

# 2016-2022年中国物流地产 市场前景研究与投资风险报告

## 报告目录及图表目录

智研数据研究中心 编制

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

## 一、报告报价

《2016-2022年中国物流地产市场前景研究与投资风险报告》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/M932712S1W.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。

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也是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。

2011年北京、广州、济南等城市的仓储价格同比增长了20%-30%，而上海的不少大型仓储的租金更是上涨了近50%。而随着2011年全球制造业的复苏和国内消费市场的急剧增长，环渤海、长三角、珠三角地区的仓储空置率一直处于下降区间，很多地区甚至出现“一库难求”的场面。由此，传统物流公司和电商企业(阿里巴巴、京东、卓越、当当、凡客等)也大举进军物流地产，由“轻资产”向“重资产”转化。

另外，政策的优惠也在一定程度上刺激了物流地产的发展。2015年2月份，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。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。

物流地产的运营模式按照投资和管理的主体不同可分为四种：

- 1.地产商作主导，租售给物流商并代其管理。即房地产开发商是开发投资的主体，开发商选地建成相关物流设施后，再转租给物流企业。日常物流业务由物流公司操作，房地产开发商只是负

责投资开发和物业管理。这种模式的优点是更有效地帮助物流企业客户管理资金、降低成本,提高企业的核心竞争力。缺点是对于小规模物流企业而言,租金成本可能过高。

2.物流商自有地产,自己经营管理。即物流企业是相关物流设施投资建设的主体,建成后也是自己经营,自己管理。优点是可以节省一部分租金,而且物业的折旧费用可以享受到税收减免的好处。缺点就是管理水平可能比较低、非专业化,同时需要占用大量的资金,运营成本比较高,而且由于建设上的非专业性,建设成本可能较高。

3.地产、物流商直接合作经营。即物流商、地产商通过成立项目公司或协议、合同等其他契约方式共同出资、合作经营,各自发挥自己相关领域的优势,对于项目建成后的收益按照协议分享同时共担风险。这种模式的优点是可以发挥地产商在拿地、设施建设等方面的优势,同时发挥物流商在物流效率设计、物流运营方面的优势,实现物流商和地产商的共赢。但是缺点在于双方前期面临信用风险,同时在后期利益分配问题、风险分担上可能出现矛盾。

4.由第三方牵头,联系物流商和地产商。即通过第三方将物流商和地产商各自的资源进行整合,同时对物流商和地产商的资格、实力进行审查,确保强强联合。物业建成后由第三方中介组织负责对管理企业进行招标,而企业收益也由第三方代为审查并根据协议分配。这种模式优点是充分利用了独立第三方的审查,从而避免了物流商和地产商的信用风险,同时避免了后期产生的矛盾。但是这种模式对于第三方的要求很高,而且要求中介市场有较高的行业自律,同时需要社会信用档案的支持。

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投资风险报告》共九章。首先介绍了中国物流地产行业市场发展环境、中国物流地产整体运行态势等,接着分析了中国物流地产行业市场运行的现状,然后介绍了中国物流地产市场竞争格局。随后,报告对中国物流地产做了重点企业经营状况分析,最后分析了中国物流地产行业发展趋势与投资预测。您若想对物流地产产业有个系统的了解或者想投资物流地产行业,本报告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1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2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3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4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) 物流行业的产业阶段分析

- (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5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6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
- (5) 北京市物流园区建设情况
- (6) 北京市重点物流地产项目案例

