2018-2024年中国工业地产市场专项调研及投资前景预测报告

报告大纲

智研咨询
www.chyxx.com

一、报告简介

智研咨询发布的《2018-2024年中国工业地产市场专项调研及投资前景预测报告》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/201712/595574.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

报告目录：

第1章：工业地产行业发展综述
1.1 工业地产行业的概述
1.1.1 工业地产行业的界定
（1）行业定义
（2）行业消费者
（3）行业功能
1.1.2 工业地产行业的分类
（1）工业厂房
（2）工业园区
1.1.3 工业地产行业的特征
（1）政策主导性强、专业性强
（2）投资大、投资回收期长
（3）区域性强
（4）项目增值性
1.2 工业地产的开发模式
1.2.1 工业园区开发模式
（1）开发主体
（2）操作手段
（3）应具备外部条件
（4）工业园区开发模式流程
（5）经典案例调研——东莞松山湖工业园
1.2.2 主体企业引导模式
（1）开发主体
（2）操作手段
（3）应具备外部条件
（4）主体企业开发模式流程
（5）经典案例调研——北京诺基亚星网工业园
1.2.3 工业地产商模式
（1）开发主体
（2）操作手段
（3）应具备外部条件
（4）工业地产商开发模式流程

（5）经典案例调研——北京腾飞国际工业园
1.2.4 综合运作模式
（1）开发主体
（2）操作手段
（3）应具备外部条件
（4）综合开发模式的流程
（5）经典案例调研——北京经济技术开发区
1.3 工业地产行业盈利模式
1.3.1 工业地产与商业地产盈利模式比较
1.3.2 非市场主流模式
1.3.3 目前市场主流模式
1.3.4 未来市场主流模式
1.3.5 案例研讨
（1）珠海富卓金地珠海科技园
（2）普洛斯物流地产开发模式
（3）REITs模式
第2章：国内工业地产行业发展现状透析
2.1 国内工业地产发展概况
2.1.1 国内工业地产的兴起
2.1.2 国内工业地产发展历程
2.1.3 国内工业地产的投资价值
2.1.4 国内工业地产的推动因素
（1）产业因素
（2）经济因素
（3）政策因素
2.1.5 工业地产在国民经济中的地位
2.2 国内工业地产行业市场环境
2.2.1 房地产行业调控政策解析
（1）房地产行业调控政策解析（行政管理开发部分）
（2）房地产行业调控政策解析（土地部分）
（3）房地产行业调控政策解析（税收部分）
（4）房地产行业调控政策解析（金融部分）
（5）房地产行业调控政策解析（外资调控部分）
2.2.2 工业地产行业经济环境
（1）国内GDP分析

（2）工业增长情况分析
（3）CPI分析
（4）城乡居民收入分析
（5）社会消费品零售分析
（6）社会固定资产投资分析
（7）工业生产者价格指数分析
（8）进出口总额及增速分析
2.3 国内工业地产行业市场竞争分析
2.3.1 工业地产行业主要企业
2.3.2 工业地产行业竞争格局探讨
（1）现有企业间竞争
（2）潜在进入者分析
（3）替代品分析
（4）供应商议价能力
（5）客户议价能力
2.3.3 工业地产行业运行动态分析
（1）国内工业地产服务联盟成立
（2）国内工业地产高层峰会广州举行
（3）迎世博工业地产投资峰会暨派米雷招商会
（4）国内重庆首届工业房产发展论坛
2.3.4 工业地产行业利润水平探讨
2.4 国内工业地产建设中存在的问题
2.5 国内工业地产行业应对策略探讨
第3章：国内工业地产运营状况调研
3.1 房地产行业运营状况调研
3.1.1 房地产开发景气度指数
3.1.2 房地产投资规模分析
3.1.3 房地产新开工面积
3.1.4 房地产竣工面积
3.1.5 房地产成交面积
3.2 土地市场运营状况调研
3.2.1 2017年全国土地市场整体调研
3.2.2 2017年全国土地市场价格调研
3.2.3 2017年全国工业用地价格调研
3.3 工业地产行业运营状况调研

