



艾凯咨询  
ICAN Consulting

# 中国工业地产发展成果评估与规划 投资前景预测报告(2010 -2015年)

## 一、调研说明

《中国工业地产发展成果评估与规划投资前景预测报告(2010-2015年)》是艾凯咨询集团经过数月的周密调研，结合国家统计局，行业协会，工商，税务海关等相关数据，由行业内知名专家撰写而成。报告意于成为从事本行业人士经营及投资提供参考的重要依据。

报告主要可分为四大部分，首先，报告对本行业的特征及国内外市场环境进行描述；其次，是本行业的上下游产业链，市场供需状况及竞争格局从宏观到细致的详尽剖析，接着报告中列出数家该行业的重点企业，分析相关经营数据；最后，对该行业未来的发展前景，投资风险给出指导建议。相信该份报告对您把握市场脉搏，知悉竞争对手，进行战略投资具有重要帮助。

官方网址：<https://www.icandata.com/view/176586.html>

报告价格： 纸介版9000元 电子版9000元 纸介版+电子版9200元

订购电话： 400-700-0142 010-80392465

电子邮箱： sales@icandata.com

联系人： 刘老师

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、摘要、目录、图表

艾凯数据研究中心是专业和专注的产业研究机构，拥有多年的产业研究、市场研究、市场调研、行业研究及项目咨询的专业经验，是中国市场领先的研究报告和竞争情报提供商。网站每天更新大量行业分析报告、图表资料、投资情报、竞争情报等，为用户及时了解迅速变化中的世界和中国市场提供便利。我们与国内各大数据源，（包括国家统计局、国家信息中心、国家海关总署、地方政府机构、行业协会等权威机构）建立战略合作关系，保障准确、权威、可靠的数据信息服务。本报告为艾凯数据研究中心原创，近期我公司发现一些不良公司及个人将本公司的报告目录原样或改头换面后挂在其网站或一些博客网站进行宣传销售，对不明情况的客户进行欺诈。本产业研究中心郑重声明：本报告为我单位原创,为确保您所购买报告的准确、真实、权威，请直接从本中心购买，我单位没有开展其它代理销售渠道，敬请识别，谨防上当受骗！

### 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 2010-2011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 2010-2011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 2010-2011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、金融危机对中国工业地产市场洗牌和重组

三、2010-2011年初呈现出强劲的发展势头

四、中国工业地产与西方国家存在差距

第三节 2010-2011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 2010-2011年中国工业地产市场深度剖析

## 第一节 2010-2011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 2010-2011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 2010-2011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 2010-2011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、2010-2011年北京规模以上工业同比增长率分析
- 三、2010-2011年北京工业占地区生产总值比重

## 第二节 2010-2011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 2010-2011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 2011-2015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 2010-2011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 2010-2011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 2010-2011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、2010-2011年成都工业发展新形势分析

### 第二节 2010-2011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 2010-2011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 2010-2011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 2011-2015年成都工业地产前景与区域投资潜力分析

### 第十章 2010-2011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、2010-2011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 2011-2015年中国工业地产业发展新趋势探析

#### 第一节 2011-2015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 2011-2015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 2011-2015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 2011-2015年中国工业地产业投资战略规划

#### 第一节 2010年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 2011-2015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 2011-2015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 专家投资观点