(7) 北京市物流地产项目建设规划

#### 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

(5) 物流仓储地产租金分析

(6) 天津市物流地产项目建设分析

(7) 天津市物流地产项目建设规划

#### 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

(5) 青岛市物流产业发展分析

(6) 青岛市物流地产项目建设分析

(7) 青岛市物流地产项目建设规划

#### 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

(5) 大连市物流地产项目建设分析

(6) 大连市物流地产项目建设规划

#### 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

(5) 物流仓储地产租金分析

(6) 上海市物流产业发展分析

(7) 上海市物流地产项目建设分析

(8) 上海市物流地产项目建设规划

#### 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

(5) 杭州市物流产业发展分析

(6) 杭州市物流地产项目建设分析

(7) 杭州市物流地产项目建设规划

#### 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

(5) 苏州市物流地产项目建设规划

#### 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

(5) 南京市物流地产项目建设分析

(6) 南京市物流地产项目建设规划

#### 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

(5) 广州市物流地产项目建设规划

##### 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
- (5) 深圳市物流产业发展分析
- (6) 深圳市物流地产项目建设分析
- (7) 深圳市物流地产项目建设规划

#### 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
- (5) 佛山市物流地产项目建设分析
- (6) 佛山市物流地产项目建设规划

#### 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
- (5) 武汉市物流地产项目建设分析
- (6) 武汉市物流地产项目建设规划

##### 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
- (5) 长沙市物流地产项目建设规划

#### 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
- (5) 成都市物流产业发展分析
- (6) 成都市物流地产项目建设分析
- (7) 成都市物流地产项目建设规划

#### 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
- (5) 物流仓储地产租金分析
- (6) 重庆市物流产业发展分析
- (7) 重庆市物流地产项目建设分析
- (8) 重庆市物流地产项目建设规划

### 第7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8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) 企业在全全球的物流地产布局

(5) 企业物流地产开发运营的优势分析

(6) 企业物流地产项目出租合同签订进展

#### 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

(5) 企业物流地产开发运营的优势分析

#### 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
- （5）企业物流地产项目运营案例
- （6）企业物流地产开发运营的优势分析
- （7）企业物流地产投资建设进展

#### 8.1.5 麦格理集团

- （1）企业发展简况分析
- （2）企业组织架构分析
- （3）企业业务模式分析
- （4）企业经营业绩分析
- （5）企业物流地产项目分析
- （6）企业物流地产客户群分析
- （7）企业物流地产开发运营的优势分析

#### 8.1.6 新加坡腾飞集团

- （1）企业发展简况分析
- （2）企业业务模式分析
- （3）企业在华经营分析
- （4）企业地产项目分析
- （5）企业物流地产客户群分析
- （6）企业物流地产扩张路线
- （7）企业物流地产开发运营的优势分析

#### 8.1.7 新加坡丰树物流信托管理有限公司

- （1）企业发展简况分析
- （2）企业业务模式分析
- （3）企业物流地产项目投资分析
- （4）企业物流地产项目发展战略
- （5）企业物流地产项目运营成功案例
- （6）企业物流地产开发运营的优势分析

#### 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
- (5) 企业物流地产投资的优劣势分析

#### 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
- (5) 企业物流地产投资的优劣势分析

#### 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
- (5) 企业物流地产投资的优劣势分析

#### 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
- (5) 和记内陆集装箱仓储分析
- (6) 企业物流地产投资的优劣势分析

#### 8.2.5 金地（集团）股份有限公司

- (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
- (5) 企业物流地产投资的优劣势分析

#### 8.2.6 广州富力地产股份有限公司

- (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) 物流地产项目投资运营分析
- (5) 企业物流地产客户群分析
- (6) 企业物流地产投资的优劣势分析

#### 8.2.7 厦门国贸集团股份有限公司

- (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) 企业流通整合业务分析
- (5) 企业主要物流地产项目分析
- (6) 企业物流地产客户群分析
- (7) 企业物流地产投资的优劣势分析

#### 8.2.8 复地（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) 企业物流地产投资的优劣势分析

#### 8.2.9 合生创展集团有限公司

- (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) 企业物流地产投资的优劣势分析

#### 8.2.10 京泰实业（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) 企业物流地产客户群分析
- (5) 企业物流地产投资的优劣势分析

#### 8.2.11 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
- (5) 企业物流地产投资的优劣势分析

#### 8.2.12 深圳香江控股股份有限公司

- (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) 企业物流地产投资的优劣势分析

#### 8.2.13 上海宇培（集团）有限公司

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 物流地产项目投资建设分析
- (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

#### 8.2.14 美林基业集团有限公司

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业主营业务分析
- (3) 物流地产项目分析
- (4) 企业物流地产投资的优劣势分析

