

# 中国工业地产市场监测分析及未来五年投资价值 评估报告

报告大纲

观研报告网

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

## 一、报告简介

观研报告网发布的《中国工业地产市场监测分析及未来五年投资价值评估报告》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/217987217987.html>

报告价格：电子版: 7200元 纸介版：7200元 电子和纸介版: 7500

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

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。据中国行业报告网发布的《2015年中国工业地产市场调查研究与发展趋势预测报告》显示，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。

自上个世纪九十年代末，受金融风暴的影响，世界经济发展减速，大量的跨国公司的利润大幅度下跌，甚至出现亏损的情况；因此，为了降低生产成本，寻找具有潜力的市场、廉价的劳力和丰富的原材料资源的国家作为生产基地，成为跨国公司投资的新方向，而中国无疑是一个商家的必争之地。大量的制造业向中国的转移给中国工业地产创造了广阔的发展空间。但是，同时中国工业地产的发展也属于初步阶段，存在着一定的优缺点，其主要表现在：投资主体多元化；受土地市场的制约较大；全国工业地产的产业分布不均，参差不齐；世界一流工业地产企业纷纷向中国进军。

在看好工业地产未来发展前景的同时，也要看到相对于住宅地产、商业地产而言，工业地产占地面积大、投资金额高、招商难、投资回报周期长等特性，对进入者形成了较高的门槛。投资者在进入工业地产领域前，需要有全盘的清晰考虑。首先，工业用地能否轻易拿到，因为政府欢迎那些投资密度高、产值双高的产业。而且有些工业用地涉及的问题复杂，大部分地块都是村民的，集体用地征地难度大，对企业抗风险能力要求很高。其次，工业地产并非一种纯粹的地产投资项目，它更多的是一种产业决策和选址行为，必须以产业的需求作为依托和基础。再次，工业地产是特定产业、特定用途、特定需求下量身定制的产品，需求极具个性化，比如一个汽车厂房的项目和一个物流仓储的项目特点是完全不同的，而工业地产又不像住宅和商业地产那样具有投机的属性和流动性的特征，需要对产品进行长期的运作和持有。最后，从政策层面来讲，国家现在以第三产业作为主导发展方向，对工业地产发展并不十分支持，尤其是那些占地大、产值小的产业，政府没有动力给予政策优惠和支持。并且，我们预计今后中央政府将运用更频繁的监管与监察手段，加大对工业用地出让的过程监管与事后监管，这无疑会给工业地产开发商的日后经营带来很大的政策不确定性，政策风险也就随之而生，这是开发商在进军工业地产之前必须考虑的

第一部分 行业发展现状

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 中国工业地产行业市场发展环境分析

### 第一节 国内宏观经济环境分析

#### 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、2015年中国宏观经济发展预测分析

### 第二节 中国工业地产行业政策环境分析

#### 一、中国工业地产政策

#### 二、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 中国工业地产行业社会环境分析

## 第二部分 行业深度分析

## 第三章 中国工业地产行业运行形势剖析

### 第一节 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 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 中国工业地产行业应对策略分析

## 第四章 中国工业地产行业运行走势解析

### 第一节 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 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、工业地产市场稳步发展

#### 四、中国工业地产联盟成立

### 第三节 中国工业地产重点城市分析

## 第五章 中国土地市场运行形势分析

### 第一节 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 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 影响中国土地需求的因素分析

## 第六章 中国房地产行业运行形势透析

### 第一节 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

### 第二节 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、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

## 第三部分 行业竞争格局分析

## 第七章 中国工业地产行业市场竞争格局分析

### 第一节 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 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 中国工业地产行业提升竞争力策略分析

## 第八章 中国工业地产行业上市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 南京新港高科技股份有限公司

#### 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 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

### 第七节 鲁商置业股份有限公司

#### 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

### 第八节 上海世贸股份有限公司

#### 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

### 第九节 上海陆家嘴金融贸易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

### 第十节 北京万通地产股份有限公司

#### 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

## 第四部分 行业投资策略及发展预测

### 第九章 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 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 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 2015-2020年中国房地产行业投融资与并购策略分析



## 第一节 2015-2020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 2015-2020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、资产的证券化
- 五、土地的梯度化
- 六、股权的开放化

## 第十一章 2015-2020年中国工业地产行业发展趋势分析

### 第一节 2015-2020年中国工业地产发展趋势

- 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 2015-2020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 2015-2020年中国工业地产行业盈利预测分析

## 第十二章 2015-2020年中国工业地产业投资机会与风险分析

### 第一节 2015-2020年中国工业地产业投资环境分析

### 第二节 2015-2020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、二三线城市成工业地产投资热点

### 第三节 2015-2020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

图表详见正文 . . . . .

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/217987217987.html>