

2020年中国产业地产市场前景研究报- 行业现状与未来规划分析

报告大纲

观研报告网

www.chinabaogao.com

一、报告简介

观研报告网发布的《2020年中国产业地产市场前景研究报-行业现状与未来规划分析》涵盖行业最新数据，市场热点，政策规划，竞争情报，市场前景预测，投资策略等内容。更辅以大量直观的图表帮助本行业企业准确把握行业发展态势、市场商机动向、正确制定企业竞争战略和投资策略。本报告依据国家统计局、海关总署和国家信息中心等渠道发布的权威数据，以及我中心对本行业的实地调研，结合了行业所处的环境，从理论到实践、从宏观到微观等多个角度进行市场调研分析。

官网地址：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/415255415255.html>

报告价格：电子版: 8200元 纸介版：8200元 电子和纸介版: 8500

订购电话: 400-007-6266 010-86223221

电子邮箱: sale@chinabaogao.com

联系人: 客服

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、报告目录及图表目录

产业地产是围绕着微笑曲线，构建的产业价值链一体化平台，以产业为依托，地产为载体，实现土地的整体开发与运营。以独栋写字楼、高层办公楼、标准化厂房、中试研发楼为开发对象，整合自然资源、社会资源、经济资源等，打造产、学、研产业集群，帮助政府改善区域环境、提升区域竞争力；帮助企业提升企业形象、提高企业发展力的新型产业形式。

在房地产调控和鼓励产业升级转型发展的大背景下，产业与地产的结合也越来越紧密。产业地产既作为房地产企业新的转型方向受到地产企业的关注，也在国家政策和地方政府的支持下蓬勃发展。

目前我国一些城市区已经取得了一定程度上的发展。但总体来看，我国的产业地产还处在起步阶段，未来的发展潜力巨大，同时也存在着许多的问题。

产业地产行业主要问题

（一）产业园区缺乏充分的市场调研和规划混乱。企业的聚集只是处在空间上集聚，似乎是为了聚集而聚集，没有形成一条完整产业链条，园区的产业无法融合，无法发挥产业集聚资源优化配置的功能。许多的产业园区在招商期初段，为了吸引尽可能多的客户，没有进行充分的市场调研、对企业的审核考虑不够，只是为了引入更多的企业入驻，从而导致产业园区内部产业之间缺乏关联，不利于企业形成整体，难以实现经济发展的规模效应和经济外部性。

（二）落后的运营模式无法适应当前的形式。相当大一部分企业，还要沿用住宅销售模式来经营产业地产，其项目卖完就了事，卖出去已经算是完成任务，根本不注重项目的后续经营，没有一个对项目的持续性规划。产业地产作为房地产行业一个新的部分，有着自己特殊的经营模式和发展规律，不能简单地把产业地产看成是商业地产。产业地产是一个长期的运作，开发只是前期的工作，进入经营期才是真正接受市场的考验。这是一个具有挑战性、长期性的工作，但是其收益也是巨大的。所以，不顾产业地产的特殊性，用过去老的经营模式来运营产业地产，基本上是无法经营下去的。

（三）产业地产项目雷同，缺乏特色优势。目前我国很多产业地产项目都没有的特色，负责人缺乏主见，觉得别人做什么好就盲目地跟随，根本没有思考自己所在地区适不适合，无法发挥自己的地区特色，不仅严重浪费了地方资源，还造成不同产业地产项目间招商引资活动中的过度竞争和产业内企业在市场活动中的过度竞争。

（四）产业地产项目规模小、处在价值链低端。除了北京、深圳等地有一些产业机构层次水平相对较高的项目外，大部分地产项目都存在规模偏小、处在价值链低端的问题。我国当

前正处在由劳动密集型产业向资金密集型、技术密集型转型的阶段，这就要求产业园区由单一的制造性园区向现代的综合性产业园区转变，要求产业园区能够提供新的产业形态来满足传统产业向知识型、服务型、战略型产业升级的需要。但是由于受区位环境的影响，以及我国产业地产开发商缺乏专业的规划和经营能力，原本定位于能够提供配套商业服务、金融服务、科研服务的综合性产业园区最后只能成为单纯的商务园区和制造园区，不仅大大降低了产业地产商的盈利能力，更对我国产业价值链的提升造成很大的伤害。资料来源：互联网(w w)

