

# 2016-2022年中国工业地产市场运行态势及投资商机研究报告

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《2016-2022年中国工业地产市场运行态势及投资商机研究报告》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/236076236076.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。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。

中国报告网发布的《2016-2022年中国工业地产市场运行态势及投资商机研究报告》首先介绍了工业地产行业市场相关概念、分类、应用、经营模式，行业全球及中国市场现状，产业政策生产工艺技术等，接着统计了行业部分企业盈利、负债、成长能力等详细数据，对行业现有竞争格局与态势做了深度剖析；结合产业上下游市场、营销渠道及中国政策环境，

经济环境，对行业未来投资前景作出审慎分析与预测。

## 【报告大纲】

### 第一章 工业地产业相关概述

#### 第一节 房地产概念阐释

##### 一、房地产的特征

##### 二、房地产的自然形态

##### 三、房地产的类别

#### 第二节 房地产行业概述

##### 一、房地产行业的主要领域

##### 二、房地产行业的特点

##### 三、房地产业的地位

#### 第三节 房地产市场分析的内容和特点

##### 一、房地产市场分析的层次

##### 二、提高房地产市场分析有效性的途径

#### 第四节 工业地产基础阐述

##### 一、工业地产的界定

##### 二、工业地产的特性

##### 三、工业地产分类

#### 第五节 发展工业地产意义重大

### 第二章 2015年中国工业地产开发与盈利模式调研

#### 第一节 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

#### 第二节 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

### 第三章 2015年中国工业地产新形势透析

#### 第一节 中国工业地产发展回顾

##### 一、我国工业地产的兴起及影响因素

###### 1、世界的制造产业向中国转移

###### 2、各个城市图加大了招商引资力度

### 3、对工业地产投资者在政策、税收、低价等环节给与优惠与支持

#### 第二节 2015年中国工业地产运行现状分析

一、中国工业地产的开发和使用仍处于初级阶段

二、中国工业地产市场洗牌和重组

三、中国工业地产与西方国家存在差距

#### 第三节 2015年中国工业地产业动态分析

一、中国工业地产联盟成立

二、中国工业地产高层峰会广州开幕

三、迎世博工业地产投资峰会暨派米雷招商会聚焦

四、两江新区 发现"五星级"工业地产综合体

#### 第四节 工业地产的载体-工业园的建设中存在的问题

一、工业园区的建设缺乏标准，重复建设严重

二、招商引资机制不完善，来者不拒；政府（政绩）与入驻企业实现“双赢”

