

# 2016-2022年中国物流地产 行业监测及投资前景分析报告

## 报告目录及图表目录

北京迪索共研咨询有限公司

[www.cction.com](http://www.cction.com)

## 一、报告报价

《2016-2022年中国物流地产行业监测及投资前景分析报告》信息及时，资料详实，指导性强，具有独家，独到，独特的优势。旨在帮助客户掌握区域经济趋势，获得优质客户信息，准确、全面、迅速了解目前行业发展动向，从而提升工作效率和效果，是把握企业战略发展定位不可或缺的重要决策依据。

官方网站浏览地址：<http://www.cction.com/report/201511/127923.html>

报告价格：纸介版8000元 电子版8000元 纸介+电子8500元

北京迪索共研咨询有限公司

订购电话: 400-700-9228(免长话费) 010-69365838

海外报告销售: 010-69365838

Email: kefu@gonyn.com

联系人：李经理

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、说明、目录、图表目录

近年来，国家对房地产宏观调控的力度不断加大，住宅等物业类型的利润空间日趋下降，而风险不断增高，房地产市场投资者都在积极寻找各种新的投资机会甚至转型。与相对供应过剩、竞争加剧的写字楼及商铺市场，以及拥有大量新增供应且受政策管控的住宅相比，物流地产回报较高且发展前景广阔，正日益成为中国物业市场的投资热点。

现阶段，在中国物流市场，大部分停留在传统的仓储运输阶段，市场急需现代化的物流物业模式来回应。随着国内个人消费增长、零售市场成熟及电子商务的不断蓬勃发展，零售行业对物流设施尤其是高标准仓储的需求近年来增长迅速。尽管中国目前已具有相当的物流仓储存量，但国内高标准仓储设施的体量仍相对有限。

鉴于电子商务的蓬勃发展势头，未来几年我国优质物流仓库的租赁需求及电商的物流仓库自建需求仍将保持强劲。加之各主要城市的物流仓储用地供应十分有限，预计各主要城市供不应求的市场状况将会持续，租金亦稳中有升。良好的市场基本面及理想的投资回报也将吸引更多的投资者关注物流地产。

### 报告目录：

#### 第1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2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）物流地产行业发展策略分析

### 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 仓储物业租赁市场分析
- 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3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4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 中国物流行业发展前景预测

### 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 仓储业发展前景预测

### 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5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) 钢铁物流发展前景展望
- (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) 煤炭物流前景预测
- (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

### 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

#### 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 粮食物流发展前景

#### 5.3.6 农业物流园区建设动态

## 第6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

#### 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

#### 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

#### 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

#### 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

##### 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

##### 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

#### 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

#### 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

##### 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

##### 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

#### 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

##### 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

##### 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

##### 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7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8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）企业在全球的物流地产布局
- （5）企业物流地产开发运营的优势分析
- （6）企业物流地产项目出租合同签订进展

