

国开联研究中心

报告目录

物流地产是指根据物流企业的需求，选择合适的地点，投资建设企业业务发展所需的物流设施，包括物流仓库、配送中心、分拨中心等，范畴上属于工业地产。物流地产为服务于实体经济生产经营活动的产业地产，现代化物流产业不仅包括物流仓库等设施的租赁，还提供物流基础设施开发，和相关配套的物业管理服务，如园区租赁、园区运营、基金运营等。对比住宅开发，物流地产在土地价格、政策支持、租金回报等方面具有优势。

国内物流地产行业由于其资产的稀缺性，正逐渐成为资本圈内炙手可热的赛道。后疫情时代，国内经济的逆势增长，带动消费总量攀升，共同为物流地产行业的发展提供动力。

物流地产 商业模式研究报告 2022

篇幅：Word / 300+P / 约 20 万字 / 图表 140+

涵盖：6 大商业模式+7 大细分领域+5 大区域市场+23 家头部企业和案例+资本风向+趋势与机会

价 格

限时价格 RMB 12800

订购电话 0755 8324 7679

交付成果：

纸质印刷版 + 电子版

含增值税发票

订购流程： 1、签署订购协议 2、对公账户付款 3、实时更新数据 4、交付报告及发票

接受内容定制服务

微信订购



报告内容架构

前 言	1 产业生态	2 产业链结构	3 行业现状	4 商业模式
5 细分领域	6 区域市场	7 头部企业&案例	8 资本风向	9 趋势与机会

前 言

第一章 产业生态

一、行业定义与边界

- 1、行业定义
- 2、物流地产界定
 - 1) 工业地产
 - 2) 仓储服务
- 3、行业分类
 - 1) 按仓库用途分

- 2) 按保管货物特定的类型
- 3) 按仓库的构造分类
- 4、核心要素
 - 1) 企业拿地能力
 - 2) 运营管理团队
 - 3) 融资成本和杠杆使用

二、行业发展规划

- 1、物流地产行业发展相关政策汇总
 - 1) 《中共中央国务院关于加快建设全国统一大市场的意见》
 - 2) 《物流企业大宗商品仓储用地减半征收城镇土地使用税》
 - 3) 《国家物流枢纽网络建设实施方案（2021-2025年）》
 - 4) 《“十四五”冷链物流发展规划》
 -
- 2、政策环境对行业发展的影响
 - 1) 仓储用地优惠政策
 - 2) 两业深度融合政策
 - 3) 商贸物流高质量发展
 - 4) 物流枢纽建设规划
 - 5) 冷链物流发展规划
 -
- 3、经济环境对行业发展的影响
 - 1) 中国 GDP 及增长情况
 - 2) 工业运行情况
 - 3) 中国固定资产投资情况
 - 4) 宏观经济展望
- 4、社会环境对行业发展的影响
 - 1) 人口结构分析

- 2) 社会消费规模
- 3) 居民收入水平
- 4) 城镇化发展水平
- 5) 清洁能源建设
- 5、产业环境对行业发展的影响
 - 1) 房地产开发投资情况
 - 2) 商品房销售规模分析
 - 3) 房地产企业到位资金
 - 4) 房地产开发景气指数

第二章 产业链结构

一、全景结构

- 1、产业链结构综述
- 2、产业链全景图谱（A3 规格图件）

二、重要节点

- 1、资源提供方
 - 1) 土地资源提供方：政府、地产商等
 - 2) 资源提供方：建材、设备供应商等
 - 3) 资金提供方
- 2、物流地产相关经营者
 - 1) 专业物流地产企业，如普洛斯、宇培、嘉民、丰树等
 - 2) 物流企业，如传化、顺丰、圆通、中通、韵达等
 - 3) 金融机构，如平安不动产、厚朴、淡马锡和华平资本等
 - 4) 传统房地产企业，如万科、绿地、华夏幸福、碧桂园、宝能等
 - 5) 零售企业，如百联集团、东百集团等

- 6) 电商企业, 如阿里、京东、苏宁等
- 3、物流地产终端盈利
 - 1) 主要客户: 电商企业、制造企业、零售企业、物流企业等
 - 2) 租赁服务: 仓库租赁、设备租赁、房屋租赁等
 - 3) 物流增值服务: 装卸搬运、加工以及配送等增值性服务、拓展供应链金融等
 - 4) 资产增值服务: 资产的出售、资本市场上市等

三、价值评估

- 1、上游环节价值评估
- 2、中游环节价值评估
- 3、下游应用环节价值评估

第三章 行业现状

一、国际市场

(一) 总体情况

- 1、全球行业发展环境
 - 1) 经济环境
 - 2) 政法环境
 - 3) 技术环境
- 2、全球行业发展特征
- 3、全球行业市场分析
 - 1) 市场规模
 - 2) 细分市场
 - 3) 销售渠道
 - 4) 竞争格局
- 4、全球行业影响因素

(二) 主要国家发展情况

1、美国

- 1) 政策法规
- 2) 发展现状
- 3) 典型企业
- 4) 经验启示

2、日本

- 1) 政策法规
- 2) 发展现状
- 3) 典型企业
- 4) 经验启示

3、欧洲

- 1) 政策法规
- 2) 发展现状
- 3) 典型企业
- 4) 经验启示

(三) 发展趋势

(四) 经验借鉴

二、中国市场

(一) 总体概况

1、发展现状

2、市场分析

- 1) 市场供给
- 2) 市场需求
- 3) 市场规模

- 3、基础设施建设及运量情况
 - 1) 公路建设及运量情况
 - 2) 铁路建设及运量情况
 - 3) 水路建设及运量情况
 - 4) 航空建设及运量情况

(二) 仓储物业项目开发建设情况

- 1、仓储业固定资产投资情况
- 2、仓库供需总体情况
- 3、仓储物业开发规模
- 4、高质量仓库物业供需状况
 - 1) 高质量保税仓库供需情况
 - 2) 高质量非保税仓库供需情况
- 5、仓储物业租赁市场现状
- 6、仓储物业租金分析

