2026-2031年中国工业地产行业发展前景与投资战略规划分析报告

目 录

CONTENTS

——综述篇——
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、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》
2、《中华人民共和国土地管理法》（2021年修正）
3、《关于完善工业用地供应政策支持实体经济发展的通知》
4、《深化国家级经济技术开发区改革创新以高水平开放引领高质量发展工作方案》
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、中国工业用地推出面积
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
——现状篇——
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

2.6.1 工业地产空置率上升压力
2.6.2 租赁体系与运营效率瓶颈
2.6.3 区域发展不均衡
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前瞻
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
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前瞻
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）工业用地经济产出
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2035年上海将保留10%-15%的工业用地
2、特色产业园区培育工程
3.3 广州工业地产现状与发展前瞻
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、战略升级：从“统筹建设”到“制造业立市”的系统性保障
2、空间重构：从“三大产业带”到“专业化价值园区”的纵深发展
3. 动能转换：新兴产业集群成为需求的核心引擎
3.4 深圳工业地产现状与发展前瞻
3.4.1 深圳工业用地市场供应分析
3.4.2 深圳工业用地市场需求分析
3.4.3 深圳工业经济运行与地位分析
3.4.4 深圳工业园区建设情况
3.4.5 深圳总部经济园区建设调研
3.4.6 深圳工业地产发展机会分析
1、高新区扩区
（1）扩区范围

（2）发展目标
2、“20+8”
3.5 成都工业地产现状与发展前瞻
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、“五中心一枢纽”功能空间承载
2、特色产业驱动下的专业化载体建设机会
3、配套完善与绿色升级驱动的综合开发机会
3.6 武汉工业地产现状与发展前瞻
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、聚焦先进制造与战略性新兴产业，深耕专业化园区建设
2、把握平台公司主导趋势，探索资产管理与资本合作新路径
3.7 南昌工业地产现状与发展前瞻
3.7.1 南昌工业用地市场供应分析
3.7.2 南昌工业用地市场需求分析
3.7.3 南昌工业经济运行与地位分析
3.7.4 南昌市工业园区建设与运营状况
1、工业园区建设情况
3.7.5 南昌工业地产发展机会分析
1、存量优化与集约发展：“工业上楼”激活空间新动能
2、未来产业赛道引领：专业化园区承载新质生产力
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、外资投资策略演变与趋势
3、代表性外资企业发展情况
4、外资工业地产领域投资挑战与未来展望
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、商业案例分析
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、竞争优势分析
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、工业地产项目
5、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（客户可定制）
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、企业经营情况分析
3、企业工业地产业务分析
4、企业经营优劣势分析
4.2.2 招商局蛇口工业区控股股份有限公司
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、企业经营优劣势分析
4.2.3 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
3、企业工业地产业务分析
4、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、企业经营情况分析
3、企业工业地产业务分析
4、企业经营优劣势分析
4.2.5 天津海泰科技发展股份有限公司
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、企业经营优劣势分析
4.2.6 武汉东湖高新集团股份有限公司
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、企业经营优劣势分析
——展望篇——
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、工业地产业并购事件分析
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前瞻
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
1、现状回顾：2022-2025年工业用地成本走势
2、短期（2026年）趋势判断
3、中长期（至2030年）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 中国产业园区整体发展趋势
1、园区功能融合化
2、园区产业特色化、数字化、精准化
3、公共服务平台成为竞争利器
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）园区的低碳/零碳化趋势
（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前瞻
6.3.1 “AI+工业互联网”全栈数智化投资
6.3.2 “零碳园区与绿色能基”金融化投资
6.3.3 “新质生产力”未来产业载体投资

