

2025-2031年中国工业地产 行业分析与市场年度调研报告

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

《2025-2031年中国工业地产行业分析与市场年度调研报告》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/202412/474076.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

工业地产是指在新经济、新型工业化背景下，以产业为依托，地产为载体，以工业楼宇、工业厂房、高新技术研究与发展用房为主要开发对象，集投资、开发、经营管理和服务等为一体的工业物业总称。其功能涵盖了生产加工、行政管理、物流配送、商业服务、生活服务、科研活动、休闲活动等一切能产生经济效益的服务。据国家统计局最新统计数据，2024年，全国工矿仓储用地供应量为17.5万公顷，工矿仓储用地包括工业用地（工业生产及其相应附属设施用地）、采矿地（采矿、采石、采砂场、盐田、砖瓦窑等地面生产用地及尾矿堆放地）以及仓储用地（用于物资储备、中转的场所及相应附属设施用地）。

近年，随着工业化的发展，工业土地集约利用的内涵不断丰富；当前中国工业用地集约利用存在着缺乏科学规划、供地过程不规范、批后监管不足等问题；其中工业园区的建设与发展中存在一些地区违反土地利用总体规划设立工业集中发展区和乱占滥用耕地、以租代征、未批先用、违规供地和环保等问题时有发生，有的地方还比较严重。2024年12月，为规范工业用地用途，鼓励优化产业用地供应方式，国务院办公厅印发了《要素市场化配置综合改革试点总体方案》。

工业用地一直是我国土地供应的大头，近年来工业用地的供应比重一般在国有建设用地供应总量的20%以上。2024年3月21日，《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2024年远景目标纲要》提出要推动工业用地提容增效，推广新型产业用地模式；建立不同产业用地类型合理转换机制，增加混合产业用地供给。随着经济发展追求高质量和进一步转型升级。预计2025-2031年我国工矿仓储用地供应量年复合增长率（CAGR）为5.0%，到2024年我国工矿仓储用地供应量将达到23.5万公顷。

中企顾问网发布的《2025-2031年中国工业地产行业分析与市场年度调研报告》报告中的资料和数据来源于对行业公开信息的分析、对业内资深人士和相关企业高管的深度访谈，以及共研分析师综合以上内容作出的专业性判断和评价。分析内容中运用共研自主建立的产业分析模型，并结合市场分析、行业分析和厂商分析，能够反映当前市场现状，趋势和规律，是企业布局市场服务行业的重要决策参考依据。

报告目录：

第1章：中国工业地产行业发展综述

1.1 工业地产行业报告范围界定

1.1.1 工业地产行业的界定

1.1.2 工业地产行业的分类

1.1.3 工业地产行业发展阶段

1.2 国内土地政策环境分析

1.2.1 土地政策汇总

1.2.2 重点政策分析

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》(2024年修正)
- (2) 《产业用地政策实施工作指引(2024年版)》
- (3) 《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2024年远景目标纲要》

