

2021年中国物流地产市场调研报告- 市场运营态势与发展前景研究

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《2021年中国物流地产市场调研报告-市场运营态势与发展前景研究》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/533033533033.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

物流地产主要是指投资商投资开发的物流设施，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，属于工业地产的范畴。近年来为了推动市场发展，营造物流地产良好发展环境，国家相继出台了一系列政策。

例如2020年3月，财政部、国家税务总局印发《物流企业大宗商品仓储用地减半征收城镇土地使用税》，提出自2020年1月1日起至2022年12月31日止，对物流企业自有或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的50%计征城镇土地使用税。

2020年8月，国家发展改革委等多部门在《推进物流业制造业深度融合创新发展实施方案》中提出要在国土空间规划和产业发展规划中加强物流业制造业有机衔接，统筹做好工业园区等生产制造设施，以及物流枢纽、铁路专用线等物流基础设施规划布局和用地用海安排。

我国物流地产行业相关政策规划梳理汇总

时间

政策规划

要点

2009年3月

《物流业调整振兴规划》

规划将物流园区工程作为九大主要工程之一，提出按照符合城市发展规划、城乡规划的要求，充分利用已有运输场站、仓储基地等基础设施，统筹规划建设一批以布局集中、用地节约、产业集聚、功能集成、经营集约为特征的物流园区。

2012年2月

《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》

自2012年1月1日起至2014年12月31日止，对物流企业自有的（包括自用和出租）大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的50%计征城镇土地使用税。

2013年1月

《促进仓储业转型升级的指导意见》

促进仓储业转型升级，引导仓储企业由传统仓储中心向多功能、一体化的综合物流服务商转型。

2013年10月

《全国物流园区发展规划（2013-2020）》

园区布局城市可根据需要建设货运枢纽、商贸服务、生产服务、口岸服务、综合服务等类型园区：着重物流基础设施的整合和建，优化空间布局，国家级示范园区可获政策扶持。

2014年9月

《物流业发展中长期规划》

到2020年，基本建立布局合理、技术先进、便捷高效、绿色环保、安全有序的现代物流服务体系。重点着力降低物流成本，增强物流企业竞争力，着力提升物流企业规划化、集约化水平，加强物流基础设施网络建设。

2015年5月

《中国制造2025》

坚持把可持续发展作为建设制造强国的重要着力点，加强节能环保技术、工艺、装备推广应用，全面推行清洁生产。建设绿色工厂，实现厂房集约化、原料无害化、生产洁净化、废物资源化、能源低碳化。发展绿色园区，推进工业园区产业耦合，实现近零排放。打造绿色供应链，加快建立以资源节约、环境友好为导向的采购、生产、营销、回收及物流体系，落实生产者责任延伸制度。

2015年6月

《全国流通节点城市布局规划（2015-2020年）》

确定2015-2020年“3纵5横”全国骨干流通大通道体系，明确划分国家级、区域级和地区级流通节点城市，并提出完善流通大通道基础设施、建设公益性流通设施、提升流通节点城市信息化水平、建设商贸物流园区、完善城市共同配送网络等九项重点任务。

2015年8月

《关于继续实施物流企业大宗商品存储设施用地城镇土地使用税优惠政策的通知》

物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税政策通知；2015年1月1日起至2016年12月31日止，对物流企业自有的（包括自用和出租）大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的50%计征城镇土地使用税。

2015年10月

《关于促进快递业发展的若干意见》

培育壮大快递企业；推进“互联网+”快递；构建完善服务网络；衔接综合交通体系；加强行业安全监管。到2020年，基本建成普惠城乡、技术先进、服务优质、安全高效、绿色节能的快递服务体系，形成覆盖全国、联通国际的服务网络。

2015年11月

《物流标准化中长期发展规划》

规划提出要选取部分基础较好、潜力较大的地区、物流企业和物流园区，围绕物流关键设施设备、运营模式，在支撑区域经济一体化等重大战略工程项目中，推进物流标准化综合试点。

2016年7月

《“互联网+”高效物流实施意见》

推动传统物流活动向信息化、数据化方向发展，构建物流信息互联共享体系；完善智能仓储配送设施网络，提升仓储配送智能化水平；依托互联网等先进信息技术，创新物流企业经营模式和服务模式；加大资金、土地、税收、金融等政策支持力度。

