

# 2020-2026年中国工业地产 行业发展态势与投资战略报告

## 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

《2020-2026年中国工业地产行业发展态势与投资战略报告》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/202006/171611.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

### 前言

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，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。

此外，工业地产还是指在新经济、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。

2017年我国工业用地土地成交面积约110395.1万平方米，成交平均价格269.89元/平方米，工业用地成交市场规模约2979.48亿元。2011-2017年中国工业用地成交情况

年份	成交均价：元/平方米	工业用地土地成交面积：万平方米	工业用地土地成交金额：亿元
2011年	1058.89	56433.92	5975.75
2012年	214.49	159824.4	3428.11
2013年	233.36	167271.54	3903.53
2014年	235.18	136699.48	3214.91
2015年	247.39	110015.19	2721.69
2016年	252.59	104889.8	2649.46
2017年	269.89	110395.1	2979.48

资料来源：国家房地产信息中心

中企顾问网发布的《2020-2026年中国工业地产开发行业发展态势与投资战略报告》内容翔实，包括工业地产开发相关概念及发展环境、工业地产开发市场运行态势、市场容量、竞争对手、消费需求及发展问题等，最后分析了中国工业地产开发行业面临的机遇及发展前景。若您想对中国工业地产开发有系统了解或想投资该行业，本报告将是不可或缺的重要工具。

报告研究数据主要来源于国家统计局、海关总署、商务部、问卷调查及其他数据库。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：第一章 工业地产概述 1第一节 工业地产的基础界定 1一、工业地产的定义 1二、工业地产的特性 1（一）政策主导性 1（二）区域性分析 1（三）项目增值性 1（四）投资回收期长 2三、工业地产的分类 2（一）物流仓储 2（二）工业厂房 2（三）工业研发楼宇 2第二节 工业地产的开发模式 2一、工业园区开发模式 2（一）开发主体 2（二）操作手段 3（三）所需外部条件 3（四）开发模式流程 3（五）开发模式案例 4二、主体企业引导模式 5（一）开发主体 5（二）操作手段 5（三）所需外部条件 5（四）开发模式流程 5（五）开发模式案例 6三、工业地产商开发模式 6（一）开发主体 6（二）操作手段 6（三）所需外部条件 7（四）开发模式流程 7（五）开发模式案例 7四、

