

2024 中国物流地产

2024年4月



01

宏观回顾

03

02

租赁市场

08

03

投资动向

18

04

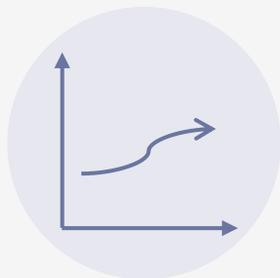
市场展望

21

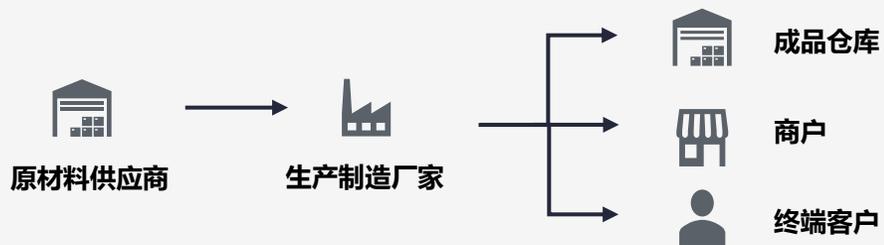




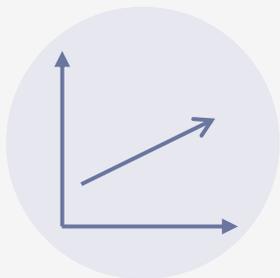
01 宏观回顾



制造



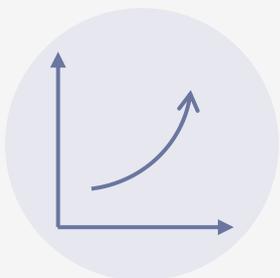
制造业高端化发展促进
高标仓需求稳定增长



消费



电商及3PL企业占据
高标仓租赁市场主要需求



贸易



跨境电商推动进出口贸易
玩家在年内大幅增长

制造

经济增长主引擎

中国工业迈向4.0时代的进程中，制造业始终占据着社会物流需求的核心地位。其中，近年来高附加值产品对高标准仓库的需求呈现出显著的增长态势。2023年，多个高端制造业的工业增加值显著超越整体制造业水平，高技术制造业投资增速更是走势强劲。

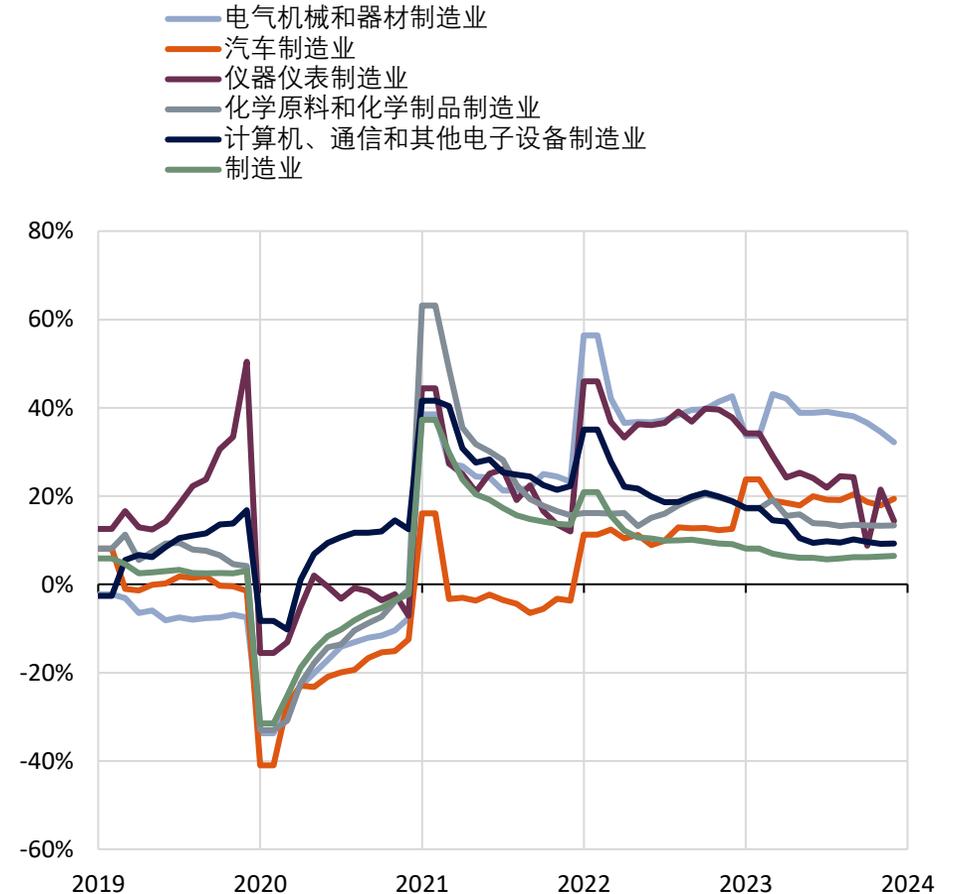
从品类来看，太阳能电池与新能源汽车的工业品全年产量增长分别高达54.0%和30.3%。据乘联会专家测算，2023年中国新能源汽车的市场渗透率可达到36%，部分车企更是在年内积极布局生产基地，以满足市场日益增长的需求。

在地域分布方面，各地区制造业的交错发展孕育出了各具特色的仓储租赁模式。华南市场以服饰、电子产品等轻型制造业企业为主导，这些企业货物批次多、批量小，因此库内操作具有快速反馈和高度灵活性的优势。华东市场则凭借先进的制造业集群领跑全国，同时在低碳转型的背景下，近年来集中新建了一批绿色标杆项目，获得LEED认证的仓储数量位居全国之首。华西地区则得益于新能源汽车的快速普及，进一步稳定了区域内相关仓储租赁需求。

2023年工业增加值：累计同比



固定资产投资（累计同比）



消费

持续激活新消费

中国消费零售市场在2023年展现出稳健的恢复势头，得益于扩大内需战略及一系列利好政策的推动，境内消费活力得到持续释放。消费对经济的拉动作用日益显著，消费品物流总额同比增长8.2%，其中餐饮、零售等行业回升态势尤为明显。此外，快递业务保持旺盛，除了长三角、珠三角地区保持稳定增长外，河南相较于2019年也有显著涨幅。

