

2017-2022年中国物流地产 市场竞争策略及前景发展趋势预测报告

报告目录及图表目录

智研数据研究中心 编制

www.abaogao.com

一、报告报价

《2017-2022年中国物流地产市场竞争策略及前景发展趋势预测报告》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/5591657VLW.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。物流地产属于工业地产的范畴，指投资商投资开发的物流设施，比如物流仓库、配送中心、分拨中心等等，这里的投资商可以是房地产开发商、物流商、专业投资商。现代物流地产的范畴包括物流园区、物流仓库、配送中心、分拨中心等物流业务的不动产载体。同传统的物流地产相比，它更强调管理的现代化、规模效应、协同效应。

2015年主要物流地产商中国市场份额

智研数据研究中心发布的《2017-2022年中国物流地产市场竞争策略及前景发展趋势预测报告》共九章。首先介绍了物流地产相关概念及发展环境，接着分析了中国物流地产规模及消费需求，然后对中国物流地产市场运行态势进行了重点分析，最后分析了中国物流地产面临的机遇及发展前景。您若想对中国物流地产有个系统的了解或者想投资该行业，本报告将是您不可或缺的重要工具。

本研究报告数据主要采用国家统计局数据，海关总署，问卷调查数据，商务部采集数据等数据库。其中宏观经济数据主要来自国家统计局，部分行业统计数据主要来自国家统计局及市场调研数据，企业数据主要来自于国统计局规模企业统计数据库及证券交易所等，价格数据主要来自于各类市场监测数据库。

报告目录：

第一章 中国物流地产行业发展综述

1.1 物流地产的内涵与外延

1.1.1 物流地产的界定

(1) 物流地产的定义

(2) 物流地产设施

1.1.2 现代物流地产的特点

(1) 集约化与协同化

(2) 规模化与网络化

(3) 绿色化与低碳化

1.1.3 与物流地产相近的几个产业

(1) 物流地产与工业地产

- (2) 物流地产与仓储服务
- 1.2 物流地产的价值链分析
 - 1.2.1 物流地产的价值链结构
 - (1) 静态分析
 - (2) 动态分析
 - 1.2.2 价值链核心能力分析
 - (1) 项目决策
 - (2) 项目策划与规划设计
 - (3) 项目管理
 - (4) 销售及招商管理
 - (5) 物业管理
 - (6) 支持性活动
- 1.3 物流地产项目的盈利来源分析
 - 1.3.1 物流地产投资商的服务内容
 - (1) 物流园区与标准物流设施开发
 - (2) 量身定制仓储设施
 - (3) 收购与回租
 - (4) 提供咨询与物业服务
 - 1.3.2 物流地产开发的盈利来源
 - (1) 租金与管理费收入
 - (2) 资产的升值收益
 - 1.3.3 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

- 2.1 中国物流地产行业发展概况
 - 2.1.1 中国物流地产投资概况
 - 2.1.2 物流地产项目租金分析
 - 2.1.3 物流地产发展问题与解决策略
 - (1) 物流地产行业存在问题分析
 - (2) 物流地产行业发展策略分析
- 2.2 中国仓储物业项目开发建设分析
 - 2.2.1 仓储业固定资产投资分析

- 2.2.2 全国仓库供需总体情况
- 2.2.3 仓储物业开发规模分析
- 2.2.4 高质量仓库物业供需状况分析
 - (1) 高质量保税仓库供需分析
 - (2) 高质量非保税仓库供需分析
- 2.2.5 仓储物业租赁市场分析
- 2.2.6 仓储物业租金分析
- 2.3 中国物流园区的开发与运营分析
 - 2.3.1 物流园区建设的必要性分析
 - 2.3.2 物流园区的开发投资的特点
 - (1) 物流园区的开发主体分析
 - (2) 物流园区开发的投融资特点
 - 2.3.3 物流园区的建设规模与结构
 - (1) 全国物流园区的建设数量
 - (2) 物流园区的建设状态结构
 - (3) 物流园区建设周期分析
 - 2.3.4 中国物流园区运营效益分析
 - (1) 中国物流园区发展转型分析
 - (2) 中国物流园区收入状况分析
 - (3) 物流园区利润影响因素分析
 - (4) 物流园区经济社会效益分析
 - 2.3.5 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

