

2019-2025年中国工业地产 行业分析与投资机遇预测报告

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

《2019-2025年中国工业地产行业分析与投资机遇预测报告》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.abaogao.com/b/fangdichan/T61651UW33.html>

报告价格：印刷版：RMB 9800 电子版：RMB 9800 印刷版+电子版：RMB 10000

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，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。

智研数据研究中心发布的《2019-2025年中国工业地产行业分析与投资机遇预测报告》共十七章。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：

第一章 工业地产概述 24

第一节 工业地产的基础界定 24

一、工业地产的定义 24

二、工业地产的特性 24

（一）政策主导性 24

（二）区域性分析 25

（三）项目增值性 25

（四）投资回收期长 26

三、工业地产的分类 27

（一）物流仓储 27

（二）工业厂房 28

（三）工业研发楼宇 30

第二节 工业地产的开发模式 31

一、工业园区开发模式 31

（一）开发主体 31

(二) 操作手段	31
(三) 所需外部条件	32
(四) 开发模式流程	32
(五) 开发模式案例	32
二、主体企业引导模式	35
(一) 开发主体	35
(二) 操作手段	35
(三) 所需外部条件	35
(四) 开发模式流程	35
(五) 开发模式案例	36
三、工业地产商开发模式	37
(一) 开发主体	37
(二) 操作手段	37
(三) 所需外部条件	37
(四) 开发模式流程	37
(五) 开发模式案例	38
四、综合开发模式	39
(一) 开发主体	39
(二) 操作手段	39
(三) 所需外部条件	39
(四) 开发模式流程	40
(五) 开发模式案例	40
第三节 工业地产主要盈利模式	41
一、工业地产出租模式	41
二、工业地产出售模式	41
三、工业地产REITS	42
四、工业地产收入来源	42

第二章 2017年工业地产行业发展环境分析 44

第一节 2017年中国宏观经济环境分析 44

一、中国GDP增长情况分析	44
二、工业经济发展形势分析	45

三、社会固定资产投资分析	46
四、全社会消费品零售总额	47
五、城乡居民收入增长分析	48
六、居民消费价格变化分析	49
七、对外贸易发展形势分析	50
第二节 工业地产行业政策环境分析	51
一、房地产行业基本政策分析	51
（一）全国土地政策解读	51
（二）行政色彩的干预措施逐渐剔除，硬政策退出房地产	52
二、工业地产产业政策分析	53
（一）物流仓储产业政策	53
（二）工业研发楼宇产业政策	54
（三）工业厂房产业政策	56
第三节 工业地产行业环境分析	57
一、中国房地产市场发展情况分析	57
（一）中国房地产开发景气指数	57
（二）中国房地产开发投资情况	58
（三）房地产开发企业到位资金	60
（四）中国房地产房屋建筑面积	60
（五）中国房地产商品房销售情况	62
二、中国土地市场发展形势分析	64
三、中国工业用地供应分析	68
四、中国工业发展景气状况分析	69
第四节 中国重点制造业发展情况分析	73
一、中国化工行业发展现状分析	73
二、中国纺织服装业发展现状分析	75
三、中国电子机械行业发展现状分析	76
四、中国汽车行业发展现状分析	77
五、中国装备制造业发展现状分析	78

第三章 中国工业地产行业发展现状分析 81

第一节 中国工业地产土地价格分析 81

- 一、主要城市工业用地价格分析 81
- 二、重点城市工业用地价格分析 82
- 三、重点区域工业用地价格分析 83
- 第二节 中国工业地产行业态势分析 84
 - 一、中国工业地产发展历程分析 84
 - 二、中国工业地产发展特点分析 85
 - (一) 跨国投资增多 86
 - (二) 国内企业大举圈地 86
 - (三) 工业地产租金飙升 88
 - 三、中国工业地产兴起因素分析 88
 - (一) 世界的制造业向中国转移 88
 - (二) 各个城市加大了招商引资力度 89
 - (三) 工业地产投资优惠政策多 89
- 第三节 中国工业地产格局分析 89
 - 一、制造业获政策整体支持 90
 - 二、制造业升级发展引领工业地产新常态 90
 - 三、低端制造业外迁内拓将成常态 91
 - 四、中国制造业仍有总体优势 93

