



艾凯咨询
ICAN Consulting

2016-2022年中国物流地产市场发展现状及战略咨询报告

一、调研说明

《2016-2022年中国物流地产市场发展现状及战略咨询报告》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/279426.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

根据普洛斯的解释，物流地产就是建设、运营与管理专用物流设施，与制造商、物流公司、零售商等供应链环节上的客户建立合作关系，为相应的客户在对应的供应链环节上提供合适的现代物流设施。

物流地产价值链实质上是通过一系列的价值活动，实现对地产及其附加产品的增值，在价值链上盈利。但是并不是每一个活动都实际创造价值，只有真正创造价值的经营活动，就是价值链上的战略环节。企业要想在物流地产市场的竞争中获得优势，实际上就是要在这些战略关键环节拥有和其他企业与众不同的核心竞争力。 物流地产价值链

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。

报告目录：

第1章：中国物流地产行业简述与发展环境分析 19

1.1 物流地产的内涵与外延 19

1.1.1 物流地产的界定 19

（1）物流地产的定义 19

（2）物流地产设施 19

1.1.2 现代物流地产的特点 20

（1）集约化与协同化 20

（2）规模化与网络化 20

（3）绿色化与低碳化 20

1.1.3 与物流地产相近的几个产业 21

（1）物流地产与工业地产 21

（2）物流地产与仓储服务 22

1.2 物流地产的供求方关系分析 22

1.2.1 物流地产投资开发主体分析 22

1.2.2 物流地产的需求方分析	23
1.2.3 物流地产投资商的服务内容	23
(1) 物流园区与标准物流设施开发	23
(2) 量身定制仓储设施	23
(3) 收购与回租	24
(4) 提供咨询与物业服务	24
1.2.4 物流地产的盈利模式分析	25
(1) 租金与管理费收入	25
(2) 资产的升值收益	25
1.3 物流地产的价值链分析	26
1.3.1 物流地产的价值链结构	26
1.3.2 价值链核心能力分析	26
(1) 项目决策	27
(2) 项目策划与规划设计	27
(3) 项目管理	27
(4) 销售及招商管理	28
(5) 物业管理	28
(6) 支持性活动	29
1.4 中国物流地产行业发展环境分析	29
1.4.1 政策环境分析	29
(1) 国民经济"十三五"规划	30
(2) 《商贸物流发展专项规划》	30
(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》	30
(4) 《关于印发营业税改征增值税试点方案的通知》	34
(5) 《关于鼓励和引导民间投资进入物流领域的实施意见》	34
(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》	36
1.4.2 经济环境分析	37
(1) 国民经济发展现状	37
1) GDP增长分析	37
中国和美国物流总费用占GDP 比重对比	
2) 工业经济增长分析	38
3) 固定资产投资情况	39

- 4) 社会消费品零售总额 42
- 5) 居民消费价格指数 44
- 6) 制造业采购经理指数 45
- 7) 非制造业商务活动指数 47

(2) 国民经济发展预测 49

1.4.3 行业环境分析 50

(1) 中国房地产运行现状 50

1) 房地产调控政策 50

2) 房地产运行态势 53

3) 房地产运行趋势 60

(2) 中国土地市场运行现状 61

1) 土地供应分析 61

2) 土地成交分析 64

第2章：国外物流地产行业的发展现状与发展模式 69

2.1 主要国家物流地产发展现状与模式 69

2.1.1 国外物流地产的发展概况 69

2.1.2 德国物流地产发展现状与模式 69

(1) 德国物流地产发展现状 69

(2) 德国物流地产的发展模式 70

(3) 德国物流园区的管理模式 71

(4) 德国物流园区的效益分析 71

2.1.3 日本物流地产发展现状与模式 72

(1) 日本物流地产发展现状 72

(2) 日本物流地产的发展模式 75

2.1.4 美国物流地产发展现状与模式 75

(1) 美国物流地产发展现状 75

(2) 美国物流地产的发展模式 76

2.1.5 国外物流地产建设的经验借鉴 76

2.2 主要国际物流地产商物流地产的建设运营分析 77

2.2.1 普洛斯(Prologis) 77

(1) 企业发展简况分析 77

- (2) 企业业务模式分析 78
- (3) 企业物流地产项目分析 78
- (4) 企业物流地产客户群分析 81
- (5) 企业物流地产项目的招商策略 82
- (6) 企业物流地产项目运营成功案例 82
- (7) 企业物流地产开发运营的优势分析 82
- (8) 企业物流地产投资建设进展 83

2.2.2 安博置业(AMB) 84

- (1) 企业发展简况分析 84
- (2) 企业业务模式分析 84
- (3) 企业经营业绩分析 84
- (4) 企业物流地产项目分析 84
- (5) 企业物流地产客户群分析 85
- (6) 企业物流地产项目的选址策略 85
- (7) 企业物流地产项目运营成功案例 85
- (8) 企业物流地产开发运营的优势分析 85

2.2.3 嘉民集团 86

- (1) 企业发展简况分析 87
- (2) 企业业务模式分析 87
- (3) 企业经营业绩分析 87
- (4) 企业物流地产项目分析 87
- (5) 企业物流地产客户群分析 87
- (6) 企业在华物流地产项目发展前景 88
- (7) 企业在华物流地产发展历程 88
- (8) 企业物流地产开发运营的优势分析 89
- (9) 企业物流地产投资建设进展 89

2.2.4 维龙(Vailog)地产 89

- (1) 企业发展简况分析 89
- (2) 企业主营业务分析 90
- (3) 企业经营业绩分析 90
- (4) 企业物流地产项目分析 90
- (5) 企业物流地产客户群分析 90

