博建产业运营
Bojian Industrial Services

湖南领先的产业地产综合服务商

长沙博建商业管理有限公司
企业简介

长沙 / 广州 / 佛山 / 惠州

产业研究 | 策划顾问 | 租售代理 | 承租运营 | 媒体推广

【 壹 】

公司简介

COMPANY PROFILE

湖南领先的产业地产综合服务商

长沙博建商业管理有限公司，前身为长沙博建地产顾问有限公司，始建于2004年，拥有20年工商地产运营实战经验积淀，涉足湖南、广东各地区工业地产领域的专业服务，先后参与了20多个产业园区的服务及运营，累计运营面积约50万平米。

在项目可行性研究、投资测算、战略定位、产品设计、营销服务、招商运营方面有深厚的积累，可实现资源与资本的快速对接，为产业项目的稳健发展提供更多保障。

我们的经营目标是将博建打造为更值得信赖的高科技产业园区运营商。为客户提供产业园区投资咨询、策划顾问、营销推广、招商代理、产业园运营等垂直一体化服务。

博建产业运营
Bojian Industrial Services
湖南领先的产业地产综合服务商

博建产业运营
Bojian Industrial Services

湖南领先的产业地产综合服务商

服务宗旨：重新定义产业运营，为客户提供以物业管理为基础，叠加咨询顾问、营销代理、招商运营及企业外包等高附加值垂直一体化服务，进而通过优质物业的投资并购和资产证券化，让资产持续增值可托付。

原景：致力成为湖南领先的产业地产综合服务商

使命：以提升产业地产运营效率为宗旨，为物业所有者与使用者提供垂直一体化服务。

价值观：市场化 · 专业化 · 组织化 · 整合&链接

我们为客户提供以下服务内容

一、产业研究、策划顾问

对区域产业基础进行研究，对标国内代表性的产业园区，剖析产业集群发展面临的问题与存在的机遇，提出更具合理性的产业定位与发展方案。

二、园区深度运营

可采用合作运营、委托运营和承租运营等多种合作方式，合作方式灵活。为园区明确发展定位、提升竞争力、提供硬件与数字化升级、提升运营服务质量等。

三、工业物业租售代理

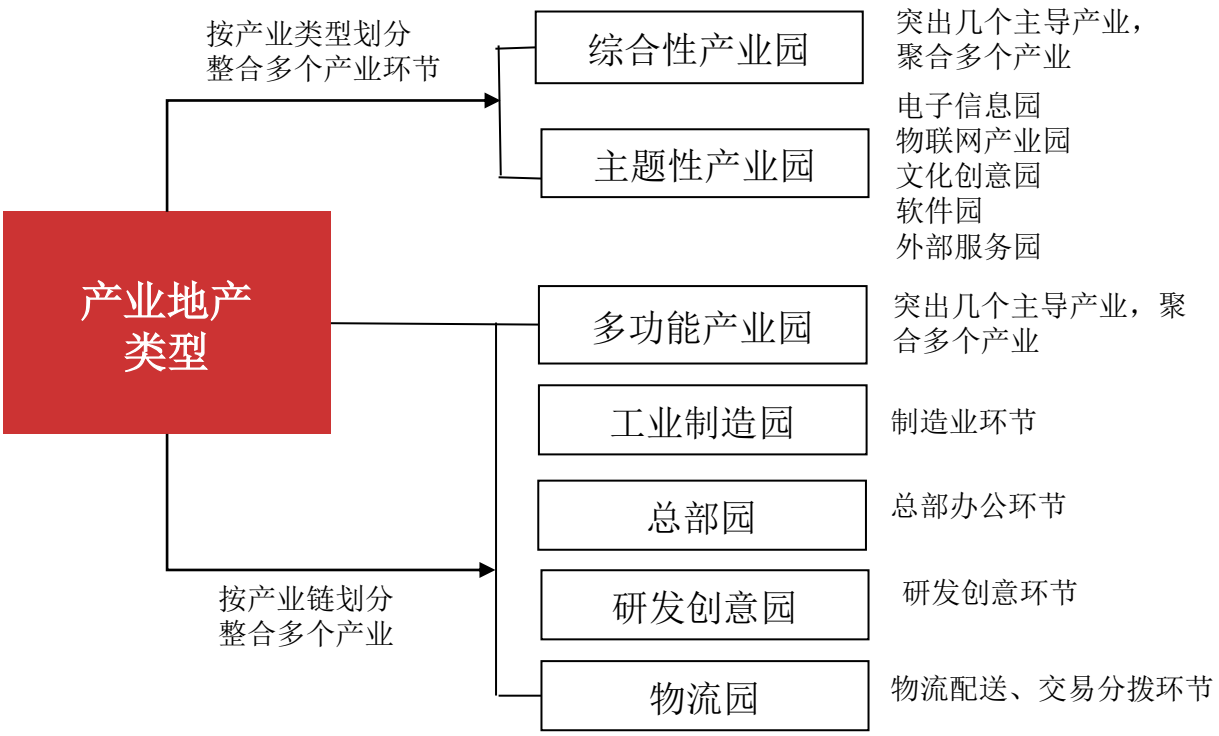
博建依托丰富的本地服务经验与客户资源积累，为各类工业土地、厂房、研发办公楼等提供快速的招商、销售落地实操。培育优质企业，赋能创业发展。

