



报告

第一太平戴维斯研究部

中国物流 - 2022 年 11 月

大湾区物流指数

savills
第一太平戴维斯



定义 & 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。



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。



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。



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。



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。



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。

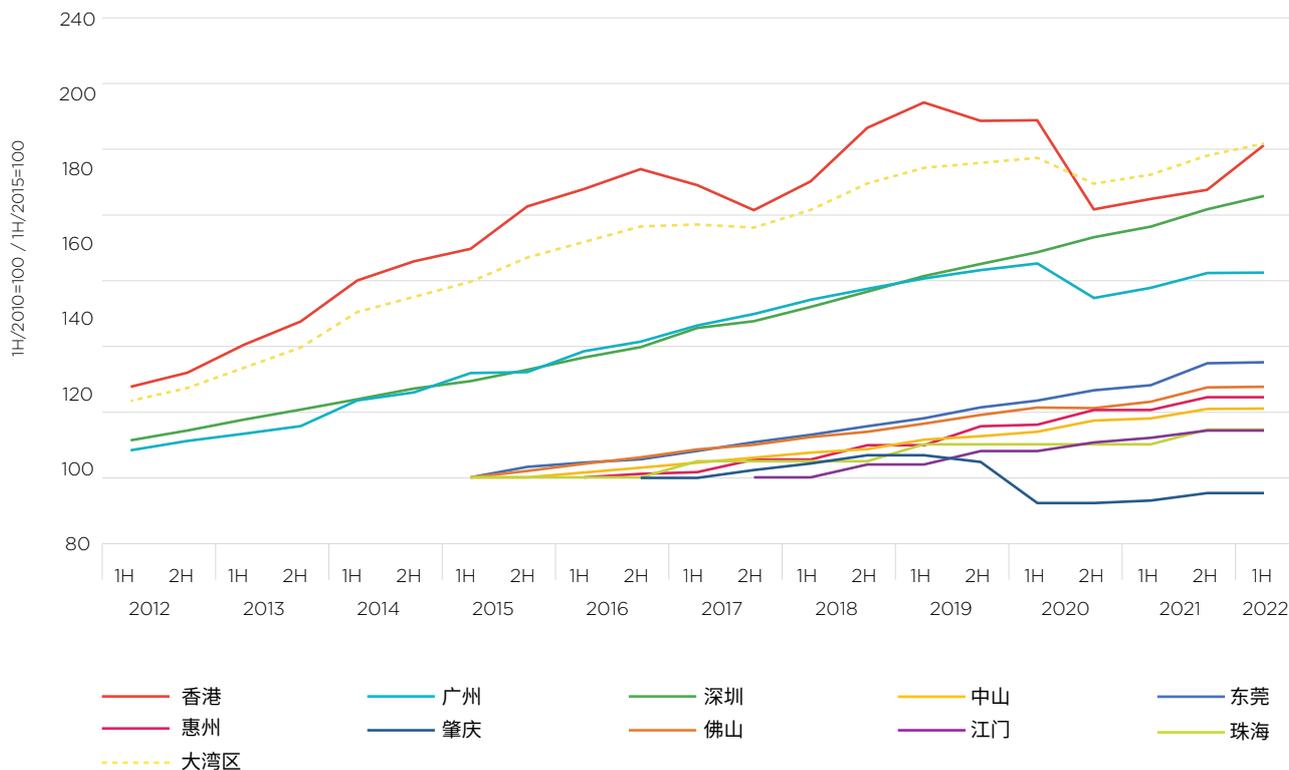
摘要

2022 年初，大湾区物流市场承继了过往两年的增长势头，尤其在第一季度表现良好，并与市场预期相若。然而，四月份伊始，全球经济、贸易、供应链备受重创，部分租户开始对其区域业务运营表现出越来越大的担忧，审查并改变其物流物业使用计划和需求。有鉴于此，大湾区物流市场整体租赁需求较去年下半年倾软，进而导致区域平均空置率上升。即便如此，但就期内租赁市场角度出发，多数业主的情绪并未受挫，因而其亦未改变租赁和定价策略。截至 2022 年上半年底，大湾区物流租金指数环同比分别上涨 1.3% 和 4.3%。同期，众投资者对布局大湾区物流市场的兴趣依旧浓厚，交易活动与过去 12 个月持平，区域内录得数宗投资交易达成。截至期末，大湾区物流价格指数环同比分别上涨 5.1% 和 9.7%。尽管上半年市场租金和资本价值表现尚属乐观，但所有城市皆进入上升末期的市场阶段，大部分城市的租金几近峰值。

