


智慧投资

高标厂房： 中国智造的锻造场

年度报告

世邦魏理仕研究部
2025年11月





中国制造转型升级下的
高标厂房市场机遇

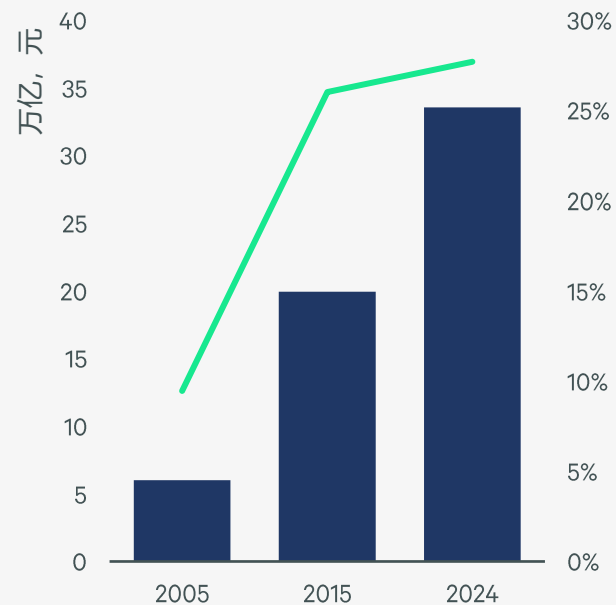
全球最大制造业基地的升级进行时

今年是“中国制造2025”的收官之年。国家统计局的数据显示，2015-2024年间，中国制造业增加值以每年6%的速度增长；以美元现价计算，中国制造业增加值在全球的占比从2015年的25.9%进一步提升至27.7%。

从体量上看，中国是毋庸置疑的制造业全球第一大国。中国拥有 41 个工业大类、207 个工业中类、666 个工业小类，是全世界唯一拥有联合国产业分类中全部工业门类的国家。

更重要的是持续推进的产业升级。2015-2024年，全国规模以上工业增加值中，高技术制造业的占比由11.8%上升至16.3%；今年上半年，规上高技术制造业增加值同比增长9.5%。在新能源汽车、船舶、高铁、生物医药等领域，中国制造已经处于世界领先方阵，且近年来在集成电路、工业机器人等方面不断取得突破性的进展。

图表1：中国制造业增加值及全球占比



■ 中国制造业增加值 (左轴) — 占全球比重 (右轴)

