

格局重塑，破局焕新

中国物流地产 回顾与展望

2025年4月

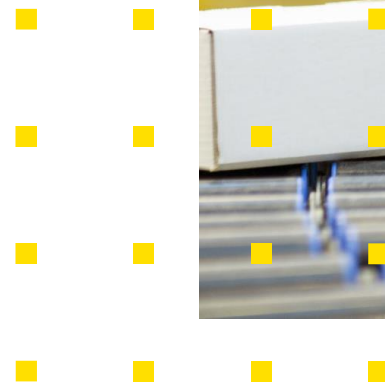
目录

01
主要驱动因素

02
租赁市场表现

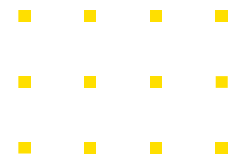
03
挑战与机遇

04
投资与展望



01

主要驱动因素



1. 政策

自2024年以来，物流行业的降本增效、跨境协同、绿色智慧化成为政策强调的方向，《2025年政府工作报告》中也多次提及物流，强调减少全社会物流成本：

- 加快建设统一开放的交通运输市场，实施降低全社会物流成本专项行动；
- 完善跨境寄递物流体系，加强海外仓建设，提升国际物流效率，助力跨境电商发展；
- 优化产业链供应链国际合作布局，推进“一带一路”下的物流综合服务；

这些政策旨在通过技术创新和资源优化，推动物流行业高质量发展，助力经济增长。

《自然资源部关于加强自然资源要素保障促进现代物流高质量发展的通知》

- 采取灵活用地供应，以长期租赁、先租后让、弹性年期出让等方式供应物流及相关配套设施用地，符合划拨用地目录的可采取划拨方式供地；
- 支持盘活存量空间资源用于物流项目建设；
- 增加混合产业用地供给，在符合规划的前提下，允许物流仓储用地和一类工业用地合理转换，减少物流资源闲置。

《关于拓展跨境电商出口推进海外仓建设的意见》

- 助力跨境电商相关企业“走出去”，并推动跨境电商海外仓高质量发展。

《有效降低全社会物流成本行动方案》

- 支持物流数智化及绿色化转型，鼓励运用平台经济、低空经济、无人驾驶、数字孪生的技术，并鼓励循环包装应用，提升仓储效率。

《关于2025年加力扩围实施大规模设备更新和消费品以旧换新政策的通知》

- 加强回收循环利用能力建设，支持汽车、家电、数码等各类消费品的换新，同时加快“换新+回收”物流体系。

《关于加快构建废弃物循环利用体系的意见》

- 支持“互联网+回收”模式发展。推动有条件的生产、销售企业开展废旧产品逆向物流回收。

2. 需求

①

买方市场成型：

现有去化压力下，开发商将更加重视现有项目的去化而非新项目开发。业主方正在通过提高租金优惠、提升服务质量等方式加速去化，改善资产负债表。

②

电商零售及第三方物流主导：

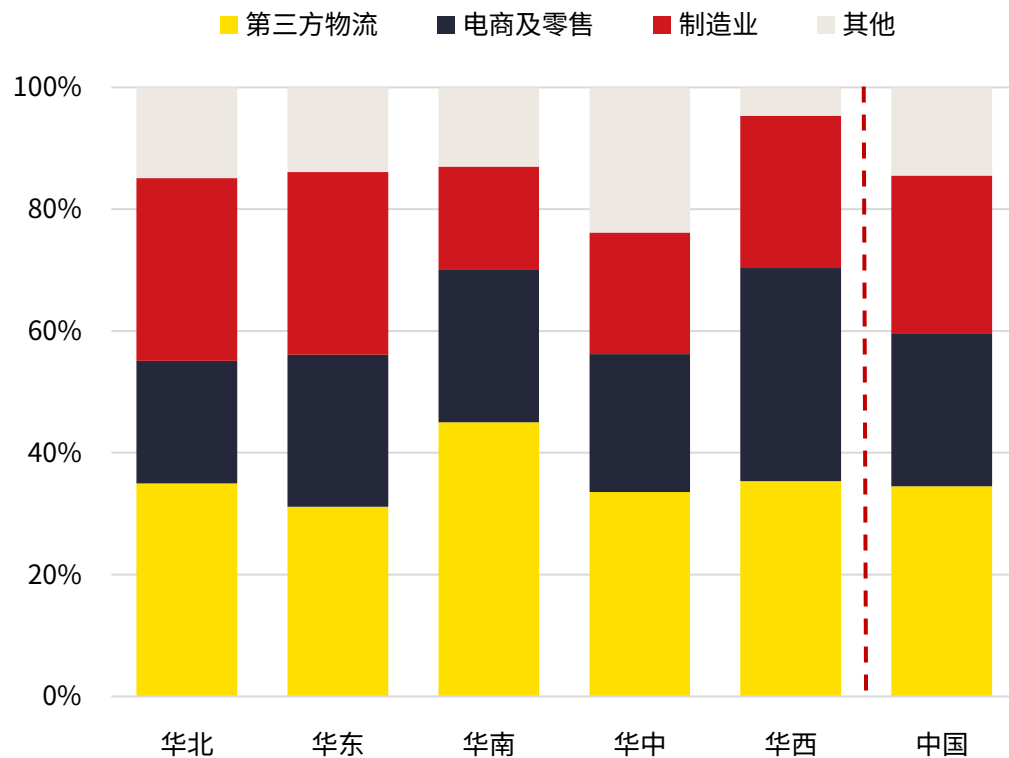
- 2024年，非保税高标仓租赁结构保持整体稳定，第三方物流、电商零售和制造业继续占据租赁需求的主导地位。
- 电商及物流类企业的整体需求预计仍将显著高于其他行业，但电商企业因前期增长基数较高，其需求增速可能会有所放缓。

③

灵活租约：

受租金下行与成本控制的双重影响，2024年呈现出新租需求减少、换仓需求增长的特点。因此，对于租期、面积和合同条款方面的灵活性成为租户的核心诉求。

物流市场租赁类别

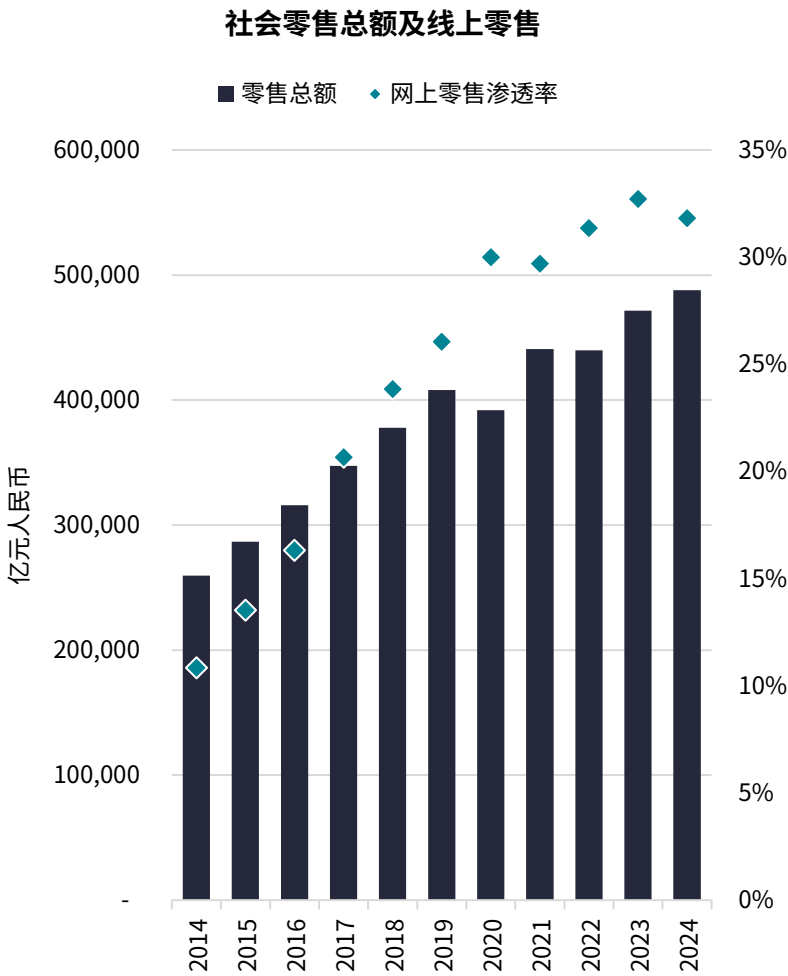
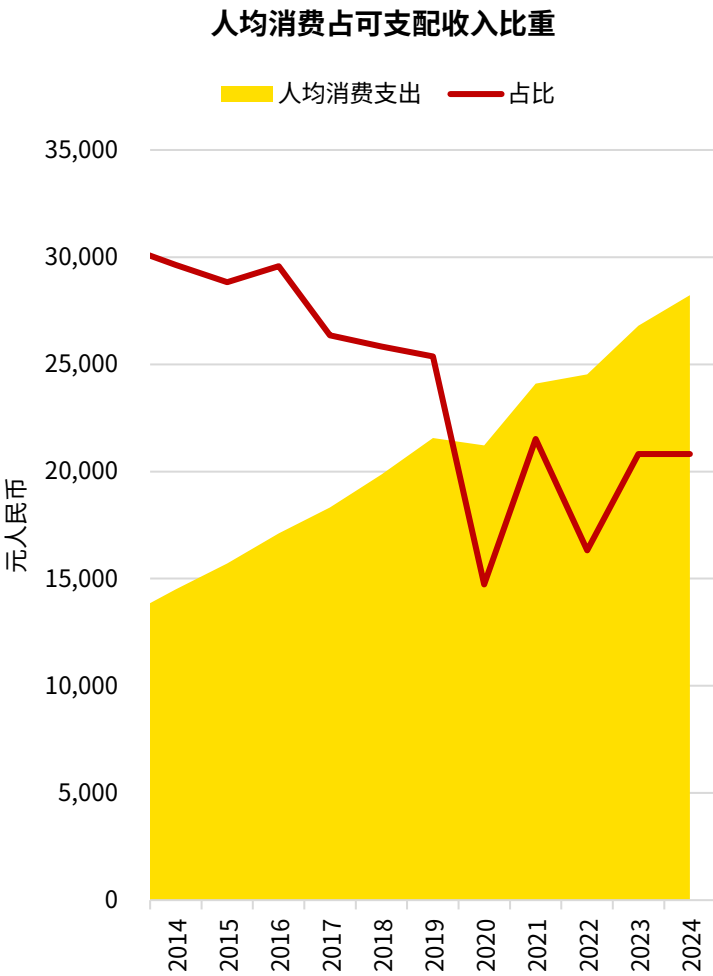


预计2025年
需求涨幅

2. 需求：零售及电商

2024年消费市场稳定增长，得益于一揽子增量政策以及前期存量政策影响力的持续释放，外加以旧换新政策的有效发力，中国社会消费品零售总额成功突破了人民币48万亿元大关，实现了3.5%的同比增长。其中，线上零售仍是推动消费市场发展的重要驱动力。2024年实物商品网上零售额同比增长了6.5%，高出社会消费品零售总额增速3.0个百分点。

零售总额稳步走高的同时，消费者预期和信心均有所降低。受到宏观经济不确定性和就业压力等因素的影响，人均消费占可支配收入的比重却出现了波动下降。在消费选择上，“能消费”和“愿消费”成为了消费者面临的考量，不同的消费群体在“谨慎”与“放开”之间表现出了明显的分化。



