

TusPark
清华科技园广州创新基地

NO. 09

园区通讯

您的关心和支持
是我们不断前行的动力

2011-10-31 摘要

中国创业者的创新摇篮 世界企业家的温馨家园



目录

CATALOG

一、园区动态

- 清华科技园第三届启迪创新论坛在广州番禺隆重举行
- 番禺携手清华大学成立技术成果转化公司
- 2.5亿元创投基金落户清华科技园广州创新基地
- 清华科技园广州创新基地二期顺利封顶

二、二期聚焦

- 二期专家办公楼——广州最美的办公环境

三、企业风采

- 盛瑞土建公司董事长陈忠平教授在“2011道路技术与城市发展上海国际论坛”发表演讲

目录

CATALOG

四、行业动态

- 专题聚焦：温总理放狠话 开发商莫再扛了

五、绿色低碳技术

- 绿景行动——屋顶绿化及垂直绿化

团
Dynamic
达
动态

TusPark 启迪科技园(广州)
清华科技园广州创新基地



清华科技园第三届启迪创新论坛在广州番禺隆重举行



第三届启迪创新论坛暨2011清华科技园全国分园网络年会于10月13日在广州番禺隆重开幕。本次论坛由清华大学启迪创新研究院、清华科技园启迪股份、广州市科技和信息化局、广州市番禺区人民政府主办，番禺现代产业基地建设指挥部、番禺区科技和信息化局及清华科技园广州创新基地承办，广州大学城健康产业产学研孵化基地协办。本届论坛的主题是“创新与城市发展”。

“创新与城市发展”是为了探讨区域自主创新、分享发展经验，是为了加强清华大学、清华科技园和广东省、广州市在产学研领域的合作，也是为了宣告清华科技园和番禺区合力推动城市创新发展进入一个新的阶段。随着广州创新基地服务不断完善、区域创新平台逐步搭建，以信息技术为龙头，未来将会有更多清华大学学科领域的技术成果、科研项目逐步落户到番禺、落户到广州；以清华大学校友为主，更多创业群体将选择番禺、选择广州创新基地，在番禺形成高新技术创新、创业集群，成为广州城市创新体系的一个重要组成部分。



园区动态

DYNAMIC

番禺携手清华大学成立技术成果转化公司



为加快产业结构转型，推动创新型城市建设，近日，番禺区政府和清华大学信息技术研究院在第三届启迪创新论坛暨2011清华科技园全国分园网络年会上签订合作协议，联合清华科技园广州创新基地，共同成立技术资产运营公司，推动引进清华大学的技术、人才和科技项目，推动区域创新和区域产业结构的调整和升级。

该运营公司将落户在清华科技园广州创新基地，以设立“专利池”、建立“研发交易及成果转化平台”等多种产学研合作的方式，成为以清华项目为龙头的信息技术项目申报及支撑平台，成熟运作后预计每年可促进成果转化5~10项，带动行业年新增产值达10亿元以上。



园区动态

DYNAMIC

2.5亿元创投基金落户清华科技园广州创新基地



在签订运营公司合作协议的同一天，清华科技园总园的创投基金和广州市的科技风险投资公司合作，成立2.5亿元的创投基金落户广州创新基地，为技术成果转化、创新创业提供有力资金支持。提升创新载体和公共创新平台的服务能力，建立完善的服务创新体系，提升综合服务能力和创新支持能力，是广州建设创新型城市的三大体系之一。清华科技园输出的就是服务模式，运营经验，一种轻资产的模式，服务高新技术企业，推动区域经济发展。

成立运营公司和创投基金的落户只是清华科技园整个服务体系的一小部分，未来清华科技园广州创新基地逐步将移植总园的全套服务，整合政（政府）、产（产业）、学（大学）、研（科研机构）、金（金融体系）、介（中介机构）、贸（科技贸易）、媒（媒体）八方资源，为推动科技成果转化、孵育科技型企业、培养创新创业人才营造创新软环境，搭建支持城市创新发展的战略性支撑平台。