- 3.1 物流地产开发、建设模式分析
 - 3.1.1 地产商开发 物流企业租赁的运营模式
 - 3.1.2 物流企业独立开发经营模式
 - 3.1.3 地产商与物流企业合资开发运营模式
 - 3.1.4 第三方整合开发运营模式
 - 3.1.5 政府主导的经济开发区模式
- 3.2 物流地产运营模式与选择策略
 - 3.2.1 物流地产的运营模式

- (1) 物流商主导开发，并进行经营管理
- (2) 地产商主导开发，并进行经营管理
- (3) 地产、物流商合作开发经营
- (4) 第三方牵头，引入物流商和地产商

3.2.2 物流地产运营模式选择的标准

- (1) 经济标准
- (2) 战略标准

3.2.3 物流地产运营模式的选择策略

3.3 物流地产项目运营案例分析——南京王家湾物流中心

3.3.1 南京王家湾物流中心位置与设施

3.3.2 南京王家湾物流中心投资主体与规模

3.3.3 南京王家湾物流中心经营管理变革历程

3.3.4 南京王家湾物流中心的运作方式

- (1) 一体化的管理体系
- (2) 会员制的公司模式

第四章 中国物流地产项目开发建设需求分析

4.1 中国物流行业发展现状与前景分析

4.1.1 物流业在国民经济中的地位与作用

- (1) 物流业与国民经济相关性分析
- (2) 物流行业在国民经济中的地位
- (3) 物流行业在国民经济中的作用

4.1.2 中国物流行业运行状况分析

- (1) 物流产业的产业阶段分析
- (2) 物流总额增幅及其构成情况
- (3) 物流总费用增幅及构成情况
- (4) 物流业增加值增幅及贡献情况

4.1.3 重点企业物流统计调研分析

- (1) 工业、批发和零售业企业物流需求分析
- (2) 物流企业经营状况调研统计分析

4.1.4 中国物流行业发展前景预测

4.2 中国仓储业发展现状与前景分析

- 4.2.1 仓储业总体经营情况
- 4.2.2 仓储业增加值分析
- 4.2.3 仓储保管费用分析
- 4.2.4 保税仓储业经营情况
- 4.2.5 仓储业发展前景预测
- 4.3 物流市场需求驱动因素分析
 - 4.3.1 电子商务拉动商贸物流快速发展
 - (1) 网络零售市场规模分析
 - (2) 消费群体网购情况分析
 - (3) 网络零售发展方向分析
 - (4) 电子商务发展规划分析
 - 4.3.2 城镇化进程带动城市配送物流需求
 - 4.3.3 制造业物流环节外包推动物流需求
 - 4.3.4 结构转型及产业转移带动物流需求
 - (1) 企业成本上升推动物流发展
 - (2) 产业布局调整带动物流需求

第五章 重点领域物流地产项目建设需求分析

- 5.1 工业品物流市场前景分析
 - 5.1.1 工业品物流市场需求概况
 - 5.1.2 钢铁物流市场需求分析
 - (1) 钢铁行业产销规模分析
 - (2) 钢铁物流市场规模分析
 - (3) 钢铁企业物流成本分析
 - (4) 钢铁物流发展前景展望
 - (5) 钢铁物流园区建设现状
 - 5.1.3 汽车物流市场前景分析
 - (1) 汽车产销状况分析
 - (2) 汽车零部件产销分析
 - (3) 汽车企业物流成本分析
 - (4) 汽车物流行业发展预测
 - (5) 物流地产项目建设需求分析

