



2023年3月

中国物流地产

1

宏观市场

03

2

热点物流城市

08

3

物流投资市场

16

4

市场展望

20



宏观市场



物流总量

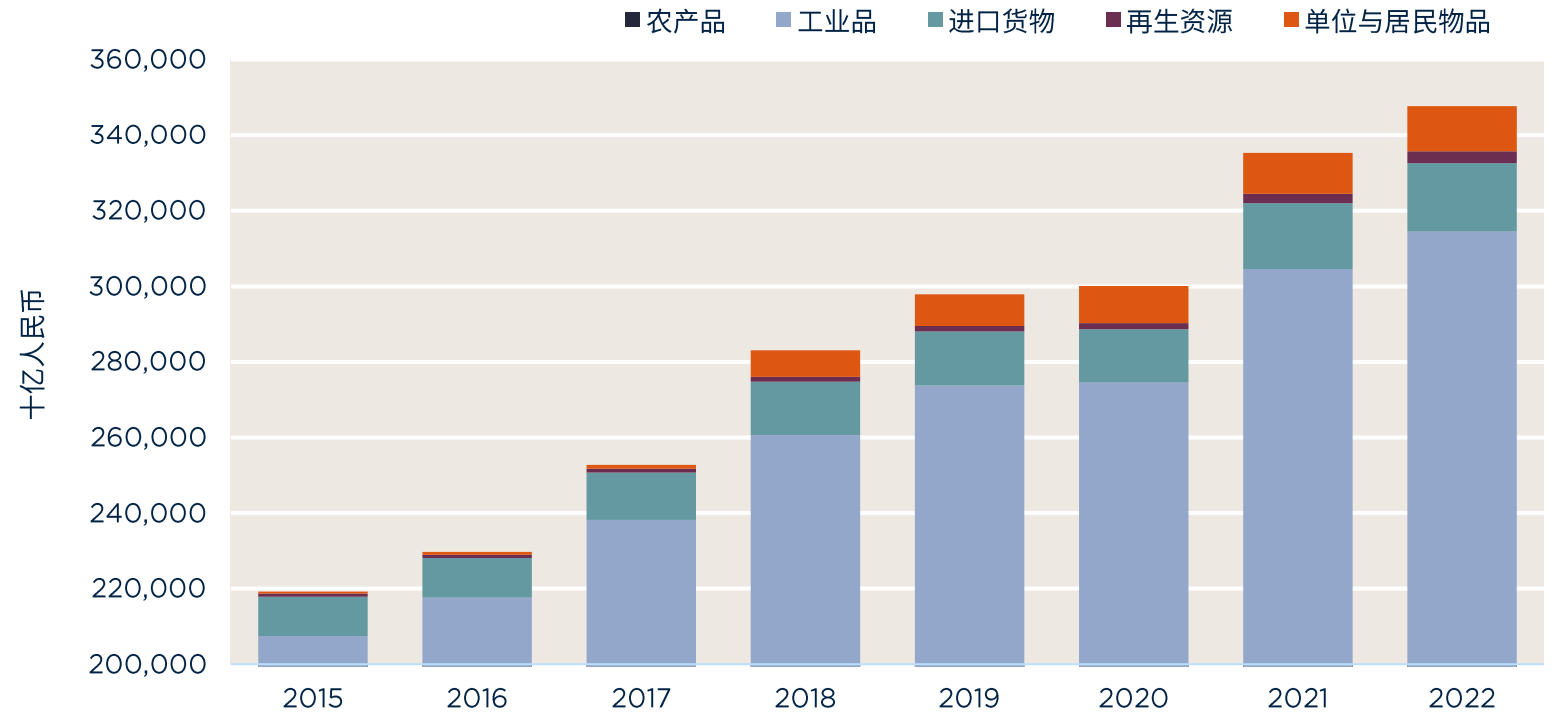
物流总量稳步增长为工业物流市场提供动力

2022年，中国物流总值达347.6万亿元人民币，同比增长约3.4%。物流业实现营业收入12.7万亿元，同比增长4.7%。

铁路运输、冷链以及快递快运成为2022年物流总量增长的主要来源。2022年，全国铁路交付货物39亿吨，同比增长4.7%，为近三年来最高；冷链运输市场方面，公开资料显示2022年整体市场规模约为4,500-4,900亿元人民币，维持快速增长；快递快运方面，全年运输业务量约1,106亿件，比上年净增23亿件。

国际物流运输方面，中欧班列及西部陆海新通道货运亦保持了强劲增长。货物运输量上，两线分别发送约160万标准箱（同比增长10%）及75.6万标准箱（同比增长18.5%）。

