

2025年4月 | 粤港澳大湾区物流市场

转折已至 应变前行



要点洞察

2024年，受地缘政治紧张局势升级的冲击，以及对贸易保护主义风险增加的担忧，制造业商务活动徘徊在相对较低的水平，但跨境电商仍延续了增长势头，并继续成为大湾区物流市场需求增长的主要驱动力。

随着近年来土地集约化利用的推进落实和工业用地容积率的提高，大湾区物流市场多层仓数量持续增加。2024年，市场供应再达高峰。年底，区域总存量突破2,096.9万平方米，同比扩张超20%。

全年，区域净吸纳量同比下降8.3%至268.8万平方米。在供应又达新高的背景下，区域平均空置率上升5.3个百分点。尽管如此，鉴于跨境电商行业需求保持增长，市场租赁情绪仍谨慎乐观。年内，在所有新增供应中，有超60%的面积被头部跨境电商承租。

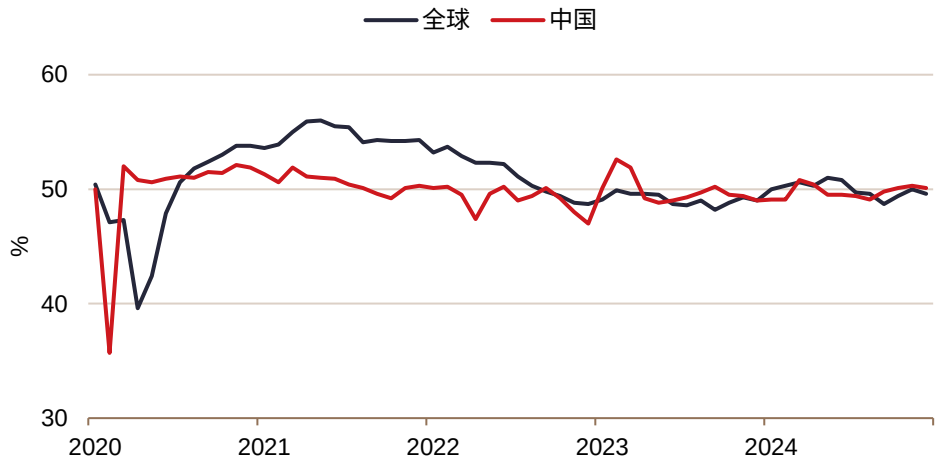
2024年，大湾区物流租金指数同比上升2.7%，内地城市录0.4%至4.7%的租金涨幅。

相反，投资市场表现则转软，买家对投资标的项目的租金预期及估值更趋保守。受此影响，大湾区物流价格指数自2020年以来首降，全年同比下降 2.1%。

未来，大湾区物流市场利钝交织。贸易摩擦升级、关税上涨等外部冲击将导致市场增长承压，但另一方面，政策激励下内需的增长或可适度缓解部分下行压力，而在供应端对市场实施精准调控将对大湾区物流租赁及投资市场的平衡发展至关重要。

