

# 2020-2026年中国产业地产 市场发展趋势与投资战略研究报告

## 报告目录及图表目录

智研数据研究中心 编制

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

## 一、报告报价

《2020-2026年中国产业地产市场发展趋势与投资战略研究报告》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.abaogao.com/b/fangdichan/D04382JAZV.html>

报告价格：印刷版：RMB 8000 电子版：RMB 8000 印刷版+电子版：RMB 8200

智研数据研究中心

订购电话：400-600-8596(免长话费) 010-80993963

海外报告销售：010-80993963

传真：010-60343813

Email：sales@abaogao.com

联系人：刘老师 谭老师 陈老师

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、说明、目录、图表目录

产业地产的定义：是围绕着微笑曲线，构建的产业价值链一体化平台，以产业为依托，地产为载体，实现土地的整体开发与运营。以独栋写字楼、高层办公楼、标准化厂房、中试研发楼为开发对象，整合自然资源、社会资源、经济资源等，打造产、学、研产业集群，帮助政府改善区域环境、提升区域竞争力；帮助企业提升企业形象、提高企业发展力的新型产业形式（上述为联东地产对产业地产的定义）。

长期服务张江高科的置力中国地产营销机构执行董事张匡圣的另一种定义：产业地产的本质就是——空间服务商，时间合伙人（该观点及文章已刊载于赛普《地产管理实践》杂志）

关于空间服务商，这一点比较容易理解：产业地产必须提供基于产业的定制化空间产品和配套服务，这是其最基本的任务。例如，集成电路行业的企业，就应该来张江集电港发展，这里有全国最好最完整的空间和服务，聚合了全国20%以上的行业产值。

关于时间合伙人，可以结合案例来理解。展讯通信是中国领先的手机芯片供应商，纳斯达克“中国3G概念第一股”。从租借园区研发大楼，到张江高科注资后在纳斯达克上市，其发展史就是张江高科扮演时间合伙人的历史。

从战略上而言，所有空间的价值都是为了放大某段时间的价值。对于所有行业而言，只有时间是真正稀缺的资产。因此，产业地产制胜的关键，不仅要提供空间服务，更要在企业发展的各个时间段充当同甘共苦的合伙人，与入驻企业共成长，让企业在每个发展阶段都如鱼得水。

智研数据研究中心发布的《2020-2026年中国产业地产市场发展趋势与投资战略研究报告》共十六章。首先介绍了产业地产行业市场发展环境、产业地产整体运行态势等，接着分析了产业地产行业市场运行的现状，然后介绍了产业地产市场竞争格局。随后，报告对产业地产做了重点企业经营状况分析，最后分析了产业地产行业发展趋势与投资预测。您若想对产业地产产业有个系统的了解或者想投资产业地产行业，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：

第一章 产业地产简述

- 1.1 产业地产的界定
  - 1.1.1 产业地产的概念
  - 1.1.2 产业地产的分类
- 1.2 与传统地产的区别
  - 1.2.1 目标客户不同
  - 1.2.2 开发思路不同
  - 1.2.3 发展理念不同

## 第二章 2016-2019年中国产业地产发展环境分析

- 2.1 国内外宏观经济形势
  - 2.1.1 全球经济形势
  - 2.1.2 国内生产总值
  - 2.1.3 工业运行情况
  - 2.1.4 固定资产投资
- 2.2 产业发展驱动因素
  - 2.2.1 产业转型升级
  - 2.2.2 产业转移驱动
  - 2.2.3 经济发展载体
  - 2.2.4 深化体制改革
- 2.3 房地产市场发展环境
  - 2.3.1 房屋施工面积
  - 2.3.2 商品房销售规模
  - 2.3.3 行业开发景气指数
- 2.4 土地市场供需环境
  - 2.4.1 建设用地供应情况
  - 2.4.2 重点城市地价情况
  - 2.4.3 房企土地购置面积
  - 2.4.4 房企拿地布局情况

