



艾凯咨询  
ICAN Consulting

# 2017-2022年中国物流地产产业发展现状及市场监测报告

# 一、调研说明

《2017-2022年中国物流地产产业发展现状及市场监测报告》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/281373.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

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。

根据国内外物流地产运营经验，物流地产商以物流平台提供商的身份，通过将地产资源与其它资源整合，通过带动人流、物流、信息流、资金流的全面汇集，实现资源价值的最大化。总的来说，物流园区的赢利主要来自五个方面，即土地增值、出租收入、服务费用、项目投资收益及其他收益，如图所示。

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家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 中国物流地产行业发展综述 13

#### 第一节 物流地产的内涵与外延 13

##### 二、物流地产的概念 13

##### 三、物流地产的内涵 14

##### 四、与物流地产相近的几个产业 14

#### 第二节 物流地产的价值链分析 15

##### 一、物流地产的价值链结构 15

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

##### 二、价值链的核心能力分析 16

### 第三节 物流地产项目的盈利来源分析 20

#### 一、物流地产开发的盈利来源 20

#### 二、物流地产开发的盈利模式 20

#### 三、物流地产项目投资回报分析 22

## 第二章 中国物流地产项目投资与运营现状分析 24

### 第一节 中国物流地产行业发展概况 24

#### 一、物流地产行业特征分析 24

#### 二、物流地产市场发展状况 26

#### 三、物流地产发展问题与解决策略 30

### 第二节 中国仓储物业项目开发建设分析 34

#### 一、仓储业固定资产投资分析 34

#### 二、全国仓库供需总体情况 35

#### 三、仓储物业开发规模分析 36

#### 四、高质量仓库物业供需状况分析 36

#### 五、仓储物业租金分析 37

### 第三节 中国物流园区的开发与运营分析 38

#### 一、物流园区建设的必要性分析 38

#### 二、物流园区的开发投资的特点 39

#### 三、物流园区的建设规模与结构 40

#### 四、中国物流园区运营效益分析 44

#### 五、中国物流园区发展存在的问题分析 49

## 第三章 中国物流地产项目开发、运营模式分析 54

### 第一节 物流地产开发、建设模式分析 54

#### 一、物流地产的开发模式 54

#### 二、物流地产建设新模式--BLT模式 55

### 第二节 物流地产运营模式与选择策略 63

#### 一、物流地产的运营模式 63

#### 二、物流地产运营模式选择的标准 67

#### 三、物流地产运营模式的选择策略 69

### 第三节 物流地产项目运营案例分析--南京王家湾物流中心 70

- 一、南京王家湾物流中心位置与设施 70
- 二、南京王家湾物流中心投资主体与规模 71
- 三、南京王家湾物流中心经营管理变革历程 71
- 四、南京王家湾物流中心的运作方式 72

#### 第四章 中国物流地产项目开发建设需求分析 75

##### 第一节 中国物流行业发展现状与前景分析 75

- 一、物流业在国民经济中的地位与作用 75
- 二、中国物流行业运行状况分析 76
- 三、中国物流行业发展前景预测 86

##### 第二节 中国仓储业发展现状与前景分析 87

- 一、仓储业总体经营情况 87
- 二、仓储业发展特点分析 88
- 三、仓储业增加值分析 89
- 四、仓储保管费用分析 90
- 五、保税仓储业经营情况 91
- 六、仓储业发展前景预测 94

##### 第三节 物流市场需求驱动因素分析 95

- 一、电子商务拉动商贸物流快速发展 95
- 二、城镇化进程带动城市配送物流需求 96
- 三、制造业物流环节外包推动物流需求 97
- 四、结构转型及产业转移带动物流需求 106

#### 第五章 领域物流地产项目建设需求分析 108

##### 第一节 工业品物流市场前景分析 108

- 一、工业品物流市场需求概况 108
- 二、钢铁物流市场需求分析 109
- 三、汽车物流市场前景分析 119
- 四、汽车物流园区最新发展动向 121
- 五、医药物流市场前景分析 124
- 六、煤炭物流市场前景分析 129
- 七、烟草物流市场前景分析 135

## 第二节 商贸物流市场前景分析 147

- 一、商贸业运行态势分析 147
- 二、商贸物流行业发展概况 148
- 三、商贸物流发展前景展望 159
- 四、商务物流设施建设现状 160

## 第三节 农业物流市场前景分析 162

- 一、农产品物流总额分析 162
- 二、粮食行业发展概况分析 163
- 三、粮食物流发展分析 168
- 四、粮食物流运作模式分析 171
- 五、粮食物流发展前景 176
- 六、农业物流园区建设动态 179

