

2021年中国物流地产行业分析报告- 产业现状与发展潜力预测

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《2021年中国物流地产行业分析报告-产业现状与发展潜力预测》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/546478546478.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

物流地产是指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。在运营模式上,我国物流地产包括地产商作主导,租售给物流商并代其管理;物流商自有地产,自己经营管理;地产、物流商直接合作经营;由第三方牵头,联系物流商和地产商四种。

我国物流地产运营模式

运营模式

概况

优点

缺点

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。

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。

对于小规模物流企业而言,租金成本可能过高。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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

。数据来源：观研天下整理

对于物流地产行业的发展，我国政府一直施行支持与监督管理并行的策略，近年来相继发布一系列相关政策。2020年6月，《农业农村部关于加快农产品仓储保鲜冷链设施建设的实施意见》，提出进一步推进农产品仓储保鲜冷链设施建设工作，规范过程管理，加大政策支持，注重监督管理，优化指导服务，最大限度发挥政策效益。

2020年物流地产相关国家政策

发布时间

政策

内容概要

2020年6月

《农业农村部关于加快农产品仓储保鲜冷链设施建设的实施意见》

进一步推进农产品仓储保鲜冷链设施建设工作，规范过程管理，加大政策支持，注重监督管理，优化指导服务，最大限度发挥政策效益。

2020年6月

《关于2020年土地利用计划管理的通知》

在控制总量的前提下，土地利用计划指标跟着项目走，切实保障有效投资用地需求。

2020年5月

《关于加强国土空间规划监督管理的通知》

未取得规划许可，不得实施新建、改建、扩建工程。不得以集体讨论、会议决定等非法定方式替代规划许可、搞“特事特办”。

2020年4月

《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》

在符合国土空间规划和用途管制要求前提下，调整完善产业用地政策，创新使用方式，推动不同产业用地类型合理转换，探索增加混合产业用地供给。

2020年4月

《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点相关工作的通知》

优先支持基础设施补短板行业，包括仓储物流、收费公路等交通设施，水电气热等市政工程，城镇污水垃圾处理、固废危废处理等污染治理项目。

2020年3月

《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。

2019年9月

《交通强国建设纲要》

发展“互联网+”高效物流，创新智能物流营运模式。

2019年3月

《关于推动物流高质量发展促进形成强大国内市场的意见》

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。

2018年12月

《国家物流枢纽布局和建设规划》

信息技术和智能化、绿色化装备应用，打造绿色智能型国家物流枢纽。到2025年，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。

2018年6月

《关于开展2018年流通领域现代供应链体系建设的通知》

加强物流基础设施建设，夯实供应链发展基础。发展单元化物流，提高供应链标准化水平。加强信息化建设，发展智慧供应链。聚焦重点行业领域，提高供应链协同化水平。要求顺应现代物流业发展新趋势，加强现代数据来源：观研天下整理

目前我国人均物流地产面积逐渐上升，但与其他发达国家相比仍然偏低。到2019年，我国人均物流地产面积达到0.7平米，与韩国持平，相对日本（4.0平米）、美国（3.8平米）、新加坡（1.9平米）、澳大利亚（1.6平米）等差距较大。

2019年全球各国人均物流地产面积对比

数据来源：观研天下整理

根据数据显示，我国物流相关行业的固定资产投资，即全国交通运输、仓储和邮政业固定资产投资额整体呈增长趋势，增速在2017年后持续下降，到2020年的下降至1.4%，较上年减少2个百分点；在2021年前4个月中国交通运输、仓储和邮政业固定资产累计投资额增速达到19.8%，较上年同期快速增加。

2015-2021年4月中国交通运输、仓储和邮政业固定资产累计投资额增速

数据来源：观研天下整理

另一方面，近年来我国仓储物流专利公开量和专利申请量快速上升，到2020年我国仓储物流专利公开量达到597件，同比下降17.29%；专利申请量为468件，同比下降20.81%。2021年1-6月，我国仓储物流专利公开量达到330件，专利申请量为25件。

2014-2021年6月我国仓储物流专利公开与申请量

数据来源：观研天下整理

从新增供应上看，2021年一季度全国高标库共计新增供应200.79万平方米，其中东部地区新增面积最大，达到138.18万平方米；其次是西部地区，新增42.28万平方米；然后是中部地区，新增20.33万平方米。

2021年Q1中国物流地产市场新增供应地区分布

数据来源：观研天下整理

市场格局方面，在我国物流地产行业市场，普洛斯所占市场份额最大，2020年占比达到28.5%；其次是万纬与宝湾，占比分别为8%、6.5%；然后是宇培和丰树，市场份额均在5%以上。

2020年中国主流物流地产公司市场份额

数据来源：观研天下整理（LJ）

观研报告网发布的《2021年中国物流地产行业分析报告-产业现状与发展潜力预测》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。

行业报告是业内企业、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。

【目录大纲】

第一章 2017-2021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 2017-2021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 欧洲物流地产行业地区市场分析

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

1、进口形势分析

2、出口形势分析

3、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

1、细分市场一

2、细分市场二

3、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 2017-2021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影响因素分析

二、中国物流地产行业市场集中度分析

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 中国物流地产行业钻石模型分析

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 2017-2021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 物流地产行业成本结构分析

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 2017-2021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 2017-2021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SCP分析

- 一、理论介绍
- 二、SCP范式
- 三、SCP分析框架

第三节 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

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

1、主要经济指标情况

2、企业盈利能力分析

3、企业偿债能力分析

4、企业运营能力分析

5、企业成长能力分析

四、公司优劣势分析

第二节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

四、公司优劣势分析

第三节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

四、公司优劣势分析

第四节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

四、公司优劣势分析

第五节 企业

一、企业概况

二、主营产品

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

第三节 中国物流地产行业价格策略

第四节 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/546478546478.html>