



Logistics



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行



中国物流地产 市场快报

2019年第四季度

这对我们每个人来说都是很特别的一期，当我们撰写本期报告之际，新型冠状病毒正在中国蔓延。2019年末，武汉出现新冠病毒首例确诊病例，到今天（2020年2月27日），官方宣布的全国总确诊人数达到78,630人，死亡2,747人，且疫情仍在发展中。这恐怕会是一场比2003年SARS影响要大的多的疫情，而且没有人知道何时会结束。

从武汉封城开始，全国已经有多地相继采取类似措施令城市或区域处于相对封闭的状态，在此情况下，二产和三产基本处于停滞状态，而原来与二产三产依存度极高的物流行业更是受到显著影响。二产的复工已迫在眉睫，政府需要在尽快让二产复工以尽可能减小对经济的打击和人口聚集后产生的疫情蔓延风险之间进行抉择。同时，人口停止流动后对所有线下第三产业的冲击尤为直接，且不能期待通过短期反弹来解决；相反部分经营生鲜、日用消费品等的电商平台在这个时间段可能遇到了一些机会，比如，因为不能出门，叮咚买菜的需求量急剧上升，并要进而产生扩展冷藏库的需要。实际上中国的高标库市场近几年的发展得益于其高度依赖的电商平台的快速发展。换言之，疫情对高标仓的需求实际上是此消彼长的，预计阶段性的需求变化并不会对市场产生长远影响。疫情后总体需求不会因此而发生实质性的变化。

欣慰的是，在疫情中，我们也看到了无数物流人的贡献：湖北省新冠疫情防控指挥部所确定的五大进鄂物资中转调运站中，中国南山集团旗下的宝湾物流武汉汉南园区和赤湾东方物流鄂州园区独占其二，彰显了物流地产公司在疫情中的先锋作用；普洛斯就全国40多个城市的110个物流园无偿开放用于救灾的应急中转仓储服务；万纬物流从2月9日起无偿开放全国物流园区仓储资源支援疫情；新宜中国向湖北慈善总会捐赠50万元人民币；深国际从2月7日起免除全国物业租户2个月的租金等等；除了业界大拿，更多的则是那些一线物流人的感人点滴，当每个普通人在家里安全隔离的时候，正是那些普通无名的物流人在逆行中完成着城市的基本运转！让我们向所有为疫情做出贡献的物流人，无论大小，致以我们的敬意！

苏智渊

2020年2月27日



中美贸易随着第一阶段经贸协议达成一致，短期贸易摩擦有所缓和，未来不确定因素依然存在。与“一带一路”沿线国家经济贸易合作、供给侧结构性改革，区域一体建设，产业结构升级和基础设施投入等一系列措施保障了中国经济运行将保持合理的预期区间内。近期发布的《交通强国建设纲要》和《国家物流枢纽布局和建设规划》为中国加快建设成为现代化物流强国提供有效政策支持。



第四季度消费支出对GDP贡献率为57.8%，消费已然是中国“韧性经济”增长主要因素。《关于加快发展流通促进商业消费的意见》和《实施更大规模减税降费后调整中央与地方收入划分改革推进方案》等政策将优化消费环境，激发国内消费潜力。下半年多为线上零售促销“旺季”，物流相关产业活跃度相应增加，该时间段内对高标仓市场需求出现一波涨势。



新零售、全渠道等零售新模式催化了消费者对物流服务品质要求不断提高。倒逼物流仓库不断在建筑形态，内部软硬件，安全性、系统对接和产品迭代提出更高更新的要求。通过运用5G技术、大数据、云计算、物联网、智能自动化技术等，使高标仓库在承载和对接物流上下游客户端需求时更加游刃有余。



中国高标仓库依然备受国际资本青睐。与此同时，国内银行、险资、物流开发商和房地产开发商加紧在各地布局投入。伴随，电商系和快递系参与到物流地产开发的深度及规模不断提高，中国高标仓库市场的商业竞争将日益严峻。人民生活水平提高和生活方式的改变，对生鲜产品、健康产品、餐饮、城市最后一公里配送等行业的需求增长，使得专业冷链物流与冷链仓库需求在一些核心城市越发凸显。



受到外部经济不确定因素影响下，在物流地产投资策略上略有调整，由快速渗透、扩规模转为谨慎聚焦核心；另有部分开放商和运营商较关注企业在物流行业长期深耕和自身网络体系搭建，依然在各地积极参与一手土地获取和二手物业收购。



截止2019年底，稀缺的一手物流土地仍是掣肘核心区域高标仓库供应的重要因素。中国国内强劲租赁需求使得高标仓库租赁市场表现不俗；电商自建物流网络完善，加之运用大数据、云计算、智慧物流技术等处理，将使其更合理处理其业务需求，对租赁第三方仓库将进一步调整。短期内市场若不能对电商离场后作出及时调整，非核心区域及城市的高标仓库在租金和出租率上面临风险和压力将增加。

中国内地

- 截至2019年四季度，中国内地高标物流仓储存量累计突破6000万平方米
- 各地录得新入市项目共计约308万平方米，本轮华东和西南地区共计近180万平方米新增供应入市
- 2019年第四季度，中国内地高标仓库整体空置率环比微升0.5个百分点至12.1%
- 市场平均租金环比微涨0.7%，为人民币35.2元每平方米每月
- 预计到2022年末，中国高标仓库市场还将有近4000万平方米新增项目入市

香港

- 截至2019年四季度，香港优质物流仓储存量总计3,000万平方英尺（约279万平方米）
- 整体空置率由第三季度的1.0%上升至1.4%
- 四季度平均租金环比小幅下降0.1%至14.2港币每平方英尺每月

台湾

- 截至2019年四季度，台湾优质物流仓储累计约74.8万坪（约247万平方米）

The background image is a monochromatic blue-toned photograph of an industrial or port setting. In the foreground, there are shipping containers and a truck. In the background, a large crane is visible, lifting a heavy object. The sky is filled with clouds.

