

2013-2017年高铁产业园区 市场专项调研及投资战略咨询报告

报告目录及图表目录

北京迪索共研咨询有限公司

www.cction.com

一、报告报价

《2013-2017年高铁产业园区市场专项调研及投资战略咨询报告》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.cction.com/report/201311/100275.html>

报告价格：纸介版8000元 电子版8000元 纸介+电子8500元

北京迪索共研咨询有限公司

订购电话: 400-700-9228(免长话费) 010-69365838

海外报告销售: 010-69365838

Email: kefu@gonyn.com

联系人：李经理

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、说明、目录、图表目录

产业园区是区域经济发展、产业调整和升级的重要空间聚集形式，担负着聚集创新资源、培育新兴产业、推动城市化建设等一系列的重要使命。园区的具体形式多种多样，主要包括高新区、开发区、科技园、工业区、产业基地、特色产业园、孵化器、加速器等以及近期各地陆续提出的产业新城、科技新城等。近年来随着我国经济发展的需要，产业园区逐渐被各级政府所重视。它在区域经济与产业经济之间形成了一个产业联动的桥梁，它承载着区域产业的系统组合与补充，以及主导产业的合理链接与配套等功能作用。产业园区建设的同时为科技创新型、经营创业型和配套加工型、咨询服务型等企业构建了一个适合企业发展的经营平台。目前园区经济的发展日趋完善、日渐成熟，现已形成了产业园区建设与发展的特有运营模式，成为区域经济发展中不可或缺的组成部分，在今后的经济建设中将进一步发挥拉动区域经济快速增长的巨大作用。

经过近几年的发展，我国的高速铁路网初具规模。2012年底，我国的高速铁路运营里程达9356公里，居世界第一位，在建里程超过一万公里。目前已有的高速铁路主要有：京沪高铁，京津城际，武广客运专线，郑西高速铁路。在建的高速铁路主要有：广深港客运专线，成绵乐客运专线。

中国高速铁路网分骨干网、重要的区域网、大城市之间的城际高铁等三种类型，骨干网就是指规划的四纵四横干线网，"四纵"是指四条纵向铁路客运专线，"四横"则是连接西北和华东地区，全长约1400公里的四条横向铁路客运专线。中国高铁的特点是大量采用高速桥梁和无砟道床技术，采用超大半径弯道，消除平交道口和行人干扰，保证路基的平顺，防止路基沉降。

在已闭幕的第三届高速铁路国际会议发出了一个明确信息，作为主要的公共交通工具之一，高速铁路将在21世纪获得迅速发展。与世界许多国家相比，我国高速铁路的发展有更加广阔的空间。我国国土东西跨度5400公里，南北相距5200公里，这决定了中长距离客货运量需求巨大，而铁路是经济又快捷的交通运输方式，因此有很大的发展潜力。预计2020年，我国轨道交通里程将达到6000公里，投资额将达4万亿元。在2015年到2020年间，会带来5000亿人民币的市场需求。

中企顾问发布的《2013-2017年高铁产业园区市场专项调研及投资战略咨询报告》共十五章，在大量周密的市场调研基础上，主要依据了国家统计局、国家海关总署、国家商务部、国家财政部、国务院发展研究中心、中国开发区协会、中国交通运输部、国家铁路局、全国及海外多种相关报刊杂志的基础信息等公布和提供的大量资料，对我国高铁产业园发展情况、发展趋势及其所面临的问题等进行了分析，对高铁产业园投资、招商等方面进行了深入探

讨。报告同时还对我国江苏、四川等地主要高铁产业园的发展概况、发展策略进行了分析，揭示了高铁产业园的发展机会，以及当前高铁产业园面临的国际市场的竞争与挑战。本报告内容丰富、翔实，是高铁产业园相关行业、投资企业以及相关单位准确了解目前高铁产业园发展动态，把握高铁产业园发展趋势，制定市场策略必备的精品。