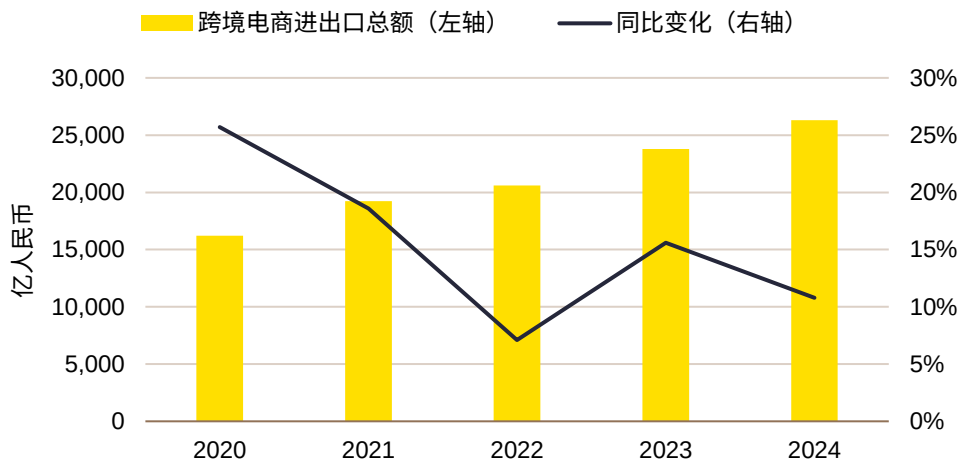
跨境电商稳健增长

制造业采购经理指数



来源：国家统计局，J.P.Morgan，S&P Global

中国跨境电商进出口总额



来源：海关总署

2024年，中国制造业增加值同比增长 6.1%，较上年提升1.1个百分点。第四季度，制造业景气水平回升。2024年10月起，制造业采购经理指数（PMI）结束了此前连续五个月的收缩态势，重回扩张区间。然而，受地缘政治紧张局势升级的冲击，及潜在贸易保护主义风险加剧的影响，行业整体情绪仍显著低于2020至2021年中水平。

年内，与全球趋势同步，大湾区内地城市规上工业企业利润同比增速转负，降幅显著下跌12.9个百分点至-1.8%。

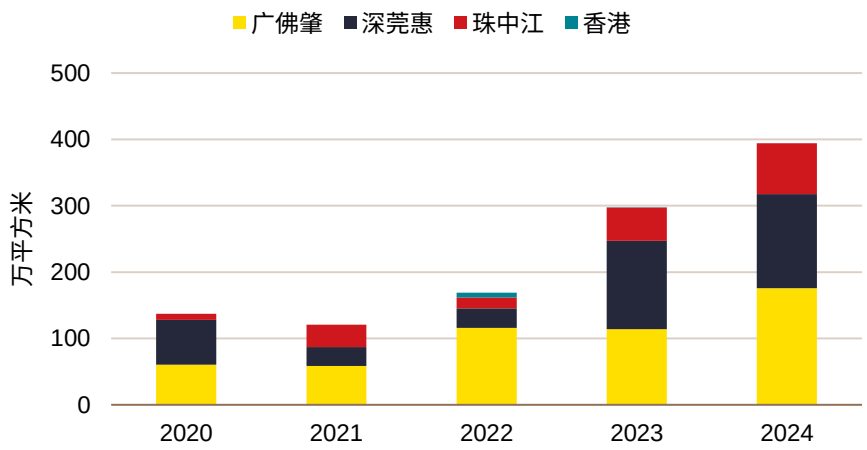
同期，中国外贸领域则持续复苏。全年货物进口总额同比增长2.3%至人民币18.39万亿元；货物出口总额达人民币25.45万亿元，同比增长7.1%。跨境电商行业表现尤为瞩目，进出口总额同比增长10.8%至人民币2.63万亿元。其中，广东继续发挥引领作用，跨境电商进出口规模升至人民币7,454亿元，占全国总量的近三成。这为全年区域物流市场需求的韧性增长提供了有力支撑。然而，考虑到美国对华加征关税及地缘政治摩擦升级等因素，我国外贸行业，尤其是出口，将在2025年面临更严峻挑战。

供应规模又达新高

2024年，大湾区物流市场年度供应创394.0万平方米的历史新高。年底，区域总存量同比扩张20.9%至2,096.9万平方米。其中，随着全年98.4万平方米新增供应量的入市，佛山超越香港，成为大湾区物流市场存量规模最大的城市。截至2024年底，佛山总存量达到396.2万平方米，较香港高3.3%。