#### 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
- （5）企业物流地产开发运营的优势分析

#### 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
- （5）企业物流地产项目运营案例
- （6）企业物流地产开发运营的优势分析
- （7）企业物流地产投资建设进展

#### 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
- (5) 企业物流地产项目分析
- (6) 企业物流地产客户群分析
- (7) 企业物流地产开发运营的优势分析

#### 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
- (5) 企业物流地产客户群分析
- (6) 企业物流地产扩张路线
- (7) 企业物流地产开发运营的优势分析

#### 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) 企业物流地产项目发展战略
- (5) 企业物流地产项目运营成功案例
- (6) 企业物流地产开发运营的优势分析

### 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
- (5) 企业物流地产投资的优劣势分析

#### 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
- (5) 企业物流地产投资的优劣势分析

### 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
- (5) 企业物流地产投资的优劣势分析

### 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
- (5) 和记内陆集装箱仓储分析
- (6) 企业物流地产投资的优劣势分析

### 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
- (5) 企业物流地产投资的优劣势分析

### 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
- (5) 企业物流地产客户群分析
- (6) 企业物流地产投资的优劣势分析

### 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
- (5) 企业主要物流地产项目分析



(6) 企业物流地产客户群分析

(7) 企业物流地产投资的优劣势分析

#### 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

(5) 企业物流地产投资的优劣势分析

#### 8.2.11 北京空港科技园区股份有限公司

(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

(5) 企业物流地产投资的优劣势分析

#### 8.2.12 深圳香江控股股份有限公司

(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

#### 8.2.13 上海宇培（集团）有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 物流地产项目投资建设分析

(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

#### 8.2.14 美林基业集团有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业主营业务分析

(3) 物流地产项目分析

(4) 企业物流地产投资的优劣势分析

#### 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

(5) 企业物流地产投资的优劣势分析

##### 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

(5) 企业物流地产投资建设进展

(6) 企业物流地产投资的优劣势分析

##### 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
- (5) 企业物流地产客户群分析
- (6) 企业物流地产投资的优劣势分析

#### 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
- (5) 企业物流地产投资建设进展
- (6) 企业物流地产投资的优劣势分析

#### 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

#### 8.3.10 招商局物流集团有限公司

- (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

(5) 企业物流地产投资的优劣势分析

#### 8.3.11 宝供物流企业集团有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业总体经营情况分析

(3) 物流地产项目投资运营分析

(4) 企业物流地产投资的优劣势分析

#### 8.3.12 广东珠江商贸物流投资有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业物流地产项目分析

(3) 企业物流地产投资的优劣势分析

### 第9章：中国物流地产行业投资前景与风险分析

#### 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》

##### 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控

## 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7：2009-2014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10：2010-2014年全国主要城市物流仓储租金TOP10（单位：元/平米月）

