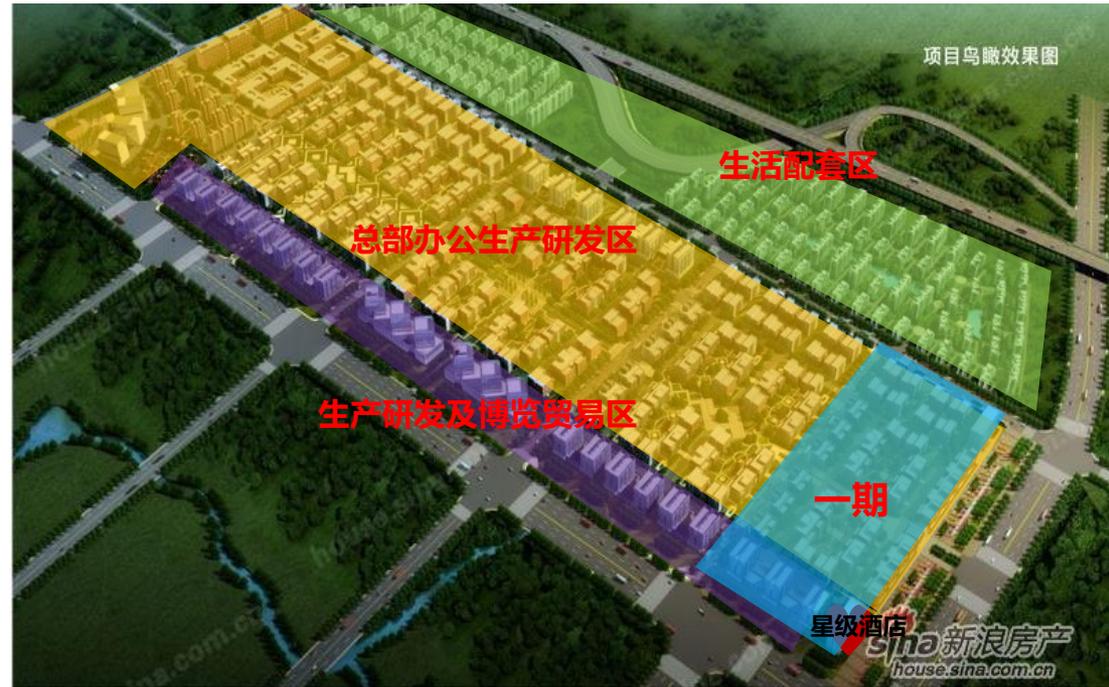
ECFA协议的签订和实施，拉开了两岸经济领域合作的新篇章。在ECFA框架协议下，两岸投资贸易呈现新的趋势。郑州台湾科技园是在这一背景下诞生的新型产业园区，是ECFA框架下产业聚集样本。园区由中华海峡两岸相互投资协进会推进和支持，以成片规划开发台湾科技园的形式，促进台湾企业理性投资、聚集发展。

中原崛起

金融危机后，一些企业看到大陆巨大的内需市场，由出口转内需，必须选择交通便利的中部区域中心城市，降低物流成本，快速覆盖市场。2010年中原经济区的定位与方针得到国家肯定，2012年正式得到批复。郑州台湾科技园将依托中原经济区的快速发展，通过项目的成功运营，率先成为接纳产业转移的中部标杆园区，是需要产业转移的企业立足中原，优化企业链的绝佳时机。

台湾科技园是国家级生物产业基地，园区以电子信息、生物科技、总部经济为主导产业，借鉴台湾新竹科技园“厂办一体”产业精华，着力打造“企业独栋、模块建筑、产业公园、商务主场”国际化企业成长公园。

项目名称	台湾科技园
土地属性	工业用地
项目区位	郑州航空港区四港联动大道和102省道交汇处
项目规模	占地2000亩（一期400亩），建筑面积200万平方米（一期25万平方米），项目生产区规划总占地面积1300余亩，建筑面积130万方左右；商务和生活配套区占地面积600余亩，建筑面积70万方左右
项目分期	共五期，每期建面25万方左右，在售为一期，已建成33栋。配有9层高档商务酒店一座。后期情况未知
投资额	总投资50亿
开发商	郑州台科置业有限公司
产品类型	➢标准厂房、写字楼、公寓、商业
容积率	1.87
绿化率	38%



