

2016-2022年中国航空物流 园市场监测及投资机遇研究报告

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

《2016-2022年中国航空物流园市场监测及投资机遇研究报告》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.cction.com/report/201511/127269.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

物流园(logistics park)是指在物流作业集中的地区，在几种运输方式衔接地，将多种物流设施和不同类型的物流企业在空间上集中布局的场所，也是一个有一定规模的和具有多种服务功能的物流企业的集结点。

物流园区（Logistics Park）是现代物流业发展到一定阶段的必然产物，是为了实现物流设施集约化、物流运作共同化、城市物流设施空间布局合理化目的而在城市周边区域集中建设的物流设施群与众多物流业者在地域上的物理集结地。

报告目录：

第一章 航空物流园发展综述 14

第一节 航空物流园区相关概述 14

一、航空物流园区的内涵及特点 14

二、航空物流园区的功能 15

三、航空物流园区作业区 15

四、航空物流园区的功能定位 16

五、航空物流园区的基本聚集机制 16

六、航空物流园区的形成模式分析 19

第二节 中国物流地产发展状况分析 24

一、物流地产行业的相关概述 24

（一）物流地产概念的界定 24

（二）物流地产主题及对象 24

（三）物流地产与园区的关系 26

二、物流地产行业发展状况分析 28

（一）国内物流地产发展现状 28

（二）国外物流地产发展现状 29

三、物流地产开发运营模式分析 31

（一）地产企业主导型运营模式 31

（二）物流企业主导型运营模式 32

（三）地产和物流商合作经营模式 32

（四）第三方企业牵头型运营模式 32

四、物流地产行业竞争格局分析	33
(一) 物流地产供求状况分析	33
(二) 物流地产竞争格局分析	35
五、物流地产的盈利模式分析	36
(一) 租金与管理费收入	36
(二) 资产的升值收益	36
六、中国物流地产存在问题分析	36
第三节 中国仓储地产发展状况分析	37
一、中国仓储地产发展概况分析	37
(一) 仓储地产发展规模分析	37
(二) 仓储地产的新增供应量	39
(三) 仓储地产发展特点分析	41
二、仓储地产投资开发模式分析	42
(一) 企业自开发模式	42
(二) 综合开发运作模式	42
三、仓储地产开发企业类型分析	42
(一) 第三方物流企业	42
(二) 电子商务企业	43
(三) 商贸零售企业	43
(四) 传统房地产商	43
(五) 专业物流地产商	43
四、国际开发商仓储地产投资布局	43
(一) 普洛斯仓储地产投资布局	43
(二) 宝湾仓储地产投资布局	44
(三) 丰树仓储地产投资布局	45
(四) 维龙仓储地产投资布局	46
(五) 嘉民集团仓储地产投资布局	47
(六) 安博置业仓储地产投资布局	47
五、仓储地产的问题与对策分析	48
(一) 仓储地产面临的主要问题	48
(二) 仓储地产的未来发展方向	49
(三) 仓储地产的发展对策分析	50

