

研究部

中国 | 2024年2月

[joneslanglasalle.com.cn](http://joneslanglasalle.com.cn)



# 阳和启蛰 向光笃行

## 中国物流地产市场近期趋势及展望

# 目录

## 01

中国物流地产市场回顾与展望 3

---

## 02

华东物流地产市场 14

---

## 03

华北物流地产市场 18

---

## 04

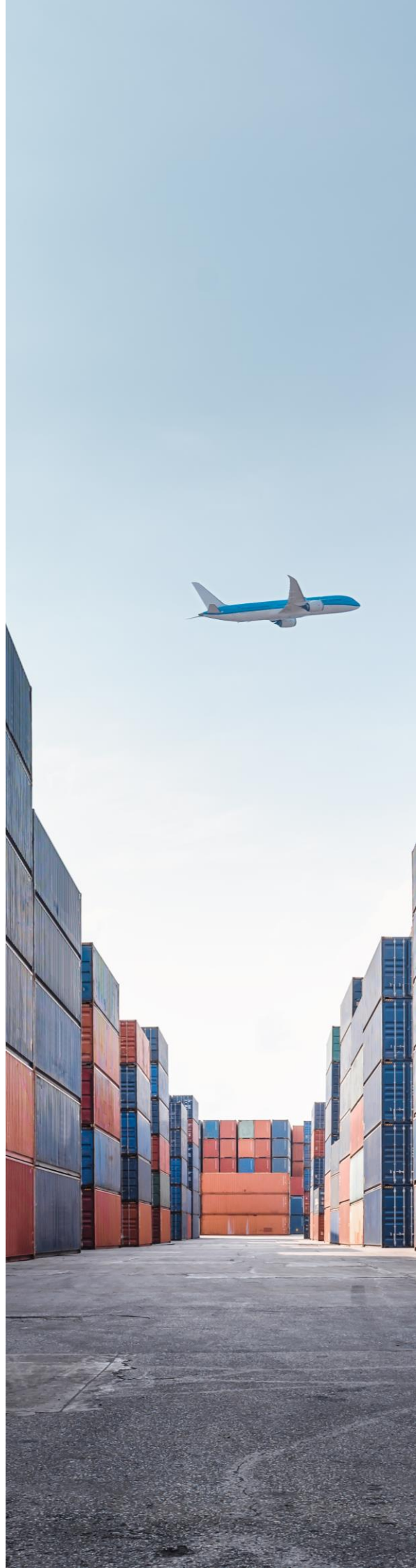
华南物流地产市场 22

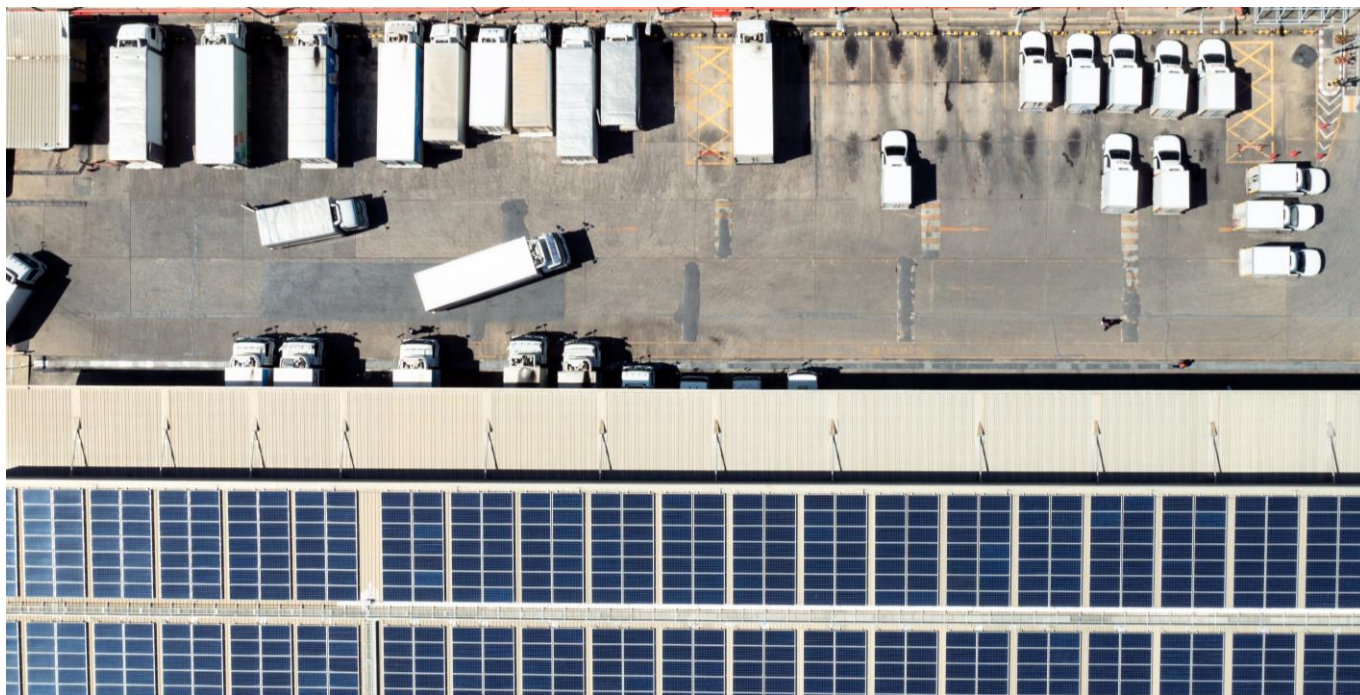
---

## 05

华西物流地产市场 26

---





# 01 中国物流地产市场 回顾与展望

2023年，中国物流地产市场在承压中波动复苏，市场需求体现结构性变化。

展望未来，中国物流地产市场将渐进恢复，但局部市场间表现或更趋分化。经济新业态、新动能将为物流地产市场带来结构性机会，而产业发展与政策导向对物流地产需求的影响面预计也将有所加深。

## 1.1 近期趋势回顾

**物流仓储市场承压复苏。**从空置率及租金水平来看，多重压力因素导致约一半的监测城市空置率同比有所上升。各市场租金出现不同程度的调整。截至2023年末，三分之一城市的租金较去年同期上涨或持平。

**市场需求体现结构性变化。**具体来看，来自第三方物流、电商及制造业的租赁需求在各地市场基本保持平稳或仍有一定增幅。硬折扣食品商店这一传统零售类租户在西部城市扩张迅猛，成为成渝市场高标仓需求黑马。部分新兴行业，如跨境电商、生物医药、新能源相关企业，对局部市场的影响力逐步加大，有效提振市场信心，为物流地产市场提供了有力的支撑。其中，跨境电商的大规模租赁在2023年共计贡献了华南五市市场超250万平方米的存量非保税项目租赁成交；多家中资头部药企于京津冀市场迅速扩张仓储需求；新能源供应链上下游企业在成渝、长三角市场持续表现亮眼。

**更加健康的需求结构推动去化。**尽管大批新项目落成，但多元化趋势加强的市场需求结构推动多个市场净吸纳量显著提升。2023年，仲量联行监测的全国24个主要城市的物流仓储市场净吸纳量总和达到732万平方米，同比上涨48%；其中，华南五市净吸纳量同比上升179%，京津冀地区净吸纳量同比上升151%。

**多地遇仓储供应高峰。**2023年，仲量联行监测的全国24个主要城市物流仓储市场新增供应共计1,179万平方米，同比上升22%。其中，长三角地区新增供应同比上升39%，新增供应占总存量的14%；京津冀地区新增供应同比增长6%，新增供应占总存量的20%；华南五市地区新增供应同比上涨221%，新增供应占总存量的20%；成渝地区新增供应同比下降9%，新增供应占总存量的3%。总体而言，长三角、京津冀以及华南五市局部均受到一定的供应冲击。

**降本增效策略吸引升级需求。**较大体量的新增供应入市及业主即时的租金调整策略，推动部分二、三线城市高标仓储项目成本优势显著上升，租金门槛降低吸引了家电、家具，乃至制造商轻生产等非传统高标仓储需求的升级迁入。此外，成本节约型租户跨城市流动的现象也较为明显，区域范围内呈现挤压式增长态势。例如，廊坊物流市场大量承接北京外溢需求，全年净吸纳量录得81.8万平方米，达历史峰值。



图 1  
全国24个主要城市2023年空置率及租金同比变化

城市	空置率同比变化	租金同比变化	城市	空置率同比变化	租金同比变化
上海	+5.5个百分点		廊坊	-6.8个百分点	
昆山	+14.9个百分点		沈阳	+0.5个百分点	
苏州	+19.8个百分点		青岛	+1.7个百分点	
嘉兴	-0.3个百分点		深圳	-0.4个百分点	
太仓	+22.1个百分点		广州	-6.0个百分点	
常熟	+10.0个百分点		东莞	+0.8个百分点	
无锡	+2.8个百分点		佛山	-0.9个百分点	
杭州	+0.7个百分点		惠州	+35.5个百分点	
南京	-3.1个百分点		成都	-2.3个百分点	
宁波	-3.7个百分点		重庆	-0.5个百分点	
北京	+4.6个百分点		西安	-5.1个百分点	
天津	+4.6个百分点		武汉	-1.9个百分点	

注：向上箭头表示上升或持平，向下箭头表示下降。

数据来源：仲量联行研究部

## 1.2 未来展望

随着经济动能持续恢复、各项积极政策接续推出落地、政策效应逐步显现，中国经济发展的韧性和长期向好的基本趋势将继续保持。经济运行的持续好转以及内生动力的持续增强，将有效持续改善社会预期。城乡居民收入预计也将逐步恢复，为消费支出的增长、消费意愿的增强、消费潜力的释放提供坚实基础。

中国经济新业态和新动能的快速发展，将进一步促进物流地产市场回升向好、实现供需平衡。2023年第四季度，中国物流业景气指数在承压中走出波动的复苏曲线，物流业呈现稳中有进的发展态势。但是，物流地产市场恢复的进程并不是统一、均衡的，市场表现将更趋分化，而产业发展与政策导向对物流地产需求的影响面预计也将有所加深。

