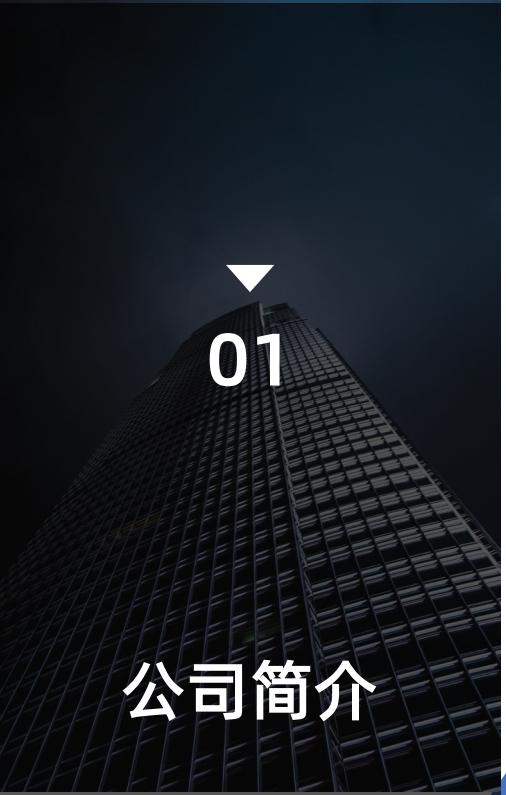




大 数据 驱 动 的 数 智 化 仓 储 物 流 服 务 平 台



## 公司简介

01

物联一切仓储与物流

科技驱动 数据引领

产业互联网综合服务  
平台

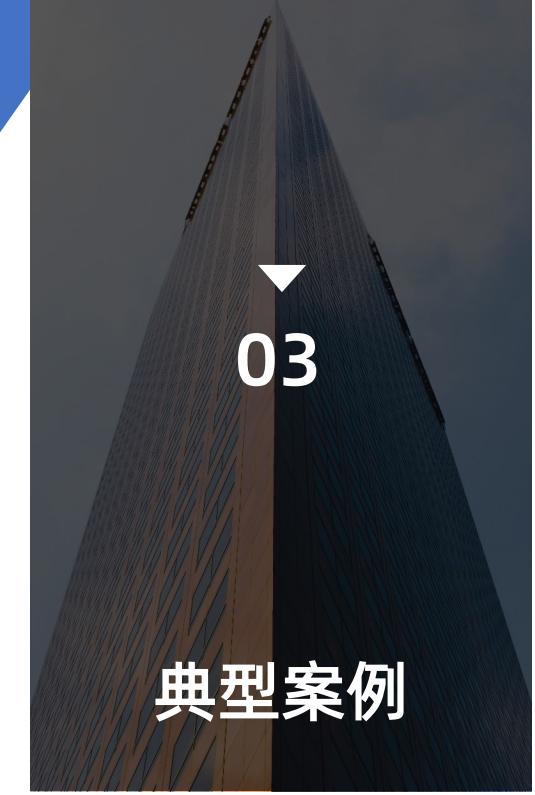
02

业务介绍



03

典型案例





# 公司简介

AUGMENTED  
REALITY

物联云仓是中国领先的

## 大数据驱动的物流资产服务平台

数据

拥有海量数据的仓储大数据平台，具备敏锐的行业与市场洞察力

科技

提供全链路的智慧化物流系统科技服务，以科技手段提升物流效率

运营

提供从数据、规划到园区运营、物业管理、招商一站式服务

4

国家高新技术企业

科技型中小企业

中国仓储与配送协会  
副会长单位

中国仓储与配送协会  
唯一指定合作数据平台

中国物流与采购联合会  
常务理事单位

2022年罗戈  
低碳供应链物流企业

顺丰孵化// 区域产业布局

## 公司发展历程

十余年行业深耕与科技应用创新

物联网云仓平台(50YC.COM)上线

全国最大仓储资源交易撮合平台  
当年收录仓储资源超1亿m<sup>2</sup>

2015

顺丰战略投资控股

WMS、TMS系统研发  
提供仓配一体标准化运营服务

2017

获得同创伟业与达泰资本A轮投资

完成9套物流全链路SaaS系统研发

2019

产品线迭代升级

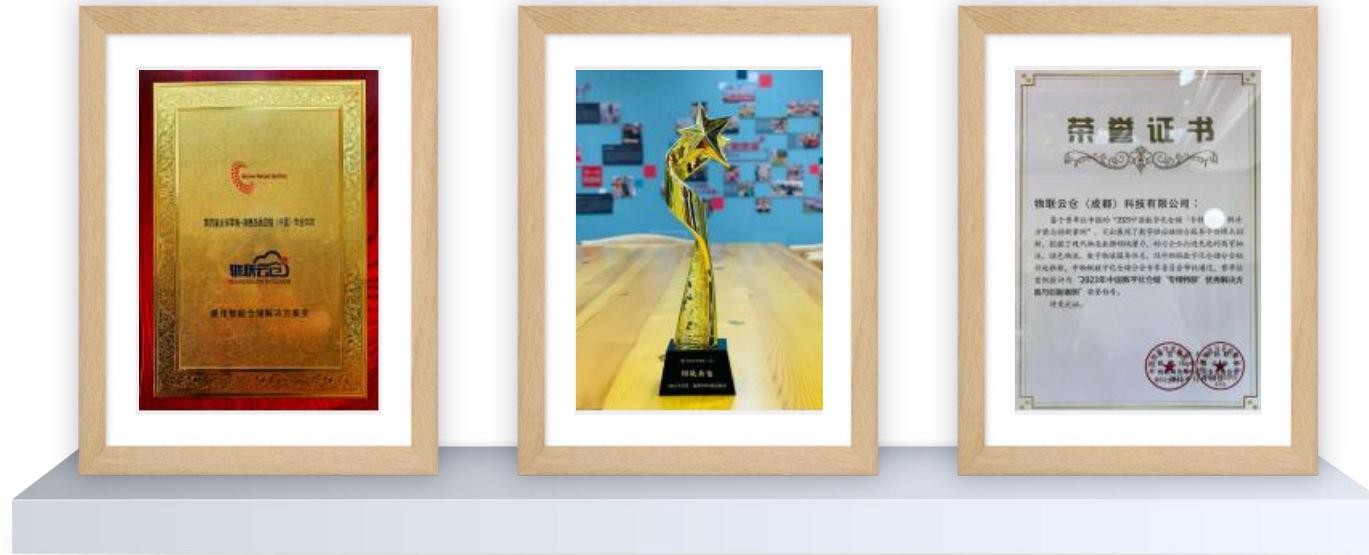