(三) 中国物流园区开发运营情况

- 1、开发投资的特点
 - 1) 开发主体
 - 2) 投融资特点
- 2、建设规模与结构
 - 1) 全国建设数量
 - 2) 全国区域分布
 - 3) 建设状态结构
 - 4) 建设周期分析
- 3、运营效益分析
 - 1) 发展转型
 - 2) 收入状况

3) 利润影响因素

(四) 需求驱动因素分析

- 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
- 2、城镇化进程带动城市配送物流需求
- 3、制造业物流环节外包推动物流需求
- 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

第四章 商业模式

一、开发建设模式

- 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

.....
- 2、物流地产建设新模式——BLT 模式
 - 1) BLT 模式运作方案
 - 2) BLT 模式的优势

二、运营模式

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

.....

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、物流地产运营模式的选择策略

三、盈利模式

1、土地增值

2、出租收入

- 1) 仓库租赁费用
- 2) 设备租赁费用
- 3) 房屋租赁费用
- 4) 停车场收费
- 5) 其他管理费用

3、增值费用

- 1) 信息培训
- 2) 融资服务

4、项目投资收益

5、其他收益

.....

四、融资模式

- 1、“物流+基金”核心模式 (Reits 基金等)
- 2、典型案例：普洛斯

第五章 细分领域

一、工业物流

(一) 钢铁物流

- 1、行业供需
- 2、市场规模
- 3、发展模式
- 4、建设现状
- 5、前景展望

(二) 汽车物流

- 1、行业供需
- 2、市场规模
- 3、发展模式
- 4、建设现状
- 5、前景展望

(三) 医药物流

- 1、行业供需
- 2、市场规模
- 3、发展模式
- 4、建设现状
- 5、前景展望

(四) 煤炭物流

- 1、行业供需
- 2、市场规模
- 3、发展模式
- 4、建设现状
- 5、前景展望

(五) 烟草物流

- 1、行业供需
- 2、市场规模
- 3、发展模式
- 4、建设现状
- 5、前景展望

二、商贸物流

- 1、发展特点
- 2、发展模式
- 3、发展规模
- 4、建设现状
- 5、前景展望

三、农业物流

- 1、发展现状
- 2、市场规模
- 3、发展模式
- 4、建设现状
- 5、前景展望

第六章 区域市场

一、长三角地区

- 1、总体规划
- 2、发展现状
- 3、工矿仓储用地市场分析
- 4、物流仓储地产租金分析
- 5、物流地产项目建设分析

二、珠三角地区

- 1、总体规划
- 2、发展现状
- 3、工矿仓储用地市场分析
- 4、物流仓储地产租金分析
- 5、物流地产项目建设分析

三、京津冀地区

- 1、总体规划
- 2、发展现状
- 3、工矿仓储用地市场分析
- 4、物流仓储地产租金分析
- 5、物流地产项目建设分析

四、两湖地区

- 1、总体规划
- 2、发展现状
- 3、工矿仓储用地市场分析
- 4、物流仓储地产租金分析

5、物流地产项目建设分析

五、川渝地区

- 1、总体规划
- 2、发展现状
- 3、工矿仓储用地市场分析
- 4、物流仓储地产租金分析
- 5、物流地产项目建设分析

第七章 头部企业与案例

接受定制

头部企业			
普洛斯	丰树	宇培	宝湾物流
ESR (易商红木)	安博集团	万科 (万纬物流)	招商蛇口
顺丰	京东物流	阿里菜鸟	平安不动产
中储股份		,
典型案例			

富力空港物流园	重庆铁路物流园区
广州花都狮岭铁路物流园区	大连陆港物流基地
江阴长江港口综合物流园区	上海洋山深水港物流园区
上港集箱浦东物流园区	秦皇岛临港物流园区
唐山海港物流产业聚集区	黄石新港现代物流园

第一部分 头部企业

一、普洛斯

全称：普洛斯投资有限公司

现代产业园提供商和服务商。是全球领先的专注于供应链、大数据及新能源领域新型基础设施的产业服务与投资管理公司。业务遍及巴西、中国、欧洲、印度、日本、美国及越南。已在中国 70 个地区市场，投资、开发和管理着 400 多处物流仓储、制造及研发、数据中心及新能源基础设施。

- 1) 简介与历程
- 2) 产品与服务
- 3) 商业模式
- 4) 近 3 年经营数据

- 5) 战略布局
- 6) 行业竞争力

二、丰树

全称：丰树集团

是一家以亚洲为发展腹地的领先的房地产开发、投资和资本管理公司，其总部位于新加坡。战略重点着眼于对具有良好增长潜力的亚洲市场和房地产行业进行投资，已在中国多个城市，包括上海、北京、广州、佛山、天津、无锡、西安、郑州及香港特别行政区，投资物流、工业、办公楼、零售及综合用途等房地产项目。

- 1) 简介与历程
- 2) 产品与服务
- 3) 商业模式
- 4) 近3年经营数据
- 5) 战略布局
- 6) 行业竞争力

三、宇培

全称：上海宇培（集团）有限公司

由上海宇硕投资控股有限公司和美国 Equity International 公司共同投资设立的中美合资企业。公司主营与运输业务相关的仓储设施建设、经营，即为客户提供交通便利、配套设施齐全、高品质的物流仓储设施。

