

物流地产

物流地产成为当今舆论关注的焦点之一
中国第一部物流地产专著进入公众视野

李芒巍 著



中国财富出版社
CHINA FORTUNE PRESS

物流地产

李芒巍 著

中国财富出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

物流地产 / 李芒巍著. —北京: 中国财富出版社, 2014. 11

ISBN 978 - 7 - 5047 - 5325 - 0

I. ①物… II. ①李… III. 物流—房地产开发 IV. ①F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 179959 号

策划编辑 禹 冰

责任印制 方朋远

责任编辑 郑欣怡

责任校对 饶莉莉

出版发行 中国财富出版社 (原中国物资出版社)

社 址 北京市丰台区南四环西路 188 号 5 区 20 楼 邮政编码 100070

电 话 010 - 52227568 (发行部) 010 - 52227588 转 307 (总编室)

010 - 68589540 (读者服务部) 010 - 52227588 转 305 (质检部)

网 址 <http://www.cfpress.com.cn>

经 销 新华书店

印 刷 北京京都六环印刷厂

书 号 ISBN 978 - 7 - 5047 - 5325 - 0/F · 2002

开 本 710mm × 1000mm 1/16 版 次 2014 年 11 月第 1 版

印 张 21.75 印 次 2014 年 11 月第 1 次印刷

字 数 413 千字 定 价 46.00 元

序言

日前，李芒巍来电话告诉我他正在着手写《物流地产》一书，请我作序，我的心情可以用“惊喜”来形容。

该书是我国从事物流地产、物流园区实践作业与理论研究的工作者首次对物流地产所做的全面详尽的梳理，基本上将物流地产涵盖的内容逐个做研究分析并全面展开介绍，这着实会令人有“惊喜”的感觉。

让人“惊”的还有：李芒巍告诉我，《物流地产》这本书，从着手写到交出版社仅半个多月时间，这真叫人“惊叹”，真是艺高人胆大！只有李芒巍在物流园区和物流地产耕耘了十多年的辛勤积累练就的“真功夫”才能垒砌成书。这令人在“震惊”中又感到“欣喜不已”。李芒巍用中华本土精髓赋予了当今物流地产鲜活的灵魂，他用前沿理念开拓着跨界研发，他下笔描述物流与地产对接协同的精彩，他用心血雕凿鲜活的物流地产经典案例，让中国本土物流地产实战的好策划影响业界。

让人“喜”的还有：物流地产是一个很大的经济领域，是一个新的经济领域，但是却缺乏相关的研究和资料。李芒巍从培养物流地产专业人才的角度出发，给物流地产业带来可参考、学习、借鉴的书籍，对于缺乏这方面资源的物流地产界是一件非常重要的事情，是物流地产界的一件喜事。

物流地产形成理论是人们在认知中进一步发展，在发展中构建独特的物流地产世界，该书包含的内容广泛，跨越多个行业，涉及多个学科，是我国物流的一个重要研究成果。

李芒巍作为物流地产专家型实战领军人物最早对“物流地产将会是财富聚集点”的观点的提出可追溯到2009年。李芒巍认为物流在与周围的环境相互作用的过程中，逐步建构物业型物流地产，从而使物流地产自身从工业地产分离出来并得到发展，物流服务与地产服务的相互作用涉及两个基本过程：同化和顺应。李芒巍研究的基础强调物流服务的主动性在建设工业地产和物业管理过程中的关键的发力作用，对物流地产形成理论的发展也做出了自己的贡献。

李芒巍更加重视建立主动探索知识的生成和发展。物流地产形成过程被看作是内容持续生成与转化、意义不断建构与提升的过程；是物流地产在与

房地产、商业地产、工业地产交互中，积极互动、有效互动、共同发展的过程。主动性经时间以及空间上的保障，使人们形成对物流地产的全面了解和认识，为转变产业的主体奠定了基础，成为我们行动的指南。

