



艾凯咨询
ICAN Consulting

2015-2020年中国工业地产行业 运营趋势及发展前景报告

一、调研说明

《2015-2020年中国工业地产行业运营趋势及发展前景报告》是艾凯咨询集团经过数月的周密调研，结合国家统计局，行业协会，工商，税务海关等相关数据，由行业内知名专家撰写而成。报告意于成为从事本行业人士经营及投资提供参考的重要依据。

报告主要可分为四大部分，首先，报告对本行业的特征及国内外市场环境进行描述；其次，是本行业的上下游产业链，市场供需状况及竞争格局从宏观到细致的详尽剖析，接着报告中列出数家该行业的重点企业，分析相关经营数据；最后，对该行业未来的发展前景，投资风险给出指导建议。相信该份报告对您把握市场脉搏，知悉竞争对手，进行战略投资具有重要帮助。

官方网址：<https://www.icandata.com/view/249444.html>

报告价格：纸介版9000元 电子版9000元 纸介版+电子版9200元

订购电话：400-700-0142 010-80392465

电子邮箱：sales@icandata.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、摘要、目录、图表

工业地产是指在新经济、新型工业化背景下，以产业为依托，地产为载体，以工业楼宇、工业厂房、高新技术研究与发展用房为主要开发对象，集投资、开发、经营管理和服务等为一体的工业物业总称。

我国工业地产在一段时间内似乎淡出人们的视线，但在2011年以来的房地产调控政策出台后，工业地产仿佛一夜之间，浮出水面，完全恢复并焕发出新的生命力。2012年以来，随着宏观调控的不断深入，传统住宅市场几乎哀鸿一片，商业地产也因竞争激烈呈现过热迹象，地产多元化转型迫在眉睫，部分发展商寻求转型。在国家、地方政府、政策及银行利好因素的支持下，我国工业地产市场渐入佳境。

2013年，多项政策出台促使工业地产转型。2013年1月，国土资源部表示，将针对供地规模和存量庞大的工业用地，推进工业用地出让弹性年期和租赁制，探索存量工业用地退出机制。2013年下半年，针对土地供给结构调整的政策相继出台。十八届三中全会提出建立合理比价体制、提高工业用地出让价格，中央城镇化经济工作会议又明确提出，将减少工业用地供给、扩大生活用地供应。

工业地产往往是一个城市乃至国家的经济支柱。从我国目前来看，在劳动力、工业配套能力、国内市场规模以及自身发展的速度等方面存在一定优势，使我国成为承接国际产业转移最重要的区位之一。伴随着工业的成长，我国的工业地产也将高速成长。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，已迎来发展的窗口期，我国工业地产市场前景广阔。

艾凯咨询网发布的《2015-2020年中国工业地产行业运营趋势及发展前景报告》共十五章。首先介绍了工业地产的定义、类型、特征等，接着分析了中国工业地产的发展环境和政策背景，然后重点分析了国内工业地产市场的现状和工业地产开发的热点类型——经济技术开发区、高新技术开发区、生态工业园区及物流园区的发展，并介绍了重点城市工业地产市场的发展情况。随后，报告对工业地产做了开发模式分析、盈利模式分析、开发与运营策略分析、开发案例分析和投资分析，最后预测了中国工业地产的未来前景与趋势。

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家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。

第一章 工业地产行业基本概述

1.1 行业界定

- 1.1.1 工业地产的定义
- 1.1.2 工业地产的消费者
- 1.1.3 工业地产的功能涵盖
- 1.2 行业分类
 - 1.2.1 工业厂房
 - 1.2.2 工业园区
- 1.3 行业特征
 - 1.3.1 政策主导为主
 - 1.3.2 与产业化程度密切相关
 - 1.3.3 区域性强
 - 1.3.4 项目增值性
 - 1.3.5 投资回报稳定

