2019-2025年中国物流地产行业市场现状分析及投资前景预测报告

报告大纲

智研咨询
www.chyxx.com

一、报告简介

智研咨询发布的《2019-2025年中国物流地产行业市场现状分析及投资前景预测报告》涵盖行业最新数据，市场热点，政策规划，竞争情报，市场前景预测，投资策略等内容。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态势、市场商机动向、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市场调研分析。

官网地址：https://www.chyxx.com/research/201810/683519.html

报告价格：电子版: 9800元　纸介版：9800元　电子和纸介版: 10000元

订购电话: 010-60343812、010-60343813、400-600-8596、400-700-9383

电子邮箱: sales@chyxx.com

联 系 人: 刘老师

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、报告目录及图表目录

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是各开发主体跃跃欲试的原动力。

2017年中美人均物流仓储供应设施面积情况分析

智研咨询发布的《2019-2025年中国物流地产行业市场现状分析及投资前景预测报告》共十四章。首先介绍了物流地产行业市场发展环境、物流地产整体运行态势等，接着分析了物流地产行业市场运行的现状，然后介绍了物流地产市场竞争格局。随后，报告对物流地产做了重点企业经营状况分析，最后分析了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 物流地产行业的界定17
1.1 物流地产的概念17
1.1.1 物流地产的概念17
1.1.2 相关概念的辨析18
1.2 物流地产的内涵19
1.2.1 物流地产的范畴19
1.2.2 物流地产的内涵19
第二章 2013-2018年中国物流地产行业市场环境分析21
2.1 经济环境分析21
2.1.1 全球经济形势分析21
2.1.2 中国经济运行现状22
2.1.3 我国消费水平现状45
2.2 产业环境分析47
2.2.1 地产市场发展现状47
2.2.2 地产业的影响因素52
2.2.3 工业地产发展形势54
2.2.4 工业地产发展可期57

2.3 驱动因素分析59
2.3.1 物流行业持续发展59
2.3.2 电子商务快速发展59
中国电子商务市场交易规模预测
2.3.3 调控利好物流地产61
2.3.4 外资进入拉动市场64
2.3.5 全球制造重心转移64
2.3.6 物流设施供不应求65
第三章 2013-2018年中国物流地产行业政策环境分析66
3.1 物流行业政策扶持分析66
3.1.1 近年政策梳理66
3.1.2 重点政策解读71
3.1.3 相关政策概述80
3.2 地产行业政策调控分析83
3.2.1 近年政策梳理83
3.2.2 重点政策解读88
3.2.3 相关政策概述91
3.3 全国物流园区发展规划（2019-2025年）95
3.3.1 发展目标95
3.3.2 总体布局95
3.3.3 主要任务97
3.3.4 保障措施100
第四章 2013-2018年中国物流地产市场综合分析102
4.1 中国物流地产行业发展特征分析102
4.1.1 市场形成历程102
4.1.2 市场特点分析102
4.1.3 行业形势分析103
4.2 2013-2018年中国物流地产市场供需分析106
4.2.1 市场供应情况106
4.2.2 仓储物业需求113
4.2.3 电商带动需求113
第五章 2013-2018年中国物流园区的发展建设分析129
5.1 中国物流园区总体现状分析129
5.1.1 规模情况分析129
5.1.2 区域分布分析135

5.1.3 实际状态分析136
5.1.4 转型升级态势138
5.2 中国物流园区建设运营情况分析139
5.2.1 建设情况分析139
5.2.2 运营状况分析141
5.2.3 主要问题分析148
5.3 中国物流园区发展变化特征分析153
5.3.1 功能集聚特征153
5.3.2 服务城市作用154
5.3.3 专业化服务方向155
5.3.4 国际项目建设155
5.4 中国物流园区建设发展模式分析156
5.4.1 主流开发模式156
5.4.2 空间布局模式157
5.4.3 经营管理模式158
第六章 2013-2018年主要城市物流地产市场运行分析160
6.1 北京市160
6.1.1 物流产业发展分析160
6.1.2 物流地产市场需求分析160
6.1.3 物流地产市场运行分析161
6.1.4 物流地产市场趋势分析163
6.2 上海市164
6.2.1 物流产业发展分析164
6.2.2 物流地产市场需求分析165
6.2.3 物流地产市场运行分析166
6.2.4 物流地产市场趋势分析167
6.3 广州市168
6.3.1 物流产业发展分析168
6.3.2 物流地产市场需求分析170
6.3.3 物流地产市场运行分析171
6.3.4 物流地产市场趋势分析171
6.4 深圳市172
6.4.1 物流产业发展分析172
6.4.2 物流地产市场需求分析174
6.4.3 物流地产市场运行分析175

