

中国仓储物流REITs市场运营现状研究与发展战略 分析报告（2022-2029年）

报告大纲

一、报告简介

观研报告网发布的《中国仓储物流REITs市场运营现状研究与发展战略分析报告（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/202212/619756.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

一、发展背景

1、行业背景：产业园区发展进入存量改革+创新发展期，并且融资模式向“基金+REITs”转型

我国产业园区发展模式逐渐摆脱粗放式同质化经营，向“专业化、特色化、科创化”的发展模式转变，进入存量改革+创新发展期。同时，产业园区开发商也逐渐向经营杠杆、资产管理商转型，在融资模式方面也由原来的“开发商自有资金+银行借贷”向“基金+REITs”转型。

目前，我国产业园主要投融资模式有PPP、特许经营商、ABO+股权合作等传统模式及众创孵化招商、政企联合招商、互联网+“云招商”等新型投融资方式。其中，PPP是产业园（主要为新建产业园）最主流的融资模式之一，但由于PPP仅转移杠杆而没有消灭债务，导致PPP在国资对政府资金风控加强的趋势下，发展规模有限。而REITs作为投融资机制的重要改革，不仅能有效填补资产管理市场的产品空白，还能为投资者参与基础设施及不动产市场提供便利渠道。

产业园区的融资模式分析 主要模式 投资资金 项目限制 ppp特许经营权 政府出资代表和投资人共同进行资本金出资，可通过基金等机构引入进入金融机构投资人进行股权投资 政府付费不能使用政府性基金预算（土地出让收入）；政府付费受一般公共预算支出10%的限制；政府付费合法纳入预算，付费来源可靠；政府付费部分没有来源以及额度限制；政府付费纳入预算无明确的法律体系

ABO+股权合作商业开发自平衡 平台公司与投资人共同出资，可通过基金等结构引入金融机构投资人进行股权投资 政府对平台公司资金保障安排措施需要在授权政策文件或授权协议中予以明确，且符合预算管理的相关规定；政府与平台公司之间不能建立刚性付费机制，财政保障一定程度上取决于政府信用和财政收入情况；土地获取存在不确定性，商业地产开发收益存在预测风险；可分享土地增值收益；土地整治收益有限，单纯依靠该部分收益无法覆盖大的投资资金

REITs 募集资金以及外部杠杆首次发行基础设施REITs的项目，当期目标不动产评估净值原则上不低于10亿元，发起人具有较强的扩募能力，原则上不低于首次发行基础设施REITs资产规模的2倍

数据来源：观研天下整理

2、市场背景：物流行业“热”度不减，多元物流需求激活行业发展潜力

物流行业作为我国经济发展的重要载体，其市场“热”度持续上升。根据数据显示，2021年全国社会物流总额达到335万亿元，同比增加11.7%。但是成本方面，与美国、日本等发达国家相比，我国物流费用成本较高。2021年全国社会物流总费用为17万亿元，占全国GDP的14.60%，而美国社会物流费用/GDP的比例为7.6%，日本8.5%。

数据来源：观研天下整理

数据来源：观研天下整理

此外，从2019-2021年国内仓储物流供需情况来看，市场新增供给大于需求，这使得仓储物流行业空置率呈现正增长，2021年达到18.68%。同时，与发达国家相比，我国人均仓储面积偏低。根据数据显示，2021年我国人均仓储物流设施库存仅为0.7平方米，是美国人均面积的18.4%，日本人均面积的17.5%。

数据来源：观研天下整理

数据来源：观研天下整理

3、政策背景

近年来，国家出台了一系列相关政策来支持仓储物流REITs行业发展。例如，2020年4月30日，中国证监会、国家发改委联合发布《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》，并出台配套指引，标志着国内公募REITs发展正式启航。同时，各级地方政府也积极跟进，陆续出台相关措施支持和保障REITs相关工作推进与落地。

