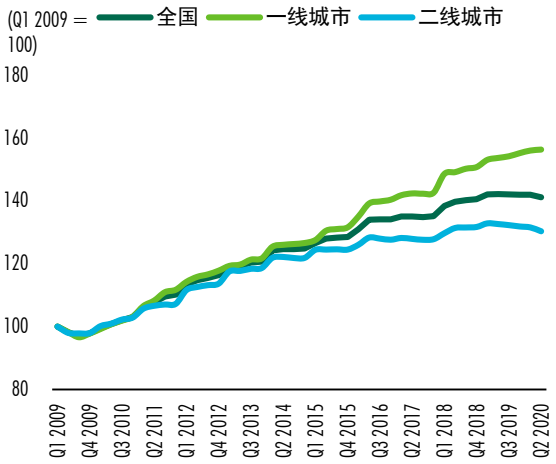
中国物流市场报告
二零二零年第二季度

高标仓储需求二季度出现明显反弹

GDP	出口	进口	PMI	社零总额
3.2%	0.5%	2.7%	50.9	-1.8%
2020年二季度	2020年6月	2020年6月	2020年6月	2020年6月

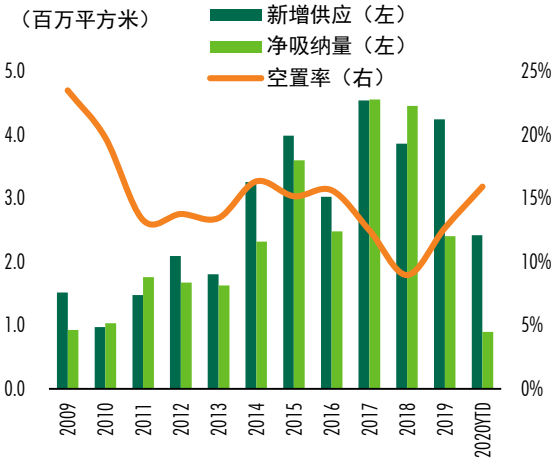
注：箭头代表同比增速较上期报告变化；进出口增长率为基于美元计算的增长率

图表1：物流仓储市场租金指数



数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

图表2：物流仓储市场供需



数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

市场综述

由于经济活动的迅速恢复和被抑制需求的释放，高标仓储需求二季度出现明显反弹。2020年上半年，净吸纳量累计录得90万平方米，相比去年同期增长31%，其中二季度同比增长110%。受益于二季度需求的反弹，包括南京、杭州、宁波、成都和重庆等城市空置率均有不同程度的下降。

当前复苏的需求动力以第三方物流和电商为主，占租赁需求的80%以上。此外，因疫情催生的生鲜和医药零售商以及中央厨房需求的不断增长推动冷链需求持续上升。

然而，部分租户，尤其是服装运动品牌类的租户，采取了更严格的成本控制措施。本季度，世邦魏理仕观察到部分著名零售品牌租户在主要城市群中寻求整合搬迁的仓源。

一线城市和周边卫星城市的租金保持韧性。在中西部市场，由于短期供过于求，业主优先考虑提升出租率，而非租金。因此，2020年二季度高标仓库整体租金环比下降0.6%。

展望未来，供应高峰将延续至2021年中，未来12个月内将有总计近645万平方米高标仓库面积交付，空置率将在2021年中达到峰值然后呈下降趋势。因此，预计未来六个月的整体租金增长保持平稳，但一线及周边卫星城市仍能实现2-3%的年增长率。

就投资标的而言，物流设施也是最具韧性的行业，近几个月录得多家以投资物流为主的基金设立。尽管外资投资者旅行受限，但大部分买家对物流等受益于结构性趋势的资产保有浓厚兴趣。世邦魏理仕预计本季度强劲反弹的经济数据将进一步增强投资者信心并推动下半年资产购买量。

