

# 2017-2022年中国工业地产市场运营态势及行业发展趋势研究报告

报告大纲

## 一、报告简介

智研咨询发布的《2017-2022年中国工业地产市场运营态势及行业发展趋势研究报告》涵盖行业最新数据，市场热点，政策规划，竞争情报，市场前景预测，投资策略等内容。更辅以大量直观的图表帮助本行业企业准确把握行业发展态势、市场商机动向、正确制定企业竞争战略和投资策略。本报告依据国家统计局、海关总署和国家信息中心等渠道发布的权威数据，以及我中心对本行业的实地调研，结合了行业所处的环境，从理论到实践、从宏观到微观等多个角度进行市场调研分析。

官网地址：<https://www.chyxx.com/research/201610/462247.html>

报告价格：电子版: 9800元 纸介版：9800元 电子和纸介版: 10000元

订购电话: 010-60343812、010-60343813、400-600-8596、400-700-9383

电子邮箱: sales@chyxx.com

联系人: 刘老师

特别说明：本PDF目录为计算机程序生成，格式美观性可能有欠缺；实际报告排版规则、美观。

## 二、报告目录及图表目录

指工业类土地使用性质的所有毛地、熟地，以及该类土地上的建筑物和附属物，有别于住宅、商业和综合类用地以外的第四种性质用地。工业类土地上的可建建筑物用途有较大的范围，其中包括工业制造厂房、物流仓库及工业研发楼宇等。在我国，工业房地产的土地批租年限为50年。

智研咨询发布的《2017-2022年中国工业地产市场运营态势及行业发展趋势研究报告》共七章。首先介绍了工业地产相关概念及发展环境，接着分析了中国工业地产规模及消费需求，然后对中国工业地产市场运行态势进行了重点分析，最后分析了中国工业地产面临的机遇及发展前景。您若想对中国工业地产有个系统的了解或者想投资该行业，本报告将是您不可或缺的重要工具。

本研究报告数据主要采用国家统计局数据，海关总署，问卷调查数据，商务部采集数据等数据库。其中宏观经济数据主要来自国家统计局，部分行业统计数据主要来自国家统计局及市场调研数据，企业数据主要来自于国统计局规模企业统计数据库及证券交易所等，价格数据主要来自于各类市场监测数据库。

报告目录：

第1章：中国工业用地状况与价格走势分析23

1.1工业地产行业报告范围界定23

1.1.1工业地产行业的界定23

1.1.2工业地产行业的分类23

1.2国内土地政策环境分析23

1.2.12010年土地政策分析23

1.2.22011年土地政策分析24

1.2.32012年土地政策分析25

1.2.42013年土地政策分析32

1.2.52014年土地政策分析34

1.3国内建设用地环境分析36

1.3.1国内批准建设用地规模36

1.3.2国内建设用地供应情况37

1.3.3国内建设用地出让情况38

1.3.4重点城市土地价格分析39

1.4国内工业用地状况分析46

1.4.1工业用地规范政策46

1.4.2工业用地供给分析47

1.4.3工业用地需求分析48

- 1.4.4工业用地价格走势分析49
- 第2章：中国工业地产的投资建设分析51
  - 2.1中国工业地产发展历程分析51
  - 2.2工业地产行业市场供需分析52
    - 2.2.1工业地产的投资分析52
    - 2.2.2工业地产的开发分析52
    - 2.2.3工业地产市场需求分析54
    - 2.2.4工业地产销售价格分析55
  - 2.3中国工业园区的建设与运营分析56
    - 2.3.1中国工业园区建设总体发展历程56
      - (1)起步阶段1984-1990年56
      - (2)成长阶段1991-1997年56
      - (3)稳步发展阶段1997-2003年56
      - (4)调整发展阶段2003年至今56
    - 2.3.2中国科技工业园区的建设与运营调研56
      - (1)科技工业园建设规模56
      - (2)科技工业园地区分布58
      - (3)科技工业园运营效益58
      - (4)科技工业园建设动向59
    - 2.3.3中国生态工业园区的建设与运营调研64
      - (1)生态工业园区建设历程64
      - (2)生态工业园区建设规模65
      - (3)生态工业园区类型分布69
      - (4)生态工业园区地区分布70
    - 2.3.4中国物流园区的建设与运营分析71
      - (1)物流园区的建设规模与结构71
      - (2)中国物流园区运营效益分析75
  - 2.4中国工业地产建设中存在的问题81
- 第3章：中国工业地产行业区域市场分析与前瞻83
  - 3.1北京工业地产市场分析与前瞻83
    - 3.1.1北京土地市场总体供需分析83
      - (1)土地市场供求面积分析83
      - (2)土地成交金额与价格分析83
    - 3.1.2北京工业用地市场供需分析84
      - (1)工业用地供求面积分析84

