

2015-2020年 中国物流地产行业发展模式与投资前景分析报告

目 录

CONTENTS

第1章：中国物流地产行业发展综述**1.1 物流地产的内涵与外延**

- 1.1.1 物流地产的界定
 - (1) 物流地产的定义
 - (2) 物流地产设施
- 1.1.2 现代物流地产的特点
 - (1) 集约化与协同化
 - (2) 规模化与网络化
 - (3) 绿色化与低碳化
- 1.1.3 与物流地产相近的几个产业
 - (1) 物流地产与工业地产
 - (2) 物流地产与仓储服务

1.2 物流地产的价值链分析

- 1.2.1 物流地产的价值链结构
- 1.2.2 价值链核心能力分析
 - (1) 项目决策
 - (2) 项目策划与规划设计
 - (3) 项目管理
 - (4) 销售及招商管理
 - (5) 物业管理
 - (6) 支持性活动

1.3 物流地产项目的盈利来源分析

- 1.3.1 物流地产投资商的服务内容
 - (1) 物流园区与标准物流设施开发
 - (2) 量身定制仓储设施
 - (3) 收购与回租
 - (4) 提供咨询与物业服务
- 1.3.2 物流地产开发的盈利来源
 - (1) 租金与管理费收入
 - (2) 资产的升值收益
- 1.3.3 物流地产项目投资回报分析

第2章：中国物流地产项目投资与运营现状分析**2.1 中国物流地产行业发展概况**

- 2.1.1 中国物流地产投资概况
- 2.1.2 物流地产项目租金分析
- 2.1.3 物流地产发展问题与解决策略
 - (1) 物流地产行业存在问题分析
 - (2) 物流地产行业发展策略分析

2.2 中国仓储物业项目开发建设分析

- 2.2.1 仓储业固定资产投资分析
- 2.2.2 全国仓库供需总体情况
- 2.2.3 仓储物业开发规模分析
- 2.2.4 高质量仓库物业供需状况分析
 - (1) 高质量保税仓库供需分析
 - (2) 高质量非保税仓库供需分析
- 2.2.5 仓储物业租赁市场分析
- 2.2.6 仓储物业租金分析

2.3 中国物流园区的开发与运营分析

- 2.3.1 物流园区建设的必要性分析
- 2.3.2 物流园区的开发投资的特点
 - (1) 物流园区的开发主体分析

- (2) 物流园区开发的投融资特点
- 2.3.3 物流园区的建设规模与结构
 - (1) 全国物流园区的建设数量
 - (2) 全国物流园区的区域分布
 - (3) 物流园区的建设状态结构
 - (4) 物流园区建设周期分析
- 2.3.4 中国物流园区运营效益分析
 - (1) 中国物流园区发展转型分析
 - (2) 中国物流园区收入状况分析
 - (3) 物流园区利润影响因素分析
- 2.3.5 中国物流园区发展存在的问题分析

第3章：中国物流地产项目开发、运营模式分析

3.1 物流地产开发、建设模式分析

- 3.1.1 物流地产的开发模式
 - (1) 政府规划，企业主导开发
 - (2) 工业地产商模式
 - (3) 主体企业自主开发
 - (4) 综合运作模式
 - (5) PPP模式
- 3.1.2 物流地产建设新模式——BLT模式
 - (1) BLT模式运作方案
 - (2) BLT模式的优势

3.2 物流地产运营模式与选择策略

- 3.2.1 物流地产的运营模式
 - (1) 物流商主导开发，并进行经营管理
 - (2) 地产商主导开发，并进行经营管理
 - (3) 地产、物流商合作开发经营
 - (4) 第三方牵头，引入物流商和地产商
- 3.2.2 物流地产运营模式选择的标准
 - (1) 经济标准
 - (2) 战略标准
- 3.2.3 物流地产运营模式的选择策略

3.3 物流地产项目运营案例分析——南京王家湾物流中心

- 3.3.1 南京王家湾物流中心位置与设施
- 3.3.2 南京王家湾物流中心投资主体与规模
- 3.3.3 南京王家湾物流中心经营管理变革历程
- 3.3.4 南京王家湾物流中心的运作方式
 - (1) 一体化的管理体系
 - (2) 会员制的公司模式

