

21世纪
高等学校

物流管理
与物流工程
规划教材

物流园区规划设计与运营： 理论、方法及实践

WULIU YUANQU GUIHUA
SHEJI YU YUNYING: LILUN,
FANGFA JI SHIJIAN



韩伯领 周凌云 著

Logistics 

清华大学出版社
<http://www.tup.com.cn>

北京交通大学出版社
<http://www.bjtup.com.cn>



21 世纪高等学校物流管理与物流工程规划教材

物流园区规划设计与运营： 理论、方法及实践

韩伯领 周凌云 著

清华大学出版社
北京交通大学出版社
· 北京 ·

内 容 简 介

本书基于物流园区转型升级和高质量发展新要求,从全生命周期视角,对物流园区形成发展、规划设计、运营管理等理论、方法进行探讨,并通过大量案例阐述在业务实践中的应用。

本书内容包括:物流园区的内涵与特征,形成动因及演化机理,规划程序、内容及方法,物流需求调查,设施选址及规模确定,功能区规划设计,设备配置分析,智慧信息平台建设,开发与运营管理,产业集群发展等。

本书可作为物流类相关专业本科生教材使用,也可作为物流理论研究者和从业人员的专业参考书。

本书封面贴有清华大学出版社防伪标签,无标签者不得销售。

版权所有,侵权必究。侵权举报电话:010-62782989 13501256678 13801310933

图书在版编目(CIP)数据

物流园区规划设计与运营:理论、方法及实践/韩伯领,周凌云著. —北京:北京交通大学出版社:清华大学出版社,2018.8

(21世纪物流管理与物流系统专业规划教材)

ISBN 978-7-5121-3567-3

I. ①物… II. ①韩… ②周… III. ①物流-工业园区-经济规划-高等学校-教材 ②物流-工业园区-运营管理-高等学校-教材 IV. ①F253

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2018)第 128971 号

物流园区规划设计与运营:理论、方法及实践

WULIU YUANQU GUIHUA SHEJI YU YUNYING: LILUN, FANGFA JI SHIJIAN

策划编辑:郭东青

责任编辑:郭东青

出版发行:清华大学出版社

邮编:100084

电话:010-62776969

北京交通大学出版社

邮编:100044

电话:010-51686414

印刷者:艺堂印刷(天津)有限公司

经 销:全国新华书店

开 本:185 mm×260 mm 印张:22 字数:563 千字

版 次:2018 年 8 月第 1 版 2018 年 8 月第 1 次印刷

书 号:ISBN 978-7-5121-3567-3/F·1792

印 数:1~2000 册 定价:66.00 元

本书如有质量问题,请向北京交通大学出版社质监组反映。对您的意见和批评,我们表示欢迎和感谢。

投诉电话:010-51686043, 51686008; 传真:010-62225406; E-mail: press@bjtu.edu.cn。

序 1

加快完善交通物流基础设施网络,推动交通物流融合发展,促进供应链创新,已成为深化供给侧结构性改革、建设现代化经济体系的重要内容和迫切要求。当前,铁路、公路、民航、水运等行业正在加快交通运输通道和节点建设,全力构建安全、便捷、高效、绿色、经济的现代综合交通运输体系。物流园区既是现代综合交通运输体系的关键节点和重点工程,也是物流产业规模化、集约化发展的重要载体,对提升交通运输和物流服务供给质量、服务经济转型发展具有重要意义。一是服务国家战略、推动开发开放需要加强物流园区等基础设施建设。二是构建现代化综合交通运输体系,提高物流服务效率质量,降低社会物流成本,需要实施物流园区枢纽工程。三是推动供应链创新需要充分发挥物流园区平台的支撑作用。伴随消费升级、市场需求变化以及物联网、大数据、云计算、人工智能等新技术应用,我国物流园区进入转型升级的攻坚时期,已逐步从“跑马圈地”的数量增长阶段转向高质量发展阶段。在深化供给侧结构性改革、促进物流降本增效的大环境下,合理建设和运营物流园区,坚持走内涵式转型发展道路,迫切需要科学的理论方法指导和引领。