第四章 工业地产开发招商策略分析 96

第一节 工业地产成功开发要素 96

- 一、项目选址 96
- 二、项目定位 96
- 三、客户选择 96
- 四、宣传造势 96
- 五、产业招商 97
- 六、服务水平 97

第二节 工业地产开发选址策略 97

- 一、区域环境分析 97
- 二、开发区环境分析 97
- 三、产业依托分析 97
- 四、交通物流区位分析 98

五、企业客户来源分析 98

第三节 工业地产开发定位策略 98

一、市场定位的必要 98

二、市场定位的策略 99

第四节 工业地产招商引资分析 100

一、招商引资的重要性 100

二、传统招商模式的问题 100

三、招商环境的打造 102

四、选商分析 102

第五节 工业地产招商引资方式 104

一、组合营销 104

二、中介招商 107

三、产业招商 107

四、网络招商 108

五、其他招商方式 110

第五章 工业地产融资渠道选择策略 111

第一节 房地产投资信托 111

一、房地产信托产品发行规模 111

二、房地产信托发行结构分析 111

三、房地产信托余额规模分析 112

四、房地产信托投资方式分析 114

五、房地产信托项目分布区域 115

六、房地产信托兑付风险分析 117

第二节 产业投资基金 121

一、中国产业投资基金发展现状 121

二、中国产业投资基金投资方向 123

三、产业投资基金融资形式分析 126

四、房地产产业投资基金运作分析 126

五、工业地产产业投资基金运作分析 127

第三节 工业地产企业股权融资 128

一、股权出让融资 128

- 二、增资扩股融资 128
- 三、产权交易融资 129
- 四、杠杆收购融资 130
- 五、风险投资融资 130
- 六、投资银行融资 131
- 七、国内上市融资 131
- 八、境外上市融资 132
- 九、买壳上市融资 133

第六章 工业园区建设融资建设模式案例 134

第一节 苏州工业园区发展概况 134

- 一、苏州工业园区发展环境分析 134
- 二、苏州工业园区主要经济指标 136
- 三、苏州工业园区转型发展分析 138
- 四、苏州工业园区发展目标分析 139

第二节 苏州工业园银行信贷情况 139

- 一、国开行与苏州工业园合作情况 139
- 二、国开行对苏州工业园贷款历程 140
- 三、主力银行在园区建设中的基础作用 141
 - (一) 主力银行与园区的融资规划 141
 - (二) 主力银行与园区信用结构建设 142
 - (三) 主力银行与园区融资的风险管理 143

第三节 苏州工业园开发的“双主体模式” 143

- 一、苏州工业园区开发建设的“双主体模式” 143
- 二、“双主体模式”下的权能组合模型 143
- 三、“双主体模式”优势特征分析 143
- 四、推广“双主体模式”的政策建议 144