01

宏观经济

宏观经济

经济指标 - 2019年第四季度



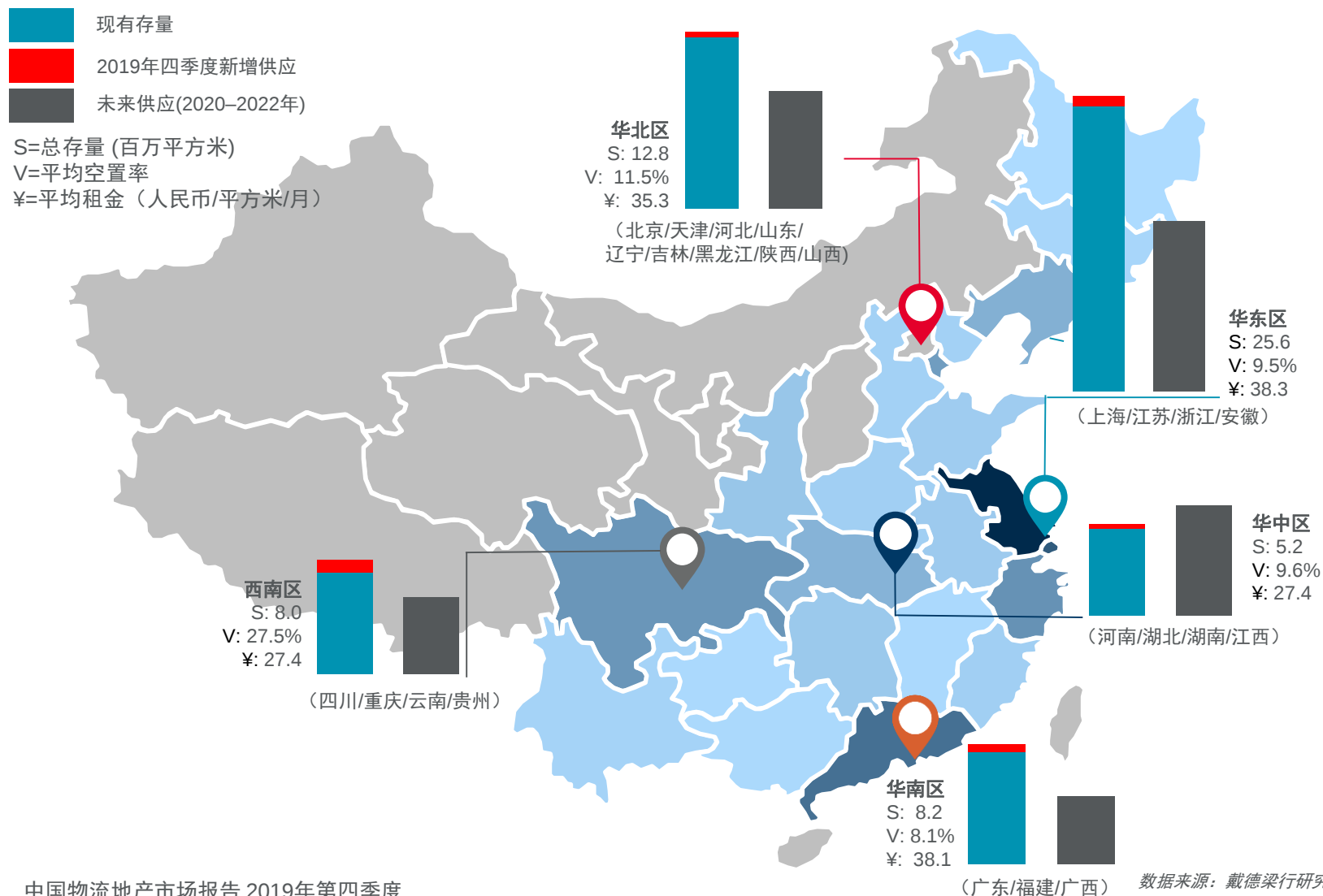
The background image is a monochromatic blue-toned photograph of an industrial or port setting. In the center, a large crane is lifting a heavy object, possibly a container or a piece of machinery. To the left, there are shipping containers and what appears to be a train track. To the right, more shipping containers are stacked. The sky is filled with clouds. The overall scene conveys a sense of industrial activity and logistics.