第二章 2013-2014年工业地产行业发展环境分析

- 2.1 宏观经济形势
 - 2.1.1 国内生产总值（GDP）增长
 - 2.1.2 城乡居民收入分析
 - 2.1.3 居民消费价格分析
 - 2.1.4 消费品市场分析
 - 2.1.5 固定资产投资分析
 - 2.1.6 进出口形势分析
- 2.2 工业运行状况
 - 2.2.1 工业生产运行态势
 - 2.2.2 工业企业效益状况
 - 2.2.3 工业生产者价格分析
 - 2.2.4 工业转型升级推进情况
- 2.3 房地产市场现状
 - 2.3.1 开发状况
 - 2.3.2 销售市场
 - 2.3.3 发展形势
 - 2.3.4 热点分析

第三章 2013-2014年工业地产行业政策背景分析

- 3.1 2013-2014年土地政策及解读
- 3.2 2012年房地产调控重要政策回顾
- 3.3 2013年房地产调控重要政策回顾
- 3.4 2014年房地产调控政策分析
 - 3.4.1 房地产调控政策综述
 - 3.4.2 房地产开发及市场管理政策
 - 3.4.3 房地产行业金融政策分析
- 3.5 调控政策对工业地产的影响分析

第四章 2013-2014年中国工业地产行业运行分析

- 4.1 中国工业地产发展整体综述
 - 4.1.1 发展历程
 - 4.1.2 推动因素
 - 4.1.3 市场特征
 - 4.1.4 布局特点
- 4.2 2013-2014年中国工业地产行业发展分析
 - 4.2.1 2012年工业地产市场渐入佳境
 - 4.2.2 2012年开发商纷纷转战工业地产
 - 4.2.3 2012年工业地产基金化发展起步
 - 4.2.4 2013年工业地产市场发展分析
 - 4.2.5 2014年工业地产市场发展分析
- 4.3 2013-2014年工业地产项目建设动态
 - 4.3.1 湖南最大工业地产项目开工
 - 4.3.2 长沙远航企业广场项目开建
 - 4.3.3 三六一国际产业园落户武汉
 - 4.3.4 湖北荆门京山台商工业园项目获批
 - 4.3.5 东谷高科国际产业特区奠基
- 4.4 工业地产新融资渠道REITs分析
 - 4.4.1 REITs融资的优势简述
 - 4.4.2 REITs引领工业地产开发潮流
 - 4.4.3 工业地产开发有望受益REITs

