

2018年中国物流地产市场分析报告- 行业深度分析与发展前景预测

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《2018年中国物流地产市场分析报告-行业深度分析与发展前景预测》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/344029344029.html>

报告价格：电子版: 7200元 纸介版：7200元 电子和纸介版: 7500

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

物流地产为经营专业现代化的物流设施的载体，是房地产开发企业对利润的追求，根据物流企业客户需要，选择一个合适的地点，投资和建设企业业务发展所需的现代物流设施。目前我国人均物流设施面积仅为美国的八分之一，其中现代物流设施占比仅3%。未来伴随零售消费升级、电商快速发展，物流地产潜在发展空间广阔。

数据来源：公开资料整理

数据来源：公开资料整理

从物流地产的商业模式来看，包括融资、选址拿地、开发建设、招商运营和资本退出几个阶段。其中低成本融资能力、拿地选址能力及退出渠道是衡量一家物流地产商竞争力的重要指标。目前市场主流物流地产商均会成立物流地产基金，在项目初期通过基金模式放大杠杆提供资金支持，在项目后期将成熟的物流仓储项目出售给基金或第三方，实现物业销售开发收入的提前兑现和项目的轻资产运营。目前国内最大物流地产商为普洛斯，2015年市场份额达到55%。

物流需求快速增长是物流地产市场发展的最直接的趋动力。我国二十几年来的改革开放及加入WTO的进程中，世界制造重心开始向中国转移，中国已经成为名副其实的“世界工厂”，中国成为世界产业分工链上的重要一环，也是世界市场供应链上的重要一环。在这个大前提下，区域经济的产业集群(IndustrialCluster)为物流的产业化和专业化带来了契机。物流需求的增加，必然导致交通运输业、仓储业、批发业、配送（流通加工、包装业）等相关产业快速增长。在国家大力提倡发展流通行和物流业的良好环境下，制造企业普遍采用物流外包的方式，3pl快速发展，这都为物流地产业的发展奠定了基础。目前多数物流公司，其地产和物流设施占企业固定成本比例高，而物流地产通过出租和提供专业管理服务为3pl削减了固定资产，使3pl其主要精力放在核心业务上，提高了资产回报率，降低企业负债率。第五次中国物流市场调查分析报告指出（2004年），71%的企业认为现有的仓储设施存在数量不足、不符合客户的特定要求、技术装备落后、运行成本过高等问题；调查显示，北京、上海、深圳、广州等地的高端仓库与低端仓库，其中高端仓库的利用率平均达80%以上，而低端仓库的利用率则平均低于40%，呈现两极分化现象。总体来看，我国物流市场的需求和现代物流业均已进入快速增长时期，未来几年我国物流市场将保持年均20%的速度增长，可见稳步增长的、规模巨大的仓储设施市场必将出现。

国内消费快速增长、零售市场分散及网民数字增加，令中国有望於2015年取代美国，成为全球最大的电子商务市场。快速增长的电子商务业，为中国的物流仓库带来更大的需求，但目前国内现代化物流仓库的供应却严重不足。目前挑战在於缺乏物流开发土地以配合电子商务发展。投资者应考虑投资於拥有土地储备，或拥有重建物流设施的主要物流供应商；

电子商务令供应链管理从供应主导变成需求主导，而这对于企业考虑物流物业的选址、规格及位置方面都有深远的影响；未来电子商务物流业的趋势，是每个城市的市场均会需要更多小型仓库，这类物业在日後亦最具发展潜力。

物流地产目前的需求集中在珠三角、长三角、环渤海和内陆大型城市，因此拿地相对容易、物流需求旺盛的一线城市、热点二线城市以及重要的物流节点城市有着很大的市场增长潜力。

《2018年中国物流地产市场分析报告-行业深度分析与发展前景预测》由观研天下（Insight&InfoConsultingLtd）领衔撰写，在周密严谨的市场调研基础上，主要依据国家统计局数据，海关总署，问卷调查，行业协会，国家信息中心，商务部等权威统计资料。

