

CUSHMAN &

大中华区物流地产 市场快报

2023年上半年度



WAKEFIELD

WE MAKE AN IMPACT

市场趋势 & 概要

市场趋势

大中华区物流地产



2023年上半年，经济总体呈现恢复向好态势，国内生产总值593,034亿元，同比增长5.5%。随着经济社会全面恢复常态化运行，促消费政策措施显效发力，居民消费潜力逐渐释放，社会消费品零售总额同比增长8.2%。消费呈现较快恢复态势，对经济增长的拉动作用增强。



上半年，2023年上半年，整体物流市场租赁需求表现平稳。从物流需求结构来看，制造业及民生消费品类带动整体市场需求。制造业复苏及扩张带动高标仓需求增长。电商及第三方物流依然为高标仓去化主力。



上半年，投资者持谨慎态度而拉长了决策过程，仓储物流在投资市场表现较为一般，主要交易为吉宝资本、宝湾物流收购武汉东西湖高标仓库；凯德投资7.99亿收购佛山物流资产；大家投控、宝湾物流收购嘉兴、南京、昆明三地3个物流项目。但是仓储物流市场仍然受到投资人青睐，随着仓储物流市场的复苏，投资热度将会随之恢复。



上半年，物流业总体保持恢复，但恢复势头不稳，年初中国物流业景气指数明显回升，3月份回升至55.5%。但5、6月份景气水平比3、4月份有较为明显回落，物流业恢复向好势头仍需巩固。在冷链细分领域看，食品、医药等冷链物流产品的需求保持了较快增长的势头。特别是预制菜行业的发展，进一步推动冷链物流及仓储市场的扩张。

数据来源：戴德梁行研究部，产业地产部

季度概要

大中华区物流地产



中国内地 MAINLAND CHINA

- 2023年上半年，中国内地高标物流仓储存量达1.14亿平方米。
- 上半年，中国内地约502万平方米新增供应入市。
- 上半年，整体高标仓库空置率比去年第四季度上升1.4百分点，至16.5%。
- 上半年，中国内地高标仓库市场平均租金比去年四季度微涨0.8%至33.8元每平方米每月。
- 根据数据统计，至2025年底中国内地高标物流仓储市场还将迎来超3,798万平方米新增高标仓库入市。



中国香港 HONGKONG CHINA

- 在2023年上半年，香港优质物流货仓存量维持在3,120万平方呎（290万平方米）水平。
- 过去半年没有新供应。一座位处香港国际机场附近、总楼面面积达410万平方呎（38万平方米）的大型高端物流中心，预计将于下半年入市。
- 一座由ESR和华懋集团合资发展、位处葵涌的冻仓储存和物流设施，亦将于2027年落成，项目总楼面面积约150万平方呎（14万平方米）。
- 整体空置率维持在3.4%水平；平均租金上半年累计录得0.5%轻微升幅，至每平方呎约港币14.4元。



中国台湾 TAIWAN CHINA

- 2023年上半年台湾优质物流仓储存量较前期增加，成长至989,000坪（约3,270,000平方米）。
- 预计至2025年底优质物流仓储新供给约186,000坪，（约615,000平方米）届时存量约增加18.8%。
- 台湾整体优质物流分布主要集中于邻近桃园国际机场的桃园市，约占78%，租金行情约在新台币每坪每月650~750元。