区域优势

区位优势：

位于国家战略先行区航空港区门口口岸，具有得天独厚的航空口岸优势。是近年来郑州的发展重心。距离郑州市区直线距离16公里，距离新郑市区直线距离15公里距全国八大枢纽机场之一的郑州新郑国际机场航站楼不足3公里，距中部地区唯一的国家级保税区郑州新郑综合保税区2.5公里，富士康科技产业园不足3.5公里。未来价值不可估量。

区域产业：

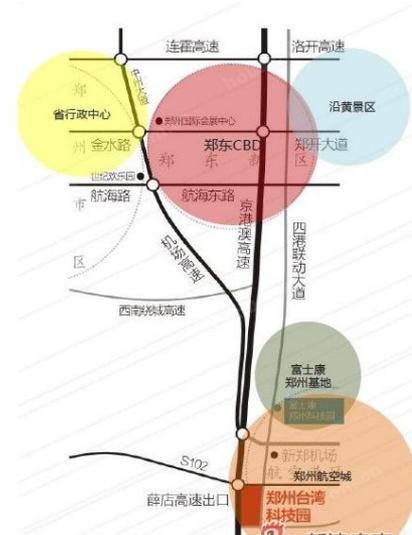
项目地处航空港区南部高端制造业集聚地，产业集群效应显著展现，该区域重点发展电子、机械、生物等高新技术与现代制造业。

区域配套：

周边配套设施逐渐完善，有航空港区管委会，薛店镇派出所；郑州人民医院港区分院、新港薛店街幼儿园、薛店小学；鑫港假日酒店、郑州泊客时尚酒店等；薛店世纪广场、商业街，涵盖金融机构、商务酒店、运动休闲、餐饮美食、医疗机构、教育机构、购物、住宅等。