来源：CEIC，第一太平戴维斯研究部

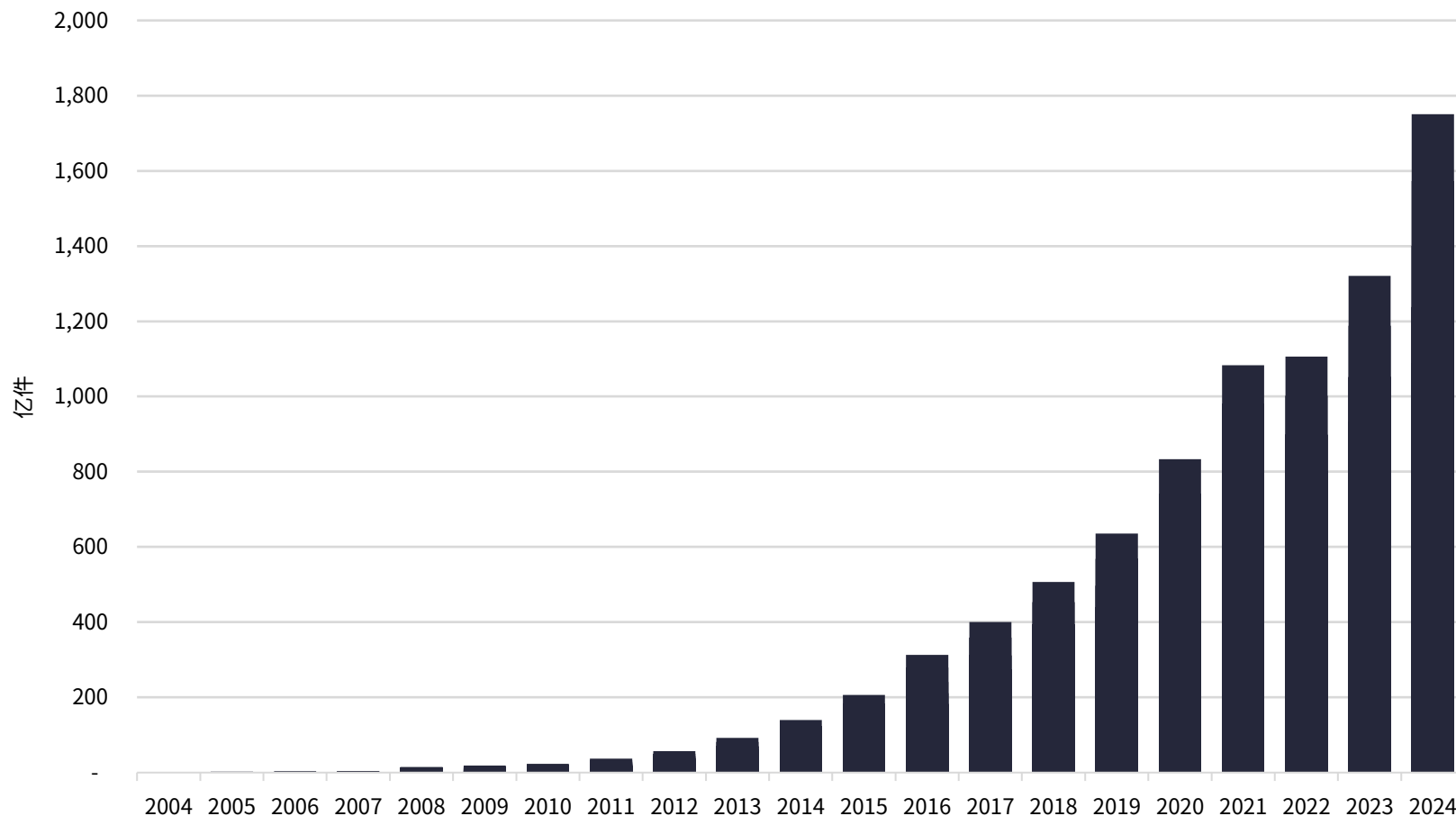
2. 需求：物流快运

2024年，中国快递业务量以突破1,700亿件的历史性成绩刷新行业纪录，物流快运业正在经历结构性变革。

伴随消费者行为从“集中囤货”向“即时需求”转变，物流企业加速调整运营模式：一方面，源头直发模式的普及显著降低了商品在中转仓的停留时长，企业减少仓储节点缩短链路，同时强化对运输时效的精控能力；另一方面，电商退货率持续攀升推动行业升级逆向物流体系，部分产品退货率高达70%，促使快递企业将退货质检、翻新处理等增值服务嵌入仓储环节。

在成本高压的持续作用下，行业降本增效策略呈现双向突破——既有企业暂停自建仓扩张计划，推动外租仓市场迎来新一波需求回流；也有头部企业通过深化供应链整合，更多从传统物流向资源整合型服务转型，并依托智能分拣、定制化包装等增值服务构筑竞争壁垒。这种“仓储轻量化+服务纵深化”的行业演变，正重塑物流仓储市场格局，驱动仓储空间从单纯存储向综合服务枢纽进化。

快递业务量

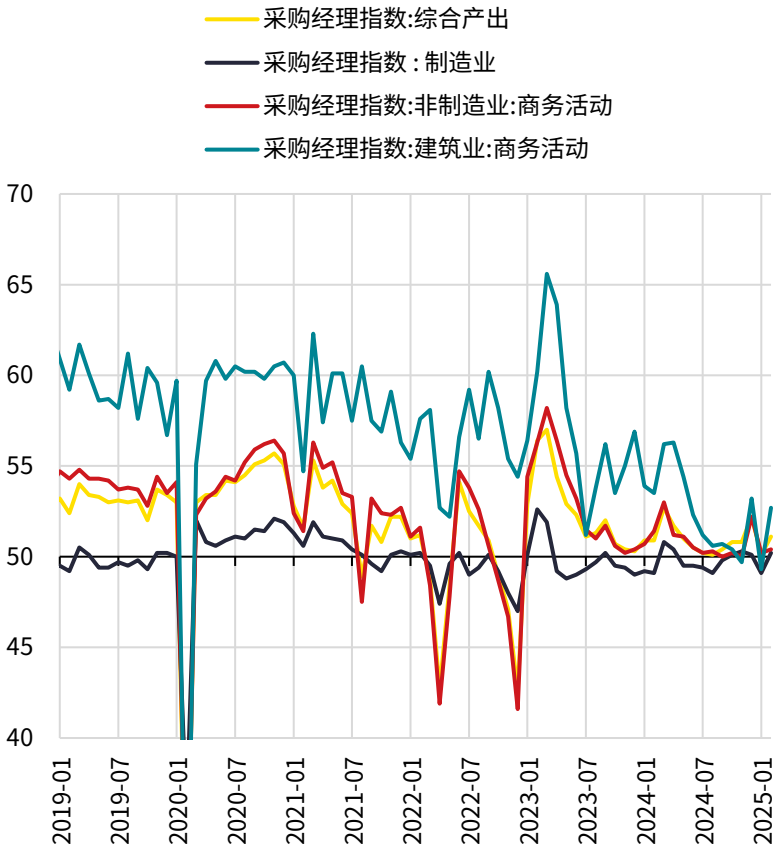


2. 需求：制造

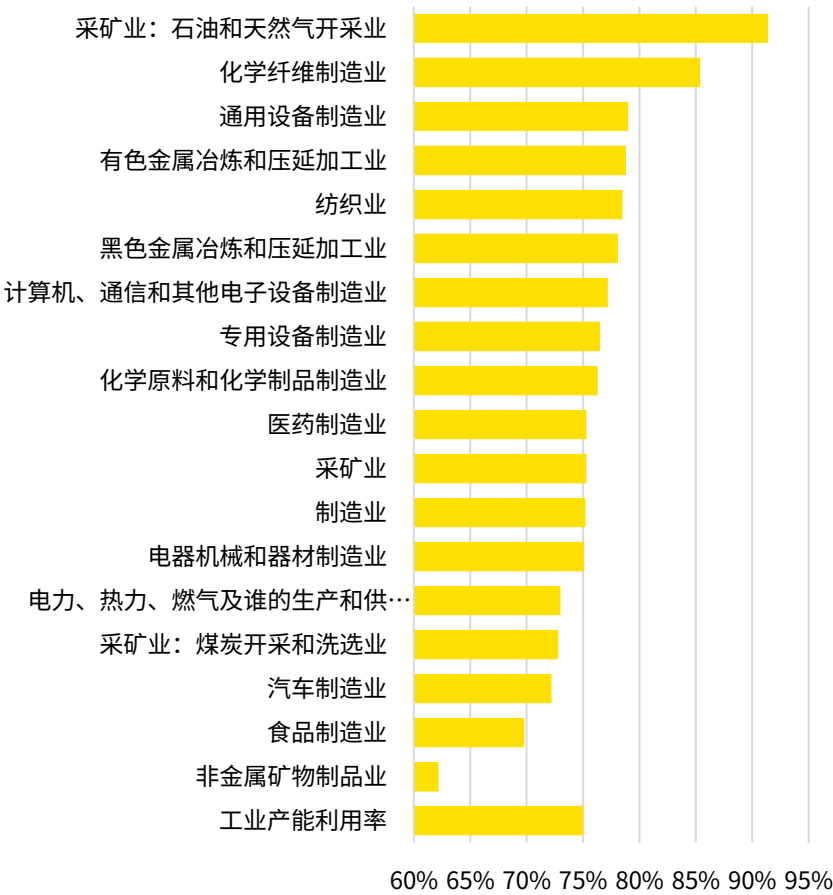
2024年，中国规模以上装备制造业增加值同比增长7.7%。大规模设备更新政策显著提升了设备工器具购置投资的贡献率，仅“以旧换新”政策就带动汽车、家电产品销售额超1.3万亿元。制造业强劲增长的同时，部分行业也面临产能利用率下降的压力，深化产业升级成为必然选择。

制造业向高端化转型，催生了高附加值产品的生产和存储需求，如新能源汽车和精密仪器行业逐步转向定制化、小批量生产模式。这种变化带来了碎片化、多样化的存储需求，也对物流仓储智能化建设、柔性化管理提出了更高的要求。

采购经理指数



2024年工业产能利用率



2. 需求：贸易

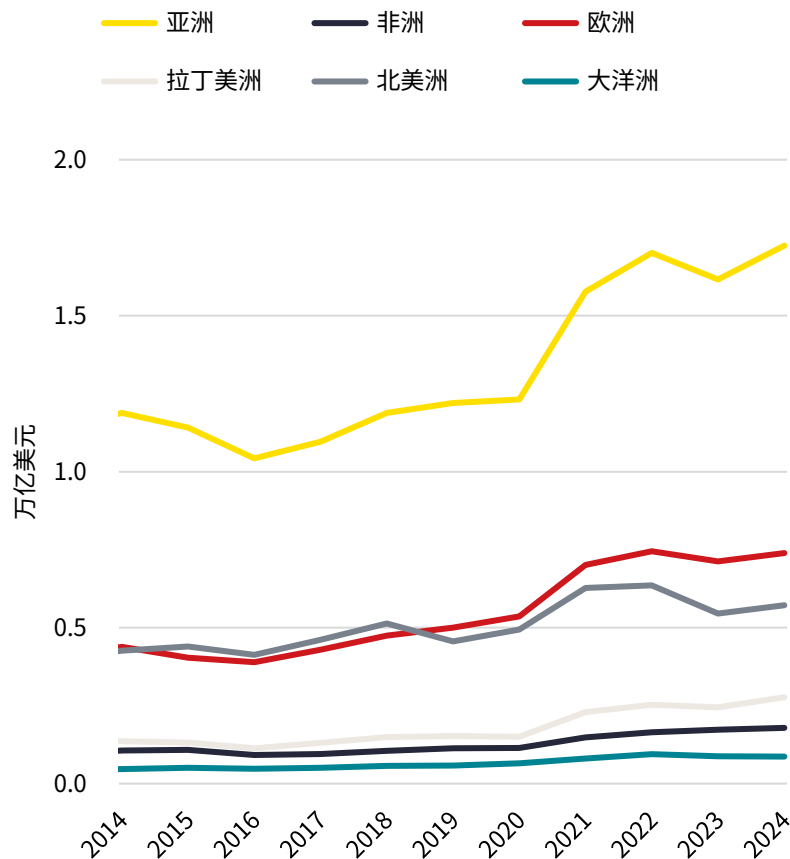
2024年，中国贸易在复杂多变的国际局势下保持了稳定增长，货物贸易进出口总值突破44万亿元，同比增长5%。其中，与东盟等新兴市场的贸易往来尤为活跃，东盟已连续五年成为中国第一大贸易伙伴。