© 2020，世邦魏理仕

宏观经济

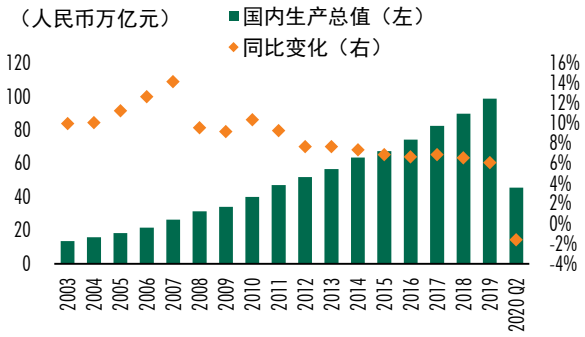
制造业和服务业双双飘红：6月中国制造业增加值同比增速升至5.1%，同时二季度服务业增加值同比增长亦录得1.9%，其中先进制造业、金融业和信息传输、软件和信息技术服务业的增长大幅领先，分别同比大涨10%，6.6%和14.5%。

国内消费持续复苏，社零总额同比跌幅从3月份的16%收窄至6月的1.8%；其中实物网上零售额占社零总额比重已突破25%。本季度，除消费券和购物节等常规消费刺激方法，政府亦大力鼓励“夜间经济”，“地摊经济”和“小店经济”的发展，在吸纳就业人口的同时，为居民提供了灵活而多样化的服务，并进一步激发市场消费潜力。

大规模流动性注入使货币供应保持充足，M2和社融的增长速度均保持在两年中的高位。LPR在本季度并未下调，央行于7月1日起下调再贷款和再贴现利率25个基点（BP），以进一步降低实体经济，尤其是中小企业的融资成本。至7月15日，中国政府的财政刺激规模已经超过8.3万亿元人民币，近GDP总额的8.6%。

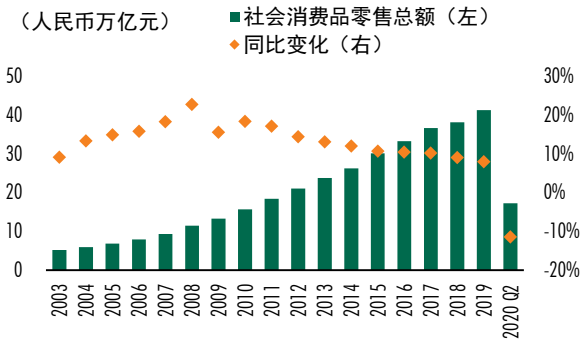
世邦魏理仕预计，中国经济将在三季度保持持续快速复苏的态势，全年GDP增长率为2.3%，是2020年少数几个保持正增长的主要经济体。