发布天镜大数据产品

2023



## 专业沉淀

- 国家高新技术企业认证
- 四川省专精特新中小企业
- ISO9001质量管理体系认证
- ISO27001信息安全管理体系建设
- ISO20000信息技术服务管理体系认证



## 行业认可

6

- 中仓协百强仓储物流企业
- 2021最佳供应链技术创新突破奖
- 2021-2022行业推动奖
- 2023新经济梯度培育种子企业
- 2023年度供应链创新应用示范企业
- 普洛斯2023年度最具价值渠道奖
- 顺丰丰泰2023年度杰出渠道奖



谷春光 博士



“

创始人&董事长

”

- 本科毕业于清华大学机械工程系
- 美国麻省理工学院（MIT）博士学位
- 中央“千人计划”国家特聘专家
- 中国十大物流杰出人物

### 曾任

- 美国i2T咨询业务董事
- 麦肯锡EM
- 九州通医药集团技术总裁
- 顺丰集团首席运营官

### 创立

- 2011年创立四川物联亿达科技有限公司
- 2014年创立浙江凯乐士科技有限公司

## 服务能力

-  现有员工100余人
-  100+知识产权及专利
-  行业专家30+人
-  全国服务机构设置

西南: 成都、遂宁  
华东: 上海、嘉兴  
华北: 北京、天津、西安  
华中: 武汉  
华南: 广州、深圳

## 项目经验

- 500+ 服务客户
- 1000+ 系统链接仓库
- 2亿+ 累计处理单量
- 100+ 对接商流平台
- 20+ 对接快递运力平台
- 120万+ 单仓|单日订单量

