

2026-2031年中国工业地产行业发展前景分析及投资风险预测报告

报告简介

工业地产是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。作为有别于住宅、商服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，工业房地产土地的批租年限为50年。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。

中国工业地产的发展也属于初步阶段，存在着一定的优缺点，其主要表现在：投资主体多元化;受土地市场的制约较大;全国工业地产的产业分布不均，参差不齐;世界一流工业地产企业纷纷向中国进军。

相对于住宅地产、商业地产而言，工业地产占地面积大、投资金额高、招商难、投资回报周期长等特性，对进入者形成了较高的门槛。投资者在进入工业地产领域前，需要有全盘的清晰考虑。首先，工业用地能否轻易拿到，因为政府欢迎那些投资密度高、产值双高的产业。而且有些工业用地涉及的问题复杂，大部分地块都是村民的，集体用地征地难度大，对企业抗风险能力要求很高。其次，工业地产并非一种纯粹的地产投资项目，

它更多的是一种产业决策和选址行为，必须以产业的需求作为依托和基础。再次，工业地产是特定产业、特定用途、特定需求下量身定制的产品，需求极具个性化，比如一个汽车

厂房的项目和一个物流仓储的项目特点是完全不同的，而工业地产又不像住宅和商业地产那样具有投机的属性和流动性的特征，需要对产品进行长期的运作和持有。最后，从政策层面来讲，国家现在以第三产业作为主导发展方向，对工业地产发展并不十分支持，尤其是那些占地大、产值小的产业，政府没有动力给予政策优惠和支持。并且，我们预计今后中央政府将运用更频繁的监管与监察手段，加大对工业

用地出让的过程监管与事后监管，这无疑会给工业地产开发商的日后经营带来很大的政策不确定性，政策风险也就随之而生，这是开发商在进军工业地产之前必须考虑的。

本研究咨询报告由北京中道泰和信息咨询有限公司领衔撰写，研究人员通过深入的调查、分析，依据国家统计局、国家商务部、国土资源部、国家发改委、国家信息中心信息资源开发部、国家住房和城乡建设部、北京市统计局、上海市统计局、深圳市统计局、广州市统计局、重庆市统计局、武汉市统计局、成都市统计局、杭州市统计局、中国指数研究院、北京房地产学会、国民经济景气监测中心、《中国房地产年鉴》、51行业报告网、国内外相关报刊杂志的基础信息，对我国工业地产行业发展现状与前景、市场竞争格局与形势、赢利水平与企业发展、投资策略与风险预警、发展趋势与规划建议等进行深入研究。并重点分析了工业地产行业的前景与风险。投资者能够充分把握行业目前所处的全球和国内宏观经济形势，对工业地产行业总体市场的供求趋势及行业前景做出判断；明确目标市场，把握市场特征，创新营销手段，提出工业地产行业市场进入和市场开拓策略，对行业未来发展提出可行性建议。为企业中高层管理人员、企事业发展研究部门人员、市场投资人士、投行及咨询行业人士、投资专家等提供各行业丰富翔实的市场研究资料和商业竞争情报；为国内外的行业企业、研究机构、社会团体和政府部门提供专业的行业市场研究、商业分析、投资咨询、市场战略咨询等服务。

