

# 2017-2022年中国物流地产行业发展现状分析及市场供需预测报告

报告大纲

## 一、报告简介

华经情报网发布的《2017-2022年中国物流地产行业发展现状分析及市场供需预测报告》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/304376.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。

根据国内外物流地产运营经验，物流地产商以物流平台提供商的身份，通过将地产资源与其它资源整合，通过带动人流、物流、信息流、资金流的全面汇集，实现资源价值的最大化。总的来说，物流园区的赢利主要来自五个方面，即土地增值、出租收入、服务费用、项目投资收益及其他收益，如图所示。

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家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。

### 第一章 中国物流地产行业发展综述 13

#### 第一节 物流地产的内涵与外延 13

##### 一、 物流地产的概念 13

##### 二、 物流地产的内涵 14

##### 三、 与物流地产相近的几个产业 14

#### 第二节 物流地产的价值链分析 15

##### 一、 物流地产的价值链结构 15

物流地产价值链实质上是通过一系列的价值活动，实现对地产及其附加产品的增值，在价值链上盈利。但是并不是每一个活动都实际创造价值，只有真正创造价值的经营活动，就是价值链上的战略环节。企业要想在物流地产市场的竞争中获得优势，实际上就是要在这些战略关键环节拥有和其他企业与众不同的核心竞争力。

