

# 2024-2030年中国产业地产 市场深度评估与战略咨询报告

## 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

《2024-2030年中国产业地产市场深度评估与战略咨询报告》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.cction.com/report/202310/415289.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

在经济全球化的大背景下，我国正面临着追求经济高效增长、城市人口持续快速增长、土地资源日益紧缺的三重压力和矛盾，迫切需要一种整合自然资源、经济资源、社会资源、科技资源、人力资源，打造产、学、研产业集群的新型平台，帮助政府改善区域环境，提升区域经济竞争力和产业企业形象，将地产、产业、城市三方面有机融合，共同发展的新型产业形式——产业地产。当2003年“产业地产”这一新型产业形式在上海、北京、广州、武汉、南京、苏州等开始出现并付诸于实施后，也在全国各城市如雨后春笋般出现并取得了迅猛发展。

近年来，随着政府和企业对产业地产重视程度的加深，产业地产呈飞速增长态势。从发展现状来看，目前我国产业地产开发专业度较之以前有了很大的提高，而产品也在不断升级换代中。

2022年开年，土地市场进入到了冰点，全国300城经营性土地总成交规模同环比降至近一年来最低点。然而，产业用地成交规模却走出独立行情，迎来成交高峰。克而瑞物管CPIC数据系统监测，2018年以来，园区用地成交市场经历从下行到上扬的U形走势，至2022年1-2月，工业用地成交宗数达到3564幅，占比达到54%，工业用地成交规划建筑面积占比达到70.4%。

目前，中国住宅市场调控逐步“常态化”，传统住宅开发进入低利润增长期，房地产企业面临转型升级的迫切需求。产业地产往往与地方经济发展关系密切，受到政府重视，并且整合房产销售、物业租赁、物业经营、土地批租和基础设施建设等多元化盈利模式。更高的利润、更好的土地资源和看上去更低的风险，产业地产正在成为地产行业的新宠。未来随着沿海产业向中西部转移，产业地产将面临着更多的机遇和发展契机。

中企顾问网发布的《2024-2030年中国产业地产市场深度评估与战略咨询报告》共十六章。首先介绍了产业地产的概念及分类等，接着分析了我国产业地产发展的市场环境及政策背景，然后对产业地产市场的总体运行情况进行了分析。随后，报告对产业地产行业做了热点类型分析、竞争状况分析、开发模式分析、运营模式分析、盈利模式分析、招商模式分析、重点企业分析、投融资现状分析、投资潜力分析、投资风险分析及投资策略分析，最后科学预测了中国产业地产市场的未来前景。

本研究报告数据主要来自于国家统计局、住建部、发改委、中国房地产产业协会、中企顾问网、中企顾问网市场调查中心以及国内外重点刊物等渠道，数据权威、详实、丰富，同时通过专业的分析预测模型，对行业核心发展指标进行科学地预测。您或贵单位若想对产业地产有个系统深入的了解、或者想投资产业地产项目开发，本报告将是您不可或缺的重要参考工具。

