

中国物流地产产业投资分析及未来五年发展商机 研究报告

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《中国物流地产产业投资分析及未来五年发展商机研究报告》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/218086218086.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

虽然我国物流地产经过近几年的高速发展，在部分区域已经呈现物流地产供大于求的局面，但是在一些产业后发地区、一线城市等区域物流地产依然存在较大投资潜力。

（一）承接产业转移和产业后发地区的投资机遇

中国行业报告网发布的中国物流地产市场现状调查及未来走势预测报告（2015-2020年）认为：随着我国加快产业结构调整的步伐和新一届政府着力打造丝绸之路经济带和长江经济带，以及我国大力实施新一轮对外开放，在我国中西部地区尤其是在长江经济带和丝绸之路经济带沿线城市，产业将迎来规模化扩张的新机遇，加上沿海地区的产业转移，这些城市的产业物流需求将快速增长，为这些产业提供配套服务的物流地产将出现新的投资机遇。

（二）一线城市满足电商发展的投资潜力

一线城市满足电商发展和城市生活需要物流地产投资潜力巨大，伴随着电子商务的飞速发展，我国商贸流通模式发生了较大变革，传统的实体店现货交易模式受到较大冲击，网络购物市场份额快速提高，带来了物流模式的巨大变革，一线城市在电子商务发展中由于人口规模较大，市场增长潜力较大，同时一线城市也扮演着区域电子商务分拨配送中心的角色，在一线城市满足电商发展需要的物流地产投资潜力巨大。此外，随着交通压力的不断增大，传统的配送模式亟待变革，在一线城市城郊结合部布局满足城市生活所需物资共同配送的物流地产需求较为强烈，这也是未来一线城市物流地产的重点投资领域。

轻钢龙骨弹性真石漆建筑家装室内密封胶涂料绝热管道主题地产房地产写字楼钨材房地产

（三）以物流环境营造实现产业扩张发展的投资领域

在我国经济和产业后发地区尤其是在我国中西部地区，单纯依托资源禀赋和产业基础很难实现产业扩张，亟待探寻一种新的产业发展模式即通过以物流为核心的产业发展环境营造实现该区域的产业扩张，进而带动物流需求的增长，借此契机配套发展物流地产。在我国中西部地区成都和重庆为了实现外向型产业发展，前期在国际航线开通、国际铁路集装箱班列开行方面给予了大量扶持，营造了满足电子产品面向全球快速分拨的国际物流服务体系，带动了以电子产品为核心的外向型产业的跨越式发展，通过产业的集聚配套形成了为外向型产业提供服务的综合保税区、国际物流园区等物流基础设施，其成功经验可供我国经济和产业后发地区借鉴，这也是我国物流地产未来重点的投资领域。

第一部分 产业环境

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

一、物流地产的界定

1、物流地产的定义

2、物流地产设施

二、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

三、与物流地产相近的几个产

1、物流地产与工业地产

2、物流地产与仓储服务

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

第三节 物流地产项目的盈利来源分析

一、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

二、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

三、物流地产项目投资回报分析

第二章 物流地产行业市场环境及影响分析（PEST）

第一节 物流地产行业政治法律环境（P）

一、行业管理体制分析

二、行业主要法律法规

三、物流地产行业标准

四、行业相关发展规划

1、物流地产行业国家发展规划

2、物流地产行业地方发展规划

五、政策环境对行业的影响

第二节 行业经济环境分析（E）

一、宏观经济形势分析

- 1、国际宏观经济形势分析
- 2、国内宏观经济形势分析
- 3、产业宏观经济环境分析

二、宏观经济环境对行业的影响分析

- 1、经济复苏对行业的影响
- 2、货币政策对行业的影响
- 3、区域规划对行业的影响

第三节 行业社会环境分析（S）

一、物流地产产业社会环境

- 1、人口环境分析
- 2、教育环境分析
- 3、文化环境分析
- 4、中国城镇化率

二、社会环境对行业的影响

三、物流地产产业发展对社会发展的影响

第四节 行业技术环境分析（T）

一、物流地产技术分析

- 1、技术水平总体发展情况
- 2、我国物流地产行业新技术研究

二、物流地产技术发展水平

- 1、我国物流地产行业技术水平所处阶段
- 2、与国外物流地产行业的技术差距

三、2013-2014年物流地产技术发展分析

四、行业主要技术发展趋势

五、技术环境对行业的影响

第二部分 行业深度分析

第三章 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、中国物流地产投资概况
- 二、物流地产项目租金分析
- 三、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