02

市场概览

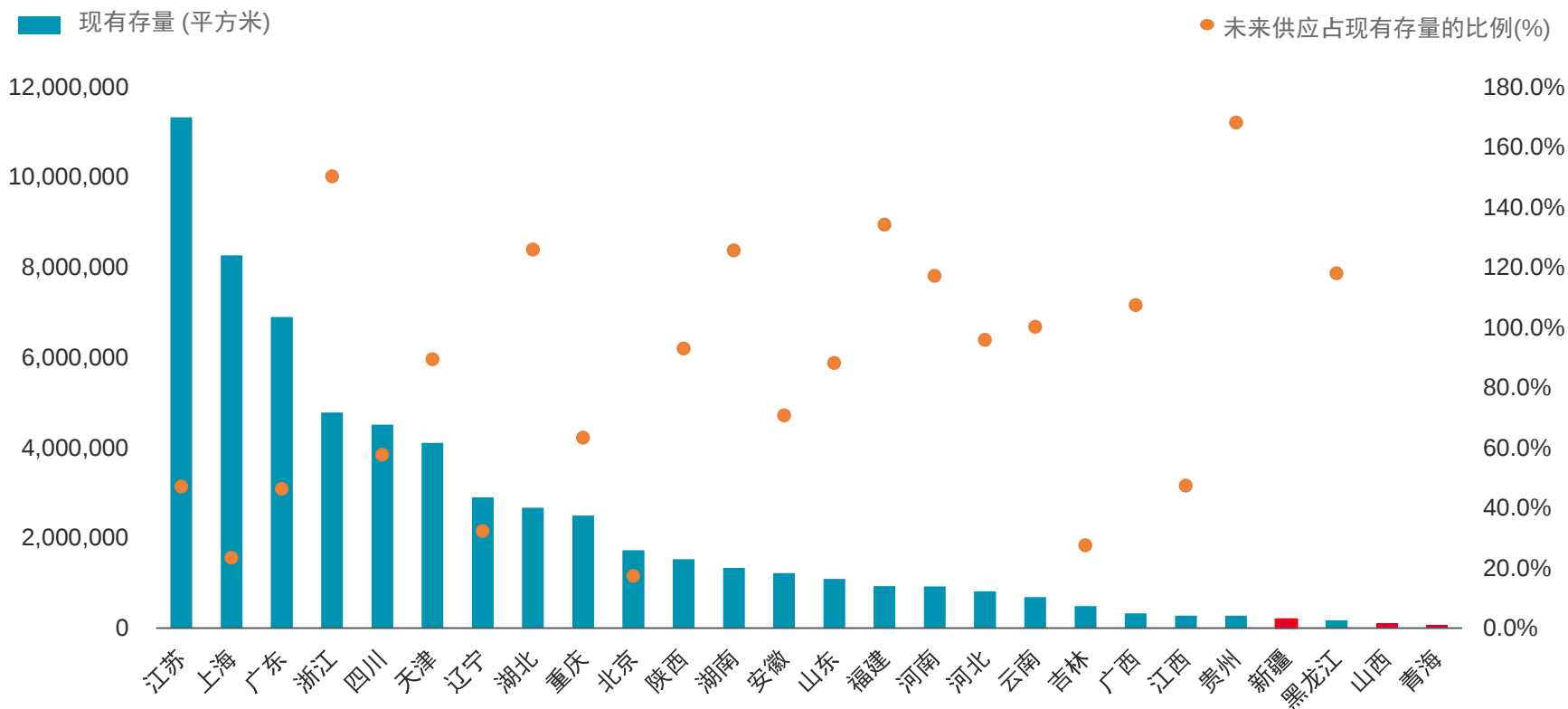
物流市场

区域概览- 2019年第四季度



物流市场

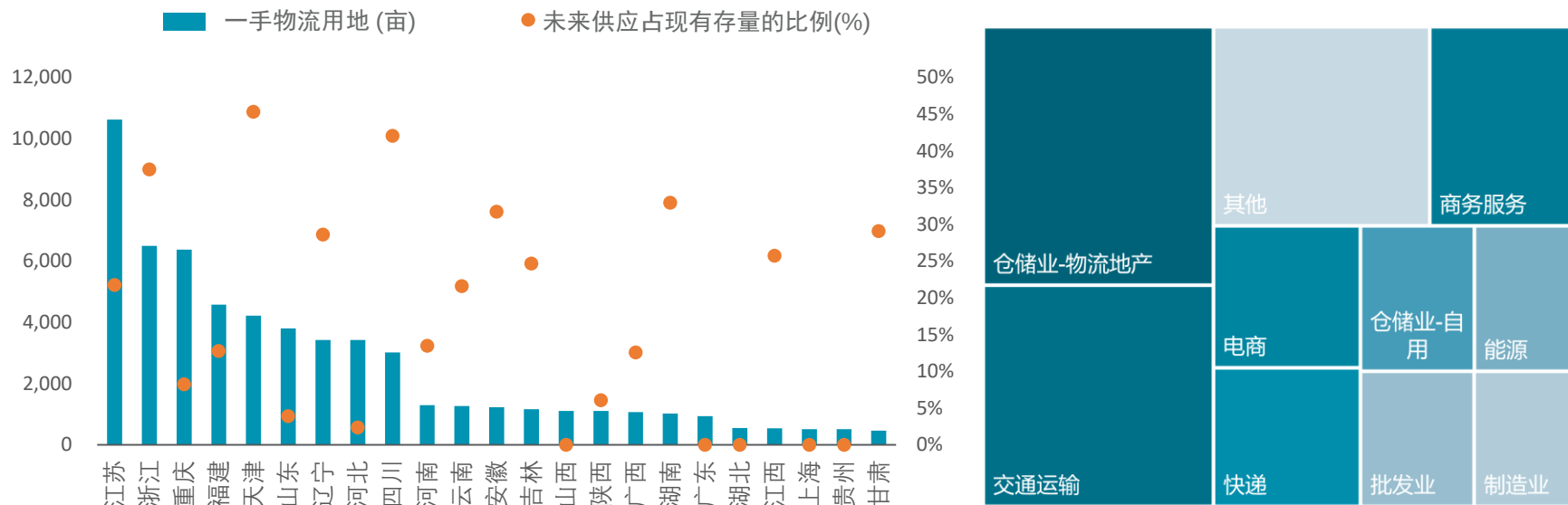
现有存量与未来供应 (2020–2022)



- 国内高标仓库市场仍是各方资本最青睐的投资物业之一。外资基金类型开发商逐渐将目光聚焦核心区物流用地、高标仓库和可改造的仓库物业。
- 电商、快递和开发商依然看好物流地产市场，其投资重点在关注核心区域以外，仍稳步推进省会、节点型和枢纽型城市的布局。

物流市场

物流一手土地供应（2019年）



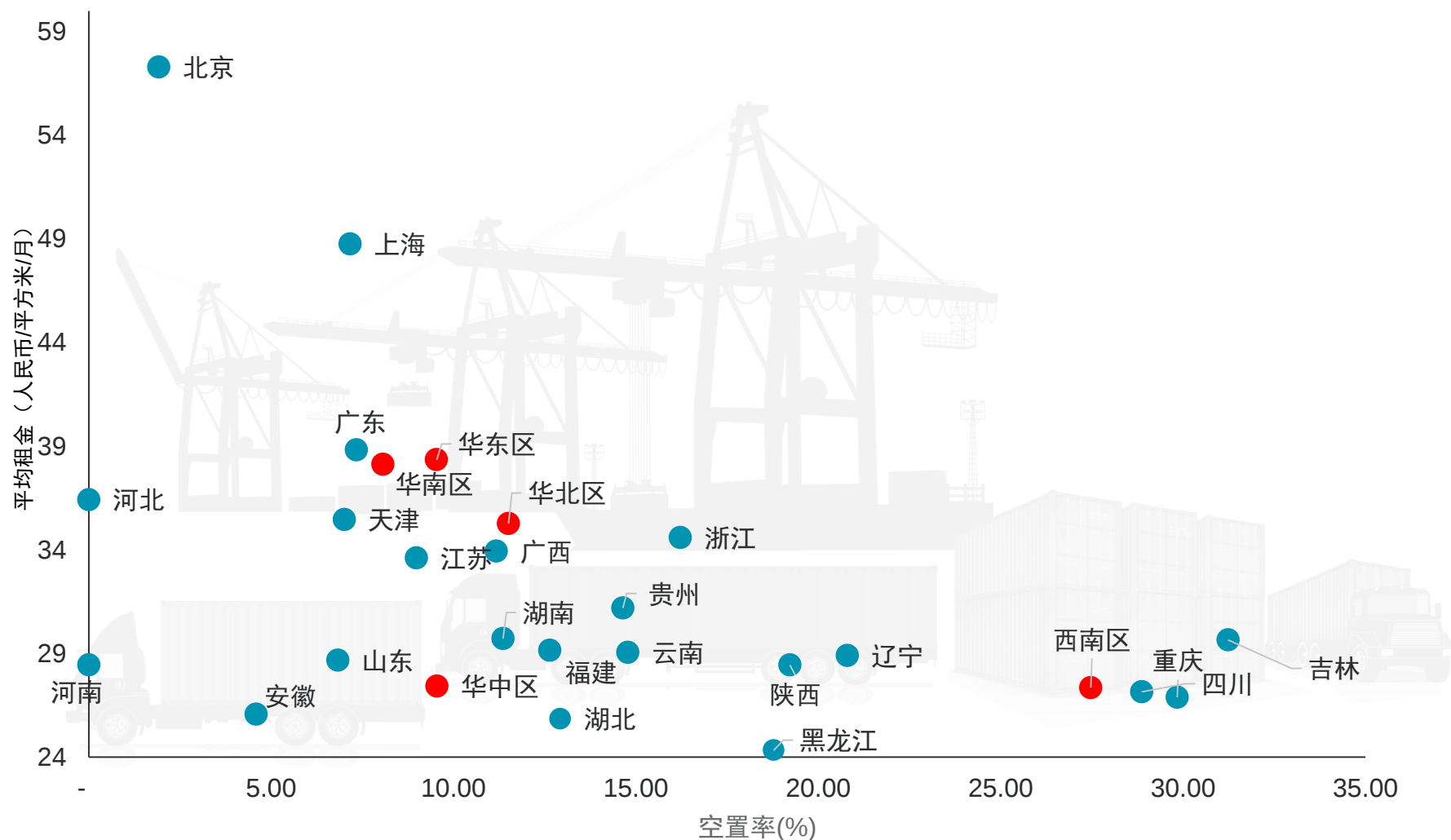
根据监测对全国74个城市（剔除企业自用），2019年全国一手物流出让排名前列：物流地产、交通运输、商务服务、快递和电商行业。

对于物流地产开发商而言，其关注点聚焦重点围绕核心区域及少数新兴优势城市。单个项目体量一般在100亩以上至200亩之间。

电商开发项目更加关注提升物流效率、完善物流网络搭建、增强客户粘性等因素。在租赁第三方高标仓库的同时，电商对一线城市及周边地区土地加快渗透，并且兼顾二、三线城市土地获取。通常来说，单个项目用地体量为200亩以上。

