

# 2018-2024年中国物流地产 市场深度评估与发展方向研究报告

## 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

《2018-2024年中国物流地产市场深度评估与发展方向研究报告》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/V81894C2PP.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

### 报告目录

#### 第一章 物流地产行业的界定

##### 1.1 物流地产的概念

###### 1.1.1 物流地产的概念

###### 1.1.2 相关概念的辨析

##### 1.2 物流地产的内涵

###### 1.2.1 物流地产的范畴

###### 1.2.2 物流地产的内涵

#### 第二章 2015-2017年中国物流地产行业市场环境分析

##### 2.1 经济环境分析

###### 2.1.1 全球经济形势分析

###### 2.1.2 中国经济运行现状

###### 2.1.3 我国消费水平现状

##### 2.2 产业环境分析

###### 2.2.1 地产市场发展现状

###### 2.2.2 地产业的影响因素

###### 2.2.3 工业地产发展形势

###### 2.2.4 工业地产发展可期

##### 2.3 驱动因素分析

###### 2.3.1 物流行业持续发展

###### 2.3.2 电子商务快速发展

###### 2.3.3 调控利好物流地产

###### 2.3.4 外资进入拉动市场

###### 2.3.5 全球制造重心转移

###### 2.3.6 物流设施供不应求

#### 第三章 2015-2017年中国物流地产行业政策环境分析

##### 3.1 物流行业政策扶持分析

###### 3.1.1 近年政策梳理

- 3.1.2 重点政策解读
- 3.1.3 相关政策概述
- 3.2 地产行业政策调控分析
  - 3.2.1 近年政策梳理
  - 3.2.2 重点政策解读
  - 3.2.3 相关政策概述
- 3.3 全国物流园区发展规划（2018-2024年）
  - 3.3.1 发展目标
  - 3.3.2 总体布局
  - 3.3.3 主要任务
  - 3.3.4 保障措施

#### 第四章 2015-2017年中国物流地产市场综合分析

- 4.1 中国物流地产行业发展特征分析
  - 4.1.1 市场形成历程
  - 4.1.2 市场特点分析
  - 4.1.3 行业形势分析
- 4.2 2015-2017年中国物流地产市场供需分析
  - 4.2.1 市场供应情况
  - 4.2.2 仓储物业需求
  - 4.2.3 电商带动需求
  - 4.2.4 新需求点增加
- 4.3 2015-2017年中国物流地产市场运行分析
  - 4.3.1 市场发展态势
  - 4.3.2 租赁需求活跃
  - 4.3.3 区域市场表现
  - 4.3.4 资本市场动向
- 4.4 中国物流地产行业的发展策略分析
  - 4.4.1 主要问题分析
  - 4.4.2 政府措施建议
  - 4.4.3 企业发展对策
  - 4.4.4 其他策略建议

