

物流地产价值分析与运营模式探究

曲 伟

赤晓企业有限公司 广东深圳 518000

摘 要: 物流地产是基于物流行业以及地产行业之上的, 是传统物流行业的发展, 本文首先对于物流地产的含义以及如何实施进行了说明, 而后从价值出发, 分析并探讨如何进行物流地产价值提升, 最后从经营模式入手, 探讨了四种物流地产开展模式, 希望能够给予大家参考。

关键词: 物流地产; 价值分析; 运营模式探究

Logistics real estate value analysis and operation mode research

Wei Qu

Chixiao Enterprise Co., LTD., Shenzhen city, Guangdong Province 518000

Abstract: Logistics real estate is based on the logistics industry and the real estate industry. It represents the development of the traditional logistics industry. This paper begins by providing an explanation of the meaning of logistics real estate and how it is implemented. It then focuses on the value perspective and analyzes and discusses ways to enhance the value of logistics real estate. Finally, it delves into four operating models of logistics real estate, starting from the business model, with the aim of providing reference for readers.

Keywords: Logistics real estate; Value analysis; Operation mode exploration

引言

物流地产是社会发展中必然的结果, 也是物流行业在未来进行创新发展的新形势, 投资商创造更大的价值及利润是给予合理有效的运营来展开的, 物地产行业的发展变革是通过价值创新来开展的, 实现企业利益增加, 同时对于成本进行有效的优化控制, 提高自身的运营水平, 助力于企业发展^[1]。

一、物流地产

1. 含义

物流地产是企业根据我们社会的需求来进行合理地点的选择, 而后再这些地点上进行投资用以建设出来完善、优质和高校的物流设施, 然后进行物流设施转租, 其中包括了物流公司、制造商等存在着物流需求的群体, 同时由物流地产投资商聘用专业的管理团队来为其提供物流活动, 这种方式能够帮助存在物流需求的企业减轻资产负担, 使其能够将建设精力更多的放在企业的核心业务当中, 同时物流地产商能够收获更为稳定的收益, 使得物流地产商以及有物资租赁需求的公司能够获得共赢的局面^[2]。从本质上来说, 物流地产也就是物流和地产服务进行结合变为一体, 两者之间能够相互补充促进, 将原本的物流业价值链进行延伸扩展, 同时由于满足了客户非核心业务的需求, 在多个方面与客户的价值创造体系融合, 实现长期的战略联盟, 还可以实现物流服务系统化整合, 使得物流地产商形成核心竞争力。

2. 物流地产实施

物流地产商在对于物流设施点进行选定之后就会开展设计建设工作, 并且将建设完成的设施按照客户需求来进行转租, 以为客户提供更加方便快捷的物流设施。首先物流地产商需要进行市场调查, 选定地点, 而后进行土地买入, 聘请设计人员进行设施设计, 与施工方合作建设设施, 完工后施行验收, 最后物流地产商就能够拥有一个可以进行运营的通用性仓库。在仓库开发完成之后能够按照客户的需求进行仓储设施的定制开发, 从而最大限度的对于客户商业属性进行满足, 投资建设客户专用物流设施。

物流地产还可以通过收购与回租来实现, 在物流地产商与客户之间存在共同利益, 为了使得客户的开支减小, 满足客户的财务目标, 可以选择将客户本身自由的物流设施进行收购, 而后再将其回租给客户, 从而使得客户的固定资产负债减少, 精简其资产, 资本利用率得以提高, 在这一过程当中物流地产商能够获得收益以及设施, 固定资产成本提高, 设施周转利用率提升。

物流地产是原本物流产业链的延伸, 物流地产商对于物流业务的熟练度高, 同时有着许多的专业人员, 因此可以开辟出咨询服务模块, 协助客户对于供应链进行设计优化管理, 帮助客户进行物流业务开展, 解决实际物流业务当中的问题, 通过咨询费用提高收入。