2017年2月

《快递业发展“十三五”规划》

依托物流节点城市，结合行业发展需求，加快布局建设快递专业类物流园区，实现产业集聚、经营集约、功能集成。全国快递专业类物流园区布局城市分为三级，一级快递专业类物流园区布局城市35个，二级快递专业类物流园区布局城市57个，各省（区、市）统筹规划，确定若干个三级快递专业类物流园区布局城市。选择基础较好的城市开展建设快递专业类物流园区试点示范。推动快递专业类物流园区与机场、铁路站场、公路站场、港口码头等物流基地的规划衔接、集约建设。鼓励快递企业入驻电子商务园区、商贸物流园区、制造业园区、保税物流园区以及农产品、商品集散中心。

《商贸物流“十三五”规划》

规划提出到2016-2020年构建多层次商贸物流网络，以满足消费升级、产业转型和城市发展目标，加快构建物流分拨中心、专业配送中心、末端配送网点三级网络为主的的城市配送体系。

《关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的通知》

自2017年1月1日起至2019年12月31日止，对物流企业自有的（包括自用和出租）大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的50%计征城镇土地使用税。

2017年5月

《国家邮政局关于加快推进邮政业供给侧结构性改革的意见》

引导企业提高时限承诺产品的比重，拓展个性化、专业化、差异化、一站式寄递服务。支持企业加快发展快运、冷链等物流服务，加强预冷仓储、分等分级等冷链物流设施建设，推动服务品类向生鲜农产品、易腐食品和医药等高端品易逝品扩展。

2017年8月

《关于进一步推进物流降本增效促进实体经济发展的意见》

提出推动物流降本增效对促进产业结构调整 and 区域协调发展、培育经济发展新动能、提升国民经济整体运行效率具有重要意义。

2017年10月

《关于积极推进供应链创新与应用的指导意见》

要求加快人机智能交互、工业机器人、智能工厂、智慧物流等技术和装备应用，提高敏捷制造能力。

2017年12月

《促进新一代人工智能产业发展三年行动计划（2018-2020年）》

提升高速分拣机、多层穿梭车、高密度存储穿梭板等物流装备的智能化水平，实现精准、柔性、高效的物料配送和无人化智能仓储。到2020年开发10个以上智能物流与仓储装备。

2018年1月

《关于推进电子商务与快递物流协同发展的意见》

落实好现有相关用地政策，保障电子商务快递物流基础设施建设用地。在不改变用地主体、规划条件的前提下，利用存量房产和土地资源建设电子商务快递物流项目的，可在5年内保持土地原用途和权利类型不变，5年期满后需办理相关用地手续的，可采取协议方式办理。

《关于推广标准托盘发展单元化物流的意见》

到2020年，物流标准化水平明显提升。标准托盘占全国托盘保有量比例由目前的27%提高到32%以上，适用领域占比由目前的65%提高到70%以上。物流降本增效取得明显进展。企业装卸成本大幅降低，货损率显著下降，装卸货效率、车辆周转率明显提高。

2018年5月

国务院常务会议

从2018年5月1日至2019年12月31日，对物流企业承租的大宗商品仓储设施用地减半征收城镇土地使用税。提出推动取消高速公路省界收费站，简化物流企业分支机构设立手续，积极发展公路、铁路、水运多式联运。

2018年6月

《关于开展2018年流通领域现代供应链体系建设的通知》

强化物流基础设施建设，夯实供应链发展基础，发展单元化流通，提高供应链标准化水平。加强信息化建设，发展智慧供应链。聚焦重点行业领域，提高供应链协调化水平，推广绿色技术模式。

2018年8月

《深入推进长江经济带多式联运发展三年行动计划》

深化交通运输供给侧结构性改革，着力加快运输结构调整，着力发挥水运的比较优势和多式联运的组合效率，大力提升和完善长江黄金水道功能，为长江经济带发展提供更加顺畅、绿色高效的交通运输保障。

