



报告

第一太平戴维斯研究部

中国物流—2021年8月

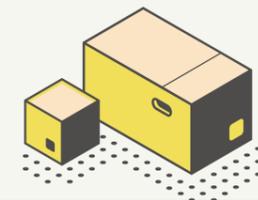
# 大湾区物流指数

savills  
第一太平戴维斯





## 摘要

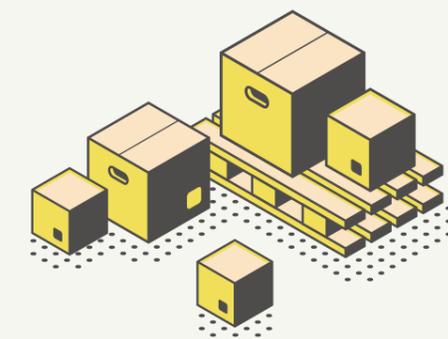


2021年上半年，大湾区物流租赁市场持续积极向好，租金指数环比上升1.3%至192.0。投资者投资兴趣保持强劲，但市场中在售投资标的数量有限，大湾区物流资产价格因此继续上涨。截至2021年上半年，大湾区物流价格指数环比上升1.9%至259.8。

2021年上半年，大湾区高标仓总存量小幅上升至1,169.5万平方米。在过去半年中，电商及第三方物流等行业的强势增长为区域市场去化提供稳定支撑。此外，市场租赁需求正逐步升级改变，且在不同城市版块间，以本地支柱产业及其上下游行业为主导的租户差异化格局正悄然形成。这亦为租赁市场带来部分新增需求。在上述因素共同推动下，期内区域平均空置率环比下降2.0个百分点至3.3%。

截至2021年上半年，大湾区有八个城市总租用成本环比上升，其它城市则保持不变。香港总租用成本仍居区域首位，深圳和广州则为内地城市总租用成本的前两名。

鉴于市场环境较去年同期更为积极，本期区域内十个城市中有八个进入上升初期市场周期，惠州及珠海则因过去半年租金表现相对平稳而进入上升末期。



## 定义与说明



### 背景

2020年，第一太平戴维斯发布《大湾区物流指数》，旨在为粤港澳大湾区（以下简称“大湾区”）物流地产市场参与者，如开发商、业主、租户、投资者等，提供可靠的参考性指标，以便掌握大湾区各个城市物流地产市场的变化趋势并适时调整经营管理策略，该报告将进行定期更新。



### 大湾区数据取样范围

本报告研究地理范围界定为大湾区内地九个城市以及香港特别行政区。其中，根据市场发展阶段差异化特征，对各城市选择不同指数起点。香港、深圳、广州指数起点始于2010年，其它城市指数起点为2015年及以后。