- 1) 简介与历程
- 2) 产品与服务
- 3) 商业模式
- 4) 近3年经营数据
- 5) 战略布局

6) 行业竞争力

四、宝湾物流

全称：宝湾物流控股有限公司

以“打造国内领先的物流园区开发商和运营商”为开发思路，打造高端物流投资平台。全面覆盖全国核心城市的核心物流节点，包括北上广深等一线城市和天津、南京、长沙、武汉、成都等强二线城市。目前在全国范围内拥有并管理超 70 个智慧物流园区。同时，企业积极探索基金、REITs 等资本模式，其专业运营能力与优质资产价值得到了资本端的充分认可。

- 1) 简介与历程
- 2) 产品与服务
- 3) 商业模式
- 4) 近 3 年经营数据
- 5) 战略布局
- 6) 行业竞争力

五、ESR (易商红木)

全称：上海益商仓储服务有限公司

是一家为电子商务及零售业提供仓储物流服务的公司，专注亚太物流市场、定位高端仓储（包括冷库）和服务电商客户为企业客户提供物流及办公设施的开发、运营和管理服务。

- 1) 简介与历程
- 2) 产品与服务
- 3) 商业模式
- 4) 近 3 年经营数据
- 5) 战略布局
- 6) 行业竞争力

六、安博集团

全称：上海安博投资集团有限公司

主要致力于大宗商品销售及商务咨询服务，从事大宗产品采购、运输和分销，为企业提供从采购、生产、市场营销、分销终端、外贸综合体、跨境进出口电商等体系的供应链金融服务，打造租赁、融资、保理等产品，以形成现代综合物流的供应链完整解决方案，同时也为客户定制风险管理服务。

- 1) 简介与历程
- 2) 产品与服务
- 3) 商业模式
- 4) 近 3 年经营数据
- 5) 战略布局
- 6) 行业竞争力

七、万科（万纬物流）

全称：上海万纬冷链物流有限公司

在国内核心物流节点城市形成全国性高标仓储网络，可为客户提供高标准的物流仓储设施，涵盖投资选址、开发建设、招商运营、资产管理环节。采用国际先进的仓库设计及制冷工程技术，具备完善的全温层仓储网络和运输资源池，为客户提供多温区仓运一体化供应链服务，从入局到行业领先，仅用 4 年时间，实现了冷库总量领先行业。

- 1) 简介与历程
- 2) 产品与服务
- 3) 商业模式
- 4) 近 3 年经营数据
- 5) 战略布局
- 6) 行业竞争力

八、招商蛇口

全称：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

在 2000 年招商蛇口就组建了自己的物流公司，目前的仓储面积达到了 400 万平方米，它的布局范围覆盖全国 179 个城市。中外运物流具备独特地理位置优势，地处深圳大湾区核心，海陆交通便利，加之母公司招商局集团大力支持，为招商蛇口的物流地产发展提供了很大的帮助。

- 1) 简介与历程
- 2) 产品与服务
- 3) 商业模式
- 4) 近 3 年经营数据
- 5) 战略布局
- 6) 行业竞争力

九、顺丰

全称：顺丰速运有限公司

国内领先的综合物流服务商、全球第四大快递公司，致力于成为独立第三方行业解决方案的数据科技服务公司。作为具有“天网+地网+信息网”网络规模优势的智能物流运营商，拥有对全网络强有力管控的经营模式，利用快递开运自建场地的优势，在国内及东南亚持有物流产业园、物流中心 etc 总占地面积已超 1.5 万亩，已建成运营项目建设面积 555 万平米。

- 1) 简介与历程
- 2) 产品与服务
- 3) 商业模式
- 4) 经营情况
- 5) 战略布局
- 6) 行业竞争力

十、京东物流

全称：京东物流集团

中国领先的技术驱动的供应链解决方案及物流服务商，一体化供应链物流服务是京东物流的核心赛道。主要聚焦于快消、服装、家电家具、3C、汽车、生鲜等六大行业，为客户提供一体化供应链解决方案和物流服务，帮助客户优化存货管理、减少运营成本、高效分配内部资源，实现新的增长。

- 1) 简介与历程
- 2) 产品与服务
- 3) 商业模式
- 4) 近3年经营数据
- 5) 战略布局
- 6) 行业竞争力

十一、阿里菜鸟

全称：菜鸟智能物流控股有限公司

已形成面向消费者、商家和物流合作伙伴三类客户的五大核心服务板块，包括全球物流、消费者物流、供应链服务、全球地网、物流科技等。自主运营的数字物流中枢 eHub、优选仓、中心仓、海外仓等可确保跨境包裹的物流时效，分拨中心、末端卡班网络、自建自提柜等物流设施持续落地，具备高效的国际运输、关务、海外配送等能力，为中国及全球商家提供国际出口物流、国际供应链、国际货运三大领域服务。

- 1) 简介与历程
- 2) 产品与服务
- 3) 商业模式
- 4) 近3年经营数据
- 5) 战略布局

6) 行业竞争力

十二、平安不动产

全称：平安不动产有限公司

作为中国平安旗下专业的不动产投资和资产管理平台企业，业务涵盖开发投资、商业地产、金融产品、产业发展等领域，具备全价值链投资能力、全过程金融产品设计能力、全方位风险控制能力。

- 1) 简介与历程
- 2) 产品与服务
- 3) 商业模式
- 4) 经营状况
- 5) 战略布局
- 6) 行业竞争力

十三、中储股份

全称：中储发展股份有限公司

是一家国有控股的、具有中外合资性质的 A 股上市公司，公司实际控制人为国务院国资委直属的中国物流集团有限公司，第二大股东为工业地产商之一的普洛斯。业务涵盖大宗商品供应链、互联网+物流、期现货交割物流、工程物流、消费品物流、房地产等领域，业务范围涵盖亚洲、欧洲、美洲等世界主要经济区域。

