

# 中国物流地产行业运营现状调研与投资战略研究报告（2022-2029年）

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《中国物流地产行业运营现状调研与投资战略研究报告（2022-2029年）》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://www.chinabaogao.com/baogao/202208/606758.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。物流地产始于上世纪80年代，最早由美国普洛斯集团率先提出并实践。现代物流地产的经营模式在2003年由Prologis引入中国，在多重因素推动下，现阶段我国物流地产行业已经较为成熟。

我国物流地产行业发展历程

发展阶段

具体发展情况

起步发展阶段(2003-2005)

外资叩门

1999年，电子商务在中国诞生

2001年，中国加入WTO，大量外资企业进入中国

2003年，物流地产“鼻祖”普洛斯进入中国开始“圈地运动”

2004年，普洛斯成立其第一个中国物流园

2005年，丰树进入中国

优化调整阶段(2006-2015)

外资野蛮生长

普洛斯、丰树等较早进入中国市场的外资企业开始疯狂“跑马圈地”，实现了高速增长，普洛斯一跃成为行业龙头

嘉民、安博等后入外资巨头也开始加快布局

市场规模扩大

中国仓储业投资额从2006年的370.9亿元增长到2015年的6620.2亿元，十年增长了17倍

电子商务助力物流地产发展

2006年，圆通成为第一家接入淘宝的配送服务商

2007年，京东开始自建物流，正式进军物流地产领域

2013年，阿里巴巴牵头成立菜鸟网络，进一步推动物流地产行业的升级

高速发展阶段(2016-至今)

多元化发展

行业发展背景：中国经济增速放缓，政策收紧，工业用地指标相应收紧，行业规模增速放缓；中国物流地产行业进一步向“现代化”迈进，提升科技竞争力

行业发展升级：传统物流地产巨头，例如普洛斯等，开始逐步升级赛道竞争力，由“跑马圈地”开始逐渐回归物流地产的定制化运营和持续租赁

入局企业逐渐多元化：传统房企由于房地产市场降温，开始布局物流地产行业，凭借房企的

天然优势开始奋起直追；电商企业进一步加大投入，逐步由行业参与者转为行业领先者；零售企业、金融机构等齐入行，成为物流地产市场中的新生力量

资料来源：观研天下整理

## 一、物流地产行业驱动因素

### 1.政策引导物流地产行业发展

物流地产作为零售供应链中的重要一环，在提升零售企业物流配送效率，提升消费体验等方面有着重要的作用。故随着现代物流的发展，物流地产近年来受到政府部门的高度重视，多次出台土地、税收等优惠政策推动物流地产行业快速发展。

物流地产行业相关政策

类别

时间

政策

主要内容及影响

方向性政策

2012.12

《关于促进仓储业转型升级的指导意见》

促进仓储业健康发展，加快推进传统仓储向现代物流转型升级，致力于建立健全我国现代流通体系、降低流通成本、提高流通效率。

2013.10

《全国物流园区发展规划（2013-2020年）》

着重物流基础设施的整合和建设，优化空间布局，国家级示范区可获政策支持。

2014.10

《物流业发展中长期规划（2014-2020年）》

着力降低物流成本，提升物流企业规模化、集约化水平，加强物流基础网络设施建设。

2018.05

《关于开展2018年流通领域现代供应链体系建设的通知》

强化物流基础设施建设，夯实供应链发展基础。

2018.12

《国家物流枢纽布局和建设规划》

指出国家物流枢纽的重要性，明确对物流用地的支持，并提出引导冷链物流设施向国家物流枢纽聚集，促进冷链物流规模化发展。

指导性政策

2016.07

《“互联网+”高效物流实施意见》

致力于提升仓储配送智能化水平，发展高效便捷物流新模式，营造开放共赢的物流发展环境

。

2018.06

《关于物流企业承租用于大宗商品仓储设施的城镇土地使用税优惠政策的通知》  
降低物流地产企业建设成本，促进物流地产企业有效发展，优化行业结构。

2020.03

《物流企业大宗商品仓储用地减半征收城镇土地使用税》  
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，进一步降低物流地产设施的建设成本。