(6) 汽车物流园区最新发展动向

5.1.4 医药物流市场前景分析

(1) 医药行业产销规模分析

(2) 医药物流发展现状分析

(3) 医药物流发展规划解读

(4) 医药物流设施建设分析

(5) 医药物流园区建设动态

5.1.5 煤炭物流市场前景分析

(1) 煤炭生产分析

(2) 煤炭需求分析

(3) 煤炭库存分析

(4) 煤炭运输分析

(5) 煤炭物流需求分析

(6) 煤炭物流前景预测

(7) 煤炭物流园区建设动态

5.1.6 烟草物流市场前景分析

(1) 卷烟销量分析

(2) 烟草物流模式分析

(3) 烟草物流特点分析

(4) 烟草物流市场前景预测

(5) 烟草物流工程建设市场规模分析

(6) 烟草物流工程建设市场预测

(7) 烟草物流园区建设动态

5.2 商贸物流市场前景分析

5.2.1 商贸业运行态势分析

(1) 社会消费品零售总额及增长分析

(2) 重要节假日社销零售额及增长分析

5.2.2 商贸物流行业发展概况

(1) 商贸物流发展特点

(2) 商贸物流运作效率分析

(3) 区域商贸物流的基本模式

(4) 商贸物流存在的主要问题

5.2.3 商贸物流发展前景展望

(1) 商贸物流发展规划

(2) 商贸物流发展趋势与前景

5.2.4 商务物流设施建设现状

5.2.5 商贸物流园区建设动态

5.3 农业物流市场前景分析

5.3.1 农产品物流总额分析

5.3.2 粮食行业发展概况分析

(1) 全国粮食播种面积分析

(2) 全国粮食总产量分析

5.3.3 粮食物流发展分析

5.3.4 粮食物流运作模式分析

5.3.5 粮食物流发展前景

5.3.6 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

6.1 环渤海地区物流地产投资机会分析

6.1.1 北京市物流地产投资机会分析

(1) 北京市土地利用规划

(2) 工矿仓储用地市场分析

(3) 物流仓储地产租金分析

(4) 北京市物流规模分析

6.1.2 天津市物流地产投资机会分析

(1) 天津市土地利用规划

(2) 天津市城市总体规划

(3) 天津市产业发展方向

(4) 工矿仓储用地市场分析

6.1.3 青岛市物流地产投资机会分析

(1) 青岛市城市总体规划

(2) 青岛市产业发展方向

(3) 工矿仓储用地市场分析

(4) 物流仓储地产租金分析

6.1.4 大连市物流地产投资机会分析

- (1) 大连市土地利用规划
- (2) 大连市城市总体规划
- (3) 工矿仓储用地市场分析
- (4) 物流仓储地产租金分析

6.2 长三角地区物流地产投资机会分析

6.2.1 上海市物流地产投资机会分析

- (1) 上海市土地利用规划
- (2) 上海市城市总体规划
- (3) 上海市产业发展方向
- (4) 工矿仓储用地市场分析

6.2.2 杭州市物流地产投资机会分析

- (1) 杭州市城市总体规划
- (2) 杭州市产业发展方向
- (3) 工矿仓储用地市场分析
- (4) 物流仓储地产租金分析

6.2.3 苏州市物流地产投资机会分析

- (1) 苏州市产业发展方向
- (2) 工矿仓储用地市场分析
- (3) 苏州市物流产业发展分析
- (4) 苏州市物流地产项目建设分析

6.2.4 南京物流地产投资机会分析

- (1) 南京市城市总体规划
- (2) 工矿仓储用地市场分析
- (3) 物流仓储地产租金分析
- (4) 南京市物流产业发展分析

6.3 珠三角地区物流地产投资机会分析

6.3.1 广州市物流地产投资机会分析

- (1) 广州市城市总体规划
- (2) 工矿仓储用地市场分析
- (3) 物流仓储地产租金分析
- (4) 广州市物流地产项目建设分析

6.3.2 深圳市物流地产投资机会分析

- (1) 深圳市城市总体规划
- (2) 深圳市产业发展方向
- (3) 工矿仓储用地市场分析
- (4) 物流仓储地产租金分析

6.3.3 佛山市物流地产投资机会分析

- (1) 佛山市城市总体规划
- (2) 佛山市产业发展方向
- (3) 工矿仓储用地供应计划
- (4) 佛山市物流产业发展分析

6.3.4 珠海市物流地产投资机会分析

- (1) 珠海城市总体规划
- (2) 工矿仓储用地市场分析
- (3) 珠海市物流地产项目建设分析
- (4) 珠海市物流地产项目建设规划

6.4 中西部地区物流地产投资机会分析