物流总量



实际利用外资维持增长

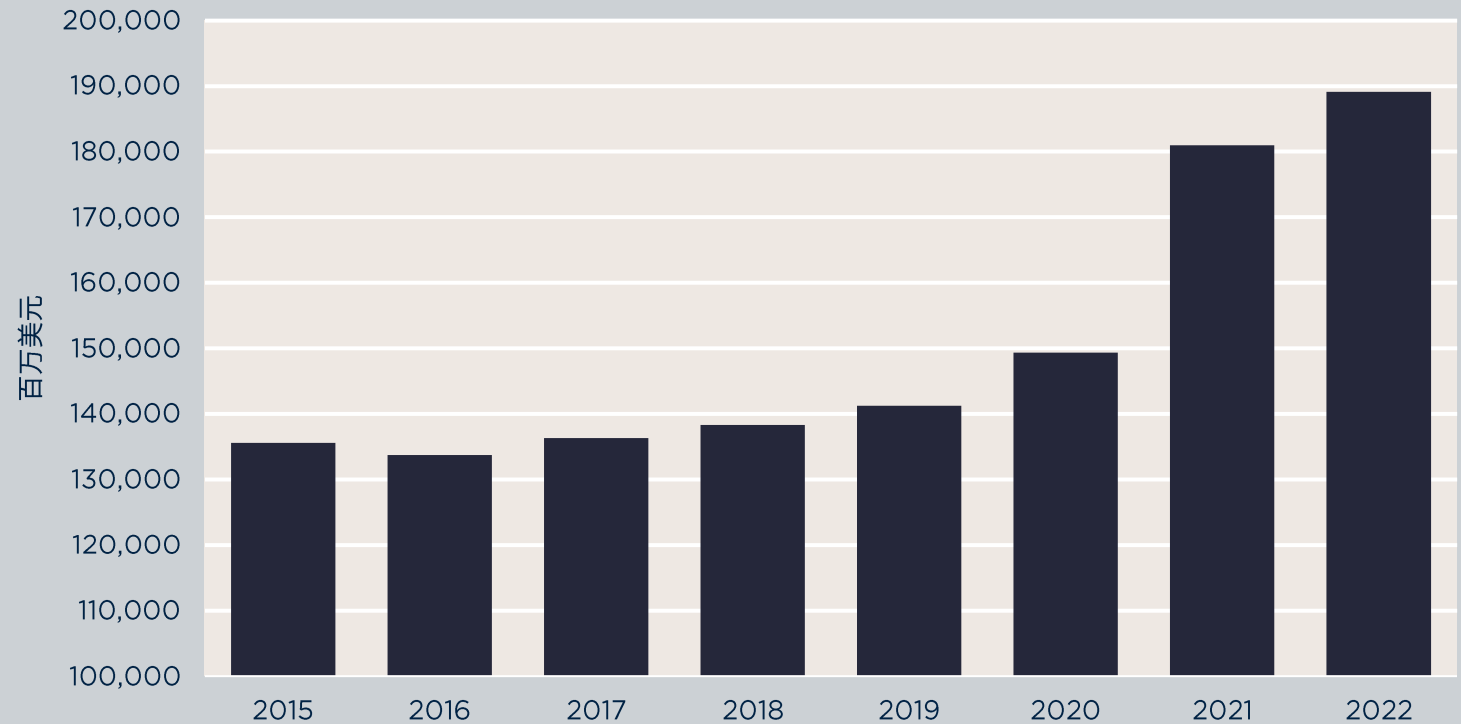
外商直接投资推动工业物流需求

2022年全国实际利用外资1,891.3亿美元(约合人民币1.23万亿元)。尽管全年疫情在多个城市散发,但实际利用外资数值仍同比增长8%,五年复合年增长率为6.8%。长三角继续领跑最具吸引力的外资地区。实际利用外资的增长展现了外商仍旧维持投资中国的信心。

行业来看,高技术制造业同比增长28.3%,增长势头强劲。汽车(含电动汽车)制造业引资大幅增长263.8%,带动了高标准厂房和仓储空间需求。

贸易冲突、新冠疫情挑战等促使一些外国资本将部分供应链转移到越南和印度等制造业中心。与此同时,技术限制也给一些地方产业带来了压力。但国内许多相对落后的技术也获得了市场机会,可能会增加市场份额和收入,从而加大研发力度,进入“市场-研发-迭代-更大市场”的良性循环。

外商实际利用直接投资



冷链需求走向更为细分门类

从生鲜电商到预制菜

三年疫情使生鲜食品、医药需求剧增，对安全性、规范性的要求也令冷库需求持续增长。为了应对消费者对新鲜食品激增的需求，我们看到越来越多的冷库建立了加工流水线，对食品进行清洗、加工、包装，以便食品在消费者家门口就可以烹饪。

随着经济生活恢复，消费需求也在重塑。但冷链作为仓储市场较高标准的产品形态，需求预计仍将保持热度。例如，消费市场除生鲜需求稳定之外，预制菜正受到多方关注。根据中信证券的预测，未来十年，市场规模预计将达到1万亿元人民币左右。

预制菜市场增长受多重因素支撑。社会工作节奏加快、女性职业发展、单身人口增加，都在推升便捷性预制菜的日常需求。对餐饮企业而言，人工成本上升，也在促使企业更多地使用预制菜。

《预制菜点质量评价规范》团体标准，明确了冷冻预制菜点贮存温度应低于 -18°C ，冷藏预制菜点贮存温度应在 0°C 至 4°C 。不同于美国、日本的菜系简单，中式餐饮菜系多样，更为强调食材新鲜。随着居民收入水平不断提高，消费者对食品多样性、营养性、以及口感的要求都在提升。冷链物流未来的发展空间依然广阔。