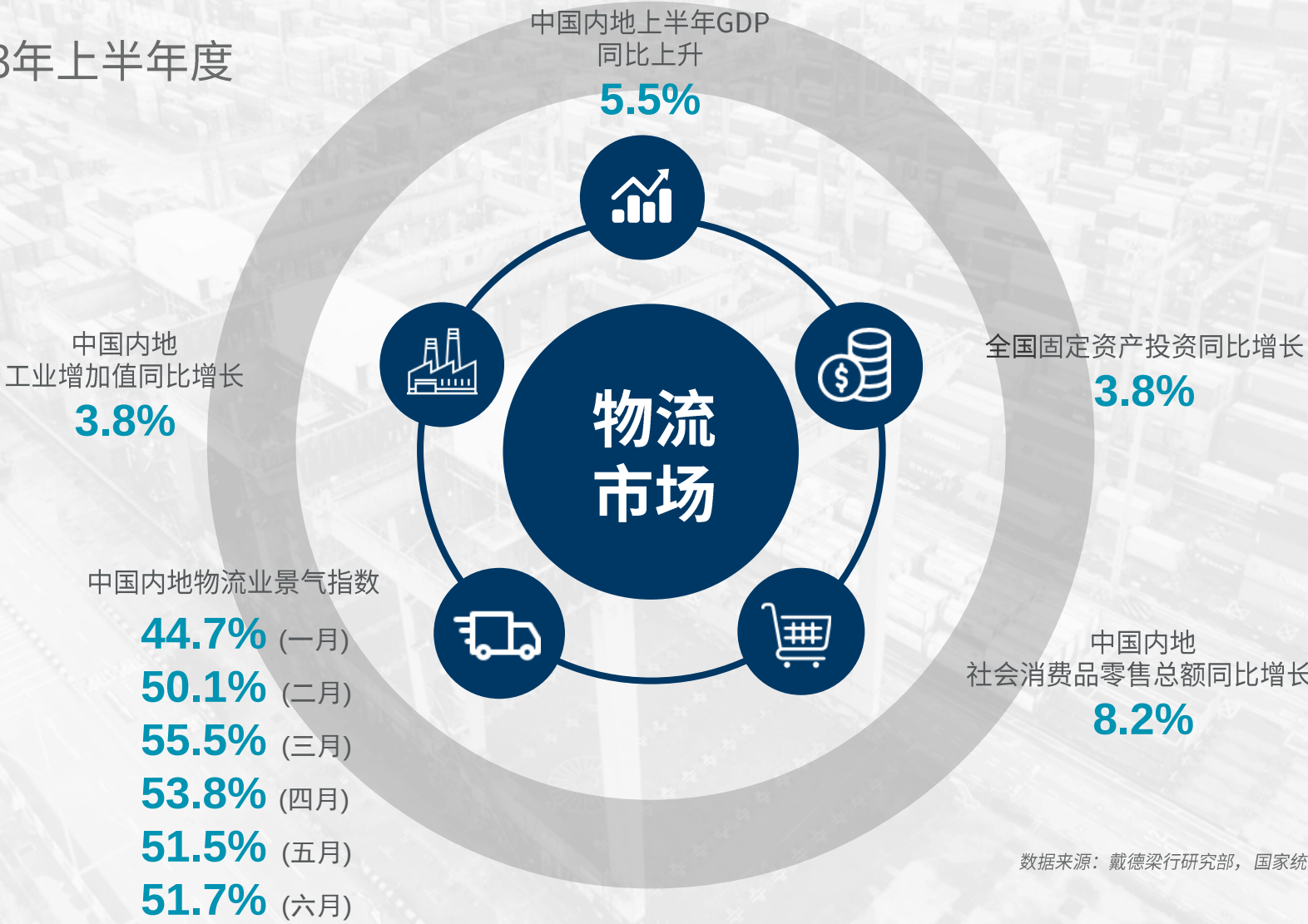
数据来源：戴德梁行研究部，产业地产部

WE MAKE AN IMPACT

宏观经济

宏观经济

经济指标 - 2023年上半年度



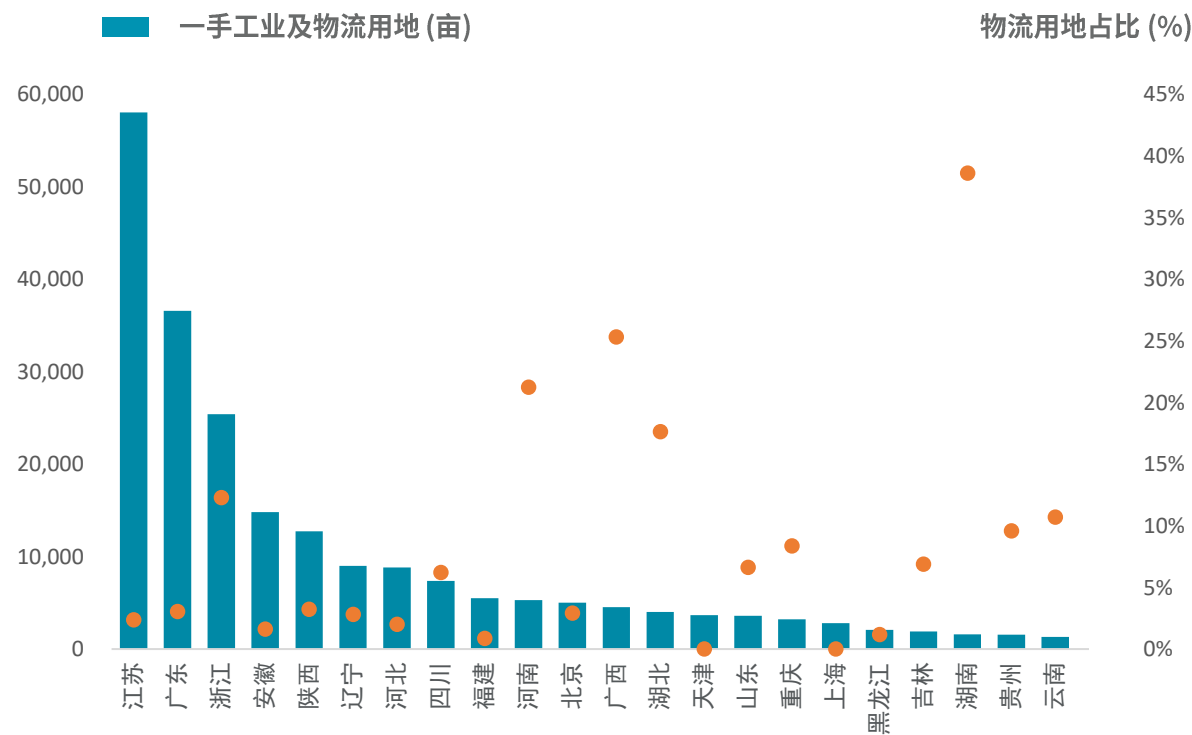
数据来源：戴德梁行研究部，国家统计局，中国物流与采购联合会

WE MAKE AN IMPACT

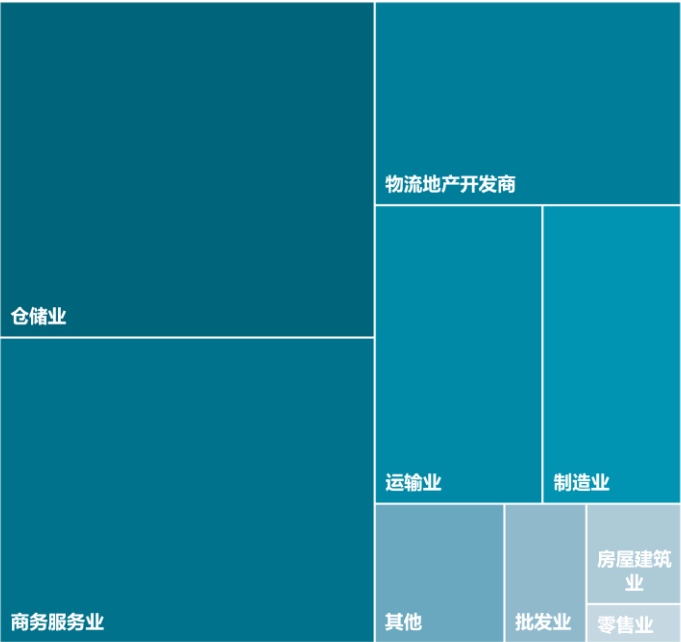
整体市场概览

物流市场

内地物流一手土地供应（2023年上半年）



一手物流土地各行业占比

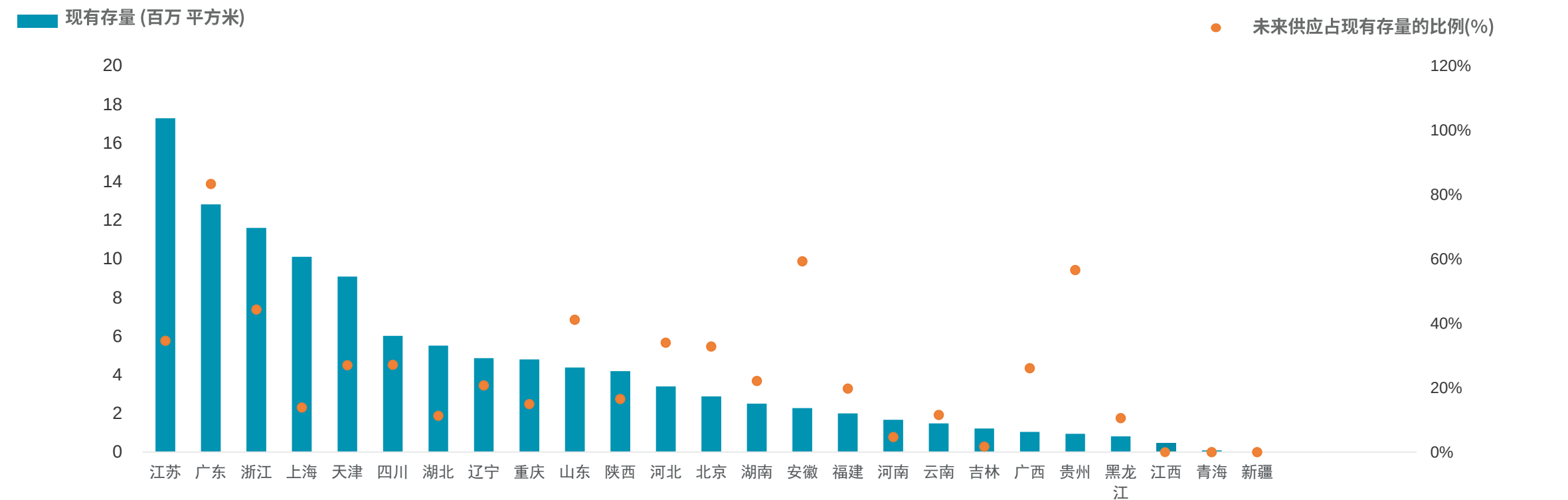


- 2023年上半年，全国74个城市的工业及物流土地出让中，一手工业土地出让共计约21.9万亩，其中物流用地占总交易面积的5.4%。
- 从拿地企业行业分类看，仓储业、商务服务业和物流地产开发商是物流土地交易前三名，物流地产开发商在2023年上半年的物流土地交易中占比为14.3%，相比于2022年底有明显增长。

数据来源：戴德梁行研究部，产业地产部&中国土地市场网

物流市场

内地现有存量与未来供应 (2023 Q3-2025)

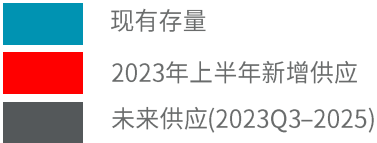


- 上半年，江苏、广东和浙江的存量位居前三。江苏、广东及浙江，在未来两年内将有较多项目入市，在承租方面将会带来一定的压力，但由于区域产业发达，对仓储物流市场需求旺盛，新入市的项目将有效被消化，且随着仓储用地供应紧张，长期来看物流依然呈现积极发展态势。
- 广东、安徽和贵州未来供应量占现有存量的比例位居前三。安徽及贵州总存量较小，未来供应对当地整体市场影响较小。