2020.04

《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，优化仓储物流行业结构，提高资金利用率。

2020.09

《推动物流业、制造业深度融合创新发展实施方案》  
推动物流业制造业深度融合、创新发展，保持产业链供应链稳定，推动形成以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局。

资料来源：观研天下整理

## 2.高标仓区域分布不平衡推动物流地产需求增长

21世纪以来我国制造业逐步从传统低端制造业向新兴高端制造业转型升级。电子通讯、机械、计算机等新兴高端制造业产品结构复杂且更新迭代速度快，供应商众多，其对供应链效率的要求高于传统低端制造业，逐步成为高标仓的主要需求来源。但我国高标仓区域分布不平衡，主要集中在于长三角、珠三角与环渤海区域，推动物流地产需求进一步增长。

资料来源：观研天下整理

数据来源：观研天下数据中心整理

## 3.疫情使得物流地产行业衍生出新兴驱动力

新冠肺炎疫情的推动，使得物流地产行业衍生出了新兴驱动力，诸如冷链物流、生鲜电商以及社区团购开始发力，助力物流地产行业持续发展。

数据来源：观研天下数据中心整理

数据来源：观研天下数据中心整理

数据来源：观研天下数据中心整理

## 二、物流地产行业竞争

## 1.物流地产行业参与者

物流地产行业一般由地产商、物流商和电商三者主导，随着市场的扩展，行业主体逐渐多样。目前我国物流地产行业参与者可分为外资物流地产开发商、内资物流地产开发商、传统房地产开发商、金融机构、电商企业五大类。

我国物流地产行业参与者分类

类别

简介

代表企业

外资物流地产开发商

最早在中国开展高标准仓储物流设施的企业，通过基金运作模式奠定了“物流地产”的概念。

普洛斯、安博中国

内资物流地产开发商

受外资开发商影响开始介入物流地产开发,其中宇培、易商、第一产业集团带有一定外资属性。

宝湾、宇培国际控股

传统房地产开发商

传统房地产开发商在国内地产行业进入“白银时代”后开始谋求转型寻找新的利润增长点。

富力集团、万科

金融机构

传统房地产开发商在国内地产行业进入“白银时代”后开始谋求转型寻找新的利润增长点。物流地产的商业模式适宜于开展金融层面的运作,因此吸引到了金融类企业参与竞争。

平安不动产、光大安石

电商企业

基于其战略规划和资源合理利用的考虑，同时提升其自身在节点城市和全国市场渗透,电商积极自建布局其物流网络。

菜鸟、京东物流

资料来源：观研天下整理

## 2.物流地产行业经营模式

物流地产行业各类入局者探索多种经营模式，包括地产企业主导，物流企业主导，地产、物流企业合作，电商企业主导，电商企业包揽五大经营模式。地产企业主导的经营模式下物流企业的固定资产投资资金少,成本低，可专注于配送等核心业务。物流企业主导的经营模式属于自持重资产模式,除了物流经营获益，还可充分享受到地产增值的利益;物业折旧费冲抵部分税收，降低物业总体成本低。地产、物流企业合作的经营模式发挥了物流企业和地产开发商各自的优势,实现互补和双赢。电商企业主导的经营模式有利于电商控制物流的规模化和规范化，专业性。电商企业包揽的经营模式则保证了企业对物流环节的完全控制。