数据来源：国家统计局，世邦魏理仕研究部，2025年11月

图表2：2024年中国高技术制造全球占比



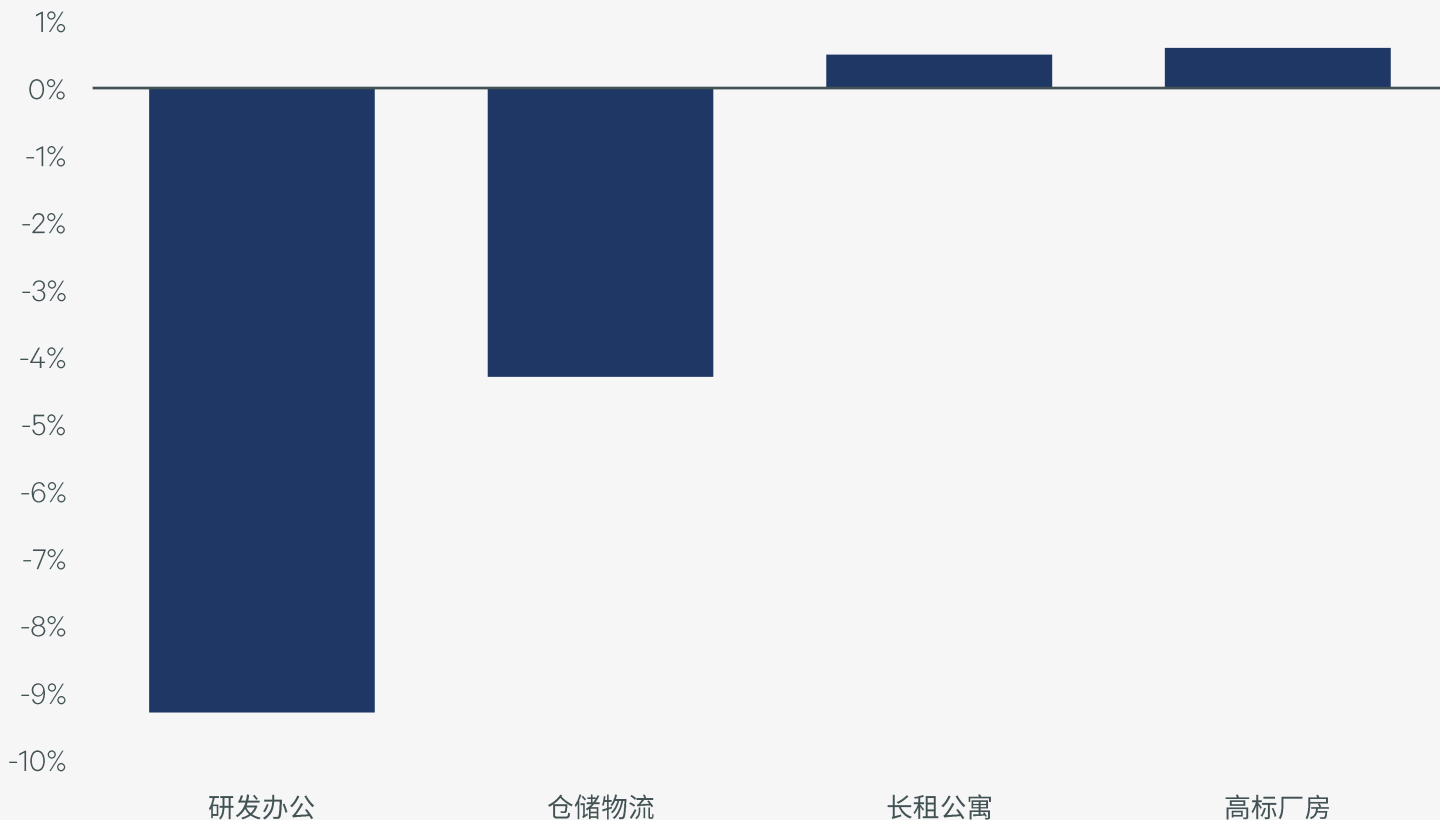
从公募REITs看厂房： 三大特质提升资产价值

自2022年以来，中国经济持续面临结构性转型和周期性波动的双重挑战，而外部环境的不确定性也进一步上升。受此影响，各类公募REITs经营表现和资产估值的波动有所放大，并且呈现出冷暖分化。

2022-2024年期间，对比研发办公和仓储物流，高标厂房公募REIT的底层资产估值保持稳定，并受到越来越多的投资者关注。我们认为，高标厂房所体现出的更强韧性主要源于其三大特质：