第七章 全国重点城市工业地产发展分析 145

第一节 北京市工业地产发展情况 145

- 一、北京市工业地产运行环境分析 145
 - (一) 北京市宏观经济增长分析 145

(二) 北京市房地产业发展情况	145
二、北京市工业用地供应情况分析	146
(一) 北京市土地供应量分析	146
(二) 北京市工业用地成交情况	147
(三) 北京探索工业用地转商用模式	148
三、北京市工业用地价格分析	148
四、北京市工业园区情况统计	149
(一) 中关村科技园区	149
(二) 经济技术开发区	151
(三) 北京天竺空港加工区	153
(四) 北京物流仓储	155
第二节 上海市工业地产发展情况	165
一、上海市工业地产运行环境分析	165
(一) 上海市宏观经济增长分析	165
(二) 上海市工业发展形势分析	166
(三) 上海市房地产业发展形势	168
二、上海市工业发展空间布局	168
(一) 上海市工业布局进程	168
(二) 上海市工业布局发展	170
(三) 上海工业布局变化特征	171
三、上海市工业用地供应分析	172
四、上海市工业用地政策亟待发展	173
五、上海市工业园区情况统计	176
第三节 天津市工业地产发展情况	180
一、天津市工业地产运行环境分析	180
(一) 天津市宏观经济增长分析	180
(二) 天津市工业发展形势分析	181
(三) 天津市房地产业发展形势	181
(四) 天津临港经济区南部区域工业地产发展建议	182
二、天津市工业用地供应分析	183
三、天津市工业园区情况统计	183
(一) 天津经济技术开发区	183

(二) 天津滨海高新技术产业开发区	185
四、天津市产业园区发展规划	186
五、天津市工业地产建设动态	187
第四节 重庆市工业地产发展情况	188
一、重庆市工业地产运行环境分析	188
(一) 重庆市宏观经济增长分析	188
(二) 重庆市工业发展形势分析	189
(三) 重庆市房地产业发展形势	189
二、重庆市工业地产发展情况	190
三、重庆市工业园区运行情况	191
四、重庆市工业地产发展存在问题	192
第五节 深圳市工业地产发展情况	193
一、深圳市工业地产运行环境分析	193
(一) 深圳市宏观经济增长分析	193
(二) 深圳市工业发展形势分析	194
(三) 深圳市房地产业发展形势	195
二、深圳市工业地产发展情况	195
三、深圳市土地供应情况分析	196
四、深圳市高新技术产业园	197
第六节 广州市工业地产发展情况	199
一、广州市工业地产运行环境分析	199
(一) 广州市宏观经济发展分析	199
(二) 广州市工业发展形势分析	199
(三) 广州市房地产业发展形势	200
二、广州市工业地产市场特点	201
三、广州市工业用地供应分析	201
四、广州市工业园区情况	203
五、广州市工业地产建设动态	204
第七节 成都市工业地产发展情况	205
一、成都市工业地产运行环境分析	205
(一) 成都市宏观经济发展分析	205
(二) 成都市工业发展形势分析	206

(三) 成都市房地产业发展形势	206
二、成都市工业地产市场发展情况	207
三、成都市工业用地供应分析	208
四、成都市工业园区情况统计	208
第八节 武汉市工业地产发展情况	213
一、武汉市工业地产运行环境分析	213
(一) 武汉市宏观经济发展分析	213
(二) 武汉市工业发展形势分析	213
(三) 武汉市房地产业发展形势	214
二、武汉市工业地产发展情况	215
三、武汉市工业用地供应分析	216
四、武汉市工业园区情况统计	217
五、武汉市工业地产建设动态	220

第八章 中国工业地产主要物业类型透析——工业厂房 222

第一节 工业厂房建设分析 222

一、工业厂房投资流程	222
二、标准工业厂房优势	222
三、标准厂房成本核算	222
四、定制工业厂房优势	223

第二节 各类工业厂房建设设计 224

一、单层厂房	224
二、多层厂房	224
三、热加工厂房	225
四、冷加工厂房	226

第三节 工业物业管理市场分析 226

一、工业物业管理业态特征	226
(一) 工业厂房物业管理	226
(二) 医药园区物业管理	227
二、工业物业管理的特点	228
三、工业物业管理的难点	228
四、工业物业管理的思路	229