2018年12月

《国家物流枢纽布局和建设规划》

提出鼓励和支持具备条件的企业通过战略联盟、资本合作等方式打造优势互补、业务协同的合作共同体，提升物流一体化组织效率；在物流用地上，鼓励通过“先租后让”、“租让结合”等多种方式供应土地。

2019年3月

《关于推动物流高质量发展促进形成强大国内市场的意见》

据国土空间规划，在国家物流骨干网络的关键节点，选择部分基础条件成熟的承载城市，启动第一批15个左右国家物流枢纽布局建设，培育形成一批资源整合能力强、运营模式先进的枢纽运营企业。

2019年9月

《交通强国建设纲领》

发展“互联网+”高效物流，创新智慧物流运营模式。

2020年3月

《冷藏、冷冻食品物流包装、标志、运输和储存》(CB/T 24616-2019)

该标准规定了冷藏、冷冻食品在物流过程中的包装、标志、运输、储存和追溯要求，适用于冷藏、冷冻食品的物流作业与管理。

《关于授权和委托用地审批权的决定》

将国务院可以授权的永久基本农田以外的农用地转为建设用地审批事项授权各省、自治区、直辖市人民政府批准。

《物流企业大宗商品仓储用地减半征收城镇土地使用税》

自2020年1月1日起至2022年12月31日止，对物流企业自有或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标的50%计征城镇土地使用税。

2020年4月

《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》

在符合国土空间规划和用途管制要求前提下，调整完善产业用地政策，创新使用方式，推动不同产业用地类型合理转换，探索增加混合产业用地供给。

2020年5月

《关于加强国土空间规划监督管理的通知》

未取得规划许可，不得实施新建、改建、扩建工程。不得以集体讨论、会议决定等非法定方式替代规划许可、搞“特事特办”。

2020年6月

《关于2020年土地利用计划管理的通知》

在控制总量的前提下，土地利用计划指标跟着项目走，切实保障有效投资用地需求。

《农业农村部关于加快农产品仓储保鲜冷链设施建设的实施意见》

进一步推进农产品仓储保鲜冷链设施建设工作，规范过程管理，加大政策支持，注重监督管理，优化指导服务，最大限度发挥政策效益。

2020年8月

《推进物流业制造业深度融合创新发展实施方案》

在国土空间规划和产业发展规划中加强物流业制造业有机衔接，统筹做好工业园区等生产制造设施，以及物流枢纽、铁路专用线等物流基础设施规划布局和用地用海安排。资料来源：公开资料整理（shz）

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。《2021年中国物流地产市场调研报告-市场运营态势与发展前景研究》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、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。

【报告大纲】

第一章 2017-2020年中国物流地产行业发展概述

第一节 物流地产行业发展情况概述

- 一、物流地产行业相关定义
- 二、物流地产行业基本情况介绍
- 三、物流地产行业发展特点分析
- 四、物流地产行业经营模式
 - 1、生产模式
 - 2、采购模式
 - 3、销售模式
- 五、物流地产行业需求主体分析