6.4.1 武汉市物流地产投资机会分析

- (1) 武汉市城市总体规划
- (2) 工矿仓储用地市场分析
- (3) 物流仓储地产租金分析
- (4) 武汉市物流产业发展分析

6.4.2 长沙市物流地产投资机会分析

- (1) 长沙市城市总体规划
- (2) 工矿仓储用地市场分析
- (3) 长沙市物流产业发展分析
- (4) 长沙市物流地产项目建设分析

6.4.3 成都市物流地产投资机会分析

- (1) 成都市城市总体规划
- (2) 成都市产业发展方向
- (3) 工矿仓储用地市场分析
- (4) 物流仓储地产租金分析

6.4.4 重庆市物流地产投资机会分析

- (1) 重庆市土地利用规划
- (2) 重庆市城市总体规划
- (3) 重庆市产业发展方向
- (4) 工矿仓储用地市场分析

第七章 中国物流地产行业竞争现状与竞争策略

7.1 中国物流地产行业竞争强度分析

7.1.1 资源供应形势——对上游的议价能力

7.1.2 市场需求形势——对客户的议价能力

7.1.3 现有企业竞争——现有竞争者威胁

7.1.4 行业进入壁垒——潜在进入者威胁

7.1.5 企业自有物流的竞争——替代品威胁

7.2 不同物流地产开发主体优劣势分析

7.2.1 制造商开发物流地产的优劣势分析

7.2.2 售商/电商开发物流地产的优劣势分析

7.2.3 第三方物流公司开发物流地产的优劣势分析

7.2.4 房地产商开发物流地产的SWOT分析

(1) 房地产商开发物流地产的优势分析

(2) 房地产商开发物流地产的劣势分析

(3) 房地产商开发物流地产的机会分析

(4) 房地产商开发物流地产的威胁分析

7.3 物流地产投资商的竞争力提升战略——基于普洛斯的经验

7.3.1 物流地产投资商的竞争战略

(1) 差异化战略

(2) 集中化战略

7.3.2 物流地产项目营销策略

(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

第八章 各类企业对物流地产的开发运营分析

8.1 国际物流地产商物流地产开发运营分析

8.1.1 普洛斯（Prologis）

- （1）企业发展简况分析
- （2）企业业务模式分析
- （3）企业物流地产客户群分析
- （4）企业在全局的物流地产布局

8.1.2 安博置业（AMB）

- （1）企业发展简况分析
- （2）企业物流地产项目分析
- （3）企业物流地产项目的选址策略
- （4）企业物流地产开发运营的优势分析

8.1.3 嘉民集团

- （1）企业发展简况分析
- （2）企业经营业绩分析
- （3）企业物流地产项目介绍
- （4）企业物流地产客户群分析

8.1.4 维龙（Vailog）地产

- （1）企业发展简况分析
- （2）企业主营业务分析
- （3）企业物流地产网络分析
- （4）企业物流地产客户群分析

8.2 物流地产商对物流地产的开发运营分析

8.2.1 嘉里建设有限公司

- （1）企业发展简况分析
- （2）企业主营业务分析
- （3）企业总体经营情况分析
- （4）企业物流地产业务分析

8.2.2 中粮地产（集团）股份有限公司

- （1）企业发展简况分析
- （2）企业总体经营情况分析
- （3）企业物流地产项目分析
- （4）企业物流地产投资建设进展

8.2.3 华远地产股份有限公司

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业总体经营情况分析
- (3) 企业物流地产项目分析
- (4) 企业物流地产客户群分析

8.2.4 和记黄埔有限公司

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业主营业务分析
- (3) 企业总体经营情况分析
- (4) 企业物流地产项目分析

8.3 物流公司对物流地产的开发运营分析

8.3.1 传化集团有限公司

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业总体经营情况分析
- (3) 企业物流地产项目分析
- (4) 物流地产项目经营状况分析

8.3.2 中国外运股份有限公司

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业总体经营情况分析
- (3) 企业物流地产项目分析
- (4) 企业物流地产客户群分析