二、物流地产价值分析

许多人并不能够物流地产企业对于物流设施的租用,作为物流地产租用方的客户为什么回去租用物流设施而不是自己进行建设呢?这当然是由于其存在的价值,首先从社会的角度来说,经济的发展使得全球化经营理念得到了广泛认可,这就要求企业的扩张速度变快,因此企业需要对于成本进行缩减,因此企业不得对于自身原本的策略进行改变,物流地产商能够提供物流设施以及地点,物流建设以及装修等企业并不用进行负责,因此时间以及物力和人力成本得到了节省,节省下来的资金可以用以企业核心产业的升级改造,使得自身能够得到快速有效的扩张发展。其次从利益方面而言,租赁的方式能够使得企业的利益更大化,现如今很多的企业为了达到利益最大化的目标,使得资产回报率得到提升,减少企业负责,会从固定资产的缩减入手^[3]。物流企业越大,越不建设自身的物流设施,企业的利润空间越发,通过剥离固定资产来讲更多的资源放在产品上,将企业核心业务发展壮大,增加企业自身的竞争力,从而更好的提高企业的盈利能力。最后,从风险出发,企业在发展过程当中对于经济发展预测以及自身能力评估会出现偏差,这就容易导致物流设施出现剩余或是不足的情况,最终导致了企业资源的浪费,容易发生生产运营问题,但是如果是对于物流设施进行租用,那么就可以灵活的选择物流租用设施,根据企业自身的地理需求以及面积需求等来进行租用,而不是从选址开始,一直到建设投入之后才能够进行使用,大大降低了客户的经营风险。

三、价值创新路径

1.全面质量管理

全面质量管理是使得物流地产商实现价值以及让客户对于服务满意的关键,也是企业树立信誉的基础。企业应当从运营管理的细节处罚,不能够只是关注于结果,还应当注重企业自身的宣传,以及对于设施和地点的介绍说明等,从客户的需求来,对于物流设施以及服务进行制定,从而有效地满足客户自身的需要。对于物流地产的投入建设实行全面管理,并且对于客户进行追踪服务,做好全过程质量管理,使客户在使用时没有后顾之忧。同时在质量管理时应当进行不断的更新,尤其是针对于服务质量以及物流设施,提高客户的满意度,设置建议投诉板块,便于客户提出自身意见,并针对于这些意见进行改进,从而促进物流地产商的发展,提高其价值。

增加物流设施以及服务,能够延长价值曲线,从而让客户收获更多的收益,但是应当注意收益的增量应当大于所付

出的代价,这样就会使得客户感知到价值的提升增强企业的竞争力增加提高利益的机会。在如今的竞争战略之下,许多企业会选择进行模仿,因此在物流地产行业当中,服务和设施严重同质化,在情况之下,只能从成本出发来实现企业利益增加,但是成本压缩厉害会导致服务质量减退,影响到客户的使用,因此其压缩空间有限,更加重要的是,这些被压缩的成本能否使企业获得利润,为此,应当与客户自身行业相结合,设置客户的需求,了解客户的偏好,避免同质化竞争为自身塑造出不一样的形象,关注客户价值,增加物流地产商的高绩效^[4]。

在客户的使用过程当中,物流地产商应当使得客户的感知付出降低,变相为客户降低成本支出,包括了企业自身需求,以及使用的额外费用和损失等,物流地产商企业可以对于客户的价值链,或者是自身与客户价值链连接方式的重组改变来达到使得客户成本降低的目的。此外还可以通过新的技术成果来进行运营成本的降低使企业获得持续的长期收入。

2.成本绩效评价

绩效评价是为了使得企业自身的经营服务以及物流设施的目的得以达到,运用运筹学以及数理统计等方式来选择相对应的体系指标,通过定向和定量结合的方式,按照程序对于最终的经营成果和经营过程进行综合评价,评价应当客观、公正、准确。绩效评价是一种事后评估,它是对于企业自身的业绩以及效率来进行评估,这一评估可以对于企业自身的完成任务水平,以及最终收获的效益和成本状况进行反映,最终了解到预测效果与实际效果之间的差距,再应用现代化的技术以及信息对于控制当中所存在的差距问题进行修正缩小。