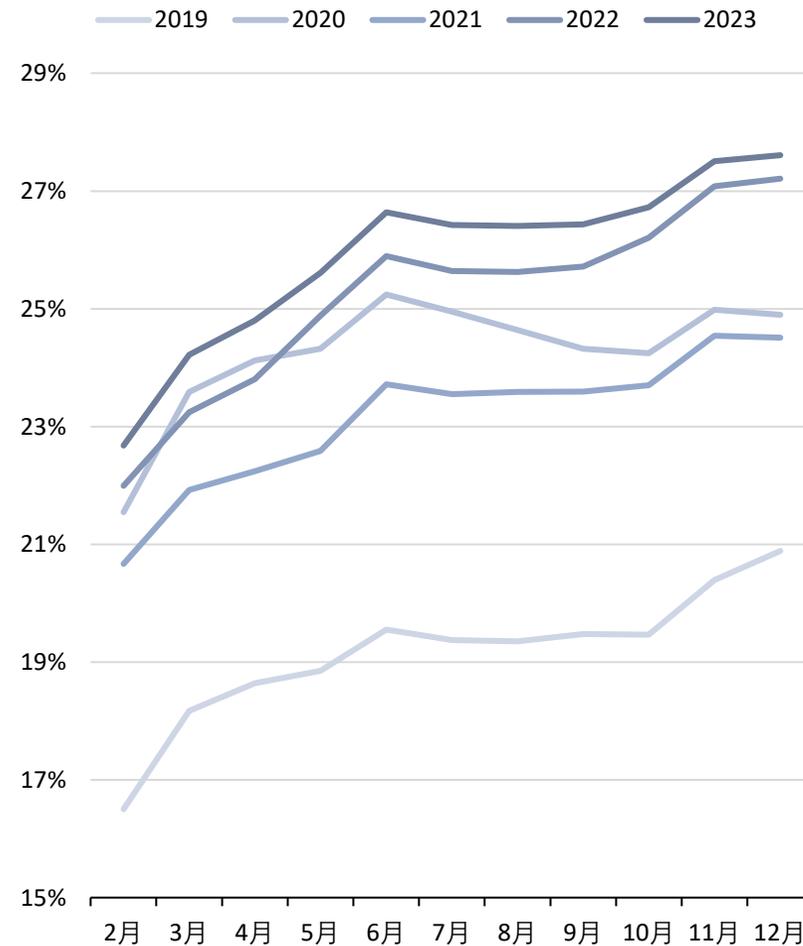
回顾全年，电商在主导线上消费类需求方面表现出稳健的增长态势，电商零售交易额及电商渗透率均实现同比提升。各大电商平台及第三方物流服务企业（3PL）在全国仓储租赁市场中依然保持较高的活跃度。

直播电商带动的线上消费模式逐渐步入常态化。除了传统电商平台不断拓展直播销售品类外，抖音、快手、小红书等短视频及社交内容平台也凭借自身庞大的流量基础，在年内加速拓展直播销售业务。与此同时，C2M模式日趋成熟，这种“去中间化”的销售方式逐渐降低了商家对前置仓的依赖，为消费市场带来了变化与机遇。

快递业务收入占GDP比重



中国电商渗透率



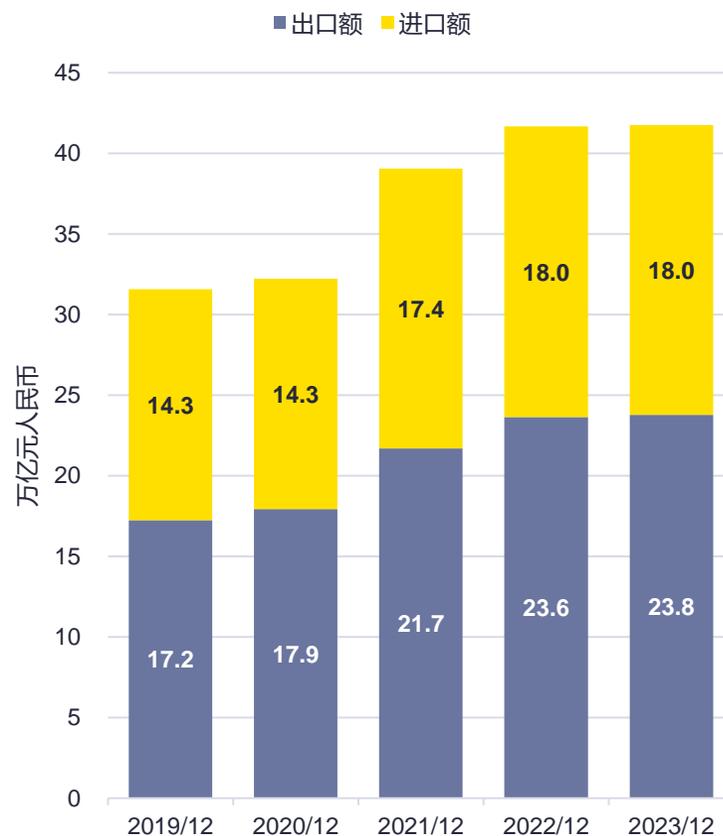
积极寻求新突破

2023年，中国外贸表现稳健，贸易额在近三年维持在较高水平。出口产品在原有高基数上仍呈现出稳中有进的态势。值得关注的是，得益于中欧班列的高效运行以及航空货运的稳步复苏，中国与“一带一路”沿线国家的进出口增长势头强劲，显著超过其他地区。

在出口产品方面，机电类产品发展强劲，“新三样”产品出口额首次突破万亿元大关，实现近30%的明显增长。同时，跨境电商出口亦展现出亮眼的成绩，以希音、拼多多、抖音等电商巨头为代表，引领了出海热潮。这些电商巨头的扩张，带动了电商出口规模增长19.6%，远超外贸出口整体0.6%的增速。

值得特别关注的是，几家领先的跨境电商企业在华南地区积极布局集货仓和集货基地。例如，希音在广东佛山设立了中心仓及多个卫星仓，并计划未来建设湾区供应链总部，这将为区域内带来巨大的仓储需求。这些举措不仅彰显了跨境电商行业的蓬勃发展，也为相关地区的仓储租赁市场注入了新的活力。

