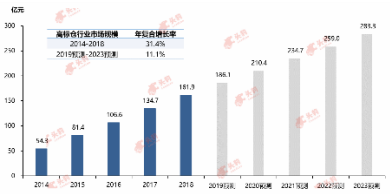
头豹 LeadLeo

400-072-5588

2019 年
中国高标仓行业概览

行业走势图



宏观研究团队

戈书晟 分析师

邮箱：cs@leadleo.com

相关热点报告

- 综合系列行业概览——2019 年中国智能仓储行业概览
- 综合系列行业概览——2019 年中国物流自动化装备行业概览
- 综合系列行业概览——2019 年中国仓储物流机器人行业概览

报告摘要

高标仓是一种在法律合规、项目选址、建设标准和租金价格等方面高于一般水平的仓库。伴随着中国经济持续增长和互联网的不断发展，中国电子商务、零售、制造、物流等行业逐渐兴盛，市场对仓储的需求持续上升，中国物流地产市场规模得以保持长期的快速增长。按照租金额计，近五年，中国高标仓的市场规模从 2014 年的 54.3 亿元增长到 2018 年的 161.9 亿元，年复合增长率 31.4%。

热点一：居民消费水平提升，电子商务蓬勃发展

近年来，电子商务发展迅速，逐渐成为高标仓的主要客户之一。2014 年，京东、聚美优品和天猫商城的母公司阿里巴巴陆续赴美上市，行业龙头企业崭露头角，标志着中国电子商务市场初具规模。中国连续出台电子商务相关政策，旨在规范市场行为，促进市场健康发展。中国电子商务行业的高速发展推动高标仓产业的发展。

热点二：技术革新，推动高标仓机械化和智能化改造

得益于互联网的普及，物联云仓、库房无忧、易代储和掌上仓等线上 O2O 租库平台大规模涌现，减少了租户与仓库间信息不对称，可进一步实现租户需求与仓库条件间的精确、快速匹配。物联云仓等线上 O2O 平台依赖自身信息优势，可实现对仓储行业的全方位调研和相关报告的发布，提升租户对高标仓优势的认知与使用意愿。

热点三：精心选址，奠定高标仓企业发展基础

作为地产行业，高标仓的建设选址尤为重要，其主要原因包括两方面。其一，高标仓周边便利的交通可大幅减少物流运输成本，在整体货物供应中具有较高的商业价值，备受下游企业租户的青睐；其二，优良区位土地的提前布局有利于抢占高标仓市场先机，提高后来者的拿地难度等其他进入壁垒。先进入者亦可依赖交易具有优良区位因素的土地获取高额收益。

目录

1 方法论 4

1.1 方法论 4

1.2 名词解释 5

2 市场综述 6

2.1 中国高标仓行业定义与分类 6

2.1.1 仓库的定义与分类 6

2.1.2 高标仓的定义与分类 7

2.2 中国高标仓行业发展历程 9

2.3 中国高标仓行业产业链 10

2.3.1 中国高标仓行业产业链上游 11

2.3.2 中国高标仓行业产业链下游 12

2.4 中国高标仓行业市场规模 14

3 行业驱动因素 16

3.1 居民消费水平提升，电子商务蓬勃发展 16

3.2 技术革新，推动高标仓机械化和智能化改造 19

4 行业制约因素 20

4.1 土地供应紧张，拿地难度日益提升 20

4.2 融资环境日益严峻，企业资金链承压严重.....21
4.3 中国经济增速减缓，发展存在不稳定因素.....22
5 行业政策.....24
6 发展趋势.....27
6.1 精心选址，奠定发展基础.....27
6.2 服务提升，带动产业升级.....28
6.3 新入局者，推动行业多元化发展.....29
7 中国高标仓行业竞争格局.....30
7.1 中国高标仓行业竞争格局分析.....30
7.2 高标仓企业分析.....31
7.2.1 京东物流.....31
7.2.2 万纬物流.....34
7.2.3 新地物流.....35

图表目录

图 2-1 中国高标仓行业发展历程，2003 年至今..... 10

图 2-2 中国高标仓行业产业链..... 11

图 2-3 中国高标仓行业市场规模，2014-2023 年预测 14

图 3-1 中国居民人均消费支出，2014-2018 年..... 16

图 3-2 中国网民和手机网民规模及其占比，2014-2018 年 17

图 3-3 中国网络支付用户和手机网络支付用户规模及其占比，2014-2018 年 18

图 3-4 中国网络购物用户和手机网络购物用户规模及其占比，2014-2018 年 19

图 4-1 中国工矿仓储建设用地供应量，2013-2017 年 21

图 4-2 中国第二产业增加值，2003-2018 年 23

图 5-1 中国高标仓行业相关政策 26

1 方法论

1.1 方法论

头豹研究院布局中国市场，深入研究 10 大行业，54 个垂直行业的市场变化，已经积累了近 50 万行业研究样本，完成近 10,000 多个独立的研究咨询项目。

- ✓ 研究院依托中国活跃的经济环境，从地产、运输、金融等领域着手，研究内容覆盖整个行业的发展周期，伴随着行业中企业的创立、发展、扩张，到企业走向上市及上市后的成熟期，研究院的各行业研究员探索和评估行业中多变的产业模式，企业的商业模式和运营模式，以专业的视野解读行业的沿革。

- ✓ 研究院融合传统与新型的研究方法，采用自主研发的算法，结合行业交叉的大数据，以多元化的调研方法，挖掘定量数据背后的逻辑，分析定性内容背后的观点，客观和真实地阐述行业的现状，前瞻性地预测行业未来的发展趋势，在研究院的每一份研究报告中，完整地呈现行业的过去、现在和未来。

- ✓ 研究院秉承匠心研究，砥砺前行的宗旨，从战略的角度分析行业，从执行的层面阅读行业，为每一个行业的报告阅读者提供值得品鉴的研究报告。

- ✓ 头豹研究院本次研究于 2019 年 06 月完成。

1.2 名词解释

- **高标仓：**一种在法律合规、项目选址、建设标准和租金价格等方面高于一般水平的仓库；
- **传统仓：**早期用于货物保管的仓库，通常以使用者自建或者现有空置房屋的改造，建设标准较低；
- **农民仓：**以农民自有土地建立的房屋，用于仓储目的的房屋；
- **REITs：**Real Estate Investment Trusts，房地产投资信托基金。以发行收益凭证的方式汇集特定多数投资者的资金，由专门投资机构进行房地产投资经营管理，并将投资综合收益按比例分配给投资者的一种信托基金；
- **电子商务：**Electronic Commerce，借助信息网络技术为手段，实现商品交换为中心的商务活动，是传统商业活动各环节的电子化、网络化、信息化；
- **O2O：**Online to Offline，线上到线下，将线下的商业活动与互联网结合，让互联网成为线下交易的平台。
- **“跑马圈地”：**在市场形成初期，企业通过收购、兼并或战略合作，迅速抢占市场份额的行为。

2 市场综述

2.1 中国高标仓行业定义与分类

2.1.1 仓库的定义与分类

仓库是一种储存货物的房地产，其基本功能主要包括货物的出入、放置及保管等，在物流服务中具有重要作用。在现代物流体系中，仓库不仅承担货物的储存保管职能，还需为货物的装卸搬运与分流配送等提供便捷，在供应链中扮演独特角色。

按照贸易类型和用途的不同，仓库可分为四大类：

（1）**内需配送类：**内需配送类仓库是服务于城市内货物配送的仓库，主要集中在人口密集区域，如一、二线城市。主要客户有第三方物流企业、零售企业等，需要租用仓库完成货物在长途大货车与市内配送小货车之间的转运，便于货物在城市内的分流配送，提升运输效率。内需配送类仓库的数量众多，在市场中占比最高，超过 60%。

（2）**进出口类：**进出口类仓库是进出口企业用作货物周转的仓库，主要位于港口附近。按照港口性质的不同，可分为海港仓库、空港仓库和陆港仓库；按照纳税规则区分，可分为保税仓库和非保税仓库。主要客户有各类跨国贸易企业，近年来以跨境电商需求增长最为旺盛。进出口类仓库的发展受进出口贸易影响较大，例如 2008 年金融危机和 2018 年中美贸易战事件的发生，使该细分市场份额大幅下降。

（3）**工业配套类：**工业配套类仓库是为工业企业提供原料和产品存放和周转的仓库，主要位于工业区附近，主要客户有汽车制造企业、化工企业等。市场中，工业企业通过在工业用地内自建仓库，造成该细分领域的发展受限。

（4）**交通枢纽类：**交通枢纽类仓库是服务于区域内货物集散的仓库，主要位于区域性中心城市。例如武汉、成都是华中、西南地区的货物集散中心。交通枢纽类仓库服务客户数

量众多，种类齐全，主要是基于陆上跨区域公路运输成本控制的考虑。

2.1.2 高标仓的定义与分类

按仓储能力划分，仓库可分为高标仓、传统仓和农民仓。高标仓是一种在法律合规、项目选址、建设标准和租金价格等方面高于一般水平的仓库，其具体内容包括：

（1）**法律合规：**高标仓的土地性质和所有权方面符合相关的法律规定。高标仓的土地性质必须是仓储用地，其开发商需要持有该土地的土地证和房产证。传统仓和农民仓存在对工业用地和农业用地的违规使用，导致其土地和房屋所有权复杂，存在一定的法律风险。此外，高标仓的环境评价仓库在合规方面的不完善，可能产生相关的商业纠纷和经济损失，如开发商仓库建设阶段可能由于合规问题导致项目建设的停滞，租户在仓库使用时受到相关方面的牵连，可能引发货物周转出现问题。