展望下半年，疫情在许多城市的复发（尽管规模较小）已经对供应链造成负面的影响，并且从资产管理的角度来看，其已对第三季度以来租赁市场的入驻率和租金水平造成一定冲击。至年底，这预计将导致大湾区物流租金指数的小幅下降。同期，投资者亦变得更为理性和价格敏感，甚至在挑选交易标的时更为审慎与挑剔。尽管如此，这些都不足以撼动多数业主的定价信心并迫使其改变定价策略。因此，大湾区物流价格指数预计将保持稳定。

大湾区物流指数

大湾区物流租金指数 (1H/2012-1H/2022)



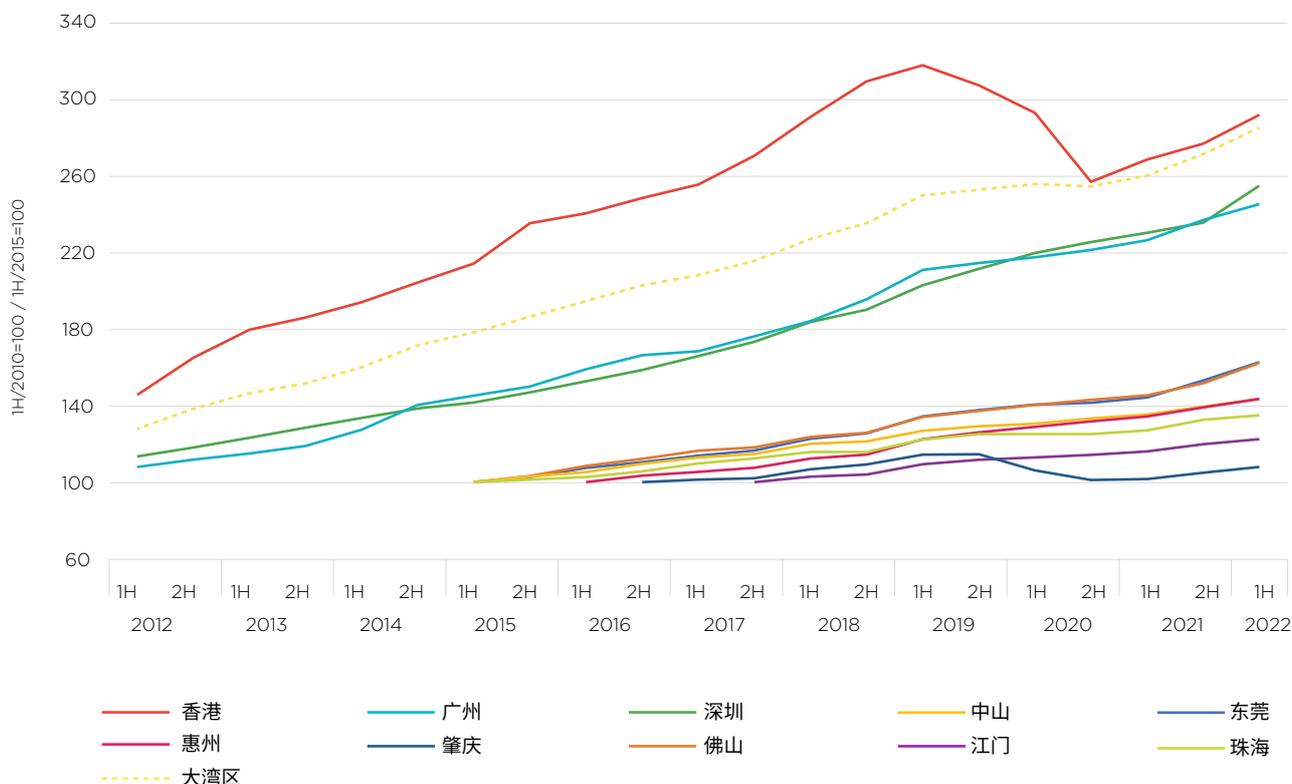
来源：第一太平戴维斯研究部，2022



租金指数

- ▶ 2022年上半年，尽管大湾区多城物流市场租金增速稍有放缓，但多持续增长，这令区域物流租金指数环比增长1.3%、同比增长4.3%。其中，香港租金指数增幅最高，达到7.2%。同期，包括珠海、惠州、江门、肇庆在内的四个城市的租金指数维持不变。值得一提的是，考虑到几乎所有大湾区市场的租赁需求逐渐倾软，业主对租金期许亦于下半年伊始稍有回调。

大湾区物流价格指数 (1H/2012-1H/2022)