1. 高成长性的租户行业
2. 稳定的租约
3. 相对分散的租户结构

图表3：2022-2024年各类产权类公募REITs底层资产估值变动



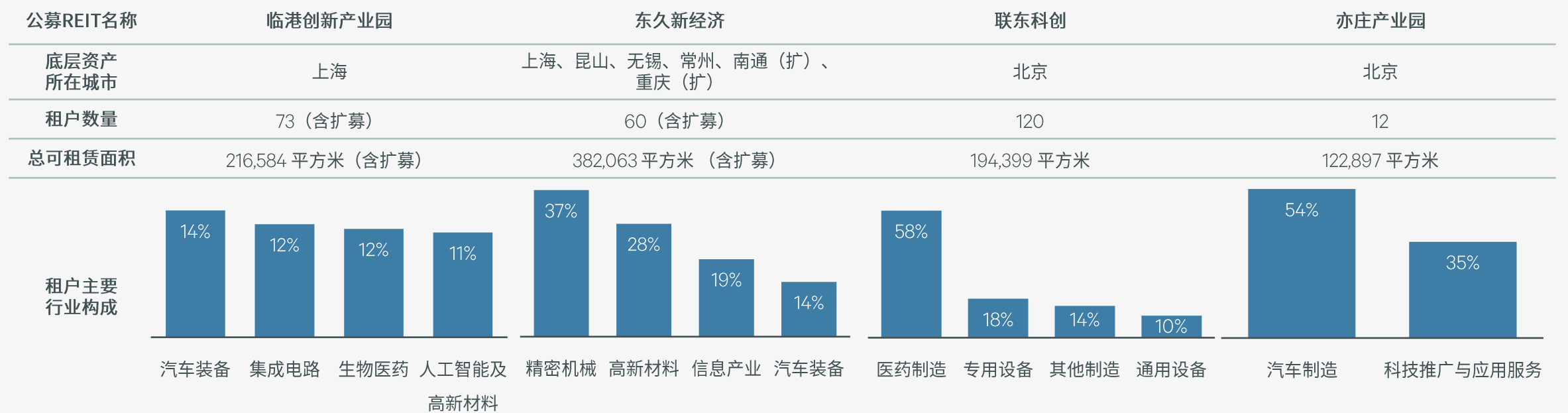
数据来源：公募REIT年度资产评估报告，世邦魏理仕研究部，2025年11月

高成长性的租户结构： 先进制造业高度集聚

从已上市的4只高标厂房REITS所公布的相关信息来看，其租户结构高度聚焦于汽车、生物医药、新材料、信息技术、装备制造等战略新兴产业和高技术制造业。

我们认为上述行业代表着中国制造升级转型的方向，受到国家和各地产业政策的大力扶持，其高成长性、高附加值的特点有助于高标厂房在租赁运营中能够更好地抵御经济波动中的风险。

图表4：高标厂房REITs租户数量及主要行业承租面积构成¹

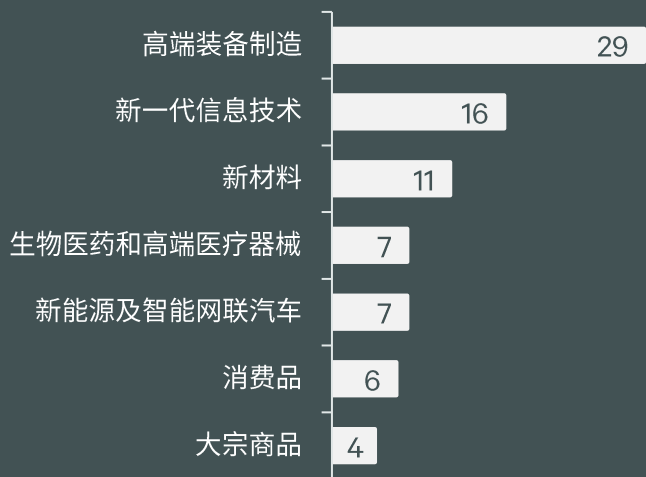


备注1：临港创新产业园和东久新经济租户行业构成基于2025年三季度报告数据，亦庄产业园基于招募说明书公布的2024年底数据，联东科创基于招募说明书公布的2024年3月底数据
数据来源：上市REITs季度报告，招募说明书，世邦魏理仕研究部，2025年11月