## 第三章 2016-2019年中国产业地产相关政策分析

- 3.1 2016-2019年房地产市场调控分析
  - 3.1.1 重要调控政策回顾

- 3.1.2 2019年调控政策分析
- 3.1.3 2019年调控政策分析
- 3.1.4 政策调控趋势预判
- 3.2 2016-2019年产业地产用地政策分析
  - 3.2.1 土地制度改革深化
  - 3.2.2 土地集约利用推进
  - 3.2.3 工业用地改革试点
  - 3.2.4 促进土地多元化利用
  - 3.2.5 支持新兴产业用地
  - 3.2.6 土地政策发展态势
- 3.3 2016-2019年产业地产扶持政策分析
  - 3.3.1 促进产业结构升级
  - 3.3.2 推进高新园区发展
  - 3.3.3 规划物流园区发展
  - 3.3.4 规范文化基地管理
  - 3.3.5 完善生态园区政策
  - 3.3.6 加快经开区转型升级
- 3.4 2016-2019年其他重点相关政策分析
  - 3.4.1 规划新型城镇化发展
  - 3.4.2 限制地方政府举债
  - 3.4.3 规范税收等优惠政策

#### 第四章 2016-2019年中国产业地产市场总体分析

- 4.1 中国产业地产发展概况
  - 4.1.1 产业地产发展阶段
  - 4.1.2 产业地产发展背景
  - 4.1.3 产业地产发展程度
  - 4.1.4 产业地产逐步兴起
- 4.2 2016-2019年中国产业地产市场现状
  - 4.2.1 产业运行状况
  - 4.2.2 市场运行特点
  - 4.2.3 产业升级加快

- 4.2.4 转型升级现状
- 4.2.5 行业发展新模式
- 4.2.6 企业加速布局
- 4.2.7 企业跨界合作
- 4.3 2016-2019年中国产业地产开发特征
  - 4.3.1 开发专业度提高
  - 4.3.2 产品升级换代
  - 4.3.3 产品日渐规范化
- 4.4 中国产业地产发展面临的困局
  - 4.4.1 土地利用问题
  - 4.4.2 开发建设问题
  - 4.4.3 发展能力问题
  - 4.4.4 配套规划问题
  - 4.4.5 发展环境问题
- 4.5 中国产业地产发展的对策建议
  - 4.5.1 主要策略分析
  - 4.5.2 行业发展建议
  - 4.5.3 找准产业定位

## 第五章 2016-2019年中国产业地产热点类型分析

- 5.1 物流地产
  - 5.1.1 驱动因素分析
  - 5.1.2 行业发展特征
  - 5.1.3 市场供需分析
  - 5.1.4 市场竞争分析
  - 5.1.5 市场运行分析
- 5.2 经济开发区
  - 5.2.1 政策扶持力度
  - 5.2.2 发展规范发布
  - 5.2.3 主要发展特征
  - 5.2.4 经济运行现状
  - 5.2.5 区域发展情况

- 5.2.6 PPP模式分析
- 5.2.7 发展趋势及建议
- 5.3 高新技术产业园区
  - 5.3.1 园区发展历程
  - 5.3.2 经济运行现状
  - 5.3.3 发展问题分析
  - 5.3.4 总体规划布局
  - 5.3.5 园区规划建设
- 5.4 生态工业园区
  - 5.4.1 基本分类及构成
  - 5.4.2 总体建设形势
  - 5.4.3 园区审批情况
  - 5.4.4 发展效应分析
  - 5.4.5 支撑低碳经济
  - 5.4.6 主要问题分析
- 5.5 文化创意园区
  - 5.5.1 发展特点分析
  - 5.5.2 发展现状分析
  - 5.5.3 园区布局状况
  - 5.5.4 主要建设模式
  - 5.5.5 影响因素分析
  - 5.5.6 发展问题分析
- 5.6 总部经济基地
  - 5.6.1 发展背景概述
  - 5.6.2 建设要求规划
  - 5.6.3 区域建设动向
  - 5.6.4 发展模式对比
  - 5.6.5 发展策略建议
- 5.7 临空产业园区
  - 5.7.1 总体发展历程
  - 5.7.2 园区建设意见
  - 5.7.3 房企布局动态

- 5.7.4 建设发展机遇
- 5.7.5 发展问题分析
- 5.7.6 发展方向建议

## 第六章 2016-2019年中国产业地产市场竞争分析

- 6.1 产业地产开发市场主体介绍
  - 6.1.1 房地产企业转型
  - 6.1.2 实体企业进入
  - 6.1.3 传统产业地产企业
  - 6.1.4 金融类企业跨界
- 6.2 产业地产市场竞争格局分析
  - 6.2.1 重点企业格局
  - 6.2.2 企业品牌价值
  - 6.2.3 区域竞争态势
  - 6.2.4 市场格局变动
- 6.3 物流地产行业竞争现状分析
  - 6.3.1 市场格局分析
  - 6.3.2 区域格局分析
  - 6.3.3 圈地运动兴起
  - 6.3.4 企业竞逐市场
  - 6.3.5 外资扩张迅猛
- 6.4 产业园区核心竞争力的评价体系
  - 6.4.1 产业园区竞争力基本概述
  - 6.4.2 资源整合能力
  - 6.4.3 运营管理能力
  - 6.4.4 社会经济效益