## 行业引领



www.cflp.org.cn | 中国物流与采购网  
中国物流与采购联合会  
China Federation of Logistics & Purchasing

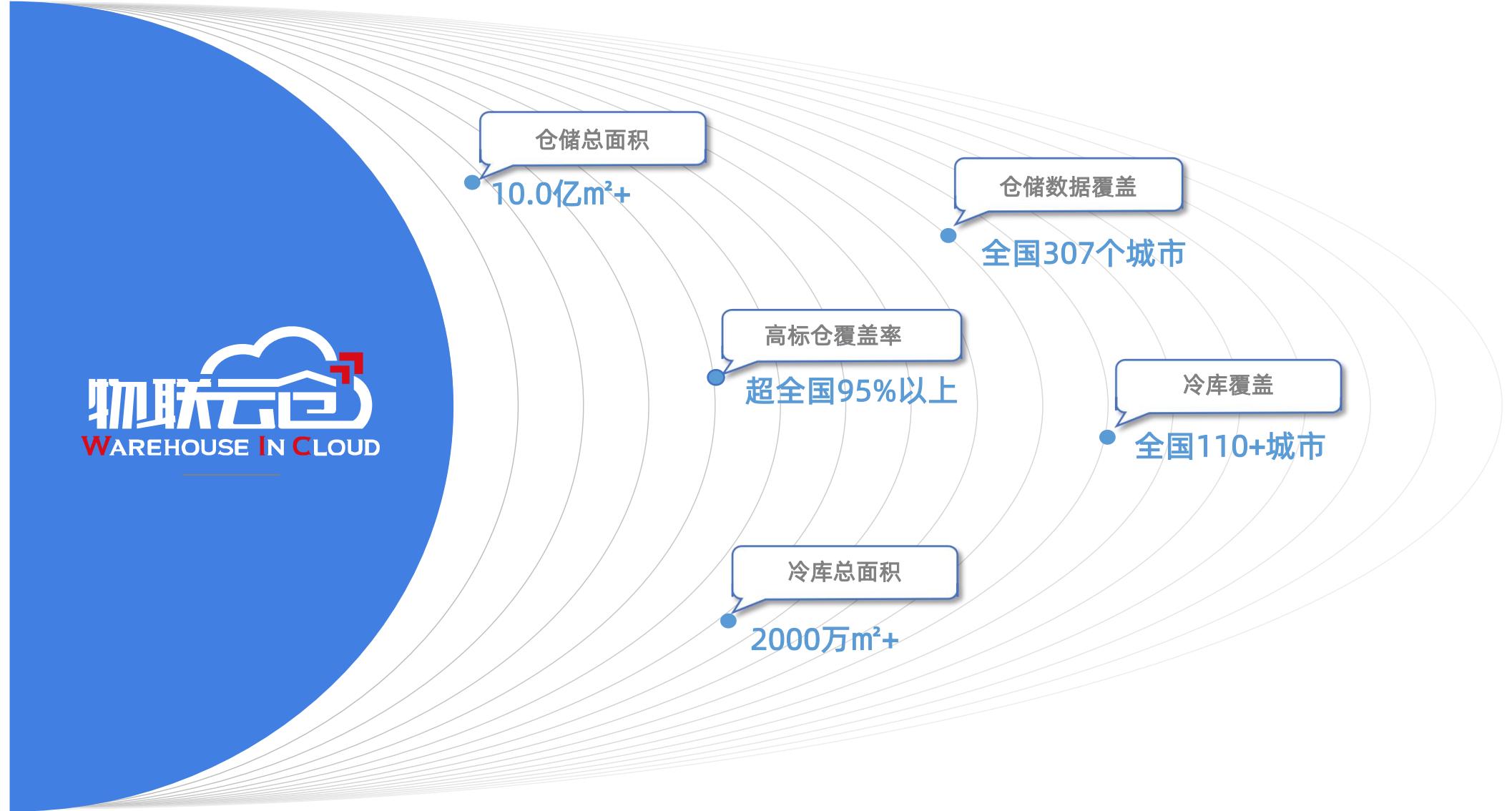
- 《数字化仓库评估数据分类与接口规范》起草单位
- 《大宗货物电子仓单登记平台基本要求》起草单位