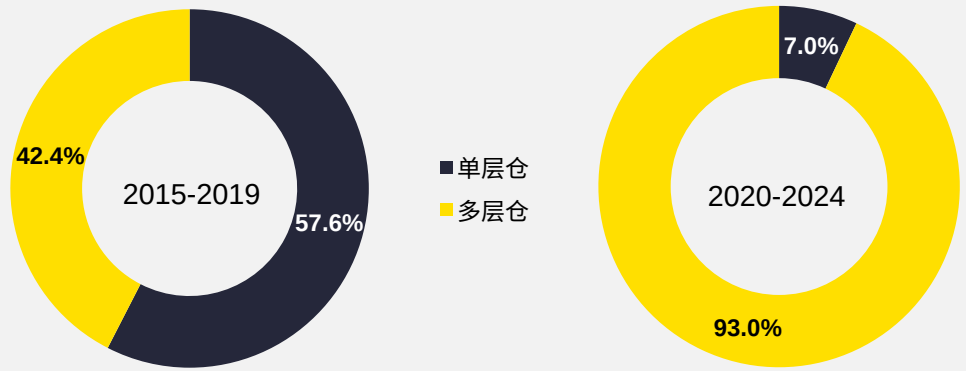
广佛肇城市板块年度供应面积达175.5万平方米，在大湾区总供应中的占比超四成，为本年区域供应的主要来源。而自2022年起，大湾区物流市场存量规模也连续三年以30%以上的高增速加速扩张。2022-2024年间，区域年均供应达291.0万平方米，较2019-2021年均水平高140.8%。

近五年新增供应分布



来源：第一太平戴维斯研究部

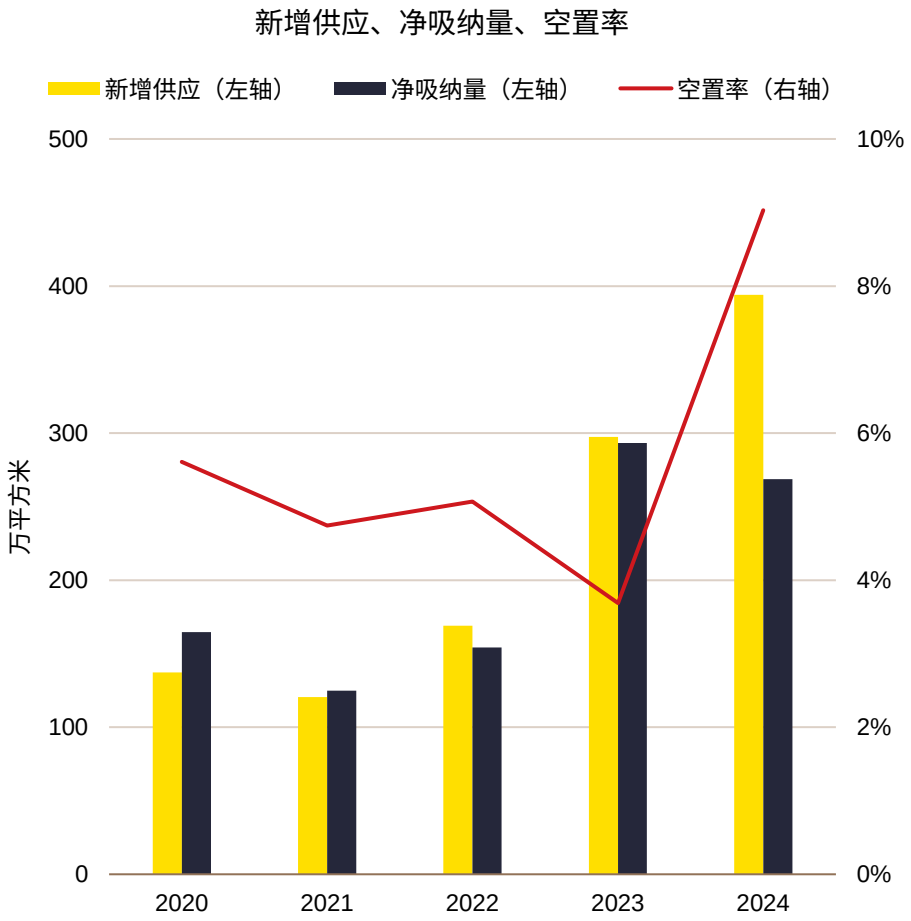
新增供应单层仓及多层仓占比



来源：第一太平戴维斯研究部

随着土地集约化利用的推进及工业用地容积率的持续提高，大湾区物流开发项目数量日渐增加，且多层仓供应占比持续提高。2020-2024年间，大湾区新增供应中，多层仓占比高达93.0%，较2015-2019年间大幅提高50.6个百分点。