（2）**项目选址：**基于运输成本的考虑，高标仓通常靠近交通枢纽（如机场、港口、铁路和公路等）以及区域中心城市。此外，高标仓的选址还需考虑存储货物本身的性质，如生鲜食品对卫生检疫方面的要求，易燃、易爆、有毒化工品对消防安全的考量，需要远离居民聚集区。传统仓和农民仓的区位选择缺乏对整体物流活动的考量，具有一定的随机性。仓库项目的合理选址有利于减少整体物流服务中的成本，同时可一定程度上避免安全隐患。

（3）**建设标准：**在建设方面，高标仓对楼层净高、地面承重、库间距、卸货平台等参数具有较高的标准，可满足大量货物的存储与快速进出。其具体内容包括：

楼层净高：楼层净高是指仓库内地面到层顶的净高。高标仓的 1 层层高在 8 米至 10.5 米之间，2 层层高在 7.5 米至 9 米之间。传统仓和农民仓的楼层净高，普遍在 3 至 7 米之间，低于高标仓的建造标准。仓库层高的提高便于多层货架的摆放，有利于提高仓库容积和土地利用率。

地面承重：地面承重是指仓库地面所能承受的重量。高标仓的 1 层承重力要求大于 3

吨，2 层的承重力需大于 2 吨。传统仓和农民仓的地面承重在 0.7 吨至 2 吨之间。地面承重的大小决定了货物堆放的高度以及仓库内空间的利用率。

库间距：库间距是指仓库与墙体或者相邻仓库之间的距离。高标仓与仓库外围的墙体之间距离需大于 25 米，相邻的仓库间需大于 40 米。传统仓和农民仓由于缺乏统一的规划，对库间距没有硬性的要求，一般在 6 米至 20 米之间。库间距的合理规划为大型货车的倒车入库提供便利，避免货车自由出入的阻碍。

卸货平台：卸货平台是仓库进出口处用于货物装卸的平台空间。在卸货平台的数量方面，高标仓可以满足两面或三面卸货；在卸货平台的高度方面，高标仓的建设具有严格的参数要求，普遍在 1.2 至 1.3 米之间，与货车高度保持一致。传统仓和农民仓在建造之初，缺乏对装卸货过程的考虑，普遍只能满足单一通道的装卸货，平台高度没有统一的标准。卸货平台的标准化设计，有助于提高货物进出时的效率。

（4）**租金价格：**租金是仓库出租人向承租人转让仓库使用权所收取的费用。由于高标仓的建造和运营需要较高的成本，其租金价格较为昂贵，均价在 1 元/平方米/天左右。传统仓和农民仓的租金价格较为低廉，均价在 0.6 至 0.8 元/平方米/天之间。高标仓高昂的价格有利于保障其投资建设和整体运营的成本投入和盈利需求。

得益于项目选址、建设标准和法律合规等方面的标准化，高标仓可根据租户的不同需求进行个性化、机械化、智能化的改造，例如自动升降货架、冷藏设备、监控设备、仓储物流机器人和相关数据采集和分析系统等。高标仓的针对性改造和机械化、智能化升级，有助于减少货物在储存保管过程中的损耗，并提升货物的周转率。此外，高标仓的各项证件齐全，可购买商业保险，有利于减少意外事故引发的财产损失。据中国仓储与配送协会数据显示，相比于传统仓，高标仓的运用可对整体物流配送节约 20%的成本。

2.2 中国高标仓行业发展历程

中国的高标仓行业起步较晚，外资企业先行进入市场。得益于中国电商行业的迅速发展，中国高标仓行业发展迅速。2016 年至今，众多企业跨界投资高标仓的建设，中国高标仓行业呈现多元化发展（见图 2-1）。

起步阶段 (2003 年-2006 年)：伴随着全球经济一体化，外资企业纷纷进入中国。2003 年，美国物流地产企业普洛斯进入中国，专注于高端物流地产的开发，即高标仓，于 2004 年正式成立其中国第一个物流园。2005 年，丰树紧随其后进入中国，中国高标仓行业正式起步。伴随着中国进出口贸易量的增加，仓储需求快速增长，普洛斯和丰树等市场先进入者迅速扩张，更多外资企业陆续进入中国市场。在起步阶段，中国高标仓市场主要以具有丰富物流地产开发经验的外资企业主导。其中，普洛斯以轻、重资产相结合的方式，注重在关键港口和交通枢纽的布局，实现快速扩张，逐渐成为行业龙头。

高速增长阶段（2007 年-2015 年)：伴随着中国电子商务行业的兴起，仓储物流的市场需求日益增加，高标仓的优势作用得以体现，实现了行业爆发式增长。2007 年，京东开始自建物流，标志着电商企业正式向高标仓领域进军。2008 年，全球金融危机爆发，中国进出口贸易受到严重影响，电商的繁荣成为高标仓行业发展的重要支撑点。2013 年 5 月，阿里巴巴集团、联合银泰集团、富春控股、“三通一达”等公司共同建立菜鸟网络，推动高标仓行业的升级。在高速增长阶段，中国高标仓行业发展迅速，整体仓储业投资额从 2007 年 432.5 亿元增长到 2015 年的 6,620.2 亿元，实现了 15 倍的增长。

多元化发展阶段 (2016 年至今) 伴随着中国经济增速放缓以及仓储用地供应量的降低，高标仓行业增速放缓。另一方面，众多企业跨行进军物流地产，包括电商企业、零售企业、金融机构和传统住宅房地产开发企业实现高标仓行业的多元化发展。在多元化发展阶段，行业龙头普洛斯的主导地位逐渐被动摇，市场份额呈现小幅度回落。安博、丰树、嘉民、宇培、

宝湾、易商、万纬、平安不动产等竞争者初具规模，高标仓行业内竞争日趋激烈。

图 2-1 中国高标仓行业发展历程，2003 年至今



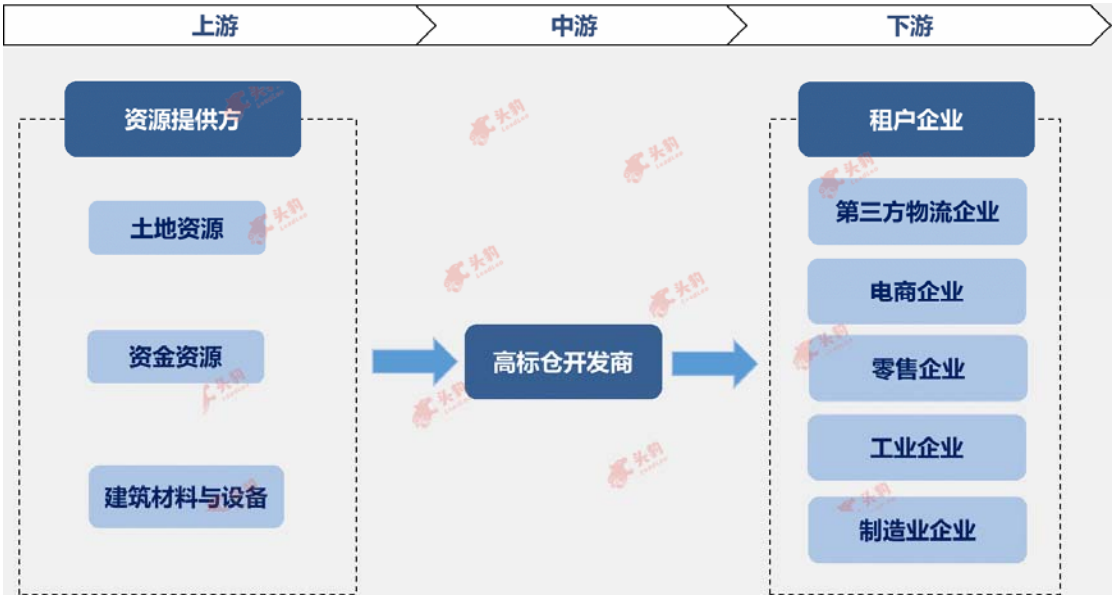
来源：头豹研究院编辑整理

2.3 中国高标仓行业产业链

中国高标仓行业产业链上游的参与者是各类资源的提供方，包括资金、土地以及建筑材料的提供方等。产业链中游环节主体是高标仓房地产开发和运营企业，可分为四类：专业的仓库地产企业、传统房地产企业、电商或第三方物流企业以及少数其他类型企业。产业链下游是租用高标仓的客户，包括第三方物流企业、电商企业、制造业企业、零售企业和工业企

业等（见图 2-2）。

图 2-2 中国高标仓行业产业链



来源：头豹研究院编辑整理

2.3.1 中国高标仓行业产业链上游

高标仓行业的上游原材料主要包括资金、土地和供房屋建造的建材和设备。

（1）资金

高标仓行业是房地产的子行业，具有重资产属性，普遍存在资金投入量大、资金回收周期长和利润率低等特点。高标仓企业的盈利与快速扩张依赖于低成本的资金来源。高标仓企业主要通过向银行贷款、发行债券以及建立物流地产基金（包含 REITs）等方式对外融资，从而获取投资高标仓建设的资金。

自十九大以来，中国政府明确提出金融去杠杆，要求银行和非银金融机构加强对有融资需求的房地产企业资质等各方面审查，并发布了一系列的法律法规进行限制。2016 年 10 月，深交所发布《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》，明确提出提高房地产企业发行公司债券的标准，并限制资金用于偿还债务、项目建设和补充流动资金等。2017 年 2 月，证监会颁布《上市公司非公开发行股票实施细则》，要求暂停批准违规企业上市、再融资和重大资产重组等行为，使本身面临资金压力的高标仓企业境况更加堪忧。

（2）土地

高标仓的投资建设依赖仓储用地的获取，其来源主要包括：政府部门的审批手中直接获取土地，另一种是在二手市场中，物流地产企业从已经获得土地的企业手中购买，但二手市场中的土地转让也需政府同意，土地资源获取受政府限制较大。