1.3 国内建设用地环境分析

1.3.1 国内建设用地供应情况

1.3.2 国内建设用地出让情况

1.4 国内工业用地状况分析

1.4.1 工业用地规范政策

1.4.2 工业用地供给分析

- (1) 工矿仓储用地供应量
- (2) 300城工业用地推出面积

1.4.3 工业用地需求分析

1.4.4 工业用地价格走势分析

1.5 国内地产经济环境分析

1.5.1 地产建设与GDP增长

1.5.2 中国房地产投资分析

- (1) 固定资产投资
- (2) 房地产行业投资

1.5.3 中国城镇化进程分析

- (1) 中国城镇化现状
- (2) 中国城镇化趋势展望

1.6 疫情对工业地产行业发展影响分析

第2章：中国工业地产行业投资建设分析

2.1 国内重点发展产业分析

2.1.1 国内产业集群现状分析

- (1) 产业集群区域分布情况
- (2) 产业集群行业分布

2.1.2 区域产业转移趋势分析

2.2 工业地产行业投资运营分析

2.2.1 工业地产的投资分析

2.2.2 工业地产的开发分析

2.2.3 工业地产市场需求分析

2.2.4 工业地产销售价格分析

2.3 工业厂房建设与运营情况分析

2.3.1 工业厂房供给情况分析

2.3.2 工业厂房竣工情况分析

2.4 工业园区建设与运营情况分析

2.4.1 中国工业园区发展历程

2.4.2 工业园区开发阶段分析

2.4.3 工业园区运作特点

2.4.4 工业园区投资建设情况

(1) 工业园区建设规模

(2) 工业园区区域分布

2.4.5 工业园区运营情况分析

(1) 工业开发区产值规模分析

(2) 工业开发区投资收益分析

2.4.6 工业园区典型项目案例分析

(1) 中关村国家自主创新示范区

1) 园区发展规模

2) 园区政策环境

3) 园区发展战略规划

(2) 上海张江高科技园区

1) 园区发展规模

2) 园区政策环境

3) 园区发展战略规划

2.5 工业园区主要产品形态现状与趋势

2.5.1 临空工业园区现状与趋势

(1) 园区发展现状分析

1) 园区建设规模

2) 园区建设现状

(2) 园区发展模式分析

1) 主要开发模式

2) 临空经济区产业园分类

(3) 典型项目案例剖析

1) 北京顺义区临空经济区—临空复合型工业区

2) 上海长宁区虹桥临空经济园区—总部经济型

3) 郑州航空港经济综合实验区

4) 湖北武汉临空经济区

(4) 园区发展趋势分析

2.5.2 创意工业园区现状与趋势

(1) 园区发展现状分析

(2) 园区发展模式分析

(3) 典型项目案例剖析

(4) 园区发展趋势分析

1) 趋势一：集聚化是创意产业园区的高级阶段

2) 趋势二：云计算和物联网打造数字化国际文化贸易市场

3) 趋势三：虚拟创意产业集聚区或文化创意信息数字交易港

2.5.3 总部工业园区现状与趋势

(1) 园区发展现状分析

(2) 园区发展模式分析

(3) 典型项目案例剖析

(4) 园区发展趋势分析

2.5.4 物流工业园区现状与趋势

(1) 园区发展现状分析

1) 数量规模

2) 建设及规划

3) 物流园区的建设状态结构

(2) 园区发展模式分析

1) 园区开发方式

2) 园区运营模式

(3) 园区发展趋势分析

2.5.5 生物医药工业园区现状与趋势

(1) 园区发展现状分析

（2）园区发展模式分析

1）发展特点

2）发展模式

（3）园区发展趋势分析

2.6 中国工业地产运营建设问题分析

第3章：中国工业地产行业重点区域分析

3.1 北京工业地产现状与发展

3.1.1 北京工业用地市场供应分析

3.1.2 北京工业用地市场需求分析

3.1.3 北京工业用地规划分析

3.1.4 北京工业经济运行情况分析

3.1.5 北京工业园区建设与运营调研

（1）工业园区建设情况

1）工业园区基本分布情况

2）工业园区规划总面积

3）工业园区招商情况

（2）工业园区经营情况

1）工业园区收入规模

2）工业园区利润总额

3.1.6 北京其他经济园建设与调研

（1）创意产业园区发展分析

（2）物流园区发展分析

1）物流园区发展政策规划

2）物流节点网络体系

3）物流节点的数量和规模

3.1.7 北京工业地产发展机会分析

3.2 上海工业地产现状与发展