第二章 中国航空物流园区市场发展环境分析 53

第一节 2015年中国宏观经济环境分析 53

一、中国GDP增长情况分析 53

二、工业经济发展形势分析 54

三、社会固定资产投资分析 56

四、全社会消费品零售总额 57

五、城乡居民收入增长分析 58

六、居民消费价格变化分析 59

七、对外贸易发展形势分析 60

第二节 航空物流园区行业政策环境分析 61

一、物流园区行业监管部门 61

二、物流园区行业相关政策 61

三、物流园区相关发展规划 68

（一）《物流业调整和振兴规划》 68

（二）《中国国民经济和社会发展的十二五规划纲要》 70

四、《全国物流园区发展规划（2013-2020年）》 70

（一）物流园区发展要求 70

（二）物流园区发展目标 71

（三）物流园区布局城市 72

（四）物流园区发展任务 72

（五）物流园区保障措施 74

第三节 航空物流园区行业社会环境分析 76

一、人口环境分析 76

二、中国城镇化率 77

三、航空建设情况分析 78

第三章 国际航空物流园发展情况 79

第一节 国外航空物流园区运营分析 79

一、日本临空城物流中心 79

二、新加坡机场物流园区 80

三、韩国仁川机场物流园区 81

四、法兰克福机场物流园区 81

五、阿姆斯特丹斯基蒲物流园区 82

第二节 国外空港物流园区的发展情况 82

一、国外大型空港物流园区的发展现状 82

二、国外主要空港物流园区发展情况 83

第三节 国际航空物流园区的发展经验 89

第四章 中国航空物流园发展分析 91

第一节 航空物流园区规划空间布局 91

一、航空物流园区布局结构研究 91

二、航空物流园区的空间布局模式 92

三、成都航空物流园区的空间布局方案 93

第二节 航空港物流园区的布置规划 95

一、航空物流园区规划分析 95

二、郑州航空港物流园区规划 96

第三节 航空物流园区运营情况 100

一、航空物流园区建设关键要素 100

二、航空物流园区的形成条件 102

三、航空物流园区形成机理分析 103

四、航空物流园区运营模式分析 111

（一）特许经营权模式 111

（二）BOT模式 111

（三）出租模式 112

（四）自营模式 112

第四节 国内空港物流园发展现状 113

一、国内大型空港物流园区的发展现状 113

二、国内主要空港物流园区发展情况 113

第五节 航空物流园总体发展情况 118

一、数量情况分析 118

二、发展情况分析 118

（一）把航空港打造成全球航空经济运筹中心 118

（二）富士康航空物流园年内签约航空港 119

- (三) 空港航空物流园将重点发展跨境电商产业 120
- (四) 12家快递企业欲入驻天津航空物流园区 121
- (五) 湖南架设“临空经济走廊” 首个航空物流园落户湘潭 121
- (六) 新地空港物流园开工 123

第五章 中国航空物流发展状况分析 125

第一节 航空物流业的发展阶段与演化动力分析 125

- 一、航空物流产业发展阶段分析 125
- 二、航空物流产业演化动力分析 127
- 三、航空物流业不同发展阶段动力分析 128
- 四、中国航空物流业发展建议 129

第二节 航空物流企业的业务模式 130

- 一、货客兼顾模式 130
- 二、专业化航空货运模式 131
- 三、航空快递网络模式 132
- 四、物流解决方案/外包业务模式 132

第三节 基于价值链的中国航空物流企业运营模式 132

- 一、航空物流的价值链 133
- 二、航空物流的参与主体及关系分析 134
- 三、基于价值链的航空物流企业运营模式 134

第四节 2015年民航货物运输分析 137

- 一、民航货邮周转量分析 137
 - (一) 国内航线货邮周转量 137
 - (二) 国际航线货邮周转量 137
 - (三) 港澳台航线货邮周转量 137
- 二、民航货邮运输量分析 138
 - (一) 国内航线货邮运输量 138
 - (二) 国际航线货邮运输量 138
 - (三) 港澳台航线货邮运输量 139

