

2016-2022年中国工业地产 开发行业市场分析及发展战略咨询报告

报告目录及图表目录

一、报告报价

《2016-2022年中国工业地产开发行业市场分析及发展战略咨询报告》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.chinairr.org/report/R04/R0402/201608/24-211707.html>

产品价格：纸介版9800元 电子版9800元 纸介+电子10000元

订购电话: 400-600-8596 010-80993936

传真: 010-60343813

网址: <http://www.chinairr.org>

Email: sales@chyxx.com

联系人：刘老师 陈老师 谭老师

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

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。

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32

（三）所需外部条件32

（四）开发模式流程32

（五）开发模式案例33

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 工业地产行业发展环境分析 43

第一节 中国宏观经济环境分析 43

一、中国GDP增长情况分析	43
二、工业经济发展形势分析	44
三、社会固定资产投资分析	45
四、全社会消费品零售总额	46
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) 多部委释放从严信号坚定不移搞好房地产市场调控	51
(二) 《闲置土地处置办法》	59

(三) 国土部出台多项政策对土地市场进行调控60

二、工业地产产业政策分析62

(一) 物流仓储产业政策62

(二) 工业研发楼宇产业政策63

(三) 工业厂房产业政策64

第三节工业地产行业环境分析65

一、中国房地产市场发展情况分析65

(一) 中国房地产开发景气指数65

(二) 中国房地产开发投资情况66

(三) 房地产开发企业到位资金67

(四) 中国房地产商品房建筑面积68

(五) 中国房地产商品房销售情况69

二、中国土地市场发展形势分析71

三、中国工业用地供应分析72

四、中国工业发展景气状况分析72

第四节中国重点制造业发展情况分析74

一、中国化工行业发展现状分析74

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79

(一) 中国机床制造业发展概况79

(二) 中国医疗设备制造业发展概况80

(三) 中国农用机械制造业发展概况81

(四) 海洋工程装备制造业发展概况82

(五) 电气机械设备制造业发展概况83

(六) 交通运输设备制造业发展概况85

第三章中国工业地产行业发展现状分析87

第一节中国工业地产土地价格分析87

一、中国工业用地价格走势分析87

二、中国工业用地土地价格指数88

三、主要地区工业用地价格分析	89
第二节中国工业地产行业态势分析	90
一、中国工业地产发展历程分析	90
二、中国工业园区单位产值分析	91
三、中国工业地产发展特点分析	92
（一）跨国投资增多	92
（二）国内企业大举圈地	93
（三）工业地产租金飙升	93
四、中国工业地产兴起因素分析	93
（一）世界的制造业向中国转移	93
（二）各个城市加大了招商引资力度	94
（三）工业地产投资优惠政策多	94
第三节中国工业地产竞争格局分析	94
一、中国工业地产新近进入者分析	94
二、国外工业地产企业中国市场布局	97
三、中国工业地产市场同质化隐忧	98

第四章工业地产开发招商策略分析99

第一节工业地产成功开发要素99

- 一、项目选址99
- 二、项目定位99
- 三、客户选择99
- 四、宣传造势99
- 五、产业招商100
- 六、服务水平100

第二节工业地产开发选址策略100

- 一、区域环境分析100
- 二、开发区环境分析100
- 三、产业依托分析100
- 四、交通物流区位分析101
- 五、企业客户来源分析101

第三节工业地产开发定位策略101

一、市场定位的必要101

二、市场地位的策略102

第四节工业地产招商引资分析103

一、招商引资的重要性103

二、传统招商模式的问题103

三、招商环境的打造105

四、选商分析105

第五节工业地产招商引资方式107

一、组合营销107

二、中介招商110

三、产业招商111

四、网络招商112

五、其他招商方式115

第五章工业地产融资渠道选择策略116

第一节房地产投资信托116

一、房地产信托产品发行规模116

二、房地产信托发行结构分析116

三、房地产信托发行情况分析118

四、房地产信托余额规模分析120

五、房地产信托兑付情况分析121

六、房地产信托投资方式分析122

七、2016年房地产信托运行趋势123

第二节产业投资基金124

一、中国产业投资基金发展现状124

二、中国产业投资基金投资方向125

三、产业投资基金融资形式分析128

四、房地产产业投资基金运作分析128

五、工业地产产业投资基金运作分析130

第三节工业地产企业股权融资130

一、股权出让融资130

二、增资扩股融资131

- 三、产权交易融资132
- 四、杠杆收购融资132
- 五、风险投资融资133
- 六、投资银行融资133
- 七、国内上市融资134
- 八、境外上市融资134
- 九、买壳上市融资135

