

2015-2022年中国工业地产 开发行业市场分析与投资前景研究报告

报告目录及图表目录

博思数据研究中心编制

www.bosidata.com

报告报价

《2015-2022年中国工业地产开发行业市场分析与投资前景研究报告》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.bosidata.com/fangdichan1507/J14380QZIG.html>

【报告价格】纸介版7000元 电子版7000元 纸介+电子7200元

【出版日期】2015-07-29

【交付方式】Email电子版/特快专递

【订购电话】全国统一客服务热线：400-700-3630(免长话费) 010-57272732/57190630

博思数据研究中心

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。

说明、目录、图表目录

报告说明:

博思数据发布的《2015-2022年中国工业地产开发行业市场分析与投资前景研究报告》共十七章。报告介绍了工业地产开发行业相关概述、中国工业地产开发产业运行环境、分析了中国工业地产开发行业的现状、中国工业地产开发行业竞争格局、对中国工业地产开发行业做了重点企业经营状况分析及中国工业地产开发产业发展前景与投资预测。您若想对工业地产开发产业有个系统的了解或者想投资工业地产开发行业，本报告是您不可或缺的重要工具。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。

数据显示，在产业转移、中国产业技术的升级、国家推动重点工业园区建设以及住宅地产受到宏观政策调控等诸多因素的影响下，工业地产需求稳步上升，投资价值逐步显现，工业物业的租售价格稳步上扬。

以上海市为例，2010年上海整个工业物业市场租金走势呈上涨态势，其中第三季度的增长幅度达到了年度高峰，租金均价的环比增长率高达1.65%。工业地产行业保持了良好的发展势头。

首先是国内房地产企业进军工业地产，住宅地产强势调控的重压，及商业地产“跃进”的隐忧，国内房企开始将目光投入到工业地产领域。据不完全统计，有15%的传统房地产开发商转投工业园建设项目。其次，大量国际资本看准中国市场，纷纷加大对华投资力度，如普洛斯、安博置业、丰树地产以及嘉民集团。第三，私募基金、风险投资以及信托等融资手段进入中国工业地产领域，给工业地产带来新的融资方式。分析认为，投资主体热衷于开发工业地产，与工业地产开发成本较低有关。工业地产的土地投入相对较低，基准地价只是商业地产用地的四分之一，甚至五分之一到十分之一。因此，工业地产的进入门槛与其他的地产业门类相比要低很多，未来工业地产的投资主体必将多元化。

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。

我国工业地产的发展现状:

- 1) 我国工业地产发展仍处于初级阶段，相对西方开发较晚。

地方工业用地：自行发展→规划发展→导向发展→集聚发展

工业地产的开发和使用仍处于非常初级的阶段，以降低投资者的投资成本成为主要手段吸引企业投资落户，吸引的企业大多是劳动密集型的低端行业，在推动地方经济发展和提高产业高度集中并没有发挥出预期的作用和效果。

圈地运用，机构、企业、集体、个人纷纷在圈地运动中谋划着从工业地产开发获取丰厚的投资回报，造成土地资源开发速度远远超出地方经济发展实际接纳能力，大量的土地闲置、大量的厂房空存，甚至还有部分机构及企业以工业地产开发为名义大量圈地囤积资源，寻求机会以做商业地产投资开发，获取更高的投资利润。

2) 作为工业地产的载体-工业园的建设中存在的问题

“明星园区”太少，重复建设严重；上海、苏州、东莞等。“我们希望政府能够制定一个工业园区的建设标准，给工业园区设一道门槛，来防止园区建设过多过滥。”

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”；

贪大求洋，面子工程

资金供应链不完善，融资成瓶颈。

工业地产的发展趋势：

1) 发展趋势的影响因素

政府政策的影响：监管调控力度加大，有利于工业地产市场的健康规范成熟，有利于吸引外资与可持续发展；通过市场竞争，优胜劣汰，可保存有实力企业；

市场供求的影响：经济发展保持强劲发展速度，有利于吸引外资；“世界工厂”的确立，对工业的重视；

发展模式的影响：模式改变，都是以人性化发展为目标，工业区的发展关系大量人口的生存条件与环境及其发展；可持续发展的节约型模式：充分利用有限的土地优化配置创造最大的效益；

投资回报的影响：随着工业地产的不断扩展，可开发的土地将会越来越少，国家对土地的调控力度将会加大，土地的价值不可避免向上攀升。市场的规范透明成熟将导致竞争激烈化，地产商的投资利润会有所下降，但从长远前景来看，工业地产需求强劲，投资回报相对稳定。而工业地产的销售方式会出现与房地产等有所不同，鉴于土地的升值，竞争的激烈，多数产权持有者不会出售转为出租，以保其产权的升值持有。随着需求的增加而地产的有限，地产租金也会不断上涨。

2) 中国工业地产未来发展趋势

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。

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。开发模式可以分为两种：一是定制开发，根据客户需求制定厂房标准，反租给客户;二是带租收购，收购一些带有租约的好的工业物业产品。这两种模式共同点是长期持有物业，待价而沽等待上市，通过REITs包装上市，融到大笔的资金。

由于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，更多城市将得到发展机遇。

报告目录：

第一章工业地产概述 24

第一节 工业地产的基础界定 24

一、工业地产的定义 24

二、工业地产的特性 24

（一）政策主导性 24

（二）区域性分析 25

（三）项目增值性 25

（四）投资回收期长 26

三、工业地产的分类 27

（一）物流仓储27

（二）工业厂房 28

（三）工业研发楼宇 30

第二节 工业地产的开发模式 31

一、工业园区开发模式 31

（一）开发主体 31

（二）操作手段 32

（三）所需外部条件 32

（四）开发模式流程 32

（五）开发模式案例 33

二、主体企业引导模式 35

（一）开发主体 35

（二）操作手段 35

（三）所需外部条件 35

（四）开发模式流程 35

（五）开发模式案例 36
三、工业地产商开发模式 37

（一）开发主体 37
（二）操作手段 37
（三）所需外部条件 37
（四）开发模式流程 37
（五）开发模式案例 38

四、综合开发模式 39

（一）开发主体 39
（二）操作手段 39
（三）所需外部条件 39
（四）开发模式流程 40
（五）开发模式案例 40

第三节 工业地产主要盈利模式41

一、工业地产出租模式 41
二、工业地产出售模式 41
三、工业地产REITS 42
四、工业地产收入来源 42

第二章 工业地产行业发展环境分析 43

第一节 中国宏观经济环境分析 43

一、中国GDP增长情况分析 43
二、工业经济发展形势分析 44
三、社会固定资产投资分析 45
四、全社会消费品零售总额 46
五、城乡居民收入增长分析 48
六、居民消费价格变化分析 49
七、对外贸易发展形势分析 50