国家先进制造业集群

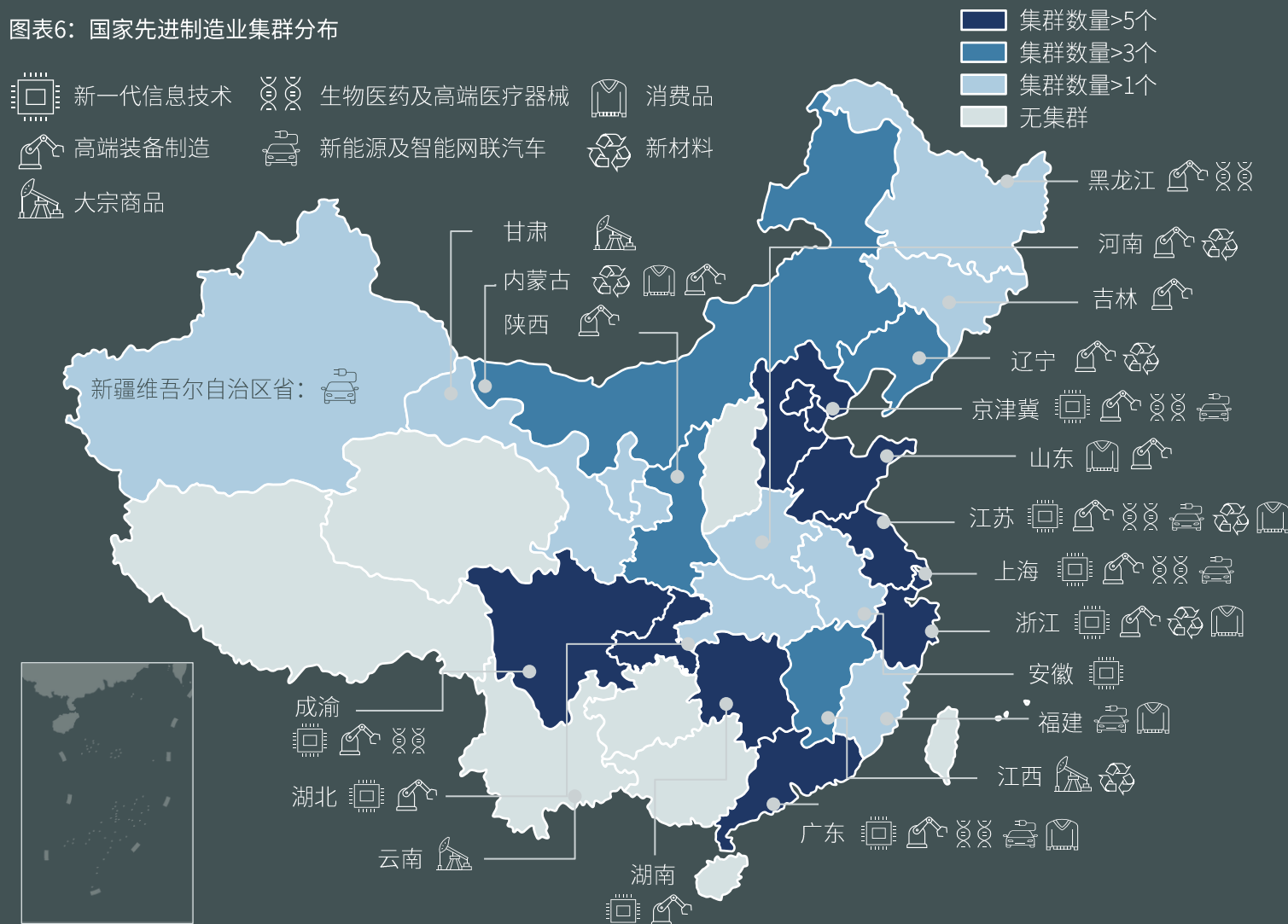
国家工信部在2022年和2024年分两批公布了总计80个先进制造业集群，涉及高端装备制造、新一代信息技术、生物医药、新能源汽车等重点产业。从地理位置看，长三角（29）、京津冀（17）和珠三角（8）是先进制造业集群分布最密集的区域，这也是高标厂房需求最旺盛、增长潜力最大的区域。