## 第六章 中国物流地产区域市场拓展机会分析 182

### 第一节 环渤海地区物流地产投资机会分析 182

- 一、北京市物流地产投资机会分析 182
- 二、天津市物流地产投资机会分析 186
- 三、青岛市物流地产投资机会分析 188
- 四、大连市物流地产投资机会分析 188

### 第二节 长三角地区物流地产投资机会分析 188

- 一、上海市物流地产投资机会分析 188
- 二、杭州市物流地产投资机会分析 197
- 三、宁波物流地产投资机会分析 198
- 四、南京物流地产投资机会分析 199

### 第三节 珠三角地区物流地产投资机会分析 199

- 一、广州市物流地产投资机会分析 199
- 二、深圳市物流地产投资机会分析 202
- 三、珠海市物流地产投资机会分析 204

### 第四节 中西部地区物流地产投资机会分析 205

- 一、武汉市物流地产投资机会分析 205
- 二、长沙市物流地产投资机会分析 206
- 三、成都市物流地产投资机会分析 207

#### 四、重庆市物流地产投资机会分析 208

### 第七章 中国物流地产行业竞争现状与竞争策略 210

#### 第一节 中国物流地产行业竞争格局分析 210

##### 一、市场格局分析 210

##### 二、区域格局分析 211

#### 第二节 中国物流地产发展的SWOT分析 213

##### 一、优势（Strengths） 213

##### 二、劣势（Weaknesses） 214

##### 三、机会（Opportunities） 214

##### 四、威胁（Threats） 215

#### 第三节 物流地产投资商的竞争力提升战略--基于普洛斯的经验 215

##### 一、物流地产投资商的竞争战略 216

##### 二、物流地产项目营销策略 218

### 第八章 各类企业对物流地产的开发运营分析 222

#### 第一节 国际物流地产商物流地产开发运营分析 222

##### 一、普洛斯（Prologis） 222

##### 二、嘉民集团 227

##### 三、维龙（Vailog）地产 231

##### 四、麦格里集团 232

##### 五、新加坡腾飞集团 235

##### 六、新加坡丰树物流信托管理有限公司 237

##### 七、安博置业（AMB） 240

#### 第二节 物流地产商对物流地产的开发运营分析 241

##### 一、嘉里建设有限公司 241

##### 二、中粮地产集团股份有限公司 243

##### 三、华远地产股份有限公司 247

##### 四、绿地集团 249

##### 五、恒大地产 251

##### 六、合生创展 256

##### 七、和记黄埔有限公司 257

- 八、金地（集团）股份有限公司 260
- 九、上海复地（集团）股份有限公司 261
- 十、珠江投资 263
- 十一、广州富力地产股份有限公司 266
- 十二、荣盛房地产发展股份有限公司 269
- 十三、南京栖霞建设股份有限公司 271
- 十四、西安天朗地产集团有限公司 275
- 第三节 物流公司对物流地产的开发运营分析 277
- 一、浙江传化集团有限公司 277
- 二、中国外运股份有限公司 280
- 三、宝湾物流控股有限公司 285
- 四、华润物流（集团）有限公司 287
- 五、中国远洋物流有限公司 289
- 六、锦程国际物流集团股份有限公司 290
- 七、天津振华物流集团有限公司 293
- 八、宝供物流企业集团有限公司 295
- 九、河南路港综合运输有限公司 298
- 十、广州海元物流有限公司 298
- 十一、中海集团物流有限公司 299
- 十二、深圳市共速达物流股份有限公司 301

## 第九章 中国物流地产行业投资前景与风险分析 304(AK WZY)

- 第一节 中国物流地产行业投资环境分析 304
- 一、物流行业支持政策分析 304
- 二、经济增长与物流地产开发需求分析 320
- 三、房地产调控政策对房地产市场的影响分析 336
- 第二节 物流地产业发展趋势与前景分析 342
- 一、中国物流地产的发展趋势分析 342
- 二、中国物流地产的市场需求潜力分析 345
- 第三节 物流地产项目投资的风险因素 348
- 一、拿地风险 348
- 二、管理风险 348



