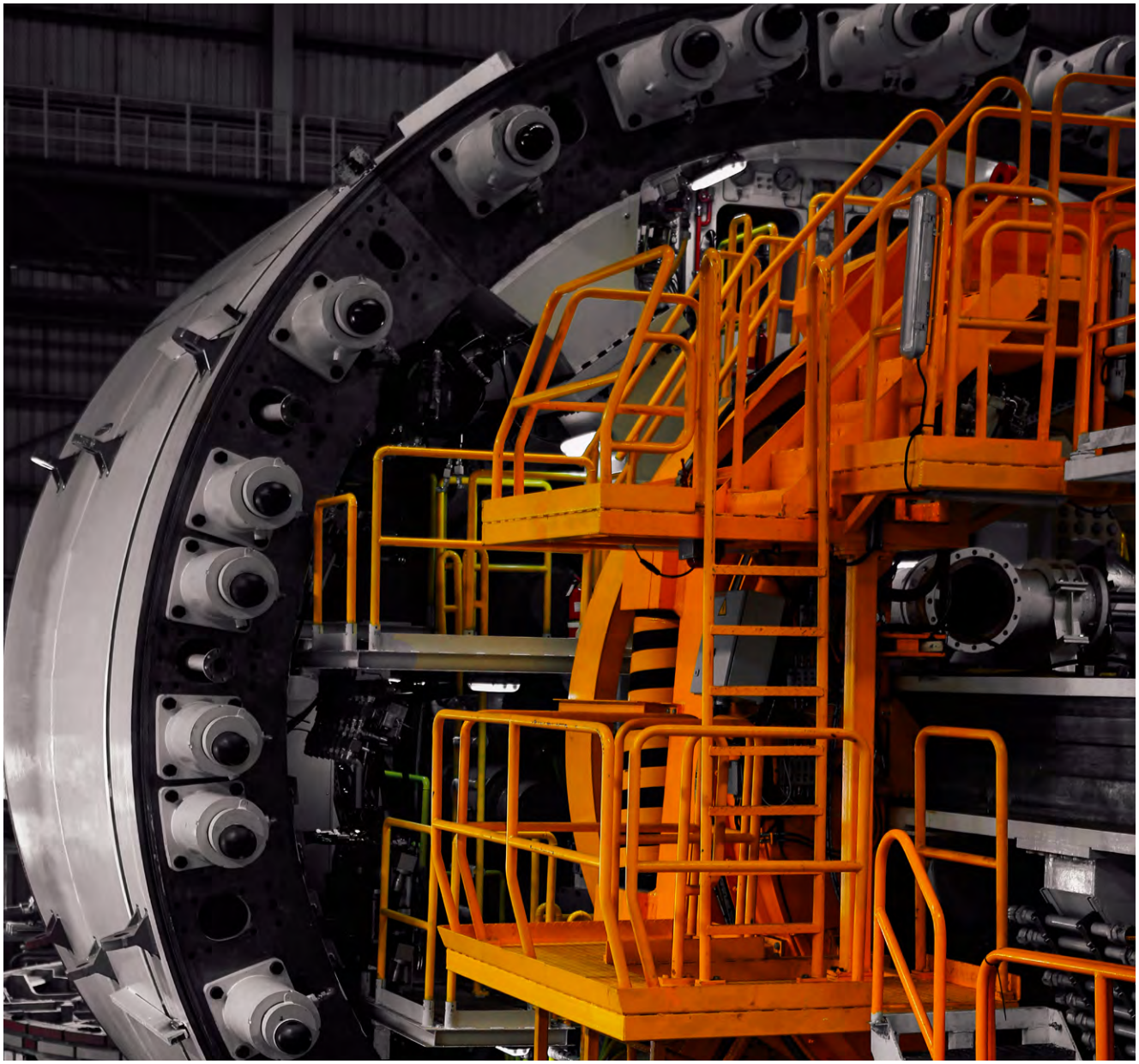
2020年第一季度物流仓储和厂房租金环比基本持平

Knight Frank 莱坊

knightfrank.com.cn

上海工业市场季度报告

2020年 第一季度



2020年第一季度物流仓储和厂房租金环比基本持平

继中国制造业采购经理指数（PMI）在2月份受新冠肺炎疫情影响明显回落后，3月，因企业复工复产进程加快，PMI实现了较大幅度回升，比上月回升16.3个百分点至52%。