五、工业物业管理组织结构设计 232

六、工业物业管理运营策略分析 232

（一）工业物业管理的前期介入 232

（二）工业物业管理的接管验收 233

（三）工业物业管理日常管理策略 233

第九章 中国工业地产主要物业类型透析——研发楼宇 237

第一节 工业研发楼宇建设概述 237

一、工业研发楼宇分布区域 237

二、工业研发楼宇建设要求 237

（一）交通条件 237

（二）市场需求 237

（三）人文环境 237

（四）人力资源 238

三、工业研发楼宇政策导向 238

四、工业研发楼宇发展趋势 238

第二节 工业研发楼宇物业管理 239

一、工业研发楼宇物业特点 239

二、研发中心物业管理要求 239

（一）安全要求 240

（二）设计要求 240

（三）环保要求 240

第三节 天安数码城研发楼宇案例分析 241

一、园区发展基本情况 241

二、园区业态构成分析 241

三、园区成功要素分析 242

第十章 中国工业地产主要物业类型透析——物流仓储 245

第一节 物流仓储概述 245

一、物流仓储的特点 245

二、物流仓储分布区域 245

三、物流仓储的功能分析 246

四、物流园区的类型分析 247

（一）转运型物流园区 247

（二）存储配送型物流园区 247

（三）流通加工型物流园区 247

（四）功能综合型物流园区 247

第二节 物流园区发展现状分析 248

一、物流园区基础设施状况分析 248

二、中国物流园区服务能力分析 252

三、中国物流园区运营效率分析 254

第三节 物流仓储发展环境分析 257

一、2017年中国物流业发展分析 257

二、中国物流费用情况分析 261

三、中国社会物流总额分析 262

四、物流仓储业政策导向 263

第四节 物流仓储发展现状及趋势分析 264

一、中国物流业现状发展分析 264

二、中国仓储业发展现状分析 266

三、下半年物流业发展趋势分析 267

第十一章 中国工业地产新兴业态——创意地产 269

第一节 创意地产运作分析 269

一、创意地产的产生及内涵 269

二、创意产业的经济效益分析 270

三、创意产业产生的背景分析 271

四、国内创意地产主要类型分布 271

第二节 创意产业园服务平台建设分析 272

一、金融服务平台建设 272

二、技术研发平台建设 273

三、电子信息平台建设 274

四、展示交易平台建设 274

五、人力资源平台建设 275

六、政府服务平台建设 275

第三节 北京798厂区改造案例分析 276

- 一、北京798艺术区的基本概况 276
- 二、北京798艺术区的发展定位 276
- 三、北京798艺术区的发展模式 277
- 四、北京798艺术区的入驻企业 278
- 五、北京798艺术区的核心优势 278
- 六、北京798艺术区的发展规划 279
- 七、北京798艺术区存在的问题 280
- 八、北京798艺术区的艺术盛事 280

第十二章 中国工业地产新兴业态——总部基地 281

第一节 总部经济概述 281

- 一、总部经济的涵盖及意义 281
- 二、总部经济的产生与发展 281
- 三、总部经济的表现特征 283
- 四、总部经济的影响分析 284

第二节 总部基地开发模式分析 285

- 一、总部基地的投资模式 285
- 二、总部基地的盈利模式 286
- 三、总部基地的招商模式 287
- 四、总部基地的必要条件 288

第三节 中国总部经济发展概况分析 289

- 一、中国总部经济发展现状 289
- 二、中国总部经济发展格局 291
- 三、主要城市总部经济发展能力 291
- 四、总部基地投资建设案例 292

第十三章 工业地产重点企业经营状况分析 295

第一节 外资工业地产企业投资分析 295

- 一、普洛斯在华投资透析 295
 - (一) 发展历程 295
 - (二) 业务模式 295

- (三) 战略布局 297
- (四) 园区特点 300
- (五) 客户定位 300
- (六) 开发模式 301
- (七) 设施特点 301
- (八) 盈利模式 302
- (九) 普洛斯成功的借鉴意义 302