## 第五章 2015-2017年中国物流园区的发展建设分析

### 5.1 中国物流园区总体现状分析

#### 5.1.1 规模情况分析

#### 5.1.2 区域分布分析

#### 5.1.3 实际状态分析

#### 5.1.4 转型升级态势

### 5.2 中国物流园区建设运营情况分析

#### 5.2.1 建设情况分析

#### 5.2.2 运营状况分析

#### 5.2.3 主要问题分析

### 5.3 中国物流园区发展变化特征分析

#### 5.3.1 功能集聚特征

#### 5.3.2 服务城市作用

#### 5.3.3 专业化服务方向

#### 5.3.4 国际项目建设

### 5.4 中国物流园区建设发展模式分析

#### 5.4.1 主流开发模式

#### 5.4.2 空间布局模式

#### 5.4.3 经营管理模式

## 第六章 2015-2017年主要城市物流地产市场运行分析

### 6.1 北京市

#### 6.1.1 物流产业发展分析

#### 6.1.2 物流地产市场需求分析

#### 6.1.3 物流地产市场运行分析

#### 6.1.4 物流地产市场趋势分析

### 6.2 上海市

#### 6.2.1 物流产业发展分析

#### 6.2.2 物流地产市场需求分析

#### 6.2.3 物流地产市场运行分析

#### 6.2.4 物流地产市场趋势分析

## 6.3 广州市

### 6.3.1 物流产业发展分析

### 6.3.2 物流地产市场需求分析

### 6.3.3 物流地产市场运行分析

### 6.3.4 物流地产市场趋势分析

## 6.4 深圳市

### 6.4.1 物流产业发展分析

### 6.4.2 物流地产市场需求分析

### 6.4.3 物流地产市场运行分析

### 6.4.4 物流地产市场趋势分析

## 6.5 华北及东北地区

### 6.5.1 天津物流地产市场分析

### 6.5.2 大连物流地产市场分析

### 6.5.3 沈阳物流地产市场分析

## 6.6 华东地区

### 6.6.1 南京物流地产市场分析

### 6.6.2 青岛物流地产市场分析

### 6.6.3 杭州物流地产市场分析

### 6.6.4 宁波物流地产市场分析

## 6.7 华中及华西地区

### 6.7.1 武汉物流地产市场分析

### 6.7.2 成都物流地产市场分析

### 6.7.3 重庆物流地产市场分析

## 第七章 2015-2017年中国物流地产行业竞争状况分析

### 7.1 中国物流地产行业竞争形势分析

#### 7.1.1 “圈地运动”兴起

#### 7.1.2 企业竞逐市场

#### 7.1.3 外资扩张迅猛

### 7.2 中国物流地产行业竞争格局分析

#### 7.2.1 市场格局分析

#### 7.2.2 区域格局分析

## 7.3 中国物流地产发展的SWOT分析

### 7.3.1 优势 (Strengths)

### 7.3.2 劣势 (Weaknesses)

### 7.3.3 机会 (Opportunities)

### 7.3.4 威胁 (Threats)

## 第八章 物流地产市场开发模式分析

### 8.1 物流地产价值链及核心能力分析

#### 8.1.1 价值链结构

#### 8.1.2 项目决策

#### 8.1.3 项目策划及规划设计

#### 8.1.4 项目管理

#### 8.1.5 销售及招商管理

#### 8.1.6 物业管理

#### 8.1.7 支持性活动

#### 8.1.8 结论综述

### 8.2 物流地产主要开发模式分析

#### 8.2.1 地产商主导型

#### 8.2.2 物流商主导型

#### 8.2.3 地产物流合营

#### 8.2.4 第三方做平台

### 8.3 国外物流地产开发决策分析

#### 8.3.1 城市的选择

#### 8.3.2 城市内部区位的选择

#### 8.3.3 物业类型的选择

#### 8.3.4 投资方式的选择

### 8.4 物流地产开发案例分析

#### 8.4.1 项目背景

#### 8.4.2 项目规划

#### 8.4.3 项目市场定位

## 第九章 物流地产行业盈利模式分析

- 9.1 物流地产的一般盈利模式
- 9.2 国外物流地产巨头的盈利方式选择
  - 9.2.1 土地增值
  - 9.2.2 出租收入
  - 9.2.3 服务费用
- 9.3 中国物流园区的赢利模式分析
  - 9.3.1 土地增值
  - 9.3.2 出租收入
  - 9.3.3 服务费用
  - 9.3.4 项目投资收益
  - 9.3.5 其他收益
- 9.4 不同发展阶段的物流园区盈利模式设计
  - 9.4.1 基本状况分析
  - 9.4.2 处于初创期
  - 9.4.3 处于成长期
  - 9.4.4 处于成熟期

