

# 2014-2019年中国工业地产 行业调研与发展战略研究报告

## 报告目录及图表目录

北京迪索共研咨询有限公司

[www.cction.com](http://www.cction.com)

## 一、报告报价

《2014-2019年中国工业地产行业调研与发展战略研究报告》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.cction.com/report/201403/102515.html>

报告价格：纸介版8000元 电子版8000元 纸介+电子8500元

北京迪索共研咨询有限公司

订购电话: 400-700-9228(免长话费) 010-69365838

海外报告销售: 010-69365838

Email: kefu@gonyn.com

联系人：李经理

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。

数据显示，在产业转移、中国产业技术的升级、国家推动重点工业园区建设以及住宅地产受到宏观政策调控等诸多因素的影响下，工业地产需求稳步上升，投资价值逐步显现，工业物业的租售价格稳步上扬。

以上海市为例，2010年上海整个工业物业市场租金走势呈上涨态势，其中第三季度的增长幅度达到了年度高峰，租金均价的环比增长率高达1.65%。工业地产行业保持了良好的发展势头。

首先是国内房地产企业进军工业地产，住宅地产强势调控的重压，及商业地产“跃进”的隐忧，国内房企开始将目光投入到工业地产领域。据不完全统计，目前，大约有15%的传统房地产开发商转投工业园建设项目。其次，大量国际资本看准中国市场，纷纷加大对华投资力度，如普洛斯、安博置业、丰树地产以及嘉民集团。第三，私募基金、风险投资以及信托等融资手段进入中国工业地产领域，给工业地产带来新的融资方式。前瞻网分析认为，投资主体热衷于开发工业地产，与工业地产开发成本较低有关。工业地产的土地投入相对较低，基准地价只是商业地产用地的四分之一，甚至五分之一到十分之一。因此，工业地产的进入门槛与其他的地产门类相比要低很多，未来工业地产的投资主体必将多元化。

中国工业地产在经历了从冷到热，从无序到逐渐规范以后，未来将如何发展呢？国家政策的频频颁布、中国整体产业转移和制造业的产业升级、以及内外资对工业地产的疯狂热捧，使的工业地产的发展趋势充满了太多的变数。

专家认为，中国工业地产的总体发展趋势一定是好的，北京厂房出售伴随着中国经济特别是中国制造业的飞速发展，中国工业地产市场的前景不可估量

中国工业地产市场研究报告共十二章。首先介绍了工业地产行业相关概述、中国工业地产行业市场发展环境等，接着分析了中国工业地产行业运行的现状，然后介绍了中国工业地产行业市场竞争格局。随后，报告对中国工业地产行业做了重点企业经营状况分析，最后分析了中国工业地产行业发展趋势与投资预测。您若想对工业地产产业有个系统的了解或者想投资工业地产行业，本报告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。