在全球经济周期调整的背景下，中国积极采取多种策略应对国际贸易的不确定性。一方面，通过提升生产质量与推动技术创新，促进新型能源产品的出口；另一方面，鼓励跨境电商拓展市场，推动企业开展多元化投资。

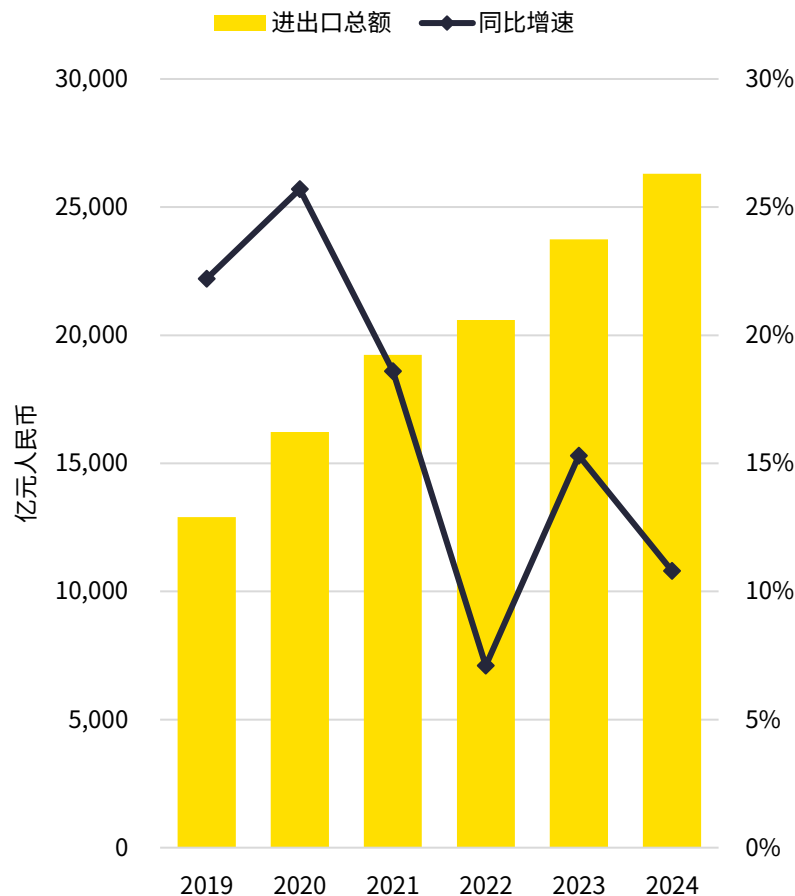
2024年中国跨境电商进出口额达2.63万亿元，较2020年增加近1万亿元。跨境电商的快速增长不仅缓解了传统外贸波动，还重构了物流仓储市场的模式。例如，为适应跨境电商“短周期、高时效”的竞争逻辑，头部企业加速布局华南枢纽，跨境电商企业在华南的租赁总面积已超过1,500万平方米大关。

同时，“48小时全球达”的时效要求，也使得众多分拨仓中的自动化设备成为标配。而不少物流企业也积极向“跨境仓配一体化服务商”升级，整合清关、退换货等多项增值服务，以提供更全面的物流解决方案。

中国对外出口额：按地区



跨境电商进出口总额



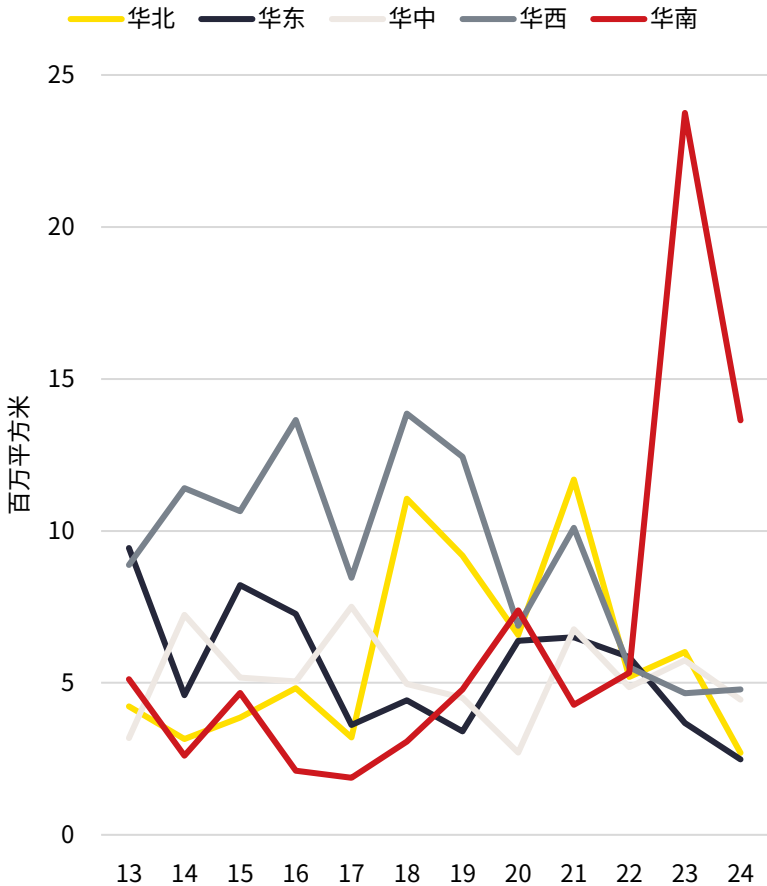
3. 供应



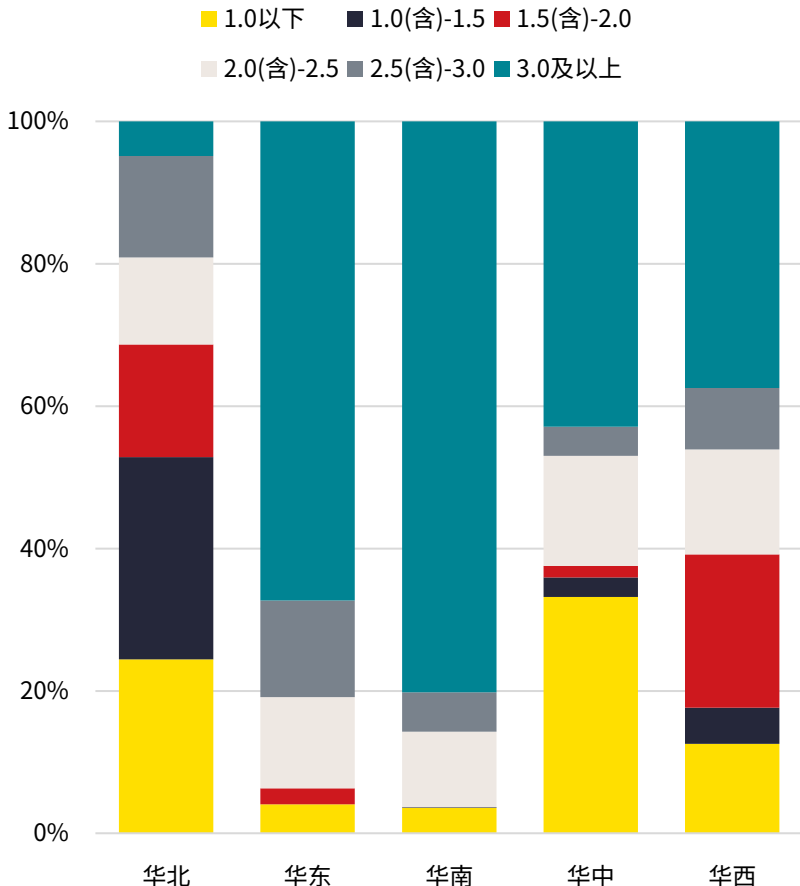
过去五年中，中国物流市场经历了非保税高标仓的大量集中供应。据第一太平戴维斯的数据显示，2020至2023年间，全国31个主要物流城市的年平均供应超过1,000万平方米，而且供应更多集中在一线城市及其周边的卫星城市。从区域分布看，2024年华东仍处集中放量期，但预计2025年将迎来增速回调；华北区域的北京、廊坊维持供应惯性，短期内仍有一定规模增量释放；华南地区在强劲的产业需求驱动下，新增供应规模逆势上升。

自2024年起，物流仓储用地成交逐渐回归理性区间，未来项目供应节奏也将随之调整。在新成交土地中，容积率在两层及以上的面积占比达70%。华南地区物流用地容积率远超其他地区，容积率在3.0及以上的土地占比超过半数。

物流仓储用地-成交规划建面



2023-2024年物流成交用地容积率



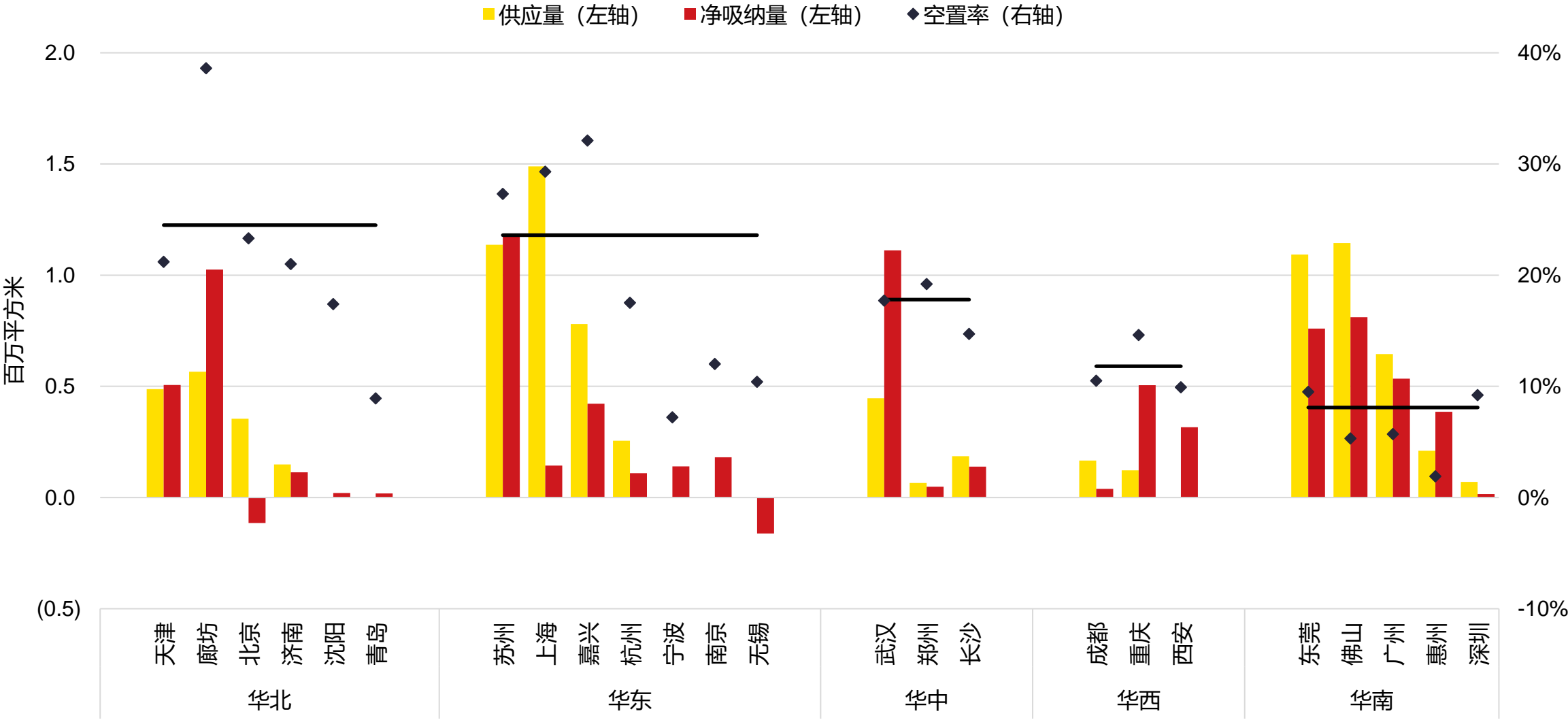
华北：北京、廊坊、天津、沈阳、青岛、济南、德州；
华东：上海、南京、无锡、苏州（包含苏州、昆山、太仓、常熟以及张家港）、杭州、宁波、嘉兴；
华南：广州、深圳、佛山、惠州、东莞；
华西：重庆、成都、德阳、眉山、贵阳、昆明、西安、咸阳；
华中：郑州、武汉、鄂州、孝感、长沙

