

2025-2031年中国物流地产 行业发展趋势与前景趋势报告

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

《2025-2031年中国物流地产行业发展趋势与前景趋势报告》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/202412/475662.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

中企顾问网发布的《2025-2031年中国物流地产行业发展趋势与前景趋势报告》报告中的资料和数据来源于对行业公开信息的分析、对业内资深人士和相关企业高管的深度访谈，以及共研分析师综合以上内容作出的专业性判断和评价。分析内容中运用共研自主建立的产业分析模型，并结合市场分析、行业分析和厂商分析，能够反映当前市场现状，趋势和规律，是企业布局市场服务行业的重要决策参考依据。

报告目录：

第1章：中国物流地产行业发展综述

1.1 物流地产的内涵与外延

1.1.1 物流地产的界定

- (1) 物流地产的定义
- (2) 物流地产参与方
- (3) 物流地产设施

1.1.2 现代物流地产的特点

- (1) 集约化与协同化
- (2) 规模化与网络化
- (3) 绿色化与低碳化

1.1.3 物流地产近似概念辨析

- (1) 物流地产与工业地产
- (2) 物流地产与仓储服务

1.2 物流地产的价值链分析

1.2.1 物流地产产业流程

1.2.2 物流地产的价值链结构

- (1) 静态分析
- (2) 动态分析

1.2.3 价值链核心能力分析

- (1) 项目决策
- (2) 项目策划与规划设计
- (3) 项目管理
- (4) 销售及招商管理
- (5) 物业管理

(6) 支持性活动

1.3 物流地产项目的盈利来源分析

1.3.1 物流地产投资商的服务内容

(1) 物流园区与标准物流设施开发

(2) 量身定制仓储设施

(3) 收购与回租

(4) 提供咨询与物业服务

1.3.2 物流地产开发的盈利来源

(1) 租金与管理费收入

(2) 增值服务收入

(3) 资产的升值收益

1.3.3 物流地产项目投资回报分析

第2章：中国物流地产项目投资与运营现状分析

2.1 中国物流地产行业发展概况

2.1.1 中国物流地产发展概况

(1) 国外物流地产投资商在我国迅速发展

(2) 国内物流地产投资商加速布局

(3) 中国重点地区物流地产行业企业布局

2.1.2 物流地产项目租金分析

2.1.3 物流地产发展问题与解决策略

(1) 物流地产行业存在问题分析

(2) 物流地产行业发展策略分析

2.2 中国仓储物业项目开发建设分析

2.2.1 仓储业固定资产投资分析

2.2.2 全国仓库供需总体情况

(1) 供给情况

(2) 需求情况

2.2.3 仓储物业仓库类型分析

2.2.4 仓储物业供需状况分析

(1) 仓库供给情况

(2) 仓库供给结构分析

(3) 仓储物业需求结构分析

2.2.5 仓储物业租金分析

2.3 中国物流园区的开发与运营分析

2.3.1 物流园区建设的必要性分析

2.3.2 物流园区的开发投资的特点

(1) 物流园区的开发模式分析

(2) 物流园区开发的投融资特点

2.3.3 物流园区的建设规模与结构

(1) 全国物流园区的建设数量

(2) 物流园区的建设状态结构

(3) 物流园区建设周期分析

2.3.4 中国物流园区运营效益分析

(1) 中国物流园区发展转型分析

(2) 中国物流园区收入状况分析

(3) 物流园区利润影响因素分析

(4) 物流园区经济社会效益分析

2.3.5 中国物流园区发展存在的问题分析

第3章：中国物流地产项目开发、运营模式分析

3.1 物流地产开发、建设模式分析

3.1.1 地产商开发物流企业租赁的运营模式

3.1.2 物流企业独立开发经营模式

3.1.3 地产商与物流企业合资开发运营模式