四、资本投资、开发投资咨询

产业项目投资、融资对接。拿地研究、项目开发建设投资咨询。

博建产业运营
Bojian Industrial Services
湖南领先的产业地产综合服务商

博建对产业地产的理解



产业地产类型

产业园区作为一个功能布局合理、结构层次优化、产业特色鲜明的工业集聚发展区域，是工业化进程带来的特定产物，按承载产业的类别和环节，产业地产可以分为多种类型，按产业类型划分为综合性产业园和主题性产业园，按产业链划分为多功产业园、工业制造园、总部园、研发创意园、物流园。

博建为产业地产提供市场化解决方案

产业地产是解决企业客户需求的市场化系统解决方案，其价值在于为企业创造价值。

市场化的解决方案

专业化的产品

完善的整体园区配套

持续升级的园区服务

企业需求难以满足

政府供地少、选址难

开发不专业、效率低

配套不完善、成本高

规划不统一、形象差

产品专有性，流通难

为企业创造价值

提速运营效率：企业快速入驻实现投产运营，实现配套及服务一体化，提高综合运营效率

提升企业形象：提升企业的品质、环境，实现品质企业的集聚，能提升企业品牌形象

提高投资价值：项目持续经营和市场流通，带来物业持续升值

博建产业运营
Bojian Industrial Services