4.4.4 REITs将有望成为工业地产融资主渠道

第五章 2013-2014年工业地产热点类型——经济技术开发区分析

5.1 2013-2014年中国经济技术开发区发展综述

5.1.1 发展特征

5.1.2 推动因素

5.1.3 管理体制

5.1.4 优惠政策

5.2 2013-2014年国家级经济技术开发区的发展

5.2.1 数量迅速增长

5.2.2 经济运行现状

5.2.3 贴息政策出炉

5.2.4 网站绩效情况

5.3 中国经济技术开发区的投融资分析

5.3.1 投资环境概述

5.3.2 融资的必要性

5.3.3 开发模式及融资方式透析

5.3.4 我国经济技术开发区融资方式的选择

第六章 2013-2014年工业地产热点类型——高新技术开发区分析

6.1 2013-2014年中国高新技术产业开发区发展综述

6.1.1 分布状况

6.1.2 主要成就

6.1.3 战略意义

6.1.4 重点方向

6.2 2012-2013年国家级高新技术产业开发区运行状况

6.2.1 2012年国家级高新区经济运行情况

6.2.2 2013年国家级高新区经济运行情况

6.2.3 2013年国家级高新区网站绩效分析

6.2.4 高新区积极应对"新三板"试点扩容

6.3 中国高新技术产业开发区的发展模式探讨

6.3.1 中国高新区的基本管理模式

- 6.3.2 中国高新区管理体制创新的趋势透析
- 6.3.3 中国高新区管理模式的选择原则与创新策略
- 6.3.4 国外科技园区发展模式对我国高新区的借鉴

第七章 2013-2014年工业地产热点类型——生态工业园区分析

- 7.1 2013-2014年中国生态工业园区发展综述
 - 7.1.1 建设及发展情况
 - 7.1.2 主要发展模式
 - 7.1.3 国家政策的支持
 - 7.1.4 国家生态工业示范园区验收与审批情况
- 7.2 中国生态工业园区的SWOT透析
 - 7.2.1 优势分析
 - 7.2.2 劣势分析
 - 7.2.3 机遇分析
 - 7.2.4 挑战分析
- 7.3 生态工业园引领中国低碳经济发展
 - 7.3.1 低碳经济发展的必要性剖析
 - 7.3.2 国家生态工业示范园对低碳经济的支撑
 - 7.3.3 国家生态工业示范园发展低碳经济的典型模式
- 7.4 生态工业园区的管理模式分析
 - 7.4.1 发达国家生态工业园区的管理模式概述
 - 7.4.2 中国生态工业园区的管理体制简析
 - 7.4.3 国内外园区管理模式的差异分析

第八章 2013-2014年工业地产热点类型——物流园区分析

- 8.1 中国物流园区发展综述
 - 8.1.1 推动因素
 - 8.1.2 发展态势
 - 8.1.3 政策支持
 - 8.1.4 规划情况
- 8.2 2013-2014年中国物流园区的分布及建设状况
 - 8.2.1 总体情况

- 8.2.2 建设情况
- 8.2.3 运营情况
- 8.2.4 发展趋势
- 8.3 中国物流园区的建设发展模式探讨
 - 8.3.1 主流模式
 - 8.3.2 空间布局模式
 - 8.3.3 经营管理模式分析
 - 8.3.4 企业化运作模式探索
 - 8.3.5 赢利模式分析
- 8.4 中国物流园区的投资现状分析
 - 8.4.1 投资特点
 - 8.4.2 资金来源
 - 8.4.3 占地规模
 - 8.4.4 投资规模

第九章 2013-2014年重点城市工业地产市场分析

- 9.1 北京
 - 9.1.1 工业用地情况
 - 9.1.2 工业地产发展形势
 - 9.1.3 工业地产市场动态
- 9.2 上海
 - 9.2.1 工业用地情况
 - 9.2.2 工业地产发展形势
 - 9.2.3 工业地产市场动态
- 9.3 深圳
 - 9.3.1 工业用地情况
 - 9.3.2 工业地产发展形势
 - 9.3.3 工业地产市场动态
- 9.4 广州
 - 9.4.1 工业用地情况
 - 9.4.2 工业地产发展形势
 - 9.4.3 工业地产市场动态

9.5 武汉

9.5.1 工业用地情况

9.5.2 工业地产发展形势

9.5.3 工业地产市场动态

9.6 长沙

9.6.1 工业用地情况

9.6.2 工业地产发展形势

9.6.3 工业地产市场动态

9.7 重庆

9.7.1 工业用地情况

9.7.2 工业地产发展形势

9.7.3 工业地产市场动态

9.8 成都

9.8.1 工业用地情况

9.8.2 工业地产发展形势

9.8.3 工业地产市场动态

第十章 工业地产开发模式分析

10.1 工业园区开发模式

10.1.1 开发主体

10.1.2 操作手段

10.1.3 外部条件

10.1.4 模式流程

10.2 主体企业引导模式

10.2.1 开发主体

10.2.2 操作手段

10.2.3 外部条件

10.2.4 模式流程

10.3 工业地产商模式

10.3.1 开发主体

10.3.2 操作手段

10.3.3 外部条件

- 10.3.4 模式流程
- 10.4 综合运作模式
 - 10.4.1 开发主体
 - 10.4.2 操作手段
 - 10.4.3 外部条件
 - 10.4.4 模式流程