图表5：国家先进制造业集群产业分布



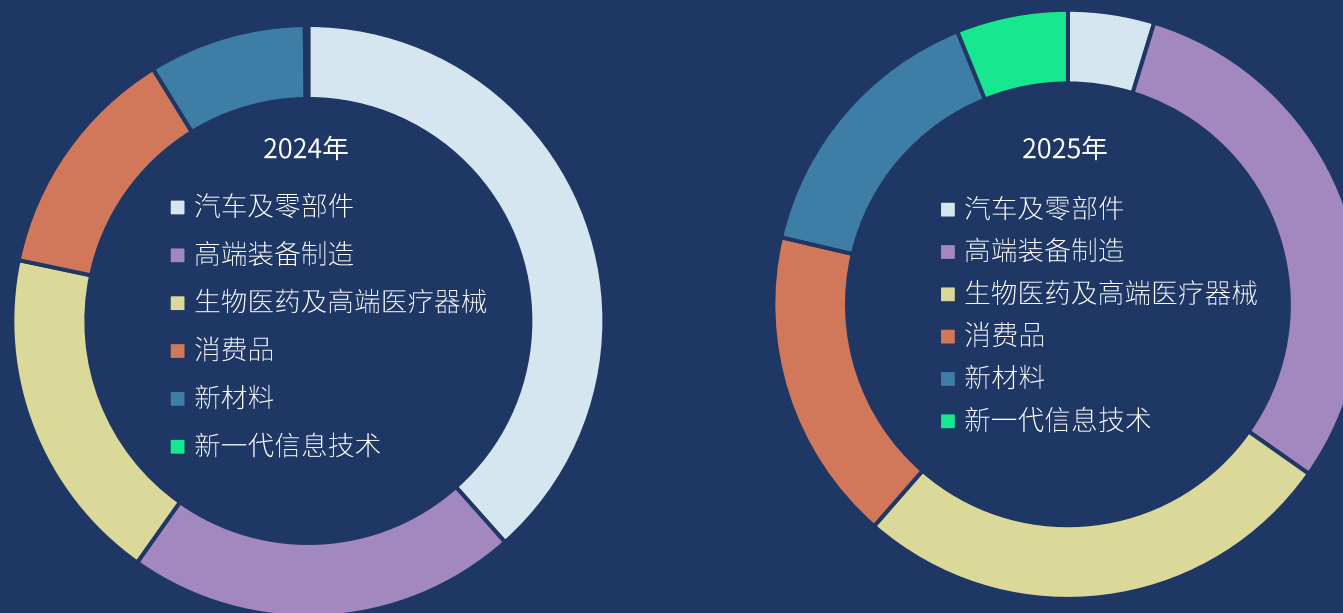
数据来源：万得资讯，国家政府网，世邦魏理仕研究部，2025年11月

图表6：国家先进制造业集群分布



CBRE近两年成功帮助多家 中内外先进制造企业选址落地

图表7：CBRE近两年接受客户委托的厂房选址面积统计，按不同行业分类



数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年11月

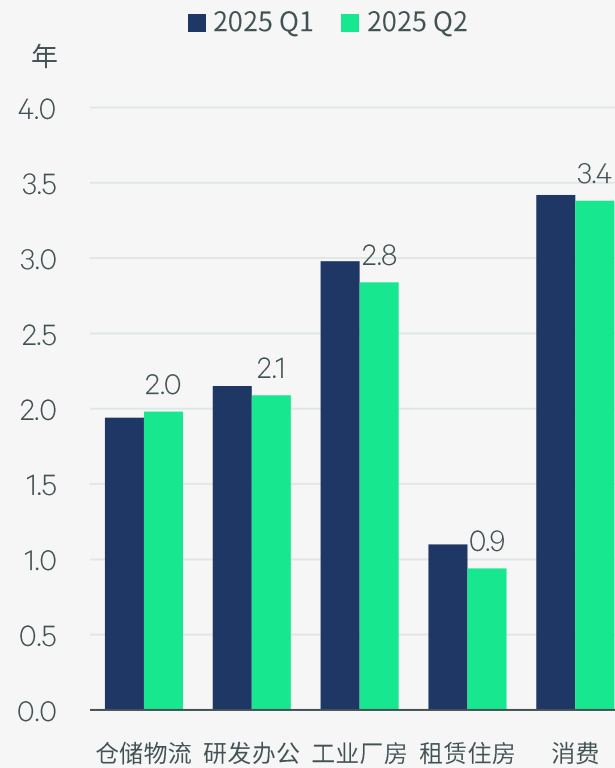
稳定的租约