快递快运增长

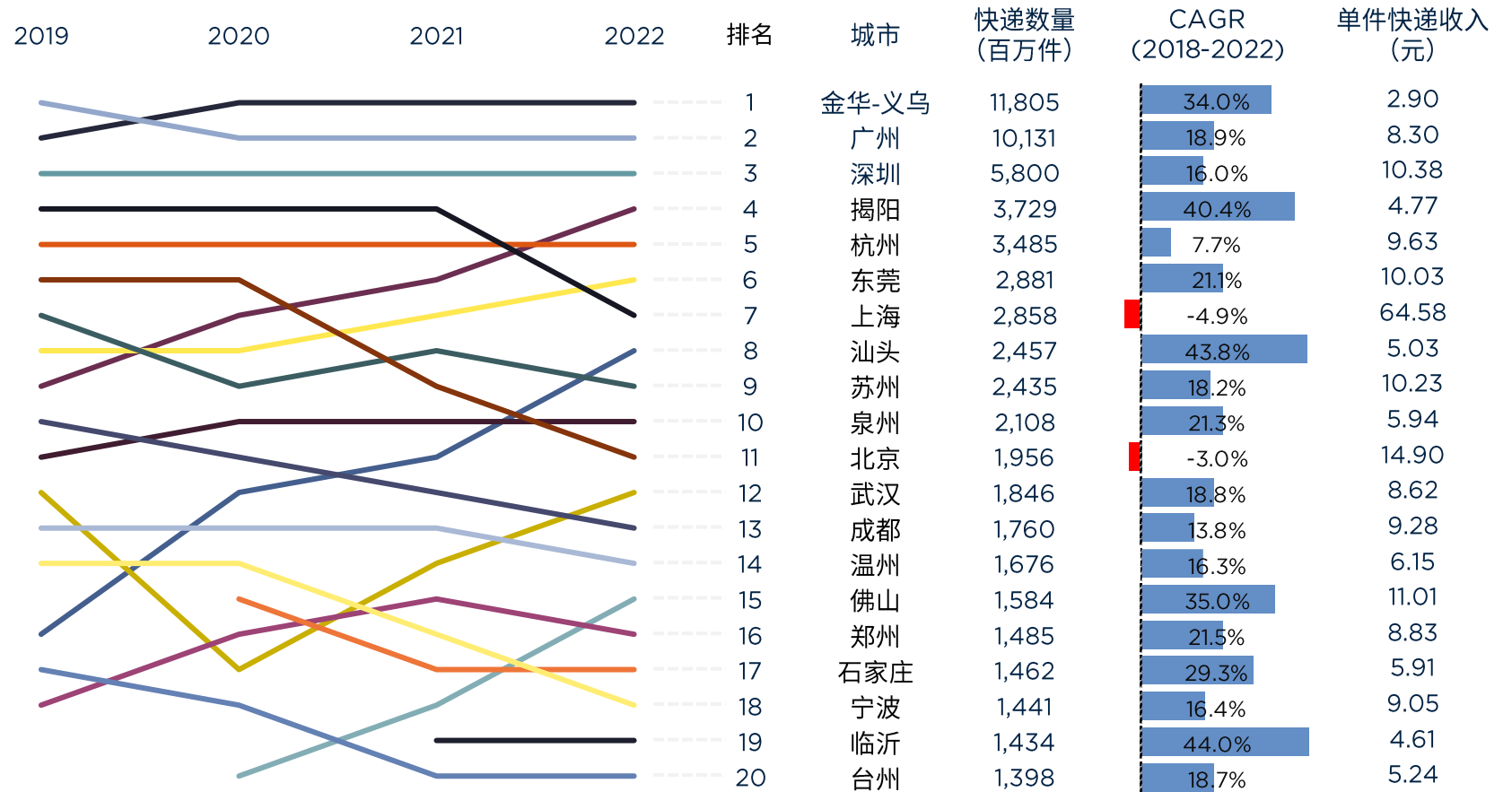
直播电商城市排名攀升

虽然近年来科技公司和电子商务巨头面临着业务增长乏力，在线销售的稳步增长反映在快递包裹数量上，全年增长至1,106亿件。

随着直播电商平台的崛起，即时零售对行业和品类的渗透持续扩大，覆盖更多应用场景。同时，直播电商“短时间、小品类、大规模”的仓储特性提升了仓库使用效率。

得益于电商产业规划、基础设施建设和先进的当地轻工制造业，近年来，揭阳、汕头等城市发展显著。更多电商驱动的日常用品及小商品运件持续增长。金华-义乌已经连续三年成为送快递数量最多的城市。

