



艾凯咨询  
ICAN Consulting

# 2017-2022年中国工业地产产业发展现状及市场监测报告

# 一、调研说明

《2017-2022年中国工业地产产业发展现状及市场监测报告》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/283794.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

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。

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1章：中国工业用地状况与价格走势分析23

1.1工业地产行业报告范围界定23

1.1.1工业地产行业的界定23

1.1.2工业地产行业的分类23

1.2国内土地政策环境分析23

1.2.12010年土地政策分析23

1.2.22011年土地政策分析24

1.2.32012年土地政策分析25

1.2.42013年土地政策分析32

1.2.52014年土地政策分析34

1.3国内建设用地环境分析36

1.3.1国内批准建设用地规模36

1.3.2国内建设用地供应情况37

1.3.3国内建设用地出让情况38

1.3.4重点城市土地价格分析39

1.4国内工业用地状况分析46

1.4.1工业用地规范政策46

1.4.2工业用地供给分析47

1.4.3工业用地需求分析48

1.4.4工业用地价格走势分析49

## 第2章：中国工业地产的投资建设分析51

### 2.1中国工业地产发展历程分析51

### 2.2工业地产行业市场供需分析52

#### 2.2.1工业地产的投资分析52

#### 2.2.2工业地产的开发分析52

#### 2.2.3工业地产市场需求分析54

#### 2.2.4工业地产销售价格分析55

### 2.3中国工业园区的建设与运营分析56

#### 2.3.1中国工业园区建设总体发展历程56

(1) 起步阶段1984-1990年56

(2) 成长阶段1991-1997年56

(3) 稳步发展阶段1997-2003年56

(4) 调整发展阶段2003年至今56

#### 2.3.2中国科技工业园区的建设与运营调研56

(1) 科技工业园建设规模56

(2) 科技工业园地区分布58

(3) 科技工业园运营效益58

(4) 科技工业园建设动向59

#### 2.3.3中国生态工业园区的建设与运营调研64

(1) 生态工业园区建设历程64

(2) 生态工业园区建设规模65

(3) 生态工业园区类型分布69

(4) 生态工业园区地区分布70

#### 2.3.4中国物流园区的建设与运营分析71

(1) 物流园区的建设规模与结构71

(2) 中国物流园区运营效益分析75

### 2.4中国工业地产建设中存在的问题81

## 第3章：中国工业地产行业区域市场分析与前瞻83

### 3.1北京工业地产市场分析与前瞻83

#### 3.1.1北京土地市场总体供需分析83

(1) 土地市场供求面积分析83

(2) 土地成交金额与价格分析83

- 3.1.2北京工业用地市场供需分析84
  - (1) 工业用地供求面积分析84
  - (2) 工业用地成交金额与价格分析85
- 3.1.3北京工业用地规划分析87
- 3.1.4北京工业经济地位与运行分析87
- 3.1.5北京工业园区建设与运营调研89
  - (1) 北京工业园区建设调研89
  - (2) 北京市工业园区运营调研92
- 3.1.6北京总部经济园建设调研95
- 3.1.7北京工业地产发展机会分析96
- 3.2上海工业地产市场分析与前瞻97
  - 3.2.1上海土地市场总体供需分析97
    - (1) 土地市场供求面积分析97
    - (2) 土地成交金额与价格分析100
  - 3.2.2上海工业用地市场供需分析101
    - (1) 工业用地供求面积分析101
    - (2) 工业用地成交金额与价格分析102
  - 3.2.3上海工业经济地位与运行分析102
  - 3.2.4上海工业园区建设与运营调研104
    - (1) 上海市工业园区建设规模104
    - (2) 上海市工业园区运营情况111
  - 3.2.5上海市总部经济园建设调研125
    - (1) 上海总部经济园投资现状125
    - (2) 上海市总部经济产业集聚空间分布125
  - 3.2.6上海工业地产发展机会分析134
- 3.3广州工业地产市场分析与前瞻137
  - 3.3.1广州土地市场总体供需分析137
    - (1) 土地市场供求面积分析137
    - (2) 土地成交金额与价格分析138
  - 3.3.2广州工业用地市场供需分析140
    - (1) 工业用地供求面积分析140
    - (2) 工业用地成交金额与价格分析140