第一部分 高铁园区运行分析

第一章 高铁产业园区建设背景 1

第一节 产业园区概述 1

一、产业园区的定义 1

二、产业园区的分类 2

三、产业园区的优势 2

四、产业园区与产业集群的关系 3

五、高铁产业园区发展背景 8

1、高铁产业园区规划的目的 8

2、高铁产业园区规划的意义 8

3、高铁产业园区发展的有利条件 9

第二节 高铁产业园区发展阶段分析 10

一、生产要素聚集阶段 10

二、产业主导阶段 15

三、创新突破阶段 15

四、现代科技都市阶段 16

第三节 高铁产业园区核心竞争力分析 16

一、资源整合能力 16

1、城市经济条件 16

2、区位交通条件 17

3、政府政策支持 17

4、产业集聚程度 17

二、运营管理能力 17

三、社会经济效应 18

第二章 高铁产业园区建设与投资主体分析 19

第一节 房地产行业与产业园区建设相关性分析 19

一、传统房地产商投资产业园建设 19

二、商业地产商投资产业园建设 21

三、工业地产商投资产业园建设	22
四、产业地产商投资产业园建设	22
五、国外地产商投资产业园区建设	23
第二节 各类地产行业运行分析	25
一、住宅地产行业运行分析	25
二、商业地产行业运行分析	29
三、工业地产行业运行分析	35
四、产业地产行业运行分析	36
第三节 高铁产业园区发展能力分析	38
一、高铁行业发展现状分析	38
二、高铁产业园区软件环境条件分析	42
三、高铁产业园区硬件环境条件分析	44
第三章 2011-2013年高铁产业园区总体分析	45
第一节 2011-2013年国内外产业园区发展概况	45
一、国际知名产业园区介绍	45
二、我国产业园区发展的阶段进程	51
三、产业园区成为区域经济发展重要助推器	62
四、国家大力推进工业园区快速健康发展	64
五、苏粤携手共建产业园区取得积极成效	65
第二节 产业园区与城市经济发展的相关性剖析	66
一、产业园区生命周期的理论解析	66
二、从功能定位角度考量产业园区的生命周期	69
三、我国城市经济发展的阶段性	69
四、产业园区与城市经济发展的关系透析	70
第三节 高铁产业园区发展的问题及对策	74
一、高铁产业园区发展中的主要问题	74
二、中西部产业园区面临的困扰分析	76
三、低碳产业园建设大跃进亟需规范化	78
四、高铁产业园区的规划设计原则及思路	82
五、高铁产业园的定位策略与模式选择	84
第四章 2011-2013年高铁产业园区运营管理分析	91
第一节 产业园区主要盈利模式分析	91

一、土地收益	91
二、房地产开发收益	91
三、有偿出让无形资源收益	91
四、入园企业经营税收	92
五、园区运营管理服务收益	92
六、自投项目经营收益	92
第二节 高铁产业园区开发模式分析	93
一、"园中园"开发模式	93
二、"市场化"开发模式	93
三、"行政特区"开发模式	93
四、"官助民办"开发模式	93
第三节 高铁产业园区建设关联群体分析	94
一、地方政府	94
二、传统房地产企业	94
三、商业地产企业	94
四、工业地产企业	94
五、产业地产企业	95
六、园区内企业	95
第四节 高铁产业园区的运营管理分析	95
一、产业园区的两类基本运营模式	95
二、对工业园区实行科学规划和管理	96
三、产业园区的运营与开发建议	97
四、提升产业园区运营效率的三要素	97
第五节 高铁产业园区运营案例分析	98
一、国际产业园区运营经验分析	98
1、国外产业园区投资现状分析	98
2、国外著名产业园运营案例分析	103
3、国外著名产业园成功经验借鉴	104
二、国内产业园区运营现状分析	105
1、国内产业园区投资现状分析	105
2、国内特色产业园区运营案例	108
3、国内产业园运营存在的问题	110