Top20 快递运输量城市

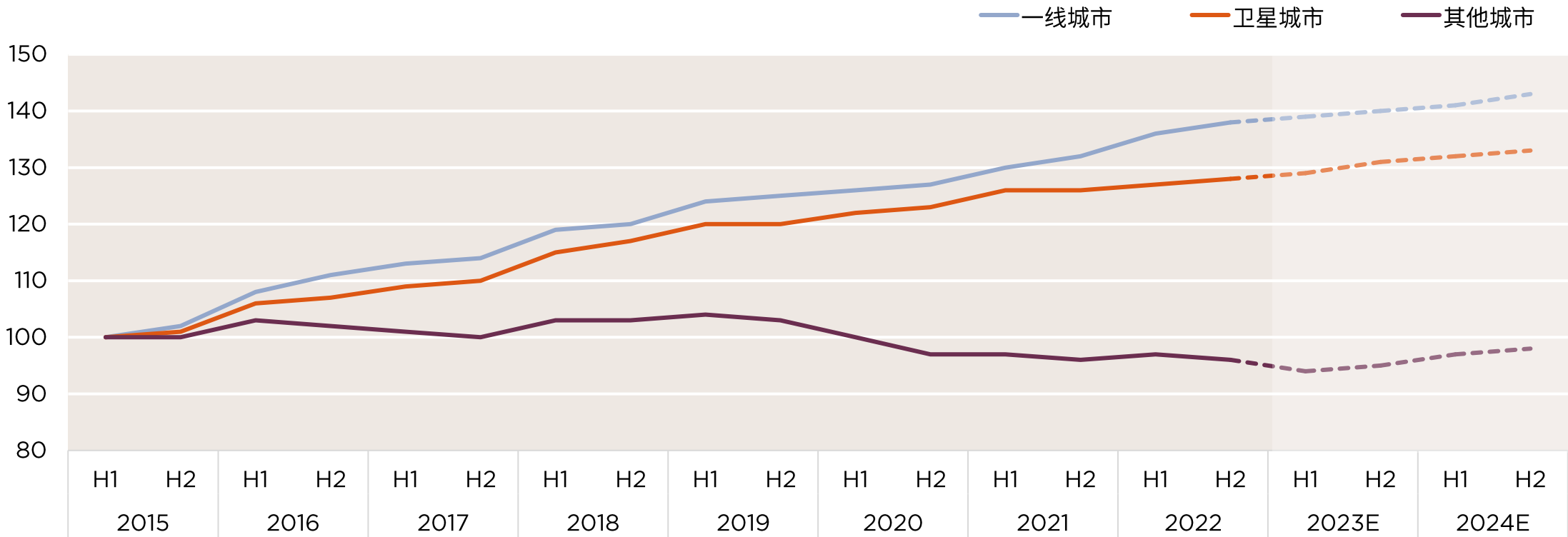


热点物流城市



非保税高标仓租金指数

随着未来供应整体走缓，租金料将维持增长势头



指数基期：2015上半年

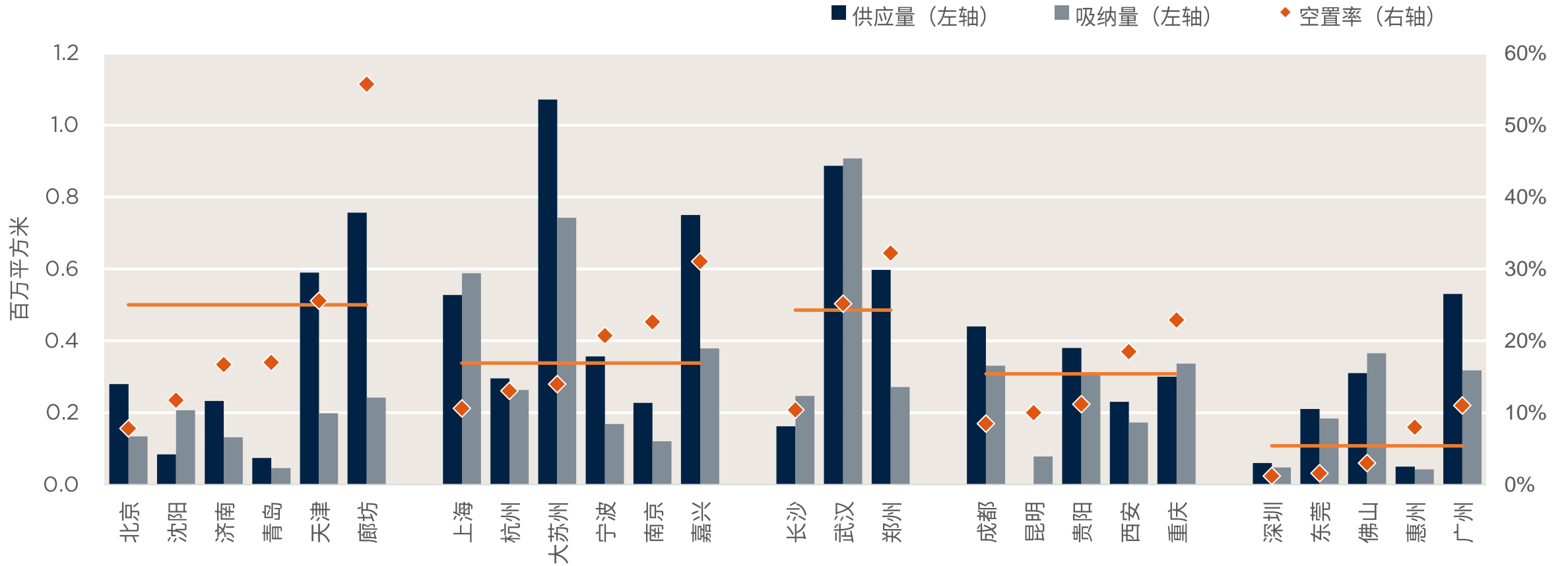
一线城市：北京、上海、广州、深圳

卫星城市：天津、廊坊、苏州（包含昆山、太仓、常熟、张家港及苏州市区）、佛山、东莞、惠州

其他城市：沈阳、青岛、济南、无锡、南京、宁波、杭州、西安、成都、重庆、昆明、贵阳、武汉、郑州、长沙

非保税高标仓供应、吸纳及空置率

华北市场面临持续去化压力



华北市场

	总存量 百万平方米	平均租金 人民币每平方米每月	空置水平
北京	2.44	61.0	7.8%
天津	5.36	30.9	25.6%
廊坊	2.94	33.4	55.7%
沈阳	1.69	23.1	11.8%
济南	1.91	28.8	16.7%
青岛	1.29	25.8	8.4%

来源：第一太平戴维斯研究部

注释：北京城市版块包含部分大兴机场周边位于廊坊的项目

廊坊城市版块不含部分大兴机场周边位于廊坊的项目

济南城市版块包含部分位于德州齐河县的项目

北京

- ❖ 北京市场在2022全年迎来约27.9万平方米供应。
- ❖ 作为一个庞大的消费市场，由于全年大部分时间处于严格的疫情管控之中，令本地的仓库需求激增。
- ❖ 大兴机场及平谷两个新兴市场作为规划中的物流枢纽预计将为北京市场未来提供可观的供应量，缓解长期供不应求的市场状态。

沈阳

- ❖ 沈阳非保税高标仓市场在2022全年共入市8.4万平方米。
- ❖ 作为东北区域的中心城市，以及一带一路连接东北亚的重要枢纽，沈阳高标仓市场主要承担了区域分拨集散功能。
- ❖ 电商、食品消费及装备制造业为其主要的租户来源。

