

物流地产项目一般开发周期短,项目获取后一年可进入经营状态,且物流地产项目成本低,总体投资回报率一般高于大多数持有型物业,因而很多房企积极拓展物流地产项目。与此同时,作为综合性发展商,相对纯物流企业而言在项目获取、目标实现、政策对接及市场拓展方面都有一定优势。物流+地产或将成为未来发展趋势。

## 物流地产将成万科主业 物流+地产或将成为未来趋势

■ 梁希 万联

从单一的住宅开发商转型为城市配套服务商,物流地产是万科重要的业务方向之一。截至2016年年底,万科物流地产累计已获取18个项目,总建筑面积约147万平方米,而今年已新增3个物流地产项目。

近日,兴业证券房地产首席分析师阎常铭参与了万科5月份销售经营情况电话会议,从其公开发布的纪要中,记者了解到,万科计划物流地产今年再增加150万平方米。今年1—5月,万科共获取64个项目,总建筑面积1154万平方米,明显小于1520万平方米的销售规模,土地储备下降300多万平方米。万科证券事务代表梁洁在前述电话会议上表示,前5个月公司拿地审慎,土地市场竞争激烈,高价地将成为负担。

### 年内新增三个物流地产

6月3日,万科公告中显示新增3个物流地产项目,分别是嘉兴南湖项目、西安沣西项目和中山黄圃项目,项目总建筑面积21万平方米,权益建面15万平方米,均价约700元/平方米,明显低于开发类项目。

易居研究院智库中心研究总监严跃进分析称,这3个项目从城市布局来讲定位是比较准的,分别在华东、西北和华南。这些城市的物流产业都有很强的基础,也是在这个行业转型较早的。

早在2014年5月,万科就与河北廊坊市国土土地开发建设投资有限公司签订了协议,宣布进入物流地产领域。2015年6月,万科撤销了物流地产事业部而成立了万科物流地产发展有限公司,将其作为一个独立的品牌来运作。物流地产业务秉承“聚焦大客户,聚焦重点城市,主打高标库产品”的战略。



截至2016年底,万科物流地产已获取的18个项目总建面约147万平方米。今年计划再增加150万平方米。目前万科的物流地产项目都是仓储空间,通过经营获取租金回报。

梁洁表示,物流地产项目一般开发周期短,项目获取后一年可进入经营状态。由于物流地产项目成本低,总体投资回报率一般高于大多数持有型物业。未来公司将抓住机会,积极拓展物流地产项目,而且作为综合性发展商,相对纯物流企业在项目获取上有优势,目标可实现性高。

综合开发研究院旅游与地产研究中心主任宋丁分析认为,万科发展物流地产具有品牌和规模优势,且资金链雄厚、风格扎实稳健、业内地位强大,加之这些年在商业地产等方面取得一定成果,在产业链上、政策对接及市场上都有一定的优势。

除了万科,绿地、越秀等房企也将物流

地产作为业务拓展的方向。世邦魏理仕发布的《2017年亚太区投资者意向调查》报告显示,2017年61%的中国投资者考虑直接投资物业以获得更高回报,物流地产在今年占比20%,受到投资者比以往任何一年都多的青睐。

### 拿地谨慎

随着2017年房地产市场调控深入,规模化竞争成为房企撇不开的情结,同时土地储备规模对业绩的影响也越来越大。

中国指数研究院发布的《2017年1-5月全国房地产企业拿地排行榜》显示,碧桂园和保利分别以643亿元和525亿元持续稳居前两位,剑指4500亿元的中国恒大以491亿元的拿地金额跃至第三位,而万科以339亿元的拿地金额排行第七,TOP10房企拿地总金额达4055亿元,占TOP50房企的



52.1%。

深圳市房地产研究中心高级研究员李宇嘉认为,面对碧桂园、恒大咄咄逼人的排位赛,万科新增地块速度加快,特别强调土地储备。在一定程度上,土地储备的多少决定了融资能力和融资成本,也决定了后续排位赛竞争的结果。