数据来源：戴德梁行研究部，产业地产部

物流市场

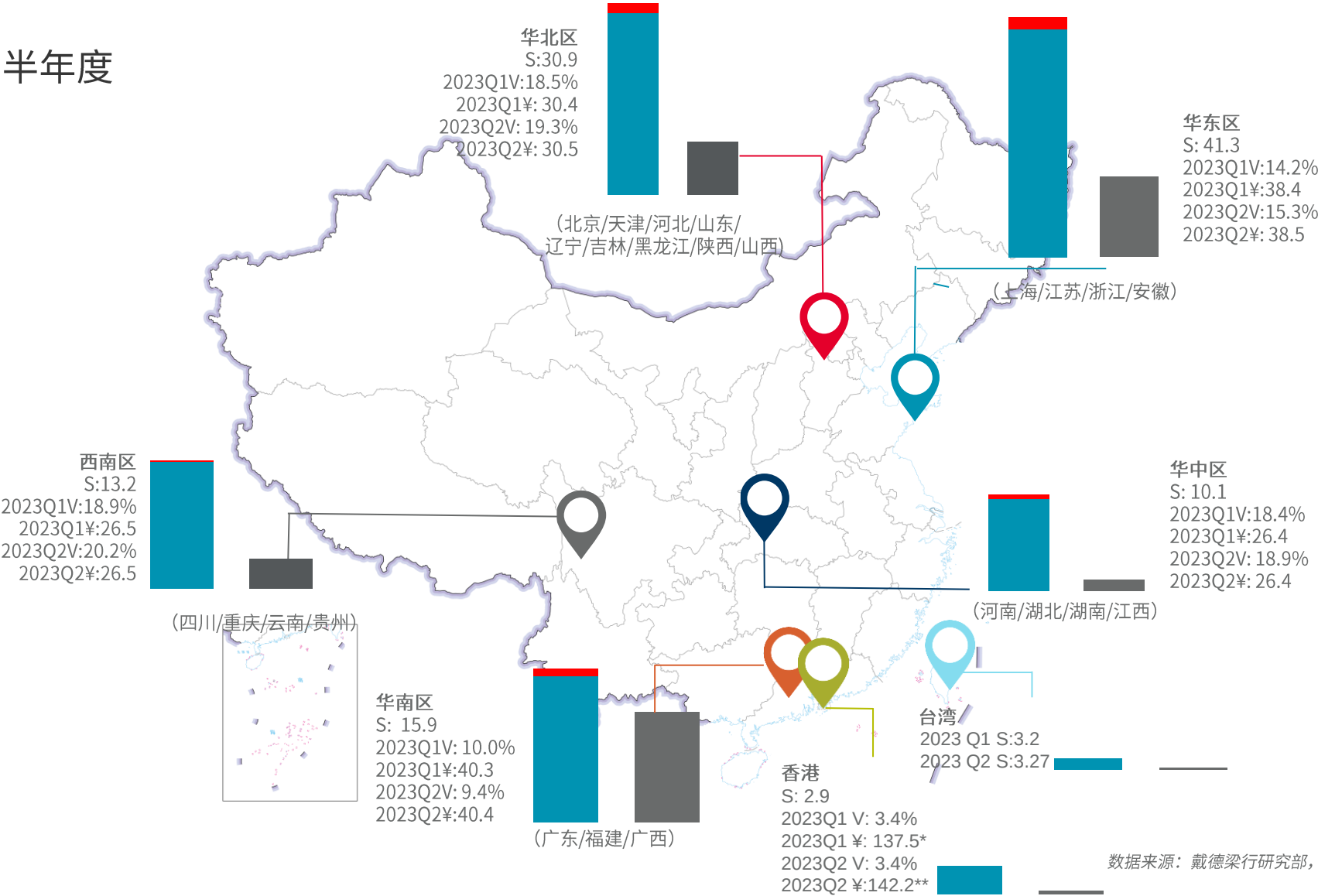
大中华区市场概览- 2023年上半年度



S=总存量 (百万平方米)

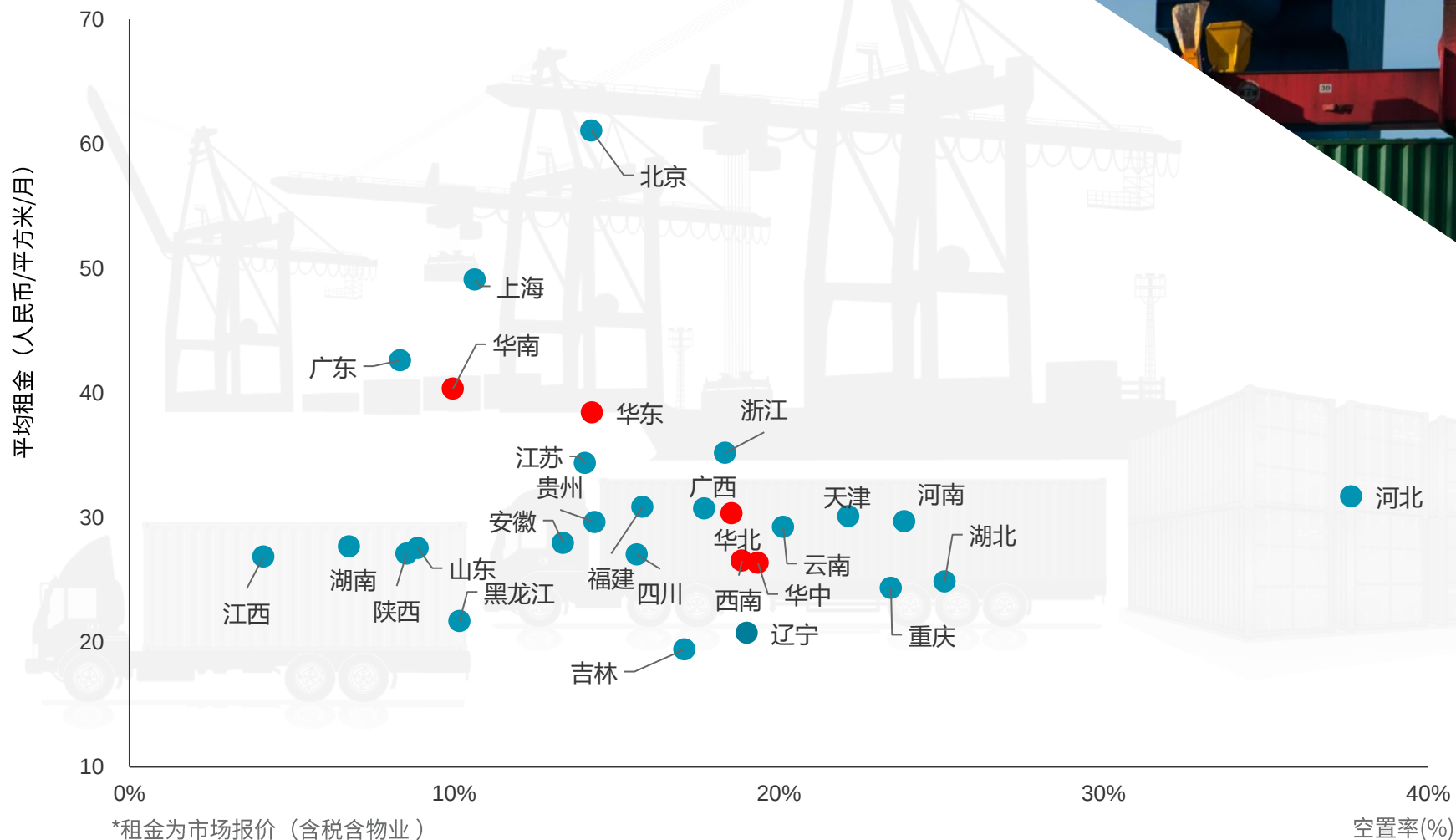
V=平均空置率

¥=平均租金 (人民币/平方米/月)



