

# 2017-2022年中国工业地产行业市场运行态势及投资战略咨询研究报告

报告大纲

## 一、报告简介

华经情报网发布的《2017-2022年中国工业地产行业市场运行态势及投资战略咨询研究报告》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.huaon.com/detail/301967.html>

报告价格：电子版: 9000元 纸介版：9000元 电子和纸介版: 9200元

订购电话: 400-700-0142 010-80392465

电子邮箱: kf@huaon.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

随着国家对异常火爆的住宅和商业地产宏观调控的加大，工业地产以其低风险、高回报的特点逐渐受到青睐。各种在建的物流中心、工业厂房和研发楼宇随处可见，工业地产投资成为近些年来房地产投资不断升温的热点。由于一线城市土地价格与劳动力成本上升很快，一些跨国企业正在试图将生产基地移至二线城市。由于东部沿海地区产业结构调整的影响，高耗能企业开始向中西部转移。在国家对中西部地区实施政策倾斜的情况下，长江三角区域、珠江三角区域正在形成总部经济模式，制造业迅速向内地转移，这给这些地区工业地产带来极大的发展机遇。安徽、江西、湖北、湖南、河南、广西、陕西等地迎接产业转移日渐频繁，工业投资项目也逐渐增多。

目前，世茂集团、万通实业、复地、富力、招商等国内知名开发商都纷纷涉足工业物业投资开发。不仅传统的住宅开发商大量进军工业地产，海尔、TCL这样的制造企业也开始涉足工业地产开发。投资主体热衷于开发工业地产，与工业地产开发成本较低有关。工业地产的土地投入相对较低，基准地价只是商业地产用地的四分之一，甚至五分之一到十分之一。因此，工业地产的进入门槛与其他的地产门类相比要低很多。目前，大约有15%的传统房地产开发商转投工业园建设项目。其次，大量国际资本看准中国市场，纷纷加大对华投资力度，如普洛斯、安博置业、丰树地产以及嘉民集团。第三，私募基金、风险投资以及信托等融资手段进入中国工业地产领域，给工业地产带来新的融资方式。

工业地产得到政府的大力支持。目前我国部分行业面临转型升级的战略机遇期，国家也出台了相关政策促进产业结构调整和完善，工业地产作为推动产业发展的载体，也迎来了发展的窗口期。政府大力支持工业园区建设，通过减免税费、提供补贴等形式来促进工业园区的开发和运营。开发商投资工业地产，可以较低地价拿到土地，在后续物业管理与运营等方面也可与政府保持良好的合作关系。

投资工业地产需谨慎。尽管工业地产前景广阔，有利好政策的出台，但是对投资者或转型的房企来说依然存在风险。工业地产发展或产业园区的建设不是单靠政府政策支持就能前途无忧。房企依然需要自身定位清晰，衡量资金以及企业整体运营状况，合理分配住宅地产资金与产业地产资金之间的比例，实现降低投资风险及实现可持续收益的目标。

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：

第一章 工业地产行业发展综述

## 第一节 工业地产行业的概述

### 一、工业地产行业的界定

- (一) 行业定义
- (二) 行业消费者
- (三) 行业功能

### 二、工业地产行业的分类

- (一) 工业厂房
- (二) 工业园区

### 三、工业地产行业的特征

- (一) 政策主导性强、专业性强
- (二) 投资大、投资回收期长
- (三) 区域性强
- (四) 项目增值性

## 第二节 工业地产的开发模式

### 一、工业园区开发模式

- (一) 开发主体
- (二) 操作手段
- (三) 应具备外部条件
- (四) 工业园区开发模式流程
- (五) 经典案例调研——东莞松山湖工业园

### 二、主体企业引导模式

- (一) 开发主体
- (二) 操作手段
- (三) 应具备外部条件
- (四) 主体企业开发模式流程
- (五) 经典案例调研——北京诺基亚星网工业园

### 三、工业地产商模式

- (一) 开发主体
- (二) 操作手段
- (三) 应具备外部条件
- (四) 工业地产商开发模式流程
- (五) 经典案例调研——北京腾飞国际工业园

### 四、综合运作模式

- (一) 开发主体
- (二) 操作手段

- (三) 应具备外部条件
- (四) 综合开发模式的流程
- (五) 经典案例调研——北京经济技术开发区

### 第三节 工业地产行业盈利模式

- 一、工业地产与商业地产盈利模式比较
- 二、非市场主流模式
- 三、目前市场主流模式
- 四、未来市场主流模式
- 五、案例研讨
  - (一) 珠海富卓金地珠海科技园
  - (二) 普洛斯物流地产开发模式
  - (三) REITs模式