二、安博置业在华投资透析 303

- (一) 公司简介 303
- (二) 经营战略 304
- (三) 解决方案 304
- (四) 选址策略 305
- (五) 人才战略 306

三、嘉民集团在华投资透析 307

- (一) 公司简介 307
- (二) 业务模式 308
- (三) 投资项目 308
- (四) 物业服务 309
- (五) 嘉民集团成功的借鉴意义 309

第二节 中国工业地产上市公司经营分析 310

一、上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 310

- (一) 企业基本发展情况 310
- (二) 企业经营情况分析 310
- (三) 企业经济指标分析 311
- (四) 企业盈利能力分析 312
- (五) 企业偿债能力分析 312
- (六) 企业运营能力分析 313
- (七) 企业成本费用分析 313

二、北京万通地产股份有限公司 314

- (一) 企业基本发展情况 314
- (二) 企业经营情况分析 314
- (三) 企业经济指标分析 315

(四) 企业盈利能力分析 316

(五) 企业偿债能力分析 316

(六) 企业运营能力分析 316

(七) 企业成本费用分析 317

三、中粮地产(集团)股份有限公司 318

(一) 企业基本发展情况 318

(二) 企业经营情况分析 318

(三) 企业经济指标分析 319

(四) 企业盈利能力分析 320

(五) 企业偿债能力分析 320

(六) 企业运营能力分析 321

(七) 企业成本费用分析 321

四、天津鑫茂科技股份有限公司 322

(一) 企业基本发展情况 322

(二) 企业经营情况分析 322

(三) 企业经济指标分析 323

(四) 企业盈利能力分析 324

(五) 企业偿债能力分析 324

(六) 企业运营能力分析 324

(七) 企业成本费用分析 325

五、北京空港科技园区股份有限公司 326

(一) 企业基本发展情况 326

(二) 企业经营情况分析 326

(三) 企业经济指标分析 327

(四) 企业盈利能力分析 328

(五) 企业偿债能力分析 328

(六) 企业运营能力分析 328

(七) 企业成本费用分析 329

六、天津海泰科技发展股份有限公司 329

(一) 企业基本发展情况 329

(二) 企业经营情况分析 330

(三) 企业经济指标分析 331

- (四) 企业盈利能力分析 331
- (五) 企业偿债能力分析 332
- (六) 企业运营能力分析 332
- (七) 企业成本费用分析 332

第十四章 工业地产转型升级模式方向 371

第一节 城市更新模式 371

- 一、工业园区更新方向 371
- 二、工业园区更新特征 371
- 三、深圳城市更新分析 372
- 四、城市更新条例分析 373

第二节 工业区升级模式 374

- 一、工业区升级模式案例——天安数码城 374
- 二、工业区升级模式案例——苏州工业园 377
- 三、工业区升级模式案例——日本筑波 379
- 四、工业区升级模式案例——台湾新竹 380

第三节 工业办公物业模式 381

- 一、工业办公物业的特点 381
- 二、工业办公物业操作步骤 381
- 三、工业办公物业案例分析 382

第四节 工业园区转型升级模式优劣势比较 383

第十五章 2019-2025年中国工业地产业发展新趋势探析 384

第一节 中国工业地产发展趋势的影响因素 384

- 一、政府政策的影响 384
- 二、市场供求的影响 384
- 三、发展模式的影响 385
- 四、投资回报的影响 385

第二节 中国工业地产业发展前景分析 386

- 一、未来20年中国是最大的工业地产市场 386
- 二、政策助力自助创新园区发展 386

第三节 中国工业地产发展趋势分析 387

一、政策“弯道降速”物流园区或成焦点 387

二、仓储物流行业或又成房地产投资避风港 388

第十六章 2019-2025年中国工业地产业投资环境及风险 389

第一节 中国工业地产行业投资环境分析 389

一、中国工业地产投资经济环境分析 389

二、工业地产投资与影响因素分析 392

三、中国工业地产融资新渠道分析 393

第二节 中国工业地产投资潜力分析 395

一、中国工业地产投资价值分析 395

二、中国工业地产投资回报率分析 395

三、中国工业地产区域投资热点分析 396

第三节 中国工业地产投资风险分析 397

一、政策风险 397

二、市场风险 398

三、扩张风险 398

四、经营风险 398

第四节 2019-2025年加快中国工业地产投资的建议 399

第十七章 中国工业地产投融资及IPO上市策略指导 400 (ZYYF)