来源：中指数据，第一太平戴维斯研究部

02

租赁市场表现

2024年中国非保税高标仓重点城市表现



来源：第一太平戴维斯研究部
注：苏州板块包含苏州市区、昆山、太仓、常熟以及张家港区域

租金持续承压下行

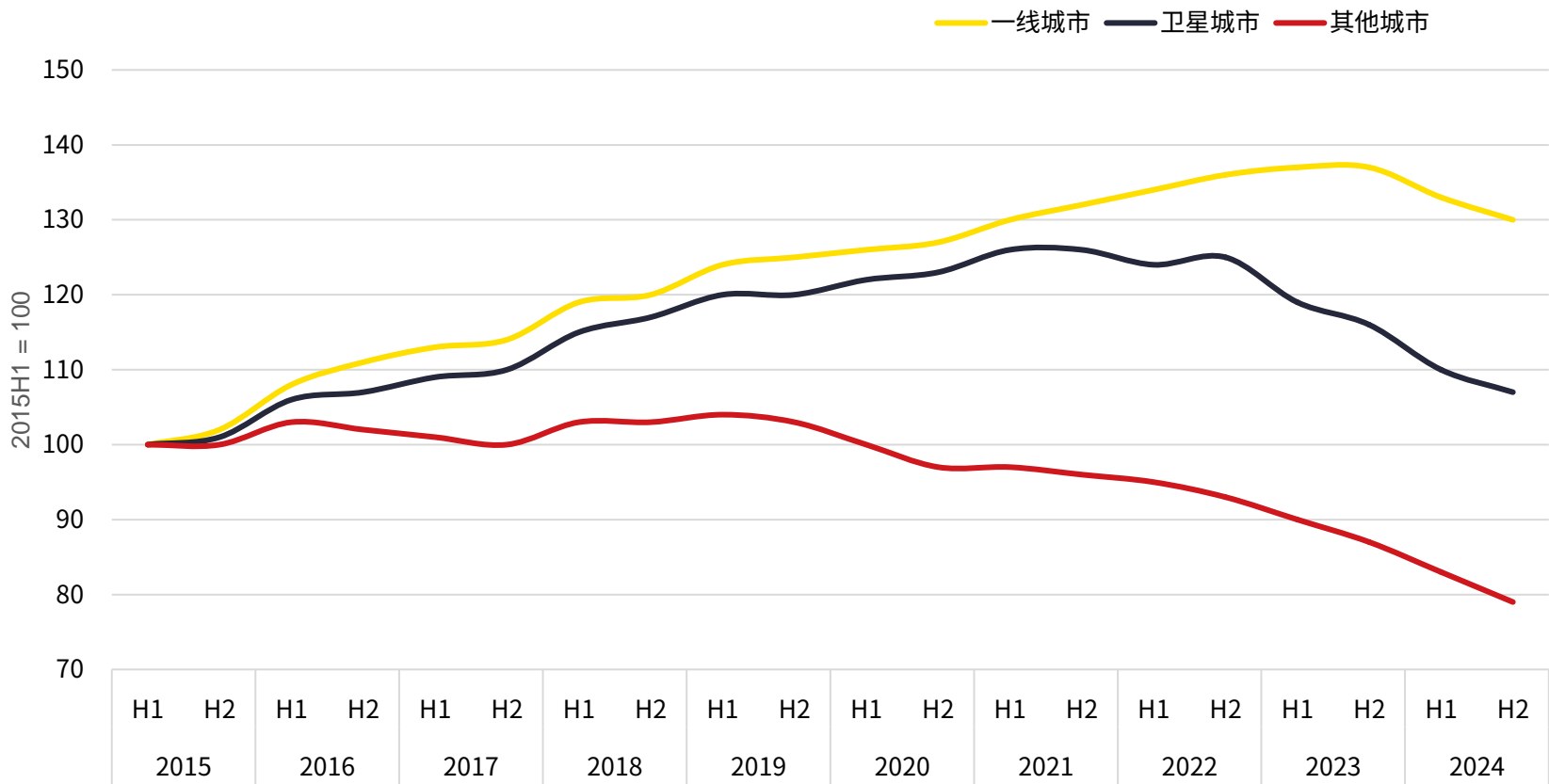


2024年，全国非保税高标仓市场面临租金下行压力，平均租金同比下跌7.3%。这一趋势主要受到供需关系的影响，尤其是新增供应量较大且需求增长相对滞缓的情况下，业主普遍采取降价填仓策略以提升出租率。

一线城市中，核心板块的高标仓租金表现相对稳定，但非核心板块及周边卫星城市因项目选择多、区位受限，租金下调幅度较大。未来租金下行压力或有所缓解，但区域差异将有所持续。

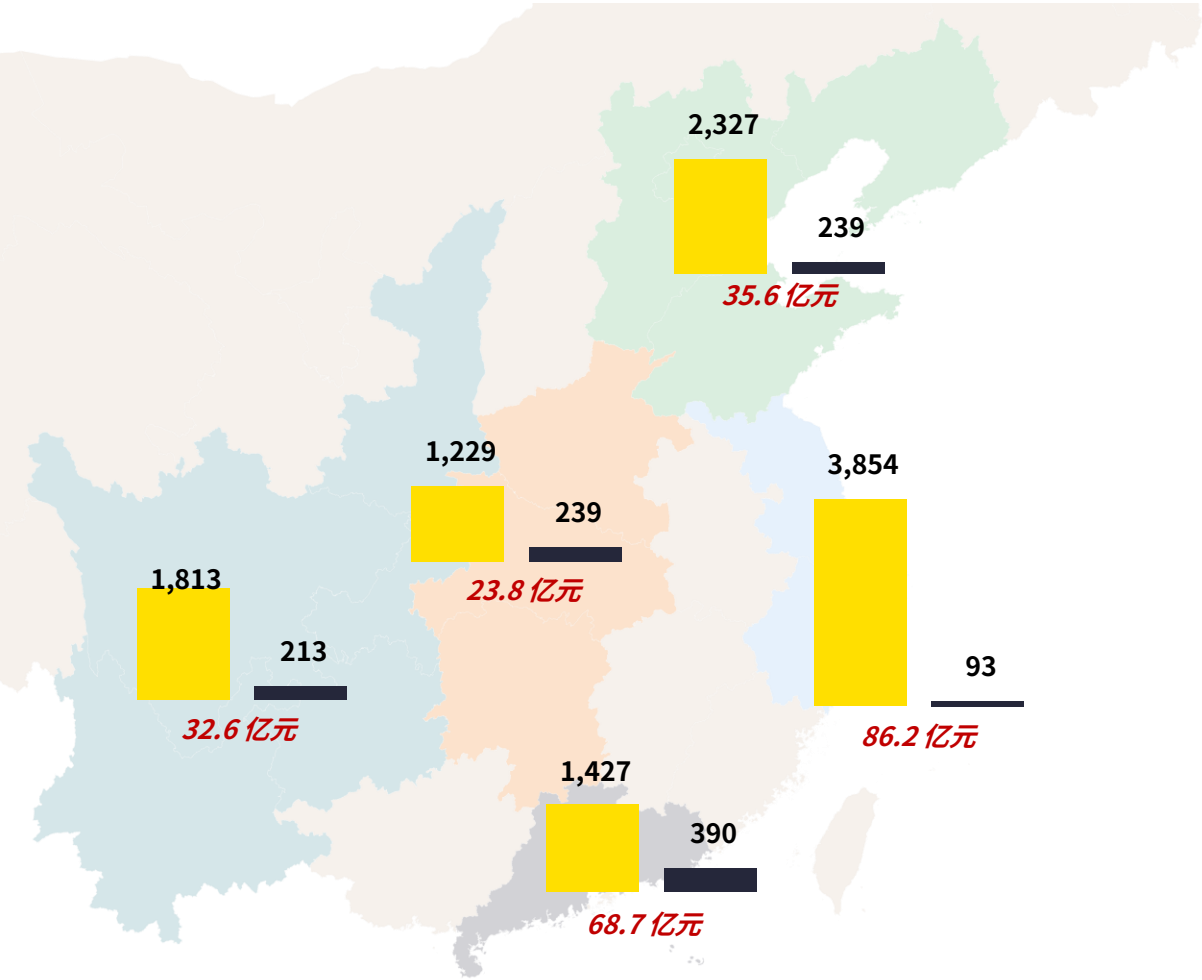
在实际租赁谈判中，有更多的业主通过降价、延长免租期、提供设备租赁及仓储改造等附加条款吸引租户，增强项目长期吸引力。鉴于有效租金水平受租赁成交情况及租户谈判能力的影响较大，本报告主要以租金面价分析为主。

非保税高标仓租金指数



指数基期：2015上半年
一线城市：北京、上海、广州、深圳
卫星城市：天津、廊坊、苏州（包含昆山、太仓、常熟、张家港及苏州市区）、嘉兴、佛山、东莞、惠州
其他城市：沈阳、青岛、济南、无锡、南京、宁波、杭州、西安、成都、重庆、武汉、郑州、长沙

全国物流市场分区域总览



定建租赁增多：更多开发商选择在签订长期租赁合同后启动建设，确保现金流稳定并降低风险，同时提升信用评级以降低融资成本。这些定制项目通常配备现代化设施和节能系统，既提升了运营绩效，也增强了可持续性。



自建仓减少：由于初始投资成本高、投资回报期长，加之电商与第三方物流企业在土地获取上不具优势，预计这些企业自建仓将有所减少。全球政治经济的不确定性加剧及企业盈利能力的下降，促使企业对重资产投资持更加审慎的态度。这一转变预计将推动仓储租赁市场和定建模式的需求增长，进而有助于现有仓储库存的消化。