报告目录

第一部分 行业发展现状

第一章 工业地产行业相关概述

第一节 工业地产阐述

一、工业地产含义

二、工业地产分类

三、工业地产特性

第二节 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

第三节 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

第二章 2021-2026年中国工业地产行业市场发展环境分析

第一节 国内宏观经济环境分析

一、GDP历史变动轨迹分析

二、固定资产投资历史变动轨迹分析

三、2021-2026年中国宏观经济发展预测分析

第二节 2021-2026年中国工业地产行业政策环境分析

一、中国工业地产政策

二、2021-2026年中国土地政策分析

三、国家调控政策对工业地产的影响

第三节 2021-2026年中国工业地产行业社会环境分析

第二部分 行业深度分析

第三章 2021-2026年中国工业地产行业运行形势剖析

第一节 2021-2026年中国工业地产行业发展概述

一、我国工业地产的兴起

二、我国工业地产发展所处阶段

三、工业地产将成房地产投资新亮点

四、惠州工业地产市场的现状和发展潜力

第二节 2021-2026年中国工业地产建设中存在的问题

一、重复建设

二、招商引资

三、面子工程

四、资金链

第三节 2021-2026年中国工业地产行业应对策略分析

第四章 2021-2026年中国工业地产行业运行走势解析

第一节 2021-2026年世界工业地产发展综述

一、国外工业地产开发商放缓投资中国步伐

二、日本工业地产研究

三、美国工业地产分类及启示

第二节 2021-2026年中国工业地产行业运行走势分析

一、中国工业地产市场已恢复到前水平

二、发展工业地产，节约集约用地

三、工业地产市场稳步发展

四、中国工业地产联盟成立

第三节 2021-2026年中国工业地产重点城市分析

第五章 2021-2026年中国土地市场运行形势分析

第一节 2021-2026年中国土地供给分析

一、土地供给量

二、土地供给市场

三、土地供给价格

第二节 2021-2026年中国土地需求分析

一、土地需求的特点

二、土地需求量分析

三、重点地区土地需求分析

第三节 2021-2026年影响中国土地需求的因素分析

第六章 2021-2026年中国房地产行业运行形势透析

第一节 2021-2026年中国房地产供需分析

一、住房潜在需求分析

二、我国购置未开发土地情况

三、我国房地产价格情况

四、我国房地产市场调整分析

五、我国房地产购买力的外部抽离解

第二节 2021-2026年中国房地产市场运行分析

一、中国房地产市场整体情况

二、中国房地产市场热点问题

三、房地产开发完成情况

四、商品房销售和空置情况

五、房地产开发企业资金来源情况

六、全国房地产开发景气指数

七、中国企业景气指数分析

第三节 我国大中城市房屋市场销售价格指数

第三部分 行业竞争格局分析

第七章 2021-2026年中国工业地产行业市场竞争格局分析

第一节 2021-2026年中国工业地产行业竞争格局分析

一、工业地产竞争激烈成内外资企业投资新宠

二、常州工业地产的竞争形势分析

三、工业地产竞争形势分析

第二节 2021-2026年中国工业地产行业重点城市竞争分析

一、北京

二、重庆

三、上海

第三节 2021-2026年中国工业地产行业提升竞争力策略分析

第八章 2021-2026年中国工业地产行业上市公司竞争性财务数据分析

第一节 北京万通地产股份有限公司

一、企业概况

二、企业主要经济指标分析

三、企业盈利能力分析

四、企业偿债能力分析

五、企业运营能力分析

六、企业成长能力分析

七、企业发展战略

第二节 上海世贸股份有限公司

- 一、企业概况
- 二、企业主要经济指标分析
- 三、企业盈利能力分析
- 四、企业偿债能力分析
- 五、企业运营能力分析
- 六、企业成长能力分析
- 七、企业发展战略

第三节 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

- 一、企业概况
- 二、企业主要经济指标分析
- 三、企业盈利能力分析
- 四、企业偿债能力分析
- 五、企业运营能力分析
- 六、企业成长能力分析
- 七、企业发展战略

第四节 天津海泰科技发展股份有限公司

- 一、企业概况
- 二、企业主要经济指标分析
- 三、企业盈利能力分析
- 四、企业偿债能力分析
- 五、企业运营能力分析

六、企业成长能力分析

七、企业发展战略

第五节 上海张江高科技园区开发股份有限公司

一、企业概况

二、企业主要经济指标分析

三、企业盈利能力分析

四、企业偿债能力分析

五、企业运营能力分析

六、企业成长能力分析

七、企业发展战略

第六节 南京新港科技股份有限公司

一、企业概况

二、企业主要经济指标分析

三、企业盈利能力分析

四、企业偿债能力分析

五、企业运营能力分析

六、企业成长能力分析

七、企业发展战略

第七节 苏州新区高新技术产业股份有限公司

一、企业概况

二、企业主要经济指标分析

三、企业盈利能力分析

四、企业偿债能力分析

五、企业运营能力分析

六、企业成长能力分析

七、企业发展战略

第八节 厦门建发股份有限公司

一、企业概况

二、企业主要经济指标分析

三、企业盈利能力分析

四、企业偿债能力分析

五、企业运营能力分析

六、企业成长能力分析

七、企业发展战略

第九节 苏州新区高新技术产业股份有限公司

一、企业概况

二、企业主要经济指标分析

三、企业盈利能力分析

四、企业偿债能力分析

五、企业运营能力分析

六、企业成长能力分析

七、企业发展战略

第十节 鲁商置业股份有限公司

一、企业概况

二、企业主要经济指标分析

三、企业盈利能力分析

四、企业偿债能力分析

五、企业运营能力分析

六、企业成长能力分析

七、企业发展战略

第四部分 行业投资预测

第九章 2021-2026年中国房地产融资分析

第一节 房地产融资途径

一、银行贷款

二、上市融资

三、房地产债券融资

四、夹层融资

五、房地产信托

六、海外地产基金

七、房地产信托投资基金(REITS)

