2019-2024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.....17
1.1 物流地产的内涵与外延.....17
1.1.1 物流地产的界定.....17
（1）物流地产的定义.....17
（2）物流地产设施.....18
1.1.2 现代物流地产的特点.....19
（1）集约化与协同化.....19
（2）规模化与网络化.....20
（3）绿色化与低碳化.....20
1.1.3 与物流地产相近的几个产业.....20
（1）物流地产与工业地产.....20
（2）物流地产与仓储服务.....21
1.2 物流地产的价值链分析.....22
1.2.1 物流地产的价值链结构.....22
1.2.2 价值链核心能力分析.....23
（1）项目决策.....23
（2）项目策划与规划设计.....23
（3）项目管理.....24
（4）销售及招商管理.....24
（5）物业管理.....25
（6）支持性活动.....25
1.3 物流地产项目的盈利来源分析.....26
1.3.1 物流地产投资商的服务内容.....26
（1）物流园区与标准物流设施开发.....26
（2）量身定制仓储设施.....27
（3）收购与回租.....27
（4）提供咨询与物业服务.....28
1.3.2 物流地产开发的盈利来源.....29
（1）租金与管理费收入.....29
（2）资产的升值收益.....29
1.3.3 物流地产项目投资回报分析.....29
第2章：中国物流地产项目投资与运营现状分析.....31
2.1 中国物流地产行业发展概况.....31
2.1.1 中国物流地产投资概况.....31
2.1.2 物流地产项目租金分析.....34
2.1.3 物流地产发展问题与解决策略.....34
（1）物流地产行业存在问题分析.....34
（2）物流地产行业发展策略分析.....36
2.2 中国仓储物业项目开发建设分析.....38
2.2.1 仓储业固定资产投资分析.....38
2.2.2 全国仓库供需总体情况.....39
2.2.3 仓储物业开发规模分析.....40
2.2.4 高质量仓库物业供需状况分析.....41
（1）高质量保税仓库供需分析.....42
（2）高质量非保税仓库供需分析.....42
2.2.5 仓储物业租赁市场分析.....43
2.2.6 仓储物业租金分析.....44
2.3 中国物流园区的开发与运营分析.....46
2.3.1 物流园区建设的必要性分析.....46
2.3.2 物流园区的开发投资的特点.....47
（1）物流园区的开发主体分析.....47

（2）物流园区开发的投融资特点.....48
2.3.3 物流园区的建设规模与结构.....48
（1）全国物流园区的建设数量.....49
（2）全国物流园区的区域分布.....49
（3）物流园区的建设状态结构.....50
（4）物流园区建设周期分析.....52
2.3.4 中国物流园区运营效益分析.....52
（1）中国物流园区发展转型分析.....53
（2）中国物流园区收入状况分析.....53
（3）物流园区利润影响因素分析.....54
2.3.5 中国物流园区发展存在的问题分析.....55
第3章：中国物流地产项目开发、运营模式分析.....60
3.1 物流地产开发、建设模式分析.....60
3.1.1 物流地产的开发模式.....60
（1）政府规划，企业主导开发.....60
（2）工业地产商模式.....60
（3）主体企业自主开发.....61
（4）综合运作模式.....61
（5）PPP模式.....62
3.1.2 物流地产建设新模式——BLT模式.....62
（1）BLT模式运作方案.....62
（2）BLT模式的优势.....63
3.2 物流地产运营模式与选择策略.....63
3.2.1 物流地产的运营模式.....63
（1）物流商主导开发，并进行经营管理.....64
（2）地产商主导开发，并进行经营管理.....64
（3）地产、物流商合作开发经营.....64
（4）第三方牵头，引入物流商和地产商.....65
3.2.2 物流地产运营模式选择的标准.....65
（1）经济标准.....66
（2）战略标准.....66
3.2.3 物流地产运营模式的选择策略.....67
3.3 物流地产项目运营案例分析——南京王家湾物流中心.....68
3.3.1 南京王家湾物流中心位置与设施.....68
3.3.2 南京王家湾物流中心投资主体与规模.....69
3.3.3 南京王家湾物流中心经营管理变革历程.....69
3.3.4 南京王家湾物流中心的运作方式.....70
（1）一体化的管理体系.....70
（2）会员制的公司模式.....71
第4章：中国物流地产项目开发建设需求分析.....73
4.1 中国物流行业发展现状与前景分析.....73
4.1.1 物流业在国民经济中的地位与作用.....73
（1）物流业与国民经济相关性分析.....73
（2）物流行业在国民经济中的地位.....74
（3）物流行业在国民经济中的作用.....75
4.1.2 中国物流行业运行状况分析.....76
（1）物流行业的产业阶段分析.....76
（2）物流总额增幅及其构成情况.....77
（3）物流总费用增幅及构成情况.....78