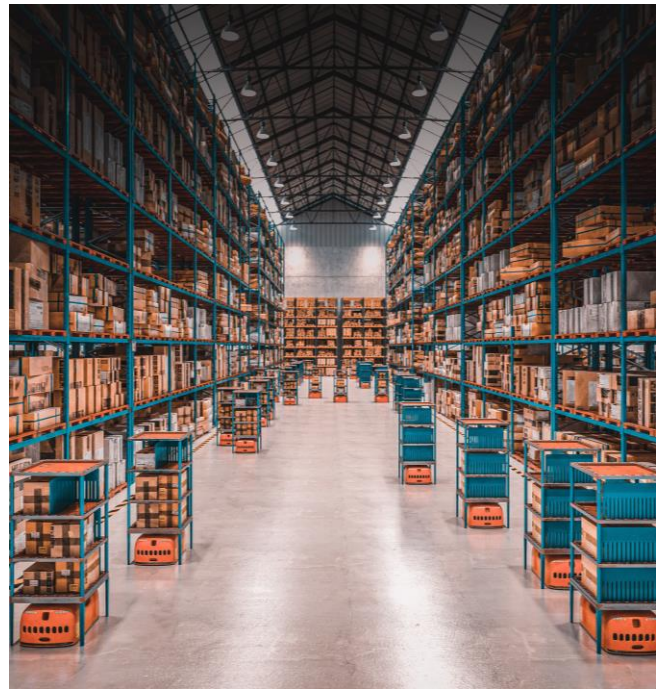
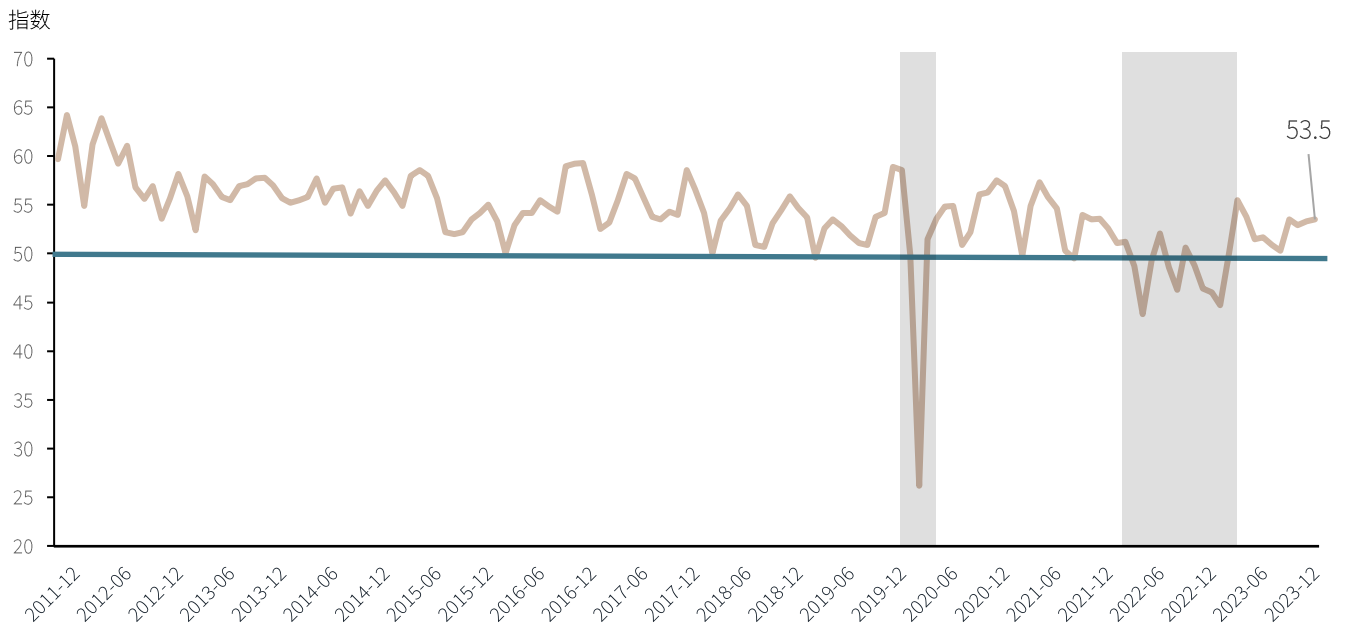


图 2  
中国物流业景气水平波动中复苏



注：中国物流业景气指数代表中国物流业行业景气水平，50%水平是荣枯线。

数据来源：中国物流与采购联合会

### 1.2.1 基本面积积极因素正在积聚

#### 经济总体恢复向好，消费渐进式恢复

展望2024年，尽管消费恢复仍面临一定压力，但中国的庞大消费潜能以及日益升级的消费需求为经济持续向好提供了坚实支撑。为了巩固并增强这一向好的经济势头，预计政府将在保持宏观政策取向一致性的前提下，进一步出台一系列改善居民收入预期、提高消费能力、增强消费意愿的积极政策，推动消费从疫后恢复转向持续扩大。

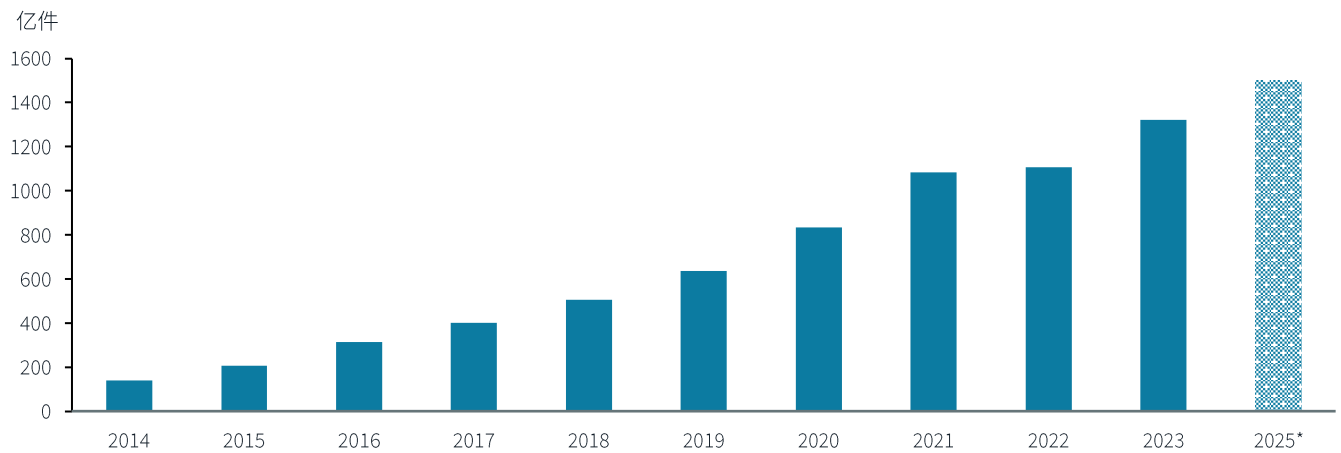
提振有效需求、激发有潜能的消费，还需要适应消费者个性化、多样化消费的趋势。为适应这一趋势，传统综合类电商及社群类平台也正在进行全方位的变革，纷纷通过“内容分享+直播带货”方式提高电商转化率，发展同城零售配送业务，为消费者提供更快捷、高效的购

物体验。因此，我们预计传统电商物流市场总体需求在短期内依然会保持平稳。

随着经济逐渐恢复，实体零售业有望保持回暖趋势，消费场景逐渐得到修复。实体零售经营者积极适应市场变化，将采用更灵活的经营策略，包括提供个性化服务、优化库存管理以及加强线上线下融合，以满足消费者需求。实体商超也正发展其即时配送服务，使消费者可以更加便捷地获取所需商品，加速线下传统零售业务的数字化升级。此外，零食折扣店与平价超市拓店步伐显著加快，进一步辐射广大下沉市场，将推动线下零售市场不断开辟新的增长空间。

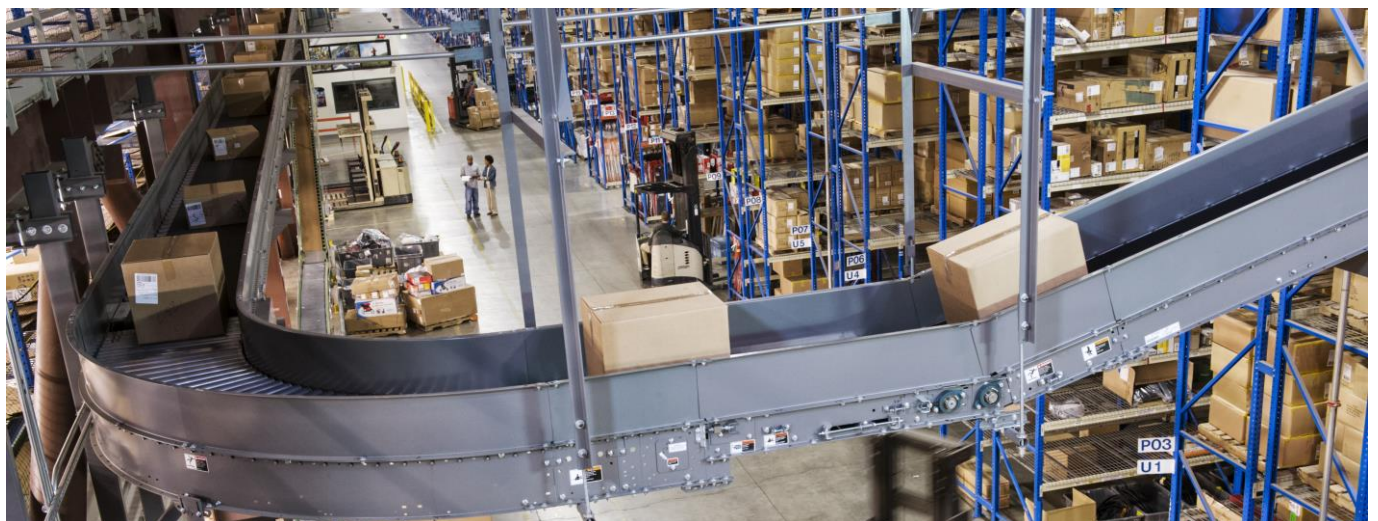
线上线下消费潜力的释放，不仅有望为消费市场渐进式恢复提供助力，也将满足消费者多元化的购物需求，为相关物流仓储需求复苏提供更广泛的支持。

图 3  
全国快递业务量稳步增长



注：\*代表预测值。

数据来源：国家邮政局，2025年预测值来自《“十四五”邮政行业发展规划》



### 消费行为模式转变，催生经济新业态

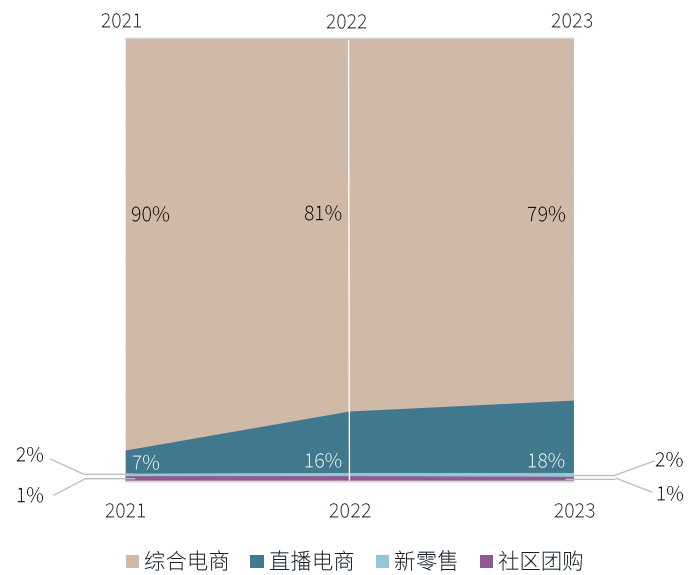
新型消费行为模式的崛起与经济新业态的发展相伴而生，以短视频与直播电商为代表的网上零售新业态也正方兴未艾。传统综合电商拥有较多自营业务，通常作为独立主体租赁仓库。而短视频与直播这类新兴电商自营商品业务相对较少，往往通过委托第三方物流公司和供应链管理公司提供仓储配送服务，供应链被进一步整合重构。伴随网上零售格局的重构，电商物流市场仓储需求来源同步转向，传统电商与新兴电商仓储需求也将呈现此消彼长的趋势。

此外，短视频与直播类平台的商品内容更多来自中小商家，同时新兴电商模式也正在着力培养更多销售规模更小的、面向中小商家的腰部主播。但销售规模有限的中小商家物流仓储成本较高，对此短视频和直播类平台采取新的电商物流仓储模式，为商家提供云仓及供应链管理服务等，帮助其降低物流仓储管理成本。随着各平台对中小商家的扶持力度加大，以及自营电商货品的完善，我们预计未来短视频及直播类平台的物流仓储需求将进一步增长，百花齐放的新兴电商生态有望支撑起更多仓储需求。

当前全球经济疲软、不确定性持续，全球消费者的消费模式也悄然发生转变，更倾向于追求极致性价比。中国产业链完整，商品价格低廉、迭代更新速度快、市场竞争力强，使得中国跨境电商行业中长期基本面依然看好。我们预计中国跨境电商全球市场份额有望保持增长，在持续深耕全球市场、加大全品类布局的同时，依托传统

互联网与移动端短视频相结合的模式输出中国商品的新一代外贸业态将会蓬勃发展。特别是在华南地区，仲量联行关注到不少跨境电商企业持续积极布点及扩张其物流仓储网络，正在洽谈未来1-2年的扩租与新租赁计划。

图 4 各类电商“双十一”期间市场份额变化



数据来源：星图数据，仲量联行研究部收集整理

图 5 传统电商与新兴电商仓储需求特征

传统综合电商	新兴“性价比”电商
<ul style="list-style-type: none"> <li>拥有较多自营业务；</li> <li>为平台内大量商家提供仓配及供应链管理服务；</li> <li>设立专属的物流运输子公司，或合资入股快递企业。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>自营商品业务极少；</li> <li>供应链管理和仓储配送环节由各商家自行履约，平台所提供服务较少；</li> <li>不设立专属物流运输服务企业，通常与外部快递企业合作。</li> </ul>
<p>作为独立主体租赁仓库</p>	<p>委托第三方物流公司&amp;供应链管理企业提供仓配服务</p>

