



艾凯咨询  
ICAN Consulting

# 2015-2020年中国物流地产产业 监测及投资策略报告

## 一、调研说明

《2015-2020年中国物流地产产业监测及投资策略报告》是艾凯咨询集团经过数月的周密调研，结合国家统计局，行业协会，工商，税务海关等相关数据，由行业内知名专家撰写而成。报告意于成为从事本行业人士经营及投资提供参考的重要依据。

报告主要可分为四大部分，首先，报告对本行业的特征及国内外市场环境进行描述；其次，是本行业的上下游产业链，市场供需状况及竞争格局从宏观到细致的详尽剖析，接着报告中列出数家该行业的重点企业，分析相关经营数据；最后，对该行业未来的发展前景，投资风险给出指导建议。相信该份报告对您把握市场脉搏，知悉竞争对手，进行战略投资具有重要帮助。

官方网址：<https://www.icandata.com/view/249442.html>

报告价格：纸介版9000元 电子版9000元 纸介版+电子版9200元

订购电话：400-700-0142 010-80392465

电子邮箱：sales@icandata.com

联系人：刘老师

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、摘要、目录、图表

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。

艾凯咨询网发布的《2015-2020年中国物流地产产业监测及投资策略报告》共十四章。首先介绍了物流地产的概念及内涵，接着分析了我国物流地产发展的市场环境及政策环境，然后对物流地产市场的运行情况及物流园区的建设发展现状进行了详实的分析。随后，报告对物流地产行业做了区域市场分析、竞争状况分析、开发模式分析、盈利模式分析、运营模式分析、投资状况分析、投资策略分析及投资风险预警，最后科学预测了中国物流地产市场的未来前景。

### 第一章 物流地产行业的界定

#### 1.1 物流地产的概念

##### 1.1.1 物流地产的概念

##### 1.1.2 相关概念的辨析

#### 1.2 物流地产的内涵

##### 1.2.1 物流地产的范畴

##### 1.2.2 物流地产的内涵

### 第二章 2013-2014年中国物流地产行业市场环境分析

#### 2.1 经济环境分析

##### 2.1.1 全球经济形势分析

##### 2.1.2 中国经济运行现状

- 2.1.3 我国消费水平现状
- 2.2 产业环境分析
  - 2.2.1 地产市场发展现状
  - 2.2.2 地产业的影响因素
  - 2.2.3 工业地产发展形势
  - 2.2.4 工业地产发展可期
- 2.3 驱动因素分析
  - 2.3.1 物流行业持续发展
  - 2.3.2 电子商务快速发展
  - 2.3.3 调控利好物流地产
  - 2.3.4 外资进入拉动市场
  - 2.3.5 全球制造重心转移
  - 2.3.6 物流设施供不应求

### 第三章 2013-2014年中国物流地产行业政策环境分析

- 3.1 物流行业政策扶持分析
  - 3.1.1 近年政策梳理
  - 3.1.2 重点政策解读
  - 3.1.3 相关政策概述
- 3.2 地产行业政策调控分析
  - 3.2.1 近年政策梳理
  - 3.2.2 重点政策解读
  - 3.2.3 相关政策概述
- 3.3 全国物流园区发展规划（2013-2020年）
  - 3.3.1 发展目标
  - 3.3.2 总体布局
  - 3.3.3 主要任务
  - 3.3.4 保障措施

### 第四章 2013-2014年中国物流地产市场综合分析

- 4.1 中国物流地产行业发展特征分析
  - 4.1.1 市场形成历程

- 4.1.2 市场特点分析
- 4.1.3 行业形势分析
- 4.2 2013-2014年中国物流地产市场供需分析
  - 4.2.1 市场供应情况
  - 4.2.2 仓储物业需求
  - 4.2.3 电商带动需求
  - 4.2.4 新需求点增加
- 4.3 2013-2014年中国物流地产市场运行分析
  - 4.3.1 市场发展态势
  - 4.3.2 租赁需求活跃
  - 4.3.3 区域市场表现
  - 4.3.4 资本市场动向
- 4.4 中国物流地产行业的发展策略分析
  - 4.4.1 主要问题分析
  - 4.4.2 政府措施建议
  - 4.4.3 企业发展对策
  - 4.4.4 其他策略建议

