

# 2020-2025年中国物流地产行业市场前景预测及投资战略咨询报告

报告大纲

## 一、报告简介

华经情报网发布的《2020-2025年中国物流地产行业市场前景预测及投资战略咨询报告》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：<https://www.huaon.com/detail/486834.html>

报告价格：电子版: 9000元 纸介版：9000元 电子和纸介版: 9200元

订购电话: 400-700-0142 010-80392465

电子邮箱: kf@huaon.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、报告目录及图表目录

物流地产，是经营专业现代化的物流设施的载体，是出于房地产开发企业对利润的追求，根据物流企业客户需要，选择一个合适的地点，投资和建设企业业务发展所需的现代物流设施。物流地产属于工业地产的范畴，指投资商投资开发的物流设施，比如物流仓库、配送中心、分拨中心等等，这里的投资商可以是房地产开发商、物流商、专业投资商。现代物流地产的范畴包括物流园区、物流仓库、配送中心、分拨中心等物流业务的不动产载体。同传统的物流地产相比，它更强调管理的现代化、规模效应、协同效应。

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

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

##### 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

(1)市场需求广阔

(2)市场整合加强

(3)物流合作紧密

(4)跨区经营加快

#### 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)移动电子商务规模

(3)网络零售发展方向分析

(4)电子商务发展分析

##### 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)钢铁物流发展模式分析

(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)汽车零部件经营分析

(3)汽车企业物流成本分析

(4)汽车物流运作模式分析

(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)医药物流运作模式分析

(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)煤炭产销分析

(2)煤炭物流运输量分析

(3)煤炭物流成本分析

(4)煤炭物流前景预测

(5)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

### 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 商贸物流运作效率分析

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

(1) 计划经济时期的粮食物流

(2) 计划经济向市场经济过渡时期的粮食物流

(3) 市场经济条件下的粮食物流

(4) 加入WTO后的粮食物流

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: 中国物流地产所属行业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)工矿仓储用地市场分析

(3)物流仓储地产租金分析

(4)青岛市物流产业发展分析

(5)青岛市物流地产项目建设分析

(6)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)杭州市物流地产项目建设分析

(6)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)苏州市物流地产项目建设分析

(4)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)南京市物流地产项目建设分析

(5)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)工矿仓储用地市场分析

(4)物流仓储地产租金分析

(5)佛山市物流产业发展分析

(6)佛山市物流地产项目建设分析

(7)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现状

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)重庆市物流行业发展规模

(6)重庆市物流地产项目建设分析

## (7)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

(1)威胁一: 内资住宅地产、商业地产开发商

(2)威胁二: 外资物流地产专业开发商和外资基金

##### 7.1.5 企业自有物流的竞争--替代品威胁

(1)威胁一: 电子商务企业自建物流设施

(2)威胁二: 快递行业与零售行业的龙头企业自建物流设施

#### 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

(1)零售商/电商开发物流地产优势分析

(2)零售商/电商开发物流地产劣势分析

##### 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

### 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)企业物流地产项目介绍
- (3)企业物流地产客户群分析
- (4)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

### 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)企业物流地产项目分析

## 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

### 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

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

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

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

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

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 ( AK ZJH )

9.1.1 物流行业支持政策分析

(1)物流行业发展规划

(2)“十三五”关于物流行业规划解读

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: 物流地产与传统工业地产的区别

图表3: 物流地产与仓储服务的区别

图表4: 物流地产的价值链结构

图表5: 物流地产的价值链结构

图表6: 物流地产开发主体标准设施开发流程

图表7: 物流地产开发主体量身定制仓储设施开发流程

图表8: 物流地产开发主体购后回租流程

图表9: 物业管理服务内容

图表10: 我国正在形成的物流市场体系

更多图表见正文.....

详细请访问：<https://www.huaon.com/detail/486834.html>