

2014-2020年中国物流地产 市场监测与未来发展前景预测报告

报告目录及图表目录

北京迪索共研咨询有限公司

www.cction.com

一、报告报价

《2014-2020年中国物流地产市场监测与未来发展前景预测报告》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/201405/104893.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

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。物流地产项目开发企业要求建立与物流客户紧密合作关系，以其适当的交易时间，通过地产权有偿转让、租赁及物业服务等方式提供专业的物流房地产经营业务内容，经营项目主要包括有支持业务相关的物业和设施，房地产项目和配套物业设施。

物流地产是由美国的普洛斯公司率先提出并实践的,开始于上世纪80年代,至今为止已有20多年的历史,物流地产发达的国家以欧洲和美国为主。

随着住宅地产“三限”政策的出台，房地产商们作为后来者，纷纷转向其他地产领域，此时物流地产才真正开始被房地产企业重视起来。产业研究院地产行业研究员刘小红认为，物流地产投资热潮的袭来并不仅受住宅地产发展受限的影响，其中物流设施的供不应求各开发主体跃跃欲试的原动力。目前我国的国际标准仓库总存量为1300万平方米，仅相当于美国波士顿一个城市的水平，且其中60%位于一线城市。

财政部、国家税务总局联合发布《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》，对物流企业自有的(包括自用和出租)大宗商品仓储设施用地，按所属土地等级适用税额标准的50%计征城镇土地使用税。我们认为，相比制造商、零售商和第三方物流企业自建物流地产项目相比，房地产商拥有土地资源，地产项目的规划设计、建设以及资源的整合等诸多优势。但房地产商在进行物流地产的开发时，需要避免盲目开发，因为根据目前的状况物流仓储设施在5%的空置率下才能保持10%的回报，如果空置率达到15%，利润就会被挤压掉。这也意味着物流地产开发商还必须拥有强大的招商能力、充沛的客户资源以及专业的服务品质，这些因素会对后期的投资回收造成关键影响。这也是我国的物流地产商们需要向国际物流地产商学习之处。因此，物流地产不仅是我国房地产商面临的机遇，更是对其综合实力的一种挑战。

本物流地产行业报告，为物流地产企业在激烈的市场竞争中洞察先机，根据市场需求及时调整经营策略，为战略投资者选择恰当的投资时机和公司领导层做战略规划提供了准确的市场情报信息及科学的决策依据，同时对银行信贷部门也具有极大的参考价值。