《物流园区规划设计与运营:理论、方法及实践》一书,对物流园区形成、规划布局、功能设计、信息平台建设、开发运营、产业集群发展等进行了全面系统的探讨,是作者长期对铁路、公路等类型物流园区规划、设计和运营进行跟踪研究的理论结晶,也是他们这几年来不断探索、总结提炼的实践成果。该书主要有以下突出特点。

第一,系统梳理了国内外货运枢纽、物流基地、物流园区等节点的发展特点与经验,总结提炼了物流园区规划、设计和运营管理的一般规律,探索阐释了物流园区创新设计与转型发展的新要求、新模式和新趋势。

第二,充分吸收了物流园区领域相关研究和设计成果,包括专著、论文以及大量实际工程项目案例,注重突出针对性、实用性和前瞻性。

第三,综合集成应用多学科理论与方法,创新提出了物流园区生命周期理论,揭示了物流园区形成动因、机理和演化规律,总结规划设计和运营管理新理念新方法,探索物流园区产业集群效应及生态圈构建。

该书既是现代物流领域一部重要的学术著作,也是一本很好的大学物流专业教材,同时适合于运输、物流领域广大从业人员和政府管理人员使用。相信大家会从中获益,为提升物流园区建设和运营水平、实现高质量发展贡献智慧和力量!



2018年3月于长沙

(中南大学校长、中国工程院院士)

序 2

近年来，党中央、国务院高度重视物流园区的发展，在先后出台的一系列引导和推动物流业发展的规划和政策中，都把物流园区作为支持的重点。在政府推动、市场拉动、技术驱动的作用下，我国物流园区进入快速发展阶段。据不完全统计，到 2015 年全国已有物流园区（基地）1 210 个。受国家发展改革委、国土资源部和住房城乡建设部委托，经中国物流与采购联合会评审认定的两批“示范物流园区”共有 56 个。这当中大部分物流园区特别是“示范物流园区”，对于整合物流资源，提升物流效率，改善服务功能，优化投资环境，促进区域经济发展，支撑国家战略等方面都发挥了重要作用。

但从总体上来看，我国多数物流园区仍处于粗放式发展阶段。需求支撑不足、功能定位不准、互联互通不够、招商运营困难等问题依然存在。当前，我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段，物流园区面临新的机遇和挑战，许多带有方向性的基础理论问题需要深入探讨。比如，物流园区的内涵与特征，物流园区形成与发展的理论基础，物流园区形成动因及演化机理，物流园区规划程序、内容及方法，物流园区市场需求调查，物流园区设施选址及规模确定，物流园区功能区规划设计，物流园区设备配置分析，智慧物流园区信息平台建设，物流园区开发与运营管理，物流园区产业集群发展等。

《物流园区规划设计与运营：理论、方法及实践》一书，对以上问题都做了很好的回答。该书学术视野开阔，研究视角新颖，运用方法多元，创新性和实用性相对统一，实践案例和理论探究相得益彰。作者充分依托多年的物流理论研究和运营管理实践经验，站在项目全生命周期角度，从形成机理、规划布局、功能设计，到智慧建设、开发运营、产业发展，对物流园区开发与运营管理进行了全面系统的分析研究。书中以大量现实案例阐释理论、方法应用成效，总结提炼实践经验，反映了物流园区理论发展前沿和实践发展趋势。该书的出版发行，进一步丰富和完善了我国物流园区理论体系，对于物流园区持续健康发展具有理论指导价值和实践参考意义。

该书作为物流园区专业领域的学术著作，对于物流园区规划设计部门、运营单位、入住企业、设施设备提供商、投资咨询机构和政府主管部门以及关注物流园区发展的专业人士都有重要参考价值，也可作为物流专业教育培训的一部工具书。期盼广大读者能够从中汲取所需营养，也期待作者继续辛勤耕耘，再有新作问世。



