

2024-2030年中国物流地产 市场评估与投资潜力分析报告

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

《2024-2030年中国物流地产市场评估与投资潜力分析报告》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/202310/415288.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

物流地产是由美国的普洛斯公司（GLP）率先提出并实践的，开始于20世纪80年代，物流地产发达的国家以欧洲和美国为主。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。

随着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。

据物联云仓平台数据显示，2021年第四季度全国高标库新增供应581.31万m²，主要集中在东部地区（占比为52.09%），东北、中部、西部地区新增供应相对较少。其中，东部地区中廊坊、天津、上海供应量排名靠前。

2021年第四季度全国高标库平均租金为33.01元/m²·月，环比上涨4.10%。北京、深圳、上海高标库平均租金领跑全国，均高于49元/m²·月，其中，北京已超过60元/m²·月；长春、大连、沈阳高标库平均租金水平较低，均低于22元/m²·月。

近年来物流地产政策的主要方向是，提升物流现代化水平，提升物流运营效率，助推专业化水准物流地产企业发展。也正是由于政策的大力扶持，物流地产才能在十余年的时间内有如此大的突破性发展。2020年3月，财政部、国家税务总局联合发布公告称，为进一步促进物流业健康发展，自2020年1月1日起至2022年12月31日止，对物流企业自有或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的50%计征城镇土地使用税。2020年5月，国家发展改革委和交通运输部印发《关于进一步降低物流成本的实施意见》，明确提出要降低物流企业用地成本，对物流重大项目建设用地指标予以重点保障。要降低融资成本，加大政府资金投入和信贷服务力度。要持续降低企业税费成本，研究出台继续实施大宗商品仓储用地城镇土地使用税减半征收政策的细则、持续降低交通运输领域收费。2021年8月，商务部等9部门印发《商贸物流高质量发展专项行动计划（2021-2025年）》，提出要坚持市场主导、政府引导，坚持创新驱动、转型升级，坚持因地制宜、有序推进，着力提升商贸物流网络化、协同化、标准化、数字化、智能化、绿色化和全球化水平。2021年12月13日国务院办公厅发布《“十四五”冷链物流发展规划》，到2025年将布局建设100个左右国家骨干冷链物流基地；此外还鼓励拓展冷链物流企业投融资渠道，鼓励冷链物流企业通过兼并重组、战略合作等方式优化整合资源，提升市场集中度。

国家通过出台一系列政策，鼓励发展与先进制造业联动发展的第三方物流企业，促进制造业

与物流业相互融合、降低成本、提高效率，从整体上提高我国产业竞争力。未来，随着政策的深入推进，物流在支撑双循环新发展格局、保障产业链供应链韧性等方面的枢纽作用将不断增强。

中企顾问网发布的《2024-2030年中国物流地产市场评估与投资潜力分析报告》共十四章。首先介绍了物流地产的概念内涵，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、现代物流地产、智慧物流地产市场的运行情况及物流园区建设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、开发模式分析、运营模式分析，接着分析了物流地产国内外重点企业的经营状况及行业投资状况、投资风险及投资策略建议，最后科学预测了中国物流地产市场的未来前景。

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、中企顾问网、中企顾问网市场调查中心、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。

报告目录：

第一章 物流地产行业介绍

1.1 物流地产基本概述

1.1.1 物流地产概念界定

1.1.2 物流地产相关概念

1.1.3 物流地产业务板块

1.1.4 物流地产业务流程

1.2 物流地产的核心要素

1.2.1 物流地产拿地能力

1.2.2 行业运营管理团队

1.2.3 融资成本与杠杆使用

第二章 2021-2023年中国物流地产行业市场环境分析

2.1 经济环境

2.1.1 宏观经济概况

2.1.2 对外经济分析

2.1.3 工业运行情况

- 2.1.4 固定资产投资
- 2.1.5 宏观经济展望
- 2.2 政策环境
 - 2.2.1 物流地产相关政策
 - 2.2.2 仓储用地优惠政策
 - 2.2.3 两业深度融合政策
 - 2.2.4 商贸物流高质量发展
 - 2.2.5 物流枢纽建设规划
 - 2.2.6 冷链物流发展规划
- 2.3 社会环境
 - 2.3.1 人口结构分析
 - 2.3.2 社会消费规模
 - 2.3.3 居民收入水平
 - 2.3.4 城镇化发展水平
- 2.4 产业环境
 - 2.4.1 房地产开发投资情况
 - 2.4.2 商品房销售规模分析
 - 2.4.3 房地产企业到位资金
 - 2.4.4 房地产开发景气指数