## 【 目 录 】

### 第一章 工业地产行业相关概述

#### 第一节 工业地产阐述

##### 一、工业地产含义

##### 二、工业地产分类

##### 三、工业地产特性

#### 第二节 工业地产开发模式

##### 一、工业园区开发模式

##### 二、工业地产商模式

##### 三、主体企业引导模式

##### 四、综合运作模式

##### 五、私人业主开发模式

#### 第三节 工业地产企业盈利模式

##### 一、主要以土地溢价增值而获取利润

##### 二、进行项目开发，通过长期持有经营收益或出售产品获利

##### 三、通过与工业企业联合，按需订制地产开发模式而获利

### 第二章 2012年中国工业地产行业市场发展环境分析

#### 第一节 2012年中国宏观经济环境分析

##### 一、GDP历史变动轨迹分析

##### 二、固定资产投资历史变动轨迹分析

##### 三、2013年中国经济发展预测分析

#### 第二节 2012年中国工业地产行业政策环境分析

##### 一、中国工业地产政策

##### 二、2012年中国土地政策分析

##### 三、国家调控政策对工业地产的影响

#### 第三节 2012年中国工业地产行业社会环境分析

### 第三章 2012年中国工业地产行业运行形势分析

#### 第一节 2012年中国工业地产行业发展概述

- 一、我国工业地产的兴起
- 二、我国工业地产发展所处阶段
- 三、工业地产将成房地产投资新亮点
- 四、惠州工业地产市场的现状和发展潜力

#### 第二节 2012年中国工业地产建设中存在的问题

- 一、“明星园区”太少，重复建设严重
- 二、招商引资机制不完善，来者不拒
- 三、贪大求洋，面子工程
- 四、资金供应链不完善，融资成瓶颈

#### 第三节 2012年中国工业地产行业应对策略分析

### 第四章 2012年中国工业地产行业运行走势分析

#### 第一节 2012年世界工业地产发展综述

- 一、国外工业地产开发商放缓投资中国步伐
- 二、日本工业地产研究
- 三、美国工业地产分类及启示

#### 第二节 2012年中国工业地产行业运行走势分析

- 一、中国工业地产市场已恢复到金融危机前水平
- 二、发展工业地产，节约集约用地
- 三、一季度工业地产市场稳步发展
- 四、中国工业地产联盟成立

#### 第三节 2012年中国工业地产重点城市分析

- 一、《天津工业地产及产业地产发展红皮书》即将问世
- 二、重庆工业地产投资热

### 第五章 2012年中国土地市场运行形势分析

#### 第一节 2012年中国土地供给分析

- 一、土地供给量开始增大
- 二、未来土地供给潜力大，农村建设用地成大势所趋
- 三、政策关注供应端未来土地市场将加大供给

## 第二节 2012年中国土地需求分析

### 一、土地需求的特点

### 二、土地需求量分析

### 三、重点地区土地需求分析

## 第三节 2012年影响中国土地需求的因素分析

## 第六章 2012年中国房地产行业运行形势分析

### 第一节 2012年的中国房地产供需分析

#### 一、住房潜在需求分析

#### 二、我国购置未开发土地情况

#### 三、我国房地产价格情况

#### 四、我国房地产市场调整分析

#### 五、我国房地产购买力的外部抽离解析

### 第二节 2012年中国房地产市场运行分析

#### 一、中国房地产市场整体情况

#### 二、中国房地产市场热点问题

#### 三、房地产开发完成情况

#### 四、商品房销售和空置情况

#### 五、房地产开发企业资金来源情况

#### 六、全国房地产开发景气指数

#### 七、2012年中国企业景气指数分析

### 第三节 近三年我国大中城市房屋市场销售价格指数

#### 一、2010年全国70个大中城市房屋销售价格指数

#### 二、2011年全国70个大中城市房屋销售价格指数

#### 三、2012年全国70个大中城市房屋销售价格指数

## 第七章 2012年中国工业地产行业市场竞争格局分析

### 第一节 2012年中国工业地产行业竞争格局分析

#### 一、工业地产竞争激烈成内外资企业投资新宠

#### 二、常州工业地产的竞争形势分析

#### 三、工业地产竞争形势分析

### 第二节 2012年中国工业地产行业重点城市竞争分析

一、北京

二、重庆

三、上海

### 第三节 2012年中国工业地产行业提升竞争力策略分析

## 第八章 2012年中国工业地产行业优势公司竞争性财务数据分析

### 第一节 天津海泰科技发展股份有限公司

一、企业概况

二、企业主要经济指标分析

三、企业盈利能力分析

四、企业偿债能力分析

五、企业运营能力分析

六、企业成长能力分析

### 第二节 上海张江高科技园区开发股份有限公司

一、企业概况

二、企业主要经济指标分析

三、企业盈利能力分析

四、企业偿债能力分析

五、企业运营能力分析

六、企业成长能力分析

### 第三节 南京新港科技股份有限公司

一、企业概况

二、企业主要经济指标分析

三、企业盈利能力分析

四、企业偿债能力分析

五、企业运营能力分析

六、企业成长能力分析

### 第四节 苏州新区高新技术产业股份有限公司

一、企业概况

二、企业主要经济指标分析

三、企业盈利能力分析

四、企业偿债能力分析

五、企业运营能力分析

六、企业成长能力分析

#### 第五节 厦门建发股份有限公司

一、企业概况

二、企业主要经济指标分析

三、企业盈利能力分析

四、企业偿债能力分析

五、企业运营能力分析

六、企业成长能力分析

#### 第六节 运盛(上海)实业股份有限公司

一、企业概况

二、企业主要经济指标分析

三、企业盈利能力分析

四、企业偿债能力分析

五、企业运营能力分析

六、企业成长能力分析

### 第九章 2012年中国房地产融资分析

#### 第一节 房地产融资途径

一、银行贷款

二、上市融资

三、房地产债券融资

四、夹层融资

五、房地产信托

六、海外地产基金

七、房地产信托投资基金（REITS）

八、其他方式

#### 第二节 2012年中国房地产融资市场现状分析

一、房地产融资市场格局发展背景

二、房地产融资市场特征

三、房地产融资市场发展趋势

#### 第三节 2012年中国房地产企业融资分析



- 一、房地产企业融资原则
- 二、房地产企业融资风险
- 三、房地产企业融资策略

## 第十章 2014-2019年中国房地产行业投融资与并购策略分析

### 第一节 2014-2019年中国房地产企业融资渠道策略分析

- 一、国家房地产金融调控政策分析
- 二、我国房地产现行融资渠道问题分析
- 三、我国房地产企业融资渠道策略分析

### 第二节 2014-2019年中国房地产融资策略分析

- 一、中国房地产融资模式分析
- 二、房地产中小公司融资策略分析
- 三、我国中小型房地产企业融资出路分析

### 第三节 商业地产融资创新途径分析

- 一、预售的法规化
- 二、垫资的信用化
- 三、信贷的多元化
- 四、资产的证券
- 五、土地的梯度化
- 六、股权的开放化

## 第十一章 2014-2019年中国工业地产行业发展趋势预测分析

### 第一节 2014-2019年中国工业地产发展趋势分析

- 一、政策将强调市场对工业用地的配置作用
- 二、国外地产巨头携手投资基金联合进入
- 三、投资热点区域将不断扩大

### 第二节 2014-2019年中国工业地产发展趋势的影响因素分析

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

### 第三节 2014-2019年中国工业地产行业盈利预测分析

## 第十二章 2014-2019年中国工业地产业投资机会与风险分析

### 第一节 2014-2019年中国工业地产业投资环境分析

### 第二节 2014-2019年中国工业地产业投资机会分析

#### 一、工业地产投资潜力分析

#### 二、工业地产投资吸引力分析

#### 三、2011-2012年二三线城市成工业地产投资热点

### 第三节 2014-2019年中国工业地产业投资风险分析

#### 一、市场竞争风险分析

#### 二、政策风险分析

#### 三、技术风险分析

### 第四节 专家投资建议

详细请访问：<http://www.cction.com/report/201403/102515.html>