天津

- ❖ 作为华北区域最大的物流存量市场，天津在2022全年迎来58.9万平方米新增供应。
- ❖ 随着新冠疫情解除和运输需求反弹，目前的租赁压力，特别是京津高速公路沿线的子市场的租赁压力将在很大程度上得到缓解。
- ❖ 新兴的蓟州子市场有望更好地服务天津北部的需求，并连接北京。

青岛

- ❖ 青岛非保税高标仓的主要租户是当地家电和家具制造业零售商。
- ❖ 2020-2021年期间，由于青岛机场迁往胶州，青岛获得了相对较大的供应。但总体上保持了供需平衡。
- ❖ 青岛被上海合作组织指定为贸易合作试验区，有望发展其物流市场。

廊坊

- ❖ 廊坊在2022年维持了大体量的市场供应，全年共计入市约75.6万平方米，是华北地区入市面积最大的城市。
- ❖ 随着疫情后经济的强劲复苏，低得多的租金将吸引一些来自北京的租户来填补空间。然而，市场恢复健康还需要一两年的时间。
- ❖ 传统上，非保税高标仓项目主要集中在京津高速公路附近的广阳和安次两个子市场。

济南

- ❖ 济南非保税高标仓市场在2022年共计入市了约23.3万平方米。
- ❖ 作为山东省会及重要量达物流枢纽城市之一，济南高标仓市场主要服务区域内的消费需求。
- ❖ 受到城市规划的限制，目前济南仓储市场向西的齐河县发展。普洛斯、安博等物流仓储开发商已经纷纷在齐河布局。

华东市场

南京

- ❖ 南京2022年新增供应22.7万平方米，主要位于江宁和六合两个子市场。
- ❖ 南京都市圈密集的人口消费基础为南京仓储市场提供了充足的需求。
- ❖ 2021年市场迎来了集中交付高峰；随着供应减缓，预计市场去化水平有望提升。

苏州

- ❖ 大苏州区域包含苏州市区、昆山、太仓、常熟以及张家港几个区域，形成了中国最大的物流市场。
- ❖ 2022年区域内的新增供应主要集中于常熟市场，全年库存量较原有基础翻一倍，供应量超过80万平方米。
- ❖ 相较上海而言，更为合理的租金水平和产业集群吸引了其他地区的制造企业搬迁至大苏州区域，并使当地的仓储市场受益。

杭州

- ❖ 杭州在2022年新增供应约29.5万平方米，新增供应主要集中在萧山子市场。
- ❖ 作为全国直播电商基地，第三方物流和电商仍然是杭州的主要租户。
- ❖ 此外，杭州政府也在大力投资培育于跨境电子商务，以期作为新的增长点，亦可推动未来杭州物流仓储需求增长。

嘉兴

- ❖ 嘉兴市2022年的供应量约为75.1万平方米，主要集中在平湖和嘉善两个子市场。
- ❖ 区域内的租赁需求主要来自本土强劲的制造业和上下游产业，以及部分来自上海的溢出需求。
- ❖ 活跃的市场不仅吸引了易商红木、丰树等成熟的物流开发商，也吸引了诸如岭郅等投资商来嘉兴投资。

	总存量 百万平方米	平均租金 人民币每平方米每月	空置水平
上海	6.80	49.6	10.6%
苏州	8.19	36.1	14.0%
嘉兴	4.08	32.4	31.0%
宁波	2.34	31.9	20.7%
杭州	3.32	35.4	13.0%
南京	2.32	31.5	22.6%

来源：第一太平戴维斯研究部
注释：杭州城市板块包含部分湖州及绍兴项目

上海

- ❖ 2022年全年新增项目主要位于青浦和金山两个子市场，吸引了区域内食品冷链，快递快运及化工等相关企业入驻。
- ❖ 消费需求疲软下，部分快时尚及美妆个护等零售租户缩减了仓储租赁面积；部分制造业租户则根据需求调整至更靠近工厂或租金可负担性更高的区域。
- ❖ 而快递快运需求则逆势增长，成为全年市场租赁的重要增长来源。

宁波

- ❖ 宁波在2022全年的供应量约为35.6万平方米，主要位于慈溪和余姚子市场。
- ❖ 受货运需求减少影响，宁波高标仓市场空置率环比上升5.7个百分点。
- ❖ 未来布局来看，宁波重点物流基地建设将集中于：机场快递中心、北仑跨境电商中心、余姚配送中心。

华南市场

	总存量 百万平方米	平均租金 人民币每平方米每月	空置水平
广州	2.55	42.9	11.0%
深圳	0.50	60.8	1.2%
东莞	2.26	43.9	1.6%
佛山	2.68	35.0	3.0%
惠州	1.06	35.6	8.0%

来源：第一太平戴维斯研究部

广州

- ❖ 广州2022年非保税高标仓市场新增供应约53万平方米。
- ❖ 与深圳和东莞不同，广州拥有从增城到南沙的大量工业用地储备，确保了未来几年的市场平衡。
- ❖ 市场主要租赁需求来自于第三方物流和电子商务企业。

东莞

- ❖ 东莞2022年非保税高标仓市场新增供应约21万平方米。
- ❖ 得益于深圳强劲的溢出需求和当地制造业的复苏，东莞的整体出租率接近满租，租金水平上要高于广州，在该地区仅次于深圳。

佛山

- ❖ 2022年佛山非保税高标仓市场新增供应约31万平方米。
- ❖ 除家电和汽车零部件等本地制造业外，仓储需求主要来自跨境电子商务公司。
- ❖ 位于S55高速公路沿线的东部现代物流集群是近年来重点发展基地之一，未来有望迎来新的供应入市。