- 1) 简介与历程
- 2) 产品与服务
- 3) 商业模式
- 4) 近 3 年经营数据
- 5) 战略布局
- 6) 行业竞争力

第二部分 典型案例

一、富力空港物流园

富力地产在大本营建立高效能物流园仓储，源于看好区域发展以及政府支持。富力地产瞄准了广州花都空港经济圈的区域发展，在新白云机场附近建设占地 152 万平方米的物流园，用作物流仓储，建设仓库和酒店、公寓等配套产品，因此盈利方式也是多样化的，不仅可以收取物流仓储租金，还能获得商业方面的收益。参与国家综保区项目，在保税区内，中国产品可退税，境外产品可免税，可以根据客户需求再将货物取出，并实现分批集中报关，大幅提高物流效率同时降低物流成本。

- 1) 物流园概况（投资者、选址、面积.....）
- 2) 物流园定位与发展思路（运营模式、商业模式）
- 3) 物流园服务体系（产品、服务、配套...）
- 4) 物流园经营情况（用户、客群、市场营销...）
- 5) 物流园运营的创新举措与策略

二、重庆铁路物流园区

重庆铁路集装箱中心站是铁道部规划建设的全路铁路集装箱货运网络 18 个枢纽站之一，已于 2005 年破土动工。以中心站为核心，规划 6 平方公里“重庆铁路物流园区”，是重庆市规划建设的现代物流园区，定位于服务中国西部和长江上游经济区域，集集装箱及货物运输、仓储、配送、加工、包装等各种增值服务功能，具有国际物流管理水平和现代设施设备，以国际集装箱多式联运为主体的综合物流园区和陆路货物集装箱枢纽口岸。

- 1) 物流园概况（投资者、选址、面积.....）
- 2) 物流园定位与发展思路（运营模式、商业模式）
- 3) 物流园服务体系（产品、服务、配套...）
- 4) 物流园经营情况（用户、客群、市场营销...）

5) 物流园运营的创新举措与策略

三、广州花都狮岭铁路物流园区

花都将依托京广铁路，规划建设华南地区最大的以铁路货运和集装箱物流为主的铁路(综合)物流园区——狮岭铁路(综合)物流园区。位于京广铁路以西，铁路集装箱站场以南的地区，规划依托京广铁路，以即将建设的狮岭(军田)铁路货运站和集装箱节点为基础，建设规划用地 3000 亩。主要服务于工业企业的生产资料运输，同时兼顾广州北部地区的配送业务。

- 1) 物流园概况（投资者、选址、面积.....）
- 2) 物流园定位与发展思路（运营模式、商业模式）
- 3) 物流园服务体系（产品、服务、配套...）
- 4) 物流园经营情况（用户、客群、市场营销...）
- 5) 物流园运营的创新举措与策略

四、大连陆港物流基地

大连陆港物流基地位于甘井子区沈大高速公路后盐出入口两，规划面积 5.35 平方公里，一期启动 186 万平方米。占地 177 亩、投资 2 亿元人民币兴建的大连毅腾(陆港)国际建材交易中心等 4 个项目成为首批入驻项目，并开始招商。

- 1) 物流园概况（投资者、选址、面积.....）
- 2) 物流园定位与发展思路（运营模式、商业模式）
- 3) 物流园服务体系（产品、服务、配套...）
- 4) 物流园经营情况（用户、客群、市场营销...）
- 5) 物流园运营的创新举措与策略

五、江阴长江港口综合物流园区

国家级开发区江苏江阴经济开发区主题园区之一，也是江苏省十大综合物流园区，无锡市三大物流园区之一。占地 6.2 平方公里，园区以国家一类对外开放口岸江阴港为依托，集综合

运输, 货物仓储, 货运配载, 装卸搬运, 信息处理, 流通加工, 检查检疫, 商务咨询, 招商引资等功能于一身, 融商流、物流、信息流、资金流于一体, 是长江中下游地区最重要的综合性货运枢纽物流中心, 致力于成为江阴及周边国际制造业基地的物流支撑基地。

- 1) 物流园概况 (投资者、选址、面积.....)
- 2) 物流园定位与发展思路 (运营模式、商业模式)
- 3) 物流园服务体系 (产品、服务、配套...)
- 4) 物流园经营情况 (用户、客群、市场营销...)
- 5) 物流园运营的创新举措与策略

六、上海洋山深水港物流园区

上海国际航运中心洋山深水港港口的重要组成部分, 划面积 13.8 平方公里, 作为洋山港区的配套产业区。整个物流园区包括港口辅助作业区、口岸检验区、国际保税物流区、铁路集装箱换装区、内河集装箱换装区、危险品仓储区、综合管理服务区和临港保税仓储区 8 大功能区, 全面建成后将作为亚洲最大的现代物流园区之一。

- 1) 物流园概况 (投资者、选址、面积.....)
- 2) 物流园定位与发展思路 (运营模式、商业模式)
- 3) 物流园服务体系 (产品、服务、配套...)
- 4) 物流园经营情况 (用户、客群、市场营销...)
- 5) 物流园运营的创新举措与策略

七、上港集箱浦东物流园区

总占地面积 36.67 万平方米, 功能区包括进口集装箱海关监管堆场、集装箱空箱堆场、物流转运中心、CFS、个性化仓库、海关查验区、国检放射性检测区、进出口集装箱熏蒸区、修洗箱及生活辅助区。园区服务包括集装箱装卸、堆存、运输, 拆装箱, 修洗箱, 船公司空箱箱务管理, 国际货运代理, 进口分拨, 海关查验, 国检查验, 冷藏箱管理, 保税仓储, 货物商业性简单加工, 货物分拣、货物快速配送, 集装箱/货实时信息查询等。

