

# 2011-2015年中国工业地产 行业市场供需分析及投资前景研究报告

## 报告目录及图表目录

博思数据研究中心编制

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

# 报告报价

《2011-2015年中国工业地产行业市场供需分析及投资前景研究报告》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/qitafangchan1106/157198447C.html>

【报告价格】纸介版6500元 电子版6800元 纸介+电子7000元

【出版日期】2011-06-06

【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

博思数据研究中心 <http://www.bosidata.com>

## 报告说明:

博思数据研究中心发布的《2011-2015年中国工业地产行业市场供需分析及投资前景研究报告》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，以及我中心对工业地产行业的实地调研，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，具有重要的参考价值！

2009年经济危机的爆发及演变给中国工业地产行业带来了巨大的冲击，进出口贸易的下滑以及租金收入的下降导致工业地产开发商投资资金的大幅减少。2010年，随着国家刺激内需政策的推出以及全球经济的转暖，中国工业地产行业开始绝地反弹，物流仓储及高科技园区的开发成上升势头，二线城市如成都、无锡、武汉的工业地产前景广为看好。展望2011年，随着行业前景进一步向好，相比住宅地产的调控及商业地产的激烈竞争，工业地产凭借其稳定的投资回报又成了开发商及投资商青睐的对象。

## 目录

### 第一章 工业地产业相关概述 1

#### 第一节 房地产概念阐释 1

##### 一、房地产的特征 1

##### 二、房地产的自然形态 1

##### 三、房地产的类别 1

#### 第二节 房地产行业概述 2

##### 一、房地产行业的主要领域 2

##### 二、房地产行业的特点 3

##### 三、房地产业的地位 4

#### 第三节 房地产市场分析的内容和特点 6

##### 一、房地产市场分析的层次 6

##### 二、提高房地产市场分析有效性的途径 7

#### 第四节 工业地产基础阐述 7

##### 一、工业地产的界定 7

二、工业地产的特性 7

三、工业地产分类 8

第五节 发展工业地产意义重大 8

第二章 2010-2011年中国工业地产开发与盈利模式调研 10

第一节 工业地产开发模式 10

一、工业园区开发模式 10

二、工业地产商模式 10

三、主体企业引导模式 10

四、综合运作模式 11

五、私人业主开发模式 11

第二节 工业地产企业盈利模式 11

一、主要以土地溢价增值而获取利润 11

二、进行项目开发，通过长期持有经营收益或出售产品获利 11

三、通过与工业企业联合，按需订制地产开发模式而获利 12

第三章 2010-2011年中国工业地产新形势透析 13

第一节 中国工业地产发展回顾 13

一、我国工业地产的兴起及影响因素 13

1、世界的制造产业向中国转移 13

2、各个城市图加大了招商引资力度 13

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 13

第二节 2010-2011年中国工业地产运行现状分析 13

一、中国工业地产的开发和使用仍处于初级阶段 13

二、金融危机对中国工业地产市场洗牌和重组 14

三、2010-2011年初呈现出强劲的发展势头 15

四、中国工业地产与西方国家存在差距 15

第三节 2010-2011年中国工业地产业动态分析 15

一、中国工业地产联盟成立 15

二、中国工业地产高层峰会广州开幕 16

三、迎世博工业地产投资峰会暨派米雷招商会聚焦 17

四、两江新区 发现“五星级”工业地产综合体 18

#### 第四节 工业地产的载体-工业园的建设中存在的问题 20

- 一、工业园区的建设缺乏标准，重复建设严重 20
- 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” 20
- 三、贪大求洋，面子工程 20
- 四、资金供应链不完善，融资成瓶颈 21

#### 第四章 2010-2011年中国工业地产市场深度剖析 22

##### 第一节 2010-2011年中国工业地产市场运行总况 22

- 一、工业地产市场化步伐在调控中加速 22
- 二、中国工业地产市场绝地反弹 至历史最高点 25
- 三、工业物业需求量急剧猛增 26
- 四、工业地产资金投入回升 26
- 五、工业地产交易量和租售价攀高 26