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：工业地产分类图
图表4：工业厂房与工业园区的特点
图表5：截至2025年中国土地监管政策一览
图表6：《中华人民共和国土地管理法》（2021年修正）工业用地相关内容
图表7：《关于完善工业用地供应政策支持实体经济发展的通知》工业用地政策要求
图表8：《深化国家级经济技术开发区改革创新以高水平开放引领高质量发展工作方案》工业用地相关内容
图表9：2015-2025年全国国有建设用地供应量及细分情况（单位：万公顷，%）
图表10：2016-2025年全国国有土地使用权出让收入变化趋势（单位：亿元，%）
图表11：2015-2025年我国规范工业用地相关政策汇总
图表12：2016-2025年我国工矿仓储用地供应量（单位：万公顷）
图表13：2016-2025年全国工业用地推出建设用地面积情况（单位：亿平米，%）
图表14：2016-2025年全国工业用地成交土地建设用地面积情况（单位：亿平米，%）
图表15：2015-2025年全国成交土地建设面积工业用地占比（单位：%）
图表16：2016-2025年全国工业用地成交土地均价（单位：元/平方米）
图表17：2014-2025年中国GDP增长走势图（单位：万亿元，%）
图表18：2014-2025年中国GDP中房地产业增加值占比（单位：%）
图表19：2014-2025年中国固定资产投资额（不含农户）及增速（单位：万亿元，%）
图表20：2019-2025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21：2015-2025年中国房地产开发投资构成及增速（单位：亿元，%）
图表22：2011-2025年中国城镇人口规模及城镇化率（单位：亿人，%）
图表23：中国城市化进程发展阶段
图表24：战略新兴产业重点发展方向
图表25：工业战略性新兴产业九大产业
图表26：“十五五”时期先进制造业重点发展方向
图表27：产业集群区域分布情况
图表28：国内产业集群行业分布
图表29：区域产业结构调整优化目标
图表30：各地区重点承接产业列表
图表31：2015-2025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32：2016-2025年以工业地产为主的其他用途新开工房产面积与增长走势（单位：万平方米，%）
图表33：2016-2025年以工业地产为主的其他房产销售面积与增长趋势（单位：万平方米，%）
图表34：2016-2025年以工业地产为主的其他房产销售额及增长情况（单位：亿元，%）
图表35：2016-2025以工业地产为主的其他房屋销售价格走势（单位：元/平方米，%）
图表36：2014-2025年厂房、仓库竣工面积变化情况（单位：万m2，%）
图表37：2014-2025年厂房、仓库竣工价值变化趋势（单位：亿元，%）
图表38：中国工业园区发展历程
图表39：工业园区开发阶段简介
图表40：工业园区运作特点
图表41：2011-2025年国家级经济技术开发区建设规模（单位：个）
图表42：截至2025年国家级经济技术开发区数量分布情况（单位：个）
图表43：2013-2025年国家级经济技术开发区生产总值变化情况（单位：万亿元，%）
图表44：2018-2025年中国国家级经开区财政收入及税收情况（单位：万亿元）
图表45：2016-2025年中关村国家自主创新示范区企业工业产值情况（单位：亿元。%）
图表46：2016-2025年中关村国家自主创新示范区企业总收入情况（单位：亿元，%）
图表47：中关村国家自主创新示范区主要国家支持政策
图表48：推动中关村加快建设世界领先科技园区的主要措施