来源：第一太平戴维斯研究部，2022

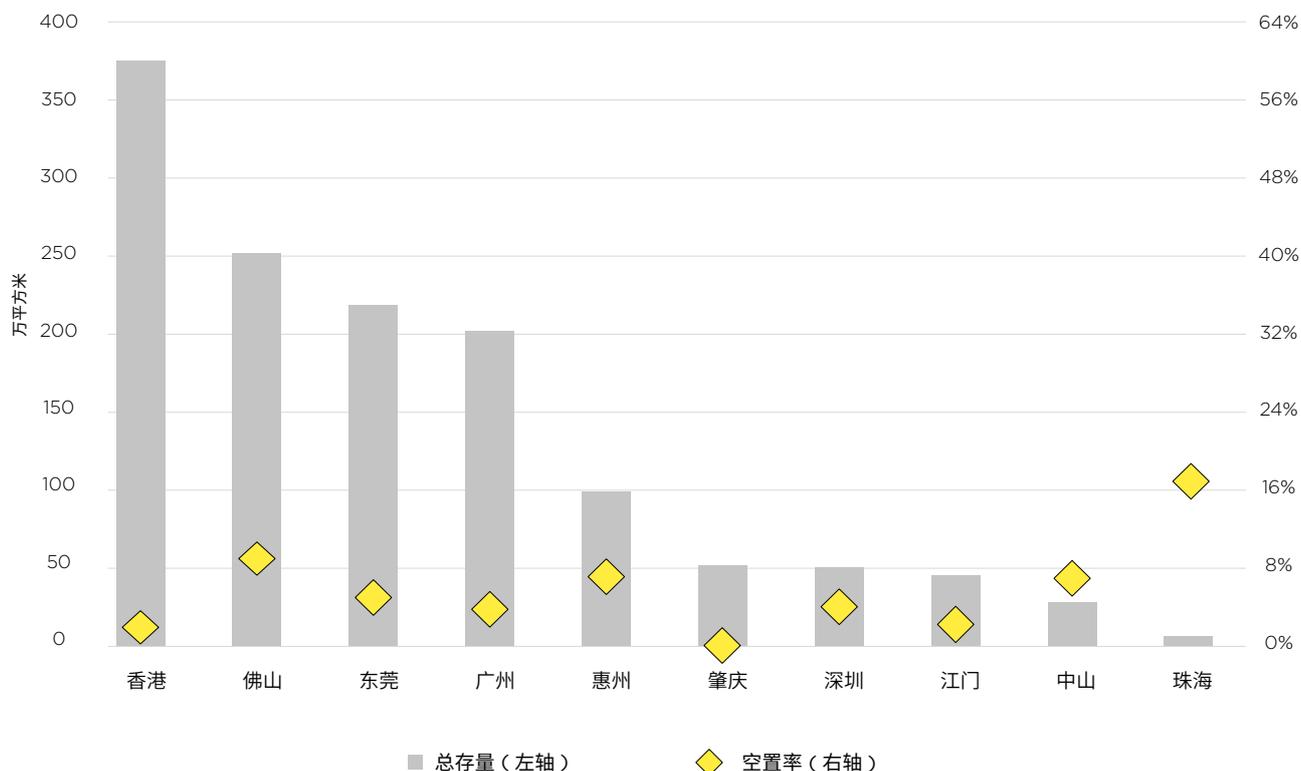


价格指数

► 2022年上半年，众投资者对布局大湾区物流市场的兴趣皆与去年同期相若，交易活动水平与过去12个月持平，且区域内录得数宗投资交易达成。一些机会型投资机构甚至选择投资毗邻大湾区主要城市（譬如广州）的物流投资机会，以获得可能在预期期限内实现的更高潜在收益。尽管自4月起，投资者情绪开始因投资者类型而异（国内投资者与海外投资者相较），但这尚未改变业主的定价策略和预期。