- 1) 物流园概况 (投资者、选址、面积.....)
- 2) 物流园定位与发展思路 (运营模式、商业模式)
- 3) 物流园服务体系 (产品、服务、配套...)
- 4) 物流园经营情况 (用户、客群、市场营销...)
- 5) 物流园运营的创新举措与策略

八、秦皇岛临港物流园区

以秦皇岛港为依托,以环渤海为拓展,以商贸物流业为主题,充分利用园区区位及交通优势,致力于打造集“交易、配送、展览、仓储、流通加工、信息处理”六位一体的综合性物流枢纽基地。园区规划建设商务展示和居住生活区、港口联动区、生活性消费品物流和大型批发商贸区、钢材及石油生产资料集散区、汽车综合物流园区、粮食集散区等六大功能区。目前园区建设初具规模,已引进彩龙国际商贸广尝义乌小商品城等 12 个盛市重点项目,项目计划总投资约 45 亿元。

- 1) 物流园概况 (投资者、选址、面积.....)
- 2) 物流园定位与发展思路 (运营模式、商业模式)
- 3) 物流园服务体系 (产品、服务、配套...)
- 4) 物流园经营情况 (用户、客群、市场营销...)
- 5) 物流园运营的创新举措与策略

九、唐山海港物流产业聚集区

依托港口,利用集水路、铁路、公路等多种运输方式为一体的联运枢纽运输平台。地处渤海湾及京津冀都市圈核心地带,是河北省首批省级交通枢纽型临港物流产业聚集区,规划面积 1468 公顷 (其中建成区 760 公顷,位于京唐港区内;新建区 708 公顷,与京唐港区隔路相望),先后被中国物流与采购联合会评为“2014 年度全国优秀物流园区”、“2016 年度全国优秀物流园区”,被河北省现代物流协会评为“十二五”物流行业优秀物流园区。

- 1) 物流园概况（投资者、选址、面积.....）
- 2) 物流园定位与发展思路（运营模式、商业模式）
- 3) 物流园服务体系（产品、服务、配套...）
- 4) 物流园经营情况（用户、客群、市场营销...）
- 5) 物流园运营的创新举措与策略

十、黄石新港现代物流园

2018年3月由深圳市盐田港股份有限公司联合中新联进出口有限公司、深圳市盐田港物流有限公司及黄石新港开发有限公司共同出资成立。用地面积约1500亩，项目总投资约26亿元。园区建成后，公司将通过专业化和集约化的物流管理，提供“共享库场+全程物流链”服务，为上下游企业降本增效，有智慧能源可视化解决方案节能减排，园区数字化管理减耗提效，运力资源合理分配实现运输优化等低碳功能优势。

- 1) 物流园概况（投资者、选址、面积.....）
- 2) 物流园定位与发展思路（运营模式、商业模式）
- 3) 物流园服务体系（产品、服务、配套...）
- 4) 物流园经营情况（用户、客群、市场营销...）
- 5) 物流园运营的创新举措与策略

第八章 资本风向

（一）市场进入者

- 1) 主要市场经营主体结构综述
- 2) 存量市场各类别经营主体结构分析
- 3) 各主要进入者优劣势分析

(二) 近三年市场投融资概况

- 1) 总体概况
- 2) 行业 IPO 情况
- 3) 行业融资情况
- 4) 行业并购情况

(三) 近三年典型投融资案例解析

- 1) 重点重组与并购案例解析
- 2) 大规模融资案例解析
- 3) 重点 IPO 案例（或典型上市公司）解析

(四) 资本投资偏好

- 1) 赛道偏好
- 2) 模式偏好
- 3) 其他偏好

第九章 趋势与机会

(一) 未来趋势

- 1) 行业整体规模走势预测
- 2) 细分领域市场变化趋势预估
- 3) 区域消费市场增长趋势预判
- 4) 基于行业创新的新型材料应用趋势预估
- 5) 基于行业技术创新的迭代趋势预估
- 6) 基于模式创新的新型业态应用与实践趋势预估
- 7) 行业整体趋势判断

(二) 投资价值

- 1) 基于细分领域的投资价值评价
- 2) 基于区域消费市场的投资价值评价
- 3) 基于创新型业态与模式的商业价值评价
- 4) 行业整体投资价值评价

(三) 结论与建议

- 1) 基于传统业态与模式的投资建议
- 2) 基于新业态新模式的投资建议
- 3) 基于阶段性发展形势的投资建议
- 4) 兼并重组类投资建议
- 5) 其他建议

图表目录

- 图表：物流地产的定义
- 图表：物流地产与工业地产的联系
- 图表：物流地产与仓储物流的联系
- 图表：中国物流地产行业发展政策汇总
- 图表：物流地产产业流程
- 图表：物流地产的价值链结构（静态分析）
- 图表：物流地产的价值链结构（动态分析）
- 图表：物流地产开发主体标准物流设施开发流程
- 图表：物流地产开发主体量身定制仓储设施开发流程
- 图表：物流地产开发主体购后回租流程
- 图表：物业管理服务内容
- 图表：物流地产租金收入分析

图表：物流地产增值服务收入分析

图表：物流地产主要盈利来源总结

图表：国内物流地产投资商投资布局

图表：中国重点地区物流地产行业企业布局

图表：近 1 年 GDP 最终核实数与初步核算数对比

图表：近 1 年 GDP 初步核算数据

图表：近 4 年货物进出口总额

图表：近 1 年货物进出口总额及其增长速度

图表：近 1 年主要商品出口数量、金额及其增长速度

图表：近 1 年主要商品进口数量、金额及其增长速度

图表：近 1 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：近 1 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：近 1 年对外非金融类直接投资额及其增长速度

图表：近 5 年货物进出口总额

图表：近 1 年货物进出口总额及其增长速度

图表：近 1 年主要商品出口数量、金额及其增长速度

图表：近 1 年主要商品进口数量、金额及其增长速度

图表：近 1 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：近 1 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：近 1 年对外非金融类直接投资额及其增长速度