第二部分 高铁行业发展分析

第五章 2011-2013年高铁行业发展现状分析 112

第一节 我国高铁行业发展状况分析 112

一、我国高铁行业发展阶段 112

二、我国高铁行业发展总体概况 113

三、我国高铁行业发展特点分析 113

四、我国高铁行业商业模式分析 114

第二节 2011-2013年高铁行业发展现状 116

一、高铁市场规模及成长性分析 116

二、2011-2013年我国高铁行业发展分析 117

三、2011-2013年中国高铁企业发展分析 118

四、2011-2013年我国高铁行业需求情况 118

1、高铁行业需求市场 118

2、高铁行业客户结构 119

3、高铁行业需求的地区差异 121

五、2011-2013年我国高铁行业供需平衡分析 122

第三节 中国高铁行业细分市场结构分析 122

一、高铁行业市场结构现状分析 122

二、高铁行业细分结构特征分析 122

三、高铁行业细分市场发展概况 123

四、高铁行业市场结构变化趋势 125

第六章 2011-2013年高铁行业竞争格局分析 126

第一节 行业总体市场竞争状况分析 126

一、高铁行业竞争结构分析 126

1、现有企业间竞争 126

2、潜在进入者分析 127

3、替代品威胁分析 127

4、供应商议价能力 128

5、客户议价能力 128

6、竞争结构特点总结 129

二、高铁行业企业间竞争格局分析 129

1、不同地域企业竞争格局 129

2、不同规模企业竞争格局	130
3、不同所有制企业竞争格局	130
三、高铁行业集中度分析	131
1、市场集中度分析	131
2、企业集中度分析	131
3、区域集中度分析	131
4、各子行业集中度	131
5、集中度变化趋势	131
四、高铁行业SWOT分析	131
1、高铁行业优势分析	131
2、高铁行业劣势分析	133
3、高铁行业机会分析	135
4、高铁行业威胁分析	136
第二节 中国高铁行业竞争格局综述	138
一、高铁行业竞争概况	138
1、中国高铁行业竞争格局	138
2、高铁业未来竞争格局和特点	138
3、高铁市场进入及竞争对手分析	138
二、中国高铁行业竞争力分析	139
1、我国高铁行业竞争力剖析	139
2、我国高铁企业市场竞争的优势	139
3、国内高铁企业竞争能力提升途径	139
三、中国高铁产品（服务）竞争力优势分析	143
1、整体竞争力评价	143
2、竞争优势评价及构建建议	143
第七章 2011-2013年高铁行业重点企业经营分析	145
第一节 中国高铁企业总体发展状况分析	145
一、高铁企业主要类型	145
二、高铁企业资本运作分析	145
三、高铁企业创新及品牌建设	146
四、高铁企业国际竞争力分析	148
第二节 2011-2013年高铁重点公司主要竞争力分析	149

一、偿债能力分析	149
二、营运能力分析	154
三、盈利能力分析	156
四、成长能力分析	159
五、现金流量分析	163
第八章 2013-2018年高铁行业发展前景预测分析	173
第一节 2013-2018年高铁市场发展前景	173
一、2013-2018年高铁市场发展潜力	173
二、2013-2018年高铁市场发展前景展望	173
三、2013-2018年高铁细分行业发展前景分析	175
第二节 2013-2018年高铁市场发展趋势预测	183
一、2013-2018年高铁行业发展趋势	183
二、2013-2018年高铁市场规模预测	184
三、2013-2018年高铁行业应用趋势预测	184
四、2013-2018年细分市场发展趋势预测	184
第三节 影响企业生产与经营的关键趋势	185
一、市场整合成长趋势	185
二、需求变化趋势及新的商业机遇预测	189
三、企业区域市场拓展的趋势	190
四、科研开发趋势及替代技术进展	190
第三部分 高铁产业园区规划	
第九章 高铁产业园区定位及规划	191
第一节 高铁产业园区的发展定位	191
一、高铁产业园区的功能定位	191
二、高铁产业园区的产业定位	191
第二节 产业园区产业链搭建	192
一、高铁产业园区产业结构	192
二、高铁产业园区产业链条的设计	192
第三节 产业园区的规划布局	193
一、高铁产业园区用地布局	193
二、高铁产业园区各功能区的建设规模	194
三、高铁产业园区产业布局	194