##### 物流地产价值链

##### 二、 价值链的核心能力分析 16

#### 第三节 物流地产项目的盈利来源分析 20

##### 一、 物流地产开发的盈利来源 20

##### 二、 物流地产开发的盈利模式 20

### 三、物流地产项目投资回报分析 22

## 第二章 中国物流地产项目投资与运营现状分析 24

### 第一节 中国物流地产行业发展概况 24

#### 一、物流地产行业特征分析 24

#### 二、物流地产市场发展状况 26

#### 三、物流地产发展问题与解决策略 30

### 第二节 中国仓储物业项目开发建设分析 34

#### 一、仓储业固定资产投资分析 34

#### 二、全国仓库供需总体情况 35

#### 三、仓储物业开发规模分析 36

#### 四、高质量仓库物业供需状况分析 36

#### 五、仓储物业租金分析 37

### 第三节 中国物流园区的开发与运营分析 38

#### 一、物流园区建设的必要性分析 38

#### 二、物流园区的开发投资的特点 39

#### 三、物流园区的建设规模与结构 40

#### 四、中国物流园区运营效益分析 44

#### 五、中国物流园区发展存在的问题分析 49

## 第三章 中国物流地产项目开发、运营模式分析 54

### 第一节 物流地产开发、建设模式分析 54

#### 一、物流地产的开发模式 54

#### 二、物流地产建设新模式--BLT模式 55

### 第二节 物流地产运营模式与选择策略 63

#### 一、物流地产的运营模式 63

#### 二、物流地产运营模式选择的标准 67

#### 三、物流地产运营模式的选择策略 69

### 第三节 物流地产项目运营案例分析--南京王家湾物流中心 70

#### 一、南京王家湾物流中心位置与设施 70

#### 二、南京王家湾物流中心投资主体与规模 71

#### 三、南京王家湾物流中心经营管理变革历程 71

#### 四、南京王家湾物流中心的运作方式 72

## 第四章 中国物流地产项目开发建设需求分析 75

## 第一节 国物流行业发展现状与前景分析 75

### 一、物流业在国民经济中的地位与作用 75

### 二、中国物流行业运行状况分析 76

### 三、中国物流行业发展前景预测86

## 第二节 中国仓储业发展现状与前景分析 87

### 一、仓储业总体经营情况 87

### 二、仓储业发展特点分析 88

### 三、仓储业增加值分析 89

### 四、仓储保管费用分析 90

### 五、保税仓储业经营情况 91

### 六、仓储业发展前景预测 94

## 第三节 物流市场需求驱动因素分析 95

### 一、电子商务拉动商贸物流快速发展 95

### 二、城镇化进程带动城市配送物流需求 96

### 三、制造业物流环节外包推动物流需求 97

### 四、结构转型及产业转移带动物流需求 106

## 第五章 领域物流地产项目建设需求分析 108

### 第一节 工业品物流市场前景分析 108

#### 一、工业品物流市场需求概况 108

#### 二、钢铁物流市场需求分析 109

#### 三、汽车物流市场前景分析 119

#### 四、汽车物流园区最新发展动向 121

#### 五、医流市场前景分析 124

#### 六、煤炭物流市场前景分析 129

#### 七、烟草物流市场前景分析 135

### 第二节 商贸物流市场前景分析 147

#### 一、商贸业运行态势分析 147

#### 二、商贸物流行业发展概况 148

#### 三、商贸物流发展前景展望 159

#### 四、商务物流设施建设现状 160

### 第三节 农业物流市场前景分析 162

#### 一、农产品物流总额分析 162

#### 二、粮食行业发展概况分析 163

#### 三、粮食物流发展分析 168

- 四、粮食物流运作模式分析 171
- 五、粮食物流发展前景 176
- 六、农业物流园区建设动态 179

## 第六章 中国物流地产区域市场拓展机会分析 182

### 第一节 环渤海地区物流地产投资机会分析 182

- 一、北京市物流地产投资机会分析 182
- 二、天津市物流地产投资机会分析 186
- 三、青岛市物流地产投资机会分析 188
- 四、大连市物流地产投资机会分析 188

### 第二节 长三角地区物流地产投资机会分析 188

- 一、上海市物流地产投资机会分析 188
- 二、杭州市物流地产投资机会分析 197
- 三、宁波物流地产投资机会分析 198
- 四、南京物流地产投资机会分析 199

### 第三节 珠三角地区物流地产投资机会分析 199

- 一、广州市物流地产投资机会分析 199
- 二、深圳市物流地产投资机会分析 202
- 三、珠海市物流地产投资机会分析 204

### 第四节 中西部地区物流地产投资机会分析 205

- 一、武汉市物流地产投资机会分析 205
- 二、长沙市物流地产投资机会分析 206
- 三、成都市物流地产投资机会分析 207
- 四、重庆市物流地产投资机会分析 208

## 第七章 中国物流地产行业竞争现状与竞争策略 210

### 第一节 中国物流地产行业竞争格局分析 210

- 一、市场格局分析 210
- 二、区域格局分析 211

### 第二节 中国物流地产发展的SWOT分析 213

- 一、优势（Strengths） 213
- 二、劣势（Weaknesses） 214
- 三、机会（Opportunities） 214
- 四、威胁（Threats） 215

