物流仓储市场正逐步回暖

Knight Frank 莱坊

knightfrank.com.cn

上海工业市场季度报告

2020年 第二季度



物流仓储市场正逐步回暖

第二季度，随着市场需求持续释放，上海工业地产市场逐渐复苏。六月份的中国制造业采购经理指数（PMI）为50.9%，较上月上升0.3个百分点，连续4个月维持在50%以上。

概览和展望

据上海市统计局数据显示，2020年上半年，上海市地区生产总值为人民币17,356.80亿元，比去年同期下降2.6%，降幅比一季度收窄4.1个百分点。自第二季度，全市工业生产连续3个月实现当月增长，累计降幅逐月收窄。全市规模以上工业总产值比去年同期下降6.3%至人民币15,014.75亿元，降幅比一季度收窄11.1个百分点。其中，6月份完成工业总产值人民币3,180.91亿元，比2019年同月增长5.9%。

在一批大项目带动下，全市制造业投资比2019年同期增长20.1%。上半年，工业生产恢复较快，全市工业战略性新兴产业总产值人民币5,976.18亿元，比2019年同期增长5.5%，增长势头明显。

上半年，全市外商直接投资实际到位金额102.82亿美元，比2019年同期增长5.4%，增速比一季度提高0.9个百分点。第三产业外商直接投资实际到位金额增长13.2%，占全市的比重为95.3%。

下半年，市场将保持平稳增长的发展态势，预计将有超过25.5万平方米的物流仓储面积入市，空置率将在短期内小幅攀升。租赁方面，受疫情影响业主仍保持谨慎的态度。未来6个月物流地产租金预计将保持平稳增长。

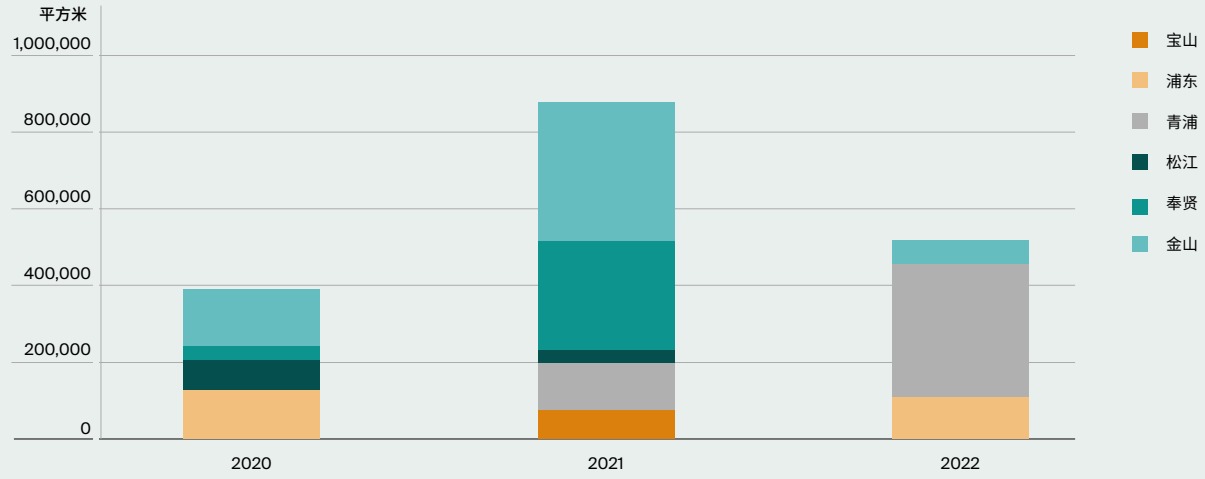
图一：上海工业市场参考指标[1]



	物流仓储新增供应	物流仓储租金	物流仓储空置率	厂房租金
2020年第二季度	256,287平方米	人民币1.58元/平方米/天	12.0%	人民币1.3元/平方米/天
按季变幅	无	1.9%	1.0个百分点	
预测 (2020年第三季)				