湖南领先的产业地产综合服务商

博建产业地产运营的四力模型

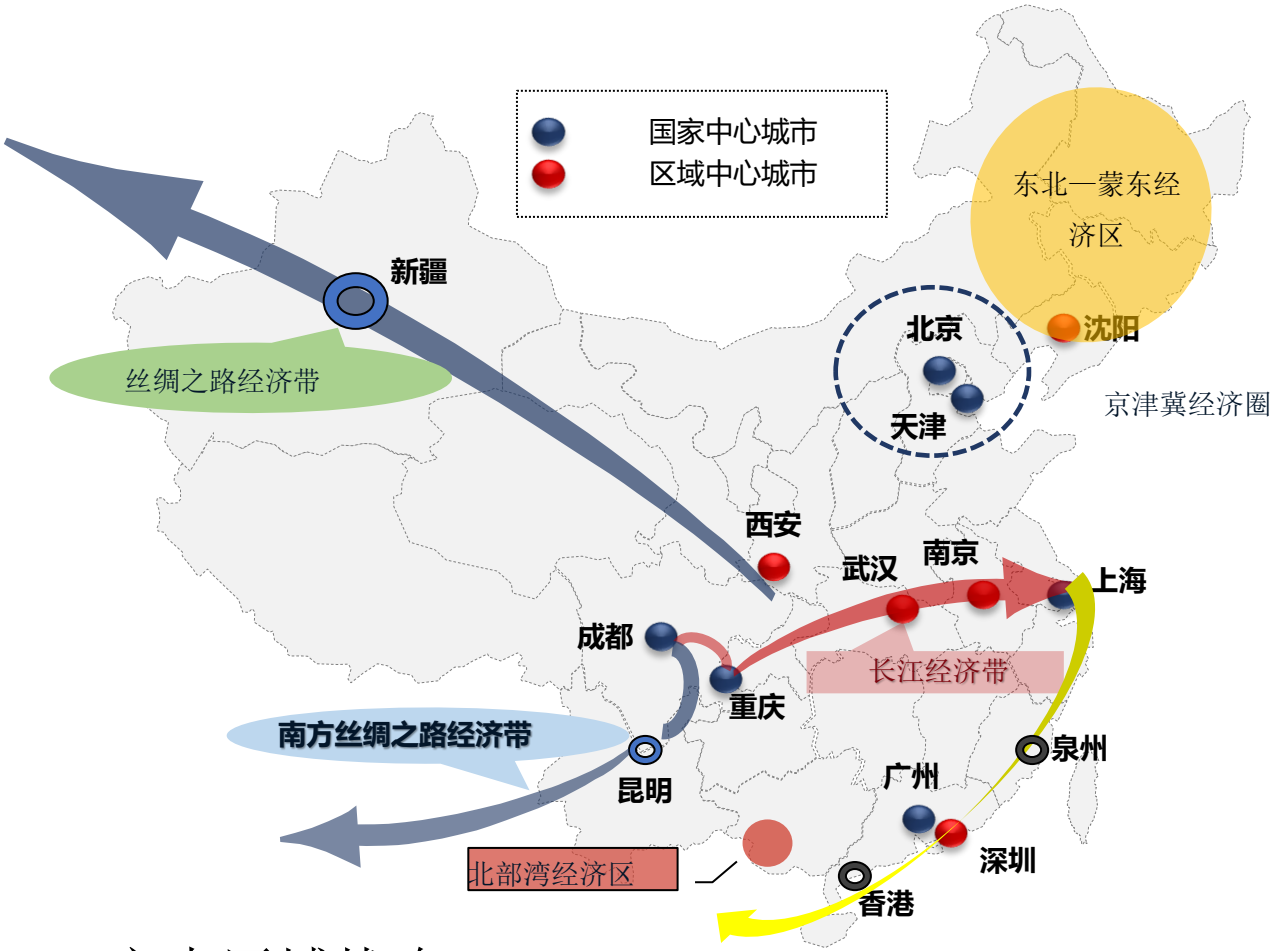
通过研究企业选址需求，总结产业地产成功运营的“四力模型”。

园区成功的“四力模型”

城市力	+	区位力	+	产品力	+	服务力
■ 经济总量 ■ 影响辐射力 ■ 产业基础 ■ 政府效能 ■ 未来规划 ■ …		■ 区位优势 ■ 交通优势 ■ 产业环境 ■ 要素资源 ■ 周边配套 ■ …		■ 产品功能 ■ 形象品质 ■ 品牌规模 ■ 园区配套 ■ 产权融资 ■ …		■ 优惠政策 ■ 办事效率 ■ 园区管理 ■ 增值服务 ■ …
关乎园区选址				关乎开发主体的运营能力		

博建观点一：

国家区域战略将重塑中国经济地理格局



六大区域战略

京津冀经济圈

长江经济带

丝绸之路经济带]

21世纪海上丝绸之路] 一带一路

东北地区（含内蒙古东部）]

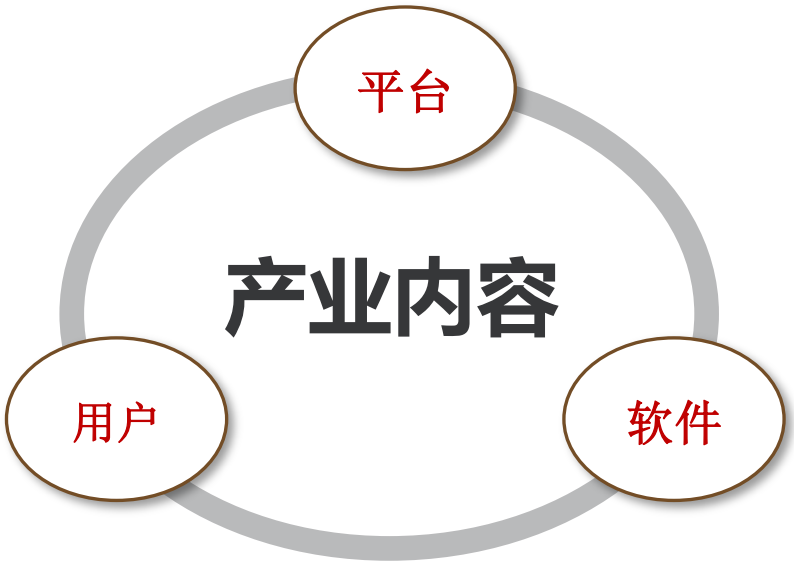
北部湾经济区] 两区

博建产业运营
Bojian Industrial Services
湖南领先的产业地产综合服务商

博建观点二：

产业地产进入了“内容为王”的时代，产业内容是产业地产生态圈的极核。

互联网生态思维下的 “产业价值链重构”