3.1.4 第三方整合开发运营模式

3.1.5 政府主导的经济开发区模式

3.2 物流地产运营模式与选择策略

3.2.1 物流地产的运营模式

(1) 物流商主导开发，并进行经营管理

(2) 地产商主导开发，并进行经营管理

(3) 地产、物流商合作开发经营

(4) 第三方牵头，引入物流商和地产商

3.2.2 物流地产运营模式选择的标准

(1) 经济标准

(2) 战略标准

3.2.3 物流地产运营模式的选择策略

3.3 物流地产项目运营案例分析——深圳盐田物流园区

3.3.1 深圳盐田物流园区简介

3.3.2 深圳盐田物流园区规划建设情况

3.3.3 深圳盐田物流园区管理政策

3.3.4 深圳盐田物流园区快速发展原因

第4章：中国物流及仓储行业发展分析

4.1 中国物流行业发展现状与前景分析

4.1.1 物流业在国民经济中的地位与作用

(1) 物流业与国民经济的相关性分析

(2) 物流行业在国民经济中的地位

(3) 物流行业在国民经济中的作用

4.1.2 中国物流行业运行状况分析

(1) 物流行业的发展阶段分析

(2) 物流总额增幅及其构成情况

(3) 物流总费用增幅及构成情况

(4) 物流业运行效率分析

4.1.3 中国物流基础设施建设情况

(1) 全国公路建设情况分析

(2) 全国铁路建设情况分析

(3) 全国水路建设情况分析

(4) 全国航空建设情况分析

4.1.4 中国货物运输行业情况分析

(1) 货物运输量情况分析

(2) 公路货运量情况分析

(3) 铁路货运量情况分析

(4) 水路货运量情况分析

(5) 航空货运量情况分析

4.1.5 中国物流行业发展前景预测

4.2 中国仓储业发展现状与前景分析

4.2.1 仓储业总体经营情况

(1) 整体发展情况

(2) 主要发展指标分析

4.2.2 仓储费用走势分析

4.2.3 保税仓储业经营情况

4.2.4 仓储业发展趋势和前景预测

(1) 仓储业发展趋势

(2) 仓储业发展前景

4.3 物流市场需求驱动因素分析

4.3.1 电子商务拉动商贸物流快速发展

(1) 网络零售市场规模分析

(2) 电子商务市场规模分析

(3) 社交电商市场规模分析

(4) 电子商务发展趋势分析

4.3.2 城镇化进程带动城市配送物流需求

4.3.3 制造业物流环节外包推动物流需求

4.3.4 结构转型及产业转移带动物流需求

(1) 企业成本上升推动物流发展

(2) 产业布局调整带动物流需求

第5章：重点领域物流地产项目建设需求分析

5.1 工业品物流市场前景分析

5.1.1 工业品物流市场需求概况

5.1.2 钢铁物流市场需求分析

(1) 钢铁行业供需分析

(2) 钢铁物流市场规模分析

(3) 钢铁物流发展模式分析

(4) 钢铁物流发展前景展望

(5) 钢铁物流园区建设现状

(6) 钢铁物流园区建设动态

5.1.3 汽车物流市场前景分析

(1) 汽车供需状况分析

(2) 汽车企业物流成本分析

(3) 汽车物流运作模式分析

(4) 物流地产项目建设需求分析

(5) 汽车物流园区最新发展动向

5.1.4 医药物流市场前景分析

(1) 医药行业供需分析

(2) 医药物流发展现状分析

(3) 医药物流运作模式分析

(4) 医药物流设施建设分析

(5) 医药物流园区建设动态

5.1.5 煤炭物流市场前景分析

(1) 煤炭供需分析

(2) 煤炭物流运输量分析

(3) 煤炭物流成本分析

(4) 煤炭物流发展趋势

(5) 煤炭物流园区建设动态

5.1.6 烟草物流市场前景分析

(1) 卷烟供需分析

(2) 烟草物流模式分析

(3) 烟草物流特点分析

(4) 烟草物流园区建设动态

5.2 商贸物流市场前景分析

5.2.1 商贸业运行态势分析

5.2.2 商贸物流行业发展概况

(1) 商贸物流发展特点

(2) 商贸物流的基本模式

(3) 商贸物流存在的主要问题

5.2.3 商贸物流发展前景展望

(1) 商贸物流发展规划