第五节 航空物流货运SWOT分析 139

- 一、航空物流货运发展优势 139
- 二、航空物流货运发展劣势 140

三、航空物流货运发展机会 141

四、航空物流货运发展威胁 142

第六章 中国物流园区整体运行指标分析 143

第一节 中国物流园区总体情况 143

一、物流园区数量分析 143

二、物流园区建设状态 145

三、物流园区转型升级 147

第二节 中国物流园区建设情况 148

一、土地政策调节作用明显 148

二、物流园区投资热 150

三、企业主导开发模式 151

第三节 中国物流园区运营情况 152

一、企业服务领域 152

二、园区布局发展 154

三、信息化建设 154

四、物流园区经济社会效益 156

第四节 中国物流园区发展趋势 157

一、物流园区服务城市 157

二、物流园区专业化服务 157

三、物流园区“无水港”项目 158

第七章 中国航空物流园区市场供需形势分析 160

第一节 中国航空物流用主要设施供给分析 160

一、航空航线里程供给分析 160

二、航空物流用设备供给分析 161

三、航空货物运输情况 162

四、港口货物吞吐情况 162

第二节 2015年中国物流费用情况分析 163

一、2015年中国物流费用情况 163

二、2015年物流运输费用分析 164

三、2015年物流保管费用分析 164

四、2015年物流管理费用分析 165

第三节 2015年中国社会物流总额情况分析 166

一、工业品物流总额分析 166

二、进口货物物流总额分析 166

三、农产品物流总额分析 167

四、再生资源物流总额分析 167

五、单位与居民物品物流总额 167

第八章 中国物流园区开发经营模式分析 169

第一节 物流园区投资开发模式分析 169

一、物流园区投资开发模式分析 169

（一）经济开发区模式 169

（二）主体企业引导模式 169

（三）物流地产商模式 170

（四）综合运作模式 170

（五）政企联合（PPP）模式 171

二、地产型物流园区发展模式分析 172

（一）地产商为主导，租售给物流商管理园区物业 172

（二）物流商自有地产，自己经营管理 173

（三）地产商和物流商直接合作经营模式 173

（四）物流商和地产商以外第三方运作模式 173

三、中国物流园区开发方式分析 173

（一）政府规划，工业地产商主导模式 174

（二）政府规划，企业主导模式 174

（三）政府政策支持，主体企业引导模式 174

四、物流园区投资运营合作模式 174

（一）土地使用权有偿出让模式 174

（二）自行运营及招标运营 175

（三）“投资—经营—移交”模式 175

（四）合资/合作模式 175

（五）政企合作模式 175

第二节 物流园区运营管理模式分析 176

一、物流园区的经营管理分析	176
二、物流园区运营管理模式分析	177
(一) 物流园区的管理模式分析	177
(二) 物流园区的创新模式分析	178
三、国内外物流园区管理模式分析	179
(一) 政府主导的建设管理模式	179
(二) 企业主导的建设管理模式	179
四、物流园区市场经营模式分析	180
(一) 自建自营模式	180
(二) 自建他营模式	180
(三) 他建他营模式	180
(四) BOT模式	180
五、物流园区经营管理存在的问题	181
第三节 中国物流园区市场赢利模式	181
一、物流园区赢利来源分析	181
二、物流园区盈利模式分析	182
(一) 土地增值收入	183
(二) 出租/租赁收入	184
(三) 服务费用收入	184
(四) 项目投资收益	184
三、各类物流园区盈利模式分析	184
(一) 转运型物流园区盈利模式	184
(二) 综合型物流园区盈利模式	185
(三) 仓储配送型物流园区盈利模式	185
(四) 流通加工型物流园区盈利模式	185
四、不同阶段物流园区赢利模式分析	186
(一) 初创期的物流园区盈利模式	186
(二) 成长期的物流园区盈利模式	187
(三) 成熟期的物流园区盈利模式	187
五、物流园区盈利模式现存问题分析	188