深圳

- ❖ 盐田港普洛斯物流园三期于2022年内交付，为长期无新增入市的深圳市场带来了共计6万平方米（含保税）的新增供应。
- ❖ 深圳市场租金水平维持全国领先。由于土地资源极度有限，目前市场新建仓储项目已经达到6层。
- ❖ 市场入驻率维持几近满租状态。即使是类高标产品在入市前的预租情况亦非常良好。

惠州

- ❖ 惠州非保税高标仓市场在2022年迎来约5万平方米供应入市。
- ❖ 相较深圳和东莞，惠州人口密度相对较低，仓储需求主要来自当地的电子设备、汽车等制造企业。

华西市场

西安

- ❖ 西安非保税高标仓市场2022年新增供应约23万平方米，预计2023年新增供应40万平方米。
- ❖ 西安空港区域市场竞争依旧激烈。
- ❖ 得益于新能源汽车等新经济领域的需求增长，2022年西安高新区子市场的租赁表现依然强劲。

	总存量 百万平方米	平均租金 人民币每平方米每月	空置水平
西安	3.03	26.0	18.5%
成都	5.58	24.5	8.5%
重庆	5.30	20.4	22.9%
昆明	1.12	26.3	10.0%
贵阳	1.25	27.0	11.2%

来源：第一太平戴维斯研究部
注释：西安城市版块包含部分位于咸阳的项目
成都城市版块包含部分位于眉山及德阳项目

成都

- ❖ 受疫情散发、高温限电等超预期因素影响，成都高标仓市场全年表现较为平淡，整体空置率同比有所上升，平均租金基本维持稳定。
- ❖ 随着近年成都物流仓储用地供应量减少，预计未来成都高标仓市场供应将放缓，市场去化压力有望得到缓解。
- ❖ 成都医药健康产业的快速发展加上年内医药产品需求的显著增长，促进相关冷库和阴凉库需求进一步释放，成为成都物流市场全年新增需求的重要来源。

重庆

- ❖ 2022年疫情持续多点扩散，叠加极端高温气象灾害的冲击，在全国外贸需求下滑的背景下，重庆仓储需求恢复速度在下半年有所放缓。
- ❖ 在区域子市场中，由于食品医药等民生消费品需求持续上涨，以城配需求为主的西部物流园子市场表现较为稳健。
- ❖ 重庆空港及西部物流园子市场在2022年土地市场成交量较高，预计未来2-3年这两个子市场将迎来新增供应入市。

昆明

- ❖ 昆明非保税高标仓市场主要服务于本地消费和零售商。
- ❖ 2022全年昆明市场入住率维持稳定，但受到整体经济环境承压影响下，部分业主仍旧调低了未来的租金预期。
- ❖ 昆明高标仓租赁需求主要来自于云烟及京东等这样的大型本土零售商及电商平台。

贵阳

- ❖ 贵阳非保税高标仓市场2022年新增供应约38万平方米。
- ❖ 与昆明类似，贵阳的非保税物流市场也主要服务于本地的消费群体。
- ❖ 贵阳的未来与大数据产业紧密相连，促进技术创新和实体经济与数字经济的融合，这将有助于刺激相关物流发展，提升物流基础设施和服务水平。

华中市场

	总存量 百万平方米	平均租金 人民币每平方米每月	空置水平
郑州	2.27	26.1	32.2%
武汉	5.81	22.5	25.2%
长沙	1.68	30.1	10.4%

来源：第一太平戴维斯研究部

注释：郑州城市版块包含部分位于开封的项目
武汉城市版块包含部分位于孝感及鄂州的项目
长沙城市版块包含部分位于湘潭的项目

长沙

- ❖ 长沙非保税高标仓市场近两年来供应有限。
- ❖ 作为娱乐之都、华中重要的消费中心，以及其位于全国交通网络中心点的位置，消费需求及转运需求将持续推动市场对于长沙高标仓储的需求。
- ❖ 强劲的需求和有限的供应水平确保了长沙高标仓储市场租金的稳定增长。

郑州

- ❖ 郑州市非保税高标仓存主要分布于经济技术开发区和新郑机场附近。
- ❖ 郑州市场2022全年迎来了约60万平方米的新增供应，短期内推升其空置率至32.2%。
- ❖ 产业升级正在催生对更智能物流设施以及更多冷链和中央厨房设施的新需求。

武汉

- ❖ 武汉非保税高标仓市场在2022年迎来约88.7万平方米。
- ❖ 目前武汉市场空置率相对处于高位，市场正面临去化压力。
- ❖ 随着冷链、第三方物流行业需求的增长，未来两年供需平衡将继续改善，租金水平将逐步稳定。

