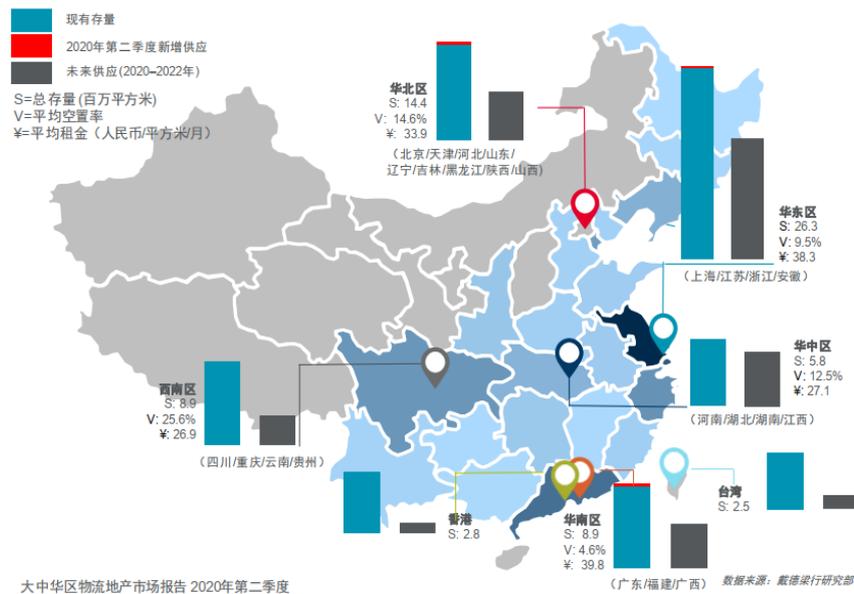


## 冷鏈倉庫成為新的投資熱點 中國高標倉庫將迎來快速且長遠的發展

上海，2020年8月31日——享譽全球的房地產服務和諮詢顧問公司戴德梁行，近期發佈研究報告——《2020年二季度中國物流地產市場回顧》。報告顯示：受益於復工復產的進程加快以及宏觀政策的支持，2020年第二季度中國經濟增長由負轉正，GDP 同比增長 3.2%。上半年實物商品網上零售額人民幣 43481 億元，同比增長 14.3%。以線上生鮮超市為例，2020年上半年活躍用戶同比大增 69.8%，推動了對核心城市的配送服務和倉庫（尤其是冷鏈倉庫）租賃需求的擴張。冷鏈倉庫成為新的投資熱點。從區域看，中國東部、中部、西部地區物流活動均保持活躍，西部地區回升勢頭更強。

截止二季度，中國內地共錄得約 73 萬平方米新增供應入市。內地高標倉庫整體空置率環比上升 0.4 個百分點至 12.5%。內地市場平均租金與上季度基本持平為 34.9 元每平方米每月，同比略降 0.6%。香港優質物流倉儲存量總計約 2960 萬平方英尺，整體空置率與一季度持平為 3.1%，平均租金環比下降 7.5%至 12.8 港幣每平方英尺每月。臺灣優質物流倉儲累計約 74.8 萬坪（約 247 萬平方米）。參考租金行情約新臺幣 500-600 元/坪/月。



2020年第二季度全國物流市場區域概覽

根據二季度交易資料顯示，商務服務、物流地產開發和電商/快運快遞是排名前三行業。受疫情影響，物流地產投資者在區域選擇上更加謹慎；華東地區物流用地更受物流地產開發商關注，主要集中江蘇省蘇州、無錫、徐州和鎮江，安徽省合肥和蕪湖。

受限於物流用地供給，核心城市物流用地一地難求，三四線城市仍有物流用地供應。受全球疫情和外部不確定因素增加影響，投資機構在物流土地獲取的策略上較往年更為謹慎，核心城市及周邊物流土地因稀缺性，租賃需求穩定和抗風險強，則更受投資機構所關注。而從二手交易物業來看，擁有穩定出租率、長期租約、優質租戶和優勢區位的二手高標倉庫成為投資市場炙手可熱的資源。

