

2020年

中国二季度物流地产分析报告

目录

CONTENTS

01

宏观环境

02

物流地产市场总览

03

区域市场分析

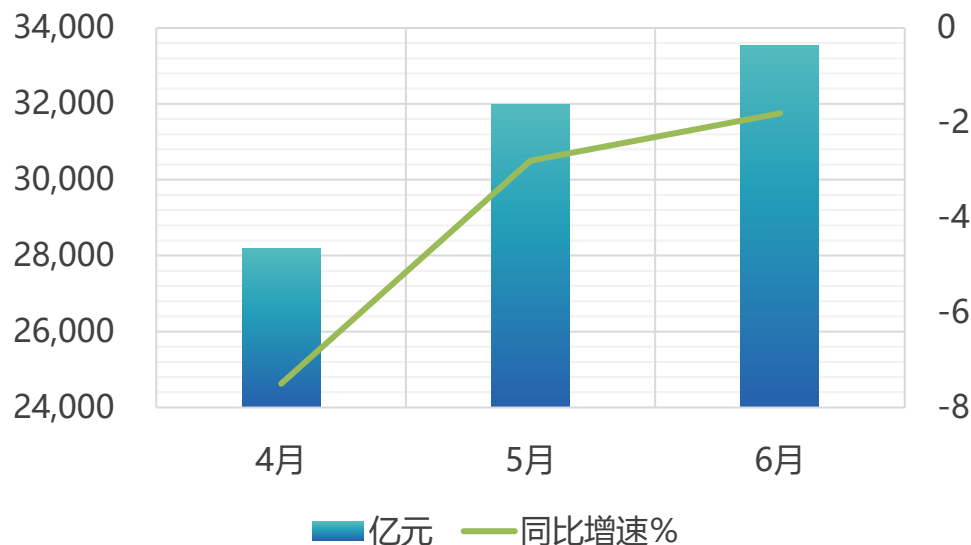
第一章

宏观环境

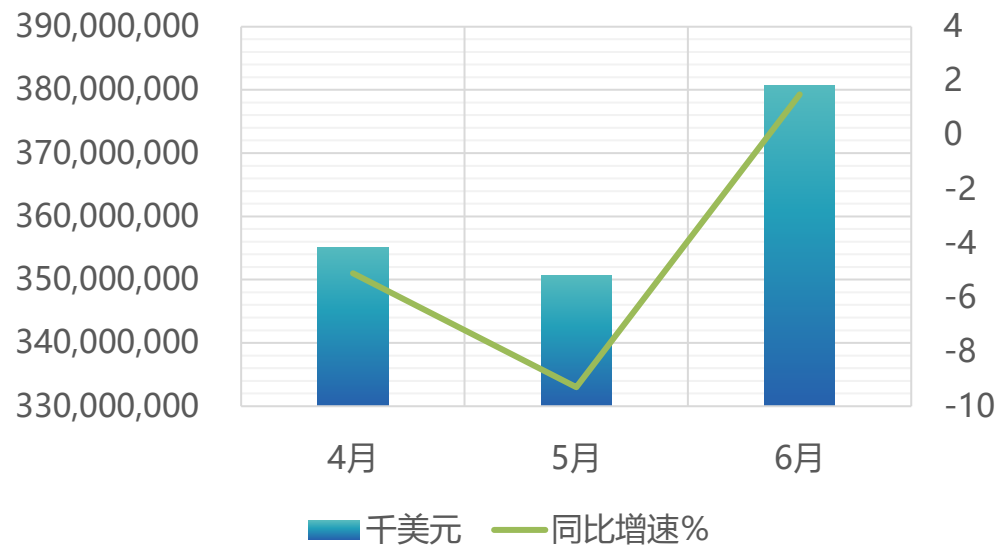
一、宏观经济

- 根据国家统计局发布的经济运行数据，二季度国内生产总值同比增长3.2%；二季度社会消费品零售总额降幅相比一季度收窄15.1个百分点；规模以上工业增加值由一季度下降8.4%转为增长4.4%。二季度国内各项经济指标明显回升，实现恢复性增长。其中除货运总量与增速实现直线上升外，工业增加值和社会零售总额虽有所回升但仍处于下降区间；进出口总额有所提升但同比增速相对较小。因此二季度的回升仍然属于恢复性的增长，疫情冲击的损失尚未完全弥补，经济回归正常水平仍需一定时间。

2020年Q2社会零售额

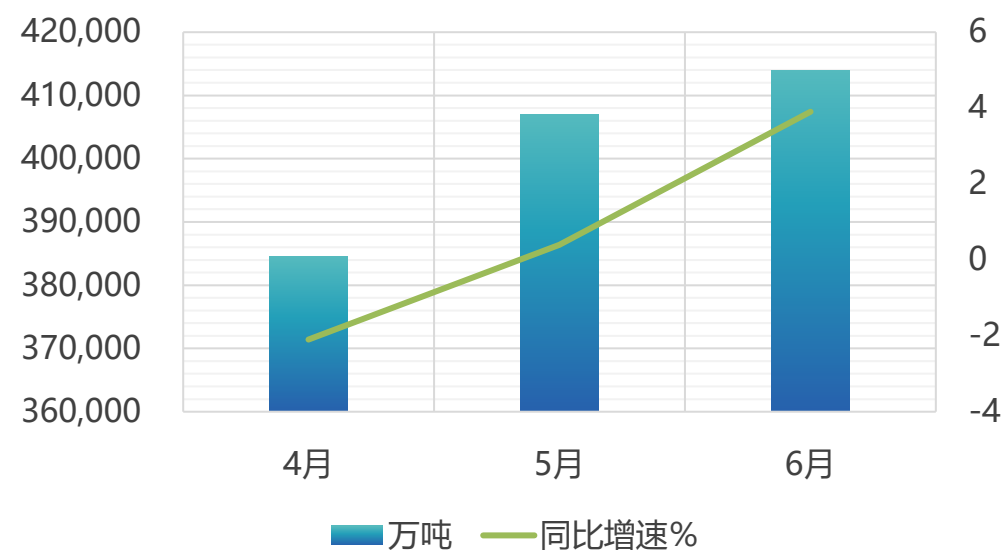


2020年Q2进出口贸易总额

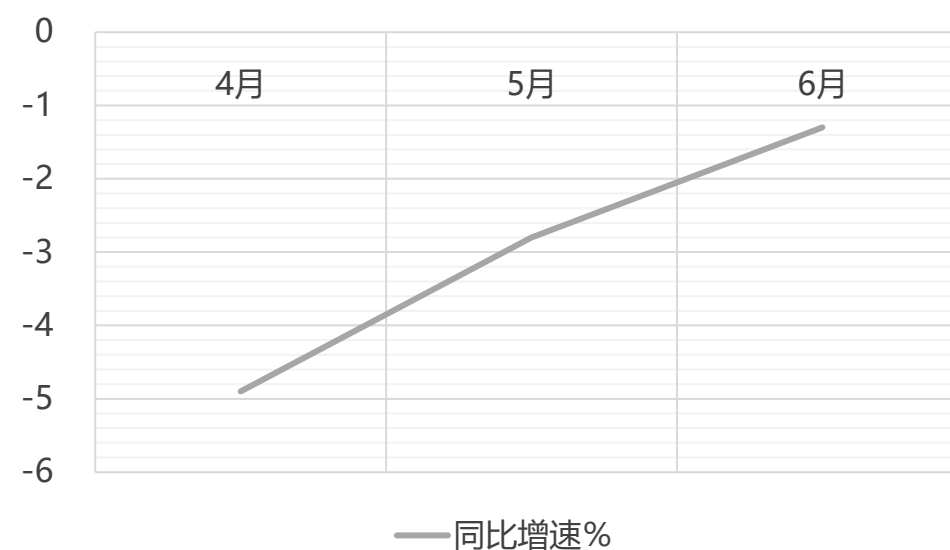


数据来源：国家统计局，物联网云仓数据研究院整理

2020年Q2货运总量



2020年Q2工业增加值



数据来源：国家统计局，物联云仓数据研究院整理

二、宏观政策

- 二季度政策主要围绕国土空间规划和用途管辖多方面。一方面聚焦完善产业用地政策，国土空间规划监督管理体系等规范，另一方面加快农产品仓储保鲜冷链设施建设，进一步加大政策支持并注重监督管理。

