

中国物流市场报告 二零一八年第三季度

一线城市集中供应带动需求释放

GDP
6.5%
2018年第三季度

出口
14.5%
2018年9月

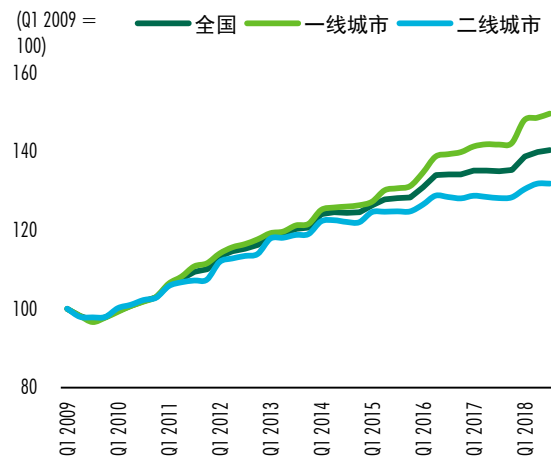
进口
14.3%
2018年9月

PMI
50.8
2018年9月

社零总额
9.2%
2018年9月

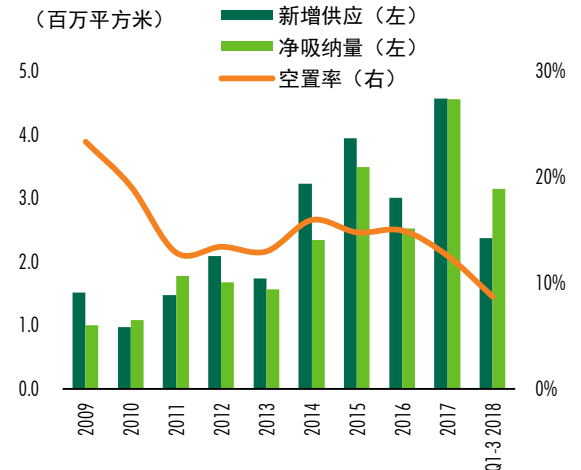
*箭头代表同比增速变化

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, 2018年第三季度

图表2: 物流仓储市场供需



数据来源: 世邦魏理仕研究部, 2018年第三季度

市场综述

三季度主要城市高标仓库新增供应有所回升, 共有119万平方米高标仓库入市; 其中75%位于一线城市, 而二线城市新增供应则集中在武汉、杭州和成都。一线城市新增供应的集中放量也使前期受到抑制的仓储需求得到释放, 有大面积仓储需求的租户抓住此次供应放量契机布局一线城市仓储市场, 使本季度吸纳量达到72.7万平方米的历史高点, 带动全国主要城市高标仓库总吸纳量重回百万量级, 达114万平方米。总体空置率下降0.3个百分点至8.7%, 北京、苏州和无锡三城空置率降至1%以内。主要城市高标仓库平均租金较上季上涨0.3%, 涨幅主要由深圳、北京和广州贡献, 而大部分城市租金保持稳定。

本季度高标仓库租赁需求主要来自于第三方物流行业, 我们在一线城市录得百世物流、中国邮政、嘉里大通等租户五万至十五万平方米的超大面积成交。另外汽车制造业如捷豹路虎和某纺织制造业租户也各自录得有超过十万平方米的超大面积成交。随着电商自建仓库的逐步交付使用, 其退租后搬迁或整合至自建仓的现象日趋增多, 本季度我们又在北京及周边地区、广州及周边地区、天津、沈阳看到了若干大型电商退租的案例。根据一些大型电商的自建库交付计划, 预计未来在电商物流配送的主要节点城市中该现象还将持续, 并在短期内对一些需求不活跃城市的高标仓库市场带来压力。