仓储用地的土地价格的差异主要源于以下两方面：①城市等级。中国普遍存在地区发展不均衡、城乡差异大等特点。伴随着近几年的快速发展，北京、上海等一线城市土地供应量明显下滑，价格在 200 万-500 万/亩之间，普遍高于全国平均水平。②交通便捷程度。高标仓是货物供应链中重要的一环，便利的交通将大幅减少物流运输成本，产生较大的经济效益。因此，紧邻水、陆、空等港口和公路铁路枢纽的仓储用地，备受高标仓开发商的青睐，从而导致土地价格的上涨。

（3）建材与设备

高标仓仓储设施的建设还需要钢材、混凝土等建筑材料和相应的建筑设备。伴随着房地产行业发展的多年积累，高标仓的建设成本已相对稳定，差别主要存在于甲方的建设标准不同。按市场平均价格计算，单层仓库造价在 2,200 元/平米左右，双层库的建造成本在 2，600 元/平米左右，其中坡道库在 2,800 元/平米左右，电梯库在 2,500 元/平米左右。此外，受建设地地理位置或气候等条件影响，高标仓的造价会存在一定范围内的波动。例如，在中国东北地区，受冬季大规模积雪影响，当地高标仓在建设承重方面需要进一步考量，平均造价会相应上浮 200 元/平米。

2.3.2 中国高标仓行业产业链下游

高标仓行业的下游主要是企业仓库租户，所属行业主要包括第三方物流、电商、零售业、工业和制造业等。

第三方物流企业是物流地产最主要的客户，主要承担各行各业企业和个人消费者的货物

运输业务。由于仓库建设的初期投资巨大，第三方物流企业出于轻资产的考虑，通常采取租用的方式。近年来，中国物流行业发展迅速，对高标仓的发展具有推动作用。2018 年，物流业总收入已经达到 10.1 万亿元，占比国民生产总值的 11.3%。

伴随着互联网技术发展和地域间交流日益频繁，电子商务发展迅速，逐渐成为高标仓行业的第二大客户。电子商务对高标仓的需求主要包括以下两点：①货物的高效周转。相比于线下零售终端，线上电子商务对用户端的网点布局较为薄弱，需要提升整个物流环节效率以弥补时间上的不足。高标仓的合理布局与机械化和智能化升级，有利于实现对货品的全程监控和；②跨境贸易的保税仓的申请。伴随着跨境电商贸易的繁荣，保税仓库的需求日益增加。在跨境贸易中，保税仓可在入关前暂时存储货物，不必缴纳进口关税，有利于减少进口货物的持有成本。保税仓的申请条件较为严格，在土地类型、产权、规划、交通和消防等方面都有明确的规定。高标仓在各方面都符合保税仓的申请条件，从而推动行业的进一步发展。

零售业的细分种类繁多，主要客户包括蔬果生鲜、食品酒类、衣装服饰、家电、家具、化妆品和洗护用品等供应商。①蔬果生鲜、冷冻食品和酒水饮料等易腐败品的储藏，对环境温度和湿度要求较高，需要对高标仓进行恒温恒湿设备的添加和改造。蔬果生鲜的腐败、冷冻食品的解冻和酒水饮料的受热都会使货物大幅度减值，从而导致这类货物的供应商具有更高的付费意愿；②衣装服饰、家电和家具在向终端配送环节中，可能会出现产品瑕疵、尺寸不合适、实物与图片不符等客户不满意的情况，从而导致大量的退换货需求，因此需要对高标仓进行分区管理；③化妆品和洗护用品通常细小琐碎，同时需要对货物进行组合促销，因此对高标仓具有货品分装和简易包装的需求。

工业和制造业客户主要包括汽车、化工和医疗器械等产品制造商。伴随着“车联网”技术的发展与普及，汽车制造商可通过电子标签、无线射频、传感器和图像监控设备的安装与使用，完成对车辆从生产、物流运输、销售到使用的全程监控。高标仓的标准化建设可满足

汽车行业对仓储设施的机械化和智能化改造需求。另一方面，新能源汽车的发展扩大了下游行业的市场，进一步促进高标仓的市场需求。化工品大多拥有危险属性，其危害性质具体可包括爆炸性、自燃性、易燃性、强氧化性、生物毒性、腐蚀性、放射性、遇水燃烧性等。针对不同化工品的不同危害性，化工品的仓储对高标仓的选址、消防设施和货品的分区管控要求极其严格。医疗器械属于特殊仪器，在仓库的资质、恒温恒湿、分区管理和消防建设等方面具有较高的要求。

2.4 中国高标仓行业市场规模

伴随着中国经济持续增长和互联网的不断发展，中国电子商务、零售、制造、物流等行业逐渐兴盛，市场对仓储的需求持续上升，中国物流地产市场规模得以保持长期的快速增长。同时，中国物流地产行业良好的发展前景吸引房地产、电商、零售、金融等行业中的资本和企业进入，也进一步推动了行业的发展。按照租金额计，近五年，中国高标仓的市场规模从2014 年的 54.3 亿元增长到 2018 年的 161.9 亿元，年复合增长率 31.4%（见图 2-3）。

图 2-3 中国高标仓行业市场规模，2014-2023 年预测



来源：头豹研究院编辑整理

未来五年，研究院预计中国高标仓行业市场规模快速增长，其市场规模将以 11.1%的年复合增长率持续增长，主要受到以下三点因素驱动：

（1） 高标仓行业产业链下游电商和零售业务增长强劲，带动行业中游持续发展；

（2） 伴随着互联网的普及、大数据和人工技术的发展，高标仓的运营与推广成本将进一步降低，经济效益显著提升，进一步推动行业良性发展；

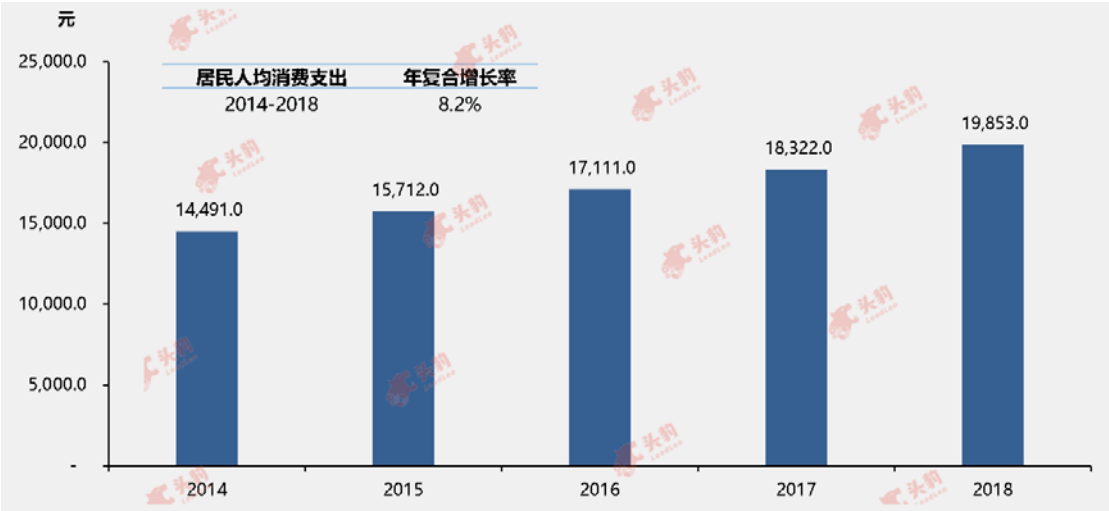
（3） 各类企业跨界合作，陆续进军高标仓的建设改造，为整体行业发展注入新鲜活力。

3 行业驱动因素

3.1 居民消费水平提升，电子商务蓬勃发展

高标仓作为现代物流运输中重要的生产资料，为居民的衣食住行的日常供应提供物料支持，从而与居民日常生活与消费息息相关。伴随着中国经济的持续增长，居民生活水平和消费支出不断提高。数据显示，中国人均居民消费支出保持稳定增长，从 2014 年的 14,491 元增长至 2018 年的 19,853.0 元，年复合增长率 8.2%（见图 3-1），将进一步刺激高标仓的市场需求。

图 3-1 中国居民人均消费支出，2014-2018 年



来源：头豹研究院编辑整理

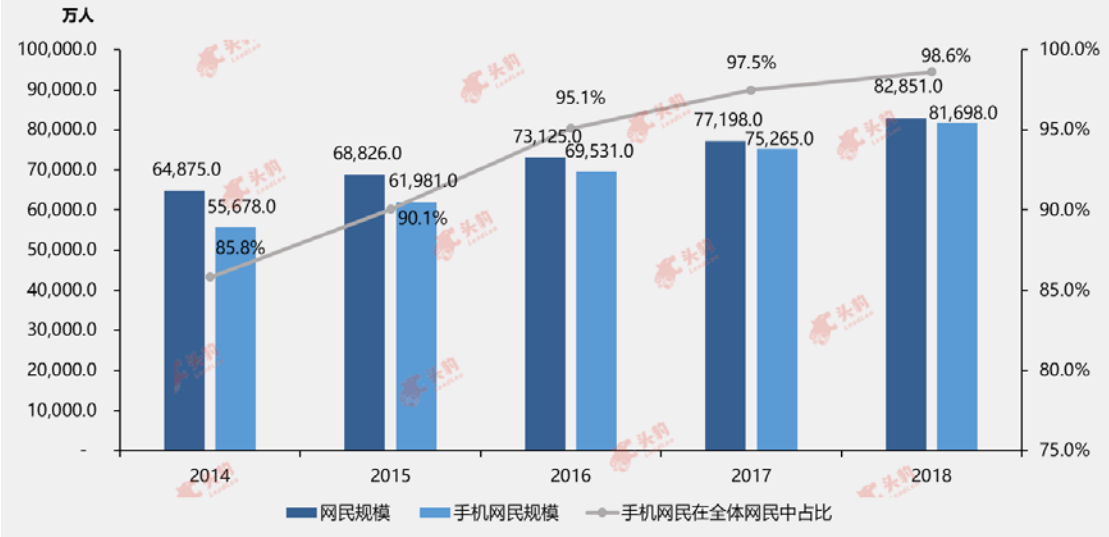
近年来，电子商务发展迅速，逐渐成为高标仓的主要客户之一。2014 年，京东、聚美优品和天猫商城的母公司阿里巴巴陆续赴美上市，行业龙头企业崭露头角，标志着中国电子商务市场初具规模。中国连续出台电子商务相关政策，旨在规范市场行为，促进市场健康发展。中国电子商务行业的高速发展，主要得益于以下三点：