## 第五章 2013-2014年中国物流园区的发展建设分析

- 5.1 中国物流园区总体现状分析
  - 5.1.1 规模情况分析
  - 5.1.2 区域分布分析
  - 5.1.3 实际状态分析
  - 5.1.4 转型升级态势
- 5.2 中国物流园区建设运营情况分析
  - 5.2.1 建设情况分析
  - 5.2.2 运营状况分析
  - 5.2.3 主要问题分析
- 5.3 中国物流园区发展变化特征分析
  - 5.3.1 功能集聚特征
  - 5.3.2 服务城市作用
  - 5.3.3 专业化服务方向

#### 5.3.4 国际项目建设

### 5.4 中国物流园区建设发展模式分析

#### 5.4.1 主流开发模式

#### 5.4.2 空间布局模式

#### 5.4.3 经营管理模式

## 第六章 2013-2014年主要城市物流地产市场运行分析

### 6.1 北京市

#### 6.1.1 物流产业发展分析

#### 6.1.2 物流地产市场需求分析

#### 6.1.3 物流地产市场运行分析

#### 6.1.4 物流地产市场趋势分析

### 6.2 上海市

#### 6.2.1 物流产业发展分析

#### 6.2.2 物流地产市场需求分析

#### 6.2.3 物流地产市场运行分析

#### 6.2.4 物流地产市场趋势分析

### 6.3 广州市

#### 6.3.1 物流产业发展分析

#### 6.3.2 物流地产市场需求分析

#### 6.3.3 物流地产市场运行分析

#### 6.3.4 物流地产市场趋势分析

### 6.4 深圳市

#### 6.4.1 物流产业发展分析

#### 6.4.2 物流地产市场需求分析

#### 6.4.3 物流地产市场运行分析

#### 6.4.4 物流地产市场趋势分析

### 6.5 华北及东北地区

#### 6.5.1 天津物流地产市场分析

#### 6.5.2 大连物流地产市场分析

#### 6.5.3 沈阳物流地产市场分析

### 6.6 华东地区

- 6.6.1 南京物流地产市场分析
- 6.6.2 青岛物流地产市场分析
- 6.6.3 杭州物流地产市场分析
- 6.6.4 宁波物流地产市场分析
- 6.7 华中及华西地区
- 6.7.1 武汉物流地产市场分析
- 6.7.2 成都物流地产市场分析
- 6.7.3 重庆物流地产市场分析

## 第七章 2013-2014年中国物流地产行业竞争状况分析

- 7.1 中国物流地产行业竞争形势分析
  - 7.1.1 "圈地运动"兴起
  - 7.1.2 企业竞逐市场
  - 7.1.3 外资扩张迅猛
- 7.2 中国物流地产行业竞争格局分析
  - 7.2.1 市场格局分析
  - 7.2.2 区域格局分析
- 7.3 中国物流地产发展的SWOT分析
  - 7.3.1 优势 ( Strengths )
  - 7.3.2 劣势 ( Weaknesses )
  - 7.3.3 机会 ( Opportunitie )
  - 7.3.4 威胁 ( Threats )

## 第八章 物流地产市场开发模式分析

- 8.1 物流地产价值链及核心能力分析
  - 8.1.1 价值链结构
  - 8.1.2 项目决策
  - 8.1.3 项目策划及规划设计
  - 8.1.4 项目管理
  - 8.1.5 销售及招商管理
  - 8.1.6 物业管理
  - 8.1.7 支持性活动

- 8.1.8 结论综述
- 8.2 物流地产主要开发模式分析
  - 8.2.1 地产商主导型
  - 8.2.2 物流商主导型
  - 8.2.3 地产物流合营
  - 8.2.4 第三方做平台
- 8.3 国外物流地产开发决策分析
  - 8.3.1 城市的选择
  - 8.3.2 城市内部区位的选择
  - 8.3.3 物业类型的选择
  - 8.3.4 投资方式的选择
- 8.4 物流地产开发案例分析
  - 8.4.1 项目背景
  - 8.4.2 项目规划
  - 8.4.3 项目市场定位

## 第九章 物流地产行业盈利模式分析

- 9.1 物流地产的一般盈利模式
- 9.2 国外物流地产巨头的盈利方式选择
  - 9.2.1 土地增值
  - 9.2.2 出租收入
  - 9.2.3 服务费用
- 9.3 中国物流园区的赢利模式分析
  - 9.3.1 土地增值
  - 9.3.2 出租收入
  - 9.3.3 服务费用
  - 9.3.4 项目投资收益
  - 9.3.5 其他收益
- 9.4 不同发展阶段的物流园区盈利模式设计
  - 9.4.1 基本状况分析
  - 9.4.2 处于初创期
  - 9.4.3 处于成长期