- (6) 企业物流地产项目的招商策略 90
- (7) 企业物流地产项目运营案例 91
- (8) 企业物流地产开发运营的优势分析 91
- (9) 企业物流地产投资建设进展 91

2.2.5 麦格理集团 92

- (1) 企业发展简况分析 92
- (2) 企业业务模式分析 93
- (3) 企业经营业绩分析 93
- (4) 企业物流地产项目分析 93
- (5) 企业物流地产客户群分析 93
- (6) 企业物流地产项目的招商策略 93
- (7) 企业在华金融业务投资布局 93
- (8) 企业物流地产开发运营的优势分析 94

2.2.6 新加坡腾飞集团 94

- (1) 企业发展简况分析 94
- (2) 企业业务模式分析 95
- (3) 企业在华经营分析 95
- (4) 企业物流地产项目分析 95
- (5) 企业物流地产客户群分析 96
- (6) 企业物流地产项目发展策略 96
- (7) 企业物流地产扩张路线 97
- (8) 企业物流地产开发运营的优势分析 97
- (9) 企业物流地产投资建设进展 97

2.2.7 新加坡丰树物流信托管理有限公司 97

- (1) 企业发展简况分析 98
- (2) 企业业务模式分析 98
- (3) 企业经营业绩分析 99
- (4) 企业物流地产项目分析 99
- (5) 企业物流地产客户群分析 99
- (6) 企业物流地产项目发展战略 99
- (7) 企业物流地产项目运营成功案例 100
- (8) 企业物流地产开发运营的优势分析 101

(9) 企业物流地产投资建设进展 101

第3章：中国物流地产行业的发展现状与发展模式 102

3.1 中国物流地产的开发、建设模式 102

3.1.1 物流地产的开发模式 102

(1) 政府规划，企业主导开发 102

(2) 工业地产商模式 102

(3) 主体企业自主开发 103

(4) 综合运作模式 103

(5) PPP模式 104

3.1.2 物流地产的建设新模式——BLT模式 104

3.2 中国物流地产的运营模式与选择策略 105

3.2.1 物流地产的运营模式 105

(1) 物流商主导开发，并进行经营管理 105

(2) 地产商主导开发，并进行经营管理 105

(3) 地产、物流商合作开发经营 106

(4) 第三方牵头，引入物流商和地产商 106

3.2.2 物流地产运营模式选择的标准 107

(1) 经济标准 107

(2) 战略标准 108

3.2.3 物流地产运营模式的选择策略 108

(1) 确定物流地产服务的区域 109

(2) 确定物流地产服务的对象 109

(3) 确定物流地产服务的产品及业务模式 109

3.2.4 物流地产项目运营案例分析——南京王家湾物流中心 109

(1) 南京王家湾物流中心位置与设施 109

(2) 南京王家湾物流中心投资主体与规模 110

(3) 南京王家湾物流中心经营管理变革历程 110

(4) 南京王家湾物流中心的运作方式 111

1) 一体化的管理体系 111

2) 会员制的公司模式 112

3.3 中国物流地产的发展现状分析 113

3.3.1 中国物流地产行业发展概况	113
3.3.2 中国仓库的供求现状分析	114
(1) 仓储业固定资产投资情况	114
(2) 全国通用仓库供需情况	116
1) 全国通用仓库供需情况	116
2) 10大城市仓库供需情况	116
(3) 物流地产的区域布局分析	117
3.4 中国物流地产的投资效益分析	120
3.4.1 物流地产项目投资回报分析	120
3.4.2 物流地产设施的租金与利用率分析	120
3.4.3 物流地产设施租金的影响因素分析	122
(1) 经济环境因素	122
(2) 政策因素	123
(3) 地理区位因素	123
(4) 交通基础设施与便捷性因素	124
(5) 其他因素	125
3.5 中国物流地产行业五力竞争模型分析	125
3.5.1 资源供应形势——对上游的议价能力	125
3.5.2 市场需求形势——对客户的议价能力	126
3.5.3 现有企业竞争——现有竞争者威胁	127
3.5.4 行业进入壁垒——潜在进入者威胁	128
3.5.5 企业自有物流的竞争——替代品威胁	129
3.6 物流地产投资商的竞争战略与营销策略选择	129
3.6.1 物流地产投资商的竞争战略	129
(1) 差异化战略	129
(2) 集中化战略	129
3.6.2 物流地产的营销策略	131
(1) 定制营销策略	131
(2) 绿色营销策略	132
(3) 合作营销策略	133
(4) 公关营销策略	133
3.7 中国物流地产行业存在的问题与解决策略	133