第二节 工业地产行业政策环境分析 51

一、房地产行业基本政策分析 51
（一）多部委释放从严信号坚定不移搞好房地产市场调控 51
（二）《闲置土地处置办法》 59

(三) 国土部出台多项政策对土地市场进行调控 60

二、工业地产产业政策分析 62

(一) 物流仓储产业政策 62

(二) 工业研发楼宇产业政策 63

(三) 工业厂房产业政策 64

第三节 工业地产行业环境分析 65

一、中国房地产市场发展情况分析 65

(一) 中国房地产开发景气指数 65

(二) 中国房地产开发投资情况 66

(三) 房地产开发企业到位资金 67

(四) 中国房地产商品房建筑面积 68

(五) 中国房地产商品房销售情况 69

二、中国土地市场发展形势分析 71

三、中国工业用地供应分析 72

四、中国工业发展景气状况分析 72

第四节 中国重点制造业发展情况分析 74

一、中国化工行业发展现状分析 74

二、中国纺织服装业发展现状分析 75

三、中国电子机械行业发展现状分析 76

四、中国汽车行业发展现状分析 77

五、中国装备制造业发展现状分析 79

(一) 中国机床制造业发展概况 79

(二) 中国医疗设备制造业发展概况 80

(三) 中国农用机械制造业发展概况 81

(四) 海洋工程装备制造业发展概况 82

(五) 电气机械设备制造业发展概况 83

(六) 交通运输设备制造业发展概况 85

第三章 中国工业地产行业发展现状分析 87

第一节 中国工业地产土地价格分析 87

一、中国工业用地价格走势分析 87

二、中国工业用地土地价格指数 88

三、主要地区工业用地价格分析	89
第二节 中国工业地产行业态势分析	90
一、中国工业地产发展历程分析	90
二、中国工业园区单位产值分析	91
三、中国工业地产发展特点分析	92
（一）跨国投资增多	92
（二）国内企业大举圈地	93
（三）工业地产租金飙升	93
四、中国工业地产兴起因素分析	93
（一）世界的制造业向中国转移	93
（二）各个城市加大了招商引资力度	94
（三）工业地产投资优惠政策多	94
第三节 中国工业地产竞争格局分析	94
一、中国工业地产新近进入者分析	94
二、国外工业地产企业中国市场布局	97
三、中国工业地产市场同质化隐忧	98

第四章 工业地产开发招商策略分析 99

第一节 工业地产成功开发要素 99

- 一、项目选址 99
- 二、项目定位 99
- 三、客户选择 99
- 四、宣传造势 99
- 五、产业招商 100
- 六、服务水平 100

第二节 工业地产开发选址策略 100

- 一、区域环境分析 100
- 二、开发区环境分析 100
- 三、产业依托分析 100
- 四、交通物流区位分析 101
- 五、企业客户来源分析 101

第三节 工业地产开发定位策略 101

一、市场定位的必要 101

二、市场地位的策略 102

第四节 工业地产招商引资分析 103

一、招商引资的重要性 103

二、传统招商模式的问题 103

三、招商环境的打造 105

四、选商分析 105

第五节 工业地产招商引资方式 107

一、组合营销 107

二、中介招商 110

三、产业招商 111

四、网络招商 112

五、其他招商方式 115

第五章 工业地产融资渠道选择策略 116

第一节 房地产投资信托116

一、房地产信托产品发行规模 116

二、房地产信托发行结构分析 116

三、房地产信托发行情况分析 118

四、房地产信托余额规模分析 120

五、房地产信托兑付情况分析 121

六、房地产信托投资方式分析 122

七、2015年房地产信托运行趋势123

第二节 产业投资基金124

一、中国产业投资基金发展现状 124

二、中国产业投资基金投资方向 125

三、产业投资基金融资形式分析 128

四、房地产产业投资基金运作分析 128

五、工业地产产业投资基金运作分析 130

第三节 工业地产企业股权融资 130

一、股权出让融资 130

二、增资扩股融资 131

- 三、产权交易融资 132
- 四、杠杆收购融资 132
- 五、风险投资融资 133
- 六、投资银行融资 133
- 七、国内上市融资 134
- 八、境外上市融资 134
- 九、买壳上市融资 135

第六章 工业园区融资建设模式案例研究 137

第一节 苏州工业园区发展概况 137

- 一、苏州工业园区发展环境 137
- 二、苏州工业园区主要经济指标 139
- 三、苏州工业园区组织模式特征 139
- 四、苏州工业园区成功要素分析 141
 - (一) 招商引资的特殊政策支持 141
 - (二) 项目实施的高水准国际化 141
 - (三) 园区管理服务人性化 142
 - (四) 项目物流体系高效化 142
 - (五) 项目人才培养机制建设 142

第二节 苏州工业园银行信贷情况 142

- 一、国开行与苏州工业园合作情况 142
- 二、国开行对苏州工业园贷款历程 143
- 三、主力银行在园区建设中的基础作用 145
 - (一) 主力银行与园区的融资规划 145
 - (二) 主力银行与园区信用结构建设 145
 - (三) 主力银行与园区融资的风险管理 146

