

记者从广东自贸试验区获悉,该自贸区自成立以来,在探索开放型经济新体制、建设高水平对外开放门户枢纽、深化粤港澳合作等方面推出一批突破性的改革试点,形成一批重要的制度创新成果,有力发挥了在全省和全国的辐射带动作用。

截至目前,《中国(广东)自由贸易试验区总体方案》确定的122项试点任务已完成117项,占95.9%。自贸试验区成立以来,共形成385项制度创新成果,向全省复制推广三批86项制度创新经验,发布17个制度创新案例。

在实施“证照分离”改革方面,对138项商事登记后置审批事项,采取取消审批、审批改备案、实行告知承诺等方式实施分类改革,实现企业“准入”和“准营”同步提速。

此外,自贸区作为加快建设“一带一路”战略的重要支点,推动招商局、中交建、中铁建等重点企业继续加大投资布局“一带一路”国家和地区,截至今年10月落地境外投资项目440余个,中方协议投资额104亿美元。

广东自贸试验区培育经济发展新动能取得明显进展。截至今年10月,区内累计新设企业17万余家,位居全国自贸试验区第一位;累计新设外资企业8800余家,实际利用外资120亿美元。截至10月累计入驻各类金融机构5万余家,成为全国最大的创新金融和类金融企业集聚地。

记者从广东省自贸办获悉,下一步,广东自贸试验区将在服务国家战略、进一步扩大开放、构建开放型经济新体制上取得更大突破。在建设开放型经济新体制先行区方面,自贸试验区将从投资、贸易、金融、知识产权、劳工权益和环境保护等方面与国际高标准规则相衔接,探索开放型经济发展的新领域和新途径。在深化金融开放创新方面,建立适应自贸试验区发展的账户体系,依托“NRA+”账户开展本外币账户创新业务试点,促进跨境贸易和投融资便利化,研究设立航运、外汇、保险、金融资产等重大交易平台。(李妍)



## 电商搅热基建市场 物流地产风生水起

66 作为我国物流业中的一匹黑马,物流地产在近年来的发展中跑得越来越快。物流地产本质也是一种商业地产,具有收益性强、投资回收期长、投资规模大、经营内容多、经营管理要求高等特点。由于目前这一领域依旧是一片蓝海,于是各方势力竞相逐鹿物流地产项目。随着电商、食品、医药冷链的兴起,促使物流地产市场需求呈现细分化和专业化特点。



在建及已建成的高标准仓储物流设施,盘活苏宁的物流资产与设施,持续提升整体物流能力。

近年来,苏宁物流一直在加快基础设施与网络建设,以提升整体运营效率。自2016年底收购天天快递70%的股份以来,双方就在仓储、干线、末端等方面持续进行资源整合。物流设施的不断完善也为苏宁物流运营效率的提升提供了有力的支撑。

除了苏宁,京东、阿里等龙头电商都开启了在物流地产领域的跑马圈地,并将物流地产视为构建全新物流生态圈的一个重要布局点。今年6月20日,菜鸟网络宣布与中国人寿共同设立物流仓储基金,规模为85亿元人民币。这是菜鸟设立的首支物流仓储基金,用于发展更好的适应现代物流发展的物流地产设施。8月16日,菜鸟网与荣盛产业新城正式签署《战略合作意向协议书》,双方将在固安打造首个京津冀智慧物流示范新城,所签约的固安智慧物流项目将在仓储、物流设施设备等方面实现智能化。公开资料显示,菜鸟现已在全国建立8个大型仓储物流基地,并且在14个城市拿地,总投入超过200亿,预计今年仓储面积可以达到210万平方米。

京东则从2009年开始,就在江苏宿迁、上海嘉定、北京亦庄以及重庆、揭阳、武汉等多个地区拿地。截至2017年9月30日,京东在全国共运营405个大型仓库,总面积已接近900万平方米。

### 投资前景一路向好

物流地产包括物流园区、物流仓库、配送中心和分拨中心等多个项目。尽管与传统房地产有着不同的特点,但作为物流业与地产的交叉领域,近年来也逐渐成为地产商投资和关注的热点。

我国目前虽然拥有5.5亿平方米的物流设施,但其中现代化物流设施仅为1.1亿平方米,人均物流仓储面积约为0.41平方米。而美国等发达国家的人均仓储面积已达到5.41平方米。随着中国经济的发展与产业结构的调整升级,人均仓储面积的需求势必加大。这无疑是一个庞大而又充满诱惑力的市场。由于中国高标仓储设施严重不足,而电商和消费需求在持续增长,物流地产的发展空间不可限量。

强劲的市场需求之下是巨大的供应缺口。布局物流地产,是万科多元化战略棋盘上非常重要的一步棋。2016年,万科物流地产获得了18个物流地产项目,总建筑面积约147万平方米,2017年又规划完成了150万平方米的物流地产项目,包括南京、苏州、无锡等在内,目前普洛斯和万科在全球拥有超过500个现代化物流园区,面积近6000万平方米。