#### 9.4.4 处于成熟期

### 第十章 物流地产行业运营模式分析

#### 10.1 物流地产主要运营模式分析

##### 10.1.1 标准物流设施和物流园区的开发

##### 10.1.2 按客户需求定制开发仓储设施

##### 10.1.3 收购与回租

##### 10.1.4 提供咨询服务相关业务

#### 10.2 国外物流地产巨头运营模式分析

##### 10.2.1 标准化模式

##### 10.2.2 定制开发模式

##### 10.2.3 收购回租模式

##### 10.2.4 收购模式

#### 10.3 国内主要物流地产运营模式分析

##### 10.3.1 商贸城演变模式

##### 10.3.2 企业引导模式

##### 10.3.3 政府主导模式

##### 10.3.4 创新变革模式

#### 10.4 运营模式选择应注意的问题

##### 10.4.1 房地产商方面

##### 10.4.2 地方政府方面

##### 10.4.3 物流企业方面

##### 10.4.4 第三方组织方面

##### 10.4.5 人才培育方面

### 第十一章 2013-2014年中国物流地产市场投资现状分析

#### 11.1 投资类型分析

##### 11.1.1 开发为主型

##### 11.1.2 暗渡陈仓型

##### 11.1.3 开发兼经营型

#### 11.2 投资特征分析

##### 11.2.1 投资周期长

- 11.2.2 投资规模大
- 11.2.3 投资回报高
- 11.3 投资现状分析
  - 11.3.1 资本蜂拥入市
  - 11.3.2 房企抢食市场
  - 11.3.3 电商加快布局
  - 11.3.4 抢滩西部市场
- 11.4 物流园区投资现状
  - 11.4.1 投资特点
  - 11.4.2 资金来源
  - 11.4.3 占地规模
  - 11.4.4 投资规模

## 第十二章 2015-2020年中国物流地产市场投资策略分析

- 12.1 投资价值分析
  - 12.1.1 投资市场空间
  - 12.1.2 投资回报率高
  - 12.1.3 投资潜力分析
- 12.2 投资案例分析
  - 12.2.1 投资案例一
  - 12.2.2 投资案例二
  - 12.2.3 投资案例三
- 12.3 投资策略分析
  - 12.3.1 运营模式选择
  - 12.3.2 选址建议
  - 12.3.3 融资模式
  - 12.3.4 招商能力
  - 12.3.5 投资判断

## 第十三章 2015-2020年中国物流地产市场投资风险预警

- 13.1 房地产行业一般投资风险
  - 13.1.1 经济波动风险

- 13.1.2 投资经营风险
- 13.1.3 开发法律风险
- 13.1.4 其他相关风险
- 13.2 我国工业地产投资风险
  - 13.2.1 市场化程度低
  - 13.2.2 土地指标稀缺
  - 13.2.3 配套设施不足
  - 13.2.4 相关环境风险
- 13.3 物流地产市场投资风险
  - 13.3.1 拿地风险
  - 13.3.2 管理风险
  - 13.3.3 招商风险
  - 13.3.4 融资风险
  - 13.3.5 准入风险
  - 13.3.6 人才风险
- 13.4 物流地产项目运作风险
  - 13.4.1 社会环境风险
  - 13.4.2 公共关系风险
  - 13.4.3 策略选择风险
  - 13.4.4 系统操作风险
  - 13.4.5 市场竞争风险
- 13.5 物流地产项目的风险管理
  - 13.5.1 风险识别
  - 13.5.2 风险评估
  - 13.5.3 风险管控
  - 13.5.4 管控机制

