

中国产业园区市场现状模式及前景战略分析报告2023-2029年

产品名称	中国产业园区市场现状模式及前景战略分析报告 2023-2029年
公司名称	北京中研智业信息咨询有限公司
价格	.00/件
规格参数	
公司地址	北京市朝阳区北苑东路19号院4号楼27层2708（ 注册地址）
联系电话	010-57126768 15263787971

产品详情

中国产业园区市场现状模式及前景战略分析报告2023-2029年【报告编号】：402790【出版时间】：2023年7月【出版机构】：中研智业研究院【交付方式】：EMIL电子版或特快专递【报告价格】：【纸质版】：6500元【电子版】：6800元【纸质+电子】：7000元
免费售后服务一年，具体内容及订购流程欢迎咨询客服人员。

第1章：产业园区开发商面临的市场环境分析1.1 产业园区投资开发背景分析1.1.1 产业升级背景下的园区投资机遇（1）各区域承接产业转移分析1）长三角经济圈产业转移分析2）珠三角经济圈产业转移分析3）环渤海经济圈产业转移分析4）中原经济圈产业转移分析5）西部经济圈产业转移分析（2）大型企业转移趋势分析1）重点行业企业龙头的分布2）不同行业的企业转移分析3）不同区域的企业转移分析1.1.2 城镇化背景下的产业园投资机遇1.1.3 房地产调控政策下的园区投资机遇1.1.4 资本市场不断完善下的园区投资机遇1.2 中国产业园区发展状况分析1.2.1 产业园区发展路径分析1.2.2 产业园区发展现状分析1.2.3 产业园区经营效益分析1.2.4 产业园区土地成本分析1.2.5 产业园区物业租金分析1.2.6 产业园区发展问题剖析第2章：产业园区开发商业模式解析2.1 园区开发的盈利方式2.1.1 商业模式中的通用收入模型2.1.2 园区投资运营一体化盈利方式解析2.1.3 园区运营一体化盈利方式解析2.2 产业园区的市场定位2.2.1 各类园区投资效益和增长潜力的评价2.2.2 开发商对产业园区的定位策略与案例（1）单一定位策略与案例1）策略2）案例（2）组合定位策略与案例1）策略2）案例（3）利基市场定位策略与案例1）策略2）案例2.2.3 园区开发的区域市场定位（1）经济发达地区的园区定位（2）经济中等地区的园区定位（3）经济欠发达地区的园区定位2.2.4 入园企业客户的市场定位（1）客户的分类——按价值（2）客户的分类——按租期2.3 园区开发商商业模式中的关键资源2.3.1 商业模式中通用关键资源模型2.3.2 产业园区开发商的核心资源（1）政府关系资源（2）土地资源（3）金融资源（4）园区招商队伍（5）园区运营人才2.4 园区开发的资本运作模式2.4.1 园区投资开发的资金需求2.4.2 传统土地开发融资方式评价2.4.3 房地产信托方式及案例分析（1）贷款型信托及案例（2）股权型信托及案例（3）权益型信托及案例2.4.4 普洛斯refits运作案例解析（1）以基金模式实现轻资产扩张（2）围绕基金重整业务架构（3）基金模式撬动资金杠杆（4）收益来源多样化，回报率提升（5）提前兑现开发收益和回笼资金（6）轻资产、高周转运营2.5 园区开发商商业模式中的渠道通路2.5.1 产业园区的营销策略（1）定制营销策略（2）绿色营销策略（3）合作营销策略（4）---营销策略2.5.2 产

业园区的招商策略(1)以良好的服务环境吸引投资(2)制定优惠扶持政策吸引投资(3)依产业分类进行针对性招商(4)实行“驻点招商”策略(5)实行“以商引商”策略(6)采取“同乡会招商”策略