中国仓储与配送协会

- 中国仓协唯一指定合作仓储大数据平台
- 《通用仓库及库区规划设计参数》起草单位
- 《通用仓库等级》起草单位
- 《数字化公共云仓技术要求与运营规范》起草单位

# 数据资源



# 行业影响



物联云仓充分发挥行业权威智库的作用，与中仓协紧密合作，定期发布月度、季度、城市、区域及冷库等仓储市场动态报告，月报和季报还会同步提交给国家商务部

2018年-2025年连续发布  
超过200期报告

10

报告被引用次数  
超过20000





# 业务介绍

AUGMENTED  
REALITY

# 物流节点 全过程服务



物联云仓为各地政府、物流地产商、物流企业  
提供满足数字化、智能化、绿色化、生态化发展的  
物流园区、物流中心、仓配中心等物流节点全过程服务

## 规划建设期.

- 仓储数据业务
- 规划咨询策划
- 建筑规划设计

## 运营管理期.

- 设施设备服务
- 运营方案策划
- 智慧物业管理
- 园区招商代理

## 资产成熟期.

- 资产评估
- 卖方代理

依托海量数据资源，物联云仓打造了“天镜大数据平台”，聚焦仓储核心需求。天镜平台提供高标仓实时数据，捕捉市场供需变化；展示冷库数据细节，助力冷链资源配置；提供全面土地数据，为仓储建设奠基；追踪市场交易，紧贴市场脉搏。同时，定期发布权威研究报告，为行业决策提供智力支撑。

74个  
数据字段

10个  
城市群  
(高标仓)

50个  
重点关注城市  
(高标仓)

36个  
重点关注城市  
(冷库)

全国看板



城市群看板



城市看板



子市场看板



项目看板



# 物流节点 前期咨询策划

根据国家发改委规范性要求和项目的特殊需求，以先进的物流咨询理论为指导

开展项目背景研究、需求预测、选址分析、定位规划、投资估算、效益分析、风险防控等研究

满足投资决策、项目立项、资金申请等需求

01.

## 市场调研报告

针对客户的市场评估需求，依托物联云仓天镜大数据平台，量身定制市场调研方案，综合研判项目的投资前景，提升项目决策的科学性和针对性

02.

## 项目建议书

针对客户的项目决策需求，研判产业政策、国内外市场、竞争格局、项目地选址等内外部条件，对拟建项目提出总体设想

03.

## 项目可行性研究报告

针对客户的项目立项、资金申请需求，开展系统性研究，研判项目的发展环境、总体定位、空间布局、发展模式、项目投资、效益评估、风险把控等

04.

## 项目策划报告

针对客户的项目招商、运营等细分领域需求，依托天镜大数据平台的资源，结合客户的资质、业务和特征进行专项研究，提供可落地的实操性建议



# 运营方案策划

针对园区业主方需求

对园区运营公司提供运营策划服务



## 交易模式设计

- ◆ 交易结构
- ◆ 资金流转路径
- ◆ 税务统筹



## 组织模式研究

- ◆ 组织架构设计
- ◆ 业务管控模式设计
- ◆ 各职能部门职责制定



## 商业模式设计

- ◆ 盈利模式设计
- ◆ 招商策划
- ◆ 财务测算



## 业绩考核设计

- ◆ 业绩考核方案
- ◆ 考核KPI指标梳理
- ◆ 考核数据统计方式



# 园区招商代理 定制化数字招商方案

提供品牌赋能和线上线下相结合的招商服务  
开展高质量的全渠道项目宣传和推广  
实现高效精准的招商  
招租率优于行业平均水准

物联云仓资源交易平台(50YC.COM)