第十一章 工业地产盈利模式分析

- 11.1 工业地产与商业地产盈利模式比较
 - 11.1.1 相似性
 - 11.1.2 主要区别
- 11.2 工业地产盈利模式分析
 - 11.2.1 主要以土地溢价增值而获取利润
 - 11.2.2 通过长期持有经营收益或出售产品获利
 - 11.2.3 按需订制地产开发模式而获利
 - 11.2.4 新的盈利模式趋势
- 11.3 主要案例分析
 - 11.3.1 珠海富卓金地珠海科技园
 - 11.3.2 普洛斯物流地产开发模式
 - 11.3.3 产权式REITs

第十二章 工业地产开发与运营策略分析

- 12.1 工业地产成功开发要素
 - 12.1.1 选址
 - 12.1.2 定位
 - 12.1.3 客户
 - 12.1.4 造势
 - 12.1.5 产业招商
 - 12.1.6 服务
- 12.2 工业地产开发选址策略分析
 - 12.2.1 区域分析
 - 12.2.2 开发区分析

- 12.2.3 产业依托分析
- 12.2.4 交通物流分析
- 12.2.5 企业客户分析
- 12.3 工业地产开发定位策略分析
 - 12.3.1 市场定位的必要
 - 12.3.2 市场地位的策略
- 12.4 工业地产招商引资分析
 - 12.4.1 招商引资的重要性
 - 12.4.2 传统招商模式的问题
 - 12.4.3 招商环境的打造
 - 12.4.4 选商分析
- 12.5 工业地产招商引资方式分析
 - 12.5.1 组合营销
 - 12.5.2 中介招商
 - 12.5.3 产业招商
 - 12.5.4 网络招商
 - 12.5.5 其他招商方式

第十三章 2013-2014年国内重点工业地产开发案例分析

- 13.1 天津经济技术开发区
 - 13.1.1 园区概况
 - 13.1.2 投资环境及发展重点
 - 13.1.3 运营状况
 - 13.1.4 招商政策
 - 13.1.5 吸引投资概况
- 13.2 苏州工业园区
 - 13.2.1 园区概况
 - 13.2.2 发展环境
 - 13.2.3 发展经验
 - 13.2.4 招商策略
 - 13.2.5 发展规划
- 13.3 中关村国家自主创新示范区（中关村科技园区）

- 13.3.1 园区概况
- 13.3.2 运营状况
- 13.3.3 招商政策
- 13.3.4 发展规划
- 13.3.5 发展思路
- 13.4 上海张江高科技园区
 - 13.4.1 园区概况
 - 13.4.2 运营状况
 - 13.4.3 发展经验
 - 13.4.4 发展思路建议
- 13.5 武汉东湖高新技术开发区
 - 13.5.1 园区概况
 - 13.5.2 运营状况
 - 13.5.3 产业发展重点
 - 13.5.4 发展思路
 - 13.5.5 招商策略

第十四章 工业地产行业投资分析

- 14.1 2013-2014年中国房地产行业投资现状
 - 14.1.1 投资规模不断增大
 - 14.1.2 投资增速较快
 - 14.1.3 投资吸引力
 - 14.1.4 投资特点
- 14.2 中国工业地产的投资特点分析
 - 14.2.1 大投资
 - 14.2.2 快速启动
 - 14.2.3 提供增值服务
 - 14.2.4 追求长期稳定回报
- 14.3 中国工业地产市场的投资机遇分析
 - 14.3.1 投资价值
 - 14.3.2 投资潜力
 - 14.3.3 投资热点

- 14.3.4 二线城市投资看好
- 14.4 中国工业地产的投资风险分析
 - 14.4.1 市场风险
 - 14.4.2 经营风险
 - 14.4.3 政策风险
 - 14.4.4 泡沫化风险