3.2.1 上海工业用地市场供应分析

3.2.2 上海工业用地市场需求分析

3.2.3 上海工业经济运行分析

3.2.4 上海工业园区建设与运营调研

（1）工业园区建设情况

1) 工业园区基本分布情况

2) 工业园区产值规模

(2) 工业园区经营情况

1) 工业园区收入规模

2) 工业园区利润总额

3.2.5 上海市其他经济园建设与调研

(1) 物流园区发展分析

(2) 创意产业园区发展分析

(3) 总部经济园区发展分析

3.2.6 上海工业地产发展机会分析

(1) 到2024年上海将保留10%-15%的工业用地

(2) “十四五”实施特色产业园区培育工程

3.3 广州工业地产现状与发展

3.3.1 广州工业用地市场供应分析

3.3.2 广州工业用地市场需求分析

3.3.3 广州工业经济运行与地位分析

3.3.4 广州工业园区建设状况

3.3.5 广州其他园区建设状况

(1) 物流园区发展分析

(2) 总部经济园区发展分析

3.3.6 广州工业地产发展机会分析

(1) 广州“十四五”要统筹重大产业功能区建设

(2) “十四五”期间广州在广东省的重要定位

1) 粤港澳大湾区国际科技创新中心建设

2) 十大战略性支柱产业集群

3) 十大战略性新兴产业集群

3.4 天津工业地产现状与发展

3.4.1 天津工业用地市场供应分析

3.4.2 天津工业用地市场需求分析

3.4.3 天津工业经济运行与地位分析

3.4.4 天津市工业园区建设与运营状况

(1) 工业园区建设情况

（2）工业园区运营情况

1）园区经营效益

2）园区招商引资情况

3.4.5 天津其他产业园区建设调研

（1）物流园区发展分析

1）天津航空物流区

2）天津保税物流园

（2）创意产业园区发展分析

3.4.6 天津工业地产发展机会分析

3.5 成都工业地产现状与发展

3.5.1 成都工业用地市场供应分析

3.5.2 成都工业用地市场需求分析

3.5.3 成都工业经济运行与地位分析

3.5.4 成都工业园区运营情况分析

3.5.5 成都其他产业园区建设调研

（1）总部经济园区发展分析

（2）物流园区发展分析

3.5.6 成都工业地产发展机会分析

（1）打造错位协同的产业生态圈

1）共建成德临港经济产业带

2）共建成眉高新技术产业带

3）共建成资临空经济产业带

4）推动建设龙泉山东侧现代产业发展带

（2）“五中心一枢纽”功能空间承载

3.6 武汉工业地产现状与发展

3.6.1 武汉工业地产市场供应分析

3.6.2 武汉工业用地市场需求分析

3.6.3 武汉工业经济运行与地位分析

3.6.4 武汉工业园区建设情况

（1）工业园区分布情况

（2）工业园区经营状况

3.6.5 武汉其他产业园区建设调研

(1) 物流园区发展分析

(2) 创意产业园区发展分析

(3) 总部经济园区发展分析

3.6.6 武汉工业地产发展机会分析

(1) “十四五”期间工业地产发展机会分析

(2) “五型”国家物流枢纽机会分析

(3) 智慧园区的发展机会

3.7 深圳工业地产现状与发展

3.7.1 深圳工业用地市场供应分析

3.7.2 深圳工业用地市场需求分析

3.7.3 深圳工业经济运行与地位分析

3.7.4 深圳工业园区建设情况

3.7.5 深圳总部经济园区建设调研

3.7.6 深圳工业地产发展机会分析

(1) “十四五”

(2) 高新区扩区

1) 扩区范围

2) 发展目标

3.8 重庆工业地产现状与发展

3.8.1 重庆工业用地市场供应分析

3.8.2 重庆工业用地市场需求分析

3.8.3 重庆工业经济运行与地位分析

3.8.4 重庆工业园区建设情况分析

3.8.5 重庆其他园区建设与经营调研

(1) 物流园区发展分析

(2) 总部经济园区发展分析

3.8.6 重庆工业地产发展机会分析

3.9 东莞工业地产现状与发展

3.9.1 东莞工业用地市场供应分析

3.9.2 东莞工业用地市场需求分析

3.9.3 东莞工业经济运行与地位分析

3.9.4 东莞工业园区建设情况

(1) 东莞松山湖高新技术产业开发区

1) 发展历程介绍

2) 重点产业发展

3) 经营规模分析

(2) 国家级科技企业孵化器

3.9.5 东莞其他园区建设与经营调研

(1) 物流园区发展分析

1) “一港”;

