物流园区仓促上马 难逃圈地之嫌

■ 本报记者 徐 淼

最近，国内房地产市场进入低谷期，但其分支——工业地产，已经成为各路资本新的淘金之地。

10月底，全球最大的工业地产投资公司之一嘉民集团（Goodman Group）宣布，其在中国的旗舰项目——嘉民浦东空港物流中心正式投入运作。同月23日，嘉民集团与重庆两江新区签约，投资7500万美元的嘉民重庆两江澳洲现代物流园项目将落户该区鱼复工业园。

另据兰州新区管委会透露，兰州新区也将着力打造辐射中国西北区域的重要陆港、铁路货运中心和中国至中亚、西亚航空中转基地、国际航空港，建设西部重要的保税商贸中心和保税加工区，以此形成西北内陆地区综合交通枢纽和国家级物流中心，并规划到2015年物流业总收入达到56亿元。

一时间，物流园区成为国内外资本争相投资的对象。

物流园增长迅猛

从国内第一个物流园区——深圳平湖物流基地起，中国物流园区的发展已经走过了10多个年头，这期间，数以百计的物流园区拔地而起，“物流园区”这个名词也逐渐被更多的人所熟悉，甚至很多地方的物流规划已经演变成为物流园区的规划。

据中投顾问发布的报告显示，国内的物流园区从2000年至2003年依托枢纽优势进行布局，到2004年至2006年多式联运兴起带来地方性物流中心形成，再到2007年至2010年区域物流中心及点线面保税物流体系形成，发展到目前基本形成“轴—幅”系统。

2011年以来，国内物流园区数量增长较快，结构上仍以大而全的综合园区为主。截至2011年7月，在中投顾问调研的31个省区中，挂名为物流园区、物流基地的园区共有4218个，平均每个地级市有12.6个物流类园区。

中投顾问交通行业研究员申正远指出，物流园区具有布局集中、产业聚集、经营集约、资源有效整合的特点，对联系产业上下游起到重要的纽带作用，对区域经济发展、物流水平提升起到重要的促进作用，受到各地政府的大力支持。

受到外资青睐

不仅在国内，物流园区还深得外资的青睐。

近年来，随着中国物流市场的成熟，中外地产商相继投身物流园区建设，园区投资进一步呈现多元化态势。特别是在房地产市场和商业地产市场发展前景堪忧的时期，一些有实力的民间投资以及外资将更多地转入物流园区的建设。尽管物流地产需求增速放缓，土地的升值潜力以及稳定的投资回报还是吸引众多资本介入。

民生物流总经济师蒋啸冰告诉记者，致使国内外资本争相投资物流园区的原因主要有六点：一是随着中国城市化进程加快，土地资源的稀缺性和未来增值性加大；二是全球经济低迷正好是物流园区等固定设施投资建设的最佳时机；三是国内外资本都看好下一轮经济增长可能带来的巨大综合性物流需求；四是近年来中国电子商务爆发性发展推动了储、运、配物流一体化发展，物流园区在现代综合物流服务中的战略地位迅速提升；五是中国各地政府在实现产业转型过程中加大了对外、对内的招商引资力度；六是目前国内物流园区投资建设的准入门槛较低，缺乏严格的市场准入机制。

空置率高企

值得注意的是，虽然受到国内外资本的热捧，但据实际统计，中国物流园区空置率非常高，物流园区建设成了“圈地运动”。

“造成物流园区空置率高的原因主要有三个：一是许多地方政府盲目跟风；二是园区缺乏明确的目标定位；三是园区规划缺乏全局考虑。而这些问题如不被重视，将会影响中国物流产业健康发展。”中投顾问高级研究员高博轩指出，“现代物流是市场高度发展、产业布局调整升级后自然形成的，而许多地方并不具备这种经济发展的水平，空有一腔建设物流园区的热情。很多物流园区建成后没有企业愿意入驻，导致园区空置率高。同时，很多物流园区在功能定位和目标客户锁定上十分模糊，对园区建成后为谁服务、如何服务、市场规模、潜在服务对象等没有明确定位，甚至有些物流园区的定位有悖于城市或地区整体的定位，这不利于园区未来的发展。”

“功能高度集约的物流园区有利于优化降低社会总体物流成本，同时也有利于提升中国现代物流基础设施水平、运营管理水平。”蒋啸冰表示，“但建立物流园区需要注意以下问题：一是要针对区域产业经济发展与商贸流通发展需要，对区域内物流园区进行合理规划、控制总量、区分类型以及科学布局；二是要根据区域产业经济与商贸流通的特点，对不同类型物流园区的投资建设建立相应的规范与标准；三是要根据区域经济总体发展趋势，充分考虑入驻企业物流服务的现代化与物流服务功能的集约化、多样化。”