第二节 中国物流地产行业上下游产业链分析

- 一、产业链模型原理介绍
- 二、物流地产行业产业链条分析
- 三、产业链运行机制
 - 1、沟通协调机制
 - 2、风险分配机制

3、竞争协调机制

四、中国物流地产行业产业链环节分析

1、上游产业

2、下游产业

第三节 中国物流地产行业生命周期分析

一、物流地产行业生命周期理论概述

二、物流地产行业所属的生命周期分析

第四节 物流地产行业经济指标分析

一、物流地产行业的赢利性分析

二、物流地产行业的经济周期分析

三、物流地产行业附加值的提升空间分析

第五节 中国物流地产行业进入壁垒分析

一、物流地产行业资金壁垒分析

二、物流地产行业技术壁垒分析

三、物流地产行业人才壁垒分析

四、物流地产行业品牌壁垒分析

五、物流地产行业其他壁垒分析

第二章 2017-2020年全球物流地产行业市场发展现状分析

第一节 全球物流地产行业发展历程回顾

第二节 全球物流地产行业市场区域分布情况

第三节 亚洲物流地产行业地区市场分析

一、亚洲物流地产行业市场现状分析

二、亚洲物流地产行业市场规模与市场需求分析

三、亚洲物流地产行业市场前景分析

第四节 北美物流地产行业地区市场分析

一、北美物流地产行业市场现状分析

二、北美物流地产行业市场规模与市场需求分析

三、北美物流地产行业市场前景分析

第五节 欧洲物流地产行业地区市场分析

一、欧洲物流地产行业市场现状分析

二、欧洲物流地产行业市场规模与市场需求分析

三、欧洲物流地产行业市场前景分析

第六节 2021-2026年世界物流地产行业分布走势预测

第七节 2021-2026年全球物流地产行业市场规模预测

第三章 中国物流地产产业发展环境分析

第一节 我国宏观经济环境分析

- 一、中国GDP增长情况分析
- 二、工业经济发展形势分析
- 三、社会固定资产投资分析
- 四、全社会消费品物流地产总额
- 五、城乡居民收入增长分析
- 六、居民消费价格变化分析
- 七、对外贸易发展形势分析