2) “三带”;

3) “六园区”;

(2) 总部经济园区发展分析

1) 中集智谷

2) 华为终端总部基地

3) 中集产城数字科技产业园

3.9.6 东莞工业地产发展机会分析

(1) 东莞市“十四五”时期工业地产发展机会

1) “三极三带七大基地”产业空间布局

2) 数字经济

3) 助推北部生态发展区高质量发展

4) 布局新型基础设施网络

(2) 2025-2031年东莞市物流园发展机会

第4章：中国工业地产行业领先企业经营状况分析

4.1 外资工业地产领先企业在华投资分析

4.1.1 外资工业地产在华投资概况

(1) 外资工业地产企业特点

(2) 外资工业地产企业发展情况

4.1.2 普洛斯在华投资探析

(1) 基本情况介绍

(2) 在华发展情况

(3) 业务发展模式

(4) 商业策略分析

(5) 竞争优势分析

4.1.3 安博在华投资探析

- (1) 基本情况介绍
- (2) 在华发展情况
- (3) 业务发展模式
- (4) 网络分布情况
- (5) 项目分布情况

4.1.4 嘉民集团在华投资探析

- (1) 发展简介
- (2) 经营情况
- (3) 盈利模式
- (4) 园区项目
- (5) 主要客户
- (6) 优势分析

4.1.5 新加坡丰树在华投资探析

- (1) 公司简介
- (2) 业务模式
- (3) 工业地产投资
- (4) 优势分析

4.2 中国工业地产领先企业经营分析

4.2.1 上海张江高科技园区开发股份有限公司

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业组织架构分析
- (3) 企业经营情况分析
 - 1) 主要经济指标分析
 - 2) 企业盈利能力分析
 - 3) 企业运营能力分析
 - 4) 企业偿债能力分析
 - 5) 企业发展能力分析
- (4) 企业工业地产业务分析
 - 1) 业务构成分析
 - 2) 业务区域分析
 - (5) 企业工业地产战略分析