2018 年 3 月于北京

（中国物流与采购联合会副会长、中物联物流园区专委会主任）

前言

近年来,伴随社会经济快速发展,我国现代物流业不断发展壮大,全国范围内更是掀起了投资开发建设物流园区的热潮。物流园区既是提供物流综合服务的重要节点,也是重要的城市物流基础设施。促进物流园区健康有序发展,对于提高社会物流服务效率和质量、促进产业结构调整、转变经济发展方式、提高国民经济竞争力具有重要意义。

近年来,国家有关部门和地方政府陆续出台了一系列规划和扶持政策,加快推进物流供给侧结构性改革,积极推进物流园区规划建设,打造物流产业空间集聚区,努力提升物流产业规模化、集约化水平,降低社会物流成本。2013年10月,国家发展改革委等12个部门出台了我国第一个物流园区专项规划——《全国物流园区发展规划(2013—2020年)》;2014年9月,国务院发布了《物流业发展中长期规划(2014—2020年)》,把“物流园区工程”列入12项重点工程;2015年5月,国家发展改革委、国土资源部、住房城乡建设部联合发出了《关于开展物流园区示范工作的通知》;2016年9月,国务院办公厅转发了国家发展改革委《物流业降本增效专项行动方案(2016—2018年)》,强调补短强基,完善支撑物流高效运行的设施和标准体系,建立与现代产业体系相匹配的国家级物流枢纽设施网络,支持主要港口、大型综合性物流园区集疏运设施建设,构建高效运行的多式联运体系。党的十九大提出,在现代供应链等领域培育新的增长点,形成新动能;加快发展现代服务业,瞄准国际标准提高水平,这为包括物流园区在内的现代物流业发展进一步指明了方向。

在规划、资本和政策等引导下,物流园区发展方兴未艾,已成为现代物流业发展的一个重要标志。我国许多城市具备了大力发展物流园区的经济环境、市场需求和配套条件,各种综合型、专业型的物流园区如雨后春笋般发展起来。交通运输部把物流园区作为重点支持对象,鼓励依托港口、机场、大型铁路枢纽场站建设现代物流园区;中国铁路总公司加快推进33个一级、175个二级、357个三级铁路物流基地建设,出台了进一步推进铁路物流基地建设的指导意见,并规划建设商品车、冷链、快运等物流基地网络;传化、京东、普洛斯、菜鸟网络等流通企业加大投入,着力打造一批高质量物流基础设施服务平台。总体来看,近年来我国物流园区快速发展,取得了长足进步,但整体发展水平还比较低,在规划、建设、运营、管理以及政策等方面还存在一些亟待研究解决的问题,如:建设发展不够规范、设施能力仍需补强、服务功能有待提升、网络化经营开发不够充分、盈利模式还需优化、政策支持体系有待健全完善,等等。

今后几年,是我国物流业转型发展的重要时期,大力提升物流产业地位、加快形成现代物流服务体系等将迎来重大战略机遇,物流园区发展将进入投资多元化、管理专业化、运营网络化、作业智能化的新时代。在这样的大趋势大背景下,物流园区在我国已不是发展与否的问题,而是如何科学规划、怎样实现高质量发展的问题了。科学规划、合理布局和集约经

营物流园区，充分发挥物流园区产业集聚优势和综合枢纽平台作用，构建与区域经济、产业体系和居民消费水平相适应的现代物流服务体系，是促进物流业发展方式转变、带动产业结构调整、实现我国经济高质量发展的必然选择。

本书基于作者多年物流园区规划、运营管理工作经验和研究基础，系统揭示了物流园区形成与演化机理，研究归纳了物流园区规划和运营管理前沿理论、方法，力求反映物流园区发展新理念、新模式、新技术和新趋势；同时，以大量案例阐释理论方法应用，针对物流园区发展短板和痛点给出解决方案，以期为我国各类物流园区规划设计、运营实践以及可持续发展提供参考借鉴。