3.3.1 全国工业园经营状况调研
3.3.2 全国工业园建成项目调研
第4章：国内工业地产重点市场深度剖析与预测
4.1 北京工业地产市场深度解剖
4.1.1 北京土地市场调研
（1）整体概述
（2）土地成交调研
4.1.2 北京工业地产运行深度剖析
（1）2017年北京规模以上工业同比增长率分析
（2）2017年北京工业占地区生产总值比重
4.1.3 北京重点工业园建设透析
4.1.4 北京工业地产发展预测
4.2 上海工业地产市场深度解剖
4.2.1 市场概况
4.2.2 工业土地一级市场调研
4.2.3 工业物业租售市场调研
（1）销售价格
（2）需求市场
4.2.4 上海工业地产发展预测
4.3 广州工业地产市场深度解剖
4.3.1 广州土地市场调研
（1）整体概述
（2）土地成交调研
4.3.2 广州工业地产运行深度剖析
（1）2017年广州规模以上工业同比增长率分析
（2）2017年广州市工业占地区生产总值比重
4.3.3 广州重点工业园建设透析
4.3.4 广州工业地产发展预测
4.4 天津工业地产市场深度解剖
4.4.1 天津土地市场调研
（1）整体概述
（2）土地成交调研
4.4.2 天津工业地产运行深度剖析
（1）2017年天津规模以上工业同比增长率分析
（2）2017年天津工业占地区生产总值比重

4.4.3 天津重点工业园建设透析
4.4.4 天津工业地产发展预测
4.5 成都工业地产市场深度解剖
4.5.1 成都土地市场调研
（1）整体概述
（2）土地成交调研
4.5.2 成都工业地产运行深度剖析
（1）2014-2017年成都规模以上工业同比增长率分析
（2）2014-2017年成都工业占地区生产总值比重
4.5.3 成都重点工业园建设透析
4.5.4 成都工业地产发展预测
4.6 武汉工业地产市场深度解剖
4.6.1 武汉土地市场调研
（1）整体概述
（2）土地成交调研
4.6.2 武汉工业地产运行深度剖析
（1）2017年武汉规模以上工业同比增长率分析
（2）2017年武汉工业占地区生产总值比重
4.6.3 武汉重点工业园建设透析
4.6.4 武汉工业地产发展预测
4.7 深圳工业地产市场深度解剖
4.7.1 深圳土地市场调研
（1）整体概述
（2）土地成交调研
4.7.2 深圳工业地产运行深度剖析
（1）2014-2017年深圳规模以上工业同比增长率分析
（2）2014-2017年深圳工业占地区生产总值比重
4.7.3 深圳重点工业园建设透析
4.7.4 深圳工业地产发展预测
4.8 重庆工业地产市场深度解剖
4.8.1 重庆土地市场调研
（1）整体概述
（2）土地成交调研
4.8.2 重庆工业地产运行深度剖析
（1）2014-2017年重庆规模以上工业同比增长率分析

（2）2014-2017年重庆工业占地区生产总值比重
4.8.3 重庆重点工业园建设透析
4.8.4 重庆工业地产发展预测
第5章：工业地产行业领先企业分析
5.1 工业地产企业发展状况透析
5.2 外资工业地产投资动态分析
5.2.1 外资工业地产在华投资概况
（1）外资蓄势工业地产 物流仓储地产仍将是主要战场
（2）工业地产升温 中外巨头国内短兵相接
（3）外资巨头加速在国内工业地产市场布局
5.2.2 普洛斯在华投资探析
（1）业务模式
（2）战略布局
（3）园区特点
（4）客户定位
（5）开发模式
（6）盈利模式
（7）招商推广
（8）普洛斯成功的借鉴意义
5.2.3 安博置业在华投资探析
（1）公司简介
（2）战略定位
（3）价值主张
（4）模式精要
（5）盈利模式
5.2.4 嘉民在华投资探析
（1）业务模式
（2）战略布局
（3）园区特点
（4）客户定位
（5）盈利模式
5.2.5 新加坡丰树在华投资探析
5.2.6 经济区世界公司（EZW）在华投资探析
5.3 国内工业领先企业经营分析
5.3.1 上海张江高科技园区开发股份有限公司经营情况分析

（1）企业发展简况分析
（2）主要经济指标分析
（3）企业盈利能力分析
（4）企业运营能力分析
（5）企业偿债能力分析
（6）企业发展能力分析
（7）企业产品结构及新产品动向
（8）企业销售渠道与网络
（9）企业经营状况优劣势分析
（10）企业投资兼并与重组分析
（11）企业最新发展动向分析
5.3.2 上海金桥出口加工区开发股份有限公司经营情况分析
（1）企业发展简况分析
（2）主要经济指标分析
（3）企业盈利能力分析
（4）企业运营能力分析
（5）企业偿债能力分析
（6）企业发展能力分析
（7）企业产权结构分析
（8）企业经营优劣势分析
（9）企业工业地产投资分析
（10）企业最新发展动向分析
5.3.3 中天城投集团股份有限公司经营情况分析
（1）企业发展简况分析
（2）主要经济指标分析
（3）企业盈利能力分析
（4）企业运营能力分析
（5）企业偿债能力分析
（6）企业发展能力分析
（7）企业产权结构分析
（8）企业经营优劣势分析
（9）企业工业地产投资分析
（10）企业最新发展动向分析
5.3.4 天津海泰科技发展股份有限公司经营情况分析
（1）企业发展简况分析