贸易进出口



出口跨境电商



来源：国家统计局，中华人民共和国商务部，中华人民共和国海关，国联证券
注：出口跨境电商渗透率= 出口跨境电商总额 / 贸易出口总额



02 租赁市场

全国市场供应

供应仍处高位，区域分化显现

在第一太平戴维斯对国内31个主要城市的追踪研究中，2023年非保税高标仓市场的总存量已突破9000万平方米大关。

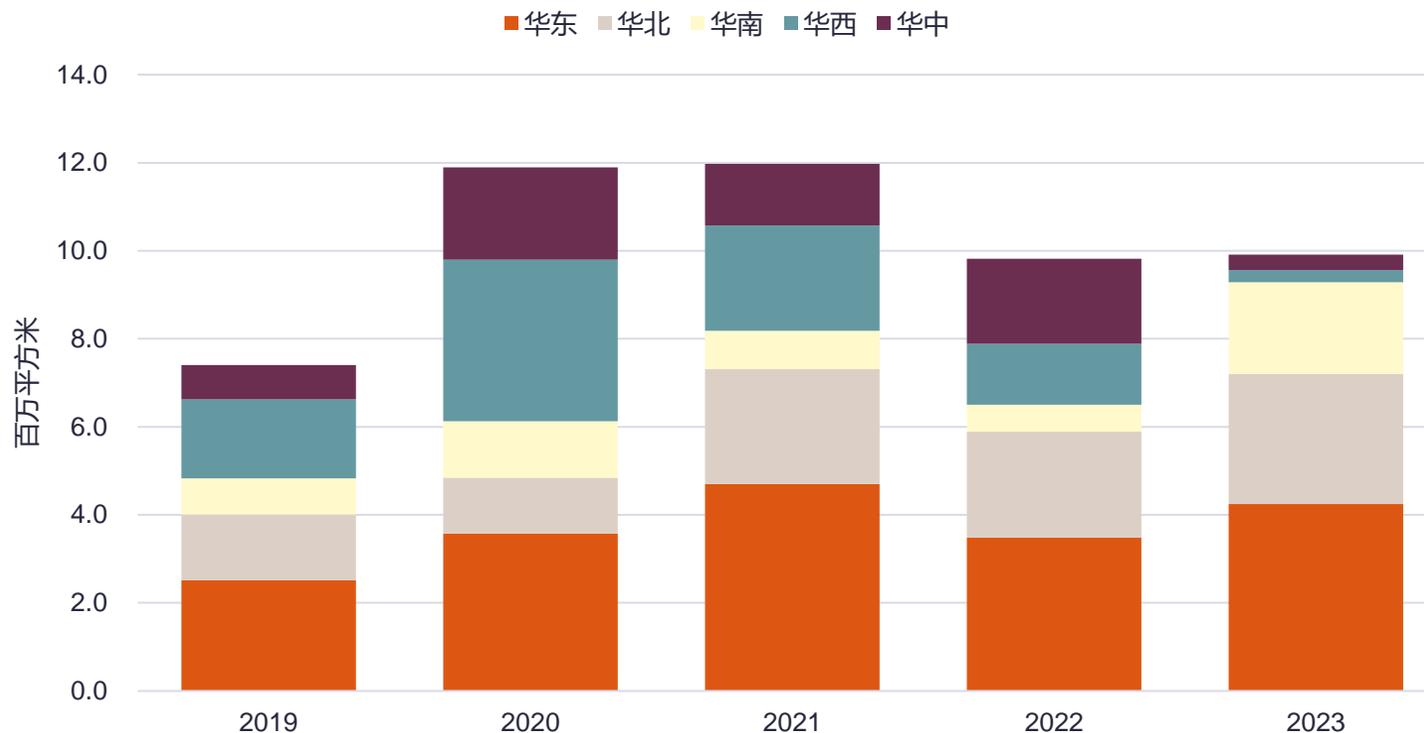
其中，华东市场凭借超过全国三分之一的存量规模，稳居市场领头地位。在过去的四年里，华东市场持续保持较高的新增供应态势，由于供应量大增，部分开发商选择采取“以价换量”的策略以稳定空置率。

华北市场也自2021年起持续放量，至2023年，廊坊、天津等地的供应势头依然未减，北京也迎来了超过30万平方米的供应小高峰。相比之下，与其存量相近的华西市场自2020年起供应增速逐渐放缓，呈现出阶梯式下降的趋势，这为市场进一步去化提供了有效的空间。

华南市场全年持续放量，区域总存量成功突破1000万平方米大关。同时，在跨境电商强劲需求的推动下，市场整体去化速度较快。

华中市场2023年新增供给明显放缓，同时作为全国重要的交通中枢，运输需求与消费需求并存。但基于前三年较持续的新增供应，市场依旧面临去化压力，整体空置率相较于其他市场处于高位。

非保税高标仓历史新增供应



华东：上海、苏州（包含苏州市区、昆山、太仓、常熟以及张家港区域）、南京、嘉兴、宁波、无锡、杭州、南通
 华北：北京、天津、廊坊、沈阳、济南、青岛
 华南：广州、深圳、东莞、佛山、惠州
 华西：成都、重庆、西安、昆明、贵阳
 华中：武汉、郑州、长沙

市场需求关注

全年经济缓慢复苏，加之多个市场录入大量新增供应，供需关系进一步调整。多重因素影响下租户活动展现四大特征：

1

租金敏感

本年度内，由于大量新增供应的涌现，为租户提供了更为充裕的市场选择，供求关系的调整使得租户在谈判中的议价能力得以增强。部分项目开发商在降低租金的同时，还延长了免租期，以这种组合策略吸引长期稳定的租户入驻。

2

租约灵活性

随着电商租户比例上升，市场租约更为灵活。同时，对于选择签订中长期合约的租户，部分开发商还提供了相对灵活的退租条款，从而降低了潜在的违约成本，进一步增强了租户的签约信心。

3

增值服务

部分租户在遴选仓库时，除了对仓储的地理位置、空间布局、设施配备等硬件条件进行综合评估外，亦会着重考量开发商的“软实力”。具体而言，开发商的资源协调能力、服务运营能力等，均成为租户重要的考量维度。