宏观经济

由于中美贸易争端的持续升级，中国经济发展面临挑战更趋严峻。今年以来经济增速渐次放缓，第三季度经济增长速度略降至6.5%。

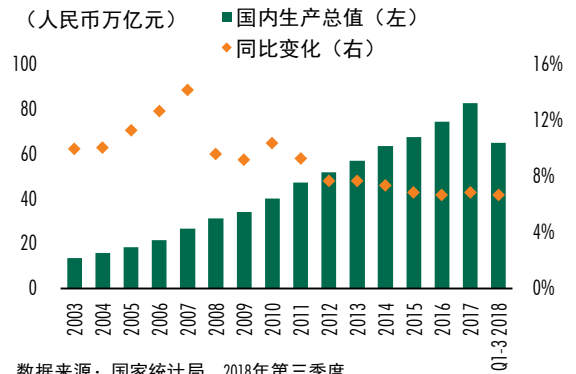
从出口数据来看，9月出口同比上升15.2%，其中对美出口“抢跑”是重要原因——企业为应对新增关税提前实现出口推动了出口上升。但这也预示着贸易战持续升级背景下，未来出口压力将持续增长。

前三季度实物商品网上零售额增长27.7%，增速继续放缓。其占社会消费品零售总额的比重继续上升至17.5%。

前三季度全社会物流总额204.1万亿元，同比增长6.7%，增速与上半年和去年同期相比回落0.2个百分点。其中工业品物流和进口货物总额可比增长分别为6.5%和3.6%，而单位与居民物品物流总额可比增长27.3%。

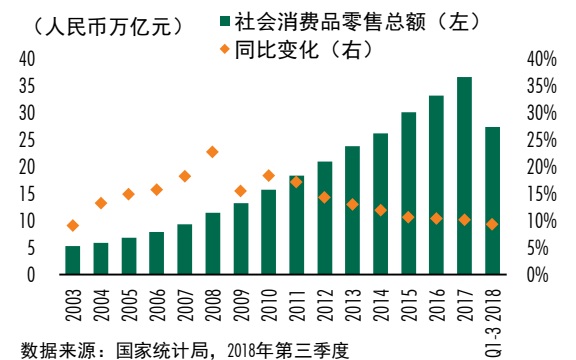
消费增速放缓对物流业景气度也有所影响。前三季度物流业景气指数为53.1%，比去年同期回落1.8个百分点。其中同时段仓储指数为50.9%，比去年同期回落1.5个百分点。电商物流指数也有所回落，前三季度电商物流总业务量指数平均为134.3点，比去年同期回落4.1个点，反映出电商物流业务量需求总体呈放缓态势。

图表2: 国内生产总值 (GDP)