3.7.1 存在问题分析 133

3.7.2 发展策略分析 135

第4章：物流地产项目的规划设计与招商策略分析 137

4.1 物流地产项目的规划设计 137

4.1.1 物流地产项目的选址 137

(1) 选址的原则 137

(2) 选址的考虑因素 137

(3) 不同功能的物流地产项目的选址 139

4.1.2 物流建筑的规划设计 141

(1) 组团性物流建筑的功能设计 141

(2) 公共运输服务型物流建筑的功能设计 142

(3) 总平面的布局设计 143

(4) 场地设施的设计 145

(5) 专项与特殊物流建筑要求 146

1) 冷链物流建筑 146

2) 烟草物流建筑 147

3) 医药物流建筑 148

4.1.3 物流地产项目规划设计的主要企业 149

(1) 中国物流与采购联合会规划院 149

(2) 北京中建通规划设计研究院 150

(3) 北方交通大学物流研究所 150

(4) 法布劳格物流咨询(北京)有限公司 151

(5) 清华大学深圳研究院现代物流研究中心 155

(6) 上海同济大学城市规划设计院 156

(7) 上海竞斐物流咨询有限公司 157

4.2 中国物流园区的投资建设与规划 160

4.2.1 中国物流园区投资建设现状 160

(1) 物流园区建设规模分析 160

(2) 物流园区地区分布分析 162

(3) 主要物流园区建设项目 162

4.2.2 中国物流园区的布局规划分析 163

- (1) 物流园区布局规划现状 163
- (2) 物流园区布局规划的原则 165
- (3) 物流园区布局规划的程序 168
- (4) 物流园区内部功能区规划 169
- (5) 物流园区路网的规划 172
- 4.3 中国物流园区信息系统的规划 175
 - 4.3.1 物流园区信息系统的目标 175
 - 4.3.2 物流园区信息系统的功能需求 175
 - 4.3.3 物流园区信息系统子系统构成 176
 - 4.3.4 物联网技术在物流行业的应用 178
 - (1) 物联网感知技术的应用 178
 - (2) 网络与通信技术的应用 179
 - (3) 智能管理技术的应用 180
- 4.4 中国物流园区的招商策略分析 181
 - 4.4.1 物流园区项目招商策略分析 181
 - (1) 物流园区项目的招商流程 181
 - (2) 物流园区项目的招商策略 181
 - (3) 物流园区合作伙伴的选择 182
 - 4.4.2 物流园区项目的招商推广 182
 - (1) 物流园区招商客户的定位 183
 - (2) 物流园区项目的招商推广 184

第5章：中国物流地产行业发展条件与机会分析 186

- 5.1 中国物流市场需求分析 186
 - 5.1.1 物流业在国民经济中的地位 186
 - 5.1.2 物流总额及其增长情况 187
 - 5.1.3 物流业增加值分析 188
 - 5.1.4 物流费用与效率分析 189 2003-2014年物流总费用构成占比
 - 5.1.5 仓储业经营情况分析 190
 - 5.1.6 重点企业物流统计调研 190

(1) 调研企业行业分布情况	190
(2) 重点企业货运情况调研	191
(3) 重点企业物流成本统计调研	191
(4) 重点企业仓储使用情况	193
(5) 重点物流企业经营情况调研	194
5.1.7 中国物流行业发展趋势预测	198
(1) 物流业发展前景预测	198
(2) 仓储业发展趋势预测	199
5.2 物流行业细分市场需求分析	199
5.2.1 工业品物流市场需求分析	199
(1) 工业品物流市场需求概况	200
(2) 钢铁物流市场需求分析	200
1) 钢铁行业供给分析	200
2) 钢铁行业需求分析	202
3) 钢材产品价格分析	204
4) 钢铁行业经营效益分析	204
5) 钢铁物流行业集中度分析	205
6) 钢铁物流需求分析	205
7) 钢铁物流前景预测	207
(3) 汽车物流市场需求分析	207
1) 汽车行业供给情况	207
2) 汽车行业需求分析	208
3) 汽车行业进出口分析	211
4) 汽车物流行业发展特点	212
5) 汽车物流需求分析	213
6) 汽车物流发展预测	214
(4) 医药物流市场需求分析	217
1) 医药物流发展概况	217
2) 医药物流发展特点	217
3) 医药物流竞争态势	218
4) 医药物流市场需求分析	219
5) 医药物流行业发展预测	222

(5) 煤炭物流市场需求分析 224

- 1) 煤炭生产分析 224
- 2) 煤炭需求分析 224
- 3) 煤炭库存分析 226
- 4) 煤炭运输分析 226
- 5) 煤炭铁路运输价格 227
- 6) 煤炭物流需求分析 227
- 7) 煤炭物流前景预测 228

(6) 烟草物流市场需求分析 228

- 1) 烟草物流发展现状 228
- 2) 烟草物流模式分析 229
- 3) 烟草物流发展特点 230
- 4) 烟草物流工程建设市场规模分析 231
- 5) 烟草物流工程建设市场预测 237

(7) 家电物流市场发展分析 243

- 1) 家电行业产销规模分析 243
- 2) 家电物流运作模式分析 243
- 3) 家电物流发展困境分析 247
- 4) 家电物流发展前景展望 248

(8) 化工物流市场发展分析 249

- 1) 化工行业发展状况分析 249
- 2) 化工物流发展现状分析 250
- 3) 化工物流发展前景展望 251

5.2.2 商贸物流市场需求分析 252

(1) 商贸业运行态势分析 253

- 1) 社会消费品零售总额及其增长 253
- 2) 重要节假日社销零售额及增长 253

(2) 商贸物流行业发展概况 254

- 1) 商贸物流发展特点 254
- 2) 商贸物流运作效率分析 255
- 3) 区域商贸物流的基本模式 256
- 4) 商贸物流存在的主要问题 258

(3) 商贸物流发展前景展望	259
1) 商贸物流发展规划	259
2) 商贸物流发展趋势与前景	259
5.2.3 农业物流市场需求分析	260
(1) 粮食行业发展概况分析	261
1) 全国粮食播种面积分析	261
2) 全国粮食总产量分析	261
3) 粮食收购情况分析	262
(2) 粮食物流发展分析	264
(3) 粮食物流运作模式分析	266
(4) 粮食物流发展前景	268
5.3 中国物流市场需求驱动因素分析	268
5.3.1 电子商务拉动商贸物流快速发展	268
(1) 网络零售市场规模分析	268
(2) 消费群体网购情况分析	269
(3) 网络零售发展方向分析	270
(4) 电子商务发展规划分析	271
5.3.2 城镇化进程带动城市配送物流需求	271
5.3.3 制造业物流环节外包推动物流需求	273
(1) 制造业物流外包持续加速	273
(2) 中央和地方进一步推动制造业物流发展	274
(3) 制造业物流发展前景展望	275
5.3.4 结构转型及产业转移带动物流需求	278
(1) 企业成本上升推动物流发展	278
(2) 产业布局调整带动物流需求	279
5.4 中国物流设施、装备配套分析	280
5.4.1 中国交通基础设施的投资建设	280
(1) 公路投资建设现状	280
(2) 水路投资建设现状	281
(3) 铁路投资建设现状	283
(4) 航空设施投资建设现状	284
(5) 交通基础设施建设规划	285