2万条+  
累计对接需求

1亿m<sup>2</sup>+  
需求面积

500万m<sup>2</sup>+  
累计撮合成交量

## 数字化招商流程

- 01 项目研判 市场调研  
了解项目及市场情况
- 02 招商策划 制定招商策划方案  
确定目标与资源计划
- 03 资源投放 配置招商资源  
项目推介、线上推广
- 04 客户引进 精准引进客户  
本地拓展

- 08 数据监控 监控招商与市场情况  
与数据平台核实

- 07 定期复盘 定期复盘招商效果  
调整招商方案

- 06 招商管理 与业主一起进行租约  
管理、招商谈判

- 05 渠道管理 发展与管理招商渠道

融合数字赋能、碳中和理念  
实现园区精益运营、经济运行、资源利用效益最大化

## 功能01：智慧安防

- ◆ 视频监控
- ◆ 远程巡检
- ◆ 安保巡更
- ◆ 事件管理

## 功能02：智慧通行

- ◆ 在线预约
- ◆ 园区导航
- ◆ 电子通行证
- ◆ 在场管理

## 功能03：智慧消防

- ◆ 设施器材监管
- ◆ 火警联网
- ◆ AI报警可视
- ◆ 响应处置

## 功能04：智慧应急

- ◆ 气象预警
- ◆ 防控工单
- ◆ 风险评估
- ◆ 跟踪反馈

## 功能05：智慧月台

- ◆ 月台预约
- ◆ 月台指引
- ◆ 排队叫号
- ◆ 装卸监管



## 功能08：智慧服务

- ◆ 新能源/智能仓
- ◆ 园区租售商城
- ◆ 园区易快递平台
- ◆ 一键招商

## 功能07：智慧能耗

- ◆ 智能抄表
- ◆ 智能分账
- ◆ 能耗监测
- ◆ 碳排统计

## 功能06：智慧资管

- ◆ 资产台账
- ◆ 维保管理
- ◆ 收费结算
- ◆ 数字工单

物联云仓与一流的仓储智能制造企业紧密合作，提供涵盖物流软硬件开发、设备制造及项目交付的全方位一站式服务，满足客户的多元化物流需求。其中，自动化物流设备是核心优势。





# 客户案例

AUGMENTED  
REALITY

# 合作伙伴



物联云仓行业服务经验积累丰富，  
被多类优质客户认可

100+家 国内外知名企业

服务行业超过12个

物流 快消 家居  
制造 冷链 .....



平安不动产

CAI NIAO 菜鸟

丽江市城乡建设投资运营集团  
LIJIANG SHI CHENG XIANG JIAN TOU JI TUAN

兰州长城电工股份有限公司  
Lanzhou Great Wall Electrical Corporation Limited

FTIPark  
顺丰丰泰

CML  
长安民生物流

JLL  
仲量联行

LONGFOR 龙湖



SKECHERS

Colliers  
INTERNATIONAL

FIRST  
第一产业集团

# 典型案例--可研报告（西部某物流园区项目）



## 用地分析

项目用地分析

长城电工现代智慧物流园项目选址于社棠工业园南部，位于国道310与渭水路交界东北侧，地块已完成平整，南面有高度9米左右的护坡。

项目地范围

项目地现状

项目地已完成平整，南面有高度9米左右的护坡，四周被绿化围合，目前项目地内并无其他因素影响现状用地的情况。

## 市场分析

物流环境——主要物流园区布局

整个天水市物流园区较少，且缺乏大型标准化、现代化、智慧化物流园区。

天水市主要物流园区分布图谱

## 需求分析

用地规模预测——快递分拨库

通过预测，快递分拨库未来物流处理量约为1093万件，结合体积计算法，最终使用面积需求为19398m<sup>2</sup>。

长城电工现代智慧物流园快件分拨货物物流处理量预测值

年份	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
天水市快递业务量(万件)	2315	2510	2702	2900	3209
入园系数	0.2	0.22	0.22	0.25	0.28
本项目快件物流处理量(万件)	463	552	594	725	915
快递分拨库未来物流处理量(万件)					1093