受疫情影响，2020年一季度，上海市地区生产总值为人民币7,856.62亿元，比去年同期下降6.7%，是四大直辖市中下滑最大的城市。第一季度上海规模以上工业总产值比去年同期下降17.4%至人民币6,444.8亿元。其中，3月份完成工业总产值人民币2,469.51亿元，比去年同月下降13.1%。

六个重点工业行业皆呈下降态势，共完成工业总产值人民币4,225.78亿元，比去年同期下降16.6%。其中，汽车制造业和成套设备制造业跌幅最大，分别同比下降30.9%和22.8%；精品钢材制造业和电子信息产品制造业分别同比小幅下降1.6%和4.3%。

第一季度，在一批大项目的带动下，上海外商直接投资实际到位金额为46.69亿美元，比去年同期增长4.5%。第三产业外商直接投资实际到位金额增长6.5%，占全市的比重为94.9%。

新冠肺炎疫情促进了网上零售额的增加，两月份，在各大快递公司逐步恢复运营和配送以后，线上零售出现反弹。一季度，上海网上商店零售额比去年同期增长4.4%，占社会消费品零售总额的17.7%，同比增加4.9个百分点。

此次疫情期间，冷链行业加速发展，生鲜线上消费迅速崛起，政府和企业医疗医药冷链物流投资加速。第一季度，全市生鲜电商平台交易额达到人民币88亿元，同比增长167%，订单量增长80%。

为防控疫情，上海市出台《上海市全力防控疫情支持服务企业平稳健康发展的若干政策措施》，提出中小企业承租本市国有企业的经营性房产从事生产经营活动的先免收两个月的租金。据统计，市属国有企业可减免的租金合计约人民币25亿元，惠及约3.5万家中小企业。很多国有背景的工业园区内的企业也因此获得了租金减免的优惠。

尽管国际疫情短期内对外贸进出口造成一定冲击，但随着政府不断出台措施加大对相关企业的支持力度，疫情对第一季度进出口的影响是有限的。据统计，第一季度上海保税区域进出口额累计人民币2,474.7亿元，增长3.1%，占全市的比重为32.7%。

第二季度，我们预计随着疫情控制和多项应对措施持续推进，国内企业生产活动加

快上升，工业物流行业将呈现复苏势头。作为丰树物流信托在中国的首个物流改造项目，丰树欧罗物流园二期共37,000平方米将在浦东竣工交付。自贸联发五期仓库项目也将于5月在洋山保税港区完成交付，预计将为市场带来约134,000平方米的物流仓储面积。由于新供持续增加，物流仓储市场空置率预计将继续攀升。

与此同时，受疫情影响，冷链和医药类租户活跃度提升，电商企业、第三方物流和制造业仍会是物流地产的主要需求来源，物流地产的租金水平未来将会处于较为稳定的状态。

物流地产

3月份，随着疫情逐步得到控制，复工复产率大幅提升，物流业景气指数有了明显回升。2020年3月，中国物流与采购联合会发布的中国物流业景气指数为51.5%，较上月回升25.3个百分点；中国仓储指数为52.7%，较上月回升13.7个百分点。

第一季度，上海物流仓储市场租金相对保持稳定，为每天每平方米人民币1.55元。其中保税仓库租金为每天每平方米人民币1.4元，非保税仓库租金为每天每平方米人民币1.6元。