资料来源：仲量联行研究部

### 新旧动能接续转换，孕育新质生产力

面对新一轮科技革命和产业变革重构全球创新版图、重塑全球经济结构，优化调整经济结构、推动新旧动能转换，实现中国经济的高质量发展成为应有之义。以制造业为主体的实体经济是经济发展的“压舱石”，推进新型工业化是高质量发展的出发点和落脚点。展望2024年，推进新型工业化将呈现百花齐放的良好态势，各类生产要素不断向实体集聚。在促进产业集群、增强产业链供应链韧性的多项政策扶持下，头部企业有望充分发挥“链长+链主”协同作用，与腰部企业融通发展，共同推动产业链的壮大。

新质生产力以科技创新为核心，是适应高质量发展要求的重要生产力。战略性新兴产业代表新一轮科技革命和产业变革方向，是培育发展新质生产力、获取未来竞争新优势的关键领域。随着“双碳”战略的持续推进，新能源汽车、光伏电池等战略性新兴产业快速发展。作为其中的代表性产业，新能源汽车产业深刻改变了原有汽车产业上下游供应链模式，将进一步促进外部物流仓储需求的整合和重构，尤其是针对产业链上游和下游。

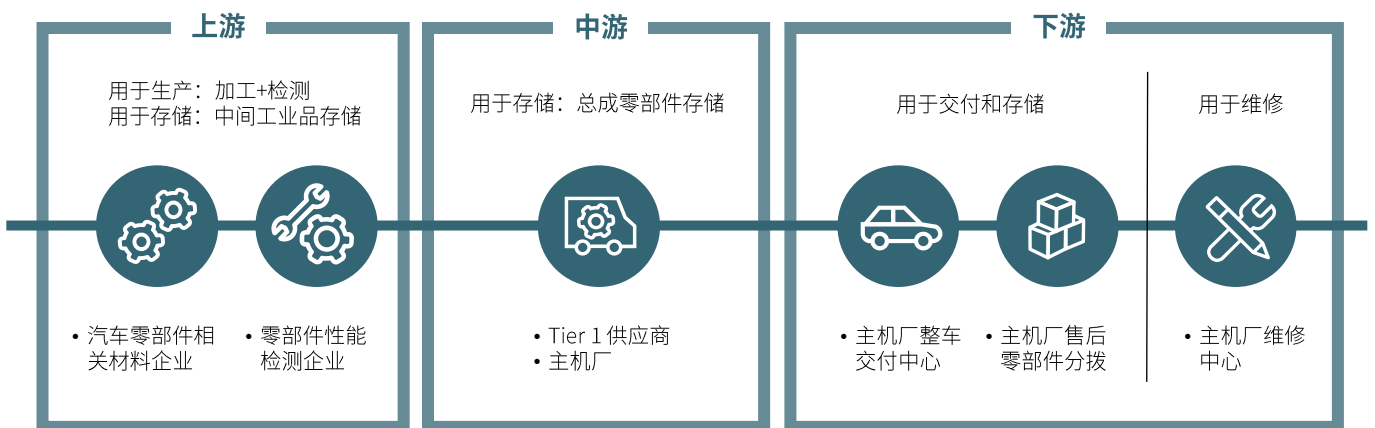
在一些新能源产业较为集聚的城市，如西安、重庆、武汉，新能源汽车产业的上游零部件制造商正倾向于租赁

临近主机厂的高标仓进行加工装配和检测，将轻生产制造环节整合到邻近工业区的物流仓储项目中。这其中，有的是为满足当地政策上对提高本地配套率和生产集成度的要求，有的则是受惠于当地高标仓较低的租户端成本。

在中游环节，由于新能源汽车产业更多采用订单式的生产模式，即先有销售需求再向零部件厂商下单生产及装配，导致产品全流程生产时间被大幅压缩。在新能源汽车产业供应链复杂度较高的情况下，新能源车企越来越需要依赖额外第三方供应链服务商来统筹协调零部件企业和加强相关物流仓储的管理，特别是在非头部车企中这一需求更为显著。

在下游环节，不同于传统燃油车企多依赖4S经销商的模式，新能源汽车品牌往往采用了直营模式，设立独立的交付和维修中心，直接负责交付、售后维修等业务环节。随着新能源汽车的销量增加，交付、售后维修的需求也随之上升。未来销量排名居前列的新能源汽车品牌，都将有更多整车交付中心、区域售后零部件仓库、维修中心的需求进驻位于城市近郊的高标仓，当前，该类需求以华东及华西部分城市表现尤为明显。

图6  
物流仓储项目深度参与新能源汽车产业链各环节



资料来源：仲量联行研究部

不仅新能源汽车产业发展对产业发展空间提出新要求，重构着物流仓储需求结构，更多的战略性新兴产业在形成新质生产力的过程中也有着类似的需求。面对这一趋势，多地政府在纷纷提出“工业立市”“制造强市”口号的同时，也在有限的建设用地供给情况下增加了面向战略性新兴产业生产制造需求的工业用地供给，旨在提高战略性新兴产业增加值在GDP中的比重，进一步推进新型工业化的高质量发展。

这也导致物流仓储用地供给无形中受到了一定程度的压缩。根据图7显示，近十年全国主要城市的物流仓储用地年新增供应比重一直维持在10-15%左右，整体保持下降趋势，在2023年这一比重更是首度降至10%以下。

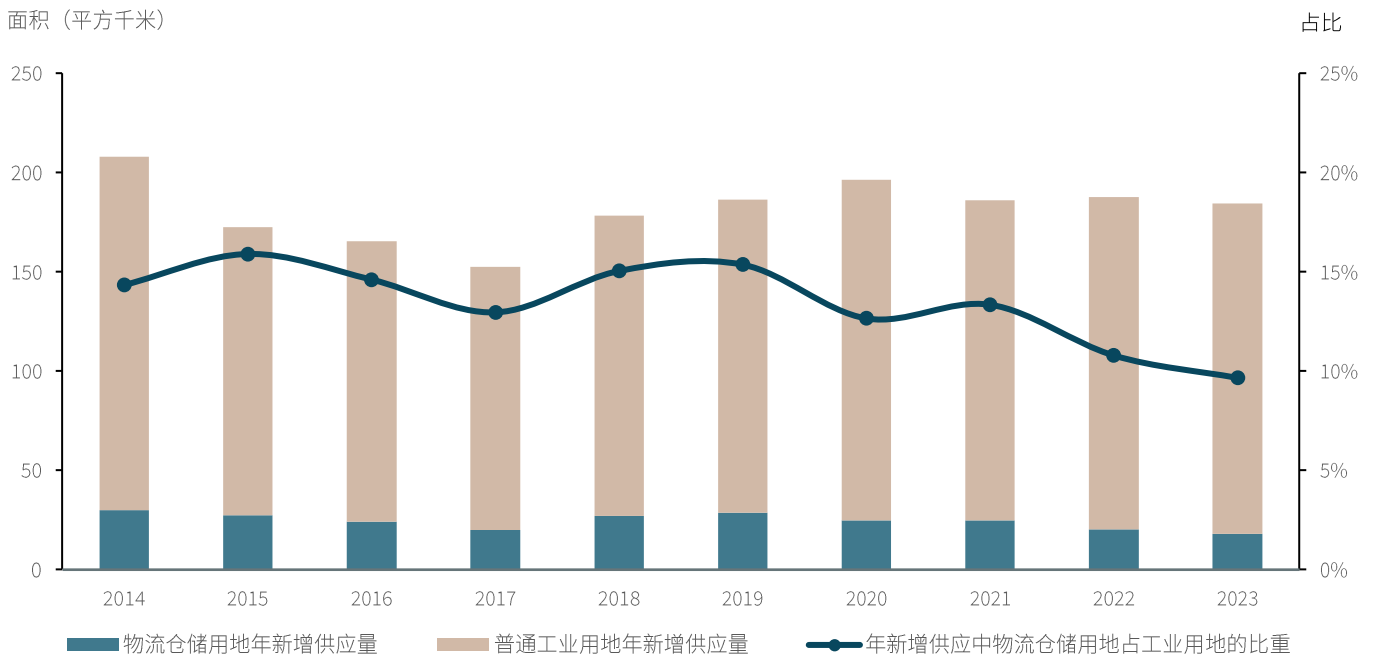
各地政府在推进新型工业化、实现高质量发展的过程中，为了提高工业土地使用效率，加强了工业用地的出让门槛和执行管理力度。部分工业用地上盖的仓储设施的出租用途将受限于以轻工业为主的制造企业或满足土地投资产出指标的物流仓储租户，这将导致满足合规要求和市场化的物流仓储设施供应量会比目前统计的所有工业用地和物流仓储用地上盖的仓储建筑面积之和要低。

中长期来看，在新增物流仓储用地供应量持续减少、工业用地准入门槛不断提高的情况下，需求稳步复苏将有助存量物流仓储用地的供应有序去化。未来，物流仓储市场供求关系有望逐渐重回均衡点。

在推进新型工业化过程中，部分地方政府除了逐步提高工业用地出让准入门槛和管理要求，对于待出让及已出让工业用地使用的合规性要求进一步提升，甚至减少了物流仓储用地供应。基于当地产业导向，工业用地上建设的物流仓储项目，则几乎不可能以完整单独的物流仓储项目名义办理项目立项手续，而只能以特定的工业项目名义办理立项手续。

部分政府在出让工业土地时还可能要求项目在租赁给传统仓储租户之前，必须有工业制造业租户先进场承租。由于用地政策及条件的日益收紧，各地对工业用地上盖的新增物流仓储项目通常会附加一定的投资产出指标要求，如税收、环保、就业等，并配以包括扣除履约保证金、支付违约金、针对未完成的纳税额进行差额补足，甚至无偿收回土地等违约责任条款。

图 7  
全国24个主要城市年新增供应中物流仓储用地占工业用地的比重



注：工业用地包括物流仓储用地与普通工业用地，其中普通工业用地包含新型工业用地。以上数据为全国24个主要城市的汇总数据，包括上海、昆山、苏州、嘉兴、太仓、常熟、无锡、杭州、南京、宁波、北京、天津、廊坊、沈阳、青岛、深圳、广州、东莞、佛山、惠州、成都、重庆、西安、武汉。

数据来源：CREIS，仲量联行研究部收集整理



## 小结

展望2024年，中国经济持续向好，消费市场潜力将进一步释放。政府预计将继续推出更多积极政策，提高居民收入，激发消费潜能。传统电商正在努力转型变革适应消费模式变化，实体零售业通过灵活经营策略推动线下零售市场复苏回暖，服务型消费的潜力也将被挖掘，成为零售消费的重要引擎。线上线下消费潜力释放，为物流市场需求恢复提供有力支持。

新兴消费行为模式催生短视频和直播电商、跨境电商等新业态。这些新业态改变电商物流市场，促使传统电商和新兴电商仓储需求呈现差异。短视频和直播平台通过云仓和供应链管理服务支持中小商家，提高销售规模。而全球消费者也在越来越趋向追求性价比，中国跨境电商将依靠中国商品的竞争力继续保持增长。各类经济新业态的持续发展有望支撑更多仓储需求。

新旧动能转换中，推进新型工业化、形成新质生产力的过程将呈现百花齐放的趋势。战略性新兴产业如新能源汽车产业正在促进物流仓储需求整合重构。为鼓励战略性新兴产业加速形成新质生产力，多地政府提出“工业立市”口号，加大对战略性新兴产业工业用地供给，带动物流仓储用地供应比重持续下降。中长期来看，物流仓储市场供求关系有望逐渐重回均衡。



### 1.2.2 中国物流地产租赁及投资市场蓄力复苏

**供需平衡将逐步改善。**据仲量联行统计，2024年，全国24个主要城市合计新增供应预计将达到944万，较2023年全年新增同比减少20%。分区域来看，尽管长三角地区在全国新增供应中贡献超40%，但同比而言，市场已进入供应下行区间。京津冀地区及华南五市分别约占2024年总供应量的20%。其中，华南五市自2024年起供应量逐步下降，而京津冀地区需等待至2025年后。成渝地区2024年起基本转为存量市场，供需短期内即趋于平衡。中长期来看，全国24个主要城市合计新增供应将持续收缩，2025年进一步下跌至约862万平方米。

