

# 2014-2020年中国工业地产 行业监测与发展前景评估报告

## 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

《2014-2020年中国工业地产行业监测与发展前景评估报告》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/201409/111645.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。作为有别于住宅、商服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，工业房地产土地的批租年限为50年。

工业地产作为一门产业，有其独有的商业模式，包括工业地产开发商筹措资金、建设基础设施、开发经营项目并提供工业地产产业与服务等一系列活动。工业地产业的盈余体现在能够快速启动、以收入抵偿支出、并能够在抵偿支出后有剩余，与此相对应的，工业地产的商业模式具备“大投资、快启动、提供增值服务、追求长期稳定回报”的四大特性。工业地产的开发不同于商业和居住地产的开发，工业地产开发要求很高，如果说住宅的开发难度是10的话，工业地产开发难度则是100。用一句很形象的话来比喻，如果你想让他去天堂，就让他做工业地产；如果想让他进地狱，也可以让他做工业地产。

过去几年来，商业和写字楼市场一直受政策影响很小，既没有得到政府鼓励和支持，目前也不会受到政策限制和打压。商业和写字楼市场近几年基本与中国的经济同步发展。从长期来看，跟今天的住宅价格相比，商业和写字楼的价值被低估了。

一方面，我国工业用地确实存在土地利用效率低，企业占据大量土地却迟迟没有派上用场的现象；另一方面，城市土地的稀缺性随着人口的进一步增长而更加凸显，住宅用地、商业用地供不应求，土地价格的水涨船高，推高了开发商建设成本，这一成本势必会转移到消费者身上，增加刚需购房者压力。盘活城市存量土地，腾退工业用地转变为住宅开发用地，有利于增加住宅用地供应，从而缓解房价持续攀升给各方带来的压力。

当前住宅市场景气度较低。中央层面虽然没有出台过多的政策尤其是全国性的调控政策，但是各个地方因地制宜性的调控已经对楼市产生了明显的影响，营造了“适宜”房价下跌的气氛。数据显示，2013年11月北京新建商品住宅（含保障房）网签总量7370套，环比下降21.3%，同比下降43.3%；二手住宅网签总量为11355套，环比上涨5.2%，但周成交量已连续4周下滑。

本《2014-2020年中国工业地产行业监测与发展前景评估报告》，在大量周密的市场调研基础上，主要依据了国家统计局、国家商务部、国家发改委、国家经济信息中心、国务院发展研究中心、全国及海外多种相关报纸杂志的基础信息等公布和提供的大量资料和数据，客观、多角度地对中国工业地产市场进行了分析研究。报告在总结中国工业地产行业发展历程的基础上，结合新时期的各方面因素，对中国工业地产行业的发展趋势给予了细致和审慎的预测论证。报告资料详实，图表丰富，既有深入的分析，又有直观的比较，为工业地产企业在

