

# 2012-2016年中国工业地产 行业运营状况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](http://www.bosidata.com)

## 报告报价

《2012-2016年中国工业地产行业运营状况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/qitafangchan1204/S9271619HE.html>

【报告价格】纸介版7000元 电子版7200元 纸介+电子7500元

【出版日期】2012-04-23

【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《2012-2016年中国工业地产行业运营状况分析与投资前景研究报告》共十二章。首先介绍了工业地产行业基本概述、中国工业地产行业市场发展环境等，接着分析了中国工业地产行业运行的现状，然后介绍了中国工业地产行业市场竞争态势。随后，报告对中国工业地产行业做了重点企业经营状况分析，最后分析了中国工业地产业发展前景预测。您若想对工业地产产业有个系统的了解或者想投资工业地产行业，本报告是您不可或缺的重要工具。

通过《2012-2016年中国工业地产行业运营状况分析与投资前景研究报告》，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。

工业地产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，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。

## 目录

### 第一章 工业地产行业基本概述 1

#### 第一节 工业地产阐述 1

##### 一、工业地产含义 1

##### 二、工业地产分类 1

##### 三、工业地产特性 1

#### 第二节 工业地产开发模式 2

##### 一、工业园区开发模式 2

##### 二、工业地产商模式 2

##### 三、主体企业引导模式 3

##### 四、综合运作模式 3

## 五、私人业主开发模式 3

### 第三节 工业地产企业盈利模式 3

- 一、主要以土地溢价增值而获取利润 3
- 二、进行项目开发，通过长期持有经营收益或出售产品获利 4
- 三、通过与工业企业联合，按需订制地产开发模式而获利 4

## 第二章 2009-2010年中国工业地产行业市场发展环境分析 5

### 第一节 2009-2010年中国宏观经济环境分析 5

- 一、中国GDP分析 5
- 二、消费价格指数分析 6
- 三、城乡居民收入分析 7
- 四、社会消费品零售总额 8
- 五、全社会固定资产投资分析 10
- 六、进出口总额及增长率分析 12