国家层面

地方层面

- 多地区推出2020年国有土地供应用地计划及基础建设方案，武汉则针对快速复苏推出《关于加强土地资源要素保障支持加快恢复我市经济建设发展的若干措施的通知》。

2020年二季度物流地产相关国家政策汇总

发布时间	政策	内容概要
2020年4月9日	《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》	在符合国土空间规划和用途管制要求前提下，调整完善产业用地政策，创新使用方式，推动不同产业用地类型合理转换，探索增加混合产业用地供给。
2020年5月22日	《关于加强国土空间规划监督管理的通知》	未取得规划许可，不得实施新建、改建、扩建工程。不得以集体讨论、会议决定等非法方式替代规划许可、搞“特事特办”。
2020年6月2日	《关于2020年土地利用计划管理的通知》	在控制总量的前提下，土地利用计划指标跟着项目走，切实保障有效投资用地需求。
2020年6月9日	《农业农村部关于加快农产品仓储保鲜冷链设施建设的实施意见》	进一步推进农产品仓储保鲜冷链设施建设工作，规范过程管理，加大政策支持，注重监督管理，优化指导服务，最大限度发挥政策效益。

信息来源：网络，物联云仓数据研究院整理

2020年二季度重点城市物流地产相关政策汇总

地区	发布时间	政策
上 海	2020年4月8日	《上海市促进在线新经济发展行动方案（2020-2022年）》
	2020年5月8日	《上海市推进新型基础设施建设行动方案（2020-2022年）》
广 州	2020年4月9日	《2020年广州经营性用地供地蓝皮书》发布
	2020年5月6日	《广州市本级2020年度国有建设用地供应计划》
长 春	2020年4月30日	《长春市二〇二〇年度国有建设用地供应计划公告》
苏 州	2020年5月18日	《关于加快特色产业园区建设促进产业投资的若干政策措施》
哈尔滨	2020年6月9日	《哈尔滨市本级2020年度国有建设用地供应计划（太阳岛专项）》
深 圳	2020年6月12日	《深圳市2020年度建设用地供应计划》
大 连	2020年6月17日	《大连市本级2020年度国有建设用地供应计划》