（1） 互联网的普及

电子商务是一种以互联网技术为手段，完成商品、服务等交易的商务活动。互联网的普及为电子商务发展与繁荣的提供了基本的基础建设保障和居民生活习惯的改造与升级。伴随

着互联网在居民生活中的普及，中国网民规模从 2014 年的 6.4 亿人逐渐增加到 2018 年的 8.2 亿人，年复合增长率 6.3%（见图 3-2）。其中，手机网民用户规模贡献比重较大，其在网民总体规模占比从 2014 年的 85.8%迅速增长至 2018 年的 98.6%，其主要原因是智能手机的发展与在居民中的渗透提升。其主要原因是智能手机价格的下降、智能手机 app 的开发与第四代移动通信技术（4G）的广泛使用。中国互联网用户规模的增加为中国电子商务的发展提供了充足的客户来源。

图 3-2 中国网民和手机网民规模及其占比，2014-2018 年



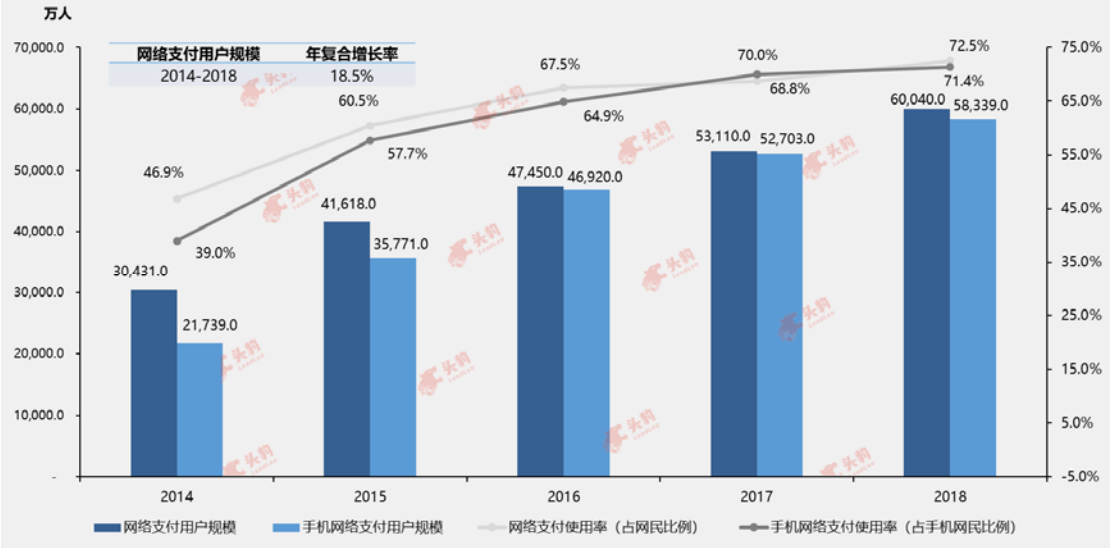
来源：中国互联网信息中心（CNNIC），头豹研究院编辑整理

（2） 网络支付发展迅速

网络支付技术解决电子商务交易中货款预付与货到付款的争议，同时避免结款时的货币物流运输的问题，使整个电商交易过程更加快速、便捷，进一步推动电子商务的发展。伴随着网络支付在各大电商平台和商家交易过程中的普及，中国网络支付用户规模日益增加，从 2014 年的 3.0 亿人增加至 2018 年的 6.0 亿人，年复合增长率 18.5%（见图 3-3）。中国网络支付用户规模的高速增长，主要源于以下三点：①手机等移动终端支付技术日趋完善，使网络支付更加便捷。截至 2018 年，手机网络支付用户数量达 5.8 亿，占手机用户数量的 71.4%。智能手机通过将商品选择、商家会话和快捷支付等整体购物环节的整合，为用户提供更加流畅的购物体验，从而增加手机网络支付在手机网络用户的渗透。②网络支付市场竞

争日趋激烈，为用户带来更多选择。伴随着支付宝和微信支付等第三方支付企业的迅速发展，银联和商业银行利用先天客户优势着力网络支付业务的快速布局。例如，中国银联推出“云闪付”产品上线仅一年，用户突破 1.0 亿，占比超过网络支付用户总数的 16.7%，实现原有客户资源的迅速渗透；③保密技术的发展，打消用户的账户安全顾虑。账户安全问题一直是用户使用网络支付过程中最担心的问题。相关互联网公司和银行技术部门通过升级密码算法，结合生物识别技术，如指纹识别、面部识别，使网络支付过程更加安全、快捷。

图 3-3 中国网络支付用户和手机网络支付用户规模及其占比，2014-2018 年



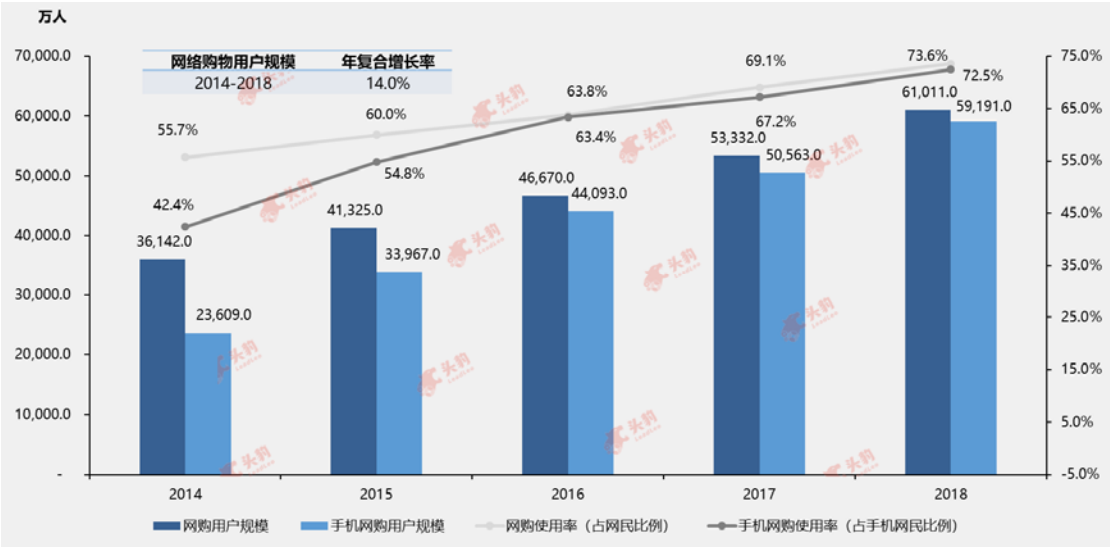
来源：中国互联网信息中心（CNNIC），头豹研究院编辑整理

（3） 网络购物广受大众接纳

网络购物是电子商务实现商品交易的形式之一。伴随着《中华人民共和国电子商务法》的正式出台对行业发展的规范与促进，中国网络购物用户规模保持稳定增长，从 2014 年 3.6 亿上升至 2018 年 6.1 亿，年复合增长率 14.0%（见图 3-4）。中国网络购物市场的发展主要源于供需两方面的发展与升级：需求端：二手商品交易为主题电商的兴起，如闲鱼，丰富了网络购物用户多样化的购物需求。另一方面，低线城市和农村用户日益增长的物质需求，进一步拓展了市场规模；供给端：电子商务企业与传统线下零售商联盟，加速对线下零售业务的精细布局，为用户提供更加便捷的购物体验。2019 年 6 月，苏宁易购宣布拟以 48

亿元收购线下零售巨头家乐福中国 80%的股份，将为线下生鲜零售业务的拓展提供便利。

图 3-4 中国网络购物用户和手机网络购物用户规模及其占比，2014-2018 年



来源：中国互联网信息中心（CNNIC），头豹研究院编辑整理

伴随着电子商务市场的持续发展，高标仓的市场需求将近一步提升。自 2009 以来，电商企业陆续推出“双 11”、 “双 12”和“618”等每年近 40 个购物节，提升了电商线上零售的季节性需求，也为线下物流仓储增添了巨大的负担。高标仓可通过货物的高效周转，以应对短期内货物仓储的爆发式增长需求，其行业未来发展可期。

3.2 技术革新，推动高标仓机械化和智能化改造

在传统仓储过程中，货物的清点、搬运、分拣、码垛和管理等需要大量与长时间的人力资源投入。伴随着经济发展与居民物质需求的提高，现代仓储在整个供应链环节中扮演着更为重要的角色，对货物的保管与周转等效率方面提出更高的要求。高标仓因建设标准极为严格，为其机械化和智能化模块的添加与改造提供良好的拓展平台，有利于提升仓储效率。在机械化方面，高标仓可通过叉车、机械手和仓储机器人的使用，实现对货物搬运、分拣、码垛和简易包装等环节全程的人力解放。与此同时，机械化设备的使用可以在更短时间内完成大重量货物的多层码垛，进一步提升仓库的空间使用率和仓储的效率。在智能