第九章 中国航空物流园区案例分析研究	190
--------------------	-----

第一节 成都航空物流园区 190

一、园区规模 190

二、园区特征 190

三、功能定位 190

四、发展条件 190

五、运营现状 190

六、发展规划 191

第二节 深圳航空物流园区 191

一、园区规模 191

二、园区特征 191

三、功能定位 191

四、发展条件 191

五、运营现状 192

第三节 北京空港物流园区 193

一、园区规模 193

二、园区特征 193

三、功能定位 193

四、发展条件 193

五、运营现状 194

六、发展规划 195

第四节 厦门航空港物流园区 195

一、园区规模 195

二、园区特征 196

三、功能定位 196

四、发展条件 196

五、运营现状 197

六、发展规划 197

第五节 上海浦东空港物流园区 198

一、园区规模 198

二、园区特征 198

三、功能定位 198

四、发展条件 198

五、运营现状 202

第六节 广州国际空港物流园区 203

一、园区规模 203

二、园区特征 203

三、功能定位 203

四、发展条件 204

五、运营现状 204

第七节 郑州航空物流园 204

一、园区规模 204

二、功能定位 204

三、发展条件 205

四、运营现状 207

五、发展规划 207

第八节 重庆机场航空物流园 208

一、园区规模 208

二、园区特征 208

三、发展条件 209

四、运营现状 210

五、发展规划 210

第九节 天津机场航空物流园 211

一、园区规模 211

二、园区特征 211

三、功能定位 211

四、发展条件 211

五、运营现状 212

第十节 长沙经济技术开发区航空物流园 212

一、园区规模 212

二、园区特征 212

三、功能定位 213

四、发展条件 213

五、运营现状 213

第十章 2016-2022年中国航空物流园区市场发展前景预测 214

第一节 2016-2022年中国航空物流园区发展形势分析 214

一、现代物流业发展方向分析 214

二、航空物流园区行业发展趋势分析 215

三、航空货运业发展趋势分析 216

（一）航空货运服务综合化 216

（二）航空货运运作一体化 217

（三）航空货运经营联盟化 217

（四）航空货运操作无纸化 217

（五）航空货运多式联运化 218

四、“十二五”物流行业发展形势 218

第二节 2016-2022年中国航空物流园区市场发展前景 219

一、物流园区市场发展驱动因素 219

二、物流行业市场发展前景分析 221

三、航空物流园区市场需求前景分析 222

第三节 2016-2022年中国物流园区行业前景预测 223

一、交通运输市场前景预测分析 223

二、航空物流园区建设前景预测分析 223

第十一章 2016-2022年中国航空物流园区市场投资风险及策略 225

第一节 2016-2022年中国航空物流园区市场投资机会 225

一、航空物流园区行业进入壁垒分析 225

二、航空物流园区市场投资机会分析 225

三、物流园区未来投资前景分析 226

第二节 2016-2022年中国航空物流园区市场投资风险 228

一、政策风险 228

二、经济风险 229

三、建设投资风险 229

四、市场供需风险 230

五、经营管理风险 230

六、项目决策风险 231

七、战略定位风险 231

八、其他相关风险 232

九、建设风险管理策略 232

第三节 2016-2022年中国航空物流园区市场投资策略 234

一、航空物流企业投融资策略发展分析 234

二、航空物流企业投资策略 235

三、航空物流园行业投资策略 235

四、促进中国物流园区健康发展的若干建议 237

五、中国航空物流金融的运作模式分析 239

六、中国航空物流园区投融资模式分析 248

七、航空物流园区企业融资渠道与选择分析 249

（一）物流园区企业融资方法与渠道简析 249

（二）利用股权融资谋划企业发展机遇 251

（三）利用政府杠杆拓展企业融资渠道 255

（四）适度债权融资配置自身资本结构 256

（五）关注民间资本和外资的投资动向 257

第十二章 2016-2022年中国航空物流园区产业招商引资策略分析 259

第一节 航空物流园区招商运营发展分析 259

一、航空物流园区的招商特点分析 259

二、航空物流园区的招商流程分析 259

三、航空物流园区招商存在的问题 259

四、知名物流园区招商经验借鉴 260

第二节 物流园区市场招商策略分析 262

一、航空物流园区合作伙伴的选择 262

二、航空物流园区的招商策略分析 263

三、不同物流园区的招商策略 264

（一）定向服务型 264

（二）交通枢纽型 264

（三）产业聚集型 264

（四）功能提升型 264

（五）综合服务型 265

四、航空物流园区项目招商策略 265

（一）园区招商策略	265
（二）场地招商策略	265
（三）项目招商策略	266
第三节 航空物流园区客户甄别及发掘分析	266
一、航空物流园区招商客户的定位	266
二、航空物流园区的招商推广分析	267
三、航空物流园区招商现场的包装	268
四、航空物流园区客户甄别及发掘	268
五、航空物流园区的客户开发分析	268

图表目录：

图表 1 航空物流服务供应者自发生成型航空物流园区的模式	20
图表 2 政府主动构建型航空物流园区形成模式	22
图表 3 多方共同力量形成的航空物流园区的模式	23
图表 4 普洛斯中国布局结构图	44
图表 5 2009-2015年中国国内生产总值及增长变化趋势图	54
图表 6 2013-2015年国内生产总值构成及增长速度统计	54
图表 7 2014年中国规模以上工业增加值及增长速度趋势图	55
图表 8 2015年中国规模以上工业增加值及增长速度趋势图	56
图表 9 2009-2015年中国全社会固定资产投资增长趋势图	57
图表 10 2009-2015年中国社会消费品零售总额及增长速度趋势图	58
图表 11 2009-2015年城镇居民人均可支配收入及增长趋势图	59
图表 12 2015年中国居民消费价格月度变化趋势图	60
图表 13 2009-2015年中国进出口总额增长趋势图	61
图表 14 中国历年来主要的物流产业政策	67
图表 15 2008-2014年中国人口总量增长趋势图	76
图表 16 2014年中国人口数量及其构成情况统计	77
图表 17 2008-2015年中国城镇化率变化趋势图	78
图表 18 2006-2015年航空运输业固定资产投资额统计	78
图表 19 国内基地货航与其他枢纽机场货量贡献度的比较图	88
图表 20 国际进出港通关报检时间的比较表	89
图表 21 I型布局内部流线示意图	92