中国报告网是观研天下集团旗下打造的业内资深行业分析报告、市场深度调研报告提供商与综合行业信息门户。《2020年中国产业地产市场前景研究报-行业现状与未来规划分析》涵盖行业最新数据，市场热点，政策规划，竞争情报，市场前景预测，投资策略等内容。更辅以大量直观的图表帮助本行业企业准确把握行业发展态势、市场商机动向、正确制定企业竞争战略和投资策略。本报告依据国家统计局、海关总署和国家信息中心等渠道发布的权威数据，以及我中心对本行业的实地调研，结合了行业所处的环境，从理论到实践、从宏观到微观等多个角度进行市场调研分析。

它是业内企业、相关投资公司及政府部门准确把握行业发展趋势，洞悉行业竞争格局，规避经营和投资风险，制定正确竞争和投资战略决策的重要决策依据之一。本报告是全面了解行业以及对本行业进行投资不可或缺的重要工具。观研天下是国内知名的行业信息咨询机构，拥有资深的专家团队，多年来已经为上万家企业单位、咨询机构、产业地产、行业协会、个人投资者等提供了专业的行业分析报告，客户涵盖了华为、中国石油、中国电信、中国产业地产、惠普、迪士尼等国内外行业领先企业，并得到了客户的广泛认可。

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。本研究报告采用的行业分析方法包括波特五力模型分析法、SWOT分析法、PEST分析法，对行业进行全面的内外部环境分析，同时通过资深分析师对目前国家经济形势的走势以及市场发展趋势和当前行业热点分析，预测行业未来的发展方向、新兴热点、市场空间、技术趋势以及未来发展战略等。