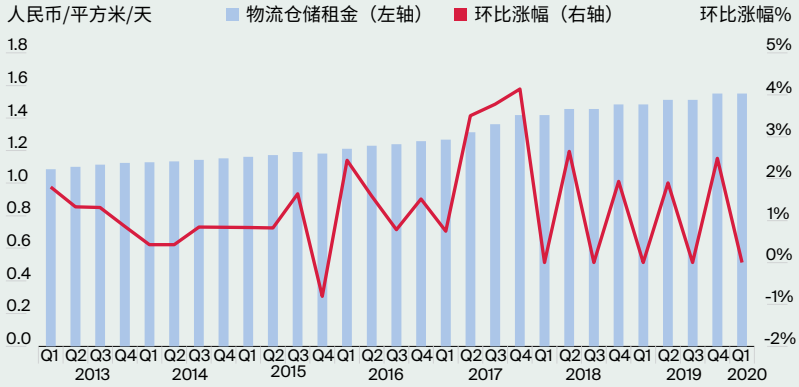
第一季度，上海物流仓储市场的存量升至740万平方米，其中保税仓库总量达到近203万平方米。保税仓库中近96%的存量面积集中在浦东新区，其中浦东临港占比48%。

新供方面，第一季度上海物流市场共有两个新项目竣工交付，分别为易商的上海奉贤物流园二期和上海松江新桥物流园，总计为市场带来约13万平方米的新增面积。

易商上海奉贤物流园二期位于奉贤区浦星公路8778号，总建筑面积为35,616平方米，包括一栋双层电梯库。除此之外，易商上海松江新桥物流园也于第一季度竣工交付。该物流园位于松江区民益路95号，包括两栋三层坡道库，占地面积为68,313.33平方米，总建筑面积为95,547平方米。

第一季度，来自第三方物流的仓储需求持续表现活跃。万科位于上海松江和金山的两个物流园区皆有来自第三方物流租户的扩租需求，分别扩租了10,000和4,000平方米的物流仓储面积。除此之外，在疫情期间有着显著表现的冷链运营商以及生鲜电商在需求方面将继续呈现短期增长的发展态势。生鲜电商叮咚买菜在普洛斯洞泾物流园租赁了近19,000平方米的物流仓储面积。

图一：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



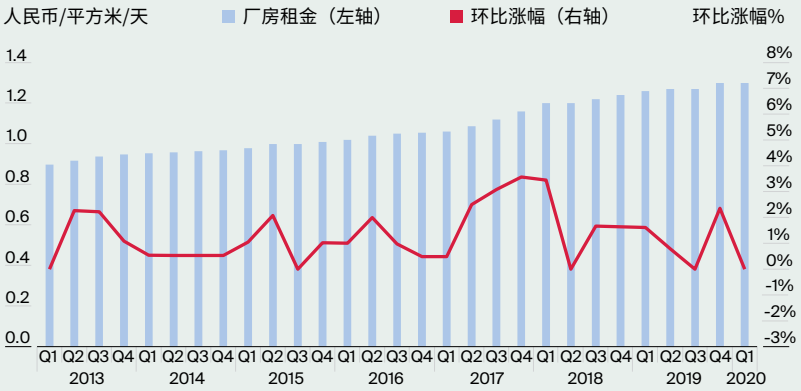
厂房

疫情期间，上海很多提前布局工业4.0，转型无人化的“智能工厂”展现了独特的优势。在上海市政府近期发布的《上海市促进在线新经济发展行动方案(2020-2022年)》中，明确提出打造标杆性无人工厂，加快高端装备、汽车、航空航天、生物医药、电子信息、钢铁化工等行业智能化转型。目前，上海在汽车、高端装备等重点领域已建成国家级智能工厂14个、市级智能工厂80个。

在政府的支持下，目前上海的汽车产业、集成电路和智能制造等传统及重点产业基本已全面复工。作为国内最早复工的车企行业之一，特斯拉上海超级工厂已于2月10日复工。特斯拉一期及二期工厂项目均已被列入上海市在2020年发布的重大预备项目清单。其中，特斯拉上海工厂一期工程自2019年12月底已经开始进入小规模量产，2020年年初开始正式量产国产Model 3车型。特斯拉二期项目将比一期规模更大，包含两座大型建筑物，建成后或将用于投产ModelY。