人们对于物流地产的认识，从陌生到模糊，从关注到认可，越来越深入和理性。然而遗憾的是，对这样一个与物流和地产两大产业密切关联的社会关注焦点，一直以来未有一部全面介绍的理论书籍。无疑，这本《物流地产》正是这样一部物流地产、物流园区的实战工具书。一方面，它旁征博引地将涉及物流地产开发建设的诸多理论、概念、设想、经验一一罗列；另一方面，它突出实践，通过一个又一个典型案例详尽地阐述物流地产投资与运营的模式。

物流地产业一直以来缺乏参考学习的资料，《物流地产》一书的出版，填补了这一空缺。此外，这本书理论贴合实际、贴近实战、贴近行业、贴近读者，也就是当今时尚说法“接地气”，特将《物流地产》这本书推荐给业界的朋友们，与朋友们一同分享。



王之泰教授，中国物流学界的泰斗，1992年被国务院授予“政府特殊津贴”。曾担任中国人民政治协商会议全国委员会常委、北京市政协副主席、北京市人大常委、中国物流学会副会长。王之泰教授在物流学领域建树颇丰，1986年王之泰等翻译的我国第一本物流工具书——《物流手册》出版发行，王之泰教授是中国现代物流产业发展的积极推动者，是中国最早进行现代物流研究的物流专家。

前言

物流地产,今已成为物流领域投资关注的新宠,随着经济全球化不断深入,物流行业的加速发展,电子商务爆炸式增长刺激着现代物流仓储,在对资本热情追逐中发挥了巨大的推手作用。一时间,国内外资金流涌动,狂飙突进,几乎是以不可抗衡的形式进入物流地产领域,催生物流地产快速、蓬勃地发展,其发展步伐超过以往任何时候,其发展速度明显快于其他行业,其发展规模明显大于其他产业。

物流地产作为物流业发展的重要一环,经历了从萌发之初的草根英雄们群雄四起,其投资建设也曾出现过波动,然而,物流市场需求一直持续着。而曾经辉煌的房地产业随着新政实施已今非昔比,住宅产业市场呈现低迷态势,房企的业绩下滑,住宅市场告别暴利时代,现实市场从观望到悲观的情绪蔓延。物流地产日益升温,资金都在积极地寻找持续稳定回报的投资机会,电子商务的爆发式增长刺激了国内物流体系的全面升级,房地产企业寻求多元化投资发展,多方因素造就了我国物流地产蓬勃发展的契机。几乎各行业尤其是行业标杆领军企业都加入到追捧物流地产的大军中,推动着物流地产的浪潮席卷全国,从一二线城市迅速向三四线城市蔓延,原本仅为小众议题的物流地产,一下子涌入公众视野,成为当今舆论关注的焦点。

境外的工业地产商普洛斯2003年4月进入中国以后,于2004年开始抛出“物流地产”的概念,其后才陆续有了“物流地产”的报道。2009年以后,在中国物流产业的快速发展中,物流地产增量和增速成为最快之一。随着国家加大对物流业的扶持力度,指导意见、发展规划等一系列政策法规的相继出台,预示着物流产业的发展与投资浪潮,对物流地产的重视程度特别突出。

2014年6月11日,国务院常务会议部署建设综合立体交通走廊,打造长江经济带,讨论并通过《物流业发展中长期规划》。该规划明确了制造业物流与供应链管理等12项重点工程,到2020年基本建立现代物流服务体系。强调当前建设现代物流体系主要从降低物流成本、推动物流企业规模化、改善物流设施与网络三个方面进行。物流园区是物流业发展中的新型业态,可以大大提高物流业的组织化水平和集约化程度。6月12日,全国仓储业大会召开,会议认为,发展物流业就是助力中国经济“血脉通畅”。8月8日,2014

年全国物流园区工作年会召开，会议研讨《国家级物流园区示范工程管理办法》及宣贯国家标准《物流园区服务规范及评估指标》，介绍物流网络建设思路、规划布点情况，就京津冀一体化、长江经济带、丝绸之路经济带以及城乡和区域物流合作等议题进行研讨交流。