今年5月万科新获9个项目,总建筑面积163万平方米,权益建筑面积111万平方米,新获项目均价约为7300元/平方米,高于去年水平,也高于过去1—4月的拿地均价。1—5月,万科共获取64个项目,总建筑面积1154万平方米,明显小于1520万平方米的销售规模,土地储备下降300多万平方米。

梁洁坦言,土地储备减少虽不影响公司短期经营,但对公司未来业务增长有负面影响。公司在拿地方面没有具体的面积和金额目标,但也不希望土地储备下降,公司会根据市场情况去寻找能够达到收益要求的项目。

万科2016年年报显示,2016年万科新增开发项目173个,其中59.5%的新增项目为通过合作方式获取,按公司权益计算的建筑面积约1892.2万平方米,总建筑面积约3157.3万平方米,其中88.3%的新增项目都位于一二线城市。

## 第七届中国西部国际物流产业博览会盛大举行

由西安市人民政府、陕西省发改委、陕西省工信厅、陕西省交通厅、民建陕西省委员会、陇海兰新经济促进会主办,海航现代物流集团冠名的第七届中国西部国际物流产业博览会暨2017中国(西安)智慧交通博览会2017年6月16日—18日在西安举行。

### 得天独厚的地理优势

西安是中国的地理中心、丝绸之路经济带的新起点,地处中西部两大经济区域接合部,西安咸阳国际机场作为整个西北地区最大的空中交通枢纽,凭借着独一无二的地理优势使能够在2小时内到达国内70%的区域和85%的经济资源,3小时内能够覆盖国内所有的省会城市和重要经济城市,这对于高附加值产品的物流无疑是理想的选择。而且机场通过较低的操作费和各项优惠政策的实施打造出的“价格洼地”势必会吸引全国各地的货源。

### 亟待完善的物流体系

根据国家信息中心“一带一路”大数据中心等机构发布的《“一带一路”贸易合作大数据报告2017》,中国与“一带一路”沿线主要区域的贸易往来集中于华东、华南和华北地区,分别占比37.9%、29.8%、14.8%,而西北等其他地区相对占比较低,陕西省与“一带一路”沿线国家贸易额为34.7亿美元,排名26位。另外,西安咸阳国际机场目前开通航线313条,包括国际航线43条,但其中的全货运航线只有10条。

基于西安天然的地理优势以及国家政策的扶持,海航集团旗下现代物流集团2017年在西安成立,致力于将西安打造成中国的孟菲斯,构建起未来西安“一带一路”政策下所需求的物流运输体系。

### 物流金融服务需求凸显

随着西安乃至整个陕西在“一带一路”国家政策刺激下物流与贸易产业的快速发展,物流金融服务对于物流企业和客户企业都是属于迫切的现实需要,西安乃至整个丝绸之路经济带的物流体系建设,伴随着大量的物流金融服务需求。

海航现代物流为构建以西安为核心的物流网络,将旗下物流金融服务类企业整合在一起,以成熟的物流金融服务运作模式更好地服务合作企业。旗下的物流金服业务板块,长期致力于为企业提供物流金融服务,以成熟的风险控制模式和强有力的管理模式,对接包括资金、物流、仓储、咨询等庞大的资源,针对物流过程中多方交易需求的供应链金融服务,物流基础设施建设所需的融资租赁服务等提供相应的物流金融类服务,矢志于为西安乃至整个“一带一路”建设的物流建设提供强有力的金融服务。

海航现代物流专注于构建高价值产业的全球供应链枢纽,旨在打造面向全球、贯穿物流全程的数字物流生态体系,为客户提供全方位、一体化的物流管理和服务。截至2017年2月,海航现代物流业务涵盖航空货运、机场管理、仓储物流、物流金服和智慧物流等业务板块,管理成员企业逾40家,总资产超过1800亿元。