中国内地物流市场

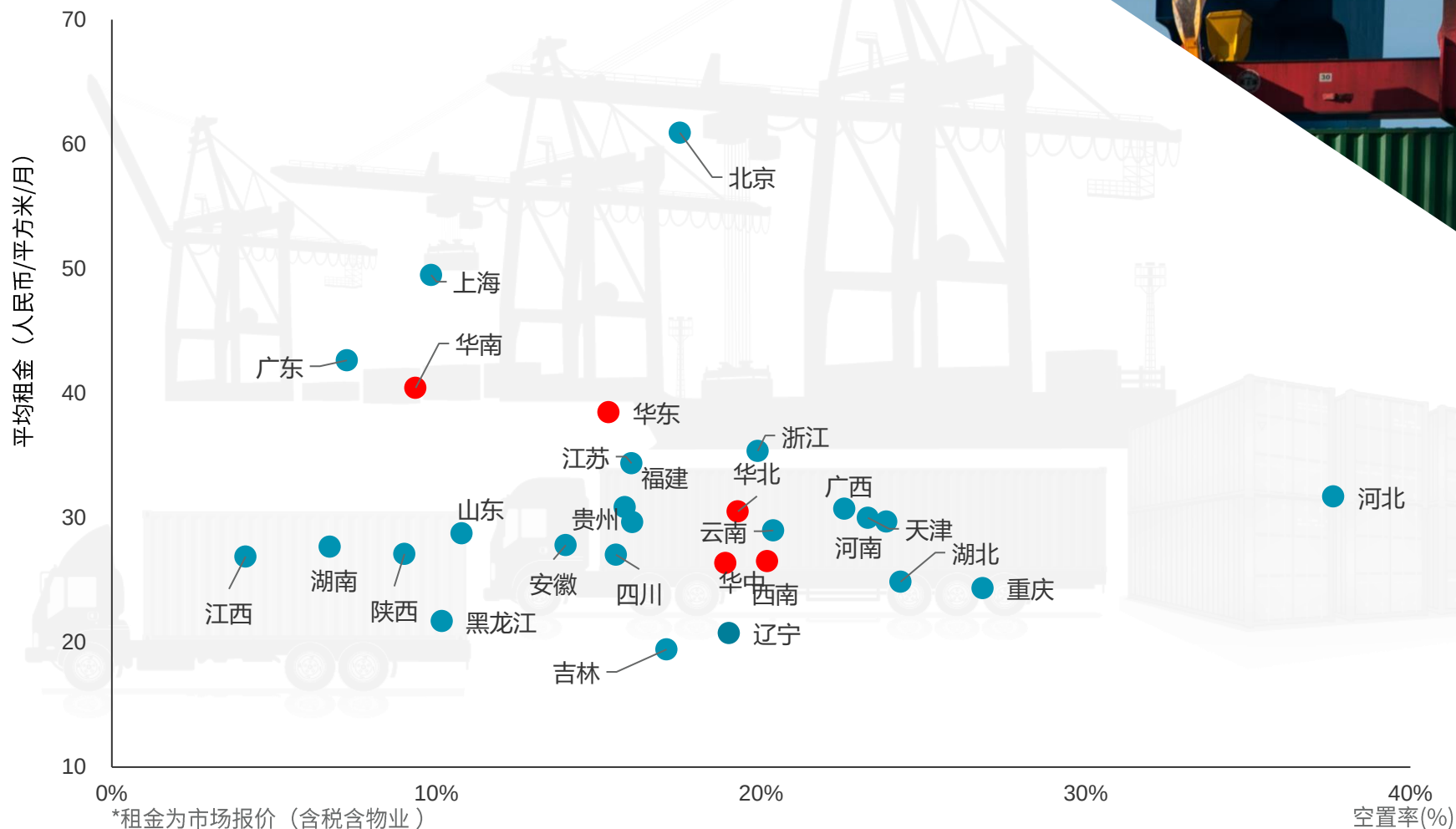
市场租金与空置率 - 2023年一季度



数据来源：戴德梁行研究部，产业地产部

中国内地物流市场

市场租金与空置率 - 2023年二季度



数据来源: 戴德梁行研究部, 产业地产部

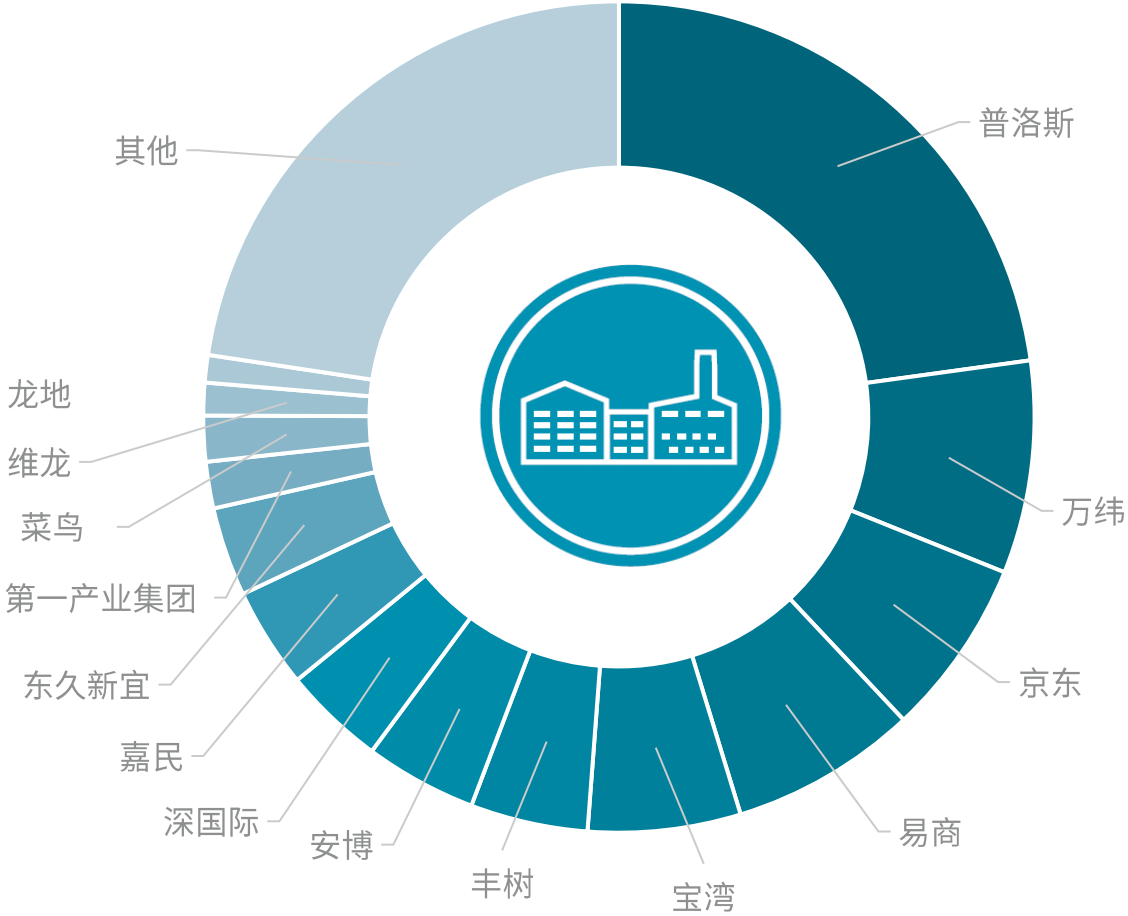
中国内地物流市场——市场细分

内地物流地产运营商- 2023年上半年度

吉宝资本、宝湾物流收购武汉东西湖7万平高标仓库。

凯德投资7.99亿收购佛山物流资产。

大家投控、宝湾物流收购嘉兴、南京、昆明三地3个物流项目。



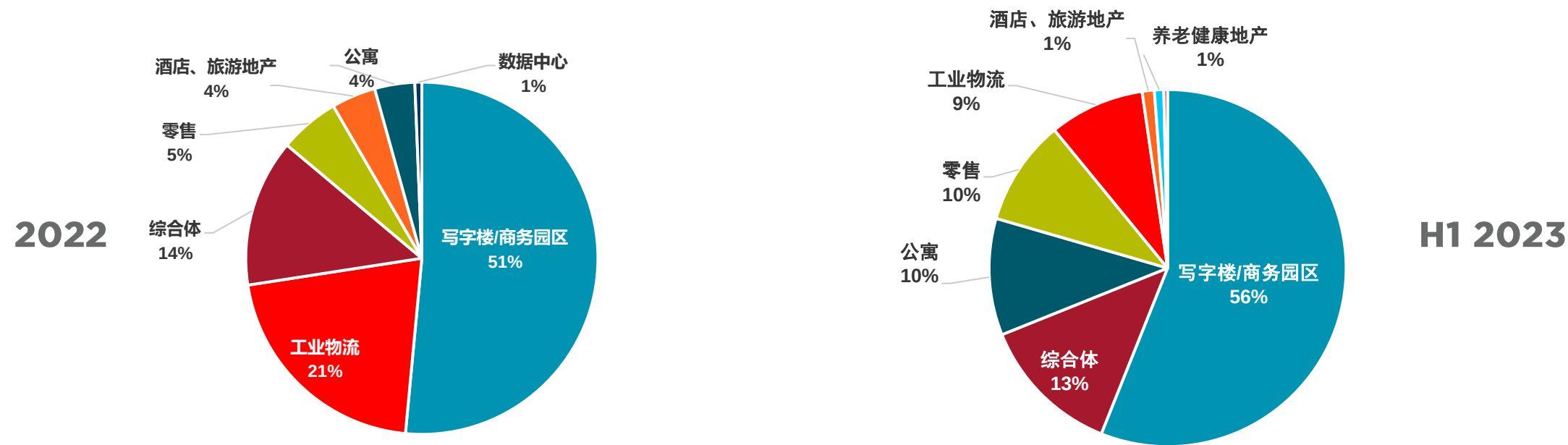
注：按内地物流地产运营商存量占有率>1%

数据来源：戴德梁行研究部，产业地产部

中国内地物流市场

投资交易市场分析

中国内地投资交易额 – 2022和H1 2023



中国内地投资交易市场，工业物流投资额在2022年的投资交易额中排名第二，占比21%。而2023年上半年，国内物流市场投资者持谨慎态度而拉长了决策过程，工业物流投资额较2022年占比相对较低，为9%，随着国内消费水平及工业生产的进一步恢复，投资市场会逐步恢复。