化方面，高标仓可通过物联网技术，借助 RFID、传感器和摄像头等电子设备，自动完成货物清点与环境监测等，形成全方位的信息采集与整理。另一方面，全天候工作的电子设备比人更敏锐，可实现对货物更加细致的监控，如食物腐败等，有利于减少仓储过程中的损耗。物联网、人工智能和机械制造技术的不断普及和革新，为仓库的机械化、智能化改造与升级提供充足的技术支持，有利于助推高标仓行业发展。

得益于互联网的普及，物联云仓、库房无忧、易代储和掌上仓等线上 O2O 租库平台大规模涌现，减少了租户与仓库间信息不对称，可进一步实现租户需求与仓库条件间的精确、快速匹配。物联云仓等线上 O2O 平台依赖自身信息优势，可实现对仓储行业的全方位调研和相关报告的发布，提升租户对高标仓优势的认知与使用意愿。此外，丰富的行业资讯有利于高标仓开发商对未来仓库建设的规划与资源配置，可为开发商获取更多的利润，从而推动高标仓行业的良性发展。

4 行业制约因素

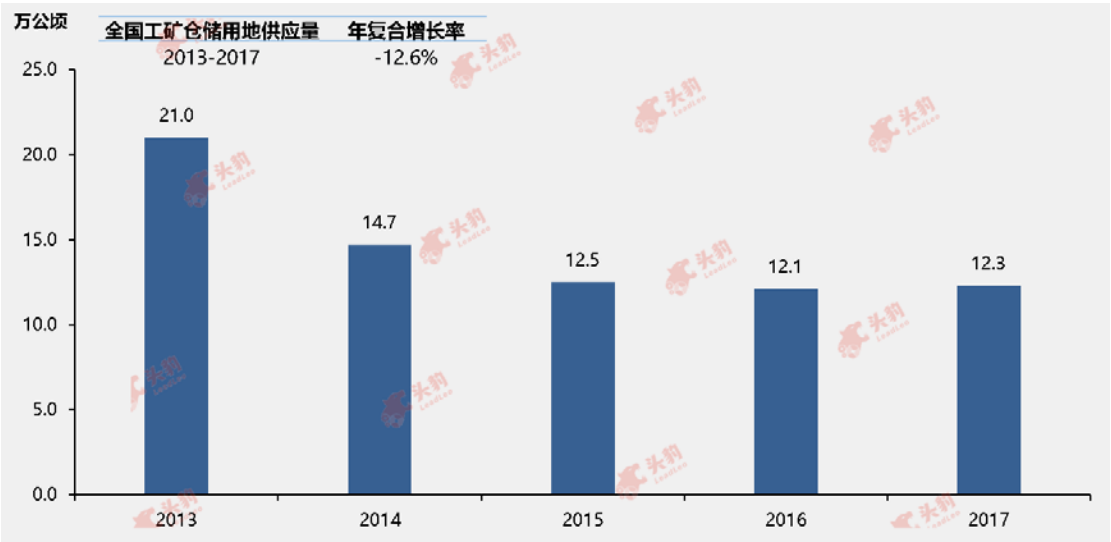
4.1 土地供应紧张，拿地难度日益提升

土地资源是高标仓行业发展的重要生产资料。近年来，中国在拿地政策方面日趋困难，成为高标仓行业发展的重要制约因素。中国疆域宽广、幅员辽阔，国土面积约为 963.4 万平方公里，居世界第三位。数据显示，中国物流仓储用地面积约为 1,200 平方公里，占陆地国土面积的万分之 1.2；相比于美国物流仓储用地面积约为 1,800 平方公里，占陆地国土面积的万分之 1.9，中国物流仓储用地开发上行空间有限。此外，中国可开发土地资源有限，存在大量沙漠、悬崖、戈壁和沼泽等不宜开垦的土地。

在土地实际供应方面，中国工矿仓储用地供应量持续下滑，由 2013 年的 21.0 万公顷

逐渐下降至 2018 年的 12.3 万公顷，年复合增长率为-12.6%（见图 4-1）。地方政府通过对综合经济效益的考量，导致近年来工矿仓储土地供应量持续下降，其主要原因包括以下四点：①税收贡献少。除正常的土地开发和过程中必须缴纳的房产税和土地使用税以外，高标仓的税收贡献还包括由仓库出租所收取 9%的增值税，种类单一、税收收入有限；②土地利用率低。基于货物快速周转方面的考虑，高标仓等仓库通常以单层或双层为主，从而导致容积率较低。相比于多层商业用地和高层住宅，高标仓对土地上方立体空间的利用率较低；③周边经济效益辐射效果差。高标仓履行货物短期保管的职能，对周边商业配套要求较低，难以带动周边经济的发展；④就业机会贡献少。高标仓的机械化和智能化的优越性，减少了货物装卸、保管、分拣和简易包装过程中各环节的人工使用，从而导致就业机会的减少。与繁华的商业用地相比，高标仓提供的服务性岗位种类有限、附加值低。地方政府基于以上原因，对仓储用地的审批积极性不高，导致高标仓开发建设企业拿地困难，成为高标仓行业发展的重要制约因素。

图 4-1 中国工矿仓储建设用地供应量，2013-2017 年



来源：国土资源部，头豹研究院编辑整理

4.2 融资环境日益严峻，企业资金链承压严重

高标仓行业属于重资产行业，通过前期投入大量资金开发建设，并通过长达 10 年以上的持有和运营，主要以租金的方式回收资金。相比于住宅和商业地产，高标仓具有投资回报

周期长、利润低的特点，年化收益普遍在 6%至 8%之间。因此，高标仓的盈利一定程度上依赖于低成本的资金来源，主要以银行贷款、发行债券和建立物流地产基金等方式募集资金。

自十九大以来，金融部门去杠杆力度进一步加大。据中国人民银行数据显示，截至 2018 年 12 月，中国社会融资规模存量为 200.8 万亿元，同比增长 9.8%，增速较上年同期下降 2.2 个百分点。中国融资环境的日益严峻，使高负债的房地产企业承受巨大的资金压力，部分企业甚至需要通过变卖资产等方式维持运营。以 A 股上市公司粤泰股份为例，自 2017 年起，由于资金链承压严重，粤泰股份出售项目股权超 20 亿元。据财报显示，截至 2018 年 12 月，粤泰股份仍存在累计逾期借款 29.5 亿元，面临巨大的债务偿还压力。

在政策方面，政府加强对金融机构的管控，限制其对房地产开发企业的资金流向。2019 年 5 月，银保监会发布《关于开展“巩固治乱象成果 促进合规建设”工作的通知》，要求银行和非银机构进一步规范整治资金违规用于房地产市场，加强对房地产开发企业资质的审核和监管，使资金方面承压巨大的房地产企业雪上加霜。由于缺少低成本的资金来源，高标仓的房地产开发和运营企业的利润空间受到进一步的挤压。另一方面，较低的利润空间将极大限制高标仓行业内企业对仓库研发升级的积极性，制约高标仓行业的长期发展。

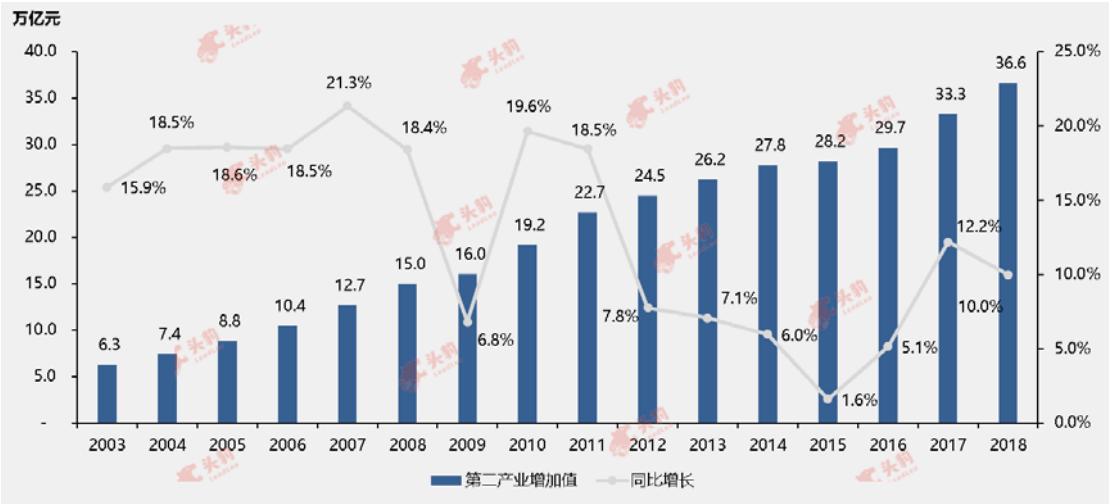
4.3 中国经济增速减缓，发展存在不稳定因素

高标仓为供应链环节中提供基础的货物周转设施，受宏观经济环境变化的影响较大。伴随着国际分工与合作日益密切，周边越南、老挝、孟加拉国等国家，依赖低廉的劳动力，获得大量商品生产订单，中国的“世界工厂”地位受到动摇。

由于制造业为主的工业发展受限，自 2012 年以来，中国第二产业增加值增速明显放缓（见图 -）。2003 年至 2011 年间，除 2009 年受全球金融危机延迟效应的影响，中国第二产业增加值均保持超过 15%的增长，从 2003 年的 6.3 万亿元增长至 2011 年的 22.7 万亿元，年复合增长率为 17.5%。2012 年至 2016 年，中国第二产业增加值增速降至两位数以