从2014年上半年资本追捧物流地产动态看，腾讯、平安、华夏幸福、京东、万科集团、国药控股、复星集团、北京建设、中银投资、中国人寿、HOPU基金等介入物流地产，目标是在未来三年发展成为中国物流设施供应商的领军企业之一。普洛斯在中国34个主要城市投资，建设并管理着156个物流园。普洛斯在华物流开发业务占比高达53%，计划未来3~5年在中国年发展支出增长率达30%~40%。

目前，席卷全国的物流地产热对物流产业硬件设施的提升、资源的整合、区域经济竞争核心力的增强发出强烈信号。面对这一形势，应勇于迎接挑战，抓住发展契机，使物流地产获得持续健康的发展，成为国家新的经济增长点。

当前，我国物流地产的发展呈现出四个趋势：一是在我国加速推进城镇化建设的过程中，城市化的发展也进一步加快，这个过程中产生的新需求，迫使物流地产服务城市运行的作用日渐增强；二是地区的产业转移和产业升级，也改变了物流运行格局，迫使物流地产服务向专业化、电商化、规模化方向发展；三是随着我国国际贸易的发展，国际物流成为热点，港口经济向内地延伸，物流地产项目建设将成为重点；四是快递、电商分拨中心和智慧产业园区形态的出现，加速物流地产运营模式在创新中不断提升与升级。

全国各地有如井喷式的物流地产是当今中国物流产业经济和物流地产经济的一个典型缩影，资金流以超常规的规模和速度向物流地产这个新兴领域流淌。然而，物流地产一直以来存在缺乏开发、建设、运营和管理方面理论支撑的问题，百舸争流的市场上有点“火”，出现“一哄而上”，甚至“盲目跟风”。部分建成或在建的物流地产缺乏深入的市场调研和明确的目标定位，对物流地产开发建成后如何运营、为谁服务、如何服务、市场规模、潜在服务对象等类似问题，负责做物流地产的开发者和规划者们大多回答不出，导致有的物流地产不能满足今后实际运营的要求，在功能定位和目标锁定上就表现出较大的盲目性。《物流地产》一书的出版，填补了产业这一空缺。通过理论指导和实战经验相结合的方式，从全新的角度提供了全面的内容，是对物流地产发展的理论性探索，是对物流地产学科理论的完善和补充，同时也可以为物流地产空间形态规划设计、资源开发与管理与物流地产建设运营提供理论借鉴。

我们必须正确认识物流地产在当今中国的重要地位和积极作用，它在中

国的存在与发展具有重大的经济与社会意义,对促进中国城市化进程、构建和谐社会和谐和发展经济将起到积极的作用。作者认为物流地产形成理论是人们在认知中进一步发展,在发展中构建独特的物流地产世界,研究物流地产的工作人员更加重视建立于主动探索知识生成和发展。物流地产形成过程被看作是内容持续生成与转化、意义不断建构与提升的过程,是物流地产从房地产、工业地产交互中,积极互动、有效互动、共同发展的过程。

无论如何,《物流地产》一书是我国物流研究工作者首次对物流地产进行全面理论研究的尝试,也有待于理论界与实业界对此不断完善和充实。透过本书,希望读者能看到笔者对中国物流地产梳理产业要素,从物流地产发展机遇大潮中突破,最大限度地为社会创造价值,走出一条符合中国特色的物流地产可持续发展之路,则是笔者莫大的欣慰。

本书是一部物流地产开发建设与运营过程的书籍,能给物流地产开发、投资、建设、管理、运营单位带来可参考借鉴的内容,是一部有指导意义的书;从培养物流地产专业人才的角度出发,并对物流地产项目开发规划建设提出指导,正确引导开发行动;提高物流地产项目竞争力,实现土地开发的综合效益最大化;最主要作用是减少错误的产生,少走弯路。

本书适合物流基础设施(物流园区、基地、中心)的建设者、运营者,地产的开发商、投资者、经营者,金融机构,政府物流工作牵头部门(发改、商务、交通、工信等),有关行业学会、商会、协会、企业,物流地产的研究、教学、院校、策划、规划、设计、咨询、顾问和物业管理等单位相关人员阅读。由于从开始动笔至完稿时间仓促,书中难免有不妥之处,敬请谅解。