**传统租赁需求平稳，托举需求基本面。**随着宏观经济基本面的持续向好，消费持续复苏，第三方物流、电商及制造业等传统租赁需求预计将保持平稳增长态势。尤其是在新增供应较为集中的市场，由于成本优势的显著提升，包括生活消费品等零售类需求在内的传统需求将被进一步释放。城市产业功能调整的推进也将为这些市场带来成本节约型客户的需求增量。

**非传统租赁需求份额扩大，增强市场信心。**另一方面，消费行为模式的新一轮迭代与经济新业态的蓬勃发展将在全球范围内持续推进并形成协同效应。其代表的新型生产-消费模式也将促使供应链流通及仓储需求结构的转型。因此，以新兴电商平台（包括跨境电商平台）及高端制造业为代表的非传统租赁需求将作为市场中不可忽视的新兴力量，带动需求端的结构升级和持续回暖。

**更多城市空置率有望得到改善。**随着供求矛盾的逐步缓和，预计2024年全国24个主要城市物流地产市场合计净吸纳量将达到近900万平方米，同比增长约23%。尽管仍处供应高峰期，预计在需求的逐步向好和业主持续推进降本增效策略影响下，长三角及京津冀地区2024年空置率将继续下调。得益于跨境电商的强势预租赁表现，华南五市平均空置率将继续保持较低水平。而成渝地区市场新增供应量处于低位，预期空置率波动也将显著降低。从城市层面来看，超过七成的城市2024年空置率将会处于下行区间。2025年及此后，全国范围内新增供应量将进一步降低。伴随着更多中长期需求的转化落地，主要物流仓储市场将逐步走出调整期，空置率有望维持或下行进入健康的区间。

**租赁市场综合表现将稳步提升。**租金方面，仲量联行预计，2024年全国24个主要城市中将有超过三分之一的城市的租金保持正增长。其中，空置压力较小的核心城市仍将引领租金的企稳回升。尽管短期内供应量集中的市场消化空置仍需时间，市场竞争下量价轮换或将持续，但普遍而言，空置表现的显著好转将带动市场租金降幅

收窄。中长期，高标仓储产品的存量保持在稳定区间。消费及生产的基础性仓储需求稳固，而新驱动力的不断强化和承租能力的提升，将有助于仓储市场租金水平保持健康发展。

**供需两端期望扭转，巩固投资市场信心。**中长期而言，随着地方政府发力“工业立市”从而更倾向提供更多面向生产型制造业的工业用地，合规化和市场化的仓储市场供应将保持稳定。且由于仓储作为消费及工业必不可少的供应链环节，需求将会随社会经济发展持久增长，入驻率、去化周期及租金走势等资产表现基本面必将向好。投资人预期改善，市场热度有望回稳，从而进一步推动物流地产资产的流动性增强，形成良性循环。

**物流市场投资迎来深耕机遇。**近期，受到物流租赁表现磨底及投资流动性减弱影响，以往持续受到投资者热点关切的核心区位的稳健型成熟资产估值也承压。随着仓储租赁市场表现短期至中期向好，这类资产必将率先回归合理估值。对于部分投资者而言，短期受到风险溢出影响的核心资产或将成为切入物流投资市场的理想角度。同时，重点市场的开发型项目机会也将获得内外资投资者重点关注。更加长期主义及均衡的投资者结构，也将拉动物流投资市场稳步迈入新一轮扩容，促进市场活跃度及资产流动性明显改善。

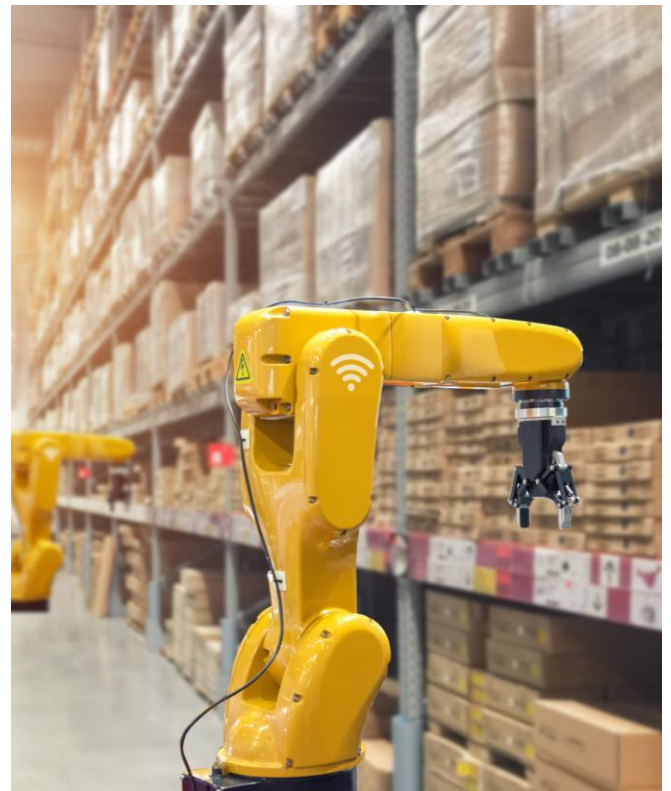


图 8  
全国24个主要城市2024年空置率及租金同比变化预测

城市	空置率同比变化	租金同比变化	城市	空置率同比变化	租金同比变化
上海	+6.1个百分点		廊坊	-3.9个百分点	
昆山	-8.4个百分点		沈阳	+6.1个百分点	
苏州	-4.5个百分点		青岛	-6.1个百分点	
嘉兴	+4.8个百分点		深圳	+2.4个百分点	
太仓	-8.8个百分点		广州	-0.4个百分点	
常熟	-5.0个百分点		东莞	+1.6个百分点	
无锡	-0.1个百分点		佛山	+2.6个百分点	
杭州	-2.9个百分点		惠州	-32.9个百分点	
南京	-1.3个百分点		成都	-3.2个百分点	
宁波	-7.7个百分点		重庆	-4.0个百分点	
北京	-1.4个百分点		西安	-2.3个百分点	
天津	+1.6个百分点		武汉	-6.3个百分点	

注：向上箭头表示上升或持平，向下箭头表示下降。

数据来源：仲量联行研究部



## 02 华东物流地产市场

多元化需求支撑市场，细分板块持续分化，新增供应将进入回落阶段。

## 2.1 华东市场亮点

2023年华东地区物流地产需求呈现弱复苏态势，加之供应集中释放，大部分市场空置率有不同程度的升高。但是，区域内需求来源保持多元化发展。来自第三方物流行业、制造业尤其是新能源相关企业及电商的需求保持稳定，其中第三方物流行业仍为物流地产主要需求来源。2023年，无论是头部第三方物流服务平台还是本地快递快运服务商，在全年各季度仍有稳定的租赁活动。近期，第三方物流公司上海、苏州、常熟、太仓、嘉兴等城市均有较为积极的租赁表现。随着国家对“双碳”战略的持续推进，新能源相关制造业在长三角地区的租赁活动也较为活跃。例如，在太仓市场，国内某知名新能源汽车制造商近期租赁了超过5万平方米的面积。在嘉兴市场，头部光伏企业在2023年租赁了超过40万平方米的面积。就电商租户的需求而言，虽然部分城市受到其搬入自建库的影响，但整体需求保持相对稳定，尤其是在企业降本增效的需求推动下，其不同市场之间的流动正在增加。此外，食品、家电等传统零售消费行业因拓展业务、增加规模等原因仍在核心消费城市扩张，推动相关物流仓储需求。

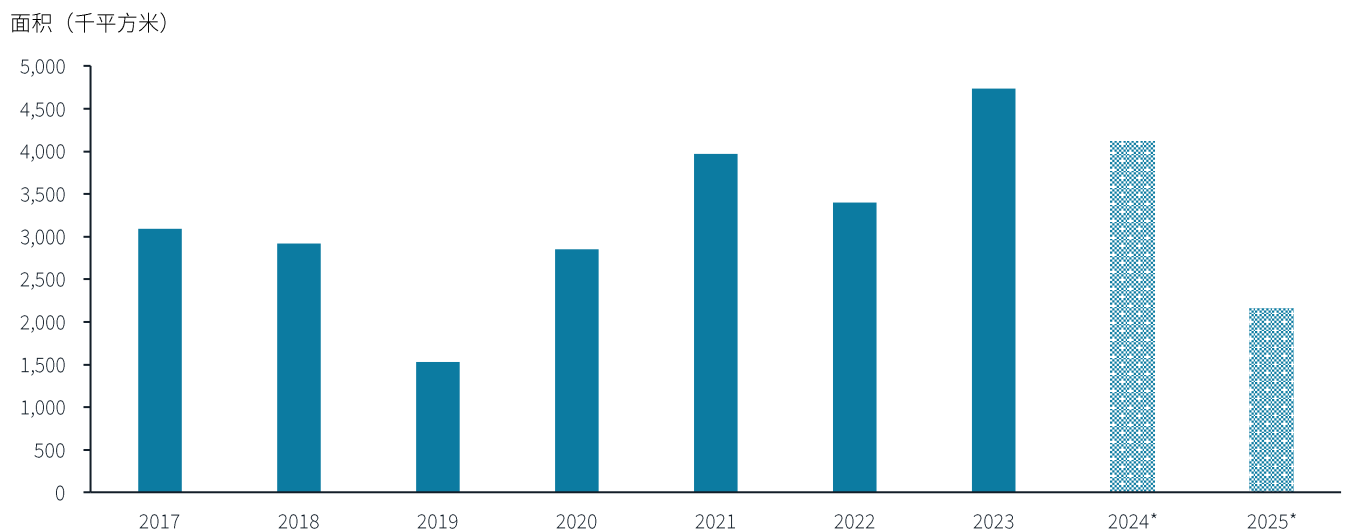
2023年，长三角地区主要城市的非保税物流地产市场的新增供应创下历史新高，总计达到474万平方米，同比增长39%。新增供应呈现出分化态势，上海和大苏州地区的新增供应占长三角地区全年新增的89%，其中上海与苏州的新增供应均录得约100万平方米；太仓和常熟

年新增供应量均超过70万平方米。值得注意的是，昆山在经历了多年的供应短缺后，全年新增供应也达到53万平方米。然而，部分城市，包括无锡、南京和宁波等在2023年并未有新项目竣工入市。

大量新增供应在2023年给市场带来挑战。受此影响，上海、昆山、常熟和太仓的空置率均出现不同程度的上涨。值得注意的是，由于新增供应集中在城市的部分子市场，因此城市内的不同子市场空置率也出现进一步分化。例如上海的青浦、松江，苏州的吴江，以及昆山的花桥等。受新增供应较为集中的影响，这些子市场的空置率面临短期上升的压力；而在部分新增供应相对有限的子市场，空置率则保持平稳。

受供应压力不均影响，租金在不同市场或子市场之间的表现也呈现分化态势。在新增供应压力较大的市场或子市场，新增及现存项目业主均在租金定价上较为灵活，譬如提供灵活的租期及免租期等优惠。这也为租户寻求降本增效提供了有利条件。例如，某头部电商在昆山退租后，除使用自建库外，近期还在常熟、太仓等地租赁了超过13万平方米的仓储面积。该类以成本控制为主要驱动力的需求也使得上海周边近期供应量较大的市场在灵活调整租金后，迎来了吸纳量的反弹。而在新增供应压力较小的市场或子市场，如无锡、上海闵行、苏州工业区等，租金则依然录得一定程度上的增长。

