

# 2018-2023年中国物流地产市场调查及投资趋势研究报告

报告大纲

观研报告网

[www.chinabaogao.com](http://www.chinabaogao.com)

## 一、报告简介

观研报告网发布的《2018-2023年中国物流地产市场调查及投资趋势研究报告》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/296144296144.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

### 1 物流地产的运营模式

物流地产是当前一切工作专业化发展趋势背景下衍生出来的产业，是物流行业细化分工的体现，物流地产为物流业提供了物流仓储服务空间，进行物流资源整合，是物流业的基础设施。物流地产的发展体现了专业化发展趋势，是物流业和房地产业等行业集成后出现的重要物流设施。物流地产根据客户需求，选择合适位置，投资兴建物流设施，与客户建立紧密合作关系，为客户提供专业物流设施，投资物流设施包括物流园区、物流基地、物流中心、配送中心等。为客户提供专业的物流设施租赁服务，以有效降低客户物流运营成本，提高企业的赢利水平，实现企业价值最大化。

图：物流地产商业模式

资料来源：公开资料，中国报告网整理

### 2 城镇化时代物流地产发展方向

新型城镇化时代对物流地产行业的发展提出了更高的要求，在对国家宏观政策和市场走向进行分析的基础上，物流地产未来主要的发展方向包括以下几个方面：

#### 2.1 生态物流地产

生态文化物流地产是以人与社会、环境和谐的文化为导向，用生态学的基本观点建立科学的生态思维理论体系为核心竞争力的物流地产开发模式，用文化引领科研、规划、设计、园林景观、营销体系、物业服务进行统筹、科学的开发物流地产项目，以达到物流地产项目即生态园，自然生态园亦属物流地产项目。

#### 2.2 绿色物流地产

在符合建筑美学的前提下，以保障生态系统的良性循环为原则、以循环经济为基础、和谐社会为内涵、节能环保技术为支撑，按照绿色森林建筑标准来建立物流地产项目，实现人与自然和谐共存的绿色地产。我国在绿色物流发展过程中，政府也制定了一些政策，2013年《全国物流园区发展规划（2013-2020年）》中提出物流园区发展的四项原则，其中就有科学规划、合理布局、整合资源、集约发展的要求。2014年《物流业发展中长期规划（2014-2020年）》中提出大力发展绿色物流，提出多式联运、物流园区、农产品物流、制造

业物流与供应链管理等12项重点工程。

## 2.3智能化物流地产

智能化物流地产是利用现代4C（即计算机、通讯与网络、自控、IC卡）技术，通过有效的传输网络，将多元信息服务与智能管理、物业智能托管与安防自动识别技术、物流园区智能化系统集成，为物流园区、物流设施设备的高品质服务与智能化管理提供高技术的智能化手段，以期实现快捷高效的超值服务与管理，提供安全高效的物流经营环境。智能化物流地产具有规模化、网络化和信息化要求高的特点。物流地产项目的投资量大，随着物流设施及其服务能力的扩大，会形成一定的网络效应，而物流设施网络节点之间的有效连接就需要有效的信息平台。国务院《关于积极推进“互联网+”行动的指导意见》、商务部办公厅《关于智慧物流配送体系建设实施方案的通知》等政策将智能物流作为物流业发展的重点，引发学者关于智能化仓储和智能化配送等的探讨，这也为物流地产行业的智能化发展提供了思路。

## 3相关对策研究

### 3.1合理确定运作模式

目前中国物流地产的运作模式包括以下模式:第一种模式是地产商作为投资主体，将建好的物流地产物业租售给业主，由业主作为总包租者将物流地产转租给物流公司，由业主进行物流地产的总管理;第二种模式是由物流企业作为投资建设，自己进行管理;第三种模式是物流企业和地产商合作兴建物流地产;第四种模式是由第三方联系物流商和地产商共同开展物流地产业务运营。物流地产企业要根据自身特点，选择适宜的经营模式。

### 3.2加强市场调研研究

要做好物流地产的前期调研工作，做好市场调研工作，进行科学决策，提高规划可行性，确保物流地产项目有效开展，降低物流地产项目实施风险，以市场为导向，提高物流地产项目科学性，减少物流地产的投资风险性。