（2）主要经济指标分析
（3）企业盈利能力分析
（4）企业运营能力分析
（5）企业偿债能力分析
（6）企业发展能力分析
（7）企业产权结构分析
（8）企业经营优劣势分析
（9）企业工业地产投资分析
（10）企业最新发展动向分析
5.3.5 南京新港高科技股份有限公司经营情况分析
（1）企业发展简况分析
（2）公司组织机构分析
（3）主要经济指标分析
（4）企业盈利能力分析
（5）企业运营能力分析
（6）企业偿债能力分析
（7）企业发展能力分析
（8）企业产权结构分析
（9）企业经营优劣势分析
（10）企业工业地产投资分析
（11）企业最新发展动向分析
第6章：国内工业地产开发策略研究
6.1 工业地产开发流程综述
6.2 工业地产选址策略研究
6.2.1 跨国企业选址分析
6.2.2 一般园区选址分析
6.2.3 市场分析
6.2.4 开发区分析
6.2.5 产业分析
6.2.6 客户分析
6.3 工业地产定位策略研究
6.3.1 定位必要性分析
6.3.2 定位方式分析
（1）功能优势集聚的产业效应树立市场定位形象
（2）完整的产业群树立市场定位形象

6.3.3 定位案例分析
（1）深圳珠宝产业园战略定位SWOT分析
（2）西安物流园区战略定位SWOT分析
（3）宁波空港物流园区战略定位SWOT分析
6.4 工业地产园区设计、建设策略研究
6.4.1 工业园规划建设要求
6.4.2 工业园修建性规划建设要求
6.4.3 工业园区的配套设施规划
6.5 工业地产招商策略研究
6.5.1 招商引资战略战术
（1）招商引资发展阶段分析
（2）传统招商模式问题分析
6.5.2 打造良好招商环境
（1）招商引资的营销环境分析
（2）招商引资的硬环境
（3）招商引资的软环境
6.5.3 选商战略——细分项目
（1）选商误点分析
（2）选商重点定位
6.5.4 招商策略分析
（1）4P组合营销
（2）中介招商
（3）产业招商
（4）网络招商
（5）其他招商方式
第7章：国内工业地产行业投资战略规划
7.1 国内工业地产投资现状调研
7.1.1 国内工业地产投资环境解析
7.1.2 国内工业地产投资周期
7.1.3 国内工业地产投资特性
7.1.4 工业地产多元化趋势
7.2 国内工业地产业投资机会深度探析
7.2.1 工业地产成为房地产投资新亮点
7.2.2 国内工业地产投资热点地区调研
7.3 国内工业地产业投资风险预警

7.3.1 宏观经济风险
7.3.2 调控政策风险
7.3.3 市场竞争风险
第8章：国内工业地产行业融资与并购策略研究
8.1 国内房企融资策略研究
8.1.1 国内房地产融资模式分析
（1）多元化融资模式成因
（2）多元化格局发展方向
8.1.2 中小型房企融资“瓶颈”透析
8.1.3 中小型房企融资出路分析
8.2 工业地产融资创新途径
8.2.1 海外基金
8.2.2 上市融资
8.2.3 联合开发
8.2.4 工业地产债券融资
8.2.5 工业地产信托融资
8.2.6 项目融资
8.2.7 工业地产信托投资基金
8.2.8 开发商贴息委托贷款
8.2.9 夹层融资
8.2.10 短期融资券
8.2.11 融资租赁
8.2.12 房地产证券化
8.3 国内房地产国内并购形势透析
8.3.1 房地产业并购分析
（1）房地产业并购特点
（2）行业并购动因
（3）行业并购风险
（4）行业并购趋势
8.3.2 房地产业并购大事记
8.3.3 并购案例一：SOHO国内收购东海广场
（1）并购简介
（2）并购背景
（3）并购动因
（4）并购内容

（5）并购评述
8.3.4 并购案例二：上置集团收购金怡全部已发行股本
（1）并购简介
（2）并购背景
（3）并购动因
（4）并购内容
（5）并购评述
8.4 创新的并购融资工具——并购贷款
8.4.1 并购融资手段和工具日益多元化
（1）创业板为IPO增添活力
（2）定向增发备受青睐
（3）债券市场更加活跃
（4）股权支付渐入佳境
（5）高收益债券是个趋势
8.4.2 并购贷款市场透析
（1）并购贷款开始崭露头角，但尚未蔚然成风
（2）并购贷款特点
（3）并购贷款操作风险防范
第9章：国内工业地产行业发展趋势预测 （ZY LII）
9.1 国内工业地产发展趋势影响因素分析预测
9.1.1 政府政策的影响
9.1.2 市场供求的影响
9.1.3 发展模式的影响
9.1.4 投资回报的影响
9.2 国内工业地产未来发展趋势预测
9.2.1 土地获取成本发展趋势预测
9.2.2 工业地产供给预测
9.2.3 工业地产需求预测
9.2.4 租金与利润发展趋势预测
9.2.5 投资热点发展趋势预测
9.2.6 工业地产开发企业发展趋势预测
9.2.7 外资投资发展趋势预测
9.2.8 招商与开发难度发展趋势预测（ZY LII）
图表目录：
图表1：2014-2017年上海市工业物业季度租金均价走势图（单位：元/平米/天，%）