信息来源：各地规划与自然资源管理局， 物联云仓数据研究院整理

第二章

物流地产市场总览

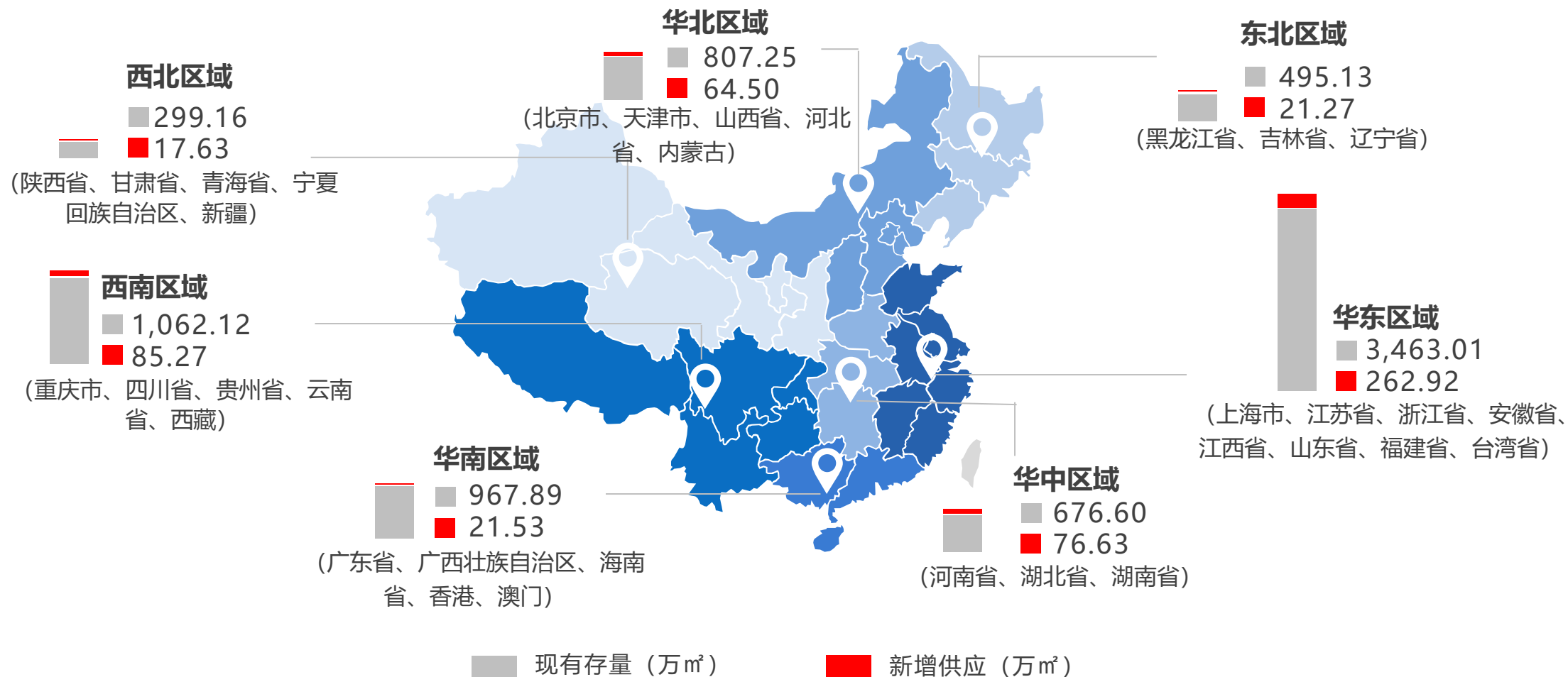
一、高标仓现有存量和新增供应

■ 据物联云仓在线仓库数据显示

二季度现有高标仓存量较多的区域为华东、西南地区，存量均超1,200万 m^2 ；现有存量较少的区域为东北、西北地区，存量均低于600万 m^2 。

二季度新增供应约539.67万 m^2 ，主要集中在华东（262.92万 m^2 ）、西南（85.27万 m^2 ）、华南（21.53万 m^2 ）等地区。

2020年二季度全国七大区域高标仓现有存量和新增供应情况

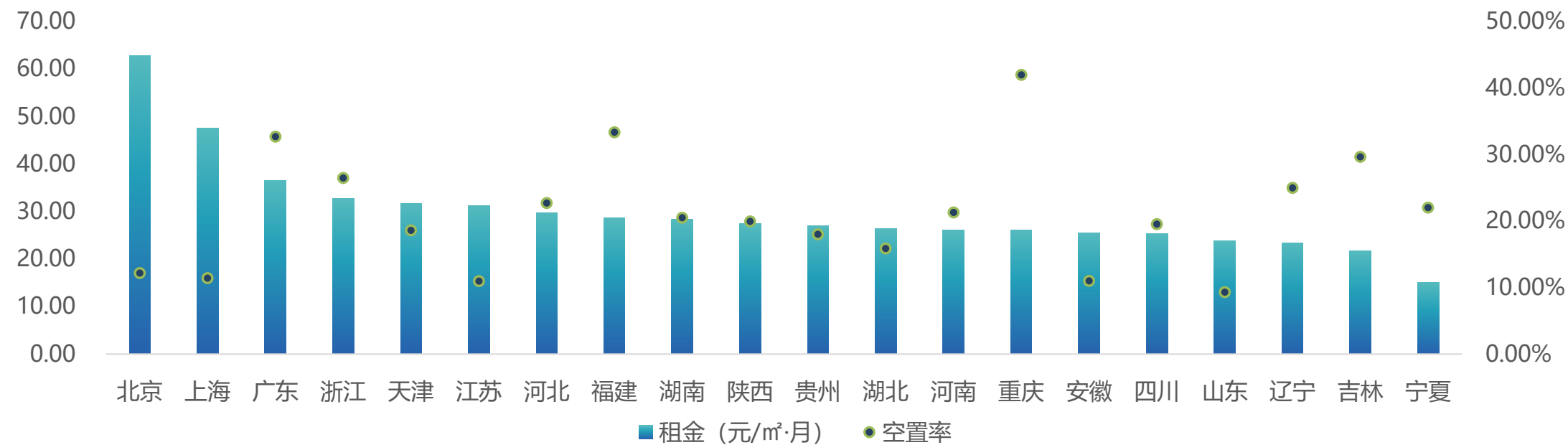


数据来源：物联云仓平台

二、高标仓租金和空置率情况

- 据物联云仓在线仓库数据显示，2020年二季度我国高标仓平均租金29.90元/㎡·月，环比下降5.01%；空置率为20.91%，环比上涨5.47%。租金方面，二季度北京、上海高标仓租金仍领跑全国，均高于45元/㎡·月，吉林、宁夏高标仓租金低于25元/㎡·月；空置率方面，二季度高标仓空置率较高的省市为重庆、福建、广东，均高于30%，空置率较低的省份为山东，低于10%。

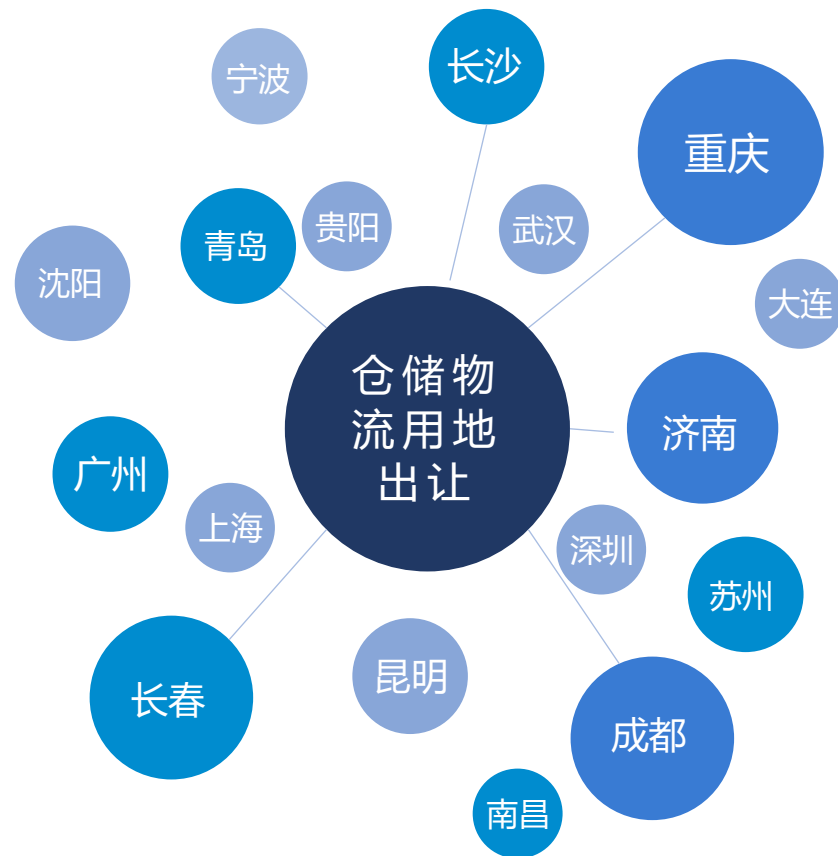
2020年二季度我国重点省市租赁面积及租金情况



数据来源：物联云仓平台

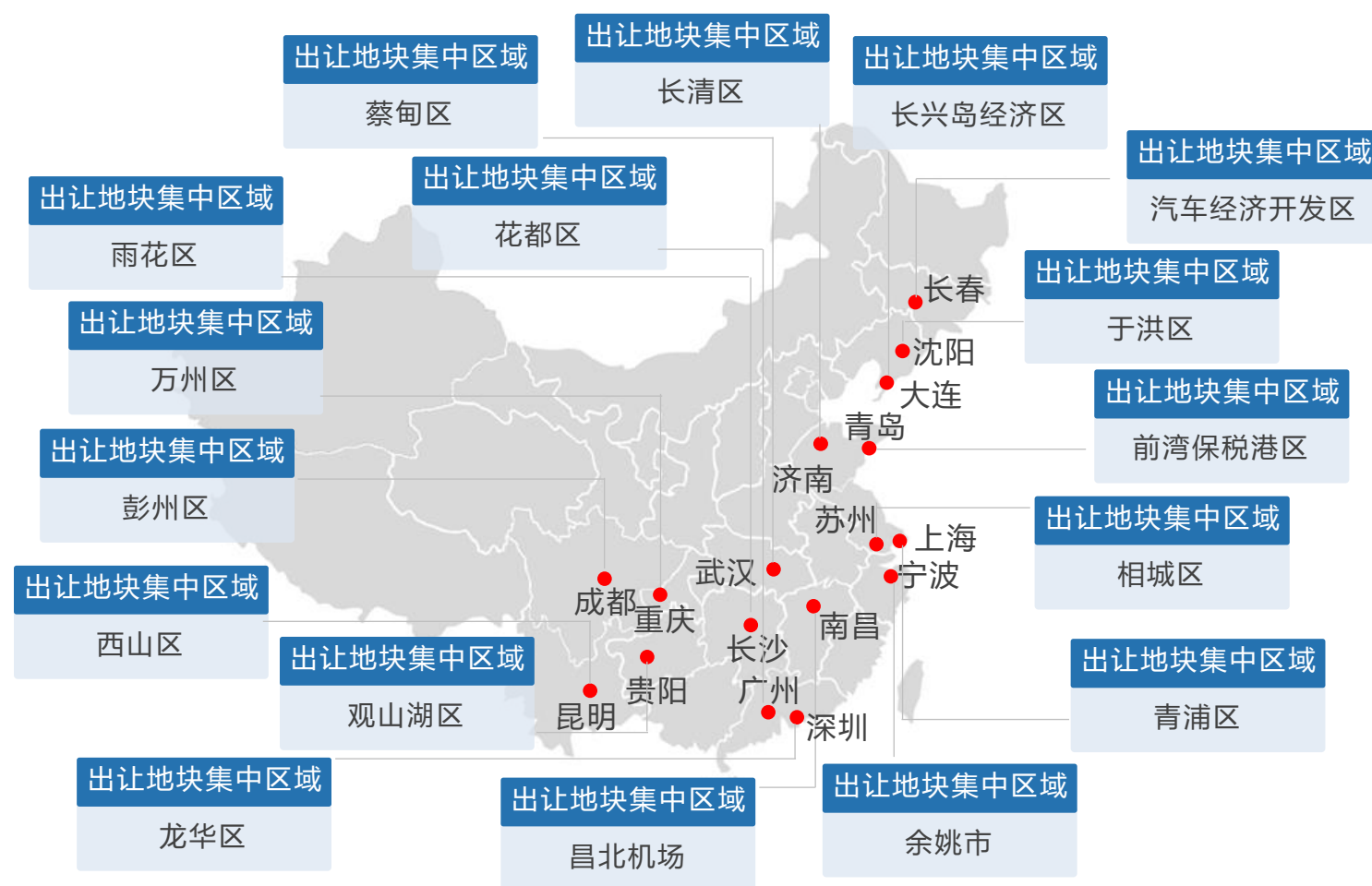
三、仓储用地一手出让情况

- 据30个城市资源与规划管理局土地招拍挂公告统计，二季度仓储物流用地出让共44起，总面积达398.93万m²，出让面积较一季度环比增长44%，仓储物流用地出让主要分布在重庆（7起）、长春（6起）、成都（5起）、济南（3起）、青岛（3起）、长沙（3起）、广州（2起）、昆明（2起）、宁波（2起）、沈阳（2起）、苏州（2起）、武汉（2起）、大连（1起）、上海（1起）、贵阳（1起）、南昌（1起）、深圳（1起）。