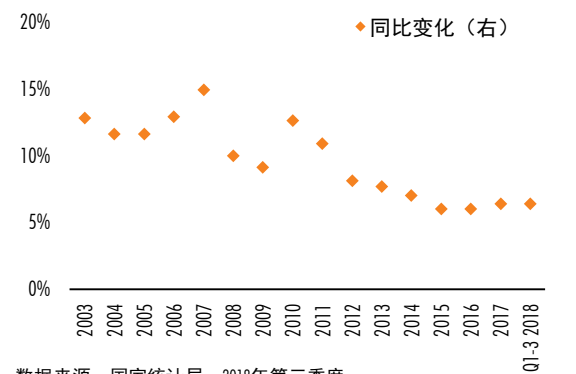
数据来源: 国家统计局, 2018年第三季度

图表3: 社会消费品零售总额



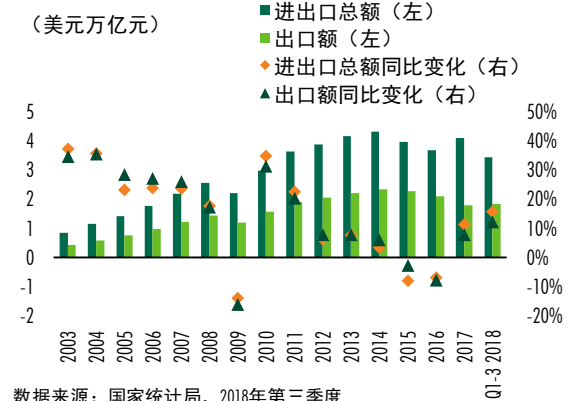
数据来源: 国家统计局, 2018年第三季度

图表4: 工业增加值



数据来源: 国家统计局, 2018年第三季度

图表5: 进出口贸易



数据来源: 国家统计局, 2018年第三季度

图表7：2018年第三季度物流仓储市场概览

城市	指标	环比变化	未来6个月走势预测
北京	租金	1.1%	1%–3%
	空置率	0.5 百分点	
天津	租金	0.0%	1%–3%
	空置率	0.0 百分点	
大连	租金	0.0%	0%–1%
	空置率	↓6.7 百分点	
沈阳	租金	0.0%	0%–1%
	空置率	↓2.3 百分点	
青岛	租金	↓0.2%	-1%–0%
	空置率	0.3 百分点	
上海	租金	0.1%	0%–1%
	空置率	↓0.2 百分点	
南京	租金	↓0.2%	1%–3%
	空置率	↓0.2 百分点	
杭州	租金	0.0%	1%–3%
	空置率	↓1.5 百分点	
宁波	租金	0.0%	1%–3%
	空置率	2.0 百分点	
苏州	租金	0.0%	1%–3%
	空置率	↓1.5 百分点	
无锡	租金	0.0%	1%–3%
	空置率	↓0.7 百分点	
广州	租金	0.9%	0%–1%
	空置率	5.7 百分点	
深圳	租金	1.7%	1%–2%
	空置率	0.0 百分点	
成都	租金	0.2%	1%–3%
	空置率	↓1.3 百分点	
重庆	租金	0.0%	0%
	空置率	1.6 百分点	
武汉	租金	0.0%	0%
	空置率	↓0.8 百分点	

数据来源：世邦魏理仕研究部，2018年第三季度

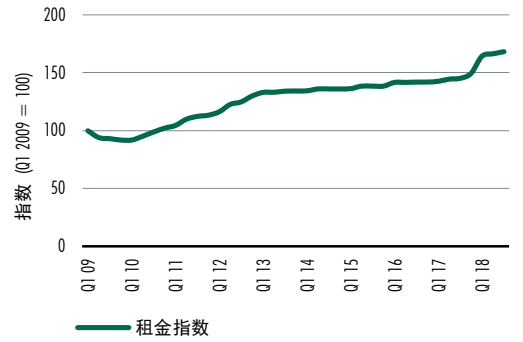
北京物流设施市场

2018年第三季度工业用地交易量较前两个季度有明显提升，共有五宗位于亦庄的工业地块成交，其中四宗出让年限限定20年。主要工业园区土地均价报每平方米2,225元，环比下降0.4%。高标仓库市场迎来16.53万平方米的新交付面积，结束连续五个季度无新增供应的历史。此前受到抑制的存储需求得以释放，净吸纳量达到15.41万方平方米。新增项目预租情况良好，均以满租状态交付，主力租户来自于大型第三方物流和冷链物流行业。但由于电商租户的小规模退租，总体市场空置率环比微升0.5个百分点至0.6%。本季度高标仓库市场租金环比上涨1.1%至47.1元每平方米每月，2018年前三季度租金累计涨幅达到12.3%。北京未来仓储项目的供应仍存在较大的不确定性，若能获得政府审批而顺利交付，未来市场还将预见较大的租赁成交量。但由于政府对物流用地仍执行严格的限制政策，部分未来供应项目存在继续延迟交付或转变用途的可能性。