在市场竞争日益激烈的现在,物流地产商为了使得企业资源得到有效的监督配置,需要对于绩效进行不间断的评价,针对于物流使用的资源以及其运营活动的最终效果和目标比较,对于物流自身的运营战略进行更好的实施。具体而言,是由于绩效评价,可以让企业自己及时的获得自身状况的数据以及信息,及时有效的控制员工以及管理者的行为,通过表扬奖励等方式来对于管理人员以及员工实行激励,同时绩效评价还能够对于企业活动实行监督,发现活动当中的问题,并及时解决。在绩效评价的过程当中,企业自身的管理水平得到了强化,同时服务水平也得到了提高,物流地产商自身的运营管理能力也得到了提升。物流地产商应当将经营管理强化以及绩效评价和服务水平进行结合,以有效的使评价效果发挥出自身的作用,使其成为自身企业发展动力,让企业

拥有长久竞争优势。

四、物流地产商的经营模式

1. 物流商主导经营模式

物流地产商是物流设施投资建设,最为重要的部分,它可以与自身的业务需求相结合,对于物流地产实施设计规划。在物流地产商持有物流地产的时候,它可以根据自身的业务需要采取不同的租赁模式,由全部对外租赁和部分对外租赁等。物流商主导模式,其作为主要的优势是,在进行物流设施配置以及页面服务时,有更好的满足客户需求;从折旧费这一方面来说,许多地方政府机构对于物流商运营给予了税收减免政策,同时这也降低了客户的租赁费用。但是这个模式存在着一些问题,例如在初级阶段当中,基建等方面的问题并不是这一模式所擅长的,难度较大,但在后期的运营管理效力当中其能力较强,尤其是针对于管理效率以及管理水平^[6]。

2. 地产商主导经营模式

地产商通常是在物流地产当中,以投资开发主体的身份出现,在物流地产的经营过程当中地产商可以满足物流设施需求,能够建设或购买与客户需求相关的物流设施设备,为客户提供租赁服务,在这一模式之下,地产商不会与客户的物流业务产生交集,其投资收益主要来自于地产的增值以及租金,这种模式它能够实现地产商对于客户核心项目的投资,而并不是只有物流设施的提供,他能够为客户提供较好的物业服务,但是这一模式也有缺点,也就是其固定投资大,物流设施先进,因此租金高,一些小规模客户在租金方面存在困难。

3. 基金公司主导经营模式

除了物流以及地产商等相关行业会在物流地产上涉足以外,基金公司也有着不凡的表现力,基金公司最大的优势就是金融优势,无论是从地皮或者是基建以及设施的投入,都需要一定的资金,而基金公司可以利用自身的优势来降低其资金的成本,间接的为客户降低了哦,物流费用,但是基金公司在前期建设以及后期运营等方面存在问题,可能会由

于业务不熟悉等问题而失去客户了^[6]。

4. 多方合作开发经营模式

多方合作开发,也就是将基金公司以及物流商和地产商这三方进行链接,使其合作,一起对物流地产进行开发建设经营。其中基金公司主要是原始资本的投入,地产商以及物流商则立足于自身本身所在的专业领域当中,对于物流地产进行经营,这三方共担风险,发挥自身的优势作用。但是这种模式的前提是需要对于三方的责任义务进行协商划分并且发挥出自身所应当承担的责任。这种模式对于客户来说是有益的,但是从实际来讲,这一模式很难在实践当中进行开展,在合作前期,三方都需要对于风险进行评估,例如合作信用、资金分配、专业能力等,在合作中关于三方利益的矛盾解决是非常重要的问题。

五、结束语

可以看出物流地产和以往的惨痛物流存在较大差距,需要满足开发商以及客户双方的需求,同时给物流以及地产商带来机遇。这一件羊毛衫个存利弊,项目发起热应当结合自己的情况,依据客户需要来选择运营模式,不断创新,提高自身价值,使得物流地产可以稳健运营。

参考文献:

- [1]赵国味,戴杰龙.基于价值链视角的物流地产开发成本优化研究[J].中国储运,2023(02):116-117.
- [2]刘英. 物流地产 REITs 价值评估研究[D].兰州财经大学,2022.
- [3]陈平立.物流地产企业应用基金运营模式的价值探索[J].全国流通经济,2021(26):100-102.
- [4]岳昕洁. S 物流地产基金运营模式转型策略研究[D].南京农业大学,2020.
- [5]刘瑞.物流地产价值及运营模式探讨[J].企业改革与管理,2018(22):110+116.
- [6]王旭. 基于价值链视角的物流地产企业核心竞争力评价研究[D].重庆大学,2018.