数据来源：戴德梁行研究部

WE MAKE AN IMPACT

04

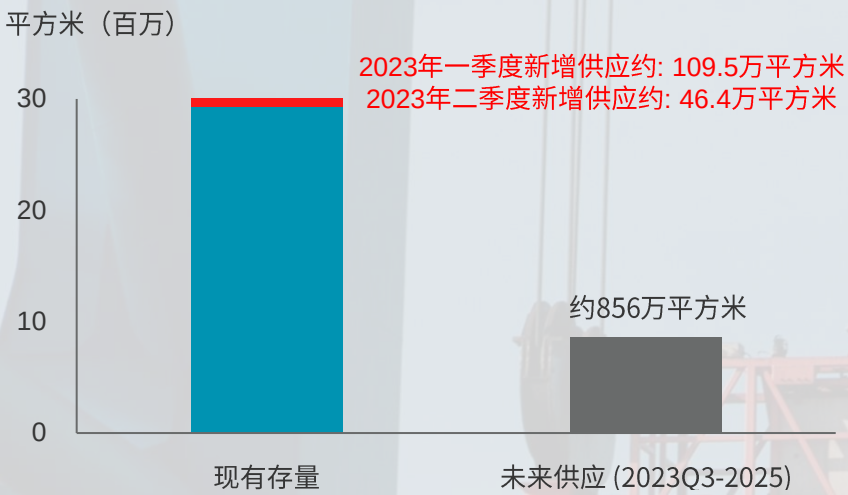
区域物流市场概览

物流市场

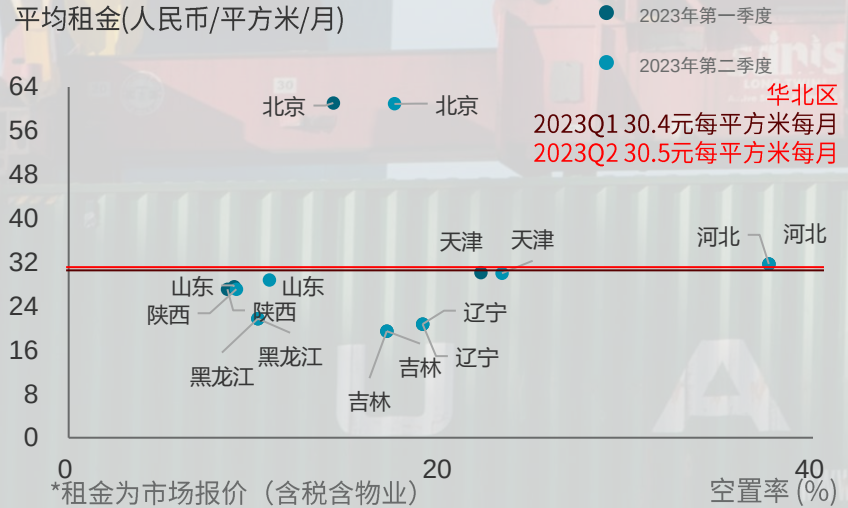
华北区物流概览-2023年上半年

- 华北地区高标仓库市场上半年录得大量新增项目，共计录得约155.9万平方米新增项目。整体市场表现平稳，市场平均租金比2022年四季度微升0.5%为30.5元/平方米/月；高标仓库市场空置率比2022年四季度微升0.6个百分点，至19.3%。
- 上半年，北京市录得三项新增入市项目。受新项目入市项目影响，北京地区高标仓库市场空置率上升9.7个百分点，至17.5%。由于北京整体需求旺盛，长期角度，空置项目去化压力较小。
- 天津市高标仓库市场上半年录得五项新增项目，市场表现为供大于求，租赁市场招商压力较大。预计今年仍将有多处高标仓库交付使用，预计市场去化压力较大。
- 廊坊市场供应量较大，市场空置率保持在高位，市场承租压力较大。廊坊市场租金上涨可能性较低，租户议价空间仍然较大。

现有存量，2023年上半年新增供应与未来供应



区域内市场租金与空置率



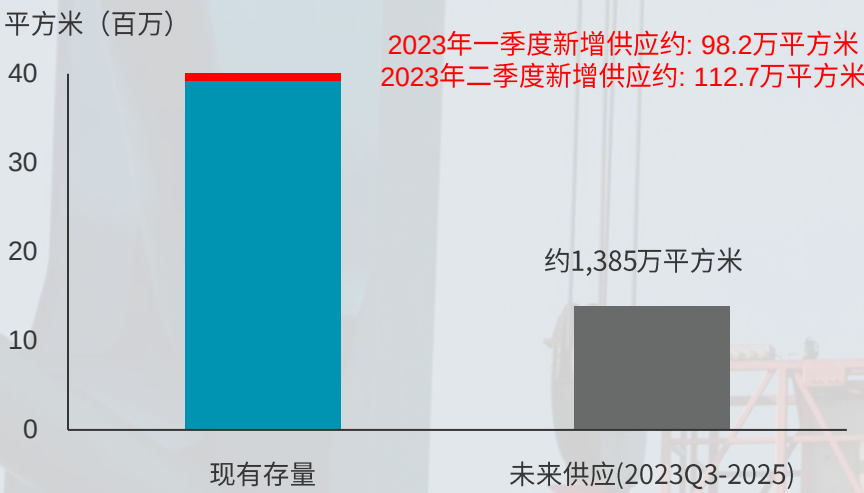
数据来源: 戴德梁行研究部

物流市场

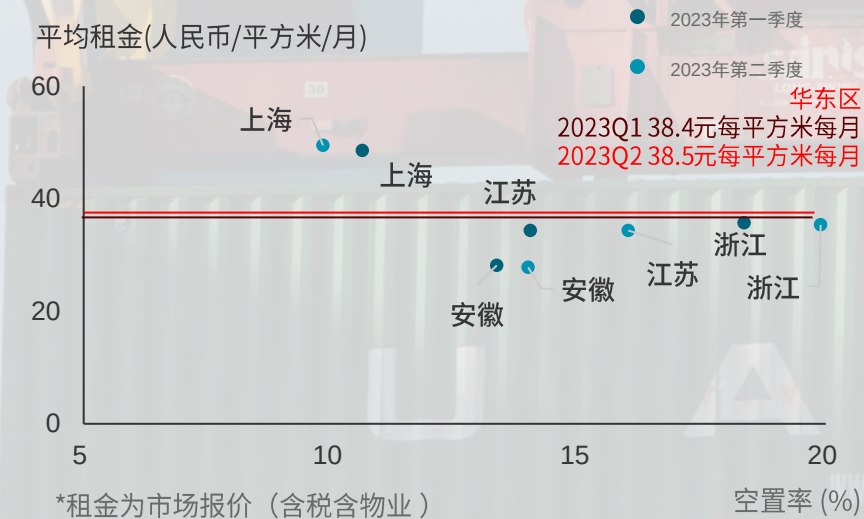
华东区物流概览-2023年上半年

- 上半年，华东高标仓库租赁市场整体表现平缓。高标仓库市场平均租金与2022年四季度相比，微涨0.8%至38.5元/平方米/月；市场空置率微涨3.5个百分点至15.3%。
- 一季度，租户结构略有调整，制造业相关的租赁需求上升，尤其生活消费品类制造业租户的租赁问询表现积极。二季度，传统电商节未能带动强劲的租赁需求，整体市场仓库问询表现未有明显增加。电商、第三方物流及快递快运仍为华东高标仓库市场的主要租户。
- 由于政府对租户注册纳税要求持续趋严，开发商招商偏向高税收和高产值的制造业租户。此外，由于市场供应量较大，导致市场有一定的招商压力。