综合开发模式 10 (一) 开发主体 10 (二) 操作手段 10 (三) 所需外部条件 10 (四) 开发模式流程 11 (五) 开发模式案例 11

第三节 工业地产主要盈利模式 11

一、工业地产出租模式 11

二、工业地产出售模式 12

三、工业地产REITs 12

四、工业地产收入来源 12

第二章 工业地产行业发展环境分析 13

第一节 中国宏观经济环境分析 13

一、中国GDP增长情况分析 13

二、工业经济发展形势分析 14

三、社会固定资产投资分析 18

四、全社会消费品零售总额 20

五、城乡居民收入增长分析 22

六、居民消费价格变化分析 23

七、对外贸易发展形势分析 27

第二节 工业地产行业政策环境分析 29

一、房地产行业基本政策分析 29

(一) 多部委释放从严信号坚定不移搞好房地产市场调控 29

(二) 《闲置土地处置办法》 30

(三) 国土部出台多项政策对土地市场进行调控 36

二、工业地产产业政策分析 41

(一) 物流仓储产业政策 41

(二) 工业研发楼宇产业政策 51

(三) 工业厂房产业政策 56

第三节 工业地产行业环境分析 57

一、中国房地产市场发展情况分析 57

(一) 中国房地产开发景气指数 57

(二) 中国房地产开发投资情况 57

(三) 房地产开发企业到位资金 58

(四) 中国房地产商品房建筑面积 59

(五) 中国房地产商品房销售情况 60

二、中国土地市场发展形势分析 61

三、中国工业用地供应分析 64

四、中国工业发展景气状况分析 66

第四节 中国重点制造业发展情况分析 68

一、中国化工行业发展现状分析 68

二、中国纺织服装业发展现状分析 69

三、中国电子机械行业发展现状分析 69

四、中国汽车行业发展现状分析 70

五、中国装备制造业发展现状分析 71

(一) 中国机床制造业发展概况 71

(二) 中国医疗设备制造业发展概况 72

(三) 中国农用机械制造业发展概况 72

(四) 海洋工程装备制造业发展概况 73

(五) 电气机械设备制造业发展概况 74

(六) 交通运输设备制造业发展概况 74

第三章 中国工业地产行业发展现状分析 75

第一节 中国工业地产土地价格分析 75

一、中国工业用地价格走势分析 75

二、中国工业用地土地价格指数 76

三、主要地区工业用地价格分析 79

第二节 中国工业地产行业态势分析 83

一、中国工业地产发展历程分析 83

二、中国工业园区单位产值分析 85

三、中国工业地产发展特点分析 86

(一) 跨国投资增多 86

(二) 国内企业大举圈地 86

(三) 工业地产租金飙升 86

四、中国工业地产兴起因素分析 86

(一) 世界的制造业向中国转移 86

(二) 各个城市加大了招商引资力度 87

(三) 工业地产投资优惠政策多 87

第三节 中国工业地产竞争格局分析 87

一、中国工业地产新近进入者分析 87

二、国外工业地产企业中国市场布局 88

三、中国工业地产市场同质化隐忧 88

第四章 工业地产开发招商策略分析 90

第一节 工业地产成功开发要素 90

一、项目选址 90

二、项目定位 90

三、客户选择 91

四、宣传造势 91

五、产业招商 91

六、服务水平 92

第二节 工业地产开发选址策略 93

一、区域环境分析 93

二、开发区环境分析 93

三、产业依托分析 93

四、交通物流区位分析 94

五、企业客户来源分析 94

第三节 工业地产开发定位策略 94

一、市场定位的必要 94

二、市场地位的策略 95

第四节 工业地产招商引资分析 95

一、招

商引资的重要性 95二、传统招商模式的问题 96三、招商环境的打造 96四、选商分析 97第五节 工业地产招商引资方式 97一、组合营销 97二、中介招商 98三、产业招商 98四、网络招商 98五、其他招商方式 99第五章 工业地产融资渠道选择策略 100第一节 房地产投资信托 100一、房地产信托产品发行规模 100二、房地产信托发行结构分析 100三、房地产信托发行情况分析 101四、房地产信托余额规模分析 102五、房地产信托兑付情况分析 102六、房地产信托投资方式分析 103七、2018年房地产信托运行趋势 104第二节 产业投资基金 105一、中国产业投资基金发展现状 105二、中国产业投资基金投资方向 105三、产业投资基金融资形式分析 106四、房地产产业投资基金运作分析 107五、工业地产产业投资基金运作分析 107第三节 工业地产企业股权融资 108一、股权出让融资 108二、增资扩股融资 109三、产权交易融资 109四、杠杆收购融资 110五、风险投资融资 110六、投资银行融资 111七、国内上市融资 111八、境外上市融资 112九、买壳上市融资 112第六章 工业园区融资建设模式案例研究 113第一节 苏州工业园区发展概况 113一、苏州工业园区发展环境 113二、苏州工业园区主要经济指标 116三、苏州工业园区组织模式特征 116四、苏州工业园区成功要素分析 119（一）招商引资的特殊政策支持 119（二）项目实施的高水准国际化 120（三）园区管理服务人性化 120（四）项目物流体系高效化 121（五）项目人才培养机制建设 121第二节 苏州工业园银行信贷情况 122一、国开行与苏州工业园合作情况 122二、国开行对苏州工业园贷款历程 122三、主力银行在园区建设中的基础作用 124（一）主力银行与园区的融资规划 124（二）主力银行与园区信用结构建设 125（三）主力银行与园区融资的风险管理 126第三节 苏州工业园开发的“双主体模式” 128一、苏州工业园区开发建设的“双主体模式” 128二、“双主体模式”下的权能组合模型 128三、“双主体模式”优势特征分析 130四、推广“双主体模式”的政策建议 131第七章 全国重点城市工业地产发展分析 132第一节 北京市工业地产发展情况 132一、北京市工业地产运行环境分析 132（一）北京市宏观经济增长分析 132（二）北京市工业发展形势分析 132（三）北京市房地产业发展情况 134（四）北京市工业发展空间布局 135二、北京市工业用地供应情况分析 135（一）北京市土地供应量分析 135（二）北京市工业用地成交情况 136（三）北京市工业地产抛荒情况 138三、北京市工业用地价格分析 138四、北京市工业园区情况统计 139（一）中关村科技园区 139（二）经济技术开发区 140（三）北京空港加工区 143（四）北京物流仓储 143第二节 上海市工业地产发展情况 145一、上海市工业地产运行环境分析 145（一）上海市宏观经济增长分析 145（二）上海市工业发展形势分析 146（三）上海市房地产业发展形势 148二、上海市工业发展空间布局 148（一）上海市工业布局进程 148（二）上海市工业布局现状 149（三）上海工业布局变化特征 153三、上海市工业用地供应分析 155四、上海市工业地产发展态势 157五、