## 物流地产行业经营模式分类

### 类别

### 概况

### 优点

### 代表企业

#### 地产企业主导

传统的开发转租模式，房企只负责投资开发,在选相关，物流设施建成后转租给物流企业，房地产企业不参与具体的运营环节。

对房企与物流企业而言，各尽所长。物流企业的固定资产投入资金少,成本低，可专注于配送等核心业务。

普洛斯、万纬

#### 物流企业主导

物流企业不仅要进行物流管理与运营，还要主导项目的选址、设计、开发等全流程，前期投入巨大。

属于自持重资产模式,除了物流经营获益，还可充分享受到地产增值的利益;物业折旧费冲抵部分税收，降低物业总体成本低。

顺丰、京东

#### 地产、物流企业合作

物流企业和地产开发商共同出资，地产开发商负责投资开发和物业管理，物流企业负责物流业务。

发挥了物流企业和地产开发商各自的优势,实现互补和双赢。

普洛斯、宝湾

#### 电商企业主导

电商投资建设物流中心之后，自主运营，但会将部分物流业务外包给物流企业。

有利于电商控制物流的规模化和规范化，专业性。

阿里巴巴、苏宁

#### 电商企业包揽

电商全权包揽所有角色，自行包揽所有物流业务。

保证企业对物流环节的完全控制。

京东

资料来源：观研天下整理

## 3.物流地产行业竞争格局

从竞争格局看，龙头企业早期利用先发优势，以较低成本占据了大量优质的物流仓储用地资源，以此占据了有利的竞争地位。据数据，2020年我国物流不动产市占率排名第一的为普洛斯，其持有已建成仓储面积接近3000万平方米，占全国物流地产总建筑面积接近30%。

我国物流地产行业整体呈现一超多强竞争格局。

数据来源：观研天下数据中心整理（zlj）

观研报告网发布的《中国物流地产行业运营现状调研与投资战略研究报告（2022-2029年）》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，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。

## 【目录大纲】

### 第一章 2018-2022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、物流地产特点分析

##### 三、物流地产行业基本情况介绍

##### 四、物流地产行业经营模式

###### 1、生产模式

###### 2、采购模式

### 3、销售/服务模式

#### 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

##### 第三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

## 第二章 2018-2022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规模与区域分布情况

### 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 2022-2029年世界物流地产行业分布走势预测

### 第七节 2022-2029年全球物流地产行业市场规模预测

## 第三章 中国物流地产行业产业发展环境分析

### 第一节我国宏观经济环境分析

### 第二节我国宏观经济环境对物流地产行业的影响分析

### 第三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

#### 三、主要行业标准

#### 第四节政策环境对物流地产行业的影响分析

#### 第五节中国物流地产行业产业社会环境分析

### 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

##### 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

##### 一、影响中国物流地产行业市场规模的因素

##### 二、中国物流地产行业市场规模

##### 三、中国物流地产行业市场规模解析

#### 第三节中国物流地产行业供应情况分析

##### 一、中国物流地产行业供应规模

##### 二、中国物流地产行业供应特点

#### 第四节中国物流地产行业需求情况分析

##### 一、中国物流地产行业需求规模

##### 二、中国物流地产行业需求特点

#### 第五节中国物流地产行业供需平衡分析

### 第五章 中国物流地产行业产业链和细分市场分析

#### 第一节中国物流地产行业产业链综述

##### 一、产业链模型原理介绍

##### 二、产业链运行机制

##### 三、物流地产行业产业链图解

#### 第二节中国物流地产行业产业链环节分析

##### 一、上游产业发展现状

##### 二、上游产业对物流地产行业的影响分析

##### 三、下游产业发展现状

##### 四、下游产业对物流地产行业的影响分析

#### 第三节我国物流地产行业细分市场分析

##### 一、细分市场一

##### 二、细分市场二

### 第六章 2018-2022年中国物流地产行业市场竞争分析

## 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格局分析

### 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竞争特征分析

### 一、企业区域分布特征

### 二、企业规模分布特征

### 三、企业所有制分布特征

## 第七章 2018-2022年中国物流地产行业模型分析

### 第一节中国物流地产行业竞争结构分析（波特五力模型）

#### 一、波特五力模型原理

#### 二、供应商议价能力

#### 三、购买者议价能力

#### 四、新进入者威胁

#### 五、替代品威胁

#### 六、同业竞争程度

#### 七、波特五力模型分析结论

### 第二节中国物流地产行业SWOT分析

#### 一、SOWT模型概述

#### 二、行业优势分析

#### 三、行业劣势

#### 四、行业机会

#### 五、行业威胁

#### 六、中国物流地产行业SWOT分析结论

### 第三节中国物流地产行业竞争环境分析（PEST）

#### 一、PEST模型概述

#### 二、政策因素

#### 三、经济因素

#### 四、社会因素

#### 五、技术因素

#### 六、PEST模型分析结论

## 第八章 2018-2022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、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、中国物流地产行业平均价格趋势分析