第三节 苏州工业园开发的“双主体模式” 146

- 一、苏州工业园区开发建设的“双主体模式” 146
- 二、“双主体模式”下的权能组合模型 146
- 三、“双主体模式”优势特征分析 147
- 四、推广“双主体模式”的政策建议 147

第七章 全国重点城市工业地产发展分析 149

第一节 北京市工业地产发展情况 149

一、北京市工业地产运行环境分析 149

（一）北京市宏观经济增长分析 149

（二）北京市工业发展形势分析 149

（三）北京市房地产业发展情况 151

（四）北京市工业发展空间布局 151

二、北京市工业用地供应情况分析 152

（一）北京市土地供应量分析 152

（二）北京市工业用地成交情况 153

（三）北京市工业地产抛荒情况 154

三、北京市工业用地价格分析 154

四、北京市工业园区情况统计 157

（一）中关村科技园区 157

（二）经济技术开发区 159

（三）北京空港加工区 159

（四）北京物流仓储 160

第二节 上海市工业地产发展情况 168

一、上海市工业地产运行环境分析 168

（一）上海市宏观经济增长分析 168

（二）上海市工业发展形势分析 169

（三）上海市房地产业发展形势 170

二、上海市工业发展空间布局 171

（一）上海市工业布局进程 171

（二）上海市工业布局现状 173

（三）上海工业布局变化特征 173

三、上海市工业用地供应分析 174

四、上海市工业地产发展态势 176

五、上海市工业园区情况统计 180

第三节 天津市工业地产发展情况 185

一、天津市工业地产运行环境分析 185

（一）天津市宏观经济增长分析 185

(二) 天津市工业发展形势分析	185
(三) 天津市房地产业发展形势	186
(四) 天津工业地产发展政策分析	186
二、天津市工业用地供应分析	188
三、天津市工业园区情况统计	188
(一) 天津经济技术开发区	188
(二) 天津新技术产业园区	189
四、天津市产业园区发展规划	190
五、天津市工业地产建设动态	190
第四节 重庆市工业地产发展情况	191
一、重庆市工业地产运行环境分析	191
(一) 重庆市宏观经济增长分析	191
(二) 重庆市工业发展形势分析	191
(三) 重庆市房地产业发展形势	192
二、重庆市工业用地供应分析	193
三、重庆市工业园区运行情况	194
四、重庆市工业地产发展前景	195
第五节 深圳市工业地产发展情况	198
一、深圳市工业地产运行环境分析	198
(一) 深圳市宏观经济增长分析	198
(二) 深圳市工业发展形势分析	199
(三) 深圳市房地产业发展形势	200
二、深圳市工业地产市场特点	200
三、深圳市工业用地供应分析	202
四、深圳市工业园区情况统计	203
第六节 广州市工业地产发展情况	205
一、广州市工业地产运行环境分析	205
(一) 广州市宏观经济发展分析	205
(二) 广州市工业发展形势分析	206
(三) 广州市房地产业发展形势	207
二、广州市工业地产市场特点	208
三、广州市工业用地供应分析	208

四、广州市工业园区情况统计	210
五、广州市工业地产建设动态	210
第七节 成都市工业地产发展情况	211
一、成都市工业地产运行环境分析	211
（一）成都市宏观经济发展分析	211
（二）成都市工业发展形势分析	212
（三）成都市房地产业发展形势	212
二、成都市工业地产市场特点	213
三、成都市工业用地供应分析	214
四、成都市工业园区情况统计	215
第八节 武汉市工业地产发展情况	216
一、武汉市工业地产运行环境分析	216
（一）武汉市宏观经济发展分析	216
（二）武汉市工业发展形势分析	216
（三）武汉市房地产业发展形势	217
二、武汉市工业地产市场优势	218
三、武汉市工业用地供应分析	219
四、武汉市工业园区情况统计	221
五、武汉市工业地产建设动态	222

第八章 中国工业地产主要物业类型透析——工业厂房 223

第一节 工业厂房建设分析 223

- 一、工业厂房投资流程 223
- 二、标准工业厂房优势 223
- 三、标准厂房成本核算 223
- 四、定制工业厂房优势 225

第二节 各类工业厂房建设设计 226

- 一、单层厂房 226
- 二、多层厂房 226
- 三、热加工厂房 227
- 四、冷加工厂房 227
- 五、工业厂房建设趋势 228

第三节 工业物业管理市场分析 229

一、工业物业管理业态特征 229

（一）工业厂房物业管理 229

（三）医药园区物业管理 229

二、工业物业管理的特点 230

三、工业物业管理的难点 231

四、工业物业管理的思路 232

五、工业物业管理组织结构设计 234

六、工业物业管理运营策略分析 235

（一）工业物业管理的前期介入 235

（二）工业物业管理的接管验收 236

（三）工业物业管理日常管理策略 236

第九章 中国工业地产主要物业类型透析——研发楼宇 240

第一节 工业研发楼宇建设概述 240

一、工业研发楼宇分布区域 240

二、工业研发楼宇建设要求 240

（一）交通条件 240

（二）市场需求 240

（三）人文环境 240

（四）人力资源 241

三、工业研发楼宇政策导向 241

四、工业研发楼宇发展趋势 241

第二节 工业研发楼宇物业管理 242

一、工业研发楼宇物业特点 242

二、研发中心物业管理要求 242

（一）安全要求 243

（二）设计要求 243

（三）环保要求 243

第三节 天安数码城研发楼宇案例分析 244

一、园区发展基本情况 244

二、园区业态构成分析 244

三、园区成功要素分析 245

第十章 中国工业地产主要物业类型透析——物流仓储 248

第一节 物流仓储概述 248

一、物流仓储的特点 248

二、物流仓储分布区域 248

三、物流仓储的功能分析 249

四、物流园区的类型分析 250

（一）转运型物流园区 250

（二）存储配送型物流园区 250

（三）流通加工型物流园区 250

（四）功能综合型物流园区 250

第二节 物流园区经营模式分析 251

一、物流园区开发模式 251

二、物流园区投资模式 251

三、物流园区盈利模式 252

第三节 物流仓储发展环境分析 253

一、2013年中国物流业发展分析 253

二、2015年中国物流业发展分析 254

三、2006-2015年中国物流费用情况分析 257

（一）2006-2015年中国物流费用情况 257

（二）2006-2015年物流运输费用分析 257

（三）2006-2015年物流保管费用分析 258

（四）2006-2015年物流管理费用分析 259

四、2008-2015年中国社会物流总额分析 260

（一）2008-2015年工业品物流总额分析 260

（二）2008-2015年进口货物物流总额分析 260

（三）2008-2015年农产品物流总额分析 261

（四）2008-2015年再生资源物流总额分析 261

（五）2008-2015年单位与居民物品物流总额 262

五、物流仓储业政策导向 262

第四节 物流仓储发展现状及趋势分析 263

- 一、中国物流业现状发展分析 263
- 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 265
- 四、物流园区的发展前景展望 267