下。其中，2015 年受 A 股大幅下跌影响，中国经济低迷，第二产业增加值增速仅为 1.6%，创历史新低。近 7 年来，中国第二产业增速低迷的主要原因包括：中国劳动力价格提升。伴随着中国经济水平的发展，居民生活水平和收入普遍提升，导致劳动力价格上升到较高水平。人工使用成本增加，使制造业等劳动密集型产业价格优势逐渐消退，商品出口受到一定程度的影响。产业结构调整。2012 年 3 月，国务院批准并转发了国家发改委《关于 2012 年深化经济体制改革重点工作的意见》，提出针对财税、金融、资源型产品价格和环保等全面体制改革。中国制造业等第二产业发展增速降缓，电商平台发展迅速，发生由实向虚的产业结构改变。得益于电商平台发展对经济的补充，高标仓行业近年来通过电商渠道业务的扩容获得平稳发展。伴随着电商贸易发展红利的逐渐消退，高标仓行业未来发展堪忧。

图 4-2 中国第二产业增加值，2003-2018 年



来源：国家统计局，头豹研究院编辑整理

短期内，受中美贸易战影响，各国纷纷表态提出加征关税的草案，抑制了国际间贸易往来与货物交流。2019 年 5 月，美国对价值 2,000 亿美元的中国输美商品加征关税由 10% 上调至 25%，标志中美贸易争端进一步升级。中美贸易争端的升级对中美双方贸易往来与货物流转造成了极大地限制，将减少高标仓等仓储设施的使用，从而导致相关企业经营面临极大的挑战。2019 年 6 月 29 日，中美两国领导人同意重启两国经贸磋商，经济形势有望出现转机。

5 行业政策

中国政府发布并实施一系列的政策促进高标仓行业发展（见图 5-1）。2014 年 9 月，国务院发布《物流业发展中长期规划<2014-2020 年>》，提出到 2020 年，基本建立布局合理、技术先进、便捷高效、绿色环保、安全有序的现代物流服务体系。重点着力降低物流成本，增强物流企业竞争力，着力提升物流企业规划化、集约化水平，加强物流基础设施网络建设，成为中国高标仓行业近 5 年以来的发展方向。

在物流运输方面，中国政府注重快递企业的扶持与培育，完善多种交通运输方式对整个物流行业的支持作用。2015 年 10 月，国务院《关于促进快递业发展的若干意见》，提出培育壮大快递企业，构建完善服务网络，衔接综合交通体系，加强行业安全监管。2017 年 8 月，国务院发布《关于进一步推进物流降本增效促进实体经济发展的意见》提出推动物流降本增效对促进产业结构调整和区域协调发展、培育经济发展新动能、提升国民经济整体运行效率具有重要意义。2018 年 5 月，国务院常务会议，提出对物流企业承租的大宗商品仓储设施用地减半征收城镇土地使用税，并推动取消高速公路省界收费站，简化物流企业分支机构设立手续，积极发展公路、铁路、水运多式联运。

在产业升级方面，政府注重将高标仓等仓储设施建设与互联网相结合，提升仓储设施的效用。2013 年 1 月，商务部发布《关于促进仓储业转型升级的指导意见》，促进仓储业转型升级，引导仓储企业由传统仓储中心向多功能、一体化的综合物流服务商转型。2016 年 7 月，国家发改委发布《“互联网+”高效物流实施意见》，提出依托互联网技术，推动传统物流活动向信息化、数据化方向发展，构建物流信息互联共享体系，完善智能仓储配送设施网络。 2018 年 6 月，财政部颁布《关于开展 2018 年流通领域现代供应链体系建设的通知》，提出强化物流基础设施建设，发展智慧供应链，推广绿色技术模式，有利于减少物流运输过

程中的能耗，提升高标仓设施的经济效益。

在财政补贴方面，中国政府以减税的方式促进行业内企业健康成长。2017 年 4 月，财政部、税务总局共同颁布《关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的通知》，提出对物流企业自有的（包括自用和出租）大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的 50%计征城镇土地使用税。

在鼓励企业合作方面，中国政府鼓励集合各行业优势资源，共同推动高标仓行业的发展与升级 2018 年 12 月，国家发改委和交通部共同颁布《国家物流枢纽布局和建设规划》，提出鼓励优势企业促进战略联盟、资本合作，提升物流一体化组织效率，并在土地供应方面提供支持，实行“先租后让”、“租让结合”等多种方式供应土地，有利于促进高标仓行业企业资源整合、优势互补。

图 5-1 中国高标仓行业相关政策

政策名称	颁布日期	颁布主体	主要内容及影响
《国家物流枢纽布局和建设规划》	2018-12	发改委、交通部	提出鼓励和支持具备条件的企业通过战略联盟、资本合作等方式打造优势互补、业务协同的合作共同体，提升物流一体化组织效率；在物流用地上，鼓励通过“先租后让”、“租让结合”等多种方式供应土地。
《关于开展2018年流通领域现代供应链体系建设的通知》	2018-06	财政部	强化物流基础设施建设，夯实供应链发展基础，发展单元化流通，提高供应链标准化水平。加强信息化建设，发展智慧供应链。聚焦重点行业领域，提高供应链协调化水平，推广绿色技术模式。
国务院常务会议	2018-05	国务院	从2018年5月1日至2019年12月31日，对物流企业承租的大宗商品仓储设施用地减半征收城镇土地使用税。提出推动取消高速公路省界收费站，简化物流企业分支机构设立手续，积极发展公路、铁路、水运多式联运。
《关于进一步推进物流降本增效促进实体经济发展的意见》	2017-08	国务院	提出推动物流降本增效对促进产业结构调整和区域协调发展、培育经济发展新动能、提升国民经济整体运行效率具有重要意义。
《关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的通知》	2017-04	财政部、税务总局	自2017年1月1日起至2019年12月31日止，对物流企业自有的（包括自用和出租）大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的50%计征城镇土地使用税。
《“互联网+”高效物流实施意见》	2016-07	发改委	推动传统物流活动向信息化、数据化方向发展，构建物流信息互联共享体系；完善智能仓储配送设施网络，提升仓储配送智能化水平；依托互联网等先进信息技术，创新物流企业经营和服务模式；加大资金、土地、税收、金融等政策支持力度。
《关于促进快递业发展的若干意见》	2014-09	国务院	培育壮大快递企业；推进“互联网+”快递；构建完善服务网络；衔接综合交通体系；加强行业安全监管。到2020年，基本建成普惠城乡、技术先进、服务优质、安全高效、绿色节能的快递服务体系，形成覆盖全国、联通国际的服务网络。
《物流业发展中长期规划<2014-2020年>》	2013-01	国务院	到2020年，基本建立布局合理、技术先进、便捷高效、绿色环保、安全有序的现代物流服务体系。重点着力降低物流成本，增强物流企业竞争力，着力提升物流企业规划化、集约化水平，加强物流基础设施网络建设。
《关于促进仓储业转型升级的指导意见》	2012-08	商务部	促进仓储业转型升级，引导仓储企业由传统仓储中心向多功能、一体化的综合物流服务商转型。
《关于深化流通体制改革加快物流产业发展的意见》	2012-06	国务院	2020 年我国流通产业发展总体目标：建立起统一开放、竞争有序、安全高效、城乡一体的现代流通体系，流通产业现代化水平大幅提升，对国民经济社会发展的贡献进一步增强。
《关于推进现代物流技术应用和共同配送工作的指导意见》	2012-02	商务部	开展现代物流技术应用和配送工作，促进大中城市合理规划和布局城市物流节点、优化物流配送组织方式，形成布局合理、运行高效、通行有序、绿色环保的城市配送网络体系。
《关于物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税政策的通知》	2007-06	财务部、国税局	自 2012 年 1 月 1 日起至 2014 年 12 月 31 日止，对物流企业自有的（包括自用和出租）大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的50%计征城镇土地使用税。

来源：头豹研究院编辑整理

6 发展趋势

6.1 精心选址，奠定发展基础

伴随着土地供应量减少与资金成本的上升，高标仓企业的高效发展成为当前的首要任务。作为地产行业，高标仓的建设选址尤为重要，其主要原因包括两方面。其一，高标仓周边便利的交通可大幅减少物流运输成本，在整体货物供应中具有较高的商业价值，备受下游企业租户的青睐；其二，优良区位土地的提前布局有利于抢占高标仓市场先机，提高后来者的拿地难度等其他进入壁垒。先进入者亦可依赖交易具有优良区位因素的土地获取高额收益。

自 2015 年以来，地方政府出台一系列政策限制物流仓储用地的审批和设施建设，北京、上海、武汉和成都等物流重点港口或交通枢纽城市受限严重。北京市作为中国超大城市之一，拥有 2,154.0 万人常住人口，居民人均可支配收入 6,2361.2 元，内需巨大。2017 年 9 月，中共北京市委和共同发布并实施《北京城市总体规划（2016 年— 2035 年）》，严禁在三环路内新建和扩建物流仓储设施，限制了高标仓等物流地产在北京市内的土地扩张。2018 年 3 月，北京市规划和国土资源管理委员会发布《建设项目规划使用性质正面和负面清单》，鼓励仓储用地调整为学前教育、养老设施、中央党政军领导机关办公和配套用房，进一步限制了高标仓在北京市内的发展。高标仓在北京市内发展受限，进一步推动了周边城市和地区的物流仓储设施需求向周边地区转移，例如天津、廊坊和保定等北京周边城市积极分流，物流仓储空置率明显下降。

高标仓的选址策略是基于地方经济发展水平与避免地方土地政策管控的权衡，即在内需强劲和进出口贸易频繁的重点城市或周边地区存在机会，主要包括：①长三角地区。长三角城市群包括上海市、江苏省、浙江省和安徽省四个省级行政区，具有良好的电商和物