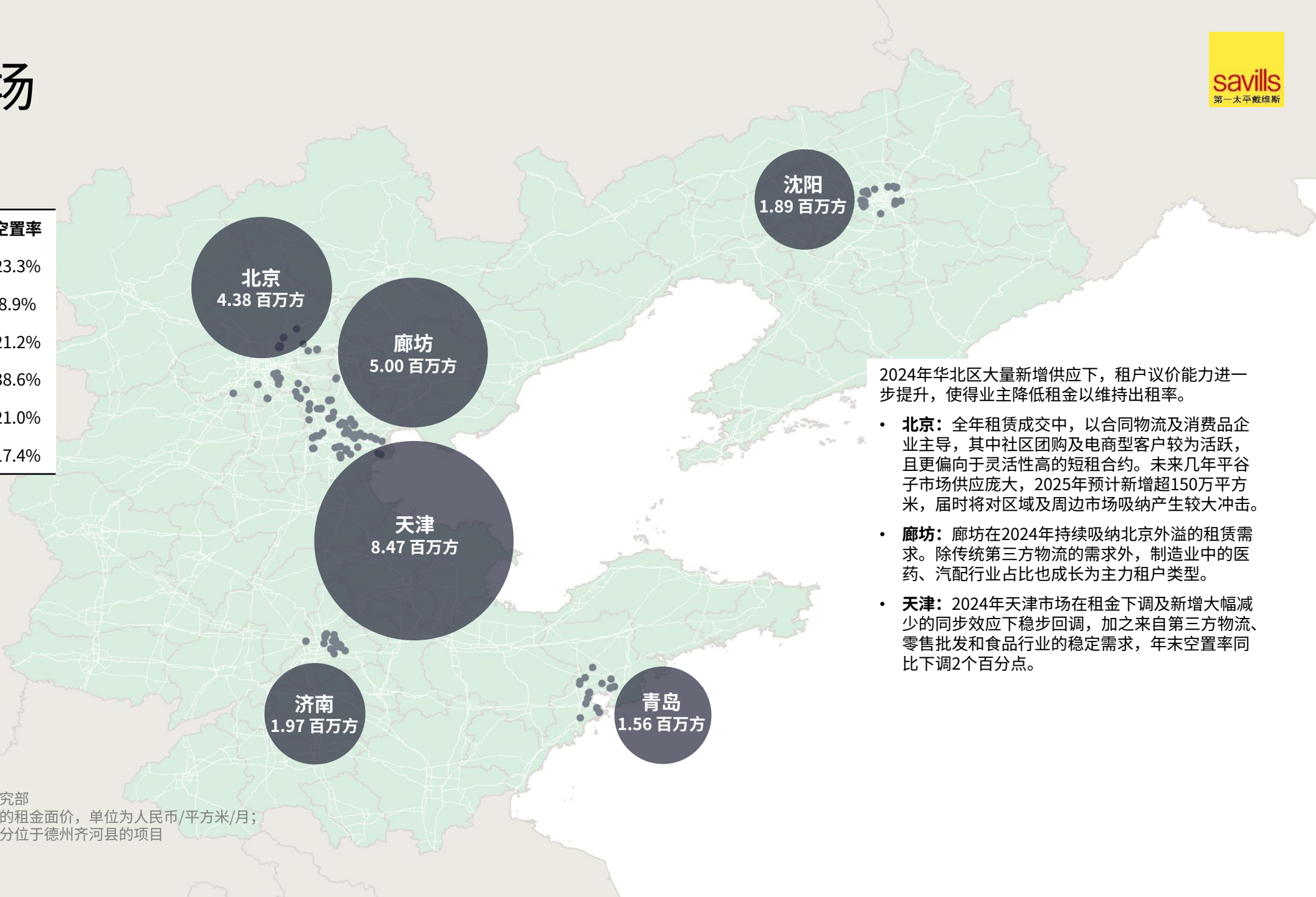
冷库以改建为主：受生鲜食品需求上升和进口食品量下降影响，冷库开发速度放缓。许多开发商在项目初期采取灵活规划策略，如减少制冷设备投资、出租部分空间作干仓使用。待需求明确后，再进行冷库改造和制冷设备投资，以有效控制成本。

2024年非保税高标仓市场存量（万平方米）
2024年成交物流用地规划建面（万平方米）仅供参考，实际项目建面以最终项目核定面积为准
红色字体为2024年物流仓储大宗成交额

注：数据统计仅包含第一太平戴维斯追踪的重点城市

华北市场

市场	租金	空置率
北京	¥51.8	23.3%
青岛	¥25.2	8.9%
天津	¥21.2	21.2%
廊坊	¥18.2	38.6%
济南	¥18.1	21.0%
沈阳	¥15.7	17.4%



2024年华北区大量新增供应下，租户议价能力进一步提升，使得业主降低租金以维持出租率。

- **北京：**全年租赁成交中，以合同物流及消费品企业主导，其中社区团购及电商型客户较为活跃，且更偏向于灵活性高的短租合约。未来几年平谷子市场供应庞大，2025年预计新增超150万平方米，届时将对区域及周边市场吸纳产生较大冲击。
- **廊坊：**廊坊在2024年持续吸纳北京外溢的租赁需求。除传统第三方物流的需求外，制造业中的医药、汽配行业占比也成长为主力租户类型。
- **天津：**2024年天津市场在租金下调及新增大幅减少的同步效应下稳步回调，加之来自第三方物流、零售批发和食品行业的稳定需求，年末空置率同比下调2个百分点。

来源：第一太平戴维斯研究部
注：租金为含物业不含税的租金面价，单位为人民币/平方米/月；
济南城市版块包含部分位于德州齐河县的项目

华东市场

市场	租金	空置率
上海	¥47.8	29.3%
苏州	¥36.1	27.3%
杭州	¥33.1	17.5%
嘉兴	¥31.8	32.1%
无锡	¥31.4	10.4%
南京	¥26.4	12.0%
宁波	¥24.4	7.2%

南京
2.44 百万方

无锡
2.42 百万方

苏州
13.33 百万方

上海
9.31 百万方

嘉兴
5.01 百万方

杭州
3.31 百万方

宁波
2.71 百万方

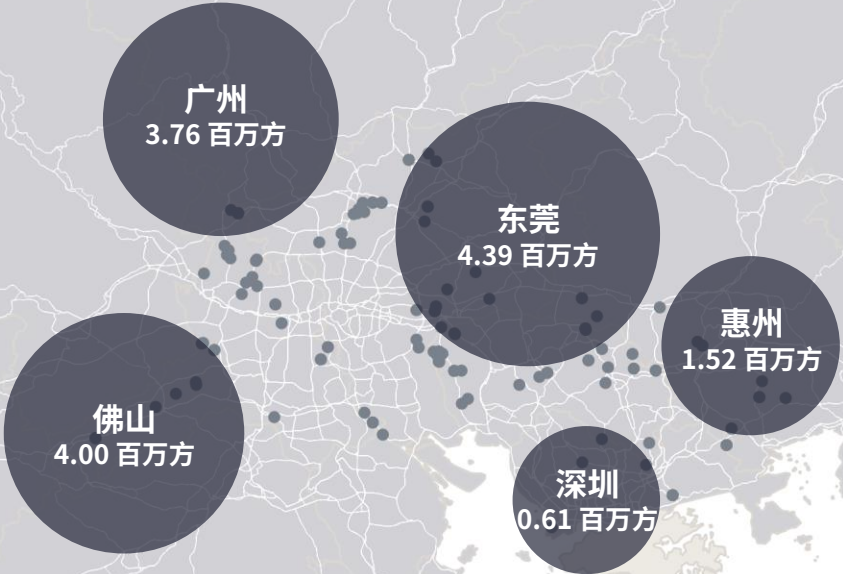
华东市场自2020年以来保持着较高的市场供应，其中2024年新增主要集中在上海、苏州和嘉兴板块，年末区域空置率同比上升2.2个百分点。

- **上海：**2024年，受大型单体项目入市的影响，上海新增供应面积攀升至近五年最高水平，空置率也随之显著上升。2025年，随着新增供应节奏趋缓，汽车零部件等制造业布局逐步落地，多数项目租金合理调整，市场供需关系有望持续优化。
- **苏州：**2024年，苏州物流仓储市场整体新增供应节奏放缓，但市场需求保持稳健。以太仓为例，凭借其优越的区位条件和较低的租金成本，城市配送需求持续稳定。尽管年内租金有所调整，但净吸纳量仍维持在健康水平，市场韧性犹在。
- **嘉兴：**2024年，嘉兴物流仓储市场的租赁需求以食品、生活消费品及电商企业为主，整体需求保持稳定。2024年底空置率同比浮动较小，市场供需趋于平衡。但由于部分租赁需求来源于上海市的外溢，一些客户对价格较为敏感，因此在扩租决策上表现得相对谨慎。

来源：第一太平戴维斯研究部
注：租金为含物业不含税的租金面价，单位为人民币/平方米/月；
苏州板块包含苏州市区、昆山、太仓、常熟以及张家港区域；
杭州城市板块包含部分湖州及绍兴项目

华南市场

市场	租金	空置率
深圳	¥56.1	9.2%
东莞	¥45.0	9.5%
广州	¥40.8	5.7%
惠州	¥35.9	1.9%
佛山	¥35.8	5.3%



凭借珠三角的供应链和交通基础设施，华南五城承接了众多来自国际贸易企业的配送需求。2024年，跨境电商扩张继续推动华南高标仓租赁需求，出租率维持高位。

- **广州：**借助白云机场的物流枢纽优势，广州承接了大量跨境电商企业的布仓需求。2024年，在国补政策推动下，家电类第三方物流企业活跃度也有提升。
- **佛山：**2024年，佛山物流仓储市场新增供应量较大，新项目单体面积普遍较大，部分被跨境电商整租。全年净吸纳量超80万平方米，市场租赁表现稳健，空置率在年末略有上升。随着佛山高明机场的批复，其周边物流仓储需求有望进一步巩固。
- **深圳：**深圳物流仓储市场规模较小，受土地成本和面积限制，租金维持高位。2024年，其稳定承接高精尖制造业及医疗企业的战略布点需求。
- **东莞：**2024年，东莞新增供应量仅次于佛山，除承接电商需求外，制造业的持续升级也推动了高端制造企业的租赁需求。随着“工改工”政策的推进，未来还将迎来一批工业厂房改造类的物流项目。

来源：第一太平戴维斯研究部
注：租金为含物业不含税的租金面价，单位为人民币/平方米/月

华西市场

市场	租金	空置率
成都	¥21.4	10.5%
西安	¥20.4	9.9%
重庆	¥17.1	14.6%



华西非保税高标仓市场存量已突破1,800万平方米大关。2024年初以来，区域内租金承压下行，但租金刺激下空置率降至新低。

- 成都：**成都市非保税高标仓存量占区域总存量的近四成。2024年消费类需求仍主导物流仓储市场租赁，传统消费与平价、量贩式消费并行；租金普降下部分需求来源于成本控制下企业搬迁，全年空置水平浮动较小。
- 重庆：**重庆物流仓储市场以汽车行业为主，头部车企带动供应链上下游需求稳定，食品及家电类客户活跃。近年来，重庆租金持续下调，吸引非高标租户转向高标仓租赁，空置率明显下降。

来源：第一太平戴维斯研究部
 注：租金为含物业不含税的租金面价，单位为人民币/平方米/月；
 西安城市版块包含部分位于咸的项目；
 成都城市版块包含部分位于眉山及德阳项目

华中市场

市场	租金	空置率
长沙	¥26.0	14.7%
郑州	¥20.7	19.2%
武汉	¥19.1	17.7%



- 自2023年起，华中市场的新增供给开始放缓，而到2024年，新增供给量依然保持在较低水平。但基于较大的市场存量，区域内仍面临一定去化压力，整体空置率相较于其他市场处于高位。
- **武汉：**武汉物流租赁市场以零售电商和第三方物流需求为主。2024年，在“以旧换新”政策补贴下，部分新能源汽车相关需求被激活。全年新增供应较少，同时租金下调，全市空置率稳步下降。
 - **郑州：**2024年，郑州仓储需求集中在电商、第三方物流和制造业。受2023年集中供应影响，2024年市场吸纳缓慢，新建项目招租周期延长。

