

中国产业园区开发行业动态规划及投资商机研究报告2023-2030年

产品名称	中国产业园区开发行业动态规划及投资商机研究报告2023-2030年
公司名称	鸿晟信合研究网
价格	.00/件
规格参数	
公司地址	北京市朝阳区日坛北路19号楼9层(08)(朝外孵化器0530)
联系电话	18513627985 18513627985

产品详情

中国产业园区开发行业动态规划及投资商机研究报告2023-2030年

【全新修订】：2023年7月

【出版机构】：中赢信合研究网

【内容部分有删减·详细可参中赢信合研究网出版完整信息！】

【报告价格】：[纸质版]:6500元 [电子版]:6800元 [纸质+电子]:7000元 (可以优惠)

【服务形式】：文本+电子版+光盘

【联系人】：何晶晶 顾佳

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

第二章 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) 公关营销策略

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

第三章 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 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

第四章 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 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

4.1.4 天安数码城园区的经营情况

4.1.5 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

第五章 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

1) 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 不同商业模式的复制性评价

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

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

第六章 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：“十四五”规划的八大产业集群

图表2：中国产业转移示意图

图表3：长三角经济圈产业转移目标

图表4：长三角经济圈产业转移领域分析

图表5：2016-2023年天津市滨海新区生产总值变化情况（单位：亿元，%）

图表6：2016-2023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7：企业空间分布情况（单位：%）

图表8：规模以上工业企业地区分布（单位：%）

图表9：各地区重点承接产业列表

图表10：1996-2023年中国城镇化率走势（单位：%）

图表11：2023-2030年中国城镇化率预测（单位：%）

图表12：中国产业园区开发商融资途径分析

图表13：产业园区发展的各个阶段

图表14：中国主要产业园区发展情况

图表15：2016-2023年国内主要园区开发企业经营情况（单位：亿元，%）

图表16：物流园区土地价格（单位：%）

图表17：2023年国内主要园区物业租金情况分析

图表18：国内园区的总体规划分析

图表19：全国物流园区主要收入来源调查情况（单位：%）

图表20：园区投资运营一体化盈利方式分析

图表21：各类园区投资效益和增长潜力分析

图表22：单一定位策略

图表23：组合定位策略图

图表24：利基市场定位图

图表25：园区开发商商业模式中的通用关键资源

图表26：北京科技园土地一级开发部分项目总投资结构表

图表27：传统土地开发融资方式评价

图表28：“中信?紫薇1期集合资金信托计划”流程分析

图表29：“中信阳光?滨江股权投资集合资金信托计划”流程分析

图表30：“广西恒大特定资产收益权流动化信托项目”流程分析

图表31：2012-2023年普洛斯管理物业建筑面积的增长（单位：百万平方米，%）

图表32：普洛斯的物流地产基金模式示意图

图表33：普洛斯实际控制资产与表内资产的对比（单位：千美元）

图表34：普洛斯的物流地产基金杠杆（单位：千美元）

图表35：普洛斯基金模式下杠杆率的提升（单位：倍）

图表36：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37：普洛斯基金模式下收入结构的变化（单位：%）

图表38：普洛斯基金模式对投资回报率的影响

图表39：普洛斯开发部门的销售增长（单位：千美元）

图表40：合作伙伴通用模型

图表41：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42：商业模式中通用成本结构模型分析

图表43：园区土地整理成本构成

图表44：园区基础设施建设成本构成

图表45：未华夏幸福的股权结构图

图表46：未华夏幸福的业务结构图

图表47：华夏幸福园区代表产品开发及其定位分析

图表48：截至2023年华夏幸福主要园区项目分布情况

图表49：2020-2023年华夏幸福经营情况（单位：元，%）

图表50：华夏幸福商业模式简图

图表51：华夏幸福一站式解决方案

图表52：华夏幸福产业新城的收入构成

图表53：2023年华夏幸福营业收入构成（单位：%）

图表54：华夏幸福客户细分及其收入情况（单位：元，%）

图表55：华夏幸福收入来源情况（单位：%）

图表56：2019-2022年华夏幸福的成本结构图（单位：万元，%）

图表57：普洛斯在中国发展历程与现状

图表58：2012-2023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59：普洛斯在中国的物流地产项目分布图

图表60：2017-2023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61：普洛斯的物流地产运作模式

图表62：普洛斯客户群细分分析

图表63：天安数码城运营主体基本信息简况

图表64：天安数码城集团股东控制情况

图表65：天安数码城发展历程

图表66：天安数码城项目区域分布情况（单位：个，%）

图表67：天安数码城发展战略定位演变过程

图表68：天安数码城项目建设情况

图表69：天安数码城项目省市分布情况（单位：%）

图表70：天安数码城项目占地面积情况（单位：万平方米）

图表71：天安数码城项目投资金额情况（单位：亿元）

图表72：深圳天安数码城园区经营情况

图表73：天安数码城园区客户服务平台

图表74：张江高科运营主体基本信息简况

图表75：张江高科的股权结构图

图表76：张江高科发展历程

图表77：张江高科技园区“一体两翼新战略”

图表78：张江高科园区三种管理模式物业占比（单位：%）

图表79：2023年张江高科收入渠道来源占比（单位：%）

图表80：2023年张江高科收入来源结构图（单位：万元，%）

图表81：2023年张江高科成本结构图（单位：万元，%）

图表82：陆家嘴运营主体基本信息简况

图表83：截至2023年陆家嘴的股权结构图

图表84：陆家嘴公司项目开工建设情况以及未来几年开发项目（单位：万元）

图表85：2023年陆家嘴收入来源渠道占比图（单位：万%）

图表86：2023年陆家嘴收入来源结构图（单位：万元，%）

图表87：2023年陆家嘴的成本结构图（单位：万元，%）

图表88：浦东金桥运营主体基本信息简况

图表89：浦东金桥的股权结构图

图表90：浦东金桥园区土地开发利用情况

图表91：2023年浦东金桥收入来源结构图（单位：万元，%）

图表92：2023年浦东金桥的成本结构图（单位：万元，%）

图表93：南京高科运营主体基本信息简况

图表94：南京高科的股权结构图

图表95：南京高科人才结构图（单位：%）

图表96：2023年南京高科收入渠道来源图（单位：%）

图表97：2023年南京高科收入来源结构图（单位：万元，%）

图表98：2023年南京高科的成本结构图（单位：万元，%）

图表99：金融街运营主体基本信息简况

图表100：金融街的股权结构图

图表101：金融街发展历程

图表102：金融街开发的主要项目汇总情况（单位：平方米）

图表103：金融街控股股份有限公司员工学历结构图（单位：%）

图表104：2023年金融街收入渠道来源结构图（单位：万元，%）

图表105：2023年金融街收入来源结构图（单位：万元，%）

图表106：2023年金融街的成本结构图（单位：万元，%）

图表107：典型园区主要开发模式

图表108：不同商业模式的可复制性比较评价

图表109：不同商业模式的整体战略比较评价

图表110：不同商业模式下的政企关系比较评价

图表111：不同商业模式下企业招商能力对比评价

图表112：不同商业模式下企业获利能力对比评价

图表113：不同商业模式下企业发展能力对比评价

图表114：中国土地供应应用结构（单位：%）

图表115：中国土地供应应用结构演化过程（单位：万公顷）

图表116：2023年主要从事产业园区开发上市公司净资产收益率情况（单位：%）

图表117：合理的产业地产开发模式