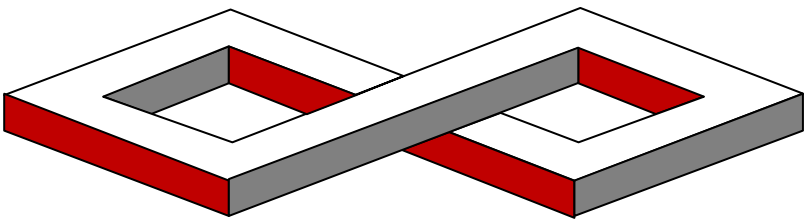
从客户（企业）价值出发而引发的产业价值链重构，产业成为产业地产生态圈中的内容，产业地产商一方面为内容搭建相应的硬件、平台，另一方面过行业资源的深度合作形成软件支撑，构建起新的网状结构的产业生态圈层，从而带来新的产业发展机遇。

博建观点三：

产业地产重在经营，产业经营成为产业地产的重要盈利模式。

产业地产： 产业合伙人 ✚ 产业服务商

在企业发展不同阶段中持续提供其所需的融资服务、政策申请、产业上下游对接整合、战略选择、引进战略投资者、上市募资等，提供全方位、全阶段的服务，并通过园区这一高科技行业的聚合平台，促成高科技企业之间的互联互通。目标是实现产业的升级和发展，促进产业链的融合集聚，以产业空间、产业投资和产业集聚来实现与产业客户的共赢。