3.3.3	广州工业经济地位与运行分析	141
3.3.4	广州工业地产项目建设状况	141
	(1) 广州经济开发区建设状况	141
	(2) 广州总部经济园区建设状况	142
3.3.5	广州工业地产发展机会分析	143
3.4	天津工业地产市场分析与前瞻	144
3.4.1	天津土地市场总体供需分析	144
	(1) 土地市场供求面积分析	144
	(2) 土地成交价格分析	145
3.4.2	天津工业用地市场供需分析	145
	(1) 工业用地供求面积分析	145
	(2) 工业用地成交金额与价格分析	146
3.4.3	天津工业经济地位与运行分析	147
3.4.4	天津市工业园区建设与运营调研	147
	(1) 工业园区建设情况	147
	(2) 工业园区招商情况	148
	(3) 工业园区经营情况	148
3.4.5	天津物流园区建设调研	149
3.4.6	天津工业地产发展机会分析	149
3.5	成都工业地产市场分析与前瞻	152
3.5.1	成都土地市场总体供需分析	152
	(1) 土地市场供求面积分析	152
	(2) 土地成交金额与价格分析	153
3.5.2	成都工业用地市场供需分析	153
	(1) 工业用地供求面积分析	153
	(2) 工业用地成交金额与价格分析	154
3.5.3	成都工业经济地位与运行分析	154
	(1) 成都主要产业发展分析	154
	(2) 成都工业经济地位分析	157
3.5.4	成都工业地产项目建设调研	159
	(1) 成都总部经济园区建设调研	159
	(2) 成都物流园区建设调研	163

3.5.5成都工业地产发展机会分析	165
3.6武汉工业地产市场分析与前瞻	167
3.6.1武汉土地市场总体供需分析	167
(1) 土地市场供求面积分析	167
(2) 土地成交金额与价格分析	167
3.6.2武汉工业用地市场供需分析	168
(1) 工业用地供求面积分析	168
(2) 工业用地成交金额与价格分析	169
(3) 武汉工业用地供应计划	169
3.6.3武汉工业经济地位与运行分析	172
3.6.4武汉工业地产项目建设调研	175
(1) 武汉工业园区建设调研	175
(2) 武汉物流园区建设调研	175
3.6.5武汉工业地产发展机会分析	176
3.7深圳工业地产市场分析与前瞻	177
3.7.1深圳土地市场总体供需分析	177
(1) 土地市场供求面积分析	177
(2) 土地成交金额与价格分析	177
3.7.2深圳工业用地市场供需分析	178
(1) 工业用地供求面积分析	178
(2) 工业用地出让金额与价格分析	180
3.7.3深圳工业经济地位与运行分析	181
3.7.4深圳工业地产项目建设调研	182
(1) 深圳创意产业园区建设调研	182
(2) 深圳总部经济园区建设调研	182
3.7.5深圳工业地产发展机会分析	186
3.8重庆工业地产市场分析与前瞻	187
3.8.1重庆土地市场总体供需分析	187
(1) 土地市场供求面积分析	187
(2) 土地成交金额与价格分析	188
3.8.2重庆工业用地市场供需分析	188
(1) 工业用地供求面积分析	188

- (2) 工业用地成交金额与价格分析189
- 3.8.3重庆工业经济地位与运行分析189
- 3.8.4重庆工业园区建设与经营调研192
  - (1) 工业园区建设情况192
  - (2) 工业园区招商情况201
- 3.8.5重庆工业地产发展机会分析203
- 第4章：中国工业地产行业领先企业经营状况分析205
- 4.1外资工业地产投资动态分析205
  - 4.1.1外资工业地产在华投资概况205
  - 4.1.2普洛斯在华投资探析206
    - (1) 公司简介206
    - (2) 业务模式206
    - (3) 园区特点207
    - (4) 客户定位207
    - (5) 开发模式208
    - (6) 盈利模式209
      - (一) 企业偿债能力分析209
      - (二) 企业运营能力分析211
      - (三) 企业盈利能力分析214
    - (7) 工业地产布局215
    - (8) 优势分析215
  - 4.1.3安博置业在华投资探析216
    - (1) 公司简介216
    - (2) 盈利模式217
    - (3) 经营特点218
      - (一) 企业偿债能力分析218
      - (二) 企业运营能力分析220
      - (三) 企业盈利能力分析223
    - (4) 工业地产项目投资224
  - 4.1.4嘉民集团在华投资探析225
    - (1) 发展简介225
    - (2) 经营情况225