清华科技园广州创新基地二期顺利封顶



2011年10月14日，清华科技园广州创新基地二期举行了隆重的封顶仪式。广州市番禺区政府副区长林伟长代表番禺区政府出席并致词。招商地产副总经理兼广州管理总部总经理胡建新，清华大学校长助理、启迪控股股份有限公司总裁徐井宏，清华科技园发展中心主任、启迪控股股份有限公司董事长梅萌，广州市番禺创新科技园有限公司董事长贺臻、总经理周波，以及参加第三届启迪创新论坛的清华科技园全国各分园领导，股东代表、园区企业代表、意向客户代表和媒体朋友，近200人出席了仪式。



园区动态

DYNAMIC

仪式上，番禺区委区长林伟长及清华大学校长助理徐井宏在致辞中肯定园区建设成果，并对园区未来寄予厚望。周波总经理发言中感谢各界对项目的支持，并向嘉宾介绍了二期的概况。

这次完成封顶的项目二期，建筑面积达到10万 m^2 ，包括包括企业孵化器、独栋写字楼、组合写字楼、专家楼和公寓等各类建筑，以及3000 m^2 的生活设施配套，预计明年上半年即可建成投入使用，届时园区规模将进一步扩大，可满足200家左右企业的办公需要，园区发展将踏上新的台阶。



二期
Focus
聚焦



二期总体规划介绍专家办公楼——广州最美的办公环境



园区二期建设有4栋4联排、1栋双联排，共5栋18户专家办公楼，每户5层面积约400m²。专家楼主要面向博士后工作站，以及设计、研发、创意等企业机构，营造宁静、优雅、舒适、宜商宜居创新环境。

中央大面积人工水库，是园区最大、最优美的自然景观，也是广州市内唯一享有湖景的办公区。专家办公楼均沿园区中央人工水库湖岸线性排布建设，与湖岸线呼应，享受到最好的景观，打造与自然环境中相协调的山水郊野办公建筑群。

专家办公楼结合地形高差的起伏，形成前花园、后水景的至美环境。前庭均为大面积花园包围，下沉式庭院、封闭式园林，每一户都能享受到属于自己的私人领地；后院临湖亲水平台，与水域零距离亲近，亲手触摸建筑和自然的和谐统一。

风采
Brilliant

清华科技园



企业风采

盛瑞土建公司陈忠平教授在“2011道路技术与城市发展上海国际论坛”发表演讲



2011年10月20日，由上海市城乡建设和交通委员会主办的2011道路技术与城市发展上海国际论坛在上海市喜来登大酒店召开。这是一次高级别的论坛，与会嘉宾和代表均是目前国内外道路建设和城市发展领域的专家和领导，会议探讨了目前国内外最为先进的道路建设和城市发展理念。在“道路结构与材料”专题论坛中，广东盛瑞土建科技发展有限公司董事长陈忠平教授以“现浇泡沫轻质土技术及应用”为题展开了一次特别生动的演讲，向大家阐述了现浇泡沫轻质土目前在道路施工中重要的应用价值和显著的应用效果，得到了各位专家和领导的关注和赞誉。

行业动态

Dynamic



专题聚焦：温总理放狠话 开发商莫再扛了

“我们的目标是要使房价回归到合理的价格。”温家宝总理近日在俄罗斯圣彼得堡就我国的房地产调控大放狠话。温总理表示，中国的房地产一系列调控措施，决不可能有丝毫动摇，下调房价是国家坚定的政策。这是近来中国官方对房地产调控最明确亦最强硬的表态，同时也为此前关于房地产调控是否将放松的争论画上了句号。

这一轮的房地产调控已进行了两年之久，这一个月房价才真正开始出现松动，但是关于房地产调控放松的传言几乎从未停止，刚过去的10月对调控放松的争论更是到达了高潮，而关于房地产调控的走向通常是出于对官方表态的揣测和推断。

其实官方口径一直没变，都是要坚持房地产调控，只不过是具体表述有差异，就被冠以各种解读。一直坚持不懈地将官方的表态解读为调控放松的人，未必当真不解其中之意，有可能是为了自身利益而利用言论解读来制造舆论。而这一次，“绝不可能有丝毫动摇”、“下调房价”、“合理价格”几个关键句再也没有揣测的余地，彻底断了房地产调控放松的念想。

宏观政策方向既已确定，房价未来的走向将如何？房地产调控已进行两年，现在房价才开始松动，正因为房地产市场已形成各种利益板结，各方博弈进入深水区，屡屡陷入“拔河”状态。如今，除了这几个月来的整体数据显示房价的下行趋势，房价下降主要阻力来源的地方政府和开发商也出现了松动。