## 第七章 中国产业地产开发模式分析

- 7.1 国外产业地产成功开发模式分析
  - 7.1.1 “地产+金融”模式
  - 7.1.2 “九州加工区”模式
  - 7.1.3 “丰田技术城”模式



## 7.2 中国产业地产的开发模式总体分析

### 7.2.1 关键要素分析

### 7.2.2 渐进发展模式

### 7.2.3 直接开发模式

### 7.2.4 协调开发模式

### 7.2.5 综合运作模式

### 7.2.6 开发选址策略

## 7.3 物流地产主要开发模式分析

### 7.3.1 地产商主导型

### 7.3.2 物流商主导型

### 7.3.3 地产物流合营

### 7.3.4 第三方做平台

### 7.3.5 经济开发区模式

## 7.4 总部基地产业地产开发模式分析

### 7.4.1 开发主体

### 7.4.2 园区定位

### 7.4.3 项目选址

### 7.4.4 企业选择

### 7.4.5 物业类型

### 7.4.6 盈利模式

## 7.5 其他类型产业园区具体开发模式分析

### 7.5.1 经开区

### 7.5.2 生态工业园区

### 7.5.3 文化创意产业园区

## 第八章 中国产业地产运营模式分析

### 8.1 产业地产运营模式概述

#### 8.1.1 工业园区（生产型园区）

#### 8.1.2 商务园区（服务型园区）

#### 8.1.3 运营关键要素

### 8.2 产业园区的运作机制分析

#### 8.2.1 园区运作方式沿革

- 8.2.2 园区运作方式探索
- 8.2.3 政府角度价值分析
- 8.2.4 运营商的价值分析
- 8.2.5 来区厂家价值分析
- 8.2.6 运作机制完善意见
- 8.3 物流地产的运营模式分析
  - 8.3.1 国外物流地产运营模式
  - 8.3.2 国内物流地产运营模式
  - 8.3.3 物流地产“本土化”模式
  - 8.3.4 运营模式选择的关注事项
- 8.4 产业地产项目的运营管理策略
  - 8.4.1 产业园区运营建议
  - 8.4.2 提升园区运营效率
  - 8.4.3 科学管理工业园区

## 第九章 中国产业地产盈利模式分析

- 9.1 产业地产盈利模式发展动态
  - 9.1.1 产业地产主要盈利模式
  - 9.1.2 产业地产盈利模式变化
  - 9.1.3 传统房企投资盈利模式
  - 9.1.4 盈利模式升级发展方向
- 9.2 产业园区主要盈利模式分析
  - 9.2.1 土地增值收益
  - 9.2.2 房地产开发收益
  - 9.2.3 入园企业经营税收
  - 9.2.4 自投项目经营收益
  - 9.2.5 园区运营管理收益
  - 9.2.6 未来重点发展趋势
- 9.3 物流地产的盈利模式分析
  - 9.3.1 主要盈利模式介绍
  - 9.3.2 盈利模式主要问题
  - 9.3.3 盈利模式设计方法