第三章 2021-2023年中国物流地产行业发展综合分析

- 3.1 2021-2023年中国物流地产行业发展背景分析
 - 3.1.1 物流市场运行状况
 - 3.1.2 电子商务交易规模
 - 3.1.3 土地市场供需状况
 - 3.1.4 仓储固定资产投资
 - 3.1.5 行业发展指数分析
- 3.2 2021-2023年中国物流地产行业发展分析
 - 3.2.1 行业发展现状
 - 3.2.2 通用仓库面积
 - 3.2.3 市场发展状况
 - 3.2.4 市场需求分析

- 3.2.5 新增供应情况
- 3.2.6 租金及空置率
- 3.2.7 区域用地状况
- 3.3 中国物流地产市场竞争格局分析
 - 3.3.1 市场竞争主体介绍
 - 3.3.2 市场竞争格局分析
 - 3.3.3 市场主体竞争态势
 - 3.3.4 电商布局物流地产
 - 3.3.5 房企争相布局市场
- 3.4 中国物流地产行业盈利模式剖析
 - 3.4.1 租金收入
 - 3.4.2 增值服务
 - 3.4.3 土地增值

第四章 2021-2023年中国现代物流地产行业发展全面分析

- 4.1 现代物流地产行业概述
 - 4.1.1 现代物流地产定义
 - 4.1.2 行业开发链条分析
 - 4.1.3 现代物流设施特点
- 4.2 中国高标准仓储市场运行状况
 - 4.2.1 高标仓基本概述
 - 4.2.2 高标仓作用分析
 - 4.2.3 供应地区分布
 - 4.2.4 高标库的租金
 - 4.2.5 高标库空置率
 - 4.2.6 开发商供应占比
 - 4.2.7 高标仓发展方向
- 4.3 现代物流地产市场核心竞争力分析
 - 4.3.1 市场主体竞争能力
 - 4.3.2 市场竞争格局分析
 - 4.3.3 企业竞争优势分析
- 4.4 中国现代物流地产私募基金模式研究

- 4.4.1 私募基金模式流程
- 4.4.2 物流地产投资回报
- 4.4.3 物流地产REITs介绍
- 4.4.4 物流地产REITs政策
- 4.4.5 物流地产REITs布局
- 4.4.6 国外物流地产REITs
- 4.4.7 物流地产REITs前景

第五章 2021-2023年中国智能化物流地产发展深度探析

- 5.1 智能物流地产基本介绍
 - 5.1.1 智能物流地产的概念
 - 5.1.2 智能物流地产的特征
 - 5.1.3 智能物流地产的模式
- 5.2 中国智能物流地产行业发展综述
 - 5.2.1 智慧物流市场规模
 - 5.2.2 智慧物流政策环境
 - 5.2.3 智能仓储发展现状
 - 5.2.4 智能仓储发展规模
 - 5.2.5 智能仓储应用分析
 - 5.2.6 智慧物流发展趋势
- 5.3 中国智能物流地产开发模式分析
 - 5.3.1 智能物流地产经营
 - 5.3.2 智能物流地产系统
 - 5.3.3 智能物流地产生态
- 5.4 智能物流地产企业布局案例解析
 - 5.4.1 京东物流布局
 - 5.4.2 顺丰物流布局
 - 5.4.3 旷视科技布局
 - 5.4.4 大件物流智能仓