10月19日，时任银监会主席的刘明康在CEO组织峰会上讲话时提到，最新的房贷压力测试结果显示，即使房价下跌40%，我国银行业房地产风险总体可控，这时市场上终于有声音指此话表明开发商无法挟持银行，暗示开发商无谓再扛，但是很快就有更多的声音指刘氏之言只为安慰房奴，此言引起一阵短暂的讨论就过去了。

10月27日，住建部部长姜伟新表示，限购政策是不得已才采取的办法，等住房信息完善后即可取消，并表示支持全国人大财经委副主任委员吴晓灵提出的更多采取税收的办法，这次没人再把住建部的话是耳边风了，此后关于限购令即将取消而房产税取而代之的说法甚嚣尘上，各种争论不绝于耳。



行业动态

DYNAMIC

10月29日，温家宝总理在国务院常务会议上表示，要切实把握好宏观调控的方向、力度和节奏，适时适度进行预调微调，“微调”意味着定向放松，而放松的指向引来无数揣测，有人就结合“取消限购”的说法表明“微调”必然指向房地产，完全忽略温总理在同一场合讲的坚定不移地搞好房地产调控，甚至拿另一句“促进房价合理调整”说事，说“合理调整”而不提“下降”就是要放松房地产调控。

地方政府由于过度依赖土地财政，已被绑架于房地产之上，房地产行业受损，其GDP、土地收益以及房产税都将大幅下降，因此，地方政府一直或明或暗地抵制着房地产调控。一线城市限购政策已定难以脱逃，对二、三线城市中央在博弈中作出让步，可由地方政府按标准自行制定政策，因而，二三线城市的地方政府就开始上演了各种抵制的好戏，从台州、衢州的宽松版形式化限购，到丹东、韶关等以“限价”代替“限购”，且限价比本地房价水平基本相近甚至更高。不过，当10月11日佛山企图放宽限购之时，却被勒令连夜撤回；10月31日，珠海市政府连夜发出“双限令”，11月1日起主城区(香洲区)实行限购，限购令还包括全市新楼盘不得超过11285元/平方米，明显低于当地平均房价。从地方政府各种形式化限购，到企图放松限购被撤，再到限购限价并行，地方政府的调控压力明显增大，躲避房地产调控的空间被大大压缩。

房地产开发商似乎一直没忘记两年前国家出台的4万亿救市政策，对于房价一跌政府必然救市有着不轻的幻想，因此，在不短的一段时间里，即使资金链紧张依然有不少开发商在死扛不降价。所以，此前几个月即使房价下降也只是零点几个百分点，幅度十分轻微。但是，土地购入最能体现开发商对房地产市场的预期，上半年土地市场遇冷，前两个月在广州还出现过土地拍卖的回暖小高潮，可是到近日广州南站的土地拍卖大戏却连夜喊停，大开发商悉数缺席，可见开发商对房地产市场的预期已然下行。现在信贷并未放松，很多小开发商资金链已无法维持，大开发商需要储备资金过冬，降价促销是快速回笼资金的唯一出路，全国开始出现小范围降价潮，此前上海出现了10%-50%降幅的打折促销，近日深圳等城市也加入降价之列。

温总理既已放下狠话，房地产调控短期内就不可能放松，开发商也莫再扛了，再扛也回光返照不了多久，降价回笼资金是正事。只要调控不放松，房价持续下降的趋势便难以逆转，只不过会降多少而已。

摘自——《南方都市报》



戴德梁行：商业地产进入黄金期

国际物业公司DTZ戴德梁行最新发布的最新报告指出，以短期盈利为目标的住宅开发面临前所未有的挑战。中国商业地产将进入黄金十年，其中城镇化与服务业将是两大助推剂。

随着国家加大宏观调控，房地产金融政策进一步趋紧。戴德梁行高级助理董事王玉珂认为，中国经济进入产业结构调整关键时期，推进城镇化是中国实现宏观经济结构从外向型需求向内向型需求转型、经济增长动力从投资主导型向消费主导转型的关键因素。