### 高标准仓库

高标准仓库（以下简称高标仓）指以钢结构为佳、净层高达9米及以上、首层承重达每平方米3吨及以上的仓库；此外，其防火等级应至少为丙二类。



### 指数

租金及价格指数分别反映出各城市间租金及价格的变化趋势，进而说明城市间物流地产市场资产表现的共性与差异。



### 总租用成本

总租用成本为净有效租金、物业管理费及相关税费总和。

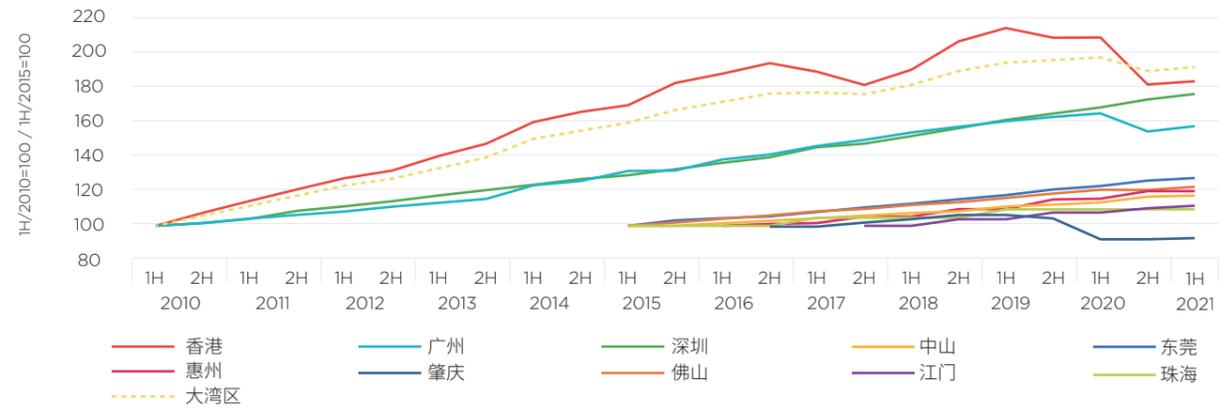


### 更新周期

《大湾区物流指数》于2020年7月首次发布，并将定期进行半年度更新，以对大湾区城市物流市场最新趋势及租金、价格变化加以阐述。

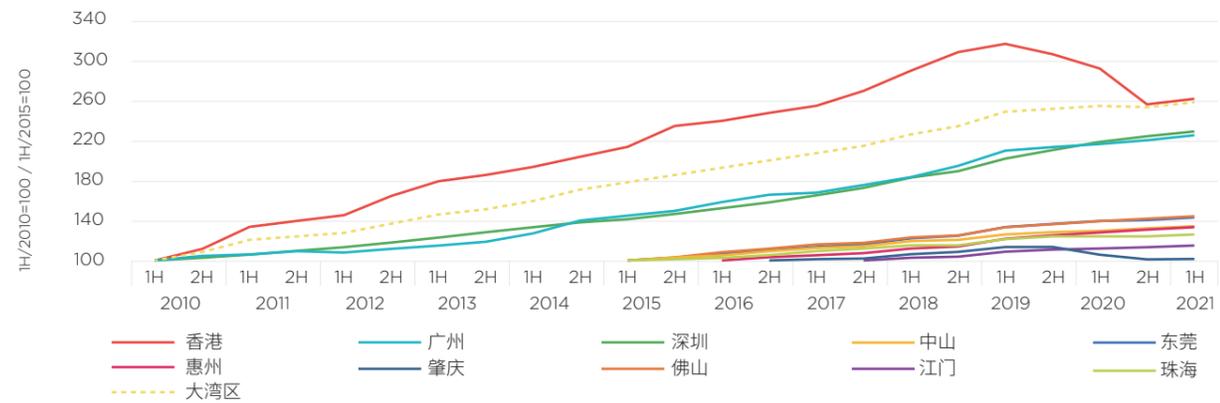
# 大湾区物流指数

大湾区物流租金指数 (1H/2010-1H/2021)



注：香港数据更新至 2021 年第一季度，下同  
来源：第一太平戴维斯研究部，2021

大湾区物流价格指数 (1H/2010-1H/2021)



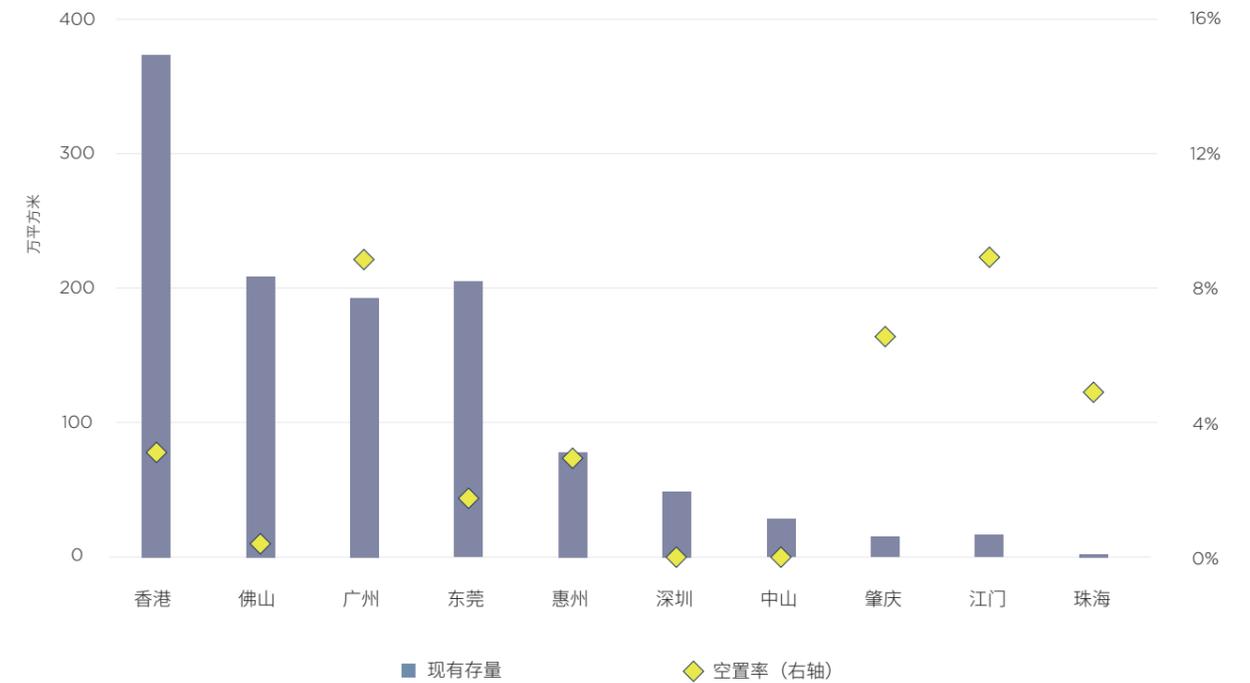
来源：第一太平戴维斯研究部，2021

尽管因受疫情冲击，全球供应链仍在探索复苏之路，集装箱供需失衡问题犹存，但大湾区经济已于后疫情时代反弹。同期，消费者消费习惯亦受疫情影响而有所转变，国内网络消费市场因此获益。2021 年上半年，在上述利好因素的共同推动下，大湾区物流市场积极发展，高标仓租赁需求保持增长。市场中业主情绪愈发坚挺，其对物业的租金预期普遍提高。因此，内地城市租金指数均有上升，同时，香港租金指数亦恢复正增长。整体而言，上半年粤港大湾区物流租金指数环比上升 1.3% 至 192.0。