### 3.3提高管理创新水平

在激烈的竞争环境下，物流地产企业要不断提高管理创新水平，以市场为导向，做好选址工作，以客户为中心，做好信息管理工作，提高管理水平，物流地产企业要做好货物跟

踪和客户查询系统的管理工作，最大限度地提高资源整合水平，提高企业的服务能力和质量，结合实际不断创新，紧密结合物流地产业实际，做好物流管理工作，促进现代物流地产企业的发展。

### 3.4统筹协调出台政策

政府要营造良好的发展环境，推动物流地产业的发展，要对土地资源加以合理利用，提高物流地产利用率，要对物流地产业的发展加以合理的引导，避免盲目建设，杜绝违规建设。对物流地产进行合理的规划建设，以规避市场风险，要合理规划建设，改变分散的状态，形成规模效应，通过政府出台政策做好物流地产业的发展规划。

### 3.5提升管理水平

引进先进的管理经验，促进物流地产企业管理水平提升，同时通过培养物流地产行业人才，提高物流地产业从业人员整体水平，进而提升企业管理水平，推进物流地产行业的整体发展。

## 4小结

目前中国电子商务的发展极大地推动了物流地产业的发展，当前形势下，要做好物流地产行业发展规划工作，以市场为导向，在做好市场调研、了解市场需求的基础上，合理规划，推动物流地产业的健康有序发展。

中国报告网发布的《2018-2023年中国物流地产市场调查及投资趋势研究报告》内容严谨、数据翔实，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动向、市场前景、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。

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。

## 目录

### 第一章：中国物流地产行业发展综述

#### 1.1 物流地产的内涵与外延

##### 1.1.1 物流地产的界定

- (1) 物流地产的定义
- (2) 物流地产设施

##### 1.1.2 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

##### 1.1.3 与物流地产相近的几个产业

- (1) 物流地产与工业地产
- (2) 物流地产与仓储服务

#### 1.2 物流地产的价值链分析

##### 1.2.1 物流地产的价值链结构

##### 1.2.2 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

##### 1.3 物流地产项目的盈利来源分析

###### 1.3.1 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

###### 1.3.2 物流地产开发的盈利来源

- (1) 租金与管理费收入
- (2) 资产的升值收益

###### 1.3.3 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

## 2.1中国物流地产行业发展概况

### 2.1.1中国物流地产投资概况

### 2.1.2物流地产项目租金分析

### 2.1.3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

## 2.2中国仓储物业项目开发建设分析

### 2.2.1仓储业固定资产投资分析

### 2.2.2全国仓库供需总体情况

### 2.2.3仓储物业开发规模分析

### 2.2.4高质量仓库物业供需状况分析

#### (1) 高质量保税仓库供需分析

#### (2) 高质量非保税仓库供需分析

### 2.2.5仓储物业租赁市场分析

### 2.2.6仓储物业租金分析

## 2.3中国物流园区的开发与运营分析

### 2.3.1物流园区建设的必要性分析

### 2.3.2物流园区的开发投资的特点

#### (1) 物流园区的开发主体分析

#### (2) 物流园区开发的投融资特点

### 2.3.3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) 全国物流园区的区域分布

#### (3) 物流园区的建设状态结构

#### (4) 物流园区建设周期分析

### 2.3.4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

### 2.3.5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

### 3.1物流地产开发、建设模式分析

#### 3.1.1物流地产的开发模式

##### (1) 政府规划，企业主导开发

- (2) 工业地产商模式
- (3) 主体企业自主开发
- (4) 综合运作模式
- (5) PPP模式
- 3.1.2 物流地产建设新模式——BLT模式
  - (1) BLT模式运作方案
  - (2) BLT模式的优势
- 3.2 物流地产运营模式与选择策略
  - 3.2.1 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
  - 3.2.2 物流地产运营模式选择的标准
    - (1) 经济标准
    - (2) 战略标准
  - 3.2.3 物流地产运营模式的选择策略
- 3.3 物流地产项目运营案例分析——南京王家湾物流中心
  - 3.3.1 南京王家湾物流中心位置与设施
  - 3.3.2 南京王家湾物流中心投资主体与规模
  - 3.3.3 南京王家湾物流中心经营管理变革历程
  - 3.3.4 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

- 4.1 中国物流行业发展现状与前景分析
  - 4.1.1 物流业在国民经济中的地位与作用
    - (1) 物流业与国民经济相关性分析
    - (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
  - 4.1.2 中国物流行业运行状况分析
    - (1) 物流行业的产业阶段分析
    - (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) 物流业增加值增幅及贡献情况