图 9  
长三角地区非保税物流地产市场历史新增供应及预测



注：\*表示预测值。此图包括仲量联行持续跟踪的长三角物流地产市场：上海、苏州、昆山、太仓、常熟、嘉兴、杭州、南京、无锡、宁波。

数据来源：仲量联行研究部

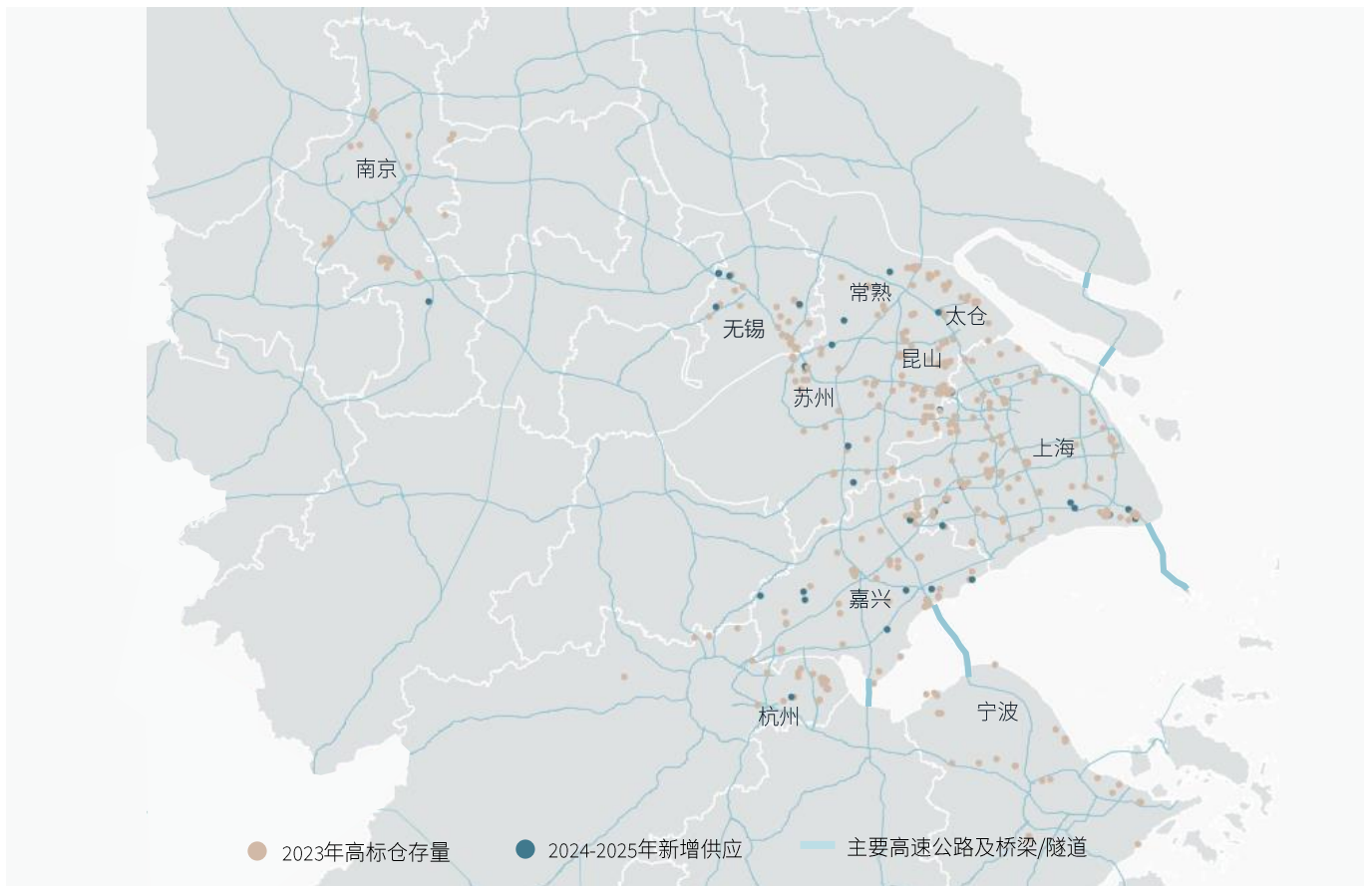
## 2.2 华东市场展望

在政策方面，长三角将持续深化物流体系建设，提升物流效率。国家发改委在2023年《全面提升长三角产业链供应链韧性和安全水平》中强调：将持续提升长三角基础设施互联互通水平，建设长三角智慧物流体系。同时，在物流地产的新兴需求方面，“双碳”目标下的国家及地方各项政策有望进一步增加新能源及相关行业对仓储空间的需求。例如，2023年中，国务院印发《关于进一步构建高质量充电基础设施体系的指导意见》，旨在完善对充电基础设施建设，进一步支撑新能源汽车产业发展。我们预计新能源汽车及其上下游产业将持续受益。

长三角主要城市物流仓储市场的需求将进一步呈现出多样化发展的趋势。传统来源的需求依然具有扩张的潜力。

根据消费领域的数据，长三角地区的社会消费品零售总额超过全国总量20%。我们预计第三方物流和电商等传统需求来源将继续发挥主导作用。值得提到的是，在一些新增供应较为集中的子市场，由于业主正采取以价换量的租赁策略，传统需求将被进一步释放，包括来自于生活消费品如家电等。除此之外，长三角地区多个城市对于高端制造业强有力的政策支持将会推动该领域对于物流地产新兴需求的进一步增加，包括新能源汽车及其上下游企业等。这些新兴产业的发展为长三角物流地产市场提供了新的机遇。

图 10  
长三角地区非保税物流高标仓项目分布图

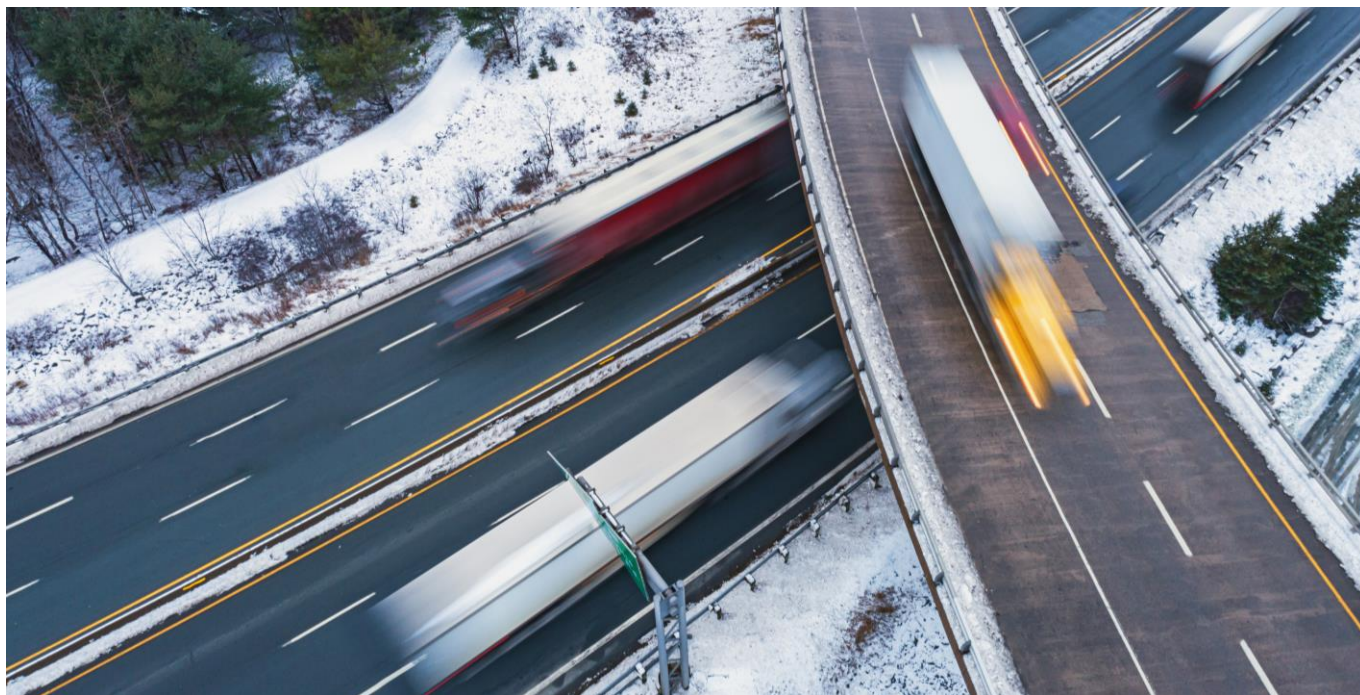


数据来源：仲量联行研究部，MapIT

在经过2023年的历史高点后，长三角地区主要城市未来十二个月的新增供应将有所回落，与2023年相比将下降13%。其中，2023年占据主导地位的大苏州地区新增供应预计将显著回落。在未来十二个月内，苏州、昆山、常熟和太仓将新增共计89万平方米，相比2023年316万平方米大幅下降。这也将为业主提供时间去化现有空置面积，从而有助于市场空置率的降低。相比之下，上海和嘉兴的新增供应将保持高位，预计将分别迎来150万平方米和115万平方米的新项目竣工入市。从土地供应趋势来看，我们预计上海及长三角主要物流城市的新增供应在中长期也将进入回落的阶段。

短期内，上海、苏州及无锡物流地产的整体租金将保持稳定或小幅增长。太仓、杭州、宁波及常熟的租金表现有望在供应压力放缓情况下有所改善。不同子市场租金表现预计仍将呈现分化态势。在中长期，受益于上海及长三角主要物流城市的新增供应进入回落阶段，租金在不同城市将呈现企稳或不同程度的增长。





## 03 华北物流地产市场

降本增效市场趋势持续扩大，北京外溢需求带动  
津冀地区物流市场发展。

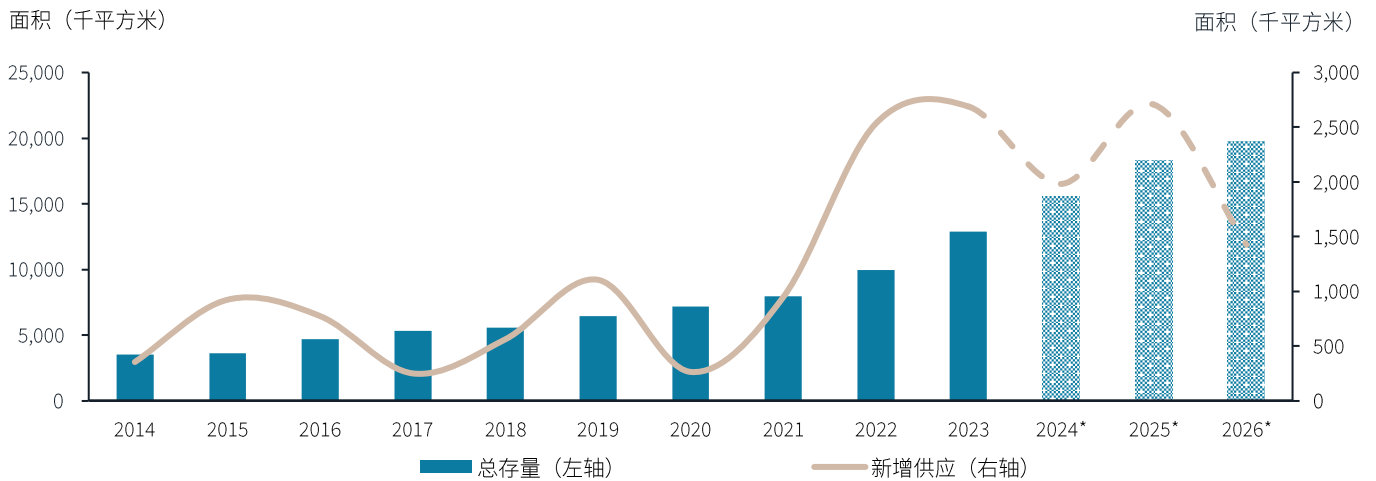
### 3.1 华北市场亮点

在以价换量策略的推动下，电商、供应链、生物医药行业主导市场新租需求，2023年华北三市非保税物流市场共录得约149万平方米净吸纳量，达到历史最高点。分城市来看，北京、天津、廊坊物流市场表现存在较大差异。作为京津冀城市群中的绩优板块，多年来供不应求的北京物流地产市场在2023年承压放缓，租金同比增长率降至0.4%，为近五年来最低水平。然而，多家中资头部药企在年内迅速扩张，合计新租需求达五万平方米以上，加之部分头部食品供应链企业和第三方物流企业在京内多点持续布局，在稳定的需求支撑下，北京物流市场净吸纳量仍保持在45万平方米左右的较高水平，空置率亦维持在10.4%的健康水平。