第六章 2021-2023年中国物流园区建设发展分析

- 6.1 中国物流园区选址影响因素

- 6.1.1 土地利用环境
- 6.1.2 对外交通状况
- 6.1.3 功能定位分析
- 6.1.4 电商物流企业
- 6.1.5 电商物流趋势
- 6.2 中国物流园区总体现状分析
 - 6.2.1 园区相关政策
 - 6.2.2 发展特点分析
 - 6.2.3 园区规划布局
 - 6.2.4 园区竞争格局
 - 6.2.5 区域分布格局
 - 6.2.6 园区转型趋势
- 6.3 中国智慧物流园区建设发展分析
 - 6.3.1 我国智慧物流园区建设动态
 - 6.3.2 智慧物流园区协同运作模式
 - 6.3.3 智慧物流园区总包业务体系
 - 6.3.4 园区信息平台建设路径分析
 - 6.3.5 智慧物流园区解决方案分析
 - 6.3.6 产业联动视角下布局模式
- 6.4 中国物流园区建设发展模式分析
 - 6.4.1 园区建设模式
 - 6.4.2 空间布局模式
 - 6.4.3 经营管理模式
 - 6.4.4 园区开发模式
 - 6.4.5 园区运营模式
 - 6.4.6 新型物流园模式
- 6.5 中国物流园区发展问题分析
 - 6.5.1 容积率问题
 - 6.5.2 空置率问题
 - 6.5.3 信息化程度低
 - 6.5.4 经营人才缺乏
 - 6.5.5 园区面临挑战

6.5.6 经营问题分析

6.6 中国物流园区发展对策建议

6.6.1 加强立法和监督

6.6.2 提高信息化水平

6.6.3 培养专业运营人才

6.6.4 物流园区发展重点

6.6.5 面向政府的政策建议

6.6.6 园区转型升级对策

第七章 2021-2023年主要城市物流地产行业运行分析

7.1 北京市

7.1.1 行业政策环境

7.1.2 仓源结构分布

7.1.3 租金及空置率

7.1.4 租赁需求分析

7.1.5 仓储用地成交

7.1.6 行业未来流向

7.2 广州市

7.2.1 物流产业政策

7.2.2 仓源存量规模

7.2.3 仓储市场租金

7.2.4 仓储用地成交

7.2.5 区域发展情况

7.2.6 物流地产前景

7.3 武汉市

7.3.1 仓源结构分布

7.3.2 租金及空置率

7.3.3 仓储用地成交

7.3.4 行业未来流向

7.4 成都市

7.4.1 高标库空置率

7.4.2 租户结构分布

- 7.4.3 需求行业分类
- 7.4.4 行业发展前景
- 7.5 其他地区
 - 7.5.1 上海物流地产分析
 - 7.5.2 西安物流地产分析
 - 7.5.3 重庆物流地产分析
 - 7.5.4 南京物流地产分析
 - 7.5.5 昆明物流地产分析

第八章 物流地产行业开发模式分析

- 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 物流地产项目开发成本控制分析
 - 8.3.1 相关成本费用分析
 - 8.3.2 设计全程成本管理
 - 8.3.3 设计评审与成本优化
 - 8.3.4 项目成本动态监控
 - 8.3.5 供方选择关键要点
 - 8.3.6 合约规划原则分析
 - 8.3.7 工程量清单与标底编审