上海物流设施市场

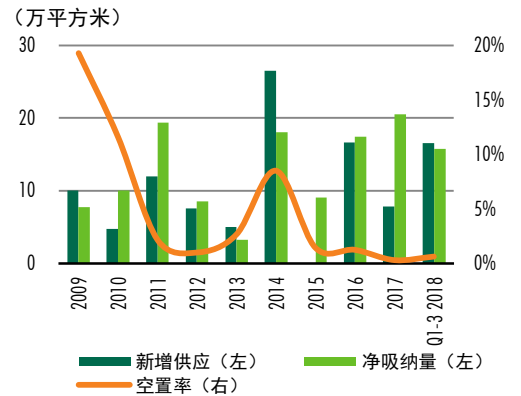
三季度上海高标仓库市场共有三个新项目交付，为市场带来超过30万平方米的新增供应。来自制造业和第三方物流行业的仓储需求表现强劲，某汽车制造业在外高桥租的面积超过10万平方米的高标仓库。为备战“双十一”购物节，多家第三方物流公司于本季度完成1万平方米以上租赁成交。活跃的租赁成交推动本季度新项目快速去化，市场净吸纳量达到29万平方米，为三年以来的最高点，同时空置率下降0.2个百分点至6.8%。三季度高标仓库平均租金环比微涨0.1%至45.7元每平方米每月。主要工业园区平均地价保持平稳，为每平方米2,105元。未来六个月预计将有超过20万平方米高标仓库入市，在强劲需求推动下新增供应将延续快速去化的势头，空置率将维持在低位。

图8：北京物流设施市场租金指数



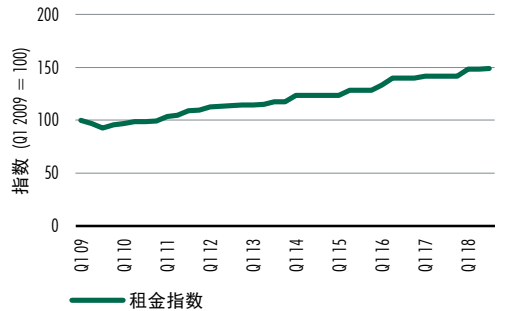
数据来源：世邦魏理仕研究部，2018年第三季度

图9：北京物流仓储市场供需



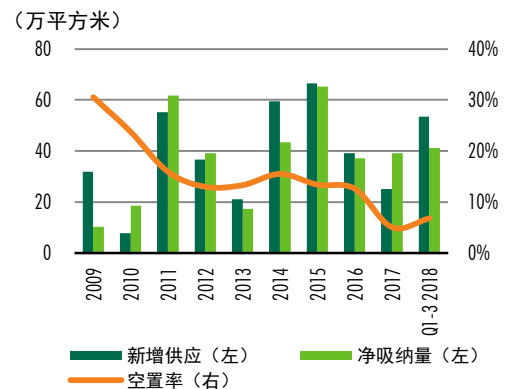
数据来源：世邦魏理仕研究部，2018年第三季度

图10：上海物流设施市场租金指数



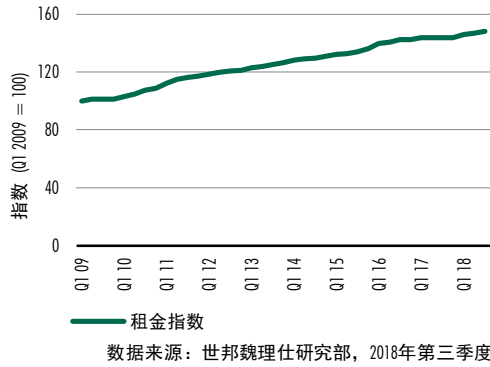
数据来源：世邦魏理仕研究部，2018年第三季度

图11：上海物流仓储市场供需



数据来源：世邦魏理仕研究部，2018年第三季度

图12: 广州物流仓储市场租金指数



广州物流设施市场

第三季度广州共录得41万平方米的工业用地出让，环比下降71%。随着工业用地弹性出让年限限制的继续推进，20年使用年限的工业用地面积环比增加8%。全市一手工业地价环比上涨8.7%至900元每平方米。物流仓储方面，季内录得广州北部空港区的两个项目落成，共计21万平方米。新项目的入市推升全市空置率环比上升5.7个百分点至14.2%。需求方面，第三方物流表现依然突出，顺丰在北部的重点项目中租赁超过四万平方米仓库，菜鸟整体租用保利电商港，租赁面积超过六万平方米。然而非核心区仓库的去化速度仍然较慢。总体上看业主态度仍然谨慎，全市平均租金环比上涨0.9%至36.8元每平方米每月。未来半年，广州南沙保税区、出口加工区和从化都将有仓储物业落成，总面积约14万平方米。租金表现继续分化，广州东部价格坚挺，而非核心区存在去化压力，租金上涨空间将收窄。