（4）物流业增加值增幅及贡献情况.....79
4.1.3 重点企业物流统计调研分析.....79
（1）工业、批发和零售业企业物流需求分析.....80
1）调查企业业绩增长状况调研.....81
2）调查企业货运量增长调研.....81
3）调查企业物流成本调研.....82
4）调查企业物流费用率调研.....83
5）调查企业物流外包比例调研.....85
（2）物流企业经营状况调研统计分析.....86
1）物流企业业务量调研.....86

2）物流企业业务收入调研.....87
3）物流企业业务成本调研.....88
4）物流企业资产规模调研.....90
5）物流企业盈利能力调研.....90
4.1.4 中国物流行业发展前景预测.....92
4.2 中国仓储业发展现状与前景分析.....93
4.2.1 仓储业总体经营情况.....93
4.2.2 仓储业增加值分析.....94
4.2.3 仓储保管费用分析.....95
4.2.4 保税仓储业经营情况.....96
4.2.5 仓储业发展前景预测.....97
4.3 物流市场需求驱动因素分析.....98
4.3.1 电子商务拉动商贸物流快速发展.....98
（1）网络零售市场规模分析.....98
（2）消费群体网购情况分析.....99
（3）网络零售发展方向分析.....101
（4）电子商务发展规划分析.....103
4.3.2 城镇化进程带动城市配送物流需求.....103
4.3.3 制造业物流环节外包推动物流需求.....104
4.3.4 结构转型及产业转移带动物流需求.....106
（1）企业成本上升推动物流发展.....106
（2）产业布局调整带动物流需求.....106
第5章：重点领域物流地产项目建设需求分析.....108
5.1 工业品物流市场前景分析.....108
5.1.1 工业品物流市场需求概况.....108
5.1.2 钢铁物流市场需求分析.....108
（1）钢铁行业产销规模分析.....108
（2）钢铁物流市场规模分析.....110
（3）钢铁企业物流成本分析.....110
（4）钢铁物流发展前景展望.....111
（5）钢铁物流园区建设现状.....112
5.1.3 汽车物流市场前景分析.....113
（1）汽车产销状况分析.....113
（2）汽车零部件产销分析.....114
（3）汽车企业物流成本分析.....115
（4）汽车物流行业发展预测.....116
（5）物流地产项目建设需求分析.....118
5.1.4 汽车物流园区最新发展动向.....119
5.1.5 医药物流市场前景分析.....120
（1）医药行业产销规模分析.....120
（2）医药物流发展现状分析.....121
（3）医药物流发展规划解读.....123
（4）医药物流设施建设分析.....125
（5）医药物流园区建设动态.....126
5.1.6 煤炭物流市场前景分析.....128
（1）煤炭生产分析.....128
（2）煤炭需求分析.....129
（3）煤炭库存分析.....131
（4）煤炭运输分析.....132
（5）煤炭物流需求分析.....134
（6）煤炭物流前景预测.....135
（7）煤炭物流园区建设动态.....135
5.1.7 烟草物流市场前景分析.....137
（1）卷烟产销量分析.....137
（2）烟草物流模式分析.....138
（3）烟草物流发展特点.....139
（4）烟草物流市场前景预测.....140
（5）烟草物流工程建设市场规模分析.....142
1）烟草物流工程总体市场规模.....142

2）原材料物流工程的市场规模.....143
3）流通领域物流工程市场规模.....144
4）生产领域物流工程市场规模.....145
5）烟草物流系统集成项目市场规模.....146
6）烟草物流信息系统市场规模.....147
（6）烟草物流工程建设市场预测.....148
1）原材料供应物流工程市场规模预测.....148
2）流通领域烟草物流系统项目市场规模预测.....149
3）生产企业烟草物流系统项目市场规模预测.....150
4）烟草物流工程市场需求预测.....152
5）烟草物流信息化市场需求与预测分析.....154
（7）烟草物流园区建设动态.....155
5.2 商贸物流市场前景分析.....156
5.2.1 商贸业运行态势分析.....156
（1）社会消费品零售总额及增长分析.....156
（2）重要节假日社销零售额及增长分析.....156
5.2.2 商贸物流行业发展概况.....157
（1）商贸物流发展特点.....157
（2）商贸物流运作效率分析.....159
（3）区域商贸物流的基本模式.....159
（4）商贸物流存在的主要问题.....161
5.2.3 商贸物流发展前景展望.....162
（1）商贸物流发展规划.....162
（2）商贸物流发展趋势与前景.....163
5.2.4 商务物流设施建设现状.....164
5.2.5 商贸物流园区建设动态.....165
5.3 农业物流市场前景分析.....166
5.3.1 农产品物流总额分析.....166
5.3.2 粮食行业发展概况分析.....166
（1）全国粮食播种面积分析.....167
（2）全国粮食总产量分析.....168
5.3.3 粮食物流发展分析.....168
