

2016-2022年中国工业地产 市场研究与战略咨询报告

报告目录及图表目录

智研数据研究中心 编制

www.abaogao.com

一、报告报价

《2016-2022年中国工业地产市场研究与战略咨询报告》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/G35327ZTO5.html>

报告价格：印刷版：RMB 7000 电子版：RMB 7200 印刷版+电子版：RMB 7500

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

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。作为有别于住宅、商服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，工业房地产土地的批租年限为50年。

工业地产作为一门产业，有其独有的商业模式，包括工业地产开发商筹措资金、建设基础设施、开发经营项目并提供工业地产产业与服务等一系列活动。工业地产业的盈余体现在能够快速启动、以收入抵偿支出、并能够在抵偿支出后有剩余，与此相对应的，工业地产的商业模式具备“大投资、快启动、提供增值服务、追求长期稳定回报”的四大特性。工业地产的开发不同于商业和居住地产的开发，工业地产开发要求很高，如果说住宅的开发难度是10的话，工业地产开发难度则是100。用一句很形象的话来比喻，如果你想让他去天堂，就让他做工业地产；如果想让他进地狱，也可以让他做工业地产。

过去几年来，商业和写字楼市场一直受政策影响很小，既没有得到政府鼓励和支持，目前也不会受到政策限制和打压。商业和写字楼市场近几年基本与中国的经济同步发展。从长期来看，跟今天的住宅价格相比，商业和写字楼的价值被低估了。

一方面，我国工业用地确实存在土地利用效率低，企业占据大量土地却迟迟没有派上用场的现象；另一方面，城市土地的稀缺性随着人口的进一步增长而更加凸显，住宅用地、商业用地供不应求，土地价格的水涨船高，推高了开发商建设成本，这一成本势必会转移到消费者身上，增加刚需购房者压力。盘活城市存量土地，腾退工业用地转变为住宅开发用地，有利于增加住宅用地供应，从而缓解房价持续攀升给各方带来的压力。

智研数据研究中心发布的《2016-2022年中国工业地产市场研究与战略咨询报告》。内容严谨、数据翔实，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研究分析。它是业内企业、相关投资公司及政府部门准确把握行业发展趋势，洞悉行业竞争格局，规避经营和投资风险，制定正确竞争和投资战略决策的重要决策依据之一。本报告是全面了解行业以及对本行业进行投资不可或缺的重要工具。

智研数据研究中心是中国权威的产业研究机构之一，提供各个行业分析，市场分析，市场预测，行业发展趋势，行业发展现状，及各行业产量、进出口，经营状况等统计数据，中国产业研究、中国研究报告，具体产品有行业分析报告，市场分析报告，年鉴，名录等。

报告目录：

第一部分 综合分析篇

第一章 工业地产行业基本概述 1

第一节 行业界定 1

一、工业地产的定义 1

二、工业地产的消费者 1

三、工业地产的功能涵盖 1

第二节 行业分类 2

一、工业厂房 2

二、工业园区 3

第三节 行业特征 5

一、政策主导为主 5

二、与产业化程度密切相关 5

三、区域性强 5

四、投资回报稳定 5

第二章 2015年工业地产行业发展环境分析 6

第一节 2015年宏观经济形势 6

一、国内生产总值（GDP）增长 6

二、城乡居民收入分析 26

三、居民消费价格分析 32

四、消费品市场分析 38

五、固定资产投资分析 39

六、进出口形势分析 41

第二节 2015年工业运行状况 43

一、工业生产运行态势 43

二、工业企业效益状况 47

三、工业生产者价格分析 48

第三节 2015年房地产市场现状 49

一、开发状况 49

二、销售市场 62

三、发展形势 63

四、热点分析 63

第四节 房地产行业现有企业竞争状况分析 64

一、主要竞争者市场份额分析 64

二、房地产行业竞争格局分析 66

三、重点省市房地产市场分析 86

第三章 2015年工业地产行业政策背景分析 92

第一节 2015年土地政策及解读 92

第二节 2015年房地产调控重要政策回顾 94

第三节 2015年房地产调控政策分析 98

一、房地产调控政策综述 98

二、房地产开发及市场管理政策 102

三、房地产行业金融政策分析 106

第四节 调控政策对工业地产的影响分析 107

一、国家对房地产企业宏观调控政策的出台 107

二、国家宏观调控政策对市房地产业的影响 108

三、对市房地产业发展的政策建议 111

第四章 2015年中国工业地产行业运行分析 113

第一节 中国工业地产发展整体综述 113

一、发展历程 113

二、推动因素 113

三、市场特征 114

四、布局特点 115

第二节 中国工业地产行业发展分析 117

一、工业地产市场趋于活跃 117

二、工业地产市场渐入佳境 119

三、开发商纷纷转战工业地产 120

四、工业地产基金化发展起步 122

第三节 工业地产项目建设动态 124

一、湖南最大工业地产项目开工 124

二、长沙远航企业广场项目开建 125

- 三、三六一国际产业园落户武汉 126
- 四、湖北荆门京山台商工业园项目获批 127
- 五、东谷高科国际产业特区奠基 127
- 第四节 工业地产新融资渠道REITs分析 128
 - 一、REITs融资的优势简述 128
 - 二、REITs引领工业地产开发潮流 129
 - 三、工业地产开发有望受益REITs 129
 - 四、REITs将有望成为工业地产融资主渠道 129