激烈的市场竞争中洞察先机，能准确及时的针对自身环境调整经营策略。

## 报告目录

### 第一部分 综合分析篇

#### 第一章 工业地产行业基本概述 1

##### 第一节 行业界定 1

###### 一、工业地产的定义 1

###### 二、工业地产的消费者 1

###### 三、工业地产的功能涵盖 1

##### 第二节 行业分类 2

###### 一、工业厂房 2

###### 二、工业园区 3

##### 第三节 行业特征 5

###### 一、政策主导为主 5

###### 二、与产业化程度密切相关 5

###### 三、区域性强 5

###### 四、投资回报稳定 5

#### 第二章 2013年工业地产行业发展环境分析 6

##### 第一节 2013年宏观经济形势 6

###### 一、国内生产总值（GDP）增长 6

###### 二、城乡居民收入分析 26

###### 三、居民消费价格分析 32

###### 四、消费品市场分析 38

###### 五、固定资产投资分析 39

###### 六、进出口形势分析 41

##### 第二节 2013年工业运行状况 43

###### 一、工业生产运行态势 43

###### 二、工业企业效益状况 47

###### 三、工业生产者价格分析 48

##### 第三节 2013年房地产市场现状 49

###### 一、开发状况 49

###### 二、销售市场 62

###### 三、发展形势 63

## 四、热点分析 63

### 第四节 房地产行业现有企业竞争状况分析 64

#### 一、主要竞争者市场份额分析 64

#### 二、房地产行业竞争格局分析 66

#### 三、重点省市房地产市场分析 86

## 第三章 2012-2013年工业地产行业政策背景分析 92

### 第一节 2012-2013年土地政策及解读 92

### 第二节 2012年房地产调控重要政策回顾 94

### 第三节 2013年前三季度房地产调控政策分析 98

#### 一、房地产调控政策综述 98

#### 二、房地产开发及市场管理政策 102

#### 三、房地产行业金融政策分析 106

### 第四节 调控政策对工业地产的影响分析 107

#### 一、国家对房地产企业宏观调控政策的出台 107

#### 二、国家宏观调控政策对市房地产业的影响 108

#### 三、对市房地产业发展的政策建议 111

## 第四章 2012-2013年中国工业地产行业运行分析 113

### 第一节 中国工业地产发展整体综述 113

#### 一、发展历程 113

#### 二、推动因素 113

#### 三、市场特征 114

#### 四、布局特点 115

### 第二节 2012-2013年中国工业地产行业发展分析 117

#### 一、2012年工业地产市场趋于活跃 117

#### 二、2013年工业地产市场渐入佳境 119

#### 三、2013年开发商纷纷转战工业地产 120

#### 四、2013年工业地产基金化发展起步 122

### 第三节 2012-2013年工业地产项目建设动态 124

#### 一、湖南最大工业地产项目开工 124

#### 二、长沙远航企业广场项目开建 125

#### 三、三六一国际产业园落户武汉 126

#### 四、湖北荆门京山台商工业园项目获批 127

## 五、东谷高科国际产业特区奠基 127

## 第四节 工业地产新融资渠道REITs分析 128

### 一、REITs融资的优势简述 128

### 二、REITs引领工业地产开发潮流 129

### 三、工业地产开发有望受益REITs 129

### 四、REITs将有望成为工业地产融资主渠道 129

## 第二部分 热点分析篇

## 第五章 2012-2013年工业地产热点类型--经济技术开发区分析 131

### 第一节 2012-2013年中国经济技术开发区发展综述 