# 国外物流园区开发模式的有益借鉴

来源：网络 作者：心如止水 更新时间：2024-01-09

*摘 要 鉴于物流园区的建设对 经济 发展 、城市 交通 和流通渠道建设等诸方面重要的现实意义，我国物流园区规划与建设的步伐也将大大加快。综合比较 分析 和探讨国外物流园区开发模式的成功经验，必将对我国物流园区的开发和建设提供有益的借鉴。关键...*

摘 要 鉴于物流园区的建设对 经济 发展 、城市 交通 和流通渠道建设等诸方面重要的现实意义，我国物流园区规划与建设的步伐也将大大加快。综合比较 分析 和探讨国外物流园区开发模式的成功经验，必将对我国物流园区的开发和建设提供有益的借鉴。

关键词 物流园区 现实意义 开发模式

1 发展物流园区的现实意义

1.1 物流园区的内涵

物流园区 目前 在国内物流界还没有一个统一的定义。按照国家发展和改革委员会综合运输 研究 所副所长汪鸣对物流园区内涵的界定，物流园区是对物流组织管理节点进行相对集中建设与发展的具有经济开发性质的城市物流功能区域，同时，也是依据相关物流服务设施进行的降低物流成本，提高物流运作效率和改善 企业 服务有关的流通加工、原材料采购和便于消费直接联系的生产等活动的具有产业发展性质的经济功能区。这个界定得到国内许多业内人士的普遍认同。

1.2 发展物流园区的现实意义

勿庸置疑，物流园区的建设对经济发展、城市交通和流通渠道建设等诸方面具有重要的现实意义。

（1）物流园区建设对经济发展的作用首先体现在基础设施建设项目大规模的投入和实施必定带动地区经济增长，使城市中心地区土地使用价值的增值，同时物流园区在物流基础设施方面比较完善、物流服务功能较为齐全，能有效支持产业经济开发，确保了经济发展所必须的物流动作效率和水平。

（2）物流园区建设从城市整体利益出发，解决城市功能紊乱、缓解城市交通拥挤、减轻环境压力，在郊区或城乡结合部主要交通干道附近专辟用地，大大改善城市交通环境。

（3）物流园区在功能上首先是物流的核心内涵所含盖的物流服务组织与物流动作管理的功能，与传统的货物运输组织中心相比具有高 科技 、高效率的特征，因此物流园区的建设大大推动城市流通渠道建设。

2 国外成功的物流园区开发模式

2.1 日本的开发模式

物流园区（Logistics Park）最早出现在20世纪60年代的日本东京，被称为物流基地或物流团地（Distribution Park）。虽然其建设较早的物流园区是为了缓解城市交通压力，但其基本做法所取得的良好效果却值得我们 学习 。

（1）重视园区发展规划和配套的市政规划，在城市的市郊边缘带、内环线外或城市之间的主要干道附近，规划有利于未来具体配套设施建设的地块作为物流园区。

（2）优惠的土地使用和政府投资政策。日本政府牵头将规划的园区内土地分地块以生地价格出售给不同类型的物流行业协会，这些协会再以股份制的形式在其内部会员中招募资金，用来购买土地和建造物流设施，政府还提供长期低息贷款。

（3）良好的市政设施配套及投资环境。政府对规划的物流园区，积极加快交通、市政设施的配套建设，并在促进物流企业发展的同时，促使物流园区的地价和房产升值，使投资者得到回报。

因此，日本政府在日本物流园区的发展过程中充分发挥了政府宏观调控的作用，使得物流体系在全国范围内得到了良好的宏观规划，按经济发展的需要确定物流团地的数量及分布并得到了迅速的发展。

2.2 德国的开发模式

在德国，政府对物流园区的规划和建设则是层层深入的发展模式，联邦政府统筹规划，州政府、市政府扶持建设，公司化经营管理，入驻后企业自主经营。其基本做法是：①联邦政府统筹规划。联邦政府在统筹考虑交通干线、运输枢纽规划的基础上，通过对经济布局、物流现状进行调查，在全国范围内对物流园区的布局、用地规模与未来发展进行合理 科学 的规划；②州政府、市政府扶持建设。为引导各州按统一的规划建设物流园区，德国交通主管部门对符合规划的物流园区给予资助或提供贷款担保；③企业化经营管理。负责管理物流园区的企业受投资人的共同委托，负责园区的生地购买、基础设施及配套设施建设以及园区建成后的地产出售、租赁、物业管理和信息服务等；④入驻园区企业自主经营。