## 报告目录：

### 第一章 产业地产简述

#### 1.1 产业地产的界定

##### 1.1.1 产业地产概念

##### 1.1.2 产业地产分类

##### 1.1.3 产业地产产品

#### 1.2 与传统地产的区别

##### 1.2.1 目标客户不同

##### 1.2.2 开发思路不同

##### 1.2.3 发展理念不同

##### 1.2.4 功能类型不同

##### 1.2.5 产品设计不同

##### 1.2.6 综合实力不同

### 第二章 2021-2023年中国产业地产发展环境分析

#### 2.1 国内外宏观经济形势

##### 2.1.1 世界经济形势分析

##### 2.1.2 国内宏观经济概况

##### 2.1.3 国内固定资产投资

##### 2.1.4 国内宏观经济展望

#### 2.2 产业发展驱动因素

##### 2.2.1 产业转型升级

##### 2.2.2 产业转移驱动

##### 2.2.3 经济发展载体

##### 2.2.4 深化体制改革

#### 2.3 房地产市场发展环境

##### 2.3.1 商品房销售情况

##### 2.3.2 房地产景气程度

##### 2.3.3 去库存工作现状

#### 2.4 土地市场供需环境

##### 2.4.1 建设用地供应情况

- 2.4.2 主要城市监测地价
- 2.4.3 房企土地购置面积
- 2.4.4 房企拿地布局状况

### 第三章 2021-2023年中国产业地产相关政策分析

- 3.1 2021-2023年房地产市场调控分析
  - 3.1.1 2019年调控政策分析
  - 3.1.2 2020年调控政策分析
  - 3.1.3 2021年调控政策分析
- 3.2 2021-2023年产业地产用地政策分析
  - 3.2.1 国家层面引导政策
  - 3.2.2 区域政策支持要点
  - 3.2.3 重点产业支持政策
- 3.3 2021-2023年产业地产利好政策分析
  - 3.3.1 “工业上楼”促进政策
  - 3.3.2 公募REITs支持政策
  - 3.3.3 产业监管指标体系完善
  - 3.3.4 “标准地”制度改革推行
- 3.4 2021-2023年其他重点相关政策分析
  - 3.4.1 主题产业园区推进政策
  - 3.4.2 基础设施建设支持政策
  - 3.4.3 都市圈发展促进政策
  - 3.4.4 区域城市更新行动计划

### 第四章 2021-2023年中国产业地产市场总体分析

- 4.1 中国产业地产发展概况
  - 4.1.1 产业地产发展阶段
  - 4.1.2 产业地产发展背景
  - 4.1.3 产业地产发展形势
- 4.2 2021-2023年中国产业地产市场现状
  - 4.2.1 市场发展热点
  - 4.2.2 工业用地情况

- 4.2.3 企业布局情况
- 4.2.4 产业转型升级
- 4.2.5 区域发展分析
- 4.2.6 行业发展新模式
- 4.3 中国产业地产行业财务状况分析
  - 4.3.1 上市公司规模
  - 4.3.2 上市公司分布
  - 4.3.3 经营状况分析
  - 4.3.4 盈利能力分析
  - 4.3.5 营运能力分析
  - 4.3.6 成长能力分析
  - 4.3.7 现金流量分析
- 4.4 2021-2023年中国产业地产开发特征
  - 4.4.1 开发专业度提高
  - 4.4.2 产品升级换代
  - 4.4.3 产品日渐规范化
- 4.5 中国产业地产发展面临的困局
  - 4.5.1 土地利用问题
  - 4.5.2 开发建设问题
  - 4.5.3 发展能力问题
  - 4.5.4 配套规划问题
  - 4.5.5 发展环境问题
- 4.6 中国产业地产发展的对策建议
  - 4.6.1 主要策略分析
  - 4.6.2 行业发展建议
  - 4.6.3 找准产业定位

## 第五章 2021-2023年中国产业地产热点类型分析

- 5.1 国家级经济技术开发区
  - 5.1.1 国家级经开区发展概况
  - 5.1.2 国家级经开区扶持政策
  - 5.1.3 国家级经开区运行情况

- 5.1.4 国家级经开区区域分析
- 5.1.5 国家级经开区竞争排名
- 5.1.6 国家级经开区分布情况
- 5.2 高新技术产业园区
  - 5.2.1 政策促进分析
  - 5.2.2 总体运行情况
  - 5.2.3 市场出口分析
  - 5.2.4 专利技术水平
  - 5.2.5 园区发展思路
- 5.3 生态工业园区
  - 5.3.1 园区分类及构成
  - 5.3.2 园区审批情况
  - 5.3.3 园区政策动态
  - 5.3.4 规范发展技术
  - 5.3.5 支撑低碳经济
  - 5.3.6 主要问题分析
- 5.4 文化创意园区
  - 5.4.1 发展特征分析
  - 5.4.2 发展成就分析
  - 5.4.3 园区布局状况
  - 5.4.4 园区综合效益
  - 5.4.5 主要建设模式
  - 5.4.6 园区影响要素
- 5.5 总部经济基地
  - 5.5.1 发展背景概述
  - 5.5.2 区域发展情况
  - 5.5.3 建设要求规划
  - 5.5.4 发展模式对比
  - 5.5.5 发展策略建议
- 5.6 临空经济区
  - 5.6.1 产业运行情况
  - 5.6.2 产业发展指数