第四节 高铁产业园区保障体系	194
一、高铁产业政策支持体系	194
二、高铁产业园区公共服务平台搭建	198
三、高铁产业园区运营模式设计	204
第十章 高铁产业园区投资成本与收益估算	208
第一节 高铁产业园区经济效益评估	208
一、产业园区投资估算	208
二、产值估算	208
三、销售收入估算	208
四、销售税金估算	208
第二节 高铁产业园区社会效益评估	209
第三节 高铁产业园区生态效益评估	209
第四节 高铁产业园区适应性评价指标体系	211
一、目标适应性指标	211
二、经济适应性指标	211
三、社会适应性指标	212
第四部分 高铁园区发展趋势预测	
第十一章 高铁产业园区建设行业发展趋势预测	213
第一节 高铁产业园区发展趋势分析	213
一、优惠政策向产业集群转变	213
二、由加工型高新区向研发型高新区转型	213
三、从引进大型公司向科技型中小企业集群转变	214
四、由土地运营向综合的产业开发及氛围培育转变	214
五、由功能单一的产业区向现代化综合功能区转型	214
第二节 产业园区细分市场发展趋势分析	214
一、现代农业园区投资重点及趋势	214
二、工业园区投资重点及趋势	215
三、科技园区投资重点及趋势	216
四、物流园区投资重点及趋势	218
五、创意产业园区投资重点及趋势	220
六、总部经济园区投资重点及趋势	221
第三节 高铁产业园区建设行业前景分析	223

一、高铁产业园区建设行业存在的问题	223
二、高铁产业园区创新规划方式及理念	225
三、高铁产业园区服务平台的创新建议	230
四、高铁产业园区投资开发及运营建议	233
五、高铁产业园区建设行业融资建议	234
六、高铁产业园区建设行业前景分析	234
第十二章 高铁产业园区的投资潜力分析	236
第一节 高铁产业园区的投资形势分析	236
一、产业园区具有良好的投资价值	236
二、“十二五”期间全国兴起产业园投资热潮	236
三、高新区转型下的投资机会分析	238
第二节 高铁产业园区的发展前景展望	241
一、产业园区未来发展前景光明	241
二、中国开发区面临的发展机遇	243
三、未来十年高铁产业园区发展的战略方向	244
第三节 高铁产业园投资前景分析	248
一、高铁产业园投资吸引力	248
二、高铁产业园增长动力分析	248
三、高铁产业园区域投资潜力分析	250
第十三章 高铁产业园区建设行业投融资分析	251
第一节 高铁产业园区建设行业投资分析	251
一、高铁产业园区建设行业投资风险	251
1、市场风险	251
2、经营风险	251
3、政策风险	251
4、人才技术风险	251
二、高铁产业园区建设行业投资规模	252
第二节 高铁产业园区建设行业融资分析	252
一、企业融资模式	252
1、政府特殊支持融资	252
2、通过银行贷款融资	252
3、社会资金	253

二、项目融资模式 253

- 1、特许经营（BOT模式） 253
- 2、公私合营（如PPP模式） 253
- 3、施工方垫资承包 253
- 4、使用者预付费 253

三、其他融资模式 254

第三节 高铁产业园区的投融资分析 262

- 一、高铁产业园区投资环境十强情况 262
- 二、高铁产业园区融资的必要性阐述 263
- 三、高铁产业园区开发模式及融资方式透析 263
- 四、高铁产业园区融资方式的选择 265

第十四章 高铁产业园区的招商策略研究 267

第一节 高铁产业园区的招商流程介绍 267

- 一、确立目标 267
- 二、广泛搜集各方面资料 267
- 三、制订各类招商方案 268
- 四、比较选择各类招商方案 269

第二节 高铁产业园区建设行业招商分析 269

- 一、企业入园行为分析 269
- 二、产业园区招商环境 270
- 三、产业园区招商定位 272
- 四、产业园区招商标准 272
- 五、产业园区招商方式 273