图表：近 4 年全部工业增加值及其增长速度

图表：近 2 年规模以上工业增加值同比增长速度

图表：近 1 年规模以上工业生产主要数据

图表：近 2 年规模以上工业增加值同比增长速度

图表：近 1 年规模以上工业生产主要数据

图表：近 2 年固定资产投资（不含农户）同比增速

图表：近 1 年固定资产投资（不含农户）主要数据

图表：近 2 年全国固定资产投资（不含农户）同比增速

图表：近 1 年固定资产投资（不含农户）主要数据

图表：近 2 年全国固定资产投资（不含农户）同比增速

图表：近 1 年固定资产投资（不含农户）主要数据

图表：近 10 年物流地产行业相关政策汇总

图表：“十四五”首批国家物流枢纽建设名单

图表：近 1 年年末人口数及其构成

图表：近 1 年社会消费品零售总额分月同比增长速度

图表：近 5 年社会消费品零售总额及其增长速度

图表：近 2 年社会消费品零售总额同比增速

图表：近 2 年按消费类型分零售额同比增速

图表：近 1 年社会消费品零售总额主要数据

图表：近 1 年全国居民人均可支配收入平均数与中位数

图表：近 1 年居民人均可支配收入平均数与中位数

图表：近 5 年年末常住人口城镇化率

图表：近 2 年全国房地产开发投资增速

图表：近 2 年全国房地产开发投资增速

图表：近 2 年全国房地产开发投资增速

图表：近 2 年全国商品房销售面积及销售额增速

图表：近 2 年全国商品房销售面积及销售额增速

图表：近 2 年全国商品房销售面积及销售额增速

图表：近 2 年全国房地产开发企业本年到位资金增速

图表：近 2 年全国房地产开发企业本年到位资金增速

图表：近 2 年全国房地产开发企业本年到位资金增速

图表：近 2 年国房景气指数

图表：近 2 年国房景气指数

图表：近 2 年国房景气指数

图表：近 10 年社会物流总额

图表：近 2 年各季度社会物流总额及 GDP 可比增长

图表：近 10 年社会物流总费用及与 GDP 的比率

图表：近 3 年全国主要地级市土地供应情况

图表：近 1 年全国主要地级市土地供应及环同比情况

图表：近 1 年各等级城市土地供应及同环比情况

图表：近 3 年全国主要地级市土地成交情况

图表：近 1 年全国主要地级市土地成交及环同比情况

图表：近 1 年各等级城市土地成交及同环比情况

图表：近 3 年全国主要地级市土地溢价情况

图表：近 3 年全国主要地级市土地流拍情况

图表：近 1 年城市土地出让金 TOP10 榜单

图表：近 1 年全国主要地级市土地成交总价 TOP10 榜单

图表：近 2 年中国装卸搬运和仓储业固定资产投资额累计增长

图表：近 6 年中国物流业景气指数 LPI

图表：近 4 年中国物流业景气指数 LPI

图表：近 3 年中国物流业景气指数 LPI

图表：近 3 年通用仓库及立体库面积

图表：近 3 年冷库容积

图表：近 5 年中国物流保管费用

图表：近 1 年中国仓储指数变化情况

图表：物流地产市场需求强弱（按行业）

图表：近 1 年全国通用仓储市场新增供应情况

图表：近 2 年全国仓库租金/空置率情况

图表：近 1 年东北地区仓库租金/空置率情况

图表：近 1 年中部地区仓库租金/空置率情况

图表：近 1 年东部地区仓库租金/空置率情况

- 图表：近 1 年西部地区仓库租金/空置率情况
- 图表：近 1 年全国重要物流节点城市仓储用地成交面积情况
- 图表：近 1 年全国重要物流节点城市仓储用地成交均价情况
- 图表：中国物流地产行业参与主体分析
- 图表：物流地产商区域分布表
- 图表：近 1 年中国物流地产行业市场份额
- 图表：近 1 年中国国家物流枢纽建设数量区域分布情情况
- 图表：近 2 年物流地产 TOP 企业完工物业面积
- 图表：近 1 年物流地产 TOP 企业在营面积
- 图表：近 1 年物流地产 TOP 企业土地储备面积
- 图表：物流地产盈利模式
- 图表：物流园区产业和设施租赁收入
- 图表：物流园区的增值服务
- 图表：物流园建设的必要性分析
- 图表：物流园区开发模式分析
- 图表：中国物流园区建设规模（单位：家）
- 图表：中国部分经济中心城市物流园区的建设及规划情况
- 图表：中国物流园区建设状态情况（单位：家）
- 图表：中国物流园区服务类型比例（单位：%）
- 图表：中国物流园区建设周期调查情况（单位：%）
- 图表：中国开展不同业务的物流园区园区占比（单位：%）
- 图表：影响中国物流园区利润的主要因素分析（单位：%）
- 图表：中国物流园区土地价格（单位：%）
- 图表：中国物流园区仓库租金价格（单位：%）
- 图表：中国物流园区对未来三年发展前景调查结果（单位：%）
- 图表：中国物流园区发展中存在的主要问题分析
- 图表：中国物流地产运营模式总结