图表2：国内生产总值（GDP）



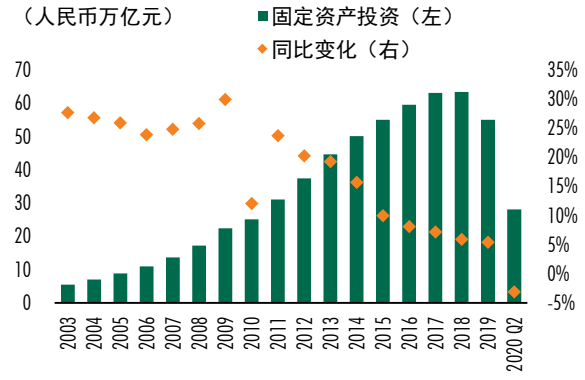
数据来源：国家统计局， 2020年第二季度

图表3：社会消费品零售总额



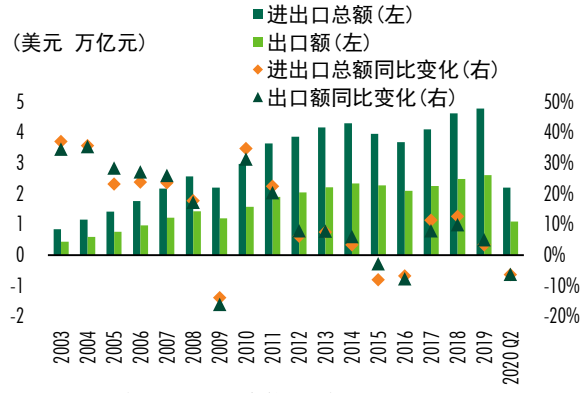
数据来源：国家统计局， 2020年第二季度

图表4：固定资产投资



数据来源：国家统计局， 2020年第二季度

图表5：进出口贸易



数据来源：海关总署，2020 年第二季度

图表7：2020年第二季度物流仓储市场概览

城市	指标	环比变化
北京	租金	0.0%
	空置率	↓0.4 百分点
天津	租金	-0.2%
	空置率	↑1.5 百分点
大连	租金	0.0%
	空置率	↓2.6 百分点
沈阳	租金	-1.8%
	空置率	↑11.2 百分点
青岛	租金	0.1%
	空置率	↑0.9百分点
上海	租金	0.2%
	空置率	↑1.7 百分点
南京	租金	-0.9%
	空置率	↓1.7 百分点
杭州	租金	-0.4%
	空置率	↓2.8 百分点
宁波	租金	-0.2%
	空置率	↓4.6 百分点
苏州	租金	0.4%
	空置率	↓0.7 百分点
无锡	租金	0.1%
	空置率	↑2.3 百分点
广州	租金	0.0%
	空置率	↑1.6 百分点
深圳	租金	0.6%
	空置率	0.0百分点
成都	租金	-1.6%
	空置率	↓0.6 百分点
重庆	租金	-1.7%
	空置率	↓0.4 百分点
武汉	租金	-3.5%
	空置率	↑2.2 百分点

数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

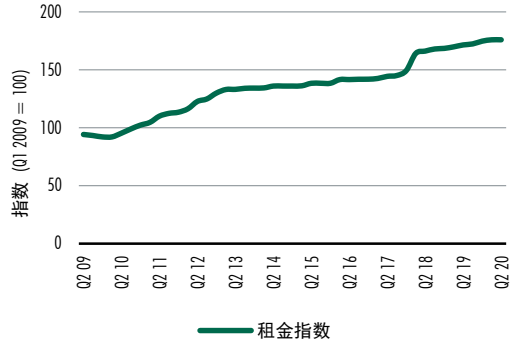
© 2020，世邦魏理仕

北京物流设施市场

2020年第二季度无新增项目交付。整体空置率环比回落0.4个百分点至5.6%。净吸纳量录得15,400平方米，较第一季度缩减。其中顺义空港、平谷录得来自第三方物流和医药类企业共计约74,000平方米的新租、扩租交易，租户新增需求较为积极，尤其对冷链类设施需求凸显；而另一方面，亦庄、大兴京南、房山分别录得负吸纳，其中亦庄可见来自快递快运公司整合退租，而大兴京南分别录得来自京东、小米的退租，需求转移至其自建库。整体租金报每月每平方米49.9元，环比持平。市场上录得租金上涨的交易，如医药类租户；但另一方面，部分业主对季末退租面积增加表现出紧张情绪，略微下调租金以争取潜在客户的关注，导致租金十三个季度连续上涨后首次录得无增幅。

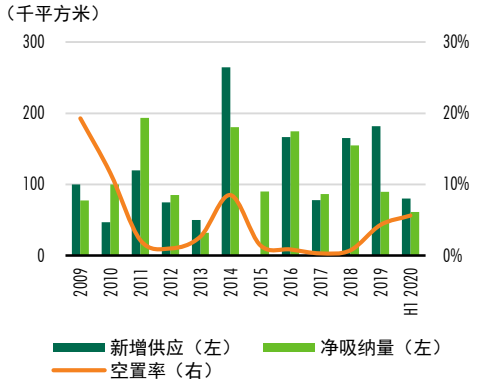
未来六个月，预计有66,000平方米的新增面积交付，加之本季度新释放出来的面积，租户选择更多，刺激租赁交易更为活跃。预计空置率小幅拉升，租金仍有进一步上涨的空间。

图表8：北京物流设施市场租金指数



数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

图表9：北京物流仓储市场供需



数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

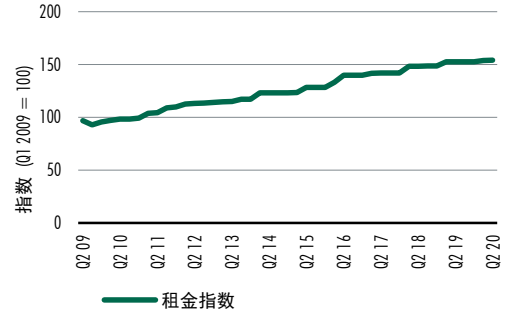
上海物流设施市场

2020年二季度上海物流市场有两个新增供应项目入市，均位于松江板块，为市场带来15.3万平方米的新增供应。市场需求活跃程度与上季度相比已有诸多回暖迹象，部分因为上季度需求接替而出现的短暂空档也能快速回填。受新增供应的影响，全市空置率环比上升1.7个百分点至8.6%。平均租金依旧延续上季度小幅上涨的趋势，季度内环比上涨0.2%，录得每月每平方米47.6元。