由此可见，德国物流园区的建设和发展得益于联邦政府、州政府、企业、行业协会等多方面的共同努力。

2.3 美国物流园区的开发模式

美国是物流发展最早的国家，其在物流园区的建设方面也积累了丰富的经验。①政府的优惠政策。为支持物流园区的开发和建设，政府提供许多政策上的优惠以吸引投资和物流企业的进驻。以德克萨斯州的圣安东尼奥市为例，为使其尽快成为北美自由贸易区的贸易走廊，该市政府制定了前10年免征财产税、销售税返还、对从事中转货运的企业免征财产税等一系列税收优惠政策；②利用并购和建立战略伙伴关系进行资源优势组合，对世界各地的物流节点进行合并优化，将各种物流业务在时间、空间上动作到最佳状态，形成了“快速、优质、高效”的物流配送体系。

3 我国物流园区现有开发模式及现状

我国物流 发展 起步较晚，物流园区开发与建设的兴起也是近几年的事。 目前 ，我国物流园区有以下4种开发模式： 经济 开发区模式、主体 企业 引导模式、 工业 地产商模式及综合运作模式。但从我国物流园区建设发展的状况 分析 来看，物流园区的发展缺乏统一的规划和管理，各地各部门物流园区建设中不可避免地出现草率规划和盲目建设的倾向；各地物流发展极不平衡；物流园区空间布局不合理；综合性的大型物流园区建设尚处于起步阶段，与发达国家存在较大的差距。因此，我国必须积极探讨目前适用于我国国情及物流发展水平的物流园区的开发模式，并借鉴他国成功的经验为我们提供有利的 参考 。

4 我国物流园区开发模式的借鉴

综合分析国外物流园区开发模式的成功经验，我们不难发现政府在物流园区开发过程中的统筹规划和政策支持以及在宏观调控方面起着举足轻重的作用，同时也离不开物流行业协会与企业的积极参与。以下是在综合分析了国内外物流发展经验的基础上提出的我国物流园区开发模式的相关对策：

4.1 积极发挥政府统筹规划及宏观调控作用，提供强有力的政策支持

首先，政府方应该在统筹考虑 交通 干线、主枢纽规划的基础上，综合分析考虑园区包括交通、市场、需求、环境、政策、规模、园区的整体定位等综合因素，规划物流园区的空间布局、用地规模与未来发展，以保证城市布局的合理性。

其次，对物流园区发展给予优惠和运作保障政策。政府部门应积极通过投资补贴和有关税费收入，加大对物流园区基础设施的直接投资，特别是园区的市政设施的建设投资力度；提供优惠政策，鼓励 社会 投资建设并经营物流基础设施；政府应积极支持与物流园区发展有关的 研究 、开发活动。

4.2 政府推动、企业为主体分期开发

政府在对公共服务职能进行必要的引导的基础上，然后以企业为主体进行开发的模式在目前的物流园区建设中是较为普遍的模式。以有实力的投资开发企业为主体，考虑园区为了实现中、长期目标的不同阶段的战略规划，进行分期开发是 科学 可行的方案。

在分期开发中，首期的开发工作也可参照工业地产商的开发模式，将物流园区作为工业地产项目，通过给予园区开发者适宜的工业项目开发的土地政策、税收政策和优惠的市政配套等综合性配套政策，由工业地产商主持进行物流园区的建设和投资。

4.3 以市场为导向，实现企业化经营管理与政府的退出

园区内物流企业必须坚持以市场为导向来帮助工业、商业企业提高资金利用水平、存货水平、物流相关资产回报水平、物流成本水平等指标的考核体系，以市场为导向实现企业化经营管理。而当整个物流园区的试营运进入正常发展轨道后，政府可以有步骤地实现作为一个物流园区统筹者、规划者的角色退出，最终实现物流园区的市场化运作。

4.4 园区物流企业发展的优势资源整合

从整个物流园区物流发展的角度，我们可以借鉴美国建立战略合作伙伴关系实现园区内企业强强联合和优势互补，使园区内物流业务在时间、空间上达到最佳状态，从而形成了“快速、优质、高效”的物流配送体系。园区间亦可进行分工协作，发挥行业和地区物流特长，形成物流园区间的优势互补和资源整合。

参考 文献

1 许险峰,梁文. 物流园区规划建设中的若干 问题 探讨. 物流 科技 , 202\_

（9）

2 汪鸣, 冯浩. 我国物流业发展政策研究. 北京： 中国 计划出版社，202\_

3 吴峰. 物流园区开发模式的探讨. 江西社会科学,202\_

（6）

4 汪晓燕. 德国物流园的 历史 与现状. 第二次全国城市物流园区(基地、 中心)交流研讨会论文集，202\_

5 刘伟文. 日本物流园区的规划与运营管理.第二次全国城市物流园区(基地、中心) 交流研讨会论文集，202\_

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！