2.6 园区开发商商业模式中的客户关系

2.6.1 园区代理开发方式下与政府客户的关系

(1)开发企业与地方政府的合作方式

- 1)政府直接设立企业进行园区的开发与管理
- 2)政府委托专业开发商代理开发与运营园区

(2)开发企业与政府关系的构建

- 1)以高价值的产业园区规划打动政府
- 2)以****企业品牌获政府的青睐
- 3)与政府下属企业成立合资企业

2.6.2 园区开发商与入园企业客户的关系

打造(1)商业模式中客户关系新理念

- 1)客户开发
- 2)客户价值创造与盈利

(2)为入园客户提供价值增值服务

- 1)为入园企业提供金融服务
- 2)园区的数字化管理服务
- 3)对入驻企业的孵化模式

2.7 园区开发商商业模式中的重要合作伙伴

2.7.1 商业模式中重要合作伙伴的通用模型

2.7.2 园区开发商商业模式中的典型伙伴

- (1)非竞争性战略合作
- (2)同业竞争者的战略合作
- (3)与供应商的合作

2.8 园区开发商商业模式中的成本结构

2.8.1 商业模式中通用成本结构模型

2.8.2 产业园区开发的重点成本支出

- (1)园区住宅配套开发成本
- (2)园区土地整理成本
- (3)园区基础设施建设成本

第3章：典型园区开发商商业模式解析——轻资产模式

3.1 园区孵化+地产开发模式——华夏幸福

3.1.1 华夏幸福发展历程与现状

3.1.2 华夏幸福的发展战略定位

3.1.3 华夏幸福产品系列与定位

3.1.4 华夏幸福园区的开发情况

3.1.5 华夏幸福园区的经营情况

3.1.6 华夏幸福的商业模式解析

- (1)价值主张
- (2)关键业务
- (3)核心资源
- (4)合作伙伴
- (5)客户细分
- (6)客户关系
- (7)渠道通路
- (8)收入来源
- (9)成本结构

3.2 专业开发+基金运作模式——普洛斯

3.2.1 普洛斯发展历程与现状

3.2.2 普洛斯的发展战略定位

3.2.3 普洛斯的物流业务体系

- (1)自建租赁
- (2)收购与回租
- (3)咨询服务

3.2.4 普洛斯园区的开发情况

3.2.5 普洛斯园区的经营情况

3.2.6 普洛斯的商业模式解析

- (1)商业模式简图
- (2)价值主张
- (3)关键业务
- (4)核心资源
- (5)合作伙伴
- (6)客户细分
- (7)渠道通路
- (8)收入来源

3.3 产业地产聚合u模式——联东集团

3.3.1 联东集团发展历程与现状

- (1)联东集团信息简况
- (2)联东集团发展历程
- (3)联东集团发展现状

3.3.2 联东集团“聚合u模式”

3.3.3 联东集团发展战略定位

3.3.4 联东集团产品系列与价值

3.3.5 联东集团园区开发情况

3.3.6 联东集团园区经营情况

3.3.7 联东集团的商业模式解析

- (1)商业模式
- (2)价值主张
- (3)关键业务
- (4)核心能力
- (5)合作伙伴
- (6)目标客户
- (7)盈利模式
- (8)战略布局

第4章：典型园区开发商商业模式解析——重资产模式

4.1 多园区快速复制模式——天安数码城

4.1.1 天安数码城发展历程与现状

- (1)天安数码城信息简况
- (2)天安数码城发展历程
- (3)天安数码城发展现状

4.1.2 天安数码城的发展战略定位

4.1.3 公司产品系列与定位

4.1.4 天安数码城园区的开发情况

- (1)项目区域分布情况
- (2)项目占地面积情况
- (3)项目投资金额情况

4.1.5 天安数码城园区的经营情况

4.1.6 天安数码城的商业模式解析

- (1)商业模式
- (2)价值主张
- (3)关键业务
- (4)核心资源
- (5)合作伙伴
- (6)客户定位
- (7)客户服务
- (8)资金来源
- (9)收入来源

4.2 单一园区投资运营模式

4.2.1 张江高科

- (1)公司发展历程与现状
- (2)公司的发展战略定位
- (3)公司产品系列与定位
- (4)公司园区的开发情况
- (5)公司园区的经营情况
- (6)公司的商业模式解析