##### 第二节 2010-2011年外资在中国工业地产加速布局 27

- 一、外资蓄势工业地产 物流仓储地产仍将是主要战场 27
- 二、工业地产升温 中外巨头中国短兵相接 28
- 三、外资巨头加速在中国工业地产市场布局 29
  - 1、AIMS-AMP CAPITAL瑞思将进军中国工业地产市场 29
  - 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 31

#### 第五章 2010-2011年中国工业地产主要物业类型透析 32

##### 第一节 物流仓储 32

- 一、物业特点 32
- 二、分布区域 32
- 三、未来发展 33
- 四、政策导向 35

##### 第二节 工业研发楼宇 35

- 一、物业特点 35
- 二、分布区域 36
- 三、未来发展 36
- 四、政策导向 36

##### 第三节 工业厂房 38

- 一、物业特点 38
- 二、分布区域 38
- 三、未来发展 39
- 四、政策导向 40

## 第六章 2010-2011年中国工业地产重点市场分析——北京 41

### 第一节 北京工业地产运行背景分析 41

- 一、工业发展成北京经济快速发展的重要支柱 41
- 二、2010-2011年北京规模以上工业同比增长率分析 41
- 三、2010-2011年北京工业占地区生产总值比重 41

### 第二节 2010-2011年北京工业地产热点聚焦 42

- 一、北京工业地产租售量排行出炉 42
- 二、全国工业和信息化工作会议在北京召开 43

### 第三节 近几年北京工业用地出让情况分析 46

- 一、工业用地出让活跃，出让面积呈现阶段性扩大 46
- 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 46
- 三、工业园区是工业用地出让的重要区域及其占比 47

### 第四节 2010-2011年北京工业园区土地市场分析 47

- 一、园区土地供应分析 47
- 二、北京工业开发区呈现以下新特点 48
  - 1、进行重新规划与整合，园区设立更加合理化 48
  - 2、开发区的开发程度较高，基础设施较完善 48
  - 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 48
- 三、园区需求情况分析 48
- 四、园区价格水平分析 49

### 第五节 2011-2015年中国工业地产发展预测 50

- 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 50
- 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 51
- 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 51

## 第七章 2010-2011年北京工业地产——国家级开发区建设探析 52

### 第一节 中关村科技园 52

## 一、电子城科技园 52

### 1、总体概况 52

### 2、地理位置 52

### 3、工业用地规划 53

### 4、入住企业 53

### 5、优惠政策 53

### 6、产业发展规划 53

## 二、海淀园 54

## 三、丰台园 54

## 四、昌平园 55

## 五、亦庄园 56

## 六、德胜园 57

## 七、雍和园 58

## 八、大兴园 60

## 第二节 北京经济技术开发区 61

### 一、总体概述 61

### 二、入驻企业 61

### 三、产业规划 61

### 四、隆盛工业园，兴盛工业园，康盛工业园 62

## 第三节 北京天竺空港加工区 62

### 一、北京天竺空港工业区 62

### 二、北京通州工业开发区 66

### 三、北京兴谷经济开发区 67

### 四、北京雁栖经济开发区 68

### 五、北京永乐经济开发区 69

### 六、北京八达岭经济开发区 69

### 七、延庆开发区 70

### 八、北京林河工业开发区 70

### 九、金桥科技产业基地 71

## 第四节 物流仓储 72

### 一、北京外运陆运公司 72

### 二、中国对外贸易运输（集团）总公司北京公司三间房仓库 73

- 三、北京海盛方宇仓储有限公司 75
- 四、北京中储金隅物流有限公司 75
- 五、北京空港物流基地 75
- 六、西南四环国有仓储基地 76
- 七、北京城建集团材料公司 77
- 八、北京市昕日物流有限公司 77
- 九、通州物流产业园区 78