现有存量，2023年上半年新增供应与未来供应



区域内市场租金与空置率



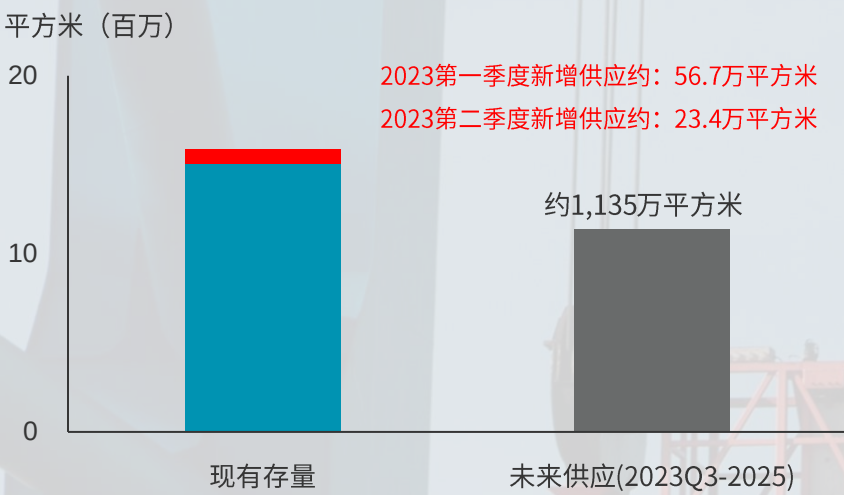
数据来源: 戴德梁行研究部

物流市场

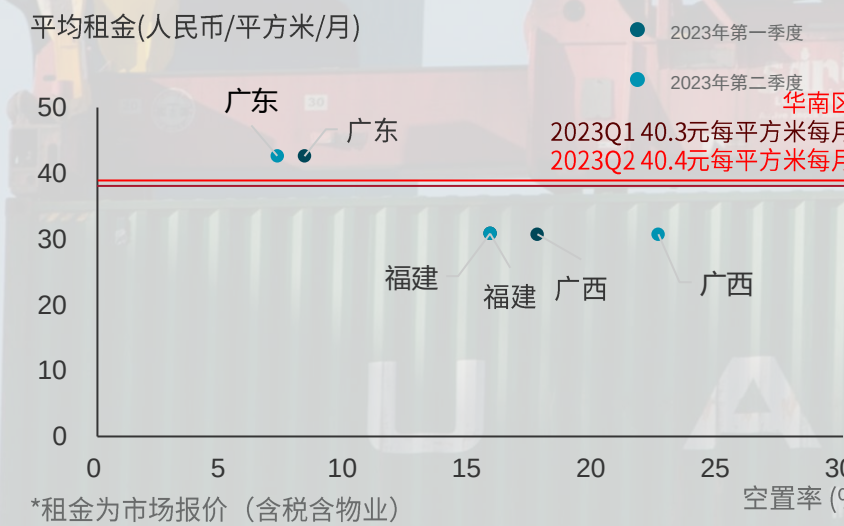
华南区物流概览-2023年上半年

- 华南地区上半年录得80.1万平方米新增供应，高标仓库市场需求旺盛，华南区平均空置率比2022第四季度下降1.1个百分点至9.4%，平均租金环比上涨1.6%至40.4元/平方米/月。
- 上半年，电商及制造业为深圳的主要租户，深圳市整体需求保持旺盛，空置率下降5.3个百分点至1.7%。东莞地区主要去化力为电商及3pl，整体表现平稳，空置率微降1.0个百分点至7.2%。
- 广州市场上半年租户结构表现稳定，制造业需求有所上升， 3pl、电商仍为市场主要去化力。受部分电商租户租约到期影响，整体市场空置率保持在8.2%。佛山上半年市场需求表现平稳，空置率微降2.8个百分点至12.7%。

现有存量，2023年上半年新增供应与未来供应



区域内市场租金与空置率



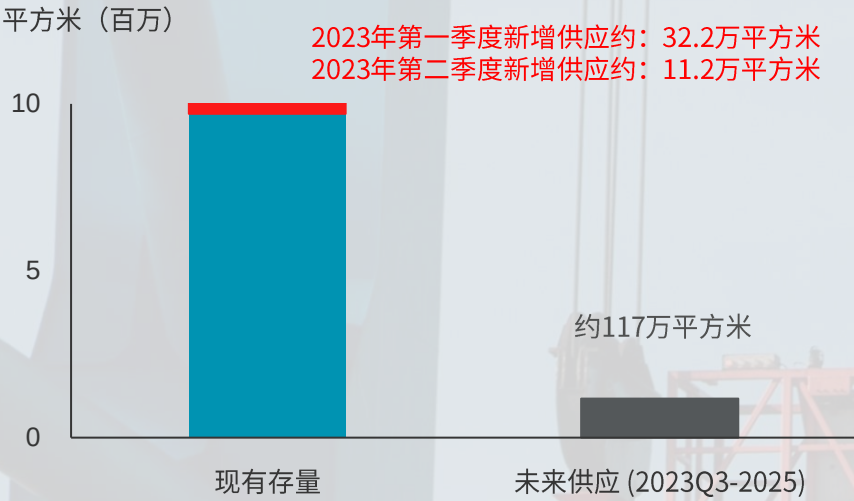
数据来源: 戴德梁行研究部

物流市场

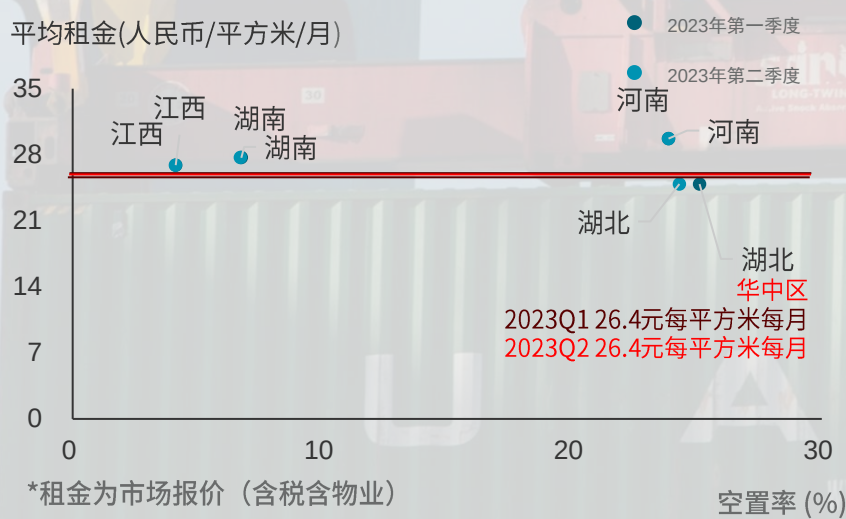
华中区物流概览-2023年上半年

- 华中地区高标仓库市场表现平稳, 华中地区高标仓库空置率比2022年第四季度微降0.3个百分点至18.9%; 市场平均租金微降0.7%至26.4元/平方米/月。
- 武汉地区高标仓库市场整体表现平稳, 制造业需求增加, 快运快递、电商及城配为主要去化力。由于半年内录得大量新增供应, 租户溢价空间将有所增长, 全市租金有小幅下调, 下半年仍有未来供应, 预计下半年去化速度较慢。
- 长沙地区高标仓库市场整体表现稳定, 租金比2022年四季度微涨1.2%至27.7元/平方米/月, 主要租户为电商、三方物流。