鉴于市场租赁需求保持增长动能、资产租金增势坚挺，同时区域内物流资产又较其它板块物业享有更高收益率，投资者对大湾区物流地产——特别是对高标仓的投资兴趣保持强劲。此外，2020 年 4 月公募 REITs 试点工作通知的发布亦从政策层面为物流投资者和业主提供了另一种退出机制选择，如 2021 年上半年获准上市发行的首批公募 REITs 中即包括中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（中金普洛斯 REIT）和红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（盐港 REIT），上述两只基金的资产中共涵盖了四个大湾区物流园。在过去的 18 个月中，大湾区物流投资市场保持活跃并录得数宗整售交易成交。这亦带动大湾区物流价格指数环比上升 1.9% 至 259.8。

# 供应与需求

高标仓总存量与空置率 (1H/2021)



来源：第一太平戴维斯研究部，2021

2021 年上半年，区域内仅一个新项目入市，为市场带来约 6.0 万平方米仓储面积，区域高标仓总存量因此上升至 1,169.5 万平方米。同时，在持续强劲租赁需求的带动下，期内多城空置率环比下降。截至期末，大湾区高标仓平均空置率环比下降 2.0 个百分点至 3.3%。

大型电商和第三方物流仍是大湾区租赁需求的主要来源。得益于居民消费习惯逐步向网络消费转变，2021 年上半年广东省网络零售总额同比增长 26.6%，高于全国水平 3.4 个百分点。在此推动下，电商企业在广东省持续进行业务扩张，且鉴于大湾区坐享全省 61.9% 的人口及 80.8% 的 GDP，区域内城市尤受电商企业的青睐。快递业亦从消费市场扩张中获益。2021 年上半年，四大物流中心城市——广州、深圳、东莞、佛山快递业务收入总额达人民币 911.6 亿元，占全国快递业总收入的 18.8%。同时，过去一年中数个源自生鲜电商和快递公司租赁成交的达成，亦可印证上述需求的持续增长。此外，市场租赁需求正在逐步升级改变，且在不同城市版块间，以本地支柱产业及其上下游行业为主导的租户差异化格局正悄然形成。这亦为租赁市场带来部分新增需求。

# 供应与需求

## 广佛肇城市板块

广佛肇城市板块高标仓总存量达 416.8 万平方米，占大湾区总存量的 35.6%。过去 20 年中，广州、佛山两城市依托其高度发达的交通网和领先的制造业发展水平，成为中国最成熟的物流中心，并为广东乃至华南地区有优质仓储租赁需求的企业所青睐。2021 年上半年，这一趋势仍在延续，同时两市场还为周边城市（如肇庆）带来部分外溢需求，进而推动广佛肇城市板块的形成。

2021 年上半年，广州仍是该城市板块的核心城市和主要需求增长点。得益于本地传统优势制造业——特别是纺织及服装制造业发展，广州持续吸引更多零售商，如跨境电商、直播电商等，在本地设立供应链中心，这不仅赋能本地供应商的长足发展，也为广佛肇城市板块物流市场注入可观的新增需求。

在上述因素推动下，期内广佛肇城市板块市场去化优于其它城市板块，三城市空置率分别环比下降 6.0、0.4、15.7 个百分点至 8.9%、0.4%、6.6%。

## 深莞惠城市板块

深莞惠城市板块高标仓总存量达 331.9 万平方米，约为区域总存量的 28.4%。与广佛肇城市板块不同，由于 W1 类土地供应稀缺，该城市板块中一线城市深圳的高标仓存量相对有限。而同时，当地宏观经济基本面保持强势增长、人口规模持续扩大——2020 年深圳 GDP 增速为 3.1%，系一线城市中最高；2010 至 2020 年全市人口复合年均增长率达 5.4%，居大湾区之首。在此背景下，企业对优质仓储设施租赁需求不断增加。鉴于深圳现有存量难以满足租赁需求的增长，期内东莞、惠州持续承接源自深圳的外溢需求，特别是生鲜电商和大型第三方物流企业的需求。

此外，高新制造业持续赋能东莞市场租赁需求增长。在过去的六至十二个月期间，除电子信息制造业租户外，部分知名汽车制造商亦对在东莞承租高标仓展现出强烈意愿，并最终极富竞争力的价格达成交易，这对市场去化亦有助益。