李兰巍

目 录

第一章 物流地产概述	1
第一节 土地开发利用与物流地产形态	1
第二节 物流地产最早的雏形	3
第三节 物流地产日益升温成为舆论关注的焦点	4
第四节 预测“物流地产将会是财富聚集点”的起因	6
第五节 从不同的角度赋予物流地产新的内涵	7
第二章 物流地产的定义、概念与本质	11
第一节 物流地产的概念与本质	11
第二节 物流地产的范畴	15
第三节 物流地产的形式、特点及关键因素	18
第四节 物流地产与其他地产的区别	20
第三章 物流地产的发展历程	25
第一节 国外物流地产的发展	25
第二节 国内物流地产的发展	29
第三节 国内外物流地产发展分析	32
第四章 物流地产的价值链	35
第一节 物流地产创造的价值	35
第二节 物流地产是物流价值链的裂变与延伸	36
第三节 物流地产价值创新理论	38
第四节 物流地产的核心竞争力	42
第五章 中国物流地产业发展情况	56
第一节 物流地产行业发展特点分析	56
第二节 物流地产行业发展情况	59
第三节 中国物流地产市场	71

第四节 中国物流地产行业竞争强度	79
第六章 “普洛斯”模式	86
第一节 普洛斯公司及其商业模式	86
第二节 普洛斯物流设施网络解决方案	87
第三节 共赢实现支持地方经济的可持续发展	89
第四节 高品质规划和行业标杆的设施标准	90
第五节 公益物流, 回馈社会	92
第六节 普洛斯在中国物流地产项目案例	92
第七章 物流地产的资本运作和金融	107
第一节 物流地产的资本运作“魅力”	107
第二节 物流地产的资本运作策略	109
第三节 物流地产资本运作的现状	110
第四节 物流金融与物流地产	113
第八章 中国物流地产的本土化模式研究	118
第一节 中国物流地产概述	118
第二节 中国物流地产运营模式概述	119
第三节 中国物流地产运营模式创新	122
第四节 结语	148
第九章 物流地产的新要素: 电商与快递	149
第一节 电商物流园	149
第二节 快递物流园	150
第三节 两类型物流园的特征	153
第四节 新组合: O2O 电商物流产业园	155
第五节 新业态: O2O 产业	157
第六节 电商物流园区和快递物流园区案例介绍	159
第七节 电商与快递兼容模式, 将引领和谐并进的新局面	163
第八节 电商时代供销社又回来了, 获高层批示	164
第十章 菜鸟模式	166
第一节 菜鸟诞生	166
第二节 网络革新物流地产	169
第三节 菜鸟网络的核心模式	176

第四节	菜鸟网络的赢利模式	181
第五节	菜鸟网络遭遇挑战	185
第六节	菜鸟新动向	186
第七节	互联网物流地产——菜鸟模式	188
第十一章	物流地产新概念与新业态的研究	191
第一节	物流产业集聚区	191
第二节	物流产业综合体	195
第三节	无水港与产业集聚区互动机制研究	200
第十二章	国家新型战略背景下的物流地产	216
第一节	国家新型城镇化背景下的物流地产	216
第二节	国家新丝绸之路经济带背景下的物流地产	221
第三节	“智慧物流”开启物流地产升级与创新	224
第十三章	物流地产项目全程策划实践研究	229
第一节	物流地产开发策划概述	229
第二节	物流地产项目开发前阶段	235
第三节	物流地产项目规划设计阶段	251
第四节	项目规划设计功能要素	259
第五节	物流地产项目的系统构成	271
第六节	物流地产项目营运策划	275
第七节	物流地产开发迈向成功的关键因素分析	283
第十四章	中国物流园区现状与物流地产发展展望	289
第一节	中国物流园区发展现状	289
第二节	中国物流园区调研分析	294
第三节	大型园区（10 平方千米以上）调研分析	299
第四节	解读《全国物流园区发展规划（2013—2020 年）》	306
第五节	中国物流地产发展展望	312
参考文献		324
后 记		332

