

2016-2022年中国物流地产行业市场运营态势及投资前景预测报告

报告大纲

一、报告简介

华经情报网发布的《2016-2022年中国物流地产行业市场运营态势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.huaon.com/detail/282671.html>

报告价格：电子版: 9000元 纸介版：9000元 电子和纸介版: 9200元

订购电话: 400-700-0142 010-80392465

电子邮箱: kf@huaon.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为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。

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

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

详细请访问：<https://www.huaon.com/detail/282671.html>