## 第二章 中国工业地产行业发展现状透析

### 第一节 中国工业地产发展概况

- 一、中国工业地产的兴起
- 二、中国工业地产发展历程
- 三、中国工业地产的投资价值
- 四、中国工业地产的推动因素
  - (一) 产业因素
  - (二) 经济因素
  - (三) 政策因素
- 五、工业地产在国民经济中的地位

### 第二节 中国工业地产行业市场环境

- 一、房地产行业调控政策解析
- 二、工业地产行业经济环境
  - (一) 中国GDP分析
  - (二) 工业增长情况分析
  - (三) CPI分析
  - (四) 城乡居民收入分析
  - (五) 社会消费品零售分析
  - (六) 社会固定资产投资分析
  - (七) 工业生产者价格指数分析
  - (八) 进出口总额及增速分析

### 第三节 中国工业地产行业市场竞争分析

- 一、工业地产行业主要企业
- 二、工业地产行业竞争格局探讨
- 三、工业地产行业运行动态分析
  - (一) 地方政府助力捧热工业地产
  - (二) 工业地产迎来快速发展期
  - (三) 工业地产市场前景广阔
  - (四) 工业地产成二线城市开发新宠
  - (五) 国内首支工业地产基金
- 四、工业地产行业利润水平探讨
- 第四节 中国工业地产建设中存在的问题
- 第五节 中国工业地产行业应对策略探讨

### 第三章 中国工业地产运营状况调研

#### 第一节 房地产行业运营状况调研

- 一、房地产开发景气度指数
  - (一) 2015年国房景气指数分析
  - (二) 2016年国房景气指数分析
- 二、房地产投资规模分析
  - (一) 2015年房地产开发投资分析
  - (二) 2016年房地产开发投资分析
- 三、房地产施竣工面积
  - (一) 2015年房屋施竣工面积
  - (二) 2016年房屋施竣工面积
- 四、房地产业市场供给结构面积
  - (一) 2015年房地产业市场供给结构分析
  - (二) 2016年房地产业市场供给结构分析
- 五、房地产成交面积
  - (一) 2015年全国商品房销售面积与销售额情况
  - (二) 2016年全国商品房销售面积与销售额情况

