

国内基金小镇开发模式及布局选址解析

2017-3-15 清科研究中心基金小镇团队

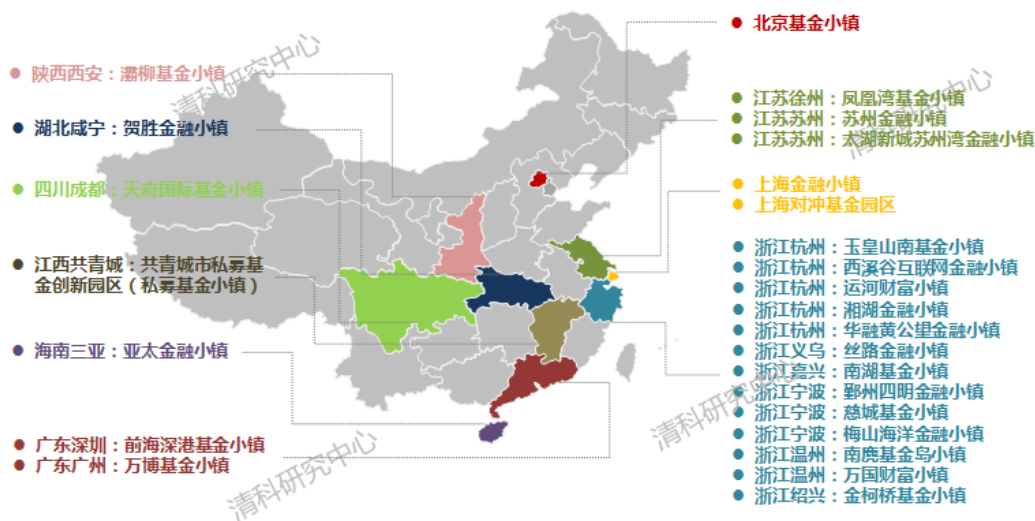
目前，基金小镇正逐渐引起各地政府、协会、企业家等多方关注。去年年底，中国证券投资基金业协会秘书长贾红波曾发文指出，“基金小镇建设成为私募基金行业发展的一个亮点，它们成为私募基金的聚集区域”。2017年2月，中国证券投资基金业协会正式发布通知，提出将开展专项活动，支持服务各地基金小镇（基金园）发展。而在地方政府方面，湖南省将“发起设立基金小镇”写入2017年政府工作报告，全国多个省市地区已经在运营建设各具特色的基金小镇。2017年3月全国“两会”期间，全国人大代表、新希望集团董事长刘永好认为要加强一、二、三产业的联动，提出“基金小镇就是一、二、三产业的联动”。基金小镇这一新兴的资本运作模式，正在被各界人士和机构所认可，期望通过基金小镇实现资本对接实体产业。

基金小镇是特色小镇的一种类型，充分利用私募（对冲）基金扎堆惯性，通过打造“精小美”软硬件环境吸引各种创业投资基金（VC）、私募股权投资基金（PE）、证券投资基金和对冲基金以及相关金融机构的集聚，快速形成金融产业集聚效应，成为金融市场管理财富中一支高素质力量。基金小镇符合《国家发展改革委关于加快美丽特色小（城）镇建设的指导意见》（发改规划〔2016〕2125号）中对特色小镇的定义：“特色小镇主要指聚焦特色产业和新兴产业，集聚发展要素，不同于行政建制镇和产业园区的创新创业平台”，基金小镇侧重金融产业主导，集聚金融要素和创新创业资源，为当地营造了金融集聚的氛围。

❖ 基金小镇主要集中在北上广、浙江江苏等沿海发达省市和国家战略重点区域

基金小镇在不同的区域发挥着金融集聚和服务实体经济的作用。基金小镇的分布数量、规模与区域战略布局、经济发展水平、产业发展潜力、创新创业氛围、金融资源集聚程度有着重要关系，一方面，基金小镇要依托这些地方优势去建立和发展，另一方面基金小镇更要立足当地产业，为其提供高端金融服务。