三、招商风险	348
四、融资风险	349
五、准入风险	349
六、人才风险	349
第四节 物流地产项目运作风险	349
一、社会环境风险	349
二、公共关系风险	349
三、策略选择风险	350
四、系统操作风险	350
五、市场竞争风险	350
第五节 物流地产项目风险的管控策略	350
一、风险管控的几种策略	350
二、建立综合风险管控机制	351

#### 图表目录:

图表 1 物流地产价值链	16
图表 2 物流地产企业的核心能力在价值链上的分布（阴影部分）	19
图表 3 物流园区开发的盈利来源	20
图表 4 2004-2015年仓储业营业收入增速放缓	34
图表 5 2000-2015年仓储业物流增加值增速放缓	35
图表 6 物流园区地理位置特点	41
图表 7 物流园区吸引企业入驻的原因	41
图表 8 物流园区建设进度	42
图表 9 物流园区建设滞后原因	42
图表 10 2015年底物流园区建成进度状况	43
图表 11 全国物流园区开发方式	44
图表 12 物流园区的业务定位	44
图表 13 全国物流园区管理模式	45
图表 14 全国物流园区主要业务功能	45
图表 15 全国物流园区主要流转商品	46
图表 16 全国物流园区信息化投入	47
图表 17 全国物流园区信息系统开发方式	48

图表 18	全国物流园区未来重点工作	48
图表 19	全国物流园区税收情况	49
图表 20	影响物流园区赢利水平的主要因素	50
图表 21	物流园区土地价格	51
图表 22	物流园区仓库租金价格	51
图表 23	物流园区人才资源需求	52
图表 24	影响物流园区经营的环境因素	53
图表 25	BLT与BOT的对比分析	57
图表 26	BLT模式包含的合同类型及合同主体	59
图表 27	公共项目BLT模式合同关系图	60
图表 28	公共项目BLT运行模式概念框架模型	61
图表 29	普洛斯通用型物流仓储设施部分标准	64
图表 30	普洛斯收购回租模式示意图	65
图表 31	2013年-2015年社会物流总额及可比变化情况	77
图表 32	2015年社会物流总费用构成	78
图表 33	2012年以来中国沿海散货运价指数	79
图表 34	2009-2015年中国、美国、日本调查企业销售物流费用率比较	82
图表 35	社会物流总额及可比变化情况	84
图表 36	2015年 社会物流总费用构成情况	85
图表 37	2013年以来中国干沿海散货运价指数	86
图表 38	2009-2015年仓储增加值同比增长率	90
图表 39	2010-2015年 社会物流费用情况	90
图表 40	重点调查企业行业分布情况	97
图表 41	2005-2015年工业、批发和零售业企业销售总额增长情况	98
图表 42	2006-2015年工业、批发和零售业企业货运量增长情况	99
图表 43	工业、批发和零售业企业物流成本增长情况	100
图表 44	工业、批发和零售业企业物流成本构成情况	100
图表 45	工业、批发和零售业企业物流费用率情况	101
图表 46	2006-2015年工业、批发和零售业企业物流费用率情况	102
图表 47	2006-2015年中外物流费用率情况对比	103
图表 48	2010-2015年工业、批发和零售业企业物流外包情况	103
图表 49	2007-2015年工业、批发和零售业企业委托代理货运量占比情况	104

图表 50	工业、批发和零售业企业仓储面积情况	105
图表 51	工业、批发和零售业企业运输设施拥有量	106
图表 52	2010-2015年中国工业品物流总额增长分析	108
图表 53	中国钢铁物流行业发展阶段简表	109
图表 54	2008-2015年钢铁行业物流费用率	111
图表 55	重点钢铁企业销售总额、货运量增长情况	112
图表 56	钢铁企业物流成本增长情况	113
图表 57	企业物流成本与主营业务成本对比情况	114
图表 58	2015年调查钢铁企业物流成本构成	115
图表 59	历年钢铁企业物流外包情况	116
图表 60	2015年全国重点调查医药企业物流成本构成	126
图表 61	2008-2015年中日医药企业物流费用率比较	127
图表 62	2004-2015年我国产量增长走势图	136
图表 63	2015年我国产量月度增长统计分析	136
图表 64	2015年中国行业产量区域集中度分析	137
图表 65	2009-2015年全国单箱结构及增长幅度	138
图表 66	2015年 产销存	140
图表 67	一至五类销量占行业总销量比重	140
图表 68	2015年一至三类销量前十五名品牌	141
图表 69	2015年销售收入前十五名品牌	142
图表 71	2017-2022年中国行业物流总量预测	146
图表 72	2017-2022年中国行业物流总量预测	146
图表 73	2017-2022年中国行业物流总量增长速度预测	147
图表 74	2013年以来社会消费品零售总额及同比增速	149
图表 75	2013年以来生产资料销售总额及可比增速	149
图表 76	2013年以来进出口总值及同比增速	150
图表 77	2008-2015年工业、批发零售业企业物流成本费用率	151
图表 78	重点商贸行业物流费用率比较	152
图表 79	物流企业分企业类型累计实现物流业务收入占比情况	153
图表 80	物流企业分企业类型累计实现物流业务利润占比情况	154
图表 81	2013年以来中国沿海散煤炭运价指数走势变化	155
图表 82	2013年以来中国沿海散成品油运价指数走势变化	156