图13: 广州物流仓储市场供需 (万平方米)

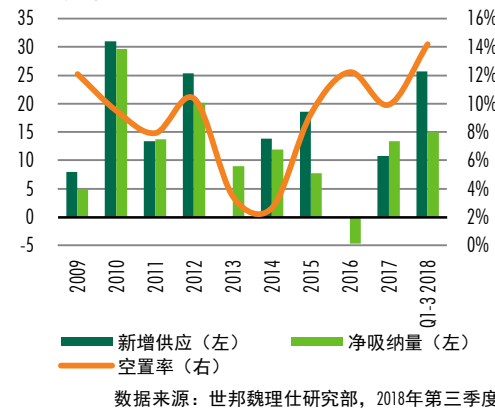
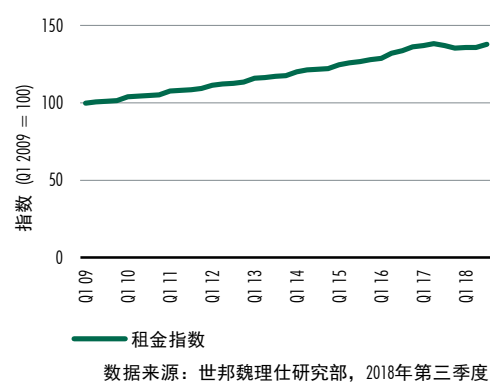


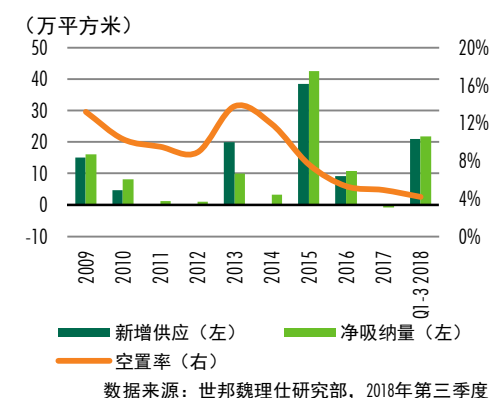
图14: 深圳物流仓储市场租金指数



深圳物流设施市场

本季高标仓库市场罕见录得一个位于盐田区新项目的交付，带来了超过21万平方米的新增供应。由于新项目位于保税区，因而带动进出口为主的第三方物流需求释放，新项目交付即实现5%的空置率。整体市场空置率仍在保持4.2%的低位，供不应求继续推动多个仓储项目提高其租金报价，带动本季度平均租金环比上升1.7%至43.7元每平方米每月。未来六个月深圳仅有一个新增高标仓库项目入市，整体市场的空置率仍将保持低位，部分需求继续外溢至周边城市东莞和惠州。中长期来看中美贸易战将会对进出口造成影响，但物流运营商可以申请将保税仓库改变为非保税仓库以调整目标租户规避贸易战风险，因此租金仍将保持上行趋势。

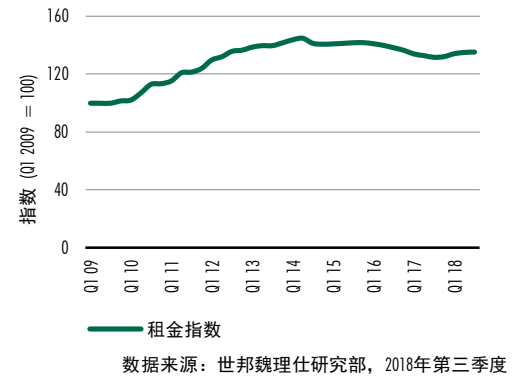
图15: 深圳物流仓储市场供需 (万平方米)