我国仓储物流REITs行业国家层面相关政策情况	时间	相关部门	政策文件
证监会、发改委	2020/4/30		

《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》	2020/8/4		
发改委《国家发展改革委办公厅关于做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目申报工作的通知》	2020/8/7	证监会	《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》
2020/9/4 上交所			《关于就基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）相关配套业务规则公开征求意见的通知》
	2020/9/4	深交所	

《关于就公开募集基础设施证券投资基金配套业务规则公开征求意见的通知》	2021/1/29		
上交所《上交所发布基础设施证券投资基金(REITs)三项主要业务规则》	2021/1/29	深交所	
《关于发布公开募集基础设施证券投资基金配套业务规则的通知			

数据来源：观研天下整理

我国仓储物流REITs行业地方政府层面相关政策情况	时间	相关部门	政策文件	主要内容
2020/9/30		北京市发展和改革委员会等六部门		

《关于支持北京市基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）产业发展的若干措施》主要围绕产业要素、产业生态、政策保障等方面提出12条政策措施，以集中力量打造一批辐射全国的规模化、专业化的基础设施REITs运营管理龙头企业。

上海市发展和改革委员会	2020/11/16		关于建立本市基础设施REITs项目储备库的通知	加强对区域内基础设施项目的挖掘、谋划、遴选，逐步搭建各方对接平台，加大优质REITs产品的推介力度
-------------	------------	--	-------------------------	---

。 2020/10/19 江苏省发改委
《基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作推进方案》重点提出精心筛选优质项目、主动对接中介机构、加大沟通协调、研究落实税收优惠政策等，力争在试点阶段有项目入围首批并成功发行。 2020/9/14 湖北省发改委省发改委

关于做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目申报工作的函 提出要对REITs试点工作高度重视，精心组织各项申报准备和前期工作，接续报送成熟项目。2020/9/10 河南省发改委

《关于做好河南省基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目申报工作的通知》重申试点项目申报工作的重要意义，明确试点项目的地区和行业范围，基本条件及申报程序
数据来源：观研天下整理

二、发展现状

2020年《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》的发布，标志着我国基础设施公募REITs正式起航。根据相关资料可知，截止2022年国内公募REITs连续发行两批次合计11只公募产品，其中有2只仓储物流REITs基金，数量占比18%（仅次于交通基础设施和园区基础设施类），平均单只规模38.4亿元，累计发行规模76.8亿元，并且由于项目属于高标准物流仓储，所以未来具备较大增长潜力。

我国首批次、第二批次公募REITs基本信息

批次	名称	底层资产	类型	发行期限（年）	募资规模（亿元）
一批次	富国首创水务REITs	污水处理	特许经营权	26	18.5
一批次	红土盐田港	仓储物流	产权类	36	18.4
一批次	中航首钢绿能	垃圾处理	特许经营权	21	13.38
一批次	华安张江光大	产业园区	产权类	20	14.95
一批次	中金普洛斯	仓储物流	产权类	50	58.35
一批次	浙江沪杭甬	高速公路	特许经营权	20	43.6
一批次	博时蛇口产园	产业园区	产权类	50	20.79
一批次	东吴苏园产业	产业园区	产权类	40	34.92
一批次	平安广州广河	高速公路	特许经营权	99	91.14
二批次	建信中关村	产业园区	产权类	45	28.8
二批次	华夏越秀高速	高速公路	特许经营权	50	21.30

数据来源：观研天下整理

数据来源：观研天下整理（WYD）

观研报告网发布的《中国仓储物流REITs市场运营现状研究与发展战略分析报告（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年中国仓储物流REITs行业发展概述

第一节 仓储物流REITs行业发展情况概述

- 一、仓储物流REITs行业相关定义
- 二、仓储物流REITs特点分析
- 三、仓储物流REITs行业基本情况介绍
- 四、仓储物流REITs行业经营模式
 - 1、生产模式
 - 2、采购模式
 - 3、销售/服务模式