131

#### 一、发展特征 131

#### 二、推动因素 131

#### 三、管理体制 131

#### 四、优惠政策 132

### 第二节 2012-2013年国家级经济技术开发区的发展 133

#### 一、数量迅速增长 133

#### 二、经济运行现状 134

#### 三、贴息政策出炉 134

### 第三节 中国经济技术开发区的投融资分析 139

#### 一、投资环境概述 139

#### 二、融资的必要性 139

#### 三、开发模式及融资方式透析 140

#### 四、我国经济技术开发区融资方式的选择 142

## 第六章 2012-2013年工业地产热点类型--高新技术开发区分析 145

### 第一节 2012-2013年中国高新技术产业开发区发展综述 145

#### 一、分布状况 145

#### 二、主要成就 151

#### 三、战略意义 153

#### 四、重点方向 154

### 第二节 2012-2013年国家级高新技术产业开发区运行状况 157

#### 一、2011年国家级高新区经济运行回顾 157

#### 二、2012年国家级高新区经济运行情况 157

#### 三、2012年国家级高新区网站绩效分析 159

四、2013年高新区积极应对“新三板”试点扩容 159

第三节 中国高新技术产业开发区的发展模式探讨 161

一、中国高新区的基本管理模式 161

二、中国高新区管理体制创新的趋势透析 163

三、中国高新区管理模式的选择原则与创新策略 168

四、国外科技园区发展模式对我国高新区的借鉴 171

第七章 2012-2013年工业地产热点类型--生态工业园区分析 172

第一节 2012-2013年中国生态工业园区发展综述 172

一、建设及发展情况 172

二、主要发展模式 172

三、国家政策的支持 173

四、国家生态工业示范园区验收与审批情况 174

第二节 中国生态工业园区的SWOT透析 175

一、优势分析（Strengths） 175

二、劣势分析（Weaknesses） 180

三、机遇分析（Opportunities） 180

四、挑战分析（Threats） 181

第三节 生态工业园引领中国低碳经济发展 182

一、低碳经济发展的必要性剖析 182

二、国家生态工业示范园对低碳经济的支撑 183

三、国家生态工业示范园发展低碳经济的典型模式 184

第四节 生态工业园区的管理模式分析 187

一、发达国家生态工业园区的管理模式概述 187

二、中国生态工业园区的管理体制简析 188

三、国内外园区管理模式的差异分析 189

第八章 2012-2013年工业地产热点类型--物流园区分析 192

第一节 2012-2013年中国物流园区发展综述 192

一、推动因素 192

二、发展态势 192

三、政策支持 193

四、规划情况 194

第二节 2013年中国物流园区的分布及建设状况 195

一、总体情况	195
二、建设情况	195
三、运营情况	198
四、发展趋势	200
第三节 中国物流园区的建设发展模式探讨	204
一、主流模式	204
二、空间布局模式	205
三、经营管理模式分析	206
四、企业化运作模式探索	208
五、赢利模式分析	208
第四节 中国物流园区的投资现状分析	211
一、投资特点	211
二、资金来源	212
三、占地规模	212
四、投资规模	212
第三部分 重点分析篇	
第九章 2012-2013年重点城市工业地产市场分析	214
第一节 北京	214
一、工业用地情况	214
二、工业地产发展形势	217
三、工业地产市场动态	217
第二节 上海	217
一、工业用地情况	217
二、工业地产发展形势	220
三、工业地产市场动态	221
第三节 深圳	222
一、工业用地情况	222
二、工业地产发展形势	223
三、工业地产市场动态	224
第四节 杭州	225
一、工业用地情况	225
二、工业地产发展形势	225