资料来源：莱坊研究部
[1] 物流仓储租金为含税合同租金，涵盖保税和非保税市场

图二：上海物流仓储物业未来供应



资料来源：莱坊研究部

物流地产

6月份，物流业景气指数继续保持平稳回升的态势。2020年6月，中国物流与采购联合会发布的中国物流业景气指数为54.9%，较上月回升0.1个百分点；中国仓储指数为50.7%，较上月回升0.3个百分点。

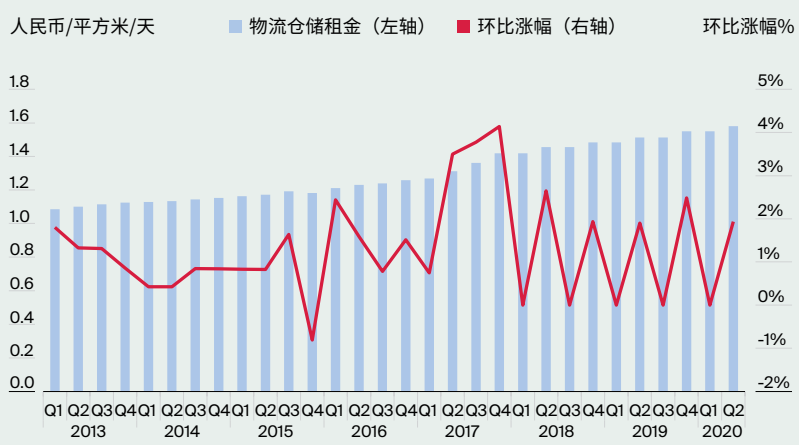
第二季度，上海物流仓储市场有较为明显的回暖，全市平均租金环比增长1.9%至每天每平方米人民币1.58元。其中保税仓库租金维持在每天每平方米人民币1.4元，非保税仓库租金环比增长3%至每天每平方米人民币1.65元。

第二季度，上海物流仓储市场的仓库总存量升至762万平方米，其中保税仓库总量达到逾215万平方米。保税仓库中近97%的存量面积集中在浦东新区，其中浦东临港占比50%。

新供方面，第二季度上海物流市场共有三个新项目竣工交付，总计为市场带来约25.6万平方米的新增面积。其中有两个项目位于浦东，分别是浦东机场区域的丰树欧罗二期改造项目和浦东临港的自贸联发五期仓库项目。受新供入市影响，第二季度上海整体空置率环比小幅上升1个百分点至12%。

第二季度，受疫情影响，冷链运营商的仓储需求保持稳定增长。上海松江宝湾在第二季度有12,000平方米的冷链类租户迁入。除此之外，日用消费品行业的租赁需求也有所增长。一化妆品行业在平安上海奉贤物流园区续租20,000平方米的物流仓储面积。