数据来源：物联云仓平台

2020年二季度全国30个城市仓储物流用地出让情况



城市	出让面积 (万m ²)
长春	70.43
大连	49.33
重庆	35.10
成都	30.72
长沙	26.12
武汉	25.83
青岛	25.04
昆明	19.63
南昌	18.82
宁波	18.42
广州	18.41
苏州	17.91
济南	16.41
沈阳	15.60
深圳	4.68
贵阳	3.40
上海	3.07

数据来源：各城市资源与规划管理局

2020年二季度全国30个城市仓储物流用地出让统计

城市	地块名称/编号	地块位置	出让面积（m ² ）	土地用途	出让年限（年）	容积率
上海	青浦区重固镇赵重公路东侧43-02地块	东至:43-03地块, 南至:43-03地块, 西至:赵重公路, 北至:郑店路	30,681.00	工业用地（仓储用地）	/	1.2
深圳	A920-0235	龙华区观澜街道	46,813.33	物流用地	30年	/
苏州	苏相国土2020-WG-14号	相城区望亭镇海亭路南、铁运路东	33,348.00	仓储用地	30年	≥1.5
苏州	苏相国土2020-WG-21号	相城区开发区春耀路北、康阳路东	145,714.00	仓储用地	50年	2.0-3.0
宁波	中意宁波生态园相公潭路东侧、兴业路北侧地块	中意宁波生态园	133,333.00	一类物流仓储用地/通用仓储类-分拨类普通仓储	50年	1.0-2.0
宁波	MS04-02-02-01地块	梅山欣港路南、港航路东	50,858.00	仓储用地	/	/
广州	83101245A19016号	增城区宁西街郭村村、百湖村	25,768.59	一类物流仓储用地（W1）	/	≤4.0
广州	花都区山前旅游大道以南、大广高速以北J12-HD03地块	花都区山前旅游大道以南、大广高速以北J12-HD03地块	158,344.00	一类物流仓储用地（W1）	/	≤3.0

长沙	[2020]长沙市045号	雨花区侯照村	15,022.13	物流仓储 (W1)	50年	≤2.0
长沙	[2020]长沙市037号	开福区湘捞路	118,627.97	物流仓储 (W)	50年	≤0.8
长沙	[2020]长沙市044号	雨花区东山街道侯照村	127,597.38	物流仓储 (W1)	50年	≤2.0
大连	大长兴 (2020) -9号	大连长兴岛经济区西部产业区，石化中路东侧	493,282.00	物流仓储	/	/
长春	220106009202GB00143	汽车产业开发区 东至乙三街 西至公园绿地 南至丙一街 北至富民大街	31,544.00	仓储用地	50年	> 0.7
长春	220106009202GB00141、142	汽车经济开发区 东至乙三街 西至丙一街 南至丙三路 北至乙一路	239,353.00	仓储用地	50年	> 0.7
长春	220106009202GB00139	汽车经济开发区 东至乙三街 西至丙二街 南至丙五路 北至乙二路	154,374.00	仓储用地	50年	> 0.7

长春	220106009202GB00145	汽车经济开发区 东至乙三街 西至丙一街 南至乙一路 北至丙一街	153,589.00	仓储用地	50年	> 0.7
长春	220106009202GB00138	汽车经济开发区 东至丙二街 西至丙一街 南至丙五路 北至乙二路	77,148.00	仓储用地	50年	> 0.7
长春	220105002539GB00116	经济技术开发区 东至丙十一街 西至丙十街 南至丙三路 北至丙二路	48,326.00	仓储用地	50年	> 0.8
重庆	FJ-06-21	康乐镇雪花村	3,366.00	物流仓储用地	50年	≥1.5
重庆	万州区高铁片区	万州区高铁片区	131,857.00	一类物流仓储用地(W1)	50年	≤1.5
重庆	龙市镇	龙市镇	13,099.00	仓储用地	50年	≤2.0

重庆	九龙坡区西彭组团D分区	九龙坡区西彭组团D分区	7,586.00	一类物流仓储用地		≤1.5
重庆	凤城街道	凤城街道	29,508.47	仓储用地	50年	≥0.7且≤1.5
重庆	渝北区空港组团U分区	渝北区空港组团U分区	106,744.00	一类物流仓储用地		≤1.5
重庆	长寿经开区晏E02-05/04地块	长寿经开区晏E02-05/04地块	58,807.23	W3-三类物流仓储用地	50年	≤1.5
武汉	工DXH（2020）006号	东西湖大道以东，兴工八路以南	103,230.57	仓储用地	50年	1.0-2.5
武汉	工CD(2020)04号	蔡甸区蓼山街常北大街与檀树七路交汇处以西（蓼山街中原村）	155,118.00	物流仓储用地	50年	1.0-2.5
沈阳	于洪区304国道南1号地块	于洪区304国道南1号地块	97,760.17	一类物流仓储用地	50年	≤0.8
沈阳	GN-LB-03-32地块	浑南区	58,280.57	一类物流仓储用地	50年	≤1.0
昆明	昆明市西山区海口街道办事处云龙社区居民委员会	昆明市西山区海口街道办事处云龙社区居民委员会	100,230.10	仓储用地	50年	≤1.2

昆明	宜良县北古城先觉社区	宜良县北古城先觉社区	96,047.86	W-物流仓储用地（快递服务）	50年	1.0-1.5
成都	青白江区宝成铁路以东	青白江区宝成铁路以东	6,167.53	仓储用地	20年	≥3.0且≤0.7
成都	新津县普兴街道砖桥村四组、宝峰村四组	新津县普兴街道砖桥村四组、宝峰村四组	13,499.94	仓储用地	20年	≤1.0且≥3.0
成都	青白江区川陕复线以南、同心大道以东	青白江区川陕复线以南、同心大道以东	118,008.53	仓储用地	20年	≥3.0且≤1.5
成都	彭州市濛阳街道伏龙社区、桂桥村	彭州市濛阳街道伏龙社区、桂桥村	133,265.72	物流仓储用地（W）	50年	≥0.6
成都	双流区黄甲街道一里坡社区	双流区黄甲街道一里坡社区	36,242.43	物流仓储用地（W）	20年	≤36,300㎡且≥108,700㎡
青岛	子信路北、疏港一路东	子信路北、疏港一路东	54,166.67	仓储用地	/	/
青岛	青岛前湾保税港区南港区同江路以南衡山路以东	青岛前湾保税港区南港区同江路以南衡山路以东	169,000.00	仓储用地	/	0.6≤容积率≤1.5
青岛	青岛西海岸综合保税区开放路以北成业路以东	青岛西海岸综合保税区开放路以北成业路以东	27,280.00	仓储用地	/	0.6≤容积率≤1.5