- 1) 公路投资建设规划 285
- 2) 铁路投资建设规划 286
- 3) 航空设施投资建设规划 286
- 5.4.2 中国物流运输装备配套情况 287

第6章：中国物流地产的区域市场拓展机会分析 291

6.1 环渤海地区物流地产市场拓展机会分析 291

6.1.1 北京市物流地产市场拓展机会分析 291

- (1) 北京市土地利用规划 291
- (2) 北京市城市总体规划 292
- (3) 北京市土地供求分析 294
- (4) 北京市物流产业发展分析 294
- 1) 北京市社会物流总额情况 294
- 2) 北京市物流业增加值分析 295
- 3) 北京市物流业收入分析 295
- 4) 北京市物流设施、装备情况 296
- (5) 北京市物流地产项目建设分析 297
- (6) 北京市物流地产市场拓展机会分析 300

6.1.2 天津市物流地产市场拓展机会分析 307

- (1) 天津市土地利用规划 307
- (2) 天津市城市总体规划 309
- (3) 天津市产业发展方向 310
- (4) 天津市土地供求分析 311
- (5) 天津市物流产业发展分析 313
- (6) 天津市物流地产项目建设分析 314
- (7) 天津市物流地产市场拓展机会分析 317

6.1.3 青岛市物流地产市场拓展机会分析 323

- (1) 青岛市城市总体规划 323
- (2) 青岛市产业发展方向 324
- (3) 青岛市土地供求分析 324
- (4) 青岛市物流产业发展分析 325
- (5) 青岛市物流地产项目建设分析 326

(6) 青岛市物流地产市场拓展机会分析 328

6.1.4 大连市物流地产市场拓展机会分析 334

(1) 大连市土地利用规划 334

(2) 大连市城市总体规划 338

(3) 大连市土地供求分析 339

(4) 大连市物流产业发展分析 340

(5) 大连市物流地产项目建设分析 340

(6) 大连市物流地产市场拓展机会分析 343

6.2 长三角地区物流地产市场拓展机会分析 343

6.2.1 上海市物流地产市场拓展机会分析 343

(1) 上海市土地利用规划 344

(2) 上海市城市总体规划 347

(3) 上海市产业发展方向 348

(4) 上海市土地供求分析 349

(5) 上海市物流产业发展分析 352

(6) 上海市物流地产项目建设分析 353

(7) 上海市物流地产市场拓展机会分析 356

6.2.2 杭州市物流地产市场拓展机会分析 359

(1) 杭州市城市总体规划 359

(2) 杭州市产业发展方向 361

(3) 杭州市土地供求分析 362

(4) 杭州市物流产业发展分析 363

(5) 杭州市物流地产项目建设分析 363

(6) 杭州市物流地产市场拓展机会分析 364

6.2.3 南京物流地产市场拓展机会分析 365

(1) 南京市城市总体规划 365

(2) 南京市土地供求分析 366

(3) 南京市物流产业发展分析 366

(4) 南京市物流地产项目建设分析 368

(5) 南京市物流地产市场拓展机会分析 368

6.2.4 苏州市物流地产市场拓展机会分析 369

(1) 苏州市产业发展方向 369

(2) 苏州市土地供求分析	371
(3) 苏州市物流产业发展分析	375
(4) 苏州市物流地产项目建设分析	378
(5) 苏州市物流地产市场拓展机会分析	380
6.3 珠三角地区物流地产市场拓展机会分析	385
6.3.1 广州市物流地产市场拓展机会分析	385
(1) 2016年广州土地供应计划	385
(2) 广州市城市总体规划	386
(3) 广州市土地供求分析	387
(4) 广州市物流产业发展分析	390
(5) 广州市物流地产项目建设分析	391
(6) 广州市物流地产市场拓展机会分析	392
6.3.2 深圳市物流地产市场拓展机会分析	393
(1) 深圳市城市总体规划	393
(2) 深圳市产业发展方向	396
(3) 深圳市土地供求分析	398
(4) 深圳市物流产业发展分析	400
(5) 深圳市物流地产项目建设分析	401
(6) 深圳市物流地产市场拓展机会分析	405
6.3.3 惠州市物流地产市场拓展机会分析	406
(1) 惠州市城市总体规划	406
(2) 惠州市产业发展方向	407
(3) 惠州市土地供求分析	408
(4) 惠州市物流产业发展分析	408
(5) 惠州市物流地产项目建设分析	409
(6) 惠州市物流地产市场拓展机会分析	410
6.3.4 佛山市物流地产市场拓展机会分析	416
(1) 佛山市城市总体规划	416
(2) 佛山市产业发展方向	420
(3) 佛山市土地供求分析	422
(4) 佛山市物流产业发展分析	423
(5) 佛山市物流地产项目建设分析	424