- 1、中介招商 273
- 2、产业招商 273
- 3、网络招商 273
- 4、其他招商方式 275

第三节 高铁产业园区的招商策略探究 275

- 一、定位策略 275
- 二、价格策略 277
- 三、合作方式策略 277
- 四、广告宣传策略 278

五、跟踪服务策略 278

第四节 高铁产业园区招商引资策略 278

一、2013年高铁产业园区招商策略 278

二、高铁产业园区招商引资营销策略 281

三、高铁产业园区招商引资发展策略 282

四、高铁产业园区服务外包策略分析 283

1、区域视角中的服务外包 283

2、地方视角中的服务外包 288

3、高铁产业园区服务外包发展策略 288

第十五章 高铁产业园区投资策略分析 292

第一节 高铁产业园主要投资模式 292

一、产业园开发模式 292

二、产业地产商模式 293

三、综合运作模式 293

第二节 高铁产业园建设融资渠道分析 294

一、产业园建设行业发展的难题：资金与管理 294

二、资金与管理产业地产的资本特点 297

三、目前国内主要融资渠道 297

四、多元化的融资发展方向分析 298

第三节 提升高铁产业园投资环境竞争力的对策措施 299

一、促进产业集群方面 299

二、完善生产要素方面 301

三、拓展需求条件方面 301

四、主导企业发展方面 301

五、品牌营销推广方面 302

第四节 高铁产业园投资建议 302

一、运营策略建议 302

二、投资策略建议 305

三、招商策略建议 306

图表目录

图表：围绕R&D产业化的平台建设 8

图表：高铁产业生产要素内涵分析 11

图表：产业园区生产要素聚集阶段 14

图表：产业园区产业主导阶段 15

图表：产业园区创新突破阶段 15

图表：产业园区现代科技都市阶段 16

图表：2012-2013年全国商品房销售额及增长情况 26

图表：2012-2013年全国商品房销售面积及增长 26

图表：2012年房地产开发和销售主要指标完成情况及其增长速度 27

图表：2012-2013年东部地区房地产开发投资完成额及增长 28

图表：2012-2013年中部地区房地产开发投资完成额及增长 29

图表：2012-2013年西部地区房地产开发投资完成额及增长 29

图表：2012年上半年我国商业地产成交数量 34

图表：2012年5个主要城市甲级写字楼租金回报率 34

图表：2008-2012年7个主要城市写字楼新开工面积走势图 35

图表：2010年-2012年5个主要城市甲级写字楼价格走势图 35

图表：2011-2012年我国国家级开发区高新技术企业从业人员占比情况 54

图表：2011-2012年我国国家级开发区高新技术企业工业总产值占比情况 55

图表：2011-2012年我国国家级开发区高新技术企业产品销售收入占比情况 55

图表：2011-2012年我国国家级开发区高新技术企业产品出口占比情况 56

图表：2012中国文化产业园区东中西部数量分布图 78

图表：高铁产业园区的规划设计分析 82

图表：2012年全国各省市产业园数目对比1 105

图表：2012年全国各省市产业园数目对比2 106

图表：2012年全国各省市产业园数目对比3 106

图表：2012年全国各省市产业园数目对比4 106

图表：2012年全国各省市产业园数目对比5 107

图表：2012年全国各省市产业园数目对比6 107

图表：2012年全国各省市产业园数目降序图 107

图表：2010年和2012年中国高铁运营里程比较 116

图表：2010年和2012年中国高铁运营里程比较 117

图表：中国高铁客户性别结构 119

图表：中国高铁客户年龄结构 119

图表：中国高铁客户受教育程度结构 120

图表：中国高铁客户职业结构 120

图表：中国高铁客户月收入结构 121

图表：中国高铁产业链主要公司 123

图表：中国高铁产业链主要企业区域分布情况 129

图表：中国高铁产业链不同规模企业分布情况 130

图表：中国高铁产业链不同规模企业分布情况 130

图表：2010年中国高铁专利类型分布图 134

图表：我国高铁和普通列车的时间及票价统计 137

图表：2012-2013年中国北方机车车辆工业集团公司资产负债表 149

图表：2012-2013年中国南车股份有限公司资产负债表 150

图表：2012-2013年中国铁建股份有限公司资产负债表 150

图表：2012-2013年中国中铁股份有限公司资产负债表 151

图表：2012-2013年中铁二局集团有限公司资产负债表 151

图表：2012-2013年辉煌科技股份有限公司资产负债表 152

图表：2012-2013年太原重工股份有限公司资产负债表 152

图表：2012-2013年佳讯飞鸿电气股份有限公司资产负债表 153

图表：2012-2013年回天胶业集团资产负债表 153