廊坊物流市场全年租金同比下降13.5%，降幅达历年来最高水平。随着降本增效市场趋势不断扩大，其以价换量策略成效显著，大量承接北京外溢需求，全年净吸纳量录得81.8万平方米，达历史峰值。在活跃需求带动下，2023年历经供应高峰后，廊坊物流市场空置率反而较去年下降6.8个百分点至49.6%。相比廊坊，同样采取以价换量策略的天津物流市场因体量过大而收效相对有限。但随着其市场租金开始大幅下降，净吸纳量相比去年亦有所回升，于年末达到22万平方米左右，同比增长35%。

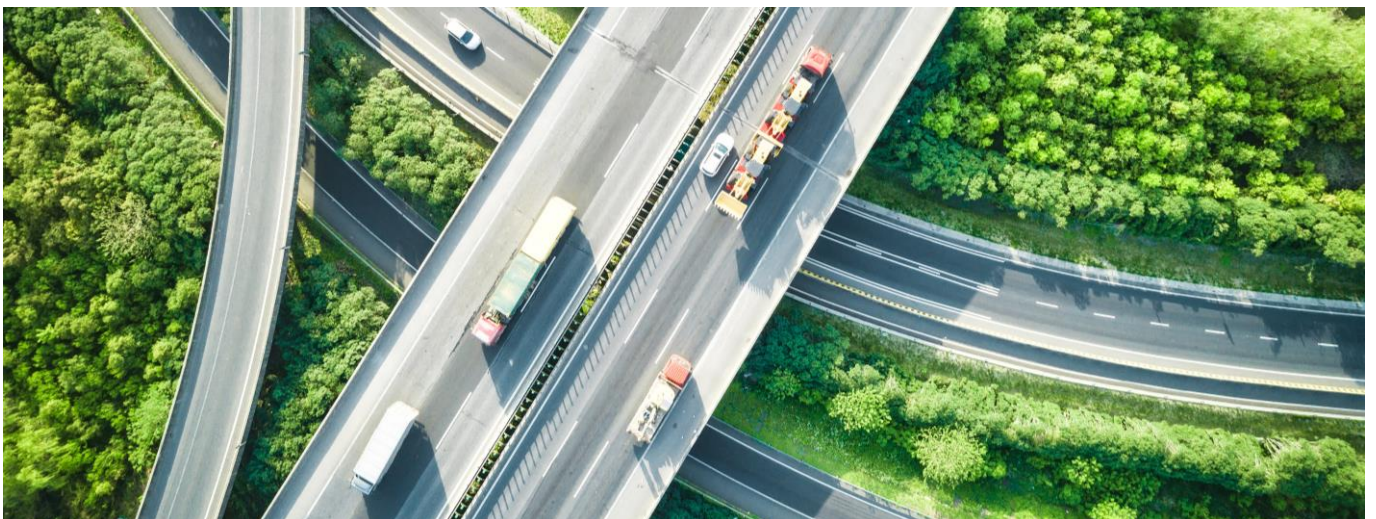
注：华北物流地产市场指北京、天津、廊坊三个城市的物流地产市场。

图 11  
华北主要非保税物流仓储市场总存量及新增供应



注：\*表示预测值。

数据来源：仲量联行研究部



### 3.2 华北市场展望

从需求侧角度来看，由电商、供应链、制造业主导的需求结构预计在2024年保持稳定，生物医药、电子科技等新兴需求有望继续增加。此外，北京市政府大规模拆违也将持续为华北高标仓市场带来大面积新租需求。据仲量联行研究部统计，2023年因原仓储场地拆违而向高标仓迁移的租赁需求总计超20万平方米，集中分布在供应链、电商等行业。虽然此类需求转化周期长、转化率较低，但由于基数较大，仍有可观的新租需求将在未来中短期陆续落地。整体来看，华北物流市场的净吸纳量预计将在2024年达到135万平方米。

但是，在经济复苏节奏调整的背景下，租户对租金的敏感度大幅提升，在仓储租赁方面分拨的预算持续下降，

北京物流市场中以成本为导向的搬迁置换和外溢需求日渐凸显。2023年，由北京向京津冀地区外溢的需求达20万平方米以上。在需求外溢的持续影响下，部分北京业主为保持项目稳定的入驻水平，预计将在2024年推出更为积极优惠的租赁策略，包括降价续租，提供特价库房及延长免租期等。

不过，随着部分租户迁址至性价比更高、存量更大的京津冀区域，京津冀城市群中的需求流动性将进一步增强，并有力带动廊坊、天津市的物流市场协同发展，促进以廊坊为代表的，兼具区位及性价比优势的物流节点获得进一步增长潜力。

图 12  
华北三市非保税物流高标仓项目分布图



数据来源：仲量联行研究部，MapIT

从供应侧角度来看，2024至2025年华北物流市场将持续迎来大量新增供应集中入市，预计将达到469万平方米，即当前华北市场总体量扩容约1/3。众多新项目的入市将进一步提高华北区域仓储服务水平，为投资市场带来更多可选物流标的，吸引增量资金入市，进一步促进华北物流市场蓬勃发展。但大规模新入市项目及未来项目的预租活动也将持续向市场施压，与存量项目形成显著竞争，抑制华北物流市场整体租金回升。

从租金侧角度来看，我们预测2024年华北物流市场整体租金将继续保持下行态势。

分城市来看，预计北京物流市场新增供应将有效匹配降本需求，租金小幅向下调整0.9%，并在中长期保持健康发展曲线。廊坊、天津则将继续大幅下调租金，通过以价换量策略进一步激发市场活力，主动吸纳北京外溢需求。





## 04 华南物流地产市场

高供应下空置率不升反降，跨境电商去化主导作用明显。

### 4.1 华南市场亮点

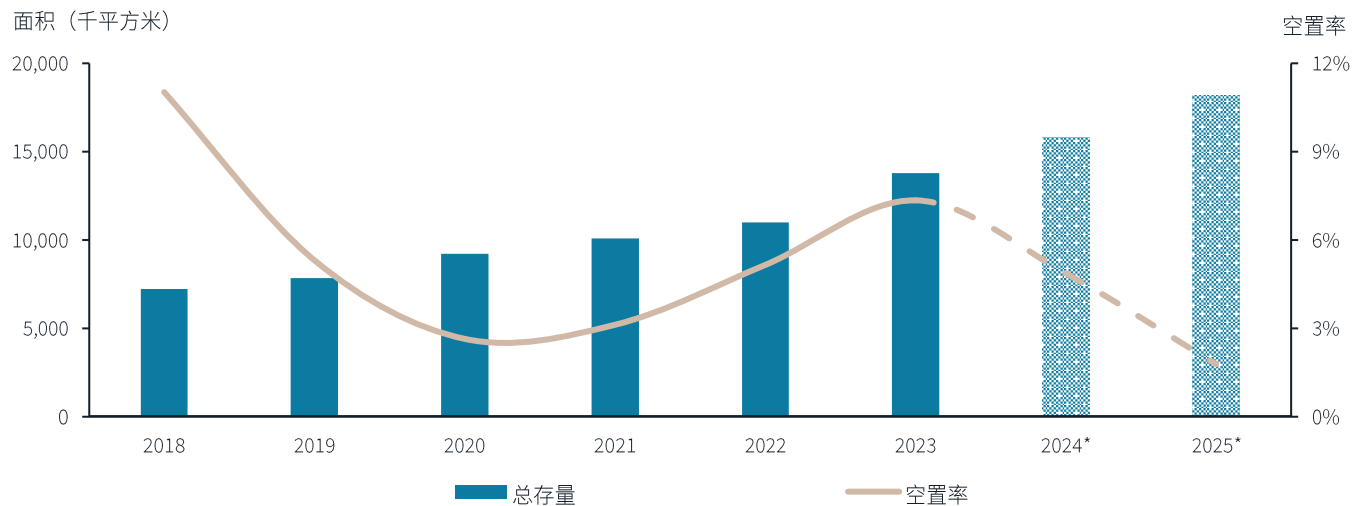
2023全年，希音、Temu、速卖通（AliExpress）、TikTok Shop等国内外跨境电商平台纷纷加速完善全品类交易闭环，并积极布局全托管赛道。各跨境电商平台供应链生态体系中，华南占据至关重要的中心地位。跨境电商需求持续放量 and 头部企业抢筹优质仓储资源，显著推动了华南非保税高标仓储空间的快速去化。跨境电商需求主导下，2023年华南五市（广州、深圳、东莞、佛山和惠州）非保税物流市场录得约235万平方米净吸纳量，创下历史新高。

尽管2023年华南五市非保税仓储市场进入高供应区间，新增供应体量较2022年增长2倍至约300万平方米，但在跨境电商的活跃租赁需求的强劲带动下，新项目普遍一

经推出便快速去化。截至年末，除了惠州，各市空置率较去年同期有所下降，基本保持6%以下低位。同时，跨境电商也开始大规模进军惠州，2024年1月，该行业几乎包揽了市场上大面积存量空置加上预租2024年新项目，总租赁面积近50万平方米，将快速推动惠州空置率于2024年年末重回个位数。

成本控制仍是当下华南仓储租赁市场的主流基调，存量物业业主采取更加灵活的租赁策略以保证出租率。但2023年下半年以来跨境电商加快抢滩优质大体量项目的步伐，显著提振业主的市场信心。全年来看，华南五市大部分城市仓储平均租金保持平稳运行，仅个别城市出现下行。

图 13  
华南五市非保税物流仓储市场总存量及空置率走势



注：\*表示预测值。华南五市非保税物流仓储市场包括广州、深圳、东莞、佛山及惠州。

数据来源：仲量联行研究部



## 4.2 华南市场展望

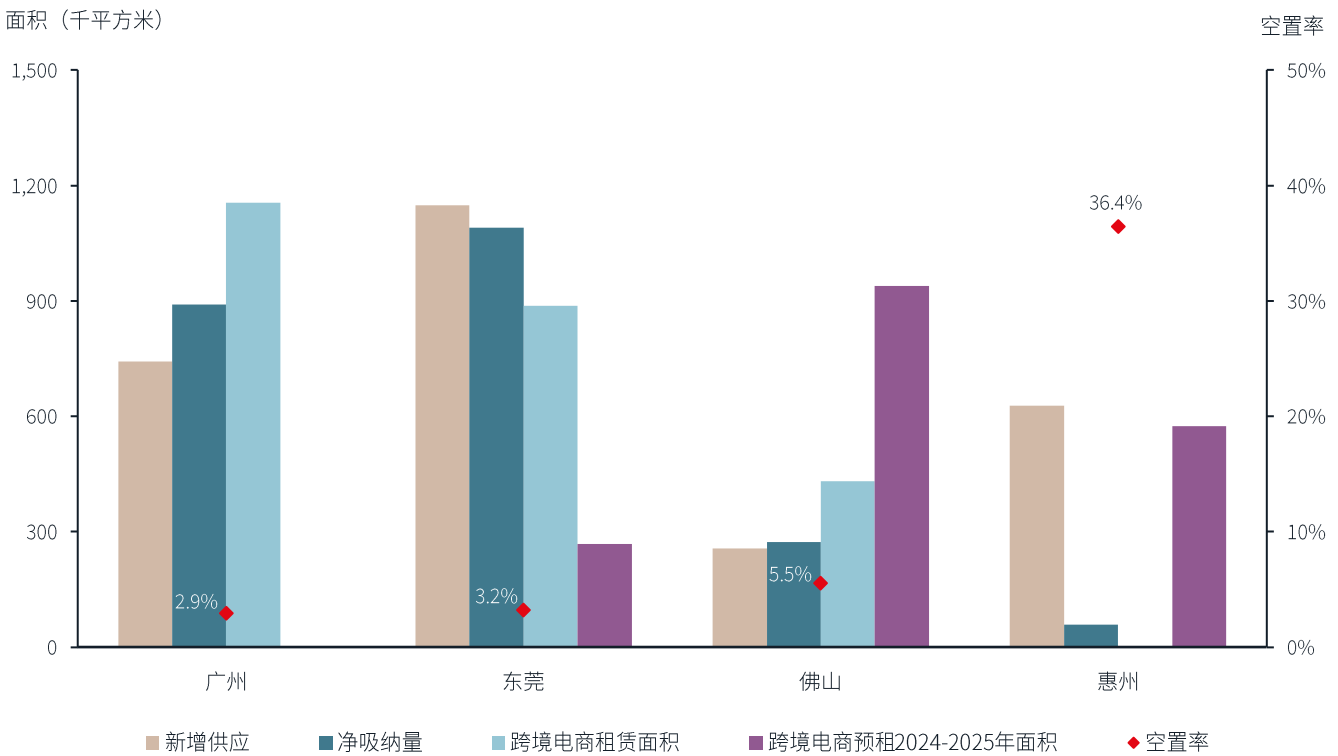
在“双循环”发展战略的框架下，跨境电商成为“外循环”的受益行业之一。近年来，国家相继出台多项政策，支持跨境物流和外贸新业态的发展。诸如2022年的《“十四五”现代物流发展规划》、《关于巩固回升向好趋势加力振作工业经济的通知》以及2021年的《国务院办公厅关于加快发展外贸新业态新模式的意见》等政策，联合各级政府的产业政策，为跨境电商企业提供了良好的营商环境。

