

# 2024-2030年中国物流地产 市场竞争格局与投资机会研究报告

## 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

《2024-2030年中国物流地产市场竞争格局与投资机会研究报告》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/report/728029K2SO.html>

【报告价格】纸介版9800元 电子版9800元 纸介+电子10000元

【出版日期】2025-05-04

【交付方式】Email电子版/特快专递

【订购电话】全国统一客服务热线：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《2024-2030年中国物流地产市场竞争格局与投资机会研究报告》介绍了物流地产行业相关概述、中国物流地产产业运行环境、分析了中国物流地产行业的现状、中国物流地产行业竞争格局、对中国物流地产行业做了重点企业经营状况分析及中国物流地产产业发展前景与投资预测。您若想对物流地产产业有个系统的了解或者想投资物流地产行业，本报告是您不可或缺的重要工具。

第1章中国物流地产行业简述与发展环境分析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 与物流地产相近的几个产业（1）物流地产与工业地产（2）物流地产与仓储服务1.2 物流地产的供求方关系分析1.2.1 物流地产投资开发主体分析1.2.2 物流地产的需求方分析1.2.3 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1.2.4 物流地产的盈利模式分析（1）租金与管理费收入（2）资产的升值收益1.3 物流地产的价值链分析1.3.1 物流地产的价值链结构1.3.2 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1.4 中国物流地产行业发展环境分析1.4.1 政策环境分析（1）国民经济“十四五”规划（2）《商贸物流发展专项规划》（3）《国务院办公厅关于促进物流业健康发展政策措施的意见》（4）《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（5）《推动物流业、制造业深度融合创新发展实施方案》（6）《关于物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税政策的通知》1.4.2 经济环境分析（1）国民经济发展现状1）GDP增长分析2）工业经济增长分析3）固定资产投资情况4）社会消费品零售总额5）居民消费价格指数6）制造业采购经理指数7）非制造业商务活动指数（2）国民经济发展预测1.4.3 行业环境分析（1）中国房地产运行现状1）房地产调控政策2）房地产运行态势3）房地产运行趋势（2）中国土地市场运行现状1）土地供应分析2）土地成交分析第2章国外物流地产行业的发展现状与发展模式2.1 主要国家物流地产发展现状与模式2.1.1 国外物流地产的发展概况2.1.2 德国物流地产发展现状与模式（1）德国物流地产发展现状（2）德国物流地产的发展模式（3）德国物流园区的管理模式（4）德国物流园区的效益分析2.1.3 日本物流地产发展现状与模式（1）日本物流地产发展现状（2）日本物流地产的发展模式2.1.4 美国物流地产发展现状与模式（1）美国物流地产发展现状（2）美国物流地产的发展模式2.1.5 国外物流地产建设的经验借鉴2.2 主要国际物流地产商物流地产的建设运营分析2.2.1 普洛斯（GLP）（1）企业发展简况分析（2）企业业务模式分析（3）企业物流地产项目分析（4）企业物流地产客户群分析2.2.2 安博（PROLOGIS）（1）企业发展简况