第4章：中国物流地产项目开发建设需求分析

4.1 中国物流行业发展现状与前景分析

- 4.1.1 物流业在国民经济中的地位与作用
 - (1) 物流业与国民经济相关性分析
 - (2) 物流行业在国民经济中的地位
 - (3) 物流行业在国民经济中的作用
- 4.1.2 中国物流行业运行状况分析
 - (1) 物流行业的产业阶段分析
 - (2) 物流总额增幅及其构成情况
 - (3) 物流总费用增幅及构成情况
 - (4) 物流业增加值增幅及贡献情况
- 4.1.3 重点企业物流统计调研分析
 - (1) 工业、批发和零售业企业物流需求分析
 - (2) 物流企业经营状况调研统计分析
- 4.1.4 中国物流行业发展前景预测

4.2 中国仓储业发展现状与前景分析

- 4.2.1 仓储业总体经营情况
- 4.2.2 仓储业增加值分析
- 4.2.3 仓储保管费用分析
- 4.2.4 保税仓储业经营情况

4.2.5 仓储业发展前景预测

4.3 物流市场需求驱动因素分析

4.3.1 电子商务拉动商贸物流快速发展

- (1) 网络零售市场规模分析
- (2) 消费群体网购情况分析
- (3) 网络零售发展方向分析
- (4) 电子商务发展规划分析

4.3.2 城镇化进程带动城市配送物流需求

4.3.3 制造业物流环节外包推动物流需求

4.3.4 结构转型及产业转移带动物流需求

- (1) 企业成本上升推动物流发展
- (2) 产业布局调整带动物流需求

第5章：重点领域物流地产项目建设需求分析

5.1 工业品物流市场前景分析

5.1.1 工业品物流市场需求概况

5.1.2 钢铁物流市场需求分析

- (1) 钢铁行业产销规模分析
- (2) 钢铁物流市场规模分析
- (3) 钢铁企业物流成本分析
- (4) 钢铁物流发展前景展望
- (5) 钢铁物流园区建设现状

5.1.3 汽车物流市场前景分析

- (1) 汽车产销状况分析
- (2) 汽车零部件产销分析
- (3) 汽车企业物流成本分析
- (4) 汽车物流行业发展预测
- (5) 物流地产项目建设需求分析
- (6) 汽车物流园区最新发展动向

5.1.4 医药物流市场前景分析

- (1) 医药行业产销规模分析
- (2) 医药物流发展现状分析
- (3) 医药物流发展规划解读
- (4) 医药物流设施建设分析
- (5) 医药物流园区建设动态

5.1.5 煤炭物流市场前景分析

- (1) 煤炭生产分析
- (2) 煤炭需求分析
- (3) 煤炭库存分析
- (4) 煤炭运输分析
- (5) 煤炭物流需求分析
- (6) 煤炭物流前景预测
- (7) 煤炭物流园区建设动态

5.1.6 烟草物流市场前景分析

- (1) 卷烟销量分析
- (2) 烟草物流模式分析
- (3) 烟草物流发展特点
- (4) 烟草物流市场前景预测
- (5) 烟草物流工程建设市场规模分析
- (6) 烟草物流工程建设市场预测
- (7) 烟草物流园区建设动态

5.2 商贸物流市场前景分析

5.2.1 商贸业运行态势分析

- (1) 社会消费品零售总额及增长分析
- (2) 重要节假日社销零售额及增长分析

5.2.2 商贸物流行业发展概况

- (1) 商贸物流发展特点
- (2) 商贸物流运作效率分析
- (3) 区域商贸物流的基本模式
- (4) 商贸物流存在的主要问题

- 5.2.3 商贸物流发展前景展望
 - (1) 商贸物流发展规划
 - (2) 商贸物流发展趋势与前景
- 5.2.4 商务物流设施建设现状
- 5.2.5 商贸物流园区建设动态

5.3 农业物流市场前景分析

- 5.3.1 农产品物流总额分析
- 5.3.2 粮食行业发展概况分析
 - (1) 全国粮食播种面积分析
 - (2) 全国粮食总产量分析
- 5.3.3 粮食物流发展分析
- 5.3.4 粮食物流运作模式分析
- 5.3.5 粮食物流发展前景
- 5.3.6 农业物流园区建设动态