2024年，“着力扩大国内需求”将持续作为经济工作的重点。各项政策更加注重协调有力、协同共进、强化预期，将有效推动供需两端持续恢复，并有利于形成消费和投资相互促进的良性循环。华南消费市场、高新制造业等仓储物流上游环节均有望塑造并巩固发展新动能、新优势，从而促进物流市场有效需求合理增长。

随着全球电商业务稳定，中国跨境电商不断增加市场份额，并将持续加大全球布局，依托传统互联网与移动端短视频相结合的模式输出中国商品的新一代外贸业态正在蓬勃发展。不少跨境电商企业持续积极于华南布点及扩张其物流仓储网络，洽谈明年扩租与新租赁计划，为华南主要物流仓储市场需求保持乐观增长提供稳固支撑，有效提振设施运营商和机构投资者的信心。同时，仓储式超市、直播电商等新兴平台也有望成为引领大众消费复苏的增长点，拉动第三方物流仓储租赁需求回暖。

华南五市2024年新增供应预计仍然超过百万平方米，主要集中在广州、东莞和惠州。由于跨境电商拓展步伐迅猛，于2023年四季度已经积极洽谈及落实不少存量空置以及2024年即将落成的新项目，预计华南五市的空置压力将大幅改善，未来两年空置率将仅为个位数。

图 14  
2023年华南四市非保税高标仓指标与跨境电商租赁面积一览



注：基于2024年1月获得的市场信息。

数据来源：仲量联行研究部

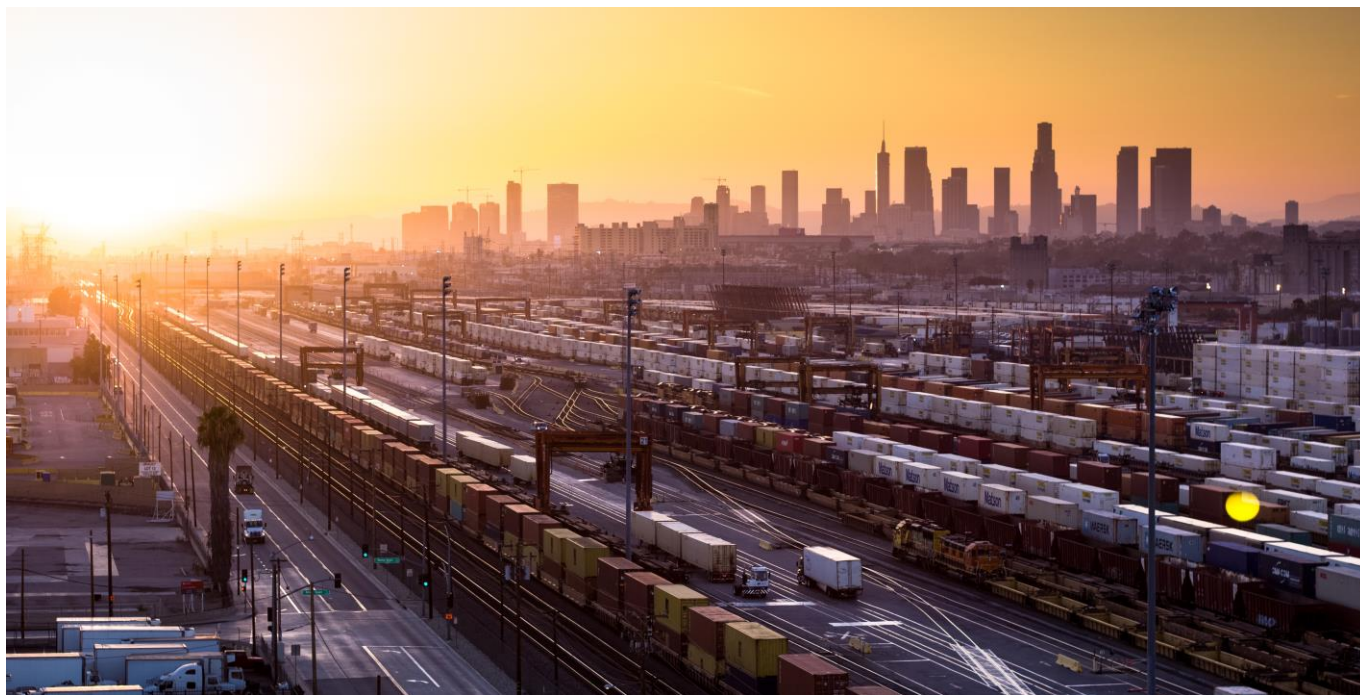
我们预测，2024年华南仓储市场整体租金将稳步修复。虽然短期市场需求端诉求仍偏谨慎，但在社会各界都致力于服务经济稳增长大局的情况下，传统的租赁需求有望保持平稳。随着供求的短期背离走势扭转，成交规模稳定回升，引领了租赁市场新一轮价格发现。一方面，跨境电商预租需求旺盛，有效提振业主议价能力；另一方面，主要服务传统租户的项目，租金降幅有望呈收敛趋势。展望未来，入驻率表现优异的城市将持续保持租金稳定增长的局面，空置压力逐步释放预计也将促使个别城市扭转租金颓势，实现稳步复苏。

由于华南整体市场中短期的入驻率及租金走势受跨境电商有力承托，华南仓储市场需求及资产表现稳定性体现较强韧性，投资人预期长期向好，市场热度有望延续。核心区位的成熟资产持续受到投资者热点关切，而重点城市的开发型项目机会获得内外资投资者重点关注。更加均衡及稳健的投资者结构，也将拉动华南仓储物流投资市场新一轮扩容，促进市场活跃度及资产流动性明显改善。

图 15  
华南五市非保税物流高标仓项目分布图



数据来源：仲量联行研究部，MapIT



## 05 华西物流地产市场

新兴电商及新能源车企仓储需求增长，带动空置率持续下行。

## 5.1 华西市场亮点

2023年西部城市中，西安成都新增供应回落，逐步进入存量市场，与此同时四大主力租户（传统零售、电商、制造业、第三方物流）呈现齐头并进的需求格局，带动全市空置率稳步下行，其中成都空置率降至8.4%的历史新低。重庆在以价换量的租赁策略下，仓储去化均较上年录得显著增长，但与此同时租金跌幅扩大。

### 需求1：新能源汽车、材料制造商仓厂一体化需求增强

依托比亚迪、长安、赛力斯、吉利等主机厂，以及大量动力电池生产商，西部城市新能源制造业上下游企业数量持续增长，2023年我们看到一批新能源相关制造商的仓厂一体化需求落户高标仓。其中OEM数量较多，并大力打造新能源汽车产业集群以提升本地配套率的西安和重庆，高标仓市场持续录得上游汽车零部件材料制造商、零部件性能检测企业以及中游Tier 1和OEM的加工装配场地需求和中间工业品存储需求；而下游各新能源车企交付中心、维修中心和售后件存储分拨需求则主要分布于西南和西北两大物流枢纽城市成都和西安的高标仓内。

### 需求2：线上消费-新兴性价比电商增势力压传统电商，仓储需求仍保持较快增长

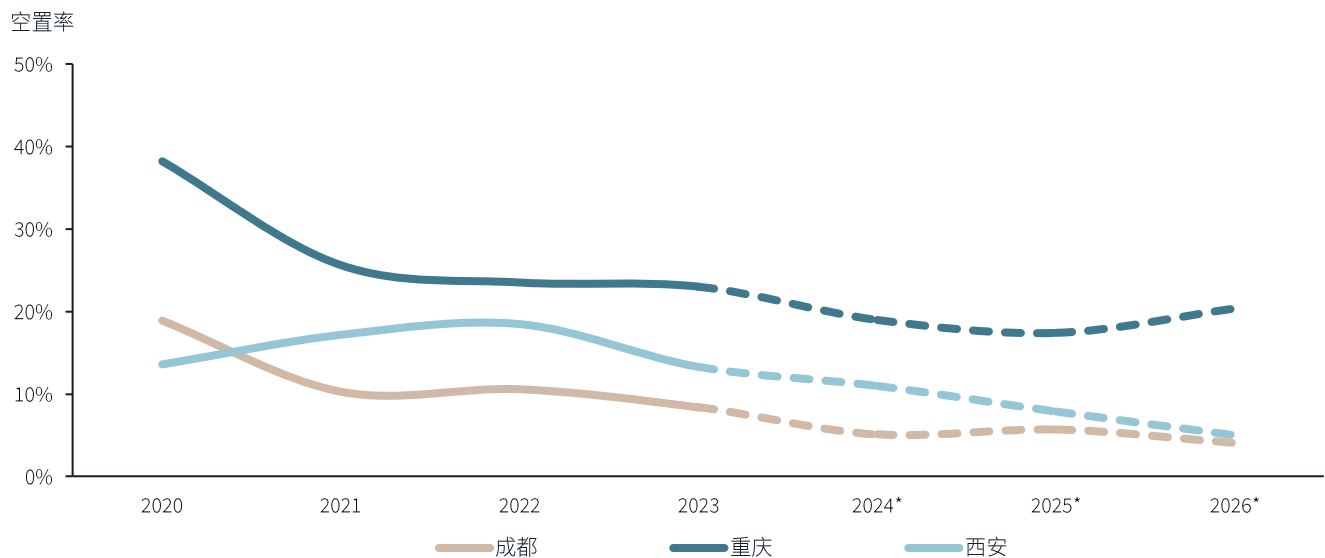
传统综合电商长期以来都是西部高标仓市场最大的需求客户。然而2022年以来，以京东、阿里为代表的综合电商平台GMV增长乏力（2023年淘宝天猫录得个位数负增

长，京东商品收入增长停滞）。而另一方面短视频直播平台、低价折扣平台成为线上商品零售额增长的主要推动力。但相对于自营程度较高，供应链服务完善，平台主导仓配服务的传统综合电商，后者的供应链及仓配环节则更多由商家自行履约，难以形成规模化的独立仓储需求。因而2023年，西部城市大量性“性价比”电商新增仓储需求被隐藏于服务中小商家以及直播商家的云仓企业和第三方物流企业的租赁活动中。虽然不及以往京东菜鸟瞩目，但其仓储需求仍保持较强增长势头。

### 需求3：实体零售-“消费平替”，硬折扣食品商店大面积扩仓

疫情三年受到极大抑制的服务消费年内显著反弹，而商品零售方面，“去品牌化”、“平替”、“理性”和“性价比”成为2023年商品消费主旋律。随着“性价比”首席电商“拼多多”市值一路飙升并首次超越阿里巴巴，集低价、白牌、刚需、下沉市场元素于一身的硬折扣食品店很难不成为消费者与资本追捧的对象，年内硬折扣食品店在西部城市扩张迅猛。由于其连锁化经营，集中采购、集中配送且深度覆盖下沉市场的经营模式，这类零售商往往需要较大面积的区域和城市分拨仓库，也因此成为西部城市高标仓需求黑马，年内更是贡献了重庆近两成的新增需求。

