

2016-2022年中国物流地产行业市场运营态势及发展前景预测报告

报告大纲

一、报告简介

智研咨询发布的《2016-2022年中国物流地产行业市场运营态势及发展前景预测报告》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/201606/426279.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。产业研究院地产行业研究员刘小红认为，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。

物流地产为经营专业现代化的物流设施的载体，是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。目前我国人均物流设施面积仅为美国的八分之一，其中现代物流设施占比仅3%。未来伴随零售消费升级、电商快速发展，物流地产潜在发展空间广阔。

中国人均物流仓储面积仅美国八分之一

现代物流设施占比仅 3%

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。

智研咨询发布的《2016-2022年中国物流地产行业市场运营态势及发展前景预测报告》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

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

从物流地产的商业模式来看，包括融资、选址拿地、开发建设、招商运营和资本退出几个阶段。其中低成本融资能力、拿地选址能力及退出渠道是衡量一家物流地产商竞争力的重要指标。

目前市场主流物流地产商均会成立物流地产基金，在项目初期通过基金模式放大杠杆提供资金支持，在项目后期将成熟的物流仓储项目出售给基金或第三方，实现物业销售开发收入的提前兑现和项目的轻资产运营。目前国内最大物流地产商为普洛斯，2015年市场份额达到55%。

物流地产商业模式

2015年国内主要物流地产商市场份额

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（ZY ZM）

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5：2010-2015年仓储业固定资产投资规模统计
- 图表6：2010-2015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9：2010-2015年高质量仓储地产年新增供应量统计
- 图表10：2010-2015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12：2010-2015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21：2010-2015年我国工业物流总费用统计
- 图表22：2010-2015年我国工业物流总费用增速统计
- 图表23：2010-2015年我国社会物流总费用统计
- 图表24：2010-2015年我国社会物流总费用增速统计
- 图表25：2010-2015年我国物流增加值统计
- 图表26：2010-2015年我国物流增加值增速统计
- 图表27：2010-2015年我国仓储业增加值统计
- 图表28：2010-2015年我国仓储业增加值增速统计
- 图表29：2010-2015年我国仓储业保管费用增速统计

- 图表30：2010-2015年我国网上零售交易市场规模统计
- 图表31：2010-2015年我国网上零售交易市场规模增速统计
- 图表32：2010-2015年我国钢铁物流市场规模统计
- 图表33：2010-2015年我国钢铁物流市场规模增速统计
- 图表34：2010-2015年我国汽车物流市场规模统计
- 图表35：2010-2015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1-12月份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：<https://www.chyxx.com/research/201606/426279.html>