第十一章 中国工业地产新兴业态——创意地产 269

第一节 创意地产运作分析 269

- 一、创意地产的产生及内涵 269
- 二、创意产业的经济效益分析 270
- 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 271

第二节 创意产业园服务平台建设分析 272

- 一、金融服务平台建设 272
- 二、技术研发平台建设 273
- 三、电子信息平台建设 274
- 四、展示交易平台建设 274
- 五、人力资源平台建设 275
- 六、政府服务平台建设 275

第三节 北京798厂区改造案例分析 276

- 一、北京798艺术区的基本概况 276
- 二、北京798艺术区的发展定位 276
- 三、北京798艺术区的发展模式 277
- 四、北京798艺术区的入驻企业 278
- 五、北京798艺术区的核心优势 278
- 六、北京798艺术区的发展规划 279
- 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 280

第十二章 中国工业地产新兴业态——总部基地 281

第一节 总部经济概述 281

- 一、总部经济的涵盖及意义 281
- 二、总部经济的产生与发展 281

三、总部经济的表现特征 283

四、总部经济的影响分析 284

第二节 总部基地开发模式分析 285

一、总部基地的投资模式 285

二、总部基地的盈利模式 286

三、总部基地的招商模式 287

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 289

一、中国总部经济发展现状 289

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 295

第一节 外资工业地产企业投资分析 295

一、普洛斯在华投资透析 295

（一）发展历程 295

（二）业务模式 295

（三）战略布局 297

（四）园区特点 300

（五）客户定位 300

（六）开发模式 300

（七）盈利模式 300

（八）普洛斯成功的借鉴意义 301

二、安博置业在华投资透析 302

（一）公司简介 302

（二）经营战略 303

（三）解决方案 303

（四）选址策略 304

（五）人才战略 305

三、嘉民集团在华投资透析 306

（一）公司简介 306

(二) 业务模式 307

(三) 投资项目 307

(四) 物业服务 308

(五) 发展动态 309

第二节 中国工业地产上市公司经营分析 310

一、上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 310

(一) 企业基本情况 310

(二) 企业经营情况分析 310

(三) 企业经济指标分析 311

(四) 企业盈利能力分析 312

(五) 企业偿债能力分析 312

(六) 企业运营能力分析 313

(七) 企业成本费用分析 313

二、北京万通地产股份有限公司 314

(一) 企业基本情况 314

(二) 企业经营情况分析 314

(三) 企业经济指标分析 315

(四) 企业盈利能力分析 316

(五) 企业偿债能力分析 316

(六) 企业运营能力分析 317

(七) 企业成本费用分析 317

三、中粮地产(集团)股份有限公司 318

(一) 企业基本情况 318

(二) 企业经营情况分析 318

(三) 企业经济指标分析 320

(四) 企业盈利能力分析 320

(五) 企业偿债能力分析 320

(六) 企业运营能力分析 321

(七) 企业成本费用分析 321

四、天津鑫茂科技股份有限公司 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	324
(四) 企业盈利能力分析	324
(五) 企业偿债能力分析	325
(六) 企业运营能力分析	325
(七) 企业成本费用分析	325
五、北京空港科技园区股份有限公司	326
(一) 企业基本情况	326
(二) 企业经营情况分析	326
(三) 企业经济指标分析	328
(四) 企业盈利能力分析	329
(五) 企业偿债能力分析	329
(六) 企业运营能力分析	329
(七) 企业成本费用分析	330
六、天津海泰科技发展股份有限公司	331
(一) 企业基本情况	331
(二) 企业经营情况分析	331
(三) 企业经济指标分析	332
(四) 企业盈利能力分析	333
(五) 企业偿债能力分析	333
(六) 企业运营能力分析	333
(七) 企业成本费用分析	334
七、江苏大港股份有限公司	334
八、上海张江高科技园区开发股份有限公司	339
九、运盛(上海)实业股份有限公司	343
十、东莞宏远工业区股份有限公司	347
十一、上海金桥出口加工区开发股份有限公司	351
十二、中天城投集团股份有限公司	355
十三、南京新港高科技股份有限公司	359
十四、中储发展股份有限公司	363
十五、华夏幸福基业股份有限公司	368