(6) 佛山市物流地产市场拓展机会分析 425

6.3.5 珠海市物流地产市场拓展机会分析 426

(1) 珠海城市总体规划 426

(2) 珠海市土地供求分析 427

(3) 珠海市物流产业发展分析 428

(4) 珠海市物流地产项目建设分析 428

(5) 珠海市物流地产市场拓展机会分析 428

6.4 中西部地区物流地产市场拓展机会分析 429

6.4.1 武汉市物流地产市场拓展机会分析 429

(1) 武汉市城市总体规划 429

(2) 武汉市产业发展方向 432

(3) 武汉市土地供求分析 434

(4) 武汉市物流产业发展分析 436

(5) 武汉市物流地产项目建设分析 436

(6) 武汉市物流地产市场拓展机会分析 437

6.4.2 长沙市物流地产市场拓展机会分析 439

(1) 长沙市城市总体规划 439

(2) 长沙市土地供求分析 441

(3) 长沙市物流产业发展分析 443

(4) 长沙市物流地产项目建设分析 444

(5) 长沙市物流地产市场拓展机会分析 447

6.4.3 成都市物流地产市场拓展机会分析 451

(1) 成都市城市总体规划 451

(2) 成都市产业发展方向 454

(3) 成都市土地供求分析 461

(4) 成都市物流产业发展分析 462

(5) 成都市物流地产项目建设分析 463

(6) 成都市物流地产市场拓展机会分析 466

6.4.4 重庆市物流地产市场拓展机会分析 467

(1) 重庆市土地利用规划 467

(2) 重庆市城市总体规划 467

(3) 重庆市产业发展方向 468

- (4) 重庆市土地供求分析 469
- (5) 重庆市物流产业发展分析 475
- (6) 重庆市物流地产项目建设分析 476
- (7) 重庆市物流地产市场拓展机会分析 477

第7章：中国物流地产各开发主体竞争标杆分析 480

7.1 不同主体开发物流地产的优劣势分析 480

7.1.1 制造商开发物流地产的优劣势分析 480

7.1.2 零售商/电商开发物流地产的优劣势分析 480

7.1.3 第三方物流公司开发物流地产的优劣势分析 481

7.1.4 房地产商开发物流地产的SWOT分析 481

(1) 房地产商开发物流地产的优势分析 481

(2) 房地产商开发物流地产的劣势分析 482

(3) 房地产商开发物流地产的机会分析 482

(4) 房地产商开发物流地产的威胁分析 483

7.2 物流公司投资建设物流地产的竞争标杆分析 483

7.2.1 浙江传化集团有限公司 483

(1) 企业发展简况分析 484

(2) 企业主营业务分析 484

(3) 企业经营财务业绩分析 485

(4) 企业物流地产项目分析 485

(5) 企业物流地产客户群分析 486

(6) 企业物流地产投资建设进展 487

(7) 企业物流地产投资的优劣势分析 487

7.2.2 中国外运股份有限公司 487

(1) 企业发展简况分析 488

(2) 企业主营业务分析 488

(3) 企业经营财务业绩分析 488

1) 主要经济指标分析 488

2) 企业盈利能力分析 488

3) 企业偿债能力分析 489

4) 企业运营能力分析 489

- 5) 企业发展能力分析 490
 - (4) 企业物流地产项目分析 490
 - (5) 企业物流地产客户群分析 491
 - (6) 企业物流地产投资建设进展 491
 - (7) 企业物流地产投资的优劣势分析 491
- 7.2.3 华润物流(集团)有限公司 491
 - (1) 企业发展简况分析 492
 - (2) 企业主营业务分析 492
 - (3) 企业经营财务业绩分析 492
 - (4) 企业物流地产项目分析 492
 - (5) 企业物流地产客户群分析 492
 - (6) 企业物流地产投资建设进展 493
 - (7) 企业物流地产投资的优劣势分析 493
- 7.2.4 中国远洋物流有限公司 493
 - (1) 企业发展简况分析 493
 - (2) 企业主营业务分析 493
 - (3) 企业经营财务业绩分析 494
 - (4) 企业物流地产项目分析 494
 - (5) 企业物流地产客户群分析 494
 - (6) 企业物流地产投资建设进展 495
 - (7) 企业物流地产投资的优劣势分析 495
- 7.2.5 中邮物流有限责任公司 495
 - (1) 企业发展简况分析 495
 - (2) 企业主营业务分析 495
 - (3) 企业经营财务业绩分析 496
 - (4) 企业物流网络资源分析 496
 - (5) 企业物流业务板块分析 496
 - (6) 企业物流地产投资建设进展 497
 - (7) 企业物流地产投资的优劣势分析 498
- 7.2.6 中铁集装箱运输有限责任公司 498
 - (1) 企业发展简况分析 498
 - (2) 企业主营业务分析 498

- (3) 企业经营财务业绩分析 499
- (4) 企业物流中心建设分析 499
- (5) 企业集装箱办理站分析 499
- (6) 企业集装箱办理站建设进展 500
- (7) 企业物流地产投资的优劣势分析 500

7.2.7 远成集团有限公司 500

- (1) 企业发展简况分析 500
- (2) 企业主营业务分析 501
- (3) 企业经营财务业绩分析 501
- (4) 企业物流地产项目分析 501
- (5) 企业物流地产客户群分析 501
- (6) 企业物流地产投资建设进展 501
- (7) 企业物流地产投资的优劣势分析 502

7.2.8 厦门象屿集团有限公司 502

- (1) 企业发展简况分析 502
- (2) 企业主营业务分析 502
- (3) 企业经营财务业绩分析 502
- (4) 企业物流地产项目分析 503
- (5) 企业物流地产客户群分析 503
- (6) 企业物流地产投资建设进展 503
- (7) 企业物流地产投资的优劣势分析 504