## 第十章 物流地产行业运营模式分析

- 10.1 物流地产主要运营模式分析
  - 10.1.1 标准物流设施和物流园区的开发
  - 10.1.2 按客户需求定制开发仓储设施
  - 10.1.3 收购与回租
  - 10.1.4 提供咨询服务相关业务
- 10.2 国外物流地产巨头运营模式分析
  - 10.2.1 标准化模式
  - 10.2.2 定制开发模式
  - 10.2.3 收购回租模式
  - 10.2.4 收购模式
- 10.3 国内主要物流地产运营模式分析
  - 10.3.1 商贸城演变模式
  - 10.3.2 企业引导模式
  - 10.3.3 政府主导模式

10.3.4 创新变革模式

10.4 运营模式选择应注意的问题

10.4.1 房地产商方面

10.4.2 地方政府方面

10.4.3 物流企业方面

10.4.4 第三方组织方面

10.4.5 人才培养方面

## 第十一章 2015-2017年中国物流地产市场投资现状分析

11.1 投资类型分析

11.1.1 开发为主型

11.1.2 暗渡陈仓型

11.1.3 开发兼经营型

11.2 投资特征分析

11.2.1 投资周期长

11.2.2 投资规模大

11.2.3 投资回报高

11.3 投资现状分析

11.3.1 资本蜂拥入市

11.3.2 房企抢食市场

11.3.3 电商加快布局

11.3.4 抢滩西部市场

11.4 物流园区投资现状

11.4.1 投资特点

11.4.2 资金来源

11.4.3 占地规模

11.4.4 投资规模

## 第十二章 2018-2024年中国物流地产市场投资策略分析

12.1 投资价值分析

12.1.1 投资市场空间

12.1.2 投资回报率高

12.1.3 投资潜力分析

12.2 投资案例分析

12.2.1 投资案例一

12.2.2 投资案例二

12.2.3 投资案例三

12.3 投资策略分析

12.3.1 运营模式选择

12.3.2 选址建议

12.3.3 融资模式

12.3.4 招商能力

12.3.5 投资判断

## 第十三章 2018-2024年中国物流地产市场投资风险预警

13.1 房地产行业一般投资风险

13.1.1 经济波动风险

13.1.2 投资经营风险

13.1.3 开发法律风险

13.1.4 其他相关风险

13.2 我国工业地产投资风险

13.2.1 市场化程度低

13.2.2 土地指标稀缺

13.2.3 配套设施不足

13.2.4 相关环境风险

13.3 物流地产市场投资风险

13.3.1 拿地风险

13.3.2 管理风险

13.3.3 招商风险

13.3.4 融资风险

13.3.5 准入风险

13.3.6 人才风险

13.4 物流地产项目运作风险

13.4.1 社会环境风险

- 13.4.2 公共关系风险
- 13.4.3 策略选择风险
- 13.4.4 系统操作风险
- 13.4.5 市场竞争风险
- 13.5 物流地产项目的风险管理
  - 13.5.1 风险识别
  - 13.5.2 风险评估
  - 13.5.3 风险管控
  - 13.5.4 管控机制

## 第十四章 2018-2024年中国物流地产市场前景预测

- 14.1 宏观环境未来形势分析
  - 14.1.1 国内外经济趋势
  - 14.1.2 物流业发展展望
  - 14.1.3 地产业发展展望
- 14.2 物流地产市场前景预测
  - 14.2.1 行业发展机遇
  - 14.2.2 未来前景展望
  - 14.2.3 市场需求潜力
- 14.3 物流地产市场趋势分析
  - 14.3.1 市场走势分析
  - 14.3.2 区域趋势分析
  - 14.3.3 企业趋势分析
  - 14.3.4 竞争趋势分析