现有存量，2023年上半年新增供应与未来供应



区域内市场租金与空置率



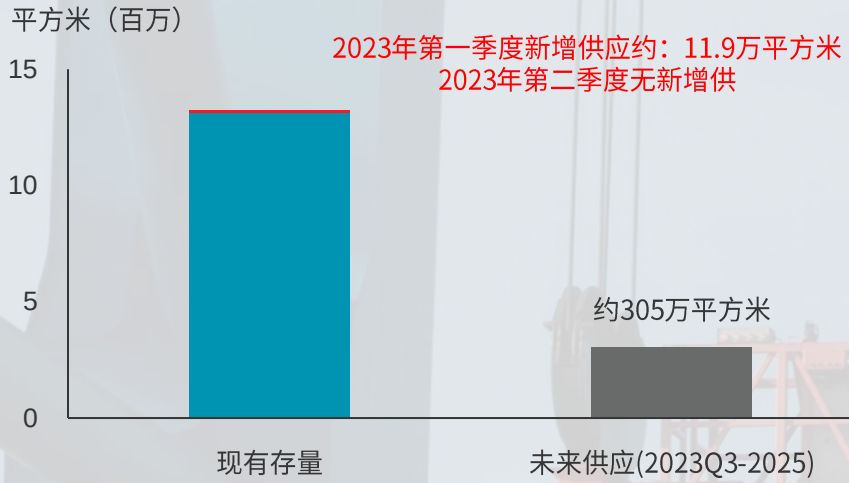
数据来源: 戴德梁行研究部

物流市场

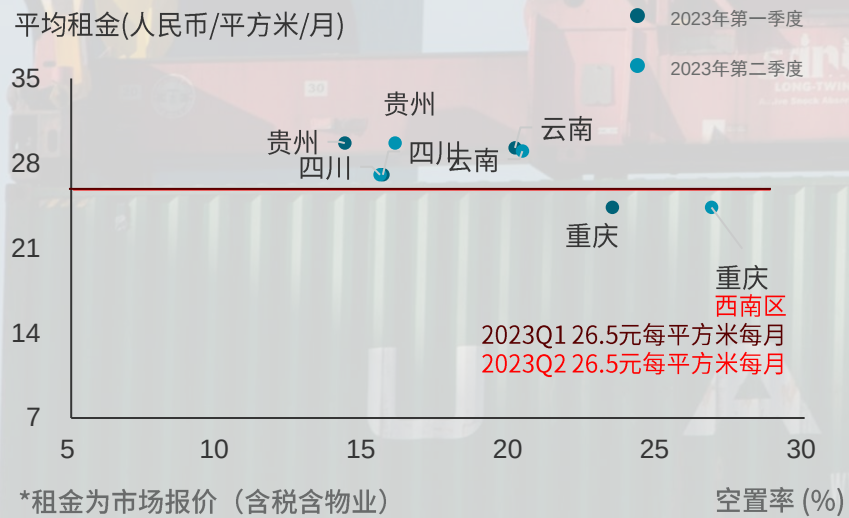
西南区物流概览-2023年上半年

- 上半年，西南地区空置率微涨1.8个百分点至20.4%。市场平均租金微涨0.2%至26.5元/平方米/月。
- 成都地区整体市场表现平稳，市场空置率微降1.2个百分点至15.7%。新能源汽车产业相关租户如汽车及零部件企业表现活跃，集中在龙泉驿、新津等区域。
- 重庆地区高标仓库市场需求表现稳定，电商、第三方物流及制造业客户仍为重庆高标仓库市场的主要租户。重庆高标仓库市场租金微涨至24.4元/平方米/月。

现有存量，2023年上半年新增供应与未来供应



区域内市场租金与空置率



数据来源: 戴德梁行研究部

物流市场

主要城市速览 - 2023年上半年

城市	存量（平方米）	供应量至2025（平方米）	租金变化 （比2022年第四季度）	空置变化 （比2022年第四季度/百分点）
上海	10,110,000	1,321,209	2.2%↑	2.6↑
天津	9,079,000	2,448,716	2.5%↓	7.3↑
成都	5,791,000	1,628,138	0.4%↓	1.1↓
重庆	4,796,000	715,227	1.4%↑	3.7↑
武汉	4,584,000	531,944	1.9%↓	-
沈阳	3,517,000	872,846	3.3%↓	0.1↑
昆山	3,425,000	482,906	0.1%↑	11.1↑
西安	3,383,000	688,176	-	4.9↓
苏州	3,344,000	1,542,776	0.2%↑	8.8↑
嘉兴	3,323,000	1,720,884	0.7%↓	5.5↑
广州	3,202,000	2,207,208	1.1%↑	-
杭州	2,932,000	614,354	1.1%↑	1.0↑
北京	2,876,000	941,906	1.8%↑	9.4↑
佛山	2,513,000	2,017,513	0.1%↑	2.8↓
无锡	2,506,000	19,000	-	1.2↑
南京	2,323,000	254,516	0.4%↑	0.3↑
深圳	1,872,000	1,300,737	3.2%↓	5.3↓
青岛	1,673,000	406,000	-	0.4↑
大连	1,347,000	61,145	5.1%↓	5.3↓
南通	1,036,000	791,755	0.5%↓	3.8↑

物流市场

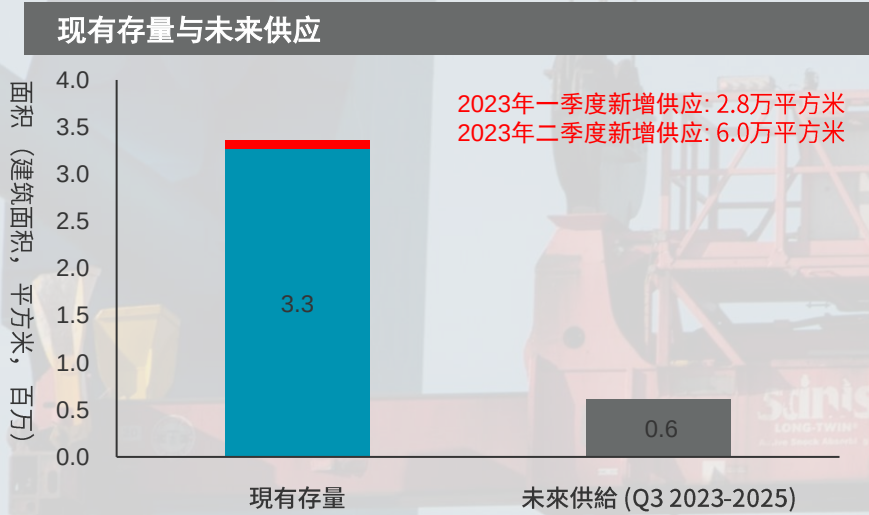
台湾物流概述-2023年上半年

贸易表现

- 2023年上半年度台湾国际贸易出口较上年同期减少18%，进口较上年同期减少20%，系因全球景气受通膨及升息影响导致精密晶片及相关产业需求下降、出口额持续下探。
- 2023年上半年度批发业营业额年减12.3%，其中机械器具、建材及化学材料批发业分别年减18.2%、18.2%及26.0%，主因受国际经贸动能走弱所致；而统计上半年零售业营业额及网路销售额分别增长9.0%及1.1%，显示内需市场是台湾物流仓储需求持续增长的动力。

物流地产市场表现

- 2023年上半年台湾优质物流仓储存量较前期增加，成长至989,000坪（约3,270,000平方米），预计至2025年底优质物流仓储新供给约186,000坪（约615,000平方米），届时存量约增加18.8%。
- 台湾整体优质物流分布主要集中于邻近桃园国际机场的桃园市，约占78%。由于物流需求仍持续攀升，既有传统产业之老旧工厂部分转型物流仓储产业，新供给预计陆续于2024至2025年完工，其中新供给多以自营为主，市场整体供需稳定，租金表现持平，租金行情约在新台幣650~750元/月/坪。
- 富邦媒于今年取得兴建许可将投入新台币75.7亿元，预计2025年完工，完工后可提供3.8万坪，显示物流仓储供需稳定增长。



