

2020年中国物流地产市场前景研究报告- 市场深度分析与未来动向研究

报告大纲

观研报告网

www.chinabaogao.com

一、报告简介

观研报告网发布的《2020年中国物流地产市场前景研究报告-市场深度分析与未来动向研究》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：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/501133501133.html>

报告价格：电子版: 8200元 纸介版：8200元 电子和纸介版: 8500

订购电话: 400-007-6266 010-86223221

电子邮箱: sale@chinabaogao.com

联系人: 客服

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

【报告大纲】

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

(1) 物流地产的定义

(2) 物流地产参与方

(3) 物流地产设施

二、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

三、与物流地产相近的产业

(1) 物流地产与工业地产

(2) 物流地产与仓储服务

第二节 物流地产的价值链分析

一、物流地产产业流程

二、物流地产的价值链结构

(1) 静态分析

(2) 动态分析

三、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

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

(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

二、物流地产开发的盈利来源

- (1) 租金与管理费收入
- (2) 增值服务收入
- (3) 资产的升值收益
- 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、中国物流地产发展概况
- 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
- (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
- 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
- (1) 供给情况
- (2) 需求情况
- 三、仓储物业仓库类型分析
- 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
- (1) 物流园区的开发模式分析
- (2) 物流园区开发的投融资特点
- 三、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) 物流园区的建设状态结构
- (3) 物流园区建设周期分析
- 四、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
- (4) 物流园区经济社会效益分析
- 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、地产商开发物流企业租赁的运营模式
- 二、物流企业独立开发经营模式
- 三、地产商与物流企业合资开发运营模式
- 四、第三方整合开发运营模式
- 五、政府主导的经济开发区模式

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

- (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

二、物流地产运营模式选择的标准

- (1) 经济标准
- (2) 战略标准

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
 - (1) 一体化的管理体系
 - (2) 会员制的公司模式

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
 - (1) 物流业与国民经济的相关性分析
 - (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
- 二、中国物流行业运行状况分析
 - (1) 物流行业的发展阶段分析
 - (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) 物流业运行效率分析

三、中国物流基础设施建设情况

- (1) 全国公路建设情况分析
- (2) 全国铁路建设情况分析
- (3) 全国水路建设情况分析
- (4) 全国航空建设情况分析

四、中国货物运输行业情况分析

- (1) 货物运输量情况分析
- (2) 公路货运量情况分析
- (3) 铁路货运量情况分析
- (4) 水路货运量情况分析
- (5) 航空货运量情况分析

五、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

- (1) 整体发展情况
- (2) 主要发展指标分析

二、仓储费用走势分析

三、保税仓储业经营情况

四、仓储业发展前景预测

- (1) 市场需求广阔
- (2) 市场整合加强
- (3) 物流合作紧密
- (4) 跨区经营加快

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

- (1) 网络零售市场规模分析
- (2) 电子商务市场规模分析
- (3) 移动电商发展情况
- (4) 社交电商发展情况
- (5) 电子商务发展趋势分析

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

- (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

- (1) 钢铁行业产销分析
- (2) 钢铁物流市场规模分析
- (3) 钢铁物流发展模式分析
- (4) 钢铁物流发展前景展望
- (5) 钢铁物流园区建设现状
- (6) 钢铁物流园区建设动态

三、汽车物流市场前景分析

- (1) 汽车产销状况分析
- (2) 汽车零部件市场规模分析
- (3) 汽车企业物流成本分析
- (4) 汽车物流运作模式分析
- (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

四、医药物流市场前景分析

- (1) 医药行业产销分析
- (2) 医药物流发展现状分析
- (3) 医药物流运作模式分析
- (4) 医药物流设施建设分析
- (5) 医药物流园区建设动态

五、煤炭物流市场前景分析

- (1) 煤炭产销分析
- (2) 煤炭物流运输量分析
- (3) 煤炭物流成本分析
- (4) 煤炭物流前景预测
- (5) 煤炭物流园区建设动态

六、烟草物流市场前景分析

- (1) 卷烟产销分析
- (2) 烟草物流模式分析
- (3) 烟草物流特点分析
- (4) 烟草物流园区建设动态

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

(1) 商贸物流发展特点

(2) 区域商贸物流的基本模式

(3) 商贸物流存在的主要问题

三、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

四、商贸物流运作效率分析

五、商贸物流园区建设动态

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

(1) 全国粮食播种面积分析

(2) 全国粮食总产量分析

三、粮食物流发展分析

(1) 计划经济时期的粮食物流

(2) 计划经济向市场经济过渡时期的粮食物流

(3) 市场经济条件下的粮食物流

(4) 加入WTO后的粮食物流

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

(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

二、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) 天津市物流发展规划
- (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

三、青岛市物流地产投资机会分析

- (1) 青岛市城市总体规划
- (2) 工矿仓储用地市场分析
- (3) 物流仓储地产租金分析
- (4) 青岛市物流规模分析
- (5) 青岛市物流地产项目建设分析
- (6) 青岛市物流地产项目建设规划