## 附录

附录一：《中华人民共和国土地管理法》

附录二：《中华人民共和国城市房地产管理法》

附录三：《物流园区分类与基本要求》

## 图表目录

图表 2015-2017年8月世界工业生产同比增长率

图表 2015-2017年8月世界三大经济体GDP环比增长率

图表 2015-2017年8月世界及主要经济体GDP同比增长率

图表 2015-2017年8月三大经济体零售额同比增长率

图表 2015-2017年8月世界贸易量同比增长率

图表 2015-2017年8月国内生产总值增长速度（累计同比）

图表 2015-2017年8月全国粮食产量

图表 2015-2017年8月规模以上工业增加值增速（月度同比）

图表 2015-2017年8月固定资产投资（不含农户）名义增速（累计同比）

图表 2015-2017年8月社会消费品零售总额名义增速（月度同比）

图表 2015-2017年8月居民消费价格上涨情况（月度同比）

图表 2015-2017年8月工业生产者出厂价格涨跌情况（月度同比）

图表 2015-2016年国内生产总值增长速度（累计同比）

图表 2015-2016年规模以上工业增加值增速（月度同比）

图表 2015-2016年固定资产投资（不含农户）名义增速（累计同比）

图表 2015-2016年社会消费品零售总额名义增速（月度同比）

图表 2015-2016年居民消费价格上涨情况（月度同比）

图表 2015-2016年工业生产者出厂价格涨跌情况（月度同比）

图表 2015-2017年8月全国房地产开发投资增速

图表 2015-2017年8月全国房地产开发企业土地购置面积增速情况

图表 2015-2017年8月全国商品房销售面积及销售额增速

图表 2015年东中西部地区房地产销售情况

图表 2015-2017年8月全国房地产开发企业到位资金增速情况

图表 2015年全国房地产开发和销售情况

图表 2016年全国房地产开发投资增速

图表 2016年东中西部地区房地产开发投资情况

图表 2016年全国房地产开发企业土地购置面积增速

图表 2016年全国房地产开发企业本年到位资金增速

图表 2016年全国商品房销售面积及销售额增速

图表 2016年东中西部地区房地产销售情况

图表 “国五条”（国办发〔2013〕17号）细则主要内容

图表 三中全会决定中关于深化户籍、土地、金融等要素改革的内容

图表 公布细则及房价控制目标的省市

图表 《意见》（国办发〔2013〕67号）中涉及房地产行业主要内容

图表 不动产统一登记的工作时间表

图表 2015年中央重要文件、会议主要内容

图表 2015年放松限购城市时间表

图表 “央五条”主要内容

图表 “930”新政主要内容

图表 各地信贷政策调整主要内容

图表 金融机构人民币存贷款基准利率调整表

图表 1998年房改至2015年以来五年期金融机构存贷款利率及住房公积金贷款利率走势

图表 《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》主要内容

图表 2015年以来主要省市公积金政策调整

图表 2015年以来主要省市财税政策调整

图表 2015-2017年8月保障性安居工程建设计划及实际完成情况

图表 2015年支持棚户区改造的主要金融政策

图表 《关于调整城市规模划分标准的通知》城市规模划分标准

图表 2015年不动产统一登记工作加速推进

图表 国内物流地产五分天下

图表 电子商务自建物流仓储

图表 物流区域由长三角向中西部推进

图表 物流地产价值链

图表 物流地产企业的核心能力在价值链上的分布（阴影部分）

图表 四种物流地产开发模式优缺点对照

图表 普洛斯投资的物流园区落户城市分布

图表 丰树投资的物流园区落户城市分布

图表 上海普洛斯物流园区区位分布

图表 上海普洛斯物流园区定位及依托交通形态

图表 普洛斯部分合资开发物流园区情况

图表 普洛斯通用型物流仓储设施部分标准

图表 普洛斯收购回租模式示意图

图表 全国物流园区投资建设主体

图表 全国物流园区建设资金来源

图表 全国物流园区占地规模

图表 全国物流园区建设投资规模

图表 工业地产模式对比

图表 普洛斯由外及内的物流地产布局模式

图表 物流地产项目风险管理过程

图表 货运服务型的推荐性要求

图表 生产服务型的推荐性要求

图表 商贸服务型的推荐性要求

图表 综合服务型的推荐性要求

详细请访问：<http://www.abaogao.com/b/fangdichan/V81894C2PP.html>