5.3.4 粮食物流运作模式分析.....170
5.3.5 粮食物流发展前景.....171
5.3.6 农业物流园区建设动态.....172
第6章：中国物流地产区域市场拓展机会分析.....173
6.1 环渤海地区物流地产投资机会分析.....173
6.1.1 北京市物流地产投资机会分析.....173
（1）北京市土地利用规划.....173
（2）工矿仓储用地市场分析.....174
1）工矿仓储用地供求面积分析.....174
2）工矿仓储用地成交金额与价格分析.....175
（3）物流仓储地产租金分析.....176
（4）北京市物流规模分析.....177
（5）北京市物流园区建设情况.....177
（6）北京市重点物流地产项目案例.....178
1）顺义空港物流基地.....178
2）平谷马坊物流基地.....179
（7）北京市物流地产项目建设规划.....181
6.1.2 天津市物流地产投资机会分析.....188
（1）天津市土地利用规划.....188
（2）天津市城市总体规划.....190
（3）天津市产业发展方向.....192
（4）工矿仓储用地市场分析.....193
1）工矿仓储用地供求面积分析.....193
2）工矿仓储用地成交金额与价格分析.....194
（5）物流仓储地产租金分析.....195
（6）天津市物流地产项目建设分析.....195
（7）天津市物流地产项目建设规划.....199

6.1.3 青岛市物流地产投资机会分析.....205
（1）青岛市城市总体规划.....205
（2）青岛市产业发展方向.....206
（3）工矿仓储用地市场分析.....206
1）工矿仓储用地供求面积分析.....206
2）工矿仓储用地成交金额与价格分析.....207
（4）物流仓储地产租金分析.....208
（5）青岛市物流产业发展分析.....209
（6）青岛市物流地产项目建设分析.....209
（7）青岛市物流地产项目建设规划.....211
6.1.4 大连市物流地产投资机会分析.....218
（1）大连市土地利用规划.....218
（2）大连市城市总体规划.....222
（3）工矿仓储用地市场分析.....224
1）工矿仓储用地供求面积分析.....224
2）工矿仓储用地成交金额与价格分析.....225
（4）物流仓储地产租金分析.....225
（5）大连市物流地产项目建设分析.....226
（6）大连市物流地产项目建设规划.....229
6.2 长三角地区物流地产投资机会分析.....229
6.2.1 上海市物流地产投资机会分析.....229
（1）上海市土地利用规划.....230
（2）上海市城市总体规划.....234
（3）上海市产业发展方向.....235
（4）工矿仓储用地市场分析.....235
1）工矿仓储用地供求面积分析.....235
2）工矿仓储用地成交金额与价格分析.....237
（5）物流仓储地产租金分析.....237
（6）上海市物流产业发展分析.....238
（7）上海市物流地产项目建设分析.....240
1）西北综合物流园区.....240
2）金桥出口加工区.....241
（8）上海市物流地产项目建设规划.....241
6.2.2 杭州市物流地产投资机会分析.....244
（1）杭州市城市总体规划.....244
（2）杭州市产业发展方向.....246
（3）工矿仓储用地市场分析.....247
1）工矿仓储用地供求面积分析.....247
2）工矿仓储用地成交金额与价格分析.....248
（4）物流仓储地产租金分析.....249
（5）杭州市物流产业发展分析.....250
（6）杭州市物流地产项目建设分析.....250
（7）杭州市物流地产项目建设规划.....250
6.2.3 苏州市物流地产投资机会分析.....252
（1）苏州市产业发展方向.....252
（2）工矿仓储用地市场分析.....254
1）工矿仓储用地供求面积分析.....254
2）工矿仓储用地成交金额与价格分析.....255
（3）苏州市物流产业发展分析.....256
（4）苏州市物流地产项目建设分析.....260
（5）苏州市物流地产项目建设规划.....262
6.2.4 南京物流地产投资机会分析.....269
（1）南京市城市总体规划.....269
（2）工矿仓储用地市场分析.....270
1）工矿仓储用地供求面积分析.....270
2）工矿仓储用地成交金额与价格分析.....271
（3）物流仓储地产租金分析.....272
（4）南京市物流产业发展分析.....273
（5）南京市物流地产项目建设分析.....273

（6）南京市物流地产项目建设规划.....274
6.3 珠三角地区物流地产投资机会分析.....275
6.3.1 广州市物流地产投资机会分析.....275
（1）广州市城市总体规划.....275
（2）工矿仓储用地市场分析.....276
1）工矿仓储用地供求面积分析.....276
2）工矿仓储用地成交金额与价格分析.....277
（3）物流仓储地产租金分析.....278
（4）广州市物流地产项目建设分析.....278
（5）广州市物流地产项目建设规划.....280
6.3.2 深圳市物流地产投资机会分析.....281
（1）深圳市城市总体规划.....281
（2）深圳市产业发展方向.....284
（3）工矿仓储用地市场分析.....286