在本书编写过程中，参考了许多国内外专家、学者和工程技术人员的著作、报告、论文和案例。在此，谨向他们表示最诚挚的谢意！

物流园区规划设计与运营涉及要素众多，是一个非常复杂的科学问题，有许多内容和方法还需要进一步深入研究。由于学识水平所限，本书难免有错误或不当之处，敬请各位专家和读者不吝赐教！

作 者

2018 年 3 月

目 录

第1章 物流园区的内涵与特征	1
1.1 物流园区内涵	1
1.1.1 物流园区的定义	1
1.1.2 物流园区的分类	2
1.1.3 几个相关概念辨识	7
1.2 物流园区的主要功能	9
1.2.1 物流及配套服务功能	9
1.2.2 物流增值服务功能	11
1.2.3 宏观社会服务功能	12
1.3 物流园区的系统构成与特征	13
1.3.1 物流园区的系统构成	13
1.3.2 物流园区的重要属性	14
1.3.3 物流园区的地位作用	15
1.4 物流园区总体发展情况和趋势	16
1.4.1 物流园区国外发展情况及经验启示	16
1.4.2 物流园区国内发展情况及存在的问题	21
1.4.3 面临重要发展机遇	30
1.4.4 未来发展趋势	32
案例1	35
案例2	38
第2章 物流园区形成与发展的理论基础	41
2.1 空间区位理论	41
2.1.1 传统区位理论	41
2.1.2 现代区位理论	42
2.1.3 产业区位理论	43
2.2 产业集群理论	44
2.2.1 产业集群的理论溯源	44
2.2.2 产业集群的生命周期	45
2.2.3 物流产业集群分析	46
2.3 增长极理论	47
2.3.1 增长极的分类	47

2.3.2 增长极的作用机理	47
2.3.2 增长极的效应	48
2.4 空间结构理论	49
2.5 复杂系统科学理论	50
2.5.1 一般系统论	50
2.5.2 他组织与自组织理论	50
案例	51
第3章 物流园区形成动因及演化机理	53
3.1 物流园区形成的动因分析	53
3.1.1 外部触动力	53
3.1.2 内部激化动力	56
3.2 物流园区内部集聚演化机理	57
3.2.1 内部集聚主体生态位关系分析	57
3.2.2 互惠共生集聚演化	57
3.2.3 偏利共生集聚演化	59
3.2.4 竞争共生集聚演化	60
3.3 物流园区整体形成与演化机理	61
3.3.1 物流园区演化成长方式	61
3.3.2 物流园区逻辑斯谛生成与演化模型	62
3.3.3 物流园区整体结构失稳机理	65
3.3.4 物流园区演化路径依赖与分岔	67
3.4 物流园区演化生命周期及形态特征	68
3.4.1 物流园区演化生命周期过程	68
3.4.2 物流园区总体演变形态特征	70
案例1	71
案例2	73
第4章 物流园区规划程序、内容及方法	76
4.1 物流园区规划的内涵	76
4.1.1 物流园区规划概念及意义	76
4.1.2 物流园区价值链需求分析	77
4.1.3 物流园区规划的目标	79
4.1.4 物流园区规划的原则	80
4.2 物流园区规划程序和内容	81
4.2.1 规划筹备阶段	81
4.2.2 环境分析阶段	83
4.2.3 战略规划阶段	84
4.2.4 详细规划设计阶段	85
4.2.5 规划方案评价及实施阶段	86