第二部分 热点分析篇

第五章 2015年工业地产热点类型--经济技术开发区分析 131

第一节 2015年中国经济技术开发区发展综述 131

- 一、发展特征 131
- 二、推动因素 131
- 三、管理体制 131
- 四、优惠政策 132

第二节 2015年国家级经济技术开发区的发展 133

- 一、数量迅速增长 133
- 二、经济运行现状 134
- 三、贴息政策出炉 134

第三节 中国经济技术开发区的投融资分析 139

- 一、投资环境概述 139
- 二、融资的必要性 139
- 三、开发模式及融资方式透析 140
- 四、我国经济技术开发区融资方式的选择 142

第六章 工业地产热点类型--高新技术开发区分析 145

第一节 中国高新技术产业开发区发展综述 145

- 一、分布状况 145
- 二、主要成就 151
- 三、战略意义 153
- 四、重点方向 154

第二节 国家级高新技术产业开发区运行状况 157

- 一、国家级高新区经济运行回顾 157
- 二、国家级高新区经济运行情况 157
- 三、国家级高新区网站绩效分析 159
- 四、高新区积极应对“新三板”试点扩容 159

第三节 中国高新技术产业开发区的发展模式探讨 161

- 一、中国高新区的基本管理模式 161
- 二、中国高新区管理体制创新的趋势透析 163
- 三、中国高新区管理模式的选择原则与创新策略 168
- 四、国外科技园区发展模式对我国高新区的借鉴 171

第七章 工业地产热点类型--生态工业园区分析 172

第一节 中国生态工业园区发展综述 172

- 一、建设及发展情况 172
- 二、主要发展模式 172
- 三、国家政策的支持 173
- 四、国家生态工业示范园区验收与审批情况 174

第二节 中国生态工业园区的SWOT透析 175

- 一、优势分析（Strengths） 175
- 二、劣势分析（Weaknesses） 180
- 三、机遇分析（Opportunities） 180
- 四、挑战分析（Threats） 181

第三节 生态工业园引领中国低碳经济发展 182

- 一、低碳经济发展的必要性剖析 182
- 二、国家生态工业示范园对低碳经济的支撑 183
- 三、国家生态工业示范园发展低碳经济的典型模式 184

第四节 生态工业园区的管理模式分析 187

- 一、发达国家生态工业园区的管理模式概述 187
- 二、中国生态工业园区的管理体制简析 188
- 三、国内外园区管理模式的差异分析 189

第八章 工业地产热点类型--物流园区分析 192

第一节 中国物流园区发展综述	192
一、推动因素	192
二、发展态势	192
三、政策支持	193
四、规划情况	194
第二节 中国物流园区的分布及建设状况	195
一、总体情况	195
二、建设情况	195
三、运营情况	198
四、发展趋势	200
第三节 中国物流园区的建设发展模式探讨	204
一、主流模式	204
二、空间布局模式	205
三、经营管理模式分析	206
四、企业化运作模式探索	208
五、赢利模式分析	208
第四节 中国物流园区的投资现状分析	211
一、投资特点	211
二、资金来源	212
三、占地规模	212
四、投资规模	212