1）工矿仓储用地供求面积分析.....286
（4）物流仓储地产租金分析.....288
（5）深圳市物流产业发展分析.....289
（6）深圳市物流地产项目建设分析.....289
（7）深圳市物流地产项目建设规划.....293
6.3.3 佛山市物流地产投资机会分析.....294
（1）佛山市城市总体规划.....294
（2）佛山市产业发展方向.....299
（3）工矿仓储用地供应计划.....301
（4）佛山市物流产业发展分析.....302
（5）佛山市物流地产项目建设分析.....303
（6）佛山市物流地产项目建设规划.....305
6.3.4 珠海市物流地产投资机会分析.....305
（1）珠海城市总体规划.....305
（2）工矿仓储用地市场分析.....306
（3）珠海市物流地产项目建设分析.....306
（4）珠海市物流地产项目建设规划.....307
6.4 中西部地区物流地产投资机会分析.....307
6.4.1 武汉市物流地产投资机会分析.....307
（1）武汉市城市总体规划.....307
（2）工矿仓储用地市场分析.....312
1）工矿仓储用地供求面积分析.....312
2）工矿仓储用地成交金额与价格分析.....313
（3）物流仓储地产租金分析.....314
（4）武汉市物流产业发展分析.....315
（5）武汉市物流地产项目建设分析.....315
（6）武汉市物流地产项目建设规划.....316
6.4.2 长沙市物流地产投资机会分析.....318
（1）长沙市城市总体规划.....318
（2）工矿仓储用地市场分析.....320
1）工矿仓储用地供求面积分析.....320
2）工矿仓储用地成交金额与价格分析.....321
（3）长沙市物流产业发展分析.....322
（4）长沙市物流地产项目建设分析.....323
（5）长沙市物流地产项目建设规划.....327
6.4.3 成都市物流地产投资机会分析.....331
（1）成都市城市总体规划.....331
（2）成都市产业发展方向.....335
（3）工矿仓储用地市场分析.....342
1）工矿仓储用地供求面积分析.....342
2）工矿仓储用地成交金额与价格分析.....343
（4）物流仓储地产租金分析.....344
（5）成都市物流产业发展分析.....345
（6）成都市物流地产项目建设分析.....345
（7）成都市物流地产项目建设规划.....348

6.4.4 重庆市物流地产投资机会分析.....349
（1）重庆市土地利用规划.....349
（2）重庆市城市总体规划.....350
（3）重庆市产业发展方向.....351
（4）工矿仓储用地市场分析.....352
1）工矿仓储用地供求面积分析.....352
2）工矿仓储用地成交金额与价格分析.....353
（5）物流仓储地产租金分析.....354
（6）重庆市物流产业发展分析.....354
（7）重庆市物流地产项目建设分析.....355
（8）重庆市物流地产项目建设规划.....357
第7章：中国物流地产行业竞争现状与竞争策略.....360
7.1 中国物流地产行业竞争强度分析.....360
7.1.1 资源供应形势——对上游的议价能力.....360
7.1.2 市场需求形势——对客户的议价能力.....361
7.1.3 现有企业竞争——现有竞争者威胁.....362
7.1.4 行业进入壁垒——潜在进入者威胁.....363
7.1.5 企业自有物流的竞争——替代品威胁.....364
7.2 不同物流地产开发主体优劣势分析.....367
7.2.1 制造商开发物流地产的优劣势分析.....367
7.2.2 售商/电商开发物流地产的优劣势分析.....367
7.2.3 第三方物流公司开发物流地产的优劣势分析.....368
7.2.4 房地产商开发物流地产的SWOT分析.....369
（1）房地产商开发物流地产的优势分析.....369
（2）房地产商开发物流地产的劣势分析.....370
（3）房地产商开发物流地产的机会分析.....370
（4）房地产商开发物流地产的威胁分析.....371
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.....372
7.3.1 物流地产投资商的竞争战略.....372
（1）差异化战略.....372
（2）集中化战略.....372
7.3.2 物流地产项目营销策略.....374
（1）定制营销策略.....374
（2）绿色营销策略.....375
（3）合作营销策略.....376
（4）公关营销策略.....376
第8章：各类企业对物流地产的开发运营分析.....377
8.1 国际物流地产商物流地产开发运营分析.....377
8.1.1 普洛斯（Prologis）.....377
（1）企业发展简况分析.....377
（2）企业业务模式分析.....377
（3）企业物流地产客户群分析.....377
（4）企业在全球的物流地产布局.....378
（5）企业物流地产开发运营的优势分析.....380
（6）企业物流地产项目出租合同签订进展.....381
8.1.2 安博置业（AMB）.....383
（1）企业发展简况分析.....383
（2）企业物流地产项目分析.....383
（3）企业物流地产项目的选址策略.....384