### 三、工业地产市场动态 226

#### 第五节 天津 227

##### 一、工业用地情况 227

##### 二、工业地产发展形势 228

##### 三、工业地产市场动态 229

#### 第六节 长沙 230

##### 一、工业用地情况 230

##### 二、工业地产发展形势 231

##### 三、工业地产市场动态 232

#### 第七节 贵州 233

##### 一、工业用地情况 233

##### 二、工业地产发展形势 234

##### 三、工业地产市场动态 234

#### 第八节 成都 235

##### 一、工业用地情况 235

##### 二、工业地产发展形势 238

##### 三、工业地产市场动态 238

### 第十章 工业地产开发模式分析 240

#### 第一节 工业园区开发模式 240

##### 一、开发主体 240

##### 二、操作手段 240

##### 三、外部条件 240

#### 第二节 主体企业引导模式 241

##### 一、开发主体 241

##### 二、操作手段 241

##### 三、外部条件 241

##### 四、模式流程 241

#### 第三节 工业地产商模式 242

##### 一、开发主体 242

##### 二、操作手段 242

##### 三、外部条件 242

##### 四、模式流程 242

#### 第四节 综合运作模式 243

##### 一、开发主体 243

##### 二、操作手段 243

##### 三、外部条件 243

#### 第十一章 工业地产盈利模式分析 244

##### 第一节 工业地产与商业地产盈利模式比较 244

##### 一、相似性 244

##### 二、主要区别 244

##### 第二节 工业地产盈利模式分析 245

##### 一、主要以土地溢价增值而获取利润 245

##### 二、通过长期持有经营收益或出售产品获利 245

##### 三、按需订制地产开发模式而获利 245

##### 四、新的盈利模式趋势 246

##### 第三节 主要案例分析 246

##### 一、上海化学工业园区 246

##### 二、普洛斯物流地产开发模式 249

##### 三、产权式REITs 259

#### 第十二章 工业地产开发与运营策略分析 263

##### 第一节 工业地产成功开发要素 263

##### 一、选址 263

##### 二、定位 263

##### 三、客户 263

##### 四、造势 263

##### 五、产业招商 264

##### 六、服务 264

##### 第二节 工业地产开发选址策略分析 264

##### 一、区域分析 264

##### 二、开发区分析 264

##### 三、产业依托分析 265

##### 第三节 工业地产开发定位策略分析 265

##### 一、市场定位的必要 265

##### 二、市场地位的策略 266

#### 第四节 工业地产招商引资分析 267

##### 一、招商引资的重要性 267

##### 二、传统招商模式的问题 267

##### 三、招商环境的打造 268

##### 四、选商分析 269

#### 第十三章 2012-2013年国内重点工业地产开发案例分析 272

##### 第一节 天津经济技术开发区 272

###### 一、园区概况 272

###### 二、投资环境及发展重点 272

###### 三、运营状况 272

###### 四、招商政策 273

###### 五、吸引投资概况 275

##### 第二节 苏州工业园区 278

###### 一、园区概况 278

###### 二、发展环境 279

###### 三、发展经验 280

###### 四、招商策略 282

###### 五、发展规划 283

##### 第三节 中关村国家自主创新示范区（中关村科技园区） 284

###### 一、园区概况 284

###### 二、运营状况 284

###### 三、招商政策 285

###### 四、发展规划 285

##### 第四节 上海张江高科技园区 287

###### 一、园区概况 287

###### 二、运营状况 287

###### 三、发展经验 288

###### 四、发展思路建议 289

##### 第五节 武汉东湖高新技术开发区 290

###### 一、园区概况 290

###### 二、运营状况 290

###### 三、产业发展重点 290

## 第四部分 投资前景篇

### 第十四章 工业地产行业投资分析 292

#### 第一节 2012-2013年中国房地产行业投资现状 292

一、投资规模不断增大 292

二、投资增速较快 292

三、投资吸引力 293

四、投资特点 293

#### 第二节 中国工业地产的投资特点分析 294

一、大投资 294

二、快速启动 294

三、提供增值服务 295

四、追求长期稳定回报 296

#### 第三节 中国工业地产市场的投资机遇分析 297

一、投资价值 297

二、投资潜力 297

三、投资热点 297

四、二线城市投资看好 298

#### 第四节 中国工业地产的投资风险分析 298

一、市场风险 298

二、经营风险 299

三、政策风险 300

### 第十五章 中国工业地产发展前景分析 301

#### 第一节 工业地产市场前景展望 301

一、中国工业地产市场空间巨大 301

二、中国工业地产未来发展可期 302

三、中国工业地产极具升值价值 303

#### 第二节 工业地产未来影响因素 304

一、政府政策的影响 304

二、市场供求的影响 305

三、发展模式的影响 305

四、投资回报的影响 306

#### 第三节 工业地产市场趋势预测 306

- 一、工业地产价格增长趋势 306
- 二、投资热点区域发展趋势 308
- 三、工业地产转型升级趋势 309
- 四、工业地产未来发展重点 309

## 图表目录

图表：2012年国内生产总值初步核算数据 6

图表：GDP环比增速 7

图表：2008-2012年城镇私营单位就业人员年平均工资及名义增速 8