- 5.6.3 区域分布情况
- 5.6.4 重点产业布局
- 5.7 物流地产
  - 5.7.1 行业发展特征
  - 5.7.2 行业发展比重
  - 5.7.3 新增供应情况
  - 5.7.4 市场租金情况
  - 5.7.5 市场成交状况
  - 5.7.6 行业发展潜力
  - 5.7.7 行业发展机遇

## 第六章 2021-2023年中国产业地产市场竞争分析

- 6.1 产业地产开发市场主体介绍
  - 6.1.1 房地产企业转型
  - 6.1.2 实体企业进入
  - 6.1.3 传统产业地产企业
  - 6.1.4 金融类企业跨界
- 6.2 产业地产商竞争情况分析
  - 6.2.1 竞争力评价指标
  - 6.2.2 企业排行榜分析
  - 6.2.3 主要企业分布格局
- 6.3 产业园区核心竞争力评价体系
  - 6.3.1 企业排行榜分析
  - 6.3.2 园区竞争力概述
  - 6.3.3 资源整合能力
  - 6.3.4 运营管理能力
  - 6.3.5 社会经济效益
- 6.4 产业地产竞争力提升建议
  - 6.4.1 差异化竞争策略
  - 6.4.2 企业竞争力提升建议
  - 6.4.3 园区竞争力提升建议



## 第七章 中国产业地产开发模式分析

### 7.1 国外产业地产成功开发模式分析

#### 7.1.1 “地产+金融”模式

#### 7.1.2 “九州加工区”模式

#### 7.1.3 “丰田技术城”模式

### 7.2 中国产业地产的开发模式总体分析

#### 7.2.1 政府主导模式

#### 7.2.2 企业引导模式

#### 7.2.3 开发商主导模式

#### 7.2.4 综合运作模式

### 7.3 物流地产主要开发模式分析

#### 7.3.1 地产商主导型

#### 7.3.2 物流商主导型

#### 7.3.3 地产物流合营

#### 7.3.4 第三方做平台

#### 7.3.5 经济开发区模式

### 7.4 总部基地产业地产开发模式分析

#### 7.4.1 开发主体

#### 7.4.2 园区定位

#### 7.4.3 项目选址

#### 7.4.4 企业选择

#### 7.4.5 物业类型

#### 7.4.6 盈利模式

### 7.5 其他类型产业园区具体开发模式分析

#### 7.5.1 经济技术开发区

#### 7.5.2 生态工业园区

#### 7.5.3 文化创意产业园区

## 第八章 中国产业地产运营模式分析

### 8.1 产业地产运营模式概述

#### 8.1.1 工业园区（生产型园区）

#### 8.1.2 商务园区（服务型园区）

- 8.1.3 运营关键要素
- 8.2 产业园区的运作机制分析
  - 8.2.1 园区运作方式沿革
  - 8.2.2 园区运作方式探索
  - 8.2.3 政府角度价值分析
  - 8.2.4 运营商的价值分析
  - 8.2.5 入园厂家价值分析
  - 8.2.6 运作机制完善意见
- 8.3 物流地产的运营模式分析
  - 8.3.1 国外物流地产运营模式
  - 8.3.2 国内物流地产运营模式
  - 8.3.3 物流园区运营管理案例
  - 8.3.4 园区运营管理模式改进
- 8.4 产业地产项目运营管理策略
  - 8.4.1 产业园区运营建议
  - 8.4.2 提升园区运营效率
  - 8.4.3 科学管理工业园区

## 第九章 中国产业地产盈利模式分析

- 9.1 产业地产盈利模式发展情况
  - 9.1.1 产业地产主要盈利模式
  - 9.1.2 产业地产盈利模式变化
  - 9.1.3 传统房企投资盈利模式
  - 9.1.4 盈利模式升级发展方向
- 9.2 产业园区主要盈利模式分析
  - 9.2.1 土地增值收益
  - 9.2.2 房地产开发收益
  - 9.2.3 入园企业经营税收
  - 9.2.4 自投项目经营收益
  - 9.2.5 园区运营管理收益
  - 9.2.6 未来重点发展趋势
- 9.3 物流地产的盈利模式分析