第十四章 工业地产转型升级模式方向	373
-------------------	-----

第一节 城市更新模式 373

一、工业园区更新方向 373

二、工业园区更新特征 373

三、深圳城市更新分析 374

四、城市更新条例分析 375

第二节 工业区升级模式 376

一、工业区升级模式案例——天安数码城 376

二、工业区升级模式案例——苏州工业园 379

三、工业区升级模式案例——日本筑波 381

四、工业区升级模式案例——台湾新竹 382

第三节 工业办公物业模式 383

一、工业办公物业的特点 383

二、工业办公物业操作步骤 383

三、工业办公物业案例分析 384

第四节 工业园区转型升级模式优劣势比较 385

第十五章 博思数据关于中国工业地产业发展新趋势探析 386

第一节 中国工业地产发展趋势的影响因素 386

一、政府政策的影响 386

二、市场供求的影响 386

三、发展模式的影响 387

四、投资回报的影响 387

第二节 中国工业地产发展趋势预测 388

一、工业与工业地产共同高速发展 388

二、工业地产操作方式将不断创新 388

三、都市化工业成工业地产发展趋势 389

四、高新区成未来工业地产发展重点 389

第三节 中国工业地产业发展战略分析 389

一、工业园区招商引资环境建设 389

二、用品牌意识引导工业地产发展 398

三、以专业化谋工业地产的发展 398

第十六章 2015-2022年中国工业地产业投资环境及风险 400

第一节 中国工业地产行业投资环境分析 400

一、中国工业地产投资经济环境分析 400

二、工业地产投资与影响因素分析 401

三、中国工业地产融资新渠道分析 402

第二节 中国工业地产投资潜力分析 404

一、中国工业地产投资价值分析 404

二、中国工业地产投资回报率分析 404

三、中国工业地产区域投资热点分析 405

第三节 中国工业地产投资风险分析 406

一、政策风险 406

二、市场风险 406

三、扩张风险 406

四、经营风险 407

第四节 2015-2022年加快中国工业地产投资的建议 407

第十七章 中国工业地产投融资及IPO上市策略指导 409

第一节 工业地产境内IPO上市目的及条件 409

一、工业地产境内上市主要目的 409

二、工业地产上市需满足的条件 410

（一）企业境内主板IPO主要条件 410

（二）企业境内中小板IPO主要条件 411

（三）企业境内创业板IPO主要条件 412

三、企业改制上市中的关键问题 413

第二节 工业地产IPO上市的相关准备 414

一、企业该不该上市 414

二、企业应何时上市 414

三、企业应何地上市 415

四、企业上市前准备 415

（一）企业上市前综合评估 415

（二）企业的内部规范重组 415

（三）选择并配合中介机构 416

（四）应如何选择中介机构 416

第三节 工业地产IPO上市的规划实施 416

一、上市费用规划和团队组建 416

二、尽职调查及问题解决方案 420

三、改制重组需关注重点问题 424

四、企业上市辅导及注意事项 426

五、上市申报材料制作及要求 428

六、网上路演推介及询价发行 430

第四节 企业IPO上市审核工作流程 431

一、企业IPO上市基本审核流程 431

二、企业IPO上市具体审核环节 432

三、与发行审核流程相关的事项 435

图表目录:

图表 1 工业园区开发模式流程 32

图表 2 东莞松山湖科技产业园区招商进驻主要企业 34

图表 3 主体企业引导模式流程 36

图表 4 诺基亚工业园招商情况 36

图表 5 工业地产商开发模式流程 38

图表 6 北京腾飞国际工业园具体情况 38

图表 7 北京腾飞国际高科技园主要客户 39

图表 8 综合开发模式流程 40

图表 9 北京经济技术开发区项目图 41

图表 10 2008-2015年中国国内生产总值及增长变化趋势图 44

图表 11 2015年国内生产总值构成及增长速度统计 44

图表 12 2015年规模以上工业增加值及增长速度趋势图 45

图表 13 2008-2015年中国全社会固定资产投资增长趋势图 46

图表 14 2008-2015年中国社会消费品零售总额及增长速度趋势图 47

图表 15 2015年中国主要消费品零售额及增长速度统计 48

图表 16 2008-2015年城镇居民人均可支配收入及增长趋势图 49

图表 17 2008-2015年中国农村居民人均纯收入及增长趋势图 49

图表 18 2015年中国居民消费价格月度变化趋势图 50

图表 19 2008-2015年中国进出口总额增长趋势图	51
图表 20 2010-2015年房地产调控政策一览表	54
图表 21 2012-2015年中国房地产开发景气指数统计	65
图表 22 2005-2015年不同用途房地产投资构成统计	66
图表 23 2012-2015年全国房地产投资开发增速变化趋势图	66
图表 24 2015年不同地区房地产投资额所占份额	67
图表 25 2015年中国房地产开发企业到位资金统计	67
图表 26 2015年中国房地产开发企业到位资金结构	68
图表 27 2005-2015年中国房地产开发企业房屋施工面积统计	68
图表 28 2005-2015年中国房地产开发企业房屋竣工面积统计	69
图表 29 2005-2015年中国按用途分商品房销售面积统计	69
图表 30 2005-2015年中国按用途分商品房销售额统计	70
图表 31 2012-2015年全国商品房销售面积及销售增速变化趋势图	70
图表 32 2012-2015年全国房地产开发企业土地购置面积增速变化趋势图	71
图表 33 2009-2013四季度工业景气指数变化趋势	73
图表 34 2009-2013四季度工业预警指数变化趋势图	73
图表 35 2012-2015年中国化学原料和化学制品行业经济指标统计	74
图表 36 2012-2015年中国纺织服装、服饰行业经济指标统计	75
图表 37 2012-2015年中国计算机、通信和其他电子设备制造行业经济指标统计	77
图表 38 2012-2015年汽车制造行业经济指标统计	78
图表 39 2012-2015年中国机床行业经济指标统计	79
图表 40 2012-2015年中国医疗仪器设备及器械制造行业经济指标统计	80
图表 41 2012-2015年中国农、林、牧、渔专用机械制造行业经济指标统计	81
图表 42 2011-2015年中国海工市场规模统计	82
图表 43 2012-2015年中国海洋工程专用设备行业经济指标统计	83
图表 44 2012-2015年中国电气机械及器材制造行业经济指标统计	84
图表 45 2015年中国交通运输设备制造行业经济指标统计	85
图表 46 2015年全国主要城市分用途地价水平（元/平方米）	87
图表 47 2008-2015年全国主要城市分用途地价环比增长率曲线图（%）	87
图表 48 2008-2015年全国主要城市分用途地价同比增长率曲线图（%）	88
图表 49 2000-2015年重点城市分用途地价指数	88
图表 50 2006-2015年重点城市综合地价环比、同比增长率曲线图（%）	89