图三：上海物流仓储物业平均租金及环比涨幅



资料来源：莱坊研究部

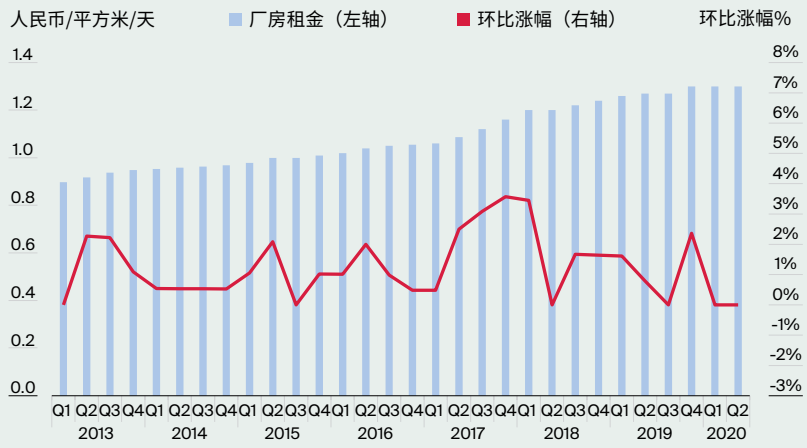
厂房

第二季度，上海工业园区厂房租金保持稳定，单层厂房平均租金保持不变，维持在每天每平方米人民币1.3元。

联东u谷上海宝山国际企业港内有一独栋厂房，可分层出租出售，可租面积区间为2,400-8,000平方米，报价为每天每平方米人民币0.75-1.4元。除此之外，联东u谷上海闵行马桥人工智能产业园预计将于2020年第四季度交付，可租面积为2,400-7,700平方米。

近期利好政策陆续落地，加速新能源汽车产业发展。5月27日，位于上海临港产业区的特斯拉超级工厂二期项目即将进入全面封顶阶段，建成后将主要用于Model Y车型的生产。6月30日，积塔半导体临港新厂正式投产。该项目总投资人民币359亿元，占地面积23万平方米，建成投产后将进一步帮助完善上海打造集成电路产业高地布局。

图四：单层厂房平均租金及环比涨幅



资料来源：莱坊研究部

销售与投资

4月21日，乐歌集团、亿万豪剑桥和Bouwinvest宣布与一家来自海湾合作委员会（GCC）成员国的投资方一起，顺利完成乐歌中国新物流开发基金的首期募集。该基金拥有超过8亿美元的投资额度，将于核心市场投资开发高质量的物流及工业设施，服务大北京、上海、广州以及中国中西部地区的核心区域。

5月6日，物流基础设施投资开发运营商新宜中国与由摩根资产管理建议的机构投资人宣布，通过特殊目的公司设立工业物流合资公司，共同投资位于中国现代化物流设施。首批合作项目包括由新宜开发和运营的高品质成熟物流仓储设施，总价值约为6亿美元，项目分布于上海、南京、苏州等城市。

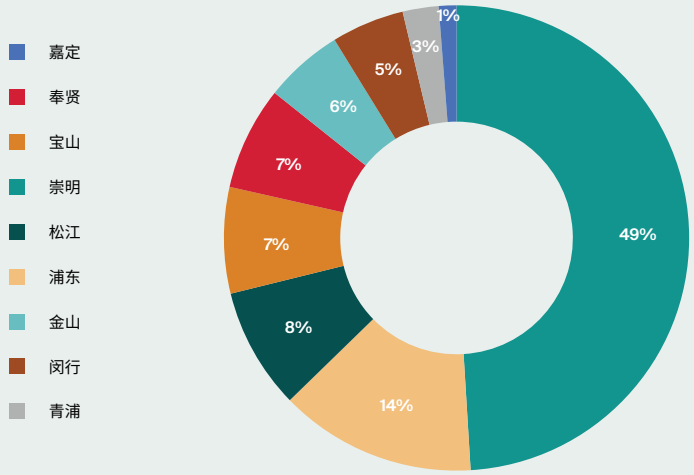
土地市场

历经疫情，上海土地成交速度加快。第二季度上海工业土地一级市场成交保持活跃，共计成交36幅工业用地，合计出让面积290万平方米，成交幅数和出让面积分别是上季度的近4倍和7倍。浦东在第二季度共成交11幅工业用地，占比超过30%。

第二季度崇明区仅成交1幅地块，该地块由沪东中华造船（集团）有限公司摘得，成交面积为142万平方米。由于该地块为2020年上半年出让的最大工业用地，占第二季度全市总成交面积的近50%。因此，崇明在第二季度成交面积排名中位居首位。浦东新区则位居第二位，成交面积为40万平方米，占全市总成交面积的14%。