- 图表：物流地产运营模式决策的经济标准分析
- 图表：物流地产运营模式决策的战略标准分析
- 图表：物流地产运营模式的选择策略
- 图表：盐田物流园区基本信息表（单位：平方公里，万平方米）
- 图表：深圳盐田港保税物流园区管理政策列表
- 图表：盐田港保税物流园区快速发展原因分析
- 图表：近 10 年中国社会物流总额与 GDP 变化情况（单位：万亿元）
- 图表：近 10 年中国社会物流需求系数
- 图表：物流行业在国民经济中的作用
- 图表：物流行业生命周期
- 图表：近 10 年中国社会物流总额及增长情况（单位：万亿元，%）
- 图表：近 1 年中国社会物流总额构成情况（单位：万亿元，%）
- 图表：近 10 年中国社会物流总费用及增长情况（单位：万亿元，%）
- 图表：近 1 年中国社会物流总费用构成情况（单位：万亿元，%）
- 图表：近 10 年中国社会物流费用占 GDP 的比重变化情况（单位：%）
- 图表：中国公路里程及公路密度（单位：万公里，公里/百平方公里）
- 图表：近 1 年中国公路里程分技术等级构成（按里程数）（单位：%）
- 图表：近 7 年中国高速公路里程情况（单位：万公里）
- 图表：近 5 年中国公路建设投资额及增长速度情况（单位：亿元，%）
- 图表：近 5 年中国铁路固定资产投资走势图（单位：亿元）
- 图表：近 5 年中国铁路营业里程情况（单位：万公里）
- 图表：近 10 年中国内河航道通航里程情况（单位：万公里）
- 图表：近 1 年中国内河航道通航里程构成（按里程数）（单位：%）
- 图表：近 3 年中国港口码头泊位情况（单位：个）
- 图表：近 1 年中国港口万吨级以上泊位数量（单位：个）
- 图表：近 1 年中国万吨级以上泊位构成（按主要用途分）（单位：个）
- 图表：近 5 年中国水运建设投资额增长趋势图（单位：亿元，%）

- 图表：近 10 年我国运输机场数量（单位：个）
- 图表：近 5 年全国货物运输总量及其增长情况（单位：亿吨，%）
- 图表：近 1 年各种运输方式货物运输量所占比重图（单位：%）
- 图表：物流地产主要参局者核心优势分解
- 图表：物流地产私募基金模式流程图
- 图表：物流园区投融资核心要素
- 图表：物流地产投资回报率衡量标准
- 图表：近 1 年全球主要国家或地区各类大类资产 REITs 收益率情况
- 图表：物流地产 REITs 优/劣
- 图表：近 1 年我国首批仓储物流公募 REITs 情况
- 图表：近 2 年我国首批仓储物流公募 REITs 上市后表现
- 图表：钢铁物流发展现状
- 图表：钢铁物流市场规模
- 图表：钢铁物流发展模式
- 图表：钢铁物流建设现状
- 图表：钢铁物流前景展望
- 图表：汽车物流发展现状
- 图表：汽车物流市场规模
- 图表：汽车物流发展模式
- 图表：汽车物流建设现状
- 图表：汽车物流前景展望
- 图表：医药物流发展现状
- 图表：医药物流市场规模
- 图表：医药物流发展模式
- 图表：医药物流建设现状
- 图表：医药物流前景展望
- 图表：煤炭物流发展现状

图表：煤炭物流市场规模

图表：煤炭物流发展模式

图表：煤炭物流建设现状

图表：煤炭物流前景展望

图表：烟草物流发展现状

图表：烟草物流市场规模

图表：烟草物流发展模式

图表：烟草物流建设现状

图表：烟草物流前景展望

图表：近 5 年长三角地区物流地产行业相关政策

图表：近 1 年长三角地区仓储设施分布图

图表：近 1 年长三角地区仓储设施主要分布区域市场概况

图表：近 1 年长三角地区仓储设施各物业类型单个项目平均面积情况

图表：近 1 年长三角地区高标库分布图

图表：近 1 年长三角地区各高标库分布情况

图表：近 1 年长三角地区各高标库项目规模分布情况

图表：近 5 年珠三角地区物流地产行业相关政策

图表：近 1 年珠三角地区仓储设施分布图

图表：近 1 年珠三角地区仓储设施主要分布区域市场概况

图表：近 1 年珠三角地区仓储设施各物业类型单个项目平均面积情况

图表：近 1 年珠三角地区高标库分布图

图表：近 1 年珠三角地区各高标库分布情况

图表：近 1 年珠三角地区各高标库项目规模分布情况

图表：近 5 年京津冀地区物流地产行业相关政策

图表：近 1 年京津冀地区仓储设施分布图

图表：近 1 年京津冀地区仓储设施主要分布区域市场概况

图表：近 1 年京津冀地区仓储设施各物业类型单个项目平均面积情况

- 图表：近 1 年京津冀地区高标库分布图
- 图表：近 1 年京津冀地区各高标库分布情况
- 图表：近 1 年京津冀地区各高标库项目规模分布情况
- 图表：近 5 年两湖地区物流地产行业相关政策
- 图表：近 1 年两湖地区仓储设施分布图
- 图表：近 1 年两湖地区仓储设施主要分布区域市场概况
- 图表：近 1 年两湖地区仓储设施各物业类型单个项目平均面积情况
- 图表：近 1 年两湖地区高标库分布图
- 图表：近 1 年两湖地区各高标库分布情况
- 图表：近 1 年两湖地区各高标库项目规模分布情况
- 图表：近 5 年川渝地区物流地产行业相关政策
- 图表：近 1 年川渝地区仓储设施分布图
- 图表：近 1 年川渝地区仓储设施主要分布区域市场概况
- 图表：近 1 年川渝地区仓储设施各物业类型单个项目平均面积情况
- 图表：近 1 年川渝地区高标库分布图
- 图表：近 1 年川渝地区各高标库分布情况
- 图表：近 1 年川渝地区各高标库项目规模分布情况
- 图表：普洛斯战略布局路线图
- 图表：普洛斯近 3 年经营数据一览表
- 图表：普洛斯分产品供销情况分析
- 图表：丰树集团战略布局路线图
- 图表：丰树集团近 3 年经营数据一览表
- 图表：丰树集团分产品供销情况分析
- 图表：宇培布局路线图
- 图表：宇培近 3 年经营数据一览表
- 图表：宇培分产品供销情况分析
- 图表：宝湾物流战略布局路线图