五、仓储物流REITs行业需求主体分析

第二节 中国仓储物流REITs行业生命周期分析

- 一、仓储物流REITs行业生命周期理论概述
- 二、仓储物流REITs行业所属的生命周期分析

第三节 仓储物流REITs行业经济指标分析

- 一、仓储物流REITs行业的赢利性分析
- 二、仓储物流REITs行业的经济周期分析
- 三、仓储物流REITs行业附加值的提升空间分析

第二章 2018-2022年全球仓储物流REITs行业市场发展现状分析

第一节 全球仓储物流REITs行业发展历程回顾

第二节 全球仓储物流REITs行业市场规模与区域分布情况

第三节 亚洲仓储物流REITs行业地区市场分析

一、亚洲仓储物流REITs行业市场现状分析

二、亚洲仓储物流REITs行业市场规模与市场需求分析

三、亚洲仓储物流REITs行业市场前景分析

第四节 北美仓储物流REITs行业地区市场分析

一、北美仓储物流REITs行业市场现状分析

二、北美仓储物流REITs行业市场规模与市场需求分析

三、北美仓储物流REITs行业市场前景分析

第五节 欧洲仓储物流REITs行业地区市场分析

一、欧洲仓储物流REITs行业市场现状分析

二、欧洲仓储物流REITs行业市场规模与市场需求分析

三、欧洲仓储物流REITs行业市场前景分析

第六节 2022-2029年世界仓储物流REITs行业分布走势预测

第七节 2022-2029年全球仓储物流REITs行业市场规模预测

第三章 中国仓储物流REITs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仓储物流REITs行业的影响分析

第三节 中国仓储物流REITs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 政策环境对仓储物流REITs行业的影响分析

第五节 中国仓储物流REITs行业产业社会环境分析

第四章 中国仓储物流REITs行业运行情况

第一节 中国仓储物流REITs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 中国仓储物流REITs行业市场规模分析

一、影响中国仓储物流REITs行业市场规模的因素

二、中国仓储物流REITs行业市场规模

三、中国仓储物流REITs行业市场规模解析

第三节 中国仓储物流REITs行业供应情况分析

一、中国仓储物流REITs行业供应规模

二、中国仓储物流REITs行业供应特点

第四节 中国仓储物流REITs行业需求情况分析

一、中国仓储物流REITs行业需求规模

二、中国仓储物流REITs行业需求特点

第五节 中国仓储物流REITs行业供需平衡分析

第五章 中国仓储物流REITs行业产业链和细分市场分析

第一节 中国仓储物流REITs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、仓储物流REITs行业产业链图解

第二节 中国仓储物流REITs行业产业链环节分析

一、上游产业发展现状

二、上游产业对仓储物流REITs行业的影响分析

三、下游产业发展现状

四、下游产业对仓储物流REITs行业的影响分析

第三节 我国仓储物流REITs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年中国仓储物流REITs行业市场竞争分析

第一节 中国仓储物流REITs行业竞争现状分析

一、中国仓储物流REITs行业竞争格局分析

二、中国仓储物流REITs行业主要品牌分析

第二节 中国仓储物流REITs行业集中度分析

一、中国仓储物流REITs行业市场集中度影响因素分析

二、中国仓储物流REITs行业市场集中度分析

第三节 中国仓储物流REITs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年中国仓储物流REITs行业模型分析

第一节 中国仓储物流REITs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 中国仓储物流REITs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、中国仓储物流REITs行业SWOT分析结论

第三节 中国仓储物流REITs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年中国仓储物流REITs行业需求特点与动态分析

第一节 中国仓储物流REITs行业市场动态情况

第二节 中国仓储物流REITs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 仓储物流REITs行业成本结构分析

第四节 仓储物流REITs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 中国仓储物流REITs行业价格现状分析

第六节 中国仓储物流REITs行业平均价格走势预测

一、中国仓储物流REITs行业平均价格趋势分析

二、中国仓储物流REITs行业平均价格变动的影响因素

第九章 中国仓储物流REITs行业所属行业运行数据监测

第一节 中国仓储物流REITs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 中国仓储物流REITs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 中国仓储物流REITs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年中国仓储物流REITs行业区域市场现状分析