分析(2)企业业务模式分析(3)企业经营业绩分析(4)企业物流地产项目分析

### 2.2.3 嘉民集团

(1)企业发展简况分析(2)企业业务模式分析(3)企业经营业绩分析(4)企业物流地产项目分析

### 2.2.4 维龙(VAIOLOG)地产

(1)企业发展简况分析(2)企业主营业务分析(3)企业经营业绩分析(4)企业物流地产项目分析

### 2.2.5 麦格里集团

(1)企业发展简况分析(2)企业业务模式分析(3)企业经营业绩分析(4)企业物流地产项目分析

### 2.2.6 凯德腾飞

(1)企业发展简况分析(2)企业业务模式分析(3)企业在华经营分析(4)企业物流地产项目分析

### 2.2.7 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)企业经营业绩分析(4)企业物流地产项目分析

## 第3章 中国物流地产行业的发展现状与发展模式

### 3.1 中国物流地产的开发、建设模式

#### 3.1.1 物流地产的开发模式

(1)政府规划,企业主导开发(2)工业地产商模式(3)主体企业自主开发(4)综合运作模式(5)PPP模式

#### 3.1.2 物流地产的建设新模式——BLT模式

### 3.2 中国物流地产的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

(1)确定物流地产服务的区域(2)确定物流地产服务的对象(3)确定物流地产服务的产品及业务模式

#### 3.2.4 物流地产项目运营案例分析——南京王家湾物流中心

(1)南京王家湾物流中心位置与设施(2)南京王家湾物流中心投资主体与规模(3)南京王家湾物流中心经营管理变革历程(4)南京王家湾物流中心的运作方式

1)一体化的管理体系2)会员制的公司模式

### 3.3 中国物流地产的发展现状分析

#### 3.3.1 中国物流地产行业发展概况

#### 3.3.2 中国仓库的供求现状分析

(1)仓储业固定资产投资情况(2)全国通用仓库供需情况(3)物流地产的区域布局分析

### 3.4 中国物流地产的投资效益分析

#### 3.4.1 物流地产项目投资回报分析

#### 3.4.2 物流地产设施的租金与利用率分析

#### 3.4.3 物流地产设施租金的影响因素分析

(1)经济环境因素(2)政策因素(3)地理区位因素(4)交通基础设施与便捷性因素(5)其他因素

### 3.5 中国物流地产行业五力竞争模型分析

#### 3.5.1 资源供应形势——对上游的议价能力

#### 3.5.2 市场需求形势——对客户的议价能力

#### 3.5.3 现有企业竞争——现有竞争者威胁

#### 3.5.4 行业进入壁垒——潜在进入者威胁

#### 3.5.5 企业自有物流的竞争——替代品威胁

### 3.6 物流地产投资商的竞争战略与营销策略选择

#### 3.6.1 物流地产投资商的竞争战略

(1)差异化战略(2)集中化战略

#### 3.6.2 物流地产的营销策略

(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

### 3.7 中国物流地产行业存在的问题与解决策略

#### 3.7.1 存在问题分析

#### 3.7.2 投资策略分析

## 第4章 物流地产项目的规划设计与招商策略分析

### 4.1 物流地产项目的规划设计

#### 4.1.1 物流地产项目的选址

(1)选址的原则(2)选址的考虑因素(3)不同功能的物流地产项目的选址

#### 4.1.2 物流建筑的规划设计

(1)组团性物流建筑的功能设计(2)公共运输服务型物流建筑的功能设计(3)总平面的布局设计(4)场地设施的设计(5)专项与特殊

物流建筑要求1) 冷链物流建筑2) 烟草物流建筑3) 医药物流建筑4.1.3 物流地产项目规划设计的主要企业(1) 北京中物联物流规划研究院(2) 中物协(北京)物流工程设计院(3) 北京交通大学物流研究院(4) 法布劳格物流咨询(北京)有限公司(5) 清华大学深圳研究院现代物流研究中心(6) 上海同济城市规划设计研究院有限公司(7) 上海竞斐物流咨询有限公司4.2 中国物流园区的投资建设与规划4.2.1 中国物流园区投资建设现状(1) 物流园区建设规模分析(2) 物流园区地区分布分析(3) 主要物流园区建设项目4.2.2 中国物流园区的布局规划分析(1) 物流园区布局规划现状(2) 物流园区布局规划的原则(3) 物流园区布局规划的程序(4) 物流园区内部功能区规划(5) 物流园区路网的规划4.3 中国物流园区信息系统的规划4.3.1 物流园区信息系统的目标4.3.2 物流园区信息系统的功能需求4.3.3 物流园区信息系统子系统构成4.3.4 物联网技术在物流行业的应用(1) 物联网感知技术的应用(2) 网络与通信技术的应用(3) 智能管理技术的应用4.4 中国物流园区的招商策略分析4.4.1 物流园区项目招商策略分析(1) 物流园区项目的招商流程(2) 物流园区项目的招商策略(3) 物流园区合作伙伴的选择4.4.2 物流园区项目的招商推广(1) 物流园区招商客户的定位(2) 物流园区项目的招商推广第5章中国物流地产行业发展条件与机会分析5.1 中国物流市场需求分析5.1.1 物流业在国民经济中的地位5.1.2 物流总额及其增长情况5.1.3 物流业增加值分析5.1.4 物流费用与效率分析5.1.5 仓储业经营情况分析5.1.6 我国物流业发展新进展(1) 保通保畅发挥重要作用(2) 市场主体集中度稳步提升(3) 供应链创新应用进入新阶段(4) 物流网络建设持续推进(5) 智慧物流彰显新活力(6) 国际物流不断开辟新赛(7) 助企纾困政策密集出台5.1.7 中国物流行业发展趋势预测(1) 物流业趋势预测分析(2) 仓储业发展趋势预测5.2 物流行业细分市场需求分析5.2.1 工业品物流市场需求分析1) 工业品物流需求市场概况(2) 钢铁物流市场需求分析1) 钢铁行业供给分析2) 钢铁行业需求分析3) 钢材产品价格分析4) 钢铁行业经营效益分析5) 钢铁物流行业集中度分析6) 钢铁物流需求分析7) 钢铁物流趋势分析(3) 汽车物流市场需求分析1) 汽车行业供给情况2) 汽车行业需求分析3) 汽车所属行业进出口分析4) 汽车物流行业发展特点5) 汽车物流需求分析6) 汽车物流发展预测(4) 医药物流市场需求分析1) 医药物流发展概况2) 医药物流发展特点3) 医药物流竞争力分析4) 医药物流市场需求分析5) 医药物流行业发展预测(5) 煤炭物流市场需求分析1) 煤炭生产分析2) 煤炭需求分析3) 煤炭库存分析4) 煤炭运输分析5) 煤炭铁路运输价格6) 煤炭物流需求分析7) 煤炭物流趋势分析(6) 烟草物流市场需求分析1) 烟草物流发展现状2) 烟草物流模式分析3) 烟草物流发展特点4) 烟草物流工程建设市场规模分析5) 烟草物流工程建设市场预测(7) 家电物流市场发展分析1) 家电所属行业产销规模分析2) 家电物流运作模式分析3) 家电物流发展困境分析4) 家电物流趋势预测展望(8) 化工物流市场发展分析1) 化工行业发展状况分析2) 化工物流发展现状分析3) 化工物流趋势预测展望5.2.2 商贸物流市场需求分析(1) 商贸业运行