第6章：中国物流地产区域市场拓展机会分析

6.1 环渤海地区物流地产投资机会分析

- 6.1.1 北京市物流地产投资机会分析
 - (1) 北京市土地利用规划
 - (2) 工矿仓储用地市场分析
 - (3) 物流仓储地产租金分析
 - (4) 北京市物流规模分析
 - (5) 北京市物流园区建设情况
 - (6) 北京市重点物流地产项目案例
 - (7) 北京市物流地产项目建设规划
- 6.1.2 天津市物流地产投资机会分析
 - (1) 天津市土地利用规划
 - (2) 天津市城市总体规划
 - (3) 天津市产业发展方向
 - (4) 工矿仓储用地市场分析
 - (5) 物流仓储地产租金分析
 - (6) 天津市物流地产项目建设分析
 - (7) 天津市物流地产项目建设规划
- 6.1.3 青岛市物流地产投资机会分析
 - (1) 青岛市城市总体规划
 - (2) 青岛市产业发展方向
 - (3) 工矿仓储用地市场分析
 - (4) 物流仓储地产租金分析
 - (5) 青岛市物流产业发展分析
 - (6) 青岛市物流地产项目建设分析
 - (7) 青岛市物流地产项目建设规划
- 6.1.4 大连市物流地产投资机会分析
 - (1) 大连市土地利用规划
 - (2) 大连市城市总体规划
 - (3) 工矿仓储用地市场分析
 - (4) 物流仓储地产租金分析
 - (5) 大连市物流地产项目建设分析
 - (6) 大连市物流地产项目建设规划

6.2 长三角地区物流地产投资机会分析

- 6.2.1 上海市物流地产投资机会分析
 - (1) 上海市土地利用规划
 - (2) 上海市城市总体规划
 - (3) 上海市产业发展方向
 - (4) 工矿仓储用地市场分析
 - (5) 物流仓储地产租金分析
 - (6) 上海市物流产业发展分析
 - (7) 上海市物流地产项目建设分析
 - (8) 上海市物流地产项目建设规划
- 6.2.2 杭州市物流地产投资机会分析
 - (1) 杭州市城市总体规划

- (2) 杭州市产业发展方向
 - (3) 工矿仓储用地市场分析
 - (4) 物流仓储地产租金分析
 - (5) 杭州市物流产业发展分析
 - (6) 杭州市物流地产项目建设分析
 - (7) 杭州市物流地产项目建设规划
- 6.2.3 苏州市物流地产投资机会分析
- (1) 苏州市产业发展方向
 - (2) 工矿仓储用地市场分析
 - (3) 苏州市物流产业发展分析
 - (4) 苏州市物流地产项目建设分析
 - (5) 苏州市物流地产项目建设规划
- 6.2.4 南京物流地产投资机会分析
- (1) 南京市城市总体规划
 - (2) 工矿仓储用地市场分析
 - (3) 物流仓储地产租金分析
 - (4) 南京市物流产业发展分析
 - (5) 南京市物流地产项目建设分析
 - (6) 南京市物流地产项目建设规划
- 6.3 珠三角地区物流地产投资机会分析**
- 6.3.1 广州市物流地产投资机会分析
- (1) 广州市城市总体规划
 - (2) 工矿仓储用地市场分析
 - (3) 物流仓储地产租金分析
 - (4) 广州市物流地产项目建设分析
 - (5) 广州市物流地产项目建设规划
- 6.3.2 深圳市物流地产投资机会分析
- (1) 深圳市城市总体规划
 - (2) 深圳市产业发展方向
 - (3) 工矿仓储用地市场分析
 - (4) 物流仓储地产租金分析
 - (5) 深圳市物流产业发展分析
 - (6) 深圳市物流地产项目建设分析
 - (7) 深圳市物流地产项目建设规划
- 6.3.3 佛山市物流地产投资机会分析
- (1) 佛山市城市总体规划
 - (2) 佛山市产业发展方向
 - (3) 工矿仓储用地供应计划
 - (4) 佛山市物流产业发展分析
 - (5) 佛山市物流地产项目建设分析
 - (6) 佛山市物流地产项目建设规划
- 6.3.4 珠海市物流地产投资机会分析
- (1) 珠海城市总体规划
 - (2) 工矿仓储用地市场分析
 - (3) 珠海市物流地产项目建设分析
 - (4) 珠海市物流地产项目建设规划
- 6.4 中西部地区物流地产投资机会分析**
- 6.4.1 武汉市物流地产投资机会分析
- (1) 武汉市城市总体规划
 - (2) 工矿仓储用地市场分析
 - (3) 物流仓储地产租金分析
 - (4) 武汉市物流产业发展分析
 - (5) 武汉市物流地产项目建设分析
 - (6) 武汉市物流地产项目建设规划
- 6.4.2 长沙市物流地产投资机会分析
- (1) 长沙市城市总体规划
 - (2) 工矿仓储用地市场分析
 - (3) 长沙市物流产业发展分析
 - (4) 长沙市物流地产项目建设分析