#### 图表目录

图表：2005-2010年中国GDP总量及增长趋势图

图表：2010年一季度中国三产业增加值结构图

图表：2008-2010年中国CPI、PPI月度走势图

图表：2005-2010年我国城镇居民可支配收入增长趋势图

图表：2005-2010年我国农村居民人均纯收入增长趋势图

图表：2000-2009年中国城乡居民人均收入增长对比图

图表：1978-2009中国城乡居民恩格尔系数对比表

图表：1978-2009中国城乡居民恩格尔系数走势图

图表：2005-2009年中国工业增加值增长趋势图

图表：2005-2010年我国社会固定资产投资额走势图

图表：2005-2010年我国城乡固定资产投资额对比图

图表：2005-2009年我国财政收入支出走势图

图表：2009年1月-2010年4月人民币兑美元汇率中间价

图表：2010年4月人民币汇率中间价对照表

图表：2009年1月-2010年3月中国货币供应量统计表 单位：亿元

图表：2009年1月-2010年3月中国货币供应量的增速走势图

图表：2001-2009年中国外汇储备走势图

图表：2005-2009年中国外汇储备及增速变化图

图表：2008年12月23日中国人民银行利率调整表

艾凯数据研究中心发布的《中国工业地产发展成果评估与规划投资前景预测报告(2010-2015年)》，内容严谨、数据翔实，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研究分析。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。

图表：2007-2008年央行历次调整利率时间及幅度表

图表：我国历年存款准备金率调整情况统计表

图表：2005-2010年中国社会消费品零售总额增长趋势图

图表：2005-2010年我国货物进出口总额走势图

图表：2005-2010年中国货物进口总额和出口总额走势图

图表：2005-2009年中国就业人数走势图

图表：2005-2009年中国城镇就业人数走势图

图表：1978-2009年我国人口出生率、死亡率及自然增长率走势图

图表：1978-2009年我国总人口数量增长趋势图

图表：2009年人口数量及其构成

图表：1978-2009年中国城镇化率走势图

图表：2005-2009年我国研究与试验发展（R&D）经费支出走势图

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/176586.html>

### 三、研究方法

- 1、系统分析方法
- 2、比较分析方法
- 3、具体与抽象方法
- 4、分析与综合方法
- 5、归纳与演绎方法
- 6、定性分析与定量分析方法
- 7、预测研究方法

### 四、数据来源

对行业内相关的专家、厂商、渠道商、业务（销售）人员及客户进行访谈，获取最新的一手市场资料；

艾凯咨询集团长期监测采集的数据资料；

行业协会、国家统计局、海关总署、国家发改委、工商总局等政府部门和官方机构的数据与资料；

行业公开信息；

行业企业及上、下游企业的季报、年报和其它公开信息；

各类中英文期刊数据库、图书馆、科研院所、高等院校的文献资料；

行业资深专家公开发表的观点；

对行业的重要数据指标进行连续性对比，反映行业发展趋势；

中华人民共和国国家统计局 <http://www.stats.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局 <http://www.saic.gov.cn>

中华人民共和国海关总署 <http://www.customs.gov.cn>

中华人民共和国商务部 <http://www.mofcom.gov.cn>

中国证券监督管理委员会 <http://www.csrc.gov.cn>

中华人民共和国商务部 <http://www.mofcom.gov.cn>

世界贸易组织 <https://www.wto.org>

联合国统计司 <http://unstats.un.org>

联合国商品贸易统计数据库 <http://comtrade.un.org>

## 五、关于艾凯咨询网

艾凯咨询网（[www.icandata.com](http://www.icandata.com)）隶属艾凯咨询集团（北京华经艾凯企业咨询有限公司），艾凯咨询集团专注提供大中华区产业经济情报，为企业商业决策赋能，是领先的市场研究报告和竞争情报提供商

艾凯咨询集团为企业专业投资咨询报告、深度研究报告、市场调查、统计数据等。艾凯咨询网每天更新大量行业分析报告、图表资料、竞争情报、投资情报等，为用户及时了解迅速变化中的世界和中国市场提供便利，为企业商业决策赋能。

### 研究力量

高素质的专业的研究分析团队，密切关注市场最新动向。在多个行业，拥有数名经验丰富的专业分析师。对于特定及专属领域，我们有国内外众多合作研究机构，同时我们聘请数名行业资深专家顾问，帮助客户分清市场现状和趋势，找准市场定位和切入机会，提出合适中肯的建议，帮助客户实现价值，与客户一同成长。

### 我们的优势

权威机构 艾凯咨询集团二十年深厚行业背景;

数量领先 囊括主流研究报告和权威合作伙伴;

服务齐全 促销、推荐指数、积分、网上支付等;

良好声誉 广泛知名度、满意度，众多新老客户。