【报告大纲】

第一章 中国产业地产行业概念界定及宏观发展环境剖析

第一节 中国产业地产行业概念界定

一、概念界定

二、产业地产的类型

三、产业地产的开发主体

四、产业园、工业地产及产业地产的关系

(1) 产业地产的发展变迁

(2) 产业地产是工业地产的升级与换代

(3) 产业园与产业地产开发模式的比较

(4) 产业地产发展的必然性

五、产业地产与其他商业地产的区别

六、本报告的数据来源及统计口径说明

第二节 产业地产建设政策环境分析

一、中国土地政策的变迁

(1) 国家相关土地政策回顾

(2) 国家相关土地政策展望

二、产业地产相关政策汇总及解读

(1) 汇总

(2) 解读

三、产业地产相关发展规划及重点规划解读

(1) 汇总

(2) 解读

“十三五”规划产业

“一带一路”规划

四、城镇化水平及政府支持发展重点

(1) 城镇化水平

(2) 城镇化发展对行业发展的影响分析

(3) 发改委促进城镇化健康发展的战略重点

五、政策环境变化对行业发展的影响分析

第三节 产业地产建设经济环境分析

一、宏观经济发展现状

(1) GDP

(2) 工业增加值

(3) 固定资产投资

二、宏观经济发展展望

三、产业地产建设与GDP增长的相关性

第四节 产业地产建设用地状况分析

一、全国土地利用总体状况

二、全国土地市场基本状况

三、不同类型用地价格分析

(1) 不同类型用地价格水平分析

(2) 不同类型用地区域价格差异

(3) 不同类型用地价格变化趋势

四、土地市场形势预测

第五节 国内区域产业发展环境分析

一、国内重点发展产业分析

二、国内产业集群现状分析

三、区域产业结构调整分析

四、区域产业转移趋势分析

五、重点产业生命周期分析

第二章 中国产业地产行业规模与经营效益分析

第一节 中国产业地产所属行业总体规模分析

一、企业数量结构分析

二、行业资产规模分析

第二节 中国产业地产*所属行业产销与费用分析

一、产成品分析

二、销售收入分析

三、负债分析

四、利润规模分析

五、产值分析

六、销售成本分析

七、销售费用分析

八、管理费用分析

九、财务费用分析

十、其他运营数据分析

第三节 中国产业地产所属行业财务指标分析

一、行业盈利能力分析

二、行业偿债能力分析

三、行业营运能力分析

四、行业发展能力分析

第三章 中国产业地产行业竞争与投资风险分析

第一节 中国产业地产行业进入壁垒分析

一、中国产业地产行业资金壁垒

二、中国产业地产行业经营管理壁垒

三、中国产业地产行业人才壁垒

四、中国产业地产行业政策壁垒

第二节 中国产业地产行业竞争强度分析

一、行业现有企业间竞争

二、行业潜在进入者分析

三、行业替代品威胁分析

四、行业供应商议价能力

五、行业的客户议价能力

六、行业五力模型总结

第三节 中国产业地产项目开发模式与特点分析

一、产业地产项目开发模式分析

(1) 产业地产项目开发模式

(2) 产业地产项目开发流程

二、产业地产项目开发特点分析

(1) 政府政策主导性强

(2) 产业规划专业性强

(3) 项目投资回收期长

(4) 自身具备增值性

第四节 中国产业地产行业投资风险分析

一、中国产业地产行业的土地风险

二、中国产业地产行业的政策风险

三、中国产业地产行业的资金风险

四、中国产业地产行业的开发经营风险

五、中国产业地产行业的管理风险

第四章 中国产业地产主要产品形态投资机会分析

第一节 产业园发展模式与投资机会分析

一、中国产业园发展规模分析

(1) 高新技术园区发展规模

(2) 高新技术产业园经营效益

二、中国产业园产品形态与特征分析

三、中国产业园发展阶段分析

四、中国产业园主要发展模式分析

五、中国产业园典型项目案例分析

(1) 中关村国家自主创新示范区

(2) 上海张江高科技园区

六、中国产业园发展趋势与投资机会

第二节 临空产业地产发展模式与投资机会分析

一、中国临空产业地产建设规模分析

二、中国临空产业地产产品形态与特征分析

三、中国临空产业地产投资建设现状分析

四、中国临空产业地产主要开发模式分析

五、国际临空产业地产典型项目案例分析

六、国际临空产业地产发展经验借鉴

七、中国临空产业地产典型项目案例分析

八、中国临空产业地产发展趋势与投资机会

第三节 创意产业地产发展模式与投资机会分析

一、中国创意产业地产发展现状分析

二、中国创意产业地产开发模式分析

三、中国创意产业地产盈利模式分析

四、中国创意产业地产主要发展问题分析

五、国际创意产业地产主要发展模式借鉴

六、中国创意产业地产典型项目案例分析

七、中国创意产业地产发展趋势与投资机会

第四节 总部经济产业地产发展模式与投资机会分析

一、总部经济产业地产发展现状分析

二、总部经济产业地产建设要点分析

三、总部经济产业地产发展阶段分析

四、总部经济产业地产建设效益分析

五、总部经济产业地产发展模式分析

六、总部经济产业地产典型项目案例分析

七、总部经济产业地产发展趋势分析

第五节 物流产业地产发展模式与投资机会分析

一、物流产业地产发展现状分析

二、物流产业地产主要开发模式分析

三、物流产业地产主要运营模式分析

四、物流产业地产主要盈利模式分析

五、物流产业地产主要投资风险分析

六、物流产业地产发展趋势分析

第六节 生物医药产业地产发展模式与投资机会分析

一、生物医药产业地产开发模式分析

二、生物医药产业地产发展特点分析