8.3.8 评标与工程变更

8.3.9 建立成本数据库

第九章 中国物流地产行业运营模式分析

9.1 物流地产主要运营模式分析

9.1.1 地产商开发、物流企业租赁模式

9.1.2 物流企业独立开发经营模式

9.1.3 地产商与物流企业合资开发运营模式

9.1.4 第三方整合开发运营模式

9.1.5 政府主导的经济开发区模式

9.2 国外物流地产巨头运营模式分析

9.2.1 标准化模式

9.2.2 定制开发模式

9.2.3 收购回租模式

9.2.4 收购模式

9.3 运营模式选择应注意的问题

9.3.1 房地产商方面

9.3.2 地方政府方面

9.3.3 物流企业方面

9.3.4 第三方组织方面

9.3.5 人才培育方面

第十章 2020-2023年物流地产行业国际企业经营状况分析

10.1 普洛斯

10.1.1 企业发展概况

10.1.2 企业经营模式

10.1.3 企业经营状况

10.1.4 业务发展规模

10.1.5 企业业务动态

10.1.6 企业布局动态

10.2 嘉民

10.2.1 企业发展概况

- 10.2.2 企业经营模式
- 10.2.3 企业布局动态
- 10.2.4 2020财年企业经营状况
- 10.2.5 2021财年企业经营状况
- 10.2.6 2022财年企业经营状况
- 10.3 安博（PLD）
 - 10.3.1 企业发展概况
 - 10.3.2 企业业务分布
 - 10.3.3 业务发展规模
 - 10.3.4 企业发展动态
 - 10.3.5 2019年企业经营状况
 - 10.3.6 2020年企业经营状况
 - 10.3.7 2021年企业经营状况
- 10.4 丰树产业私人有限公司（Mapletree）
 - 10.4.1 企业发展概况
 - 10.4.2 企业项目动态
 - 10.4.3 2019/20财年企业经营状况分析
 - 10.4.4 2020/21财年企业经营状况分析
 - 10.4.5 2021/22财年企业经营状况分析

第十一章 2020-2023年中国物流地产行业典型代表企业分析

- 11.1 宇培集团
 - 11.1.1 企业发展概况
 - 11.1.2 企业业务模式
 - 11.1.3 企业经营状况
 - 11.1.4 企业战略布局
- 11.2 宝湾物流控股有限公司
 - 11.2.1 企业发展概况
 - 11.2.2 企业布局状况
 - 11.2.3 企业营收状况
 - 11.2.4 企业主营业务
 - 11.2.5 仓储物流规模

- 11.2.6 仓库出租情况
- 11.2.7 资产证券化进展
- 11.2.8 企业发展动态
- 11.2.9 战略合作项目
- 11.3 易商红木
 - 11.3.1 企业发展概况
 - 11.3.2 企业发展模式
 - 11.3.3 企业主营业务
 - 11.3.4 企业经营状况
 - 11.3.5 投资并购动态
- 11.4 万科万纬物流公司
 - 11.4.1 企业发展概况
 - 11.4.2 企业发展成果
 - 11.4.3 企业营收状况
 - 11.4.4 企业资本运作
 - 11.4.5 企业布局状况
 - 11.4.6 企业合作项目
 - 11.4.7 企业发展动态
- 11.5 京东物流
 - 11.5.1 企业发展概况
 - 11.5.2 企业业务布局
 - 11.5.3 企业经营模式
 - 11.5.4 企业经营状况
 - 11.5.5 企业竞争优势
 - 11.5.6 企业布局动态
- 11.6 顺丰控股股份有限公司
 - 11.6.1 企业发展概况
 - 11.6.2 企业业务布局
 - 11.6.3 企业布局动态
 - 11.6.4 经营效益分析
 - 11.6.5 业务经营分析
 - 11.6.6 财务状况分析

- 11.6.7 核心竞争力分析
- 11.6.8 公司发展战略
- 11.6.9 未来前景展望

第十二章 2021-2023年中国物流地产行业投资潜力分析

- 12.1 行业投资状况
 - 12.1.1 物流行业融资规模
 - 12.1.2 物流行业融资轮次
 - 12.1.3 物流行业融资金额
 - 12.1.4 物流细分领域融资
 - 12.1.5 物流行业融资事件
 - 12.1.6 物流地产投资状况
 - 12.1.7 物流地产合资项目
 - 12.1.8 物流地产增资扩股
 - 12.1.9 物流地产融资动态
 - 12.1.10 物流地产上市动态
- 12.2 投融资类型分析
 - 12.2.1 投融资主要类型
 - 12.2.2 风投及上市类
 - 12.2.3 资产证券化类
- 12.3 行业投资特征
 - 12.3.1 投资周期长
 - 12.3.2 投资规模大
 - 12.3.3 投资回报高
- 12.4 物流地产基金
 - 12.4.1 基金基本特点
 - 12.4.2 基金运作模式
 - 12.4.3 设立要点分析
 - 12.4.4 典型基金产品