图表：2000-2012年城镇非私营单位就业人员年平均工资及名义增速 9

图表：2012年城镇私营单位分地区就业人员年平均工资 9

图表：2012年城镇非私营单位分地区就业人员年平均工资 10

图表：2012年城镇私营单位分行业就业人员年平均工资 10

图表：2012年城镇非私营单位就业人员分行业年平均工资 11

图表：2012年城镇非私营单位分登记注册类型就业人员年平均工资 12

图表：2012年分季度国内生产总值与增速 18

图表：2012年1-4季GDP度累计增长速度与增速 18

图表：2005-2012年中国GDP总量及增长趋势图 19

图表：2012年国内生产总值初步核算数据 20

图表：GDP环比增速 20

图表：2005-2012年我国城镇居民可支配收入增长趋势图 26

图表：2005-2012年我国农村居民人均纯收入增长趋势图 26

图表：2008-2012年城镇私营单位就业人员年平均工资及名义增速 27

图表：2000-2012年城镇非私营单位就业人员年平均工资及名义增速 28

图表：2012年城镇私营单位分地区就业人员年平均工资 28

图表：2012年城镇非私营单位分地区就业人员年平均工资 29

图表：2012年城镇私营单位分行业就业人员年平均工资 29

图表：2012年城镇非私营单位就业人员分行业年平均工资 30

图表：2012年城镇非私营单位分登记注册类型就业人员年平均工资 31

图表：2012年全国居民消费价格涨跌幅 32

图表：2012年工业品出产价格指数（PPI） 34

图表：2012年1-12月我国消费价格指数CPI与PPI变化对比 35

图表：2010.09-2012.09中国月度CPI、PPI指数走势图 35

图表：1978-2012年中国城乡居民恩格尔系数走势图 36

图表：2012年各省城乡居民恩格尔系数对比 36

图表：2009-2012年全国城乡居民恩格尔系数对比 37

图表：2012年1-4季度固定资产投资（不含农户）与增速 39

图表：2005-2012年我国全社会固定投资额走势图 39

图表：2013年3月份我国规模以上工业增加值同比增长速度 43

图表：2013年3月份我国发电量日均产量及同比增速 44

图表：2013年1-6月份钢材日均产量及同比增长速度 45

图表：2013年3月份我国水泥日均产量及同比增速 45

图表：2013年3月份我国原油加工量日均产量及同比增速 46

图表：2013年3月份我国十种有色金属日均产量及同比增速 46

图表：2013年3月份我国乙烯日均产量及同比增速 46

图表：2013年3月份我国汽车日均产量及同比增速 47

图表：2013年3月份我国轿车日均产量及同比增速 47

图表：2013年1-6月份全国房地产开发投资增速 50

图表：2013年1-6月份全国商品房销售面积及销售增速 62

图表：2013年1-6月份全国房地产开发企业本年到位资金增速 63

图表：2012年部分房企销售额及销售面积情况 65

图表：百亿代表企业2012年逐月销售表现 66

图表：2002-2011年东、中、西部地区房地产开发投资及占比情况（单位：亿元，%） 67

图表：2002-2011年东、中、西部地区房地产开发投资增长率变动趋势 68

图表：2002-2011年东、中、西部地区房地产开发投资占比情况 68

图表：2011年排名前5位和后5位的省市房地产投资增长率变动情况 69

图表：2011年全国及31个省市房地产投资情况（单位：亿元，%） 70

图表：2012年北京房地产市场地位领先企业 71

图表：2012年上海房地产市场地位领先企业 72

图表：2012年广州房地产市场地位领先企业 72

图表：2012年深圳房地产市场地位领先企业 73

图表：2012年天津房地产市场地位领先企业 73

图表：2012年重庆房地产市场地位领先企业 74

图表：2012年杭州房地产市场地位领先企业 74

图表：2012年宁波房地产市场地位领先企业 75

图表：2012年南京房地产市场地位领先企业 75

图表：2012年苏州房地产市场地位领先企业 76

图表：2012年长沙房地产市场地位领先企业 76

图表：2012年武汉房地产市场地位领先企业 77

图表：2012年成都房地产市场地位领先企业 77

图表：2012年南昌房地产市场地位领先企业 78

图表：2012年济南房地产市场地位领先企业 78

图表：2012年青岛房地产市场地位领先企业 79

图表：2012年沈阳房地产市场地位领先企业 79

图表：2012年大连房地产市场地位领先企业 79

图表：我国主要房地产企业的性质情况 80

图表：中国房地产开发商排名百强企业性质结构 80

图表：2012年7月至2013年7月北京房屋施工面积 86

图表：2012年7月至2013年7月天津市房屋施工面积 87

图表：2012年7月至2013年7月北京房屋施工面积 87

图表：2012年7月至2013年7月北京房屋施工面积 87

图表：2012年7月至2013年7月辽宁省房屋施工面积 88

图表：2012年7月至2013年7月上海市房屋施工面积 88

图表：2012年7月至2013年7月江苏省房屋施工面积 88

图表：2012年7月至2013年7月广东省房屋施工面积 89

图表：2011-2012全国地产投资开发情况 89

图表：2012-2013年中国东部地区房地产开发投资完成额及比同期增长 90

图表：2012-2013年中国中部地区房地产开发投资完成额及比同期增长 90

图表：2012-2013年中国西部地区房地产开发投资完成额及比同期增长 91

图表：全国国家级经济技术开发区分布 133

图表：我国高新技术开发区分布情况 145

图表：2013年上海市土地成交走势 220

图表：2012年上海房地产竞争力领先企业 220

图表：2005-2012年杭州市新开工房屋面积面积（平方米） 225

图表：2013年1-7月长沙市内六区新建商品住宅户型供销关系分析表 231

图表：2011年以来长沙内六区各区域住宅待售面积 231

图表：2011年以来长沙内六区各面积段商品住宅待售面积 232

详细请访问：<http://www.cction.com/report/201409/111645.html>