三、生物医药产业地产建设现状分析

四、生物医药产业地产的发展对策分析

五、生物医药产业地产典型项目案例分析

六、生物医药产业地产发展趋势与投资机会

第五章 中国产业地产重点区域投资机会分析

第一节 环渤海地区产业地产市场投资机会

一、北京市产业地产市场投资机会

(1) 北京市土地利用现状及规划分析

(2) 北京市产业经济发展规划分析

(3) 北京市产业地产投资环境分析

(4) 北京市产业地产发展现状分析

(5) 北京市产业地产投资机会分析

二、天津市产业地产市场投资机会

(1) 天津市土地利用现状及规划分析

(2) 天津市产业经济发展规划分析

(3) 天津市产业地产投资环境分析

(4) 天津市产业地产发展现状分析

(5) 天津市产业地产投资机会分析

三、沈阳市产业地产市场投资机会

(1) 沈阳市土地利用现状及规划分析

(2) 沈阳市产业经济发展规划分析

(3) 沈阳市产业地产投资环境分析

(4) 沈阳市产业地产发展现状分析

(5) 沈阳市产业地产投资机会分析

四、大连市产业地产市场投资机会

(1) 大连市土地利用现状及规划分析

(2) 大连市产业经济发展规划分析

(3) 大连市产业地产投资环境分析

(4) 大连市产业地产发展现状分析

(5) 大连市产业地产投资机会分析

五、青岛市产业地产市场投资机会

(1) 青岛市土地利用现状及规划分析

(2) 青岛市产业经济发展规划分析

(3) 青岛市产业地产投资环境分析

(4) 青岛市产业地产发展现状分析

(5) 青岛市产业地产投资机会分析

第二节 长三角地区产业地产市场投资机会

一、上海市产业地产市场投资机会

- (1) 上海市土地利用现状及规划分析
- (2) 上海市产业经济发展规划分析
- (3) 上海市产业地产投资环境分析
- (4) 上海市产业地产发展现状分析
- (5) 上海市产业地产投资机会分析

二、南京市产业地产市场投资机会

- (1) 南京市土地利用现状及规划分析
- (2) 南京市产业经济发展规划分析
- (3) 南京市产业地产投资环境分析
- (4) 南京市产业地产发展现状分析
- (5) 南京市产业地产投资机会分析

三、苏州市产业地产市场投资机会

- (1) 苏州市土地利用现状及规划分析
- (2) 苏州市产业经济发展规划分析
- (3) 苏州市产业地产投资环境分析
- (4) 苏州市产业地产发展现状分析
- (5) 苏州市产业地产投资机会分析

四、杭州市产业地产市场投资机会

- (1) 杭州市土地利用现状及规划分析
- (2) 杭州市产业经济发展规划分析
- (3) 杭州市产业地产投资环境分析
- (4) 杭州市产业地产发展现状分析
- (5) 杭州市产业地产投资机会分析

第三节 珠三角地区产业地产市场投资机会

一、广州市产业地产市场投资机会

- (1) 广州市土地利用现状及规划分析
- (2) 广州市产业经济发展规划分析
- (3) 广州市产业地产投资环境分析
- (4) 广州市产业地产发展现状分析
- (5) 广州市产业地产投资机会分析

二、深圳市产业地产市场投资机会

- (1) 深圳市土地利用现状及规划分析
- (2) 深圳市产业经济发展规划分析
- (3) 深圳市产业地产投资环境分析

(4) 深圳市产业地产发展现状分析

(5) 深圳市产业地产投资机会分析

三、中山市产业地产市场投资机会

(1) 中山市土地利用现状及规划分析

(2) 中山市产业经济发展规划分析

(3) 中山市产业地产投资环境分析

(4) 中山市产业地产发展现状分析

(5) 中山市产业地产投资机会分析

四、东莞市产业地产市场投资机会

(1) 东莞市土地利用现状及规划分析

(2) 东莞市产业经济发展规划分析

(3) 东莞市产业地产投资环境分析

(4) 东莞市产业地产发展现状分析

(5) 东莞市产业地产投资机会分析

五、福州市产业地产市场投资机会

(1) 福州市土地利用现状及规划分析

(2) 福州市产业经济发展规划分析

(3) 福州市产业地产投资环境分析

(4) 福州市产业地产发展现状分析

(5) 福州市产业地产投资机会分析

第四节 中西部地区产业地产市场投资机会

一、重庆市产业地产市场投资机会

(1) 重庆市土地利用现状及规划分析

(2) 重庆市产业经济发展规划分析

(3) 重庆市产业地产投资环境分析

(4) 重庆市产业地产发展现状分析

(5) 重庆市产业地产投资机会分析

二、成都市产业地产市场投资机会

(1) 成都市土地利用现状及规划分析

(2) 成都市产业经济发展规划分析

(3) 成都市产业地产投资环境分析

(4) 成都市产业地产发展现状分析

(5) 成都市产业地产投资机会分析

三、西安市产业地产市场投资机会

(1) 西安市土地利用现状及规划分析

- (2) 西安市产业经济发展规划分析
- (3) 西安市产业地产投资环境分析
- (4) 西安市产业地产发展现状分析
- (5) 西安市产业地产投资机会分析

四、武汉市产业地产市场投资机会

- (1) 武汉市土地利用现状及规划分析
- (2) 武汉市产业经济发展规划分析
- (3) 武汉市产业地产投资环境分析
- (4) 武汉市产业地产发展现状分析
- (5) 武汉市产业地产投资机会分析

五、长沙市产业地产市场投资机会

- (1) 长沙市土地利用现状及规划分析
- (2) 长沙市产业经济发展规划分析
- (3) 长沙市产业地产投资环境分析
- (4) 长沙市产业地产发展现状分析
- (5) 长沙市产业地产投资机会分析