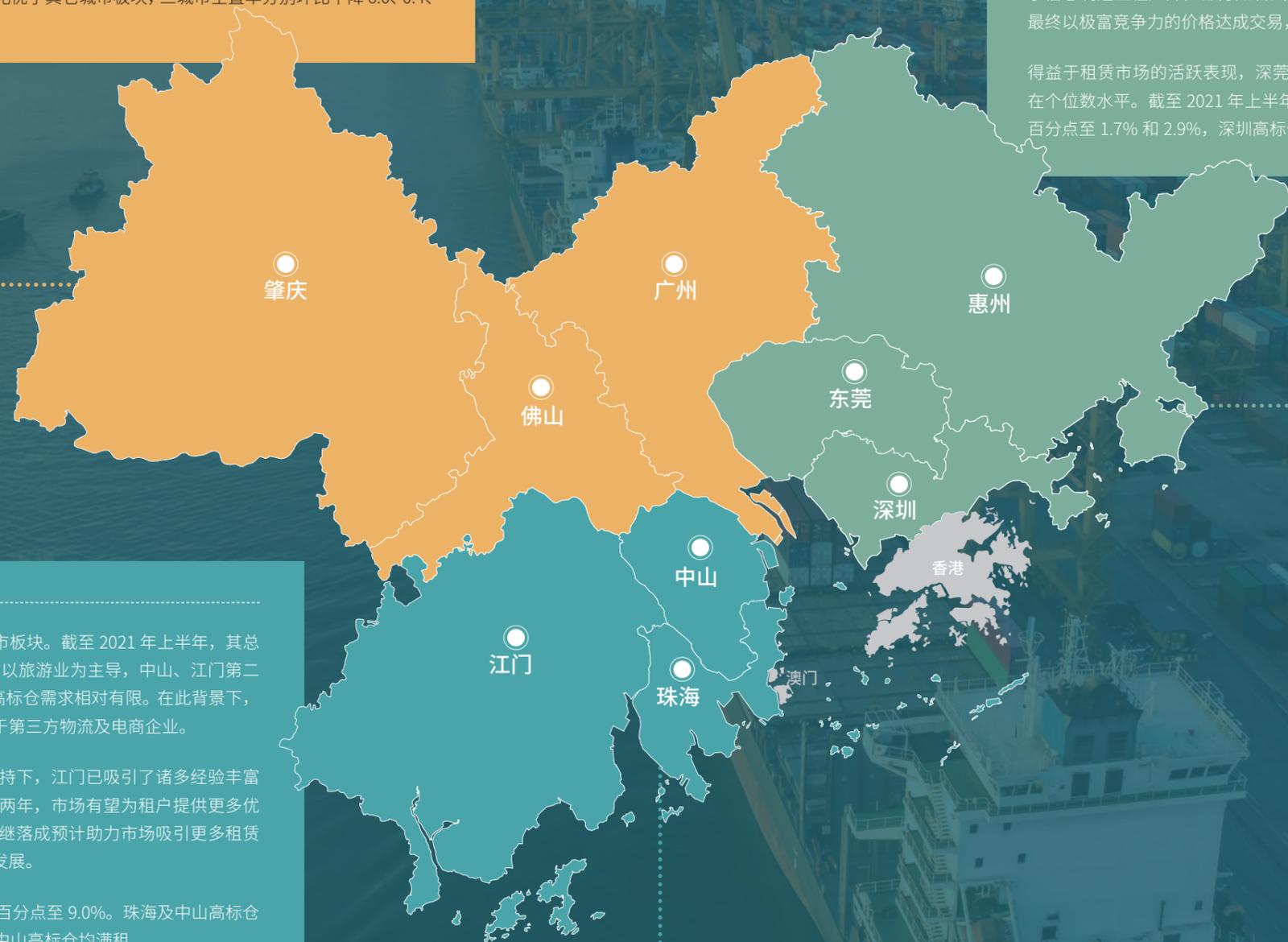
得益于租赁市场的活跃表现，深莞惠城市板块的空置率自 2019 年上半年以来始终保持在个位数水平。截至 2021 年上半年末，东莞、惠州的空置率分别环比下降 2.0 和 3.5 个百分点至 1.7% 和 2.9%，深圳高标仓则均处于满租状态。

## 珠中江城市板块

珠中江城市板块高标仓市场规模显著小于其它两城市板块。截至 2021 年上半年，其总存量仅为 47.2 万平方米。鉴于当前珠海经济发展仍以旅游业为主导，中山、江门第二产业又以传统制造业居多，因此当地制造业企业对高标仓需求相对有限。在此背景下，目前珠中江城市板块高标仓市场租赁需求主要来自于第三方物流及电商企业。