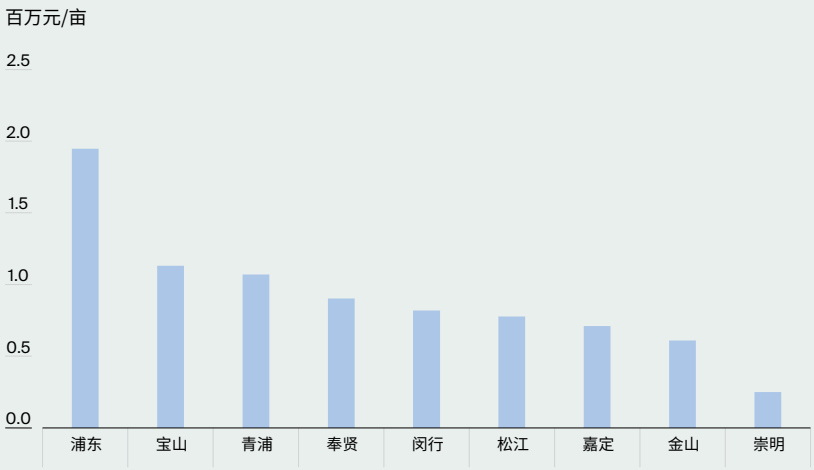
从成交价格来看，第二季度工业用地平均成交地价最高的是浦东新区，土地单价达每亩人民币195万元。排名第二的是宝山区，土地单价为每亩人民币113万元。崇明区的土地单价相对较低，为每亩人民币25万元。