4.3 物流园区规划相关理论方法	87
4.3.1 物流园区点轴开发规划	87
4.3.2 物流园区项目生命周期管理	89
4.3.3 物流园区 MSFLB 规划方法	95
4.3.4 物流园区设施系统布置设计方法	96
4.3.5 物流园区生态圈构建理论	98
4.4 物流园区网络空间布局规划	99
4.4.1 物流园区网络空间布局规划的内涵	99
4.4.2 物流园区网络空间布局规划模型体系构建	102
4.4.3 物流园区网络空间布局规划指标体系设计	106
4.4.4 物流园区网络空间布局规划指标选择优化	108
4.4.5 物流园区网络空间层次结构设计	112
4.5 物流园区规划存在的问题及对策	114
4.5.1 物流园区规划存在的问题	114
4.5.2 物流园区规划存在问题的原因分析	115
4.5.3 物流园区规划的对策	116
案例 1	118
案例 2	119
第 5 章 物流园区物流需求调查	121
5.1 物流需求调查内涵	121
5.1.1 物流需求概念体系	121
5.1.2 物流需求调查的目的	125
5.1.3 物流需求调查的原则	126
5.2 物流需求调查货物品类划分	126
5.2.1 货物品类划分相关标准	127
5.2.2 社会货物品类划分方法	128
5.2.3 铁路货物品类划分方法	130
5.3 物流需求调查程序与内容	133
5.3.1 物流需求调查程序	133
5.3.2 物流需求调查内容	135
5.4 物流需求调查组织实施	139
5.4.1 物流需求调查方法确定	139
5.4.2 物流需求调查实施	140
5.5 物流需求调查数据处理方法	141
5.5.1 物流需求调查资料处理	141
5.5.2 物流需求调查数据统计分析方法	141
案例	144

第6章 物流园区设施选址及规模确定	149
6.1 物流园区选址决策内涵	149
6.1.1 选址决策影响因素	149
6.1.2 选址决策程序和步骤	150
6.2 物流园区选址决策方法	153
6.2.1 定性决策法	153
6.2.2 定量决策法	154
6.3 物流园区设施规模确定原则和程序	161
6.3.1 物流园区设施规模现状	161
6.3.2 物流园区设施规模确定原则	162
6.3.3 物流园区设施规模确定的程序	163
6.4 物流园区设施规模确定方法	165
6.4.1 参数法	166
6.4.2 功能区分类计算法	167
6.4.3 时空消耗法	169
6.4.4 类比法	170
6.4.5 各类方法比较分析	170
6.5 物流园区设施适应性评价	171
6.5.1 物流园区设施适应性评价指标体系构建	171
6.5.2 物流园区设施适应性评价方法比较与选择	172
6.5.3 基于DEA的物流园区设施适应性效度评价模型	174
6.5.4 综合适应性效度的计算	178
案例1	179
案例2	181
第7章 物流园区功能区规划设计	183
7.1 物流园区设施布置内涵	183
7.1.1 设施布置规划目标	183
7.1.2 设施布置规划原则	184
7.1.3 设施布置规划步骤	185
7.2 物流园区设施布置资料分析	188
7.2.1 物品特性分析	188
7.2.2 储运单位分析	189
7.2.3 销售额变动趋势分析	189
7.2.4 订单品项和数量分析	190
7.3 物流园区设施系统布置方法	194
7.3.1 传统SLP规划布局方法	194
7.3.2 改进的SLP规划布局方法	195
7.4 仓储功能区规划设计	196

7.4.1 仓储功能区概述	196
7.4.2 仓储功能区布局设计	197
7.5 分拣功能区规划设计	201
7.5.1 分拣功能区概述	201
7.5.2 分拣功能区布局设计	202
7.6 流通加工功能区布局设计	205
7.6.1 流通加工功能区概述	205
7.6.2 流通加工功能区布局设计	206
7.7 配送功能区布局设计	207
7.7.1 配送功能区概述	207
7.7.2 配送功能区布局设计	208
7.8 基础设施布局设计	211
7.8.1 库房设计	211
7.8.2 收发站台设计	218
7.8.3 通道设计	225
7.8.4 其他建筑公用设施规划	227
案例 1	227
案例 2	229
第 8 章 物流园区设备配置分析	232
8.1 物流设备配置技术规范分析	232
8.1.1 散堆装货物物流	232
8.1.2 冷链物流	232
8.1.3 快递物流	233
8.1.4 危险货物物流	234
8.2 物流园区设备配置原则和程序	234
8.2.1 物流设备的地位和作用	234
8.2.2 物流设备配置原则	235
8.2.3 物流设备配置程序	236
8.3 物流园区设备类型划分	236
8.3.1 装卸搬运设备	236
8.3.2 输送机设备	237
8.3.3 存储设备	238
8.3.4 流通加工设备	239
8.3.5 分拣设备	240
8.3.6 包装设备	240
8.3.7 信息处理设备	240
8.4 物流园区主要功能区设备配置	241
8.4.1 散堆装作业区设备配置技术条件	241