- (2) 工业用地成交金额与价格分析85
- 3.1.3北京工业用地规划分析87
- 3.1.4北京工业经济地位与运行分析87
- 3.1.5北京工业园区建设与运营调研89
  - (1) 北京工业园区建设调研89
  - (2) 北京市工业园区运营调研92
- 3.1.6北京总部经济园建设调研95
- 3.1.7北京工业地产发展机会分析96
- 3.2上海工业地产市场分析与前瞻97
  - 3.2.1上海土地市场总体供需分析97
    - (1) 土地市场供求面积分析97
    - (2) 土地成交金额与价格分析100
  - 3.2.2上海工业用地市场供需分析101
    - (1) 工业用地供求面积分析101
    - (2) 工业用地成交金额与价格分析102
  - 3.2.3上海工业经济地位与运行分析102
  - 3.2.4上海工业园区建设与运营调研104
    - (1) 上海市工业园区建设规模104
    - (2) 上海市工业园区运营情况111
  - 3.2.5上海市总部经济园建设调研125
    - (1) 上海总部经济园投资现状125
    - (2) 上海市总部经济产业集聚空间分布125
  - 3.2.6上海工业地产发展机会分析134
- 3.3广州工业地产市场分析与前瞻137
  - 3.3.1广州土地市场总体供需分析137
    - (1) 土地市场供求面积分析137
    - (2) 土地成交金额与价格分析138
  - 3.3.2广州工业用地市场供需分析140
    - (1) 工业用地供求面积分析140
    - (2) 工业用地成交金额与价格分析140
  - 3.3.3广州工业经济地位与运行分析141
  - 3.3.4广州工业地产项目建设状况141
    - (1) 广州经济开发区建设状况141
    - (2) 广州总部经济园区建设状况142
  - 3.3.5广州工业地产发展机会分析143

- 3.4天津工业地产市场分析与前瞻144
  - 3.4.1天津土地市场总体供需分析144
    - (1) 土地市场供求面积分析144
    - (2) 土地成交价格分析145
  - 3.4.2天津工业用地市场供需分析145
    - (1) 工业用地供求面积分析145
    - (2) 工业用地成交金额与价格分析146
  - 3.4.3天津工业经济地位与运行分析147
  - 3.4.4天津市工业园区建设与运营调研147
    - (1) 工业园区建设情况147
    - (2) 工业园区招商情况148
    - (3) 工业园区经营情况148
  - 3.4.5天津物流园区建设调研149
  - 3.4.6天津工业地产发展机会分析149
- 3.5成都工业地产市场分析与前瞻152
  - 3.5.1成都土地市场总体供需分析152
    - (1) 土地市场供求面积分析152
    - (2) 土地成交金额与价格分析153
  - 3.5.2成都工业用地市场供需分析153
    - (1) 工业用地供求面积分析153
    - (2) 工业用地成交金额与价格分析154
  - 3.5.3成都工业经济地位与运行分析154
    - (1) 成都主要产业发展分析154
    - (2) 成都工业经济地位分析157
  - 3.5.4成都工业地产项目建设调研159
    - (1) 成都总部经济园区建设调研159
    - (2) 成都物流园区建设调研163
  - 3.5.5成都工业地产发展机会分析165
- 3.6武汉工业地产市场分析与前瞻167
  - 3.6.1武汉土地市场总体供需分析167
    - (1) 土地市场供求面积分析167
    - (2) 土地成交金额与价格分析167
  - 3.6.2武汉工业用地市场供需分析168
    - (1) 工业用地供求面积分析168
    - (2) 工业用地成交金额与价格分析169