据不完全统计，浙江省目前已经建成和在建的基金小镇数量约占全国一半，浙江省基金小镇建设形成了一定的先发优势，这也是符合浙江省全国首推特色小镇建设的发展契机。但随着其他省市对基金小镇认可度和需求度的提升，围绕2017年“两会”中提及的国家“三大战略”和“四大板块”，未来基金小镇的分布将会有一定程度的平衡。



❖ **基金小镇开发模式多样：包括政府主导、政府与企业共同开发、企业联合开发等**

目前来看，国内基金小镇的建设与国外各类小镇形成具有很大不同，国外各类小镇大多需要经过几十年时间的自发形成，例如，美国的格林尼治基金小镇就是经过二十多年的自然发展形成，基于其独特的优势和税收优惠，成为国际上知名的对冲基金聚集区。而中国基金小镇的建设模式基本都是会有一个主体去建设和运营，这个主体可以是政府、国有企业，也可以是大型金融机构、房地产商等，并配有专门运营团队，形成了中国建设基金小镇的一种独有模式。

国内基金小镇的开发模式主要可以划分为以下几种：

一是政府主导，通过成立专门金融领导工作小组、组建基金小镇管理委员会、成立小镇开发建设公司（或与国有开发公司合作）、成立基金小镇政务服务中心、配套成立政府引导基金或母基金等形式，开展基金小镇的宏观规划、土地开发、招商引资、经营管理等，例如浙江嘉兴南湖基金小镇和湖北咸宁贺胜金融小镇等。

二是企业联合开发，通过成立基金小镇投资管理有限公司或基金小镇开发建设有限公司等主体，依托、整合多方资源，联合开展基金小镇的规划建设，强调市场化运营与管理，接受政府监督，同时积极争取政府政策支持，例如前海金控与深圳地铁集团通过签署战略合作协议，联手打造前海深港基金小镇。

三是政府与企业共同开发，例如华融黄公望金融小镇和北京基金小镇等，政府与企业或资本方签署基金小镇战略合作协议，实施共同开发。



❖ **基金小镇规划“精小美”：总规划面积大多不超过 3.5 平方公里，低密度、生态化**

目前的基金小镇很少有大面积的规划建设，除了北京基金小镇（总规划面积 18 平方公里）、上海金融小镇（总规划面积约 12 平方公里）、华融黄公望金融小镇（总规划面积 6.2 平方公里）之外，其他基金小镇的总规划面积一般不超过 3.5 平方公里，核心区或启动区占地则更小。这体现了基金小镇不同于产业园区和其他旅游产业项目，对占地面积要求并不高，但为了营造良好的办公生活环境，一般提倡低密度、低碳化、高标准、高配置的规划建设。

序号	小镇名称	小镇位置	规划面积（平方公里）	
			总规划面积	核心区或一期
1	北京基金小镇	位于北京市房山区，与长沟泉水国家湿地公园规划湿地为邻居	18	1.03
2	上海金融小镇	处于上海南部，杭州湾北岸，北至 G1501 公路、东南至 S3 公路	12.5	—
3	前海深港基金小镇	位于广东深圳前海深港合作区核心区	0.095	—
4	万博基金小镇	位于广东广州番禺区万博商务区	1.5	—
5	玉皇山南基金小镇	位于浙江杭州上城区，紧靠杭州市中心，距离西湖 3 公里、杭州新 CBD 钱江新城 6 公里、距萧山国际机场半小时车程	3.2	—
6	西溪谷互联网金融小镇	位于浙江杭州西溪谷的核心部分，享受到西溪谷对接高校、商圈、景区、湿地的独特地理优势，与多家创新园区和大量大中小科技企业毗邻	3.1	—
7	运河财富小镇	位于浙江杭州拱墅区，东至上塘路，南至胜利河，西接湖墅路、小河路，北至湖州街，背靠着京杭大运河	3.3	1