三、贪大求洋，面子工程

四、资金供应链不完善，融资成瓶颈

### 第四章 2015年中国工业地产市场深度剖析

#### 第一节 2015年中国工业地产市场运行总况

一、工业地产市场化步伐在调控中加速

二、中国工业地产市场绝地反弹 至历史最高点

三、工业物业需求量急剧猛增

四、工业地产资金投入回升

五、工业地产交易量和租售价攀高

#### 第二节 2015年外资在中国工业地产加速布局

一、外资蓄势工业地产 物流仓储地产仍将是主要战场

二、工业地产升温 中外巨头中国短兵相接

三、外资巨头加速在中国工业地产市场布局

1、AIMS-AMP Capital瑞思将进军中国工业地产市场

2、全球最大的工业房地产开发商、美国普洛斯在中国的扩张正在全面辐射

### 第五章 2015年中国工业地产主要物业类型透析

#### 第一节 物流仓储

一、物业特点

二、分布区域

三、未来发展

四、政策导向

#### 第二节 工业研发楼宇

## 一、物业特点

## 二、分布区域

## 三、未来发展

## 四、政策导向

### 第三节 工业厂房

#### 一、物业特点

#### 二、分布区域

#### 三、未来发展

#### 四、政策导向

## 第六章 2015年中国工业地产重点市场分析——北京

### 第一节 北京工业地产运行背景分析

#### 一、工业发展成北京经济快速发展的重要支柱

#### 二、2015年北京规模以上工业同比增长率分析

#### 三、2015年北京工业占地区生产总值比重

### 第二节 2015年北京工业地产热点聚焦

#### 一、北京工业地产租售量排行出炉

#### 二、全国工业和信息化工作会议在北京召开

### 第三节 近几年北京工业用地出让情况分析

#### 一、工业用地出让活跃，出让面积呈现阶段性扩大

#### 二、远郊区是工业用地出让的主要区域，约占出让总面积比重

#### 三、工业园区是工业用地出让的重要区域及其占比

### 第四节 2015年北京工业园区土地市场分析

#### 一、园区土地供应分析

#### 二、北京工业开发区呈现以下新特点

##### 1、进行重新规划与整合，园区设立更加合理化。

##### 2、开发区的开发程度较高，基础设施较完善。

##### 3、国家级开发区规划土地面积基本不变，市级开发区规划土地面积大幅减少。

#### 三、园区需求情况分析

#### 四、园区价格水平分析

### 第五节 2016-2022年中国工业地产发展预测

#### 一、远郊区县依然是工业用地出让的热点区域，开发区将会更受关注

#### 二、工业用地将采取招拍挂方式出让，其熟地价水平有望持续上涨

#### 三、园区内的工业用地形式将呈现多样化和成熟化，有利于京城工业产业的改造升级

## 第七章 2015年北京工业地产——国家级开发区建设探析

### 第一节 中关村科技园

## 一、电子城科技园

- 1、总体概况
- 2、地理位置
- 3、工业用地规划
- 4、入住企业
- 5、优惠政策
- 6、产业发展规划

## 二、海淀园

## 三、丰台园

## 四、昌平园

## 五、亦庄园

## 六、德胜园

## 七、雍和园

## 八、大兴园

## 第二节 北京经济技术开发区

### 一、总体概述

### 二、入驻企业

### 三、产业规划

### 四、隆盛工业园，兴盛工业园，康盛工业园

## 第三节 北京天竺空港加工区

### 一、北京天竺空港工业区

### 二、北京通州工业开发区

### 三、北京兴谷经济开发区

### 四、北京雁栖经济开发区

### 五、北京永乐经济开发区

### 六、北京八达岭经济开发区

### 七、延庆开发区

### 八、北京林河工业开发区

### 九、金桥科技产业基地

## 第四节 物流仓储

### 一、北京外运陆运公司

### 二、中国对外贸易运输（集团）总公司北京公司三间房仓库

### 三、北京海盛方宇仓储有限公司

### 四、北京中储金隅物流有限公司

### 五、北京空港物流基地

六、西南四环国有仓储基地

七、北京城建集团材料公司

八、北京市昕日物流有限公司

九、通州物流产业园区

## 第八章 2015年广州工业地产市场深度调研

### 第一节 工业用地供应量与开发量

一、工业地产市场物业类型供应量

二、历年工业地产价格分析

三、工业地产市场发展趋势总结

### 第二节 区域工业地产市场调研

一、市场板块分析

二、区域对工业物业的吸纳能力

三、区域在建及将建项目的摸查

四、区域已建成的工业物业的规模、数量

### 第三节 重点竞争项目调研

一、竞争项目的地理位置、交通条件、社区环境

二、竞争项目的园区规划、产品配比、管理制度等优劣势

三、竞争项目的营销策略

## 第九章 2015年成都工业地产市场深度调研

### 第一节 成都工业地产运行背景分析

一、工业发展对成都经济影响分析

二、2015年成都工业发展新形势分析

### 第二节 2015年成都工业地产运行总况

一、成都工业地产加速井喷

二、成都工业地产利润情况

### 第三节 2015年成都工业地产——现代工业港

一、园区概况

二、园区规划

三、项目入驻要求

四、生活配套

五、销售

六、财政扶持政策

七、外商投资政策

八、收费政策

### 第四节 2015年成都工业地产——工业园区

## 一、万安工业园

## 二、蛟龙工业港

### 1、园区概况

### 2、园区规划

### 3、投资政策

### 4、入园企业

## 三、龙腾工业城

## 第五节 2016-2022年成都工业地产前景与区域投资潜力分析

## 第十章 2015年中国工业地产其它重点城市分析

### 第一节 上海

#### 一、上海工业房地产发展的四大态势

#### 二、上海工业地产面临结构性调整

#### 三、上海工业地产市场地价涨幅

#### 四、上海工业园区建设情况

### 第二节 天津

#### 一、2015年天津工业地产及产业地产发展红皮书

#### 二、天津工业地产风生水起

#### 三、天津工业地产投资持续升温

#### 四、天津工业重点工业园区

### 第三节 武汉

### 第四节 重庆

### 第五节 成都

### 第六节 深圳

### 第七节 东莞

## 第十一章 2016-2022年中国工业地产业发展新趋势探析

### 第一节 2016-2022年中国工业地产发展趋势的影响因素

#### 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

### 第二节 2016-2022年中国工业地产未来发展趋势预测

#### 一、政策将强调市场对工业用地的配置作用，促进工业地产价格回归到真实价值

#### 二、国外地产巨头携手投资基金联合进入将成大势，操作方式将不断创新

#### 三、随着国内全面产业转移和发达地区总部经济的规模形成，投资热点区域将不断扩大

### 第三节 2016-2022年中国工业地产业发展战略分析

一、工业地产品牌意识

二、工业地产以专业化谋发展

第十二章 2016-2022年中国工业地产业投资战略规划

第一节 中国工业地产投资概况

一、中国工业地产投资环境分析

二、中国工业地产投资周期

三、中国工业地产投资特性

四、《中国工业地产蓝皮书》发展对产业投资的影响

五、多元投资主体进军工业地产

第二节 2016-2022年中国工业地产投资潜力分析

一、二、三线城市将成为工业地产投资热点

二、工业地产将成房地产投资新亮点

三、中国工业地产的投资价值及可行性分析

四、中国工业地产投资热点地区盘点

五、工业地产的投资价值和关注重点

第三节 2016-2022年中国工业地产投资风险预警

一、宏观调控政策风险

二、市场竞争风险

三、金融风险

四、市场运营机制风险

第四节 投资观点

图表目录

图表 2011-2015年中国GDP总量及增长趋势图

图表 2015年中国三产业增加值结构图

图表 2011-2015年中国CPI、PPI月度走势图

图表 2011-2015年我国城镇居民可支配收入增长趋势图

图表 2011-2015年我国农村居民人均纯收入增长趋势图

图表 2011-2015中国城乡居民恩格尔系数对比表

图表 2011-2015中国城乡居民恩格尔系数走势图

特别说明：观研天下所出具的报告会随时间，市场变化调整更新，帮助用户掌握最新市场行情。

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/236076236076.html>