### 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
- (5) 企业物流地产投资的优劣势分析

#### 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
- (5) 企业物流地产投资建设进展

(6) 企业物流地产投资的优劣势分析

#### 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

#### 8.3.5 中国远洋物流有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业物流地产项目投资分析

(3) 企业物流地产客户群分析

(4) 企业物流地产投资的优劣势分析

#### 8.3.6 中铁集装箱运输有限责任公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业总体经营情况分析

(3) 企业集装箱办理站投资分析

(4) 企业物流地产投资的优劣势分析

#### 8.3.7 远成物流股份有限公司

(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) 企业物流地产项目投资分析

(5) 企业物流地产客户群分析

(6) 企业物流地产投资的优劣势分析

#### 8.3.8 厦门象屿集团有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业总体经营情况分析

(3) 物流地产项目投资运营分析

- (4) 企业物流地产客户群分析
- (5) 企业物流地产投资建设进展
- (6) 企业物流地产投资的优劣势分析

#### 8.3.9 中国物资储运总公司

- (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) 企业物流地产投资的优劣势分析

#### 8.3.10 招商局物流集团有限公司

- (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
- (5) 企业物流地产投资的优劣势分析

#### 8.3.11 宝供物流企业集团有限公司

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业总体经营情况分析
- (3) 物流地产项目投资运营分析
- (4) 企业物流地产投资的优劣势分析

#### 8.3.12 广东珠江商贸物流投资有限公司

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业物流地产项目分析
- (3) 企业物流地产投资的优劣势分析

### 第9章：中国物流地产行业投资前景与风险分析

#### 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“十二五”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7：2009-2015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10：2010-2015年全国主要城市物流仓储租金TOP10（单位：元/平米月）

图表11：2008-2015年仓储业固定资产投资额增长趋势图（单位：亿元，%）

图表12：2004-2015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15：2015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24：2016-2022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27：2008与2015年全国物流园区建设状态对比（单位：家）