第一章 物流地产概述

第一节 土地开发利用与物流地产形态

古今中外,人类对财富的终极占有,无不反映在对土地的追求甚至是无止境地追求,人类对财富的终极表现是对土地占有后的终极形式,莫不以对土地占有和占有后的展示形态暗示着经济力量和文化力量的强大与存在。

从古代的中华驿道和中华驿站,到现今现代化的物流运输,道路建设是运输的根本。从古时的“车同轨”,到如今的铁路、动车、高铁、省道、国道、高等级公路至高速公路等更加现代化的基础设施,好比是物流输送的“血管”,从中其形态,远古时期担当了的物流作用,提供给当前我国的物流地产发展一些借鉴。探讨中华驿站与现代物流的关系,总结中华古代邮驿在物流方面留存下来的思想和智慧,如何更好地将智能运用于物流与物流地产领域,为决策者改善物流运作能力提供有力支撑,通过转化成生产力,为我国的现代物流和物流地产发展注入新的活力。

人类在历史的长河中已经流淌了几千年,而物流的概念却才刚刚兴起不过几十年的时间。这不免让人遐想,在百年以前甚至是千年前的人们是如何运输物资的,这几千年里有着一脉相承的“物流”思想存在,有着类似的“物流”形态存在,古人又留存下来经验和教训供当代人学习和借鉴。物流业的产生与时代的进步和社会化分工密切相关。而“物流”一直陪伴着人类从原始走向现代文明,它是人类文明发展史记,它是人类进步的象征。中华文化传承中国物流思想的延续和继承,可以从古今的物流难题中对照参考。

对中华驿站和驿道交通及其作用进行过梳理,从物流、交通、历史、地理、社会变迁等角度看到了中华驿站及其驿道上的物流形态和物流思想,又从动态角度看到了中华驿站在驿道沿线地域积淀着丰富多彩的历史文化、驿站文化、物流文化。驿站和驿道对商品市场一体的分布格局等的出现形成的重要影响;中华驿站和驿道对地区的“国家化”及城镇格局、市场格局及功能形成带来的重要影响。千百年过去了,在当初强烈的国家意志下开辟的维系统治集权地与边陲或边疆之间命脉的“中华驿站”和“官道”,一系列重

大社会变革，无一不与中华驿站和驿道有着密切的关系。回溯历史，我们看到，中华驿站和古驿道及其沿线和周边地域，留下了厚重而多样的文化积淀及景观，至今，还时隐时现地显露出它的神秘魅力。对我们了解物流过程、物流文化、国家化过程、商品流动的交融与互动等都有着重要的研究价值。

“驿站”的基本解释是古时专供传递文书者或官员来往及运输等中途暂息、住宿的地方或旅店以及商贸流通品交换集聚的地方。古驿站在丝绸之路、茶马古道等古代贸易中发挥了极为重要的作用，是世界历史上物流组织的成功典范，古驿站对于中华文明的传承和发扬扮演了极其重要的历史角色。中华驿道和中华驿站喻为中国文明体系的经络。当今，现代人对“驿站”的应用与眷念如痴如醉，让人惊讶。更令人惊喜的是，如今许多交通要道、高速公路、汽车站、加油站、高铁、地铁、飞机场休闲场所，也挂起“驿站”的招牌，更有意思的是，有的物流地产园区内的经营场所也挂起“驿站”的招牌，又比如有峰峰快递驿站，通过工商注册运营的北京驿站快递服务有限公司、北京飞马驿站快递服务中心等。古城西安个别小区流行的电子驿站——速递易正式投用。

古代人发明“驿站”一词，现代人演绎中国古典“驿站”。驿站与当今的邮政系统、高速公路的服务区、货物中转站、物流中心等，是否有异曲同工之美。现代邮政局、道路、物流、物流园区、商贸、商品市场、快递都与“驿站”有着千丝万缕的联系。“驿站”充满既神秘又神奇的色彩，这充分说明其的魅力和影响力。

