

# 2020-2026年中国工业地产行业市场发展规划及投资前景趋势报告

报告大纲

## 一、报告简介

智研咨询发布的《2020-2026年中国工业地产行业市场发展规模及投资前景趋势报告》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/201910/791677.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

工业地产是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《2020-2026年中国工业地产行业市场发展规模及投资前景趋势报告》共九章。首先介绍了工业地产行业市场发展环境、工业地产整体运行态势等，接着分析了工业地产行业市场运行的现状，然后介绍了工业地产市场竞争格局。随后，报告对工业地产做了重点企业经营状况分析，最后分析了工业地产行业发展趋势与投资预测。您若想对工业地产产业有个系统的了解或者想投资工业地产行业，本报告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：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

##### 3.2.12019年全国土地市场整体调研

##### 3.2.22019年全国土地市场价格调研

##### 3.2.32019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) 北京规模以上工业同比增长率分析

###### (2) 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) 广州规模以上工业同比增长率分析
  - (2) 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) 天津规模以上工业同比增长率分析
    - (2) 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) 2015-2019年成都规模以上工业同比增长率分析
    - (2) 2015-2019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) 武汉规模以上工业同比增长率分析
    - (2) 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) 2015-2019年深圳规模以上工业同比增长率分析
  - (2) 2015-2019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) 2015-2019年重庆规模以上工业同比增长率分析
    - (2) 2015-2019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
    - 5.2.3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
    - 5.2.4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
- 5.2.5 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
  - 5.3.2 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
  - 5.3.3 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
  - 5.3.4 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
  - 5.3.5 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
- 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) 选商误区分析

(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 ZS）

#### 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 ZS）

部分图表目录：

图表1：2015-2019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17：2019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20：2015-2019年国内国内生产总值增长速度（单位：%）

图表21：2015-2019年国内规模以上工业增加值增长速度（单位：%）

图表22：2015-2019年CPI走势图（单位：%）

图表23：2015-2019年国内社会消费品零售总额增长速度（单位：%）

图表24：2015-2019年国内固定资产投资增长速度（单位：%）

图表25：2015-2019年房地产投资累计同比（单位：%）

图表26：2015-2019年PPI指数分析（单位：%）

图表27：2015-2019年全国房地产开发景气指数趋势图（单位：点）

图表28：2015-2019年全国房地产开发投资累计完成情况（单位：亿元，%）

图表29：2015-2019年全国房地产新开工、施工和竣工面积情况（单位：%）

图表30：2015-2019年全国商品房销售面积（单位：万平方米）

更多图表见正文.....

详细请访问：<https://www.chyxx.com/research/201910/791677.html>