图表 22 L型布局内部流线示意图 93

图表 23 U型布局内部流线示意图 93

图表 24 成都航空物流园区空间布局结构图 94

图表 25 SLP设计步骤图 96

图表 26 各功能区面积比例表 97

图表 27 郑州航空物流园区物流相关图 98

图表 28 郑州航空物流园区线形图 99

图表 29 郑州航空物流园区的最终布置方案 99

图表 30 郑州航空物流园区的最终分布图 100

图表 31 航空物流园区形成机制图 104

图表 32 航空物流园区降低交易成本 106

图表 33 航空物流园区形成前的企业分布图 106

图表 34 航空物流园区形成后的企业分布图 107

图表 35 航空物流园区供求机制图 108

图表 36 波特钻石模型图 109

图表 37 航空物流园区形成机制图 110

图表 38 国内主要空港物流园区功能定位 113

图表 39 国内机场综合比较分析表 117

图表 40 2009-2015年中国航空物流园区数量增长趋势图 118

图表 41 航空物流业演化阶段 126

图表 42 航空物流价值链示意图 133

图表 43 多方参与的航空物流运营结构图 134

图表 44 航空物流的一般企业运营模式 135

图表 45 6种航空物流企业运营模式特点对比表 136

图表 46 2011-2015年国内航线货邮周转量统计 137

图表 47 2011-2015年国际航线货邮周转量统计 137

图表 48 2011-2015年港澳台航线货邮周转量统计 138

图表 49 2011-2015年国内航线货邮运输量统计 138

图表 50 2011-2015年港澳台航线货邮运输量统计 138

图表 51 2011-2015年港澳台航线货邮运输量统计 139

图表 52 “十二五”时期提高空管效率重点工程 140

图表 53 中国民航“十二五”规划航空物流发展指标 141

图表 54 中国物流园区数量统计及增长情况 144

图表 55 八大经济区物流园区数量对比 144

图表 56 中国物流园区实际状态 145

图表 57 八大经济区物流园区实际状态 146

图表 58 全国物流园区建设周期 146

图表 59 全国物流园区主要收入来源 147

图表 60 物流园区地理位置特点 148

图表 61 物流园区吸引企业入驻的原因 148

图表 62 物流园区建设进度 149

图表 63 物流园区建设滞后原因 149

图表 64 物流园区建成进度分析 149

图表 65 全国物流园区投资建设主体 150

图表 66 全国物流园区建设资金来源 150

图表 67 全国物流园区占地规模 151

图表 68 全国物流园区建设投资规模 151

图表 69 全国物流园区开发方式 152

图表 70 物流园区的业务定位 152

图表 71 全国物流园区管理模式 153

图表 72 全国物流园区主要业务功能 153

图表 73 全国物流园区主要流转商品 153

图表 74 全国物流园区信息化投入 155

图表 75 全国物流园区信息系统开发方式 155

图表 76 全国物流园区未来发展重点工作 156

图表 77 全国物流园区税收情况 156

图表 78 2009-2014年中国定期航班航线里程统计 160

图表 79 2009-2014年国内航线线路长度统计 160

图表 80 2009-2014年国际航线线路长度统计 161

图表 81 2014年中国定期航班条数及里程情况表 161

图表 82 2010-2014年中国航空飞机拥有量统计 162

图表 83 2008-2015年中国航空货物周转量统计 162

图表 84 2008-2015年中国沿海主要港口货物吞吐量统计 163

图表 85 2006-2015年中国社会物流费用情况表 163

图表 86 2006-2015年社会物流运输费用情况表	164
图表 87 2006-2015年社会物流保管费用情况表	165
图表 88 2006-2015年社会物流管理费用情况表	165
图表 89 2008-2015年工业品物流总额增长情况	166
图表 90 2008-2015年进出口货物物流总额增长情况	166
图表 91 2008-2014年农产品物流总额增长情况	167
图表 92 2008-2014年再生资源物流总额增长情况	167
图表 93 2008-2014年单位与居民物品物流总额增长情况	168
图表 94 物流园区赢利来源情况	182
图表 95 物流园区赢利模式分类	183
图表 96 近几年上海物流业发展规模趋势图	201
图表 97 长三角航空货运枢纽群建设图	202
图表 98 中国民航“十二五”规划航空物流业务规模情况表	223
图表 99 2016-2022年中国航空物流园区数量预测趋势图	224
图表 100 中国部分物流园区建设及投资规模	228
图表 101 航空物流企业融资途径及占比	234
图表 102 航空物流企业上市融资及发行债券难的原因占比分析	235
图表 103 仓单质押的物流金融模式业务流程图	241
图表 104 动产质押的物流金融模式业务流程图	242
图表 105 代收货款业务流程图	243
图表 106 垫付货款模式一业务流程图	243
图表 107 垫付货款模式二业务流程图	244
图表 108 仓单质押模式一业务流程图	245
图表 109 仓单质押模式二业务流程图	246
图表 110 仓单质押模式三业务流程图	247
图表 111 保兑仓业务流程图	247
图表 112 中国两种典型物流园区的投资模式	249
图表 113 企业融资方式与渠道分类	250
图表 114 风险投资和私募股权的主要区别	253
图表 115 创投及私募股权投资基金运作程序	254

详细请访问：<http://www.cction.com/report/201511/127269.html>