期末，大湾区物流价格指数环比上升5.1%、同比上升9.7%。

供应与需求

大湾区城市高标仓总存量及空置率（1H/2022）



来源：第一太平戴维斯研究部，2022



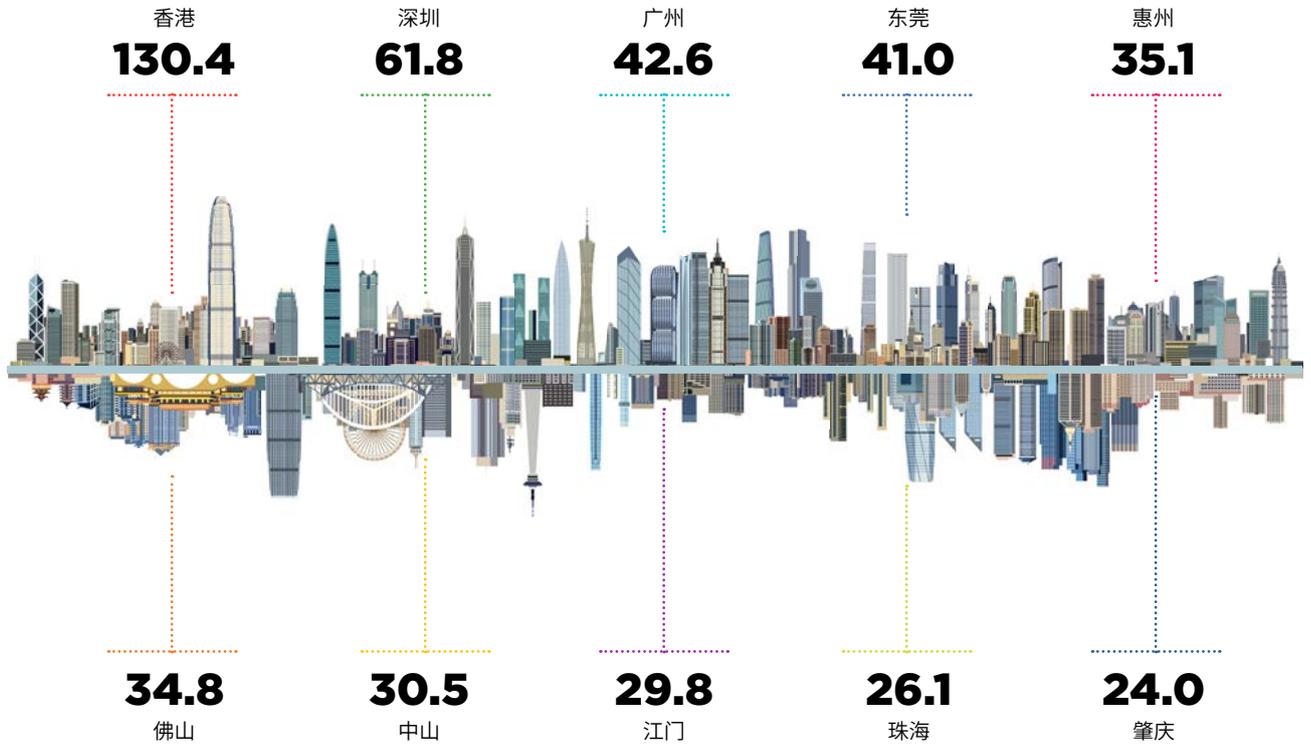
2022年上半年，市场分别于深圳、东莞和肇庆录得新仓入市，合计带来约52.1万平方米供应面积。尽管如此，大湾区整体供应实质上仍相对有限。截至期末，区域市场的总存量累计达到1,330.0万平方米。