### 第二节 2009-2010年中国工业地产行业政策环境分析 13

- 一、中国工业地产政策 13
- 二、2009-2010年中国土地政策分析 15
- 三、国家调控政策对工业地产的影响 16

### 第三节 2009-2010年中国工业地产行业社会环境分析 18

- 一、人口环境分析 18
- 二、教育环境分析 21
- 三、文化环境分析 24
- 四、生态环境分析 26

## 第三章 2009-2010年中国工业地产行业运行形势剖析 28

### 第一节 2009-2010年中国工业地产行业发展概述 28

- 一、我国工业地产的兴起 28
- 二、我国工业地产发展所处阶段 28
- 三、工业地产将成房地产投资新亮点 29

### 第二节 2009-2010年中国工业地产建设中存在的问题 30

- 一、“明星园区”太少，重复建设严重 30
- 二、招商引资机制不完善，来者不拒 30

三、贪大求洋，面子工程 30

四、资金供应链不完善，融资成瓶颈 31

第三节 2009-2010年中国工业地产行业应对策略分析 31

第四章 2009-2010年中国工业地产行业运行走势解析 34

第一节 2009-2010年世界工业地产发展综述 34

一、国外工业地产开发商放缓投资中国步伐 34

二、日本工业地产研究 36

三、美国工业地产分类及启示 38

第二节 2009-2010年中国工业地产行业运行走势分析 39

一、中国工业地产市场已恢复到金融危机前水平 39

二、发展工业地产，节约集约用地 40

三、一季度工业地产市场稳步发展 41

四、中国工业地产联盟成立 42

第三节 2009-2010年中国工业地产重点城市分析 43

一、《2010年天津工业地产及产业地产发展红皮书》分析 43

二、重庆工业地产投资热 50

三、广州工业地产市场物业类型供应量 55

四、北京典型工业地产——中关村科技园分析 57

第五章 2009-2010年中国土地市场运行形势分析 66

第一节 2009-2010年中国土地供给分析 66

一、土地供给量开始增大 66

二、未来土地供给潜力大，农村建设用地成大势所趋 68

三、政策关注供应端未来土地市场将加大供给 69

第二节 2009-2010年中国土地需求分析 71

一、土地需求的特点 71

二、土地需求量分析 72

三、重点地区土地需求分析 72

第三节 2009-2010年影响中国土地需求的因素分析 73

第六章 2009-2010年中国房地产行业运行新形势透析 76

## 第一节 2009-2010的中国房地产供需分析 76

### 一、住房潜在需求分析 76

### 二、我国购置未开发土地情况 78

### 三、我国房地产价格情况 80

### 四、我国房地产市场调整分析 84

### 五、我国房地产购买力的外部抽离解析 91

## 第二节 2009-2010的中国房地产市场运行分析 93

### 一、中国房地产市场整体情况 93

### 二、中国房地产市场热点问题 94

### 三、房地产开发完成情况 98

### 四、商品房销售和空置情况 100

### 五、房地产开发企业资金来源情况 103

### 六、全国房地产开发景气指数 104

### 七、2009年中国企业景气指数分析 105

## 第三节 近三年我国大中城市房屋市场销售价格指数 106

### 一、2007年全国70个大中城市房屋销售价格指数 106

### 二、2008年月全国70个大中城市房屋销售价格指数 110

### 三、2009年月全国70个大中城市房屋销售价格指数 115

## 第七章 2009-2010年中国工业地产行业市场竞争态势监测 120

### 第一节 2009-2010年中国工业地产行业竞争格局分析 120

#### 一、工业地产竞争激烈成内外资企业投资新宠 120

#### 二、常州工业地产的竞争形势分析 120

#### 三、工业地产竞争形势分析 124

### 第二节 2009-2010年中国工业地产行业重点城市竞争分析 128

#### 一、北京 128

#### 二、重庆 131

#### 三、上海 140

### 第三节 2009-2010年中国工业地产行业提升竞争力策略分析 148

## 第八章 2009-2010年中国工业地产行业上市公司竞争性财务数据分析 150

### 第一节 天津海泰科技发展股份有限公司 150

|                       |     |
|-----------------------|-----|
| 一、公司基本情况概述            | 150 |
| 二、2008-2010年公司成长性分析   | 150 |
| 三、2008-2010年公司财务能力分析  | 151 |
| 四、2008-2010年公司偿债能力分析  | 152 |
| 五、2008-2010年公司现金流量分析表 | 153 |
| 六、2008-2010年公司经营能力分析  | 153 |
| 七、2008-2010年公司盈利能力分析  | 154 |
| 第二节 上海张江高科技园区开发股份有限公司 | 154 |
| 一、公司基本情况概述            | 154 |
| 二、2008-2010年公司成长性分析   | 156 |
| 三、2008-2010年公司财务能力分析  | 157 |
| 四、2008-2010年公司偿债能力分析  | 157 |
| 五、2008-2010年公司现金流量分析表 | 158 |
| 六、2008-2010年公司经营能力分析  | 159 |
| 七、2008-2010年公司盈利能力分析  | 159 |
| 第三节 南京新港科技股份有限公司      | 160 |
| 一、公司基本情况概述            | 160 |
| 二、2008-2010年公司成长性分析   | 161 |
| 三、2008-2010年公司财务能力分析  | 162 |
| 四、2008-2010年公司偿债能力分析  | 163 |
| 五、2008-2010年公司现金流量分析表 | 163 |
| 六、2008-2010年公司经营能力分析  | 164 |
| 七、2008-2010年公司盈利能力分析  | 164 |
| 第四节 苏州新区高新技术产业股份有限公司  | 165 |
| 一、公司基本情况概述            | 165 |
| 二、2008-2010年公司成长性分析   | 166 |
| 三、2008-2010年公司财务能力分析  | 167 |
| 四、2008-2010年公司偿债能力分析  | 168 |
| 五、2008-2010年公司现金流量分析表 | 169 |
| 六、2008-2010年公司经营能力分析  | 169 |
| 七、2008-2010年公司盈利能力分析  | 170 |
| 第五节 厦门建发股份有限公司        | 170 |