### 第三节 物流地产投资商的竞争力提升战略--基于普洛斯的经验 215

一、 物流地产投资商的竞争战略 216

二、 物流地产项目营销策略 218

第八章 各类企业对物流地产的开发运营分析 222

第一节 国际物流地产商物流地产开发运营分析 222

一、 普洛斯（Prologis） 222

二、 嘉民集团 227

三、 维龙（Vailog） 地产 231

四、 麦格理集团 232

五、 新加坡腾飞集团 235

六、 新加坡丰树物流信托管理有限公司 237

七、 安博置业（AMB） 240

第二节 物流地产商对物流地产的开发运营分析 241

一、 嘉里建设有限公司 241

二、 中粮地产集团股份有限公司 243

三、 华远地产股份有限公司 247

四、 绿地集团 249

五、 恒大地产 251

六、 合生创展 256

七、 和记黄埔有限公司 257

八、 金地（集团）股份有限公司 260

九、 上海复地（集团）股份有限公司 261

十、 珠江投资 263

十一、 广州富力地产股份有限公司 266

十二、 荣盛房地产发展股份有限公司 269

十三、 南京栖霞建设股份有限公司 271

十四、 西安天朗地产集团有限公司 275

第三节 物流公司对物流地产的开发运营分析 277

一、 浙江传化集团有限公司 277

二、 中国外运股份有限公司 280

三、 宝湾物流控股有限公司 285

四、 华润物流（集团）有限公司 287

五、 中国远洋物流有限公司 289

六、 锦程国际物流集团股份有限公司 290

七、 天津振华物流集团有限公司 293

- 八、 宝供物流企业集团有限公司 295
- 九、 河南路港综合运输有限公司 298
- 十、 广州海元物流有限公司 298
- 十一、 中海集团物流有限公司 299
- 十二、 深圳市共速达物流股份有限公司 301

## 第九章 中国物流地产行业投资前景与风险分析 304(AK WZY)

### 第一节 中国物流地产行业投资环境分析 304

- 一、 物流行业支持政策分析 304
- 二、 经济增长与物流地产开发需求分析 320
- 三、 房地产调控政策对房地产市场的影响分析 336

### 第二节 物流地产业发展趋势与前景分析 342

- 一、 中国物流地产的发展趋势分析 342
- 二、 中国物流地产的市场需求潜力分析 345

### 第三节 物流地产项目投资的风险因素 348

- 一、 拿地风险 348
- 二、 管理风险 348
- 三、 招商风险 348
- 四、 融资风险 349
- 五、 准入风险 349
- 六、 人才风险 349

### 第四节 物流地产项目运作风险 349

- 一、 社会环境风险 349
- 二、 公共关系风险 349
- 三、 策略选择风险 350
- 四、 系统操作风险 350
- 五、 市场竞争风险 350

### 第五节 物流地产项目风险的管控策略 350

- 一、 风险管控的几种策略 350
- 二、 建立综合风险管控机制 351

## 图表目录:

图表 1 物流地产价值链 16

图表 2 物流地产企业的核心能力在价值链上的分布（阴影部分） 19

图表 3 物流园区开发的盈利来源 20



|                             |    |
|-----------------------------|----|
| 图表 4 2004-2015年仓储业营业收入增速放缓  | 34 |
| 图表 5 2000-2015年仓储业物流增加值增速放缓 | 35 |
| 图表 6 物流园区地理位置特点             | 41 |
| 图表 7 物流园区吸引企业入驻的原因          | 41 |
| 图表 8 物流园区建设进度               | 42 |
| 图表 9 物流园区建设滞后原因             | 42 |
| 图表 10 2015年底物流园区建成进度状况      | 43 |
| 图表 11 全国物流园区开发方式            | 44 |
| 图表 12 物流园区的业务定位             | 44 |
| 图表 13 全国物流园区管理模式            | 45 |
| 图表 14 全国物流园区主要业务功能          | 45 |
| 图表 15 全国物流园区主要流转商品          | 46 |
| 图表 16 全国物流园区信息化投入           | 47 |
| 图表 17 全国物流园区信息系统开发方式        | 48 |
| 图表 18 全国物流园区未来重点工作          | 48 |
| 图表 19 全国物流园区税收情况            | 49 |
| 图表 20 影响物流园区赢利水平的主要因素       | 50 |
| 图表 21 物流园区土地价格              | 51 |
| 图表 22 物流园区仓库租金价格            | 51 |
| 图表 23 物流园区人才资源需求            | 52 |
| 图表 24 影响物流园区经营的环境因素         | 53 |
| 图表 25 BLT与BOT的对比分析          | 57 |
| 图表 26 BLT模式包含的合同类型及合同主体     | 59 |
| 图表 27 公共项目BLT模式合同关系图        | 60 |
| 图表 28 公共项目BLT运行模式概念框架模型     | 61 |
| 图表 29 普洛斯通用型物流仓储设施部分标准      | 64 |
| 图表 30 普洛斯收购回租模式示意图          | 65 |

详细请访问：<https://www.huaon.com/detail/304376.html>