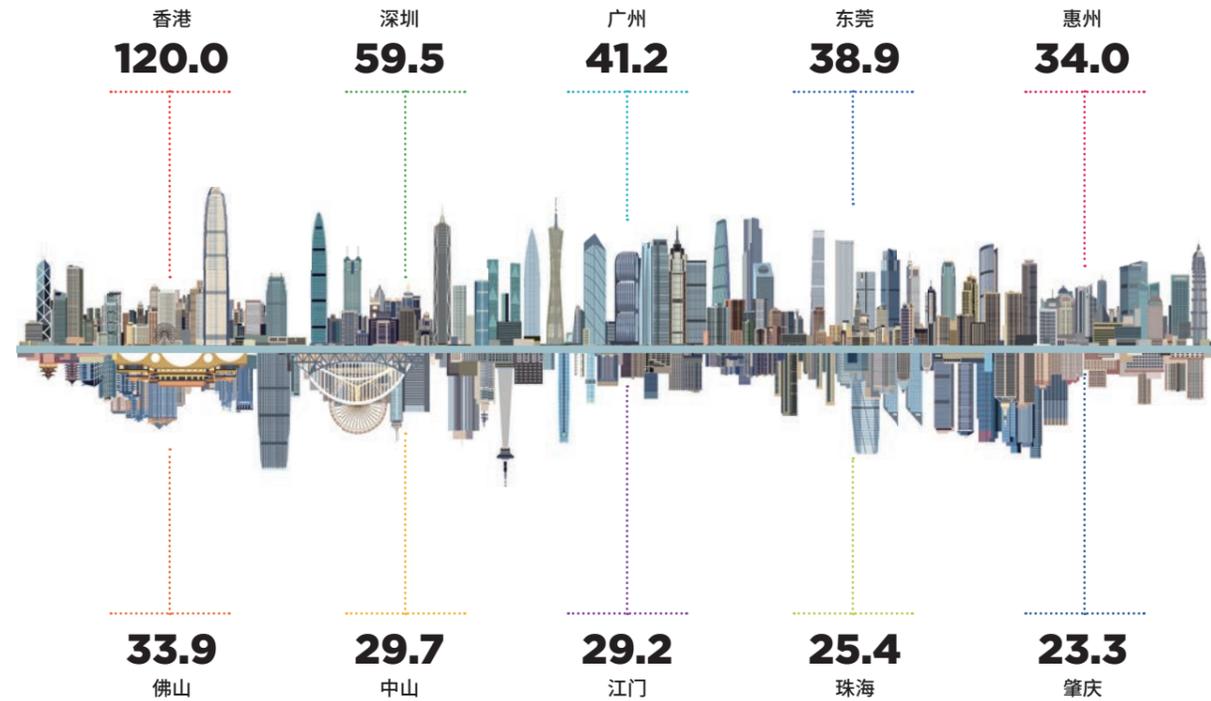
尽管如此，在本地政府着力打造珠西物流中心的支持下，江门已吸引了诸多经验丰富的物流开发商进驻并开发高标仓项目。预计在未来两年，市场有望为租户提供更多优质仓储设施选择。政府支持叠加优质仓储设施的相继落成预计助力市场吸引更多租赁需求，珠中江城市板块高标仓市场亦有望实现加速发展。

2021 年上半年，江门高标仓空置率环比上升 9.0 个百分点至 9.0%。珠海及中山高标仓空置率则与 2020 年下半年持平，珠海仍为 5.0%，中山高标仓均满租。



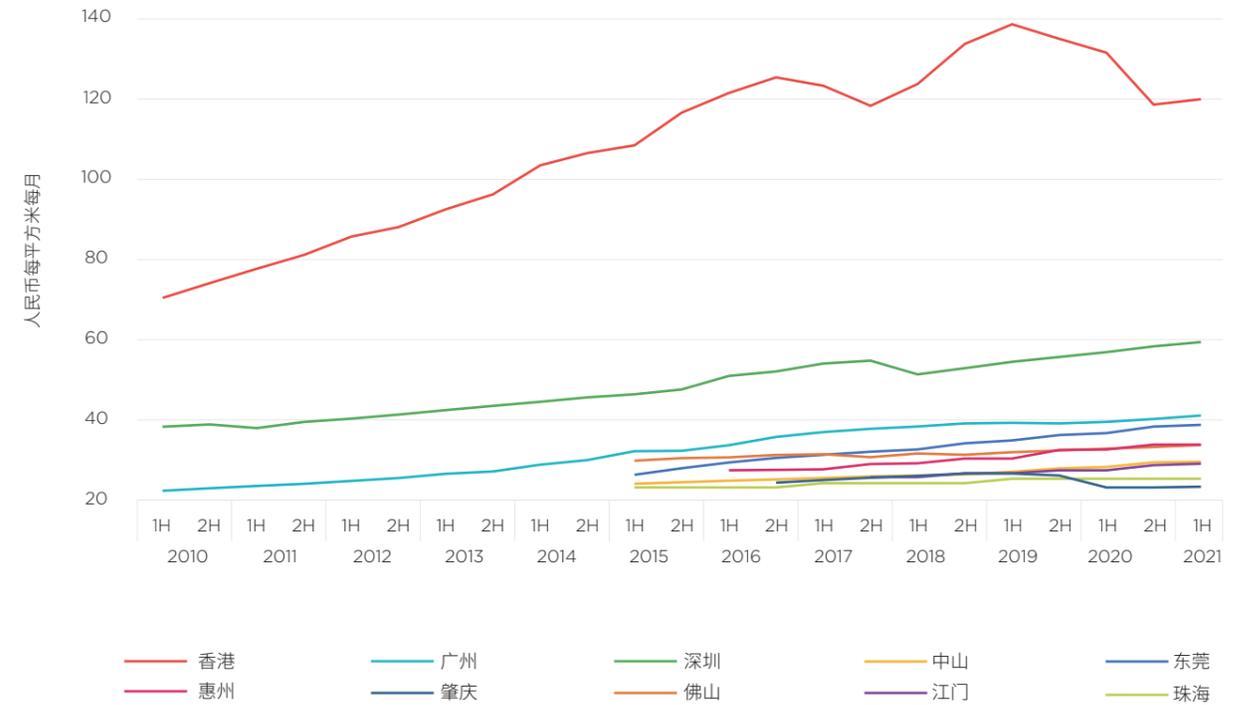
# 大湾区物流市场 总租用成本分析

总租用成本 (1H/2021)