物流投资市场



以亚太物流资产为标的的基金募集持续增长

亚太区以工业物流为标的的基金募集占到整体房地产基金总量的80%



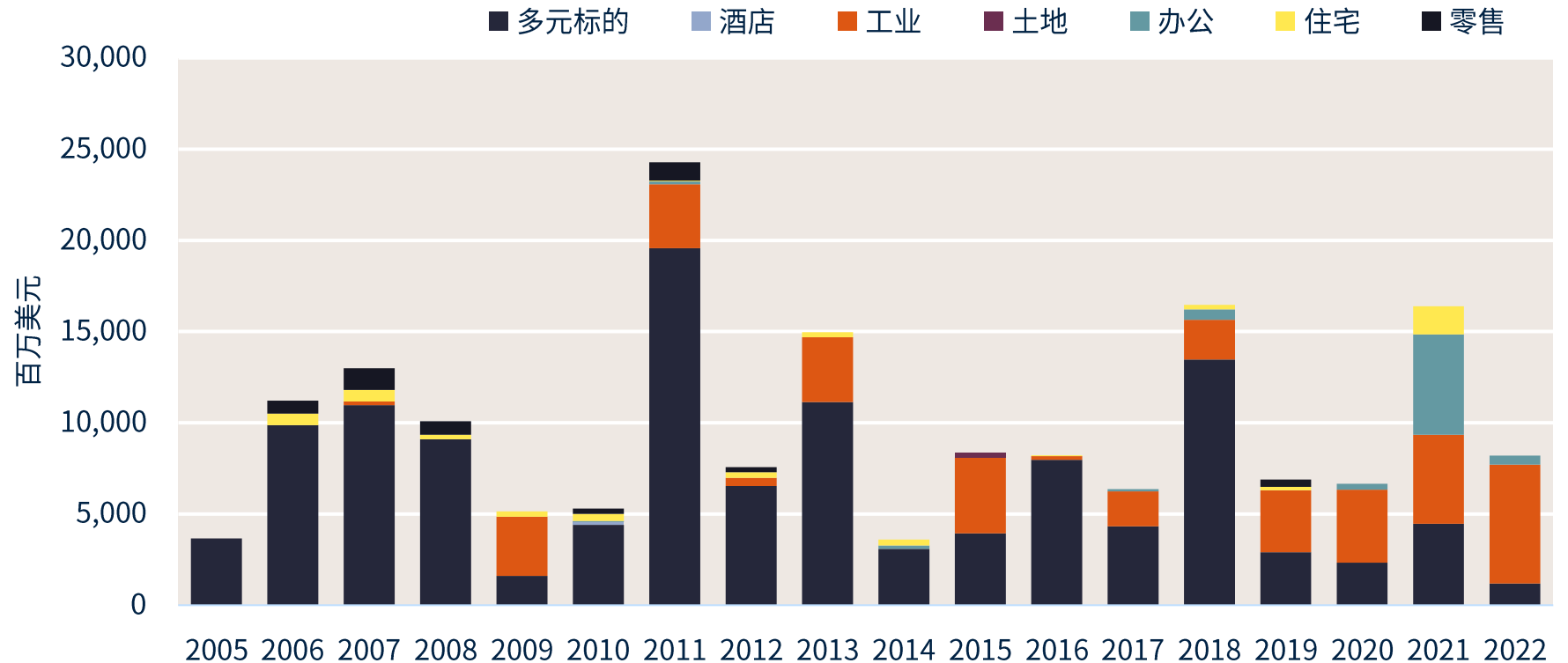
工业和物流在近年来一直是备受追捧的资产类别。在过去五年以来以工业物流为投资标的的资产募集活动频繁。

在亚太区域，除了2021年远洋筹集了两支以商办资产为标的的基金外，自2019年以来，以工业物流为标的的基金募集几乎都占到了各年度基金总额的一半以上。到2022年，这一数字甚至接近80%。