- 9.3.1 主要盈利模式介绍
- 9.3.2 盈利模式主要问题
- 9.3.3 盈利模式设计方法

## 第十章 中国产业地产招商模式分析

### 10.1 产业地产主要招商模式

- 10.1.1 订单招商模式
- 10.1.2 海外园区招商
- 10.1.3 逆向操作招商模式
- 10.1.4 其他招商模式

### 10.2 产业地产招商基本原则

- 10.2.1 明确招商地位
- 10.2.2 招商环节先行
- 10.2.3 广告定位策略
- 10.2.4 招商营销重点
- 10.2.5 招商人员素质

### 10.3 产业园区的招商流程

- 10.3.1 确立目标
- 10.3.2 前期调研
- 10.3.3 制订招商方案
- 10.3.4 比较招商方案

### 10.4 产业地产的招商策略

- 10.4.1 设置诱因策略
- 10.4.2 吸引商家战略
- 10.4.3 全产业链战略
- 10.4.4 园区聚商战略
- 10.4.5 招商洽谈战略
- 10.4.6 优惠政策战略

### 10.5 物流地产项目的招商策略

- 10.5.1 招商总体策略
- 10.5.2 项目招商目标
- 10.5.3 项目招商对象

- 10.5.4 商家引进方式
- 10.5.5 商家进驻要求
- 10.5.6 租金定价策略
- 10.5.7 招商优惠政策
- 10.5.8 项目招商人员

## 第十一章 2020-2023年中国产业地产典型企业发展分析

### 11.1 华夏幸福基业股份有限公司

- 11.1.1 企业发展概况
- 11.1.2 经营效益分析
- 11.1.3 业务经营分析
- 11.1.4 财务状况分析
- 11.1.5 核心竞争力分析
- 11.1.6 公司发展战略

### 11.2 上海张江高科技园区开发股份有限公司

- 11.2.1 企业发展概况
- 11.2.2 经营效益分析
- 11.2.3 业务经营分析
- 11.2.4 财务状况分析
- 11.2.5 核心竞争力分析
- 11.2.6 公司发展战略
- 11.2.7 未来前景展望

### 11.3 武汉东湖高新集团股份有限公司

- 11.3.1 企业发展概况
- 11.3.2 经营效益分析
- 11.3.3 业务经营分析
- 11.3.4 财务状况分析
- 11.3.5 核心竞争力分析
- 11.3.6 公司发展战略
- 11.3.7 未来前景展望

### 11.4 中电光谷联合控股有限公司

- 11.4.1 企业发展概况

- 11.4.2 2021年企业经营状况分析
- 11.4.3 2022年企业经营状况分析
- 11.4.4 2023年企业经营状况分析
- 11.5 亿达中国控股有限公司
  - 11.5.1 企业发展概况
  - 11.5.2 2021年企业经营状况分析
  - 11.5.3 2022年企业经营状况分析
  - 11.5.4 2023年企业经营状况分析
- 11.6 华南城控股有限公司
  - 11.6.1 企业发展概况
  - 11.6.2 2021财年企业经营状况分析
  - 11.6.3 2022财年企业经营状况分析
  - 11.6.4 2023财年企业经营状况分析
- 11.7 卓尔智联集团有限公司
  - 11.7.1 企业发展概况
  - 11.7.2 2021年企业经营状况分析
  - 11.7.3 2022年企业经营状况分析
  - 11.7.4 2023年企业经营状况分析
- 11.8 粤港湾控股有限公司
  - 11.8.1 企业发展概况
  - 11.8.2 2021年企业经营状况分析
  - 11.8.3 2022年企业经营状况分析
  - 11.8.4 2023年企业经营状况分析
- 11.9 天安中国投资有限公司
  - 11.9.1 企业发展概况
  - 11.9.2 2021年企业经营状况分析
  - 11.9.3 2022年企业经营状况分析
  - 11.9.4 2023年企业经营状况分析
- 11.10 北京联东投资（集团）有限公司
  - 11.10.1 企业发展概况
  - 11.10.2 企业业务分析
  - 11.10.3 企业营收状况