第六章工业园区融资建设模式案例研究137

第一节苏州工业园区发展概况137

- 一、苏州工业园区发展环境137
- 二、苏州工业园区主要经济指标139
- 三、苏州工业园区组织模式特征139
- 四、苏州工业园区成功要素分析141
 - (一) 招商引资的特殊政策支持141
 - (二) 项目实施的高水准国际化141
 - (三) 园区管理服务人性化142
 - (四) 项目物流体系高效化142
 - (五) 项目人才培养机制建设142

第二节苏州工业园银行信贷情况142

- 一、国开行与苏州工业园合作情况142
- 二、国开行对苏州工业园贷款历程143
- 三、主力银行在园区建设中的基础作用145
 - (一) 主力银行与园区的融资规划145
 - (二) 主力银行与园区信用结构建设145
 - (三) 主力银行与园区融资的风险管理146

第三节苏州工业园开发的“双主体模式”146

- 一、苏州工业园区开发建设的“双主体模式”146
- 二、“双主体模式”下的权能组合模型146
- 三、“双主体模式”优势特征分析147
- 四、推广“双主体模式”的政策建议147

第七章全国重点城市工业地产发展分析149

第一节北京市工业地产发展情况149

一、北京市工业地产运行环境分析149

(一)北京市宏观经济增长分析149

(二)北京市工业发展形势分析149

(三)北京市房地产业发展情况151

(四)北京市工业发展空间布局151

二、北京市工业用地供应情况分析152

(一)北京市土地供应量分析152

(二)北京市工业用地成交情况153

(三)北京市工业地产抛荒情况154

三、北京市工业用地价格分析154

四、北京市工业园区情况统计157

(一)中关村科技园区157

(二)经济技术开发区159

(三)北京空港加工区159

(四)北京物流仓储160

第二节上海市工业地产发展情况168

一、上海市工业地产运行环境分析168

(一)上海市宏观经济增长分析168

(二)上海市工业发展形势分析169

(三)上海市房地产业发展形势170

二、上海市工业发展空间布局171

(一)上海市工业布局进程171

(二)上海市工业布局现状173

(三)上海工业布局变化特征173

三、上海市工业用地供应分析174

四、上海市工业地产发展态势176

五、上海市工业园区情况统计180

第三节天津市工业地产发展情况185

一、天津市工业地产运行环境分析185

(一)天津市宏观经济增长分析185

(二) 天津市工业发展形势分析	185
(三) 天津市房地产业发展形势	186
(四) 天津工业地产发展政策分析	186
二、天津市工业用地供应分析	188
三、天津市工业园区情况统计	188
(一) 天津经济技术开发区	188
(二) 天津新技术产业园区	189
四、天津市产业园区发展规划	190
五、天津市工业地产建设动态	190
第四节 重庆市工业地产发展情况	191
一、重庆市工业地产运行环境分析	191
(一) 重庆市宏观经济增长分析	191
(二) 重庆市工业发展形势分析	191
(三) 重庆市房地产业发展形势	192
二、重庆市工业用地供应分析	193
三、重庆市工业园区运行情况	194
四、重庆市工业地产发展前景	195
第五节 深圳市工业地产发展情况	198
一、深圳市工业地产运行环境分析	198
(一) 深圳市宏观经济增长分析	198
(二) 深圳市工业发展形势分析	199
(三) 深圳市房地产业发展形势	200
二、深圳市工业地产市场特点	200
三、深圳市工业用地供应分析	202
四、深圳市工业园区情况统计	203
第六节 广州市工业地产发展情况	205
一、广州市工业地产运行环境分析	205
(一) 广州市宏观经济发展分析	205
(二) 广州市工业发展形势分析	206
(三) 广州市房地产业发展形势	207
二、广州市工业地产市场特点	208
三、广州市工业用地供应分析	208

四、广州市工业园区情况统计	210
五、广州市工业地产建设动态	210
第七节成都市工业地产发展情况	211
一、成都市工业地产运行环境分析	211
（一）成都市宏观经济发展分析	211
（二）成都市工业发展形势分析	212
（三）成都市房地产业发展形势	212
二、成都市工业地产市场特点	213
三、成都市工业用地供应分析	214
四、成都市工业园区情况统计	215
第八节武汉市工业地产发展情况	216
一、武汉市工业地产运行环境分析	216
（一）武汉市宏观经济发展分析	216
（二）武汉市工业发展形势分析	216
（三）武汉市房地产业发展形势	217
二、武汉市工业地产市场优势	218
三、武汉市工业用地供应分析	219
四、武汉市工业园区情况统计	221
五、武汉市工业地产建设动态	222