图表 83	2015年限额以上单位网上零售额及同比增长	156
图表 84	2013年以来全国快递服务企业业务量及同比增速	157
图表 85	2013年以来中国沿海散货综合运价指数走势变化	159
图表 86	2013年-2015年中国物流业景气指数走势变化	160
图表 87	各种设备平均使用数量（截至2014年底）	161
图表 88	各种业态门店平均配送数量（截至2014年底）	161
图表 89	各种业态门店平均配送半径和频率（截至2014年底）	162
图表 91	2004-2015年农产品物流总额及增长率趋势	163
图表 92	我国计划经济时期粮食物流运作模式示意图	172
图表 93	我国转型时期与市场时期粮食物流运作模式示意图	174
图表 94	我国现行粮食物流运作模式示意图	176
图表 95	2004-2015年粮食产量及增长速度	177
图表 96	2004-2015年农产品物流总额及其增长速度	178
图表 97	"十三五"期间上海市物流业发展的主要预期指标	189
图表 98	上海物流业发展规划空间布局示意图	194
图表 99	2008-2015年上海物流用地出让情况	195
图表 100	国内物流地产五分天下	210
图表 101	电子商务自建物流仓储	211
图表 102	物流区域由长三角向中西部推进	212
图表 103	普洛斯在中国、日本、巴西业务发展情况	223
图表 104	普洛斯在中国、日本、巴西行业占比情况	223
图表 105	普洛斯在中国、日本、巴西完工物业情况	226
图表 106	2015年嘉民集团财务情况	228
图表 107	2010-2015年中粮地产集团股份有限公司财务状况	244
图表 108	2015年中粮地产集团股份有限公司住宅地产开工计划	247
图表 109	2015年上海复地（集团）股份有限公司开发项目情况	262
图表 110	2014年荣盛房地产发展股份有限公司营业收入情况	271
图表 111	2014年南京栖霞建设股份有限公司主要项目开发情况	273
图表 112	2015年南京栖霞建设股份有限公司主要项目开竣工计划	274
图表 113	2015年中国外运股份有限公司营业收入情况	284
图表 114	2015年中国外运股份有限公司经营业绩情况	284
图表 115	物流行业重大政策汇总	305

图表 116	2012-2015年国内生产总值增长速度（累计同比）	321
图表 117	2012-2015年规模以上工业增加值增速（月度同比）	321
图表 118	2012-2015年固定资产投资（不含农户）增速（累计同比）	323
图表 119	2012-2015年房地产开发投资增速（累计同比）	323
图表 120	2014-2016年国内生产总值增长速度（累计同比）	324
图表 121	2014-2016年规模以上工业增加值增速（月度同比）	326
图表 122	2014-2016年固定资产投资（不含农户）增速（累计同比）	327
图表 123	2014-2016年房地产开发投资名义增速（累计同比）	327
图表 124	2012-2015年城镇居民人均可支配收入实际增长速度（累计同比）	329
图表 125	2012-2015年农村居民人均收入实际增长速度（累计同比）	329
图表 126	2014-2016年农村居民人均收入实际增长速度（累计同比）	330
图表 127	2014-2016年城镇居民人均可支配收入实际增长速度（累计同比）	331
图表 128	2012-2015年社会消费品零售总额名义增速（月度同比）	332
图表 129	2012-2015年居民消费价格上涨情况（月度同比）	333
图表 130	2012-2015年工业生产者出厂价格涨跌情况（月度同比）	333
图表 131	2014-2016年社会消费品零售总额名义增速（月度同比）	334
图表 132	2014-2016年居民消费价格上涨情况（月度同比）	335

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/281373.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。