季度内冷链物流，生鲜电商与医药类租户需求持续攀升，推动第三方冷链物流服务供应商对于干仓面积改造的兴趣。部分零售品牌在环沪地区进行仓库租赁资源的整合，以此降低综合物流成本并提升运营效率。季度内松江板块迎来超过70,000平方米的面积去化；同时浦东机场板块也有15,000平方米的新租户入住。

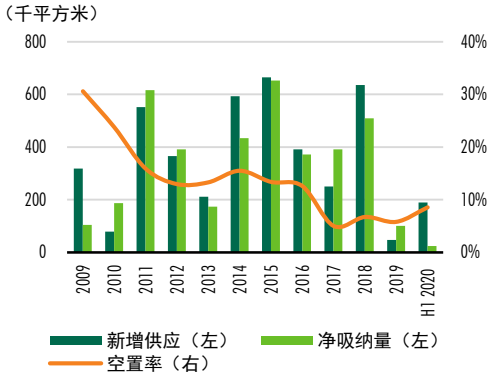
未来六个月，上海物流市场将有23.8万平方米的供应交付入市，全市空置率可能在短期内有进一步上升。但是考虑到上海稳健的需求和相对较少的可租面积，我们可以预见未来市场情况依旧将稳步转好。

图表10：上海物流设施市场租金指数



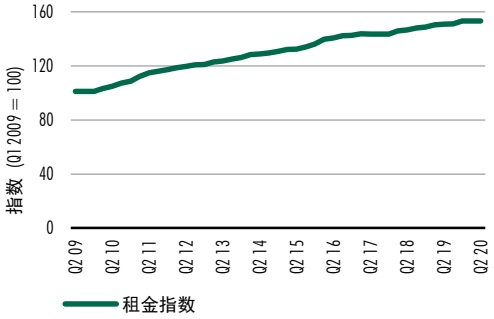
数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

图表11：上海物流仓储市场供需



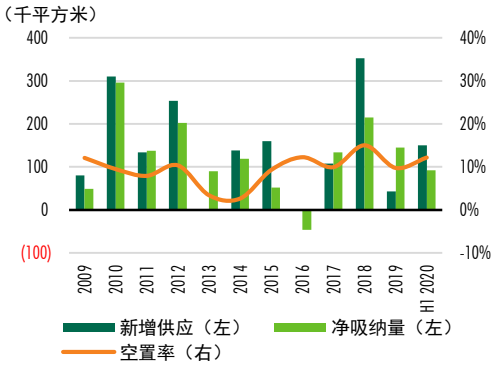
数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

图表12：广州物流仓储市场租金指数



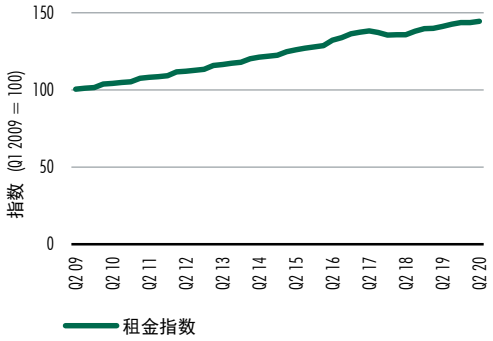
数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

图表13：广州物流仓储市场供需



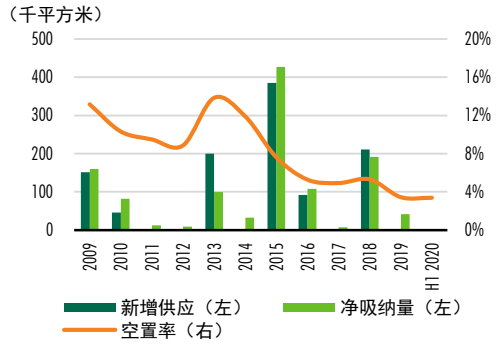
数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

图表14：深圳物流仓储市场租金指数



数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

图表15：深圳物流仓储市场供需



数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

广州物流设施市场

第二季度共录得44万平方米的工业土地出让，用地面积同比下降77%。全市一级市场工业用地成交价环比微升0.8%，至每平方米1,088.6元。

物流设施方面，季内录得广州北部富力项目落成，体量7万平方米。受新增供应入市影响，全市空置率环比上升1.6个百分点到12.1%。需求方面，大型电商企业成为成交主力，录得京东在广州东部和佛山均有新增租赁，租用超过15万平方米的仓储面积。