4

节能减碳

近年来，市场中获得LEED认证的仓库数量呈现显著增长态势。在考量长期运营成本方面，一些租户对于租赁绿色仓库的意愿日益增强，以实现可持续发展和环保效益的最大化。

全国租金表现

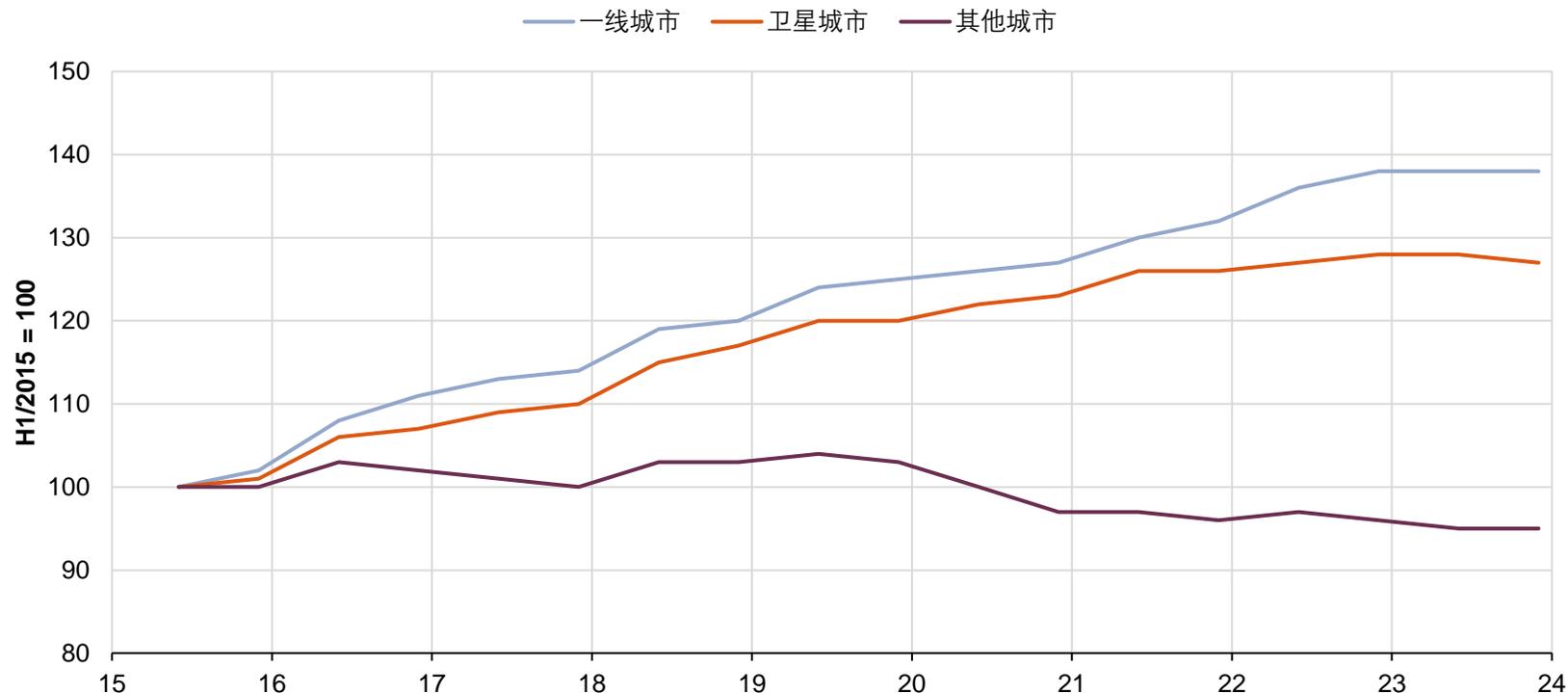
未来去化仍需时间，租金走势逐渐趋缓

2023年全国租金市场整体承压。据第一太平戴维斯的主要追踪数据显示，年内城市租金面价下调幅度约4.3%。

相较于全国其他区域，华南地区租金更具韧性，持续强劲的租赁需求支撑区域内租金在2023年持续上涨。

租金的下滑也在一定程度上减缓了一线城市的需求外溢现象。一些对区位和价格进行综合考虑的客户倾向于留在本地租赁，从而缓解了部分项目的空置情况，为市场带来了一定的稳定效应。

全国非保税高标仓租金指数



指数基期：2015上半年

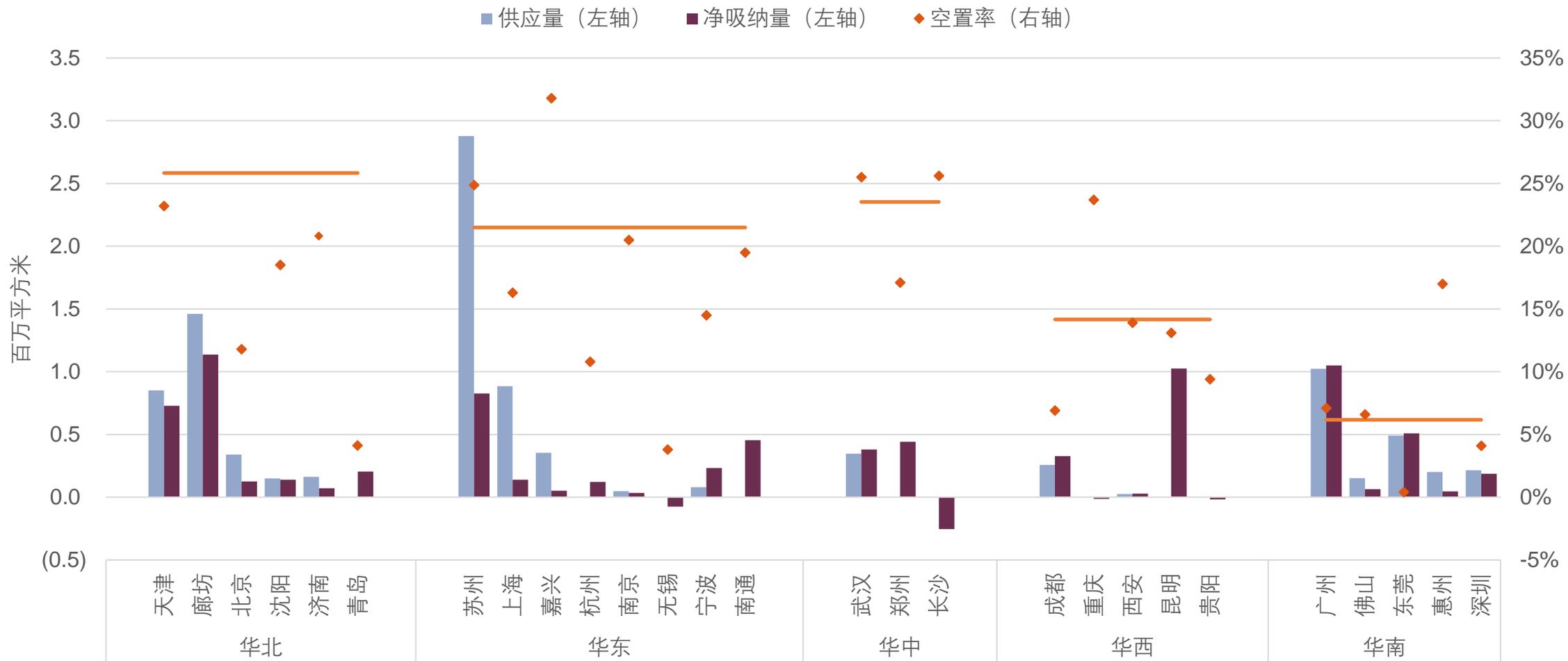
一线城市：北京、上海、广州、深圳

卫星城市：天津、廊坊、苏州（包含苏州市区、昆山、太仓、常熟以及张家港区域）、嘉兴、佛山、东莞、惠州

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

2023年非保税高标仓重点城市表现

华北、华东市场集中供应下去化承压



来源：第一太平戴维斯研究部

注：苏州板块包含苏州市区、昆山、太仓、常熟以及张家港区域

	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	2.70	59.2	11.8%
天津	6.09	24.9	23.2%
廊坊	4.26	24.8	51.3%
沈阳	1.89	17.2	18.5%
济南	1.82	26.3	20.8%
青岛	1.46	27.6	4.1%

来源：第一太平戴维斯研究部

注：济南城市版块包含部分位于德州齐河县的项目

北京

- ❖ 2023年北京非保税高标仓市场韧性犹在，新增放量后存在一定去化压力。租金仍在华北地区处于高位，较高租金压力下年内也出现部分租户外迁趋势。
- ❖ 电商、3PL及部分医药企业为北京本地主要租户类型。
- ❖ 近两年平谷大量物流用地供应，平谷区也将在2024年迎来大量新增供应，北京物流市场格局也将迎来相应变化。

沈阳

- ❖ 沈阳非保税高标仓市场总存量保持在约189万平方米，年内新增项目较少，同时市场需求稳健，净吸纳量维持在较好水平。
- ❖ 电商、食品消费及装备制造业为其主要的租户来源。未来随着沈阳从传统重工业向高端制造逐渐转型，区域内高标仓需求或将有所提升。

廊坊

- ❖ 廊坊在2023年录入约146万平方米新增供应。虽然供应压力较大，但在租金优势下仍是布局环京市场的不二之选，整体去化表现良好。
- ❖ 廊坊自2021年起供应急剧攀升，广阳、安次、固安和北三县为主要供应子市场。