中国文明的活力和生机的焕发。正如所有土地都因其一定存量而形成土地稀缺而价值上升，亦以其稀缺的原生资源，成为经济发展的独特资源。俗话说，土地是城市发展的主战场，是经济腾飞的助推器，更是人们赖以生存的命根子。改革开放后陆续发展的各类开发区、产业园区、物流园区都是通过地产开发建设，以“园”和“区”的形态暗示着经济的强大存在或拥有特性的地产资源。这种通过物流地产规划出来的项目体量都比较大，配套设施齐全，知识密集、技术密集、资金密集。为人类提供专属产品和服务，经济与资源重要性不言而喻。

岁月静静地流过，土地在耕耘中生机勃勃。几分欣慰，几分感慨。体验到了产业发展的奇迹，也看到创富精英们寻得一方土地后拥有的荣耀。城市建设日新月异，经济发展突飞猛进，人民生活改变，这一切都离不开土地的贡献，也离不开地产开发建设者的奉献。

人们用满腔热血在这片神奇土地上去追求、去探索、去创造、去奉献。终极表现在通过各种方式表现取胜的手段，极特殊的密码和策划制胜的战略，

在其猎奇中实现升幅与追求。

第二节 物流地产最早的雏形

中国改革开放的经济起飞源于广东的珠三角,广东变革迅速调动各种资源,珠三角的快速崛起,在贫乏的基础上崛起到全国的前列位置。广东成为我国最具出口导向的经济体,出口规模、吸收外资的存量、与国际经济的联系紧密度,都高于全国其他地区,发展成为我国的一个经济大省,经济发展的速度位居全国前列,大大高于我国的经济增长,为物流业的发展提供了广阔的市场。

互联网的出现和电子商务的应用为新型跨国生产体系的建立奠定了基础,跨国生产体系的建立,又引出了一种全新的管理模式——全球供应链管理的出现。进入国际形成的供应链中,广东抓住粤港澳合作同时进入国际市场的良好机遇,实现了物流业快速的发展和成长。广东既能把握广阔的国内市场,又能通过香港、澳门合作连接世界,更快地掌握国际现代物流的经营思想、管理技术和运作方式,包括经营管理的经验形成的一些操作程序、运作方法,掌握国际先进的物流服务模式,大幅度提高物流业的运作能力,而这些恰恰又是书本上没有的。香港以及国际物流的样板效应,为物流业提供了极有价值的经验和模式。

现代物流兴起于沿海城市,在我国最先活跃于广东。市场经济开放带来了灵活的发展空间,随着交通运输与商业贸易相互促进发展,使其最早就成为我国货物集散的城市群。随着市场经济的促进,广东的物流业成为全国发育时间最早、发育程度最好和政府开放程度最高的省份。除地理位置的优势外,最重要的因素是在经济全球化大背景和香港合作的强劲推动下,形成相应的国际物流服务业体系和能力。

从我国物流地产发展轨迹看,物流地产兴起于沿海城市。20世纪八九十年代广州私营和个体储运、货运业已经开始活跃,经济繁荣带来了灵活的发展空间。信息技术和网络技术的广泛运用与国际商务迅速起步,传统的运输、仓储企业依托原有的设施、客户、业务基础和经营向现代物流转变过程中。随着交通运输与商业贸易相互促进发展,广州催生出一批面积逾10万平方米、经营商铺数百间、入驻经营货运业户数百家、从业人员数千人的货运市场,以仓储、货运、运输车辆集聚形成,其中有货源和车辆信息的发布、运输、仓储、托运、货代、配载、配送、中转、代理空运和铁运、停车,配套汽车修理服务、零配件供应等,辅助有住宿、餐饮、烟酒店、小卖部等功能,