报告目录

第一章 中国物流地产行业发展综述

第一节 物流地产的内涵与外延

一、物流地产的界定

二、现代物流地产的特点

三、与物流地产相近的几个产业

第二节 物流地产的价值链分析

一、物流地产的价值链结构

二、价值链核心能力分析

第三节 物流地产项目的盈利来源分析

一、物流地产投资商的服务内容

二、物流地产开发的盈利来源

三、物流地产项目投资回报分析

第二章 中国物流地产项目投资与运营现状分析

第一节 中国物流地产行业发展概况

一、中国物流地产投资概况

二、物流地产项目租金分析

三、物流地产发展问题与解决策略

第二节 中国仓储物业项目开发建设分析

一、仓储业固定资产投资分析

二、全国仓库供需总体情况

三、仓储物业开发规模分析

四、高质量仓库物业供需状况分析

五、仓储物业租赁市场分析

六、仓储物业租金分析

第三节 中国物流园区的开发与运营分析

一、物流园区建设的必要性分析

二、物流园区的开发投资的特点

三、物流园区的建设规模与结构

四、中国物流园区运营效益分析

五、中国物流园区发展存在的问题分析

第三章 中国物流地产项目开发、运营模式分析

第一节 物流地产开发、建设模式分析

一、物流地产的开发模式

二、物流地产建设新模式--BLT模式

第二节 物流地产运营模式与选择策略

一、物流地产的运营模式

二、物流地产运营模式选择的标准

三、物流地产运营模式的选择策略

第三节 物流地产项目运营案例分析--南京王家湾物流中心

一、南京王家湾物流中心位置与设施

二、南京王家湾物流中心投资主体与规模

三、南京王家湾物流中心经营管理变革历程

四、南京王家湾物流中心的运作方式

第四章 中国物流地产项目开发建设需求分析

第一节 中国物流行业发展现状与前景分析

一、物流业在国民经济中的地位与作用

二、中国物流行业运行状况分析

三、中国物流行业发展前景预测

第二节 中国仓储业发展现状与前景分析

一、仓储业总体经营情况

二、仓储业增加值分析

三、仓储保管费用分析

四、保税仓储业经营情况

五、仓储业发展前景预测

第三节 物流市场需求驱动因素分析

一、电子商务拉动商贸物流快速发展

二、城镇化进程带动城市配送物流需求

三、制造业物流环节外包推动物流需求

四、结构转型及产业转移带动物流需求

第五章 重点领域物流地产项目建设需求分析

第一节 工业品物流市场前景分析

一、工业品物流市场需求概况

二、钢铁物流市场需求分析

三、汽车物流市场前景分析

四、汽车物流园区最新发展动向

五、医药物流市场前景分析

六、煤炭物流市场前景分析

七、烟草物流市场前景分析

第二节 商贸物流市场前景分析

- 一、商贸业运行态势分析
- 二、商贸物流行业发展概况
- 三、商贸物流发展前景展望
- 四、商务物流设施建设现状

第三节 农业物流市场前景分析

- 一、农产品物流总额分析
- 二、粮食行业发展概况分析
- 三、粮食物流发展分析
- 四、粮食物流运作模式分析
- 五、粮食物流发展前景
- 六、农业物流园区建设动态