济南

- ❖ 济南非保税高标仓市场2023年新增有限。市场承压下净吸纳量下行，空置率自2022年同期以来持续上升。
- ❖ 作为全国重要的工业及物流枢纽城市之一，济南高标仓市场主要服务区域内的消费需求。

天津

- ❖ 作为华北区域最大的物流存量市场，全年来看天津放量明显，全年录入超过85万平方米新增供应。与廊坊相比，天津在承接北京需求上稍显逊色，开发商也多以低价填仓为主要策略。
- ❖ 武清、滨海新区、北辰、西青发展时间较长，已形成较成熟的物流市场，非保税高标仓市场规模高于其他子市场。
- ❖ 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。但随着北京、廊坊在年内相继续续放量，天津未来承接外溢需求空间或被部分压缩。

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，总存量保持在146万平方米。
- ❖ 近年来青岛重点发展现代物流业，来自RCEP相关国家航线及中欧班列的货运需求日益增加，其中胶州子市场的表现尤为良好。

华东市场

无锡

- ❖ 基于较为严格的物流用地出让条件，无锡市场物流新增供应有限，重点子市场的租金及空置率均保持平稳。
- ❖ 物流和配送产业在无锡经济中有重要占比，电子信息与机械制造轻重制造并行发展的同时，区域内较高的经济水平也保证了消费力的稳健，相应制造及消费类的仓储需求应运而生。

南京

- ❖ 南京市场存量约为244万平方米，主要位于江宁和六合两个子市场。
- ❖ 2023年以来南京非保税高标仓供应下降，仅有江宁子市场录入新增供应。市场去化压力减缓的同时，空置率降至20.5%。
- ❖ 南京都市圈密集的人口消费基础为南京仓储市场提供了稳定的需求。

苏州

- ❖ 苏州区域凭借超过1100万平方米的市场存量，成为中国最大的物流市场。
- ❖ 2023年区域内放量较大，仅苏州市区新增供应就超过120万平方米，多位于吴江子市场，未来租金预计面临上涨压力。
- ❖ 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苏州区域，并使当地的仓储市场受益。

嘉兴

- ❖ 嘉兴市在2023年供应有所减缓，相比之下本地去化动能略显不足，租金与去年同期持平。
- ❖ 区域内的租赁需求主要来自本土的制造业和上下游产业，同时基于其地理优势，可部分承接来自上海的溢出需求，以及长三角众多城市的中转需求。
- ❖ 新入市的项目以吸引包括数字经济、医药健康、新能源的高端制造业租户入驻。一些包括光伏制造在内的高新技术企业也表现出较强的高标仓需求。

上海

- ❖ 2023上海非保税高标仓集中放量，年内录入新增创五年内新高，超88万平方米，其中金山、青浦子市场的新项目占近70%。
- ❖ 年内供需关系发生变化，市场租金下调1.4%，同时也在年末稳定了部分租户的外迁。净吸纳也在4季度回升至2023年最好水平，相比去年同期也有大幅度提升。其中，金山、松江等多个子市场见证了净吸纳量由负转正。
- ❖ 2024年预计仍会维持较稳定的新增供应，上半年新增较多，其中也不乏一些来自头部开发商的大型项目，届时也将推升相应子市场空置水平。

杭州

- ❖ 杭州在2023年无新增供应，市场存量保持在超过289万平方米。
- ❖ 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。同时杭州作为互联网产业发展的重要城市，也与湖州、绍兴一同吸引了一些高科技电子制造业需求。

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

	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	7.46	49.4	16.3%
苏州	11.81	37.8	29.1%
无锡	2.42	31.3	3.8%
嘉兴	4.23	32.5	31.8%
宁波	2.41	32.2	14.5%
杭州	2.89	35.5	10.8%
南京	2.44	31.3	20.5%

来源：第一太平戴维斯研究部

注：苏州板块包含苏州市区、昆山、太仓、常熟以及张家港区域；杭州城市板块包含部分湖州及绍兴项目

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

	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	3.35	42.1	7.1%
深圳	0.72	59.5	4.1%
东莞	2.78	43.9	0.4%
佛山	2.83	35.4	6.6%
惠州	1.21	35.5	17.0%

来源：第一太平戴维斯研究部

广州

- ❖ 广州2023年录入超100万平方米新增供应，多集中在花都、增城子市场。与深圳和东莞不同，广州拥有从增城到南沙较多的工业及物流用地储备，高标仓存量供应均位大湾区前列。
- ❖ 回顾全年，广州本地市场需求强劲回暖，市场空置率下行至两年内最低水平。
- ❖ 市场主要租赁需求来自于第三方物流和电子商务企业，同时发达的汽车产业也使一些传统燃油车及新能源车品牌保持活跃。

佛山

- ❖ 佛山近年来新增供应逐年放缓，市场有序去化的同时，空置率及租金均维持在稳健区间。
- ❖ 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。此外，三水、高明子市场租金较低，也可承接部分广州外溢需求。

惠州

- ❖ 相较深圳和东莞，惠州人口密度相对较低，租金水平也低于深莞，仓储需求主要来自当地的电子设备、汽车等制造企业。

东莞

- ❖ 东莞非保税高标仓市场于2023年录入近50万平方米的新增供应，集中在麻涌子市场。
- ❖ 东莞是大湾区重要的物流和配送中心，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。麻涌子市场更是积聚食品饮料制造企业，本地仓储需求较大。
- ❖ 东莞高标仓开发商较多元化，第一产业、普洛斯开发建设的项目数量较多。

深圳

- ❖ 深圳市场租金水平维持全国领先。由于土地资源极度有限，整体供应量较少，近年来当地政府持续进行物流用地升级，目前市场新建仓储项目已经达到6层。
- ❖ 未来三年内深圳预计有超170万平方米新增入市，届时或将部分缓解本地租金压力

西安

- ❖ 2023年西安非保税高标仓市场约357万平方米存量，空置率降至13.9%。
- ❖ 随着西安比亚迪制造工厂产能持续升级，以新能源汽车带动的高端制造业需求成为带拉动仓储市场的重要动力。

成都

- ❖ 成都物流市场全年需求维持稳定，全市平均租金基本保持不变。2023年新增供应约25万平方米，自2020年以来供应平稳减少，为市场去化提供空间。
- ❖ 2023年成都经济稳步回升，居民消费也出现回暖，各因素叠加影响下本地物流需求稳定增长，包括食品、先进制造业在内的租户表现活跃。
- ❖ 未来成都物流市场供应量预计仍将处在低位，市场供需有望继续维持均衡状态。

贵阳

- ❖ 贵阳非保税高标仓市场规模较小，保持在约80万平方米。
- ❖ 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。

重庆

- ❖ 2023年重庆市新增供应减缓，整体进入存量市场，非保税高标仓市场存量达到超580万平方米。
- ❖ 依靠中欧班列和西部陆海新通道，重庆成为内陆对外开放的重要枢纽城市，近年来重庆聚集新能源汽车等高端制造企业，已然成为重庆市场需求的中坚力量。