六、郑州市产业地产市场投资机会

- (1) 郑州市土地利用现状及规划分析
- (2) 郑州市产业经济发展规划分析
- (3) 郑州市产业地产投资环境分析
- (4) 郑州市产业地产发展现状分析
- (5) 郑州市产业地产投资机会分析

第六章 中国产业地产行业企业分析（随数据更新有调整）

第一节 中国产业地产标杆运营企业分析

一、上海张江高科技园区开发股份有限公司

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业产品服务分析
- (3) 企业发展现状分析
- (4) 企业竞争优势分析

二、北京中关村科技发展（控股）股份有限公司

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业产品服务分析
- (3) 企业发展现状分析
- (4) 企业竞争优势分析

三、联美量子股份有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业产品服务分析

(3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

四、深圳香江控股股份有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业产品服务分析

(3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

五、上海多媒体产业园创业有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业产品服务分析

(3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

六、北京空港科技园区股份有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业产品服务分析

(3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

七、苏州新区高新技术产业股份有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业产品服务分析

(3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

八、南京高科股份有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业产品服务分析

(3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

九、矿（营口）产业园发展有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业产品服务分析

(3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

十、上海金桥出口加工区开发股份有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业产品服务分析

(3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

十一、天津海泰科技发展股份有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业产品服务分析

(3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

十二、天安数码城(集团)有限公司经营分析

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业产品服务分析

(3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

十三、香港平谦国际有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业产品服务分析

(3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

十四、华夏幸福基业股份有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业产品服务分析

(3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

十五、武汉华乐地产拓展有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业产品服务分析

(3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

十六、石狮市信德隆建设发展有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业产品服务分析

(3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

十七、广东浙商联合投资控股有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业产品服务分析

(3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

十八、中海信科技开发（深圳）有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业产品服务分析

(3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

第二节 中国产业地产行业领先开发企业分析

一、中天金融集团股份有限公司

二、金地（集团）股份有限公司

三、复地（集团）股份有限公司

四、广州富力地产股份有限公司

五、上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

六、北京万通地产股份有限公司

七、中国恒大集团有限公司

八、招商局蛇口工业区控股股份有限公司

九、合景泰富地产控股有限公司

第七章 未来中国产业地产发展路径与机遇分析

第一节 中国产业地产发展路径分析

一、大都市城区中心的综合体模式

(1) 产业综合体模式定义

(2) 产业综合体路径发展背景

(3) 产业综合体路径功能作用

(4) 产业综合体路径五大特色

二、远郊区的“产城融合”模式

(1) “产城融合”模式定义

(2) “产城融合”路径发展背景

(3) “产城融合”路径功能作用

(4) “产城融合”路径发展关键

第二节 新型城镇化来的产业地产发展机遇

一、城镇化进程下的产业结构转型要求

二、不同程度城镇化进程对应的产业地产模式

三、新型城镇化进程与产业地产发展的相互促进

第三节 产业地产空间产品创新发展分析

一、产业地产空间产品创新需求

二、产业地产空间产品发展趋势

三、产业地产空间创新产品分析

图表目录

图表1：产业地产定义的层次及其相关形式分析

图表2：产业地产的类型及其定义和特点

图表3：我国产业地产行业市场的主体构成

图表4：产业地产的发展阶段

图表5：产业地产与产业园开发模式的比较

图表6：产业地产与产业园开发模式的比较

图表7：2020年土地政策相关方面回顾

图表8：2020年土地利用规划计划政策分析

图表9：2020年耕地保护政策分析

图表10：2020年节约集约用地政策分析

图表11：2020年不动产统一登记政策分析

图表12：2020年支持产业和经济社会发展的用地政策分析

图表13：产业地产最新相关政策汇总

图表14：产业地产重点政策解读

图表15：产业地产相关规划汇总

图表16：“十三五”产业发展规划目标

图表17：“一带一路”各区域产业相关规划目标

图表18：2017-2020年中国城镇化率（单位：%）

图表19：2017-2020年城镇化率及第三产业占全国GDP比重趋势图（单位：%）

图表20：发改委新型城镇化建设的战略重点

图表详见报告正文（GYSYL）

更多好文每日分享，欢迎关注公众号

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/415255415255.html>