|                       |     |
|-----------------------|-----|
| 一、公司基本情况概述            | 170 |
| 二、2008-2010年公司成长性分析   | 171 |
| 三、2008-2010年公司财务能力分析  | 172 |
| 四、2008-2010年公司偿债能力分析  | 173 |
| 五、2008-2010年公司现金流量分析表 | 173 |
| 六、2008-2010年公司经营能力分析  | 174 |
| 七、2008-2010年公司盈利能力分析  | 174 |
| 第六节 鲁商置业股份有限公司        | 175 |

|                       |     |
|-----------------------|-----|
| 一、公司基本情况概述            | 175 |
| 二、2008-2010年公司成长性分析   | 176 |
| 三、2008-2010年公司财务能力分析  | 177 |
| 四、2008-2010年公司偿债能力分析  | 177 |
| 五、2008-2010年公司现金流量分析表 | 178 |
| 六、2008-2010年公司经营能力分析  | 179 |
| 七、2008-2010年公司盈利能力分析  | 179 |

## 第九章 2009-2010年中国房地产融资分析 181

### 第一节 房地产融资途径 181

|                    |     |
|--------------------|-----|
| 一、银行贷款             | 181 |
| 二、上市融资             | 181 |
| 三、房地产债券融资          | 182 |
| 四、夹层融资             | 183 |
| 五、房地产信托            | 183 |
| 六、海外地产基金           | 184 |
| 七、房地产信托投资基金（REITS） | 184 |
| 八、其他方式             | 185 |

### 第二节 2009-2010年中国房地产融资市场现状分析 186

|                 |     |
|-----------------|-----|
| 一、房地产融资市场格局发展背景 | 186 |
| 二、房地产融资市场特征     | 189 |
| 三、房地产融资市场发展趋势   | 191 |

### 第三节 2009-2010年中国房地产企业融资分析 193

|             |     |
|-------------|-----|
| 一、房地产企业融资原则 | 193 |
|-------------|-----|

二、房地产企业融资风险 194

三、房地产企业融资策略 194

第十章 2012-2016年中国房地产行业投融资与并购策略分析 195

第一节 2012-2016年中国房地产企业融资渠道策略分析 195

一、国家房地产金融调控政策分析 195

二、我国房地产现行融资渠道问题分析 197

三、我国房地产企业融资渠道策略分析 199

第二节 2012-2016年中国房地产融资策略分析 202

一、中国房地产融资模式分析 202

二、房地产中小公司融资策略分析 205

三、我国中小型房地产企业融资出路分析 209

第三节 商业地产融资创新途径分析 213

一、预售的法规化 213

二、垫资的信用化 213

三、信贷的多元化 213

四、资产的证券化 214

五、土地的梯度化 214

六、股权的开放化 214

第十一章 2012-2016年中国工业地产业投资机会与风险分析 215

第一节 2012-2016年中国工业地产业投资环境分析 215

第二节 2012-2016年中国工业地产业投资机会分析 222

一、工业地产投资潜力分析 222

二、工业地产投资吸引力分析 228

第三节 2012-2016年中国工业地产业投资风险分析 229

一、市场竞争风险分析 229

二、政策风险分析 230

三、其他风险分析 230

第四节 研究中心专家建议 231

第十二章 2012-2016年中国工业地产行业发展趋势分析 233

|                                 |     |
|---------------------------------|-----|
| 第一节 2012-2016年中国工业地产发展趋势        | 233 |
| 一、政策将强调市场对工业用地的配置作用             | 233 |
| 二、国外地产巨头携手投资基金联合进入              | 233 |
| 三、投资热点区域将不断扩大                   | 234 |
| 第二节 2012-2016年中国工业地产发展趋势的影响因素分析 | 234 |
| 一、政府政策的影响                       | 234 |
| 二、市场供求的影响                       | 234 |
| 三、发展模式的影响                       | 235 |
| 四、投资回报的影响                       | 235 |
| 第三节 2012-2016年中国工业地产行业盈利预测分析    | 236 |

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家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/qitafangchan1204/S9271619HE.html>