贵阳	贵阳市观山湖区现代产业园金清线西侧	贵阳市观山湖区现代产业园金清线西侧	33,957.70	工业70%，仓储30%	50年	0.8-2.0
济南	科远路以北、春暄路以东、飞跃大道以南	科远路以北、春暄路以东、飞跃大道以南	62,350.00	仓储用地	50年	1.5 < 地上容积率 ≤ 2.0
济南	鲍山街道飞跃大道以南、凤岐路以西地块	鲍山街道飞跃大道以南、凤岐路以西地块	38,324.00	仓储用地	50年	1.0 ≤ 地上容积率 ≤ 4.0
济南	长清区济南经济开发区平安片区玉清路以西、规划路以南	长清区济南经济开发区平安片区玉清路以西、规划路以南	63,447.00	仓储用地	50年	1.0 ≤ 地上容积率
南昌	昌北机场内现状西一跑道与规划西二跑道的北侧	昌北机场内现状西一跑道与规划西二跑道的北侧	188,234.67	工业用地（物流仓储）	50年	1.0≤FAR≤2.0

信息来源：各城市资源与规划管理局

注：“/”代表暂无信息。30个城市包括北京、上海、深圳、苏州、杭州、宁波、广州、东莞、南京、佛山、嘉兴、长沙、天津、无锡、大连、长春、重庆、武汉、沈阳、合肥、昆明、哈尔滨、成都、青岛、西安、贵阳、太原、济南、南昌、石家庄。

四、物流地产市场大事件

- 二季度随着复工复产的正常进行，仓储基础设施建设基本步入正轨，如普洛斯怀来大数据科技产业园、连江县万纬物流园等项目开工建设；京东物流北斗新仓正式落成投入使用；资本加码，如普洛斯完成宁波中远海运股权投资战略投资……

2020
05.12

普洛斯怀来大数据科技产业园项目开工。

2020
05.18

连江县万纬物流园开工。

2020
05.20

普洛斯宣布其旗下私募股权投资平台隐山资本完成对中远海运集团所属宁波中远海运物流有限公司（下称“宁波中远海运物流”）的股权战略投资。

2020
06.03

万纬物流首期类REITs产品“万纬物流-易方达资产-物流仓储1期资产支持专项计划”在深圳证券交易所举行挂牌仪式。

2020
06.14

中国铁路物资集团有限公司与万科企业股份有限公司在中国铁物总部签署战略合作协议。

2020
06.16

普洛斯（GLP）与临港集团旗下的上海临港浦东新经济发展有限公司举行隆重的签约仪式，双方将成立新的合资公司，共同建设和打造临港智能制造配套基础设施。

2020
06.17

京东物流宣布，亚洲电商首个全流程智能柔性生产物流园——京东物流北斗新仓正式建成投用。

2020
06.18

上海顺丰冷运供应链有限公司成立于6月18日，注册资本1000万元，法定代表人为危平，其同时任该公司执行董事兼总经理。

图片来源：物联云仓数据研究院

第三章

区域市场分析

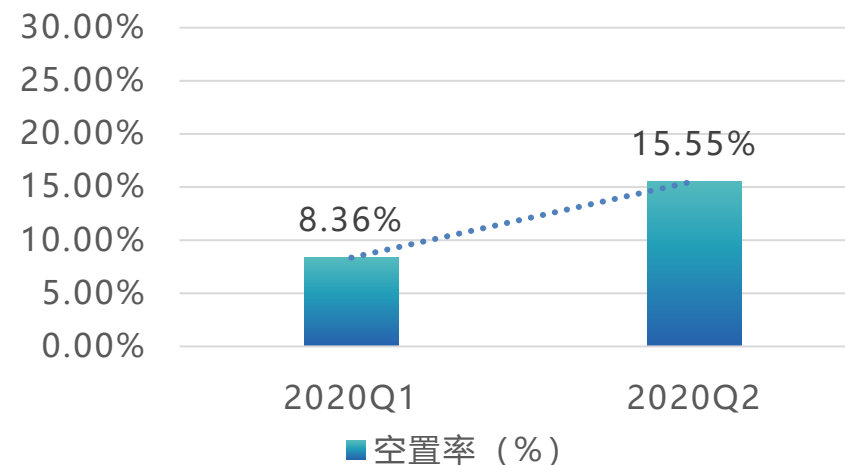
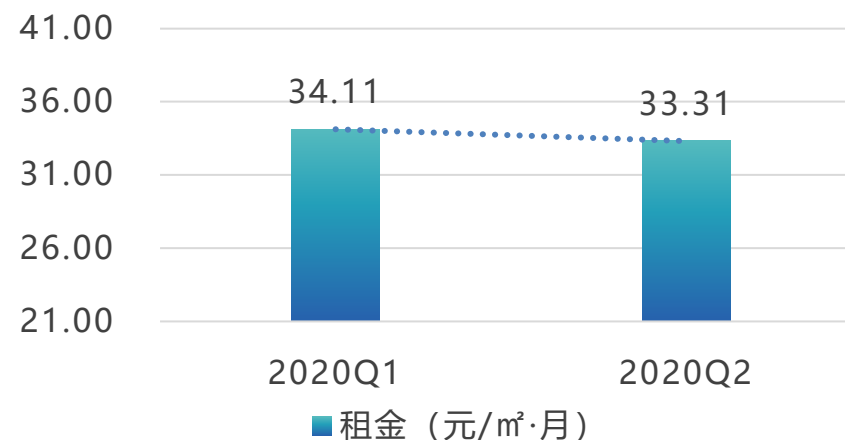
一、华东区域

- 相较2020年一季度，二季度华东区域高标仓市场租金环比下降2.35%，空置率环比上涨7.19个百分点。



- 本季度，上海高标仓市场基本保持平稳，租金与空置率波动不大；福建、浙江地区二季度高标仓空置较多，物流地产商为降价吸引客户，导致区域内仓库租金有所下降。空置率方面，二季度华东区域大量项目交付，262.91万 m^2 仓储设施入市，市场体量增加，空置率随之上浮。