6.4.4 物流地产市场趋势分析176
6.5 华北及东北地区178
6.5.1 天津物流地产市场分析178
6.5.2 大连物流地产市场分析180
6.5.3 沈阳物流地产市场分析180
6.6 华东地区181
6.6.1 南京物流地产市场分析181
6.6.2 青岛物流地产市场分析182
6.6.3 杭州物流地产市场分析183
6.6.4 宁波物流地产市场分析184
6.7 华中及华西地区184
6.7.1 武汉物流地产市场分析184
6.7.2 成都物流地产市场分析186
6.7.3 重庆物流地产市场分析186
第七章 2013-2018年中国物流地产所属行业竞争状况分析188
7.1 中国物流地产行业竞争形势分析188
7.1.1 “圈地运动”兴起188
7.1.2 企业竞逐市场190
7.1.3 外资扩张迅猛192
7.2 中国物流地产行业竞争格局分析194
7.2.1 市场格局分析194
7.2.2 区域格局分析207
7.3 中国物流地产发展的SWOT分析210
7.3.1 优势（Strengths）210
7.3.2 劣势（Weaknesses）210
7.3.3 机会（Opportunitie）211
7.3.4 威胁（Threats）212
第八章 物流地产市场开发模式分析214
8.1 物流地产价值链及核心能力分析214
8.1.1 价值链结构214
8.1.2 项目决策215
8.1.3 项目策划及规划设计215
8.1.4 项目管理216
8.1.5 销售及招商管理217
8.1.6 物业管理217

8.1.7 支持性活动218
8.1.8 结论综述219
8.2 物流地产主要开发模式分析219
8.2.1 地产商主导型219
8.2.2 物流商主导型220
8.2.3 地产物流合营220
8.2.4 第三方做平台220
8.3 国外物流地产开发决策分析221
8.3.1 城市的选择221
8.3.2 城市内部区位的选择222
8.3.3 物业类型的选择223
8.3.4 投资方式的选择224
8.4 物流地产开发案例分析224
8.4.1 项目背景224
8.4.2 项目规划225
8.4.3 项目市场定位226
第九章 物流地产行业盈利模式分析227
9.1 物流地产的一般盈利模式227
9.2 国外物流地产巨头的盈利方式选择227
9.2.1 土地增值227
9.2.2 出租收入227
9.2.3 服务费用227
9.3 中国物流园区的赢利模式分析228
9.3.1 土地增值228
9.3.2 出租收入228
9.3.3 服务费用229
9.3.4 项目投资收益230
9.3.5 其他收益230
9.4 不同发展阶段的物流园区盈利模式设计230
9.4.1 基本状况分析230
9.4.2 处于初创期231
9.4.3 处于成长期232
9.4.4 处于成熟期232
第十章 物流地产行业运营模式分析234
10.1 物流地产主要运营模式分析234

10.1.1 标准物流设施和物流园区的开发234
10.1.2 按客户需求定制开发仓储设施234
10.1.3 收购与回租234
10.1.4 提供咨询服务相关业务234
10.2 国外物流地产巨头运营模式分析235
10.2.1 标准化模式235
10.2.2 定制开发模式235
10.2.3 收购回租模式236
10.2.4 收购模式236
10.3 国内主要物流地产运营模式分析237
10.3.1 商贸城演变模式237
10.3.2 企业引导模式237
10.3.3 政府主导模式237
10.3.4 创新变革模式238
10.4 运营模式选择应注意的问题238
10.4.1 房地产商方面238
10.4.2 地方政府方面238
10.4.3 物流企业方面238
10.4.4 第三方组织方面239
10.4.5 人才培育方面239
第十一章 2013-2018年中国物流地产市场投资现状分析240
11.1 投资类型分析240
11.1.1 开发为主型240
11.1.2 暗渡陈仓型240
11.1.3 开发兼经营型241
11.2 投资特征分析241
11.2.1 投资周期长241
11.2.2 投资规模大241
11.2.3 投资回报高242
11.3 投资现状分析243
11.3.1 资本蜂拥入市243
11.3.2 房企抢食市场244
11.3.3 电商加快布局245
11.3.4 抢滩西部市场245
11.4 物流园区投资现状246

