



艾凯咨询  
ICAN Consulting

# 2017-2023年中国产业地产市场 分析及投资策略研究报告

# 一、调研说明

《2017-2023年中国产业地产市场分析及投资策略研究报告》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/28697/>

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

报告目录：

### 第1章：中国产业地产行业宏观发展环境分析

#### 1.1产业地产建设政策环境分析

##### 1.1.1国务院"城镇化"相关思路

##### 1.1.2"十三五"区域经济发展规划

##### 1.1.3"十三五"产业发展规划分析

##### 1.1.42016-2017年土地政策分析

#### 1.2产业地产建设经济环境分析

##### 1.2.1产业地产建设与GDP增长的相关性

##### 1.2.2固定资产投资变动轨迹分析

#### 1.3产业地产建设用地状况分析

##### 1.3.1全国土地利用总体状况

##### 1.3.2全国土地市场基本状况

##### 1.3.3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

##### 1.3.42017年土地市场形势预测

#### 1.4国内区域产业发展环境分析

##### 1.4.1国内重点发展产业分析

##### 1.4.2国内产业集群现状分析

##### 1.4.3区域产业结构调整分析

##### 1.4.4区域产业转移趋势分析

##### 1.4.5重点产业生命周期分析

### 第2章：中国产业地产行业规模与经营效益分析

#### 2.1中国产业地产行业发展状况分析

##### 2.1.1中国产业地产行业发展阶段

##### 2.1.2中国产业地产行业发展特点

##### 2.1.3中国产业地产行业发展规模

##### 2.1.4中国产业地产行业市场结构

2.1.5中国产业地产行业市场主体

2.1.6中国产业地产行业增长速度

2.2中国产业地产行业价值实现途径

2.2.1土地增值-价值实现途径分析

2.2.2物业租售-价值实现途径分析

2.2.3物业经营-价值实现途径分析

2.2.4资产融资-价值实现途径分析

2.3中国产业地产经营效益分析

2.3.1中国产业园区盈利模式分析

(1) 中国产业园区盈利点分析

(2) 中国产业园区盈利模式分析

(3) 中国产业园区盈利方式对比

2.3.2中国产业园区工业产值分析

2.3.3中国产业园区投资收益分析

第3章：中国产业地产行业竞争与投资前景分析

3.1中国产业地产行业进入壁垒分析

3.1.1中国产业地产行业资金壁垒

3.1.2中国产业地产行业经营管理壁垒

3.1.3中国产业地产行业人才壁垒

3.1.4中国产业地产行业政策壁垒

3.2中国产业地产行业竞争强度分析

3.2.1中国产业地产行业现有企业间竞争

3.2.2中国产业地产行业潜在进入者分析

3.2.3中国产业地产行业替代品威胁分析

3.2.4中国产业地产行业供应商议价能力

3.2.5中国产业地产行业的客户议价能力

3.3中国产业地产项目开发模式与特点分析

3.3.1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

3.3.2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

### 3.4 中国产业地产行业投资前景分析

#### 3.4.1 中国产业地产行业的土地风险

#### 3.4.2 中国产业地产行业的政策风险

#### 3.4.3 中国产业地产行业的资金风险

#### 3.4.4 中国产业地产行业的开发经营风险

#### 3.4.5 中国产业地产行业的管理风险

## 第4章：中国产业地产主要产品形态投资机会分析

### 4.1 产业园发展模式与投资机会分析

#### 4.1.1 中国产业园发展规模分析

#### 4.1.2 中国产业园产品形态与特征分析

#### 4.1.3 中国产业园发展阶段分析

#### 4.1.4 中国产业园主要发展模式分析

#### 4.1.5 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

#### 4.1.6 中国产业园发展趋势与投资机会

### 4.2 临空产业地产发展模式与投资机会分析

#### 4.2.1 中国临空产业地产建设规模分析

#### 4.2.2 中国临空产业地产产品形态与特征分析

#### 4.2.3 中国临空产业地产投资建设现状分析

#### 4.2.4 中国临空产业地产主要开发模式分析

#### 4.2.5 国际临空产业地产典型项目案例分析

#### 4.2.6 国际临空产业地产发展经验借鉴

#### 4.2.7 中国临空产业地产典型项目案例分析

#### 4.2.8 中国临空产业地产发展趋势与投资机会

### 4.3 创意产业地产发展模式与投资机会分析

#### 4.3.1 中国创意产业地产发展现状分析

#### 4.3.2 中国创意产业地产开发模式分析

#### 4.3.3 中国创意产业地产盈利模式分析

4.3.4中国创意产业地产主要发展问题分析

4.3.5国际创意产业地产主要发展模式借鉴

4.3.6中国创意产业地产典型项目案例分析

4.3.7中国创意产业地产发展趋势与投资机会

4.4总部经济产业地产发展模式与投资机会分析

4.4.1总部经济产业地产发展现状分析

4.4.2总部经济产业地产建设要点分析

4.4.3总部经济产业地产发展阶段分析

4.4.4总部经济产业地产建设效益分析

4.4.5总部经济产业地产发展模式分析

4.4.6总部经济产业地产典型项目案例分析

4.4.7总部经济产业地产发展趋势分析

4.5物流产业地产发展模式与投资机会分析

4.5.1物流产业地产发展现状分析

4.5.2物流产业地产主要开发模式分析

4.5.3物流产业地产主要运营模式分析

4.5.4物流产业地产主要盈利模式分析

4.5.5物流产业地产主要投资前景分析

4.5.6物流产业地产发展趋势分析

4.6生物医药产业地产发展模式与投资机会分析

4.6.1生物医药产业地产开发模式分析

4.6.2生物医药产业地产发展特点分析