并拥有数百条通往各地的货运线路。但是往往缺乏装卸货平台、高度较低、地面的承受度较差,在某种意义上满足了传统物流服务的需求。但是在现代物流业的发展中则显得落后,因为更多的是将储存作用提升到配送的作用,成本取决于配送的效率,如货物进出的流量、员工操作的效率、所使用的机械设备和配送中心的软件等,这种要求就使一些带装卸货平台,有一定高度、地面强度和供大型车辆进出道路的物流地产有了充分发展的空间。

租或买块地盖上简易房,供仓储或货运站收取租金,租金从低到高飞快猛涨。一个商铺难求,原租户转让还要收取高昂的转租费成为广东早期从事物流的一大特色模式,甚至沿用至今。从仓储功能、经营形式、运作模式等来看,有些原始和设施简易,但这就是我国物流地产最早的雏形,称呼没有明确,但事实上可以认为是中国本土物流地产发展的摇篮。从历史的角度来看,广州交通便利的地理位置,交通运输与商业贸易相互促进发展,使其很早就成为货物集散的城市。广州的货运市场促进了物流业的发展,货运市场成为全国发育程度最好和政府开放程度最高的专业市场之一。除地理位置的优势外,最重要的因素是广州经济发展带动了货运市场的发展。这类形式的货运市场延伸发展到仓储市场、地产市场,从广东省迅速发展到全国各地。

第三节 物流地产日益升温成为舆论关注的焦点

物流地产作为物流业发展的重要一环,在经历了从萌发之初的草根英雄们群雄四起,其投资建设曾出现过波动,然而,物流市场需求一直持续着。而曾经辉煌的房地产业随着新政实施进程今非昔比,住宅产业市场呈现低迷态势,房企的业绩下滑,住宅市场告别暴利时代,现实市场从观望到悲观的情绪蔓延。物流地产日益升温,资金流通都在积极地寻找持续稳定回报的投资机会,电子商务的爆发式增长刺激了国内物流体系的全面升级,房地产企业寻求多元化投资发展,多方因素造就了我国物流地产蓬勃发展的契机,各个行业尤其是行业标杆领军企业加入追捧物流地产的大军中,推动着物流地产的浪潮席卷全国,从一二线城市迅速向三四线城市蔓延,物流地产原本仅为小众议题,一下子涌入公众视野。

境外的工业地产商普洛斯自2003年4月进入中国以后,2003年年末至2004年开始抛出“物流地产”的概念,其后才陆续有了“物流地产”的报道。2004年,国家原发改委等9部门联合印发《关于促进我国物流业发展的意见》。2005年,经国务院批准,由国家发改委牵头,15个部门和单位参加的全国现代化物流工作部际联合会议制度正式建立,并组织召开了全国首次

现代物流工作会议。2006年3月,全国人大十一届四次会议审议通过的《“十一五”规划纲要》提出:“大力发展现代物流业”。2009年3月,我国第一个全国性物流业专项规划《物流业调整和振兴规划》,列入“十大产业调整和振兴规划”,由国务院发布。2009年以后,在中国物流产业的快速发展中,物流地产增量和增速成为最快之一。随着国家加大对物流业的扶持力度,《物流业调整和振兴规划》《关于促进物流业健康发展政策措施的意见》(业内称为“物流国九条”)、《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》《关于推进现代物流技术应用和共同配送工作的指导意见》《“十二五”综合交通运输体系规划》《关于深化流通体制改革加快流通产业发展的意见》《关于促进仓储业转型升级的指导意见》《全国物流园区发展规划》《物流园区服务规范及评估指标》(GB/T 30334—2013)等,一系列政策法规的相继出台,预示着物流产业的发展与投资浪潮,而对物流地产的重视程度特别突出。