8.4.2	长大笨重作业区设备配置技术条件	242
8.4.3	包装成件作业区设备配置技术条件	244
8.4.4	冷链物流作业区设备配置技术条件	249
8.4.5	集装箱作业区设备配置技术条件	251
案例 1		252
案例 2		254
第 9 章	智慧物流园区信息平台建设	258
9.1	智慧物流园区信息平台内涵及特征	258
9.1.1	智慧物流园区信息平台内涵	258
9.1.2	智慧物流园区信息平台总体目标	258
9.1.3	智慧物流园区信息平台的特征	259
9.1.4	智慧物流园区信息平台的定位	260
9.2	智慧物流园区信息化需求分析	261
9.2.1	智慧物流园区信息平台用户物流信息需求	261
9.2.2	业务信息化管理需求	263
9.3	智慧物流园区信息平台总体架构	264
9.3.1	逻辑架构	264
9.3.2	交换设计	266
9.4	智慧物流园区信息平台功能设计	266
9.4.1	物流政务服务平台功能	267
9.4.2	物流交易撮合平台功能	268
9.4.3	智慧物流运作平台功能	268
9.4.4	物流园区公共服务平台功能	269
9.4.5	物流信息交换平台功能	269
9.4.6	物流园区智能化管理平台功能	270
9.5	智慧物流园区信息平台安全技术保障体系设计	271
9.5.1	物理安全	271
9.5.2	网络安全	271
9.5.3	应用安全	271
9.5.4	数据安全	272
9.5.5	主机安全	272
9.5.6	边界安全	272
案例 1		272
案例 2		276
第 10 章	物流园区开发与运营管理	278
10.1	物流园区开发模式	278
10.1.1	国外物流园区的开发模式	279
10.1.2	国内物流园区的开发模式	280

10.1.3 物流园区开发模式比较分析	281
10.2 物流园区运营模式	284
10.2.1 国外物流园区的运营模式	284
10.2.2 国内物流园区的运营模式	285
10.2.3 物流园区运营模式设计	285
10.2.4 物流园区网络协同运营模式	287
10.3 物流园区盈利模式	290
10.3.1 国外物流园区的盈利模式	290
10.3.2 国内物流园区的盈利模式	291
10.3.3 不同阶段物流园区的盈利模式设计	294
10.4 物流园区运营管理	297
10.4.1 物流园区运营管理内容	297
10.4.2 物流园区运营组织管理模式	299
10.5 物流园区运营绩效评价分析	301
10.5.1 物流园区运营绩效影响因素	301
10.5.2 物流园区运营绩效评价思路	302
10.5.3 物流园区运营绩效评价指标体系	302
10.5.4 物流园区运营绩效评价方法	306
案例 1	307
案例 2	311
第 11 章 物流园区产业集群发展	313
11.1 物流园区产业集群内涵与特征	313
11.1.1 物流园区产业集群概念	313
11.1.2 物流园区产业集群特征	313
11.2 物流园区产业集群效应分析	315
11.2.1 物流园区产业集群内部效应	315
11.2.2 物流园区产业集群外部效应	317
11.3 物流园区产业集群发展机制与过程	320
11.3.1 物流园区产业集群发展机制	320
11.3.2 物流园区产业集群发展阶段	322
11.3.3 物流园区产业集群发展过程	324
11.4 物流园区产业集群生态系统构建	326
11.4.1 物流园区产业集群的生态特征	326
11.4.2 物流园区产业集群生态系统架构	327
11.4.3 物流园区产业集群生态系统的进化	328
案例 1	329
案例 2	331
参考文献	333