上海市工业园区情况统计 159 第三节 天津市工业地产发展情况 163 一、天津市工业地产运行环境分析 163 (一) 天津市宏观经济增长分析 163 (二) 天津市工业发展形势分析 163 (三) 天津市房地产业发展形势 164 (四) 天津工业地产发展政策分析 165 二、天津市工业用地供应分析 169 三、天津市工业园区情况统计 170 (一) 天津经济技术开发区 170 (二) 天津新技术产业园区 172 四、天津市产业园区发展规划 172 五、天津市工业地产建设动态 174 第四节 重庆市工业地产发展情况 177 一、重庆市工业地产运行环境分析 177 (一) 重庆市宏观经济增长分析 177 (二) 重庆市工业发展形势分析 177 (三) 重庆市房地产业发展形势 178 二、重庆市工业用地供应分析 179 三、重庆市工业园区运行情况 181 四、重庆市工业地产发展前景 181 第五节 深圳市工业地产发展情况 183 一、深圳市工业地产运行环境分析 183 (一) 深圳市宏观经济增长分析 183 (二) 深圳市工业发展形势分析 185 (三) 深圳市房地产业发展形势 187 二、深圳市工业地产市场特点 187 三、深圳市工业用地供应分析 189 四、深圳市工业园区情况统计 189 第六节 广州市工业地产发展情况 190 一、广州市工业地产运行环境分析 190 (一) 广州市宏观经济发展分析 190 (二) 广州市工业发展形势分析 191 (三) 广州市房地产业发展形势 193 二、广州市工业地产市场特点 194 三、广州市工业用地供应分析 194 四、广州市工业园区情况统计 195 五、广州市工业地产建设动态 196 第七节 成都市工业地产发展情况 197 一、成都市工业地产运行环境分析 197 (一) 成都市宏观经济发展分析 197 (二) 成都市工业发展形势分析 198 (三) 成都市房地产业发展形势 199 二、成都市工业地产市场特点 200 三、成都市工业用地供应分析 201 四、成都市工业园区情况统计 201 第八节 武汉市工业地产发展情况 203 一、武汉市工业地产运行环境分析 203 (一) 武汉市宏观经济发展分析 203 (二) 武汉市工业发展形势分析 204 (三) 武汉市房地产业发展形势 205 二、武汉市工业地产市场优势 206 三、武汉市工业用地供应分析 206 四、武汉市工业园区情况统计 208 五、武汉市工业地产建设动态 209 第八章 中国工业地产主要物业类型透析——工业厂房 210 第一节 工业厂房建设分析 210 一、工业厂房投资流程 210 二、标准工业厂房优势 214 三、标准厂房成本核算 215 四、定制工业厂房优势 216 第二节 各类工业厂房建设设计 216 一、单层厂房 216 二、多层厂房 217 三、热加工厂房 218 四、冷加工厂房 218 五、工业厂房建设趋势 219 第三节 工业物业管理市场分析 220 一、工业物业管理业态特征 220 (一) 工业厂房物业管理 220 (三) 医药园区物业管理 221 二、工业物业管理的特点 221 三、工业物业管理的难点 221 四、工业物业管理的思路 222 五、工业物业管理组织结构 224 六、工业物业管理运营策略分析 225 (一) 工业物业管理的前期介入 225 (二) 工业物业管理的接管验收 226 (三) 工业物业管理日常管理策略 226 第九章 中国工业地产主要物业类型透析——研发楼宇 229 第一节 工业研发楼宇建设概述 229 一、工业研发楼宇分布区域 229 二、工业研发楼宇建设要求 229 (一) 交通条件