项目交通：

位于四港联动大道与S102省道交汇处，距离京港澳高速公路出口500米，周围配套了城际高铁、高速路网、公交线网、等多种交通方式组成的立体交通网络。



项目特色

一、集约土地，楼宇承载

把建筑作为招商基础设施，加速企业落地，企业建设周期从2——3年缩短至6个月内。



二、集优动力，资本引领

与工商银行、郑州银行联合70亿产业发展授信，与紫光创投创建20亿产业引导基金，构建全周期金融产品
服务链。



建厂期

- 40亿元的企业五成10年按揭支持

生产期

- 30亿元的企业流动资金贷款支持

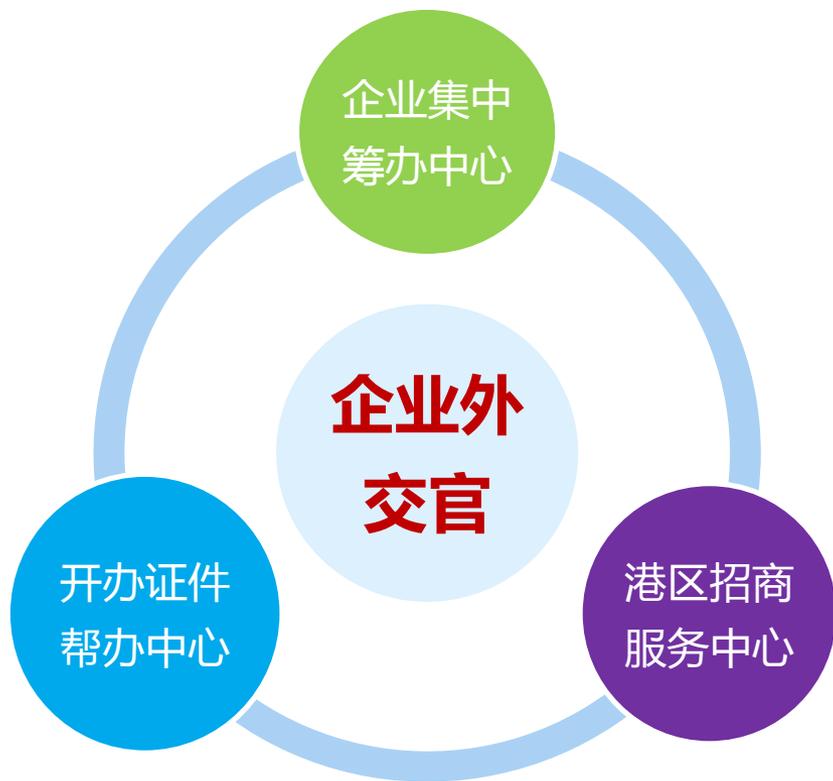
发展期

- 20亿元的优质项目产业基金支持

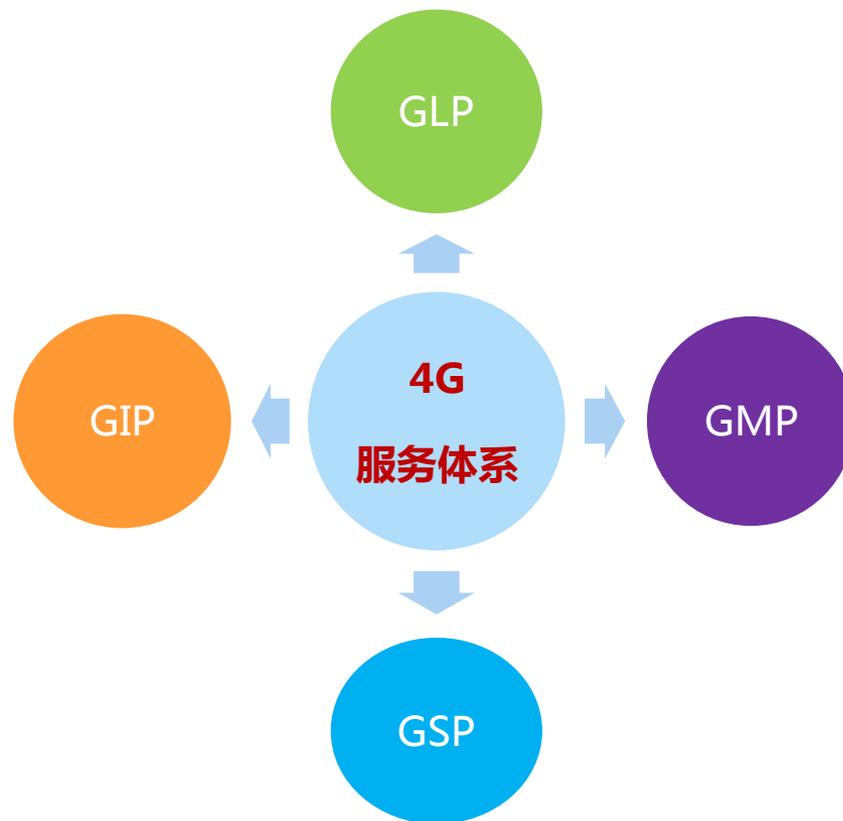
三、集成服务，环境营商

园区集示范、孵化、储备、培育全产业链条功能为一体，建设三个中心，十大商务服务平台。

招商服务：三大帮办中心——企业集中筹办中心、开办证件帮办中心、港区招商服务中心，一对一协助办理各种手续及资金、政策申请



产业服务：4G服务体系——GLP药物研发服务、GMP标准厂房服务、GSP产业物流服务、GIP企业环境服务



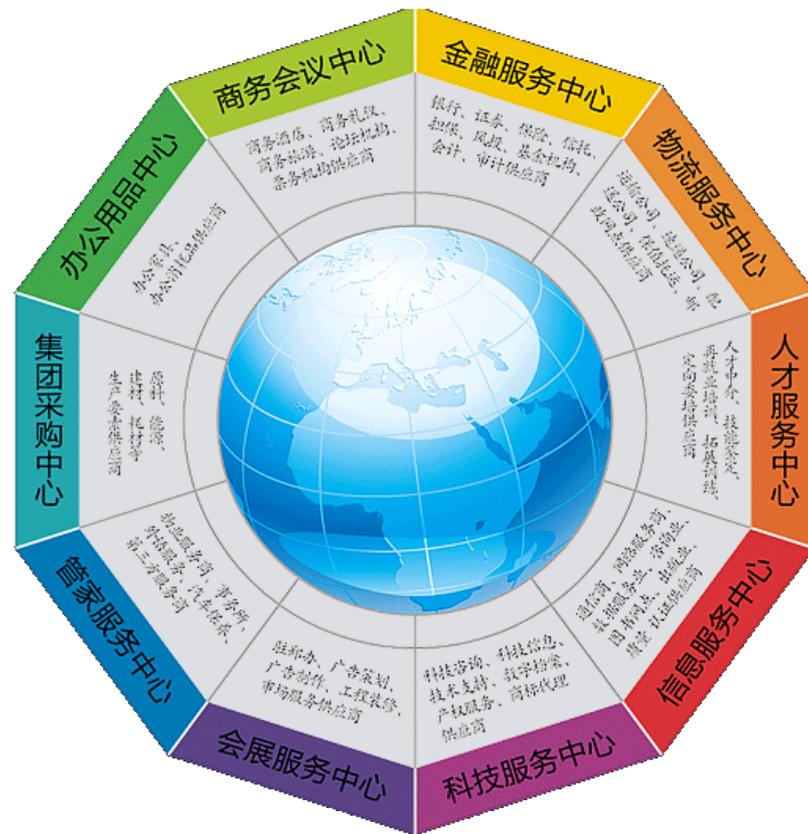
管理服务：基于物联网及云计算平台打造“四统一”管理。



生活服务：600余亩生活配套区，集中配套总裁公寓、白领公寓、SOHO公寓及大型商业中心，约60万平米。