- (一) 企业偿债能力分析225
- (二) 企业运营能力分析227
- (三) 企业盈利能力分析230
- (3) 盈利模式231
- (4) 园区项目231
- (5) 主要客户231
- (6) 工业地产投资进展232
- (7) 投融资进展232
- (8) 优势分析232

#### 4.1.5新加坡丰树在华投资探析232

- (1) 公司简介232
- (一) 企业偿债能力分析233
- (二) 企业运营能力分析234
- (三) 企业盈利能力分析237
- (2) 业务模式238
- (3) 工业地产投资239
- (4) 优势分析240

#### 4.2中国工业领先企业经营分析240

##### 4.2.1上海张江高科技园区开发股份有限公司经营情况分析240

- (1) 企业发展简况分析240
- (2) 主要经济指标分析240
- (3) 企业盈利能力分析241
- (4) 企业运营能力分析241
- (5) 企业偿债能力分析243
- (6) 企业发展能力分析245
- (7) 企业主要业务分析246
- (8) 企业销售渠道与网络246
- (9) 企业投资兼并与重组分析247
- (10) 企业经营状况优劣势分析247
- (11) 企业最新发展动向分析247

##### 4.2.2上海金桥出口加工区开发股份有限公司经营情况分析248

- (1) 企业发展简况分析248

(2) 主要经济指标分析248

(3) 企业盈利能力分析248

(4) 企业运营能力分析249

(5) 企业偿债能力分析251

(6) 企业发展能力分析253

(7) 企业主要业务分析254

(8) 工业地产投资分析254

(9) 企业经营优劣势分析255

(10) 企业最新发展动向分析255

#### 4.2.3中天城投集团股份有限公司经营情况分析255

(1) 企业发展简况分析255

(2) 主要经济指标分析256

(3) 企业盈利能力分析256

(4) 企业运营能力分析257

(5) 企业偿债能力分析259

(6) 企业发展能力分析261

(7) 企业主要业务分析262

(8) 企业经营优劣势分析262

(9) 企业最新发展动向分析263

#### 4.2.4天津海泰科技发展股份有限公司经营情况分析263

(1) 企业发展简况分析263

(2) 主要经济指标分析263

(3) 企业盈利能力分析264

(4) 企业运营能力分析265

(5) 企业偿债能力分析266

(6) 企业发展能力分析268

(7) 企业主要业务分析269

(8) 工业地产投资分析270

(9) 企业经营优劣势分析271

(10) 企业最新发展动向分析271

#### 4.2.5南京新港高科技股份有限公司经营情况分析273

(1) 企业发展简况分析273

(2) 主要经济指标分析	273
(3) 企业盈利能力分析	274
(4) 企业运营能力分析	274
(5) 企业偿债能力分析	276
(6) 企业发展能力分析	278
(7) 企业主要业务分析	279
(8) 企业经营优劣势分析	281
(9) 企业最新发展动向分析	281
第5章：中国工业地产开发策略研究	282
5.1 工业地产的开发流程	282
5.2 工业地产的选址与定位策略	285
5.2.1 工业地产选址策略研究	285
5.2.2 工业地产定位策略研究	286
(1) 工业地产定位必要性分析	286
(2) 工业地产定位案例分析	287
5.3 工业地产园区设计、建设策略研究	295
5.3.1 工业园规划建设要求	295
5.3.2 工业园修建性规划建设要求	296
5.3.3 工业园区的配套设施规划	297
5.4 工业地产招商策略研究	299
5.4.1 开发区招商引资发展分析	299
(1) 招商引资发展阶段分析	299
(2) 传统招商模式问题分析	301
5.4.2 工业地产项目招商环境分析	302
5.4.3 工业地产招商策略分析	303
(1) 工业地产招商策略分析	303
(2) 工业地产招商案例——天津经济技术开发区	304
第6章：中国工业地产行业投融资与并购策略研究	320
6.1 中国工业地产投资现状与风险分析	320
6.1.1 中国工业地产投资特性与价值分析	320
(1) 工业地产投资特性分析	320
(2) 工业地产投资价值分析	321