王玉珂指出，中国经济结构的转型强化对内需的支持，与此同时国内外产业转移趋势也有利于中国服务业发展。作为服务业的发展平台、以经营为目标的商业地产在促进城市可持续经济方面比住宅有明显优势，因而商业地产发展更容易得到国家政策支持。因此城镇化率的提高，将大大促进服务业发展，也将极大促进商业地产的繁荣。随着城镇化率的不断提高所带动城市人口的增长，以及国家扩大内需所带动城市基础设施建设和新区的发展，商业的需求规模将大幅增加，这将直接刺激商业地产的发展。

摘自——《大公报》

绿色
低碳
技术
Technology



绿色低碳技术应用

绿景行动——屋顶绿化及垂直绿化

Traditional Green Roof vs PEG Roof 传统的绿色屋顶及PEG屋顶的对比

Intensive green roof design
Traditional Roof Garden Depth: ~250mm
Substrate

Extensive green roof using PEG
PEG System Depth: ~60mm
Inorganic Substrate
128 mm
only 1.20 kN/m²

Premas

What is PEG (Prefabricated Extensive Green) System? 什么是PEG系统?

PEG trays with plants at Nursery
在PEG中培育植物

**Architecture of PEG system
PEG的建筑系统**

- Drain Substrate
- Felt Erosion Guard
- Drain Filter Sheet
- Support Grids
- PEG Tray (Plant Potting)

Premas

TECHNOLOGY

绿色低碳技术应用

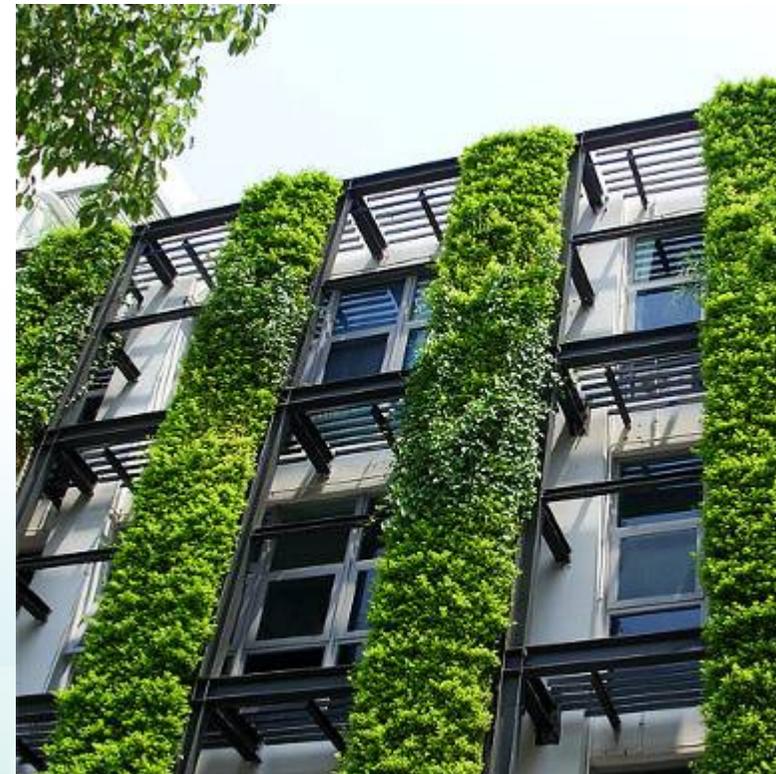
屋顶绿化及垂直绿化

Potential saving from Green Roof
绿色屋顶节能潜能



	Maximum Heat Flux [W/m ²]	Daily Average Heat Flux [W/m ²]	Thermal rating of roof slab [kWh/m ² .year]	Cost saving from air-conditioning per year Electricity rates at RMB 1.3 per kWh and average COP = 3
Roof with U-value = 3.33 W/m ² K (RTTV = 41W/m ²) in Singapore	39	19	168	Potential average saving = RMB 40/m².yr
PEG Tray + 20 cm foliage + Roof	11	8.7	76	

Extract from "The performance of Prefabricated Extensive Green Tray (PEG) System: A numerical Study" by Professor Ng Kim Choon, National University of Singapore



中国创业者的创新摇篮 世界企业家的温馨家园

TusPark
清华科技园广州创新基地

清华科技园广州创新基地使命

传承百年文明

构筑人文空间

搭建创新舞台

促进社会发展



地址：广州市番禺区石楼镇创启路63号
清华科技园广州创新基地创新一号楼B座5楼
客户热线：020-39270880 020-39270898
邮编：511440

<http://www.innogz.com>