#### 第二节 土地市场运营状况调研

- 一、2016年全国土地市场整体调研
- 二、2016年全国土地市场价格调研
- 三、2016年全国工业用地价格调研

#### 第三节 工业地产行业运营状况调研

- 一、全国工业园经营状况调研

## 二、全国工业园发展预测

### 第四章 中国工业地产重点市场深度剖析与预测

#### 第一节 北京工业地产市场深度解剖

##### 一、北京土地市场调研

- (一) 整体概述
- (二) 特征分析
- (三) 企业表现
- (四) 年度总结
- (五) 趋势预判

##### 二、北京工业地产运行深度剖析

- (一) 2016年北京规模以上工业同比增长率分析
- (二) 2016年北京规模以上工业利润同比增长率分析

##### 三、北京重点工业园建设透析

##### 四、北京工业地产发展预测

#### 第二节 上海工业地产市场深度解剖

##### 一、市场概况

##### 二、工业土地一级市场调研

##### 三、工业物业租售市场调研

- (一) 销售价格
- (二) 需求市场

##### 四、上海工业地产发展预测

#### 第三节 广州工业地产市场深度解剖

##### 一、广州土地市场调研

- (一) 整体概述
- (二) 土地成交调研

##### 二、广州工业地产运行深度剖析

- (一) 2016年广州规模以上工业同比增长率分析
- (二) 2016年广州规模以上工业利润同比增长率分析

##### 三、广州重点工业园建设透析

##### 四、广州工业地产发展预测

#### 第四节 天津工业地产市场深度解剖

##### 一、天津土地市场调研

- (一) 整体概述
- (二) 土地成交调研

## 二、天津工业地产运行深度剖析

(一) 2016年天津规模以上工业同比增长率分析

(二) 2017-2022年天津工业发展预测

## 三、天津重点工业园建设透析

## 四、天津工业地产发展预测

## 第五节 成都工业地产市场深度解剖

### 一、成都土地市场调研

(一) 整体概述

(二) 土地成交调研

### 二、成都工业地产运行深度剖析

(一) 2016年成都规模以上工业同比增长率分析

(二) 2016年成都工业发展预测

### 三、成都重点工业园建设透析

### 四、成都工业地产发展预测

## 第六节 武汉工业地产市场深度解剖

### 一、武汉土地市场调研

(一) 整体概述

(二) 土地成交调研

### 二、武汉工业地产运行深度剖析

(一) 2016年武汉规模以上工业同比增长率分析

(二) 2020年武汉工业发展预测

### 三、武汉重点工业园建设透析

### 四、武汉工业地产发展预测

## 第七节 深圳工业地产市场深度解剖

### 一、深圳土地市场调研

(一) 整体概述

(二) 土地成交调研

### 二、深圳工业地产运行深度剖析

(一) 2016年深圳规模以上工业同比增长率分析

(二) 2016年深圳工业占地区生产总值比重

### 三、2015年深圳工业物业发展分析

### 四、2016年深圳工业物业发展分析

## 第八节 重庆工业地产市场深度解剖

### 一、重庆土地市场调研

(一) 整体概述



- (二) 土地成交调研
- 二、重庆工业地产运行深度剖析
  - (一) 2016年重庆规模以上工业同比增长率分析
  - (二) 2020年重庆实现工业销售产值预测
- 三、重庆重点工业园建设透析
- 四、重庆工业地产发展预测

## 第五章 外资工业地产投资动态分析

### 第一节 外资工业地产在华投资概况

- 一、外资蓄势工业地产
- 二、外资工业地产基金与客户
- 三、外资工业地产后进者机会

### 第二节 普洛斯在华投资探析

- 一、发展概况
- 二、发展历程
- 三、普洛斯竞争优势
- 四、普洛斯商业策略和业界声誉
- 五、运营中普洛斯中国物流园概览
- 六、普洛斯中国客户群

### 第三节 安博置业在华投资探析

### 第四节 嘉民在华投资探析

### 第五节 新加坡丰树在华投资探析

## 第六章 中国工业地产行业领先企业分析

### 第一节 上海张江高科技园区开发股份有限公司经营情况分析

- 一、企业发展简况分析
- 二、主要经济指标分析
- 三、企业盈利能力分析
- 四、企业运营能力分析
- 五、企业偿债能力分析
- 六、企业发展能力分析
- 七、企业产品结构及新产品动向
- 八、企业最新发展动向分析
- 九、企业经营状况优劣势分析
- 十、企业转型升级分析

## 十一、企业未来发展展望分析

### 第二节 上海金桥出口加工区开发股份有限公司经营情况分析

- 一、企业发展简况分析
- 二、主要经济指标分析
- 三、企业盈利能力分析
- 四、企业运营能力分析
- 五、企业偿债能力分析
- 六、企业发展能力分析
- 七、企业产品结构及新产品动向
- 八、企业最新发展动向分析
- 九、企业经营状况优劣势分析
- 十、企业转型升级分析
- 十一、企业未来发展展望分析

### 第三节 中天城投集团股份有限公司经营情况分析

- 一、企业发展简况分析
- 二、主要经济指标分析
- 三、企业盈利能力分析
- 四、企业运营能力分析
- 五、企业偿债能力分析
- 六、企业发展能力分析
- 七、企业产品结构及新产品动向
- 八、企业最新发展动向分析
- 九、企业经营状况优劣势分析
- 十、企业信托发行计划分析
- 十一、企业未来发展展望分析

### 第四节 天津海泰科技发展股份有限公司经营情况分析

- 一、企业发展简况分析
- 二、主要经济指标分析
- 三、企业盈利能力分析
- 四、企业运营能力分析
- 五、企业偿债能力分析
- 六、企业发展能力分析
- 七、企业产品结构及新产品动向
- 八、企业最新发展动向分析
- 九、企业经营状况优劣势分析