- 1)商业模式
- 2)定价模式
- 3)管理模式
- 4)核心资源
- 5)人才集聚
- 6)客户群体
- 7)客户服务
- 8)渠道通路
- 9)收入来源
- 10)成本结构

4.2.2 陆家嘴

- (1)公司发展历程与现状
- (2)公司的发展战略定位
- (3)公司园区的开发情况
- (4)公司园区的经营情况
- (5)公司盈利模式转型分析
- (6)公司现行商业模式解析

- 1)商业模式
- 2)价值主张
- 3)关键业务
- 4)核心资产
- 5)经营策略
- 6)客户群体
- 7)项目投资
- 8)渠道通路
- 9)收入来源
- 10)成本结构

4.2.3 浦东金桥

- (1)公司发展历程与现状
- (2)公司的发展战略定位
- (3)公司园区的开发情况
- (4)公司园区的经营情况
- (5)公司的商业模式解析

- 1)价值主张
- 2)关键业务
- 3)核心资源
- 4)合作伙伴
- 5)客户群体
- 6)客户服务
- 7)渠道通路
- 8)收入来源
- 9)成本结构

4.2.4 南京高科

- (1)公司发展历程与现状
- (2)公司的发展战略定位
- (3)公司园区的开发情况
- (4)公司园区的经营情况
- (5)公司的商业模式解析

- 1)商业模式
- 2)价值主张
- 3)关键业务
- 4)核心资源
- 5)人力资源
- 6)客户群体
- 7)客户服务
- 8)渠道通路
- 9)收入来源
- 10)成本结构

4.2.5 金融街

- (1)公司发展历程与现状
- (2)公司的发展战略定位
- (3)公司园区的开发情况
- (4)公司园区的经营情况
- (5)公司的商业模式解析

- 1)商业模式
- 2)价值主张
- 3)关键业务
- 4)核心资源
- 5)人力资源
- 6)客户群体
- 7)客户服务
- 8)渠道通路
- 9)收入来源
- 10)成本结构

第5章：典型园区开发商商业模式的对比评价

5.1 典型商业模式的适用范围与壁垒

5.1.1 典型商业模式的适用范围

- (1)产业园区开发模式
- (2)主体企业引导模式
- (3)产业地产商模式
- (4)综合运作模式

5.1.2 典型商业模式的壁垒分析

5.2 不同商业模式下企业战略和能力方面的评价

5.2.1 不同商业模式的可复制性评价

- (1)产业园区开发模式可复制性
- (2)主体企业引导模式可复制性
- (3)产业地产商模式可复制性
- (4)综合运作模式可复制性
- (5)不同模式可复制性比较评价