- (5) 长沙市物流地产项目建设规划
- 6.4.3 成都市物流地产投资机会分析
 - (1) 成都市城市总体规划
 - (2) 成都市产业发展方向
 - (3) 工矿仓储用地市场分析
 - (4) 物流仓储地产租金分析
 - (5) 成都市物流产业发展分析
 - (6) 成都市物流地产项目建设分析
 - (7) 成都市物流地产项目建设规划
- 6.4.4 重庆市物流地产投资机会分析
 - (1) 重庆市土地利用规划
 - (2) 重庆市城市总体规划
 - (3) 重庆市产业发展方向
 - (4) 工矿仓储用地市场分析
 - (5) 物流仓储地产租金分析
 - (6) 重庆市物流产业发展分析
 - (7) 重庆市物流地产项目建设分析
 - (8) 重庆市物流地产项目建设规划

第7章：中国物流地产行业竞争现状与竞争策略

7.1 中国物流地产行业竞争强度分析

- 7.1.1 资源供应形势——对上游的议价能力
- 7.1.2 市场需求形势——对客户的议价能力
- 7.1.3 现有企业竞争——现有竞争者威胁
- 7.1.4 行业进入壁垒——潜在进入者威胁
- 7.1.5 企业自有物流的竞争——替代品威胁

7.2 不同物流地产开发主体优劣势分析

- 7.2.1 制造商开发物流地产的优劣势分析
- 7.2.2 售商/电商开发物流地产的优劣势分析
- 7.2.3 第三方物流公司开发物流地产的优劣势分析
- 7.2.4 房地产商开发物流地产的SWOT分析
 - (1) 房地产商开发物流地产的优势分析
 - (2) 房地产商开发物流地产的劣势分析
 - (3) 房地产商开发物流地产的机会分析
 - (4) 房地产商开发物流地产的威胁分析

7.3 物流地产投资商的竞争力提升战略——基于普洛斯的经验

- 7.3.1 物流地产投资商的竞争战略
 - (1) 差异化战略
 - (2) 集中化战略
- 7.3.2 物流地产项目营销策略
 - (1) 定制营销策略
 - (2) 绿色营销策略
 - (3) 合作营销策略
 - (4) 公关营销策略

第8章：各类企业对物流地产的开发运营分析

8.1 国际物流地产商物流地产开发运营分析

- 8.1.1 普洛斯 (Prologis)
 - (1) 企业发展简况分析
 - (2) 企业业务模式分析
 - (3) 企业物流地产客户群分析
 - (4) 企业在全球的物流地产布局
 - (5) 企业物流地产开发运营的优势分析
 - (6) 企业物流地产项目出租合同签订进展
- 8.1.2 安博置业 (AMB)
 - (1) 企业发展简况分析
 - (2) 企业物流地产项目分析
 - (3) 企业物流地产项目的选址策略
 - (4) 企业物流地产开发运营的优势分析
- 8.1.3 嘉民集团
 - (1) 企业发展简况分析

- (2) 企业经营业绩分析
- (3) 企业物流地产项目投资进展
- (4) 企业物流地产客户群分析
- (5) 企业物流地产开发运营的优势分析
- 8.1.4 维龙 (Vailog) 地产
 - (1) 企业发展简况分析
 - (2) 企业主营业务分析
 - (3) 企业物流地产项目分析
 - (4) 企业物流地产客户群分析
 - (5) 企业物流地产项目运营案例
 - (6) 企业物流地产开发运营的优势分析
 - (7) 企业物流地产投资建设进展
- 8.1.5 麦格理集团
 - (1) 企业发展简况分析
 - (2) 企业业务模式分析
 - (3) 企业经营业绩分析
 - (4) 企业物流地产项目分析
 - (5) 企业物流地产客户群分析
 - (6) 企业物流地产开发运营的优势分析
- 8.1.6 新加坡腾飞集团
 - (1) 企业发展简况分析
 - (2) 企业业务模式分析
 - (3) 企业在华经营分析
 - (4) 企业物流地产项目分析
 - (5) 企业物流地产客户群分析
 - (6) 企业物流地产扩张路线
 - (7) 企业物流地产开发运营的优势分析
- 8.1.7 新加坡丰树物流信托管理有限公司
 - (1) 企业发展简况分析
 - (2) 企业业务模式分析
 - (3) 企业物流地产项目投资分析
 - (4) 企业物流地产项目发展战略
 - (5) 企业物流地产项目运营成功案例
 - (6) 企业物流地产开发运营的优势分析
- 8.2 物流地产商对物流地产的开发运营分析**
 - 8.2.1 嘉里建设有限公司
 - (1) 企业发展简况分析
 - (2) 企业主营业务分析
 - (3) 企业总体经营情况分析
 - (4) 企业物流地产业务分析
 - (5) 企业物流地产投资的优劣势分析
 - 8.2.2 中粮地产集团股份有限公司
 - (1) 企业发展简况分析
 - (2) 企业总体经营情况分析
 - (3) 企业物流地产项目分析
 - (4) 企业物流地产投资建设进展
 - (5) 企业物流地产投资的优劣势分析
 - 8.2.3 华远地产股份有限公司
 - (1) 企业发展简况分析
 - (2) 企业总体经营情况分析
 - (3) 企业物流地产项目分析
 - (4) 企业物流地产客户群分析
 - (5) 企业物流地产投资的优劣势分析
 - 8.2.4 和记黄埔有限公司
 - (1) 企业发展简况分析
 - (2) 企业主营业务分析
 - (3) 企业总体经营情况分析
 - (4) 企业物流地产项目分析
 - (5) 和记内陆集装箱仓储分析