流运输基础，如阿里巴巴和苏宁易购总部扎根于此。近年来，上海市仓储用地受土地政策影响，高标仓拿地扩张受限。然而，邻近城市受上海经济辐射影响，以及土地政策相对宽松，高标仓企业的进一步布局还存在机会，如无锡、南通、南京、杭州、苏州等地需求旺盛；珠三角地区。②珠三角地区毗邻港澳台，具有先进的制造业和进出口贸易基础。广州和深圳两城，地域性经济发展优势明显，高标仓供应短缺。邻近东莞、佛山、惠州、中山和珠海等地有望成为成为广深两市的替代品；③环渤海地区。受北京市土地政策影响，周边天津、廊坊和保定等城市有望接纳北京市溢出的市场需求。此外，沈阳、大连、青岛和济南等各省中心城市，自身需求旺盛，高标仓的发展有一定上行空间。

6.2 服务提升，带动产业升级

伴随着中国经济增速放缓，仓库租户对货物保管需求量和付费能力有所降低，从而导致高标仓在部分地区整体需求逐渐减少，部分包括高标仓在内的物流仓储设施空置率提升。高标仓企业为维持租户的用户黏性，需要提升自身服务水平，提供资金、技术和仓储应急调配等方面的支持，有利于维护与租户间的客情关系，减少空置现象的发生。

在资金方面，高标仓企业可为产业链下游租户提供短期资金支持，解决货款周转等各方面资金短缺问题。下游租户企业在实际生产和运营过程中，往往因存货、应收账款积压等因素面临巨大的现金流压力，需要通过短期贷款等手段完成资金的周转，无形中增加了企业的运营风险。高标仓企业利用自身雄厚的资金体量和相对廉价的资金成本，借与租户完成短期内的资金周转。

在技术方面，高标仓企业可协助租户完成机械化和智能化改造，提高高标仓的使用效率，进一步提升下游租户的利润。高标仓企业可通过提供叉车出租和货物周转等环节的数字化统计，协助租户企业完成机械化改造和智能化货物周转流程分析，可帮助租户减少仓储过程中各方面的资金、时间和人工各方面的损耗。

在临时仓储调配方面，高标仓企业可利用租户周边的空闲仓储储备，满足租户突增的货物保管需求。伴随着各种主题购物节的兴起于普及，终端消费者的购买意愿被季节性激发，从而导致仓储需求的短时间内突增，为整个物流环节施加了巨大的压力。高标仓企业可通过自有的闲置仓储，既解决了空置仓储的盈利问题，又满足了租户的短期内仓储需求，实现双方的利益共赢。

6.3 新入局者，推动行业多元化发展

除传统的物流地产开发商参与以外，高标仓产业链上下游企业依赖自身资金、土地资源优势，亦或是下游分销的信息优势，积极参与高标仓行业的市场布局。

在资金方面，平安不动产等金融机构依赖自身较低的资金成本进军高标仓行业。2014 年，平安不动产完成对成都新地空港物流园的收购，标志其正式进入高标仓行业。然而，由于缺乏发地产开发和选址方面的实际操作经验，预计高标仓行业的金融机构将停留在投资层面。

在土地方面，万纬物流依托母公司中国住宅地产开放商龙头企业万科长年的房地产开发经验，在选址和拿地方面占有一定优势。2015 年，万科集团旗下万纬物流正式成立，专注于高标仓的开发建设和运营。2018 年，万纬物流通过收购太古冷链物流，实现冷链运输及仓储服务的产品升级。另一方面，万科集团完成对亚洲最大的高端物流地产公司普洛斯的私有化，通过其规模化效应实现在高标仓行业的整体快速布局。

在下游租户方面，京东、菜鸟和苏宁等大型电商采取自建仓储满足自身需求，缓解租金方面的压力。伴随着电子商务的发展，线下实体的货物运输需求旺盛，部分电商企业龙头企业通过在关键物流枢纽的布局，减少自身的物流仓储成本，避免高标仓企业提供租金对自身业务利润的损害。另一方面，电商企业依赖自身科技优势，可主动完成对自持或租

赁高标仓的机械化和智能化改造，有利于提升高标仓的整体技术改造水平，促进行业进一步发展与升级。

此外，在高标仓的下游分销渠道中，物联云仓、库房无忧等 O2O 线上仓储租赁平台逐步涌现，有利于高标仓开发商与租户间信息的精确匹配，有利于高标仓租赁订单的快速生成。伴随着互联网经济的发展，这种轻资产运营的 O2O 线上服务模式易受资本市场的青睐。例如，2016 年至 2018 年间，库房无忧共获得获得 3 轮融资，其中 Pre-A 轮和 A 轮融资均达上千万美元。基于互联网平台大数据收集与整理，O2O 线上仓储租赁平台可为高标仓开发商和租户双方提供仓储行业发展、开发选址和租金价格变动等全方位信息，有利于高标仓行业基于顶层布局考虑的高效发展。

7 中国高标仓行业竞争格局

7.1 中国高标仓行业竞争格局分析

中国高标仓行业发展至今呈现“一超多强”市场竞争格局，逐渐向多极化发展。按照市场规模划分，中国高标仓行业经营企业主要可分为三个梯队：

第一梯队是深耕物流地产多年的普洛斯，占据超过三成的市场份额。普洛斯是亚洲最大的物流地产提供商，自 2003 年进入中国，以轻重资产相结合的方式，在土地政策限制之前“跑马圈地”，迅速完成中国各大重点城市的市场布局；

第二梯队高标仓企业众多，包括业内知名的国际品牌物流地产商，安博、丰树、嘉民等，国资背景的大型物流地产商，宇培、宝湾和易商等，国内住宅房地产开发龙头，万科集团旗下的万纬物流，以及具有资本优势的金融机构，平安不动产等。这类企业依赖资金或土地优势，通过近几年的快速发展，普遍占据 5%左右的市场份额；

第三梯队是行业新进入者，京东、菜鸟、东百百货等电商、第三方物流企业和零售等高标仓行业下游租户。这类企业通常迫于近年来物流仓储设施租金的大幅增长，出于成本控制的考虑，建设满足自身物流需求的高标仓，其规模较小。

中国高标仓行业的各类参与者在发展过程中，存在各种形式的优势互补，达成战略合作。2017 年 2 月，绿地控股与中远海运达成战略合作，房地产开发与海运港口优势相结合，实现海港附近物流仓储地产的针对性布局。2017 年 7 月，万科联合厚朴资本、高瓴资本、中银投和普洛斯创始人梅志明先生，共同参与普洛斯的私有化，是中国房地产龙头企业和亚洲物流地产龙头之间的强强联合，亦是国际优秀物流地产管理经验与本土化运营相结合。2017 年 8 月，荣盛发展与菜鸟网络签订战略合作，是物流地产向产业链下游企业的合作典范，亦是传统房地产开发企业和新兴互联网产业的互补与产业升级。2018 年 1 月，南山控股通过对深基地 B 的并购重组，实现物流地产的资本进驻。中国高标仓行业内外的跨界合作与优势互补，有利于行业未来的发展与产业升级，焕发市场新鲜活力。

7.2 高标仓企业分析

7.2.1 京东物流

7.2.1.1 企业简介

京东物流隶属于京东集团，创立于 2007 年，最初以企业自用仓储业务为主。2007 年，京东物流正式建立了第一个物流配送站。2013 年，京东物流建成 1,000 个配送站，并对外推出了“极速达”业务，并逐渐对外开放。2016 年 11 月，京东物流作为正式品牌全面对社会开放。2017 年 4 月，京东物流正式宣布独立于京东集团。2018 年，京东集团出售子公司京东物流的股份，筹资大约 25 亿美元，投资者包括高瓴资本、红杉资本、腾讯、招商局集团等。

京东物流以降低社会化物流成本为使命，致力于成为社会供应链的基础设施。发展至今，

京东物流是全球唯一拥有中小件、大件、冷链、B2B、跨境和众包（达达）六大物流网络的企业。京东为客户提提供仓储、运输、配送、客服、供应链解决方案、快递、快运、大件、冷链、跨境、客服、售后等全方位的物流产品和服务，以及物流云、物流科技、物流数据、云仓等物流科技产品。2018 年，京东物流开放业务全年收入同比增长超 100%；服务客户数超过 20 万家，多个客户年合作额超过 1 亿。

7.2.1.2 业务简介

京东是电商企业涉足物流地产行业的先驱和典型代表，与专业的物流地产企业或者房地产企业不同，京东的物流地产主要是服务于自身的物流业务，通过布局物流地产，京东完成产品销售到配送全周期的布局。截至 2018 年 12 月 31 日，京东在全国运营超过 550 个大型仓库，总面积约为 1200 万平方米。2018 年，京东物流“亚洲一号”达到 16 座，投用了全国规模最大的机器人仓群，数量超过 50 个。京东无人机已经在全国 8 省实现常态化运营，配送机器人则落地全国 20 多个城市。

京东物流在过往一直保持独立自持的开发模式，资金投入大，长期面临着较大的资金压力。2019 年 2 月 28 日，京东正式对外宣布与新加坡政府投资公司（GIC）合作共同成立京东物流地产核心基金，京东将认缴该基金 20%的份额并担任基金的普通合伙人和资产管理人。预计该基金未来管理的资产规模约 109 亿元人民币，基金将从京东收购部分现代化物流仓储基础设施且京东将继续租用这些基础设施。通过此次交易，京东的物流地产将从重资产运营模式转变为轻资产运营模式，京东旗下的物流地产的价值得到释放，收回的资金将极大的减轻京东的资金压力。