- 11.10.4 企业竞争优势
- 11.10.5 企业招商模式
- 11.10.6 搭建企业平台
- 11.10.7 项目开发动态
- 11.10.8 未来发展规划

## 第十二章 2021-2023年中国产业地产市场投融资分析

- 12.1 2021-2023年房地产行业投资规模
  - 12.1.1 投资规模及增长
  - 12.1.2 区域投资状况
  - 12.1.3 资金到位情况
  - 12.1.4 贷款情况分析
  - 12.1.5 投资影响因素
- 12.2 上市公司在房地产开发运营产业投资动态分析
  - 12.2.1 投资项目综述
  - 12.2.2 投资区域分布
  - 12.2.3 投资模式分析
  - 12.2.4 典型投资案例
- 12.3 房地产开发运营产业上市公司投资动态分析
  - 12.3.1 投资规模统计
  - 12.3.2 投资区域分布
  - 12.3.3 投资模式分析
  - 12.3.4 典型投资案例
- 12.4 2021-2023年产业地产市场投资形势
  - 12.4.1 监管指标体系完善
  - 12.4.2 中心城市迎新机遇
  - 12.4.3 公募REITs加码利好
  - 12.4.4 房企跨界产业地产
- 12.5 物流园区投资分析
  - 12.5.1 园区投资现状
  - 12.5.2 园区投资风险
  - 12.5.3 园区投资建议

12.5.4 未来发展趋势

12.6 经济技术开发区的融资分析

12.6.1 融资的必要性

12.6.2 融资方式的对比

12.6.3 融资方式的选择

第十三章 中国产业地产市场投资潜力分析

13.1 产业地产的投资价值分析

13.1.1 利益链条独特

13.1.2 盈利空间可观

13.1.3 升值潜力广阔

13.1.4 促进城市升级

13.2 产业地产的投资机遇分析

13.2.1 区域一体化

13.2.2 产业新风向

13.2.3 新兴产业前景

13.3 物流地产的投资潜力分析

13.3.1 投资特征分析

13.3.2 投资市场空间

13.3.3 投资回报率高

13.3.4 投资面临的问题

13.3.5 投资发展趋势

13.4 产业园区热点领域投资潜力

13.4.1 物流园区

13.4.2 高新技术园区

13.4.3 生态工业园区

第十四章 中国产业地产市场投资风险预警

14.1 房地产行业一般投资风险

14.1.1 宏观经济风险

14.1.2 投资经营风险

14.1.3 开发法律风险

- 14.1.4 行业面临挑战
- 14.2 产业地产投资的外部风险
  - 14.2.1 经济下行风险
  - 14.2.2 技术革新风险
  - 14.2.3 运营思维风险
  - 14.2.4 资本不足风险
  - 14.2.5 政策波动风险
- 14.3 产业地产的投资开发风险
  - 14.3.1 市场经营风险
  - 14.3.2 专业开发风险
  - 14.3.3 项目招商风险
- 14.4 产业地产项目运作风险
  - 14.4.1 社会环境风险
  - 14.4.2 公共关系风险
  - 14.4.3 策略选择风险
  - 14.4.4 系统操作风险
  - 14.4.5 市场竞争风险

## 第十五章 中国产业地产市场投资策略及建议

- 15.1 产业地产项目的风险管理
  - 15.1.1 风险识别
  - 15.1.2 风险评估
  - 15.1.3 风险管控
  - 15.1.4 管控机制
- 15.2 产业地产项目管理策略
  - 15.2.1 完善风险评估指标体系
  - 15.2.2 拓宽企业融资渠道
  - 15.2.3 合理选择地产的开发模式
  - 15.2.4 优化营运招商管理策略
- 15.3 产业地产市场的投资建议
  - 15.3.1 总体建议
  - 15.3.2 产业选择