- (6) 企业物流地产投资的优劣势分析
- (7) 企业物流地产投资的优劣势分析
- 8.2.5 金地（集团）股份有限公司
 - (1) 企业发展简况分析
 - (2) 企业主营业务分析
 - (3) 企业总体经营情况分析
 - (4) 企业物流地产项目分析
 - (5) 企业物流地产投资的优劣势分析
- 8.2.6 广州富力地产股份有限公司
 - (1) 企业发展简况分析
 - (2) 企业主营业务分析
 - (3) 企业总体经营情况分析
 - (4) 物流地产项目投资运营分析
 - (5) 企业物流地产客户群分析
 - (6) 企业物流地产投资的优劣势分析
- 8.2.7 厦门国贸集团股份有限公司
 - (1) 企业发展简况分析
 - (2) 企业主营业务分析
 - (3) 企业总体经营情况分析
 - (4) 企业流通整合业务分析
 - (5) 企业主要物流地产项目分析
 - (6) 企业物流地产客户群分析
 - (7) 企业物流地产投资的优劣势分析
- 8.2.8 复地（集团）股份有限公司
 - (1) 企业发展简况分析
 - (2) 企业总体经营情况分析
 - (3) 企业物流地产项目分析
 - (4) 企业物流地产投资的优劣势分析
- 8.2.9 合生创展集团有限公司
 - (1) 企业发展简况分析
 - (2) 企业总体经营情况分析
 - (3) 企业物流地产项目分析
 - (4) 企业物流地产投资的优劣势分析
- 8.2.10 京泰实业（集团）有限公司
 - (1) 企业发展简况分析
 - (2) 企业总体经营情况分析
 - (3) 企业物流地产项目分析
 - (4) 企业物流地产客户群分析
 - (5) 企业物流地产投资的优劣势分析
- 8.2.11 北京空港科技园区股份有限公司
 - (1) 企业发展简况分析
 - (2) 企业总体经营情况分析
 - (3) 企业物流地产项目分析
 - (4) 企业物流地产客户群分析
 - (5) 企业物流地产投资的优劣势分析
- 8.2.12 深圳香江控股股份有限公司
 - (1) 企业发展简况分析
 - (2) 企业总体经营情况分析
 - (3) 企业物流地产项目分析
 - (4) 企业物流地产投资的优劣势分析
- 8.2.13 上海宇培（集团）有限公司
 - (1) 企业发展简况分析
 - (2) 物流地产项目投资建设分析
 - (3) 企业物流地产客户群分析
 - (4) 企业物流地产投资的优劣势分析
- 8.2.14 美林基业集团有限公司
 - (1) 企业发展简况分析
 - (2) 企业主营业务分析
 - (3) 物流地产项目分析

(4) 企业物流地产投资的优劣势分析

8.3 物流公司对物流地产的开发运营分析

8.3.1 浙江传化集团有限公司

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业总体经营情况分析
- (3) 企业物流地产项目分析
- (4) 物流地产项目经营状况分析
- (5) 企业物流地产投资的优劣势分析

8.3.2 中国外运股份有限公司

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业总体经营情况分析
- (3) 企业物流地产项目分析
- (4) 企业物流地产客户群分析
- (5) 企业物流地产投资建设进展
- (6) 企业物流地产投资的优劣势分析

8.3.3 深圳宝湾物流国际有限公司

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 物流地产项目投资运营分析
- (3) 企业物流地产客户群分析
- (4) 企业物流地产投资的优劣势分析

8.3.4 华润物流(集团)有限公司

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业物流地产项目投资分析
- (3) 企业物流地产项目主要客户
- (4) 企业物流地产投资的优劣势分析

8.3.5 中国远洋物流有限公司

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业物流地产项目投资分析
- (3) 企业物流地产客户群分析
- (4) 企业物流地产投资的优劣势分析