第三部分 重点分析篇

第九章 重点城市工业地产市场分析 214

第一节 北京 214

- 一、工业用地情况 214
- 二、工业地产发展形势 217
- 三、工业地产市场动态 217

第二节 上海 217

- 一、工业用地情况 217
- 二、工业地产发展形势 220
- 三、工业地产市场动态 221

第三节 深圳 222

一、工业用地情况 222

二、工业地产发展形势 223

三、工业地产市场动态 224

第四节 杭州 225

一、工业用地情况 225

二、工业地产发展形势 225

三、工业地产市场动态 226

第五节 天津 227

一、工业用地情况 227

二、工业地产发展形势 228

三、工业地产市场动态 229

第六节 长沙 230

一、工业用地情况 230

二、工业地产发展形势 231

三、工业地产市场动态 232

第七节 贵州 233

一、工业用地情况 233

二、工业地产发展形势 234

三、工业地产市场动态 234

第八节 成都 235

一、工业用地情况 235

二、工业地产发展形势 238

三、工业地产市场动态 238

第十章 工业地产开发模式分析 240

第一节 工业园区开发模式 240

一、开发主体 240

二、操作手段 240

三、外部条件 240

第二节 主体企业引导模式 241

一、开发主体 241

二、操作手段 241

三、外部条件 241

四、模式流程 241

第三节 工业地产商模式 242

一、开发主体 242

二、操作手段 242

三、外部条件 242

四、模式流程 242

第四节 综合运作模式 243

一、开发主体 243

二、操作手段 243

三、外部条件 243

第十一章 工业地产盈利模式分析 244

第一节 工业地产与商业地产盈利模式比较 244

一、相似性 244

二、主要区别 244

第二节 工业地产盈利模式分析 245

一、主要以土地溢价增值而获取利润 245

二、通过长期持有经营收益或出售产品获利 245

三、按需订制地产开发模式而获利 245

四、新的盈利模式趋势 246

第三节 主要案例分析 246

一、上海化学工业园区 246

二、普洛斯物流地产开发模式 249

三、产权式REITs 259

第十二章 工业地产开发与运营策略分析 263

第一节 工业地产成功开发要素 263

一、选址 263

二、定位 263

三、客户 263

四、造势	263
五、产业招商	264
六、服务	264
第二节 工业地产开发选址策略分析	264
一、区域分析	264
二、开发区分析	264
三、产业依托分析	265
第三节 工业地产开发定位策略分析	265
一、市场定位的必要	265
二、市场地位的策略	266
第四节 工业地产招商引资分析	267
一、招商引资的重要性	267
二、传统招商模式的问题	267
三、招商环境的打造	268
四、选商分析	269
第十三章 国内重点工业地产开发案例分析	272
第一节 天津经济技术开发区	272
一、园区概况	272
二、投资环境及发展重点	272
三、运营状况	272
四、招商政策	273
五、吸引投资概况	275
第二节 苏州工业园区	278
一、园区概况	278
二、发展环境	279
三、发展经验	280
四、招商策略	282
五、发展规划	283
第三节 中关村国家自主创新示范区（中关村科技园区）	284
一、园区概况	284
二、运营状况	284