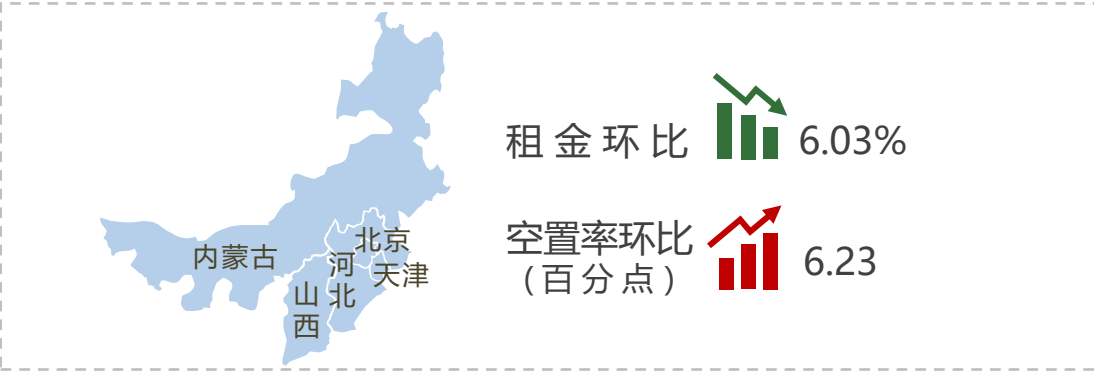
2020年二季度华东区域高标仓租金、空置率变化情况



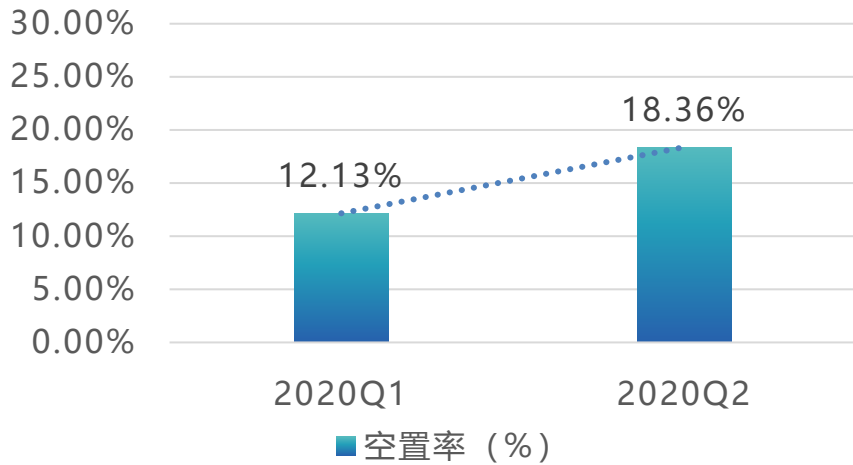
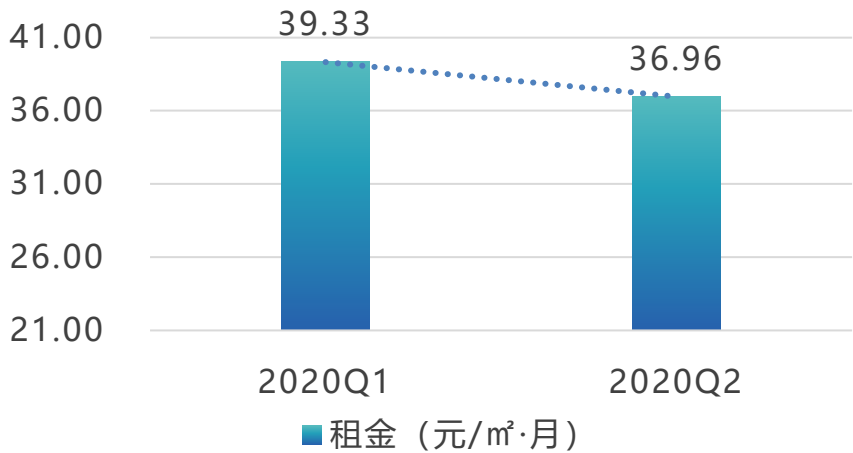
数据来源：物联云仓平台

二、华北区域

- 相较2020年一季度，二季度华北区域高标仓市场租金环比下降6.03%，空置率环比上涨6.23个百分点。



2020年二季度华北区域高标仓租金、空置率变化情况



数据来源：物联云仓平台

- 租金方面，北京本季度受疫情影响，租仓需求略显疲软，部分项目租金小幅下调；河北、天津、吉林等省市二季度租金均有所下降；空置率方面，随着天津（28.23万㎡）、山西（16.69万㎡）、河北（15.56万㎡）等地新增供应入市，华北区域空置率有所上升；土地方面，一手仓储用地出让共160.41万㎡，主要集中在长春、大连等地。

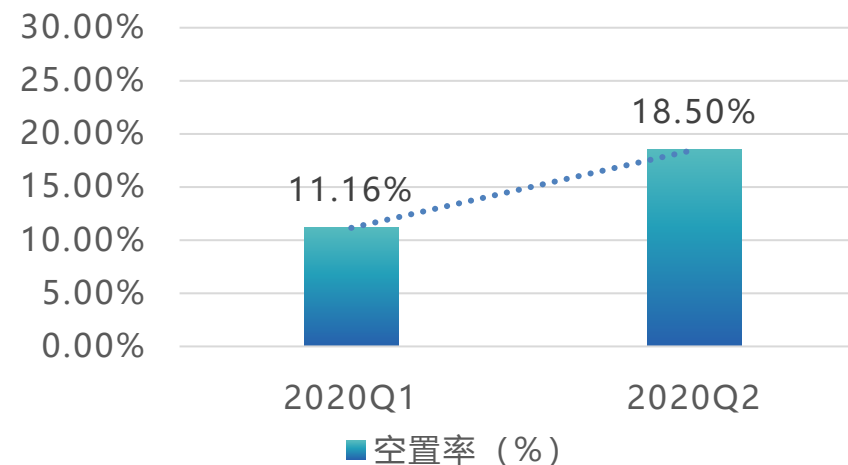
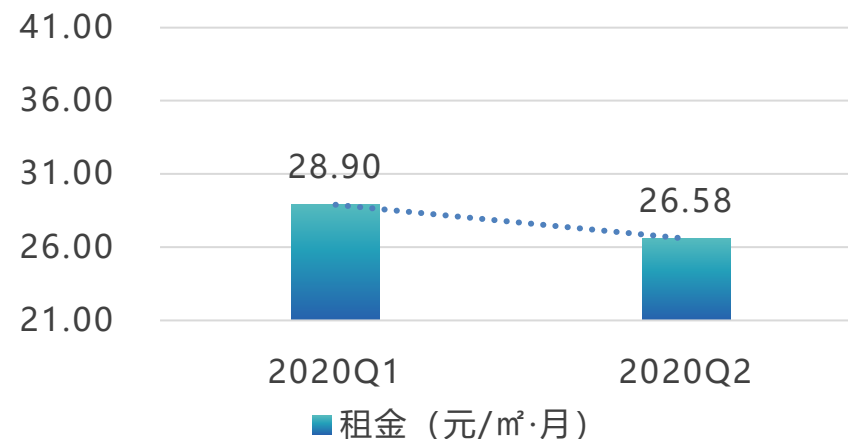
三、华中区域

- 相较2020年一季度，二季度华中区域高标仓市场租金环比下降8.03%，空置率环比上涨7.35个百分点。



- 本季度，华中区域需求以普通仓为主，高标仓需求疲软，尤其是区域核心省份湖北受疫情及洪灾影响，当地仓储市场持续萎靡，仓库租金下降明显，空置率有所上升，除正常的食品和生鲜保证原有仓储面积，其他行业均存在缩仓现象，部分仓库已面临倒闭。随着新增供应入市，华中区域空置率上浮明显。