(美通)

# 传统媒体 + 新媒体 让物流企业发展更上一个新台阶！

企业家日报《物流周刊》携手第三方移动新媒体(搜狐新闻 成都人民广播电台音乐FM103.2频道 铁路Wi-Fi) 全力为中国物流企业服务…… 提升品牌 树立口碑 拓展渠道…… 都在这里

### ■ 搜狐新闻

作为三大互联网门户标杆之一,搜狐18年的媒体经验,早已转化为强大的媒体公信力,我们新闻的可信度、稿件原创度、广告信任度、读者的忠诚度,都位居行业巅峰位置。

●覆盖90%的中国网民的产品组合,每天数亿的用户流量,及时快速的产品迭代进程,一切匠心创意,均以用户的极致体验为

标准。

●100种以上的广告形态,6000个以上的广告位置,30个以上的专业平道,200个以上的精品栏目,搜狐,占据用户移动端多种场景,全面融入用户生活。

●以领先潮流的产品迭代提升用户体验,以独具一格的设计创意彰显个性,以更生活的场景与功能契合互联网时代阅读快感,以定制式的产品服务为客户创造价值。

### ■ 广播电台

成都人民广播电台唯一音乐广播 FM103.2 Only Radio ●根据第三方权威机构赛立信官方收听数据,在所有成都市台中,FM103.2收

听率整体雄踞第四名,部分时段收听位列前三甲

●唯一音乐广播,整个频率以全新碎片化轮盘播放方式 ●全天24小时播出流行音乐,繁荣成都的音乐时间文化氛围,打造成为更具特色

的音乐频率。

●“经典音乐”定位锁定高端人群,以25至45岁间的女性受众为主要对象,播放音乐以上世纪90年代为主,体验怀旧经典,这部分人群,已经成为当下社会消费的中坚力量。

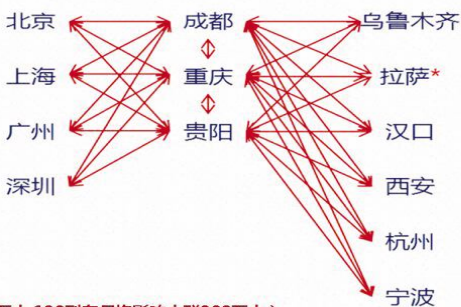


## FM103.2 Only Radio

成都人民广播电台唯一音乐广播

### 辐射范围

进出成都、重庆、贵阳三城市的100辆普速列车铺装Wi-Fi,覆盖北上广深、成渝、渝黔、长三角、珠三角等沿海发达地区及华中、西北等大中型城市。



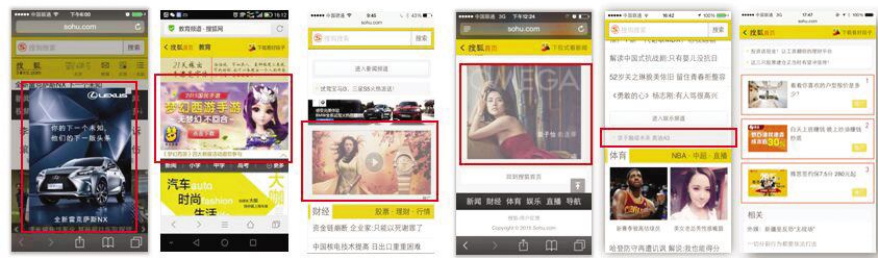
(每列车月平均载客数9万人,100列车月均影响人群900万人)

### 焦点图广告



电影焦点图广告 音乐焦点图广告 读书焦点图广告\* 游戏焦点图广告

### 广告呈现方式(搜狐新闻WAP端)



浮层类 全屏类 视频类 大图类 文字链类 图混类



## 铁路Wi-Fi

成都铁路局 Chengdu Railway Bureau