来源：第一太平戴维斯研究部
注：租金为含物业不含税的租金面价，单位为人民币/平方米/月；
武汉城市版块包含部分位于孝感及鄂州的项目；
长沙城市版块包含部分位于湘潭的项目；
郑州城市版块包含部分位于开封的项目



03

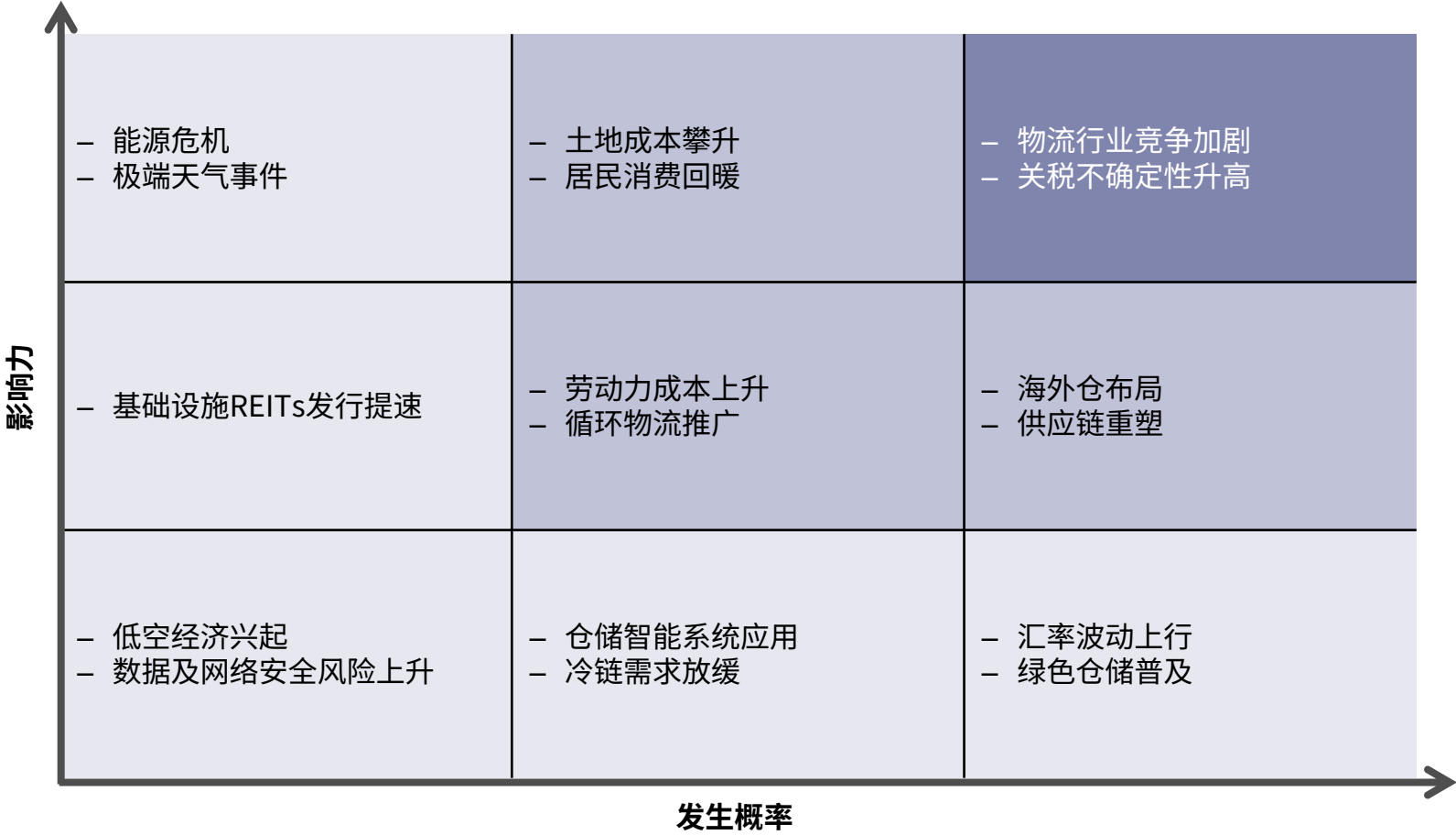
挑战与机遇

重点事件及影响分析

政策与市场双重驱动下，2024年物流行业不断迭代重塑，降本增效、技术升级、竞争与拓展的背景下，有关物流地产的挑战与机遇并存。

第一太平戴维斯针对部分重点事件进行梳理，从事件的发生概率及影响力的大小进行分类，并进行持续的行业洞察。

物流重点事件及短期影响洞察



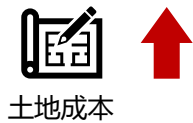
来源：第一太平戴维斯研究部

挑战 1：物流企业成本上升

在当前物流市场中，劳动力和能源成本的刚性上涨、土地资源的约束、技术转型的压力以及激烈的市场竞争，共同压缩了物流企业的利润空间。以顺丰物流为例，2023年其人工和运力成本占总营业成本的80%以上。面对这一挑战，物流企业亟需通过科技创新和有效管理提升生产效率、优化成本结构。

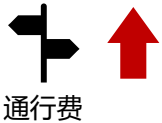
存储：

物流仓储类用地稀缺，2020-2024年间成交土地价格上涨超20%。但与此同时，随着物流仓储租金下调，物流仓储外租赁成本也有所减少。



能源：

物流业运输费用逐年攀升，2024年同比增加5%。在2022-2024年期间，仅车用柴油批发价格相较于2020-2022年的平均价格，上涨幅度就超过20%。



人力：

中国劳动力成本持续上涨，2023年交通运输、仓储和邮政业工资增速达6.4%，较私营单位工资增速高出6个百分点。与此同时，头部物流企业也开始全面普及对全体员工的福利保障措施。



其他：

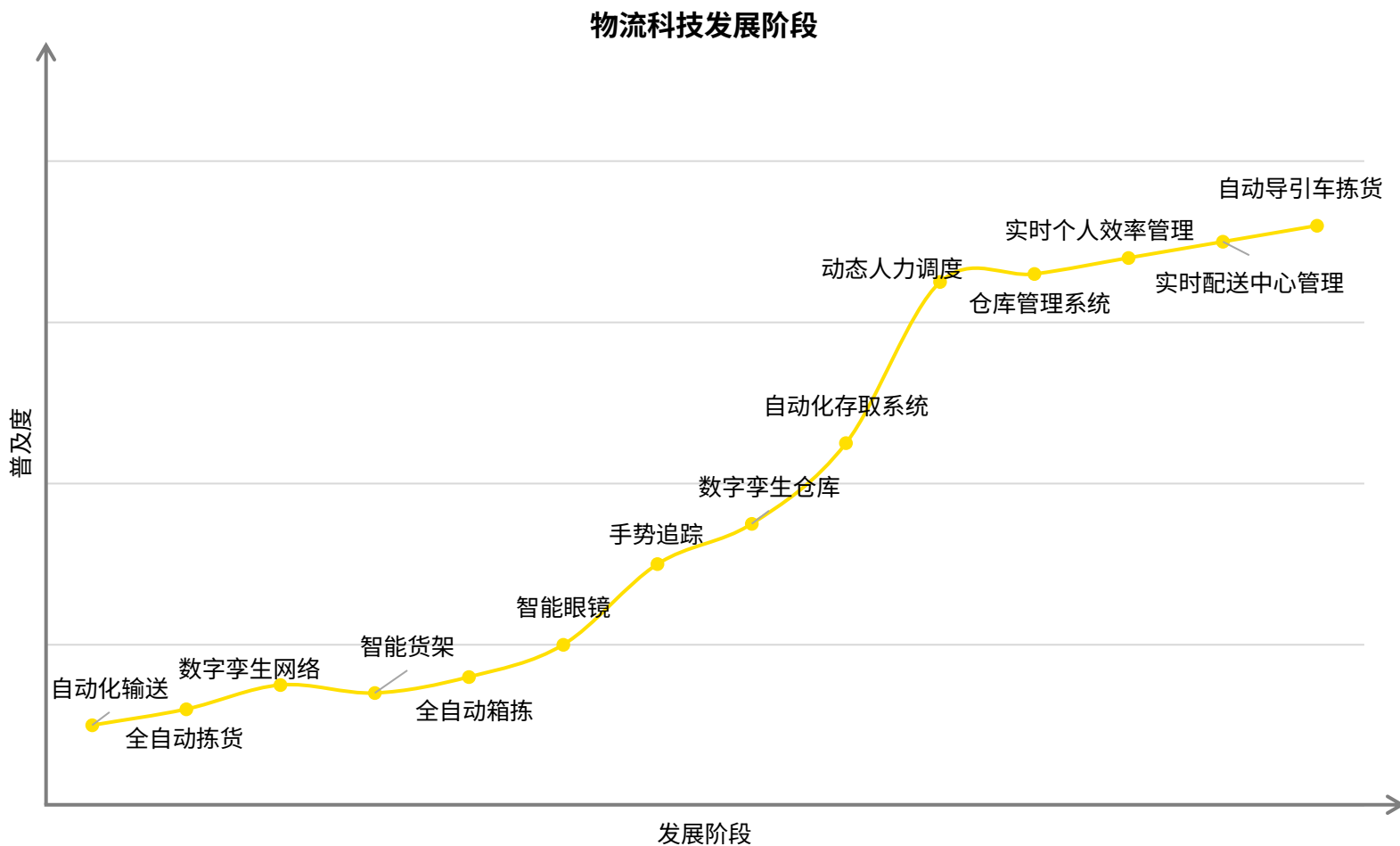
在市场需求萎缩压力下，物流企业价格战持续，企业整合现象存在。数字化渗透率较为参差，头部企业与小企业间的渗透率差可高达50%，对中小企业成本优化形成压力。



机遇 1：科技升级提升成本效率

物流企业正在不断尝试以下技术，更好降低成本，并提升空间利用效率：

1. 自动化升级缓解人力成本：随着企业加速推进自动化与信息化建设，AI与仓储管理深度融合。针对物流仓储，库存管理、货物分拣、布局优化、协同操作、监控与分析等技术将有效提升企业运营效率。
2. 低空物流网络降低交通成本：顺丰、京东、美团等企业布局无人机物流，通过“点对点”配送，缩短偏远地区运输时效，减少中间环节，降低偏远仓储劣势。低空物流网络普及推动仓储向“分布式+小型化”转型，未来或将减少企业对大型仓储的依赖，降低整体租赁成本。
3. 新能源普及降低仓储长期运营成本：采用太阳能、风能等清洁能源，可有效降低仓储设施的后期运营成本，减少租户长期开支，并助企业实现净零排放目标。