图五：2020年第二季度上海一手工业用地成交各区占比（按成交面积计）



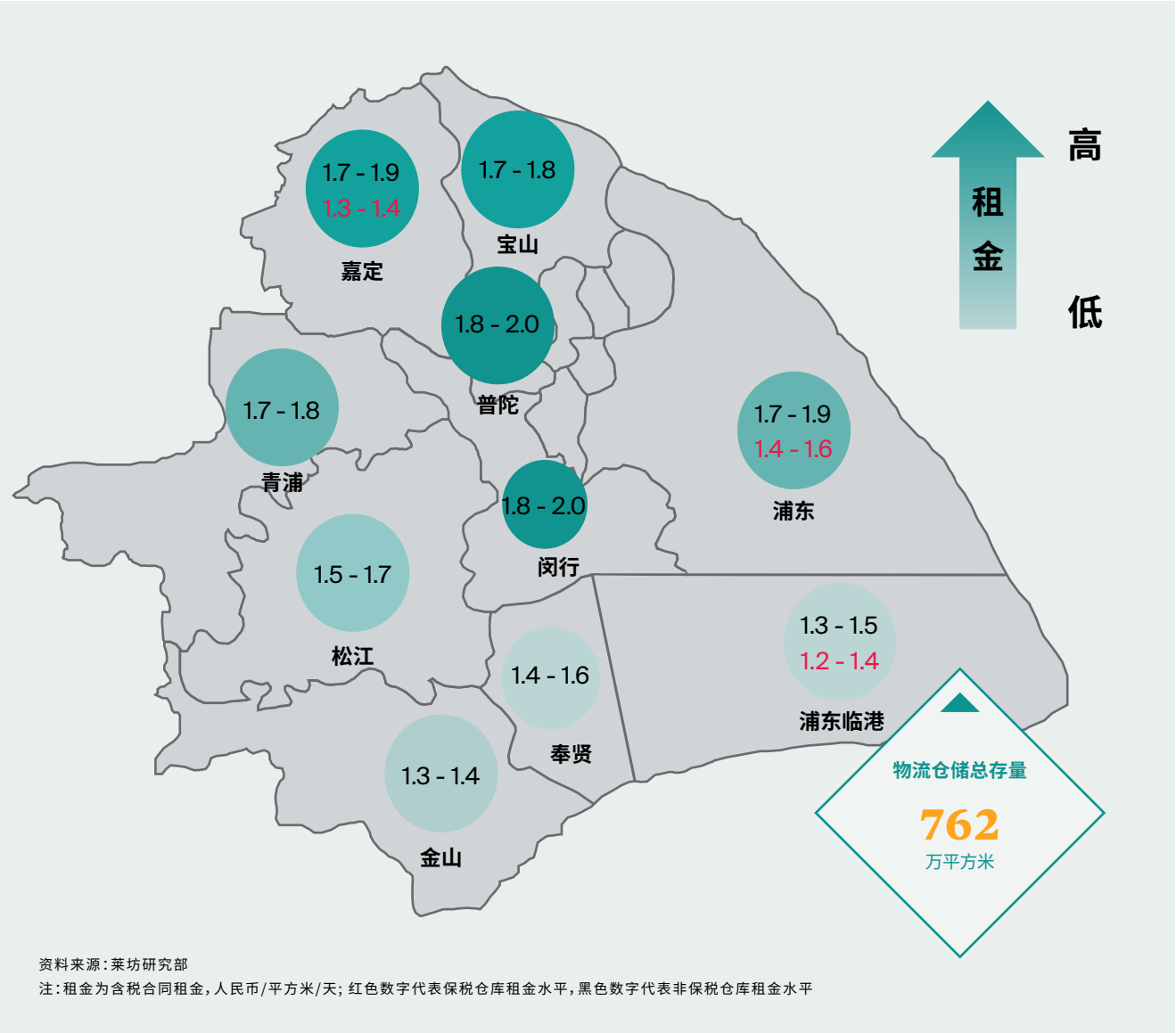
资料来源：上海国土与资源管理局，莱坊研究部

图六：2020年第二季度各区工业用地一级市场成交单价



资料来源：上海国土与资源管理局，莱坊研究部

上海各区物流仓储租金图



资料来源：莱坊研究部

注：租金为含税合同租金，人民币/平方米/天；红色数字代表保税仓库租金水平，黑色数字代表非保税仓库租金水平

如果您对我们的研究报告有任何疑问，或需要咨询房地产业务，欢迎与我们联络：

研究及咨询部



陈铁东
高级董事，中国区研究及咨询部主管
+86 21 6032 1769
timothy.chen@cn.knightfrank.com



杨悦晨
董事，上海及北京研究及咨询部主管
+86 21 6032 1728
regina.yang@cn.knightfrank.com



王兆麒
大中华区研究及咨询部副董事
+852 2846 7184
martin.wong@hk.knightfrank.com



许一凡
上海研究及咨询部分析员
+86 21 6032 1729
evan.xu@cn.knightfrank.com

工业服务部



李颖欣
上海董事总经理
+86 21 6032 1719
ying.lee@cn.knightfrank.com



郑卫华
高级董事，中国工业&物流，工业服务部
+86 21 6032 1788
will.zheng@cn.knightfrank.com

近期研究报告



中国商业房地产投资市场主题研究报告-2020年6月版



北京写字楼市场报告 2020年第二季度



上海写字楼市场报告 2020年第二季度



广州写字楼市场报告 2020年第二季度



深圳写字楼市场报告 2020年第二季度



上海工业市场报告 2020年第一季度

可从以下网址查看莱坊其他报告：
knightframk.com.cn

莱坊研究部为全球范围内的开发商，投资者，机构基金，企业机构和公共部门等客户提供战略咨询，咨询服务和市场预测。我们的客户都认识到需要针对其特定需求量身定制的专家建议是十分必要的。重要声明：©莱坊：本文件及其内容只提供一般数据，可能随时变更而不作另行通知。所有图片只供展示用途。本文件并不表示、意图或暗示任何性质的代表或担保。因使用此数据而直接或间接引致的损失或损毁，莱坊恕不负责。客户应自行确保数据或内容的完整和准确性。本文件及其内容属莱坊所有，使用者知悉其中的观点、概念及建议均属莱坊的知识产权所有，并受版权保护。除了对上述文件作出评估外，若非已与莱坊达成协议，任何人不得以任何原因使用这些内容或其部分。本文件在保密的情况下提供予使用者，除参与评估此文件的人员外，恕不得向任何人透露。

Knight Frank 莱坊