八、其他方式

第二节 2021-2026年中国房地产融资市场现状分析

一、房地产融资市场格局发展背景

二、房地产融资市场特征

三、房地产融资市场发展趋势

第三节 2021-2026年中国房地产企业融资分析

一、房地产企业融资原则

二、房地产企业融资风险

三、房地产企业融资策略

第十章 2026-2031年中国房地产行业投融资与并购策略分析

第一节 2026-2031年中国房地产企业融资渠道策略分析

一、国家房地产金融调控政策分析

二、我国房地产现行融资渠道问题分析

三、我国房地产企业融资渠道策略分析

第二节 2026-2031年中国房地产融资策略分析

一、中国房地产融资模式分析

二、房地产中小公司融资策略分析

三、我国中小型房地产企业融资出路分析

第三节 商业地产融资创新途径分析

一、预售的法规化

二、垫资的信用化

三、信贷的多元化

四、资产的证券化

五、土地的梯度化

六、股权的开放化

第十一章 2026-2031年中国工业地产行业发展趋势分析

第一节 2026-2031年中国工业地产发展趋势

一、政策将强调市场对工业用地的配置作用

二、国外地产巨头携手投资基金联合进入

三、投资热点区域将不断扩大

第二节 2026-2031年中国工业地产发展趋势的影响因素分析

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

第三节 2026-2031年中国工业地产行业盈利预测分析

第十二章 2026-2031年中国工业地产业投资机会与风险分析

第一节 2026-2031年中国工业地产业投资环境分析

第二节 2026-2031年中国工业地产业投资机会分析

一、工业地产投资潜力分析

二、工业地产投资吸引力分析

三、二三线城市成工业地产投资热点

第三节 2026-2031年中国工业地产业投资风险分析

一、市场竞争风险分析

二、政策风险分析

三、技术风险分析

第四节 投资建议

图表目录

图表：2021-2026年国内生产总值初步核算数据

图表：GDP环比增速

图表：2021-2026年城镇私营单位就业人员年平均工资及名义增速

图表：城镇非私营单位就业人员年平均工资及名义增速

图表：2021-2026年城镇私营单位分地区就业人员年平均工资

图表：2021-2026年城镇非私营单位分登记注册类型就业人员年平均工资

图表：2021-2026年全国居民消费价格涨跌幅

图表：2021-2026年工业品出产价格指数(PPI)

图表：2021-2026年我国消费价格指数CPI与PPI变化对比

图表：2021-2026年中国城乡居民恩格尔系数走势图

图表：2021-2026年各省城乡居民恩格尔系数对比

图表：2021-2026年全国城乡居民恩格尔系数对比

图表：2021-2026年固定资产投资(不含农户)与增速

图表：2021-2026年全国房地产开发投资增速

图表：2021-2026年全国商品房销售面积及销售增速

图表：2021-2026年全国房地产开发企业本年到位资金增速

图表：2021-2026年北京房地产市场地位领先企业

图表：2021-2026年上海房地产市场地位领先企业

图表：2021-2026年广州房地产市场地位领先企业

图表：2021-2026年深圳房地产市场地位领先企业

图表：2021-2026年天津房地产市场地位领先企业

图表：2021-2026年重庆房地产市场地位领先企业

图表：2021-2026年杭州房地产市场地位领先企业

图表：2021-2026年宁波房地产市场地位领先企业

图表：2021-2026年南京房地产市场地位领先企业

图表：2021-2026年苏州房地产市场地位领先企业

图表：2021-2026年长沙房地产市场地位领先企业

图表：2021-2026年武汉房地产市场地位领先企业

图表：2021-2026年成都房地产市场地位领先企业

图表：2021-2026年南昌房地产市场地位领先企业

图表：2021-2026年济南房地产市场地位领先企业

图表：2021-2026年青岛房地产市场地位领先企业

图表：2021-2026年沈阳房地产市场地位领先企业

图表：2021-2026年大连房地产市场地位领先企业

图表：我国主要房地产企业的性质情况

图表：中国房地产开发商排名百强企业性质结构

图表：2021-2026年北京房屋施工面积

图表：2021-2026年天津市房屋施工面积

图表：2021-2026年北京房屋施工面积

图表：2021-2026年北京房屋施工面积

图表：2021-2026年辽宁省房屋施工面积

图表：2021-2026年上海市房屋施工面积

图表：2021-2026年江苏省房屋施工面积

图表：2021-2026年广东省房屋施工面积

图表：2021-2026年全国地产投资开发情况

图表：2021-2026年中国工业地产行业盈利预测

把握投资 决策经营！

咨询订购 请拨打 400-886-7071 (免长途费) Email : kf@51baogao.cn

报告编号：14545

本文地址：<https://www.51baogao.cn/bg/20170126/14545.shtml>

在线订购：[点击这里](#)