

2020年中国物流地产市场现状分析报告- 行业运营现状与发展趋势研究

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现状分析报告-行业运营现状与发展趋势研究》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/514867514867.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2019年3月，国家发改委发布《关于推动物流高质量发展促进形成强大国内市场的意见》。要求，构建高质量物流基础设施网络体系、提升高质量物流服务实体经济能力、增强物流高质量发展的内生动力、完善促进物流高质量发展的营商环境、建立物流高质量发展的配套支撑体系。2019年9月，中共中央、国务院印发了《交通强国建设纲要》，其中提及到了智慧物流，指出：发展“互联网+”高效物流，创新智慧物流营运模式。到2020年3月，两部门发布的《物流企业大宗商品仓储用地减半征收城镇土地使用税》。

近年来我国物流地产行业相关政策

时间

相关部门

文件/会议名称

主要内容

2014年9月

国务院

《物流业发展中长期规划（2014-2020年）》

到2020年，物流园区网络体系布局更加合理，多式联运、甩挂运输、共同配送等现代物流运作方式保持较快发展，物流集聚发展的效益进一步显现。

2015年5月

国务院

《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10月

国务院

《关于促进快递业发展的若干意见》

支持骨干企业建设工程技术中心，开展智能终端、自动分拣、机械化装卸、冷链快递等技术装备的研发应用。

2016年7月

国家发改委

《“互联网+”高效物流实施意见》

鼓励物流骨干企业、行业协会、公共服务机构等各类市场主体参与云（云计算）、网（宽带网）、端（各种终端）等智能物流基础设施建设。支持物流企业建设智能化立体仓库，应用智能化物流装备提升仓储、运输、分拣、包装等作业效率和仓储管理水平。鼓励建设低耗节能型冷库

2017年2月

国家邮政局

《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。

2017年5月

国家邮政局

《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10月

国务院

《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

工信部

《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

国务院

《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。

2018年1月

商务部等10部门

《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6月

财务部

《关于开展2018年流通领域现代供应链体系建设的通知》

鼓励大型城市周边、市（县）物流配送中心由存储型、自建自用型仓库向快速周转型自动化仓库升级，成为提供“一对多”社会化服务的物流节点。鼓励大型商圈、步行街、商业街建设公共仓配中心、共享信息平台，提高智慧化、共享化水平。

2018年6月

交通部、公安部、商务部

《关于公布城市绿色货运配送示范工程创建城市的通知》

明确了22个城市为绿色货运配送示范创建城市，大力发展城配新能源物流车。

2018年8月

交通部

《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

国家发改委、交通运输部

《国家物流枢纽布局和建设规划》

提出到2020年布局建设30个左右国家物流枢纽；到2025年布局建设150个左右国家物流枢纽，推动全社会物流总费用与GDP的比率下降至12%左右；到2035年基本形成与现代化经济体系相适应的国家物流枢纽网络。

2019年3月

国家发改委

《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

国务院

《交通强国建设纲要》

发展“互联网+”高效物流，创新智慧物流运营模式。

2020年3月

国家市场监督管理总局、国家标准化委员会

《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。

2020年3月

国务院

《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。

2020年3月

财政部、国家税务总局

《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准的50%计征城镇土地使用税。资料来源：公开资料整理

与此同时，受益于互联网的发展，我国物流行业持续快速发展。而得益于物流行业的快速发展，物流基础相关设施的需求也日益旺盛，从而也带动了物流地产的需求。根据数据显示，到2020年7月，我国邮政行业业务总量完成10497.9亿元，同比增长23.79%。其中快递业务量完成408.2亿件，同比增长23.66%，已超过了2017年全年业务量400.6亿件。

2014-2020年7月我国邮政行业业务总量情况

数据来源：国家邮政局

2014-2020年7月我国快递业务量及增速情况

数据来源：国家邮政局

在上述环境下，我国物流地产得到了良好发展，仓储设施建设持续推进，营业性通用仓库面积不断增长。根据中国仓储协会统计，2018年我国拥有物流园数量达到1638个；截止到2019年全国营业性通用仓库面积达到10.6亿平米，同比增速2.1%。

2012-2019年全国营业性通用仓库面积

数据来源：中国仓储与配送协会

虽然当前我国仓储建设面积总量很高，但是从人均水平来看，相对于日本、美国来说

，我国仍偏低。数据显示，截止2018年我国人均物流地产空间仅为0.7平米/人，而日本有4平米/人，美国有3.7平米/人。不过由于我国电子商务发展水平相比日本、美国来说并不落后，因此综合来看，我国的仓储建设还是有很大的发展空间。

主要国家人均物流地产面积对比

数据来源：中国仓储与配送协会（WW）

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现状分析报告-行业运营现状与发展趋势研究》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 欧盟物流地产行业地区市场分析

- 一、欧盟物流地产行业市场现状分析
- 二、欧盟物流地产行业市场规模与市场需求分析
- 三、欧盟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

1、行业技术发展现状

2、行业技术专利情况

3、技术发展趋势分析

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 我国物流地产行业进出口形势分析

一、进口形势分析

二、出口形势分析

三、进出口价格对比分析

第六节 我国物流地产行业细分市场分析（2015-2019年）

一、细分市场一

二、细分市场二

三、其它细分市场

第七节 中国物流地产行业供需平衡分析

第八节 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分析

二、中国物流地产行业企业集中度分析

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 中国物流地产行业竞争力分析

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SWOT分析

- 一、行业优势分析
- 二、行业劣势分析
- 三、行业机会分析
- 四、行业威胁分析

第三节 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

第四节 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1

- 一、企业概况
- 二、主营业务
- 三、运营情况分析
- 四、公司优劣势分析

第二节 企业2

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

第三节 企业3

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

第四节 企业4

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

第五节 企业5

- 一、企业概况
- 二、主营业务
- 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 中国物流地产行业定价策略分析

第三节 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

第四节 中国物流地产行业价格策略

第五节 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

图表详见报告正文

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/514867514867.html>