与去年下半年相较，大湾区物流市场的整体租赁需求在一定程度上稍有倾软，这多由一系列外部冲击所致，包括全球疫情的持续和国内多城市疫情反复的扰动、全球经济不确定性、乌克兰危机、国际地缘政治冲突升级、全球通胀压力、全球贸易收缩、全球供应链受阻等。部分租户在审查其物流物业需求和策略时变得更为价格敏感，并放缓相关或后续的租赁活动。此外，一些知名的内资物流租户亦因在大湾区内的自建物流物业相继落成而搬迁至自建仓，进而退租部分现有租赁面积。上述因素共同导致区域内众多主要市场的平均空置率小幅上升。截至2022年上半年末，大湾区物流市场平均空置率环比上升1.3个百分点、同比上升1.6个百分点，至4.7%。

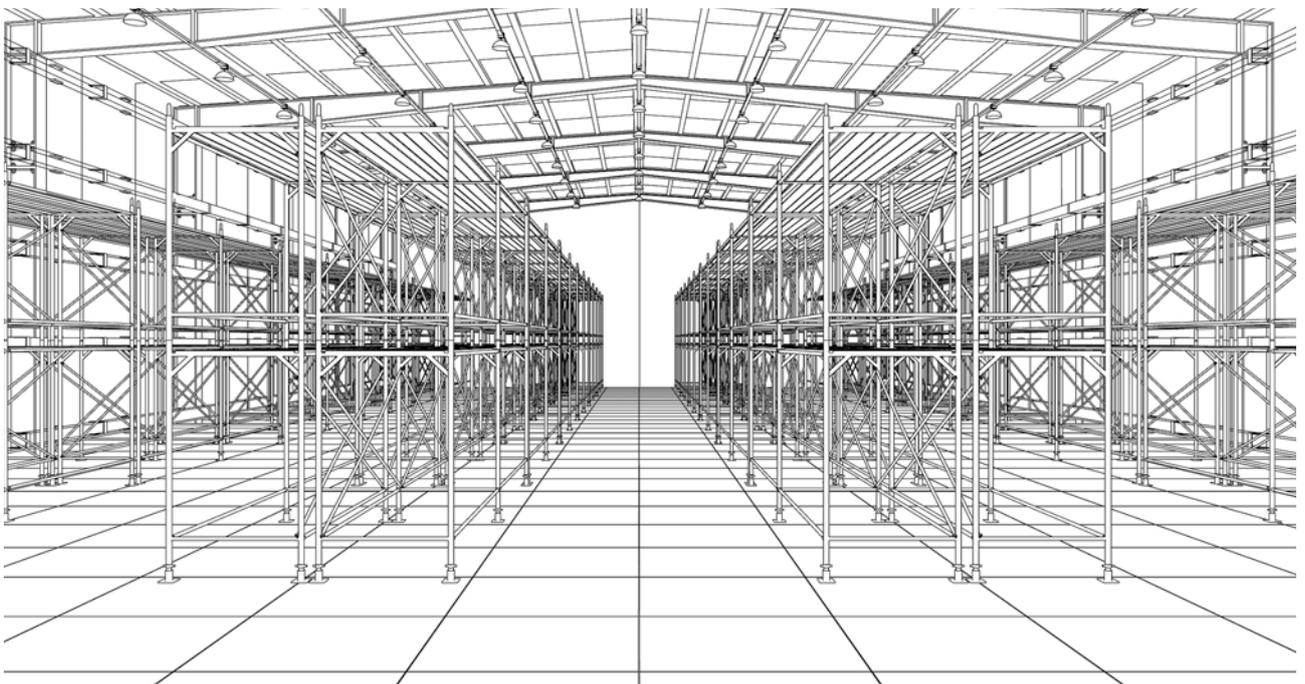


大湾区物流市场总租用成本概览

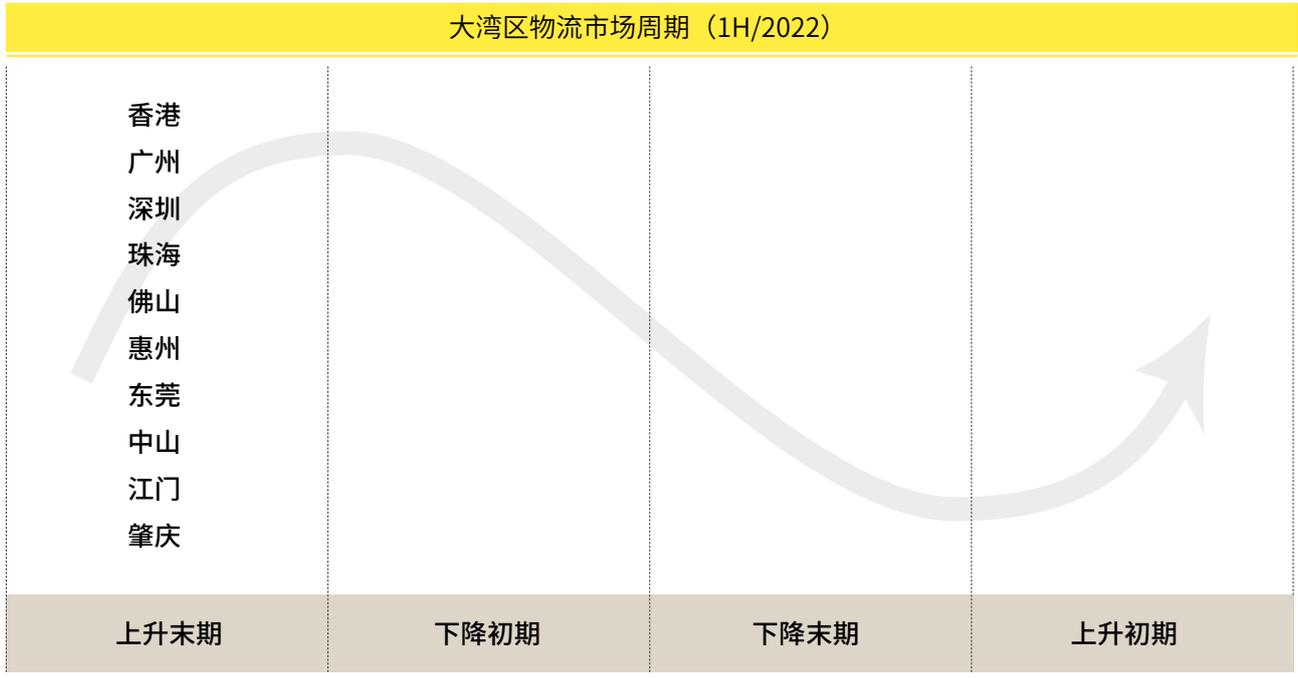
大湾区城市总租用成本 (1H/2022)



来源：第一太平戴维斯研究部，2022



市场周期



上升末期