第八章中国工业地产主要物业类型透析——工业厂房223

第一节工业厂房建设分析223

- 一、工业厂房投资流程223
- 二、标准工业厂房优势223
- 三、标准厂房成本核算223
- 四、定制工业厂房优势225

第二节各类工业厂房建设设计226

- 一、单层厂房226
- 二、多层厂房226
- 三、热加工厂房227
- 四、冷加工厂房227
- 五、工业厂房建设趋势228

第三节工业物业管理市场分析229

一、工业物业管理业态特征229

（一）工业厂房物业管理229

（三）医药园区物业管理229

二、工业物业管理的特点230

三、工业物业管理的难点231

四、工业物业管理的思路232

五、工业物业管理组织结构设计234

六、工业物业管理运营策略分析235

（一）工业物业管理的前期介入235

（二）工业物业管理的接管验收236

（三）工业物业管理日常管理策略236

第九章中国工业地产主要物业类型透析——研发楼宇240

第一节工业研发楼宇建设概述240

一、工业研发楼宇分布区域240

二、工业研发楼宇建设要求240

（一）交通条件240

（二）市场需求240

（三）人文环境240

（四）人力资源241

三、工业研发楼宇政策导向241

四、工业研发楼宇发展趋势241

第二节工业研发楼宇物业管理242

一、工业研发楼宇物业特点242

二、研发中心物业管理要求242

（一）安全要求243

（二）设计要求243

（三）环保要求243

第三节天安数码城研发楼宇案例分析244

一、园区发展基本情况244

二、园区业态构成分析244

三、园区成功要素分析245

第十章中国工业地产主要物业类型透析——物流仓储248

第一节物流仓储概述248

一、物流仓储的特点248

二、物流仓储分布区域248

三、物流仓储的功能分析249

四、物流园区的类型分析250

（一）转运型物流园区250

（二）存储配送型物流园区250

（三）流通加工型物流园区250

（四）功能综合型物流园区250

第二节物流园区经营模式分析251

一、物流园区开发模式251

二、物流园区投资模式251

三、物流园区盈利模式252

第三节物流仓储发展环境分析253

一、2015年中国物流业发展分析253

二、2016年中国物流业发展分析254

三、2010-2016年中国物流费用情况分析257

（一）2010-2016年中国物流费用情况257

（二）2010-2016年物流运输费用分析257

（三）2010-2016年物流保管费用分析258

（四）2010-2016年物流管理费用分析259

四、2010-2016年中国社会物流总额分析260

（一）2010-2016年工业品物流总额分析260

（二）2010-2016年进口货物物流总额分析260

（三）2010-2016年农产品物流总额分析261

（四）2010-2016年再生资源物流总额分析261

（五）2010-2016年单位与居民物品物流总额262

五、物流仓储业政策导向262

第四节物流仓储发展现状及趋势分析263

- 一、中国物流业现状发展分析263
- 二、中国仓储业发展现状分析265
- 三、物流仓储业发展趋势分析265
- 四、物流园区的发展前景展望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优劣势分析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300

（七）盈利模式300

（八）普洛斯成功的借鉴意义301

二、安博置业在华投资透析302

（一）企业发展简况分析302

（二）经营战略303

（三）解决方案303

（四）选址策略304

（五）人才战略305

三、嘉民集团在华投资透析306

（一）企业发展简况分析306

(二) 业务模式307

(三) 投资项目307

(四) 物业服务308

(五) 发展动态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) 企业发展简况分析310

(二) 企业经营情况分析310

(三) 企业经济指标分析311

(四) 企业经营优劣势分析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) 企业发展简况分析314

(二) 企业经营情况分析314

(三) 企业经济指标分析315

(四) 企业经营优劣势分析316

(五) 企业偿债能力分析316

(六) 企业运营能力分析317

(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) 企业发展简况分析318

(二) 企业经营情况分析318

(三) 企业经济指标分析320

(四) 企业经营优劣势分析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) 企业发展简况分析322

(二) 企业经营情况分析322

(三) 企业经济指标分析	324
(四) 企业经营优劣势分析	324
(五) 企业偿债能力分析	325
(六) 企业运营能力分析	325
(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) 企业发展简况分析	326
(二) 企业经营情况分析	326
(三) 企业经济指标分析	328
(四) 企业经营优劣势分析	329
(五) 企业偿债能力分析	329
(六) 企业运营能力分析	329
(七) 企业成本费用分析	330
六、天津海泰科技发展股份有限公司	331
(一) 企业发展简况分析	331
(二) 企业经营情况分析	331
(三) 企业经济指标分析	332
(四) 企业经营优劣势分析	333
(五) 企业偿债能力分析	333
(六) 企业运营能力分析	333
(七) 企业成本费用分析	334
七、江苏大港股份有限公司	334
八、上海张江高科技园区开发股份有限公司	339
九、运盛(上海)实业股份有限公司	343
十、东莞宏远工业区股份有限公司	347
十一、上海金桥出口加工区开发股份有限公司	351
十二、中天城投集团股份有限公司	355
十三、南京新港高科技股份有限公司	359
十四、中储发展股份有限公司	363
十五、华夏幸福基业股份有限公司	368