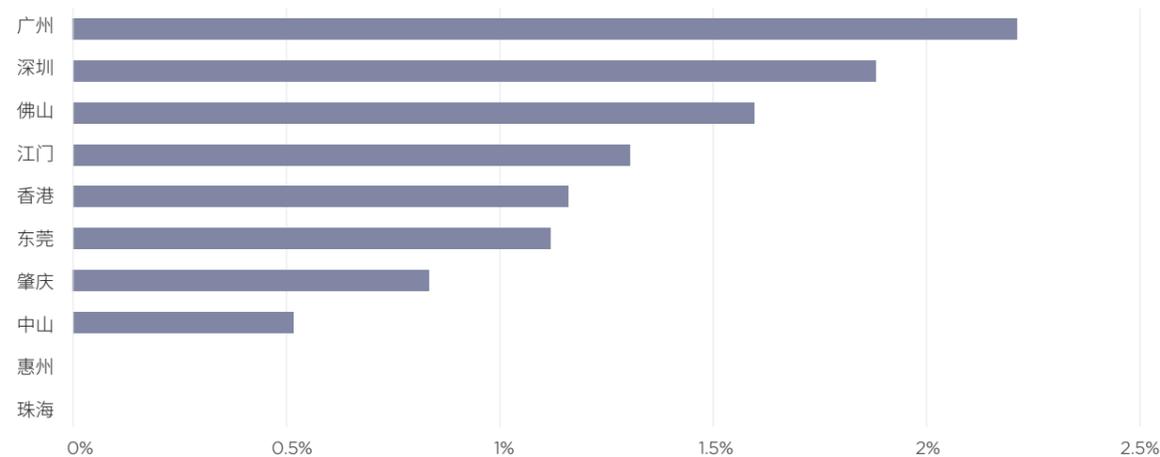
来源：第一太平戴维斯研究部，2021

历史总租用成本 (1H/2010-1H/2021)



来源：第一太平戴维斯研究部，2021

总租用成本环比变化 (1H/2021)

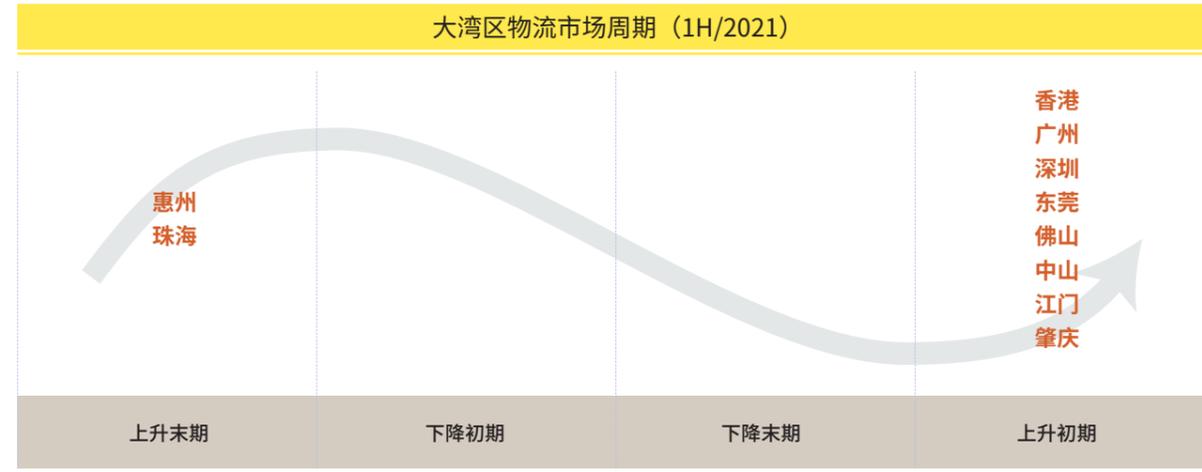


来源：第一太平戴维斯研究部，2021

2021年上半年，大湾区有八个城市总租用成本环比上升，其它城市则保持不变。期内，香港总租用成本环比上升1.2%至人民币每平方米每月120.0元，仍领跑大湾区城市。内地城市中，在市场供不应求的推动下，深圳总租用成本自2018年下半年以来始终保持上升趋势，并于2021年上半年环比上升1.9%至人民币每平方米每月59.5元，居内地城市总租用成本之首。得益于租赁市场的活跃表现，广州总租用成本录得人民币每平方米每月41.2元，环比增长2.2%——为区域最大增幅。

广深的外溢需求叠加源自本地制造业企业的新增需求赋能佛山、东莞市场发展，两城租金水平持续增长，进而推动其高标仓总租用成本录得环比1.0%以上增幅。截至期末，佛山、东莞总租用成本分别环比上升1.6%和1.1%至人民币每平方米每月33.9元和38.9元。