空置率升至五年高位



来源：第一太平戴维斯研究部

区域/ 城市板块	新增供应 （万平方米）	净吸纳量 （万平方米）	空置率	
			期末值	同比变化 （百分点）
大湾区	394.0	268.8	9.0%	+5.3
广佛肇	*175.5*	*122.3*	*9.1%*	*+5.6*
深莞惠	*142.0*	*82.0*	*11.5%*	*+9.9*
珠中江	*76.5*	*73.7*	*5.5%*	*-0.9*
香港	*0*	*-9.3*	*7.0%*	*+1.4*

来源：第一太平戴维斯研究部

2024年，尽管净吸纳量有所下降，但鉴于租赁情绪保持稳定，市场表现整体审慎乐观。全年，区域净吸纳量同比下降8.3%至268.8万平方米，但仍较过去五年平均水平高33.6%。

广佛肇城市板块的租赁需求表现最优，并继续主导区域市场需求。本年，广佛肇年度净吸纳量突破100万平方米，占大湾区总量的45.5%。

受供应高峰和需求增长放缓的影响，区域平均空置率有所上升。截至年底，大湾区物流市场平均空置率同比上升5.3个百分点至近五年新高的9.0%。

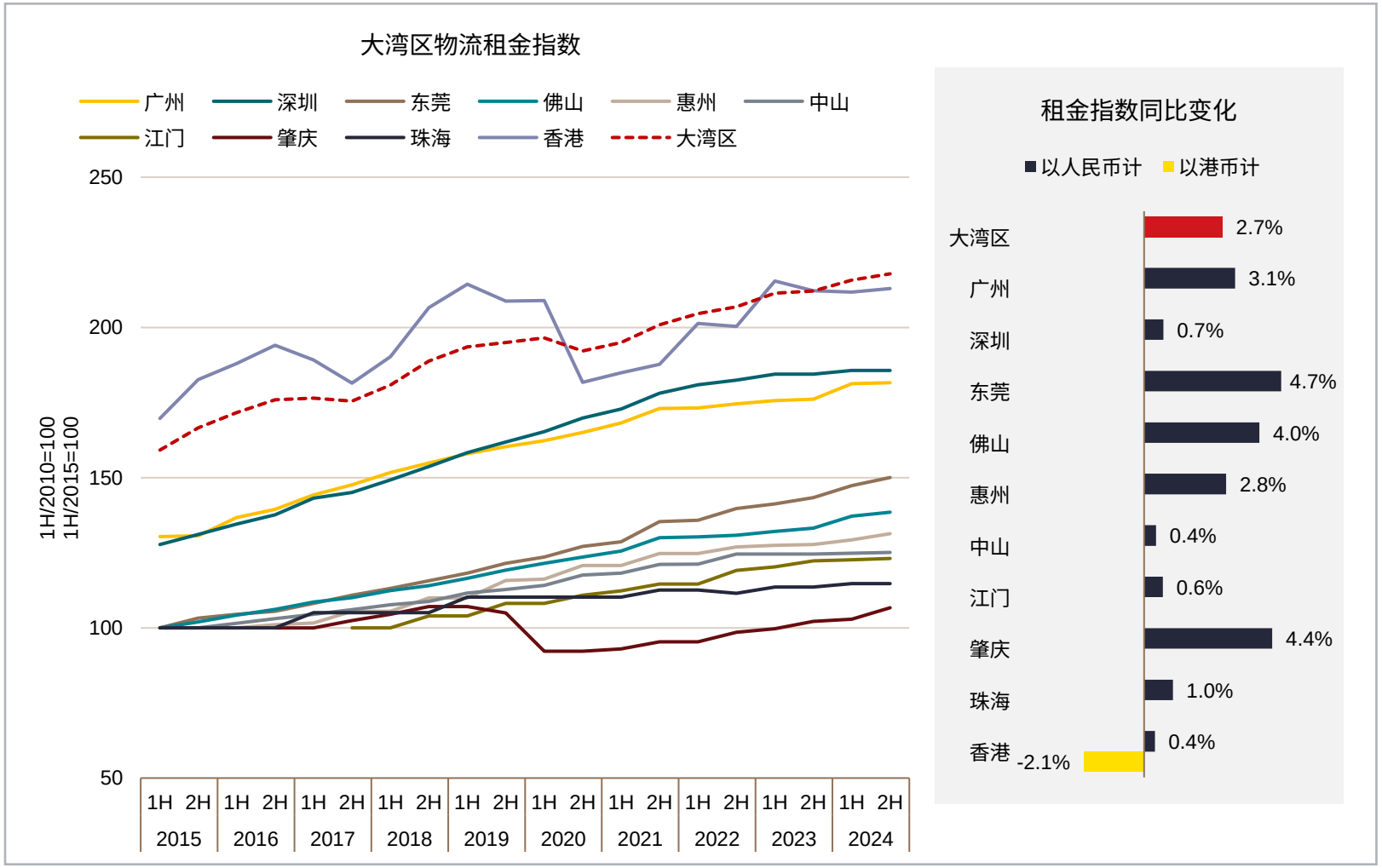
“四小龙”主导需求

2019年底以来，跨境电商行业的仓储需求持续增长，迄今已成为大湾区物流市场去化的重要驱动力。2024年新增供应中，有67.3%的面积被包括Temu、Shein、AliExpress、Tiktok Shop在内的中国跨境电商“四小龙”承租，这进一步凸显出当前跨境电商在区域市场需求中的核心地位。

2019年至今，随着上述电商平台GMV的激增及业务的多元化扩张，其开仓步伐已由较集中于广佛肇转为多城市板块广泛扩张。相应地，跨境电商企业在大湾区物流市场租户结构中的占比显著提升。截至2024年底，跨境电商在大湾区整体租户组合中的占比升至49.4%，较2019年提高45.9个百分点。