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，2023年以来总存量保持在近118万平方米。
- ❖ 昆明市场入驻率维持稳定，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。

	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	3.57	23.6	13.9%
成都	5.87	22.8	6.9%
重庆	5.44	19.4	26.4%
昆明	1.18	23.7	13.1%
贵阳	0.80	25.9	9.4%

来源：第一太平戴维斯研究部
注：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

	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	2.47	23.5	17.1%
武汉	6.30	20.1	25.5%
长沙	1.68	24.7	25.6%

来源：第一太平戴维斯研究部

注：武汉城市板块包含部分位于孝感及鄂州的项目

长沙城市板块包含部分位于湘潭的项目

武汉

- ❖ 2023年武汉非保税高标仓市场新增仅为2022年的1/3，虽然新增有所减缓，但相较于华中其他城市，武汉市场空置率相对处于高位，市场仍面临一定去化压力。
- ❖ 随着冷链、第三方物流行业需求的增长，未来供需平衡将继续改善，租金水平将逐步稳定。

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。
- ❖ 作为国家冷链物流第一梯队，产业不断升级中冷链食品类物流保持稳定需求。

长沙

- ❖ 长沙非保税高标仓市场近年来供应有限，2023年以来暂无新增供应。
- ❖ 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，市场仍具备一定的消费及转运需求。
- ❖ 租金方面，自年初以来持续下调，同比下跌5.4个百分点。



03 投资动向

市场转型下的战略升级

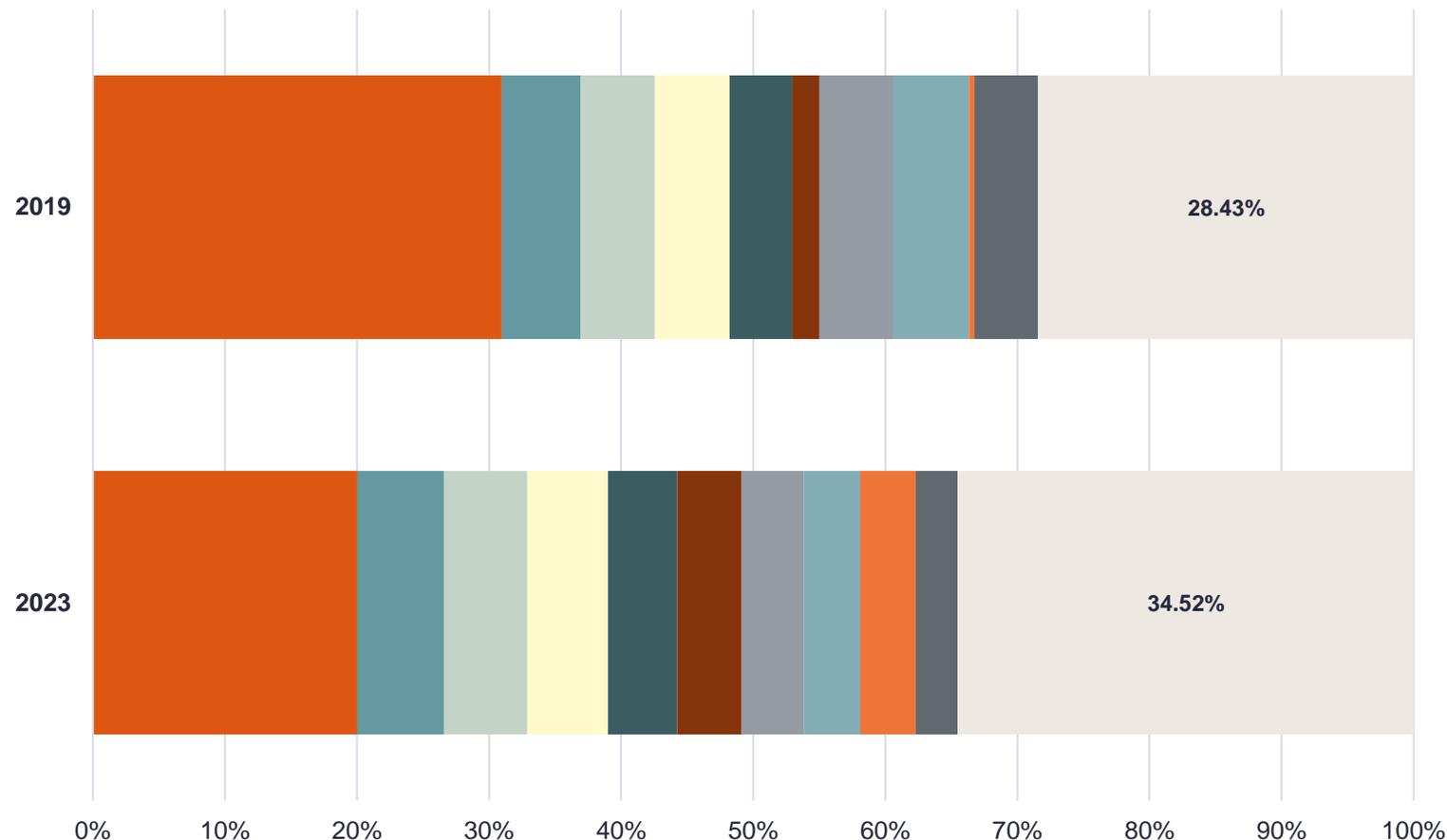
激烈竞争中迎接市场新格局

普洛斯 易商 宝湾 万科 丰树 京东 安博 嘉民 东久新宜 龙地 其它

2023年，全国高标仓管理市场格局发生显著变化。据数据显示，2023年管理规模排名前十的开发商所持有的资产比重，从2019年的71.6%下降至65.5%，多家物流地产开发商积极尽管普洛斯在资产管理规模上依旧保持领先地位，但过去五年中其市场占有率有所缩减。与此同时拓展全国布局，京东、东久新宜等企业成功跻身2023年开发商前十名，市场格局逐渐由一超多强转变为多元竞争态势。

在土地资源稀缺和需求放缓的背景下，物流开发商纷纷减缓了扩张速度。与此同时，他们在新项目的规划中更加注重自动化、低碳化等标签的打造，旨在从环保和成本控制方面构建竞争优势。

为更有效地抵御空置风险，众多开发商正逐步转向与股权合作伙伴共同开发的轻资产运营模式。他们通过运营及资源优势的整合，致力于锁定长期的优质租户，以实现更为稳健和可持续的发展。



来源：第一太平戴维斯研究部

注：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

基本面疲软下收益率走高

一线城市的资产收益率表现仍受到投资者持续关注

尽管物流投资市场依旧保持着一定的吸引力，但投资者的情绪已逐渐转向理性，对资产价格和收益的考量愈发严格。从全球重点城市的物流收益表现来看，上海的市场收益率和现金回报率依然维持在中位数水平左右，即便在全年市场承受较大压力的情况下，其韧性依然显著。