8.3.6 中铁集装箱运输有限责任公司

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业总体经营情况分析
- (3) 企业集装箱办理站投资分析
- (4) 企业物流地产投资的优劣势分析

8.3.7 远成物流股份有限公司

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业主营业务分析
- (3) 企业总体经营情况分析
- (4) 企业物流地产项目投资分析
- (5) 企业物流地产客户群分析
- (6) 企业物流地产投资的优劣势分析

8.3.8 厦门象屿集团有限公司

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业总体经营情况分析
- (3) 物流地产项目投资运营分析
- (4) 企业物流地产客户群分析
- (5) 企业物流地产投资建设进展
- (6) 企业物流地产投资的优劣势分析

8.3.9 中国物资储运总公司

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业总体经营情况分析
- (3) 企业物流地产项目分析
- (4) 企业物流地产投资的优劣势分析

8.3.10 招商局物流集团有限公司

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业主营业务分析
- (3) 企业总体经营情况分析
- (4) 企业物流地产项目分析

- (5) 企业物流地产投资的优劣势分析
- 8.3.11 宝供物流企业集团有限公司
 - (1) 企业发展简况分析
 - (2) 企业总体经营情况分析
 - (3) 物流地产项目投资运营分析
 - (4) 企业物流地产投资的优劣势分析
- 8.3.12 广东珠江商贸物流投资有限公司
 - (1) 企业发展简况分析
 - (2) 企业物流地产项目分析
 - (3) 企业物流地产投资的优劣势分析

第9章：中国物流地产行业投资前景与风险分析

9.1 中国物流地产行业投资环境分析

- 9.1.1 物流行业支持政策分析
 - (1) 国民经济“十二五”规划
 - (2) 《商贸物流发展专项规划》
 - (3) 《国务院办公厅关于促进物流业健康发展政策措施的意见》
 - (4) 《关于印发营业税改征增值税试点方案的通知》
 - (5) 《关于鼓励和引导民间投资进入物流领域的实施意见》
 - (6) 《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》
- 9.1.2 经济增长与物流地产开发需求分析
- 9.1.3 房地产调控政策对房地产市场的影响分析
 - (1) 房地产调控政策对房产产品结构的影响
 - (2) 房地产调控政策对土地市场形势的影响

9.2 物流地产业发展趋势与前景分析

- 9.2.1 中国物流地产的发展趋势分析
 - (1) 物流地产向正规化和规范化发展
 - (2) 物流地产布局向城市周边、内陆拓展
 - (3) 多方合作，实现共赢
 - (4) 大量增值服务将出现
 - (5) 专业化分工将更明显
- 9.2.2 中国物流地产的市场需求潜力分析

9.3 物流地产项目投资的风险因素

- 9.3.1 环境风险
 - (1) 自然环境风险
 - (2) 政策环境风险
 - (3) 技术环境风险
- 9.3.2 经济风险
 - (1) 土地价格风险
 - (2) 市场供求风险
 - (3) 财务与融资风险
- 9.3.3 社会风险
 - (1) 城市规划风险
 - (2) 区域发展风险
 - (3) 公共干预风险
 - (4) 交通建设风险

9.4 物流地产项目风险的管控策略

- 9.4.1 风险管控的几种策略
- 9.4.2 建立综合风险管控机制
- 9.4.3 规划决策阶段的风险管控
- 9.4.4 前期准备阶段的风险管控
- 9.4.5 项目建设阶段风险的风险管控
- 9.4.6 租售管理阶段的风险管控