4.6.3生物医药产业地产建设现状分析

4.6.4生物医药产业地产的发展对策分析

4.6.5生物医药产业地产典型项目案例分析

4.6.6生物医药产业地产发展趋势与投资机会

第5章：中国产业地产重点区域投资机会分析

5.1环渤海地区产业地产市场投资机会

5.1.1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

#### 5.1.2 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

#### 5.1.3 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

#### 5.1.4 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

#### 5.1.5 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

#### 5.2 长三角地区产业地产市场投资机会

##### 5.2.1 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

#### 5.2.2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

#### 5.2.3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

#### 5.2.4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

#### 5.3珠三角地区产业地产市场投资机会

##### 5.3.1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

##### 5.3.2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

### 5.3.3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

### 5.3.4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

### 5.3.5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

## 5.4中西部地区产业地产市场投资机会

### 5.4.1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

### 5.4.2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

### 5.4.3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

#### 5.4.4 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

#### 5.4.5 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

#### 5.4.6 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6章：中国产业地产行业领先企业经营状况分析

#### 6.1 中国产业地产标杆运营企业分析

##### 6.1.1 上海张江高科技园区开发股份有限公司经营情况分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 主要经济指标分析
- (3) 企业盈利能力分析
- (4) 企业运营能力分析
- (5) 企业偿债能力分析
- (6) 企业发展能力分析

(7) 企业产品结构及新产品动向

(8) 企业销售渠道与网络

(9) 企业经营状况优劣势分析

#### 6.1.2北京中关村科技发展（控股）股份有限公司经营情况分析

(1) 企业发展简况分析

(2) 主要经济指标分析

(3) 企业盈利能力分析

(4) 企业运营能力分析

(5) 企业偿债能力分析

(6) 企业发展能力分析

(7) 企业重点园区项目

1) 项目概况

2) 经营情况

3) 园区产业

4) 园区规划

5) 园区政策

6) 园区服务

7) 入驻企业

8) 园区竞争力

(8) 企业组织架构分析

(9) 企业经营优劣势分析

#### 6.1.3联美控股股份有限公司经营情况分析

(1) 企业发展简况分析

(2) 主要经济指标分析

(3) 企业盈利能力分析

(4) 企业运营能力分析

(5) 企业偿债能力分析

(6) 企业发展能力分析

(7) 企业产品结构及新产品动向

(8) 企业销售渠道与网络

(9) 企业经营状况优劣势分析

#### 6.1.4深圳香江控股股份有限公司经营情况分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 主要经济指标分析
- (3) 企业盈利能力分析
- (4) 企业运营能力分析
- (5) 企业偿债能力分析
- (6) 企业发展能力分析
- (7) 企业产品结构及新产品动向
- (8) 企业经营状况优劣势分析

#### 6.1.5 上海多媒体产业园创业有限公司经营情况分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业经营情况分析
- (3) 企业主营业务分析
- (4) 企业重点园区项目

##### 1) 项目概况

##### 2) 经营情况

##### 3) 园区产业

##### 4) 园区规划

##### 5) 园区政策

##### 6) 园区服务

##### 7) 入驻企业

##### 8) 园区竞争力

- (5) 企业组织架构分析
- (6) 企业经营优劣势分析

#### 6.2 中国产业地产行业领先开发企业分析

##### 6.2.1 中天城投集团股份有限公司经营情况分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 主要经济指标分析
- (3) 企业盈利能力分析
- (4) 企业运营能力分析
- (5) 企业偿债能力分析
- (6) 企业发展能力分析
- (7) 企业产品结构及新产品动向