租金增长放缓



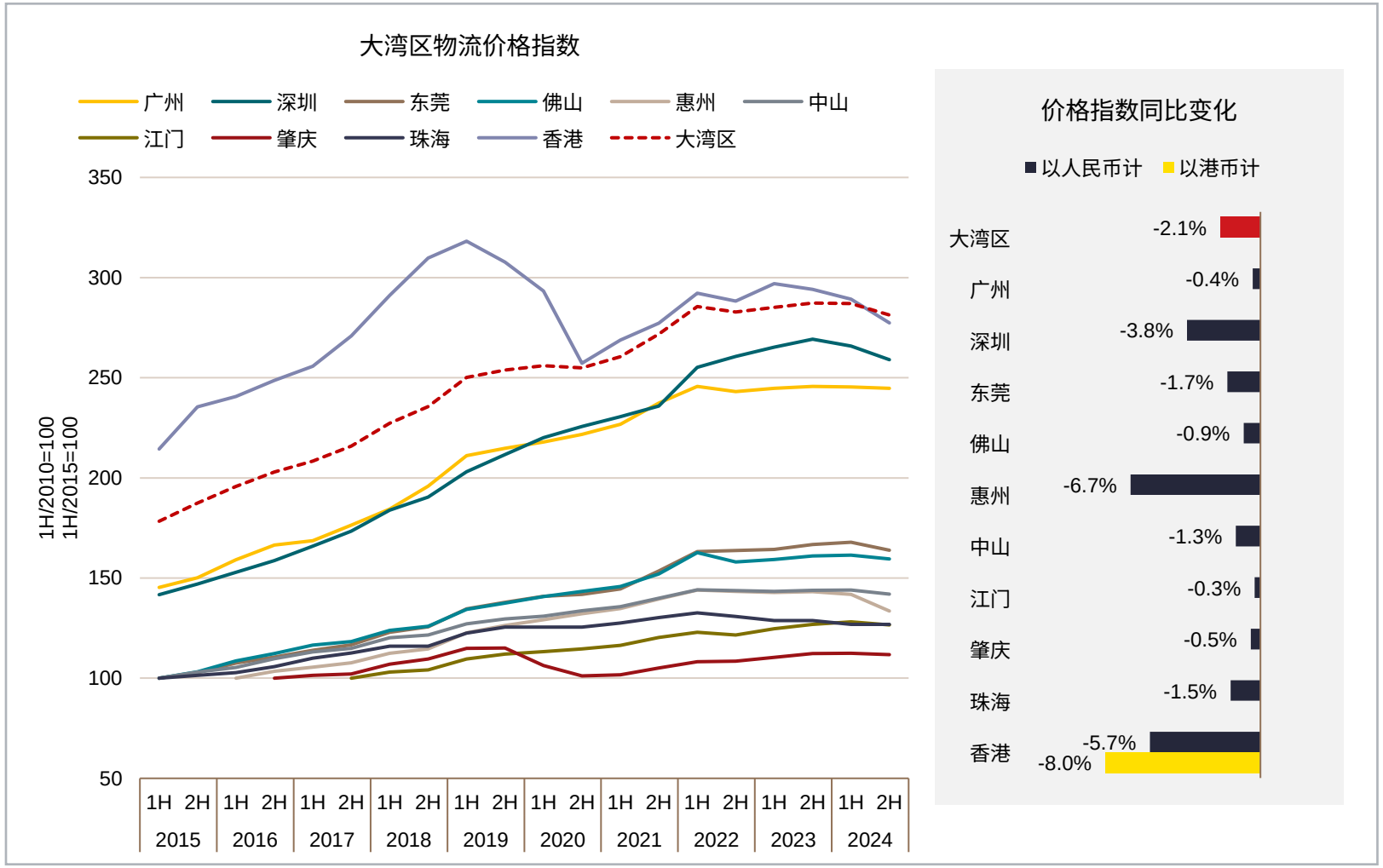
来源：第一太平戴维斯研究部

2024年，大湾区物流租金指数同比温和上涨2.7%。同期，内地城市录0.4%至4.7%的同比租金增幅。其中，广州、东莞、佛山、惠州、肇庆的租金涨幅均超区域平均水平。

相较之下，香港租金指数以人民币计价虽同比微升0.4%，但受汇率波动影响，以港币计价同比下降2.1%。

租户稳定的成熟项目仍可实现租金的有机增长。然而，考虑到可观供应对市场供需格局的影响，业主多合理调整租金预期。因此，2020-2024年大湾区物流租金指数年均增速回落至3.2%，较2015-2019年年均增速收窄0.8个百分点。