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: 物流地产开发主体标准设施开发流程
- 图表4: 物流地产开发主体量身定制仓储设施开发流程
- 图表5: 物流地产开发主体购后回租流程
- 图表6: 主要城市物流地产活跃度
- 图表7: 我国正在形成的物流市场体系
- 图表8: 2004-2014年3月仓储业固定资产投资额增长趋势图 (单位: 亿元)
- 图表9: 仓储业投资额占物流业投资额的比重变化趋势图 (单位: %)
- 图表10: 10大城市仓库供需指数 (单位: 万平方米)
- 图表11: 高标准仓库与传统仓库的区别概览
- 图表12: 高质量仓储地产年新增供应量统计表 (单位: 平方米)
- 图表13: 高质量保税仓库供需情况统计表 (单位: 平方米, %)
- 图表14: 高质量非保税仓库供需情况统计表 (单位: 平方米, %)
- 图表15: 仓储物业租赁客户所在行业分布 (单位: %)
- 图表16: 中国仓库租赁情况概览 (单位: 平方米)
- 图表17: 被调查企业仓库租金额分布
- 图表18: 被调查企业仓库租金同比增长幅度分布
- 图表19: 全国物流园区数量对比 (单位: 个)
- 图表20: 八大经济区物流园区数量对比 (单位: 家)
- 图表21: 全国物流园区建设状态对比 (单位: 家)
- 图表22: 全国物流园区建设状态 (单位: %)
- 图表23: 八大经济区全国物流园区建设状态 (单位: 家)
- 图表24: 全国物流园区建设周期调查情况 (单位: %)
- 图表25: 全国物流园区主要收入来源调查情况 (单位: %)
- 图表26: 影响物流园区利润的主要因素 (单位: %)
- 图表27: 物流园区土地价格 (单位: %)
- 图表28: 物流园区仓库租金价格 (单位: %)
- 图表29: 全国物流园区发展过程中遇到的阻力及困难 (单位: %)
- 图表30: 物流园区人才资源需求 (单位: %)
- 图表31: 影响物流园区经营的环境因素 (单位: %)
- 图表32: 当地政府给园区或入驻企业获得较大收益的政策 (单位: %)
- 图表33: 我国不同类型物流园区开发模式的数量比较
- 图表34: 物流地产运营模式的选择策略
- 图表35: 2005-2013年中国社会物流需求系数
- 图表36: 2005-2013年中国物流业增加值占GDP和服务业增加值的比重 (单位: %)
- 图表37: 物流行业对国民经济的作用和贡献分析
- 图表38: 物流行业的产业发展阶段趋势图
- 图表39: 2009-2013年中国社会物流总额及增长情况 (单位: 万亿元, %)
- 图表40: 2009-2013年中国社会物流总费用及增长情况 (单位: 万亿元, %)
- 图表41: 2013年中国社会物流总费用构成情况 (单位: 万亿元, %)
- 图表42: 2009-2013年中国社会物流业增加值及其增长情况 (单位: 万亿元, %)
- 图表43: 2013年中国社会物流增加值构成情况 (单位: 万亿元, %)
- 图表44: 2005-2013年中国物流业增加值占服务业总收入及GDP的比重变化图 (单位: %)
- 图表45: 重点调查企业行业分布情况 (单位: %)
- 图表46: 调查企业销售总额增长情况 (单位: %)
- 图表47: 调查企业货运量增长情况 (单位: %)
- 图表48: 重点调查企业物流成本增长情况 (单位: %)
- 图表49: 重点调查企业物流成本构成情况 (单位: %)
- 图表50: 重点调查企业物流费用率情况 (单位: %) (一)
- 图表51: 重点调查企业物流费用率情况 (单位: %) (二)
- 图表52: 中国、日本、美国企业物流费用率情况 (单位: %)
- 图表53: 重点调查企业物流外包情况 (单位: %)
- 图表54: 委托代理货运量占比情况 (单位: %)
- 图表55: 物流企业业务量增长情况 (单位: %)
- 图表56: 物流企业和快递企业业务量增长情况对比 (单位: %)
- 图表57: 物流企业主营业务收入增长情况 (单位: %)
- 图表58: 物流企业物流业务收入增长情况 (按物流企业类型分) (单位: %)
- 图表59: 物流企业物流业务成本增长情况 (单位: %)
- 图表60: 物流企业物流业务成本增长情况 (按物流企业类型分) (单位: %)