229 (二) 市场需求 230 (三) 人文环境 230 (四) 人力资源 230三、工业研发楼宇政策导向 230四、工业研发楼宇发展趋势 232第二节 工业研发楼宇物业管理 232一、工业研发楼宇物业特点 232二、研发中心物业管理要求 233 (一) 安全要求 233 (二) 设计要求 233 (三) 环保要求 234第三节 天安数码城研发楼宇案例分析 234一、楼宇发展基本情况 234二、楼宇业态构成分析 234三、楼宇成功要素分析 235 第十章中国工业地产主要物业类型透析——物流仓储 236第一节 物流仓储概述 236一、物流仓储的特点 236二、物流仓储分布区域 236三、物流仓储的功能分析 237四、物流园区的类型分析 238 (一) 转运型物流园区 238 (二) 存储配送型物流园区 239 (三) 流通加工型物流园区 240 (四) 功能型物流园区 241第二节 物流园区经营模式分析 243一、物流园区开发模式 243二、物流园区投资模式 244三、物流园区盈利模式 245第三节 物流仓储发展环境分析 246一、2016年中国物流业发展分析 246二、2017年中国物流业发展分析 247三、2018年中国物流费用情况分析 248 (一) 2018年中国物流费用情况 248 (二) 2018年物流运输费用分析 249 (三) 2018年物流保管费用分析 250 (四) 2018年物流管理费用分析 250四、2018年中国社会物流总额分析 251 (一) 2018年工业品物流总额分析 251 (二) 2018年进口货物物流总额分析 251 (三) 2018年农产品物流总额分析 252 (四) 2018年再生资源物流总额分析 252 (五) 2018年单位与居民物品物流总额 253五、物流仓储业政策导向 253第四节 物流仓储发展现状及趋势分析 254一、中国物流业现状发展分析 254二、中国仓储业发展现状分析 265三、物流仓储业发展趋势分析 267四、物流园区的发展前景展望 268 第十一章中国工业地产新兴业态——创意地产 270第一节 创意地产运作分析 270一、创意地产的产生及内涵 270二、创意产业的经济效益分析 271三、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 272第二节 创意产业园服务平台建设分析 273一、金融服务平台建设 273二、技术研发平台建设 273三、电子信息平台建设 273四、展示交易平台建设 273五、人力资源平台建设 274六、政府服务平台建设 274第三节 北京798厂区改造案例分析 274一、北京798艺术区的基本概况 274二、北京798艺术区的发展定位 275三、北京798艺术区的发展模式 275四、北京798艺术区的入驻企业 275五、北京798艺术区的核心优势 276六、北京798艺术区的发展规划 276七、北京798艺术区存在的问题 280八、北京798艺术区的艺术盛事 282 第十二章中国工业地产新兴业态——总部基地 283第一节 总部经济概述 283一、总部经济的涵盖及意义 283二、总部经济的产生与发展 284三、总部经济的表现特征 284四、总部经济的影响分析 285第二节 总部基地开发模式分析 286一、总部基地的投资模式 286二、总部基地的盈利模式 287三、总部基地的招商模式 288四、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 290一、中国总部经济发展现状 290二、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状况分析 294第一节 外资工业地产企业投资分析 294一、普洛斯在华投资透析 294（一）发展历程 294（二）业务模式 297（三）战略布局 298（四）园区特点 298（五）客户定位 299（六）开发模式 300（七）盈利模式 301（八）普洛斯成功的借鉴意义 301二、安博在华投资透析 302（一）公司简介 302（二）经营战略 306（三）解决方案 307（四）选址策略 310（五）人才战略 311三、嘉民集团在华投资透析 311（一）公司简介 311（二）业务模式 313（三）投资项目 314（四）物业服务 320（五）发展动态 321第二节 中国工业地产上市公司经营分析 322一、上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 322（一）企业基本情况 322（二）企业经营情况分析 322（三）企业经济指标分析 326（四）企业盈利能力分析 326（五）企业偿债能力分析 327（六）企业运营能力分析 328（七）企业成本费用分析 329二、北京万通地产股份有限公司 329（一）企业基本情况 329（二）企业经营情况分析 330（三）企业经济指标分析 330（四）企业盈利能力分析 331（五）企业偿债能力分析 332（六）企业运营能力分析 333（七）企业成本费用分析 334三、中粮地产（集团）股份有限公司 334（一）企业基本情况 334（二）企业经营情况分析 335（三）企业经济指标分析 336（四）企业盈利能力分析 336（五）企业偿债能力分析 338（六）企业运营能力分析 339（七）企业成本费用分析 339四、华南城集团 340（一）企业基本情况 340（二）企业经营情况分析 340（三）企业经济指标分析 341（四）企业盈利能力分析 342（五）企业偿债能力分析 343（六）企业运营能力分析 344（七）企业成本费用分析 345五、北京空港科技园区股份有限公司 345（一）企业基本情况 345（二）企业经营情况分析 347（三）企业经济指标分析 350（四）企业盈利能力分析 350（五）企业偿债能力分析 351（六）企业运营能力分析 352（七）企业成本费用分析 353六、天津海泰科技发展股份有限公司 353（一）企业基本情况 353（二）企业经营情况分析 354（三）企业经济指标分析 355（四）企业盈利能力分析 355（五）企业偿债能力分析 356（六）企业运营能力分析 357（七）企业成本费用分析 358七、江苏大港股份有限公司 358八、上海张江高科技园区开发股份有限公司 363九、金地商置集团有限公司 370十、东莞宏远工业区股份有限公司 375十一、上海金桥出口加工区开发股份有限公司 380十二、招商局蛇口工业区控股股份有限公司 385十三、南京高科股份有限公司 394十四、中储发展股份有限公司 399十五、华夏幸福基业股份有限公司 405 第十四章工业地产转型升级模式方向 413第一节 城市更新模式 413一、工业园区更新方向 413二、工业园区更新特征 413三、深圳城市更新分析 413四、城市更新条例分析 414第二节 工业区升级模式 415一、工业区升级模式案例——天安数码城 415二、工业区升级模式案例——苏州工业园 417三、工业区升级模式案例——日本筑波 417四、工业区升级模式案例——台湾新竹 418第三节