商务服务：以现代服务业经营企业为主体，整合十大服务平台



项目分析

产品分析

策略分析

- ◆ 项目建筑设计
- ◆ 项目园林景观
- ◆ 项目建筑用材
- ◆ 售楼处/看楼通道
- ◆ 户型点评

产品形态



企业独栋：现代服务业企业战略发展总部，高新技术企业的注册办公总部，贸易类或者物流类企业优质税源基地，也可作为物联网类、电子信息类、生物科技类、食品加工类的生产研发基地、产品展示中心或者商务接待中心。



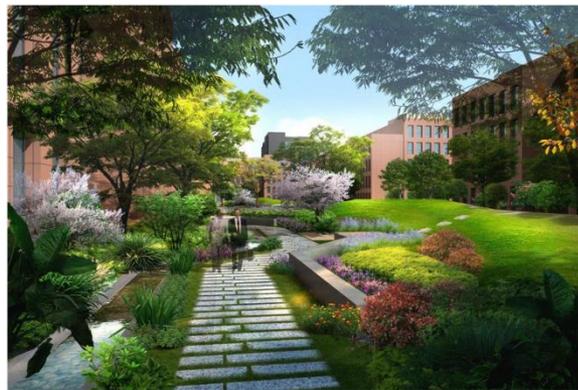
产业大厦：物联网类、电子信息类、生物科技类、食品加工类的生产研发基地、产品展示中心或者商务接待中心。



智慧中心：金融类、信息类、会展类、中介类、培训类、咨询类、广告类、通讯类、图书类、旅游类等企业的总部基地或区域办公中心。

园林景观

- ▶ 项目有专门的车行道，人车分流，保障行人安全，减少噪音和空气污染。
- ▶ 园区建筑设计中，特别引入空中庭院、空中退台、空中露台等休闲空间要素，更多人性化关怀。
- ▶ 项目五期景观引入“金木水火土”五行相生理念，营造出道法自然的园区环境。（例如在植物的选择上，选用相对应的代表性的植物。金(虎尾兰、金心吊兰)、木(发财树、重阳木)、水(万年青)、火(红铁、龙血树)、土(巴西铁)。以此达到用植物所散发的气息来调养身体的目的。或以景观小品，分别表示中国传统文化的五行。)
- ▶ 由知名设计师精心构思，设置特色雕塑及各种景观小品