7.2.9 深圳宝湾物流国际有限公司 504

- (1) 企业发展简况分析 504
- (2) 企业主营业务分析 504
- (3) 企业经营财务业绩分析 504
- (4) 企业物流地产项目分析 505
- (5) 企业物流地产客户群分析 506
- (6) 企业物流地产投资建设进展 506
- (7) 企业物流地产投资的优劣势分析 506

7.2.10 中铁物流集团有限公司 507

- (1) 企业发展简况分析 507
- (2) 企业主营业务分析 507

- (3) 企业物流网络分析 507
- (4) 企业物流地产项目分析 507
- (5) 企业物流地产客户群分析 508
- (6) 企业物流地产投资建设进展 508
- (7) 企业物流地产投资的优劣势分析 508

7.2.11 中国物资储运总公司 509

- (1) 企业发展简况分析 509
- (2) 企业主营业务分析 509
- (3) 企业经营财务业绩分析 509
- (4) 企业物流地产项目分析 510
- (5) 企业物流地产客户群分析 510
- (6) 企业物流地产投资建设进展 510
- (7) 企业物流地产投资的优劣势分析 510

7.2.12 招商局物流集团有限公司 511

- (1) 企业发展简况分析 511
- (2) 企业主营业务分析 511
- (3) 企业经营财务业绩分析 511
- (4) 企业物流地产项目分析 512
- (5) 企业物流地产客户群分析 512
- (6) 企业物流地产投资建设进展 513
- (7) 企业物流地产投资的优劣势分析 513

7.2.13 中国南方航空集团公司 513

- (1) 企业发展简况分析 513
- (2) 企业主营业务分析 513
- (3) 企业经营财务业绩分析 514
- (4) 企业物流地产项目分析 514
- (5) 企业物流地产投资建设进展 514
- (6) 企业物流地产投资的优劣势分析 514

7.2.14 宝供物流企业集团有限公司 514

- (1) 企业发展简况分析 515
- (2) 企业主营业务分析 515
- (3) 企业经营财务业绩分析 515

(4) 企业物流地产项目分析	515
(5) 企业物流地产客户群分析	516
(6) 企业物流地产投资建设进展	516
(7) 企业物流地产投资的优劣势分析	516
7.2.15 广东珠江商贸物流投资有限公司	517
(1) 企业发展简况分析	517
(2) 企业主营业务分析	517
(3) 企业投资重点分析	517
(4) 企业物流地产项目分析	517
(5) 企业物流地产客户群分析	518
(6) 企业物流地产投资建设进展	518
(7) 企业物流地产投资的优劣势分析	518
7.3 物流地产商投资建设物流地产的竞争标杆分析	518
7.3.1 嘉里建设有限公司	518
(1) 企业发展简况分析	518
(2) 企业主营业务分析	519
(3) 企业经营财务业绩分析	519
1) 主要经济指标分析	519
2) 企业盈利能力分析	519
3) 企业偿债能力分析	520
4) 企业运营能力分析	520
5) 企业发展能力分析	521
(4) 企业物流地产项目分析	521
(5) 嘉里大通物流分析	522
(6) 企业物流地产投资建设进展	522
(7) 企业物流地产投资的优劣势分析	522
7.3.2 中粮地产集团股份有限公司	523
(1) 企业发展简况分析	523
(2) 企业主营业务分析	523
(3) 企业经营财务业绩分析	523
1) 主要经济指标分析	523
2) 企业盈利能力分析	524

- 3) 企业偿债能力分析 524
- 4) 企业运营能力分析 525
- 5) 企业发展能力分析 525
 - (4) 企业物流地产项目分析 526
 - (5) 企业物流地产客户群分析 526
 - (6) 企业物流地产投资建设进展 526
 - (7) 企业物流地产投资的优劣势分析 527

7.3.3 华远地产股份有限公司 527

- (1) 企业发展简况分析 527
- (2) 企业主营业务分析 527
- (3) 企业经营财务业绩分析 528
- 1) 主要经济指标分析 528
- 2) 企业盈利能力分析 528
- 3) 企业偿债能力分析 529
- 4) 企业运营能力分析 529
- 5) 企业发展能力分析 530
 - (4) 企业物流地产项目分析 530
 - (5) 企业物流地产客户群分析 530
 - (6) 企业物流地产投资建设进展 530
 - (7) 企业物流地产投资的优劣势分析 531

7.3.4 和记黄埔有限公司 531

- (1) 企业发展简况分析 531
- (2) 企业主营业务分析 531
- (3) 企业经营财务业绩分析 531
- 1) 主要经济指标分析 531
- 2) 企业盈利能力分析 532
- 3) 企业偿债能力分析 532
- 4) 企业运营能力分析 533
- 5) 企业发展能力分析 533
 - (4) 企业物流地产项目分析 534
 - (5) 和记内陆集装箱仓储分析 534
 - (6) 企业物流地产投资建设进展 534

(7) 企业物流地产投资的优劣势分析 534

7.3.5 SOHO中国有限公司 535

(1) 企业发展简况分析 535

(2) 企业主营业务分析 535

(3) 企业经营财务业绩分析 535

1) 主要经济指标分析 535

2) 企业盈利能力分析 536

3) 企业偿债能力分析 536

4) 企业运营能力分析 537

5) 企业发展能力分析 537

(4) 企业物流地产项目分析 538

(5) 企业物流地产客户群分析 538

(6) 企业物流地产投资建设进展 538

(7) 企业物流地产投资的优劣势分析 539

7.4 其他主体对物流地产的投资建设分析 599

7.4.1 制造商物流地产投资建设分析 599

7.4.2 零售商/电商物流地产投资建设分析 600

第8章：中国物流地产行业的投资前景与投资风险 602(AK WZY)