$S = \frac{Q \times P \times T}{t \times \sigma \times \rho}$

S——仓库面积(单位：平方米)；Q——全年入库量(单位：件)；P——物料平均体积(单位：立方米/件)；T——物料平均储备天数(单位：天)；t——一年有效工作日数(单位：天)；σ——单位有效面积的平均承载能力(单位：立方米/平方米)；ρ——储存面积利用系数

根据预测，2027年该物流园区的快件物流处理量为1093万件，通过计算，长城电工现代智慧物流园的快件分拨仓使用面积需求为19398m<sup>2</sup>。

21

## 项目定位

项目定位

结合宏观环境、市场需求与长城电工的发展战略目标，采用“三层面（地块、市场和竞争）相交定位法”确定项目的战略定位、功能定位、客户定位与价格定位。

战略定位

功能定位

客户定位

价格定位

- 快递企业客户：主要为xxx，如xxx等企业
- 冷链企业客户：主要为xxx，如天水xxx等企业
- 制造企业客户：主要为xxx，如xxx等企业
- 基本物流服务功能：xxx
- 增值物流服务功能：xxx
- 配送服务功能：xxx

## 鸟瞰图



## 交通组织



# 典型案例--市调报告（华北某直辖市调研项目）



## 宏观分析



## 存量分布



## 访谈记录

**冷链—调研情况 (1/3)**

中心港冷链仓库由于疫情限制建设，导致冷链仓库向中心港作为一级冷库，所有天津冷链货物都必须经由中心港进行熟化，因此产生了大量的需求，而冷链设施太拥挤，导致货物积压，一级冷库滞销，导致中心港冷库至今低于计划水平的状态，导致相关关税严重困难，造成较为激烈的竞争局面。

22

## 竞品分析

**竞品综合比较**

综合分析竞品，以大型物流企业为主导布局，盈亏效应及运营能力强，但单个园区仓储能力较小，建筑类型统一，综合服务能力较弱，其中多为天津本地物流企业，竞品集中于生态城物流园和中航(天津)国际冷链物流市场为本项目主要竞争对手。

## 规划理念



## 开发建议

**本章结论**

本项目属于公共基础设施建设领域，可申请天津市物流业发展专项资金，租赁改造厂房、节能补贴和冷链物流专班补贴。下一步工作建议快速启动一期建设，积极沟通政府部门、组织开标招投工作和配建智能仓储设备。

**定位规划**

打造绿色低碳现代化、示范性的智慧物流园区。

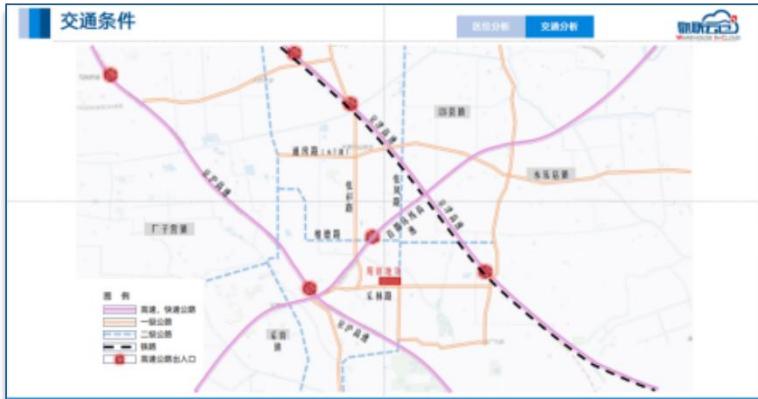
**运营建议**

建议采用自营模式，组建或委托专业物流公司运营，通过资产租赁方式经营管理，确保资金安全。

# 典型案例--项目设计方案（华北某物流项目）



## 宏观分析



## 需求分析

### 客户需求一快递快运

快递企业和快运企业虽然服务对象不同，服务范围不同，但他们的分拨中心对业态的要求有许多共通之处。因此在物流园区规划时，通常将这两种客户的需求合并考虑。通常需要考虑库、平库以及道路，因为员工较多，有员工宿舍和生活配套的需求。

