

# 2017-2023年中国物流地产 市场现状研究及未来前景趋势预测报告

## 报告目录及图表目录

中国产业研究报告网 编制

[www.chinairr.org](http://www.chinairr.org)

## 一、报告报价

《2017-2023年中国物流地产市场现状研究及未来前景趋势预测报告》信息及时，资料详实，指导性强，具有独家，独到，独特的优势。旨在帮助客户掌握区域经济趋势，获得优质客户信息，准确、全面、迅速了解目前行业发展动向，从而提升工作效率和效果，是把握企业战略发展定位不可或缺的重要决策依据。

官方网站浏览地址：<http://www.chinairr.org/report/R11/R1105/201711/02-242859.html>

产品价格：纸介版9800元 电子版9800元 纸介+电子10000元

订购电话: 400-600-8596 010-80993936

传真: 010-60343813

网址: <http://www.chinairr.org>

Email: [sales@chyxx.com](mailto:sales@chyxx.com)

联系人：刘老师 陈老师 谭老师

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、说明、目录、图表目录

第三方物流规模增长，集约化、现代化物流设施的应用，必然要求提升仓储体量和处理效率，一些旧式仓储将被高端仓库逐步替代。我们梳理了顺丰、圆通、申通三家快递企业的仓储设施情况，租赁房屋面积占总面积的比重分别是88.24%、72.18%、62.62%，租赁瑕疵房屋面积占总租赁面积的占比分别为47.58%、31.53%、20.23%。其中瑕疵房屋一般为年代久远或集体用地、国有土地划拨等权属不明的厂房、旧式仓库。可见，第三方物流企业仓储置换进程仍将持续，将进一步推动物流地产行业发展。

快递公司租赁房屋占使用面积比重

快递公司瑕疵房屋面积占比

中国产业研究报告网发布的《2017-2023年中国物流地产市场现状研究及未来前景趋势预测报告》共九章。首先介绍了物流地产产业相关概念及发展环境，接着分析了中国物流地产行业规模及消费需求，然后对中国物流地产行业市场运行态势进行了重点分析，最后分析了中国物流地产行业面临的机遇及发展前景。您若想对中国物流地产行业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&mdash;&mdash;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
- 2015年，线上零售，即网络购物交易额持续快速增长，成为重要零售渠道。相比去年同期，网购交易规模增长36.2%，渗透率达12.9%。虽然渗透率持续增加，但社会零售的大部分仍为线下销售。阿里、京东等电商企业纷纷开展全渠道发展，开拓新的增长点。未来，线上与线下结合将成为用户购物的重要方式。
- 2011-2018年中国网络购物市场交易规模
- (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 零售商/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

### 8.2 物流地产商对物流地产的开发运营分析 400

#### 8.2.1 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

## 8.3 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 华润物流(集团)有限公司 441

(1) 企业发展简况分析 441

(2) 企业物流地产项目投资分析 442

(3) 企业物流地产项目主要客户 442

(4) 企业物流地产投资的优劣势分析 442

8.3.5 中国远洋物流有限公司 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

第9章：中国物流地产行业投资前景与风险分析 460 (ZY CW)

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

部分图表目录：

图表1：物流地产的范畴：物流业务的不动产载体 17

图表2：物流地产的价值链结构 20

图表3：物流地产开发主体标准设施开发流程 25

图表4：物流地产开发主体量身定制仓储设施开发流程 25

图表5：物流地产开发主体购后回租流程 26

图表6：2015年主要城市物流地产活跃度 30

图表7：我国正在形成的物流市场体系 31

图表8：2004-2015年仓储业固定资产投资额增长趋势图（单位：亿元） 36

图表9：2004-2015年仓储业投资额占物流业投资额的比重变化趋势图（单位：%） 36

图表10：2015年10大城市仓库供需指数（单位：万平方米） 37

图表11：高标准仓库与传统仓库的区别概览 38

图表12：高质量仓储地产年新增供应量统计表（单位：平方米） 38

图表13：高质量保税仓库供需情况统计表（单位：平方米，%） 39

图表14：高质量非保税仓库供需情况统计表（单位：平方米，%） 40

图表15：仓储物业租赁客户所在行业分布（单位：%） 41

图表16：中国仓库租赁情况概览（单位：平方米） 42

图表17：被调查企业仓库租金额分布 43

图表18：被调查企业仓库租金同比增长幅度分布 43

图表19：2006年/2008年/2015年全国物流园区数量对比（单位：个） 46

图表20：2008与2015年八大经济区物流园区数量对比（单位：家） 48

图表21：2008与2015年全国物流园区建设状态对比（单位：家） 48

图表22：2015年全国物流园区建设状态（单位：%） 49

图表23：2015年八大经济区全国物流园区建设状态（单位：家） 49

图表24：2015年全国物流园区建设周期调查情况（单位：%） 50

图表25：2015年全国物流园区主要收入来源调查情况（单位：%） 51

图表26：影响物流园区利润的主要因素（单位：%） 52

图表27：物流园区土地价格（单位：%） 52

图表28：物流园区仓库租金价格（单位：%） 52

图表29：全国物流园区发展过程中遇到的阻力及困难（单位：%） 54

图表30：物流园区人才资源需求（单位：%） 55

图表31：影响物流园区经营的环境因素（单位：%） 55

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：%） 56

更多图表见正文&hellip;&hellip;

详细请访问：<http://www.chinairr.org/report/R11/R1105/201711/02-242859.html>