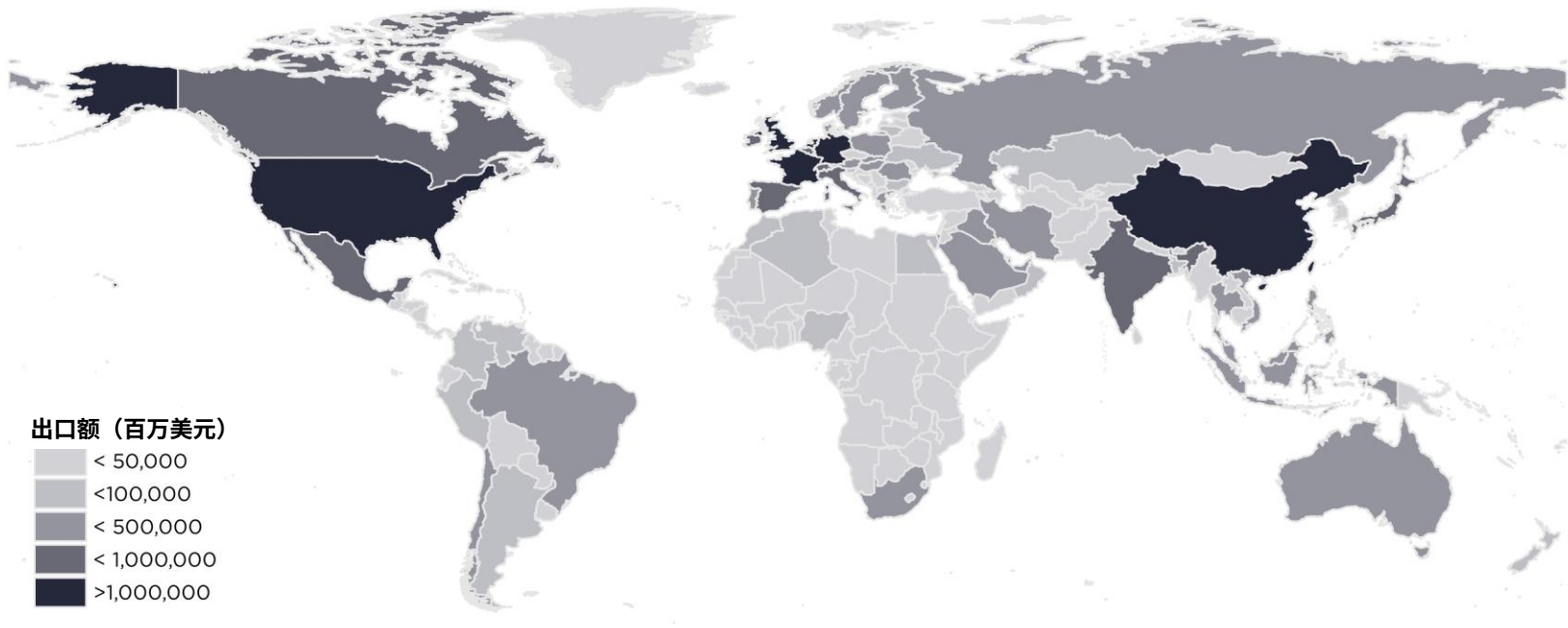
挑战 2：全球供应链重塑

国际供应链重组对全球贸易格局产生重大影响。近年来中国外贸出口增长迅速，但2024年全球贸易环境发生变化，给中国外贸带来挑战。

美国“小件包裹”免税禁令的反复调整备受关注。中国跨境电商平台如Shein、Temu、TikTok Shop等在美国市场交易额庞大，政策变动对这些平台影响将较为明显。随着关税优势的丧失，平台不得不在提价或自行承担成本之间做出选择，这对低价零售模式的可持续性提出了严峻挑战。

此外，欧盟、巴西等地区也纷纷调整关税政策，取消免税门槛、提高税率逐渐成为趋势。尽管政策落地过程中面临诸多阻力，但众多企业已经提前布局，调整生产和供应策略，积极应对政策变化带来的不确定性。部分企业更是提前在海外仓库储备散货库存，减少小包裹运输，从而有效降低了潜在风险及运营成本。

2023年全球各国出口额



机遇 2：布局海外仓

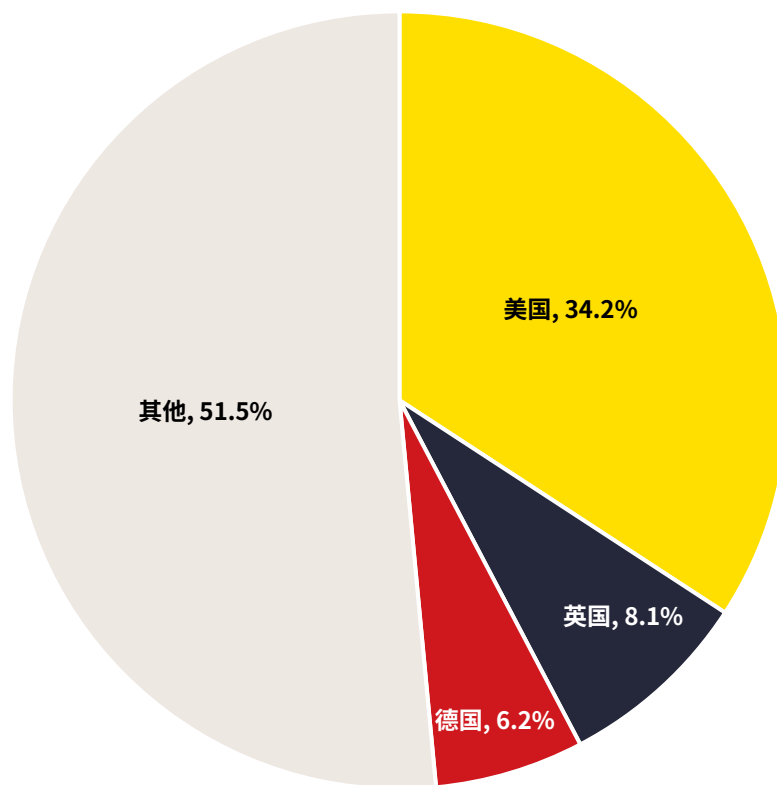
以美国为代表的关税政策调整，使得海外仓问询量激增。据统计，安博2024年第三季度占美国净新租约的五分之一。中国物流集团仅在新泽西州就租赁了560万平方英尺空间，是2023年的三倍。

在全球产业链重构与跨境电商增长的双重驱动下，海外仓正经历战略性转型与区域格局重构。截至2024年一季度，中国企业建设的海外仓超2,500个，其中跨境电商海外仓超1,800个，面积超2,200万平方米。

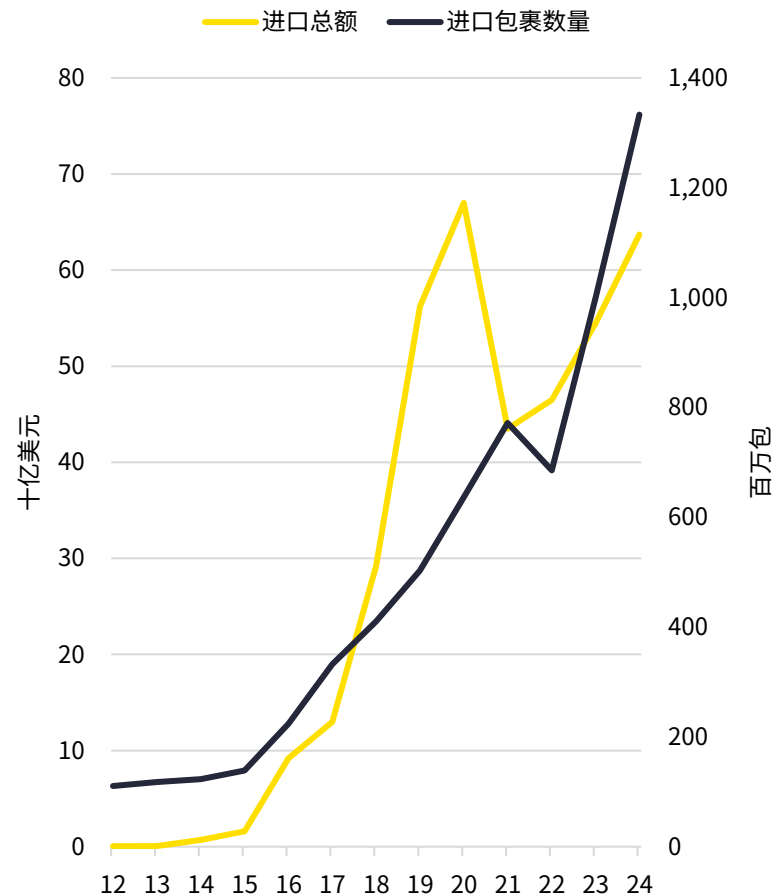
从地区分布来看，美国目前仍是中企海外布仓的主要市场，但其建仓成本也随存量上升而增加。相比之下，欧洲建仓则面临税率、产品认证标准不统一以及售后规则复杂等方面的挑战。

尽管面临考验，中国企业仍在积极布局海外仓。除安博、宝湾等物流开发商外，京东、菜鸟等企业也借助其供应链优势，承接中国企业拓展国际市场的物流供应链需求。

2024上半年中国跨境电商出口目的地
(按金额)



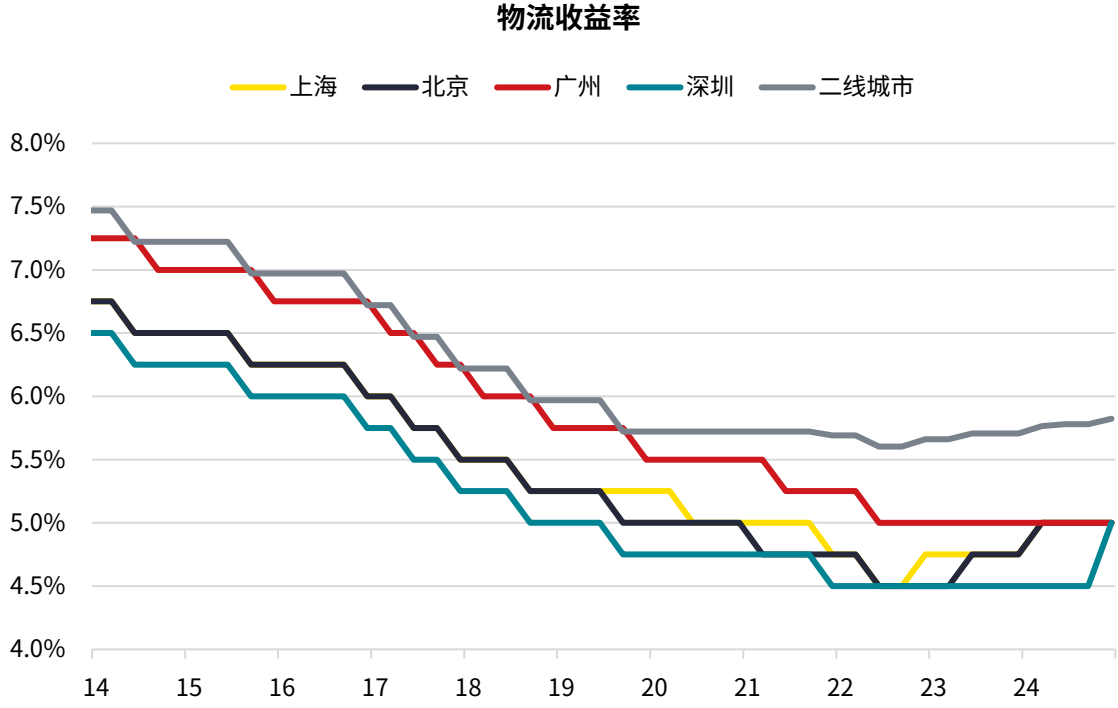
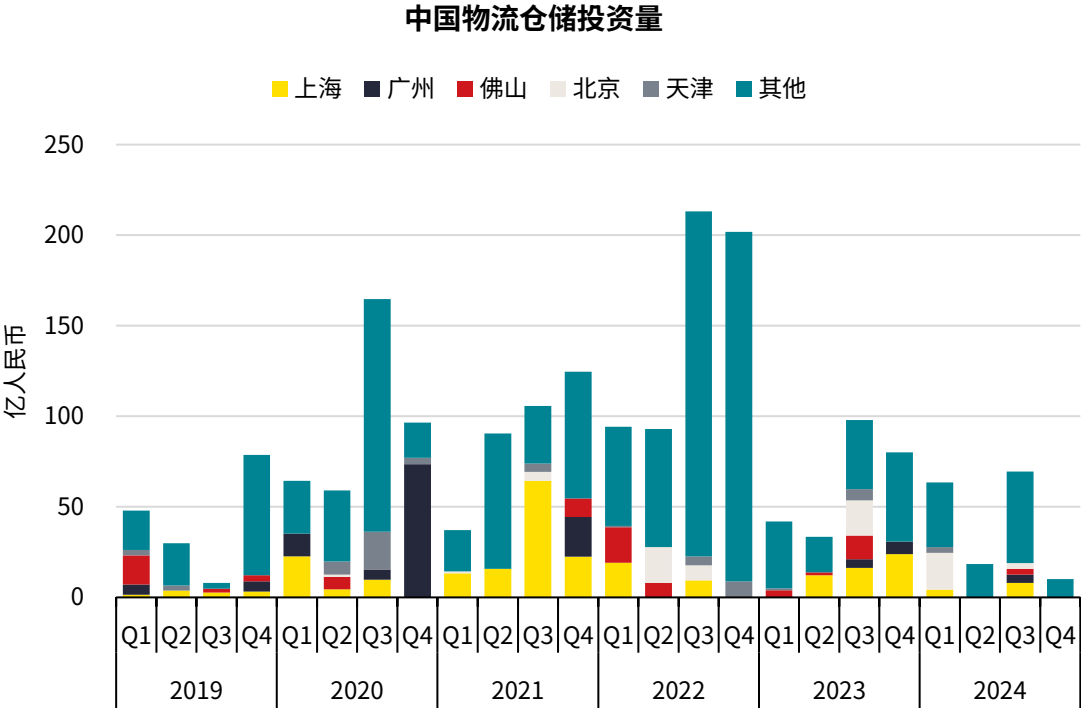
美国321条款进口货物