8.3.3 宝湾物流控股有限公司

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 物流地产项目投资运营分析
- (3) 企业物流地产客户群分析
- (4) 企业物流地产投资的优劣势分析

8.3.4 华润物流（集团）有限公司

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业物流地产项目投资分析
- (3) 企业物流地产项目主要客户
- (4) 企业物流地产投资的优劣势分析

第九章 中国物流地产行业投资前景与风险分析 (ZY ZM)

9.1 中国物流地产行业投资环境分析

9.1.1 物流行业支持政策分析

- (1) 国民经济“十三五”规划
- (2) 《商贸物流发展专项规划》
- (3) 《国务院办公厅关于促进物流业健康发展政策措施的意见》
- (4) 《关于印发营业税改征增值税试点方案的通知》
- (5) 《关于鼓励和引导民间投资进入物流领域的实施意见》
- (6) 《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》

9.1.2 经济增长与物流地产开发需求分析

9.1.3 房地产调控政策对房地产市场的影响分析

- (1) 房地产调控政策对房产产品结构的影响
- (2) 房地产调控政策对土地市场形势的影响

9.2 物流地产业发展趋势与前景分析

9.2.1 中国物流地产的发展趋势分析

- (1) 物流地产向正规化和规范化发展
- (2) 物流地产布局向城市周边、内陆拓展
- (3) 多方合作，实现共赢
- (4) 大量增值服务将出现
- (5) 专业化分工将更明显

9.2.2 中国物流地产的市场需求潜力分析

9.3 物流地产项目投资的风险因素

9.3.1 环境风险

- (1) 自然环境风险
- (2) 政策环境风险
- (3) 技术环境风险

9.3.2 经济风险

- (1) 土地价格风险
- (2) 市场供求风险
- (3) 财务与融资风险

9.3.3 社会风险

- (1) 城市规划风险

(2) 区域发展风险

(3) 公共干预风险

(4) 交通建设风险

9.4 物流地产项目风险的管控策略

9.4.1 风险管控的几种策略

9.4.2 建立综合风险管控机制

9.4.3 规划决策阶段的风险管控

9.4.4 前期准备阶段的风险管控

9.4.5 项目建设阶段风险的风险管控

9.4.6 租售管理阶段的风险管

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：物流地产的价值链结构

图表4：物流地产开发主体标准设施开发流程

图表5：物流地产开发主体量身定制仓储设施开发流程

图表6：物流地产开发主体购后回租流程

图表7：2009-2016年北京上海物业市场投资回报率分析图（单位：%）

图表8：我国正在形成的物流市场体系

图表9：主要城市物流地产活跃度

图表10：2014-2016年全国主要城市物流仓储租金TOP10（单位：元/平米月）

图表11：2008-2016年仓储业固定资产投资额增长趋势图（单位：亿元，%）

图表12：2004-2016年仓储业投资额占物流业投资额的比重变化趋势图（单位：%）

图表13：10大城市仓库供需指数（单位：万平方米）

图表14：中国龙头电商企业的物流仓储面积概览（单位：万平米）

图表15：2016年中美人均仓储面积对比图（单位：平米/人）

图表16：高标准仓库与传统仓库的区别概览

图表17：高质量仓储地产年新增供应量统计表（单位：平方米）

图表18：高质量保税仓库供需情况统计表（单位：平方米，%）

图表19：高质量非保税仓库供需情况统计表（单位：平方米，%）

图表20：仓储物业租赁客户所在行业分布（单位：%）

图表21：中国仓库租赁情况概览（单位：平方米）

图表22：被调查企业仓库租金额分布

图表23：被调查企业仓库租金同比增长幅度分布

图表24：2017-2022年中国物流园区建设规模预测（单位：家）

图表25：各个经济区物流园区数量对比（单位：个）

图表26：国内部分物流园区或综合物流中心的规模情况（单位：公顷）

图表27：2015与2016年全国物流园区建设状态对比（单位：家）

图表28：2016年全国物流园区建设状态（单位：%）

图表29：2016年八大经济区全国物流园区建设状态（单位：家）

图表30：全国物流园区建设周期调查情况（单位：%）

详细请访问：<http://www.abaogao.com/b/fangdichan/5591657VLW.html>