三、招商政策 285

四、发展规划 285

第四节 上海张江高科技园区 287

一、园区概况 287

二、运营状况 287

三、发展经验 288

四、发展思路建议 289

第五节 武汉东湖高新技术开发区 290

一、园区概况 290

二、运营状况 290

三、产业发展重点 290

第四部分 投资前景篇

第十四章 工业地产行业投资分析 292

第一节 中国房地产行业投资现状 292

一、投资规模不断增大 292

二、投资增速较快 292

三、投资吸引力 293

四、投资特点 293

第二节 中国工业地产的投资特点分析 294

一、大投资 294

二、快速启动 294

三、提供增值服务 295

四、追求长期稳定回报 296

第三节 中国工业地产市场的投资机遇分析 297

一、投资价值 297

二、投资潜力 297

三、投资热点 297

四、二线城市投资看好 298

第四节 中国工业地产的投资风险分析 298

一、市场风险 298

二、经营风险 299

三、政策风险 300

第十五章 中国工业地产发展前景分析 301

第一节 工业地产市场前景展望 301

一、中国工业地产市场空间巨大 301

二、中国工业地产未来发展可期 302

三、中国工业地产极具升值价值 303

第二节 工业地产未来影响因素 304

一、政府政策的影响 304

二、市场供求的影响 305

三、发展模式的影响 305

四、投资回报的影响 306

第三节 工业地产市场趋势预测 306

一、工业地产价格增长趋势 306

二、投资热点区域发展趋势 308

三、工业地产转型升级趋势 309

四、工业地产未来发展重点 309

图表目录：

图表：2014年国内生产总值初步核算数据 6

图表：GDP环比增速 7

图表：2011-2015年城镇私营单位就业人员年平均工资及名义增速 8

图表：2011-2015年城镇非私营单位就业人员年平均工资及名义增速 9

图表：2014年城镇私营单位分地区就业人员年平均工资 9

图表：2014年城镇非私营单位分地区就业人员年平均工资 10

图表：2014年城镇私营单位分行业就业人员年平均工资 10

图表：2014年城镇非私营单位就业人员分行业年平均工资 11

图表：2014年城镇非私营单位分登记注册类型就业人员年平均工资 12

图表：2014年分季度国内生产总值与增速 18

图表：2014年GDP度累计增长速度与增速 18

图表：2011-2015年中国GDP总量及增长趋势图 19

图表：2015年国内生产总值初步核算数据 20

图表：GDP环比增速 20

图表：2011-2015年我国城镇居民可支配收入增长趋势图 26

图表：2011-2015年我国农村居民人均纯收入增长趋势图 26

图表：2011-2015年城镇私营单位就业人员年平均工资及名义增速 27

图表：2011-2015年城镇非私营单位就业人员年平均工资及名义增速 28

图表：2015年城镇私营单位分地区就业人员年平均工资 28

图表：2015年城镇非私营单位分地区就业人员年平均工资 29

图表：2015年城镇私营单位分行业就业人员年平均工资 29

图表：2015年城镇非私营单位就业人员分行业年平均工资 30

图表：2015年城镇非私营单位分登记注册类型就业人员年平均工资 31

图表：2015年全国居民消费价格涨跌幅 32

图表：2015年工业品出产价格指数（PPI） 34

图表：2015年我国消费价格指数CPI与PPI变化对比 35

图表：2011-2015年中国月度CPI、PPI指数走势图 35

图表：2011-2015年中国城乡居民恩格尔系数走势图 36

图表：2015年各省城乡居民恩格尔系数对比 36

图表：2011-2015年全国城乡居民恩格尔系数对比 37

图表：2015年固定资产投资（不含农户）与增速 39

图表：2011-2015年我国全社会固定投资额走势图 39

图表：2015年我国规模以上工业增加值同比增长速度 43

图表：2015年我国发电量日均产量及同比增速 44

图表：2015年钢材日均产量及同比增长速度 45

图表：2015年我国水泥日均产量及同比增速 45

图表：2015年我国原油加工量日均产量及同比增速 46

图表：2015年我国十种有色金属日均产量及同比增速 46

图表：2015年我国乙烯日均产量及同比增速 46

图表：2015年我国汽车日均产量及同比增速 47

图表：2015年我国轿车日均产量及同比增速 47

图表：2015年全国房地产开发投资增速 50

图表：2015年全国商品房销售面积及销售增速 62

图表：2015年全国房地产开发企业本年到位资金增速 63

图表：2015年部分房企销售额及销售面积情况 65

图表：百亿代表企业2015年逐月销售表现 66

图表：2011-2015年东、中、西部地区房地产开发投资及占比情况（单位：亿元，%） 67

图表：2011-2015年东、中、西部地区房地产开发投资增长率变动趋势 68

图表：2011-2015年东、中、西部地区房地产开发投资占比情况 68

图表：2015年排名前5位和后5位的省市房地产投资增长率变动情况 69

图表：2015年全国及31个省市房地产投资情况（单位：亿元，%） 70

图表：2015年北京房地产市场地位领先企业 71

图表：2015年上海房地产市场地位领先企业 72

图表：2015年广州房地产市场地位领先企业 72

图表：2015年深圳房地产市场地位领先企业 73

图表：2015年天津房地产市场地位领先企业 73

图表：2015年重庆房地产市场地位领先企业 74

图表：2015年杭州房地产市场地位领先企业 74

图表：2015年宁波房地产市场地位领先企业 75

图表：2015年南京房地产市场地位领先企业 75

图表：2015年苏州房地产市场地位领先企业 76

图表：2015年长沙房地产市场地位领先企业 76

图表：2015年武汉房地产市场地位领先企业 77

图表：2015年成都房地产市场地位领先企业 77

图表：2015年南昌房地产市场地位领先企业 78

图表：2015年济南房地产市场地位领先企业 78

图表：2015年青岛房地产市场地位领先企业 79

图表：2015年沈阳房地产市场地位领先企业 79

图表：2015年大连房地产市场地位领先企业 79

图表：我国主要房地产企业的性质情况 80

图表：中国房地产开发商排名百强企业性质结构 80

图表：2012-2015年北京房屋施工面积 86

图表：2012-2015年天津市房屋施工面积 87

图表：2012-2015年北京房屋施工面积 87

图表：2012-2015年北京房屋施工面积 87

图表：2012-2015年辽宁省房屋施工面积 88

图表：2012-2015年上海市房屋施工面积 88

图表：2012-2015年江苏省房屋施工面积 88

图表：2012-2015年广东省房屋施工面积 89

图表：2011-2015年全国地产投资开发情况 89

图表：2012-2015年中国东部地区房地产开发投资完成额及比同期增长 90

图表：2012-2015年中国中部地区房地产开发投资完成额及比同期增长 90

图表：2012-2015年中国西部地区房地产开发投资完成额及比同期增长 91

图表：全国国家级经济技术开发区分布 133

图表：我国高新技术开发区分布情况 145

图表：2015年上海市土地成交走势 220

图表：2015年上海房地产竞争力领先企业 220

图表：2012-2015年杭州市新开工房屋面积面积（平方米） 225

图表：2015年长沙市内六区新建商品住宅户型供销关系分析表 231

图表：2011年以来长沙内六区各区域住宅待售面积 231

图表：2011年以来长沙内六区各面积段商品住宅待售面积 232

详细请访问：<http://www.abaogao.com/b/fangdichan/G35327ZTO5.html>