十、企业发展成就与策略分析

十一、企业未来发展展望分析

第五节 南京新港高科技股份有限公司经营情况分析

一、企业发展简况分析

二、主要经济指标分析

三、企业盈利能力分析

四、企业运营能力分析

五、企业偿债能力分析

六、企业发展能力分析

七、企业产品结构及新产品动向

八、企业最新发展动向分析

九、企业经营策略分析

十、企业经营状况优劣势分析

十一、企业未来发展展望分析

第六节 苏州新区高新技术产业股份有限公司经营情况分析

一、企业发展简况分析

二、主要经济指标分析

三、企业盈利能力分析

四、企业运营能力分析

五、企业偿债能力分析

六、企业发展能力分析

七、企业产品结构及新产品动向

八、企业最新发展动向分析

九、企业经营状况优劣势分析

十、企业治理成效分析

十一、企业未来发展展望分析

第七节 北京空港科技园区股份有限公司经营情况分析

一、企业发展简况分析

二、主要经济指标分析

三、企业盈利能力分析

四、企业运营能力分析

五、企业偿债能力分析

六、企业发展能力分析

七、企业产品结构及新产品动向

八、企业最新发展动向分析

九、企业经营状况优劣势分析

十、企业发展成就与策略分析

十一、企业未来发展展望分析

#### 第八节 江苏大港股份有限公司经营情况分析

一、企业发展简况分析

二、主要经济指标分析

三、企业盈利能力分析

四、企业运营能力分析

五、企业偿债能力分析

六、企业发展能力分析

七、企业产品结构及新产品动向

八、企业最新发展动向分析

九、企业经营状况优劣势分析

十、企业发展成就与策略分析

十一、企业未来发展展望分析

#### 第九节 北京中关村科技发展（控股）股份有限公司经营情况分析

一、企业发展简况分析

二、主要经济指标分析

三、企业盈利能力分析

四、企业运营能力分析

五、企业偿债能力分析

六、企业发展能力分析

七、企业产品结构及新产品动向

八、企业最新发展动向分析

九、企业经营状况优劣势分析

十、企业发展成就与策略分析

十一、中关村未来发展展望分析

#### 第十节 厦门建发股份有限公司经营情况分析

一、企业发展简况分析

二、主要经济指标分析

三、企业盈利能力分析

四、企业运营能力分析

五、企业偿债能力分析

六、企业发展能力分析

七、企业产品结构及新产品动向

- 八、企业最新发展动向分析
- 九、企业经营状况优劣势分析
- 十、企业发展成就与策略分析
- 十一、企业未来发展展望分析

## 第七章 中国工业地产开发策略研究

### 第一节 工业地产开发流程综述

### 第二节 工业地产选址策略研究

#### 一、跨国企业选址分析

#### 二、一般园区选址分析

#### 三、市场分析

#### 四、开发区分析

#### 五、产业分析

#### 六、客户分析

### 第三节 工业地产定位策略研究

#### 一、定位必要性分析

#### 二、定位方式分析

(一) 功能优势集聚的产业效应树立市场定位形象

(二) 完整的产业群树立市场定位形象

### 第四节 工业地产招商策略研究

#### 一、招商引资战略战术

(一) 招商引资发展阶段分析

(二) 传统招商模式问题分析

#### 二、打造良好招商环境

(一) 招商引资的营销环境分析

(二) 招商引资的硬环境

(三) 招商引资的软环境

#### 三、选商战略——细分项目

(一) 选商误点分析

(二) 选商重点定位

#### 四、招商策略分析

(一) 4P组合营销

(二) 中介招商

(三) 产业招商

(四) 网络招商

## （五）其他招商方式

### 第八章 中国工业地产行业投资战略规划

#### 第一节 中国工业地产投资现状调研

- 一、中国工业地产投资环境解析
- 二、中国工业地产投资周期
- 三、中国工业地产投资特性
- 四、工业地产多元化趋势

#### 第二节 中国工业地产业投资机会深度探析

- 一、工业地产成为房地产投资新亮点
- 二、中国工业地产投资热点地区调研

#### 第三节 中国工业地产业投资风险预警

- 一、宏观经济风险
- 二、调控政策风险
- 三、市场竞争风险
- 四、经营风险

### 第九章 中国工业地产行业融资与并购策略研究

#### 第一节 中国房企融资策略研究

- 一、中国房地产融资模式分析
  - （一）多元化融资模式成因
  - （二）多元化格局发展方向
- 二、房地产企业境外融资透析
- 三、中小型房企融资出路分析