图表2：工业地产的分类
图表3：工业地产的特征
图表4：工业园区开发模式流程
图表5：东莞松山湖工业园示意图
图表6：东莞松山湖工业园示意图
图表7：主体企业开发模式流程
图表8：北京诺基亚星网工业园的区域地理规划图
图表9：工业地产商开发模式流程
图表10：北京腾飞国际工业园规划图
图表11：综合开发模式的流程
图表12：工业地产与商业地产盈利模式比较表
图表13：工业地产盈利模式
图表14：工业地产国内盈利模式
图表15：国内工业地产发展历程
图表16：国内工业地产发展主要标志事件
图表17：2017年国务院常务会议主要政策措施
图表18：国内房贷调控政策内容对比
图表19：央行利率调整表（单位：%）
图表20：2014-2017年国内国内生产总值增长速度（单位：%）
图表21：2014-2017年国内规模以上工业增加值增长速度（单位：%）
图表22：2014-2017年CPI走势图（单位：%）
图表23：2014-2017年国内社会消费品零售总额增长速度（单位：%）
图表24：2014-2017年国内固定资产投资增长速度（单位：%）
图表25：2014-2017年房地产投资累计同比（单位：%）
图表26：2014-2017年PPI指数分析（单位：%）
图表27：2014-2017年全国房地产开发景气指数趋势图（单位：点）
图表28：2014-2017年全国房地产开发投资累计完成情况（单位：亿元，%）
图表29：2014-2017年全国房地产新开工、施工和竣工面积情况（单位：%）
图表30：2014-2017年全国商品房销售面积（单位：万平方米）
图表31：2014-2017年全国120个主要城市住宅用地月度推出成交情况（单位：万平方米）
图表32：2014-2017年全国主要城市经营性土地溢价率情况列表（单位：%）
图表33：2017年城市住宅用地溢价排行（单位：元/平方米、%）
图表34：2017年北京市公告土地面积、数量走势图（单位：万平方米，幅）
图表35：2017年上海市工业土地一级市场出让与交易情况（单位：公顷，幅）
图表36：2017年上海市工业土地一级市场出让面积分布图（单位：%）

图表37：2017年上海市各区县工业土地一级市场成交均价（单位：万元/亩）
图表38：2014-2017年上海市工业物业季度租金走势图（单位：元/平方米/天，%）
图表39：2014-2017年上海市工业物业季度出售价格走势图（单位：元/平方米，%）
图表40：2017年上海市工业物业区县需求分布图（单位：%）
图表41：2014-2017年广州市经营性土地供应情况图（单位：万平方米）
图表42：2017年广州市土地成交区域分布图（单位：%）
图表43：2017年广州市成交土地用途占比图（单位：%）
图表44：2017年广州市十区土地出让金分布（单位：%）
图表45：2014-2017年天津市土地月成交情况（单位：万平方米，亿元）
图表46：2014-2017年天津市各类土地月成交面积对比（单位：万平方米）
图表47：2017年天津市土地体量结构（单位：万平方米）
图表48：2017年天津市各区县土地成交对比（单位：万平方米，亿元）
图表49：2014-2017年天津各类型土地成交走势（单位：元/平方米）
图表50：2014-2017年成都整体市场土地量价对比图（单位：万平方米，元/平方米）
图表51：2017年成都整体市场土地各区域供应面积占比图（单位：%）
图表52：2017年成都整体市场土地供求走势图（单位：万平方米）
图表53：2017年成都整体市场土地用地性质供应分配图（单位：万平方米，宗）
图表54：2017年成都整体市场各区域土地成交价格情况（单位：万元/亩，元/平方米）
图表55：2014-2017年成都主城区城镇混合住宅用地楼面地价（单位：元/平方米）
图表56：2017年成都主城区各类物业可建量（单位：万平方米）
图表57：2014-2017年武汉市中心城区土地供应量（除工业）（单位：万平方米）
图表58：2014-2017年武汉市各环线土地成交供应（单位：万平方米）
更多图表见正文……

详细请访问：https://www.chyxx.com/research/201712/595574.html