（4）企业物流地产开发运营的优势分析.....384
8.1.3 嘉民集团.....385
（1）企业发展简况分析.....386
（2）企业经营业绩分析.....386
（3）企业物流地产项目投资进展.....386
（4）企业物流地产客户群分析.....387
（5）企业物流地产开发运营的优势分析.....388
8.1.4 维龙（Vailog）地产.....388
（1）企业发展简况分析.....388
（2）企业主营业务分析.....388

（3）企业物流地产项目分析.....389
（4）企业物流地产客户群分析.....389
（5）企业物流地产项目运营案例.....389
（6）企业物流地产开发运营的优势分析.....390
（7）企业物流地产投资建设进展.....390
8.1.5 麦格理集团.....391
（1）企业发展简况分析.....391
（2）企业业务模式分析.....392
（3）企业经营业绩分析.....392
（4）企业物流地产项目分析.....392
（5）企业物流地产客户群分析.....392
（6）企业物流地产开发运营的优势分析.....392
8.1.6 新加坡腾飞集团.....392
（1）企业发展简况分析.....393
（2）企业业务模式分析.....393
（3）企业在华经营分析.....393
（4）企业物流地产项目分析.....393
（5）企业物流地产客户群分析.....395
（6）企业物流地产扩张路线.....395
（7）企业物流地产开发运营的优势分析.....395
8.1.7 新加坡丰树物流信托管理有限公司.....396
（1）企业发展简况分析.....396
（2）企业业务模式分析.....396
（3）企业物流地产项目投资分析.....397
（4）企业物流地产项目发展战略.....398
（5）企业物流地产项目运营成功案例.....398
（6）企业物流地产开发运营的优势分析.....399
8.2 物流地产商对物流地产的开发运营分析.....400
8.2.1 滨海嘉里建设有限公司.....400
（1）企业发展简况分析.....400
（2）企业主营业务分析.....400
（3）企业总体经营情况分析.....400
（4）企业物流地产业务分析.....402
1）经营业绩分析.....402
2）主要服务及客户分析.....402
3）增值服务提供情况.....403
4）物流设施建设进展.....403
（5）企业物流地产投资的优劣势分析.....404
8.2.2 中粮地产集团股份有限公司.....404
（1）企业发展简况分析.....404
（2）企业总体经营情况分析.....404
（3）企业物流地产项目分析.....405
（4）企业物流地产投资建设进展.....405
（5）企业物流地产投资的优劣势分析.....406
8.2.3 华远地产股份有限公司.....406
（1）企业发展简况分析.....406
（2）企业总体经营情况分析.....407
（3）企业物流地产项目分析.....407
（4）企业物流地产客户群分析.....408
（5）企业物流地产投资的优劣势分析.....408
8.2.4 和记黄埔有限公司.....408
（1）企业发展简况分析.....408
（2）企业主营业务分析.....408
（3）企业总体经营情况分析.....409
（4）企业物流地产项目分析.....409
（5）和记内陆集装箱仓储分析.....409
（6）企业物流地产投资的优劣势分析.....410
（7）企业物流地产投资的优劣势分析.....410
8.2.5 金地（集团）股份有限公司.....410

（1）企业发展简况分析.....410
（2）企业主营业务分析.....411
（3）企业总体经营情况分析.....411
（4）企业物流地产项目分析.....412
（5）企业物流地产投资的优劣势分析.....412
8.2.6 广州富力地产股份有限公司.....412
（1）企业发展简况分析.....412
（2）企业主营业务分析.....413
（3）企业总体经营情况分析.....413
（4）物流地产项目投资运营分析.....414
（5）企业物流地产客户群分析.....414
（6）企业物流地产投资的优劣势分析.....414
8.2.7 厦门国贸集团股份有限公司.....415
（1）企业发展简况分析.....415
（2）企业主营业务分析.....415
（3）企业总体经营情况分析.....416
（4）企业流通整合业务分析.....416
（5）企业主要物流地产项目分析.....417
（6）企业物流地产客户群分析.....417
（7）企业物流地产投资的优劣势分析.....417
8.2.8 复地（集团）股份有限公司.....419
（1）企业发展简况分析.....419
（2）企业总体经营情况分析.....420
（3）企业物流地产项目分析.....420
（4）企业物流地产投资的优劣势分析.....420
8.2.9 合生创展集团有限公司.....420
（1）企业发展简况分析.....420
（2）企业总体经营情况分析.....421
（3）企业物流地产项目分析.....421
（4）企业物流地产投资的优劣势分析.....422
8.2.10 京泰实业（集团）有限公司.....422
（1）企业发展简况分析.....422
（2）企业总体经营情况分析.....423