(8) 企业经营状况优劣势分析

(9) 企业投资兼并与重组分析

#### 6.2.2金地（集团）股份有限公司经营情况分析

(1) 企业发展简况分析

(2) 主要经济指标分析

(3) 企业盈利能力分析

(4) 企业运营能力分析

(5) 企业偿债能力分析

(6) 企业发展能力分析

(7) 企业销售渠道与网络

(8) 企业经营状况优劣势分析

#### 6.2.3复地（集团）股份有限公司经营情况分析

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业经营情况分析

(3) 企业主营业务分析

(4) 企业销售渠道与网络

(5) 企业经营状况优劣势分析

#### 6.2.4广州富力地产股份有限公司经营情况分析

(1) 企业发展简况分析

(2) 主要经济指标分析

(3) 企业盈利能力分析

(4) 企业运营能力分析

(5) 企业偿债能力分析

(6) 企业发展能力分析

(7) 企业产品结构及新产品动向

(8) 企业销售渠道与网络

(9) 企业经营状况优劣势分析

(10) 企业组织架构分析

(11) 企业最新发展动向分析

#### 6.2.5上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司经营情况分析

(1) 企业发展简况分析

(2) 主要经济指标分析

- (3) 企业盈利能力分析
- (4) 企业运营能力分析
- (5) 企业偿债能力分析
- (6) 企业发展能力分析
- (7) 企业经营优劣势分析
- (8) 企业产品结构及新产品动向
- (9) 企业销售渠道与网络

#### 6.2.6北京万通地产股份有限公司经营情况分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 主要经济指标分析
- (3) 企业盈利能力分析
- (4) 企业运营能力分析
- (5) 企业偿债能力分析
- (6) 企业发展能力分析
- (7) 企业组织架构分析
- (8) 企业经营状况优劣势分析

#### 6.2.7恒大地产集团有限公司经营情况分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 主要经济指标分析
- (3) 企业盈利能力分析
- (4) 企业运营能力分析
- (5) 企业偿债能力分析
- (6) 企业发展能力分析
- (7) 企业销售渠道与网络
- (8) 企业经营状况优劣势分析

#### 6.2.8招商局地产控股股份有限公司经营情况分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 主要经济指标分析
- (3) 企业盈利能力分析
- (4) 企业运营能力分析
- (5) 企业偿债能力分析
- (6) 企业发展能力分析

(7) 企业产品结构及新产品动向

(8) 企业销售渠道与网络

(9) 企业经营状况优劣势分析

(10) 企业最新发展动向分析

#### 6.2.9合景泰富地产控股有限公司经营情况分析

(1) 企业发展简况分析

(2) 主要经济指标分析

(3) 企业盈利能力分析

(4) 企业运营能力分析

(5) 企业偿债能力分析

(6) 企业发展能力分析

(7) 企业产品结构及新产品动向

(8) 企业销售渠道与网络

(9) 企业经营状况优劣势分析

### 第7章：未来中国产业地产发展路径与机遇分析(AKWZY)

#### 7.1中国产业地产发展路径分析

##### 7.1.1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

##### 7.1.2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

#### 7.2新型城镇化来的产业地产发展机遇

##### 7.2.1城镇化进程下的产业结构转型要求

##### 7.2.2不同程度城镇化进程对应的产业地产模式

##### 7.2.3新型城镇化进程与产业地产发展的相互促进

部分图表目录：

图表1：国务院促进城镇化健康发展的战略重点

图表2：中国历来区域经济发展规划

图表3："十三五"产业发展规划目标

图表4：2016年土地政策回顾

图表5：2017年土地利用规划计划政策分析

图表6：2017年耕地保护政策分析

图表7：2017年节约集约用地政策分析

图表8：2017年不动产统一登记政策分析

图表9：2017年支持产业和经济社会发展的用地政策分析

图表10：2012-2016年城镇化率及第三产业占全国GDP比重趋势图（单位：%）

图表11：2012-2016年我国全社会固定资产投资变化趋势（单位：亿元）

图表12：2016年我国全社会固定资产投资区域构成（单位：%）

图表13：2016年按领域分固定资产（不含农户）及其占比（单位：亿元，%）

图表14：全国土地利用现状（单位：%）

图表15：2010年以来全国耕地面积变化趋势（单位：万公顷，亿亩）

图表16：2011-2015年批准建设用地情况（单位：万公顷）

图表17：批准建设用地结构（单位：%）

图表18：2011-2015年国有建设用地供应变化情况（单位：万公顷）

图表19：国有建设用地供应结构（单位：%）

图表20：2011-2015年国有建设用地出让面积和出让价款变化情况（单位：万公顷，亿元）

图表21：2011-2015年全国主要城市监测地价环比增长率变化情况（单位：%）

图表22：2011-2015年84个重点城市土地抵押变化情况（单位：万公顷，亿元）

图表23：2016年第四季度全国主要监测城市不同类型用地价格水平（单位：元/平方米）

图表24：2016年第四季度三大重点区域地价水平值（单位：元/平方米）

图表25：2016年第四季度三大重点区域综合地价增长率（单位：%）

图表26：战略新型产业重点发展方向

图表27：国内产业集群行业分布

图表28：区域产业结构调整优化目标

图表29："十三五"规划产业结构调整四个定量指标

图表30：我国现阶段产业结构调整方向

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/28697/>

### 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提供投资咨询报告、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。