- (3) 武汉工业用地供应计划169
- 3.6.3 武汉工业经济地位与运行分析172
- 3.6.4 武汉工业地产项目建设调研175
  - (1) 武汉工业园区建设调研175
  - (2) 武汉物流园区建设调研175
- 3.6.5 武汉工业地产发展机会分析176
- 3.7 深圳工业地产市场分析与前瞻177
  - 3.7.1 深圳土地市场总体供需分析177
    - (1) 土地市场供求面积分析177
    - (2) 土地成交金额与价格分析177
  - 3.7.2 深圳工业用地市场供需分析178
    - (1) 工业用地供求面积分析178
    - (2) 工业用地出让金额与价格分析180
  - 3.7.3 深圳工业经济地位与运行分析181
  - 3.7.4 深圳工业地产项目建设调研182
    - (1) 深圳创意产业园区建设调研182
    - (2) 深圳总部经济园区建设调研182
  - 3.7.5 深圳工业地产发展机会分析186
- 3.8 重庆工业地产市场分析与前瞻187
  - 3.8.1 重庆土地市场总体供需分析187
    - (1) 土地市场供求面积分析187
    - (2) 土地成交金额与价格分析188
  - 3.8.2 重庆工业用地市场供需分析188
    - (1) 工业用地供求面积分析188
    - (2) 工业用地成交金额与价格分析189
  - 3.8.3 重庆工业经济地位与运行分析189
  - 3.8.4 重庆工业园区建设与经营调研192
    - (1) 工业园区建设情况192
    - (2) 工业园区招商情况201
  - 3.8.5 重庆工业地产发展机会分析203
- 第4章：中国工业地产行业领先企业经营状况分析205
  - 4.1 外资工业地产投资动态分析205
    - 4.1.1 外资工业地产在华投资概况205
    - 4.1.2 普洛斯在华投资探析206
      - (1) 公司简介206

- (2) 业务模式206
- (3) 园区特点207
- (4) 客户定位207
- (5) 开发模式208
- (6) 盈利模式209
  - (一) 企业偿债能力分析209
  - (二) 企业运营能力分析211
  - (三) 企业盈利能力分析214
- (7) 工业地产布局215
- (8) 优势分析215
- 4.1.3安博置业在华投资探析216
  - (1) 公司简介216
  - (2) 盈利模式217
  - (3) 经营特点218
    - (一) 企业偿债能力分析218
    - (二) 企业运营能力分析220
    - (三) 企业盈利能力分析223
  - (4) 工业地产项目投资224
- 4.1.4嘉民集团在华投资探析225
  - (1) 发展简介225
  - (2) 经营情况225
    - (一) 企业偿债能力分析225
    - (二) 企业运营能力分析227
    - (三) 企业盈利能力分析230
  - (3) 盈利模式231
  - (4) 园区项目231
  - (5) 主要客户231
  - (6) 工业地产投资进展232
  - (7) 投融资进展232
  - (8) 优势分析232
- 4.1.5新加坡丰树在华投资探析232
  - (1) 公司简介232
    - (一) 企业偿债能力分析233
    - (二) 企业运营能力分析234
    - (三) 企业盈利能力分析237