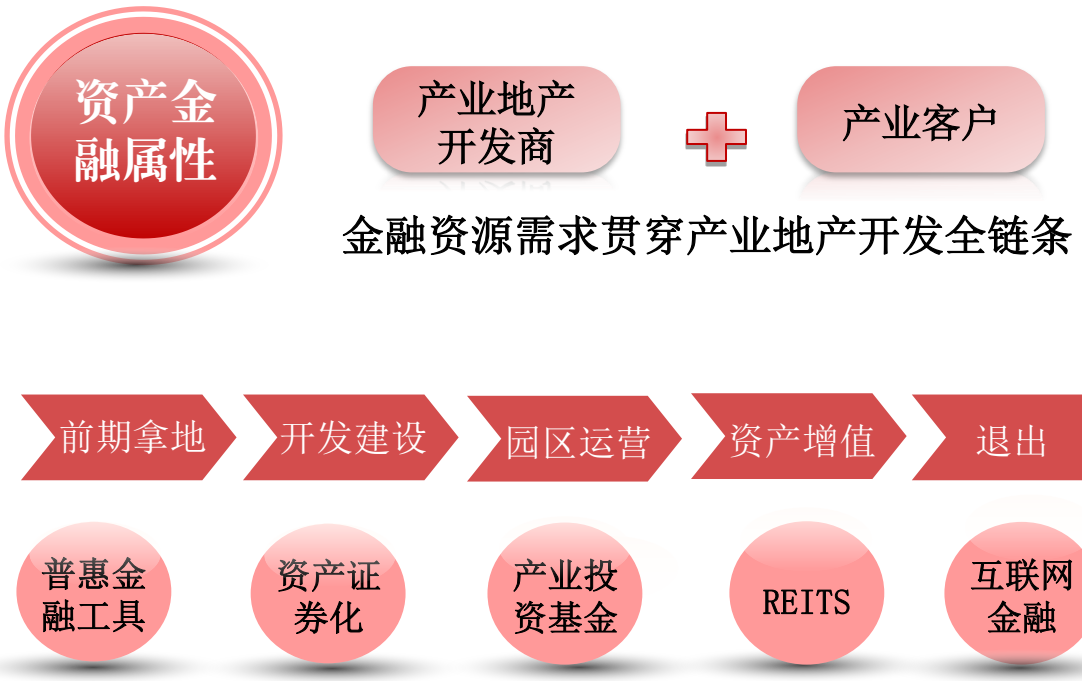


伴随着产业地产轻资产运营的趋势愈加明显，产业地产商将实现从开发商到园区运营商再到产业运营商的转型。

博建观点四：

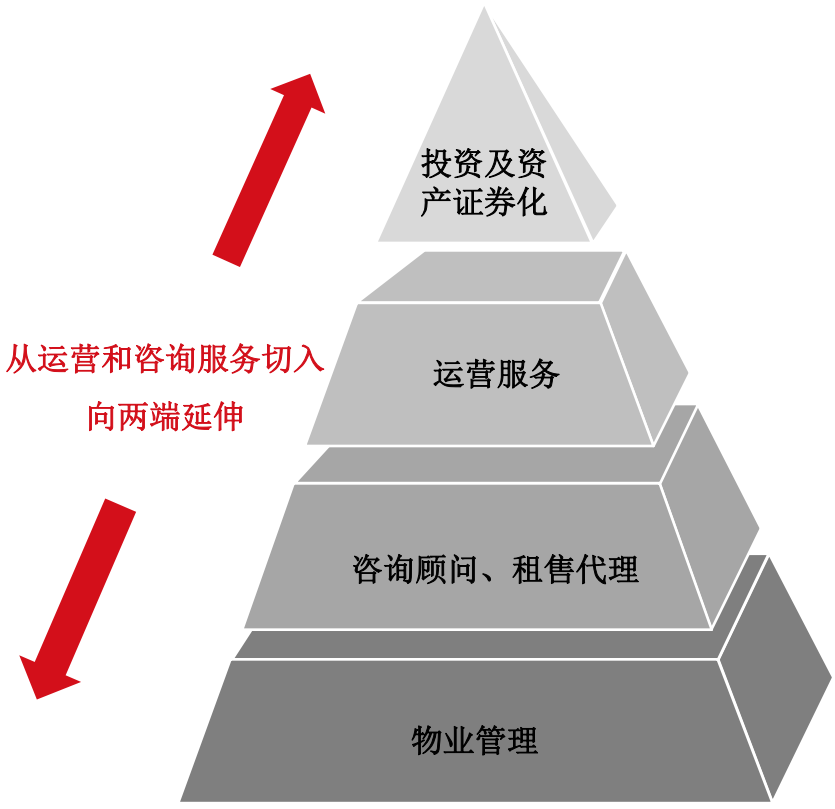
前端的资产金融与产业融合，打造发展共赢的产融生态圈，助力实体经济高质量发展。

产业资产化方向下的“ 金融化解决方案 ”



产业金融的实现路径有三个阶段，即前期的资金融通，通过资源的资本化解决资金的融通；中期的资源整合，运用融通资金培育核心能力，通过核心能力整合社会资源；后期的价值增值，在整合资源的基础上创造价值，通过资本运作放大价值。

博建服务金字塔模型



投资及资产证券化

除了直接、间接融资，还包括ABS、类REITS及物业并购等资产金融化处置。

工业物业运营

作为国内领先的资产增值运营商，创新存量物业，最大化挖掘物业价值，实现全链条集成运营服务。包括工商物业的租赁、招商、销售、运营等。

咨询顾问

为地方政府、开发商等机构客户提供政策建议、土地规划建议、项目开发策略等的咨询服务平台，贯穿于土地到资产退出的各个阶段。

物业管理

以工商物业及产业园为主要服务标的，提供物业管理及企业行政外包、企业个性化定制服务等。

我们优势之一：专业团队，丰富经验

1、专业服务能力

拥有产业经济、区域经济、规划设计、市场运营、整合传播等几大类专业人才，工作经验20年发上，尤其是园区一线实战经验员工，为项目提供专业化服务。

2、深厚的产业研究能力

在智能制造、物流、大数据、信息技术、医疗大健康、现代服务业，均有研究北景，在不同的市场环境下，提供从产业规划到产业资源导入的一体化产业发展咨询解决方案

3、多年实战经验

博建商管根植于湖南，服务数10个园区，20多个项目，从项目前期立项、投资测算，战略定位、产品研发、资产运营方面经验丰富，确保为项目找到最佳的解决方案。

我们的优势之二、全程服务

1、全流程

多年服务积累，业务覆盖土地交易，项目拓展、项目评估和可研、计划立项和技术支撑、项目全流程报批报建、项目后期拆迁谈判、产业规划与导入、资金募集等投融资服务工作。

2、产业规划

以全球视野，立足本土，数百项区域规划、园区规划、产业专项规划、产业地产策划经验。

3、招商引资

具有紧密的线下资源、丰富的线上资源、大量的选址经验、成功的招商案例；创新的产业基金解决园区和企业融资难问题，加快项目落地，加速企业成长。

服务客户

我们的优势之三、资源整合能力

1、客户资源整合

为近百个地方政府、园区管委会、大型地产商、城投与基建公司等客户的近百个项目提供了专业服务，涵盖1000家不同物业类型的客户资源、开发资源、推广资源等，对各大商业项目的商家长期保持高层互通。