# 市场周期

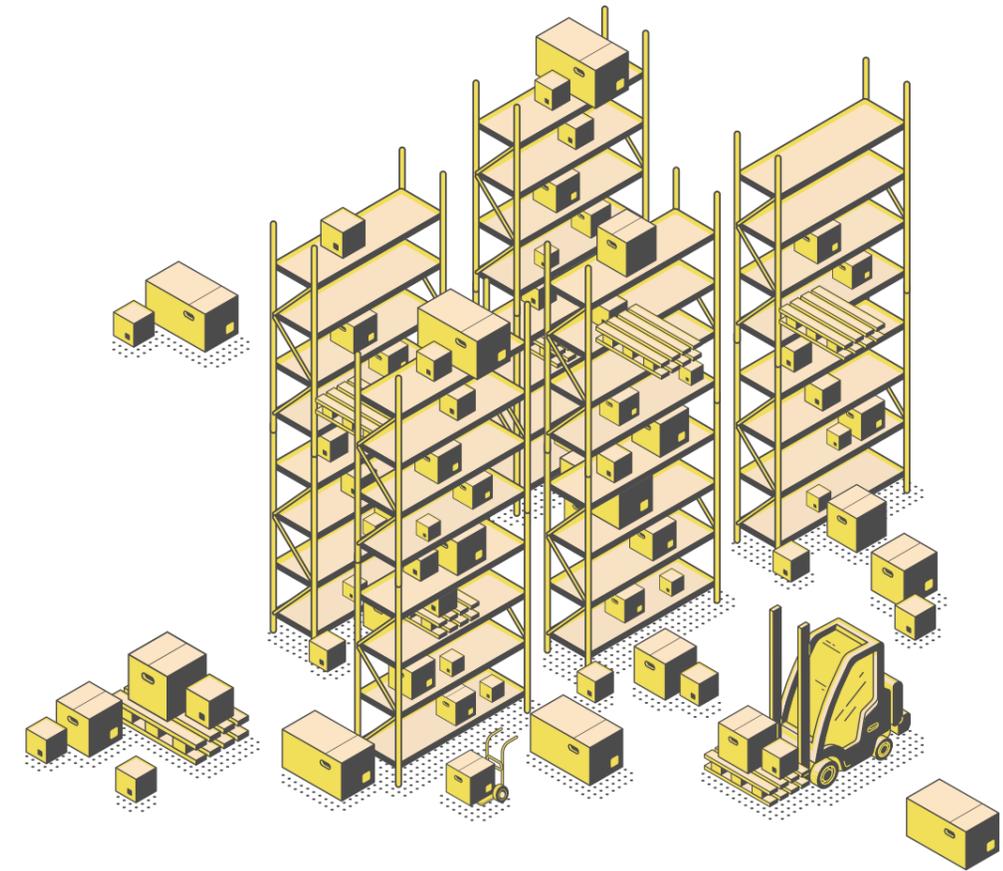


## 上升末期

2021年上半年, 惠州和珠海进入上升末期, 这主要归因于过去半年两城市相对稳定的租金表现。

## 上升初期

鉴于市场环境较去年同期更为积极, 本期区域内十个城市中有八个进入上升初期市场周期。得益于市场环境的改善, 过去半年香港物流市场亦有回暖, 期内租金恢复正增长。在市场供需关系积极、宏观经济强势增长的背景下, 广州、深圳、东莞、佛山等主要城市租金水平亦展现出积极的增长潜力。



# 展望

2021年下半年, 中国经济预计持续增长, 大湾区经济料将紧随全国步伐实现稳步增长。据香港特别行政区政府统计处数据, 2021年香港GDP有望恢复3.5%~5.5%的正增长; 广深“十四五”规划提出, 未来五年, 两城GDP年均增速预计保持6%~6.5%。与此同时, 随着直播电商和社区团购的蓬勃发展, 网络零售额将持续增长。

未来数年, 在积极的宏观经济环境和庞大人口规模的支持下, 大湾区物流市场中源自传统及新兴行业的租赁需求预计大幅增长。而鉴于短期区域新增供应仍十分有限, 供不应求的市场格局料将持续, 大湾区物流租金指数将因此延续上升趋势。

公募REITs政策的出台, 已为大湾区、长三角、京津冀地区的物流地产投资者和业主提供了另一种退出机制选择。此外, 在市场情绪持续积极、市场基本面保持坚挺的背景下, 大湾区物流资产价格料将延续上升势头, 下半年大湾区物流价格指数预计将保持上升。