第六章 中国物流地产区域市场拓展机会分析

第一节 环渤海地区物流地产投资机会分析

- 一、北京市物流地产投资机会分析
- 二、天津市物流地产投资机会分析
- 三、青岛市物流地产投资机会分析
- 四、大连市物流地产投资机会分析

第二节 长三角地区物流地产投资机会分析

- 一、上海市物流地产投资机会分析
- 二、杭州市物流地产投资机会分析
- 三、苏州市物流地产投资机会分析
- 四、南京物流地产投资机会分析

第三节 珠三角地区物流地产投资机会分析

- 一、广州市物流地产投资机会分析
- 二、深圳市物流地产投资机会分析
- 三、佛山市物流地产投资机会分析
- 四、珠海市物流地产投资机会分析

第四节 中西部地区物流地产投资机会分析

- 一、武汉市物流地产投资机会分析
- 二、长沙市物流地产投资机会分析
- 三、成都市物流地产投资机会分析

四、重庆市物流地产投资机会分析

第七章 中国物流地产行业竞争现状与竞争策略

第一节 中国物流地产行业竞争强度分析

一、资源供应形势--对上游的议价能力

二、市场需求形势--对客户的议价能力

三、现有企业竞争--现有竞争者威胁

四、行业进入壁垒--潜在进入者威胁

五、企业自有物流的竞争--替代品威胁

第二节 物流地产投资商的竞争力提升战略--基于普洛斯的经验

一、物流地产投资商的竞争战略

二、物流地产项目营销策略

第八章 各类企业对物流地产的开发运营分析

第一节 国际物流地产商物流地产开发运营分析

一、普洛斯（Prologis）

二、安博置业（AMB）

三、嘉民集团

四、维龙（Vailog）地产

五、麦格理集团

六、新加坡腾飞集团

七、新加坡丰树物流信托管理有限公司

第二节 物流地产商对物流地产的开发运营分析

一、嘉里建设有限公司

二、中粮地产集团股份有限公司

三、华远地产股份有限公司

四、和记黄埔有限公司

五、金地（集团）股份有限公司

六、绿地集团

七、恒大地产

八、合生创展

九、上海复地（集团）股份有限公司

十、珠江投资

十一、广州富力地产股份有限公司

十二、荣盛房地产发展股份有限公司

十三、南京栖霞建设股份有限公司

十四、西安天朗地产集团有限公司

第三节 物流公司对物流地产的开发运营分析

一、浙江传化集团有限公司

二、中国外运股份有限公司

三、深圳宝湾物流国际有限公司

四、华润物流（集团）有限公司

五、中国远洋物流有限公司

六、锦程国际物流集团股份有限公司

七、天津振华物流集团有限公司

八、宝供物流企业集团有限公司

九、河南路港综合运输有限公司

十、广州海元物流有限公司

十一、中国集装箱控股集团公司

十二、北京太平洋物流有限公司

第九章 中国物流地产行业投资前景与风险分析

第一节 中国物流地产行业投资环境分析

一、物流行业支持政策分析

二、经济增长与物流地产开发需求分析

三、房地产调控政策对房地产市场的影响分析

第二节 物流地产业发展趋势与前景分析

一、中国物流地产的发展趋势分析

二、中国物流地产的市场需求潜力分析

第三节 物流地产项目投资的风险因素

一、环境风险

二、经济风险

三、社会风险

第四节 物流地产项目风险的管控策略

一、风险管控的几种策略

二、建立综合风险管控机制

三、规划决策阶段的风险管控

四、前期准备阶段的风险管控

五、项目建设阶段风险的风险管控

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：物流地产企业的核心能力在价值链上的体现

图表4：主要城市物流地产活跃度

图表5：2010-2013年仓储业固定资产投资规模统计

图表6：2010-2013年仓储业固定资产投资规模占物流比重

图表7：10大城市仓库供需指数（单位：万平方米）

图表8：高标准仓库与传统仓库的区别概览

图表9：2010-2013年高质量仓储地产年新增供应量统计

图表10：2010-2013年高质量仓储地产供应总量统计

图表11：仓储物业租赁客户所在行业分布

图表12：2010-2013年仓储物业租金增幅情况变化

图表13：全国物流园区数量对比

图表14：我国物流园区建设数量

图表15：全国物流园区建设状态

图表16：全国运营物流园区数量

图表17：全国物流园区建设周期分析

图表18：全国物流园区主要收入来源分析

图表19：物流园区吸引企业入驻原因

图表20：物流园区发展滞后原因

图表21：2010-2013年我国工业物流总费用统计

图表22：2010-2013年我国工业物流总费用增速统计

图表23：2010-2013年我国社会物流总费用统计

图表24：2010-2013年我国社会物流总费用增速统计

图表25：2010-2013年我国物流增加值统计

图表26：2010-2013年我国物流增加值增速统计

图表27：2010-2013年我国仓储业增加值统计

图表28：2010-2013年我国仓储业增加值增速统计

图表29：2010-2013年我国仓储业保管费用增速统计

图表30：2010-2013年我国网上零售交易市场规模统计

图表31：2010-2013年我国网上零售交易市场规模增速统计

图表32：2010-2013年我国钢铁物流市场规模统计

图表33：2010-2013年我国钢铁物流市场规模增速统计

图表34：2010-2013年我国汽车物流市场规模统计

图表35：2010-2013年我国汽车物流市场规模增速统计

图表36：东风建造西北最大专用汽车物流园区

图表37：2013年1-12月份社会消费品零售总额主要数据

图表38：中国农产品物流总额及名义增长情况

图表39：2013年各地区粮食播种面积

图表40：2013年各地区粮食产量

图表41：土地利用的主要调控指标单位：平方公里

图表42：北京市土地利用结构调整表单位：平方公里，%

图表43：北京市区（县）土地利用总体规划的主要调控指标表

图表44：北京市重点基础设施项目表

图表45：北京市物流园区

图表46：空港物流基地周边路况图

图表47：北京地铁15号线示意图

图表48：空港物流基地功能分区图

图表49：基地服务区效果图

图表50：天津市土地利用主要调控指标

图表51：天津土地利用结构调整表

图表52：天津市各区县耕地和基本农田保有量指标分解表

图表53：天津新增建设用地及建设占用农用地、耕地规模控制表单位：公顷

图表54：天津各区县规划城镇工矿用地及相应的集约利用指标表

图表55：“两带三区双环”的物流空间布局

图表56：沿海物流发展带的物流重点规划项目布局示意图

图表57：京津物流发展带的物流重点规划项目布局示意图

图表58：三大物流聚集区的物流重点规划项目布局示意图

图表59：双城区物流配送环的物流重点规划项目布局示意图

图表60：土地利用主要调控指标单位：平方公里

图表61：杭州市规划的主要指标

图表62：普洛斯业务模式

图表63：华远地产2013年业绩

详细请访问：<http://www.cction.com/report/201405/104893.html>