态势分析1) 社会消费品零售总额及其增长2) 重要节假日社销零售额及增长(2) 商贸物流行业发展概况1) 商贸物流发展特点2) 商贸物流运作效率分析3) 区域商贸物流的基本模式4) 商贸物流存在的主要问题(3) 商贸物流趋势预测展望1) 商贸物流发展规划2) 商贸物流发展趋势与前景

5.2.3 农业物流市场需求分析(1) 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3) 粮食收购情况分析(2) 粮食物流发展分析(3) 粮食物流运作模式分析(4) 粮食物流趋势预测

5.3 中国物流市场需求驱动因素分析5.3.1 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) 消费群体网购情况分析(3) 网络零售发展方向分析(4) 电子商务发展规划分析

5.3.2 城镇化进程带动城市配送物流需求5.3.3 制造业物流环节外包推动物流需求(1) 制造业物流外包持续加速(2) 中央和地方进一步推动制造业物流发展(3) 制造业物流趋势预测展望

5.3.4 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

5.4 中国物流设施、装备配套分析5.4.1 中国交通基础设施的投资建设(1) 公路投资建设现状(2) 水路投资建设现状(3) 铁路投资建设现状(4) 航空设施投资建设现状(5) 交通基础设施建设规划1) 公路投资建设规划2) 铁路投资建设规划3) 航空设施投资建设规划

5.4.2 中国物流运输装备配套情况

第6章 中国物流地产的区域市场拓展机会分析

6.1 环渤海地区物流地产市场拓展机会分析6.1.1 北京市物流地产市场拓展机会分析(1) 北京市土地利用规划(2) 北京市城市总体规划(3) 北京市土地供求分析(4) 北京市物流产业发展分析1) 北京市社会物流总额情况2) 北京市物流业增加值分析3) 北京市物流业收入分析4) 北京市物流设施、装备情况(5) 北京市物流地产项目建设分析(6) 北京市物流地产市场拓展机会分析

6.1.2 天津市物流地产市场拓展机会分析6.1.3 青岛市物流地产市场拓展机会分析6.1.4 大连市物流地产市场拓展机会分析(1) 大连市物流地产市场拓展机会分析

6.2 长三角地区物流地产市场拓展机会分析6.2.1 上海市物流地产市场拓展机会分析(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) 上海市土地供求分析(5) 上海市物流产业发展分析(6) 上海市物流地产项目建设分析(7) 上海市物流地产市场拓展机会分析

6.2.2 杭州市物流地产市场拓展机会分析6.2.3 南京物流地产市场拓展机会分析6.2.4 苏州市物流地产市场拓展机会分析

6.3 珠三角地区物流地产市场拓展机会分析6.3.1 广州市物流地产市场拓展机会分析(1) 2023年广州土地供应计划(2) 广州市城市总体规划(3) 广州市土地供求分析(4) 广州市物流产业发展分析(5) 广州市物流地产项目建设分析(6) 广州市物流地产市场拓展机会分析

6.3.2 深圳市物流地产市场拓展机会分析6.3.3 惠州市物流地产市场拓展机会分析6.3.4 佛山市物流地产市场拓展机会分析6.3.5 珠海市物流地产市场拓展机会分析

6.4 中西部地区物流地产市场拓展机会分析6.4.1 武汉市物流地产市场拓展机会分析(1) 武汉市城市总体规划(2) 武汉市产业发展方向(3) 武汉市土地供求分析(4) 武汉市物流产业发展分析(5) 武汉市物流地产项目建设分析(6) 武汉市物流地产市场拓展