8.1 中国物流地产行业发展趋势与前景分析 602

8.1.1 中国物流地产的发展趋势分析 602

(1) 物流地产向正规化和规范化发展 602

(2) 物流地产布局向城市周边、内陆拓展 602

(3) 多方合作，实现共赢 603

(4) 大量增值服务将出现 603

(5) 专业化分工将更明显 603

8.1.2 中国物流地产的市场需求潜力分析 603

8.2 物流地产的投融资模式与投融资现状 605

8.2.1 新兴的投融资模式 605

(1) 外资投资基金 605

(2) 房地产信托投资资金 606

(3) 项目融资方式 606

8.2.2 物流地产业投融资现状	609
(1) 仓储设施固定资产投资情况	609
(2) 企业物流地产项目投资情况	611
(3) 物流地产投资商融资现状	613
8.3 物流地产项目投资的风险因素	615
8.3.1 环境风险	615
(1) 自然环境风险	616
(2) 政策环境风险	616
(3) 技术环境风险	616
8.3.2 经济风险	617
(1) 土地价格风险	617
(2) 市场供求风险	617
(3) 财务与融资风险	617
8.3.3 社会风险	618
(1) 城市规划风险	618
(2) 区域发展风险	618
(3) 公共干预风险	619
(4) 交通建设风险	619
8.4 物流地产项目风险的管控策略	619
8.4.1 风险管控的几种策略	619
8.4.2 建立综合风险管控机制	620
8.4.3 规划决策阶段的风险管控	620
8.4.4 前期准备阶段的风险管控	620
8.4.5 项目建设阶段风险的风险管控	621
8.4.6 租售管理阶段的风险管控	621

图表目录：

图表1：物流地产开发主体标准设施开发流程	23
图表2：物流地产开发主体量身定制仓储设施开发流程	23
图表3：物流地产开发主体购后回租流程	24
图表4：物流地产的价值链结构	26
图表5：2013-2016年我国GDP及其增长情况(单位：亿元，%)	37