#### 第二节 工业地产融资创新途径

- 一、海外基金
- 二、上市融资
- 三、信托、私募
- 四、工业地产债券融资
- 五、工业地产信托融资
- 六、项目融资
- 七、工业地产信托投资基金（REITS）
- 八、开发商贴息委托贷款
- 九、夹层融资
- 十、短期融资券

## 十一、融资租赁

## 十二、房地产证券化

### 第三节 中国房地产国内并购形势透析

#### 一、房地产业并购分析

##### (一) 房地产业并购特点

##### (二) 行业并购动因

##### (三) 房地产并购基金

##### (四) 行业并购趋势

#### 二、2016年中国私募房地产投资基金年度研究

#### 三、并购案例一：SOHO中国收购东海广场

##### (一) 并购简介

##### (二) 并购背景

##### (三) 并购动因

##### (四) 并购内容

##### (五) 并购评述

#### 四、并购案例二：上置集团收购金怡全部已发行股本

##### (一) 并购简介

##### (二) 并购背景

##### (三) 并购动因

##### (四) 并购内容

##### (五) 并购评述

### 第四节 创新的并购融资工具 并购贷款

#### 一、并购融资手段和工具日益多元化

##### (一) 创业板为IPO增添活力

##### (二) 定向增发备受青睐

##### (三) 债券市场更加活跃

##### (四) 股权支付渐入佳境

##### (五) 国际债券是个趋势

#### 二、并购贷款市场透析

##### (一) 并购规模持续增长

##### (二) 海外并购将迎来高潮

##### (三) 并购贷款操作风险防范

## 第十章 2017-2022年中国工业地产行业发展趋势预测

### 第一节 中国工业地产发展趋势影响因素分析预测

一、政府政策的影响

二、市场供求的影响

三、发展模式的影响

四、投资回报的影响

## 第二节 2017-2022年中国工业地产发展趋势预测

一、我国工业地产未来发展趋势

二、我国工业地产未来研究趋势

三、土地获取成本发展趋势预测

四、投资热点发展趋势预测

五、外资投资发展趋势预测

## 第三节 2017-2022年中国工业地产业发展战略分析

一、工业地产品牌意识

二、工业地产以专业化谋发展

## 图表目录

图表：2015年-2016年国内生产总值增长速度

图表：2011-2015年国内生产总值及其增长速度

图表：2015-2016年规模以上工业增加值增速（月度同比）

图表：2015年-2016年城镇居民人均可支配收入实际增长速度

图表：2015年-2016年农村居民人均可支配收入实际增长速度

图表：2011-2015年全年农村居民人均纯收入及其实际增长速度

图表：2011-2015年全年农村居民人均纯收入及其实际增长速度

图表：2015年-2016年社会消费品零售总额增速（月度同比）

图表：2015年-2016年社会消费品零售总额分月同比增速

图表：2016年份社会消费品零售总额主要数据

图表：2015年与2016年固定资产投资（不含农户）同比增速对比

图表：2015年-2016年房地产开发投资同比增速

图表：2015年-2016年固定资产投资（不含农户）同比增速

图表：2016年分地区投资相邻两月累计同比增速

图表：2015年-2016年固定资产投资到位资金同比增速

图表：2016年固定资产投资（不含农户）主要数据

图表：2013年-2015年房地产开发综合景气指数及主要分类指数走势

图表：2013-2016年房地产开发综合景气指数

图表：2013年-2015年累计全国房地产开发投资及同比增长率变动趋势

图表：2015-2016年固定资产投资、房地产开发投资累计同比增速



图表：2013年-2015年累计全国商品房、商品住宅施工面积及同比增长率变动趋势

图表：2013年-2015年累计全国商品房、商品住宅竣工面积及同比增长率变动趋势

图表：2015-2016年商品房新开工、施工、竣工面积累计同比增速

图表：2013年-2015年累计不同用途房地产开发投资完成额构成情况

图表：2013年-2015年累计不同用途房地产开发投资增长率变动趋势

图表：2013年-2015年累计不同地区房地产投资额完成情况

图表：2008年-2015年累计东、中、西部地区房地产投资增长率变动趋势

详细请访问：<https://www.huaon.com/detail/301967.html>