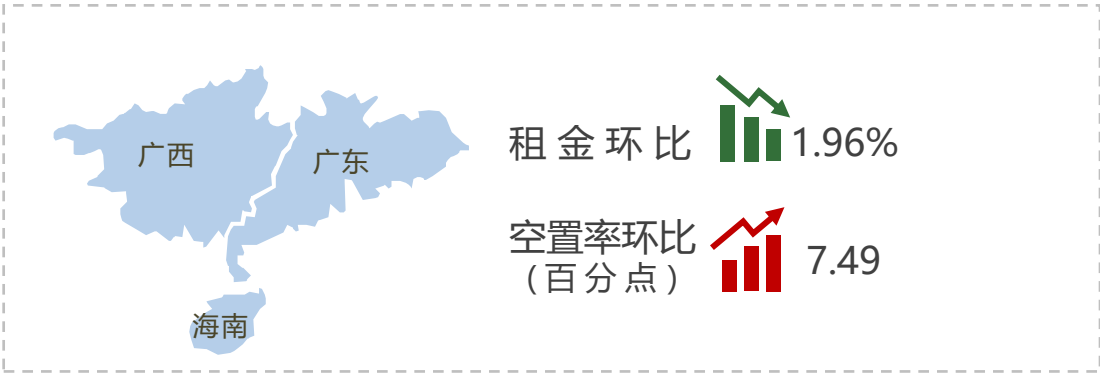
2020年二季度华中区域高标仓租金、空置率变化情况



数据来源：物联云仓平台

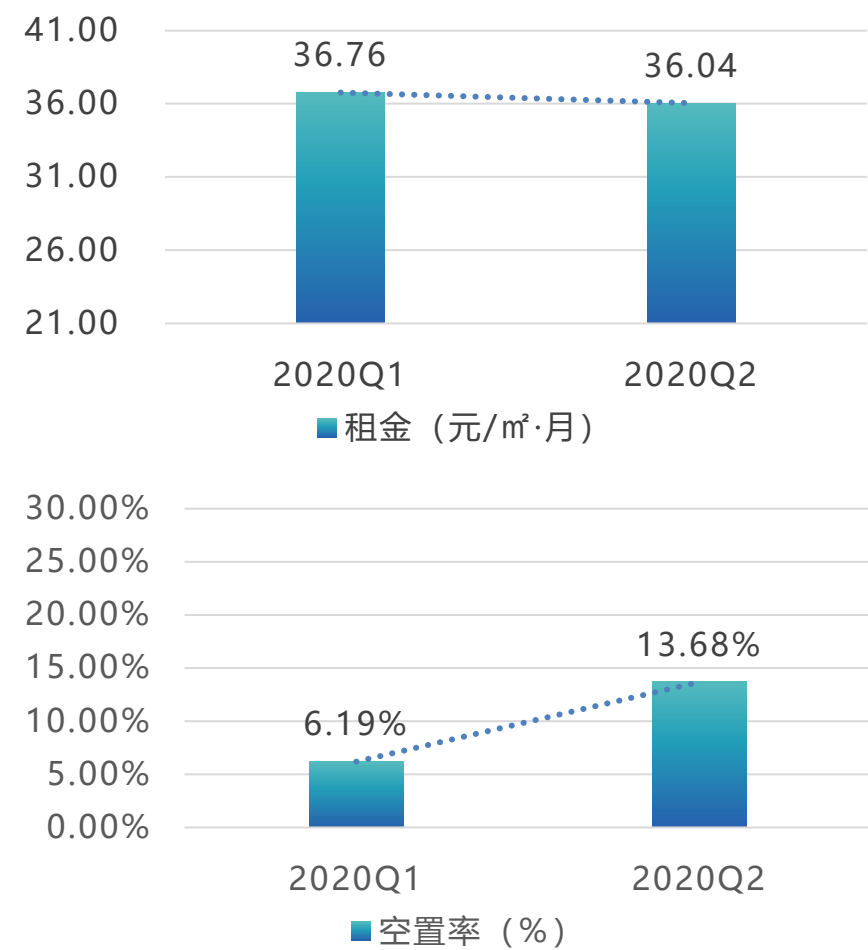
四、华南区域

- 相较2020年一季度，二季度华南区域高标仓市场租金环比下降1.96%，空置率环比上升7.49个百分点。



- 本季度，华南区域高标仓市场较为活跃，随着新增供应入市，空置率上升，去存化压力增大成为必然，市场竞争加剧，降价成为重要招商手段之一，因此二季度华南区域高标仓租金小幅下降。

2020年二季度华南区域高标仓租金、空置率变化情况



数据来源：物联云仓平台

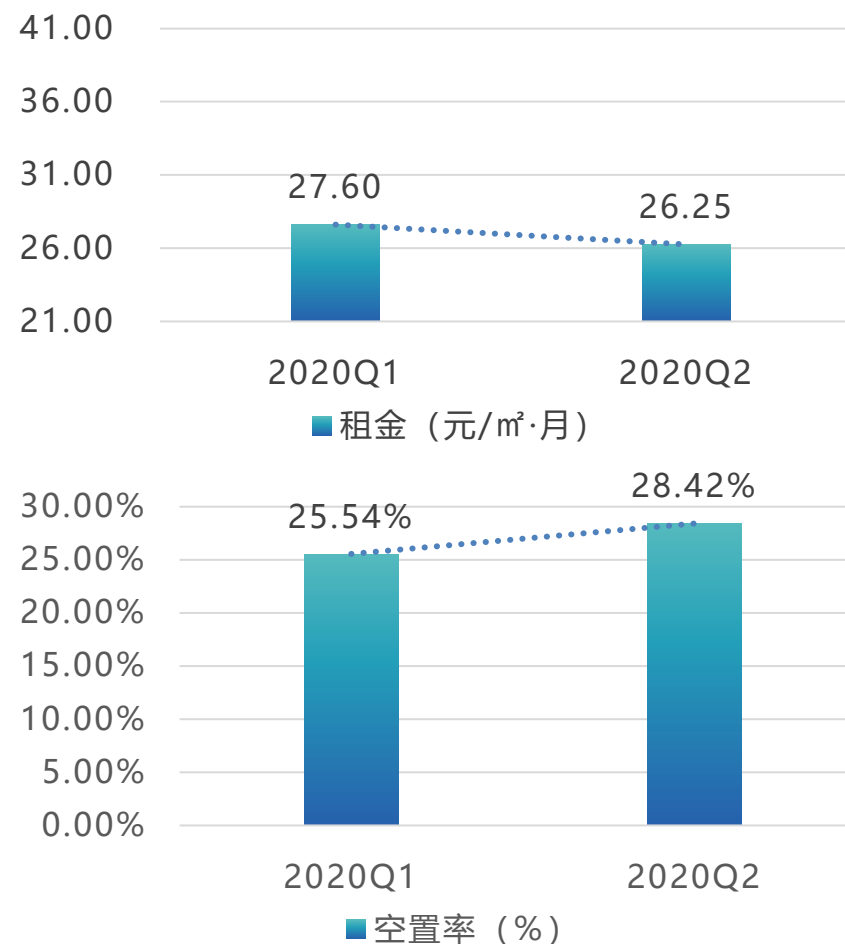
五、西南区域

- 相较2020年一季度，二季度西南区域高标仓市场租金环比下降4.89%，空置率环比上涨2.88个百分点。



- 本季度区域核心省市成都、重庆两地高标仓市场供需关系表现供大于求，业主为加大招商力度仓库租金较一季度有所下调；贵阳高标仓资源则相对紧缺，随着电商及物流企业快速发展对仓储需求日益增加，仓库租金较一季度略有上升。土地方面，成都、重庆两地城区仓储用地基本饱和，一手仓储用地供应向远郊发展，贵阳仓储用地供应相对较少。预计随着“双十一”及年底消费热情上涨，西南区域下半年高标仓市场将有所回暖，空置率将有所下降，租金则基本平稳。