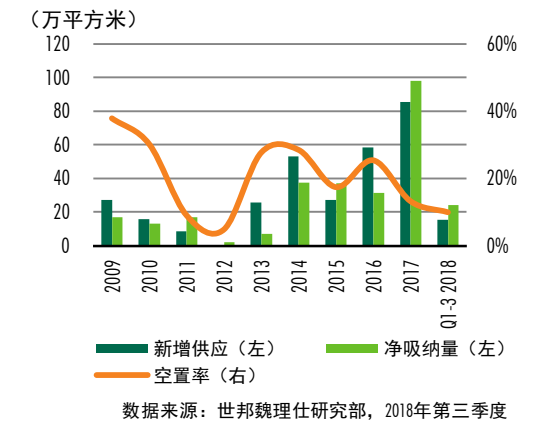
成都物流设施市场

第三季度成都仓储物流市场录得丰树空港双流交付，为市场带来逾2万平方米的新增供应。季内仓储物流市场需求活跃，净吸纳量录得6.1万平方米。究其原因，季内电商需求的稳步增长折射出成都作为中西部地区物流枢纽的重要职能，尽管部分电商及相关企业相继拿地建仓，但强劲的需求仍将促使其在未来采用自建仓和租赁其他高标仓两种方式并行的仓储策略。本季度租户类型丰富且成交面积相对较大，录得电商、制造业及第三方物流企业的成交案例。从统计数据层面看，仓储物流市场空置率环比下跌1.3个百分点至9.9%，该数据首次跌破10%并创下近5年来市场空置率新低。受活跃需求带动，仓储物流租金继续回调。本季度全市仓储物流市场平均租金环比上涨0.2%至25.1元每平方米每月。2018年四季度将会有13.7万平方米的新增供应入市，且超六成新增供应皆位于核心区域。受电商自建库影响，成都仓储物流市场将进入短暂的调整期，但整体市场预计仍将保持平稳。