在过去的2-3年内，高标厂房REIT底层资产的平均出租率持续位于95%以上，租金基本保持稳定。高标厂房稳定的运营现金流与其长租期和高续约率密切相关。

长租期：工业厂房的租约长度一般在3-5五年，中大型租户的租约长度可达五年以上。从公募REIT市场的公开信息来看，截止2025年二季度，工业厂房REIT底层资产的平均剩余租期为2.8年，长于仓储物流（2.0年）和研发办公（2.1年）。

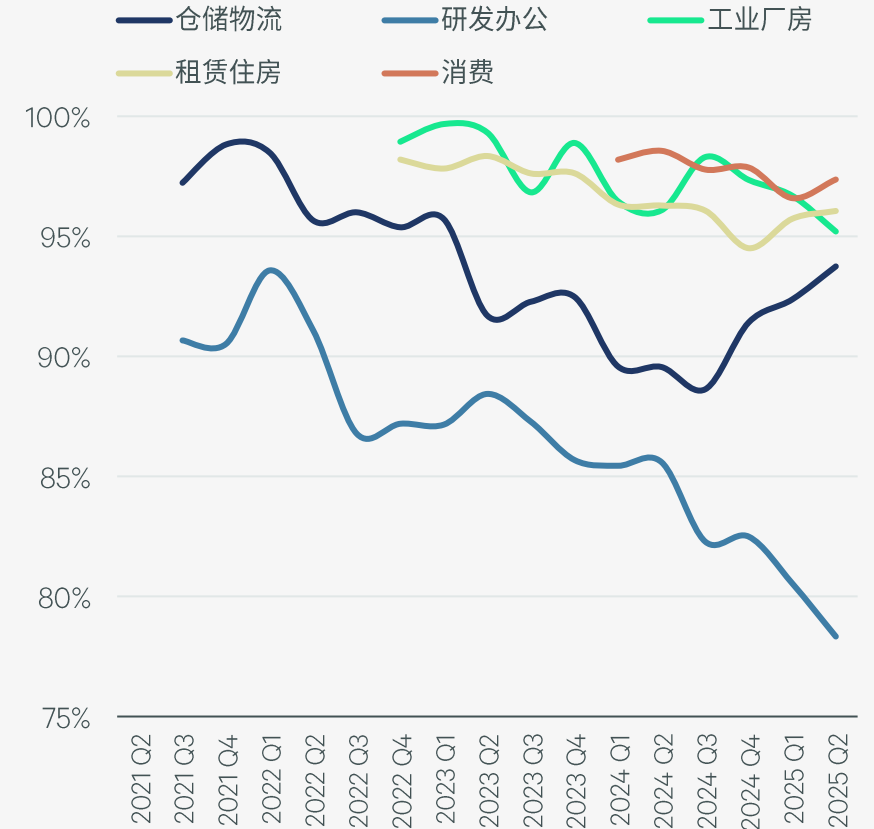
高续约率：通常情况下，工业厂房租户的续约率可达80%以上。这背后的重要原因在于生产型企业入驻后装修和设备投入多，且对于周边产业配套有严格的要求，因此一旦更换生产场所将面临较高的搬迁成本。

