

2020年中国物流地产行业分析报告- 市场竞争现状与发展动向预测

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《2020年中国物流地产行业分析报告-市场竞争现状与发展动向预测》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/495200495200.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

物流地产属于工业地产的范畴,指投资商投资开发的物流设施,比如物流仓库、配送中心、分拨中心等等。物流地产商以物流平台提供商的身份,通过将地产资源与其它资源整合,通过带动人流、物流、信息流、资金流的全面汇集,实现资源价值的最大化。总的来说,物流园区的赢利主要来自土地增值、出租收入、服务费用、项目投资收益及其他收益五个方面。

物流地产的盈利模式 资料来源：公开资料整理

2020年新冠疫情的爆发和防疫封锁对中国物流市场造成不小的影响,工厂的劳动力短缺,仓库运营的中断以及实体零售商的倒闭等等,因而我国出台了部分物流地产相关政策,有助于促进我国物流地产行业成本降低与运行效率的提升,利好行业长期发展。

2020年第一季度我国物流地产行业相关政策

时间

政策

内容概要

2020年1月1日

《土地管理法》开始实施

缩小征地范围,不得随意侵占农民利益;充分保障村民实现户有所居;集体经营性土地全面入市。

2020年3月1日

《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12日

《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25日

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。

2020年3月27日

国家邮政局《邮政强国建设行动纲要》

《纲要》主体结构为“一个愿景、五项原则、两个阶段、三个前列、三大体系、十项任务、五个保障”，为邮政业进入了高质量发展阶段，国家从邮政大国向邮政强国发展提出了明确的方向和措施。资料来源：公开资料整理

仓储相关建设为当前我国物流地产重点发展方向之一，其中高标仓的建设情况一定程度上反映了区域物流地产的发展状态。现阶段，我国不同区域高标仓建设存在较大差异，区域集中度较高。数据显示，截止2020年第一季度，我国高压仓存量总计为5080.75万平方米，其中2022.24万平方米集中在华东地区，占比高达39.8%，其余地区高标仓存量均不足1000万平方米。

2020年第一季度我国各区域高压仓存量情况

数据来源：物联云仓

租金方面，2020年第一季度我国高标仓平均租金31.47元/平方米·月，其中得益于北京与天津两城市居高不下的物流仓储需求，华北地区高标仓平均租金相对较高，达39.33元/平方米·月，排名第一。

2020年第一季度我国各区域高标仓租金情况

数据来源：物联云仓（CT）

【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

二、物流地产的概念

三、物流地产的内涵

四、与物流地产相近的几个产业

第二节 物流地产的价值链分析

一、物流地产的价值链结构

二、价值链的核心能力分析

第三节 物流地产项目的盈利来源分析

一、物流地产开发的盈利来源

二、物流地产开发的盈利模式

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、物流地产行业特征分析

二、物流地产市场发展状况

三、物流地产发展问题与解决策略

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
- 三、仓储物业开发规模分析
- 四、高质量仓库物业供需状况分析
- 五、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
- 三、物流园区的建设规模与结构
- 四、中国物流园区运营效益分析
- 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、物流地产的开发模式
- 二、物流地产建设新模式--BLT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
- 二、物流地产运营模式选择的标准
- 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

第四章 中国物流地产项目开发建设需求分析

第一节 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
- 二、中国物流行业运行状况分析
- 三、中国物流行业发展前景预测86

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
- 二、仓储业发展特点分析

- 三、仓储业增加值分析
- 四、仓储保管费用分析
- 五、保税仓储业经营情况
- 六、仓储业发展前景预测

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
- 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

第五章 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
- 三、汽车物流市场前景分析
- 四、汽车物流园区最新发展动向
- 五、医流市场前景分析
- 六、煤炭物流市场前景分析
- 七、烟草物流市场前景分析

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
- 三、商贸物流发展前景展望
- 四、商务物流设施建设现状

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
- 三、粮食物流发展分析
- 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

- 二、天津市物流地产投资机会分析
- 三、青岛市物流地产投资机会分析
- 四、大连市物流地产投资机会分析
- 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
 - 二、杭州市物流地产投资机会分析
 - 三、宁波物流地产投资机会分析
 - 四、南京物流地产投资机会分析
- 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
 - 二、深圳市物流地产投资机会分析
 - 三、珠海市物流地产投资机会分析
- 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
 - 二、长沙市物流地产投资机会分析
 - 三、成都市物流地产投资机会分析
 - 四、重庆市物流地产投资机会分析

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格局分析

- 一、市场格局分析
- 二、区域格局分析

第二节 中国物流地产发展的SWOT分析

- 一、优势 (Strengths)
- 二、劣势 (Weaknesses)
- 三、机会 (Opportunities)
- 四、威胁 (Threats)

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
- 二、物流地产项目营销策略

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)
- 二、嘉民集团

三、维龙（Vailog）地产

四、麦格理集团

五、新加坡腾飞集团

六、新加坡丰树物流信托管理有限公司

七、安博置业（AMB）

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

二、中粮地产集团股份有限公司

三、华远地产股份有限公司

四、绿地集团

五、恒大地产

六、合生创展

七、和记黄埔有限公司

八、金地（集团）股份有限公司

九、上海复地（集团）股份有限公司

十、珠江投资

十一、广州富力地产股份有限公司

十二、荣盛房地产发展股份有限公司

十三、南京栖霞建设股份有限公司

十四、西安天朗地产集团有限公司

第三节 物流公司对物流地产的开发运营分析

一、浙江传化集团有限公司

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、中国远洋物流有限公司

六、锦程国际物流集团股份有限公司

七、天津振华物流集团有限公司

八、宝供物流企业集团有限公司

九、河南路港综合运输有限公司

十、广州海元物流有限公司

十一、中海集团物流有限公司

十二、深圳市共速达物流股份有限公司

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
- 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

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
- 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、拿地风险
- 二、管理风险
- 三、招商风险
- 四、融资风险
- 五、准入风险
- 六、人才风险

第四节 物流地产项目运作风险

- 一、社会环境风险
- 二、公共关系风险
- 三、策略选择风险
- 四、系统操作风险
- 五、市场竞争风险

第五节 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

图表目录：

图表 1 物流地产价值链

图表 2 物流地产企业的核心能力在价值链上的分布（阴影部分）

图表 3 物流园区开发的盈利来源

图表 4 2017-2020年仓储业营业收入增速放缓

图表 5 2017-2020年仓储业物流增加值增速放缓

图表 6 物流园区地理位置特点

图表 7 物流园区吸引企业入驻的原因

图表 8 物流园区建设进度

图表 9 物流园区建设滞后原因

图表 10 2020年物流园区建成进度状况

- 图表 11 全国物流园区开发方式
- 图表 12 物流园区的业务定位
- 图表 13 全国物流园区管理模式
- 图表 14 全国物流园区主要业务功能
- 图表 15 全国物流园区主要流转商品
- 图表 16 全国物流园区信息化投入
- 图表 17 全国物流园区信息系统开发方式
- 图表 18 全国物流园区未来重点工作
- 图表 19 全国物流园区税收情况

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打造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年中国物流地产行业分析报告-市场竞争现状与发展动向预测》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。

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/495200495200.html>