图表：2012-2013年南方汇通股份有限公司资产负债表 154

图表：2012-2013年中国北方机车车辆工业集团公司运营能力指标 154

图表：2012-2013年中国南车股份有限公司运营能力指标 154

图表：2012-2013年中国铁建股份有限公司运营能力指标 155

图表：2012-2013年中国中铁股份有限公司运营能力指标 155

图表：2012-2013年中铁二局集团有限公司运营能力指标 155

图表：2012-2013年辉煌科技股份有限公司运营能力指标 155

图表：2012-2013年太原重工股份有限公司运营能力指标 155

图表：2012-2013年佳讯飞鸿电气股份有限公司运营能力指标 155

图表：2012-2013年回天胶业集团运营能力指标 156

图表：2012-2013年南方汇通股份有限公司运营能力指标 156

图表：2012-2013年中国北方机车车辆工业集团公司利润表 156

图表：2012-2013年中国南车股份有限公司利润表 156

图表：2012-2013年中国铁建股份有限公司利润表 157

图表：2012-2013年中国中铁股份有限公司利润表 157

图表：2012-2013年中铁二局集团有限公司利润表 157

图表：2012-2013年辉煌科技股份有限公司利润表 158

图表：2012-2013年太原重工股份有限公司利润表 158

图表：2012-2013年佳讯飞鸿电气股份有限公司利润表 158

图表：2012-2013年回天胶业集团利润表 159

图表：2012-2013年南方汇通股份有限公司利润表 159

图表：2012-2013年中国北方机车车辆工业集团公司成长能力指标 159

图表：2012-2013年中国南车股份有限公司成长能力指标 160

图表：2012-2013年中国铁建股份有限公司成长能力指标 160

图表：2012-2013年中国中铁股份有限公司成长能力指标 160

图表：2012-2013年中铁二局集团有限公司成长能力指标 161

图表：2012-2013年辉煌科技股份有限公司成长能力指标 161

图表：2012-2013年太原重工股份有限公司成长能力指标 161

图表：2012-2013年佳讯飞鸿电气股份有限公司成长能力指标 162

图表：2012-2013年回天胶业集团成长能力指标 162

图表：2012-2013年南方汇通股份有限公司成长能力指标 162

图表：2012-2013年中国北方机车车辆工业集团公司现金流量表 163

图表：2012-2013年中国南车股份有限公司现金流量表 164

图表：2012-2013年中国铁建股份有限公司现金流量表 165

图表：2012-2013年中国中铁股份有限公司现金流量表 166

图表：2012-2013年中铁二局集团有限公司现金流量表 167

图表：2012-2013年辉煌科技股份有限公司现金流量表 168

图表：2012-2013年太原重工股份有限公司现金流量表 169

图表：2012-2013年佳讯飞鸿电气股份有限公司现金流量表 170

图表：2012-2013年回天胶业集团现金流量表 171

图表：2012-2013年南方汇通股份有限公司现金流量表 172

图表：2013-2018年中国高铁行业市场规模预测 184

图表：产业的定位策略 192

图表：锡山经济开发区机械（高铁）装备产业园 193

图表：2020年中国高铁铁路网 196

图表：政府投资公共服务平台的流程 199

图表：2012年我国物流园区信息化投入结构 219

图表：2012年我国物流园区数量分布结构 219

图表：2006-2012年我国物流园区数量分析 219

图表：高新园区循环成长的过程 225

图表：产业园区现所处阶段示意 226

图表：围绕R&D产业化的平台建设 226

图表：价值微笑曲线示意图 227

图表：生态型宜居城市的开发要素 228

图表：产业园区发展阶段示意图 229

图表：产业公共服务平台的作用 230

图表：产业公共服务平台体系建设的三个层次 232

图表：由项目发起人独立地安排融资及承担融资责任图解 256

图表：一个以上的项目发起人成立单一目的子公司参与合资项目图解 257

图表：发起人共同合资成立项目公司共同安排项目融资和建设图解 257

图表：20世纪80年代初期澳大利亚一个运煤港口项目的建设实例 258

图表：生产支付融资结构 259

图表：油田开发项目产品支付的结构 260

图表：一个生产贷款的债务安排 260

图表：以杠杆租赁为基础的项目融资结构 261

图表：劳动力成本驱动下的国际服务外包流动 284

图表：亚洲四国发展服务外包环境对比 284

图表：国际发包商眼中不同国家不同服务外包行业成熟度对比 285

图表：程序员的年平均工资及工资增速 286

图表：现代设计服务产业链 287

详细请访问：<http://www.cction.com/report/201311/100275.html>