

2019年中国物流地产行业分析报告- 行业运营态势与发展前景预测

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《2019年中国物流地产行业分析报告-行业运营态势与发展前景预测》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/424638424638.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，是经营专业现代化的物流设施的载体，是出于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。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，这里的投资商可以是房地产开发商、物流商、专业投资商。现代物流地产的范畴包括物流园区、物流仓库、配送中心、分拨中心等物流业务的不动产载体。同传统的物流地产相比，它更强调管理的现代化、规模效应、协同效应。

物流地产业务流程图 资料来源：中国产业信息网

物流地产是由美国的普洛斯公司率先提出并实践的，开始于上世纪80年代，至今为止已有20多年的历史，物流地产发达的国家以欧洲和美国为主。

物流地产的运营模式按照投资和管理的主体不同可分为四种

- 1.地产商作主导，租售给物流商并代其管理。即房地产开发商是开发投资的主体，开发商选地建成相关物流设施后，再转租给物流企业。日常物流业务由物流公司操作，房地产开发商只是负责投资开发和物业管理。这种模式的优点是更有效地帮助物流企业客户管理资金、降低成本，提高企业的核心竞争力。缺点是对于小规模物流企业而言，租金成本可能过高。
- 2.物流商自有地产，自己经营管理。即物流企业是相关物流设施投资建设的主体，建成后也是自己经营，自己管理。优点是可以节省一部分租金，而且物业的折旧费用可以享受税收减免的好处。缺点就是管理水平可能比较低、非专业化，同时需要占用大量的资金，运营成本比较高，而且由于建设上的非专业性，建设成本可能较高。
- 3.地产、物流商直接合作经营。即物流商、地产商通过成立项目公司或协议、合同等其他契约方式共同出资、合作经营，各自发挥自己相关领域的优势，对于项目建成后的收益按照协议分享同时共担风险。这种模式的优点是可以发挥地产商在拿地、设施建设等方面的优势，同时发挥物流商在物流效率设计、物流运营方面的优势，实现物流商和地产商的共赢。但是缺点在于双方前期面临信用风险，同时在后期利益分配问题、风险分担上可能出现矛盾。
- 4.由第三方牵头，联系物流商和地产商。即通过第三方将物流商和地产商各自的资源进行整合，同时对物流商和地产商的资格、实力进行审查，确保强强联合。物业建成后由第三方中介组织负责对管理企业进行招标，而企业收益也由第三方代为审查并根据协议分配。这种模式优点是充分利用了独立第三方的审查，从而避免了物流商和地产商的信用风险，同时避免了后期产生的矛盾。但是这种模式对于第三方的要求很高，而且要求中介市场有较高的行业自律，同时需要社会信用档案的支持。

资料来源：互联网

随着我国工业进程的不断加快，大宗商品运输和工业生产原材料及半成品的运输需求稳步提升，我国物流行业稳中向好。2010-2018年，全国社会物流总额不断提高。根据数据显示，2018年我国全社会物流总额为283.1万亿元，到2019年我国社会物流总额为88.9万亿元，同比增长6.4%。

2011-2019年1-4月中国社会物流总额情况 数据来源：物流与采购联合会

近年来，住宅、商业、写字楼等已经告别高速增长，物流地产行业随着物流行业稳中向好，目前已成为地产行业中增长最快的子领域，同时受到政策的支持。高标仓储设施作为供应链中的周转物流环节，一般选择交通节点，且地面载荷能力更高，设计更为合理，能够极大提高企业存货周转率，降低仓储成本。

物流地产与各类传统物业相比增长最快 数据来源：物流与采购联合会（GYWWJP）

【报告大纲】

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) 静态分析
- (2) 动态分析

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) 物流地产行业投资策略分析

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 仓储物业租赁市场调研

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) 物流园区的建设状态结构
- (3) 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
 - (4) 物流园区经济社会效益分析
- 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 地产商开发物流企业租赁的运营模式
 - 3.1.2 物流企业独立开发经营模式
 - 3.1.3 地产商与物流企业合资开发运营模式
 - 3.1.4 第三方整合开发运营模式
 - 3.1.5 政府主导的经济开发区模式
- 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
- (2) 物流企业经营状况调研统计分析

4.1.4 中国物流行业趋势预测分析

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 仓储业趋势预测分析

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) 钢铁物流趋势预测展望
- (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
- (6) 汽车物流园区最新发展动向

5.1.4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

5.1.5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) 煤炭物流趋势分析
- (7) 煤炭物流园区建设动态

5.1.6烟草物流市场前景分析

- (1) 卷烟销量分析
- (2) 烟草物流模式分析
- (3) 烟草物流特点分析
- (4) 烟草物流市场趋势分析
- (5) 烟草物流工程建设市场规模分析
- (6) 烟草物流工程建设市场预测