2、土地投拓

拥有湖南本土多个商住用地、产业用地，两安用地等资源，并可为客户提供投融资服务。

3、国企合作资源

多年来与中建国投、中交集团、中航信托、湘投控股、北京城建集团，长燃集团等大型国企及投资平台有合作往来。

团队核心人员简介

陈至善/总经理
GENERAL MANAGER

房地产营销专家，湖南工业地产营销开创者，18年地产操盘经验，在城市片区、综合体、商住项目、文旅、工业地产等方向均有成功案例。 深耕湖南，先后在国内一线营销顾问公司历练数年，思维缜密，见解独到，对房地产营销、团队建设、标准化管理有着深厚的沉淀和造诣。创造多个楼盘热销传奇，因卓越有效的服务，深受合作单位信赖。

房地产20年操盘经验，曾任职深圳世联行有限公司（ 股票代码：002285），深圳百思勤公司区域总监，娄底市佳苑房地产开发有限公司总经理。曾主持过东莞98万平米的超大复合型地产项目星河传说，保持产品批量入市长盛不衰；在政府服务领域，参与过深圳清水河片区产业规划方案、昆明市滇池生态湿地保护开发方案，株洲火车站东广场改扩建工程等、张家界慈利县永安组团整体定位与功能策划。

李亚辉/副总经理
SENIOR PARTNER

董佳/营销总监
SALES DIRECTOR

拥有15年以上房地产营销实战经历，服务的物业类型涵盖商业、专业市场与工业地产，熟悉湖南各地房地产市场行情，洞悉市场导向与销售之间的关系，擅长面向一线执行的各项目营销策划工作，具有较强的亲和力和大宗客户的谈判成交能力，是实战派的地产营销专家。

赵依龙/营销总监
DIRECTOR OF MARKETING

房地产10年操盘经验，参与营销项目20多个，物业类型涵盖住宅、商业综合体、产业园区等。具有丰富的营销策划、活动组织、团队管理经验，地产营销综合能力强，擅长逆市营销，主持过娄底涟水名城、娄底学仕府、长沙云顶都汇、赣州正邦智谷产业园全程策划与营销工作，专业能力突出。

房地产行业10年经验，擅长于楼盘的营销策划、视觉传达和整合推广，曾成功主持多个服务项目的视觉形象系统建立，多个楼盘的包装、宣传，是学院派加实战派的地产专家。

程勇波/创意总监
CREATIVE DIRECTOR

王涛/技术顾问
TECHNICAL DIRECTOR

17年地产操盘经验，资深地产策划人。清华大学出版社签约作者。操作过别墅、住宅、城市综合体等类型项目，足迹遍布东莞、深圳、长沙、云南和无锡等地。中国知名地产营销专家，所操作项目多为“日光盘”，创新操盘手法被同行竞相模仿。著有地产专著《改变地产策划人命运的23堂课》《最受欢迎的地产营销课》等，图书蝉联当当网、亚马逊、京东等网站同类书籍销量前十强。

【贰】

服务案例

CASE DISPLAY

案例1：长沙·华宇时代广场

一、项目概况

华宇时代广场项目位于芙蓉南路与中意路交汇处东南角，由湖南华宇集团投资，旗下长沙贤盛发科技发展有限公司开发建设。项目总用地面积18362㎡，总建筑面积约52000㎡，建筑采用现代时尚的盒子设计、地处长株潭融城核心商圈，紧邻地铁1号线中信新城站、长株潭城铁先锋站。

二、我们的服务内容

项目销售代理、整合推广、招商运营

三、我们的服务成果

为项目制定了精准营销推广策略，利用湖南本地的工业及商业资源，并整合长沙地产营销上下游渠道，使项目销售快速去化，项目于2018年推出，可售部分实现100%销售。

案例2：湘潭·华美嘉工谷壹号

一、项目概况

项目位于湘潭九华经开区，由湖南省新浦实业有限公司开发，总建筑面积42372m2，并规划以汽车零部件、装备制造等加工类企业用的高端制造区，以生物医疗、电子信息技术类企业，产品展示及研发类企业用的研发展示区，以及以解决产品研发、技术创新、产品测试等功能需求的工业研发区