(6) 企业经营优劣势分析

4.2.2 上海金桥出口加工区开发股份有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业组织架构分析

(3) 企业经营情况分析

1) 主要经济指标分析

2) 企业盈利能力分析

3) 企业运营能力分析

4) 企业偿债能力分析

5) 企业发展能力分析

(4) 企业工业地产业务分析

(5) 企业工业地产战略分析

(6) 企业经营优劣势分析

4.2.3 天津海泰科技发展股份有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 公司组织架构分析

(3) 企业经营情况分析

1) 主要经济指标分析

2) 企业盈利能力分析

3) 企业运营能力分析

4) 企业偿债能力分析

5) 企业发展能力分析

(4) 企业工业地产业务分析

(5) 企业工业地产战略分析

(6) 企业经营优劣势分析

4.2.4 北京空港科技园区股份有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业组织架构分析

(3) 企业经营情况分析

1) 主要经济指标分析

2) 企业盈利能力分析

3) 企业运营能力分析

4) 企业偿债能力分析

5) 企业发展能力分析

(4) 企业工业地产业务分析

1) 业务构成情况

2) 业务区域情况

3) 业务情况分析

(5) 企业工业地产战略分析

1) 公司未来发展机遇

2) 公司发展战略

(6) 企业经营优劣势分析

4.2.5 江苏大港股份有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业经营情况分析

1) 主要经济指标分析

2) 企业盈利能力分析

3) 企业运营能力分析

4) 企业偿债能力分析

5) 企业发展能力分析

(3) 企业工业地产业务分析

1) 业务构成分析

2) 业务区域分析

3) 工业园区运营

(4) 企业工业地产战略分析

(5) 企业经营优劣势分析

4.2.6 天山发展(控股)有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业组织架构分析

(3) 企业经营情况分析

1) 主要经济指标分析

2) 企业盈利能力分析

3) 企业运营能力分析

4) 企业偿债能力分析

5) 企业发展能力分析

(4) 企业工业地产业务分析

(5) 企业工业地产战略分析

(6) 企业经营优劣势分析

4.2.7 招商局积余产业运营服务股份有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业经营情况分析

1) 主要经济指标分析

2) 企业盈利能力分析

3) 企业运营能力分析

4) 企业偿债能力分析

5) 企业发展能力分析

(3) 企业工业地产业务分析

1) 业务构成分析

2) 业务区域分析

(4) 企业工业地产战略分析

(5) 企业经营优劣势分析

4.2.8 华夏幸福基业股份有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业经营情况分析

1) 主要经济指标分析

2) 企业盈利能力分析

3) 企业运营能力分析

4) 企业偿债能力分析

5) 企业发展能力分析

(3) 企业工业地产业务分析

1) 业务区域分析

(4) 企业工业地产战略分析

(5) 企业市场布局分析

(6) 企业经营优劣势分析

4.2.9 北京联东投资(集团)有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业经营情况分析

(3) 企业工业地产业务分析

(4) 企业工业地产战略分析

(5) 企业经营经营优劣势分析

4.2.10 坤鼎投资管理集团股份有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业经营情况分析

(3) 企业工业地产业务分析

(4) 企业工业地产战略分析

(5) 企业经营优劣势分析

第5章：中国工业地产行业开发与投融资策略研究

5.1 工业地产行业开发策略研究

5.1.1 工业地产的开发流程

5.1.2 工业地产的选址与定位策略

(1) 工业地产选址策略研究

(2) 工业地产定位策略研究

1) 工业地产定位必要性分析

2) 工业地产定位案例剖析

5.1.3 工业地产园区设计、建设策略研究

(1) 工业园规划建设要求

(2) 工业园修建性规划建设要求

(3) 工业园区的配套设施规划

5.1.4 工业地产招商策略研究

(1) 开发区招商引资发展分析

1) 招商引资发展阶段分析

2) 传统招商模式问题分析

(2) 工业地产项目招商环境分析

(3) 工业地产招商策略分析

1) 工业地产招商策略分析

2) 工业地产招商案例剖析——天津经济技术开发区

5.2 工业地产行业投资融资与并购策略研究

5.2.1 中国工业地产投资现状与风险分析

（1）中国工业地产投资价值与规模分析

1) 工业地产投资特性分析

2) 工业地产投资价值分析

（2）中国工业地产业投资风险分析

1) 环境风险分析

2) 市场风险分析

3) 财务与融资风险

4) 社会风险分析

5.2.2 中国工业地产行业融资环境与创新融资渠道分析

（1）工业地产企业融资渠道分析