(2) 商贸物流发展趋势与前景

5.2.4 商贸物流运作效率分析

5.2.5 商贸物流园区建设动态

5.3 农业物流市场前景分析

5.3.1 农产品物流总额分析

5.3.2 粮食行业发展概况分析

(1) 全国粮食播种面积分析

(2) 全国粮食总产量分析

5.3.3 粮食物流发展历程

(1) 计划经济时期的粮食物流

(2) 计划经济向市场经济过渡时期的粮食物流

(3) 市场经济条件下的粮食物流

(4) 加入WTO后的粮食物流

5.3.4 粮食物流运作模式分析

5.3.5 粮食物流发展前景

5.3.6 农业物流园区建设动态

第6章：中国物流地产区域市场拓展机会分析

6.1 环渤海地区物流地产投资机会分析

6.1.1 北京市物流地产投资机会分析

(1) 北京市土地利用规划

(2) 工矿仓储用地市场分析

(3) 物流仓储地产租金分析

(4) 北京市物流规模分析

(5) 北京市物流园区建设情况

(6) 北京市重点物流地产项目案例

(7) 北京市物流地产行业相关规划解读

6.1.2 天津市物流地产投资机会分析

(1) 天津市土地利用规划

(2) 天津市城市总体规划

(3) 天津市物流发展规划

(4) 工矿仓储用地市场分析

(5) 物流仓储地产租金分析

(6) 天津市物流地产项目建设分析

(7) 天津市物流地产行业相关规划解读

6.1.3 青岛市物流地产投资机会分析

(1) 青岛市土地利用规划

(2) 工矿仓储用地市场分析

(3) 物流仓储地产租金分析

- (4) 青岛市物流规模分析
- (5) 青岛市物流地产项目建设分析
- (6) 青岛市物流行业地产相关规划解读

6.1.4 大连市物流地产投资机会分析

- (1) 大连市土地利用规划
- (2) 大连市城市总体规划
- (3) 工矿仓储用地市场分析
- (4) 物流仓储地产租金分析
- (5) 大连市物流地产项目建设分析
- (6) 大连市物流行业相关规划解读

6.2 长三角地区物流地产投资机会分析

6.2.1 上海市物流地产投资机会分析

- (1) 上海市土地利用规划
- (2) 上海市城市总体规划
- (3) 上海市产业发展方向
- (4) 工矿仓储用地市场分析
- (5) 物流仓储地产租金分析
- (6) 上海市物流规模分析
- (7) 上海市物流地产项目建设分析
- (8) 上海市物流地产行业相关规划解读

6.2.2 杭州市物流地产投资机会分析

- (1) 杭州市土地利用规划
- (2) 杭州市城市总体规划
- (3) 杭州市产业发展方向
- (4) 工矿仓储用地市场分析
- (5) 物流仓储地产租金分析
- (6) 杭州市物流地产项目建设分析
- (7) 杭州市物流地产行业相关规划解读

6.2.3 苏州市物流地产投资机会分析

- (1) 苏州市土地利用规划
- (2) 苏州市产业发展方向
- (3) 工矿仓储用地市场分析

- (4) 物流仓储地产租金分析
- (5) 苏州市物流地产项目建设分析
- (6) 苏州市物流地产行业相关规划解读

6.2.4 南京物流地产投资机会分析

- (1) 南京市土地利用规划
- (2) 南京市城市总体规划
- (3) 工矿仓储用地市场分析
- (4) 物流仓储地产租金分析
- (5) 南京市物流地产项目建设分析
- (6) 南京市物流地产行业相关规划解读

6.3 珠三角地区物流地产投资机会分析

6.3.1 广州市物流地产投资机会分析

- (1) 广州市土地利用规划
- (2) 广州市城市总体规划
- (3) 工矿仓储用地市场分析
- (4) 物流仓储地产租金分析
- (5) 广州市物流地产项目建设分析
- (6) 广州市物流地产行业相关规划解读

6.3.2 深圳市物流地产投资机会分析

- (1) 深圳市土地利用规划
- (2) 深圳市城市总体规划
- (3) 工矿仓储用地市场分析
- (4) 物流仓储地产租金分析
- (5) 深圳市物流规模分析
- (6) 深圳市物流地产项目建设分析
- (7) 深圳市物流地产项目行业相关规划解读