二、我们服务内容

营销策划、整体推广

三、我们的服务成果

项目利用工业地产的产品规划优势 ，打造了实用、高附加值的创新产品，以工业3.0配置为项目开发亮点，获得了市的广泛认可。

案例3：长沙·湖南融湘电商物流产业园

一、项目概况

湖南融湘电商物流产业园长沙市金霞经济开发区大明大道与天井路交汇处，由湖南融湘供应链有限公司开发建设，园区规划面积128亩，总建筑面积15.4万平方米，总投资6.8亿元。园区以电商、医药等产业线上流量带动线下物流配送，将湖南融湘电商物流产业园全面建设成智能化、现代化、多功能、专业化的电商物流综合产业园。

二、我们的服务内容

项目策划、整合推广、招商报务

三、我们的服务成果

提交项目战略定位，推广策略，利用融湘公司的物流产业优势，吸纳上下游合作伙伴快速入驻，项目于2023年3月正式推出，实现50%的销售业绩。

案例4：长沙·新兴企业中心

一、项目概况

新兴企业中心位于长沙天心经济开发区，由湖南新兴电器控制设备有限公司开发，是天心经济开发区产业地产重点项目。总建筑面积64589平方米，总投资3亿元，属于老厂区改建项目。

二、我们的服务内容

全程策划、营销代理、整合推广

三、我们的服务成果

项目定位为数字化产业创新基地，企业总部，研发中心，以“高端服务业”为内核驱动，企业相互依存的产业生态集群。

项目2014年推向市场，首开天心区工业地产先河，以优质产品与服务，赢得企业的推崇，并在1年半取得A栋可售部分100%的销售业绩。

案例5：乾源国际企业中心

一、项目概况

乾源国际企业中心位于娄底国家级经济技术开发区，由湖南省乾源实业发展有限公司开发，项目一期投资16亿元，项目用地435亩，规划建设面积60万平方米，最终形成40亿元的总投资，是市政府重点招商引资并推介的项目。定位以单层标准厂房、多层标准厂房、企业独栋厂房、研发中心、企业总部、生活配套设施、物流仓储等功能为一体的产业综合体。

二、我们的服务内容

项目营销策划、整合推广

三、我们的服务成果

为项目进行营销策划、楼盘品牌形象建设

案例6 ：惠州市华涛科技园

一、项目概况

金谷动力华涛工业园位于广东省惠州市仲恺高新区西坑工业区，占地8万平方米，建筑面积15万平方米，园区内建有宿舍两栋A栋和B栋，配套宿舍400间、食堂和超市、员工休闲中心;厂房7栋A一G栋，标准重型工业厂房，一楼层高6m，楼上楼层高度4.2m,单层面积1800一6000平方米;园区内配电5000KVA，适工业需求工业园区配套有运动场类供免费锻炼。工业园区内道路宽敞明亮，绿化月工温馨宜人。

二、我们的服务内容

园区运营

三、我们的服务成果

目前已经完成80% 的企业入驻，运营状况良好。

案例7：广州标准工业园

一、项目概况

广州标准工业园位于珠江三角洲的中心一广州南沙区，距离广州白云国际机场和南沙深水港码头均小于四十分钟车程，离区政府仅15分钟车程。地处南沙大道，市南路，南沙港快线交汇处交通十分便利。园区环境优美，配套设施完善.证照齐全。拥有独立专线电网，从不停电，确保生产用电稳定安全。拥有一流的安保设施以及优质高效的物业管理。

二、我们的服务内容

园区承租运营

三、我们的服务成果

园区企业经营状况良好

案例8：佛山市顺德区工业园

2022年1月与顺德区碧江工业区签订园区运营协议

2022年4月与顺德区伦教与顺肇车厢厂签订运营协议

2022年10月与顺德区伦桂与原通宇电子厂签订运营协议

2023年2月与顺德区杏坛逢简工业区园区签订运营协议

2023年4月与顺德区与槎涌工业区签订运营协议

2023年5月与顺德区北滘居委工业区签订运营协议

……

在地精耕·共创未来

长沙博建商业管理有限公司
Changsha Bojian Commercial Management Co., Ltd

地址:长沙市天心区芙蓉中路三段鑫远杰座15楼
Tel:0731-89972668 13974889137（微信同号）
邮箱:26863672@qq.com 官网://www.boojian.com