- (2) 业务模式238
- (3) 工业地产投资239
- (4) 优势分析240
- 4.2中国工业领先企业经营分析240
- 4.2.1上海张江高科技园区开发股份有限公司经营情况分析240
  - (1) 企业发展简况分析240
  - (2) 主要经济指标分析240
  - (3) 企业盈利能力分析241
  - (4) 企业运营能力分析241
  - (5) 企业偿债能力分析243
  - (6) 企业发展能力分析245
  - (7) 企业主要业务分析246
  - (8) 企业销售渠道与网络246
  - (9) 企业投资兼并与重组分析247
  - (10) 企业经营状况优劣势分析247
  - (11) 企业最新发展动向分析247
- 4.2.2上海金桥出口加工区开发股份有限公司经营情况分析248
  - (1) 企业发展简况分析248
  - (2) 主要经济指标分析248
  - (3) 企业盈利能力分析248
  - (4) 企业运营能力分析249
  - (5) 企业偿债能力分析251
  - (6) 企业发展能力分析253
  - (7) 企业主要业务分析254
  - (8) 工业地产投资分析254
  - (9) 企业经营优劣势分析255
  - (10) 企业最新发展动向分析255
- 4.2.3中天城投集团股份有限公司经营情况分析255
  - (1) 企业发展简况分析255
  - (2) 主要经济指标分析256
  - (3) 企业盈利能力分析256
  - (4) 企业运营能力分析257
  - (5) 企业偿债能力分析259
  - (6) 企业发展能力分析261
  - (7) 企业主要业务分析262

- (8) 企业经营优劣势分析262
- (9) 企业最新发展动向分析263
- 4.2.4天津海泰科技发展股份有限公司经营情况分析263
  - (1) 企业发展简况分析263
  - (2) 主要经济指标分析263
  - (3) 企业盈利能力分析264
  - (4) 企业运营能力分析265
  - (5) 企业偿债能力分析266
  - (6) 企业发展能力分析268
  - (7) 企业主要业务分析269
  - (8) 工业地产投资分析270
  - (9) 企业经营优劣势分析271
  - (10) 企业最新发展动向分析271
- 4.2.5南京新港高科技股份有限公司经营情况分析273
  - (1) 企业发展简况分析273
  - (2) 主要经济指标分析273
  - (3) 企业盈利能力分析274
  - (4) 企业运营能力分析274
  - (5) 企业偿债能力分析276
  - (6) 企业发展能力分析278
  - (7) 企业主要业务分析279
  - (8) 企业经营优劣势分析281
  - (9) 企业最新发展动向分析281
- 第5章：中国工业地产开发策略研究282
  - 5.1工业地产的开发流程282
  - 5.2工业地产的选址与定位策略285
    - 5.2.1工业地产选址策略研究285
    - 5.2.2工业地产定位策略研究286
      - (1) 工业地产定位必要性分析286
      - (2) 工业地产定位案例分析287
  - 5.3工业地产园区设计、建设策略研究295
    - 5.3.1工业园规划建设要求295
    - 5.3.2工业园修建性规划建设要求296
    - 5.3.3工业园区的配套设施规划297
  - 5.4工业地产招商策略研究299

- 5.4.1 开发区招商引资发展分析299
  - (1) 招商引资发展阶段分析299
  - (2) 传统招商模式问题分析301
- 5.4.2 工业地产项目招商环境分析302
- 5.4.3 工业地产招商策略分析303
  - (1) 工业地产招商策略分析303
  - (2) 工业地产招商案例——天津经济技术开发区304
- 第6章：中国工业地产行业投融资与并购策略研究320
- 6.1 中国工业地产投资现状与风险分析320
- 6.1.1 中国工业地产投资特性与价值分析320
  - (1) 工业地产投资特性分析320
  - (2) 工业地产投资价值分析321
- 6.1.2 中国工业地产业投资风险分析321
  - (1) 环境风险分析321
  - (2) 市场风险分析322
  - (3) 财务与融资风险323
  - (4) 社会风险分析323
- 6.2 中国房企融资环境与创新融资渠道分析324
- 6.2.1 中国房地产融资渠道分析324
  - (1) 房地产商融资渠道分析324
  - (2) 多元化融资模式成因分析325
- 6.2.2 中小型房企融资环境分析328
- 6.2.3 工业地产融资创新途径330
  - (1) 海外基金330
  - (2) 联合开发330
  - (3) 开发商贴息委托贷款331
  - (4) 房地产证券化331
  - (5) 项目融资332
  - (6) 工业地产信托融资332
  - (7) 工业地产信托投资基金REITS、332
  - (8) 夹层融资332
- 6.3 中国房地产国内并购形势透析333
- 6.3.1 房地产业并购分析333
  - (1) 房地产业并购现状333
  - (2) 行业并购动因分析334