## 第十章 中国产业地产招商模式分析

### 10.1 产业地产招商基本原则

#### 10.1.1 明确招商地位

#### 10.1.2 招商环节先行

#### 10.1.3 广告定位策略

#### 10.1.4 招商营销重点

#### 10.1.5 招商人员素质

### 10.2 产业园区的招商流程

#### 10.2.1 确立目标

#### 10.2.2 前期调研

#### 10.2.3 制订招商方案

#### 10.2.4 比较招商方案

### 10.3 产业地产的招商策略

#### 10.3.1 设置诱因策略

#### 10.3.2 吸引商家战略

#### 10.3.3 全产业链战略

#### 10.3.4 园区聚商战略

#### 10.3.5 招商洽谈战略

#### 10.3.6 优惠政策战略

### 10.4 物流地产项目的招商策略

#### 10.4.1 招商总体策略

#### 10.4.2 项目招商目标

#### 10.4.3 项目招商对象

#### 10.4.4 商家引进方式

#### 10.4.5 商家进驻要求

#### 10.4.6 租金定价策略

#### 10.4.7 招商优惠政策

#### 10.4.8 项目招商人员

## 第十一章 2016-2019年中国产业地产典型企业发展分析

### 11.1 华夏幸福基业股份有限公司

- 11.1.1 企业发展概况
- 11.1.2 业务发展模式
- 11.1.3 运营项目分析
- 11.1.4 财务状况分析
- 11.1.5 未来发展前景
- 11.2 上海张江高科技园区开发股份有限公司
  - 11.2.1 企业发展概况
  - 11.2.2 核心竞争力分析
  - 11.2.3 经营效益分析
  - 11.2.4 业务经营分析
  - 11.2.5 财务状况分析
  - 11.2.6 未来前景展望
- 11.3 武汉东湖高新集团股份有限公司
  - 11.3.1 企业发展概况
  - 11.3.2 经营效益分析
  - 11.3.3 业务经营分析
  - 11.3.4 财务状况分析
  - 11.3.5 企业发展动态
  - 11.3.6 未来前景展望
- 11.4 武汉光谷联合集团有限公司
  - 11.4.1 企业发展概况
  - 11.4.2 经营效益分析
  - 11.4.3 企业业务模式
  - 11.4.4 构建服务平台
- 11.5 亿达中国控股有限公司
  - 11.5.1 企业发展概况
  - 11.5.2 经营效益分析
  - 11.5.3 企业园区项目
  - 11.5.4 企业发展模式
- 11.6 华南城控股有限公司
  - 11.6.1 企业发展概况
  - 11.6.2 经营效益分析

- 11.6.3 核心业务体系
- 11.6.4 企业战略动向
- 11.6.5 未来前景展望
- 11.7 卓尔集团有限公司
  - 11.7.1 企业发展概况
  - 11.7.2 经营效益分析
  - 11.7.3 企业发展布局
  - 11.7.4 未来发展展望
- 11.8 毅德国际控股有限公司
  - 11.8.1 企业发展概况
  - 11.8.2 经营效益分析
  - 11.8.3 企业运营项目
  - 11.8.4 企业合作动态
- 11.9 北京联东投资（集团）有限公司
  - 11.9.1 企业发展概况
  - 11.9.2 企业区域布局
  - 11.9.3 企业产品特征
  - 11.9.4 搭建企业平台
  - 11.9.5 项目开发动态
- 11.10 天安数码城（集团）有限公司
  - 11.10.1 企业发展概况
  - 11.10.2 开发模式分析
  - 11.10.3 盈利模式分析
  - 11.10.4 发展模式转型
  - 11.10.5 企业合作动态

## 第十二章 2016-2019年中国产业地产市场投融资分析

- 12.1 2016-2019年房地产行业投资规模
  - 12.1.1 投资规模及增长
  - 12.1.2 投资结构分析
  - 12.1.3 区域投资状况
  - 12.1.4 资金到位情况