物流园区的内涵与特征

1.1 物流园区内涵

1.1.1 物流园区的定义

当前,物流园区(logistics park)的规划、建设与运营的发展在世界范围内方兴未艾,是现代物流业发展的一个重要趋势。物流园区,也称物流团地,最早于1965年出现在日本东京。从20世纪60年代开始,日本政府为了解决城市交通拥挤问题,先后在东京近郊的东西南北分别建立了四个物流团地。由于物流园区给物流企业和其所在的城市带来了极大的经济效益与社会效益,引起政府、行业 and 企业的广泛重视,之后在欧洲也得到了较快的发展。在欧洲,物流园区更多突出多式联运的理念,常被称之为货运村(freight village)。随着现代物流产业在我国的起步发展,许多省份、城市依托交通枢纽、产业园区、商贸批发集散地,纷纷规划和建设各种类型的物流园区,促进区域及城市物流集约化、专业化的发展。

在国内,对物流园区尚无明确和统一的定义,存在“物流园区、物流基地、物流枢纽、物流团地、物流港”等不同称呼。由于研究视角的不同,目前对物流园区内涵的理解也有所差异,但其服务功能、特性基本相同。国家标准《物流术语》(GB/T 18354—2006)对物流园区做出了明确的定义,指“为了实现物流设施集约化和物流运作共同化,或者出于城市物流设施空间布局合理化的目的而在城市周边等各区域,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”。国家标准《物流园区分类与规划基本要求》(GB/T 21334—2017)中这样定义:“为了实现物流设施集约化和物流运作共同化,按照城市空间合理布局的要求,集中建设并由统一主体管理,为众多企业提供物流基础设施和公共服务的物流产业集聚区。”中国物流与采购联合会2012年发表的《第三次全国物流园区(基地)调查报告》,给出了六个物流园区界定条件:①具有明确的物流园区、物流基地或“公路港”“无水港”“物流港”名称,依托铁路、公路、水路、航空或管道等多种运输条件,以物流服务为其主要功能;②具备明确的法人经营实体与完备的运营管理机制;③土地权限明确,园区占地面积 $\geq 0.3\text{ km}^2$;④物流作业区域在总占地面积中的比例 $\geq 50\%$,具有相应的

物流服务设施、信息系统和入驻商务条件;⑤园区入驻物流企业在10家及以上;⑥园区规划符合所在地城市总体规划、用地规划,交通运输方便。国家发展改革委会同有关部门组织编制的《全国物流园区发展规划》对物流园区内涵进行了界定,认为物流园区是物流业规模化和集约化发展的客观要求和必然产物,是为了实现物流运作的共同化,按照城市空间合理布局的要求,集中建设并由统一主体管理,为众多企业提供物流基础设施和公共服务的物流产业集聚区。

上述定义从不同角度对物流园区的内涵进行了分析,从中可以看出物流园区作为物流产业集聚体的内涵和本质。综上所述,物流园区应该是依托综合交通和区位优势,按照城市空间合理布局的要求,实现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产业集聚区。它按照专业化、规模化的原则组织物流活动,各经营主体通过共享相关基础设施和配套服务设施,发挥整体优势和互补优势,进而实现物流产业的集约化、规模化效应,促进载体城市的可持续发展。总体来看,物流园区的内涵包括以下几点。

①物流园区是一个空间概念,是具有产业发展性质的经济功能区,与工业园区、科技园区一样具有产业一致性或相关性。作为物流产业集聚区,物流园区的主要任务是开展满足城市居民消费和区域生产组织所需要的物流经营活动。