8	湘湖金融小镇	位于浙江杭州萧山区,坐落在湘湖北侧的山谷,风景优美,具有人文环境优势	3.31	0.47
9	华融黄公望金融小镇	位于浙江杭州富阳东洲新区,距杭州主城区40分钟车程,距萧山国际机场40分钟车程,地理位置优越,交通便捷	6.2	0.52
10	义乌丝路金融小镇	位于浙江义乌国际商贸城周边核心区域	1.67	0.75
11	嘉兴南湖基金小镇	位于浙江嘉兴市东南区域内,长水路以南、三环南路以北、三环东路以西、庆丰路以东地块	2.04	—
12	鄞州四明金融小镇	位于浙江宁波市南部新城区块、鄞州中心城区	3.2	—
13	慈城基金小镇	距离浙江宁波市中心18公里,高速公路、快速路和轻轨交叉叠加	3.2	—
14	宁波梅山海洋金融小镇	小镇位于浙江宁波梅山湾中部,梅山大桥两岸区域,所在梅山区域具有岸线和空间优势,拥有山、海、湖、港、湾、湿地等特色资源,航运和交通便捷,整体规划开发性较强	3.5	—
15	南麂基金岛小镇	位于浙江温州平阳县的南麂岛,环境优美,景色宜人	3.05	—
16	万国财富小镇	位于浙江温州鹿城区七都岛西南部,与温州(滨江)金融集聚区隔岸对望	3.1	1
17	金柯桥基金小镇	位于浙江绍兴柯桥区,柯北上方山以南的中国轻纺城创意园	—	—
18	徐州凤凰湾基金小镇	位于江苏徐州经济技术开发区	0.048	—
19	苏州金融小镇	位于江苏苏州高新区生态科技城内,濒临太湖,由锦峰、玉屏、凤凰等五山合围而成,依山临湖,生态优美	3	—
20	太湖新城苏州湾金融小镇	位于江苏苏州吴江区太湖新城核心CBD	0.085	—
21	天府国际基金小镇	位于四川成都天府新区	0.67	—
22	灞柳基金小镇	位于陕西西安世博园内	2	0.02
23	咸宁贺胜金融小镇	位于咸宁市贺胜桥车站站前商务区,交通便捷,距离咸宁市区和武汉武昌均半小时左右车程,具有承接大武汉产业转移优势	0.36	0.06
24	共青城市私募基金创新园区	位于江西共青城市	-	—
25	亚太金融小镇	位于海南三亚海棠湾青龙山脚下,面朝大海,环境优势明显	3	0.03

由清科研究中心根据公开资料整理 2017.3

❖ 基金小镇的地理选址：侧重区位优势、交通便捷、环境优美和文化底蕴等多重因素

基金小镇虽然对规划面积没有多大要求，但是对于地理选址方面还是会有所侧重，对于传统钢筋水泥 CBD、人流车流密集老城区等，将不再适合基金小镇的建设规划，景色宜人、环境优美、交通便利、区位优势明显等将是重点。

单从小镇地理选址层面分析，基金小镇大多具有独特的区位优势。例如嘉兴南湖基金小镇、湖北省咸宁市贺胜金融小镇等，就是位于城市群协同发展的地理中心或交通枢纽，可以覆盖辐射区域较广，有利于盘活周边城市的存量产业要素，但是又不占用大城市土地和资源；而北京基金小镇则是位于可以承接产业转移和金融辐射的城市远郊区县，具有大面积的可利用土地和生态环境；也可以是天然具有独特产业、独特区位的经济港或自贸区等，例如梅山海洋金融小镇、深圳前海深港基金小镇等。



图片来自于网络

科学的道路规划、发达的交通设施、适中的出行时间等赋予基金小镇便捷的交通，这对于基金小镇选址来讲是重要的影响因素。基金小镇的主导产业是金融业，而金融恰恰又是对时间成本、机会成本有着较高要求的行业，在享受金融集聚和环境优美的同时，出行体验也不容忽视。例如，规划发展极具战略性的嘉兴南湖基金小镇，不仅工业土地交通网络协同建

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_15066