第十五章 中国工业地产发展前景分析

- 15.1 工业地产市场前景展望
 - 15.1.1 中国工业地产市场空间巨大
 - 15.1.2 中国工业地产未来发展可期
 - 15.1.3 中国工业地产市场前景光明
 - 15.1.4 中国工业地产极具升值价值
- 15.2 工业地产未来影响因素
 - 15.2.1 政府政策的影响
 - 15.2.2 市场供求的影响
 - 15.2.3 发展模式的影响
 - 15.2.4 投资回报的影响
- 15.3 工业地产市场趋势预测
 - 15.3.1 工业地产价格增长趋势
 - 15.3.2 投资热点区域发展趋势
 - 15.3.3 工业地产转型升级趋势
 - 15.3.4 工业地产未来发展重点

图表目录：

- 图表 工业地产的分类
- 图表 2012-2013年我国国内生产总值同比增长速度
- 图表 2012-2013年我国城镇居民人均可支配收入实际增长速度
- 图表 2012-2013年我国农村居民人均收入实际增长速度
- 图表 2012-2013年我国居民消费价格涨跌幅情况
- 图表 2012-2013年我国社会消费品零售总额分月同比增长速度
- 图表 2012-2013年社会消费品零售总额主要数据

图表 2012-2013年我国固定资产投资（不含农户）同比增速

图表 2012-2013年我国固定资产投资到位资金同比增速

图表 2012-2013年固定资产投资（不含农户）主要数据

图表 2012-2013年我国规模以上工业增加值同比增长速度

图表 2012-2013年规模以上工业生产主要数据

图表 2012-2013年工业生产者出厂价格涨跌幅

图表 2012-2013年工业生产者购进价格涨跌幅

图表 2012-2013年工业生产者价格主要数据

图表 2012-2013年全国房地产开发企业土地购置面积增速

图表 2012-2013年全国房地产开发企业本年到位资金增速

图表 2012-2013年全国商品房销售面积及销售额增速

图表 2013年1-12月东中西部地区房地产销售情况

图表 2013年1-12月全国房地产行业统计数据

图表 2013年1-12月房地产土地调控政策事件汇总

图表 2013年1-12月房地产开发及市场管理政策事件汇总

图表 中国工业地产的发展阶段

图表 我国工业地产概念的不断延展

图表 国家级经济技术开发区分布图

图表 国家级经济技术开发区网站评估结果

图表 国家级高新技术产业区名单

图表 国家级高新技术产业区分布情况

图表 国家级高新区部分园区现状

图表 国家级高新区主要经济指标统计

图表 国家级高新技术开发区网站评估结果

图表 国家级高新技术产业开发区网站成绩分布情况

图表 国家级高新技术产业开发区网站绩效平均实现情况

图表 国家级高新技术产业开发区网站绩效离散程度分析

图表 通过验收批准命名的国家生态工业示范园区

图表 批准建设的国家生态工业示范园区

图表 2012年全国物流园区实际状态

图表 2012年八大经济区物流园区实际状态

图表 全国物流园区建设周期

图表 全国物流园区主要收入来源

图表 物流园区地理位置特点

图表 物流园区吸引企业入驻的原因

图表 物流园区建设进度

图表 物流园区建设滞后原因

图表 物流园区建成进度状况

图表 全国物流园区开发方式

图表 物流园区的业务定位

图表 全国物流园区管理模式

图表 全国物流园区主要业务功能

图表 全国物流园区主要流转商品

图表 全国物流园区信息化投入

图表 全国物流园区信息系统开发方式

图表 全国物流园区未来重点工作

图表 全国物流园区税收情况

图表 三种类型开发区比较

图表 物流园区的经营管理模式及内容

图表 全国物流园区投资建设主体

图表 全国物流园区建设资金来源

图表 全国物流园区占地规模

图表 全国物流园区建设投资规模

图表 上海工业地产区县需求分布图

图表 上海工业地产月需求量分布

图表 上海工业地产面积需求分布图

图表 上海各区需求单层、多层厂房类物业情况