与此同时，工业物流资产的投资者构成也日趋多元。近年来，来自不同背景的开发商和投资者纷纷涌入物流和仓储领域。

在过去两年里，越来越多的国内投资者和开发商，尤其是中国的保险公司，开始主导物流资产投资。

房地产基金募集总量



持续扩张还是策略变更？

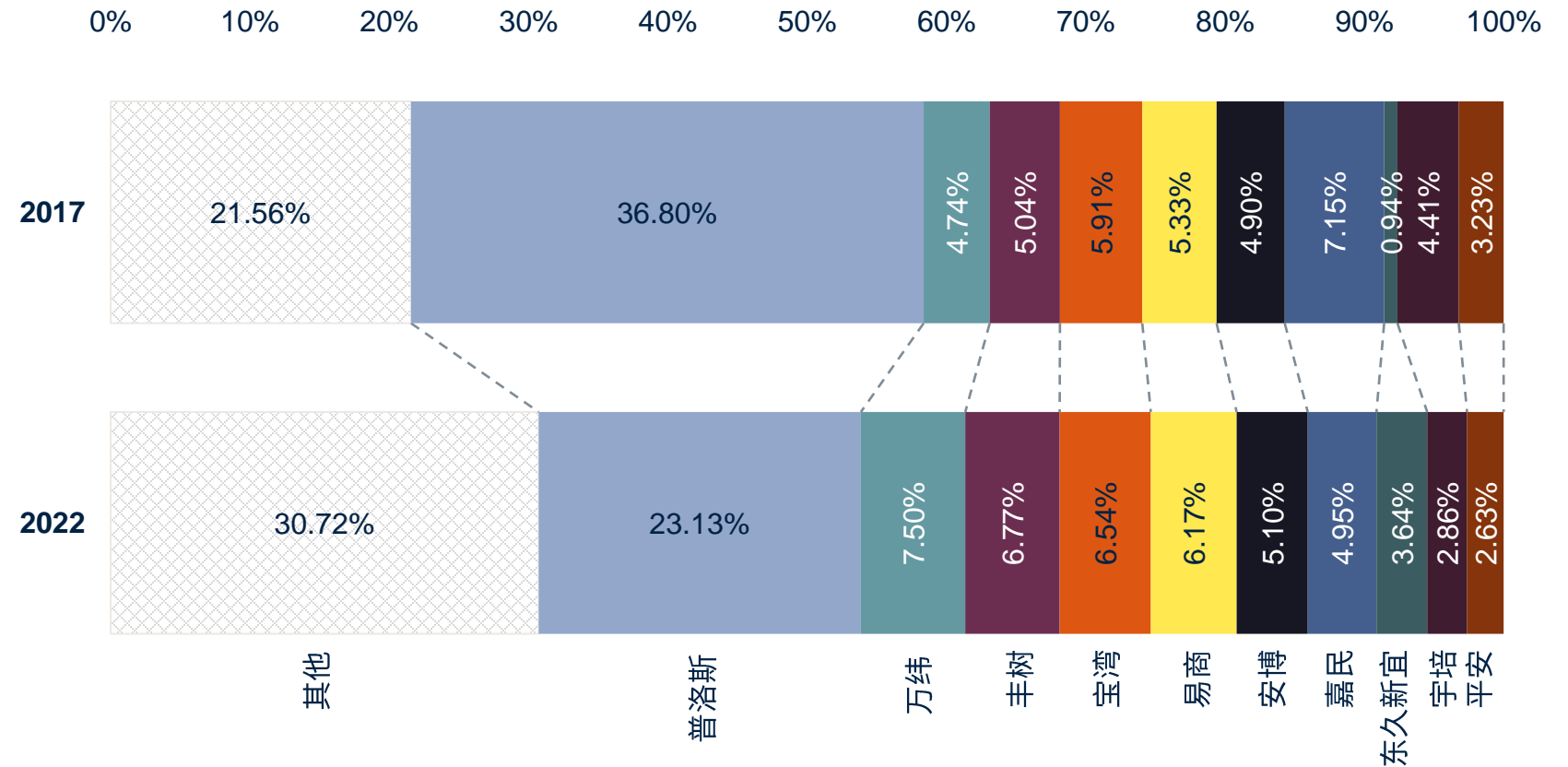
更多投资者入局压缩TOP10市场占比

全国高标准仓储管理规模排名前十的开发商管理资产占全国资产的比重由2017年的80.5%下降至2022年的69.3%。

尽管在资产管理规模方面，普洛斯仍排名第一，但过去五年，多家物流房地产开发商正在积极扩张。

万纬的资产管理规模截至2022年末增长到约1,000万平方米(占总市场规模的7.5%)。但仔细观察这种扩张，随着土地获取日益稀缺，需求消化放缓，其大部分扩张都发生在2020年之前。冷链、自动化和轻资产运营已成为近年来的更为关注的新重点。

开发商在关注现有开发项目的运营效率下，更多参与到与股权合作伙伴合作开发轻资产运营模式。



来源：第一太平戴维斯研究部
本图表仅统计各业主在中国境内在管用于出租目的的非保税高标仓面积

收益率在市场过热后反弹

部分投资者持谨慎观望态度

投资动向

- 物流仓储在经历了几年的资本涌入后，资产价值曾一路水涨船高，而在2022年下半年的一些投资组合中，我们看到收益率已经开始回升。
- 在疫情防控 and 全球性挑战下，外国投资者普遍对市场维持谨慎态度。但之前投资过并熟悉物流行业的投资者仍在投资。
- 投资者构成更加多样化，过去两年，更多的国内投资者和开发商主导了物流市场，尤其是中国的保险公司。
- 中国更稳定的利率环境和土地成本将影响物流开发商的业绩，并确保投资市场的活跃。

重点城市物流资产资本化率 (2021H1-2022H2)



趋势展望



2023年物流市场展望

1

疫情驱散

省际货物流通通畅为疫情管控放松后最为直接的影响。对于诸如京廊武通道及湖州南绍兴北等跨区域存量去化有积极影响。大型消费及制造业中心城市的仓储物流项目在面对周边城市供应冲击下或将影响租金水平。

2

一线放量

伴随着城市规划的持续落地，在2022年长期供不应求的北京及深圳市场都迎来了新增供应入市。未来随着大兴机场区域的设施持续完善及平谷、通州、顺义空港等区域的规划落地，北京也将迎来仓储物流设施的增长阶段。

3

多元投资

目前来看，产业及物流的基金团队组成依然分属不同架构。但随着近年来物流资产价格持续走热，一些物流资方也开始看产业项目。物流资本市场在双方博弈下价值也在调整，表现在资本化率在经历了持续走低后在2022年开始有所回升。



4

消费分化

近年来开启的资产表现两极分化趋势或将在未来持续：一方面一线及强二线城市持续走强，而其他部分城市仍将受到消费逆风的影响。此外，诸如消费者对食品安全及新鲜度的考量，以及市场对于预制菜及中央厨房等的需求仍将推动冷库市场的增长。

5

厂房+仓储

政府对工业及物流用地税收及投强要求不断强化的当下，物流及工业相结合的项目越来越多的出现在市场上。基于开发商自身风险偏好及和政府合作程度，衍生出带定建客户拿地、底层生产楼上仓储等多种形式的厂房+仓储的开发形态。

6

公募REITs

仓储物流类公募REITs自上市以来在二级市场涨幅居各类产品首位。随着首单民营物流产品为底层资产的嘉实京东发售及已发行REITs的扩募，稳定的租金收入及需求预期支撑或将使市场在未来迎来更多仓储物流产品入市，令这一新的退出渠道真正发挥市场作用。





研究部

James MacDonald
高级董事
中国区
James.Macdonald@Savills.com.cn

张毅
经理
中国区
Lucas.Zhang@savills.com.cn

产业及物流地产部

罗瑾
负责人
中国区
Louisa.Luo@Savills.com.cn

缪博文
负责人
华东区
Bowen.Miao@Savills.com.cn

周静
董事
武汉
Andrew.Zhou@Savills.com.cn

陈纹卿
助理董事
华西区
SusanWQ.Chen@Savills.com.cn

蔡子杰
助理董事
深圳
Charlie.Cai@Savills.com.cn

于彩云
经理
中国区
Coco.Yu@Savills.com.cn

第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及强劲的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者而非跟随者，在全球设有逾600家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作一般信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文档的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行复制。



扫一扫小程序
查看更多研究报告