但受制于总体市场新增面积去化速度仍然偏缓，整体空置率未能回落到个位数的较低水平，租金增长承压，广州平均租金环比无变化，报每月每平方米36.6元。

未来半年，预计位于广州北部的富力项目和位于南沙的万纬项目将落成，新增体量总体达19.7万平方米，全市空置率将被小幅拉高。虽然广州的疫情形势已缓解，但疫情催生的消费行为改变仍对物流需求产生影响，譬如居民的线上消费需求使电商保持持续增长，成为仓储物业去化的重要驱动力。预计随着经济及需求进一步复苏，租金有望保持稳定。

深圳物流设施市场

本季度依然未录得新增供应入市，原定交付的项目因工程原因继续推迟，全市高标仓总存量维持在224万平方米。

需求方面，大部分高标仓项目入驻率保持稳定，且多个项目处于满租状态，并未见到有租户退租或缩减面积的情况，整体市场在疫情影响逐步减弱下空置率环比持平在3.4%的低位。租金方面，整体市场的供不应求继续推动优质仓库设施的租金稳定增长，本季个别运营较好的单层高标仓储依旧保持小幅上涨趋势，推动整体市场的高标仓平均租金环比上涨0.6%至每月每平方米47.3元。

未来六个月，预计没有新建高标仓入市，整体市场供应面维持现状。需求方面，受全球疫情及经济环境的不确定性影响，进出口量双双下滑，外贸及制造业经营压力加重，短期内部分租户的扩张及新租赁计划将暂缓或延后。预计未来位于深圳东部仓储的空置率会有小幅攀升。另一方面，因疫情导致的消费习惯改变，电商需求将市场供求保持稳定。受益于此，市场租金将继续保持稳定，而空置率维持在低位。

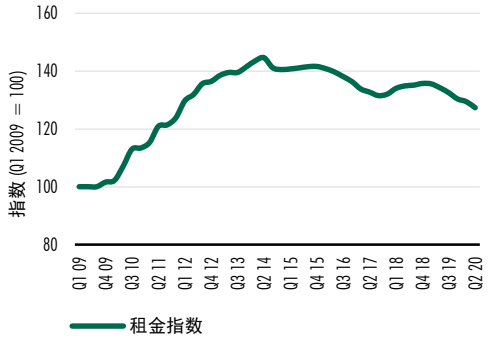
© 2020，世邦魏理仕

成都物流设施市场

第二季度，成都市场录得宝湾广汉一期、普洛斯聚润龙泉四期交付，合计新增供应13万平方米。企业复工复产以及电商加速渗透零售业，推动快递服务需求增长。数据显示，成都快递业务量自4月起实现正增长。因此，在本地夯实消费基础支撑下，加之电商积极备战“618”购物节，季内仓储需求活跃度回升，净吸纳量录得12.6万平方米，市场整体空置率环比下降0.6个百分点至23.2%。分行业看，电商和第三方物流主导季内去化，分别占比新增租赁需求的64.4%、25.5%。其中，生鲜超市持续活跃，占比新增电商需求的8.3%。然而，由于短期内高标库和自建库的供应充沛，市场去化压力犹存，租金继续下修，环比下跌1.6%。

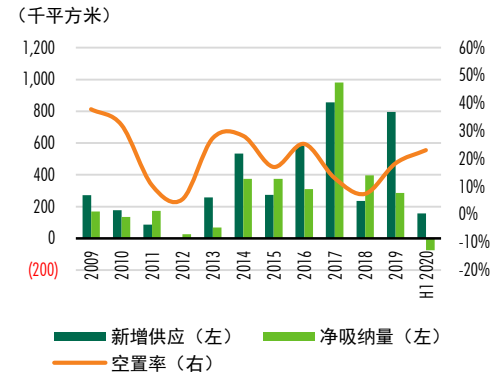
2020年下半年，市场还将迎来4个项目合计50万平方米的新增供应，青白江为近七成供应的落脚地。

