

# 2015-2020年中国物流地产 市场深度调研与投资前景研究报告

## 报告目录及图表目录

博思数据研究中心编制

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

## 报告报价

《2015-2020年中国物流地产市场深度调研与投资前景研究报告》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.bosidata.com/fangdichan1412/M465108HF7.html>

【报告价格】纸介版7000元 电子版7200元 纸介+电子7500元

【出版日期】2014-12-08

【交付方式】Email电子版/特快专递

【订购电话】全国统一客服热线：400-700-3630(免长话费) 010-57272732/57190630

博思数据研究中心

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。

# 说明、目录、图表目录

## 报告说明:

博思数据发布的《2015-2020年中国物流地产市场深度调研与投资前景研究报告》共十四章。首先介绍了物流地产的概念及内涵，接着分析了我国物流地产发展的市场环境及政策环境，然后对物流地产市场的运行情况及物流园区的建设发展现状进行了详实的分析。随后，报告对物流地产行业做了区域市场分析、竞争状况分析、开发模式分析、盈利模式分析、运营模式分析、投资状况分析、投资策略分析及投资风险预警，最后科学预测了中国物流地产市场的未来前景。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。

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。

## 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 2013-2014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 2013-2014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 2013-2014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 2013-2014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 2013-2014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 2013-2014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 2013-2014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 2013-2014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 2013-2014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 2015-2020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 2015-2020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 博思数据关于中国物流地产市场前景预测

- 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 2011-2013年七国集团GDP增长率

图表 2011-2013年金砖国家及部分亚洲经济体GDP同比增长率

图表 2013年全球及主要经济体制造业和服务业PMI

图表 2013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 2012-2013年国内生产总值增长速度（累计同比）

图表 2012-2013年规模以上工业增加值增速（月度同比）

图表 2012-2013年固定资产投资（不含农户）增速（累计同比）

图表 2012-2013年房地产开发投资增速（累计同比）

图表 2013-2014年上半年国内生产总值增长速度（累计同比）

图表 2013-2014年上半年规模以上工业增加值增速（月度同比）

图表 2013-2014年上半年固定资产投资（不含农户）增速（累计同比）

图表 2013-2014年上半年房地产开发投资名义增速（累计同比）

图表 2011-2012年我国城镇居民人均可支配收入实际增长速度

图表 2011-2012年我国农村居民人均收入实际增长速度

图表 2012-2013年城镇居民人均可支配收入实际增长速度（累计同比）

图表 2012-2013年农村居民人均收入实际增长速度（累计同比）

图表 2013-2014年上半年农村居民人均收入实际增长速度（累计同比）

图表 2013-2014年上半年城镇居民人均可支配收入实际增长速度（累计同比）

图表 2012-2013年社会消费品零售总额名义增速（月度同比）

图表 2012-2013年居民消费价格上涨情况（月度同比）

图表 2012-2013年工业生产者出厂价格涨跌情况（月度同比）

图表 2013-2014年上半年社会消费品零售总额名义增速（月度同比）

图表 2013-2014年上半年居民消费价格上涨情况（月度同比）

图表 2013-2014年上半年工业生产者出厂价格涨跌情况（月度同比）

图表 2012-2013年全国房地产开发投资增速

图表 2012-2013年全国房地产开发企业土地购置面积增速情况

图表 2012-2013年全国商品房销售面积及销售额增速

图表 2013年1-12月份东中西部地区房地产销售情况

图表 2012-2013年全国房地产开发企业到位资金增速情况

图表 2013年1-12月份全国房地产开发和销售情况

图表 2013-2014年上半年全国房地产开发投资增速

图表 2013-2014年上半年全国房地产开发企业土地购置面积增速情况

图表 2013-2014年上半年全国商品房销售面积及销售额增速

图表 2014年1-6月份东中西部地区房地产销售情况

图表 2013-2014年上半年全国房地产开发企业到位资金增速情况

图表 2014年1-6月份全国房地产开发和销售情况

图表 2012-2013年社会物流总额及可比变化情况

图表 2013年社会物流总费用构成情况

图表 2012年-2013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 2013年下半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 2014年上半年中央重要会议主要内容

图表 2014年上半年各地方自主出台房地产调控政策一览

图表 地方无正式发文房地产调控政策表

图表 各地公积金调整相关内容

图表 各地加强保障安居工程建设

图表 2014年以来以房养老工作推进情况

图表 截至2020年棚户区改造计划

图表 金融政策支持棚户区改造

图表 中央推进金融体制改革

图表 “央五条”主要内容

图表 2014年两次定向降准

图表 “自发自还”要点内容

图表 不动产统一登记工作推进时间表

图表 《节约集约利用土地规定》主要内容

图表 部分省市土地制度利用举措

图表 各部委解读新型城镇化规划户籍制度改革

图表 2012年全国物流园区实际状态

图表 2012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 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 “十二五”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 2008-2013年上海物流用地出让情况

图表 2010-2013年全国GDP及社会物流总费用各构成要素具体情况

图表 2010-2013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

本研究报告数据主要来自于国家统计局、住建部、发改委、中国物流与采购联合会、中国物流协会以及国内外重点刊物等渠道，数据权威、详实、丰富，同时通过专业的分析预测模型，对行业核心发展指标进行科学地预测。您或贵单位若想对物流地产市场有个系统深入的了解、或者想投资物流地产项目开发，本报告将是您不可或缺的重要参考工具。

详细请访问：<http://www.bosidata.com/fangdichan1412/M465108HF7.html>