- (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 商贸物流趋势预测展望
 - (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 粮食物流趋势预测
 - 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) 工矿仓储用地市场调研
 - (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
 - (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) 工矿仓储用地市场调研
- (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) 工矿仓储用地市场调研
- (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) 工矿仓储用地市场调研
- (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) 工矿仓储用地市场调研
- (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
- (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) 工矿仓储用地市场调研
- (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) 工矿仓储用地市场调研
- (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) 工矿仓储用地市场调研
- (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) 工矿仓储用地市场调研
- (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) 工矿仓储用地市场调研
- (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) 工矿仓储用地市场调研
 - (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) 工矿仓储用地市场调研
 - (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) 工矿仓储用地市场调研
 - (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) 工矿仓储用地市场调研
 - (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) 工矿仓储用地市场调研
- (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）企业发展简况分析
- （2）企业业务模式分析
- （3）企业物流地产客户群分析
- （4）企业在全局的物流地产布局

8.1.2安博置业（AMB）

- （1）企业发展简况分析
- （2）企业物流地产项目分析
- （3）企业物流地产项目的选址策略
- （4）企业物流地产开发运营的优势分析

8.1.3嘉民集团

- （1）企业发展简况分析
- （2）企业经营业绩分析
- （3）企业物流地产项目介绍
- （4）企业物流地产客户群分析

8.1.4维龙（Vailog）地产

- （1）企业发展简况分析
- （2）企业主营业务分析
- （3）企业物流地产网络分析
- （4）企业物流地产客户群分析

8.1.5麦格理集团

- （1）企业发展简况分析
- （2）企业组织架构分析
- （3）企业业务模式分析
- （4）企业经营业绩分析

8.1.6新加坡腾飞集团

- （1）企业发展简况分析
- （2）企业业务模式分析
- （3）企业在华经营分析
- （4）企业地产项目分析

8.1.7新加坡丰树物流信托管理有限公司

- （1）企业发展简况分析
- （2）企业业务模式分析
- （3）企业物流地产项目投资分析

(4) 企业物流地产项目投资前景

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) 企业发展简况分析

(2) 企业主营业务分析

(3) 企业总体经营情况分析

(4) 企业物流地产业务分析

8.2.2 中粮地产(集团)股份有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业总体经营情况分析

(3) 企业物流地产项目分析

(4) 企业物流地产投资建设进展

8.2.3 华远地产股份有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业总体经营情况分析

(3) 企业物流地产项目分析

(4) 企业物流地产客户群分析

8.2.4 和记黄埔有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业主营业务分析

(3) 企业总体经营情况分析

(4) 企业物流地产项目分析

8.2.5 金地(集团)股份有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业主营业务分析

(3) 企业总体经营情况分析

(4) 企业物流地产项目分析

8.2.6 广州富力地产股份有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业主营业务分析

(3) 企业总体经营情况分析

(4) 物流地产项目投资运营分析

8.2.7 厦门国贸集团股份有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业主营业务分析

(3) 企业总体经营情况分析

(4) 企业流通整合业务分析

8.2.8复地（集团）股份有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业总体经营情况分析

(3) 企业物流地产项目分析

(4) 企业物流地产投资的优劣势分析

8.2.9合生创展集团有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业总体经营情况分析

(3) 企业物流地产项目分析

(4) 企业物流地产投资的优劣势分析

8.2.10京泰实业（集团）有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业总体经营情况分析

(3) 企业物流地产项目分析

(4) 企业物流地产客户群分析

8.3物流公司对物流地产的开发运营分析

8.3.1传化集团有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业总体经营情况分析

(3) 企业物流地产项目分析

(4) 物流地产项目经营状况分析

8.3.2中国外运股份有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业总体经营情况分析

(3) 企业物流地产项目分析

(4) 企业物流地产客户群分析

8.3.3宝湾物流控股有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 物流地产项目投资运营分析

(3) 企业物流地产客户群分析

(4) 企业物流地产投资的优劣势分析

8.3.4华润物流（集团）有限公司

(1) 企业发展简况分析

- (2) 企业物流地产项目投资分析
- (3) 企业物流地产项目主要客户
- (4) 企业物流地产投资的优劣势分析

8.3.5 中国远洋物流有限公司

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业物流地产项目投资分析
- (3) 企业物流地产客户群分析
- (4) 企业物流地产投资的优劣势分析

8.3.6 中铁集装箱运输有限责任公司

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业总体经营情况分析
- (3) 企业集装箱办理站投资分析
- (4) 企业物流地产投资的优劣势分析

8.3.7 远成物流股份有限公司

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业主营业务分析
- (3) 企业总体经营情况分析
- (4) 企业物流地产项目投资分析

8.3.8 厦门象屿集团有限公司

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业总体经营情况分析
- (3) 物流地产项目投资运营分析
- (4) 企业物流地产客户群分析

8.3.9 中国物资储运总公司

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业总体经营情况分析
- (3) 企业物流地产项目分析
- (4) 企业物流地产投资的优劣势分析

第九章 中国物流地产行业行业前景调研与风险分析

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

部分图表目录：

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：物流地产的价值链结构

图表4：物流地产开发主体标准设施开发流程

图表5：物流地产开发主体量身定制仓储设施开发流程

图表6：物流地产开发主体购后回租流程

图表7：2015-2018年北京上海物业市场投资回报率分析图（单位：%）

图表8：我国正在形成的物流市场体系

图表9：主要城市物流地产活跃度

图表详见报告正文……（GY YX）

【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。《2019年中国物流地产行业分析报告-行业运营态势与发展前景预测》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。

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。

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/424638424638.html>