四、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

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

- (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

二、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) 杭州市物流地产项目建设分析

(6) 杭州市物流地产项目建设规划

三、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) 物流仓储地产租金分析

(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

四、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) 南京市物流地产项目建设分析

(5) 南京市物流地产项目建设规划

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

(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

二、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

三、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) 工矿仓储用地市场分析

(4) 物流仓储地产租金分析

(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

四、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) 珠海市物流行业发展规模

(4) 珠海市物流地产项目建设分析

(5) 珠海市物流地产项目建设规划

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

(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) 武汉市物流行业发展规模

(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

二、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) 物流仓储地产租金分析

(4) 长沙市物流行业发展规模

(5) 长沙市物流产业发展现状

(6) 长沙市物流地产项目建设现状

三、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) 成都市物流行业发展规模

(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

四、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) 重庆市物流行业发展规模

(6) 重庆市物流地产项目建设分析

(7) 重庆市物流地产项目建设规划

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

(1) 威胁一：内资住宅地产、商业地产开发商

(2) 威胁二：外资物流地产专业开发商和外资基金

五、企业自有物流的竞争——替代品威胁

(1) 威胁一：电子商务企业自建物流设施

(2) 威胁二：快递行业与零售行业的龙头企业自建物流设施

第二节 不同物流地产开发主体优劣势分析

一、制造商开发物流地产的优劣势分析

二、零售商/电商开发物流地产的优劣势分析

(1) 零售商/电商开发物流地产优势分析

(2) 零售商/电商开发物流地产劣势分析

三、第三方物流公司开发物流地产的优劣势分析

四、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

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

一、物流地产投资商的竞争战略

(1) 差异化战略

(2) 集中化战略

二、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

第八章 各类企业对物流地产的开发运营分析（随数据更新有调整）

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)

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业产品服务分析
- (3) 企业发展现状分析
- (4) 企业竞争优势分析

二、安博置业 (AMB)

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业产品服务分析
- (3) 企业发展现状分析
- (4) 企业竞争优势分析

三、嘉民集团

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业产品服务分析
- (3) 企业发展现状分析
- (4) 企业竞争优势分析

四、维龙 (Vailog) 地产

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业产品服务分析
- (3) 企业发展现状分析
- (4) 企业竞争优势分析

五、麦格理集团

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业产品服务分析
- (3) 企业发展现状分析
- (4) 企业竞争优势分析

六、新加坡腾飞集团

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业产品服务分析
- (3) 企业发展现状分析
- (4) 企业竞争优势分析

七、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) 企业产品服务分析
- (3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

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

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业产品服务分析

(3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

二、中粮地产(集团)股份有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业产品服务分析

(3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

三、华远地产股份有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业产品服务分析

(3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

四、和记黄埔有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业产品服务分析

(3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

五、金地(集团)股份有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业产品服务分析

(3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

六、广州富力地产股份有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业产品服务分析

(3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

七、厦门国贸集团股份有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业产品服务分析

(3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

八、复地（集团）股份有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业产品服务分析

(3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

九、合生创展集团有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业产品服务分析

(3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

十、京泰实业（集团）有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业产品服务分析

(3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

十一、北京空港科技园区股份有限公司

(1) 企业发展简况分析

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业产品服务分析

(3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

十二、深圳香江控股股份有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业产品服务分析

(3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

第三节 物流公司对物流地产的开发运营分析

一、传化集团有限公司

二、中国外运股份有限公司

三、宝湾物流控股有限公司

四、华润物流（集团）有限公司

五、中远海运物流有限公司

六、中铁集装箱运输有限责任公司

七、远成物流股份有限公司

八、厦门象屿集团有限公司

九、中国物资储运集团有限公司

十、中外运物流有限公司

十一、宝供物流企业集团有限公司

十二、广东珠江商贸物流投资有限公司

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

(1) 物流行业发展规划

(2) “十四五”期间物流行业的发展方向

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

(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

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

(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

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

(1) 自然环境风险

(2) 政策环境风险

(3) 技术环境风险

二、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

三、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

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

六、租售管理阶段的风险管控

图表目录

图表1：物流地产主体角色特征分析

图表2：物流地产的范畴：物流业务的不动产载体

图表3：绿色物流内涵

图表4：物流地产与传统工业地产的区别

图表5：物流地产与仓储服务的区别

图表6：物流地产产业流程

图表7：物流地产的价值链结构（静态分析）

图表8：物流地产的价值链结构（动态分析）

图表9：物流地产开发主体标准物流设施开发流程

图表10：物流地产开发主体量身定制仓储设施开发流程

图表11：物流地产开发主体购后回租流程

图表12：物业管理服务内容

图表13：物流地产租金收入分析

图表14：物流地产增值服务收入分析

图表15：物流地产主要盈利来源总结

图表16：2020年一线城市（北京、上海）地产行业投资回报率对比（单位：%）

图表17：中国正在形成的物流市场体系

图表18：2017-2020年中国物流仓储行业市场情况

图表19：2020年中国重点城市物流仓储租金情况（单位：元/平方米/天）

图表20：中国物流地产行业存在问题分析

图表详见报告正文 (GYSYL)

【简介】

中国报告网是观研天下集团旗下的业内资深行业分析报告、市场深度调研报告提供商与综合行业信息门户《2020年中国物流地产市场前景研究报告-市场深度分析与未来动向研究》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

它是业内企业、相关投资公司及政府部门准确把握行业发展趋势，洞悉行业竞争格局，规避经营和投资风险，制定正确竞争和投资战略决策的重要决策依据之一本报告是全面了解行业以及对本行业进行投资不可或缺的重要工具观研天下是国内知名的行业信息咨询机构，拥有资深的专家团队，多年来已经为上万家企业单位、咨询机构、金融机构、行业协会、个人投资者等提供了专业的行业分析报告，客户涵盖了华为、中国石油、中国电信、阿里巴巴、中国建筑、惠普、迪士尼等国内外行业领先企业，并得到了客户的广泛认可

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本研究报告采用的行业分析方法包括波特五力模型分析法、SWOT分析法、PEST分析法，对行业进行全面的内外部环境分析，同时通过资深分析师对目前国家经济形势的走势以及市场发展趋势和当前行业热点分析，预测行业未来的发展方向、新兴热点、市场空间、技术趋势以及未来发展战略等

更多好文每日分享，欢迎关注公众号

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/501133501133.html>