4.1.3 重点企业物流统计调研分析

(1) 工业、批发和零售业企业物流需求分析

1) 调查企业业绩增长状况调研

2) 调查企业货运量增长调研

3) 调查企业物流成本调研

4) 调查企业物流费用率调研

5) 调查企业物流外包比例调研

(2) 物流企业经营状况调研统计分析

1) 物流企业业务量调研

2) 物流企业业务收入调研

3) 物流企业业务成本调研

4) 物流企业资产规模调研

5) 物流企业盈利能力调研

4.1.4 中国物流行业发展前景预测

4.2 中国仓储业发展现状与前景分析

4.2.1 仓储业总体经营情况

4.2.2 仓储业增加值分析

4.2.3 仓储保管费用分析

4.2.4 保税仓储业经营情况

4.2.5 仓储业发展前景预测

4.3 物流市场需求驱动因素分析

4.3.1 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) 消费群体网购情况分析

(3) 网络零售发展方向分析

(4) 电子商务发展规划分析

4.3.2 城镇化进程带动城市配送物流需求

4.3.3 制造业物流环节外包推动物流需求

4.3.4 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

5.1 工业品物流市场前景分析

### 5.1.1工业品物流市场需求概况

### 5.1.2钢铁物流市场需求分析

- (1) 钢铁行业产销规模分析
- (2) 钢铁物流市场规模分析
- (3) 钢铁企业物流成本分析
- (4) 钢铁物流发展前景展望
- (5) 钢铁物流园区建设现状

### 5.1.3汽车物流市场前景分析

- (1) 汽车产销状况分析
- (2) 汽车零部件产销分析
- (3) 汽车企业物流成本分析
- (4) 汽车物流行业发展预测
- (5) 物流地产项目建设需求分析

### 5.1.4汽车物流园区最新发展动向

### 5.1.5医药物流市场前景分析

- (1) 医药行业产销规模分析
- (2) 医药物流发展现状分析
- (3) 医药物流发展规划解读
- (4) 医药物流设施建设分析
- (5) 医药物流园区建设动态

### 5.1.6煤炭物流市场前景分析

- (1) 煤炭生产分析
- (2) 煤炭需求分析
- (3) 煤炭库存分析
- (4) 煤炭运输分析
- (5) 煤炭物流需求分析
- (6) 煤炭物流前景预测
- (7) 煤炭物流园区建设动态

### 5.1.7烟草物流市场前景分析

- (1) 卷烟产销量分析
- (2) 烟草物流模式分析
- (3) 烟草物流发展特点
- (4) 烟草物流市场前景预测
- (5) 烟草物流工程建设市场规模分析

### 1) 烟草物流工程总体市场规模

- 2) 原材料物流工程的市场规模
- 3) 流通领域物流工程市场规模
- 4) 生产领域物流工程市场规模
- 5) 烟草物流系统集成项目市场规模
- 6) 烟草物流信息系统市场规模
  - (6) 烟草物流工程建设市场预测
- 1) 原材料供应物流工程市场规模预测
- 2) 流通领域烟草物流系统项目市场规模预测
- 3) 生产企业烟草物流系统项目市场规模预测
- 4) 烟草物流工程市场需求预测
- 5) 烟草物流信息化市场需求与预测分析
  - (7) 烟草物流园区建设动态
- 5.2 商贸物流市场前景分析
  - 5.2.1 商贸业运行态势分析
    - (1) 社会消费品零售总额及增长分析
    - (2) 重要节假日社销零售额及增长分析
  - 5.2.2 商贸物流行业发展概况
    - (1) 商贸物流发展特点
    - (2) 商贸物流运作效率分析
    - (3) 区域商贸物流的基本模式
    - (4) 商贸物流存在的主要问题
  - 5.2.3 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
  - 5.2.4 商务物流设施建设现状
  - 5.2.5 商贸物流园区建设动态
- 5.3 农业物流市场前景分析
  - 5.3.1 农产品物流总额分析
  - 5.3.2 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
  - 5.3.3 粮食物流发展分析
  - 5.3.4 粮食物流运作模式分析
  - 5.3.5 粮食物流发展前景
  - 5.3.6 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

### 6.1环渤海地区物流地产投资机会分析

#### 6.1.1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
  - 1) 工矿仓储用地供求面积分析
  - 2) 工矿仓储用地成交金额与价格分析
- (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
  - 1) 顺义空港物流基地
  - 2) 平谷马坊物流基地
- (7) 北京市物流地产项目建设规划