图表 上海工业地产区域-面积需求情况

图表 工业园区开发模式流程

图表 主体企业开发模式流程

图表 工业地产商开发模式流程

图表 综合开发模式流程

图表 工业地产与商业地产盈利模式比较图

图表 工业地产与商业地产盈利模式比较表

图表 "商"的分类
图表 项目评估
图表 苏州工业园区"十二五"经济社会发展核心指标
图表 中关村示范区增加值及占北京市比重
图表 中关村示范区总收入增长情况
图表 中关村示范区出口总额及占北京市比重
图表 中关村示范区人均经济指标比较
图表 中关村示范区现代服务业总收入同比增速变化
图表 中关村示范区主要技术领域总收入占比
图表 中关村示范区新创办科技型企业数及占北京市比重
图表 中关村示范区亿元以上企业数量增长情况
图表 中关村示范区企业数按规模分布
图表 中关村示范区累计上市企业数量增长情况
图表 中关村示范区企业并购案例数及披露金额
图表 张江高科技园区主要指标完成情况
图表 全国房地产开发投资总额及一、二、三线城市占比
图表 中国城市房地产开发投资吸引力排名
图表 各区域房地产开发投资额及一、二、三线城市占比变化情况

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/249444.html>

三、研究方法

- 1、系统分析方法
- 2、比较分析方法
- 3、具体与抽象方法
- 4、分析与综合方法
- 5、归纳与演绎方法
- 6、定性分析与定量分析方法
- 7、预测研究方法

四、数据来源

对行业内相关的专家、厂商、渠道商、业务（销售）人员及客户进行访谈，获取最新的一手市场资料；

艾凯咨询集团长期监测采集的数据资料；

行业协会、国家统计局、海关总署、国家发改委、工商总局等政府部门和官方机构的数据与资料；

行业公开信息；

行业企业及上、下游企业的季报、年报和其它公开信息；

各类中英文期刊数据库、图书馆、科研院所、高等院校的文献资料；

行业资深专家公开发表的观点；

对行业的重要数据指标进行连续性对比，反映行业发展趋势；

中华人民共和国国家统计局 <http://www.stats.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局 <http://www.saic.gov.cn>

中华人民共和国海关总署 <http://www.customs.gov.cn>

中华人民共和国商务部 <http://www.mofcom.gov.cn>

中国证券监督管理委员会 <http://www.csrc.gov.cn>

中华人民共和国商务部 <http://www.mofcom.gov.cn>

世界贸易组织 <https://www.wto.org>

联合国统计司 <http://unstats.un.org>

联合国商品贸易统计数据库 <http://comtrade.un.org>

五、关于艾凯咨询网

艾凯咨询网（www.icandata.com）隶属艾凯咨询集团（北京华经艾凯企业咨询有限公司），艾凯咨询集团专注提供大中华区产业经济情报，为企业商业决策赋能，是领先的市场研究报告和竞争情报提供商

艾凯咨询集团为企业专业提供投资咨询报告、深度研究报告、市场调查、统计数据等。艾凯咨询网每天更新大量行业分析报告、图表资料、竞争情报、投资情报等，为用户及时了解迅速变化中的世界和中国市场提供便利，为企业商业决策赋能。

研究力量

高素质的专业的研究分析团队，密切关注市场最新动向。在多个行业，拥有数名经验丰富的专业分析师。对于特定及专属领域，我们有国内外众多合作研究机构，同时我们聘请数名行业资深专家顾问，帮助客户分清市场现状和趋势，找准市场定位和切入机会，提出合适中肯的建议，帮助客户实现价值，与客户一同成长。

我们的优势

权威机构 艾凯咨询集团二十年深厚行业背景;

数量领先 囊括主流研究报告和权威合作伙伴;

服务齐全 促销、推荐指数、积分、网上支付等;

良好声誉 广泛知名度、满意度，众多新老客户。