②物流园区属于城市物流功能区域,是多家物流企业在空间集中布局的场所,并非物流管理和经营实体。物流园区能对物流节点进行相对集中管理,往往包括物流中心、配送中心、运输枢纽设施、运输组织及其相关物流基础设施。

③物流园区是综合型物流服务节点,通过园区内的企业提供现代物流及生产、生活配套服务功能。物流园区集若干功能于一身,是有完善设施的集约型节点,能为各入驻企业提供交通、仓储、配送以及水电、通信、餐饮、住宿等配套的基础设施和服务设施。

④物流园区是区域物流网络的重要平台,是为区域物流系统功能的实现提供服务的基础设施集结地。它是在区域物流系统总体规划基础上进行规划建设的,为区域物流系统总体目标的实现和区域经济的进一步发展而组织运行。

1.1.2 物流园区的分类

我国的物流园区建设处于起步阶段,各类研究机构和专家对物流园区的分类都有各自的看法,特别是物流业多种业态的不断创新导致社会各界对物流园区在理解上有差异。经过归纳总结,可从以下不同角度进行分类。

1. 按服务对象进行分类

根据2017年国家质量监督检验检疫总局和国家标准化管理委员会发布的国家标准《物流园区分类与规划基本要求》(GB/T 21334—2017),按照物流园区的依托对象进行划分,将物流园区分为货运服务型、生产服务型、商贸服务型、口岸服务型、综合服务型等几种类型。

(1) 货运服务型物流园区

货运服务型物流园区主要依托空运、水运或陆运节点(枢纽)而规划建设,为大批量货物分拨、转运提供配套设施,主要服务于区域性物流转运及运输方式的转换。如重庆铁路集装箱中心站、义乌国际物流中心、深圳盐田港口物流园区等。该类物流园区的推荐性指标

如表 1-1 所示。

在货运服务型物流园区中，不同行业也有各自相应的分类标准要求。如铁路行业，对主要担任全国性铁路物流节点城市的货物集散与分拨任务的一级铁路物流园区，要求年吞吐量在 300 万 t 以上；对主要担任区域性铁路物流节点城市的货物集散任务的二级铁路物流园区，要求年吞吐量在 100 万 t 以上；对主要担任地区性铁路物流节点城市的货物集散任务的三级铁路物流园区，要求年吞吐量在 50 万 t 以上。

表 1-1 物流园区规划的推荐性指标：货运服务型

评估指标		指标取值	
基本要求	交通连接方式	具备两种以上（含两种）运输方式	
	占地面积/km ²	空港	≥0.5
		海港	≥1
		陆港	≥0.5
	物流运营面积比例	≥60%	
	物流园区年吞吐量/万 t	空港	≥50
		海港	≥400
		陆港	≥300
	入驻企业年经营性收入/亿元	≥20	
服务要求	物流园区年税收/万元	≥3 000	
	运营时间	3 年以上（含 3 年）	
	管理要求	管理制度覆盖率达到 100%	
	政务服务	承诺服务践诺率达到 100%	
	商务服务	必备服务项目	汽修汽配服务
		其他服务项目数量	≥6
	增值服务	至少提供 1 项增值服务	
	信息服务	硬件系统环境的功能和容量冗余	≥25%
		网络设备的处理器和内存的平均使用率	≤75%
		每日发布有效信息数量/条	≥200
	服务质量	有效投诉办结率	100%
		入驻企业满意程度	≥85%

(2) 生产服务型物流园区

生产服务型物流园区依托经济开发区、高新技术园区、工业园区等制造产业集聚园区而规划建设，为生产型企业提供一体化物流服务，主要服务于生产企业物料供应、产品生产、销售和回收等。如北京空港物流园区周边紧邻天竺出口加工区、空港工业区、林河工业区、北京现代汽车城及奥运会场馆，周边有日本松下通信、西铁城（中国）钟表、韩国 LG 电子、欧美的空中客车、皇冠制罐，以及中国国际航空公司、万科城市花园、空港国际仓储和