（3）企业物流地产项目分析.....423
（4）企业物流地产客户群分析.....424
（5）企业物流地产投资的优劣势分析.....424
8.2.11 北京空港科技园区股份有限公司.....424
（1）企业发展简况分析.....424
（2）企业总体经营情况分析.....425
（3）企业物流地产项目分析.....425
（4）企业物流地产客户群分析.....426
（5）企业物流地产投资的优劣势分析.....426
8.2.12 深圳香江控股股份有限公司.....426
（1）企业发展简况分析.....426
（2）企业总体经营情况分析.....427
（3）企业物流地产项目分析.....428
（4）企业物流地产投资的优劣势分析.....429
8.2.13 上海宇培（集团）有限公司.....429
（1）企业发展简况分析.....429
（2）物流地产项目投资建设分析.....429
（3）企业物流地产客户群分析.....430
（4）企业物流地产投资的优劣势分析.....431
8.3 物流公司对物流地产的开发运营分析.....432
8.3.1 浙江传化集团有限公司.....432
（1）企业发展简况分析.....432
（2）企业总体经营情况分析.....433
（3）企业物流地产项目分析.....434
（4）物流地产项目经营状况分析.....435
（5）企业物流地产投资的优劣势分析.....436

8.3.2 中国外运股份有限公司.....436
（1）企业发展简况分析.....436
（2）企业总体经营情况分析.....437
（3）企业物流地产项目分析.....437
（4）企业物流地产客户群分析.....438
（5）企业物流地产投资建设进展.....438
（6）企业物流地产投资的优劣势分析.....438
8.3.3 深圳宝湾物流国际有限公司.....439
（1）企业发展简况分析.....439
（2）物流地产项目投资运营分析.....439
（3）企业物流地产客户群分析.....441
（4）企业物流地产投资的优劣势分析.....441
8.3.4 中远海运物流有限公司.....443
（1）企业发展简况分析.....443
（2）企业物流地产项目投资分析.....443
（3）企业物流地产客户群分析.....444
（4）企业物流地产投资的优劣势分析.....444
8.3.5 中铁集装箱运输有限责任公司.....445
（1）企业发展简况分析.....445
（2）企业总体经营情况分析.....445
（3）企业集装箱办理站投资分析.....446
（4）企业物流地产投资的优劣势分析.....446
8.3.6 远成物流股份有限公司.....446
（1）企业发展简况分析.....446
（2）企业主营业务分析.....447
（3）企业总体经营情况分析.....447
（4）企业物流地产项目投资分析.....448
（5）企业物流地产客户群分析.....448
（6）企业物流地产投资的优劣势分析.....448
第9章：中国物流地产行业投资前景与风险分析.....460
9.1 中国物流地产行业投资环境分析.....460
9.1.1 物流行业支持政策分析.....460
（1）国民经济“十三五”规划.....460
（2）《商贸物流发展专项规划》.....460
（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》.....461
（4）《关于印发营业税改征增值税试点方案的通知》.....464
（5）《关于鼓励和引导民间投资进入物流领域的实施意见》.....465
（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》.....467
9.1.2 经济增长与物流地产开发需求分析.....467
9.1.3 房地产调控政策对房地产市场的影响分析.....468
（1）房地产调控政策对房产产品结构的影响.....468
（2）房地产调控政策对土地市场形势的影响.....469
9.2 物流地产业发展趋势与前景分析.....471
9.2.1 中国物流地产的发展趋势分析.....471
（1）物流地产向正规化和规范化发展.....471
（2）物流地产布局向城市周边、内陆拓展.....471
（3）多方合作，实现共赢.....472
（4）大量增值服务将出现.....472
（5）专业化分工将更明显.....472
9.2.2 中国物流地产的市场需求潜力分析.....473
9.3 物流地产项目投资的风险因素.....474
9.3.1 环境风险.....475
（1）自然环境风险.....475
（2）政策环境风险.....475
（3）技术环境风险.....476
9.3.2 经济风险.....476
（1）土地价格风险.....476
（2）市场供求风险.....477
（3）财务与融资风险.....477

9.3.3 社会风险.....478
（1）城市规划风险.....478
（2）区域发展风险.....478
（3）公共干预风险.....479
（4）交通建设风险.....479
9.4 物流地产项目风险的管控策略.....479
9.4.1 风险管控的几种策略.....479
9.4.2 建立综合风险管控机制.....479
9.4.3 规划决策阶段的风险管控.....480
9.4.4 前期准备阶段的风险管控.....480