在房企眼中,物流地产本质也是一种商业地产,同样具有收益性强、投资回收期长、投资规模大、经营内容多、经营管理要求高等特点。在我国城镇化尚未完成、内需消费高速增长背景下,以一二线城市为代表的

城市物流需求还将保持较快增长,都为物流地产的发展提供了广阔的空间。

另一方面,近两年来严厉的房地产调控及地价高位难降等因素,已极大压缩了住宅的开发利润。相反,受益于新型城镇化、第三方物流和电商企业的持续活跃,物流地产始终保持利润增长。世邦魏理仕的一份报告显示,2017年物流地产租金增长幅度已高于住宅和普通商业地产,且更稳定。以南京为例,一季度该市物流设施租金环比增长率为2.6%,明显高于同期住宅、写字楼和购物中心的租金增长率。

土地成本相对偏低、风险系数较小、收益稳定,再加上普遍被看好的发展前景,也许就是众多房企积极抢滩物流地产市场的根本原因。

### 高标仓储迎来发展契机

物流地产集仓储、服务于一体,园区、仓储都是其发展的重要载体。而作为物流地产的关键组成部分,仓储明显是我国物流业的短板之一,可以说,仓储物流服务已经成为零售电商最重要的行业竞争壁垒之一。在发展智慧物流的大背景下,物流地产商不仅要能提供足够的仓储空间,更要让这些仓储、园区变得智能高效,才能让物流地产实现可持续发展。与此同时,随着我国制造业向高端制造业的迈进,也将进一步推动第三方物流对仓储特别是高端仓储的需求。

(下转10版)

汪鸣明

前不久,苏宁云商发布公告称,苏宁云商全资子公司江苏苏宁物流有限公司与深圳创投不动产基金管理(深圳)有限公司联合发起设立目标总规模为300亿元的物流地产基金,用于物流地产领域的投资与建设。无独有偶,近日,顺丰集团也宣布与综合房地产集团嘉民签署了新的战略合作协议,消息称,双方拟建立长期合作伙伴关系,共同合作开发建设物流仓储设施。

### 电商搅热基建市场

当下,加大对物流基础设施的投入成为国内电商行业发展的共识。近年来,多家电商也都纷纷加码基础设施建设。根据苏宁云商此次发布的投资公告,首期基金目标募集资金规模50亿元,主要用于收购苏宁建成的成熟仓储设施、市场化收购及投资开发高标准仓储物流设施。项目目标是实现1200万-1500万平方米的管理仓储规模,同时用于投资新建、在建及已建成的高标准仓储物流设施,同时寻求并购其他市场主体拟建、

## 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个以上的专业频道,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,以定制化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与湖南卫视、HitFM、上海东方传媒集团有限公司(SMG)旗下媒体等国内多家媒体建立了合作关系,与国内音乐潮流城市同步推出。

### ■铁路Wi-Fi

成都铁路局全国独家打造的轨道交通新媒体,针对半封闭环境下的特定用户人群,通过专属网络为用户提供从进站、上车、旅途、出站、离站后的“站车一体化”娱乐信息服务,满足用户在不同环境下的全方位需求。

采用即时同步终端数据系统,为用户提供包括客运信息、影音娱乐、游戏应用在内的多种信息新源,丰富用户在途的信息接收渠道。

集车站服务、娱乐、游戏、影音、通信于一体的多功能服务。

内网上千版权电影、版权音乐、版权游戏免费使用,外网微信、QQ、微博等通信工具畅通使用。

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

不止成都铁路局,哈尔滨铁路局和济南铁路局、青岛交运集团等均已铺装Wi-Fi平台服务,年覆盖人群整体达到4.5亿人次。

铁路无线Wi-Fi优势:

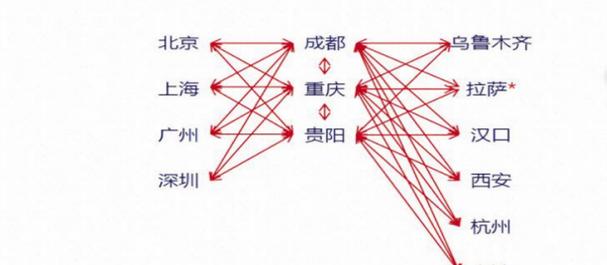
- 优势一: 上车前,候车厅无线Wi-Fi覆盖 上车后,车厢无线Wi-Fi覆盖 下车后,链接到其他网络可继续娱乐
- 优势二: 官方唯一指定候车室及列车上免费无线Wi-Fi网络
- 优势三: 候车厅标识引导、列车上广播推荐旅客连接,旅客信任度高
- 优势四: 人均候车40分钟,人均车程4小时以上,用户使用时间长,触媒时间长

### 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辆普通列车覆盖Wi-Fi,覆盖北上广深、成渝、沪黔、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