- (3) 行业并购风险分析334
- 6.3.2工业地产业并购大事记335
  - (1) 普洛斯收购大事记335
  - (2) 绿地集团收购大事记336
- 6.3.3创新的并购融资工具——并购贷款337
  - (1) 并购贷款政策透析337
  - (2) 并购贷款现状透析345
  - (3) 并购贷款操作风险防范351
- 第7章：中国工业地产行业发展趋势预测352(ZYWZY)
- 7.1中国工业地产发展趋势预测352
  - 7.1.1土地获取成本趋势预测352
  - 7.1.2工业地产供给预测353
  - 7.1.3工业地产需求预测353
  - 7.1.4投资热点发展趋势预测353
  - 7.1.5工业地产开发企业发展趋势预测354
- 7.2中国产业园区发展趋势预测356
  - 7.2.1中国产业园区发展趋势分析356
    - (1) 优惠政策向产业集群转变356
    - (2) 由加工型高新区向研发型高新区转型356
    - (3) 从引进大型公司向科技型中小企业集群转变356
    - (4) 由土地运营向综合的产业开发及氛围培育转变356
    - (5) 由功能单一的产业区向现代化综合功能区转型357
  - 7.2.2主要产业园区发展趋势分析357
    - (1) 工业园区投资重点及趋势357
    - (2) 科技园区投资重点及趋势358
    - (3) 物流园区投资重点及趋势360
- 部分图表目录：
  - 图表12009-2013年批准建设用地变化情况37
  - 图表22013年批准建设用地结构38
  - 图表32009-2013年国有建设用地出让面积及出让价款变化情况38
  - 图表42016年8月全国300个城市土地市场交易情报39
  - 图表52016年8月比同城市土地市场情况40
  - 图表62016年8月全国主要城市土地市场交易情况41
  - 图表72016年8月全国土地出让金TOP1042
  - 图表82016年8月全国住宅用地成交总价排行榜TOP1043

- 图表9 2016年1-8月10重点城市住宅用地供应情况45
  - 图表10 2016年1-8月重点城市住宅用地成交情况45
  - 图表11 国家生态工业示范区类型分布图69
  - 图表12 国家生态工业示范区地区分布70
  - 图表13 2008-2013年北京市工业用地供地趋势84
  - 图表14 2008年—2013年北京工业用地出让情况汇总85
  - 图表15 2013年1-12月北京工业用地出让面积和出让总金额86
  - 图表16 2013年1-12月各月北京工业用地出让面积和出让总金额86
  - 图表17 2013年-2016年9月北京市开发区产值累计增速93
  - 图表18 2016年上半年上海土地每月供应情况97
  - 图表19 2016年上半年上海各类地块楼面价格走势100
  - 图表20 2016年全市开发区单位工业用地产出情况104
  - 图表21 2016年1-8月上海市开发区完成全社会固定资产投资金额情况108
  - 图表22 2016年1-8月上海市开发区吸引投资情况111
  - 图表23 2016年1-8月上海市开发区规模以上工业企业工业总产值情况114
  - 图表24 2016年1-8月上海市开发区营业收入情况118
  - 图表25 2016年1-8月上海市开发区规模以上工业企业利润情况121
  - 图表26 2016年广州各类型土地成交金额统计138
  - 图表27 2012-2016年广州中心六区与外围四区居住用地平均起拍楼面地价139
  - 图表28 “过江龙”的大力“支持”更好的完成800亿指标139
  - 图表29 2013年广州十区土地出让性质比例140
  - 图表30 2013年广州十区二市土地出让金额分布140
  - 图表31 2016年1-6月土地供应144
  - 图表32 2013-2016天津土地供应走势145
  - 图表33 2016年1-6月土地成交145
  - 图表34 2016年1-6月天津土地成交类型146
  - 图表35 2016年1-6月武汉土地成交金额走势图167
- 更多图表见正文.....

详细请访问：<https://www.chyxx.com/research/201610/462247.html>