第一节 工业地产企业境内IPO上市目的及条件 400

一、工业地产企业境内上市主要目的 400

二、工业地产企业上市需满足的条件 401

(一) 企业境内主板 IPO 主要条件 401

(二) 企业境内中小板IPO主要条件 402

(三) 企业境内创业板IPO主要条件 403

三、企业改制上市中的关键问题 404

第二节 工业地产企业IPO上市的相关准备 405

一、企业该不该上市 405

二、企业应何时上市 405

三、企业应何地上市 406

四、企业上市前准备 406

- (一) 企业上市前综合评估 406
- (二) 企业的内部规范重组 406
- (三) 选择并配合中介机构 407
- (四) 应如何选择中介机构 407

第三节 工业地产企业IPO上市的规划实施 407

- 一、上市费用规划和团队组建 407
- 二、尽职调查及问题解决方案 411
- 三、改制重组需关注重点问题 414
- 四、企业上市辅导及注意事项 417
- 五、上市申报材料制作及要求 419
- 六、网上路演推介及询价发行 421

第四节 企业IPO上市审核工作流程 422

- 一、企业IPO上市基本审核流程 422
- 二、企业IPO上市具体审核环节 423
- 三、与发行审核流程相关的事项 426

图表目录：

- 图表 1 工业园区开发模式流程 31
- 图表 2 东莞松山湖科技产业园区招商进驻主要企业 33
- 图表 3 主体企业引导模式流程 35
- 图表 4 诺基亚工业园招商情况 35
- 图表 5 工业地产商开发模式流程 37
- 图表 6 北京腾飞国际工业园具体情况 37
- 图表 7 北京腾飞国际高科技园主要客户 38
- 图表 8 综合开发模式流程 39
- 图表 9 北京经济技术开发区项目图 40
- 图表 10 2015-2017年中国国内生产总值及增长变化趋势图 43
- 图表 11 2015-2017年国内生产总值构成及增长速度统计 44
- 图表 12 2015-2017年中国规模以上工业增加值月度增长速度 45
- 图表 13 2015-2017年中国固定资产投资（不含农户）变化趋势图 46
- 图表 14 2015-2017年中国社会消费品零售总额及增长速度趋势图 47
- 图表 15 2015-2017年中国城镇居民人均可支配收入增长趋势图 48

图表 16 2015-2017年中国居民消费价格月度变化趋势图	49
图表 17 2015-2017年中国货物进出口总额变化趋势图	50
图表 18 2017年影响房地产行业的重要政策	52
图表 19 2015-2017年中国房地产开发综合景气指数走势	57
图表 20 2015-2017年中国房地产开发投资完成额变化趋势图	58
图表 21 2015-2017年中国房地产投资开发增速变化趋势图	58
图表 22 2017年中国不同地区房地产投资额完成情况	58
图表 23 2015-2017年中国房地产开发企业到位资金增长率变化趋势图	59
图表 24 2017年中国房地产开发企业到位资金构成统计表	59
图表 25 2015-2017年中国房地产开发企业房屋施工面积统计表	60
图表 26 2017年中国房地产开发企业房屋施工面积统计表	60
图表 27 2015-2017年中国房地产开发企业房屋竣工面积统计表	61
图表 28 2017年中国房地产开发企业房屋竣工面积统计表	61
图表 29 2015-2017年中国房地产商品房销售面积变化趋势图	62
图表 30 2017年中国商品房销售面积统计表	62

详细请访问：<http://www.abaogao.com/b/fangdichan/T61651UW33.html>