报告主要研行业市场经济特性（产能、产量、供需），投资分析（市场现状、市场结构、市场特点等以及区域市场分析）、竞争分析（行业集中度、竞争格局、竞争对手、竞争因素等）、产业链分析、替代品和互补品分析、行业的主导驱动因素、政策环境。为战略投资或行业规划者提供准确的市场情报信息及科学的决策依据，同时对银行相关部门也具有极大的参考价值。

报告简介

第一部分物流行业基本简介

第一章物流地产概述

第一节物流地产定义

第二节物流地产的简介

一、物流地产的特点

二、物流地产的开发模式

三、物流地产的运营模式

第三节物流地产行业发展历程

第四节物流地产产业链分析

一、产业链模型介绍

二、物流地产产业链模型分析

第二部分物流地产行业发展现状及趋势分析

第二章我国物流地产行业发展现状

第一节我国物流地产行业发展现状

- 一、物流地产行业市场现状
- 二、物流地产市场层次分析
- 三、我国物流地产市场走向分析
- 第二节2016年物流地产行业发展情况分析
 - 一、2016年物流地产行业发展特点分析
 - 二、2016年物流地产行业发展情况
- 第三节2016年物流地产行业运行分析
 - 一、2016年物流地产行业利润情况分析
 - 二、2016年物流地产行业发展周期分析
 - 三、2018-2024年物流地产行业发展机遇分析
 - 四、2018-2024年物流地产行业利润增速预测
- 第四节对中国物流地产市场的分析及思考
 - 一、物流地产市场特点
 - 二、物流地产市场分析
 - 三、物流地产市场变化的方向
 - 四、中国物流地产产业发展的新思路
 - 五、对中国物流地产产业发展的思考

第三章2016年世界物流地产行业发展态势分析

- 第一节2016年世界物流地产市场发展状况分析
 - 一、世界物流地产行业特点分析
 - 二、世界物流地产市场需求分析
- 第二节2016年全球物流地产市场分析
 - 一、2016年全球物流地产需求分析
 - 二、2016年全球物流地产产销分析
 - 三、2016年中外物流地产市场对比
- 第三部分物流地产行业市场调研数据分析

第四章中国物流地产行业运行环境分析

- 第一节2013-2018年中国经济环境分析
 - 一、国民经济运行情况GDP（季度更新）
 - 二、消费价格指数CPI、PPI（按月度更新）
 - 三、全国居民收入情况（季度更新）
 - 四、恩格尔系数（年度更新）
 - 五、工业发展形势（季度更新）