图表8：产权类公募REIT平均剩余租期对比



数据来源：季度报告，世邦魏理仕研究部，2025年11月

图表9：产权类公募REIT出租率对比



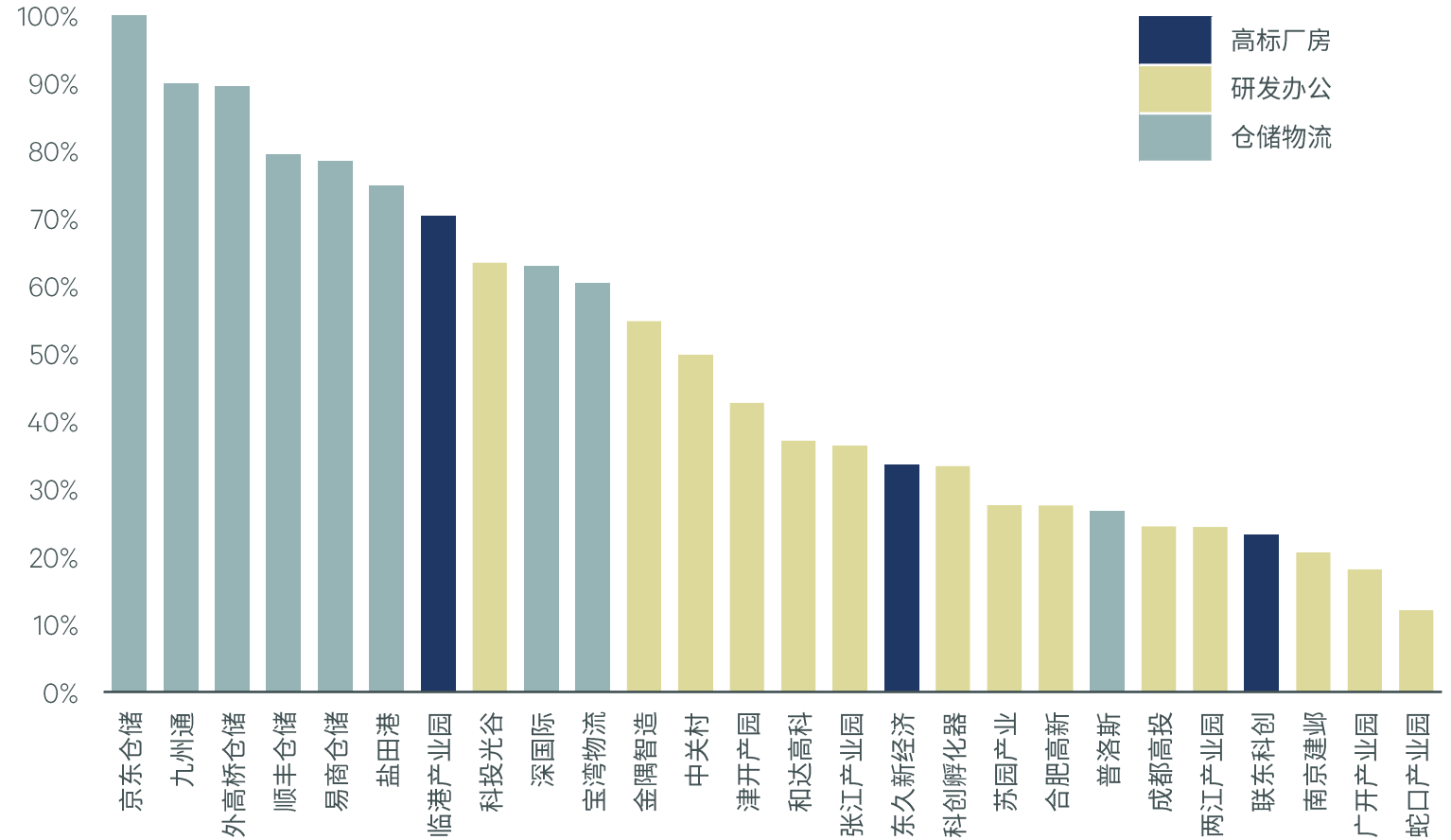
相对分散的租户结构

高标厂房的通用性和集约性，以及可满足生产、研发试验及经营一体化需求的特点，令其契合来自于不同行业的中小型企业空间需求，租户的分散度相对较高。

2025年二季度的数据显示，临港产业园、东久新经济和联东科创前五大租户集中度为70%，33%和23%，均值为42%，高于研发办公REIT的34%，但显著低于仓储物流REIT的70%。

就平均单个租户的租用面积而言，高标厂房REIT项目在1000-6000平方米左右，同样介于仓储物流和研发办公项目之间。

图表10：2025年二季度工业类REITs前五大租户租金收入占比



数据来源：REITs季度报告，世邦魏理仕研究部，2025年11月



Jan

Feb

Mar

Apr

May

Jun

88.154

44.186

高标厂房标准

什么是标准厂房？

作为制造业的载体，中国厂房行业正处于由产业升级、产业集群化和土地集约化利用共同驱动的发展转型阶段。企业对生产空间的要求正加速从以往简单的场地需求，转变为对具备完善配套设施和高效规划的现代化标准厂房需求。

CBRE认为，从建筑参数、空间适配和资产运行维度来看，现代化标准厂房具备**产业通用性**、**土地集约性**和**专业机构运营**这三大特点。

—通用性

- 建筑和配套设备标准化程度高，适用产业和功能范围广，空间分层、分户分割灵活
- 主要聚焦生物医药、新能源、新材料、信息技术、装备制造等高技术产业

—集约性

- 规模化开发，而非零星小面积开发；土地面积通常在100亩以上，一线城市，部分长三角及大湾区工业型城市不小于60亩
- 容积率较高，一般为单层和多层厂房混合，提供包含生产、研发试验、经营等多种功能的集约复合空间。部分园区提供餐饮、住宿等配套设施