12.1.5 投资影响因素

12.2 2016-2019年产业地产市场投资形势

12.2.1 市场投资热潮兴起

12.2.2 融资渠道不断拓宽

12.2.3 资本角逐产业地产

12.2.4 产业地产布局转变

12.2.5 房企跨界产业地产

12.3 物流园区投资分析

12.3.1 投资规模

12.3.2 投资分布

12.3.3 区域格局

12.3.4 投资强度

12.4 经济技术开发区的融资分析

12.4.1 融资的必要性

12.4.2 融资方式的对比

12.4.3 融资方式的选择

第十三章 中国产业地产市场投资潜力分析

13.1 产业地产的投资价值分析

13.1.1 发展活力强盛

13.1.2 利益链条独特

13.1.3 盈利空间可观

13.1.4 升值潜力广阔

13.1.5 促进城市升级

13.2 产业地产的投资机遇分析

13.2.1 新型城镇化

13.2.2 区域一体化

13.2.3 新兴产业前景

13.3 物流地产的投资潜力分析

13.3.1 投资特征分析

13.3.2 投资市场空间

13.3.3 投资回报率高

#### 13.3.4 投资需求分析

### 13.4 产业园区的潜在投资主体分析

#### 13.4.1 政府投资

#### 13.4.2 国有资本

#### 13.4.3 外商投资

#### 13.4.4 民间资本

#### 13.4.5 重点领域

#### 13.4.6 投资模式

### 13.5 产业园区热点类型的投资机会

#### 13.5.1 物流园区

#### 13.5.2 高新技术园区

#### 13.5.3 生态工业园区

#### 13.5.4 航空产业园区

## 第十四章 中国产业地产市场投资风险预警

### 14.1 房地产行业一般投资风险

#### 14.1.1 宏观经济风险

#### 14.1.2 投资经营风险

#### 14.1.3 开发法律风险

#### 14.1.4 其他相关风险

### 14.2 产业地产投资的外部风险

#### 14.2.1 政策门槛提高

#### 14.2.2 小众市场风险

#### 14.2.3 土地供给风险

### 14.3 产业地产的投资开发风险

#### 14.3.1 行业政策风险

#### 14.3.2 市场经营风险

#### 14.3.3 专业开发风险

#### 14.3.4 项目招商风险

### 14.4 产业地产项目运作风险

#### 14.4.1 社会环境风险

#### 14.4.2 公共关系风险

14.4.3 策略选择风险

14.4.4 系统操作风险

14.4.5 市场竞争风险

## 第十五章 中国产业地产市场投资策略及建议

15.1 产业地产项目的风险管理

15.1.1 风险识别

15.1.2 风险评估

15.1.3 风险管控

15.1.4 管控机制

15.2 产业地产市场的投资建议

15.2.1 总体建议

15.2.2 产业选择

15.2.3 区域选择

15.2.4 模式选择

15.3 产业地产投资项目的运作策略

15.3.1 运营模式选择

15.3.2 选址建议

15.3.3 融资模式

15.3.4 招商能力

15.4 产业地产开发项目的转型建议

15.4.1 资源整合

15.4.2 产业为先

15.4.3 转型升级

15.4.4 投资金融创新

15.4.5 互联网+地产

15.5 产业地产发展战略

15.5.1 挖掘细分市场

15.5.2 价值链延伸

15.5.3 资产管理

## 第十六章 中国产业地产市场发展前景及趋势（ ）



- 16.1 中国产业地产行业发展前景
  - 16.1.1 行业前景展望
  - 16.1.2 市场发展机遇
  - 16.1.3 行业融合前景
  - 16.1.4 产品发展走向
- 16.2 中国产业地产市场转型趋势
  - 16.2.1 “十三五”发展趋势
  - 16.2.2 未来转型方向
  - 16.2.3 行业升级趋势
  - 16.2.4 未来融资方向
  - 16.2.5 政策转型趋势
  - 16.2.6 去地产化趋势
  - 16.2.7 智慧化转型趋势
- 16.3 中国产业地产行业发展方向分析
  - 16.3.1 产城融合
  - 16.3.2 定位精准
  - 16.3.3 互联网化
  - 16.3.4 专业运营管理

## 附录

附录一：《中华人民共和国土地管理法》

附录二：《中华人民共和国城市房地产管理法》

附录三：《关于加快发展生产性服务业促进产业结构调整升级的指导意见》

附录四：《关于促进国家级经济技术开发区转型升级创新发展的若干意见》

## 图表目录：

图表1 2016-2019年国内生产总值及其增速

图表2 2016-2019年国内生产总值及增长速度

图表3 2016-2019年全部工业增加值及其增速

图表4 2016-2019年全部工业增加值及其增长速度

图表5 2019年主要工业产品产量及其增长速度

图表6 2016-2019年建筑业增加值及其增长速度

图表7 2016-2019年全社会固定资产投资

图表8 2019年分行业固定资产投资（不含农户）及其增速

图表9 2016-2019年全社会固定资产投资

图表10 2019年按领域分固定资产投资（不含农户）及其占比

图表11 2019年分行业固定资产投资（不含农户）及其增长速度

图表12 2019年固定资产投资新增主要生产与运营能力

图表13 2019年房地产开发和销售主要指标及其增长速度

图表14 2019年全国商品房销售面积及销售额增速

图表15 2019年全国商品房销售面积及销售额增速

图表16 2016-2019年全国房地产开发景气指数

图表17 2016-2019年国有建设用地供应变化情况

图表18 2019年国有建筑用地供应结构

图表19 2016-2019年全国主要城市监测地价环比增长率变化情况

图表20 2019年全国房地产开发企业土地购置面积增速

图表21 2019年房地产开发企业土地购置面积增速

图表22 2016-2019年20家代表性房地产企业拿地情况

图表23 2016-2019年20家代表性房地产企业各类城市拿地金额分线占比

详细请访问：<http://www.abaogao.com/b/fangdichan/D04382JAZV.html>