## 第十四章 中国物流地产市场前景预测

- 14.1 宏观环境未来形势分析
  - 14.1.1 国内外经济趋势
  - 14.1.2 物流业发展展望
  - 14.1.3 地产业发展展望

## 14.2 物流地产市场前景预测

### 14.2.1 行业发展机遇

### 14.2.2 未来前景展望

### 14.2.3 市场需求潜力

## 14.3 物流地产市场趋势分析

### 14.3.1 市场走势分析

### 14.3.2 区域趋势分析

### 14.3.3 企业趋势分析

### 14.3.4 竞争趋势分析

## 附录

附录一：《中华人民共和国土地管理法》

附录二：《中华人民共和国城市房地产管理法》

附录三：《关于鼓励和引导民间投资进入物流领域的实施意见》

附录四：《物流园区分类与基本要求》

## 图表目录：

图表 2011-2013年七国集团GDP增长率

图表 2011-2013年金砖国家及部分亚洲经济体GDP同比增长率

图表 2013年全球及主要经济体制造业和服务业PMI

图表 2013年全球及主要经济体制造业PMI新订单和出口新订单指数

图表 2012-2013年国内生产总值增长速度（累计同比）

图表 2012-2013年规模以上工业增加值增速（月度同比）

图表 2012-2013年固定资产投资（不含农户）增速（累计同比）

图表 2012-2013年房地产开发投资增速（累计同比）

图表 2013-2014年上半年国内生产总值增长速度（累计同比）

图表 2013-2014年上半年规模以上工业增加值增速（月度同比）

图表 2013-2014年上半年固定资产投资（不含农户）增速（累计同比）

图表 2013-2014年上半年房地产开发投资名义增速（累计同比）

图表 2011-2012年我国城镇居民人均可支配收入实际增长速度

图表 2011-2012年我国农村居民人均收入实际增长速度

图表 2012-2013年城镇居民人均可支配收入实际增长速度（累计同比）

图表 2012-2013年农村居民人均收入实际增长速度（累计同比）

图表 2013-2014年上半年农村居民人均收入实际增长速度（累计同比）

图表 2013-2014年上半年城镇居民人均可支配收入实际增长速度（累计同比）

图表 2012-2013年社会消费品零售总额名义增速（月度同比）

图表 2012-2013年居民消费价格上涨情况（月度同比）

图表 2012-2013年工业生产者出厂价格涨跌情况（月度同比）

图表 2013-2014年上半年社会消费品零售总额名义增速（月度同比）

图表 2013-2014年上半年居民消费价格上涨情况（月度同比）

图表 2013-2014年上半年工业生产者出厂价格涨跌情况（月度同比）

图表 2012-2013年全国房地产开发投资增速

图表 2012-2013年全国房地产开发企业土地购置面积增速情况

图表 2012-2013年全国商品房销售面积及销售额增速

图表 2013年1-12月份东中西部地区房地产销售情况

图表 2012-2013年全国房地产开发企业到位资金增速情况

图表 2013年1-12月份全国房地产开发和销售情况

图表 2013-2014年上半年全国房地产开发投资增速

图表 2013-2014年上半年全国房地产开发企业土地购置面积增速情况

图表 2013-2014年上半年全国商品房销售面积及销售额增速

图表 2014年1-6月份东中西部地区房地产销售情况

图表 2013-2014年上半年全国房地产开发企业到位资金增速情况

图表 2014年1-6月份全国房地产开发和销售情况

图表 2012-2013年社会物流总额及可比变化情况

图表 2013年社会物流总费用构成情况

图表 2012年-2013年中国沿海干散货运价指数

图表 "国五条"（国办发〔2013〕17号）细则主要内容

图表 三中全会决定中关于深化户籍、土地、金融等要素改革的内容

图表 公布细则及房价控制目标的省市

图表 2013年下半年各城市政策分化时间表

图表 《意见》（国办发〔2013〕67号）中涉及房地产行业主要内容

图表 不动产统一登记的工作时间表

图表 2014年上半年中央重要会议主要内容

图表 2014年上半年各地方自主出台房地产调控政策一览

图表 地方无正式发文房地产调控政策表

图表 各地公积金调整相关内容

图表 各地加强保障安居工程建设

图表 2014年以来以房养老工作推进情况

图表 截至2020年棚户区改造计划

图表 金融政策支持棚户区改造

图表 中央推进金融体制改革

图表 "央五条"主要内容

图表 2014年两次定向降准

图表 "自发自还"要点内容

图表 不动产统一登记工作推进时间表

图表 《节约集约利用土地规定》主要内容

图表 部分省市土地制度利用举措

图表 各部委解读新型城镇化规划户籍制度改革

图表 2012年全国物流园区实际状态

图表 2012年八大经济区物流园区实际状态

图表 全国物流园区建设周期

图表 全国物流园区主要收入来源