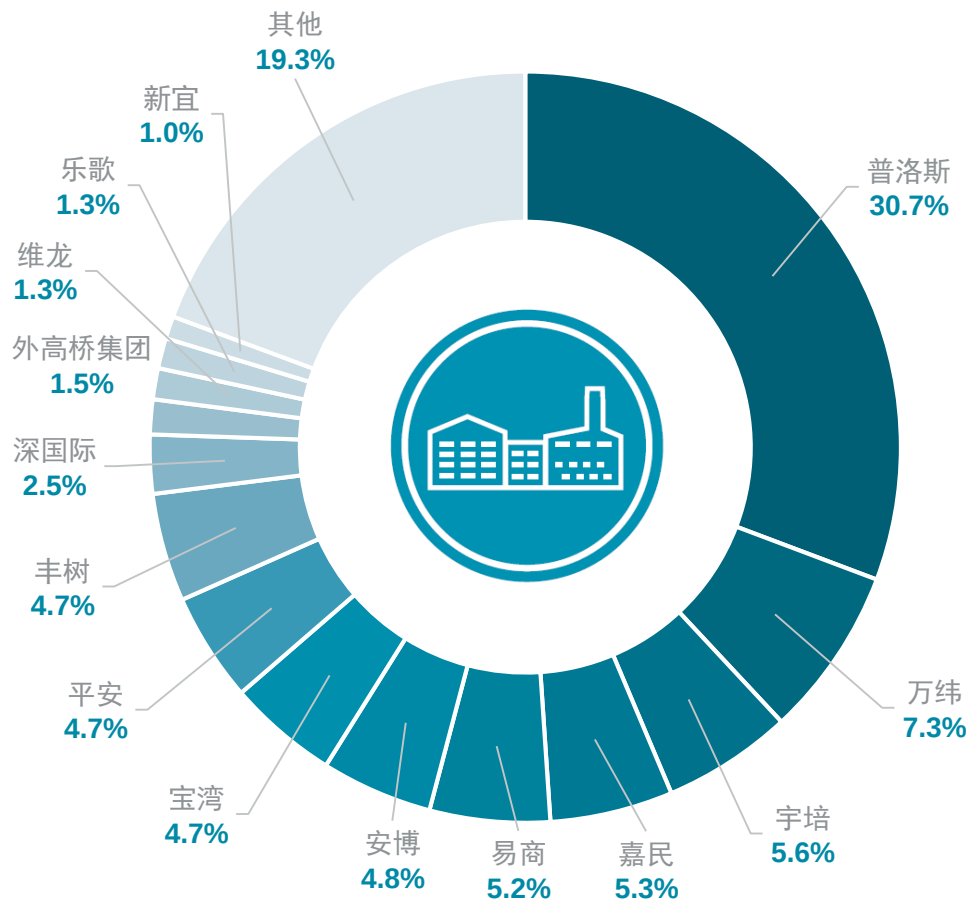
物流市场

市场租金与空置率 - 2019年第四季度



物流市场——市场细分

按内地物流地产运营商存量占有率>1% - 2019年第四季度



在全国建物流枢纽建设背景下，以普洛斯、万纬、易商、宇培、嘉民、安博、宝湾等主流开发商依然占据这中国高标仓库市场份额。

作为2019年度香港联合交易主板第二大IPO-易商红木上市，揭示了其对亚太物流地产市场信心。未来易商红木在中国投资将进一步扩大。

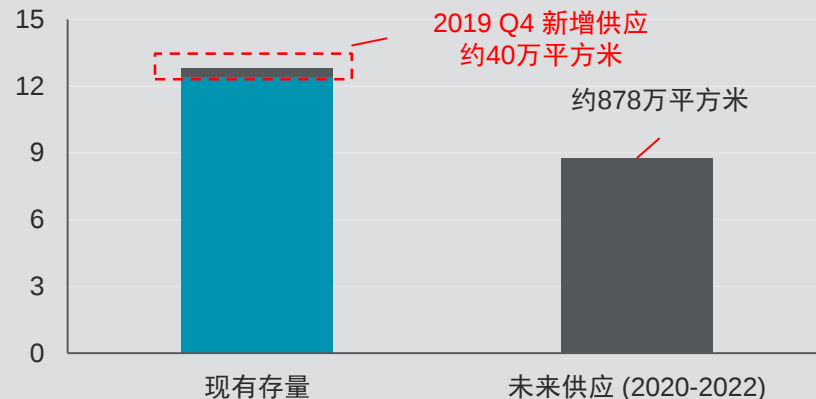
物流市场

华北区物流概览-2019年第四季度

- 四季度，华北区域内平均空置率环比上升1.4个百分点至11.5%。平均租金录得35.3元每平方米每月，环比微跌1.2%。
- 本季度，新增供应项目主要来自济南、大连、长春，由普洛斯、万纬、宇培提供5个物流园，为市场带来近40万平方米的新增高标仓库。回顾2019年度，华北地区包括东北和西北地区共录得近131万平方米的新增供应。
- 受北京持续推进首都功能疏解和低端仓库腾退，高标仓库需求依然向周边地区外溢。天津四季度全市高标仓库存量突破410万平方米，租赁市场主要以消化库存为主，短期内市场表现平稳。根据统计截止2020年底，天津将迎来近151万平方米新增供应，届时将对城市及周边仓库市场造成不少压力。
- 受电商和物流企业短期需求增加，东北地区空置率为22.1%。2022年底东北地区将有127万平方米新增供应，未来东北仓库租赁市场下行压力较大。山东青岛地区因机场搬迁影响，部分地区仓库租金略有下滑。西安地区过去几年市场供应较大，现阶段仍以消化存量物业为主，高标仓库议价空间较大。
- “一带一路”建设带动了与沿线国家级地区经贸合作加大，陕西、甘肃，青海，新疆地区作为沿线战略要点地区，已有像京东、万纬、丰树等物流开发商和电商加速布局。

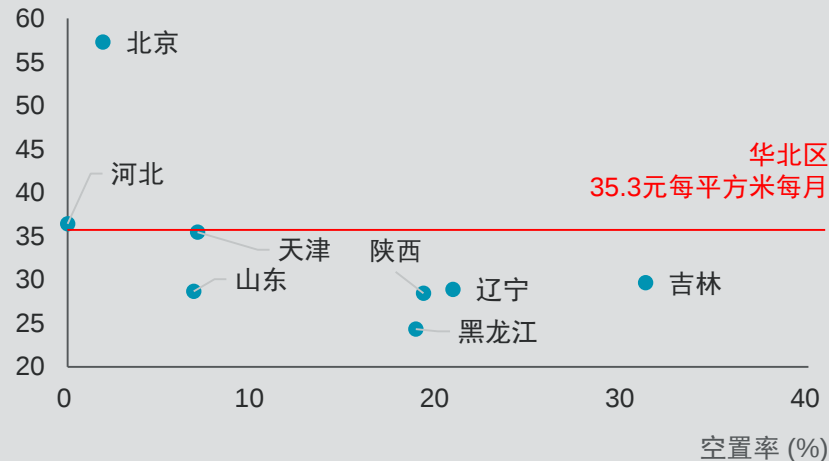
现有存量，2019年第四季度新增供应与未来供应

平方米（百万）



区域内市场租金与空置率

平均租金(人民币/平方米/月)