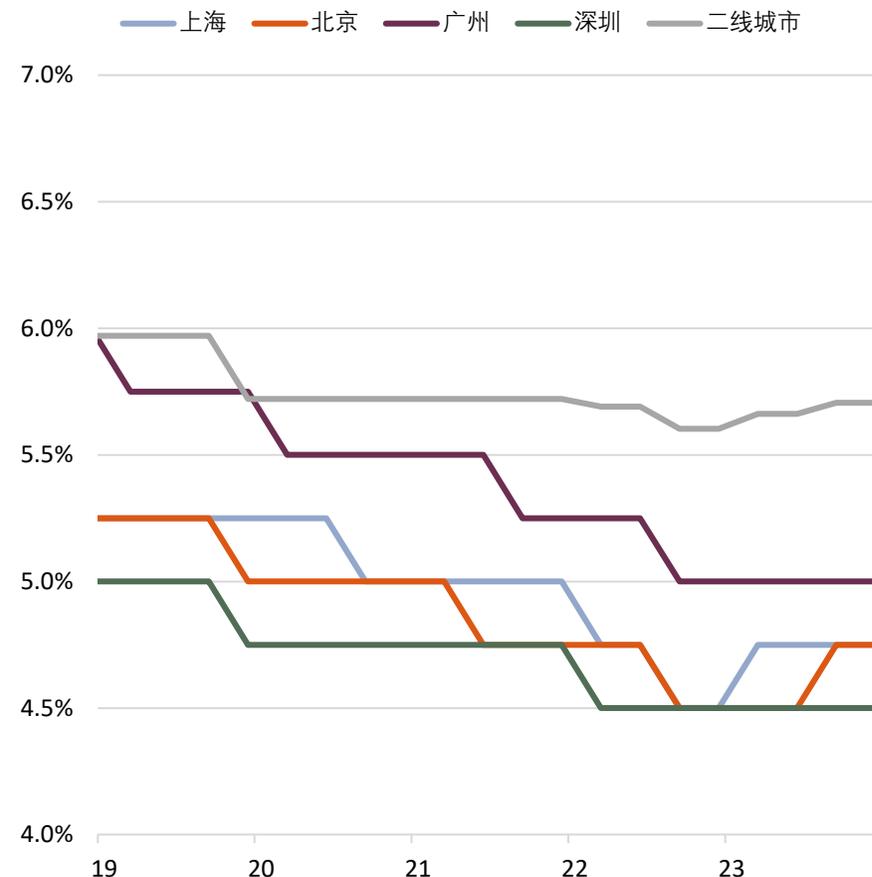
2023年，在频繁的电商大促活动推动下，年底包裹量有所回升。然而与此同时，物流公司的利润率却受到了快递平均票价下降的严重挤压，导致其对仓库租金的敏感度大幅上升。

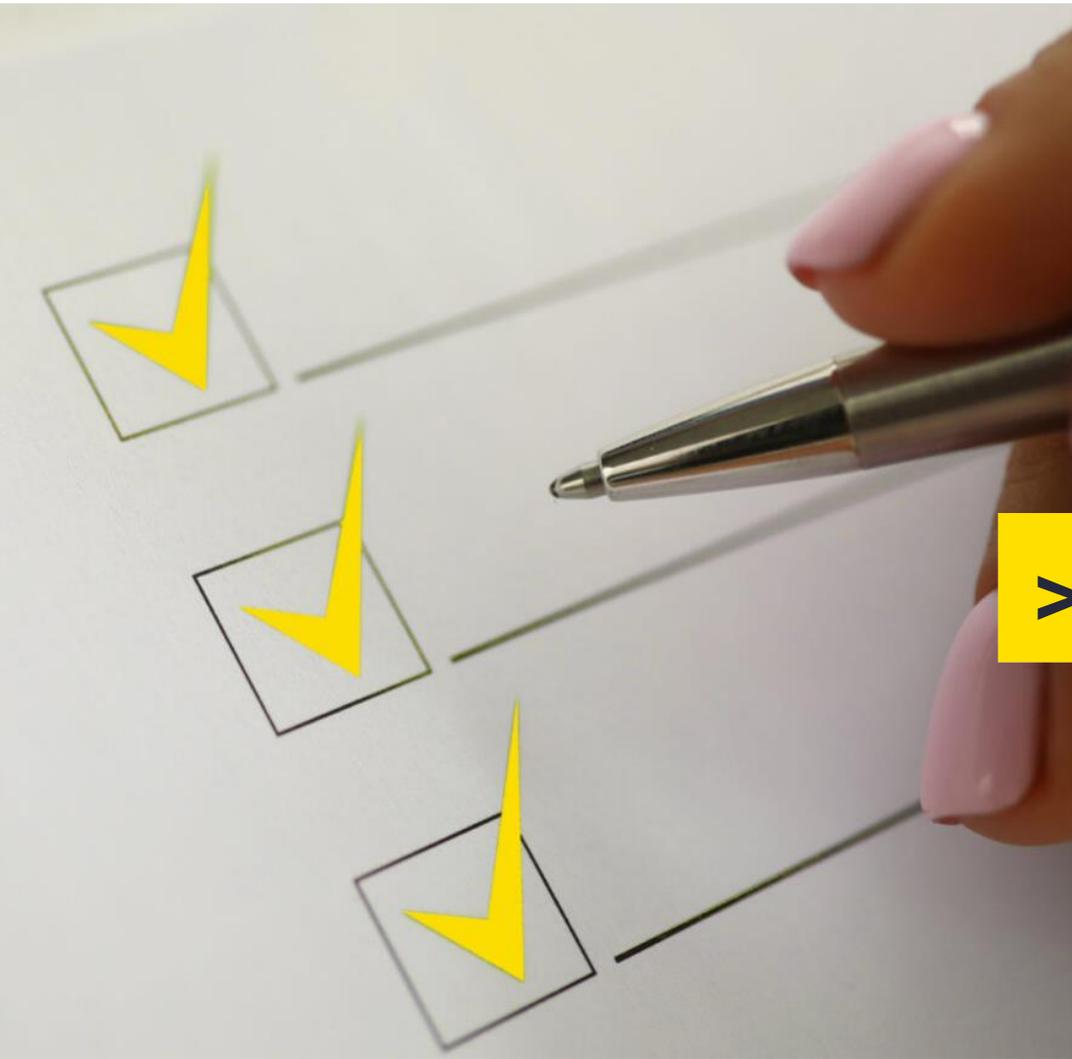
为维持出租率，自2023年下半年起，部分开发商不得不在租金方面作出妥协，这一举措在一定程度上影响了投资者的回报预期。