图表16：成都物流仓储市场租金指数



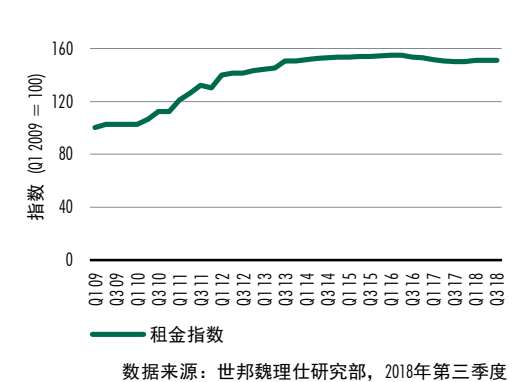
图表17：成都物流仓储市场供需



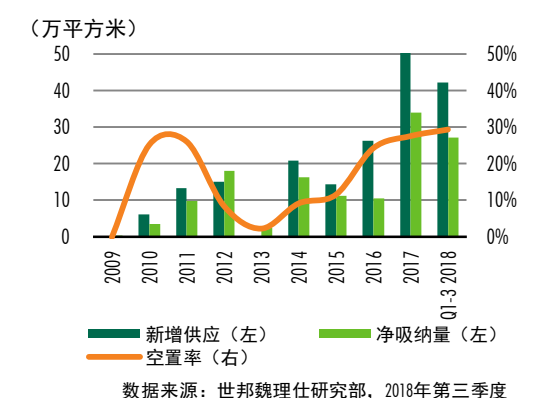
重庆物流设施市场

三季度重庆仓储物流市场录得嘉民空港西地块二期、维龙沙坪坝二期两个项目交付，为市场带来逾7.6万平方米的新增供应。从需求端来看，第三方物流企业是季内新增仓储租赁需求的首要来源，其需求量占比超九成，且全市来看目前该行业总承租面积占比高达85%。从统计数据层面看，由于季内仓储物流需求有所收窄，加之新增项目以较高空置率入市，使仓储物流市场空置率环比上涨1.6个百分点至29.3%，市场平均租金环比持平，仍保持24.9元每平方米每月，其中核心与非核心园区表现分化明显。展望未来，2018年四季度将会有74万平方米的新增供应入市，高企的供应量势必会给市场带来较大的去化压力，故租金走势或将有所下探。需求端方面，电商企业扩张的需求、制造业和零售企业仓储升级方面的需求值得关注。