11.4.1 投资特点246
11.4.2 资金来源247
11.4.3 占地规模248
第十二章 2019-2025年中国物流地产市场投资策略分析249
12.1 投资价值分析249
12.1.1 投资市场空间249
12.1.2 投资回报率高250
12.1.3 投资潜力分析251
12.2 投资案例分析253
12.2.1 投资案例一253
12.2.2 投资案例二254
12.2.3 投资案例三254
12.3 投资策略分析255
12.3.1 运营模式选择255
12.3.2 选址建议256
12.3.3 融资模式258
12.3.4 招商能力259
12.3.5 投资判断260
第十三章 2019-2025年中国物流地产市场投资风险预警262
13.1 房地产行业一般投资风险262
13.1.1 经济波动风险262
13.1.2 投资经营风险262
13.1.3 开发法律风险262
13.1.4 其他相关风险266
13.2 我国工业地产投资风险266
13.2.1 市场化程度低266
13.2.2 土地指标稀缺267
13.2.3 相关环境风险267
13.3 物流地产市场投资风险267
13.3.1 拿地风险267
13.3.2 管理风险267
13.3.3 招商风险268
13.3.4 融资风险268
13.3.5 准入风险269
13.3.6 人才风险269

13.4 物流地产项目运作风险270
13.4.1 社会环境风险270
13.4.2 公共关系风险270
13.4.3 策略选择风险270
13.4.4 系统操作风险271
13.4.5 市场竞争风险271
13.5 物流地产项目的风险管理271
13.5.1 风险识别271
13.5.2 风险评估272
13.5.3 风险管控272
13.5.4 管控机制273
第十四章 2019-2025年中国物流地产市场前景预测274（ZY GXH）
14.1 宏观环境未来形势分析274
14.1.1 国内外经济趋势274
14.1.2 物流业发展展望279
14.1.3 地产业发展展望284
14.2 物流地产市场前景预测285
14.2.1 行业发展机遇285
14.2.2 未来前景展望285
14.2.3 市场需求潜力286
14.3 物流地产市场趋势分析287
14.3.1 市场走势分析287
14.3.2 区域趋势分析287
14.3.3 企业趋势分析288
14.3.4 竞争趋势分析290 （ZY GXH）
附录293
附录一：《中华人民共和国土地管理法》293
附录二：《中华人民共和国城市房地产管理法》310
附录三：《关于鼓励和引导民间投资进入物流领域的实施意见》321
附录四：《物流园区分类与基本要求》324

图表目录：

图表 1 物流地产的范畴：物流业务的不动产载体18
图表 2 2018年GDP初步核算数据22
图表 3 2018年GDP环比和同比增长速度23

图表 4 2018年GDP初步核算数据23
图表 5 2018年GDP同比增长速度24
图表 6 2015-2018年全国居民消费价格涨跌幅25
图表 7 2018年居民消费价格分类别同比涨跌幅26
图表 8 2018年居民消费价格分类别环比涨跌幅27
图表 9 2018年居民消费价格主要数据27
图表 10 2011-2018中国城乡居民恩格尔系数对比表31
图表 11 2015-2018年规模以上工业增加值同比增长速度32
图表 12 2018年份规模以上工业生产主要数据34
图表 13 2015-2018年钢材日均产量及同比增速36
图表 14 2015-2018年水泥日均产量及同比增速37
图表 15 2015-2018年十种有色金属日均产量及同比增速37
图表 16 2015-2018年乙烯日均产量及同比增速38
图表 17 2015-2018年汽车日均产量及同比增速38
图表 18 2015-2018年轿车日均产量及同比增速39
图表 19 2015-2018年发电量日均产量及同比增速39
图表 20 2015-2018年原油加工量日均产量及同比增速40
图表 21 2015-2018年固定资产投资（不含农户）同比增速41
图表 22 2015-2018年固定资产投资到位资金同比增速42
图表 23 2018年固定资产投资（不含农户）主要数据43
图表 24 2015-2018年社会消费品零售总额分月同比增长速度45
图表 25 2018年份社会消费品零售总额主要数据46
图表 26 2012-2018年主要城市工业用地供求55
图表 27 中国网购交易额60
图表 28 全国房地产开发投资增速107
图表 29 全国房地产开发企业土地购置面积增速108
图表 30 全国商品房销售面积及销售额增速109
图表 31 全国房地产开发企业本年到位资金增速110
图表 32 房地产开发景气指数110
图表 33 仓储的地区分布116
图表 34 物流园区规划投资规模分布129
图表 35 物流园区实际投资占规划投资额的比率分布情况130
图表 36 物流园区分区域平均实际投资情况131
图表 37 物流园区规划投资强度与实际投资强度分布131
图表 38 物流园区实际占地规模分布情况132

图表 39 分区域物流园区实际占地面积情况132
图表 40 物流园区规划面积完成情况133
图表 41 物流运营面积占比分布情况134

详细请访问：https://www.chyxx.com/research/201810/683519.html