建筑用材

1. 陶板外墙

以天陶土为原料，色泽温和、整洁美观、绿色环保，不易吸附水及灰尘。无辐射，不会带来光学污染。

3. 断桥铝合金门窗

新型隔热铝型材，具有降低热量传导、防止冷凝、节能、保护环境、有益健康、降低噪音等优点。

2. 中空玻璃

隔音、隔热、美观实用，可降低建筑物自重，不易产生霜露，抗风压强度高。

4. 三菱电梯

始终贯穿高效、节能、优质的设计理念，具有技术领先、品质可靠、运行舒适、节能环保、装饰美观的特点。



售楼处及其他

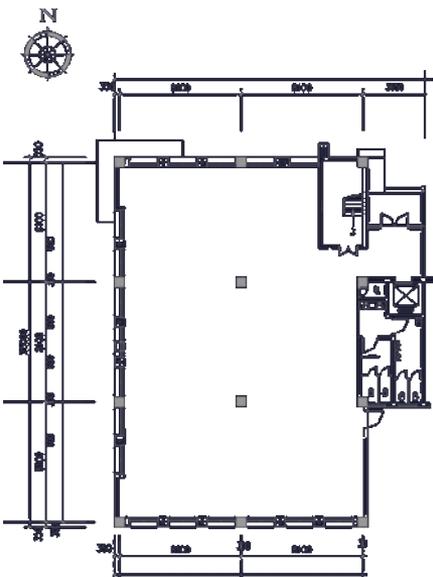


售楼处：售楼处使用的是智慧中心的一部分，共三层，一层为接待大厅，布置有叠水景观，左侧电梯上二楼沙盘销售讲解区，三楼为办公区。售楼部一侧是招商中心，各功能各区分布开来。

看房通道：有售楼部通往园内的通道两侧为各种宣传海报，内容多为各级领导的视察图片及赞扬性评语，增加客户对项目的心理认同感。



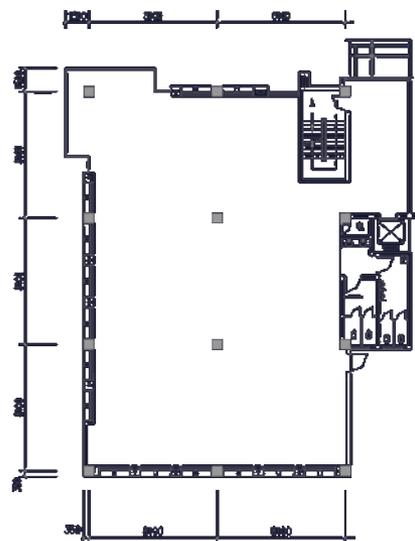
户型



ENTERPRISE SINGLE-FAMILY

首层平面图

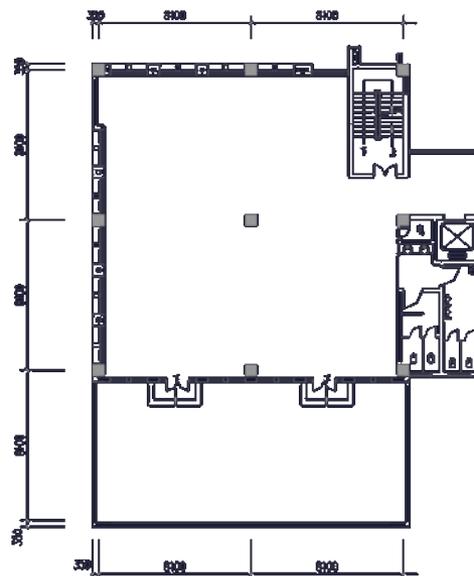
企 / 业 / 独 / 栋 | 建筑面积约: 473.47m²



ENTERPRISE SINGLE-FAMILY

标准层平面图(2-4层)

企 / 业 / 独 / 栋 | 建筑面积约: 472.83m²



ENTERPRISE SINGLE-FAMILY

顶层平面图

企 / 业 / 独 / 栋 | 建筑面积约: 339.61m²



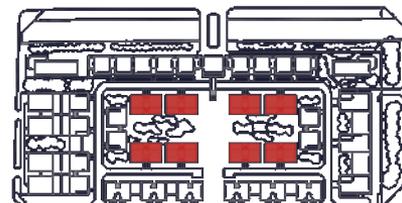
ENTERPRISE SINGLE-FAMILY

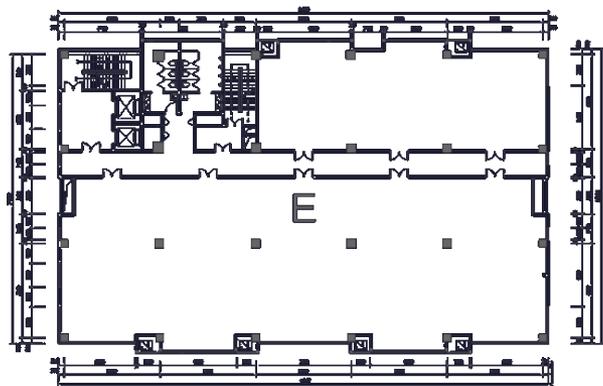
企 / 业 / 独 / 栋

建筑面积约: 2305.94m²

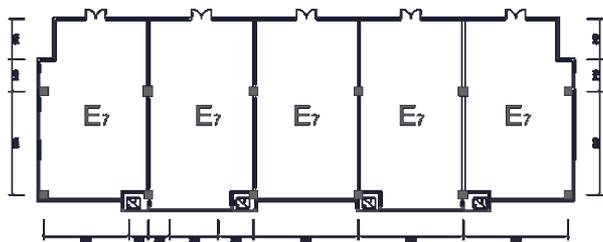
物业适用类型:

现代服务业企业战略发展总部, 高新技术企业的注册办公总部, 贸易类或物流类企业优质税源基地, 也可作为物联网类、电子信息类、生物科技类、食品加工类的生产研发基地、产品展示中心或商务接待中心。

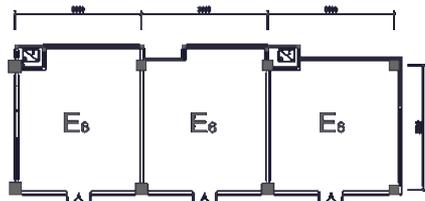




ENTERPRISE SINGLE-FAMILY
E
产/业/大/厦 建筑面积约: 1025.40m²



ENTERPRISE SINGLE-FAMILY
E7
产/业/大/厦 建筑面积约: 145.34m²

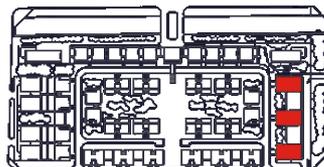


ENTERPRISE SINGLE-FAMILY
E6
产/业/大/厦 建筑面积约: 97.52m²

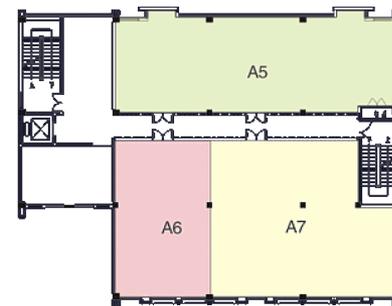
INDUSTRIAL BUILDING
产/业/大/厦
建筑面积约: 1025.40m²

最小97m²起, 首付19万元即可进驻。

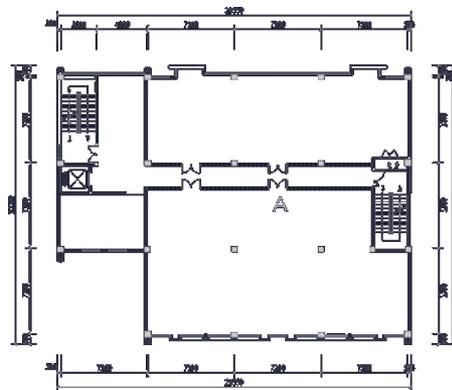
物业适用类型
物联网类、电子信息类、生物科技类、食品加工类的区域总部、生产研发基地、产品展示中心或商务接待中心。



■ A5 建筑面积约: 238.82m² ■ A8 建筑面积约: 364.25m²



■ A5 建筑面积约: 238.82m²
■ A6 建筑面积约: 129.07m²
■ A7 建筑面积约: 236.18m²

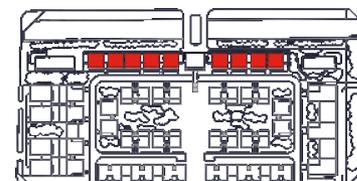


ENTERPRISE SINGLE-FAMILY
A
智/慧/中/心 建筑面积约: 606.53m²

INDUSTRIAL BUILDING
智/慧/中/心
建筑面积约: 606.53m²

最小129m²起, 首付25万元即可进驻。

物业适用类型
金融类、信息类、会展类、中介类、培训类、咨询类、广告类、通讯类、图书类、旅游类等企业的总部基地或区域办公中心。



项目分析

产品分析

策略分析

- ◆ 定位策略
- ◆ 招商策略
- ◆ 进驻策略

产业定位：产业先导 创建郑州生物产业坐标

按照“全国找坐标、中部求超越、河南挑大梁”的建设要求，郑州台湾科技园以“城市园区、园区城市”的产城融合规划理念，开创“变土地承载为楼宇承载，变被动招商为资本选商”的新兴产业集聚模式，通过“机制先试、产业先导、模式先创”充分发挥生物产业先导功能，创建中国生物产业新坐标。