期内，因业务增长承压，许多企业租户承租能力几近峰值。对于业主而言，其对下半年租赁市场去化的压力和隐忧与日俱增。换言之，各方预料市场空置率将进一步上升。此外，大湾区物流市场投资情绪日趋谨慎和理性。充分考量到上述因素，大湾区所有城市皆步入上升末期的市场阶段。





展望

短期内，全球和区域经济仍极具挑战，并将继续影响全球供应链，进而对国内和区域物流市场带来负面影响。然而，长远来看，中国经济和房地产市场，尤其是产业地产市场，仍具有较大的政策调整空间，这将筑就未来长期而稳定的市场发展。在经济完全复苏、营商环境进一步优化之前，疫情在许多城市的复发（即便是规模较小）也已经对供应链带来一定影响。从物业管理角度而言，这将对下半年大湾区物流租赁市场的出租率和租金造成一定冲击，并进一步导致年底大湾区物流租金指数的小幅下跌。尽管如是，大湾区物流投资市场仍应保持吸引力，其初始收益率仍高于其它传统业态，但投资者变得愈加理性，对价格愈加敏感，甚至在挑选投资交易标的时也愈加挑剔。不过市场多方需要正视的是，鉴于之前所提及的诸多因素，短期内投资市场中卖方在定价方面仍将保持强势，助力下半年区域物流价格指数保持稳定。