图表6：2013-2016年我国工业增加值及其增长情况(单位：亿元，%) 38

图表7：2011年2月-2016年2月规模以上工业增加值增速(单位：%) 38

图表8：2013-2016年全社会固定资产投资情况(单位：亿元，%) 39

图表9：2013-2016年固定资产投资(不含农户)累计同比增速(单位：%) 40

图表10：2016年1-2月东、中、西部地区固定资产投资额同比增速(单位：%) 40

图表11：2016年1-2月固定资产投资主要数据及同比增速(分行业)(单位：亿元，%) 41

图表12：2016年中国社会消费品零售总额同比增速(单位：%) 42

图表13：2011年2月-2016年2月中国社会消费品零售总额同比增长情况(单位：%) 43

图表14：2013-2016年中国居民消费者价格上涨情况(单位：%) 44

图表15：2011年2月-2016年2月中国居民消费者价格上涨情况(单位：%) 44

图表16：2011年2月-2016年2月PMI指数(经季节调整)(单位：%) 45

图表17：2016年1-2月PMI指数分类指标情况(经季节调整)(单位：%) 45

图表18：2011年2月-2016年2月非制造业商务活动指数(经季节调整)(单位：%) 47

图表19：2016年1-2月非制造业商务活动指数分类指标情况(经季节调整)(单位：%) 48

图表20：2013-2016年全国房地产开发投资增速(单位：%) 53

图表21：2013-2016年全国房地产新开工面积与竣工面积累计同比增速(单位：%) 53

图表22：2011年2月-2016年2月房地产开放商购置土地面积月度情况(单位：亿平方米，%) 54

图表23：2013-2016年2月房地产商到位资金同比增速(单位：%) 55

图表24：2013-2016年2月房地产商到位资金构成比例 55

图表25：2011年2月-2016年2月商品房销售面积、销售额增速(单位：%) 56

图表26：2010年2月-2016年2月商品房销售均价(单位：元/平方米) 58

图表27：2013-2016年2月新建商品住宅价格环比变化城市个数(单位：个) 58

图表28：2013-2016年2月二手住宅价格环比变化城市个数(单位：个) 59

图表29：2013-2016年2月新建商品住宅价格同比增长情况(单位：%) 59

图表30：2013-2016年2月二手住宅价格同比增长情况(单位：%) 60

图表31：2011年2月-2016年2月一线城市土地推出情况(单位：万平方米，%) 61

图表32：2011年2月-2016年2月一线城市土地挂牌价格(单位：元/平方米，%) 62

图表33：2011年2月-2016年2月二线城市土地推出情况(单位：万平方米，%) 62

图表34：2011年2月-2016年2月二线城市土地挂牌价格(单位：元/平方米，%) 63

图表35：2011年2月-2016年2月三线城市土地推出情况(单位：万平方米，%) 63

图表36：2011年2月-2016年2月三线城市土地挂牌价格(单位：元/平方米，%) 64

图表37：2011年2月-2016年2月一线城市土地成交情况(单位：万平方米，%) 64

图表38：2011年2月-2016年2月一线城市土地溢价率(单位：%) 65

图表39：2011年2月-2016年2月二线城市土地成交情况(单位：万平方米，%) 65

图表40：2011年2月-2016年2月二线城市土地溢价率(单位：%) 66

图表41：2011年2月-2016年2月三线城市土地成交情况(单位：万平方米，%) 66

图表42：2011年2月-2016年2月三线城市土地溢价率(单位：%) 67

图表43：2016年1-2月全国土地成交同比增长情况(单位：万平方米，亿元，%) 67

图表44：2016年1-2月全国土地成交价格同比增长情况(单位：元/平方米，%) 68

图表45：日本四大物流基地概况(单位：平方米，吨/日，亿日元，辆/日，人) 73

图表46：日本四大物流基地的设施(单位：吨，平方米) 74

图表47：普洛斯进入中国市场分布示意图 79

图表48：普洛斯中国物流园概览(华东地区) 79

图表49：普洛斯中国物流园概览(华南、中西部地区) 80

图表50：普洛斯中国物流园概览(华北、东北地区) 80

图表51：普洛斯中国客户群分析 81

图表52：2011/2016年维龙地产长三角项目分布(单位：平方米，人民币/平方米/天) 91

图表53：我国不同类型物流园区开发模式的数量比较 102

图表54：2000-2016年仓储业固定资产投资额(单位：亿元) 114

图表55：2000-2016年仓储业投资额占物流业投资额的比重(单位：%) 115

图表56：10大城市仓库供需指数(单位：万平方米) 116

图表57：2016年主要城市物流地产活跃度 118

图表58：我国正在形成的物流市场体系 119

图表59：10大城市的通用仓库租金(单位：元/日?平方米) 120

图表60：10大城市通用仓库利用率(单位：万平方米，%，百分点) 121

图表61：10大城市通用仓库利用率(单位：万平方米，百分点，%) 122

图表62：各物流影响因素的重要程度 124

图表63：2013-2016年国有建设用地的供应结构 125

图表64：2008-2016年二季度主要城市分用途地价同比增长情况(单位：%) 126

图表65：仓储选址的主要考虑因素 138

图表66：我国组合型物流基地划分等级表(单位：hm²，万m²) 142

图表67：法布劳格物流咨询(北京)有限公司所属集团的架构 151

图表68：法布劳格的库房设计内容 152

图表69：法布劳格的供应商管理方案 153

图表70：法布劳格的项目案例 153

图表71：上海同济城市规划设计研究院承接的部分项目 156

图表72：上海竞斐物流咨询有限公司的项目案例 158

图表73：全国物流园区投资规模情况(单位：亿元，%) 161

图表74：全国物流园区占地规模情况(单位：平方公里，%) 161

图表75：国内部分物流园区或综合物流中心的规模情况(单位：公顷) 162

图表76：中国部分经济中心城市物流园区的规划情况 164

图表77：物流园区布局和运作模式规划流程图 168

图表78：物流园区内部功能区规划建设流程 170

图表79：物流园区内部功能区域确定 171

图表80：2014上半年中国物流行业各类感知技术应用情况(单位：%) 178

图表81：2014上半年中国物流行业各类网络技术应用情况(单位：%) 179

图表82：2014上半年中国物流企业管理信息系统建立情况(单位：%) 180

图表83：物流园区招商客户定位明细表 183

图表84：澳柯玛(郑州)国际物流园区优惠政策明细表 185

图表85：2005-2016年中国社会物流需求系数 186

图表86：2005-2016年中国社会物流总额及需求系数(单位：亿元，%) 187

图表87：2013-2016年各月社会物流总额及增长变化情况(单位：万亿元，%) 187

图表88：2005-2016年中国物流业增加值及其所占比重情况(单位：万亿元，%) 188

图表89：2013-2016年中国物流业增加值与GDP增速对比(单位：%) 188

图表90：2005-2016年中国社会物流总费用及所占GDP比重(单位：万亿元，%) 189

图表91：2016年重点调查企业行业分布情况(单位：%) 190

图表92：重点调查企业物流成本增长情况(单位：%) 191

图表93：重点调查企业物流成本构成情况(单位：%) 192

图表94：重点调查企业物流费用率情况(一)(单位：%) 192

图表95：重点调查企业物流费用率情况(二)(单位：%) 193

图表96：重点调查企业平均仓储面积情况(单位：%) 193

图表97：重点调查企业各类业务收入增长情况(单位：%) 194

图表98：重点调查物流企业收入规模分布情况(单位：%) 195

图表99：重点调查物流企业主要经营指标增长情况(按物流企业类型分)(单位：%) 195

图表100：重点调查物流企业主要经营指标增长情况(按登记注册类型分)(单位：%) 196

图表101：重点调查物流企业2010年收入利润率分布情况(单位：%) 196

图表102：重点调查物流企业2010年资产规模分布情况(单位：%) 197

图表103：2013-2016年工业品物流总额(单位：万亿元) 200

图表104：2013-2016年主要钢铁产品季度产量及同比增长率变动趋势(单位：万吨，%) 201

图表105：2013-2016年主要钢铁产品产量同比增长率变动趋势(单位：%) 201

图表106：2000-2016年中国粗钢表观消费量变化分析(单位：万吨，%) 202

图表107：2000-2016年中国钢材表观消费量变化分析(单位：万吨，%) 203

图表108：2013-2016年2月国内钢材价格走势(单位：元/吨) 204

图表109：钢铁企业物流费用率变化情况(单位：%) 206

图表110：钢铁企业物流成本构成(单位：%) 206

图表111：2013-2016年中国汽车销量情况(单位：辆，%) 208

图表112：2013年和2016年1-2月11个汽车细分车型累计同比增幅比较(单位：%) 209

图表113：2013-2016年2月中国乘用车月度销量情况(单位：辆) 210

图表114：2013-2016年2月中国商用车月度销量情况(单位：辆) 210

图表115：2013-2016年中国汽车产品出口月度对比图(单位：辆) 211

图表116：汽车企业物流成本构成(单位：%) 214

图表117：全国重点调查医药企业物流成本构成(单位：%) 221

图表118：中日医药企业物流费用率比较(单位：%) 221

图表119：中日医药企业物流外包情况比较(单位：%) 222

图表120：2013-2016年全国原煤产量(月累计)(单位：万吨，%) 224

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/279426.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）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。