- 6.1.2中国工业地产业投资风险分析321
  - (1) 环境风险分析321
  - (2) 市场风险分析322
  - (3) 财务与融资风险323
  - (4) 社会风险分析323
- 6.2中国房企融资环境与创新融资渠道分析324
  - 6.2.1中国房地产融资渠道分析324
    - (1) 房地产商融资渠道分析324
    - (2) 多元化融资模式成因分析325
  - 6.2.2中小型房企融资环境分析328
  - 6.2.3工业地产融资创新途径330
    - (1) 海外基金330
    - (2) 联合开发330
    - (3) 开发商贴息委托贷款331
    - (4) 房地产证券化331
    - (5) 项目融资332
    - (6) 工业地产信托融资332
    - (7) 工业地产信托投资基金REITS、 332
    - (8) 夹层融资332
- 6.3中国房地产国内并购形势透析333
  - 6.3.1房地产业并购分析333
    - (1) 房地产业并购现状333
    - (2) 行业并购动因分析334
    - (3) 行业并购风险分析334
  - 6.3.2工业地产业并购大事记335
    - (1) 普洛斯收购大事记335
    - (2) 绿地集团收购大事记336
  - 6.3.3创新的并购融资工具&mdash;&mdash;并购贷款337
    - (1) 并购贷款政策透析337
    - (2) 并购贷款现状透析345
    - (3) 并购贷款操作风险防范351
- 第7章：中国工业地产行业发展趋势预测352(AKWZY)

7.1中国工业地产发展趋势预测	352
7.1.1土地获取成本趋势预测	352
7.1.2工业地产供给预测	353
7.1.3工业地产需求预测	353
7.1.4投资热点发展趋势预测	353
7.1.5工业地产开发企业发展趋势预测	354
7.2中国产业园区发展趋势预测	356
7.2.1中国产业园区发展趋势分析	356
(1) 优惠政策向产业集群转变	356
(2) 由加工型高新区向研发型高新区转型	356
(3) 从引进大型公司向科技型中小企业集群转变	356
(4) 由土地运营向综合的产业开发及氛围培育转变	356
(5) 由功能单一的产业区向现代化综合功能区转型	357
7.2.2主要产业园区发展趋势分析	357
(1) 工业园区投资重点及趋势	357
(2) 科技园区投资重点及趋势	358
(3) 物流园区投资重点及趋势	360

部分图表目录：

图表1	2009-2013年批准建设用地变化情况	37
图表2	2013年批准建设用地结构	38
图表3	2009-2013年国有建设用地出让面积及出让价款变化情况	38
图表4	2014年8月全国300个城市土地市场交易情报	39
图表5	2014年8月比同城市土地市场情况	40
图表6	2014年8月全国主要城市土地市场交易情况	41
图表7	2014年8月全国土地出让金TOP10	42
图表8	2014年8月全国住宅用地成交总价排行榜TOP10	43
图表9	2014年1-8月10重点城市住宅用地供应情况	45
图表10	2014年1-8月重点城市住宅用地成交情况	45
图表11	国家生态工业示范区类型分布图	69
图表12	国家生态工业示范区地区分布	70
图表13	2008-2013年北京市工业用地供地趋势	84
图表14	2008年&mdash;2013年北京工业用地出让情况汇总	85

图表152013年1-12月北京工业用地出让面积和出让总金额86  
图表162013年1-12月各月北京工业用地出让面积和出让总金额86  
图表172013年-2014年9月北京市开发区产值累计增速93  
图表182014年上半年上海土地每月供应情况97  
图表192014年上半年上海各类地块楼面价格走势100  
图表202014年全市开发区单位工业用地产出情况104  
图表212014年1-8月上海市开发区完成全社会固定资产投资金额情况108  
图表222014年1-8月上海市开发区吸引投资情况111  
图表232014年1-8月上海市开发区规模以上工业企业工业总产值情况114  
图表242014年1-8月上海市开发区营业收入情况118  
图表252014年1-8月上海市开发区规模以上工业企业利润情况121  
图表262014年广州各类型土地成交金额统计138  
图表272012-2014年广州中心六区与外围四区居住用地平均起拍楼面地价139  
图表28"过江龙"的大力"支持"更好的完成800亿指标139  
图表292013年广州十区土地出让性质比例140  
图表302013年广州十区二市土地出让金额分布140  
图表312014年1-6月土地供应144  
图表322013-2016天津土地供应走势145  
图表332014年1-6月土地成交145  
图表342014年1-6月天津土地成交类型146  
图表352014年1-6月武汉土地成交金额走势图167  
更多图表见正文.....

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/283794.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](http://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提供专业投资咨询报告、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。