继2月13日临港新片区以“云签约”方式推动200亿元人民币项目落地后，3月18日，上海临港新片区重大项目闵行开发区临港园区三期标准厂房，即智芯谷项目正式开工建设。该项目占地面积12万平方米，建筑面积13万平方米，计划投资人民币10亿元建设多种物业形态，其中包括6栋单层厂房、3栋双层厂房。6栋单层厂房预计2020年完工，双层厂房预计2021年12月完工。

图二：单层厂房平均租金及环比涨幅



资料来源：莱坊研究部

为支持企业抗击疫情，上海市政府推出28条综合政策举措，鼓励通过减免厂房、产业园租金为实体企业减负。第一季度，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。

第一季度，金地威新宝山智造园内有一独栋三层厂房出租，起租面积为3,200平方米，报价为每天每平方米人民币1.3元。联东U谷上海车墩国际企业港有一栋三层厂房进行出租，起租面积为1,311平方米，报价为每天每平方米人民币1.3元。启迪漕河泾科技园内有一厂房整栋出租，起租面积为2,300平方米，报价为每天每平方米人民币1.6元。

生物医药和食品类企业的需求相对较为强劲。医药中间体研发商毕得生物医药在金地虹桥科创园租赁了8,500平方米的厂房面积；宝开生物和来顿食品在松江智造园分别租赁了4,000平方米和6,800平方米的厂房面积。

销售与投资

2月14日，顺丰控股发布公告称，公司全资子公司深圳顺丰泰森控股（集团）有限公司与中信资本房地产咨询有限公司签署《合作备忘录》，双方拟共同设立物流基金投资于物流地产项目。首个基金的目标募资规模初步定为3-4亿美元或等额人民币。

疫情之下，依托于5G等先进技术的新兴制造突显出独特优势。3月12日，金桥5G产业生态园开园暨开发区重点项目集中开工仪式在金桥开发区举行。当日，入驻和签约有42家企业及重点项目，总投资额达人民币130亿元，项目聚焦“5G+未来车”、“5G+智能造”、“5G+数据港”三大产业，为金桥致力打造“东方智造城”。

自2020年起，张江科学城在上海市政府的领导下，着力培育“千亿级”规模产业集群，重大投资项目相继落地。第一季度，张江科学城实现工业总产值人民币662亿元，实到外资8亿美元。为了推动集成电路、人工智能、生物医药三大产业“上海方案”加快落实，张江科学城规划建设张江总部园和上海集成电路设计产业园。4月15日，两大产业园举办了开园仪式。该项目总可建建筑面积达330.7万平方米，预计总投资额将不少于人民币500亿元，其中，上海集成电路设计产业园计划在即将到来的“十四五” 期间形成千亿产业规模，建成世界一流的集成电路设计产业高地。该产业园区总规划面积4平方公里，可建建筑面积达170. 8万平方米。

土地市场

为提振企业信心，鼓励盘活存量资源，上海市规划和自然资源局发布了《关于全力应对疫情支持服务企业发展的若干土地利用政策》，在疫情影响期间对大中小企业进行土地利用方面的政策扶持。其中通过降低产业用地成本，包括免除疫情期间企业的土地租赁费用以及存量工业用地经批准提高容积率等。

受疫情影响，土地拍卖时间延期导致供应延后，第一季度，上海工业土地一级市场成交量大幅下滑，共成交10幅工业用地，合计出让面积约为421,473.5平方米，成交幅数和出让面积分别环比下降55%和58%。成交工业用地主要集中在闵行、松江和金山这三个区 。