图表 物流园区地理位置特点

图表 物流园区吸引企业入驻的原因

图表 物流园区建设进度

图表 物流园区建设滞后原因

图表 全国物流园区开发方式

图表 物流园区的业务定位

图表 全国物流园区管理模式

图表 全国物流园区主要业务功能

图表 全国物流园区主要流转商品

图表 全国物流园区信息化投入

图表 全国物流园区信息系统开发方式

图表 全国物流园区未来重点工作

图表 全国物流园区税收情况

图表 三种类型开发区比较

图表 物流园区的经营管理模式及内容

图表 影响物流园区赢利水平的主要因素

图表 物流园区土地价格

图表 物流园区仓库租金价格

图表 物流园区人才资源需求

图表 影响物流园区经营的环境因素

图表 "十二五"期间上海市物流业发展的主要预期指标

图表 上海物流业发展规划空间布局示意图

图表 2008-2013年上海物流用地出让情况

图表 2010-2013年全国GDP及社会物流总费用各构成要素具体情况

图表 2010-2013年广州市GDP及社会物流总费用各构成要素具体情况

图表 国内物流地产五分天下

图表 电子商务自建物流仓储

图表 物流区域由长三角向中西部推进

图表 物流地产价值链

图表 物流地产企业的核心能力在价值链上的分布（阴影部分）

图表 四种物流地产开发模式优缺点对照

图表 普洛斯投资的物流园区落户城市分布

图表 丰树投资的物流园区落户城市分布

图表 上海普洛斯物流园区区位分布

图表 上海普洛斯物流园区定位及依托交通形态

图表 普洛斯部分合资开发物流园区情况

图表 普洛斯通用型物流仓储设施部分标准

图表 普洛斯收购回租模式示意图

图表 全国物流园区投资建设主体

图表 全国物流园区建设资金来源

图表 全国物流园区占地规模

图表 全国物流园区建设投资规模

图表 工业地产模式对比

图表 普洛斯由外及内的物流地产布局模式

图表 物流地产项目风险管理过程

图表 货运服务型的推荐性要求

图表 生产服务型的推荐性要求

图表 商贸服务型的推荐性要求

图表 综合服务型的推荐性要求

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/249442.html>

### 三、研究方法

- 1、系统分析方法
- 2、比较分析方法
- 3、具体与抽象方法
- 4、分析与综合方法
- 5、归纳与演绎方法
- 6、定性分析与定量分析方法
- 7、预测研究方法

### 四、数据来源

对行业内相关的专家、厂商、渠道商、业务（销售）人员及客户进行访谈，获取最新的一手市场资料；

艾凯咨询集团长期监测采集的数据资料；

行业协会、国家统计局、海关总署、国家发改委、工商总局等政府部门和官方机构的数据与资料；

行业公开信息；

行业企业及上、下游企业的季报、年报和其它公开信息；

各类中英文期刊数据库、图书馆、科研院所、高等院校的文献资料；

行业资深专家公开发表的观点；

对行业的重要数据指标进行连续性对比，反映行业发展趋势；

中华人民共和国国家统计局 <http://www.stats.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局 <http://www.saic.gov.cn>



中华人民共和国海关总署 <http://www.customs.gov.cn>

中华人民共和国商务部 <http://www.mofcom.gov.cn>

中国证券监督管理委员会 <http://www.csrc.gov.cn>

中华人民共和国商务部 <http://www.mofcom.gov.cn>

世界贸易组织 <https://www.wto.org>

联合国统计司 <http://unstats.un.org>

联合国商品贸易统计数据库 <http://comtrade.un.org>

## 五、关于艾凯咨询网

艾凯咨询网（[www.icandata.com](http://www.icandata.com)）隶属艾凯咨询集团（北京华经艾凯企业咨询有限公司），艾凯咨询集团专注提供大中华区产业经济情报，为企业商业决策赋能，是领先的市场研究报告和竞争情报提供商

艾凯咨询集团为企业专业提供投资咨询报告、深度研究报告、市场调查、统计数据等。艾凯咨询网每天更新大量行业分析报告、图表资料、竞争情报、投资情报等，为用户及时了解迅速变化中的世界和中国市场提供便利，为企业商业决策赋能。

### 研究力量

高素质的专业的研究分析团队，密切关注市场最新动向。在多个行业，拥有数名经验丰富的专业分析师。对于特定及专属领域，我们有国内外众多合作研究机构，同时我们聘请数名行业资深专家顾问，帮助客户分清市场现状和趋势，找准市场定位和切入机会，提出合适中肯的建议，帮助客户实现价值，与客户一同成长。

### 我们的优势

权威机构 艾凯咨询集团二十年深厚行业背景;

数量领先 囊括主流研究报告和权威合作伙伴;

服务齐全 促销、推荐指数、积分、网上支付等;

良好声誉 广泛知名度、满意度，众多新老客户。