1) 房地产商融资渠道分析

2) 多元化融资模式成因分析

（2）工业地产企业融资环境分析

（3）工业地产企业招商引资路径

（4）工业地产融资创新途径

1) 海外基金

2) 联合开发

3) 开发商贴息委托贷款

4) 供应链融资

5) 项目融资

6) 工业地产信托融资

7) 工业地产信托投资基金REITs

8) 夹层融资

5.2.3 中国工业地产行业国内并购形势透析

（1）房地产业并购分析

1) 房地产业并购现状

2) 行业并购动因分析

3) 行业并购风险分析

（2）工业地产业并购大事记

1) 普洛斯收购大事记

2) 绿地集团收购大事记

（3）创新的并购融资工具—并购贷款

1) 并购贷款政策透析

2) 并购贷款现状透析

3) 并购贷款操作风险防范

第6章：中国工业地产行业发展趋势与

6.1 工业地产行业发展趋势预测

6.1.1 土地获取成本趋势预测

6.1.2 工业地产供给规模预测

(1) 全国工业用地供应趋势分析

(2) 全国工业用地供应规模预测

6.1.3 工业地产需求预测

6.1.4 工业地产开发企业发展趋势预测

6.2 中国产业园区发展趋势分析

6.2.1 中国产业园区发展趋势分析

(1) 优惠政策向产业集群转变

(2) 由加工型高新区向研发型高新区转型

(3) 从引进大型公司向科技型中小企业集群转变

(4) 由土地运营向综合的产业开发及氛围培育转变

(5) 由功能单一的产业区向现代化综合功能区转型

6.2.2 主要产业园区发展趋势分析

(1) 工业园区投资重点及趋势

1) 产业链式发展和集群化趋势

2) 园区的生态化趋势

3) 园区产业的融合趋势

(2) 临空园区投资重点及趋势

(3) 科技园区投资重点及趋势

(4) 物流园区投资重点及趋势

6.3 中国工业地产行业投资热点

6.3.1 工业地产行业“互联网+”投资分析

(1) “互联网+”战略基本定义概念

(2) “互联网+”战略行业应用领域

(3) “互联网+”战略行业运营模式

(4) “互联网+”战略对行业影响分析

(5) “互联网+”战略下行业机遇分析

6.3.2 工业地产行业“金融化”投资分析

(1) 工业地产“金融化”发展现状

(2) 工业地产金融服务的发展模式

1) 融资模式多样性

2) 工业地产业融资模式创新

6.3.3 工业地产行业“绿色化”投资分析

(1) “绿色化”相关政策

(2) 绿色建筑相关标准

(3) 工业地产未来发展方向

1) 可以感知的绿色建筑

2) “互联网+绿色建筑”

3) 更加人性化的绿色建筑

6.3.4 工业地产行业“工业4.0”投资分析

(1) “工业4.0”基本内涵定义

(2) “工业4.0”经济发展整体目标

(3) “工业4.0”战略对行业影响分析

(4) “工业4.0”背景下行业盈利模式

(5) “工业4.0”背景下行业机遇分析

(6) “工业4.0”背景下行业趋势分析

1) 工业地产物业管理设施的先进化和数字化趋势

2) 工业地产物业管理模式的创新趋势

图表目录

图表1：工业地产项目的功能和客户

图表2：工业地产行业的特征

图表3：工业地产的分类

图表4：工业厂房与工业园区的特点

图表5：2020-2024年中国土地监管政策一览

图表6：2020-2024年中国国有建设用地供应总量情况（单位：万公顷）

图表7：2024年中国批准国有建设用地结构（单位：%）

图表8：2020-2024年全国国有建设用地供应细分情况（单位：万公顷）

图表9：2020-2024年全国国有土地使用权出让收入增长趋势（单位：亿元，%）

图表10：2020-2024年我国规范工业用地相关政策汇总

图表11：2020-2024年我国工矿仓储用地供应量（单位：万公顷）

图表12：2020-2024年全国300城工业用地推出建筑面积情况（单位：亿平米，%）

图表13：2020-2024年全国300城工业用地成交建筑面积情况（单位：亿平米，%）

图表14：2020-2024年全国300城工业用地成交占比（单位：%）

图表15：2020-2024年全国300城工业用地成交楼面均价（单位：元/平方米）

图表16：2020-2024年中国GDP增长走势图（单位：万亿元，%）

图表17：2020-2024年中国GDP中房地产业增加值占比（单位：%）

图表18：2020-2024年中国固定资产投资额（不含农户）及增速（单位：万亿元，%）

图表19：2024年我国全社会固定资产投资（不含农户）分产业情况（单位：亿元，%）

图表20：2020-2024年我国房地产开发投资及同比增速（单位：万亿元，%）

图表21：2020-2024年中国城镇人口规模及城镇化率（单位：万人，%）

图表22：中国城市化进程发展阶段

图表23：战略新型产业重点发展方向

图表24：产业集群区域分布情况

图表25：国内产业集群行业分布

图表26：区域产业结构调整优化目标

图表27：各地区重点承接产业列表

图表28：2020-2024年以工业地产为主的其他房地产开发投资规模与增长走势（单位：亿元，%）

图表29：2020-2024年以工业地产为主的其他用途新开工房屋面积与增长走势（单位：万平方米，%）

图表30：2020-2024年以工业地产为主的其他房屋销售面积与增长趋势（单位：万平方米，%）

详细请访问：<http://www.cction.com/report/202412/474076.html>