投资市场迎来转变



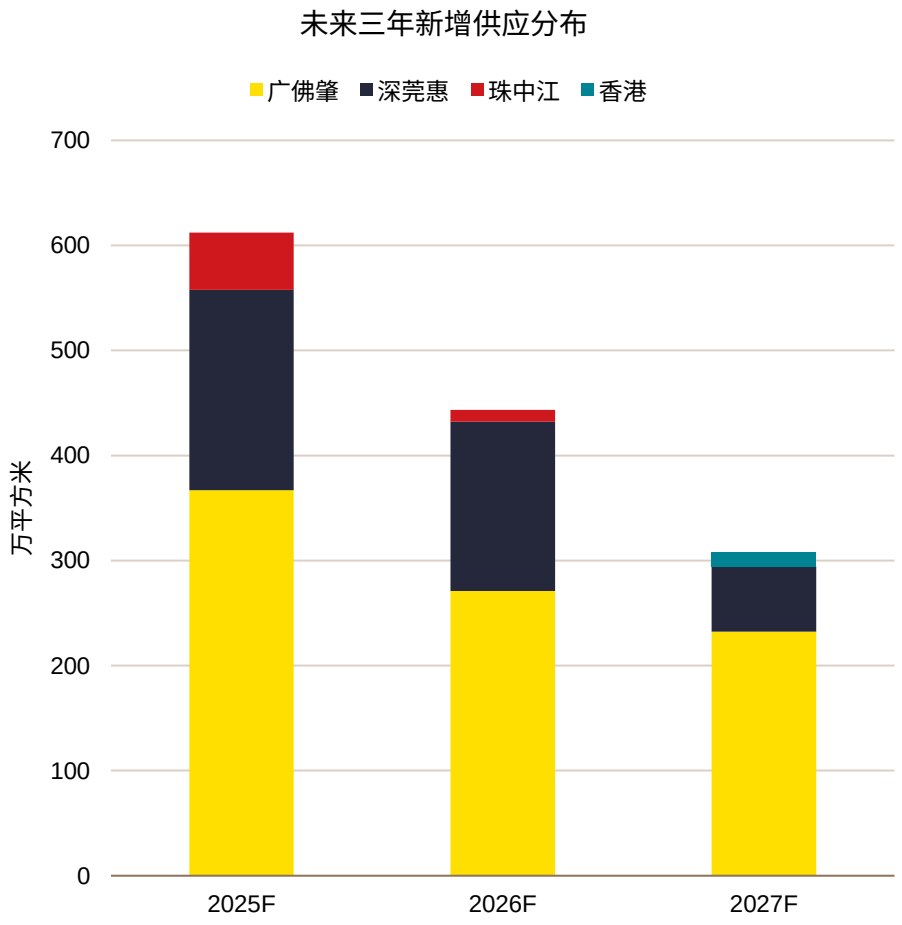
来源：第一太平戴维斯研究部

2024年，受市场基本面变化、投资者情绪转变、投资标准提高的共同影响，大湾区物流价格指数同比下降2.1%。同期，各城市录0.3%至6.7%的同比降幅。除年内录得几宗整售交易外，市场情绪整体保持谨慎。买家则以资金相对充裕的企业为主，其多以投资或投资兼具自用为目的寻找标的资产。

然而，受全球贸易摩擦升级及加征关税的冲击，潜在买家对完成收购后资产的租金预期更趋保守，并对投资标的净现值采取更激进的贴现策略，以应对中短期市场发展中的不利因素。

此外，项目的加权平均剩余租期、以跨境电商作为主力或唯一租户的单一租户结构等亦是对资产定价构成影响的重要因素。这均导致各城市的价格指数普遍走低。随着投资者对投资预期及风险的重新调整评估，大湾区物流投资市场也进入新的转折点。

2025年存量将扩张近三成



大湾区物流市场规模将持续扩张。未来三年，区域新增供应总量将达1,350.3万平方米，推动总存量扩张64.4%。

其中，包括广州、深圳、佛山、惠州、江门在内的五个城市将于2025年迎来五年供应高峰，进一步推升区域年度供应至612.4万平方米的又一新高。基于此，至2025年底，大湾区物流市场总存量预期将达2,709.3万平方米，同比增长29.2%。

广佛肇仍将是未来三年新增供应的主要来源，预计有63.8%新增供应将源自该城市板块。其中，佛山和广州的年均新增供应将分别达156.0万平方米和102.3万平方米。

来源：第一太平戴维斯研究部

2025：利钝交织?

新势聚能

- 中国全方位扩大内需。