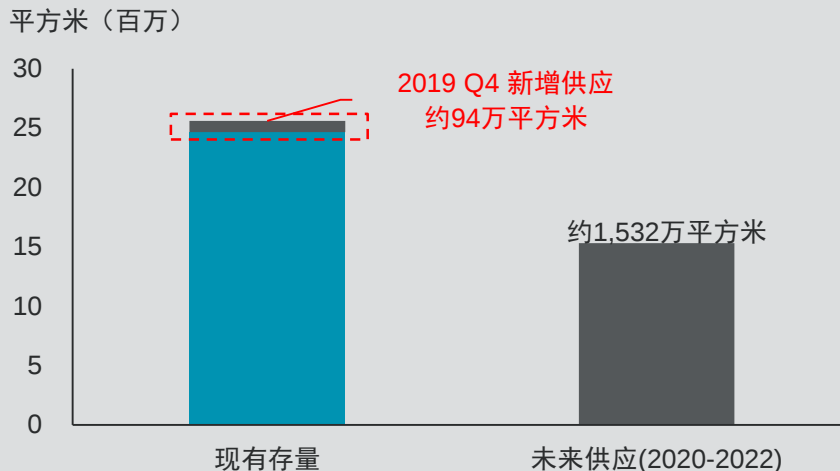


物流市场

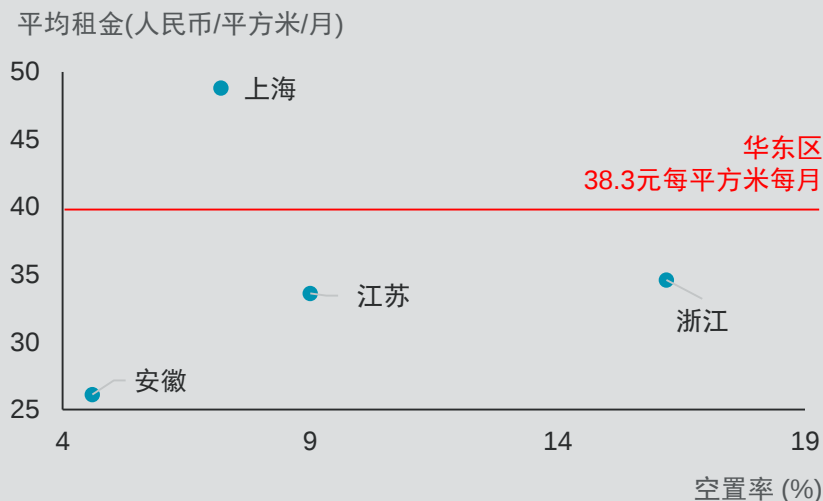
华东区物流概览-2019年第四季度

- 华东地区本季整体空置率较上季度上升4.3个百分点至9.5%。平均租金为38.3元每平方米每月，环比略涨1.9%。
- 截止四季度，苏南地区、杭甬甬地区和上海（改建）等地有13处物流仓库建成入市，为市场带来约94万平方米新增供应。
- 由于多个项目集中供应，加之江浙沪地区仓库对租户注册和落税要求收紧，新项目和库存项目消化速度有所放缓。局部市场短期将迎来一波供应过剩，高标仓库租金、出租率和租金涨幅面临不少压力。
- 线上零售仍保持两位增长，线下客户对包邮区物流服务满意度，已成为增强客户粘性的重要手段之一；近一年由于安全事故引发一系列问题，手续齐全的高品质仓库物业更受快递和电商欢迎。也正是核心城市高标仓库租金和出租率居高不下的主要原因之一。
- 《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》的颁布，激起了物流开发商和最终用户对苏北地区、浙南地区、安徽与江浙接壤腹地物流地产的兴趣。2019年度华东区淮安、徐州、泰州、盐城、芜湖、马鞍山、台州、温州、丽水等多地，有物流地产开发商、电商和快递在此些地区拿地。

现有存量，2019年第四季度新增供应与未来供应



区域内市场租金与空置率

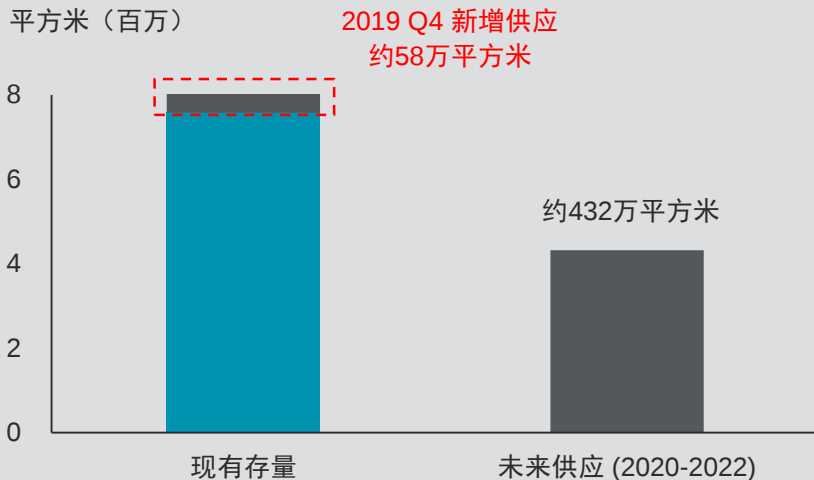


物流市场

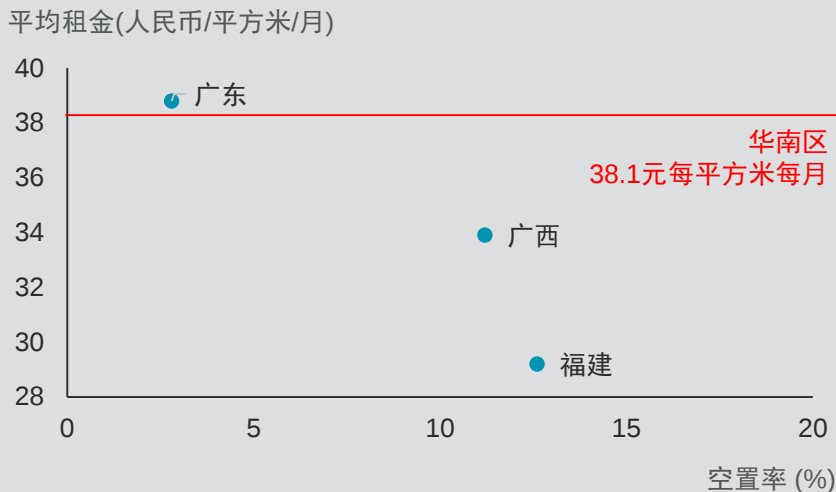
华南区物流概览-2019年第四季度

- 华南区四季度整体空置率环比上升1个百分点至8.1%，市场平均租金环比微升0.7%，至38.1元每平方米每月。
- 华南区新增供应主要来自厦门、漳州、泉州、福州和广州等地的六个物流园约58万平方米。
- 粤港澳大湾区建设的全面铺开，对区域内土地利用和管理带来了新挑战、新要求。继深圳、广州、东莞之后，2019年佛山、惠州、中山出台了相应的新型产业用地（M0）政策，为实现规范化管理、推动产业升级、增强产业高质量发展、加快创新要素聚集、提高工业用地利用率等方面提供更细化的实施办法，避免产业地产开发“房地产化”。
- 根据华南区一手物流土地出让数据来看，2019年粤港澳大湾区城市群中佛山（275.4亩）、广州（264.8亩）、肇庆（182.6亩）；物流土地供应稀缺仍是供需矛盾的主要因素。
- 得益于粤港澳大湾区发展，珠江西岸的地区角色和功能也将得到升级。中山，珠江、肇庆等城市的物流仓库市场正在被带动。四季度中山市高标仓库基本无面积可租，平均租金环比上涨1.8%至29.4元每平方米每月。肇庆市高标仓库平均租金环比上涨1.8%至26元每平方米每月，空置率仅为6.3%。

