

# 2016-2022年中国物流地产 市场深度调查与市场需求预测报告

## 报告目录及图表目录

智研数据研究中心 编制

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

## 一、报告报价

《2016-2022年中国物流地产市场深度调查与市场需求预测报告》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.abaogao.com/b/jiaotong/l58532YMCS.html>

报告价格：印刷版：RMB 7000 电子版：RMB 7200 印刷版+电子版：RMB 7500

智研数据研究中心

订购电话：400-600-8596(免长话费) 010-80993963

海外报告销售：010-80993963

传真：010-60343813

Email：sales@abaogao.com

联系人：刘老师 谭老师 陈老师

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、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。

在一线城市工业/仓储用地供给收缩的背景之下，与商住地产类似，物流地产租金也会呈现一线城市-周边二线城市的溢出效应，根据 2015 年租金增速及增量，尽管增量上遥遥领先的仍然是北上广深，但这是基于大基数效应下的结果，增速最领先的是宁波、杭州和南京这三座地处长三角、最重要是位于上海周边的二线城市。从当前的成本收益比较来看，一线城市周围卫星城的性价比更高。

我国部分城市物流地产租金及增速

广州、肇庆、佛山物流设施租金及成本比较

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。

智研数据研究中心发布的《2016-2022年中国物流地产市场深度调查与市场需求预测报告》共十四章。首先介绍了物流地产相关概念及发展环境，接着分析了中国物流地产规模及消费需求，然后对中国物流地产市场运行态势进行了重点分析，最后分析了中国物流地产面临的机遇及发展前景。您若想对中国物流地产有个系统的了解或者想投资该行业，本报告将是您不可或缺的重要工具。

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 2012-2015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 2012-2015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 2012-2015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 2012-2015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 2013-2015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 2012-2015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 2012-2015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 2012-2015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 (Opportunities)

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 2012-2015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 2016-2022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 2016-2022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 2016-2022年中国物流地产市场前景预测（ZY ZM）

- 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：2011-2015年七国集团GDP增长率

图表：2011-2015年金砖国家及部分亚洲经济体GDP同比增长率

图表：2015年全球及主要经济体制造业和服务业PMI

图表：2015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：2010-2015年美国工业生产同比增速

图表：2000-2015年全球经济与贸易增速

图表：2014-2015年国内生产总值增长速度（累计同比）

图表：2014-2015年国内生产总值增长速度（累计同比）

图表：2005-2015年全国粮食产量

图表：2014-2015年规模以上工业增加值增速（月度同比）

图表：2014-2015年固定资产投资（不含农户）名义增速（累计同比）

图表：2014-2015年社会消费品零售总额名义增速（月度同比）

图表：2014-2015年居民消费价格上涨情况（月度同比）

图表：2014-2015年工业生产者出厂价格涨跌情况（月度同比）

图表：2014-2015年全国房地产开发投资增速

图表：2014-2015年全国房地产开发企业土地购置面积增速情况

图表：2014-2015年全国商品房销售面积及销售额增速

图表：2015年东中西部地区房地产销售情况

图表：2014-2015年全国房地产开发企业到位资金增速情况

图表：2015年全国房地产开发和销售情况

图表：2014-2015年全国房地产开发投资增速

图表：2014-2015年全国房地产开发企业土地购置面积增速情况

图表：2014-2015年全国商品房销售面积及销售额增速

图表：2015年东中西部地区房地产销售情况

图表：2014-2015年全国房地产开发企业到位资金增速情况

图表：2015年全国房地产开发和销售情况

图表：2014-2015年社会物流总额及可比变化情况

图表：2015年社会物流总费用构成情况

图表：2014年-2015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：2015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：2015年中央重要文件、会议主要内容

图表：2015年放松限购城市时间表

图表：“央五条”主要内容

图表：“930”新政主要内容

图表：各地信贷政策调整主要内容

图表：金融机构人民币存贷款基准利率调整表

图表：1998年房改至2015年以来五年期金融机构存贷款利率及住房公积金贷款利率走势

图表：《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》主要内容

图表：2014年以来主要省市公积金政策调整

图表：2014年以来主要省市财税政策调整

图表：2011-2015年保障性安居工程建设计划及实际完成情况

图表：2015年支持棚户区改造的主要金融政策

图表：《关于调整城市规模划分标准的通知》城市规模划分标准

图表：2015年不动产统一登记工作加速推进

图表：2011年、2013年与2015年物流园区数量

图表：2013年与2015年八大经济区物流园区数量对比

图表：2015年全国物流园区实际状态

图表：2013年与2015年全国物流园区实际状态对比

图表：2015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：2011年底物流园区建成进度状况

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：“十三五”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：2008-2015年上海物流用地出让情况

图表：2010-2015年全国GDP及社会物流总费用各构成要素具体情况

图表：2010-2015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：<http://www.abaogao.com/b/jiaotong/l58532YMCS.html>