## 联系我们



### 谢靖宇 Carlby Xie

第一太平戴维斯华南区市场研究部  
负责人、董事

TEL: +8620 3665 4874  
E-mail: carlby.xie@savills.com.cn



### 林木雄 Woody Lam

第一太平戴维斯华南区董事长

TEL: +86 755 8436 7000  
E-mail: woody.lam@savills.com.cn

## GLOBAL HEADQUARTERS

### 全球总部

#### Savills - London

##### 第一太平戴维斯 伦敦

Mark Ridley

Group Chief Executive Officer

第一太平戴维斯全球首席执行官

Tel: 44 020 7499 8644

E-mail: mridley@savills.com

## CHINA

### 中国

#### Savills - China

##### 第一太平戴维斯 中国

Siu Wing Chu 朱兆荣

Chief Executive Officer, China

第一太平戴维斯中国区首席执行官

Tel: 86 21 6391 6688

E-mail: siuwing.chu@savills.com.cn

#### Savills - Shanghai

##### 第一太平戴维斯 上海

Siu Wing Chu 朱兆荣

Chief Executive Officer, China

第一太平戴维斯中国区首席执行官

Tel: 86 21 6391 6688

E-mail: siuwing.chu@savills.com.cn

#### Savills - Beijing

##### 第一太平戴维斯 北京

Anthony McQuade 麦安东

Managing Director, Northern China

第一太平戴维斯华北区董事长

Tel: 86 10 5925 2288

E-mail: anthony.mcquade@savills.com.cn

#### Savills - Guangzhou

##### 第一太平戴维斯 广州

Alvin Lau 刘蔚海

Deputy Managing Director, Southern China

Managing Director, Savills Guangzhou

第一太平戴维斯华南区副董事长

广州董事总经理

Tel: 86 20 3665 4800

E-mail: alvin.lau@savills.com.cn

#### Savills - Shenzhen

##### 第一太平戴维斯 深圳

Woody Lam 林木雄

Managing Director, Southern China

第一太平戴维斯华南区董事长

Tel: 86 755 8436 7000

E-mail: woody.lam@savills.com.cn

#### Savills - Chengdu

##### 第一太平戴维斯 成都

Eric Wo 胡裕华

Managing Director, Western China

第一太平戴维斯华西區董事长

Tel: 86 28 6737 3737

E-mail: eric.wo@savills.com.cn

#### Savills - Nanjing

##### 第一太平戴维斯 南京

Jeremy Sun 孙维

General Manager, Savills Nanjing

第一太平戴维斯南京公司总经理

Tel: 86 25 5772 0903

E-mail: jeremy.sun@savills.com.cn

#### Savills - Hangzhou

##### 第一太平戴维斯 杭州

Anson Chan 陈昆威

General Manager, Savills Hangzhou

第一太平戴维斯杭州公司总经理

Tel: 86 571 8102 0222

E-mail: anson.chan@savills.com.cn

#### Savills - Wuhan

##### 第一太平戴维斯 武汉

Thomas Ng 伍嘉乐

Managing Director, Savills Wuhan

第一太平戴维斯武汉公司董事长

Tel: 86 27 5930 5566

E-mail: thomas.ng@savills.com.cn

#### Savills - Changsha

##### 第一太平戴维斯 长沙

Rebecca Hu 胡博飞

General Manager, Savills Changsha

第一太平戴维斯长沙公司总经理

Tel: 86 731 8987 0177

E-mail: rebecca.hu@savills.com.cn

#### Savills - Tianjin

##### 第一太平戴维斯 天津

Andy Chee 岐晓弟

General Manager, Savills Tianjin

第一太平戴维斯天津公司总经理

Tel: 86 22 5830 8877

E-mail: andy.chee@savills.com.cn

#### Savills - Dalian

##### 第一太平戴维斯 大连

Lily Wei 魏丽萍

Associate Director,

Property & Asset Management Services,

Savills Dalian

第一太平戴维斯大连公司

物业及资产管理部助理董事

Tel: 86 411 3966 8988

E-mail: lily.wei@savills.com.cn

#### Savills - Shenyang

##### 第一太平戴维斯 沈阳

Johnny Jiang 姜华

Deputy General Manager, Agency,

Savills Shenyang

第一太平戴维斯沈阳公司副总经理

Tel: 86 24 8398 5066

E-mail: johnny.jiang@savills.com.cn

#### Savills - Xiamen

##### 第一太平戴维斯 厦门

Alvin Lau 刘蔚海

Deputy Managing Director, Southern China

Managing Director, Savills Guangzhou

第一太平戴维斯华南区副董事长

广州董事总经理

Tel: 86 20 3665 4800

E-mail: alvin.lau@savills.com.cn

#### Savills - Zhuhai

##### 第一太平戴维斯 珠海

Steven Liu 刘晓南

General Manager, Savills Zhuhai

第一太平戴维斯珠海公司总经理

Tel: 86 756 862 2600

E-mail: stevenxn.liu@savills.com.cn

#### Savills - Haikou

##### 第一太平戴维斯 海口

Cindy Wu 吴欣欣

General Manager, Savills Haikou

第一太平戴维斯海口公司总经理

Tel: 86 898 3638 4200

E-mail: cindy.wu@savills.com.cn

#### Savills - Fuzhou

##### 第一太平戴维斯 福州

Alvin Lau 刘蔚海

Deputy Managing Director, Southern China

Managing Director, Savills Guangzhou

第一太平戴维斯华南区副董事长

广州董事总经理

Tel: 86 20 3665 4800

E-mail: alvin.lau@savills.com.cn

#### Savills - Chongqing

##### 第一太平戴维斯 重庆

Andy Lau 刘奕兴

General Manager, Savills Chongqing

第一太平戴维斯重庆公司总经理

Tel: 86 23 8900 3000

E-mail: andy.lau@savills.com.cn

#### Savills - Xi'an

##### 第一太平戴维斯 西安

Dave Law 罗元均

General Manager, Savills Xi'an

第一太平戴维斯西安公司总经理

Tel: 86 29 8187 2288

E-mail: dave.law@savills.com.cn

**A real estate industry leader established over 160 years ago. Now with over 600 offices and associates worldwide.**

Subject to contract: This document is prepared by Savills for information only. Whilst reasonable care has been exercised in preparing this document, it is subject to change and these particulars do not constitute, nor constitute part of, an offer or contract; interested parties should not rely on the statements or representations of fact but must satisfy themselves by inspection or otherwise as to the accuracy. No person in the employment of the agent or agent's principal has any authority to make any representations or warranties whatsoever in relation to these particulars and Savills cannot be held responsible for any liability whatsoever or for any loss howsoever arising from or reliance upon the whole or any part of the contents in this document © Savills Property Services China Company Limited. 2020.