#### 二、中国物流地产行业平均价格变动的影响因素

## 第九章 中国物流地产行业所属行业运行数据监测

### 第一节中国物流地产行业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行业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行业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

## 第十章 2018-2022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析

## 一、影响物流地产行业区域市场分布的因素

## 二、中国物流地产行业区域市场分布

### 第二节中国华东地区物流地产行业市场分析

#### 一、华东地区概述

#### 二、华东地区经济环境分析

#### 三、华东地区物流地产行业市场分析

##### (1) 华东地区物流地产行业市场规模

##### (2) 华南地区物流地产行业市场现状

##### (3) 华东地区物流地产行业市场规模预测

### 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、华中地区物流地产行业市场分析

##### (1) 华中地区物流地产行业市场规模

##### (2) 华中地区物流地产行业市场现状

##### (3) 华中地区物流地产行业市场规模预测

### 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、华南地区物流地产行业市场分析

##### (1) 华南地区物流地产行业市场规模

##### (2) 华南地区物流地产行业市场现状

##### (3) 华南地区物流地产行业市场规模预测

### 第五节华北地区物流地产行业市场分析

#### 一、华北地区概述

#### 二、华北地区经济环境分析

#### 三、华北地区物流地产行业市场分析

##### (1) 华北地区物流地产行业市场规模

##### (2) 华北地区物流地产行业市场现状

##### (3) 华北地区物流地产行业市场规模预测

### 第六节东北地区市场分析

#### 一、东北地区概述

#### 二、东北地区经济环境分析

#### 三、东北地区物流地产行业市场分析

##### (1) 东北地区物流地产行业市场规模

(2) 东北地区物流地产行业市场现状

(3) 东北地区物流地产行业市场规模预测

## 第七节 西南地区市场分析

一、西南地区概述

二、西南地区经济环境分析

三、西南地区物流地产行业市场分析

(1) 西南地区物流地产行业市场规模

(2) 西南地区物流地产行业市场现状

(3) 西南地区物流地产行业市场规模预测

## 第八节 西北地区市场分析

一、西北地区概述

二、西北地区经济环境分析

三、西北地区物流地产行业市场分析

(1) 西北地区物流地产行业市场规模

(2) 西北地区物流地产行业市场现状

(3) 西北地区物流地产行业市场规模预测

## 第九节 2022-2029年中国物流地产行业市场规模区域分布预测

## 第十一章 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、公司优势分析
- .....

## 第十二章 2022-2029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规模发展预测

- 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

## 第十三章 2022-2029年中国物流地产行业进入壁垒与投资风险分析

### 第一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

第二节物流地产行业风险分析

一、物流地产行业宏观环境风险

二、物流地产行业技术风险

三、物流地产行业竞争风险

四、物流地产行业其他风险

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

第十四章 2022-2029年中国物流地产行业研究结论及投资建议

第一节观研天下中国物流地产行业研究综述

一、行业投资价值

二、行业风险评估

第二节中国物流地产行业进入策略分析

一、目标客户群体

二、细分市场选择

三、区域市场的选择

第三节 物流地产行业营销策略分析

一、物流地产行业产品策略

二、物流地产行业定价策略

三、物流地产行业渠道策略

四、物流地产行业促销策略

第四节观研天下分析师投资建议

图表详见报告正文 . . . . .

详细请访问：<http://www.chinabaogao.com/baogao/202208/606758.html>