图表 51 2015年第四季度三大重点区域工业地价水平 89

图表 52 中国工业地产发展历程 91

图表 53 部分工业园区单位产值比较 91

图表 54 南海国家生态工业示范园区对企业的划分 106

图表 55 南海国家生态工业示范园区的项目选择标尺 107

图表 56 2010-2015年房地产信托新增规模及占比均增长趋势图 116

图表 57 2010-2015年房地产信托季度新增规模变化趋势图 117

图表 58 2010-2015年房地产信托构成情况 118

图表 59 2002-2015年房地产信托新增规模趋势图 119

图表 60 2003-2015年房地产信托新增规模同比增速 119

图表 61 2002-2015年房地产信托成立规模占比趋势图 120

图表 62 2010-2015年房地产信托余额及占比趋势图 121

图表 63 2012-2015年房地产信托到期规模趋势图 122

图表 64 2015年房地产信托投资方式占比季度对比图 123

图表 65 2002-2015年房地产信托投资方式变化趋势图 123

图表 82 2009-2015年重庆市生产总值及其增长率统计 191

图表 83 2009-2015年重庆市工业增加值及其增长率统计 192

图表 84 2011-2015年重庆市房地产开发和销售主要指标统计 193

图表 85 2015年重庆土地供应情况 194

图表 86 2015年重庆土地出让面积情况 194

图表 87 2009-2015年深圳市生产总值变化趋势图 199

图表 88 2008-2015年深圳市工业增加值及其增长趋势图 199

图表 89 2009-2015年深圳市房地产开发投资额变化统计 200

图表 90 2015年深圳土地成交类型分布 203

图表 91 2009-2015年广州市生产总值及其增长趋势图 206

图表 92 2009-2015年广州市工业增加值及其增速趋势图 207

图表 93 2015年广州市房地产开发和销售主要指标完成情况 207

图表 94 2015年广州市工业用地供应面积统计 208

图表 95 2015年广州市部分建设用地供应宗地表统计 209

图表 96 2009-2015年成都市生产总值及其增长率统计 211

图表 97 2015年成都市规模以上工业增加值及其增长率 212

图表 98 2009-2015年成都市房地产开发投资额变化趋势图 213

图表 99 成都市主要工业园区情况分析 215

图表 100 2009-2015年武汉市生产总值及其增长率统计 216

图表 101 2009-2015年武汉市工业增加值及其增长率统计 217

图表 102 2015年房地产开发主要指标完成情况及其增长速度 217

图表 103 2015年上半年武汉市房企拿地用于工业用地情况 219

图表 104 2015年武汉市土地成交结构（面积） 220

图表 105 2015年武汉市土地成交结构（金额） 220

图表 106 某单位通用厂房砼框架/单层类厂房工程说明 224

图表 107 某单位通用厂房砼框架/单层类厂房造价说明 224

图表 108 某厂房砼框架/双层类厂房工程说明 224

图表 109 某厂房砼框架/双层类厂房造价说明 224

图表 110 某号厂房轻钢/单层类厂房工程说明 225

图表 111 某号厂房轻钢/单层类厂房造价说明 225

图表 112 物流园区开发模式 251

图表 113 物流园区投资模式 252

图表 114 2012-2015年中国社会物流总额及变化趋势图 254

图表 115 2012-2015年中国沿海散货运价指数变化趋势图 255

图表 116 2006-2015年中国物流费用情况表 257

图表 117 2006-2015年社会物流运输费用情况表 258

图表 118 2006-2015年社会物流保管费用情况表 259

图表 119 2006-2015年社会物流管理费用情况表 259

图表 120 2008-2015年工业品物流总额增长情况 260

图表 121 2008-2015年进出口货物物流总额增长情况 260

图表 122 2008-2015年农产品物流总额增长情况 261

图表 123 2008-2015年再生资源物流总额增长情况 261

图表 124 2008-2015年单位与居民物品物流总额增长情况 262

图表 125 2005-2015年中国物流占GDP的比率情况 264

图表 126 创意地产老建筑改建类型部分实例 272

图表 127 创意地产新建筑新建类型 272

图表 128 天津总部基地的盈利模式 286

图表 129 上海总部基地的盈利模式 287

图表 130 城市总部经济发展能力排名 292

图表 131 普洛斯在华业务模式分析 295

图表 132 普洛斯中国的解决方案——标准设施开发 296

图表 133 普洛斯中国的解决方案——定制开发 296

图表 134 普洛斯中国的解决方案——收购与回租 297

图表 135 普洛斯中国业务布局图 297

图表 136 普洛斯中国华东地区布局图 298

图表 137 普洛斯中国华南及中西部地区布局图 299

图表 138 普洛斯中国华北和东北地区布局图 299

图表 139 2015年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司分行业主营业务情况 311

图表 140 2015年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司业务结构情况 311

图表 141 2015年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司分地区主营业务情况 311

图表 142 2010-2015年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司收入与利润 312

图表 143 2010-2015年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司资产与负债 312

图表 144 2010-2015年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司盈利能力情况 312

图表 145 2010-2015年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司偿债能力情况 313

图表 146 2010-2015年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司运营能力情况 313

图表 147 2010-2015年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司成本费用统计 313