现有存量，2019年第四季度新增供应与未来供应



区域内市场租金与空置率



物流市场

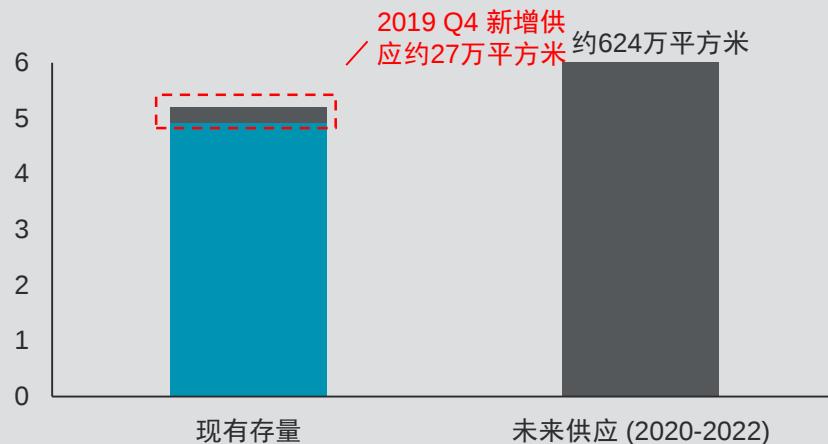
华中区物流概览-2019年第四季度

- 四季度，华中地区整体空置率环比上升2个百分点至9.6%，租金与上季度持平，市场平均租金27.4元每平方米每月。
- 四季度，湖南和河南地区高标仓库市场未录得新增供应入市，市场存量分别约133万平方米和92万平方米。长沙市场主要以消化库存为主，市场表现平稳平均租金29.7元每平方米每月，环比微涨0.9%。以万科、宝能、易商为代表的物流地产开发商均开始布局冷链，预计明年将有2万平方米左右的冷库入市，分布在金霞、经开及望城区域。
- 郑州地区作为华中区物流地产关注热点城市之一，受限于新增供应，郑州市高标仓库租赁市场表现稳健，平均租金水平高于华中区平均租金水平，至28.4元每平方米每月。作为枢纽型城市郑州，近期入市顺丰产业园加之菜鸟、申通在空港区布局，航空类型物流产业表现突显。
- 武汉高标仓库市场，因电商自建、快递自建、第三方自建仓库市场竞争更为突出。武汉市内高标仓库存量达到206万平方米，预计2022年底将有278万平方米新增供应，加上京东、菜鸟、唯品会自建仓库入市，四季度末平均租金同比降3%，至27.1元每平方米每月，有短期风险。
- 武汉天河机场和在建中鄂州机场，未来将构建成客货枢纽协同发展的双轮驱动机场体系。依托武汉交通枢纽功能，武汉将打造成面向全国、辐射全球的航空快件转运中心。目前吸引各大物流服务企业、物流地产开发商、电商和冷链集聚该地区。

中国物流地产市场报告 2019年第四季度

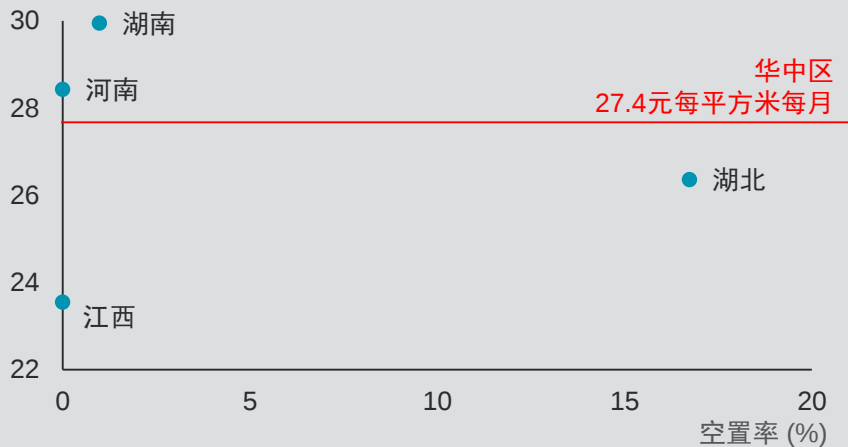
现有存量，2019年第四季度新增供应与未来供应

平方米（百万）



区域内市场租金与空置率

平均租金(人民币/平方米/月)



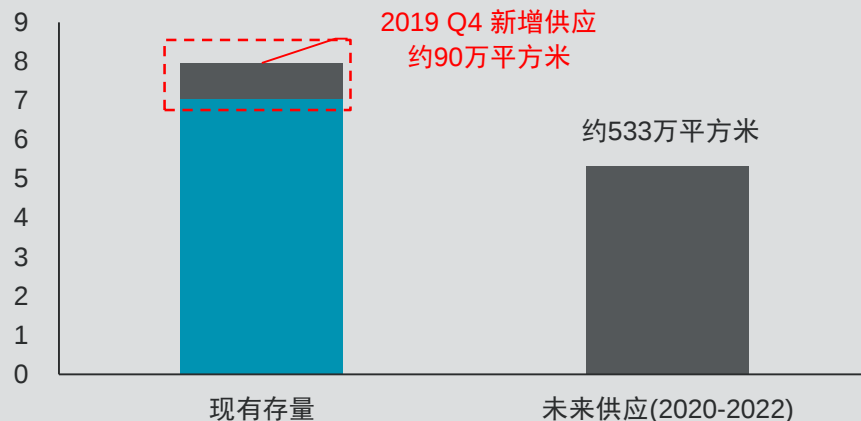
物流市场

西南区物流概览-2019年第四季度

- 本季度西南区整体空置率环比上升4.9个百分点至27.5%，平均租金环比下跌0.6%至27.4元每平方米每月。
- 四川、重庆、贵州、云南各地共有近90万平方米新增供应。市场主要供应来自成都，包括龙泉驿、新都、青白江等地。
- 受大体量项目入市的冲击，加之电商仓库启用后的调整，成都市场多个区域空置攀升；到2020年底成都预计还有近60万平方米新增供应，当地市场租金和出租率压力还将继续上升，未来市场中以价换市的可能性也将增加。
- 过去3年间重庆市场受大量新供应高标仓库涌入，且部分项目区位不太理想、客户对仓库区域和功能的偏好、当地开发项目同质化竞争严重等原因，导致重庆高标仓库市场依然表现欠佳。四季度末，重庆高标仓库平均市场租金26.9元每平方米每月，空置率较高达29.8%。未来三年，重庆高标仓库市场还将迎来150万平方米新增供应，市场去库存能力和租金方面还将面临不少挑战。
- 贵州、云南地处东盟经贸区陆上主要通道，西南地区高标仓库布局集中在各个省会城市。目前，布局开发商存量短期并无暴增情况。得益于此，贵阳和昆明高标仓库市场表现优于西南区平均水平。目前，贵阳高标仓库市场存量较少，出租表现良好，市场平均租金31.2元每平方米每月。昆明高标市场主要围绕在昆明长水国际机场，得益于空港优势该区域内仓库受三方物流客户欢迎。目前昆明平均租金 29.1元每平方米每月，环比持平。