图 16  
华西主要物流城市空置率走势



注：\*表示预测值。

数据来源：仲量联行研究部

## 5.2 华西市场展望

### 城市产业功能调整冲击传统核心物流子市场

以成都、西安为代表的超大特大城市，核心城区人口及产业导入日趋饱和，而近郊地区完善的公共交通、基础设施正在成为商业外溢以及高附加值制造业的重要承载地。以成都（双流、新都）和西安（沣东新城）为代表的近郊核心物流子市场由于城配条件优质，长期是高租金和高出租率的代名词。而如今以上地区的物流运输行业已无法满足日益增长的单位土地经济效益诉求，因而近郊物流地土地调规、租户腾笼换鸟的趋势愈发清晰。颠覆传统近郊物流子市场稳健型物业的投资逻辑，未来区域商贸物流产业规划清晰，政策连续性强且仓储物流产业规模大，集聚度高的子市场资产的长期稳定性更高。

### 西安成都高标仓市场进入存量时代，供需健康，投资价值提升

自2024年起，成都和西安高标仓年平均供应量将低于20万平方米，标志着西南西北两个物流节点城市物流地产已由增量市场转为存量市场。存量时代预期下空置率波动显著降低，租金企稳回升。截至2026年，成都、西安

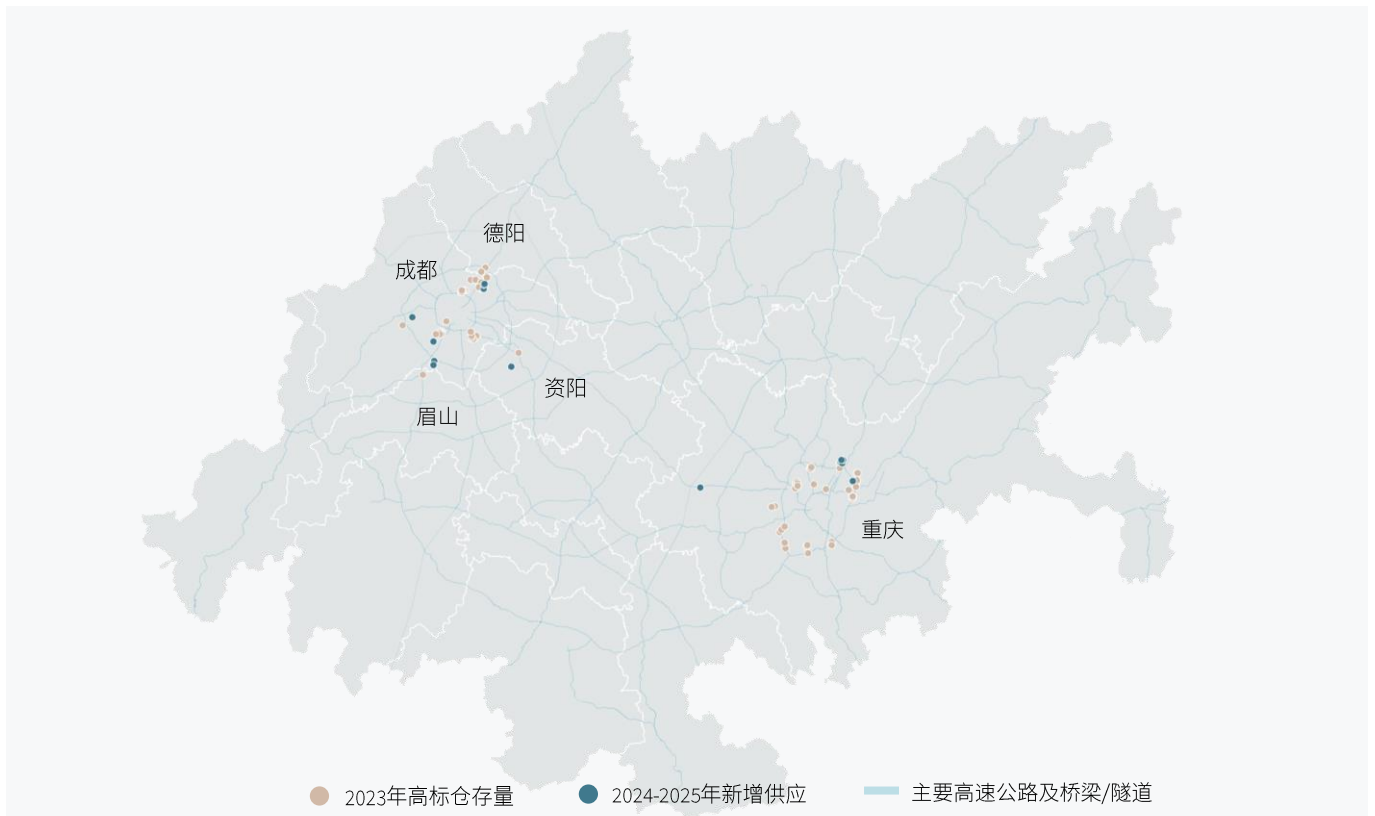
高标仓空置率预计将分别降至4.1%和5.0%。在住宅和商业地产业波动周期，西区节点城市物流地产的稳健资产属性将进一步凸显。未来三年，有望看到更多高标仓项目凭借极高的租赁稳定性获得海内外机构投资人关注，并助力其分散投资风险。

### 重庆新能源汽车积极拓展内外销路，工业品第三方物流企业也将迎来业务扩张机遇

长安、赛力斯等新能源车企销量稳步增长，重庆新能源汽车产业发展已初具雏形，2023年12月，重庆市政府印发“渝车出海”行动计划，提出到2027年，重庆整车年出口量占全国整车年出口量的比重达10%；打造1—2家国内领先的智能网联新能源汽车出口企业和品牌。出口方式也从单一的整车出口模式向“整车+散件组装”转变，作为现代制造业重要的服务保障行业，工业品第三方物流企业也将迎来业务扩张和专业化发展机遇，并成为下一阶段重庆高标仓市场需求增长潜力较大的细分行业。

图 17

成渝非保税物流高标仓项目分布图



数据来源：仲量联行研究部，MapIT

## 研究作者

### 庞溟

首席经济学家  
兼研究部总监  
大中华区  
bruce.pang@jll.com

### 姚耀

总监  
研究部  
中国区  
daniel.yao@jll.com

### 曾丽

总监  
研究部  
华南区  
silvia.zeng@jll.com

### 朱建辉

总监  
研究部  
华西区  
jackyjh.zhu@jll.com

### 米阳

总监  
研究部  
华北区  
yang.mi@jll.com

### 张潇嘉

董事  
研究部  
华西区  
donna.zhang@jll.com

### 黄越君

助理经理  
研究部  
华东区  
meredith.huang@jll.com

### 张栋磊

高级分析师  
研究部  
华南区  
dylan.zhang@jll.com

### 许佳苗

高级分析师  
研究部  
华南区  
veronica.xu@jll.com

### 郑煜炆

高级分析师  
研究部  
华东区  
lyle.zheng@jll.com

### 王香怡

分析师  
研究部  
华北区  
linda.wang@jll.com

## 如需了解有关仲量联行服务的更多信息，请联系：

### 尹鸿

总监  
产业与物流服务部  
中国区  
hong.yin@jll.com

### 黄晖

资深董事  
产业与物流服务部  
华东区  
richard.huang@jll.com

### 张宁

总监  
产业与物流服务部  
华南区  
amy.zhang@jll.com

### 尤鹏伟

总监  
产业与物流服务部  
华西区  
wilson.you@jll.com

### 高云鹏

总监  
产业与物流服务部  
华北区  
william.gao@jll.com

### 庞树东

负责人  
投资及资本市场  
中国区  
eric.pang@jll.com

### 韩蕾

物流工业地产负责人  
投资及资本市场  
中国区  
helen.han@jll.com

### 韩雪

董事，物流及工业地产  
投资及资本市场  
中国区  
barbara.han@jll.com

### 姚毅旻

董事，物流及工业地产  
投资及资本市场  
中国区  
frank.yao@jll.com

© 仲量联行2024年版权所有。保留所有权利。本报告仅供参考，并不一定是对所探讨问题的全面分析，这些问题本就不可预测。本报告依据我们认为的可靠来源编写，但并未独立核实，无法确保所有信息准确或完整。报告中表达的任何观点反映了我们在此日期的判断，如有更改，恕不另行通知。前瞻性陈述涉及已知和未知的风险和不确定因素，而这些因素可能使未来的实际情况与这些前瞻性陈述所推断的情况存在重大差异。我们在特定情况下向客户提供的建议可能与本报告中表达的观点有所不同。不应仅根据本报告中的观点做出任何投资或其他商业决定。



仲量聯行

SEE A BRIGHTER WAY

向光而为

## 仲量联行大中华区分公司

### 北京

北京市  
朝阳区针织路23号  
国寿金融中心8层  
邮政编码 100026  
电话 +86 10 5922 1300

### 成都

四川省成都市  
红星路3段1号  
成都国际金融中心1座29层  
邮政编码 610021  
电话 +86 28 6680 5000  
传真 +86 28 6680 5096

### 重庆

重庆市  
渝中区民族路188号  
环球金融中心45楼  
邮政编码 400010  
电话 +86 23 6370 8588  
传真 +86 23 6370 8598

### 广州

广东省广州市  
天河区珠江新城珠江东路6号  
广州周大福金融中心  
2801-03单元  
邮政编码 510623  
电话 +86 20 2338 8088  
传真 +86 20 2338 8118

### 杭州

浙江省杭州市  
上城区新业路228号  
杭州来福士中心  
T2办公楼802室  
邮政编码 310000  
电话 +86 571 8196 5988  
传真 +86 571 8196 5966

### 南京

江苏省南京市  
中山路18号德基广场  
办公楼2201室  
邮政编码 210018  
电话 +86 25 8966 0660  
传真 +86 25 8966 0663

### 青岛

山东省青岛市  
市南区香港中路61号  
远洋大厦A座2308室  
邮政编码 266071  
电话 +86 532 8446 8816  
传真 +86 532 8579 5801

### 上海

上海市  
静安区石门一路288号  
兴业太古汇香港兴业中心  
一座22楼  
邮政编码 200041  
电话 +86 21 6393 3333  
传真 +86 21 6393 3080

### 沈阳

辽宁省沈阳市  
沈河区北站路61号  
财富中心A座21层  
邮政编码 110013  
电话 +86 24 3195 8555

### 深圳

广东省深圳市  
福田区中心四路1号  
嘉里建设广场第三座19楼  
邮政编码 518048  
电话 +86 755 8826 6608  
传真 +86 755 2263 8966

### 天津

天津市  
和平区南京路189号  
津汇广场2座3408室  
邮政编码 300051  
电话 +86 22 5901 1999

### 武汉

湖北省武汉市  
硚口区京汉大道688号  
武汉恒隆广场办公楼3908-09室  
邮政编码 430030  
电话 +86 27 5959 2100  
传真 +86 27 5959 2155

### 西安

陕西省西安市  
雁塔区南二环西段64号  
凯德广场2202-03室  
邮政编码 710065  
电话 +86 29 8932 9800  
传真 +86 29 8932 9801

### 香港

香港鲗鱼涌英皇道979号  
太古坊一座7楼  
电话 +852 2846 5000  
传真 +852 2845 9117  
www.jll.com.hk

### 澳门

澳门南湾湖5A段  
澳门财富中心16楼H室  
电话 +853 2871 8822  
传真 +853 2871 8800  
www.jll.com.mo

### 台北

台湾台北市信义路5段7号  
台北101大楼20楼之1  
邮政编码 11049  
电话 +886 2 8758 9898  
传真 +886 2 8758 9899  
www.jll.com.tw

## 关于仲量联行

200多年来，作为全球领先的商业地产服务和投资管理公司，仲量联行（纽交所交易代码：JLL）始终致力于协助客户投资、建造、租赁和管理各类办公、工业、酒店、住宅和零售等物业。作为《财富》500强企业，公司2022财年收入达209亿美元，业务遍及全球80多个国家，员工总数超过103,000人。我们秉承“塑造房地产的未来，让世界更美好”的企业宗旨，整合全球平台资源并深耕本地市场，携手客户、员工和社群“向光而为”。JLL是仲量联行的品牌名称以及注册商标。更多信息请浏览[www.joneslanglasalle.com.cn](http://www.joneslanglasalle.com.cn)。

仲量联行

©仲量联行2024年版权所有。保留所有权利。此处所载所有信息来源于我们认为可靠的渠道。但我们不对其准确性做出任何保证或担保。

仲量联行微信号



仲量联行业务介绍