图表11：2008-2015年仓储业固定资产投资额增长趋势图（单位：亿元，%）

图表12：2004-2015年仓储业投资额占物流业投资额的比重变化趋势图（单位：%）

图表13：10大城市仓库供需指数（单位：万平方米）

图表14：中国龙头电商企业的物流仓储面积概览（单位：万平米）

图表15：2015年中美人均仓储面积对比图（单位：平米/人）

图表16：高标准仓库与传统仓库的区别概览

图表17：高质量仓储地产年新增供应量统计表（单位：平方米）

图表18：高质量保税仓库供需情况统计表（单位：平方米，%）

图表19：高质量非保税仓库供需情况统计表（单位：平方米，%）

图表20：仓储物业租赁客户所在行业分布（单位：%）

图表21：中国仓库租赁情况概览（单位：平方米）

图表22：被调查企业仓库租金额分布

图表23：被调查企业仓库租金同比增长幅度分布

图表24：2016-2022年中国物流园区建设规模预测（单位：家）

图表25：各个经济区物流园区数量对比（单位：个）

图表26：国内部分物流园区或综合物流中心的规模情况（单位：公顷）

图表27：2008与2012年全国物流园区建设状态对比（单位：家）

图表28：2012年全国物流园区建设状态（单位：%）

图表29：2012年八大经济区全国物流园区建设状态（单位：家）

图表30：全国物流园区建设周期调查情况（单位：%）

图表31：全国物流园区主要收入来源调查情况（单位：%）

图表32：影响物流园区利润的主要因素（单位：%）

图表33：物流园区土地价格（单位：%）

图表34：物流园区仓库租金价格（单位：%）

图表35：物流园区人才资源需求（单位：%）

图表36：影响物流园区经营的环境因素（单位：%）

图表37：当地政府给园区或入驻企业获得较大收益的政策（单位：%）

图表38：物流地产运营模式的选择策略

图表39：2005-2015年中国社会物流需求系数

图表40：2005-2015年中国物流业增加值占GDP和服务业增加值的比重（单位：%）

图表41：物流行业的产业发展阶段趋势图

图表42：2009-2015年中国社会物流总额及增长情况（单位：万亿元，%）

图表43：2009-2015年中国社会物流总费用及增长情况（单位：万亿元，%）

图表44：2014年中国社会物流总费用构成情况（单位：万亿元，%）

图表45：2009-2015年中国社会物流业增加值及其增长情况（单位：万亿元，%）

图表46：2014年中国社会物流增加值构成情况（单位：万亿元，%）

图表47：2005-2015年中国物流业增加值占服务业增加值及GDP的比重变化图（单位：%）

图表48：重点调查企业行业分布情况（单位：%）

图表49：2006-2014年调查企业销售总额增长情况（单位：%）

图表50：2006-2014年调查企业货运量增长情况（单位：%）

图表51：2014年重点调查企业物流成本增长情况（单位：%）

图表52：2014年重点调查企业物流成本构成情况（单位：%）

图表53：2014年重点调查企业物流费用率情况（单位：%）

图表54：2008-2014年工业、批发和零售业企业物流费用率情况（单位：%）

图表55：2005-2014年中国、日本、美国企业物流费用率情况（单位：%）

图表56：2010-2014年工业、批发和零售业企业对外物流支付成本占比情况（单位：%）

图表57：2007-2014年工业、批发和零售业企业委托代理货运量占比情况（单位：%）

图表58：2014年物流企业业务量增长情况（单位：%）

图表59：2006-2014年物流细分收入增长情况（单位：%）

图表60：2014年物流企业物流业务收入增长情况（单位：%）

图表61：2006-2014年物流人员劳动报酬增长情况（单位：%）

图表62：物流企业物流业务成本构成情况（单位：%）

图表63：2014年物流企业负债率情况（按登记注册类型分）（单位：%）

图表64：2006-2014年物流企业收入利润率情况（单位：%）

图表65：2014年62家大型仓储企业经济指标统计（单位：亿元，万吨，%）

图表66：2007-2015年中国仓储业增加值走势图（单位：亿元，%）

图表67：2007-2014年仓储业增加值占物流业增加值的比重走势图（单位：%）

图表68：2007-2015年中国仓储业保管费用走势图（单位：万亿元，%）

图表69：2016-2022年大型仓储企业主营业务收入预测（单位：亿元）

图表70：2009-2015年中国网络购物市场交易规模预测（单位：亿元，%）

图表71：2013-2015年中国网络购物用户规模情况表（单位：万人，%）

图表72：2013-2015年网购消费力城市男性与女性消费者消费金额比例分析图（单位：%）

图表73：2013-2015年网购消费力十大城市消费金额年龄来源分布结构分析图（单位：%）

图表74：2011-2018年中国网络市场交易规模结构分析预测图（单位：亿元，%）

图表75：2009-2015年中国城镇居民人均可支配收入及其增长趋势图（单位：元，%）

图表76：中国工商企业采用物流业务外包的比例变化趋势图（单位：%）

图表77：企业外包物流业务量占企业总物流量的比例统计表（单位：%）

图表78：美国物流产业发展演变历程及国内现时所处阶段

图表79：产业转移与物流需求示意图

图表80：2008-2015年我国工业物流总额与同比增长情况（单位：万亿元，%）

图表81：2010-2015年中国钢材生产情况（单位：万吨，%）

图表82：2010-2015年我国钢材表观消费量及同比增速（单位：万吨，%）

图表83：2008-2015年中国钢铁物流市场规模分析图（单位：万吨流量）

图表84：近年来中国钢铁企业物流费用率（单位：%）

图表85：中日重点调查钢铁企业物流成本费用率对比（单位：%）

图表86：“十二五”期间我国钢铁物流行业市场规模预测（单位：亿元，%）

图表87：现代钢铁物流园区特点

图表88：2015年中国汽车产销规模及变化（单位：万辆，%）

图表89：2005-2015年中国汽车产销规模趋势图（单位：万辆）

图表90：2006-2015年中国汽车产销率（按产量）趋势图（单位：%）

图表91：2009-2014年中国汽车零部件产销趋势图（单位：亿元，%）

图表92：汽车企业物流成本构成（单位：%）

图表93：中国与日本汽车企业物流费用率比较（单位：%）

图表94：2016-2022年中国汽车产销量预测（单位：万辆）

图表95：2016-2022年中国汽车零部件产销量预测（单位：亿元）

图表96：汽车物流园区的作用

图表97：2010-2015年医药制造业销售收入及增速情况（单位：亿元，%）

图表98：2010-2015年医药制造业利润总额及增速情况（单位：亿元，%）

图表99：2010-2015年医药制造业毛利率和销售利润率变化情况（单位：%）

图表100：2008-2015年全国原煤产量（单位：亿吨，%）

图表101：2011-2015年我国重点煤矿原煤产量（单位：亿吨）

图表102：2008-2015年全国煤炭销量及同比增速（单位：亿吨）

图表103：2015年1月-2015年2月天津港煤炭库存走势（单位：万吨）

图表104：2015年1月-2015年1月华北电网、东北电网和华东电网煤炭库存量（单位：万吨）



图表105：2009-2014年全国煤炭日均装车量（单位：车）

图表106：2010-2015年全国煤炭铁路运量数据及同比增速（单位：亿吨，%）

图表107：2016-2022年中国煤炭产量预测（单位：亿吨）

图表108：2008-2015年中国卷烟销售量及产销率变化情况图（单位：亿支，%）

图表109：2016-2022年中国烟草制品行业销售规模及预测（单位：亿支）

图表110：2007年以来烟草物流工程市场规模变化情况（单位：亿元）

图表111：2008年以来烟草物流系统市场规模增长速度（单位：%）

图表112：2008-2014年烟草行业原材料物流工程项目市场规模（单位：亿元）

图表113：2008-2014年烟草行业原材料物流工程市场规模增长速度（单位：%）

图表114：2008-2014年烟草流通领域物流工程项目市场规模变化（单位：亿元）

图表115：2008-2014年烟草流通领域物流工程项目市场规模增长速度（单位：%）

图表116：2008-2014年烟草生产领域物流工程项目市场规模情况（单位：亿元）

图表117：2008-2014年烟草生产领域物流工程项目市场规模增长速度（单位：%）

图表118：2008-2014年中国烟草物流系统集成项目的市场规模（单位：亿元，%）

图表119：2008-2014年烟草物流信息系统市场规模情况（单位：亿元）

图表120：2008-2014年中国烟草物流信息系统市场规模增长速度（单位：%）

详细请访问：<http://www.cction.com/report/201511/127923.html>