第二节 中国物流地产行业政策环境分析

- 一、行业监管体制现状
- 二、行业主要政策法规

第三节 中国物流地产产业社会环境发展分析

- 一、人口环境分析
- 二、教育环境分析
- 三、文化环境分析
- 四、生态环境分析
- 五、消费观念分析

第四章 中国物流地产行业运行情况

第一节 中国物流地产行业发展状况情况介绍

- 一、行业发展历程回顾
- 二、行业创新情况分析
- 三、行业发展特点分析

第二节 中国物流地产行业市场规模分析

第三节 中国物流地产行业供应情况分析

第四节 中国物流地产行业需求情况分析

第五节 我国物流地产行业细分市场分析

- 一、细分市场一
- 二、细分市场二
- 三、其它细分市场

第六节 中国物流地产行业供需平衡分析

第七节 中国物流地产行业发展趋势分析

第五章 中国物流地产所属行业运行数据监测

第一节 中国物流地产所属行业总体规模分析

一、企业数量结构分析

二、行业资产规模分析

第二节 中国物流地产所属行业产销与费用分析

一、流动资产

二、销售收入分析

三、负债分析

四、利润规模分析

五、产值分析

第三节 中国物流地产所属行业财务指标分析

一、行业盈利能力分析

二、行业偿债能力分析

三、行业营运能力分析

四、行业发展能力分析

第六章 2017-2020年中国物流地产市场格局分析

第一节 中国物流地产行业竞争现状分析

一、中国物流地产行业竞争情况分析

二、中国物流地产行业主要品牌分析

第二节 中国物流地产行业集中度分析

一、中国物流地产行业市场集中度影响因素分析

二、中国物流地产行业市场集中度分析

第三节 中国物流地产行业存在的问题

第四节 中国物流地产行业解决问题的策略分析

第五节 中国物流地产行业钻石模型分析

一、生产要素

二、需求条件

三、支援与相关产业

四、企业战略、结构与竞争状态

五、政府的作用

第七章 2017-2020年中国物流地产行业需求特点与动态分析

第一节 中国物流地产行业消费市场动态情况

第二节 中国物流地产行业消费市场特点分析

一、需求偏好

二、价格偏好

三、品牌偏好

四、其他偏好

第三节 物流地产行业成本结构分析

第四节 物流地产行业价格影响因素分析

一、供需因素

二、成本因素

三、渠道因素

四、其他因素

第五节 中国物流地产行业价格现状分析

第六节 中国物流地产行业平均价格走势预测

一、中国物流地产行业价格影响因素

二、中国物流地产行业平均价格走势预测

三、中国物流地产行业平均价格增速预测

第八章 2017-2020年中国物流地产行业区域市场现状分析

第一节 中国物流地产行业区域市场规模分布

第二节 中国华东地区物流地产市场分析

一、华东地区概述

二、华东地区经济环境分析

三、华东地区物流地产市场规模分析

四、华东地区物流地产市场规模预测

第三节 华中地区市场分析

一、华中地区概述

二、华中地区经济环境分析

三、华中地区物流地产市场规模分析

四、华中地区物流地产市场规模预测

第四节 华南地区市场分析

一、华南地区概述

二、华南地区经济环境分析

三、华南地区物流地产市场规模分析

四、华南地区物流地产市场规模预测

第九章 2017-2020年中国物流地产行业竞争情况

第一节 中国物流地产行业竞争结构分析（波特五力模型）

- 一、现有企业间竞争
- 二、潜在进入者分析
- 三、替代品威胁分析
- 四、供应商议价能力
- 五、客户议价能力

第二节 中国物流地产行业SCP分析

- 一、理论介绍
- 二、SCP范式
- 三、SCP分析框架

第三节 中国物流地产行业竞争环境分析（PEST）

- 一、政策环境
- 二、经济环境
- 三、社会环境
- 四、技术环境

第十章 物流地产行业企业分析（随数据更新有调整）

第一节 企业

- 一、企业概况
- 二、主营产品
- 三、运营情况
 - 1、主要经济指标情况
 - 2、企业盈利能力分析
 - 3、企业偿债能力分析
 - 4、企业运营能力分析
 - 5、企业成长能力分析
- 四、公司优劣势分析

第二节 企业

- 一、企业概况
- 二、主营产品
- 三、运营情况
- 四、公司优劣势分析

第三节 企业

- 一、企业概况
- 二、主营产品

三、运营情况

四、公司优劣势分析

第四节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

四、公司优劣势分析

第五节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

四、公司优劣势分析

第十一章 2021-2026年中国物流地产行业发展前景分析与预测

第一节 中国物流地产行业未来发展前景分析

一、物流地产行业国内投资环境分析

二、中国物流地产行业市场机会分析

三、中国物流地产行业投资增速预测

第二节 中国物流地产行业未来发展趋势预测

第三节 中国物流地产行业市场发展预测

一、中国物流地产行业市场规模预测

二、中国物流地产行业市场规模增速预测

三、中国物流地产行业产值规模预测

四、中国物流地产行业产值增速预测

五、中国物流地产行业供需情况预测

第四节 中国物流地产行业盈利走势预测

一、中国物流地产行业毛利润同比增速预测

二、中国物流地产行业利润总额同比增速预测

第十二章 2021-2026年中国物流地产行业投资风险与营销分析

第一节 物流地产行业投资风险分析

一、物流地产行业政策风险分析

二、物流地产行业技术风险分析

三、物流地产行业竞争风险分析

四、物流地产行业其他风险分析

第二节 物流地产行业应对策略

- 一、把握国家投资的契机
- 二、竞争性战略联盟的实施
- 三、企业自身应对策略

第十三章 2021-2026年中国物流地产行业发展战略及规划建议

第一节 中国物流地产行业品牌战略分析

- 一、物流地产企业品牌的重要性
- 二、物流地产企业实施品牌战略的意义
- 三、物流地产企业品牌的现状分析
- 四、物流地产企业的品牌战略
- 五、物流地产品牌战略管理的策略

第二节 中国物流地产行业市场重点客户战略实施

- 一、实施重点客户战略的必要性
- 二、合理确立重点客户
- 三、对重点客户的营销策略
- 四、强化重点客户的管理
- 五、实施重点客户战略要重点解决的问题

第三节 中国物流地产行业战略综合规划分析

- 一、战略综合规划
- 二、技术开发战略
- 三、业务组合战略
- 四、区域战略规划
- 五、产业战略规划
- 六、营销品牌战略
- 七、竞争战略规划

第四节 物流地产行业竞争力提升策略

- 一、物流地产行业产品差异性策略
- 二、物流地产行业个性化服务策略
- 三、物流地产行业的促销宣传策略
- 四、物流地产行业信息智能化策略
- 五、物流地产行业品牌化建设策略
- 六、物流地产行业专业化治理策略

第十四章 2021-2026年中国物流地产行业发展策略及投资建议

第一节 中国物流地产行业产品策略分析

一、服务产品开发策略

二、市场细分策略

三、目标市场的选择

第二节 中国物流地产行业营销渠道策略

一、物流地产行业渠道选择策略

二、物流地产行业营销策略

第三节 中国物流地产行业价格策略

第四节 观研天下行业分析师投资建议

一、中国物流地产行业重点投资区域分析

二、中国物流地产行业重点投资产品分析

图表详见正文

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/533033533033.html>