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

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

五、仓储物业租赁市场分析

六、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

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

三、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

四、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

五、中国物流园区发展存在的问题分析

第四章 我国物流地产行业整体运行指标分析

第一节 2013-2014年中国物流地产行业总体规模分析

一、企业数量结构分析

二、人员规模状况分析

三、行业资产规模分析

四、行业市场规模分析

第二节 2013-2014年中国物流地产行业财务指标总体分析

一、行业盈利能力分析

1、我国物流地产行业销售利润率

2、我国物流地产行业成本费用利润率

3、我国物流地产行业亏损面

二、行业偿债能力分析

- 1、我国物流地产行业资产负债比率
 - 2、我国物流地产行业利息保障倍数
 - 三、行业营运能力分析
 - 1、我国物流地产行业应收帐款周转率
 - 2、我国物流地产行业总资产周转率
 - 3、我国物流地产行业流动资产周转率
 - 四、行业发展能力分析
 - 1、我国物流地产行业总资产增长率
 - 2、我国物流地产行业利润总额增长率
 - 3、我国物流地产行业主营业务收入增长率
 - 4、我国物流地产行业资本保值增值率
- ## 第五章 中国物流地产项目开发建设需求分析
- ### 第一节 中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
- 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
- #### 二、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
- #### 三、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
- #### 四、中国物流行业发展前景预测
- ### 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、仓储业增加值分析
 - 三、仓储保管费用分析
 - 四、保税仓储业经营情况
 - 五、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
 - 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