#### 6.1.2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) 天津市产业发展方向
- (4) 工矿仓储用地市场分析
  - 1) 工矿仓储用地供求面积分析
  - 2) 工矿仓储用地成交金额与价格分析
- (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

#### 6.1.3青岛市物流地产投资机会分析

- (1) 青岛市城市总体规划
- (2) 青岛市产业发展方向
- (3) 工矿仓储用地市场分析
  - 1) 工矿仓储用地供求面积分析
  - 2) 工矿仓储用地成交金额与价格分析
- (4) 物流仓储地产租金分析
- (5) 青岛市物流产业发展分析
- (6) 青岛市物流地产项目建设分析
- (7) 青岛市物流地产项目建设规划

#### 6.1.4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
  - 1) 工矿仓储用地供求面积分析
  - 2) 工矿仓储用地成交金额与价格分析
- (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

#### 6.2长三角地区物流地产投资机会分析

##### 6.2.1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
  - 1) 工矿仓储用地供求面积分析
  - 2) 工矿仓储用地成交金额与价格分析
- (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
  - 1) 西北综合物流园区
  - 2) 金桥出口加工区
- (8) 上海市物流地产项目建设规划

##### 6.2.2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
  - 1) 工矿仓储用地供求面积分析
  - 2) 工矿仓储用地成交金额与价格分析
- (4) 物流仓储地产租金分析
- (5) 杭州市物流产业发展分析
- (6) 杭州市物流地产项目建设分析
- (7) 杭州市物流地产项目建设规划

##### 6.2.3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
  - 1) 工矿仓储用地供求面积分析
  - 2) 工矿仓储用地成交金额与价格分析
- (3) 苏州市物流产业发展分析
- (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
- 6.2.4 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
    - 1) 工矿仓储用地供求面积分析
    - 2) 工矿仓储用地成交金额与价格分析
  - (3) 物流仓储地产租金分析
  - (4) 南京市物流产业发展分析
  - (5) 南京市物流地产项目建设分析
  - (6) 南京市物流地产项目建设规划
- 6.3 珠三角地区物流地产投资机会分析
  - 6.3.1 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
      - 1) 工矿仓储用地供求面积分析
      - 2) 工矿仓储用地成交金额与价格分析
    - (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
  - 6.3.2 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
      - 1) 工矿仓储用地供求面积分析
      - (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
  - 6.3.3 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) 工矿仓储用地供应计划
- (4) 佛山市物流产业发展分析
- (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
- 6.3.4 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) 珠海市物流地产项目建设分析
  - (4) 珠海市物流地产项目建设规划
- 6.4 中西部地区物流地产投资机会分析
  - 6.4.1 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
      - 1) 工矿仓储用地供求面积分析
      - 2) 工矿仓储用地成交金额与价格分析
    - (3) 物流仓储地产租金分析
    - (4) 武汉市物流产业发展分析
    - (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
  - 6.4.2 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
      - 1) 工矿仓储用地供求面积分析
      - 2) 工矿仓储用地成交金额与价格分析
    - (3) 长沙市物流产业发展分析
    - (4) 长沙市物流地产项目建设分析
    - (5) 长沙市物流地产项目建设规划
  - 6.4.3 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
      - 1) 工矿仓储用地供求面积分析
      - 2) 工矿仓储用地成交金额与价格分析
    - (4) 物流仓储地产租金分析

- (5) 成都市物流产业发展分析
- (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

#### 6.4.4 重庆市物流地产投资机会分析

- (1) 重庆市土地利用规划
- (2) 重庆市城市总体规划
- (3) 重庆市产业发展方向
- (4) 工矿仓储用地市场分析
  - 1) 工矿仓储用地供求面积分析
  - 2) 工矿仓储用地成交金额与价格分析
- (5) 物流仓储地产租金分析
- (6) 重庆市物流产业发展分析
- (7) 重庆市物流地产项目建设分析
- (8) 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

#### 7.1 中国物流地产行业竞争强度分析

- 7.1.1 资源供应形势——对上游的议价能力
- 7.1.2 市场需求形势——对客户的议价能力
- 7.1.3 现有企业竞争——现有竞争者威胁
- 7.1.4 行业进入壁垒——潜在进入者威胁
- 7.1.5 企业自有物流的竞争——替代品威胁