图表 148 2015年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司成本费用结构图 314

图表 149 2015年北京万通地产股份有限公司分行业主营业务情况表 315

图表 150 2015年北京万通地产股份有限公司业务结构情况 315

图表 151 2015年北京万通地产股份有限公司分地区主营业务情况表 315

图表 152 2010-2015年北京万通地产股份有限公司收入与利润统计 316

图表 153 2010-2015年北京万通地产股份有限公司资产与负债统计 316

图表 154 2010-2015年北京万通地产股份有限公司盈利能力情况 316

图表 155 2010-2015年北京万通地产股份有限公司偿债能力情况 317

图表 156 2010-2015年北京万通地产股份有限公司运营能力情况 317

图表 157 2010-2015年北京万通地产股份有限公司成本费用统计 317

图表 158 2015年北京万通地产股份有限公司成本费用结构图 318

图表 159 2015年中粮地产(集团)股份有限公司分行业主营业务情况表 319

图表 160 2015年中粮地产(集团)股份有限公司业务结构情况 319

图表 161 2015年中粮地产(集团)股份有限公司分地区主营业务情况表 319

图表 162 2010-2015年中粮地产(集团)股份有限公司收入与利润统计 320

图表 163 2010-2015年中粮地产(集团)股份有限公司资产与负债统计 320

图表 164 2010-2015年中粮地产(集团)股份有限公司盈利能力情况 320

图表 165 2010-2015年中粮地产(集团)股份有限公司偿债能力情况 321

图表 166 2010-2015年中粮地产(集团)股份有限公司运营能力情况 321

图表 167 2010-2015年中粮地产(集团)股份有限公司成本费用统计 321

图表 168 2015年中粮地产(集团)股份有限公司成本费用结构图 322

图表 169 2015年天津鑫茂科技股份有限公司分产品主营业务情况表 323

图表 170 2015年天津鑫茂科技股份有限公司业务结构情况 323

图表 171 2015年天津鑫茂科技股份有限公司分地区主营业务情况表 324

图表 172 2010-2015年天津鑫茂科技股份有限公司收入与利润统计 324

图表 173 2010-2015年天津鑫茂科技股份有限公司资产与负债统计 324

图表 174 2010-2015年天津鑫茂科技股份有限公司盈利能力情况 324

图表 175 2010-2015年天津鑫茂科技股份有限公司偿债能力情况 325

图表 176 2010-2015年天津鑫茂科技股份有限公司运营能力情况 325

图表 177 2010-2015年天津鑫茂科技股份有限公司成本费用统计 325

图表 178 2015年天津鑫茂科技股份有限公司成本费用结构图 326

图表 179 2015年北京空港科技园区股份有限公司分行业主营业务情况表 327

图表 180 2015年北京空港科技园区股份有限公司业务结构情况 328

图表 181 2015年北京空港科技园区股份有限公司分地区主营业务情况表 328

图表 182 2010-2015年北京空港科技园区股份有限公司收入与利润统计 328

图表 183 2010-2015年北京空港科技园区股份有限公司资产与负债统计 328

图表 184 2010-2015年北京空港科技园区股份有限公司盈利能力情况 329

图表 185 2010-2015年北京空港科技园区股份有限公司偿债能力情况 329

图表 186 2010-2015年北京空港科技园区股份有限公司运营能力情况 330

图表 187 2010-2015年北京空港科技园区股份有限公司成本费用统计 330

图表 188 2015年北京空港科技园区股份有限公司成本费用结构图 330

图表 189 2015年天津海泰科技发展股份有限公司分产品主营业务情况表 331

图表 190 2015年天津海泰科技发展股份有限公司业务结构情况 332

图表 191 2015年天津海泰科技发展股份有限公司分地区主营业务情况表 332

图表 192 2010-2015年天津海泰科技发展股份有限公司收入与利润统计 332

图表 193 2010-2015年天津海泰科技发展股份有限公司资产与负债统计 332

图表 194 2010-2015年天津海泰科技发展股份有限公司盈利能力情况 333

图表 195 2010-2015年天津海泰科技发展股份有限公司偿债能力情况	333
图表 196 2010-2015年天津海泰科技发展股份有限公司运营能力情况	333
图表 197 2010-2015年天津海泰科技发展股份有限公司成本费用统计	334
图表 198 2015年天津海泰科技发展股份有限公司成本费用结构图	334
图表 199 2015年江苏大港股份有限公司分行业主营业务情况表	335
图表 200 2015年江苏大港股份有限公司业务结构情况	336
图表 201 2015年江苏大港股份有限公司分地区主营业务情况表	336
图表 202 2010-2015年江苏大港股份有限公司收入与利润统计	336
图表 203 2010-2015年江苏大港股份有限公司资产与负债统计	337
图表 204 2010-2015年江苏大港股份有限公司盈利能力情况	337
图表 205 2010-2015年江苏大港股份有限公司偿债能力情况	337
图表 206 2010-2015年江苏大港股份有限公司运营能力情况	338
图表 207 2010-2015年江苏大港股份有限公司成本费用统计	338
图表 208 2015年江苏大港股份有限公司成本费用结构图	338
图表 209 2015年上海张江高科技园区开发股份有限公司分行业主营业务情况表	340
图表 210 2015年上海张江高科技园区开发股份有限公司业务结构情况	340
图表 211 2015年上海张江高科技园区开发股份有限公司分地区主营业务情况表	340
图表 212 2010-2015年上海张江高科技园区开发股份有限公司收入与利润统计	341
图表 213 2010-2015年上海张江高科技园区开发股份有限公司资产与负债统计	341
图表 214 2010-2015年上海张江高科技园区开发股份有限公司盈利能力情况	341
图表 215 2010-2015年上海张江高科技园区开发股份有限公司偿债能力情况	342
图表 216 2010-2015年上海张江高科技园区开发股份有限公司运营能力情况	342
图表 217 2010-2015年上海张江高科技园区开发股份有限公司成本费用统计	342
图表 218 2015年上海张江高科技园区开发股份有限公司成本费用结构图	343
图表 219 2015年运盛(上海)实业股份有限公司分行业主营业务情况表	344
图表 220 2015年运盛(上海)实业股份有限公司业务结构情况	344
图表 221 2015年运盛(上海)实业股份有限公司分地区主营业务情况表	344
图表 222 2010-2015年运盛(上海)实业股份有限公司收入与利润统计	345
图表 223 2010-2015年运盛(上海)实业股份有限公司资产与负债统计	345
图表 224 2010-2015年运盛(上海)实业股份有限公司盈利能力情况	345
图表 225 2010-2015年运盛(上海)实业股份有限公司偿债能力情况	345
图表 226 2010-2015年运盛(上海)实业股份有限公司运营能力情况	346

