

# 2016-2022年中国物流地产 市场前景研究与行业前景预测报告

## 报告目录及图表目录

智研数据研究中心 编制

[www.abaogao.com](http://www.abaogao.com)

## 一、报告报价

《2016-2022年中国物流地产市场前景研究与行业前景预测报告》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.abaogao.com/b/fangdichan/44104394H5.html>

报告价格：印刷版：RMB 7000 电子版：RMB 7200 印刷版+电子版：RMB 7500

智研数据研究中心

订购电话：400-600-8596(免长话费) 010-80993963

海外报告销售：010-80993963

传真：010-60343813

Email：sales@abaogao.com

联系人：刘老师 谭老师 陈老师

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

物流地产，是经营专业现代化的物流设施的载体，是出于房地产开发企业对利润的追求，根据物流企业客户需要，选择一个合适的地点，投资和建设企业业务发展所需的现代物流设施。物流地产项目开发企业要求建立与物流客户紧密合作关系，以其适当的交易时间，通过地产权有偿转让、租赁及物业服务等方式提供专业的物流房地产经营业务内容，经营项目主要包括有支持业务相关的物业和设施，房地产项目和配套物业设施。

物流地产是由美国的普洛斯公司率先提出并实践的,开始于上世纪80年代,至今为止已有20多年的历史,物流地产发达的国家以欧洲和美国为主。

随着住宅地产“三限”政策的出台，房地产商们作为后来者，纷纷转向其他地产领域，此时物流地产才真正开始被房地产企业重视起来。物流地产投资热潮的袭来并不仅受住宅地产发展受限的影响，其中物流设施的供不应求各开发主体跃跃欲试的原动力。目前我国的国际标准仓库总存量为1300万平方米，仅相当于美国波士顿一个城市的水平，且其中60%位于一线城市。

财政部、国家税务总局联合发布《关于物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税政策的通知》，对物流企业自有的(包括自用和出租)大宗商品仓储设施用地，按所属土地等级适用税额标准的50%计征城镇土地使用税。我们认为，相比制造商、零售商和第三方物流企业自建物流地产项目相比，房地产商拥有土地资源，地产项目的规划设计、建设以及资源的整合等诸多优势。但房地产商在进行物流地产的开发时，需要避免盲目开发，因为根据目前的状况物流仓储设施在5%的空置率下才能保持10%的回报，如果空置率达到15%，利润就会被挤压掉。这也意味着物流地产开发商还必须拥有强大的招商能力、充沛的客户资源以及专业的服务品质，这些因素会对后期的投资回收造成关键影响。这也是我国的物流地产商们需要向国际物流地产商学习之处。因此，物流地产不仅是我国房地产商面临的机遇，更是对其综合实力的一种挑战。

智研数据研究中心发布的《2016-2022年中国物流地产市场前景研究与行业前景预测报告》。内容严谨、数据翔实，更辅以大量直观的图表帮助本行业企业准确把握行业发展动向、正确制定企业竞争战略和投资策略。本报告依据国家统计局、海关总署和国家信息中心等渠道发布的权威数据，以及我中心对本行业的实地调研，结合了行业所处的环境，从理论到实践、从宏观到微观等多个角度进行研究分析。它是业内企业、相关投资公司及政府部门准确把握行业发展趋势，洞悉行业竞争格局，规避经营和投资风险，制定正确竞争和投资战略决策的重要决策依据之一。本报告是全面了解行业以及对本行业进行投资不可或缺的重要工具。

智研数据研究中心是中国权威的产业研究机构之一，提供各个行业分析，市场分析，市场

预测，行业发展趋势，行业发展现状，及各行业产量、进出口，经营状况等统计数据，中国产业研究、中国研究报告，具体产品有行业分析报告，市场分析报告，年鉴，名录等。

报告目录：

## 第一章 中国物流地产行业发展综述

### 第一节 物流地产的内涵与外延

- 一、物流地产的界定
- 二、现代物流地产的特点
- 三、与物流地产相近的几个产业

### 第二节 物流地产的价值链分析

- 一、物流地产的价值链结构
- 二、价值链核心能力分析

### 第三节 物流地产项目的盈利来源分析

- 一、物流地产投资商的服务内容
- 二、物流地产开发的盈利来源
- 三、物流地产项目投资回报分析

## 第二章 中国物流地产项目投资与运营现状分析

### 第一节 中国物流地产行业发展概况

- 一、中国物流地产投资概况
- 二、物流地产项目租金分析
- 三、物流地产发展问题与解决策略

### 第二节 中国仓储物业项目开发建设分析

- 一、仓储业固定资产投资分析
- 二、全国仓库供需总体情况
- 三、仓储物业开发规模分析
- 四、高质量仓库物业供需状况分析
- 五、仓储物业租赁市场分析
- 六、仓储物业租金分析