六、固定资产投资情况（季度更新）

七、中国汇率调整（人民币升值）

八、对外贸易&进出口

第二节物流地产市场需求环境分析

一、物流地产行业需求特点

二、物流地产市场的需求变化

三、物流地产行业的需求情况分析

四、物流地产行业需求结构分析

第三节物流地产政策环境分析

一、2013-2018年国家房地产主要政策回顾

二、2018-2024年房地产政策趋势

第五章中国物流地产供需现状分析

第一节物流地产行业总体规模

第二节物流地产需求概况

一、2013-2018年需求分析

二、2018-2024年需求预测

第三节物流地产供给概况

一、2013-2018年供应面积分析

二、2018-2024年供应面积预测

第四节物流地产产业的生命周期分析

第五节物流地产产业供需情况

第六章我国物流地产行业市场调查分析

第一节2016年我国物流地产行业市场宏观分析

一、主要观点

二、市场结构分析

三、整体市场关注度

四、企业走向分析

第二节2016年中国物流地产行业市场微观分析

一、关注度格局

二、产品关注度调查

三、不同地产环境关注度

第七章物流地产行业上下游产业分析

第一节上游产业分析

一、发展现状

二、发展趋势预测

三、行业新动态及其对物流地产行业的影响

四、行业竞争状况及其对物流地产行业的意义

第二节下游产业分析

一、发展现状

二、发展趋势预测

三、市场现状分析

四、行业新动态及其对物流地产行业的影响

五、行业竞争状况及其对物流地产行业的意义

第四部分物流地产行业竞争格局与策略

第八章物流地产行业竞争格局分析

第一节行业竞争结构分析

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、供应商议价能力分析

五、客户议价能力分析

第二节行业集中度分析

一、市场集中度分析

二、企业集中度分析

三、区域集中度分析

第三节中国物流地产行业竞争格局综述

一、2016年物流地产行业集中度

二、2016年物流地产行业竞争程度

三、2016年物流地产企业数量

四、2016年物流地产行业竞争格局分析

第四节2016年物流地产行业竞争格局分析

一、2016年国内外物流地产行业竞争分析

二、2016年我国物流地产市场竞争分析

第九章物流地产企业竞争策略分析

第一节物流地产市场竞争策略分析

一、2016年物流地产市场增长潜力分析

二、2016年物流地产主要潜力对手分析

三、现有物流地产市场竞争策略分析

四、潜力物流地产竞争策略选择

五、典型企业产品竞争策略分析

第二节物流地产企业竞争策略分析

一、2018-2024年我国物流地产市场竞争趋势

二、2018-2024年物流地产行业竞争格局展望

三、2018-2024年物流地产行业竞争策略分析

第三节物流地产行业发展机会分析

第四节物流地产行业发展风险分析

第十章重点物流地产企业竞争分析

第一节深圳万科股份有限公司

一、企业概况

二、竞争优势分析

三、2016年经营状况

四、2018-2024年发展战略

第二节中远发展集团股份有限公司

一、企业概况

二、竞争优势分析

三、2016年经营状况

四、2018-2024年发展战略

第三节金地集团股份有限公司

一、企业概况

二、竞争优势分析

三、2016年经营状况

四、2018-2024年发展战略

第四节中远集团股份有限公司

一、企业概况

二、竞争优势分析

三、2016年经营状况

四、2018-2024年发展战略

第五节中华企业股份有限公司

一、企业概况

二、竞争优势分析

三、2016年经营状况

四、2018-2024年发展战略

第六节北京城建股份有限公司

一、企业概况

二、竞争优势分析

三、2016年经营状况

四、2018-2024年发展战略

第七节陆家嘴房地产开发股份有限公司

一、企业概况

二、竞争优势分析

三、2016年经营状况

四、2018-2024年发展战略

第八节阳光股份有限公司

一、企业概况

二、竞争优势分析

三、2016年经营状况

四、2018-2024年发展战略

第九节深圳长城开发股份有限公司

一、企业概况

二、竞争优势分析

三、2016年经营状况

四、2018-2024年发展战略

第十节深圳振业股份有限公司

一、企业概况

二、竞争优势分析

三、2016年经营状况

四、2018-2024年发展战略

第五部分物流地产行业投资风险预测与投资战略

第十一章物流地产行业投资与发展前景分析

第一节2016年物流地产行业投资情况分析

一、2016年总体投资结构

二、2016年投资规模情况

三、2016年投资增速情况

四、2016年分地区投资分析

第二节物流地产行业投资机会分析

一、物流地产投资项目分析

二、可以投资的物流地产模式

三、2016年物流地产投资机会

四、2016年物流地产投资新方向

第三节物流地产行业发展前景分析

一、2016年物流地产市场的发展前景