- 15.3.3 区域选择
- 15.3.4 模式选择
- 15.4 产业地产投资项目的运作策略
  - 15.4.1 运营模式选择
  - 15.4.2 选址建议
  - 15.4.3 融资模式
  - 15.4.4 招商能力
- 15.5 产业地产开发项目的转型建议
  - 15.5.1 资源整合
  - 15.5.2 产业为先
  - 15.5.3 转型升级
  - 15.5.4 投资金融创新
  - 15.5.5 互联网+地产
- 15.6 产业地产发展战略
  - 15.6.1 挖掘细分市场
  - 15.6.2 价值链延伸
  - 15.6.3 资产管理

## 第十六章 2024-2030年中国产业地产市场前景及趋势

- 16.1 中国产业地产行业发展前景
  - 16.1.1 行业前景展望
  - 16.1.2 市场发展机遇
  - 16.1.3 行业巨大需求
  - 16.1.4 行业融合前景
  - 16.1.5 产品发展走向
  - 16.1.6 企业转型机遇
- 16.2 中国产业地产市场发展趋势
  - 16.2.1 融资渠道多元化
  - 16.2.2 经营方式专业化
  - 16.2.3 投资方向全面化
  - 16.2.4 资源价值最大化
  - 16.2.5 产业区域发展优化

- 16.2.6 产业市场竞争趋势
- 16.2.7 产城融合发展趋势
- 16.2.8 智慧化发展趋势
- 16.3 中国产业地产行业发展方向分析
  - 16.3.1 产业功能综合
  - 16.3.2 配套服务提升
  - 16.3.3 服务体系完善
- 16.4 对2024-2030年中国产业地产市场预测分析
  - 16.4.1 2024-2030年中国产业地产市场影响因素分析
  - 16.4.2 2024-2030年中国产业地产投资规模预测

## 附录

附录一：《中华人民共和国土地管理法》

附录二：《中华人民共和国城市房地产管理法》

附录三：《关于加快发展生产性服务业促进产业结构调整升级的指导意见》

附录四：《关于促进国家级经济技术开发区转型升级创新发展的若干意见》

## 图表目录

- 图表1 2021-2023年世界经济展望增速预测
- 图表2 2020年GDP最终核实数与初步核算数对比
- 图表3 2020年三次产业投资占固定资产投资（不含农户）比重
- 图表4 2020年分行业固定资产投资（不含农户）增长速度
- 图表5 2020年固定资产投资新增主要生产与运营能力
- 图表6 2021-2022年固定资产投资（不含农户）同比增速
- 图表7 2021年固定资产投资（不含农户）主要数据
- 图表8 2020-2021年全国商品房销售面积及销售额增速
- 图表9 2020年1-12月全国商品房销售面积及商品房销售额
- 图表10 2020年1-12月份东中西部和东北地区房地产销售情况
- 图表11 2021-2022年全国商品房销售面积及销售额增速
- 图表12 2021年1-12月全国商品房销售面积及商品房销售额
- 图表13 2021年1-12月份东中西部和东北地区房地产销售情况
- 图表14 2020-2021年国房景气指数
- 图表15 2021-2022年国房景气指数

- 图表16 2008-2021年全国主要城市分用途地价环比增速曲线图
- 图表17 2008-2021年全国主要城市分用途地价同比增速曲线图
- 图表18 2000-2021年重点城市分用途地价指数
- 图表19 2006-2021年重点城市综合地价环比、同比增速曲线图
- 图表20 2021年三大重点区域综合地价增速
- 图表21 2014-2021年三大重点监测区域分用途地价环比增速
- 图表22 2014-2021年三大重点监测区域分用途地价同比增速
- 图表23 2021年东、中、西部地区环比增速
- 图表24 2021年东、中、西部地区同比增速
- 图表25 2021年一、二、三线城市地价环比增速
- 图表26 2021年一、二、三线城市地价同比增速
- 图表27 2021年一线城市各用途地价增速
- 图表28 2021年第三季度二线城市综合、住宅地价增速最高、最低值
- 图表29 2021年三线城市综合、住宅地价增速最高、最低值
- 图表30 2016-2021年新建商品住宅销售价格和主要监测城市住宅地价上涨（环比）的城市数量情况图

详细请访问：<http://www.cction.com/report/202310/415289.html>