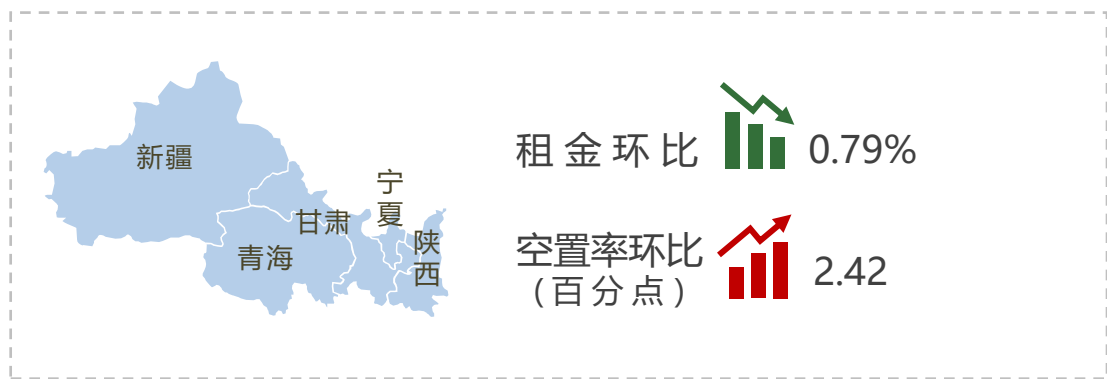
2020年二季度西南区域高标仓租金、空置率变化情况



数据来源：物联云仓平台

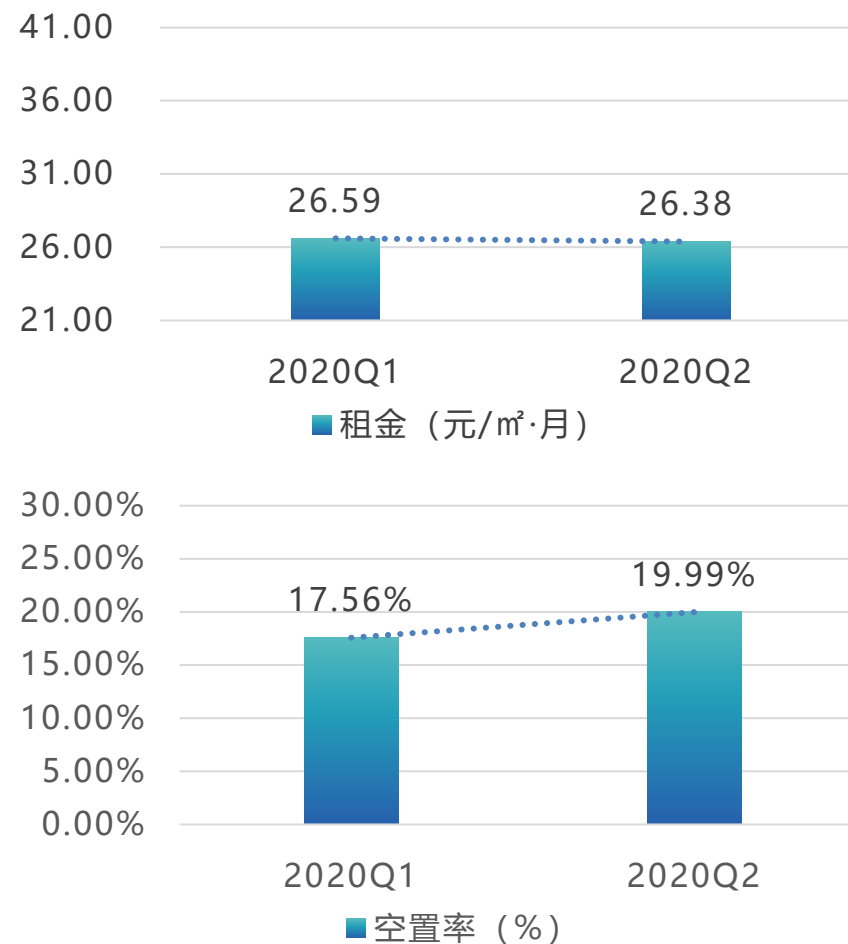
六、西北区域

- 相较2020年一季度，二季度西北区域高标仓市场租金环比下降0.79%，空置率环比上升2.42个百分点。



- 本季度宁夏租金下降幅度明显，预计三季度租金将基本平稳；新增供应方面，陕西有长安区9.33万m²、未央区8.29万m²的仓储设施建成入市。

2020年二季度西北区域高标仓租金、空置率变化情况



数据来源：物联云仓平台

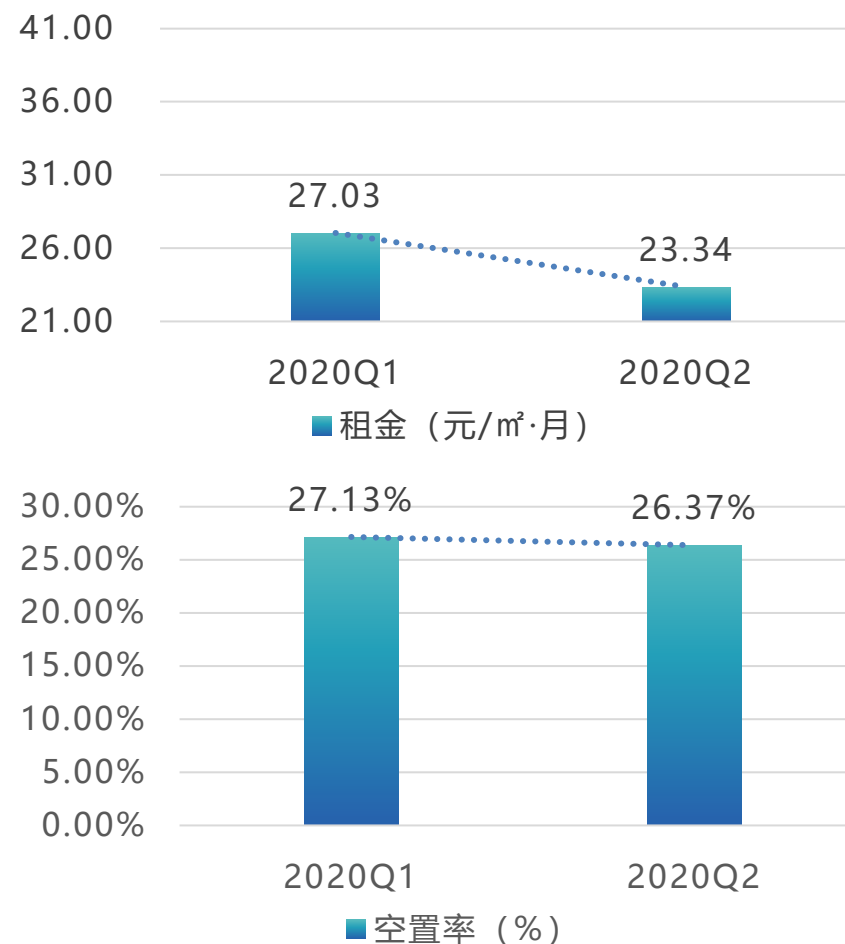
七、东北区域

- 相较2020年一季度，二季度东北区域高标仓市场租金环比下降13.65%，空置率环比下降0.76个百分点。



- 本季度，核心区域吉林有多个租户入驻，使得空置率有所下降；租金方面，除吉林仓储需求回升外，辽宁、黑龙江等省仓储租赁需求疲软，仓库租金呈下降趋势；新增供应方面，长春长德区和沈阳浑南区分别有14.62万 m^2 、6.64万 m^2 的仓库基础设施建成入市。

2020年二季度东北区域高标仓租金、空置率变化情况



数据来源：物联云仓平台

物联云仓数据研究院

专注于中国仓储市场数据洞察及研究咨询，依托物联云仓平台海量数据、强大的数据挖掘能力和丰富的仓储物流行业研究经验，围绕仓储市场、物流地产、行业发展、竞争分析等研究方向，不断推出深度洞察报告，提供定制数据、定向研究和咨询服务，助力行业发展和企业升级。如有需要，请与我们联系。

物流地产报告调研员

- | | |
|---|---|
| ➤ 李小芳 研究员
邮 件: lixiaofang@50yc.com | ➤ 詹璐 研究员
邮 件: zhanlu@50yc.com |
| ➤ 蒋琴 研究员
邮 件: jiangqin@50yc.com | ➤ 隋超 区域总监
邮 件: suichao@50yc.com |
| ➤ 辛成宽 区域总监
邮 件: xinchengkuan@50yc.com | ➤ 李晨 区域总监
邮 件: lichen@50yc.com |
| ➤ 黄天将 区域总监
邮 件: huangtianjiang@50yc.com | ➤ 沈建锋 区域总监
邮 件: shenjianfeng@50yc.com |
| ➤ 谭伟 区域总监
邮 件: tanwei@50yc.com | |

合作咨询

关赏轩

助理首席运营官 物联云仓数据研究院院长

电 话: 186 8252 9942

邮 件: guanshangxuan@50yc.com

朱柏全

数据运营部负责人

电 话: 183 8028 4317

邮 件: zhubaiquan@50yc.com



在线客服
4008-567-150



关注官方微信公众号
Follow us on WeChat

版权声明 COPYRIGHT NOTICE

文中的一切资料及数据，仅作参考之用，物联云仓保留一切权利，转载请保留原文链接或注明出处。