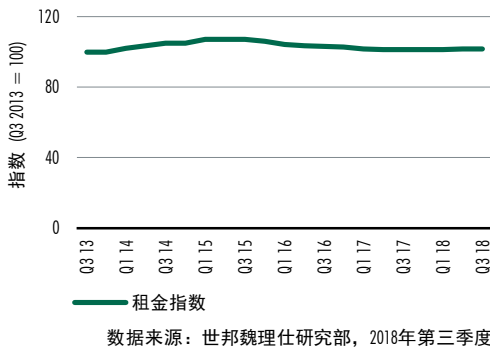
图表18：重庆物流设施市场租金指数



图表19：重庆物流仓储市场供需



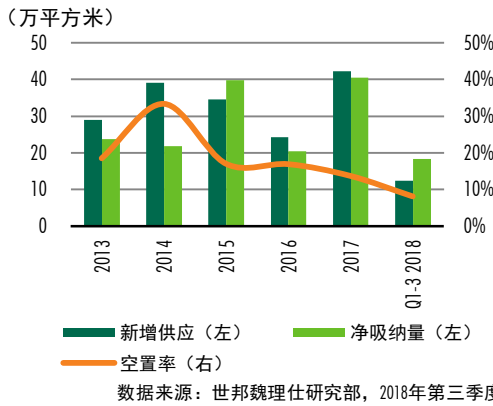
图表20：武汉物流仓储市场租金指数

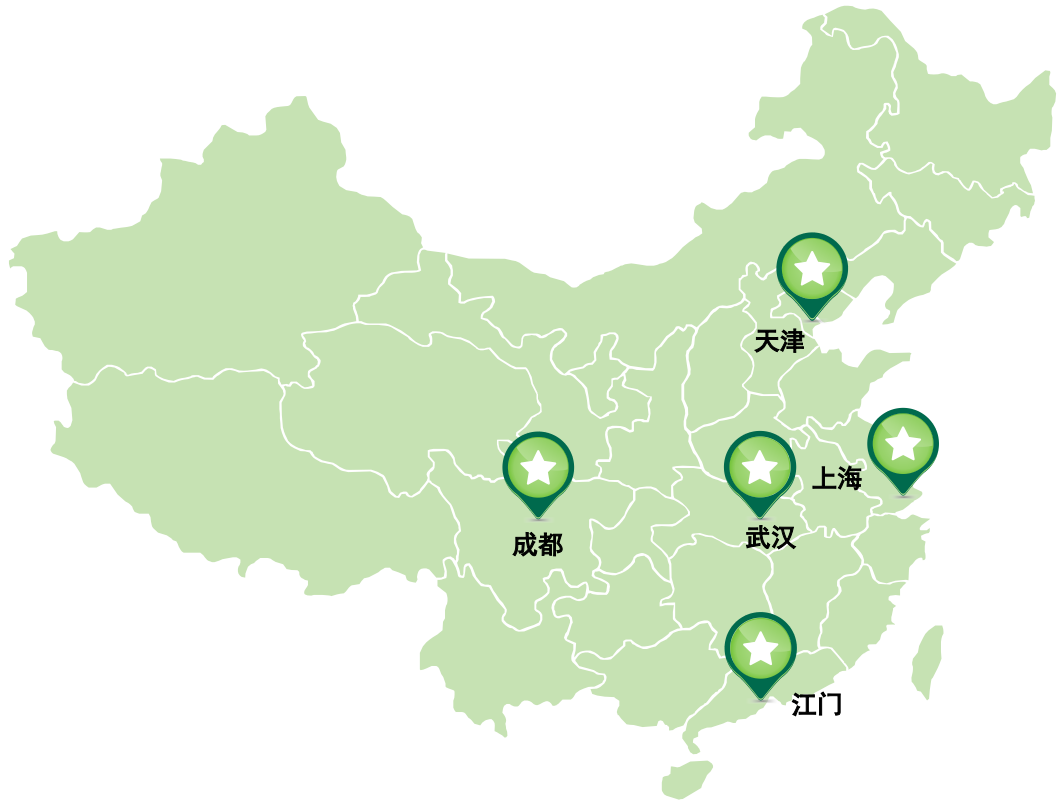


武汉物流设施市场

2018年第三季度武汉优质物流设施市场录得两个位于葛店的高标仓交付使用，共为武汉优质物流仓储市场带来12.3万平方米的新增供应。市场需求方面，以圆通与申通为代表的快运快递以及菜鸟为代表的电商快递仍为季内的主要需求来源，全市单季吸纳量达到10万平方米。市场总体保持平稳，全市高标仓库空置率水平环比下降0.8个百分点至8.1%，平均租金同样本环比持平，保持在24.7元每平方米每月。世邦魏理仕预计全市优质物流设施市场的稳定趋势今年还将继续保持。

图表21：武汉物流仓储市场供需





优质厂房项目出售

地址：成都市高新区西部园区
 土地面积：6,687.57平方米
 建筑面积：6,088.59平方米
 项目特征：四层框架结构研发中心及双层框架结构厂房，适合多种类型企业。周边环境成熟，临近地铁线。

联系人：左晶晶
 电话：+ 86 181 1123 0917

优质物流项目出售

地址：武汉市新洲区阳逻经济技术开发区
 土地面积：170,059平方米
 建筑面积：33,478平方米
 项目特征：255亩仓储用地，靠近武汉市市区和阳逻长江内陆深水港，毗邻京东亚洲1号中心。

联系人：周静
 电话：+ 86 139 8604 9668

优质厂房出售

地址：上海市金山区亭林镇
 土地面积：76,371平方米
 建筑面积：40,525平方米
 项目特征：稀缺双回路供电恒温单层厂房+仓库，距离高速公路入口300米。

联系人：郑帅
 电话：+ 86 15026612536

优质厂房出售

地址：天津经济技术开发区
 土地面积：15,000 平方米
 建筑面积：1,2000 平方米
 项目特征：高度18米，重型机械加工厂房，可承重50吨天车。位置优越，距离高速入口2公里。

联系人：尹媛
 电话：+ 86 138 0308 0704

优质厂房出售

地址：广东省江门市开平月山工业园
 土地面积：28,626平方米
 建筑面积：15,226.59平方米
 项目特征：稀缺单层厂房，适合五金、机械、电气、陶瓷、注塑、物流等行业。

联系人：邓伟
 电话：+ 86 135 1274 3145

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。

世邦魏理仕工业服务部

世邦魏理仕工业服务部拥有一流的信誉，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：

研究部

谢晨

高级董事 中国区负责人

研究部中国区

上海市南京西路1717号上海会德丰广场11楼

邮编 200040

电话 : +86 21 2401 1318

邮件 : sam.xie@cbre.com.cn

工业及物流服务部

罗瑾

执行董事 中国区

顾问及交易服务 / 工业部

上海市南京西路1717号上海会德丰广场11楼

邮编 200040

电话 : +86 21 2401 1359

邮件 : louisaluo@cbre.com

夏侯蓓华

副董事

研究部中国区

上海市南京西路1717号上海会德丰广场11楼

邮编 200040

电话 : +86 21 2401 1323

邮件 : hera.xiahou@cbre.com.cn