图表28：2015年全国物流园区建设状态（单位：%）

图表29：2015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：%）

图表31：全国物流园区主要收入来源调查情况（单位：%）

图表32：影响物流园区利润的主要因素（单位：%）

图表33：物流园区土地价格（单位：%）

图表34：物流园区仓库租金价格（单位：%）

图表35：物流园区人才资源需求（单位：%）

图表36：影响物流园区经营的环境因素（单位：%）

图表37：当地政府给园区或入驻企业获得较大收益的政策（单位：%）

图表38：物流地产运营模式的选择策略

图表39：2005-2015年中国社会物流需求系数

图表40：2005-2015年中国物流业增加值占GDP和服务业增加值的比重（单位：%）

图表41：物流行业的产业发展阶段趋势图

图表42：2009-2015年中国社会物流总额及增长情况（单位：万亿元，%）

图表43：2009-2015年中国社会物流总费用及增长情况（单位：万亿元，%）

图表44：2015年中国社会物流总费用构成情况（单位：万亿元，%）

图表45：2009-2015年中国物流业增加值及其增长情况（单位：万亿元，%）

图表46：2015年中国社会物流增加值构成情况（单位：万亿元，%）

图表47：2005-2015年中国物流业增加值占服务业增加值及GDP的比重变化图（单位：%）

图表48：重点调查企业行业分布情况（单位：%）

图表49：2006-2015年调查企业销售总额增长情况（单位：%）

图表50：2006-2015年调查企业货运量增长情况（单位：%）

图表51：2015年重点调查企业物流成本增长情况（单位：%）

图表52：2015年重点调查企业物流成本构成情况（单位：%）

图表53：2015年重点调查企业物流费用率情况（单位：%）

图表54：2008-2015年工业、批发和零售业企业物流费用率情况（单位：%）

图表55：2005-2015年中国、日本、美国企业物流费用率情况（单位：%）

图表56：2010-2015年工业、批发和零售业企业对外物流支付成本占比情况（单位：%）

图表57：2007-2015年工业、批发和零售业企业委托代理货运量占比情况（单位：%）

图表58：2015年物流企业业务量增长情况（单位：%）

图表59：2006-2015年物流细分收入增长情况（单位：%）

图表60：2015年物流企业物流业务收入增长情况（单位：%）



图表61：2006-2015年物流人员劳动报酬增长情况（单位：%）

图表62：物流企业物流业务成本构成情况（单位：%）

图表63：2015年物流企业负债率情况（按登记注册类型分）（单位：%）

图表64：2006-2015年物流企业收入利润率情况（单位：%）

图表65：2015年62家大型仓储企业经济指标统计（单位：亿元，万吨，%）

图表66：2007-2015年中国仓储业增加值走势图（单位：亿元，%）

图表67：2007-2015年仓储业增加值占物流业增加值的比重走势图（单位：%）

图表68：2007-2015年中国仓储业保管费用走势图（单位：万亿元，%）

图表69：2016-2022年大型仓储企业主营业务收入预测（单位：亿元）

图表70：2009-2015年中国网络购物市场交易规模预测（单位：亿元，%）

图表71：2013-2015年中国网络购物用户规模情况表（单位：万人，%）

图表72：2013-2015年网购消费力城市男性与女性消费者消费金额比例分析图（单位：%）

图表73：2013-2015年网购消费力十大城市消费金额年龄来源分布结构分析图（单位：%）

图表74：2011-2018年中国网络市场交易规模结构分析预测图（单位：亿元，%）

图表75：2009-2015年中国城镇居民人均可支配收入及其增长趋势图（单位：元，%）

图表76：中国工商企业采用物流业务外包的比例变化趋势图（单位：%）

图表77：企业外包物流业务量占企业总物流量的比例统计表（单位：%）

图表78：美国物流产业发展演变历程及国内现时所处阶段

图表79：产业转移与物流需求示意图

图表80：2008-2015年我国工业物流总额与同比增长情况（单位：万亿元，%）

图表81：2010-2015年中国钢材生产情况（单位：万吨，%）

图表82：2010-2015年我国钢材表观消费量及同比增速（单位：万吨，%）

图表83：2008-2015年中国钢铁物流市场规模分析图（单位：万吨流量）

图表84：近年来中国钢铁企业物流费用率（单位：%）

图表85：中日重点调查钢铁企业物流成本费用率对比（单位：%）

图表86：“十二五”期间我国钢铁物流行业市场规模预测（单位：亿元，%）

图表87：现代钢铁物流园区特点

图表88：2015年中国汽车产销规模及变化（单位：万辆，%）

图表89：2005-2015年中国汽车产销规模趋势图（单位：万辆）

图表90：2006-2015年中国汽车产销率（按产量）趋势图（单位：%）

图表91：2009-2015年中国汽车零部件产销趋势图（单位：亿元，%）

图表92：汽车企业物流成本构成（单位：%）

图表93：中国与日本汽车企业物流费用率比较（单位：%）

图表94：2016-2022年中国汽车产销量预测（单位：万辆）

图表95：2016-2022年中国汽车零部件产销量预测（单位：亿元）

图表96：汽车物流园区的作用

图表97：2010-2015年医药制造业销售收入及增速情况（单位：亿元，%）

图表98：2010-2015年医药制造业利润总额及增速情况（单位：亿元，%）

图表99：2010-2015年医药制造业毛利率和销售利润率变化情况（单位：%）

图表100：2008-2015年全国原煤产量（单位：亿吨，%）

图表101：2011-2015年我国重点煤矿原煤产量（单位：亿吨）

图表102：2008-2015年全国煤炭销量及同比增速（单位：亿吨）

图表103：2015年天津港煤炭库存走势（单位：万吨）

图表104：2015年华北电网、东北电网和华东电网煤炭库存量（单位：万吨）

图表105：2009-2015年全国煤炭日均装车量（单位：车）

图表106：2010-2015年全国煤炭铁路运量数据及同比增速（单位：亿吨，%）

图表107：2016-2022年中国煤炭产量预测（单位：亿吨）

图表108：2008-2015年中国卷烟销售量及产销率变化情况图（单位：亿支，%）

图表109：2016-2022年中国烟草制品行业销售规模及预测（单位：亿支）

图表110：2007年以来烟草物流工程市场规模变化情况（单位：亿元）

图表111：2008年以来烟草物流系统市场规模增长速度（单位：%）

图表112：2008-2015年烟草行业原材料物流工程项目市场规模（单位：亿元）

图表113：2008-2015年烟草行业原材料物流工程市场规模增长速度（单位：%）

图表114：2008-2015年烟草流通领域物流工程项目市场规模变化（单位：亿元）

图表115：2008-2015年烟草流通领域物流工程项目市场规模增长速度（单位：%）

图表116：2008-2015年烟草生产领域物流工程项目市场规模情况（单位：亿元）

图表117：2008-2015年烟草生产领域物流工程项目市场规模增长速度（单位：%）

图表118：2008-2015年中国烟草物流系统集成项目的市场规模（单位：亿元，%）

图表119：2008-2015年烟草物流信息系统市场规模情况（单位：亿元）

图表120：2008-2015年中国烟草物流信息系统市场规模增长速度（单位：%）

详细请访问：<http://www.abaoqao.com/b/fangdichan/M932712S1W.html>