全球物流资产收益表现



全国主要城市物流资产收益率，H1/2018-H2/2023





04 市场展望

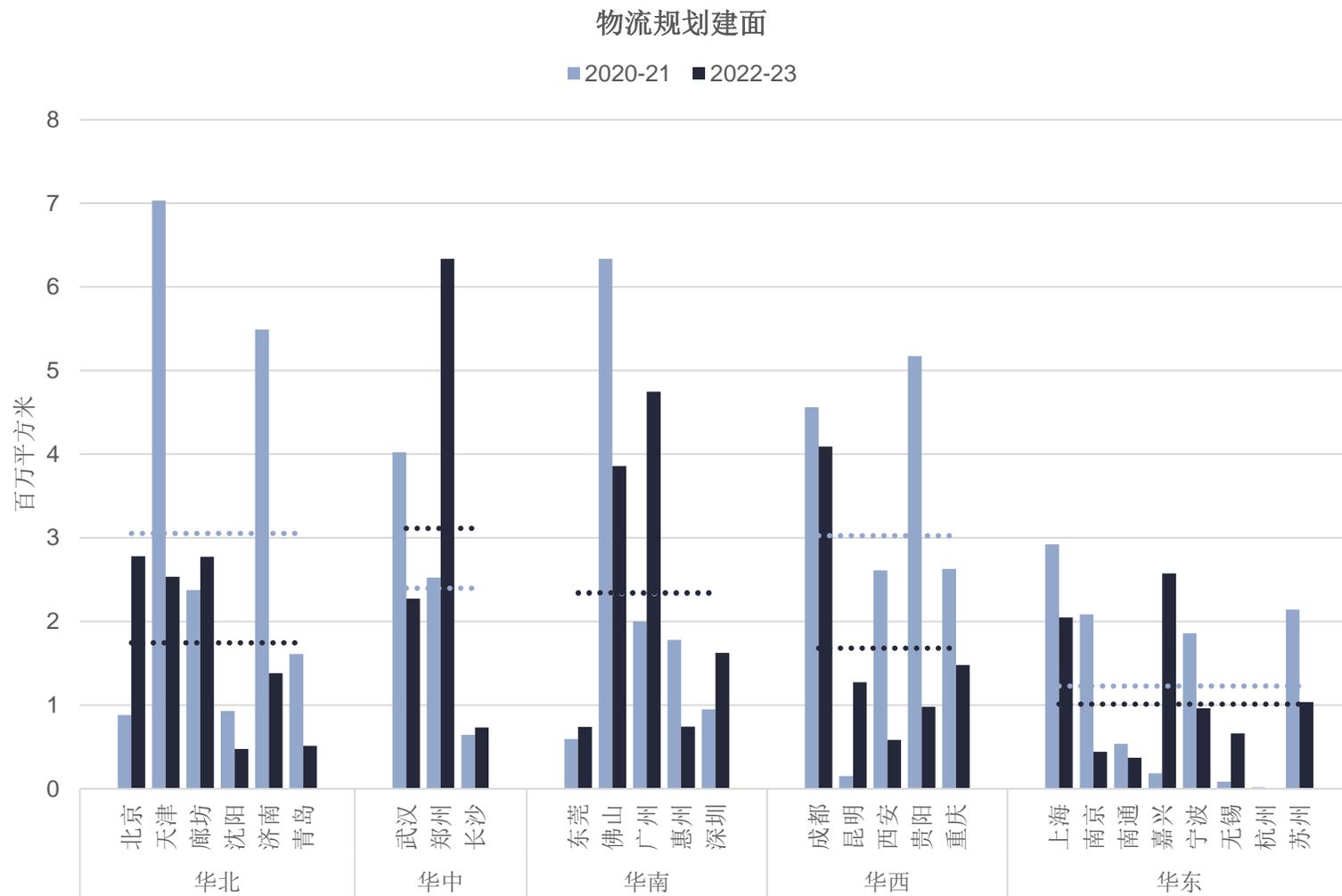


**短期供应惯性持续
远期有望供需平衡**

未来短期内，部分市场仍将受到供应惯性的影响。然而，从中长期发展趋势来看，受物流土地供应紧张、政府建设要求提高等多重因素共同作用，市场供应预计将逐步趋于平缓。

根据第一太平戴维斯对全国31个主要城市的追踪数据，2022至2023年间物流规划总建面相较于2020至2021年间的总面积，下降幅度超过20%。其中，华北和华西市场的降幅尤为显著，华东市场除嘉兴、无锡外，也呈现出不同程度的供应减缓趋势。鉴于物流仓储项目通常在用地规划完成后1至2年内入市，我们预测未来两年内物流项目的供应量将较近两年有所下降。

与此同时，2024年各地政府继续发力扩大内需，通过促进消费和推动制造业升级等政策，增强消费内增动能。随着市场吸纳能力的回升，中长期或有望见证更多子市场回归供需平衡。



来源：第一太平戴维斯研究部，CREIS中指数据

注：图表仅统计物流用地，工业用地指标下建设的物流设施不包含在内；苏州板块包含苏州市区、昆山、太仓、常熟以及张家港区域

2

降本增效需求提升 智慧升级必不可少

《数据要素×”三年行动计划（2024—2026年）》等一系列政策相继颁布实施，推动现代物流基础设施不断向智慧化方向转型升级。

展望未来，不同行业对仓储运作效率与运营成本的需求将持续攀升。同时，随着AI大模型等新型技术的普及应用，将更好赋能仓储数智化转型，推动行业实现更高水平的发展。

3

物流投资回归理性 优质资产值得关注

2023年，物流类投资回归理性，部分优质仓储物流资产因基金到期、资产权重调整等原因，开始市场中出售。短期内，市场上涌现出较多的资产包，这在一定程度上增加了抛售压力。

然而，从中远期来看，位于核心地段的高质量仓储资产，在专业开发商或运营商的背书下，仍能锁定较为稳定的出租率，具备长期的投资价值，值得投资者持续关注。

4

电商退货常态化 逆向物流衍生新需求

随着中国电商业务的迅猛发展，退货所驱动的逆向物流已成为企业提升效率、降低成本的关键环节。目前，一些头部企业已设立专门的逆向物流仓库，以优化货物循环流程，提高运作效率。

着眼未来，逆向物流的发展或将催生新型的仓储需求。如何更有效地辅助逆向物流中的货物调配，也将成为未来仓储建设与运营中必须认真考虑的重要因素。

5

企业投资自建仓储 推动老旧项目更迭

一些具备规模的企业已积极展开自建仓储设施的投资筹备工作，预计在未来一至两年内，市场将迎来一波自建仓储设施的集中入市。

部分自建仓设施为了满足企业自身供应链需求，内部设施配备相对完善，从而在运作效率和灵活性上具备优势。届时，这些新建仓储设施的入市也将间接推动市场中一些老旧项目的更迭，进一步促进整个仓储行业的升级。

6

国际动荡因素影响 企业租赁策略调整

受中美贸易战、巴拿马运河持续干旱、红海危机等一系列国际事件的影响，货物运输关税上涨、港口拥堵等问题为国际货件运输带来了不小的挑战。

在此背景下，从事进出口业务的企业利润空间受到挤压，进而可能在一定程度上影响其仓储租赁策略。面对复杂多变的国际形势，企业需灵活调整仓储策略，以应对潜在的市场风险。



研究部

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

乔璐
高级分析师
中国区
Fiona.Qiao@Savills.com.cn

产业及物流地产服务部

罗瑾
高级董事
中国区
Louisa.Luo@Savills.com.cn

缪博文
高级董事
华东区
Bowen.Miao@Savills.com.cn

林丽蓉
董事
华北区
Carol.Lin@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

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，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、协议或其他文件的依据。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。