5.2.2 开发商发展整体战略对比评价

- (1)产业园区开发模式整体战略
- (2)主体企业引导模式整体战略
- (3)产业地产商模式整体战略
- (4)综合运作模

式整体战略(5)不同模式整体战略比较评价5.2.3企业与地方政府关系的评价(1)产业园区开发模式政企关系(2)主体企业引导模式政企关系(3)产业地产商模式政企关系(4)综合运作模式政企关系(5)不同模式下政府与企业关系5.2.4企业园区招商能力对比评价5.2.5企业经营获利能力对比评价5.2.6企业经营发展能力对比评价第6章：成功进入园区开发的传统地产商商业模式案例分析6.1传统地产商进行园区的开发背景与现状6.1.1传统地产开发商转型的背景分析(1)房地产政策的调控(2)地方政府政策支持(3)土地供应结构变化6.1.2传统地产商产业园区开发情况分析6.2传统地产商进行园区开发的效益与困境6.2.1传统地产商产业园区开发效益分析6.2.2传统地产商产业园区开发困境分析6.3传统地产商进行园区开发的优劣势分析6.3.1传统地产商进入园区模式分析(1)与地方政府合作(2)与外资基金合作(3)与大型制造企业合作(4)独立进入、单打独斗6.3.2传统地产开发商的优势分析(1)项目前期规划优势(2)房地产物业建设优势(3)资源整合与部门协调优势(4)住宅销售与园区投资现金流互补优势6.3.3传统地产开发商的劣势分析(1)行业开发经验不足(2)开发模式了解欠缺(3)盲目跟风进驻(4)管理水平不足6.4传统地产商成功进入园区开发的案例分析6.4.1富力国际空港综合物流园(1)园区开发的战略定位(2)园区的开发运营情况(3)公司园区的功能定位(4)公司园区的经营定位(5)园区开发商业模式解析1)价值主张2)关键业务3)核心资源4)客户群体5)客户服务6)收入来源7)成本结构6.4.2绿地集团(1)园区开发的战略定位(2)产业园区的扩张路径(3)公司园区的功能定位(4)公司园区的经营定位(5)园区开发商业模式解析1)园区模式2)业务支持3)价值主张4)业务范围5)核心资源6)服务平台7)发展平台8)收入来源9)成本结构6.4.3香江控股(1)园区开发的战略定位(2)产业园区的建设情况(3)公司园区的功能定位(4)公司园区的经营定位(5)公司园区的经营状况(6)园区开发商业模式解析1)商业模式2)价值主张3)关键业务4)客户群体5)客户服务6)收入来源7)成本结构6.4.4招商地产(1)园区开发的战略定位(2)公司园区的开发情况(3)公司园区的功能定位(4)公司园区的经营定位(5)公司园区的经营状况(6)园区开发商业模式解析1)价值主张2)关键业务3)核心资源4)园区架构5)客户群体6)园区服务7)收入来源8)成本结构图表目录图表1：产业升级背景下的园区投资机遇分析图表2：“十四五”规划的八大产业集群图表3：中国产业转移示意图图表4：长三角经济圈产业转移目标图表5：长三角经济圈产业转移领域分析图表6：2016-2022年天津市滨海新区生产总值变化情况(单位：亿元，%)图表7：2016-2022年西部经济圈主要省市实际利用内资变化情况(单位：亿元)图表8：***龙头企业空间分布情况(单位：%)图表9：规模以上工业企业地区分布(单位：%)图表10：各地区重点承接产业列表图表11：2009-2023年中国城镇化率走势(单位：%)图表12：2023-2029年中国城镇化率预测(单位：%)图表13：中国产业园区开发商融资途径分析图表14：产业园区发展的各个阶段图表15：2018-2023年***经济技术开发区地区生产总值变化情况(单位：万亿元，%)图表16：2021年度**产业园区数量区域分布结构图(单位：%)图表17：中国主要产业园区发展情况图表18：2017-2023年国内主要园区开发企业经营情况(单位：亿元，%)图表19：物流园区土地价格(单位：%)图表20：2023年国内主要园区物业租金情况分析图表21：国内园区的总体规划分析图表22：全国物流园区主要收入来源调查情况(单位：%)图表23：园区投资运营一体化盈利方式分析图表24：各类园区投资效益和增长潜力分析图表25：单一定位策略图表26：泰州中国医药城相关扶持政策图表27：组合定位策略图图表28：上海市张江高科技园区产业相关的优惠政策图表29：上海市张江高科技园区高新产业发展现状分析图表30：利基市场定位图图表31：辽宁专用车生产基地园区政策图表32：辽宁专用车生产基地园区服务平台简介图表33：园区开发商商业模式中的通用关键资源图表34：北京科技园土地一级开发部分项目总投资结构表(单位：%)图表35：传统土地开发融资方式评价图表36：贷款类信托模式的特点图表37：“中信·紫薇1期集合资金信托计划”流程分析图表38：股权类信托模式的特点图表39：“中信阳光·滨江股权投资集合资金信托计划”流程分析图表40：受益权转让类信托模式的特点图表41：“广西恒大特定资产收益权流动化信托项目”流程分析图表42：2012-2022财年普洛斯管理物业建筑面积的增长(单位：万平方米)图表43：普洛斯的物流地产基金模式示意图图表44：普洛斯实际控制资产与表内资产的对比(单位：千美元)图表45：普洛斯的物流地产基金杠杆(单位：千美元)图表46：普洛斯基金模式下杠杆率的提升(单位：倍)图表47：普洛斯基金份额收益及管理费和业绩提成(单位：万美元)图表48：普洛斯基金模式下收入结构的变化(单位：%)图表49：普洛斯基金模式对投资回报率的影响图表50：普洛斯开发部门的销售增长(单位：千美元)图表51：建立绿色营销渠道的措施图表52：绿色促销的主要手段图表53：驻点招商的要点图表54：物流园区制定的相关便利政策汇总图表55：浙江永康浙商回归创新创业园为入园企业提供的金融服务简介图表56：合作伙伴通用模型图表57：华夏幸福基业股份有限公司与中国国际电视总公司战略合作分析图表58：华夏幸福基业股份有限公司与中国航天科工飞航技术研究院合作内容图表59：商业模式中通用成本结构模型分析图表60：园区土地整理成本构成图表61：园