7.2.1.3 竞争优势

- **大力研发无人物流设备，提升物流效率**

京东物流旗下拥有 X 事业部，着力进行无人机、无人车、无人仓、无人超市的研发和推

广。京东无人车是京东智能物流体系中的智能运载装备。京东根据不同场景的需求，研发并生产了多种型号的自动驾驶无人车产品。针对物流运输和配送场景，京东研发生产了自动驾驶货车和配送机器人；针对仓库、厂区、园区、社区等场景，京东研发生产了安防巡检机器人。京东无人车将大幅提升物流效率，减少物流对人工的依赖。

京东无人仓是实现高密度存储和全自动化生产的高效无人仓库。无人仓大量采用智能机器人进行多环节、全流程作业；人工智能算法指导生产，大数据与电商业务紧密结合解决商品布局问题，智能排产系统解决各生产环节匹配等问题，模块化设计解决库房柔性和扩容难题。京东无人仓极大降低仓储成本，提高仓储效率，引领中国物流行业的变革与升级。

此外，京东正在打造干线级、支线级、末端级三级无人机+通航物流体系，努力构建天地一体化的智能物流网络，实现 2 小时物流生活圈，提升消费者的购物体验。

- **物流与电商协同发展，优势互补**

物流仅仅是京东业务的一环，是其业务生态的一部分。京东自建物流主要用于配合其核心电商业务的发展，通过提升自建物流提升物流效率，从而促进电商业务竞争力，电商业务再反哺物流业务，形成正向循环。京东物流在成长为一定规模后，还能对外发展，实现进一步扩张。

不同于“三通一达”、顺丰等第三方物流企业，京东物流采取“仓配一体化”为中心的业务模式，而专业的第三方物流企业则采取“揽件-分拨-配送”为中心的 C2C 模式。京东物流的仓配一体化实现了上下游全流程联动，全程可视、可控、可查。京东物流对上游连接电商平台中的商户，帮助商户储存货物，将商户货物纳入京东仓配体系中，对下游则建立多个终端，覆盖更多消费者。通过仓配一体的体系，京东既能满足商家对安全性、时效性、准确性的高要求，也能提升商户在电商平台上的竞争力，从而促进电商业务的发展。

京东的电商业务也为其物流业务的发展起到重要助推作用。作为知名电商企业，京东能

够促进地区经济发展，因此受到政府青睐，拿地更容易。凭借更低的拿地成本和发展快速的电商业务，京东能够吸引到足够多的投资者投资其物流业务。目前京东物流已成功获得了高瓴资本、红杉中国、招商局集团、腾讯、中国人寿等知名企业、投资机构的融资，受到资本市场的认可。

7.2.2 万纬物流

7.2.2.1 企业简介

万纬物流是万科涉足物流地产领域而成立的品牌。2014 年，万科成立物流地产事业部，正式进军物流地产。2015 年，万科正式推出独立物流品牌——万纬。2016 年，万纬进一步扩大业务至冷链市场。发展至今，万纬物流已成为国内领先的物流服务商。

万纬定位于现代仓储设施和物流一体化运营的物流园区和产业园区专业开发商及运营商，其业务分为标准设施开发、定制个性化物流服务、收购与回购三部分。万纬物流坚持以客户需求为导向的经营理念，为客户提供专业化和定制化的产品和服务解决方案，并致力于成为物流地产行业的领导者。

万纬的物流地产目前主要布局于三大经济圈与中西部重点城市。运营及在建总面积 1056 万平方米、运营及在建项目 134 个、进驻城市 45 个、服务客户 700 家。2018 年，万纬物流融合太古冷链物流平台，加速布局冷链物流全国业务版图。

7.2.2.2 业务简介

万纬物流拥有三大业务，标准设施开发、个性化物流服务、收购与回购。三大业务相互促进，帮助万纬物流实现了快速发展。其中标准设施开发是指万纬物流为电商、零售商、物流企业提供高端、标准的仓储设施，业务涉及到选址、建设、运营整个环节；个性化物流服务是指万纬根据客户个性化需求，提供高效、精准、智慧化的物流仓储产品和服务；收购与回购是指万纬收购部分客户运营项目并实现返租，帮助客户实现轻资产运营。

万纬物流通过标准设施开发和个性化物流服务能够满足各类客户的仓储需求，将企业客户与广大终端消费者相连接，不断吸引下游客户。通过收购与回购，万纬物流则将业务向上游延伸，凭借其资金优势能够快速收购市场中存在的物流地产项目，实现快速扩张。

7.2.2.3 竞争优势

万纬物流隶属于万科集团，万科集团是中国房地产行业的龙头企业，资金实力雄厚，房地产开发经验丰富。2018 年，万科集团收入 2,976.8 亿元，位居世界 500 强第 332 位。依托地产开发经验和资金储备，万科能够在物流地产领域实现快速扩张，持续收购、投资、建设物流地产项目。万科在地产行业经营多年，拥有经验丰富的专业的管理经营团队，对政策和市场有把握能力强。凭借地产业务建立起的优势，万科还能够引进了大量物流地产行业相关人才，增强了万纬的竞争力。

万科集团作为房地产行业的领跑者，还具有规模优势和品牌优势，受政府和市场的信赖。在拿地方面，万科较物流地产企业更受政府信任，拿地难度低于专业的物流地产企业。在运营方面，万科凭借品牌号召力，招商难度更低。此外，万科还入股了物流地产行业的龙头普洛斯，成为普洛斯最大股东，从而学习吸收到更多的先进物流地产经验，有助于旗下万纬物流的发展。

7.2.3 新地物流

7.2.3.1 企业简介

新地物流于 2003 年在成都成立，是一家现代物流仓储设施开发及服务提供商。新地物流目前已建成并自持的物流园物业面积超过 80 万平方米，在建的物业面积 100 万平方米，规划物业面积 200 万平方米，项目遍布北上广及成都、武汉、西安、苏州、哈尔滨、济南、昆明、郑州淮安、荆门等城市，形成了一个覆盖全国的物流仓储网络。

新地物流所管理和运营的多个园区被中国仓储协会评为“中国五星级仓库”。2015 年，

在中国仓储协会发布的《2014 年全国通用仓储企业排名》中，新地物流排名位居前列。

7.2.3.2 业务简介

新地物流在成都开发有 3 个大型物流园区以及一个中型 TAPA 仓储配送中心。为 DHL、UPS、FEDEX、KWE、伊藤洋华堂、BP、INTEL、双立人、神州数码、广州本田汽车、长安汽车、北京现代汽车、美克美家等国内外知名企业提供高品质的仓储设施及专业的物业管理服务，在成都开发并拥有的工业及物流物业总面积超过 15 万平米。伴随着公司全国发展战略的实施，新地物流已在武汉、重庆、上海等地购置土地，规划修建大型物流园区，园区定位于电子商务企业、大型企业设立区域物流中心以及国内综合物流中心提供最佳的仓储设施及配套服务。

新地物流根据入驻新地物流园区客户的企业特点和要求，提供配套的一站式物流解决方案。基于与客户企业的深入合作，新地物流车队及运作中心可实现与客户配送中心 “0”距离，为园区客户提供更为贴身的物流服务，大幅度缩短车辆响应时间，提高送货准点率，从而使客户工作效率大大提高，成本进一步降低。

7.2.3.3 竞争优势

新地物流重视环保，追求可持续发展。新地物流坚持“创新发展，绿色发展”的发展理念，从项目规划到项目最终的运营过程中，新地物流努力在环境保护和业务发展之间保持平衡，实现可持续发展。新地采取的措施有：在设计规划阶段充分考虑周边生态环境，充分利用土地资源；在建设过程中减少施工对环境影响；搭建雨水收集回用系统、仓库屋面光伏发电系统；购买使用节能设备、节水设备等。

新地物流能够为客户提供一站式物流解决方案，并根据的客户特点和要求，量身定做服务。此外，新地物流车队及运作中心与客户的配送中心实现了零距离，从而大幅度缩短了车辆响应时间，提高送货准点率，使得客户的工作效率提高，成本下降，满意度上升。

新地的物流园区除提供仓储服务外，还提供食、住、行、乐等保障型功能型的服务，进一步提升了园区的使用价值。新地物流还建立了科学的安全防范体系，为客户构建安全园区，并推行完善的环境管理，为客户营造整洁园区。

头豹研究院简介

- 头豹研究院是中国大陆地区首家 B2B 模式人工智能技术的互联网商业咨询平台，已形成集行业研究、政企咨询、产业规划、会展会议行业服务等业务为一体的一站式行业服务体系，整合多方资源，致力于为用户提供最专业、最完整、最省时的行业和企业数据库服务，帮助用户实现知识共建，产权共享
- 公司致力于以优质商业资源共享为基础，利用大数据、区块链和人工智能等技术，围绕产业焦点、热点问题，基于丰富案例和海量数据，通过开放合作的研究平台，汇集各界智慧，推动产业健康、有序、可持续发展



四大核心服务：

企业服务

为企业提供**定制化报告**服务、**管理咨询**、**战略**调整等服务

云研究院服务

提供行业分析师**外派驻场**服务，平台数据库、报告库及内部研究团队提供技术支持服务

行业排名、展会宣传

行业峰会策划、**奖项**评选、行业**白皮书**等服务

园区规划、产业规划

地方**产业规划**，**园区**企业孵化服务

报告阅读渠道

头豹科技创新网 —— www.leadleo.com PC端阅读全行业、千本研报



头豹小程序 —— 微信小程序搜索“头豹”、手机扫右侧二维码阅读研报


图说


表说


专家说


数说

详情请咨询

客服电话

400-072-5588

上海

王先生： 13611634866
李女士： 13061967127

南京

杨先生： 13120628075
唐先生： 18014813521

深圳

李先生： 18916233114
李女士： 18049912451