9.4.5 项目建设阶段风险的风险管控.....481
9.4.6 租售管理阶段的风险管控.....481

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：物流地产的价值链结构.....22
图表3：物流地产开发主体标准设施开发流程.....26
图表4：物流地产开发主体量身定制仓储设施开发流程.....27
图表5：物流地产开发主体购后回租流程.....28
图表6：主要城市物流地产活跃度.....32
图表7：我国正在形成的物流市场体系.....33
图表8：2013-2018年仓储业固定资产投资额增长趋势图（单位：亿元）.....38
图表9：2013-2018年仓储业投资额占物流业投资额的比重变化趋势图（单位：%）.....38
图表10：10大城市仓库供需指数（单位：万平方米）.....39
图表11：高标准仓库与传统仓库的区别概览.....40
图表12：高质量仓储地产年新增供应量统计表（单位：平方米）.....41
图表13：高质量保税仓库供需情况统计表（单位：平方米，%）.....42
图表14：高质量非保税仓库供需情况统计表（单位：平方米，%）.....43
图表15：仓储物业租赁客户所在行业分布（单位：%）.....43
图表16：中国仓库租赁情况概览（单位：平方米）.....44
图表17：被调查企业仓库租金额分布.....45
图表18：被调查企业仓库租金同比增长幅度分布.....46
图表19：2018年与2012年全国物流园区数量对比（单位：个）.....49
图表20：2008与2012年八大经济区物流园区数量对比（单位：家）.....50
图表21：2008与2012年全国物流园区建设状态对比（单位：家）.....51
图表22：全国物流园区建设状态（单位：%）.....51
图表23：八大经济区全国物流园区建设状态（单位：家）.....52
图表24：全国物流园区建设周期调查情况（单位：%）.....52
图表25：全国物流园区主要收入来源调查情况（单位：%）.....53
图表26：影响物流园区利润的主要因素（单位：%）.....54
图表27：物流园区土地价格（单位：%）.....54
图表28：物流园区仓库租金价格（单位：%）.....55
图表29：全国物流园区发展过程中遇到的阻力及困难（单位：%）.....56
图表30：物流园区人才资源需求（单位：%）.....57
图表31：影响物流园区经营的环境因素（单位：%）.....58
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：%）.....58
图表33：我国不同类型物流园区开发模式的数量比较.....60
图表34：物流地产运营模式的选择策略.....67
图表35：中国社会物流需求系数.....73
图表36：中国物流业增加值占GDP的比重（单位：亿元，%）.....74
图表37：物流行业对国民经济的作用和贡献分析.....75
图表38：物流行业的产业发展阶段趋势图.....77
图表39：2013-2018年我国工业物流总额与同比增长情况（单位：万亿元，%）.....77
图表40：中国社会物流总费用及增长情况（单位：亿元，%）.....78
图表41：中国社会物流总费用占GDP的比率变化（单位：%）.....78

图表42：中国物流业增加值及贡献情况（单位：亿元，%）.....79
图表43：重点调查企业行业分布情况（单位：%）.....79
图表44：重点调查企业登记注册类型分布情况（单位：%）.....80
图表45：调查企业销售总额增长情况（单位：%）.....81
图表46：调查企业货运量增长情况（单位：%）.....81
图表47：重点调查企业物流成本增长情况（单位：%）.....82
图表48：重点调查企业物流成本构成情况（单位：%）.....83
图表49：重点调查企业物流费用率情况（单位：%）.....83
图表50：重点调查企业物流费用率情况（单位：%）.....84
图表51：中国、日本、美国企业物流费用率情况（单位：%）.....84
图表52：重点调查企业物流外包情况（单位：%）.....85
图表53：委托代理货运量占比情况（单位：%）.....86
图表54：物流企业业务量增长情况（单位：%）.....86
图表55：物流企业主营业务收入增长情况（单位：%）.....87
图表56：物流企业主营业务收入增长情况（按物流企业类型分）（单位：%）.....88
图表57：重点物流企业主营业务收入增长情况（按登记注册类型分）（单位：%）.....88
图表58：物流企业主营业务成本增长情况（按物流企业类型分）（单位：%）.....89
图表59：物流企业主营业务成本增长情况（按登记注册类型分）（单位：%）.....89
图表60：重点调查物流企业资产规模分布情况（单位：%）.....90
图表61：物流企业主营业务利润增长情况（按物流企业类型分）（单位：%）.....91
图表62：物流企业主营业务利润增长情况（按登记注册类型分）（单位：%）.....91
图表63：物流企业收入利润率情况（按行业分）（单位：%）.....92
图表64：大型仓储企业经济指标统计（单位：亿元，万吨，%）.....93
图表65：2013-2018年大型仓储企业主营业务收入（单位：亿元，%）.....94
图表66：2013-2018年中国仓储业增加值走势图（单位：亿元，%）.....94