图表16：成都物流仓储市场租金指数



数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

图表17：成都物流仓储市场供需



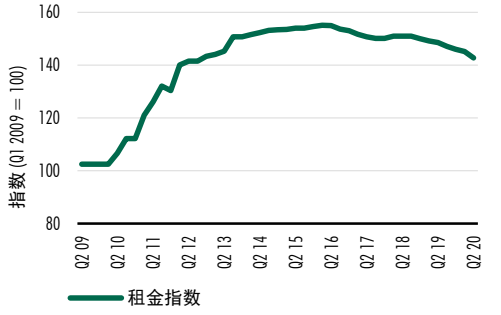
数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

重庆物流设施市场

第二季度，重庆仓储物流市场录得三个项目交付，新增供应面积约24万平方米。租赁需求明显回暖，净吸纳量由负转正录得约18万平方米，为去年同期的4倍。按行业看，第三方物流和零售主导季内去化，分别占比新增需求的52.2%和46.7%。市场空置率环比下降0.4个百分点至30.4%。然而，业主当前仍以去化面积为首要目标，致全市高标库平均租金环比下跌1.7%至23.0元每平方米每月。

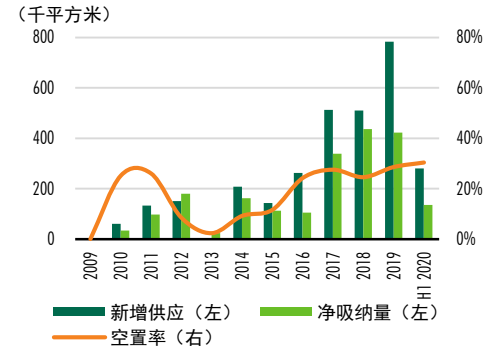
展望未来，2020年重庆仓储物流市场还将迎来约56.8万平方米的新增供应，市场供需压力犹存，租金走势或继续下探。

图表18：重庆物流设施市场租金指数



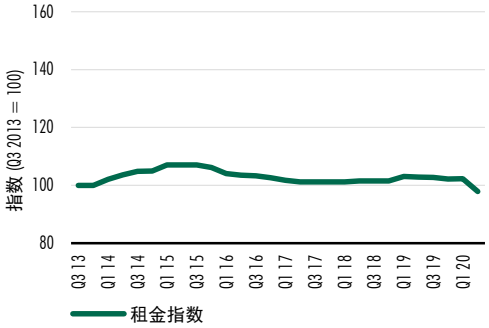
数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

图表19：重庆物流仓储市场供需



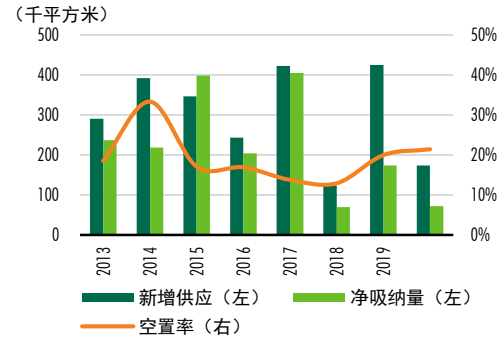
数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

图表20：武汉物流仓储市场租金指数



数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

图表21：武汉物流仓储市场供需



数据来源：世邦魏理仕研究部，2020年第二季度

武汉物流设施市场

2020年第二季度，武汉仓储物流市场录得超过17万平方米新增供应，全市存量超过300万平方米。部分在年前已取得土地证件的园区在复工之后已陆续开工。市场需求方面，电商、第三方物流的自身业务及与其合作企业（供应链等）的衍生租赁需求为上半年主要需求来源，新增租赁交易均为2019年底积压需求，因疫情推迟至本季度开始履约。此外，与去年同期相比，新的寻租问询量有所减少。零售业租户租赁面积明显降低，而新兴团购电商、冷链租户为本季度主要寻租客户，需求单体面积相对去年同期缩小，且对租金较为敏感。为了支持租户度过艰难阶段，继疫情期间部分业主实施减免租政策之后，大部分开发商在新的季度采取给予额外装修期等灵活处理租户个性化需求的方式，以配合租户顺利复工复产。至季末，全市仓储物流市场空置率较去年底上涨2.2个百分点至21.4%，同期平均租金环比下降3.5%，报25.0每月每平方米。

展望未来六个月，世邦魏理仕预计，由于复工复产顺利推进，全市仓储物流市场新增供应将按原计划竣工时间交付。新增供应保持充裕，下半年约54万平方米新项目入市，预计短期内空置率将会逐步走高，租金亦会继续承压。