第十四章 工业地产转型升级模式方向	373
-------------------	-----

第一节城市更新模式373

一、工业园区更新方向373

二、工业园区更新特征373

三、深圳城市更新分析374

四、城市更新条例分析375

第二节工业区升级模式376

一、工业区升级模式案例——天安数码城376

二、工业区升级模式案例——苏州工业园379

三、工业区升级模式案例——日本筑波381

四、工业区升级模式案例——台湾新竹382

第三节工业办公物业模式383

一、工业办公物业的特点383

二、工业办公物业操作步骤383

三、工业办公物业案例分析384

第四节工业园区转型升级模式优劣势比较385

第十五章2016-2022年中国工业地产业发展新趋势探析386

第一节中国工业地产发展趋势的影响因素386

一、政府政策的影响386

二、市场供求的影响386

三、发展模式的影响387

四、投资回报的影响387

第二节中国工业地产发展趋势预测388

一、工业与工业地产共同高速发展388

二、工业地产操作方式将不断创新388

三、都市化工业成工业地产发展趋势389

四、高新区成未来工业地产发展重点389

第三节中国工业地产业发展战略分析389

一、工业园区招商引资环境建设389

二、用品牌意识引导工业地产发展398

三、以专业化谋工业地产的发展398

第十六章2016-2022年中国工业地产业投资环境及风险400

第一节中国工业地产行业投资环境分析400

一、中国工业地产投资经济环境分析400

二、工业地产投资与影响因素分析401

三、中国工业地产融资新渠道分析402

第二节中国工业地产投资潜力分析404

一、中国工业地产投资价值分析404

二、中国工业地产投资回报率分析404

三、中国工业地产区域投资热点分析405

第三节中国工业地产投资风险分析406

一、政策风险406

二、市场风险406

三、扩张风险406

四、经营风险407

第四节2016-2022年加快中国工业地产投资的建议407

第十七章中国工业地产投融资及IPO上市策略指导409

第一节工业地产境内IPO上市目的及条件409

一、工业地产境内上市主要目的409

二、工业地产上市需满足的条件410

（一）企业境内主板IPO主要条件410

（二）企业境内中小板IPO主要条件411

（三）企业境内创业板IPO主要条件412

三、企业改制上市中的关键问题413

第二节工业地产IPO上市的相关准备414

一、企业该不该上市414

二、企业应何时上市414

三、企业应何地上市415

四、企业上市前准备415

（一）企业上市前综合评估415

（二）企业的内部规范重组415

（三）选择并配合中介机构416

（四）应如何选择中介机构416

第三节工业地产IPO上市的规划实施416

一、上市费用规划和团队组建416

二、尽职调查及问题解决方案420

三、改制重组需关注重点问题424

四、企业上市辅导及注意事项426

五、上市申报材料制作及要求428

六、网上路演推介及询价发行430

第四节企业IPO上市审核工作流程431

一、企业IPO上市基本审核流程431

二、企业IPO上市具体审核环节432

三、与发行审核流程相关的事项435

部分图表目录

图表1工业园区开发模式流程32

图表2东莞松山湖科技产业园区招商进驻主要企业34

图表3主体企业引导模式流程36

图表4诺基亚工业园招商情况36

图表5工业地产商开发模式流程38

图表6北京腾飞国际工业园具体情况38

图表7北京腾飞国际高科技园主要客户39

图表8综合开发模式流程40

图表9北京经济技术开发区项目图41

图表102010-2016年中国国内生产总值及增长变化趋势图44

图表112015年国内生产总值构成及增长速度统计44

图表122015年规模以上工业增加值及增长速度趋势图45

图表132010-2016年中国全社会固定资产投资增长趋势图46

图表142010-2016年中国社会消费品零售总额及增长速度趋势图47

图表152015年中国主要消费品零售额及增长速度统计48

图表162010-2016年城镇居民人均可支配收入及增长趋势图49

图表172010-2016年中国农村居民人均纯收入及增长趋势图49

图表182015年中国居民消费价格月度变化趋势图50

图表192010-2016年中国进出口总额增长趋势图51

图表202011-2016年房地产调控政策一览表54

图表212012-2015年中国房地产开发景气指数统计65

图表222005-2015年不同用途房地产投资构成统计66

图表232012-2015年全国房地产投资开发增速变化趋势图66

图表242015年不同地区房地产投资额所占份额67

图表252015年中国房地产开发企业到位资金统计67

图表262015年中国房地产开发企业到位资金结构68

图表272005-2015年中国房地产开发企业房屋施工面积统计68

图表282005-2015年中国房地产开发企业房屋竣工面积统计69

图表292005-2015年中国按用途分商品房销售面积统计69

图表302005-2015年中国按用途分商品房销售额统计70

更多图表见正文.....

详细请访问：<http://www.chinairr.org/report/R04/R0402/201608/24-211707.html>