物流市场

香港物流市场概览 – 2023年上半年

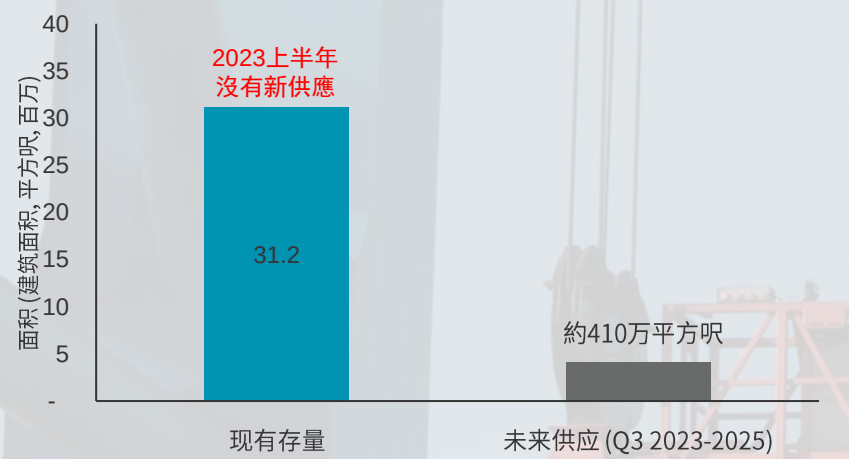
贸易表现

- 环球利率走势未见明朗化，加上整体贸易需求疲弱，2023上半年香港出口货值和进口货值进一步下降，按年分别跌15.5%和13.2%。不过，香港本地生产总值在第一季和第二季按年分别回升2.9%和1.5%，结束连续四个季度（2022年第一至第四季）的跌势。
- 纵观香港与不同地区的贸易活动，上半年香港输往内地的出口量同比下降19.2%，另外，在十个主要出口目的地中，八个目的地按年录得负增长，部分受一月时仍在实施的边境限制措施所造成的疲弱表现影响。通货膨胀亦持续妨碍全球贸易增长，但我们相信下半年的情况将有所改善。

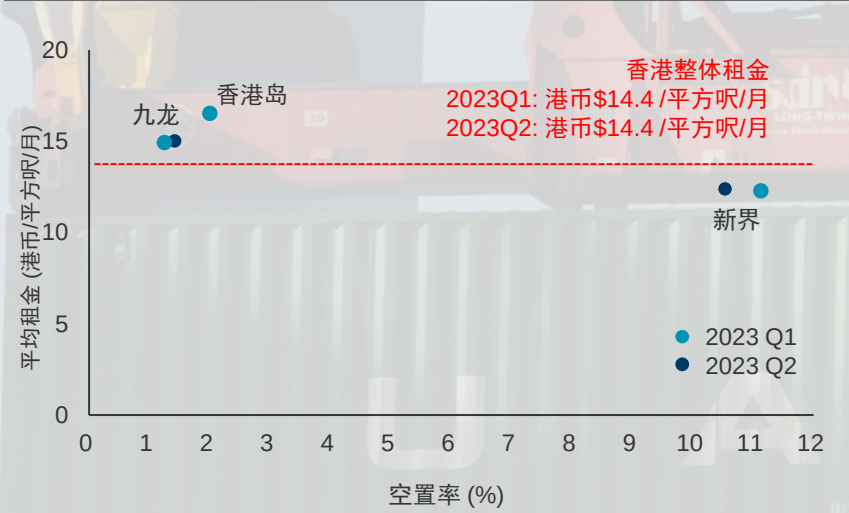
物流地产市场表现

- 2023上半年市场上并没有出现新供应，租赁活动以续租活动为主；平均空置率保持在3.4%水平。
- 分析分区表现，各区空置率表现持平，港岛区空置率维持在2.0%水平，九龙区从去年年尾的1.3%微升至1.4%，新界区则由11.1%降至10.5%。
- 在空置率普遍低企情况下，在过去6个月，整体优质仓库租金累计录得0.5%温和升幅，至每平方呎约港币14.4元。

现有存量与未来供应



各区市场租金与空置率



物流市场

近期主要租赁成交以及未来展望

主要租赁成交

- 由于市场上仓库供应仍然短缺，限制了租户的搬迁选择，各区租赁活动以续租活动为主导。
- 过去半年，物流公司表现活跃，当中包括总部设于韩国的泛韩物流新承租丰树青衣物流中心约59,600平方呎楼面。
- 另一方面，富士胶片商业创新和Expeditors分别续租嘉民达力中心(100,600平方呎)和嘉民屯门物流中心第一座(96,300平方呎)的仓库空间。

物业名称	地区	承租人	建筑面积 (平方呎)	日期	类型
嘉民达力中心	荃湾	富士胶片商业创新	100,600	Q2 2023	续约
嘉民屯门物流中心第一座	屯门	Expeditors	96,300	Q2 2023	续约
亚洲货柜物流中心	葵涌	苏宁	67,900	Q1 2023	续约
丰树青衣物流中心	青衣	泛韩物流	59,600	Q1 2023	新租赁
屯门物流中心	屯门	乔达	57,000	Q1 2023	续约

未来展望

- 在高息环境下，投资者在寻找定价合适的物业时面临更大的挑战，故上半年工业物业投资活动依然淡然。
- 鉴于优质仓库的待租空间仍维持低水平，相信短期内租赁市场活动将继续以续租活动为主。不过，我们预期随着位处香港国际机场货运区、总楼面面积达410万平方呎的大型高端物流中心 - 青靚高端物流中心 - 将在年内入市，届时能带动更多新租赁活动。
- 长远供应方面，一座位处葵涌、总楼面面积约150万平方呎的新仓库项目预计于2027年落成，拟作冻仓用途。此项目的开发商为由ESR和华懋集团组成的合资企业。
- 与此同时，市场对ESG和自动化营运的意识逐渐提高，相信智能可持续方案如绿色能源、机器人学等将继续推动甚至颠覆物流业未来发展。



WE MAKE AN IMPACT

////

05

未来展望

中国物流市场 未来展望

WE MAKE AN IMPACT

- 在新增供应量压力的影响下，导致市场空置面积较多。带来一定的承租压力，在未来，效益高、产值高的租户将更会受到政府及业主的青睐。同时，部分地区受政府对税收的严苛要求影响，也在一定程度上推动这种趋势。
- 随着消费者消费观念及需求结构的转变，预制菜市场的发展，进一步推动冷链物流及仓储市场的扩张，集生产、存储、展销等功能于一体的综合型冷链园区将成为新的市场趋势。

WE MAKE AN IMPACT

物流地产联系人

苏智渊

董事总经理
中国区产业地产部主管
tony.zy.su@cushwake.com

黄宝钢

助理董事
中国区产业地产部
vincent.huang@cushwake.com

吴筱哲

高级经理
中国区产业地产部
melody.wu@cushwake.com

夏颖如

高级市场主任
中国区产业地产部
ali.xia@cushwake.com

大中华区研究部联系人

Shaun Brodie

高级董事
华东区研究部主管
大中华区内容主管
shaun.fv.brodie@cushwake.com

陈妍斐

董事
亚太区资本市场研究主管
catherine.chen@cushwake.com

管超

高级研究员
华东区研究部
chao.guan@cushwake.com

张晓端

高级董事
华南及华中区研究部主管
xiaoduan.zhang@cushwake.com

魏东

董事
华北区研究部主管
sabrina.d.wei@cushwake.com

贾萱

助理董事
华西区研究部主管
ivy.jia@cushwake.com

翟宝晶

预测及数据分析高级经理
大中华区研究部
eugenia.bj.zhai@cushwake.com

邓淑贤

执行董事
香港研究部主管
rosanna.tang@cushwake.com

李易璇

助理董事
台湾研究部
eason.ih.lee@cushwake.com

www.cushmanwakefield.cn
WeChat ID: DTZ_China



免责声明

本报告刊载的一切资料及数据，虽力求精确，但仅作参考之用，并非对报告中所载市场或物业的全面描述。报告中所引用的来自公告渠道的信息，尽管戴德梁行相信其可靠性，但该等信息并未经戴德梁行核实，因此戴德梁行不能担保其准确和全面。对于报告中所载信息的准确性和完整性，戴德梁行不做任何明示或暗示的担保，也不承担任何责任。戴德梁行在报告所述的任何观点仅供参考，并不对依赖该观点而采取的任何措施或行动、以及由此引起的任何风险承担任何责任。戴德梁行保留一切版权，未经许可，不得转载。

© 戴德梁行 2023年