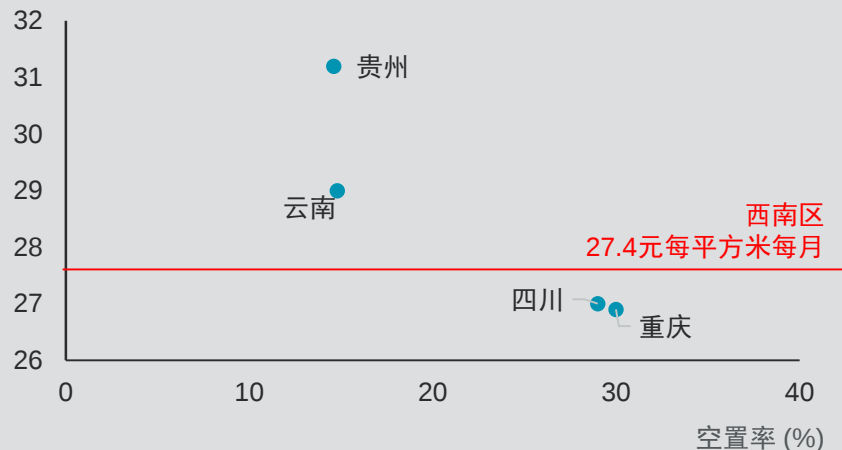
现有存量，2019年第四季度新增供应与未来供应

平方米（百万）



区域内市场租金与空置率

平均租金(人民币/平方米/月)



物流市场

主要城市速览 - 2019年第四季度

城市	存量（平方米）	供应量至2021（平方米）	租金变化（环比）	空置变化（环比/百分点）
上海	8,264,424	1,929,916	2.2%↑	1.5↑
天津	4,515,116	1,410,503	1.2%↑	-
成都	3,710,643	1,023,912	-0.2%↓	6.3↑
武汉	2,025,427	1,900,341	-	1.2↑
昆山	2,632,629	492,723	0.4%↑	-
北京	1,722,931	298,078	-	1.5↑
南京	1,556,055	469,248	0.8%↑	2.1↑
苏州	2,015,522	643,936	0.8%↑	2.7↑
重庆	2,496,116	1,560,273	-1.0%↓	2.9↑
广州	2,213,588	426,572	4.7%↑	-
佛山	1,336,554	1,104,100	1.4%↑	-
沈阳	1,446,143	555,210	-0.5%↑	-
杭州	1,742,150	859,824	1.3%↓	11.4↑
西安	1,171,561	1,235,350	-1.8%	4.9↑
嘉兴	1,480,560	2,423,124	0.6%↑	2.1↑
无锡	1,627,504	862,210	2.9%↑	7.3↑
大连	1,225,551	285,142	-3.7%↓	2.3%↑
青岛	760,744	406,668	-	1.5%↑
南通	854,508	674,155	-	2.3↑

物流市场

香港物流市场概览 – 2019年第四季度

贸易表现

- 由于中美贸易紧张局势持续和社会运动继续拖累香港第四季度的贸易活动。香港的总贸易在10月和11月同比下降了7.1%，而进出口分别同比下降了5.4%和8.7%。航空货运和集装箱吞吐量同期也分别同比下降4.5%和5.8%。

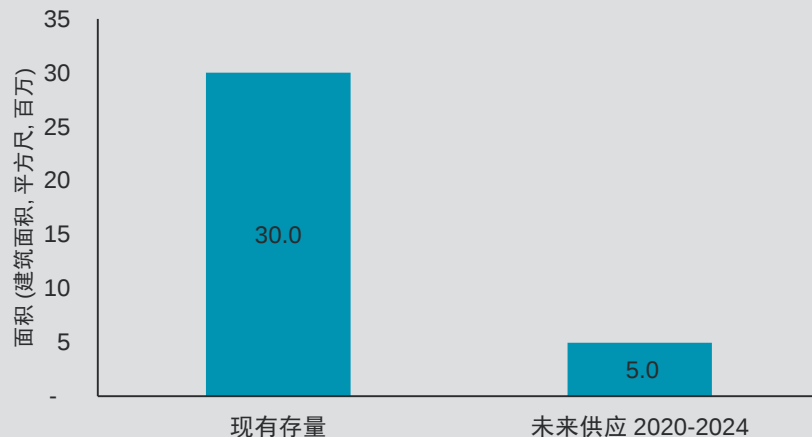
物流地产市场表现

- 青衣及屯门两个仓库区的空置率上升，整体空置率由第三季的1.0%上升至1.4%。
- 由于新界的租金市场相对疲弱（环比下降1.5%），优质仓库的租金环比小幅下降0.1%。全年平均整体仓库租金保持了5.3%的增长，而2018年则增长了2.4%。

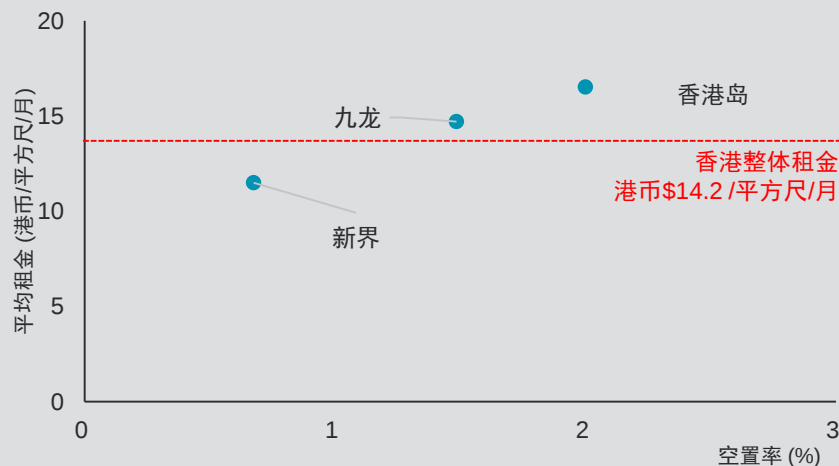
未来供应

- 总建筑面积为500万平方英尺的两个新仓库项目预计将在2024年之前开始运营。值得注意的是，位于香港国际机场的该项目计划在2023年完成，占90多个未来五年中新供应总量的百分比。

现有存量与未来供应



各区市场租金与空置率



物流市场

近期市场主要租赁以及未来展望

主要租赁成交

- 由于全球和本地的经济不确定因素影响，租户停止了搬迁或扩张计划，因此租赁活动仍然受到抑制。但是，数据中心运营商在第四季度继续显示出稳定的需求。电讯盈科已经占据了嘉民沙田物流中心一期的大部分空间，并通过再租两层楼将其扩展至第二期。