区基础设施建设成本构成图表62：华夏幸福基业股份有限公司基本信息表图表63：2021年末华夏幸福股权结构图图表64：华夏幸福的业务模式简图图表65：华夏幸福园区代表产品开发及其定位分析图表66：截至2023年5月末华夏幸福主要园区项目分布情况图表67：2021-2023年华夏幸福经营情况（单位：万元，%）图表68：华夏幸福商业模式简图图表69：华夏幸福一站式解决方案图表70：华夏幸福产业新城的收入构成图表71：2023年上半年华夏幸福营业收入构成情况（单位：%）图表72：华夏幸福核心资源简析图表73：2023年上半年华夏幸福客户细分及其收入情况（单位：元，%）图表74：2023年上半年华夏幸福收入和利润来源情况（单位：%）图表75：2023年上半年华夏幸福的成本结构图（单位：%）图表76：普洛斯在中国发展历程与现状图表77：2012-2022财年普洛斯在全球开发仓储面积一览表（总楼面面积）（单位：百万平方米）图表78：普洛斯在中国的物流地产项目分布图图表79：2017-2023年普洛斯在中国的物流地产租赁情况（单位：元/平方米/天，%）图表80：普洛斯的物流地产运作模式图表81：普洛斯核心资源简析图表82：普洛斯客户群细分分析图表83：普洛斯收入来源简析图表84：北京联东投资（集团）有限公司基本情况表图表85：联东集团发展历程图表86：联东集团“聚合u模式”构成图表87：联东集团产品系列与价值图表88：联东集团开发运营园区盘点图表89：2021-2023年联东集团品牌价值变化情况（单位：亿元）图表90：联东集团“聚合u模式”运营模式图表91：联东集团核心能力构成图表92：联东集团核心能力分析图表93：联东集团主要合作伙伴图表94：联东集团目标客户及服务价值图表95：天安数码城运营主体基本信息简况图表96：天安数码城集团股东控制情况图表97：天安数码城发展历程图表98：天安数码城项目区域分布情况（单位：个）图表99：天安数码城发展战略定位演变过程图表100：天安数码城产品简介图表101：天安数码城项目建设情况图表102：天安数码城项目省市分布情况（单位：%）图表103：天安数码城项目占地面积情况（单位：万平方米）图表104：天安数码城项目投资金额情况（单位：亿元）图表105：深圳天安数码城园区经营情况图表106：天安数码城园区客户服务平台图表107：2021-2023年天安数码城资金来源事件概览图表108：天安数码城的收入来源图表109：张江高科运营主体基本信息简况图表110：2021年末张江高科的股权结构图图表111：张江高科发展历程图表112：张江高科技园区“一体两翼新战略图表113：2019-2023年张江高科园区经营数据（单位：亿元）图表114：张江高科的经营模式简析图表115：张江高科的定价模式简析图表116：张江高科园区三种管理模式物业占比（单位：%）图表117：截至2023年5月末张江高科园区人才集聚情况（单位：万人，%，人）图表118：张江高科提供的客户服务简介图表119：2021-2023年张江高科收入渠道来源占比（单位：%）图表120：2021-2023年张江高科收入来源结构图（单位：%）