### 第三节 中国物流园区的开发与运营分析

- 一、物流园区建设的必要性分析
- 二、物流园区的开发投资的特点

- 三、物流园区的建设规模与结构
- 四、中国物流园区运营效益分析
- 五、中国物流园区发展存在的问题分析

### 第三章 中国物流地产项目开发、运营模式分析

#### 第一节 物流地产开发、建设模式分析

- 一、物流地产的开发模式
- 二、物流地产建设新模式--BLT模式

#### 第二节 物流地产运营模式与选择策略

- 一、物流地产的运营模式
- 二、物流地产运营模式选择的标准
- 三、物流地产运营模式的选择策略

#### 第三节 物流地产项目运营案例分析--南京王家湾物流中心

- 一、南京王家湾物流中心位置与设施
- 二、南京王家湾物流中心投资主体与规模
- 三、南京王家湾物流中心经营管理变革历程
- 四、南京王家湾物流中心的运作方式

### 第四章 中国物流地产项目开发建设需求分析

#### 第一节 中国物流行业发展现状与前景分析

- 一、物流业在国民经济中的地位与作用
- 二、中国物流行业运行状况分析
- 三、中国物流行业发展前景预测

#### 第二节 中国仓储业发展现状与前景分析

- 一、仓储业总体经营情况
- 二、仓储业增加值分析
- 三、仓储保管费用分析
- 四、保税仓储业经营情况
- 五、仓储业发展前景预测

#### 第三节 物流市场需求驱动因素分析

- 一、电子商务拉动商贸物流快速发展
- 二、城镇化进程带动城市配送物流需求

三、制造业物流环节外包推动物流需求

四、结构转型及产业转移带动物流需求

## 第五章 重点领域物流地产项目建设需求分析

### 第一节 工业品物流市场前景分析

一、工业品物流市场需求概况

二、钢铁物流市场需求分析

三、汽车物流市场前景分析

四、汽车物流园区最新发展动向

五、医药物流市场前景分析

六、煤炭物流市场前景分析

七、烟草物流市场前景分析

### 第二节 商贸物流市场前景分析

一、商贸业运行态势分析

二、商贸物流行业发展概况

三、商贸物流发展前景展望

四、商务物流设施建设现状

### 第三节 农业物流市场前景分析

一、农产品物流总额分析

二、粮食行业发展概况分析

三、粮食物流发展分析

四、粮食物流运作模式分析

五、粮食物流发展前景

六、农业物流园区建设动态

## 第六章 中国物流地产区域市场拓展机会分析

### 第一节 环渤海地区物流地产投资机会分析

一、北京市物流地产投资机会分析

二、天津市物流地产投资机会分析

三、青岛市物流地产投资机会分析

四、大连市物流地产投资机会分析

### 第二节 长三角地区物流地产投资机会分析

一、上海市物流地产投资机会分析

二、杭州市物流地产投资机会分析

三、苏州市物流地产投资机会分析

四、南京物流地产投资机会分析

第三节 珠三角地区物流地产投资机会分析

一、广州市物流地产投资机会分析

二、深圳市物流地产投资机会分析

三、佛山市物流地产投资机会分析

四、珠海市物流地产投资机会分析

第四节 中西部地区物流地产投资机会分析

一、武汉市物流地产投资机会分析

二、长沙市物流地产投资机会分析

三、成都市物流地产投资机会分析

四、重庆市物流地产投资机会分析

第七章 中国物流地产行业竞争现状与竞争策略

第一节 中国物流地产行业竞争强度分析

一、资源供应形势--对上游的议价能力

二、市场需求形势--对客户的议价能力

三、现有企业竞争--现有竞争者威胁

四、行业进入壁垒--潜在进入者威胁

五、企业自有物流的竞争--替代品威胁

第二节 物流地产投资商的竞争力提升战略--基于普洛斯的经验

一、物流地产投资商的竞争战略

二、物流地产项目营销策略

第八章 各类企业对物流地产的开发运营分析

第一节 国际物流地产商物流地产开发运营分析

一、普洛斯 ( ProloGIS )

二、安博置业 ( AMB )