#### 7.2 不同物流地产开发主体优劣势分析

- 7.2.1 制造商开发物流地产的优劣势分析
- 7.2.2 售商/电商开发物流地产的优劣势分析
- 7.2.3 第三方物流公司开发物流地产的优劣势分析
- 7.2.4 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

#### 7.3 物流地产投资商的竞争力提升战略——基于普洛斯的经验

- 7.3.1 物流地产投资商的竞争战略
  - (1) 差异化战略
  - (2) 集中化战略



### 7.3.2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

### 8.1国际物流地产商物流地产开发运营分析

#### 8.1.1普洛斯（Prologis）

- (1) 企业概况
- (2) 主营业务情况分析
- (3) 公司运营情况分析
- (4) 公司优劣势分析

#### 8.1.2安博置业（AMB）

- (1) 企业概况
- (2) 主营业务情况分析
- (3) 公司运营情况分析
- (4) 公司优劣势分析

#### 8.1.3嘉民集团

- (1) 企业概况
- (2) 主营业务情况分析
- (3) 公司运营情况分析
- (4) 公司优劣势分析

#### 8.1.4维龙（Vailog）地产

- (1) 企业概况
- (2) 主营业务情况分析
- (3) 公司运营情况分析
- (4) 公司优劣势分析

#### 8.1.5麦格理集团

- (1) 企业概况
- (2) 主营业务情况分析
- (3) 公司运营情况分析
- (4) 公司优劣势分析

#### 8.1.6新加坡腾飞集团

- (1) 企业概况

(2) 主营业务情况分析

(3) 公司运营情况分析

(4) 公司优劣势分析

#### 8.1.7新加坡丰树物流信托管理有限公司

(1) 企业概况

(2) 主营业务情况分析

(3) 公司运营情况分析

(4) 公司优劣势分析

#### 8.2物流地产商对物流地产的开发运营分析

##### 8.2.1嘉里建设有限公司

(1) 企业概况

(2) 主营业务情况分析

(3) 公司运营情况分析

(4) 公司优劣势分析

##### 8.2.2中粮地产集团股份有限公司

(1) 企业概况

(2) 主营业务情况分析

(3) 公司运营情况分析

(4) 公司优劣势分析

##### 8.2.3华远地产股份有限公司

(1) 企业概况

(2) 主营业务情况分析

(3) 公司运营情况分析

(4) 公司优劣势分析

##### 8.2.4和记黄埔有限公司

(1) 企业概况

(2) 主营业务情况分析

(3) 公司运营情况分析

(4) 公司优劣势分析

##### 8.2.5金地(集团)股份有限公司

(1) 企业概况

(2) 主营业务情况分析

(3) 公司运营情况分析

(4) 公司优劣势分析

##### 8.2.6广州富力地产股份有限公司

- (1) 企业概况
- (2) 主营业务情况分析
- (3) 公司运营情况分析
- (4) 公司优劣势分析

#### 8.2.7 厦门国贸集团股份有限公司

- (1) 企业概况
- (2) 主营业务情况分析
- (3) 公司运营情况分析
- (4) 公司优劣势分析

#### 8.2.8 复地（集团）股份有限公司

- (1) 企业概况
- (2) 主营业务情况分析
- (3) 公司运营情况分析
- (4) 公司优劣势分析

#### 8.2.9 合生创展集团有限公司

- (1) 企业概况
- (2) 主营业务情况分析
- (3) 公司运营情况分析
- (4) 公司优劣势分析

#### 8.2.10 京泰实业（集团）有限公司

- (1) 企业概况
- (2) 主营业务情况分析
- (3) 公司运营情况分析
- (4) 公司优劣势分析

#### 8.2.11 北京空港科技园区股份有限公司

- (1) 企业概况
- (2) 主营业务情况分析
- (3) 公司运营情况分析
- (4) 公司优劣势分析

#### 8.2.12 深圳香江控股股份有限公司

- (1) 企业概况
- (2) 主营业务情况分析
- (3) 公司运营情况分析
- (4) 公司优劣势分析

#### 8.2.13 上海宇培（集团）有限公司

- (1) 企业概况
- (2) 主营业务情况分析
- (3) 公司运营情况分析
- (4) 公司优劣势分析

#### 8.2.14美林基业集团有限公司

- (1) 企业概况
- (2) 主营业务情况分析
- (3) 公司运营情况分析
- (4) 公司优劣势分析

### 8.3物流公司物流地产的开发运营分析

#### 8.3.1浙江传化集团有限公司

- (1) 企业概况
- (2) 主营业务情况分析
- (3) 公司运营情况分析
- (4) 公司优劣势分析

#### 8.3.2中国外运股份有限公司

- (1) 企业概况
- (2) 主营业务情况分析
- (3) 公司运营情况分析