隨著中國國內經濟增速回升，大量的資本持續湧入中國高標倉庫市場。二季度中，Prois 完成交易一支 150 億元收益基金 (GLPCIFI)，該基金投資收益主要是來自長三角、京津冀和華中等地區 18 個城市的收益設施。Loctek 和 LaSalle 共同籌集 15 億美元資金，將進一步投入開發，服務於北京、上海、廣州及中國西部核心區域內的高標物流倉庫設施。JP MORGAN 和新宜在中國設立合資平臺，投資上海、蘇州和南京周邊高標物流設施。

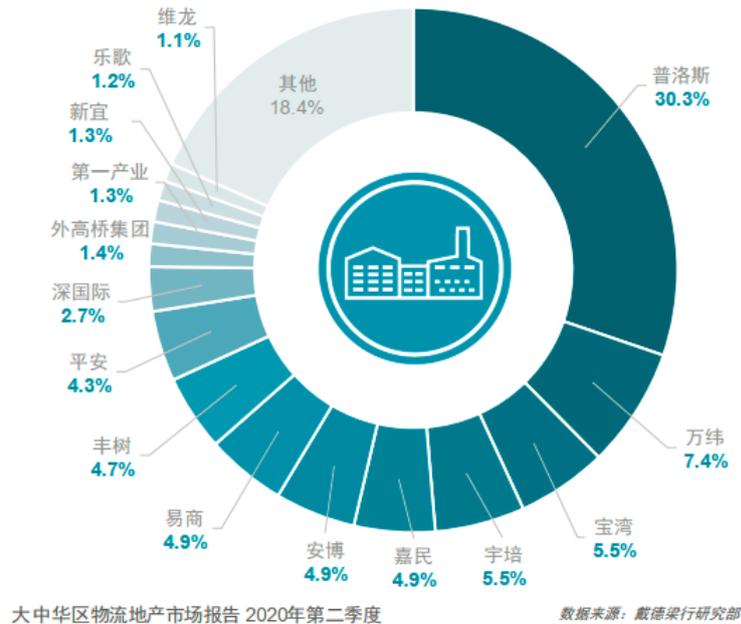


圖 3: 內地物流地產運營商存量佔有率大於 1%的市場

2020年4月30日，中國證監會和中國國家發改委聯合發佈《關於推進基礎設施領域不動產投資信託基金（REITs）試點相關工作的通知》。戴德梁行大中華區研究部主管林榮傑表示：“這標誌著境內基礎設施公募REITs試點正式起步。試點通知將為物流產業規模化發展解開束縛，為產業發展提供有效的融資工具提供新的通路。隨著物流REITs試點推行，在巨大資金支持下，相信中國國內高標倉庫將迎來快速且長遠的發展。”

戴德梁行中國區產業地產部主管、董事總經理蘇智淵指出：“隨著企業復工復產穩步推進，產能亦逐步恢復，企業加快轉型升級，因此物流相關固定資產投資有所增加。隨著各大生鮮類和配送平臺業務不斷在核心城市擴大，短期會加快帶動對核心城市及周邊倉庫問詢及租賃需求，尤其是冷鏈倉庫，已成為當下炙手可熱的新投資風向。”

-結束-

## 關於戴德梁行

戴德梁行（紐約證券交易所股票代碼：CWK）是享譽全球的房地產服務和諮詢顧問公司，通過兼具本土洞察與全球視野的房地產解決方案為客戶創造卓越價值。戴德梁行遍佈全球60多個國家，設有400多個辦公室，擁有53000名專業員工。在大中華區，我們的22家分公司合力引領市場發展，並於2017和2018連續兩年蟬聯《歐洲貨幣》綜合實力、租賃及銷售代理、評估、研究四項中國區年度大獎。2019年公司營業收入達88億美元，核心業務涵蓋物業管理、設施管理、專案管理、租賃代理、資本市場及顧問服務等。更多詳情，請瀏覽 [www.cushmanwakefield.com.tw](http://www.cushmanwakefield.com.tw)。

## 如有查詢，媒體請聯繫：

錢穎

大中華區市場營銷及傳播部董事

電話：+86-10-8519-8040

[mandy.qian@cushwake.com](mailto:mandy.qian@cushwake.com)

黃婷鈺 資深助理董事

台灣媒體聯絡人

電話：+886-2-8788-3288

#220

[clio.ty.huang@cushwake.com](mailto:clio.ty.huang@cushwake.com)