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

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

第三部分 市场全景调研

第六章 物流地产行业产业结构分析

第一节 物流地产产业结构分析

一、市场细分充分程度分析

二、各细分市场领先企业排名

三、各细分市场占总市场的结构比例

四、领先企业的结构分析（所有制结构）

第二节 产业价值链的结构及整体竞争优势分析

一、产业价值链的构成

二、产业链条的竞争优势与劣势分析

第三节 产业结构发展预测

一、产业结构调整指导政策分析

二、产业结构调整中消费者需求的引导因素

三、中国物流地产行业参与国际竞争的战略市场定位

四、产业结构调整方向分析

第七章 重点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

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

三、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

四、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

五、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

六、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

6、烟草物流工程建设市场预测

7、烟草物流园区建设动态

第二节 商贸物流市场前景分析

一、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

二、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

三、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

四、商务物流设施建设现状

五、商贸物流园区建设动态

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

1、全国粮食播种面积分析

2、全国粮食总产量分析

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

第四部分 竞争格局分析

第八章 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

1、北京市土地利用规划

2、工矿仓储用地市场分析

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

7、北京市物流地产项目建设规划

二、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

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

三、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

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

四、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

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

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

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

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

二、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

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

三、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

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

四、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

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

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

1、广州市城市总体规划

2、工矿仓储用地市场分析

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

二、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

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

三、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

四、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

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

1、武汉市城市总体规划

2、工矿仓储用地市场分析

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

二、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

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

三、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

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

四、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

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

第九章 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强度分析

一、资源供应形势--对上游的议价能力

二、市场需求形势--对客户的议价能力

三、现有企业竞争--现有竞争者威胁

四、行业进入壁垒--潜在进入者威胁

五、企业自有物流的竞争--替代品威胁

第二节 不同物流地产开发主体优劣势分析

一、制造商开发物流地产的优劣势分析

二、售商/电商开发物流地产的优劣势分析

三、第三方物流公司开发物流地产的优劣势分析

四、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

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

1、差异化战略

2、集中化战略

二、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

第十章 2015-2020年物流地产行业领先企业经营形势分析

第一节 广东珠江商贸物流投资有限公司

一、企业发展简况分析

二、企业总体经营情况分析

三、企业物流地产项目分析

四、企业物流地产客户群分析

五、企业物流地产投资建设进展

第二节 宝供物流企业集团有限公司

一、企业发展简况分析

二、企业总体经营情况分析

三、企业物流地产项目分析

四、企业物流地产客户群分析

五、企业物流地产投资建设进展

第三节 招商局物流集团有限公司

- 一、企业发展简况分析
- 二、企业总体经营情况分析
- 三、企业物流地产项目分析
- 四、企业物流地产客户群分析
- 五、企业物流地产投资建设进展

第四节 中国物资储运总公司

- 一、企业发展简况分析
- 二、企业总体经营情况分析
- 三、企业物流地产项目分析
- 四、企业物流地产客户群分析
- 五、企业物流地产投资建设进展

第五节 厦门象屿集团有限公司

- 一、企业发展简况分析
- 二、企业总体经营情况分析
- 三、企业物流地产项目分析
- 四、企业物流地产客户群分析
- 五、企业物流地产投资建设进展

第六节 远成物流股份有限公司

- 一、企业发展简况分析
- 二、企业总体经营情况分析
- 三、企业物流地产项目分析
- 四、企业物流地产客户群分析
- 五、企业物流地产投资建设进展

第七节 中铁集装箱运输有限责任公司

- 一、企业发展简况分析
- 二、企业总体经营情况分析
- 三、企业物流地产项目分析
- 四、企业物流地产客户群分析
- 五、企业物流地产投资建设进展

第八节 中国远洋物流有限公司

- 一、企业发展简况分析
- 二、企业总体经营情况分析
- 三、企业物流地产项目分析
- 四、企业物流地产客户群分析

五、企业物流地产投资建设进展

第九节 华润物流（集团）有限公司

- 一、企业发展简况分析
- 二、企业总体经营情况分析
- 三、企业物流地产项目分析
- 四、企业物流地产客户群分析
- 五、企业物流地产投资建设进展

第十节 深圳宝湾物流国际有限公司

- 一、企业发展简况分析
- 二、企业总体经营情况分析
- 三、企业物流地产项目分析
- 四、企业物流地产客户群分析
- 五、企业物流地产投资建设进展

第五部分 发展前景展望

第十一章 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
 - 1、国民经济“十二五”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》
 - 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
 - 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
- #### 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
 - 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
 - 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

第十二章 2015-2020年物流地产行业投资价值评估分析

第一节 物流地产行业投资特性分析

一、物流地产行业进入壁垒分析

二、物流地产行业盈利因素分析

三、物流地产行业盈利模式分析

第二节 2015-2020年物流地产行业发展的影响因素

一、有利因素

二、不利因素

第三节 2015-2020年物流地产行业投资价值评估分析

一、行业投资效益分析

二、产业发展的空白点分析

三、投资回报率比较高的投资方向

四、新进入者应注意的障碍因素

第六部分 发展战略研究

第十三章 2015-2020年物流地产行业面临的困境及对策

第一节 2015年物流地产行业面临的困境

第二节 物流地产企业面临的困境及对策

一、重点物流地产企业面临的困境及对策

1、重点物流地产企业面临的困境

2、重点物流地产企业对策探讨

二、中小物流地产企业发展困境及策略分析

1、中小物流地产企业面临的困境

2、中小物流地产企业对策探讨

三、国内物流地产企业的出路分析

第三节 中国物流地产行业存在的问题及对策

一、中国物流地产行业存在的问题

二、物流地产行业发展的建议对策

1、把握国家投资的契机

2、竞争性战略联盟的实施

3、企业自身应对策略

三、市场的重点客户战略实施

1、实施重点客户战略的必要性

2、合理确立重点客户

3、重点客户战略管理

4、重点客户管理功能

第四节 中国物流地产市场发展面临的挑战与对策

图表详见正文 • • • • •

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/218086218086.html>