图表：宝湾物流近 3 年经营数据一览表
图表：宝湾物流分产品供销情况分析
图表：ESR（易商红木）战略布局路线图
图表：ESR（易商红木）近 3 年经营数据一览表
图表：ESR（易商红木）分产品供销情况分析
图表：安博集团战略布局路线图
图表：安博集团近 3 年经营数据一览表
图表：安博集团分产品供销情况分析
图表：万科（万纬物流）战略布局路线图
图表：万科（万纬物流）近 3 年经营数据一览表
图表：万科（万纬物流）分产品供销情况分析
图表：招商蛇口战略布局路线图
图表：招商蛇口近 3 年经营数据一览表
图表：招商蛇口分产品供销情况分析
图表：顺丰战略布局路线图
图表：顺丰近 3 年经营数据一览表
图表：顺丰分产品供销情况分析
图表：京东物流战略布局路线图
图表：京东物流近 3 年经营数据一览表
图表：京东物流分产品供销情况分析
图表：阿里菜鸟战略布局路线图
图表：阿里菜鸟近 3 年经营数据一览表
图表：阿里菜鸟分产品供销情况分析
图表：平安不动产战略布局路线图
图表：平安不动产近 3 年经营数据一览表
图表：平安不动产分产品供销情况分析
图表：中储股份战略布局路线图

- 图表：中储股份近 3 年经营数据一览表
- 图表：中储股份分产品供销情况分析
- 图表：富力空港物流园近 3 年经营数据一览表
- 图表：富力空港物流园分产品供销情况分析
- 图表：重庆铁路物流园区近 3 年经营数据一览表
- 图表：重庆铁路物流园区分产品供销情况分析
- 图表：广州花都狮岭铁路物流园区近 3 年经营数据一览表
- 图表：广州花都狮岭铁路物流园区分产品供销情况分析
- 图表：大连陆港物流基地近 3 年经营数据一览表
- 图表：大连陆港物流基地分产品供销情况分析
- 图表：江阴长江港口综合物流园区近 3 年经营数据一览表
- 图表：江阴长江港口综合物流园区分产品供销情况分析
- 图表：上海洋山深水港物流园区近 3 年经营数据一览表
- 图表：上海洋山深水港物流园区分产品供销情况分析
- 图表：上港集箱浦东物流园区近 3 年经营数据一览表
- 图表：上港集箱浦东物流园区分产品供销情况分析
- 图表：秦皇岛临港物流园区近 3 年经营数据一览表
- 图表：秦皇岛临港物流园区分产品供销情况分析
- 图表：唐山海港物流产业聚集区近 3 年经营数据一览表
- 图表：唐山海港物流产业聚集区分产品供销情况分析
- 图表：黄石新港现代物流园近 3 年经营数据一览表
- 图表：黄石新港现代物流园分产品供销情况分析

.....

更多图表：略。

声明

该报告系国开联原创著作，国开联对该报告产品拥有唯一著作权。报告目录未经国开联书面许可，任何机构或个人不得复制) 转载。同时，国开联从未通过任何第三方进行代理销售，若需购买报告请直接拨打本站电话联系。

订购电话：0755 8324 7679

微信订购



附：国开联研究中心 专业服务图谱



关于 国开联研究中心

- 国开联研究中心创立于 2013 年,是一家全国性产业发展集成服务商,专注于产业经济(招商引资)营商环境)可持续发展(碳达峰碳中和) ESG)) 大数据等领域的研究) 咨询和培训服务。
- 我们的成功案例遍及全国 30 个省(区)市,连续获得客户信赖与委托。国开联团队服务的地方政府客户广泛覆盖省)市)县(区))镇等多级机构,服务的园区广泛覆盖众多国家与省级开发区,服务的企业广泛覆盖大型国央企和上市公司。
- 国开联构建形成了以深圳为总部,以上海)武汉)成都为分支的全国性服务网络,拥有一支来自国内外顶尖学府的精英实战团队,旗下“国开联产业经济专家委员会”拥有超过 200 人的国内外顶尖专家。
- 在产业规划与招商行动计划方面,国开联团队专业践行“三大核心问题导向”规划理念,独创推出了“4.0 版产业招商地图”及“招商蓝皮书”等创新型服务与产品,且在全国多个县)市)区(县)进行了广泛的实践。**先后发布的《中国主要省份“链长制”实施策略报告》《九省市如何借招商地图(图谱)实施专业招商?》《产业链招商图谱与招商地图,区别在哪里?》《精准招商的“图)库)池”到底是什么?》《产业规划编制的几个关键问题》等行业洞察研究成果广受关注。**
- 可持续发展(ESG))战略规划)双碳研究与咨询等综合发展顾问服务领域,国开联团队秉承特色)专注发展路线,始终保有精深细作精神,亦赢得了众多客户的信赖。**先后发布了《中国-城市 碳达峰碳中和行动白皮书》《中国 IPO 申请企业公报(系列)》《中国 A 股上市公司 ESG 发布白皮书(系列)》等行业性重磅研究成果。**
- 先后服务的企业类客户包括(但不限于)**施耐德集团)片仔癀集团)融创集团)上海华谊集团)银星集团)长春一汽集团)广东省广告集团)海螺创业集团)香港新世界集团)青岛城发集团)香港黄道益集团等。**
- 先后服务的政府类客户包括(但不限于)**宁夏商务厅)中山市政府)衢州市政府)黄冈市政府)银川市政府)大冶市政府)丰县人民政府)丹棱县政府)东坡区政府)国家级濮阳开发区)银川开发区等。**

了解更多,请登录 国开联官网 www.goclee.com