## 第八章 2010-2011年广州工业地产市场深度调研 80

### 第一节 工业用地供应量与开发量 80

- 一、工业地产市场物业类型供应量 80
- 二、历年工业地产价格分析 81
- 三、工业地产市场发展趋势总结 82

### 第二节 区域工业地产市场调研 82

- 一、市场板块分析 82
- 二、区域对工业物业的吸纳能力 83
- 三、区域在建及将建项目的摸查 84
- 四、区域已建成的工业物业的规模、数量 84

### 第三节 重点竞争项目调研 85

- 一、竞争项目的地理位置、交通条件、社区环境 85
- 二、竞争项目的园区规划、产品配比、管理制度等优劣势 85
- 三、竞争项目的营销策略 86

## 第九章 2010-2011年成都工业地产市场深度调研 88

### 第一节 成都工业地产运行背景分析 88

- 一、工业发展对成都经济影响分析 88
- 二、2010-2011年成都工业发展新形势分析 89

### 第二节 2010-2011年成都工业地产运行总况 90

- 一、成都工业地产加速井喷 90
- 二、成都工业地产利润情况 90

### 第三节 2010-2011年成都工业地产——现代工业港 91

- 一、园区概况 91

二、园区规划 92

三、项目入驻要求 92

四、生活配套 94

五、销售 94

六、财政扶持政策 95

七、外商投资政策 96

八、收费政策 96

第四节 2010-2011年成都工业地产——工业园区 96

一、万安工业园 96

二、蛟龙工业港 98

1、园区概况 98

2、园区规划 98

3、投资政策 99

4、入园企业 101

三、龙腾工业城 103

第五节 2011-2015年成都工业地产前景与区域投资潜力分析 104

第十章 2010-2011年中国工业地产其它重点城市分析 106

第一节 上海 106

一、上海工业房地产发展的四大态势 106

二、上海工业地产面临结构性调整 109

三、上海工业地产市场地价涨幅 110

四、上海工业园区建设情况 111

第二节 天津 114

一、2010-2011年天津工业地产及产业地产发展红皮书 114

二、天津工业地产风生水起 121

三、天津工业地产投资持续升温 123

四、天津工业重点工业园区 125

第三节 武汉 126

第四节 重庆 135

第五节 成都 144

第六节 深圳 150

## 第七节 东莞 155

## 第十一章 2011-2015年中国工业地产业投资战略规划 168

### 第一节 2010年中国工业地产投资概况 168

- 一、中国工业地产投资环境分析 168
- 二、中国工业地产投资周期 174
- 三、中国工业地产投资特性 174
- 四、《中国工业地产蓝皮书》发展对产业投资的影响 177
- 五、多元投资主体进军工业地产 179

### 第二节 2011-2015年中国工业地产投资潜力分析 179

- 一、二、三线城市将成为工业地产投资热点 179
- 二、工业地产将成房地产投资新亮点 180
- 三、中国工业地产的投资价值及可行性分析 181
- 四、中国工业地产投资热点地区盘点 182
- 五、工业地产的投资价值和关注重点 185

### 第三节 2011-2015年中国工业地产投资风险预警 186

- 一、宏观调控政策风险 186
- 二、市场竞争风险 187
- 三、金融风险 187
- 四、市场运营机制风险 187

### 第四节 权威专家投资观点 187

## 第十二章 2011-2015年中国工业地产业发展新趋势探析 189

### 第一节 2011-2015年中国工业地产发展趋势的影响因素 189

- 一、政府政策的影响 189
- 二、市场供求的影响 189
- 三、发展模式的影响 190
- 四、投资回报的影响 190

### 第二节 2011-2015年中国工业地产未来发展趋势预测 191

- 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 191
- 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 191
- 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 192

### 第三节 2011-2015年中国工业地产业发展战略分析 192

#### 一、工业地产品牌意识 192

#### 二、工业地产以专业化谋发展 192

图表名称：部分

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

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

图表 略&hellip;&hellip;

通过《2011-2015年中国工业地产行业市场供需分析及投资前景研究报告》，生产企业及投资机构将充分了解产品市场、原材料供应、销售方式、市场供需、有效客户、潜在客户等详实信息，为研究竞争对手的市场定位，产品特征、产品定价、营销模式、销售网络和企业发展提供了科学决策依据。

详细请访问：<http://www.bosidata.com/qitafangchan1106/157198447C.html>