

# 2020-2026年中国工业地产 市场深度评估与投资前景预测报告

## 报告目录及图表目录

北京迪索共研咨询有限公司

[www.cction.com](http://www.cction.com)

## 一、报告报价

《2020-2026年中国工业地产市场深度评估与投资前景预测报告》信息及时，资料详实，指导性强，具有独家，独到，独特的优势。旨在帮助客户掌握区域经济趋势，获得优质客户信息，准确、全面、迅速了解目前行业发展动向，从而提升工作效率和效果，是把握企业战略发展定位不可或缺的重要决策依据。

官方网站浏览地址：<http://www.cction.com/report/202001/148570.html>

报告价格：纸介版8000元 电子版8000元 纸介+电子8500元

北京迪索共研咨询有限公司

订购电话: 400-700-9228(免长话费) 010-69365838

海外报告销售: 010-69365838

Email: kefu@gonyn.com

联系人：李经理

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、说明、目录、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。

中企顾问网研究中心发布的《2020-2026年中国工业地产市场深度评估与投资前景预测报告》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

1.2.12013年土地政策分析23

1.2.22014年土地政策分析24

1.2.32015年土地政策分析25

1.2.42016年土地政策分析32

1.2.52017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

#### 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

#### 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

#### 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

#### 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

### 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&mdash;&mdash;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

- 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12015-2017年批准建设用地变化情况37

图表22017年批准建设用地结构38

图表32015-2017年国有建设用地出让面积及出让价款变化情况38

图表42017年全国300个城市土地市场交易情报39

图表52017年比同城市土地市场情况40

图表62017年全国主要城市土地市场交易情况41

图表72017年全国土地出让金TOP1042

图表82017年全国住宅用地成交总价排行榜TOP1043

图表92017年10重点城市住宅用地供应情况45

图表102017年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132015-2017年北京市工业用地供地趋势84

图表142015-2017年北京工业用地出让情况汇总85

图表152017年北京工业用地出让面积和出让总金额86

图表162017年各月北京工业用地出让面积和出让总金额86

图表172015-2017年北京市开发区产值累计增速93

图表182017年上半年上海土地每月供应情况97

图表192017年上半年上海各类地块楼面价格走势100

图表202017年全市开发区单位工业用地产出情况104

图表212017年上海市开发区完成全社会固定资产投资金额情况108

图表222017年上海市开发区吸引投资情况111

图表232017年上海市开发区规模以上工业企业工业总产值情况114

图表242017年上海市开发区营业收入情况118

图表252017年上海市开发区规模以上工业企业利润情况121

图表262017年广州各类型土地成交金额统计138

图表272015-2017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292017年广州十区土地出让性质比例140

图表302017年广州十区二市土地出让金额分布140

图表312017年土地供应144

图表322015-2017天津土地供应走势145

图表332017年土地成交145

图表342017年天津土地成交类型146

图表352017年武汉土地成交金额走势图167

详细请访问：<http://www.cction.com/report/202001/148570.html>