热点报道

中国贸易报 CHINA TRADE NEWS 贸易推广的专业媒体平台

《中国贸易报》全球资讯尽在掌握

重要版面和内容

国际贸易：突发事件报道、行业市场分析、最新行情披露、商事商机提示；
国内市场：产经新闻报道、区域经济扫描、民营经济探讨、民族品牌展示；
会展报道：会展事件报道、展业谈经论道、展场商情披露、会奖商旅关注；
贸易法律：纠纷摩擦报道、法律法规解读、公司治理之道、跨国经营管理。

《中国贸易报》四大看点

宏观 权威性的政策解读
客观 公正性的深度报道
微观 实用性的商贸信息
通俗 知识性的案例点评

中国国际贸易促进委员会 主管主办

邮发代号：1-79 全年定价160元 全国各地邮局均可订阅
咨询热线：95013812345-1000 订阅热线：010-64667277（电话）、64667797（传真）
官方网站：www.chinatradenews.com.cn

扫描二维码 访问中国贸易报 官方微博

海事专家：黄渤海2013年1月将迎严重冰期

日前，2012年度海冰预测会商会暨2012年海冰年会召开。会上，各海洋预报部门的专家对2012/2013年冬季渤海及黄海北部冰情趋势分别发表了预测意见，一致认为2012/2013年冬季渤海及黄海北部冰情为常冰年（3.0级）。具体情况为，2012年11月末至12月上旬出现初冰；严重冰期为2013年1月中旬至2月中旬；3月中旬终冰。

据了解，为降低海冰给通航带来的不利影响，山东海事局完善预案，开展“四防一禁”（防大风、防碰撞、防火灾、防冰冻，恶劣气象海况禁止航行）专项行动，积极督促相关港航单位落实防抗海冰的各项措施。山东各相关港口部门在海事局的指导下，均建立了防抗应急预案，并购置破冰船，改造具有破冰能力的大马力拖轮等，做好应急准备。

天津航空公司推出货运版“经津进京”业务

近日，天津航空公司正式开通经天津往返北京的货运卡班中转运输服务，由全国各地运往北京的货物经天航航班到达天津后，可由当天卡班中转至北京。同时，由北京始发的货物也可由卡班运输至天津后通过天航航班发运至全国各地。此举被业界称为货运版的“经津进京”。

据介绍，凡货物目的地为北京的业主，只需在各地的天航货运销售处（代理处）填写一张由天津中转货物的运单，就到在北京提货处收取货物。这样，每日从全国各地到达天津的货物经天津卡班当日即可转运至北京，货主次日零时即可在北京收货。除“经津进京”外，天航还推出“经津出京”产品，即从北京始发的货物也可在当天经天津始发航班转运至全国各地。

营口口岸亚欧大陆桥货运量激增

1月至8月，营口口岸通过亚欧大陆桥海铁联运转关出口的货运量1.83万吨，占鲅鱼圈海关转关出口货运量的28.68%；累计转关出口集装箱3564标箱，相当于去年全年的93%，货值27亿美元。其中，义乌小商品达1710标箱，接近去年全年运量的两倍，增幅明显。

鲅鱼圈海关负责人表示，该关将继续在法律和政策允许的范围内，尽量缩减大陆桥货物通关手续，缩短通关时间，理顺业务流程，制定通关操作办法和联系配合机制，推出“零障碍”通关服务承诺、优先验放、预约加班、紧急货物专人全程负责等措施，进一步加快大陆桥运输业务发展。

中国前9月船舶产值同比增长2.6%

中国船舶工业协会（中船协）日前公布了《2012年1至9月船舶工业经济运行情况》。今年前9个月，全国规模以上船舶工业企业为1636家，完成工业总产值5845亿元，同比增长2.6%。其中，船舶制造业完成工业总产值同比下降1.9%至4395亿元；船舶配套业完成工业总产值同比增长22.6%至855亿元；船舶修理业完成工业总产值同比增长11.1%至133亿元；船舶改装业完成工业总产值同比增长20%至223亿元；海洋工程装备制造业完成工业总产值同比增长20%至206亿元。

期内，全国造船完工4158万载重吨，同比下降18.5%。承接新船订单1541万载重吨，同比下降46.9%。中船协表示，在全球经济贸易增长放缓的大环境下，航运市场持续低迷，中国船舶工业发展面临巨大的挑战。

（本报综合报道）