图表 227 2010-2015年运盛(上海)实业股份有限公司成本费用统计	346
图表 228 2015年运盛(上海)实业股份有限公司成本费用结构图	347
图表 229 2015年东莞宏远工业区股份有限公司分行业主营业务情况表	348
图表 230 2015年东莞宏远工业区股份有限公司分地区主营业务情况表	348
图表 231 2010-2015年东莞宏远工业区股份有限公司收入与利润统计	348
图表 232 2010-2015年东莞宏远工业区股份有限公司资产与负债统计	349
图表 233 2010-2015年东莞宏远工业区股份有限公司盈利能力情况	349
图表 234 2010-2015年东莞宏远工业区股份有限公司偿债能力情况	349
图表 235 2010-2015年东莞宏远工业区股份有限公司运营能力情况	350
图表 236 2010-2015年东莞宏远工业区股份有限公司成本费用统计	350
图表 237 2015年东莞宏远工业区股份有限公司成本费用结构图	350
图表 238 2015年上海金桥出口加工区开发股份有限公司分行业主营业务情况表	351
图表 239 2015年上海金桥出口加工区开发股份有限公司业务结构情况	352
图表 240 2015年上海金桥出口加工区开发股份有限公司分地区主营业务情况表	352
图表 241 2010-2015年上海金桥出口加工区开发股份有限公司收入与利润统计	352
图表 242 2010-2015年上海金桥出口加工区开发股份有限公司资产与负债统计	353
图表 243 2010-2015年上海金桥出口加工区开发股份有限公司盈利能力情况	353
图表 244 2010-2015年上海金桥出口加工区开发股份有限公司偿债能力情况	353
图表 245 2010-2015年上海金桥出口加工区开发股份有限公司运营能力情况	354
图表 246 2010-2015年上海金桥出口加工区开发股份有限公司成本费用统计	354
图表 247 2015年上海金桥出口加工区开发股份有限公司成本费用结构图	354
图表 248 2015年中天城投集团股份有限公司分产品主营业务情况表	355
图表 249 2015年中天城投集团股份有限公司业务结构情况	356
图表 250 2015年中天城投集团股份有限公司分地区主营业务情况表	356
图表 251 2010-2015年中天城投集团股份有限公司收入与利润统计	356
图表 252 2010-2015年中天城投集团股份有限公司资产与负债统计	357
图表 253 2010-2015年中天城投集团股份有限公司盈利能力情况	357
图表 254 2010-2015年中天城投集团股份有限公司偿债能力情况	357
图表 255 2010-2015年中天城投集团股份有限公司运营能力情况	358
图表 256 2010-2015年中天城投集团股份有限公司成本费用统计	358
图表 257 2015年中天城投集团股份有限公司成本费用结构图	358
图表 258 2015年南京新港高科技股份有限公司分行业主营业务情况表	360

图表 259 2015年南京新港高科技股份有限公司业务结构情况 360

图表 260 2015年南京新港高科技股份有限公司分地区主营业务情况表 360

图表 261 2010-2015年南京新港高科技股份有限公司收入与利润统计 361

图表 262 2010-2015年南京新港高科技股份有限公司资产与负债统计 361

图表 263 2010-2015年南京新港高科技股份有限公司盈利能力情况 361

图表 264 2010-2015年南京新港高科技股份有限公司偿债能力情况 362

图表 265 2010-2015年南京新港高科技股份有限公司运营能力情况 362

图表 266 2010-2015年南京新港高科技股份有限公司成本费用统计 362

图表 267 2015年南京新港高科技股份有限公司成本费用结构图 363

图表 268 2015年中储发展股份有限公司分行业主营业务情况表 364

图表 269 2015年中储发展股份有限公司业务结构情况 365

图表 270 2015年中储发展股份有限公司分地区主营业务情况表 365

图表 271 2010-2015年中储发展股份有限公司收入与利润统计 366

图表 272 2010-2015年中储发展股份有限公司资产与负债统计 366

图表 273 2010-2015年中储发展股份有限公司盈利能力情况 366

图表 274 2010-2015年中储发展股份有限公司偿债能力情况 367

图表 275 2010-2015年中储发展股份有限公司运营能力情况 367

图表 276 2010-2015年中储发展股份有限公司成本费用统计 367

图表 277 2015年中储发展股份有限公司成本费用结构图 368

图表 278 2015年华夏幸福基业股份有限公司分行业主营业务情况表 369

图表 279 2015年华夏幸福基业股份有限公司业务结构情况 369

图表 280 2015年华夏幸福基业股份有限公司分地区主营业务情况表 369

图表 281 2010-2015年华夏幸福基业股份有限公司收入与利润统计 370

图表 282 2010-2015年华夏幸福基业股份有限公司资产与负债统计 370

图表 283 2010-2015年华夏幸福基业股份有限公司盈利能力情况 370

图表 284 2010-2015年华夏幸福基业股份有限公司偿债能力情况 371

图表 285 2010-2015年华夏幸福基业股份有限公司运营能力情况 371

图表 286 2010-2015年华夏幸福基业股份有限公司成本费用统计 371

图表 287 2015年华夏幸福基业股份有限公司成本费用结构图 372

图表 288 深圳部分工业园区更新方向 373

图表 289 深圳市旧工业区综合整治试点项目统计 374

图表 290 天安数码城基本物业信息 377

图表 291 天安数码城发展阶段及其特点	377
图表 292 天安数码城服务建设措施	378
图表 293 苏州工业园基本信息	379
图表 294 苏州工业园区配套发展历程	379
图表 295 苏州工业园各主要住宅类型住宅密度统计	380
图表 296 日本筑波城基本信息	381
图表 297 日本筑波城发展历程及措施分析	382
图表 298 台湾新竹科学园区基本信息	382
图表 299 台湾新竹科学园区发展历程分析	383
图表 300 工业办公物业项目案例	384
图表 301 工业园区转型升级模式对比分析	385
图表 302 工业地产投资与价格的影响因素	401
图表 303 企业IPO上市网上路演的主要事项	430
图表 304 企业IPO上市基本审核流程图	432

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。

详细请访问：<http://www.bosidata.com/fangdichan1507/J14380QZIG.html>