图表49：2017-2025年张江高科技园区规上企业产值变化情况（单位：亿元，%）
图表50：张江高科技园区发展政策
图表51：张江高科技园区发展规划
图表52：2016-2025年中国民航货运量及增速（单位：万吨，%）
图表53：2016-2025年中国民航货运周转量及增速（单位：亿吨公里，%）
图表54：全国17个国家级临空经济示范区
图表55：临空关联型产业园分析
图表56：我国临空产业地产的主要开发模式比较
图表57：临空关联型产业园分析
图表58：机场服务型产业园分析
图表59：北京顺义区临空经济区——临空复合型工业区简介
图表60：上海长宁区虹桥临空经济园区简介
图表61：郑州航空港经济综合实验区简介
图表62：湖北武汉临空经济区简介
图表63：我国临空产业的发展趋势
图表64：截至2025年国家级文化产业园区
图表65：创意产业园区开发模式简图
图表66：创意产业园区开发模式简介
图表67：中国总部经济园区建设特点简析
图表68：总部经济产业地产发展模式简析
图表69：北京丰台科技园总部经济发展挑战
图表70：总部经济产业地产发展趋势分析
图表71：2007-2025年历次调查中国物流园区数量（单位：家）
图表72：北京市物流园区建设及规划情况
图表73：天津市物流园区建设及规划情况
图表74：上海市物流园区建设及规划情况
图表75：南京市物流园区建设及规划情况
图表76：深圳市物流园区建设及规划情况
图表77：2025年中国物流园区建设情况（单位：%）
图表78：全国物流园区开发方式（单位：%）
图表79：物流园区的发展趋势
图表80：2024中国生物医药园区综合竞争力排行榜（1-50名）
图表81：2024中国生物医药园区单项竞争力TOP10
图表82：生物医药产业园主要特点分析
图表83：中国生物医药产业园开发模式
图表84：生物医药产业园发展趋势
图表85：2015-2025年北京和上海工业地产空置率（单位：%）
图表86：2022-2025年上市产园REITS产品价格涨跌幅变化（单位：%）
图表87：全国及四大区域工业用地市场化程度的演变趋势
图表88：全国工业用地市场化差异的演变趋势
图表89：2010-2025年北京市推出工业土地面积及均价情况（单位：万平方米，元/平方米）
图表90：2010-2025年北京市工业用地成交面积及均价情况（单位：万平方米，元/平方米）
图表91：北京市2025年度建设用地供应计划用途结构表（单位：%）
图表92：《北京城市总体规划（2026-2031年）》工业用地规划
图表93：2010-2025年北京市规模以上工业增加值规模及同比增速（单位：亿元，%）
图表94：北京市开发区一览表
图表95：2021-2025年北京市开发区土地规划总面积（单位：万公顷）
图表96：北京市经济技术开发区GDP及企业营收情况（单位：亿元）
图表97：北京市经济技术开发区工业产值及企业利润总额情况（单位：亿元）
图表98：2025年度北京市级文化产业园区拟认定名单
图表99：截至2025年北京市主要物流政策及规划汇总
图表100：《北京物流专项规划》物流发展主要指标评价表（单位：%，辆）
图表101：北京物流设施空间结构分析图
图表102：《北京物流专项规划》物流节点层级和分类
图表103：北京市现有四大物流基地规划物流用地面积一览表（单位：公顷）
图表104：北京高端产业园建设
图表105：北京市专业物流集聚区建设规划
图表106：2010-2025年上海市推出工业土地面积及均价情况（单位：万平方米，元/平方米）
图表107：2010-2025年上海市工业用地成交面积及均价情况（单位：万平方米，元/平方米）

图表108：2010-2025年上海市规模以上工业增加值规模及同比增速（单位：亿元，%）
图表109：上海市开发区一览表
图表110：2015-2025年上海市产业园区单位土地工业总产值（单位：亿元/平方公里）
图表111：上海市典型物流园区简介
图表112：上海市典型创意产业园简介
图表113：上海市几大总部经济园区简介
图表114：上海市特色园区发展规划
图表115：2010-2025年广州市推出工业土地面积及均价情况（单位：万平方米，元/平方米）
图表116：2010-2025年广州市工业用地成交面积及均价情况（单位：万平方米，元/平方米）
图表117：2010-2025年广州市规模以上工业增加值规模及同比增速（单位：亿元，%）
图表118：广州市高新技术产业开发区发展现状
图表119：规划的5个特大型物流枢纽
图表120：广州重点发展战略性产业集群
略·····完整目录请咨询客服

如需了解报告详细内容，请直接致电前瞻客服中心。

全国免费服务热线：400-068-7188 0755-82925195 82925295 83586158

或发电子邮件：service@qianzhan.com

或登录网站：https://bg.qianzhan.com/

我们会竭诚为您服务！