6.3.3 佛山市物流地产投资机会分析

- (1) 佛山市土地利用规划
- (2) 佛山市城市总体规划
- (3) 工矿仓储用地市场分析
- (4) 物流仓储地产租金分析
- (5) 佛山市物流地产项目建设分析

(6) 佛山市物流地产项目建设规划

6.3.4 珠海市物流地产投资机会分析

(1) 珠海市土地利用规划

(2) 珠海城市总体规划

(3) 工矿仓储用地市场分析

(4) 珠海市物流行业发展规模

(5) 珠海市物流地产项目建设分析

(6) 珠海市物流地产行业相关规划解读

6.4 中西部地区物流地产投资机会分析

6.4.1 武汉市物流地产投资机会分析

(1) 武汉市土地利用规划

(2) 武汉市城市总体规划

(3) 工矿仓储用地市场分析

(4) 物流仓储地产租金分析

(5) 武汉市物流行业发展规模

(6) 武汉市物流地产项目建设分析

(7) 武汉市物流地产项目建设规划

6.4.2 长沙市物流地产投资机会分析

(1) 长沙市土地利用规划

(2) 长沙市城市总体规划

(3) 工矿仓储用地市场分析

(4) 物流仓储地产租金分析

(5) 长沙市物流行业发展规模

(6) 长沙市物流产业发展现状

(7) 长沙市物流地产项目建设现状

6.4.3 成都市物流地产投资机会分析

(1) 成都市土地利用规划

(2) 成都市城市总体规划

(3) 工矿仓储用地市场分析

(4) 物流仓储地产租金分析

(5) 成都市物流行业发展规模

(6) 成都市物流地产项目建设分析

(7) 成都市物流地产项目建设规划

6.4.4 重庆市物流地产投资机会分析

(1) 重庆市土地利用规划

(2) 重庆市城市总体规划

(3) 工矿仓储用地市场分析

(4) 物流仓储地产租金分析

(5) 重庆市物流行业发展规模

(6) 重庆市物流地产项目建设分析

(7) 重庆市物流地产项目建设规划

第7章：中国物流地产行业竞争现状与竞争策略

7.1 中国物流地产行业竞争强度分析

7.1.1 资源供应形势——对上游的议价能力

7.1.2 市场需求形势——对客户的议价能力

7.1.3 现有企业竞争——现有竞争者威胁

7.1.4 行业进入壁垒——潜在进入者威胁

7.1.5 企业自有物流的竞争——替代品威胁

7.1.6 物流产业竞争情况总结

7.2 不同物流地产开发主体优劣势分析

7.2.1 制造商开发物流地产的优劣势分析

7.2.2 零售商/电商开发物流地产的优劣势分析

(1) 零售商/电商开发物流地产优势分析

(2) 零售商/电商开发物流地产劣势分析

7.2.3 第三方物流公司开发物流地产的优劣势分析

7.2.4 房地产商开发物流地产的SWOT分析

(1) 房地产商开发物流地产的优势分析

(2) 房地产商开发物流地产的劣势分析

(3) 房地产商开发物流地产的机会分析

(4) 房地产商开发物流地产的威胁分析

7.3 物流地产投资商的竞争力提升战略——基于普洛斯的经验

7.3.1 物流地产投资商的竞争战略

(1) 差异化战略

(2) 集中化战略

7.3.2 物流地产项目营销策略

- (1) 定制营销策略
- (2) 绿色营销策略
- (3) 合作营销策略
- (4) 公关营销策略

第8章：各类企业对物流地产的开发运营分析

8.1 国际物流地产商物流地产开发运营分析

8.1.1 普洛斯（GLP）

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 公司经营情况
- (3) 企业业务模式分析
- (4) 普洛斯物流地产业务分析
- (5) 企业物流地产客户群分析
- (6) 企业在全局的物流地产布局
- (7) 企业物流地产开发运营的优势分析

8.1.2 安博置业（AMB）

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业经营情况
- (3) 企业物流地产项目的选址策略
- (4) 企业物流地产开发运营的优势分析

8.1.3 嘉民集团

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业经营情况
- (3) 企业物流地产项目介绍
- (4) 企业物流地产客户群分析
- (5) 企业物流地产开发运营的优势分析