三、嘉民集团

四、维龙 ( Vailog ) 地产

五、麦格理集团

六、新加坡腾飞集团

七、新加坡丰树物流信托管理有限公司

## 第二节 物流地产商对物流地产的开发运营分析

一、嘉里建设有限公司

二、中粮地产集团股份有限公司

三、华远地产股份有限公司

四、和记黄埔有限公司

五、金地（集团）股份有限公司

六、绿地集团

七、恒大地产

八、合生创展

九、上海复地（集团）股份有限公司

十、珠江投资

十一、广州富力地产股份有限公司

十二、荣盛房地产发展股份有限公司

十三、南京栖霞建设股份有限公司

十四、西安天朗地产集团有限公司

## 第三节 物流公司对物流地产的开发运营分析

一、浙江传化集团有限公司

二、中国外运股份有限公司

三、深圳宝湾物流国际有限公司

四、华润物流（集团）有限公司

五、中国远洋物流有限公司

六、锦程国际物流集团股份有限公司

七、天津振华物流集团有限公司

八、宝供物流企业集团有限公司

九、河南路港综合运输有限公司

十、广州海元物流有限公司

十一、中国集装箱控股集团公司

十二、北京太平洋物流有限公司



## 第九章 中国物流地产行业投资前景与风险分析

### 第一节 中国物流地产行业投资环境分析

- 一、物流行业支持政策分析
- 二、经济增长与物流地产开发需求分析
- 三、房地产调控政策对房地产市场的影响分析

### 第二节 物流地产业发展趋势与前景分析

- 一、中国物流地产的发展趋势分析
- 二、中国物流地产的市场需求潜力分析

### 第三节 物流地产项目投资的风险因素

- 一、环境风险
- 二、经济风险
- 三、社会风险

### 第四节 物流地产项目风险的管控策略

- 一、风险管控的几种策略
- 二、建立综合风险管控机制
- 三、规划决策阶段的风险管控
- 四、前期准备阶段的风险管控
- 五、项目建设阶段风险的风险管控

#### 图表目录：

图表1：物流地产的范畴：物流业务的不动产载体

图表2：物流地产的价值链结构

图表3：物流地产企业的核心能力在价值链上的体现

图表4：主要城市物流地产活跃度

图表5：2011-2015年仓储业固定资产投资规模统计

图表6：2011-2015年仓储业固定资产投资规模占物流比重

图表7：10大城市仓库供需指数（单位：万平方米）

图表8：高标准仓库与传统仓库的区别概览

图表9：2011-2015年高质量仓储地产年新增供应量统计

图表10：2011-2015年高质量仓储地产供应总量统计

图表11：仓储物业租赁客户所在行业分布

图表12：2011-2015年仓储物业租金增幅情况变化

图表13：全国物流园区数量对比

图表14：我国物流园区建设数量

图表15：全国物流园区建设状态

图表16：全国运营物流园区数量

图表17：全国物流园区建设周期分析

图表18：全国物流园区主要收入来源分析

图表19：物流园区吸引企业入驻原因

图表20：物流园区发展滞后原因

图表21：2011-2015年我国工业物流总费用统计

图表22：2011-2015年我国工业物流总费用增速统计

图表23：2011-2015年我国社会物流总费用统计

图表24：2011-2015年我国社会物流总费用增速统计

图表25：2011-2015年我国物流增加值统计

图表26：2011-2015年我国物流增加值增速统计

图表27：2011-2015年我国仓储业增加值统计

图表28：2011-2015年我国仓储业增加值增速统计

图表29：2011-2015年我国仓储业保管费用增速统计

图表30：2011-2015年我国网上零售交易市场规模统计

图表31：2011-2015年我国网上零售交易市场规模增速统计

图表32：2011-2015年我国钢铁物流市场规模统计

图表33：2011-2015年我国钢铁物流市场规模增速统计

图表34：2011-2015年我国汽车物流市场规模统计

图表35：2011-2015年我国汽车物流市场规模增速统计

图表36：东风建造西北最大专用汽车物流园区

图表37：2015年社会消费品零售总额主要数据

图表38：中国农产品物流总额及名义增长情况

图表39：2015年各地区粮食播种面积

图表40：2015年各地区粮食产量

图表41：土地利用的主要调控指标单位：平方公里

图表42：北京市土地利用结构调整表单位：平方公里，%

图表43：北京市区（县）土地利用总体规划的主要调控指标表

图表44：北京市重点基础设施项目表

图表45：北京市物流园区

图表46：空港物流基地周边路况图

图表47：北京地铁15号线示意图

图表48：空港物流基地功能分区图

图表49：基地服务区效果图

图表50：天津市土地利用主要调控指标

图表51：天津土地利用结构调整表

图表52：天津市各区县耕地和基本农田保有量指标分解表

图表53：天津新增建设用地及建设占用农用地、耕地规模控制表单位：公顷

图表54：天津各区县规划城镇工矿用地及相应的集约利用指标表

图表55：“两带三区双环”的物流空间布局

图表56：沿海物流发展带的物流重点规划项目布局示意图

图表57：京津物流发展带的物流重点规划项目布局示意图

图表58：三大物流聚集区的物流重点规划项目布局示意图

图表59：双城物流配送环的物流重点规划项目布局示意图

图表60：土地利用主要调控指标单位：平方公里

图表61：杭州市规划的主要指标

图表62：普洛斯业务模式

图表63：华远地产2015年业绩

详细请访问：<http://www.abaogao.com/b/fangdichan/44104394H5.html>