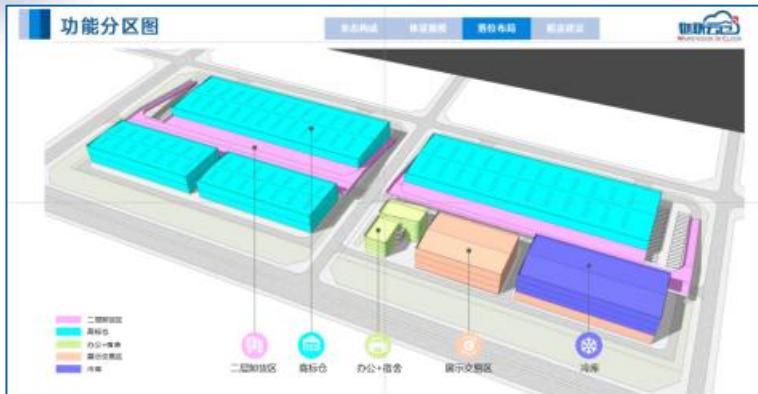
01 面积要求	场地要求：单边进深要求60米以上；双边进深要求80米以上；快运面积建议80-100m，快运双边进深多可以120m。建筑单边进深不小于1000M。
02 进深要求	为满足快运需求，单边进深要求60米以上；双边进深要求80米以上；快运面积建议80-100m，快运双边进深多可以120m。建筑单边进深不小于1000M。
01 转弯半径	对于园区的主要干行道，转弯半径的设计为12米，转弯设计小于5%，满足大卡车的通行盲区尺寸。
02 车位设计	物流企业的车位数量建议规划到辆车，由于上层结构的影响，车位停车位数建议1200个。
05 仓库间距	车间停靠的仓库，中间间距建议至少保持5-40m；单边停车的仓库，中间间距至少保持25m。
06 装卸面	快运快线用户的仓库装卸操作频繁，对装卸效率有较高要求，因此在设计时尽量选择可以同时进行装卸作业。
07 坡度要求	本项目位于北京，建筑的上下坡度需要考虑坡长与车型等因素影响，坡度建议控制在1/12以内。
08 防火要求	所有建筑满足《建筑设计防火规范》(GB50016-2006)要求，建筑结构应遵循一定的防火标准，仓库起火温度内24小时的消防需求。

## 客户画像

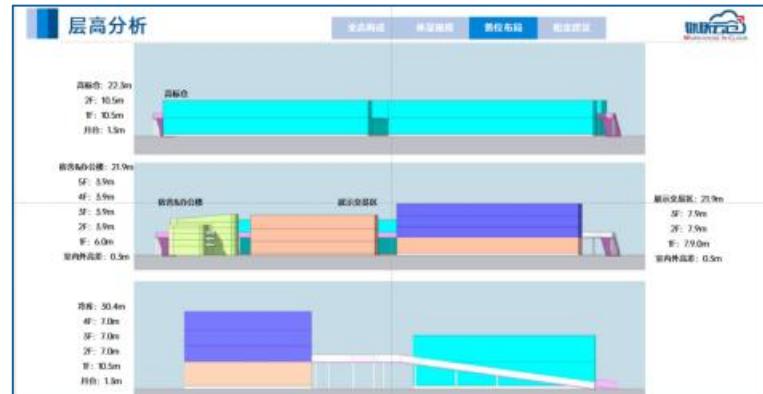


23

## 功能设计



## 层高设计



## 单体设计



# 使命 | MISSION

物联一切仓储与物流

Using Technology to Inter-connect  
Every Warehouse and Logistic Service

# 愿景 | VISION

成为世界领先的数字供应链产业互联网平台

Be the World's Leading Digital Supply  
Chain  
Industrial Services Platform



4008-567-150



[www.50yc.com](http://www.50yc.com)



wlyc@50yc.com