8.1.4 维龙（Vailog）地产

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业主营业务分析
- (3) 企业物流地产网络分析
- (4) 企业物流地产客户群分析
- (5) 企业物流地产项目运营案例

(6) 企业物流地产开发运营的优势分析

8.1.5 新加坡凯德集团

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业业务模式分析

(3) 企业地产项目分析

(4) 企业生态系统

8.1.6 新加坡丰树物流信托管理有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业业务模式分析

(3) 企业物流地产项目投资分析

(4) 企业物流地产项目发展战略

(5) 企业物流地产项目运营成功案例

(6) 企业物流地产开发运营的优势分析

8.2 物流地产商对物流地产的开发运营分析

8.2.1 嘉里建设有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业主营业务分析

(3) 企业总体经营情况分析

(4) 企业物流地产业务分析

(5) 企业物流地产投资的优劣势分析

8.2.2 大悦城控股集团股份有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业总体经营情况分析

(3) 企业物流地产项目分析

(4) 企业物流地产投资建设进展

(5) 企业物流地产投资的优劣势分析

8.2.3 华远地产股份有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业总体经营情况分析

(3) 企业物流地产项目分析

(4) 企业物流地产客户群分析

(5) 企业物流地产投资的优劣势分析

8.2.4 金地（集团）股份有限公司

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业主营业务分析
- (3) 企业总体经营情况分析
- (4) 企业地产项目分析
- (5) 企业物流地产投资的优劣势分析

第9章：中国物流地产行业投资前景与风险分析

9.1 中国物流地产行业投资环境分析

9.1.1 物流行业支持政策分析

- (1) 物流行业发展规划
- (2) “十四五”期间物流行业的发展方向

9.1.2 经济发展环境分析

9.1.3 房地产调控政策影响分析

- (1) 房地产调控政策对房产产品结构的影响
- (2) 房地产调控政策对土地市场形势的影响

9.2 物流地产业发展趋势与前景分析

9.2.1 中国物流地产的发展趋势分析

9.2.2 中国物流地产的市场需求潜力分析

9.3 物流地产项目投资的风险因素

9.3.1 环境风险

9.3.2 经济风险

9.3.3 社会风险

9.4 物流地产项目风险的管控策略

9.4.1 风险管控的几种策略

9.4.2 建立综合风险管控机制

9.4.3 物流地产项目各阶段风险管控

图表目录

图表1：物流地产主体角色特征分析

图表2：物流地产的范畴：物流业务的不动产载体

图表3：绿色物流内涵

图表4：物流地产与传统工业地产的区别

图表5：物流地产与仓储服务的区别

图表6：物流地产产业流程

图表7：物流地产的价值链结构（静态分析）

图表8：物流地产的价值链结构（动态分析）

图表9：物流地产开发主体标准物流设施开发流程

图表10：物流地产开发主体量身定制仓储设施开发流程

图表11：物流地产开发主体购后回租流程

图表12：物业管理服务内容

图表13：物流地产租金收入分析

图表14：物流地产增值服务收入分析

图表15：物流地产主要盈利来源总结

图表16：一线城市（北京、上海）地产行业投资回报率对比（单位：%）

图表17：海外物流地产投资商在我国的典型投资案例

图表18：国内物流地产投资商投资布局

图表19：中国重点地区物流地产行业企业布局

图表20：2020-2024上半年中国物流仓储行业市场情况

图表21：2024下半年中国重点城市物流仓储租租赁情况（单位：平方米，%，元/平方米/天）

图表22：中国物流地产行业存在问题分析

图表23：物流地产行业发展策略分析

图表24：2020-2024年中国装卸搬运及仓储业固定资产投资额变化趋势图（单位：亿元，%）

图表25：2020-2024年中国交通运输、仓储和邮政业固定资产投资额变化趋势图（单位：亿元，%）

图表26：2020-2024年中国仓储业投资额占物流业投资额的比重变化趋势图（单位：%）

图表27：2020-2024年中国仓库供给情况分析（单位：亿平方米，%，亿立方米）

图表28：2020-2024年我国仓库供给情况分析（单位：% ，万立方米）

图表29：2024年中国龙头电商及物流企业的物流仓储面积概览（单位：万平米）

详细请访问：<http://www.cction.com/report/202412/475662.html>