图表67：2013-2018年仓储业增加值占物流业增加值的比重走势图（单位：%）.....95
图表68：2013-2018年中国仓储业保管费用走势图（单位：万亿元，%）.....96
图表69：2019-2024年大型仓储企业主营业务收入预测（单位：亿元，%）.....98
图表70：2013-2018年中国网络购物市场交易规模预测（单位：亿元，%）.....99
图表71：中国网络购物用户规模预测（单位：万人，%）.....99
图表72：2013-2018年网购消费力十大城市男性与女性消费者消费金额比例分析图（单位：%）.....100
图表73：2013-2018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：%）.....101
图表74：2013-2018年中国B2C网络购物市场规模（单位：亿元，%）.....101
图表75：2013-2018年中国网络购物市场交易规模结构（单位：%）.....102
图表76：中国网络购物市场各商品品类市场份额结构分析图（单位：%）.....103
图表77：2013-2018年中国城镇居民人均可支配收入及其增长趋势图（单位：元，%）.....104
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：%）.....105
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：%）.....105
图表80：美国物流产业发展演变历程及国内现时所处阶段.....106
图表81：产业转移与物流需求示意图.....107
图表82：2013-2018年我国工业物流总额与同比增长情况（单位：万亿元，%）.....108
图表83：2013-2018年中国钢材生产情况（单位：万吨，%）.....109
图表84：2013-2018年我国钢材表观消费量及同比增速（单位：万吨，%）.....109
图表85：中国钢铁企业物流费用率（单位：%）.....110
图表86：2013-2018年中国钢铁物流规模预测图（单位：亿吨）.....111
图表87：中国汽车产销趋势图（单位：万辆，%）.....113
图表88：中国汽车零部件产销趋势图（单位：亿元，%）.....114
图表89：汽车企业物流成本构成（单位：%）.....115
图表90：中国与日本汽车企业物流费用率比较（单位：%）.....115
图表91：2019-2024年中国汽车产销量预测（单位：万辆）.....116
图表92：2019-2024年中国汽车零部件产销量预测（单位：亿元）.....117
图表93：汽车物流园区的作用.....119
图表94：2013-2018年医药工业累计收入、利润增长趋势图（单位：亿元，%）.....120
图表95：2013-2018年医药工业累计毛利率、利润率变化图（单位：%）.....120
图表96：2013-2018年我国煤炭产量与同比增长情况.....128
图表97：2013-2018年当月原煤产量与同比增长情况（亿吨，%）.....128
图表98：2013-2018年年全国煤炭销量及同比增速（单位：万吨，%）.....129
图表99：2013-2018年年全国煤炭销量月度数据及同比增速（单位：万吨，%）.....130
图表100：2013-2018年中国煤炭进出口情况（单位：万吨）.....130

图表101：2013-2018年全国煤炭库存走势（单位：万吨）.....131
图表102：2013-2018年全国煤炭库存可用天数（单位：天）.....132
图表103：全国煤炭日均装车（单位：车，%）.....132
图表104：2013-2018年煤炭日均装车（单位：车/日，%）.....133
图表105：2013-2018年煤炭铁路运量（单位：万吨，%）.....133
图表106：煤炭行业成本构成（单位：%）.....135
图表107：中国卷烟产量及增速（单位：亿支，%）.....137
图表108：2013-2018年中国烟草制品行业规模及预测（单位：亿元）.....140
图表109：2019-2024年中国卷烟行业物流总量预测（单位：亿支）.....141
图表110：近年来烟草物流工程市场规模情况（单位：亿元）.....142
图表111：近年来烟草物流系统市场规模增长速度（单位：%）.....142
图表112：近年来烟草行业原材料物流工程项目市场规模（单位：亿元）.....143
图表113：近年来烟草行业原材料物流工程市场规模增长速度（单位：%）.....143
图表114：近年来烟草流通领域物流工程项目市场规模（单位：亿元）.....144
图表115：近年来烟草流通领域物流工程项目市场规模增长速度（单位：%）.....144
图表116：近年来烟草生产领域物流工程项目市场规模情况（单位：亿元）.....145
图表117：近年来烟草生产领域物流工程项目市场规模增长速度（单位：%）.....146
图表118：近年来中国烟草物流系统集成项目的市场规模（单位：亿元，%）.....147
图表119：近年来烟草物流信息系统市场规模情况（单位：亿元）.....147
图表120：近年来中国烟草物流系统市场规模增长速度（单位：%）.....148

……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！