第十三章 中国物流地产行业投资风险与策略建议

- 13.1 工业地产投资风险与应对策略

- 13.1.1 工业地产项目常见风险
- 13.1.2 增加投资组合降低风险
- 13.1.3 利用保险实现风险转移
- 13.1.4 对市场进行全面分析
- 13.2 物流地产项目运作风险及其管理
 - 13.2.1 外部风险
 - 13.2.2 内部风险
 - 13.2.3 风险识别
 - 13.2.4 风险评估
 - 13.2.5 风险管控
 - 13.2.6 管控机制
- 13.3 物流地产企业股权并购风险与应对策略
 - 13.3.1 股权并购前的风险
 - 13.3.2 并购过程中的风险
 - 13.3.3 并购后的整合风险
 - 13.3.4 股权并购风险应对
- 13.4 物流园区投资的风险及防范
 - 13.4.1 行业存在风险
 - 13.4.2 避免投资过热
 - 13.4.3 风险防范举措
 - 13.4.4 风险防范建议
- 13.5 物流地产行业投资策略建议
 - 13.5.1 运营模式
 - 13.5.2 选址建议
 - 13.5.3 智能化建议
 - 13.5.4 平台收购建议

第十四章 对2024-2030年中国物流地产市场前景预测

- 14.1 物流地产行业宏观环境发展形势
 - 14.1.1 物流行业发展形势
 - 14.1.2 地产行业发展方向
 - 14.1.3 地产行业发展趋势

14.1.4 地产金融市场展望

14.2 中国物流地产行业发展前景展望

14.2.1 行业发展潜力

14.2.2 行业发展机遇

14.2.3 行业发展方向

14.3 对2024-2030年中国物流地产行业预测分析

14.3.1 2024-2030年中国物流地产行业影响因素分析

14.3.2 2024-2030年中国营业性通用仓库面积预测

附录

附录一：《关于进一步降低物流成本的实施意见》

附录二：《关于推动物流高质量发展促进形成强大国内市场的意见》

图表目录

图表1 物流设施主要载体

图表2 物流地产业务板块

图表3 物流地产业务流程图

图表4 2021年GDP最终核实数与初步核算数对比

图表5 2021年GDP初步核算数据

图表6 2017-2021年货物进出口总额

图表7 2021年货物进出口总额及其增长速度

图表8 2021年主要商品出口数量、金额及其增长速度

图表9 2021年主要商品进口数量、金额及其增长速度

图表10 2021年对主要国家和地区货物进出口金额、增长速度及其比重

图表11 2021年外商直接投资（不含银行、证券、保险领域）及其增长速度

图表12 2021年对外非金融类直接投资额及其增长速度

图表13 2017-2021年货物进出口总额

图表14 2021年货物进出口总额及其增长速度

图表15 2021年主要商品出口数量、金额及其增长速度

图表16 2021年主要商品进口数量、金额及其增长速度

图表17 2021年对主要国家和地区货物进出口金额、增长速度及其比重

图表18 2021年外商直接投资（不含银行、证券、保险领域）及其增长速度

图表19 2021年对外非金融类直接投资额及其增长速度

- 图表20 2017-2021年全部工业增加值及其增长速度
- 图表21 2021-2022年规模以上工业增加值同比增长速度
- 图表22 2021年规模以上工业生产主要数据
- 图表23 2021-2022年规模以上工业增加值同比增长速度
- 图表24 2022年规模以上工业生产主要数据
- 图表25 2021-2022年固定资产投资（不含农户）同比增速
- 图表26 2021年固定资产投资（不含农户）主要数据
- 图表27 2021-2022年全国固定资产投资（不含农户）同比增速
- 图表28 2021年固定资产投资（不含农户）主要数据
- 图表29 2021-2022年全国固定资产投资（不含农户）同比增速
- 图表30 2021年固定资产投资（不含农户）主要数据

详细请访问：<http://www.cction.com/report/202310/415288.html>