- 图表61: 物流企业物流业务成本构成情况 (单位: %)
- 图表62: 物流企业业务成本增长情况 (按登记注册类型分) (单位: %)
- 图表63: 重点调查物流企业资产总计增长情况 (单位: %)
- 图表64: 物流企业物流业务利润增长情况 (按物流企业类型分) (单位: %)
- 图表65: 物流企业物流业务利润增长情况 (单位: %)
- 图表66: 2013年62家大型仓储企业经济指标统计 (单位: 亿元, 万吨, %)
- 图表67: 中国仓储业增加值走势图 (单位: 亿元, %)
- 图表68: 仓储业增加值占物流业增加值的比重走势图 (单位: %)
- 图表69: 中国仓储业保管费用走势图 (单位: 万亿元, %)
- 图表70: 2014-2018年大型仓储企业主营业务收入预测 (单位: 亿元, %)
- 图表71: 2010-2018年中国网络购物市场交易规模预测 (单位: 亿元, %)
- 图表72: 2013年中国网络购物用户规模情况表 (单位: 亿人, %)
- 图表73: 2012-2013年网购消费力城市男性与女性消费者消费金额比例分析图 (单位: %)
- 图表74: 2012-2013年网购消费力十大城市消费金额年龄来源分布结构分析图 (单位: %)
- 图表75: 2010-2018年中国B2C网络购物市场规模及预测 (单位: 亿元, %)
- 图表76: 2010-2018年中国网络购物市场交易规模结构及预测 (单位: %)
- 图表77: 2009-2013年中国城镇居民人均可支配收入及其增长趋势图 (单位: 元, %)
- 图表78: 中国工商企业采用物流业务外包的比例变化趋势图 (单位: %)
- 图表79: 企业外包物流业务量占企业总物流量的比例统计表 (单位: %)
- 图表80: 美国物流产业发展演变历程及国内现时所处阶段
- 图表81: 产业转移与物流需求示意图
- 图表82: 2008-2013年我国工业物流总额与同比增长情况 (单位: 万亿元, %)
- 图表83: 2009-2013年中国钢材生产情况 (单位: 万吨, %)
- 图表84: 2009-2013年我国钢材表观消费量及同比增速 (单位: 万吨, %)
- 图表85: 中国钢铁企业物流费率 (单位: %)
- 图表86: 2013-2015年中国钢铁物流规模预测图 (单位: 亿吨)
- 图表87: 2005-2013年中国汽车产量走势图 (单位: 万辆, %)
- 图表88: 2005-2013年中国汽车销量趋势图 (单位: 万辆, %)
- 图表89: 2005-2013年中国汽车产销率 (按产量) 趋势图 (单位: %)
- 图表90: 2009-2013年中国汽车零部件产销趋势图 (单位: 亿元, %)
- 图表91: 汽车企业物流成本构成 (单位: %)
- 图表92: 中国与日本汽车企业物流费用率比较 (单位: %)
- 图表93: 2014-2018年中国汽车产销量预测 (单位: 万辆)
- 图表94: 2014-2018年中国汽车零部件产销量预测 (单位: 亿元)
- 图表95: 汽车物流园区的作用
- 图表96: 2009-2013年医药制造业销售收入及增速情况 (单位: 亿元, %)
- 图表97: 2009-2013年医药制造业利润总额及增速情况 (单位: 亿元, %)
- 图表98: 2009-2013年医药制造业毛利率和销售利润率变化情况 (单位: %)
- 图表99: 2007-2013年全国原煤产量 (单位: 亿吨, %)
- 图表100: 2011-2013年我国重点煤矿原煤产量 (单位: 亿吨)
- 图表101: 2008-2013年全国煤炭销量及同比增速 (单位: 亿吨, %)
- 图表102: 2012年1月-2014年3月天津港煤炭库存走势 (单位: 吨)
- 图表103: 2012年1月-2014年3月华北电网、东北电网和华东电网煤炭库存量 (单位: 万吨)
- 图表104: 2009-2013年全国煤炭日均装车量 (单位: 车)
- 图表105: 2010-2013年全国煤炭铁路运量数据及同比增速 (单位: 亿吨, %)
- 图表106: 2009-2013年中国卷烟销售量及产销率变化情况图 (单位: 亿支, %)
- 图表107: 2014-2018年中国烟草制品行业销售规模及预测 (单位: 亿元)
- 图表108: 2014-2018年中国卷烟行业物流总量预测 (单位: 亿支)
- 图表109: 烟草物流工程市场规模变化情况 (单位: 亿元)
- 图表110: 烟草物流系统市场规模增长速度 (单位: %)
- 图表111: 烟草行业原材料物流工程项目市场规模 (单位: 亿元)
- 图表112: 烟草行业原材料物流工程市场规模增长速度 (单位: %)
- 图表113: 烟草流通领域物流工程项目市场规模变化 (单位: 亿元)
- 图表114: 烟草流通领域物流工程项目市场规模增长速度 (单位: %)
- 图表115: 烟草生产领域物流工程项目市场规模情况 (单位: 亿元)
- 图表116: 烟草生产领域物流工程项目市场规模增长速度 (单位: %)
- 图表117: 中国烟草物流系统集成项目的市场规模 (单位: 亿元, %)
- 图表118: 烟草物流信息系统市场规模情况 (单位: 亿元)
- 图表119: 中国烟草物流系统市场规模增长速度 (单位: %)

图表120：2014-2018年烟草原辅料物流工程市场规模预测（单位：亿元）

……略

如需了解报告详细内容，请直接致电前瞻客服中心。

全国免费服务热线：400-068-7188 0755-82925195 82925295 83586158

或发电子邮件：service@qianzhan.com

或登录网站：<https://bg.qianzhan.com/>

我们会竭诚为您服务！