工业办公物业模式 419一、工业办公物业的特点 419二、工业办公物业操作步骤 419三、工业办公物业案例分析 420第四节 工业园区转型升级模式优劣势比较 420 第十五章 2020-2026年中国工业地产业发展新趋势探析 421第一节 中国工业地产发展趋势的影响因素 421一、政府政策的影响 421二、市场供求的影响 421三、发展模式的影响 421四、投资回报的影响 423第二节 中国工业地产发展趋势预测 423一、工业与工业地产共同高速发展 423二、工业地产操作方式将不断创新 423三、都市化工业成工业地产发展趋势 424四、高新区成未来工业地产发展重点 424第三节 中国工业地产业发展战略分析 424一、工业园区招商引资环境建设 424二、用品牌意识引导工业地产发展 426三、以专业化谋工业地产的发展 428 第十六章 2020-2026年中国工业地产业投资环境及风险 430第一节 中国工业地产行业投资环境分析 430一、中国工业地产投资经济环境分析（CWB235） 430二、工业地产投资与影响因素分析 430三、中国工业地产融资新渠道分析 431第二节 中国工业地产投资潜力分析 434一、中国工业地产投资价值分析 434二、中国工业地产投资回报率分析 435三、中国工业地产区域投资热点分析 435第三节 中国工业地产投资风险分析 436一、政策风险 436二、市场风险 437三、扩张风险 437四、经营风险 438第四节 2020-2026年加快中国工业地产投资的建议 438 第十七章 中国工业地产投融资及IPO上市策略指导 440第一节 工业地产境内IPO上市目的及条件 440一、工业地产境内上市主要目的 440二、工业地产上市需满足的条件 441（一）企业境内主板IPO主要条件 441（二）企业境内中小板IPO主要条件 442（三）企业境内创业板IPO主要条件 444第二节 工业地产IPO上市的相关准备 450一、企业该不该上市 450二、企业应何时上市 451三、企业应何地上市 451四、企业上市前准备 452（一）企业上市前综合评估 452（二）企业的内部规范重组 452（三）选择并配合中介机构 452（四）应如何选择中介机构 453第三节 工业地产IPO上市的规划实施 454一、上市费用规划和团队组建 454二、尽职调查及问题解决方案 457三、改制重组需关注重点问题 461四、企业上市辅导及注意事项 464五、上市申报材料制作及要求 465六、网上路演推介及询价发行 467第四节 企业IPO上市审核工作流程 468一、企业IPO上市基本审核流程 468二、企业IPO上市具体审核环节 469三、与发行审核流程相关的事项 471

详细请访问：<http://www.cction.com/report/202006/171611.html>