© 2020，世邦魏理仕



优质厂房出售

地址：北京市顺义区牛栏山开发区
土地面积：34,000平方米
建筑面积：20,000平方米
项目特征：单层钢结构厂房，地块方正，位置理想

联系人：陶然
电话：+ 86 156 1802 1602

优质商务园区楼宇出售

地址：天津西青经济技术开发区
建筑面积：约3万平米
项目特征:地铁上盖，周边投资环境佳，入住率高
联系人：李虹/尹媛
电话:+ 86 186 1279 1052/+ 86 138 0308 0704

优质厂房出售

地址：黑龙江省哈尔滨市经济技术开发区
土地面积：200,000平方米
建筑面积：约50,000平方米
项目特征：单层钢结构厂房，形状规整，地块方正，利用率高

联系人：尹媛
电话：+ 86 138 0308 0704

优质独门独院工业物业出售

地址：辽宁省大连市金州区
土地面积：50,028平方米
建筑面积：22,888平方米
项目特征：知名外资汽车零部件制造基地，位置优越，建筑质量高

联系人：方蓝/赵磊
电话：+ 86 135 6446 7568/+86 134 6655 0239

优质厂房出售

地址：广东省深圳市坪山区
土地面积：27,293平方米
建筑面积：68,071平方米
项目特征：一类工业用地，地块方正，独门独院，包含3栋厂房和1栋办公楼

联系人：武彦君
电话：+ 86 134 8882 7349

优质工业物业出售

地址：广东省江门市江门高新区
土地面积：108,123米
建筑面积：22,632平方米
项目特征：位于江门高新区核心区域，独门独院，建有厂房、仓库、办公楼、宿舍、食堂，大面积空地可扩建

联系人：邓伟
电话：+ 86 135 1274 3145

优质厂房出售

地址：上海市闵行区浦江镇
土地面积：29,886平方米
建筑面积：5,343平方米
项目特征：区位优越，距地铁站1公里，距上海人民广场20公里；园区内保留大量待开发的空地

联系人：郑帅
电话：+ 86 150 2661 2536

优质物流仓储地块合作开发或定制租赁

地址：郑州
地面积：约120亩
建筑面积：-
项目特征：位于郑州航空港区，临近京港澳高速，为物流仓储核心区域。地块方正，开发时机成熟。

联系人：李敏
电话：+ 86 158 0271 6807

优质厂房出售回租

地址：浙江省嘉兴市
土地面积：30,081.5平方米(约45亩)
建筑面积：20,725.02平方米
项目特征：知名外资制造业企业，厂房标准高、品质佳、维护好、权属清晰。

联系人：方闻骄
电话：+ 86 138 1621 8878

世邦魏理仕环球研究部

本报告由世邦魏理仕中国区研究部撰写。中国区研究部是世邦魏理仕环球研究部的成员。 世邦魏理仕环球研究部是一个由优秀的研究人员组成的网络，协力为全球房地产投资者 和用户提供房地产市场研究和经济预测方案。

世邦魏理仕产业地产部

世邦魏理仕产业地产部拥有一流的信誉，致力于为客户提供优良的服务。全面的资源和杰出的专业人才使得我们能为客户提出富有新意的房地产解决方案。

如需垂询，敬请联络：

大中华区研究部

蔡詠嘉，CFA
执行董事
大中华区研究部主管
邮件：ada.choi@cbre.com.hk

谢晨
高级董事
中国区研究部主管
电话：+86 21 2401 1318
邮件：sam.xie@cbre.com

薛莱
副董事
中国区研究部
电话：+86 21 2401 1400
邮件：sylvia.xue@cbre.com

产业地产部

罗瑾
执行董事 中国区
顾问及交易服务 / 产业地产部
电话：+86 21 2401 1359
邮件：louisa.luo@cbre.com

免责声明：世邦魏理仕确信本报告所刊载信息及预测来自可靠来源。本公司不怀疑其准确性，但并未对此资料进行核实，亦不会对资料做出任何保证或陈述。阁下须独立对信息的准确性和完整性作出审查。 本报告仅限于世邦魏理仕的客户和专业人士使用。世邦魏理仕保留对本报告的所有权利，未经本公司事先书面许可，任何机构和个人不得以任何形式进行翻版、复制、引用和转载。