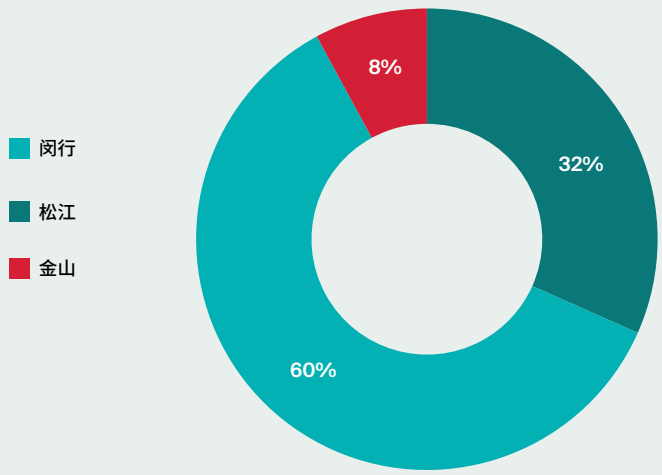
从成交量来看，闵行和松江两区成交面积分别为25万和13万平方米，占全市总成交面积的60%和32%。金山区成交面积约为3万平方米，占全市总成交面积的8%。

从成交幅数来看，松江区位居首位，成交地块共6幅，占全市总成交幅数的60%。闵行和金山则分别位居第二、三位，成交地块分别为3幅和1幅，各占全市总成交幅数的30%和10%。

从成交价格来看，第一季度工业用地平均成交地价最高的是闵行区，土地单价达每亩人民币130万元。排名第二的是松江区，土地单价为每亩人民币82万元。金山区的土地单价相对较低，为每亩人民币47万元。

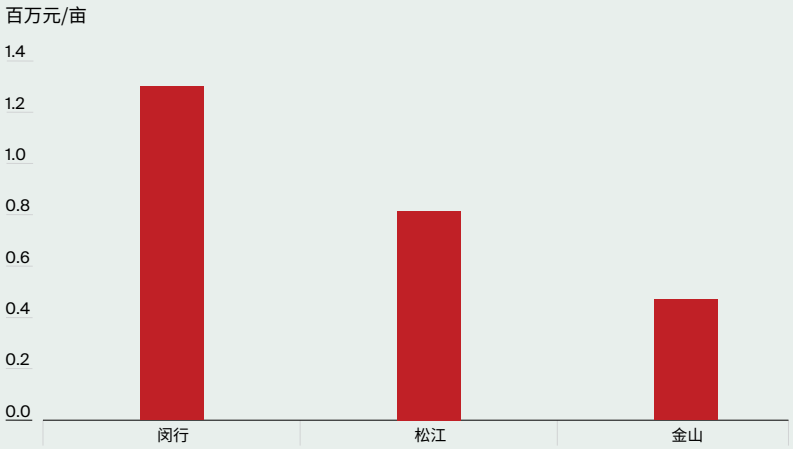
从出让面积来看，第一季度上海工业用地一级市场单幅地块的出让面积以1-5公顷的小面积地块为主，占到80%。单幅面积大于8公顷的土地共1幅，该地块位于闵行区，规划为工业用地，容积率为2。

图三：2020年第一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

图四：2020年第一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

案例分析

易商ESR上海松江新桥物流园

表一：

项目概要	
地址	上海市松江区民益路95号
开发商	易商
土地面积	68,313.33 平方米
建筑面积	95,547 平方米
竣工时间	2020年第一季度
仓库类型	两栋三层库
净高	6.5米（局部5.8米）
地面荷载	一层：每平方米3吨 二三层：每平方米2吨
电力配置	每平方米15瓦
仓库照度	150Lux
消防系统	早期抑制快速相应喷淋系统，消防栓系统，空气采样报警系统



资料来源：莱坊研究部



资料来源：易商，莱坊研究部

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



政策将如何扶持企业
渡过疫情难关



上海工业市场报告
2019年第四季度



深圳写字楼市场报告
2020年第一季度



北京写字楼市场报告
2020年第一季度



上海写字楼市场报告
2020年第一季度



广州写字楼市场报告
2020年第一季度

可从以下网址查看莱坊其他报告：
knightframe.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