机会分析6.4.2 长沙市物流地产市场拓展机会分析6.4.3 成都市物流地产市场拓展机会分析6.4.4 重庆市物流地产市场拓展机会分析第7章中国物流地产各开发主体竞争标杆分析7.1 不同主体开发物流地产的优劣势分析7.1.1 制造商开发物流地产的优劣势分析7.1.2 零售商/电商开发物流地产的优劣势分析7.1.3 第三方物流公司开发物流地产的优劣势分析7.1.4 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7.2 物流公司投资建设物流地产的竞争标杆分析7.2.1 传化集团有限公司（1）企业发展简况分析（2）企业主营业务分析（3）企业经营财务业绩分析（4）企业物流地产项目分析7.2.2 中国外运股份有限公司（1）企业发展简况分析（2）企业主营业务分析（3）企业经营财务业绩分析（4）企业物流地产项目分析7.2.3 华润物流（集团）有限公司（1）企业发展简况分析（2）企业主营业务分析（3）企业经营财务业绩分析（4）企业物流地产项目分析7.2.4 中远海运物流有限公司（1）企业发展简况分析（2）企业主营业务分析（3）企业经营财务业绩分析（4）企业物流地产项目分析7.2.5 中邮物流有限责任公司（1）企业发展简况分析（2）企业主营业务分析（3）企业经营财务业绩分析（4）企业物流网络资源分析7.2.6 中铁集装箱运输有限责任公司（1）企业发展简况分析（2）企业主营业务分析（3）企业经营财务业绩分析（4）企业物流中心建设分析7.3 物流地产商投资建设物流地产的竞争标杆分析7.3.1 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）企业经营财务业绩分析7.3.2 深圳市新南山控股（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）企业经营财务业绩分析7.3.3 易商红木ESR（1）企业发展简况分析（2）企业主营业务分析（3）企业经营财务业绩分析7.3.4 万科企业股份有限公司（1）企业发展简况分析（2）企业主营业务分析（3）企业经营财务业绩分析7.3.5 中国物流资产控股有限公司（1）企业发展简况分析（2）企业主营业务分析（3）企业经营财务业绩分析7.4 其他主体对物流地产的投资建设分析7.4.1 制造商物流地产投资建设分析7.4.2 零售商/电商物流地产投资建设分析第8章中国物流地产行业的行业前景调研与投资前景8.1 中国物流地产行业发展趋势与前景分析8.1.1 中国物流地产的发展趋势分析（1）物流地产向正规化和规范化发展（2）物流地产布局向城市周边、内陆拓展（3）多方合作，实现共赢（4）大量增值服务将出现（5）专业化分工将更明显8.1.2 中国物流地产的市场需求潜力分析8.2 物流地产的投融资模式与投融资现状8.2.1 新兴的投融资模式（1）外资投资基金（2）房地产信托投资资金（3）项目融资方式8.2.2 物流地产业投融资现状（1）仓储设施固定资产投资情况（2）企业物流地产项目投资情况（3）物流地产投资商融资现状8.3 物流地产项目投资的风险因素8.3.1 环境风险（1）自然环境风险（2）政策环境风险（3）技术环境风险8.3.2 经济风险（1）土地价格风险（2）市场供求风险（3）财务与融资风险8.3.3 社会风险（1）城市规划风险（2）区域发展风险（3）公共干预风险（4）交通建设风

险8.4 物流地产项目风险的管控策略8.4.1 风险管控的几种策略8.4.2 建立综合风险管控机制8.4.3 规划决策阶段的风险管控8.4.4 前期准备阶段的风险管控8.4.5 项目建设阶段风险的风险管控8.4.6 租售管理阶段的风险管控图表目录图表1：标准物流设施与物流园区的开发运作模式图表2：收购与回租服务模式图表3：物流地产的价值链结构图表4：2013-2023年中国国内生产总值统计图表5：2013-2023年中国工业增加值及建筑业增加值情况图表6：2022-2023年我国固定资产投资（不含农户）统计增速图表7：2013-2023年中国社会消费品零售总额情况图表8：2022-2023年我国居民消费价格指数统计图表9：2022-2023年制造业PMI指数图表10：2021-2023年中国非制造业商业活动指数图表11：2000-2022年我国房地产开发投资额统计表（亿元）图表12：2022年1—12月份全国房地产开发和销售情况图表13：2015-2022年我国房地产开发企业房屋施工面积走势图图表14：2015-2022年我国房地产开发企业新开工房屋施工面积走势图图表15：2015-2022年我国房地产开发企业房屋竣工面积走势图图表16：2022年1—12月份东中西部和东北地区房地产开发投资情况图表17：2022年1—12月份东中西部和东北地区房地产销售情况图表18：2015-2022年全国土地市场供应情况图表19：2015-2022年全国土地成交市场更多图表见正文.....

详细请访问：<http://www.bosidata.com/report/728029K2SO.html>