- (4) 公司优劣势分析

#### 8.3.3深圳宝湾物流国际有限公司

- (1) 企业概况
- (2) 主营业务情况分析
- (3) 公司运营情况分析
- (4) 公司优劣势分析

#### 8.3.4华润物流(集团)有限公司

- (1) 企业概况
- (2) 主营业务情况分析
- (3) 公司运营情况分析
- (4) 公司优劣势分析

#### 8.3.5中国远洋物流有限公司

- (1) 企业概况
- (2) 主营业务情况分析
- (3) 公司运营情况分析
- (4) 公司优劣势分析

#### 8.3.6 中铁集装箱运输有限责任公司

- (1) 企业概况
- (2) 主营业务情况分析
- (3) 公司运营情况分析
- (4) 公司优劣势分析

#### 8.3.7 远成物流股份有限公司

- (1) 企业概况
- (2) 主营业务情况分析
- (3) 公司运营情况分析
- (4) 公司优劣势分析

#### 8.3.8 厦门象屿集团有限公司

- (1) 企业概况
- (2) 主营业务情况分析
- (3) 公司运营情况分析
- (4) 公司优劣势分析

#### 8.3.9 中国物资储运总公司

- (1) 企业概况
- (2) 主营业务情况分析
- (3) 公司运营情况分析
- (4) 公司优劣势分析

#### 8.3.10 招商局物流集团有限公司

- (1) 企业概况
- (2) 主营业务情况分析
- (3) 公司运营情况分析
- (4) 公司优劣势分析

#### 8.3.11 宝供物流企业集团有限公司

- (1) 企业概况
- (2) 主营业务情况分析
- (3) 公司运营情况分析
- (4) 公司优劣势分析

#### 8.3.12 广东珠江商贸物流投资有限公司

- (1) 企业概况
- (2) 主营业务情况分析
- (3) 公司运营情况分析
- (4) 公司优劣势分析

## 第九章：中国物流地产行业投资前景与风险分析

### 9.1中国物流地产行业投资环境分析

#### 9.1.1物流行业支持政策分析

- (1) 国民经济“十三五”规划
- (2) 《商贸物流发展专项规划》
- (3) 《国务院办公厅关于促进物流业健康发展政策措施的意见》
- (4) 《关于印发营业税改征增值税试点方案的通知》
- (5) 《关于鼓励和引导民间投资进入物流领域的实施意见》
- (6) 《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》

#### 9.1.2经济增长与物流地产开发需求分析

#### 9.1.3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

### 9.2物流地产业发展趋势与前景分析

#### 9.2.1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

#### 9.2.2中国物流地产的市场需求潜力分析

### 9.3物流地产项目投资的风险因素

#### 9.3.1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

#### 9.3.2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

#### 9.3.3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

##### 9.4 物流地产项目风险的管控策略

###### 9.4.1 风险管控的几种策略

###### 9.4.2 建立综合风险管控机制

###### 9.4.3 规划决策阶段的风险管控

###### 9.4.4 前期准备阶段的风险管控

###### 9.4.5 项目建设阶段风险的风险管控

###### 9.4.6 租售管理阶段的风险管控

##### 图表目录

图表1：物流地产的范畴：物流业务的不动产载体

图表2：物流地产的价值链结构

图表3：物流地产开发主体标准设施开发流程

图表4：物流地产开发主体量身定制仓储设施开发流程

图表5：物流地产开发主体购后回租流程

图表6：主要城市物流地产活跃度

图表7：我国正在形成的物流市场体系

图表8：以来仓储业固定资产投资额增长趋势图（单位：亿元）

图表9：以来仓储业投资额占物流业投资额的比重变化趋势图（单位：%）

图表10：10大城市仓库供需指数（单位：万平方米）

图表11：高标准仓库与传统仓库的区别概览

图表12：高质量仓储地产年新增供应量统计表（单位：平方米）

图表13：高质量保税仓库供需情况统计表（单位：平方米，%）

图表14：高质量非保税仓库供需情况统计表（单位：平方米，%）

图表15：仓储物业租赁客户所在行业分布（单位：%）

( GYZJY )

图表详见正文

特别说明：中国报告网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/296144296144.html>