机制先导

政府主导>企业运营>市场化运作

投资商

航空港区建投、河南五建集团、河南海龙集团、商道文化投资

运营商

河南台科置业有限公司

做航空港负责产业的运营商

在建项目：郑州台湾科技园

筹备项目：郑州国际创意产业港

研发项目：郑州国际上市产业园

产业先导

示范>孵化>储备>培育

示范

引进标杆项目、领军企业、树立郑州生物产业基地标杆

孵化

整合优质资源，构建产业服务平台、项目孵化平台，共建公共服务资源

储备

资本选商，为核心区育成项目

培育

引进龙头，创建医疗器械、化妆品产业链条

模式先导

园区城市>城市园区

企业独栋：创新厂房形象和功能布局方式，变平面布局为立体布局，土地资源节约810倍

模块建筑：优化建筑组合方式，室内空间满足80%以上企业生产工艺要求

产业公园：环境生态公园、城市游览公园、企业成长公园

商务主场：用现代服务业为途胜先进制造业，企业运营成本降低30%以上

智慧园区：引入互联网和云计算平台，提升企业智慧指数

实现路径：**重点突破** 促进生物产业快速聚集

A

瞄准三类标杆

瞄准生物产业标杆人物、标杆项目、标杆产业，进行重点招商

B

突出三个快速

重点引进能够快速达产项目、快速形成产值项目、快速产生税收项目，催化产业集聚效应

C

培育三大动力

注重药物研发企业引进、培育创新动力；注重化妆品、医疗器械产业链引进，培育内生动力；注重生物科技电子商务企业引进，培育模式示范动力

招商模式

建立“4+1”招商模式，整合资源，成果共享



要想成功的运营工业地产，更重要的一点就是服务。一是对政府和开发区服务，政府和开发区最需要的是推动产业升级，促进区域产业集群，产生税收。另外要为客户提供价值。客户有区域的价值需求，只要来园区就享受低成本、优惠政策等便利。更重要是通过园区的管理，提供上下游的产业链和供应链，形成园区独特的企业文化。

进驻模式

物业产权出售进驻

- **建设定制:**根据企业需要设计建筑施工图，双方确定施工图后，签订定制合同。
- **全款购买**
- **分期付款:**首付款不得低于总款的50%，余款在半年内根据项目工程进度分多次付清。
- **贷款定制:**园区投资建设单位负责协调银行、金融机构为其提供贷款服务。以所置办的房产作为抵押物，依据入驻企业条件，最高可达五成十年商业贷款

物业产权出租进驻

- **租约进驻:**入驻企业一次性缴纳三年厂房租金的条件下，可享受一定的优惠。
- **先租后买:**自入住起一年内有意图购买可按照租赁起始日期的厂房价格享有比其它客户的优先购买权，企业之前所缴纳的全部租金可作为厂房购置资金，其余部分以现金补齐或以商业贷款形式完成。

招商引税合作进驻

- **返税购买模式:**企业缴纳入驻保证金，三年内以每年产生的财政奖励资金冲抵房款，总款不足部分以现金补足，三年到期后由园区支付保证金。
- **招商引税模式:**进驻企业一次性缴纳保证金，享有不低于5年的厂房免费使用权。到期后由园区支付入驻企业期初所缴纳的保证金。同时享有五年内增值税、营业税和企业所得税地方留成部分的税收奖励。
- **注册引税模式:**对于意向进入郑州台湾科技园、享受园区税收奖励政策但没有购置或租赁园区内厂房需求的企业，园区根据企业情况为注册企业提供全方位的注册及税收服务，企业享有与入驻园区企业同等的税收政策优惠。

招商合资合作进驻

- **以建代租模式:**园区提供土地，进驻企业投入建设资金建设厂房，进驻企业免费使用办公用房最少五年，五年后由园区支付入驻企业期初所投入的建设资金。同时，入驻企业享有五年内产生的增值税、营业税和企业所得税地方留成部分的税收奖励。
- **资本运营模式:**园区以土地或厂房入股，入驻企业以现金入股成立合资公司。同时，入驻企业享有五年内产生的增值税、营业税和企业所得税地方留成部分的税收奖励。