- 广东重点发展集成电路、新能源汽车、低空经济、生物医药、储能及新能源等战略性新兴产业。
- 广东制造业由传统型加速向科技创新驱动型转型升级。

挑战犹存

- 美国对华加征关税及贸易战升级。
- 全球经济下行压力冲击企业经营。
- 市场供需格局转变。









联系我们

研究部

谢靖宇 Carlby Xie
研究部负责人
华南区
+8620 3665 4874
CARLBY.XIE@SAVILLS.COM.CN

产业及物流地产部

罗瑾 Louisa Luo
投资及资本市场部、产业及物流地产部负责人
中国区
+8621 6391 6688 EXT 8018
LOUISA.LUO@SAVILLS.COM.CN

张明杰 Steve Zhang
高级助理董事
广州
+8620 3665 4855
STEVE.MJ.ZHANG@SAVILLS.COM.CN

王骏 Johnny Wang
助理董事
深圳
+86755 8436 7050
JOHNNY.WANG@SAVILLS.COM.CN

savills.com.cn

免责声明：本PPT中的资料仅供参考，须严格保密。除非事先获得第一太平戴维斯的书面同意，否则严禁披露、使用、复制、转载或以其他方式对本PPT（或其中包含的信息）进行传播。本PPT中的任何部分均不得作为要约或交易的基础或依据，也不得以此为由订立合同或做出承诺。第一太平戴维斯对PPT中的内容准确性、完整性及适用性不做任何形式的担保或承诺，对于出现的错误亦没有随后进行更正之义务。因使用本PPT的全部或部分内容而导致的任何直接或间接损失、或其中的任何错误、遗漏，第一太平戴维斯不承担任何责任。