第一节 中国仓储物流REITs行业区域市场规模分析

一、影响仓储物流REITs行业区域市场分布的因素

二、中国仓储物流REITs行业区域市场分布

第二节 中国华东地区仓储物流REITs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、华东地区仓储物流REITs行业市场分析

(1) 华东地区仓储物流REITs行业市场规模

(2) 华南地区仓储物流REITs行业市场现状

(3) 华东地区仓储物流REITs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、华中地区仓储物流REITs行业市场分析

(1) 华中地区仓储物流REITs行业市场规模

(2) 华中地区仓储物流REITs行业市场现状

(3) 华中地区仓储物流REITs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、华南地区仓储物流REITs行业市场分析

(1) 华南地区仓储物流REITs行业市场规模

(2) 华南地区仓储物流REITs行业市场现状

(3) 华南地区仓储物流REITs行业市场规模预测

第五节 华北地区仓储物流REITs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、华北地区仓储物流REITs行业市场分析

(1) 华北地区仓储物流REITs行业市场规模

(2) 华北地区仓储物流REITs行业市场现状

(3) 华北地区仓储物流REITs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、东北地区仓储物流REITs行业市场分析

(1) 东北地区仓储物流REITs行业市场规模

(2) 东北地区仓储物流REITs行业市场现状

(3) 东北地区仓储物流REITs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、西南地区仓储物流REITs行业市场分析

(1) 西南地区仓储物流REITs行业市场规模

(2) 西南地区仓储物流REITs行业市场现状

(3) 西南地区仓储物流REITs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、西北地区仓储物流REITs行业市场分析

(1) 西北地区仓储物流REITs行业市场规模

(2) 西北地区仓储物流REITs行业市场现状

(3) 西北地区仓储物流REITs行业市场规模预测

第九节 2022-2029年中国仓储物流REITs行业市场规模区域分布预测

第十一章 仓储物流REITs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年中国仓储物流REITs行业发展前景分析与预测

第一节 中国仓储物流REITs行业未来发展前景分析

一、仓储物流REITs行业国内投资环境分析

二、中国仓储物流REITs行业市场机会分析

三、中国仓储物流REITs行业投资增速预测

第二节 中国仓储物流REITs行业未来发展趋势预测

第三节 中国仓储物流REITs行业规模发展预测

一、中国仓储物流REITs行业市场规模预测

二、中国仓储物流REITs行业市场规模增速预测

三、中国仓储物流REITs行业产值规模预测

四、中国仓储物流REITs行业产值增速预测

五、中国仓储物流REITs行业供需情况预测

第四节 中国仓储物流REITs行业盈利走势预测

第十三章 2022-2029年中国仓储物流REITs行业进入壁垒与投资风险分析

第一节 中国仓储物流REITs行业进入壁垒分析

一、仓储物流REITs行业资金壁垒分析

二、仓储物流REITs行业技术壁垒分析

三、仓储物流REITs行业人才壁垒分析

四、仓储物流REITs行业品牌壁垒分析

五、仓储物流REITs行业其他壁垒分析

第二节 仓储物流REITs行业风险分析

一、仓储物流REITs行业宏观环境风险

二、仓储物流REITs行业技术风险

三、仓储物流REITs行业竞争风险

四、仓储物流REITs行业其他风险

第三节 中国仓储物流REITs行业存在的问题

第四节 中国仓储物流REITs行业解决问题的策略分析

第十四章 2022-2029年中国仓储物流REITs行业研究结论及投资建议

第一节 观研天下中国仓储物流REITs行业研究综述

一、行业投资价值

二、行业风险评估

第二节 中国仓储物流REITs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 仓储物流REITs行业营销策略分析

一、仓储物流REITs行业产品策略

二、仓储物流REITs行业定价策略

三、仓储物流REITs行业渠道策略

四、仓储物流REITs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/202212/619756.html>