04

投资与展望

物流仓储类投资表现



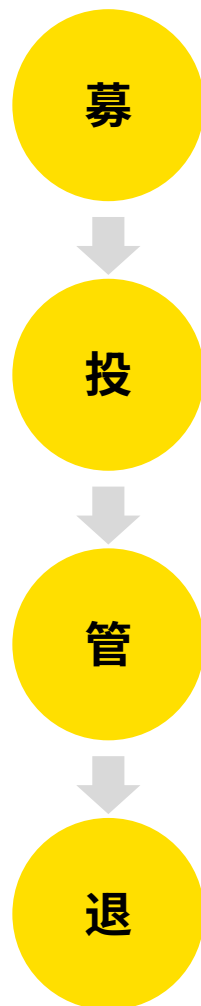
过去24个月，物流投资市场较为平静，交易量同比下降约50-60%。投资者趋于更加谨慎的投资方式，市场中对于物流资产的投资，以险资及部分自用买家为主。其中，险资处于对投资配比及稳定收益率的需求，在过去一年中进行了对优质物流资产的资产买卖；而自用买家，也在待售项目增多、资产价格相对较低的环境下，选择抄底收购优良资产。

2024年，一线城市的物流资产收益率基本维持在4.5-5.0%之间，在收益率和现金回报率方面依然具有韧性。在电商的带动下，中国的快递包裹量激增。然而，较低的快递运费压缩了第三方物流的利润率，促使更多业主提供租金优惠，进一步影响了预期回报。

投资模式的转化

仓储作为物流供应链的核心环节，其价值贯穿于“募、投、管、退”的全生命周期。物流运营商的盈利模式不仅依赖于租金收入，更需要通过全链条管理实现价值最大化。因此，对物流仓储类资产的评估，不能仅局限于单体资产的价值，还需综合考虑其在供应链中的角色以及投资生态中的流动性。

近年来，中国基础设施公募REITs推行常态化发行，为物流仓储资产提供了新的退出渠道。与其他退出方式不同，REITs更注重资产的长期表现和可持续收益。因此，运营方能否通过精细化管理和运营优化来维持甚至提升资产价值，成为竞争的关键。

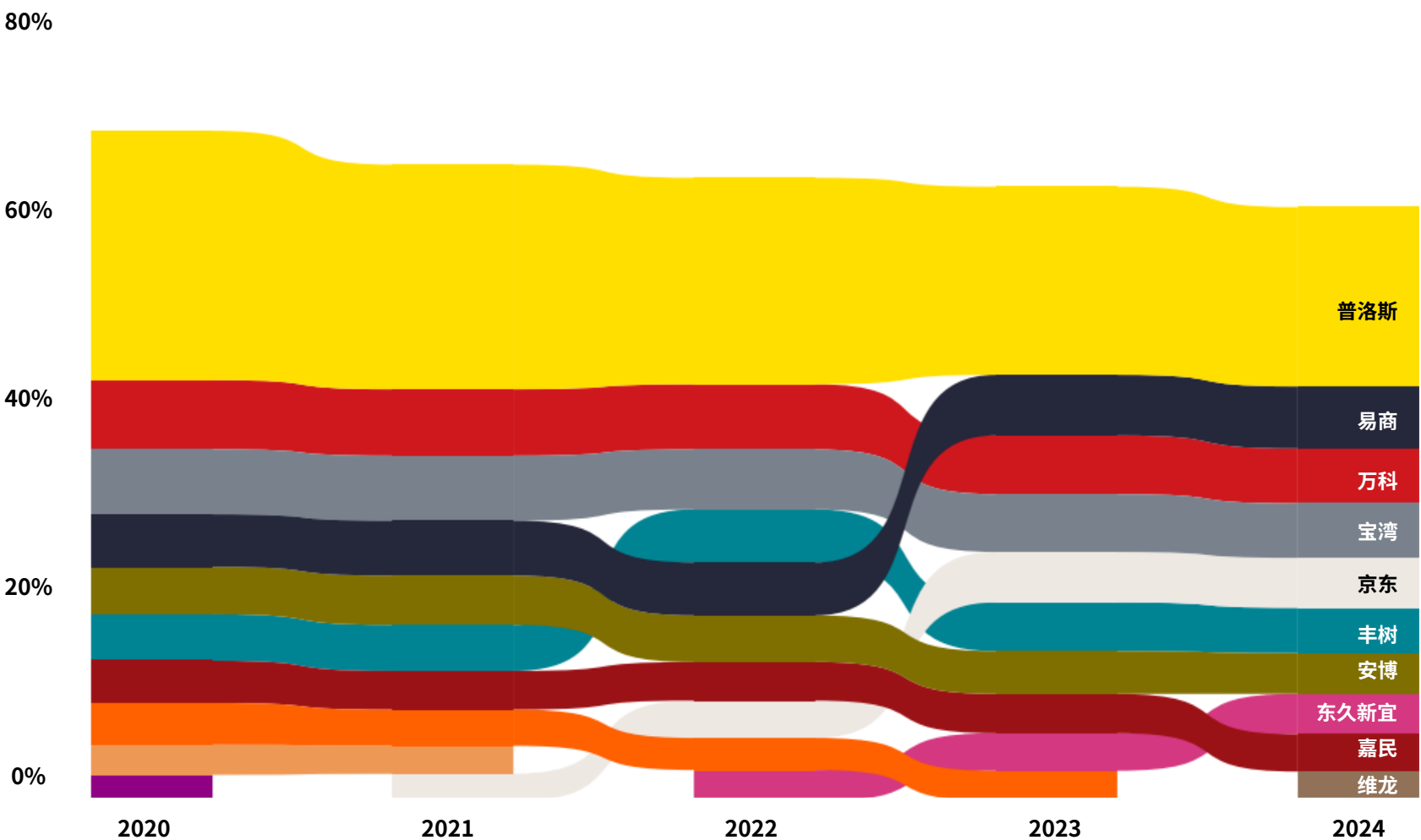


- **资金来源：**通过股权融资、债券发行、银行贷款或私募基金等方式筹集资金。
- **融资结构设计：**优化融资结构，降低资金成本用。
- **资金管理：**确保资金使用的透明性和效率，支持项目的开发与运营。
- **项目筛选：**根据市场需求、地理位置、基础设施等因素选择优质项目。
- **风险评估：**分析项目的潜在风险，如市场波动、政策变化等。
- **投资决策：**确定投资规模、投资方式（如股权或债权）以及投资时机。
- **开发管理：**监督项目的建设进度和质量，确保按计划完成。
- **运营管理：**包括租赁管理、客户服务、设施维护等，确保项目的高效运营。
- **风险管理：**通过定期评估和调整策略，控制市场、财务和运营风险。
- **REITs退出：**通过将物流资产打包成REITs在资本市场退出，实现资金回笼。
- **股权转让：**将项目股权转让给其他投资者或机构。
- **资产出售：**直接出售物流资产，获取投资收益。

开发商投资趋势

随着物流地产市场竞争的加剧，开发商在数量和投资风格上都发生了显著变化。头部企业难以凭借标准化产品或服务占据绝对优势；同时中小型企业不断涌入市场，导致行业集中度有所下降。根据第一太平戴维斯的追踪数据，2024年的市场CR10相较2020年降低了近10个百分点。

同质化竞争促使开发商不断提升项目运营和资产运作能力，推动开发商差异化发展。例如，普洛斯和易商等综合型开发商不仅具备重资产投资能力，同时注重资产的长期价值和规模化运作。而京东、菜鸟等以物流发家的企业，其仓储建设最初以自用驱动为主，对仓群的区位布局更为敏感，并且更早地引入自动化设备。这类企业的投资逻辑会随着企业战略布局的调整而灵活变化，租金和空置率并非其唯一的或最重要的参考指标。



来源：第一太平戴维斯研究部
注：图表仅统计各业主在中国境内在管用于出租目的的非保税高标仓面积

租金及空置率预测

- **华东**新增减缓，去化压力缓解，租金降幅有望收窄。
- **华北**增供应爆发，集中在北京平谷区，对空置率影响或较为明显，相应租金或将有明显下调。
- **华南**空置率预计保持稳定，广深都市圈因供应增加可能面临短期去化压力，但需求增长将部分抵消这一影响。
- **华西、华中**新增供应压力较小，预计将继续降低租金维持稳定去化，相应空置率仍将维持在稳定水平。

	空置率 2024 (%)	空置率同比 2025F (百分点)	租金面价 2024 (人民币/平方米/月)	租金同比 2025F (百分比)
华北	24.5	(2, 8)	24.7	(-2%, -7%)
华东	23.6	(-1, 2)	35.5	(0%, -5%)
华南	8.1	(0, 4)	40.9	(0%, -3%)
华西	10.2	(0, 5)	19.6	(-4%, -9%)
华中	17.8	(0, 5)	18.5	(-5%, -10%)

研究部

简可 James MacDonald
中国区负责人
James.Macdonald@Savills.com.cn

乔璐 Fiona Qiao
产业及物流地产研究
Fiona.Qiao@Savills.com.cn

产业及物流地产服务部

罗瑾 Louisa Luo
中国区负责人
Louisa.Luo@Savills.com.cn

张明杰 Steve Zhang
广州负责人
Steve.MJ.Zhang@Savills.com.cn

缪博文 Bowen Miao
华东区负责人
Bowen.Miao@Savills.com.cn

王骏 Johnny Wang
深圳负责人
Johnny.Wang@savills.com.cn

林丽蓉 Carol Lin
华北区负责人
Carol.Lin@savills.com.cn

陈纹卿 Susan Chen
华西区负责人
SusanWQ.Chen@Savills.com.cn

savills.com

第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及强劲的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者，在全球设有逾600家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作一般信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文档的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行复制。