物业名称	地区	承租人	建筑面积 (平方尺)	日期	类型
亚洲货柜物流中心	葵涌	Indigo Living Ltd	52,700	4Q19	新租赁
嘉民沙田物流中心	沙田	电讯盈科有限公司	28,400	4Q19	新租赁
荃湾国际中心	荃湾	华光科技香港有限公司	12,200	4Q19	新租赁
嘉民屯门物流中心	屯门	康捷国际物流公司	31,800	3Q19	新租赁
嘉民屯门物流中心	屯门	联骏物流(香港)有限公司	28,500	3Q19	新租赁
亚洲货柜物流中心	葵涌	Panalpina China	103,800	2Q19	续租

未来展望

- 中美之间最近签署的第一阶段贸易协议标志着两国关系正在朝着积极的方向发展。然而，随着贸易协定的颁布，未来几个月内继续动荡的潜力仍然存在。如果该交易告吹，美国可能会在现有关税之上再次征收新关税。这将对通过香港的贸易活动产生不利影响，导致对香港仓库的需求减弱。
- 持续的社会运动将在短期内继续对该城市的零售市场施加压力。冲突将阻止旅客的到港，并继续削弱消费者的情绪。因此，我们希望看到一些零售商合并其仓库空间，其中一些在2020年缩减规模。
- 尽管经济前景黯淡，但由于极低的空缺环境以及3PL和数据中心运营商的持续租赁需求，预计2020年整体仓库租金将保持稳定。

数据来源：戴德梁行研究部

物流市场

台湾物流概述-2019年第四季度

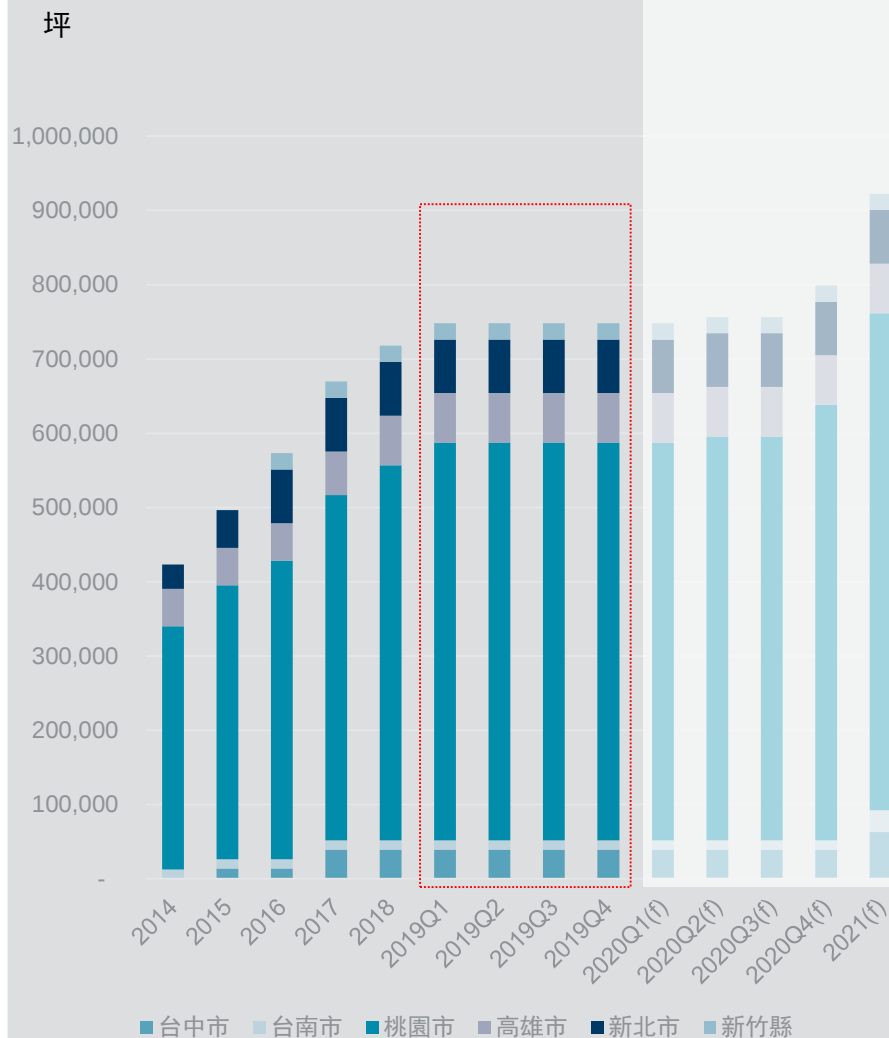
第四季度台湾国际贸易出口较去年同期增加1.9%，进口增加4.9%。在全球贸易极为艰辛的2019年，台湾仰赖电子零组件、信息通讯与视听产品出口的显著成长，全年累计出口仅微幅减少1.4%，进口微幅增加0.4%。而内需市场方面，累计2019年全年零售业营业额较前年度增加3.1%，电子购物及邮购业增加9.7%，零售通路之电子商务持续发展，预期岛内物流仓储需求持续增长。

第四季台湾优质物流仓储存量与上一季度相同，维持在748,000坪(约2,473,000平方公尺)，全年度未有新供给完工。未来投资开发仍持续热络，大量优质物流仓储持续兴建中，预计至2021年将陆续完工约170,000坪，届时存量约增加23%。

本季度重大物流设施开发计划包含国泰人寿购入位于桃园市杨梅区约19,000坪土地拟兴建物流园区、新光钢铁拟于桃园市观音区以自有土地投入兴建楼地板约32,000坪之自动化仓储物流园区。

台湾整体优质物流分布主要集中于邻近桃园国际机场的桃园市，约占72%，租金持稳，行情约新台币500~600元/坪/月。

台湾主要地区优质物流仓储面积



物流地产联系人

林荣杰

亚太区研究部主管

james.shepherd@cushwake.com

苏智渊

董事总经理

中国区产业地产部主管

tony.zy.su@cushwake.com

大中华区研究部联系人

曹顺

高级经理

中国区产业地产部

ray.s.cao@cushwake.com

魏东

高级助理董事

华北区研究部主管

sabrina.d.wei@cushwake.com

Shaun Brodie

高级董事

华东区研究部主管

shaun.fv.brodie@cushwake.com

张晓端

高级董事

华西南研究部主管

xiaoduan.zhang@cushwake.com

翟宝晶

预测及数据分析经理

大中华区研究部

eugenia.bj.zhai@cushwake.com

袁雪玲

助理董事

华中区研究部主管

shirling.yuan@cushwake.com

贺凯

董事

香港研究部主管

reed.hatcher@cushwake.com

薛惠珍

董事

台湾研究部主管

wendy.hj.hsueh@cushwake.com

免责声明

本报告刊载的一切资料及数据，虽力求精确，但仅作参考之用，并非对报告中所载市场或物业的全面描述。报告中所引用的来自公告渠道的信息，尽管戴德梁行相信其可靠性，但该等信息并未经戴德梁行核实，因此戴德梁行不能担保其准确和全面。对于报告中所载信息的准确性和完整性，戴德梁行不做任何明示或暗示的担保，也不承担任何责任。戴德梁行在报告中所述的任何观点仅供参考，并不对依赖该观点而采取的任何措施或行动、以及由此引起的任何风险承担任何责任。戴德梁行保留一切版权，未经许可，不得转载。