2014年6月11日,李克强总理主持召开国务院常务会议,部署建设综合立体交通走廊打造长江经济带,讨论并通过《物流业发展中长期规划》。该规划明确了农产品物流、制造业物流与供应链管理等12项重点工程,到2020年基本建立起现代物流服务体系。强调当前建设现代物流体系主要从降低物流成本、推动物流企业规模化、改善物流设施与网络三个方面进行。根据规划要求,现从降低成本、经营规模、改善网络、创新方式四个方面进行分析,对我国创新发展物流产业起到积极的促进作用。规划肯定物流业是市场经济发展的必要条件,具有基础性、战略性作用。物流园区是物流业发展中的新型业态,可以大大提高物流业的组织化水平和集约化程度。6月12日,全国仓储业大会召开,会议认为,发展物流业就是助力中国经济“血脉通畅”。8月8日,2014年全国物流园区工作年会召开,会议研讨《国家级物流园区示范工程管理办法》及宣传和贯彻国家标准《物流园区服务规范及评估指标》,介绍物流网络建设思路、规划布点情况,就京津冀一体化、长江经济带、丝绸之路经济带以及城乡和区域物流合作等议题进行研讨交流。

从2014年资本追捧物流地产动态看,2014年年初,腾讯以15亿港元入股华南城物流地产;4月,平安不动产在成都正式涉足物流地产,华夏幸福与京东展开合作物流地产;5月,万科集团在廊坊进入物流地产;6月,国药控股与复星集团合作共同建造医药仓储设施;7月,腾讯入股华南城后“首秀”重庆物流综合体;北京建设的目标是在未来三年发展成为中国物流设施供应商的领军企业之一。普洛斯在中国34个主要城市投资,建设并管理着156个物流园。2014年2月,中银投资、中国人寿与HOPU基金共同出资25亿美元

投向普洛斯，普洛斯在华物流开发业务占比高达53%，计划未来3~5年在中国年发展支出增长率达30%~40%。

目前，席卷全国的物流地产热对物流产业硬件设施的提升、资源的整合、区域经济竞争核心力的增强发出强烈信号。全国各地有如井喷式的物流地产，这是当今中国物流产业经济和物流地产经济的一个典型缩影，资金流以超常规的规模流和速度流向物流地产这个新兴领域流淌。随着各路资本涌入与追捧，物流地产日益升温成为舆论关注的焦点。

第四节 预测“物流地产将会是财富聚集点”的起因

2014年7月初《每日经济新闻》记者采访本书作者时提起，其从网上搜索发现，早在2009年，作者就公开抛出了“物流地产将会是下一个财富聚集点”的观点。作者仔细回想起来，美国金融危机爆发，2009年1月13日由河南省发改委主办的“中国·河南（国际）物流发展高峰论坛”在许昌举行，来自美国、德国和我国的500余名物流界人士参加，该论坛邀请作者作为主讲嘉宾，演讲专题为“金融危机下物流地产迎来新的机遇”。紧接4月9—10日在上海召开全国工业地产高层峰会，大会也是邀请作者做主讲人，作者分析判断并公布的演讲“物流地产将会是财富聚集点”文稿，PPT文本显示“中国房地产下一个财富聚集点——物流地产”。会后文稿和PPT文本广泛传播。

历史的回顾，前瞻性视角，这是公开场合有时间、有地点、有记载作者是国内第一个分析判断并公布的“物流地产将会是财富聚集点”的观点。“物流地产将会是财富聚集点”从当时的视角来看，更多的是将物流园区视为仓储与配载的空间载体。当时的房地产发展正值迅猛期，“物流”自然难与“地产”牵扯上关系，在比较长一个时间段也不为大多数人所理解。近年来，这一观点得到充分证实，并日益升温，国内外资本、物流、3PL、电商、快递、住宅地产、工业地产、商业地产、农业、保险、科技、制造业、商贸业等各行业疯狂追捧物流地产，现成为舆论关注的焦点。2014年7月10日《每日经济新闻》发布标题为“李芒巍：优质仓储物业租金已连涨18个季度”一文，文中专门提到到底什么是物流地产；物流地产有哪些典型特征；如何开发运营物流地产；如何规避风险问题等专题采访文。社会反响强烈，数百家网站转载，有的改了标题，如：“李芒巍：物流地产四种运营模式”等，“物流地产”一词的点击量飙升前列。

国际工业地产开发商普洛斯自2003年4月进入中国后，2004年，普洛斯