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

TEL: +86 20 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



罗瑾 Louisa Luo

第一太平戴维斯中国区产业及物流地产部负责人

TEL: +86 21 6391 6688
E-mail: louisa.luo@savills.com.cn

GLOBAL HEADQUARTERS

全球总部

Savills - London

第一太平戴维斯 伦敦

伦敦玛格丽特街 33 号

33 Margaret Street, W1G 0JD, London

Tel: 44 (0) 20 7499 8644

CHINA

中国

Savills - China

第一太平戴维斯 中国

上海市 徐汇区

陕西南路 288 号

环贸广场二期 25 层

Tel: 86 021 6391 6688

Savills - Shanghai

第一太平戴维斯 上海

上海市 徐汇区

陕西南路 288 号

环贸广场二期 25 层

Tel: 86 21 6391 6688

Savills - Beijing

第一太平戴维斯 北京

北京市 朝阳区

建国路 81 号

华贸中心 1 号楼 12 层 1201

Tel: 86 10 5925 2288

Savills - Guangzhou

第一太平戴维斯 广州

广州市 天河区

珠江新城华夏路 10 号

富力中心 1301 室

Tel: 86 20 3665 4800

Savills - Shenzhen

第一太平戴维斯 深圳

深圳市 南山区

科苑南路 2666 号

中国华润大厦 9 楼 01-03 单元

Tel: 86 755 8436 7000

Savills - Chengdu

第一太平戴维斯 成都

成都市 锦江区

红星路 3 段 1 号

国际金融中心 1 号办公楼 4609 室

Tel: 86 28 6737 3737

Savills - Nanjing

第一太平戴维斯 南京

南京市 玄武区

珠江路 1 号

珠江壹号大厦 31D 室

Tel: 86 25 5772 0903

Savills - Hangzhou

第一太平戴维斯 杭州

杭州市 江干区

新业路 228 号

杭州来福士中心 2 幢办公楼 15A08 室

Tel: 86 571 8102 0222

Savills - Wuhan

第一太平戴维斯 武汉

武汉市 江岸区

中山大道 1627 号

中信泰富大厦 2708-10 单元

Tel: 86 27 5930 5566

Savills - Changsha

第一太平戴维斯 长沙

长沙市 芙蓉区

解放西路 188 号

国金中心 T1 大楼 26 楼 16 单元

Tel: 86 731 8987 0177

Savills - Tianjin

第一太平戴维斯 天津

天津市 和平区

大沽北路 2 号

天津环球金融中心津塔写字楼 4605-07 室

Tel: 86 22 5830 8877

Savills - Dalian

第一太平戴维斯 大连

大连市 中山区

中山路 136 号

希望大厦 911S 室

Tel: 86 411 3966 8988

Savills - Shenyang

第一太平戴维斯 沈阳

沈阳市 和平区

青年大街 286 号

华润大厦 2706 室

Tel: 86 24 8398 5066

Savills - Xiamen

第一太平戴维斯 厦门

厦门市 思明区

鹭江道 100 号

财富中心 2001 室

Tel: 86 592 806 4608

Savills - Zhuhai

第一太平戴维斯 珠海

珠海市 香洲区

九洲大道西 2021 号

富华里中海大厦 B 座 22 层 2204 室

Tel: 86 756 862 2600

Savills - Haikou

第一太平戴维斯 海口

海口市 龙华区

滨海大道 105 号

百方广场百方大厦 9A

Tel: 86 898 3638 4200

Savills - Fuzhou

第一太平戴维斯 福州

福州市 台江区

江滨西大道 100 号

融侨中心 1706 室

Tel: 86 591 8381 6556

Savills - Chongqing

第一太平戴维斯 重庆

重庆市 江北区

聚贤岩广场 9 号

国华金融中心 2 单元 16 层 1601 室

Tel: 86 23 8900 3000

Savills - Xi'an

第一太平戴维斯 西安

西安市 高新区

团结南路 11 号

中晶科技广场 A 座 17D

Tel: 86 29 8187 2288

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. 2022.