二、2016年物流地产市场面临的发展商机

第十二章物流地产行业发展趋势分析

第一节我国物流地产行业前景与机遇分析

一、我国物流地产行业发展前景

二、我国物流地产发展机遇分析

三、2016年物流地产行业的发展机遇分析

四、欧债危机对物流地产行业的影响分析

第二节2018-2024年中国物流地产市场趋势分析

一、2016年物流地产市场趋势总结

二、2016年物流地产行业发展趋势分析

三、2018-2024年物流地产市场发展空间

四、2018-2024年物流地产产业政策趋向

五、2018-2024年物流地产价格走势分析

六、2018-2024年国际环境对物流地产行业的影响

第十三章2018-2024年物流地产行业发展预测

第一节未来物流地产需求与消费预测

一、2018-2024年物流地产产品消费预测

二、2018-2024年物流地产市场规模预测

三、2018-2024年物流地产行业总产值预测

四、2018-2024年物流地产行业销售收入预测

五、2018-2024年物流地产行业总资产预测

第二节2018-2024年中国物流地产行业供需预测

一、2018-2024年中国物流地产供给预测

二、2018-2024年中国物流地产需求预测

三、2018-2024年中国物流地产供需平衡预测

四、2018-2024年中国物流地产产品价格预测

五、2018-2024年主要物流地产产品进出口预测

第十四章物流地产行业投资风险及控制策略分析

第一节影响物流地产行业发展的主要因素

一、2018-2024年影响物流地产行业运行的有利因素分析

二、2018-2024年影响物流地产行业运行的稳定因素分析

三、2018-2024年影响物流地产行业运行的不利因素分析

四、2018-2024年我国物流地产行业发展面临的挑战分析

五、2018-2024年我国物流地产行业发展面临的机遇分析

第二节物流地产行业投资风险及控制策略分析

一、2018-2024年物流地产行业市场风险及控制策略

二、2018-2024年物流地产行业政策风险及控制策略

三、2018-2024年物流地产行业经营风险及控制策略

四、2018-2024年物流地产行业技术风险及控制策略

五、2018-2024年物流地产行业同业竞争风险及控制策略

六、2018-2024年物流地产行业其他风险及控制策略

第十五章物流地产行业发展趋势与投资战略研究

第一节物流地产市场发展潜力分析

一、市场空间广阔

二、竞争格局变化

三、高科技应用带来新生机

第二节物流地产行业发展趋势分析

一、品牌格局趋势

二、渠道分布趋势

三、消费趋势分析

第三节物流地产行业发展战略研究

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

第四节对我国物流地产品牌的战略思考

- 一、企业品牌的重要性
- 二、物流地产实施品牌战略的意义
- 三、物流地产企业品牌的现状分析
- 四、我国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

图表目录：

图表：2015年物流地产行业产销

图表：2015年物流地产行业利润

图表：2015年物流地产行业发展周期

图表：2013-2018年物流地产行业利润增速

图表：影响市场供需的主要因素

图表：2015年物流地产行业主要经济指标

图表：销售收入前十家企业

图表：2015年物流地产行业产销能力

图表：2015年物流地产行业规模情况

图表：2015年物流地产行业盈利能力

图表：2015年物流地产行业经营发展能力

图表：2015年物流地产行业偿债能力

图表：物流地产行业消费结构

图表：2013-2018年中国GDP总量及增长趋势图

图表：2015年中国月度CPI、PPI指数走势图

图表：2013-2018年我国城镇居民可支配收入增长趋势图

图表：2013-2018年我国农村居民人均纯收入增长趋势图

图表：2013-2018中国城乡居民恩格尔系数走势图

图表：2010.12-2018.12年我国工业增加值增速统计

图表：2013-2018年我国全社会固定资产投资额走势图（2015年不含农户）

图表：2013-2018年中国外汇储备走势图

图表：2013-2018年我国货物进出口总额走势图

图表：2013-2018年中国货物进口总额和出口总额走势图

图表：消费者对行业认知度宏观调查

图表：消费者对行业的首要认知渠道

图表：物流地产行业品牌忠诚度调查

图表：物流地产行业品牌市场占有率调查

图表：2015年物流地产行业集中度

图表：2015年物流地产行业竞争程度

图表：2015年物流地产企业数量

(GYWW)

图表详见正文

特别说明：观研天下所发行报告书中的信息和数据部分会随时间变化补充更新，报告发行年份对报告质量不会有任何影响，请放心查阅。

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/344029344029.html>