—专业运营

- 由地方政府园区平台公司、专业园区发展运营机构提供产业招商、租赁运营、物业管理等综合配套服务

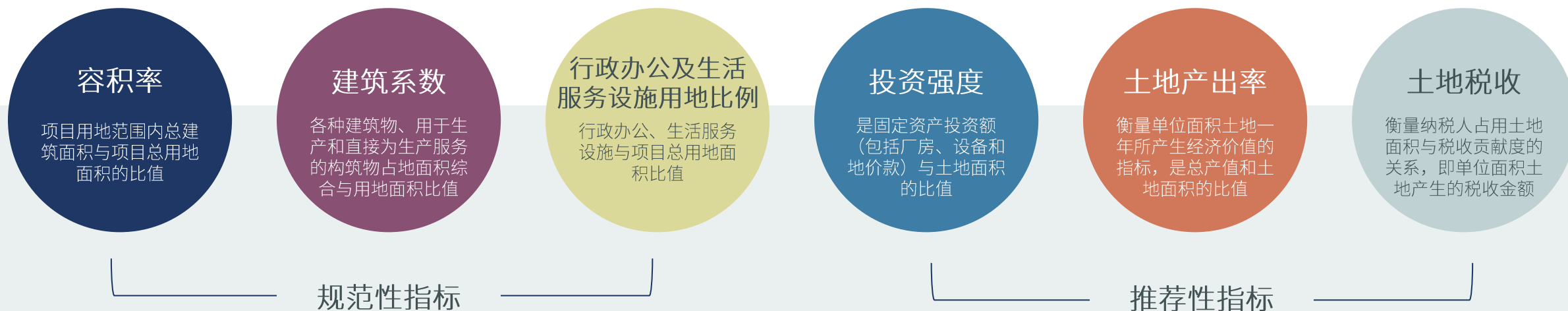
标准厂房的基本建筑参数²

	标准单层厂房	标准多层厂房	传统单层厂房
适用场景	生产和研发		生产车间、制造用房等
层高	生产区：8-11米 办公区：3-5米	1层：7-12米 2层及以上：4-7米	8-10米
承重	生产区：2-5吨/平方米；办公区：0.2-0.5吨/平方米	1层：1-5吨/平方米；2层及以上：0.5-3吨/平方米	1-5吨/平方米
柱距	高于9×高于25米	高于8×高于8米	低于9×低于18米
建筑特征	多为钢混结构	多为钢混结构	多为轻钢结构
独栋建筑面积	3,000-10,000平方米	2,000-8,000平方米	3,000-10,000平方米
最小租赁单元	1,500平方米	500平方米	1,500平方米
消防等级	丁类或丙二类，预留喷淋		丁类，不能提升
装修	为租户提供装修改造	为租户提供装修改造，电梯精装	纯毛坯交付
配套	配有精装修公寓、食堂餐饮、便利店等生活配套		无
出入口设置	根据租户需求为每个租户配备单独出入口		设置两个出入口，仅可满足双拼租赁需求
租户客群	各类生产型企业	研发+生产型企业	大中型生产企业
运营模式	面向相对分散的中小企业出租，可独栋，单层出租或两个租户拼租		面向规模化制造企业出租，独栋为主

备注2：根据公募REITs以及CBRE内部研究总结。数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年11月

工业用地的控制指标

国土资源部对工业项目建设用地设有控制指标，控制指标由**规范性指标**和**推荐性指标**构成。**规范性指标**包括建设容积率、建筑系数、行政办公及生活服务设施用地比例，由国土资源部制定全国性的控制值，各省市政府因地制宜地制订当地标准，但容积率、建筑系数控制值原则上不低于全国控制指标，行政办公及生活服务设施用地所占比重原则上不高于全国控制指标。**推荐性指标**包括固定资产投资强度、土地产出率、土地税收等，国土资源部按不同制造业分类和工业土地级别制定全国性的固定资产投资强度推荐值，各地政府可根据当地经济发展水平、兼顾大中小企业投入产出状况，参考、选择全部或部分推荐性指标制定控制值后在本地实施。（详见《工业项目建设用地控制指标》，国土资源部，2023年）



结论

在中国制造业如火如荼的转型升级进程中，具备高效规划和完善产业配套、符合高技术产业复合化空间需求的现代化标准厂房是必不可少的载体。

随着2022年后4只标准厂房公募REIT相继上市，标准厂房作为一个国内新兴的投资性商业地产类别开始受到越来越多的投资者关注。得益于顺应产业升级的租户结构、高租户粘性和长期期以及较高的租户分散度，标准厂房能够在近年来持续波动的宏观经济和

商业地产投资环境中为投资者提供兼具稳定性和成长性的现金流。

CBRE建议投资者重点关注长三角、珠三角、京津冀、成渝等先进制造业高度集聚的区域。与其他商业地产类别不同的是，标准厂房投资需细致了解当地在产业导入、投资强度、土地产出等方面的政策及其对投资运营和退出的影响。在投资策略方面，我们建议投资者优先考虑与具有丰富产业资源和领先运营能力的专业开发商合作组建Pre-REIT基金，以及带有优质租户和稳定租约的售后回租机会。





附件：主要城市标准厂房³租金范围

一线城市	租金 (元/天/平方米, 含税不含物业)
北京	1.0 - 2.5
上海	0.9 - 2.0
广州	0.6 - 1.6
深圳	1.2 - 2.0
二线城市	
南京	0.6 - 1.2
苏州 (包含昆山、太仓、常熟、张家港)	0.7 - 1.5
无锡 (包含江阴)	0.8 - 1.2
常州	0.6 - 0.9
南通	0.6 - 0.8
杭州	0.6 - 1.7
东莞	0.6 - 1.0
佛山	0.6 - 1.0
天津	0.6 - 1.0
成都	0.6 - 1.0
重庆	0.6 - 0.8

数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年11月
备注3：标准厂房不包含多层偏研发类的产品

联系我们

研究部

谢晨

中国区研究部
负责人

sam.xie@cbre.com

胡优优

中国区研究部
董事

molly.hu@cbre.com

业务线

孙洁

中国区顾问及交易服务部和投资及资本市场部
产业地产负责人

cindy.sun@cbre.com

免责声明

除非特别注明，本报告的所有信息版权均属世邦魏理仕。世邦魏理仕确信本报告所刊载信息及预测来自可靠来源。本公司不怀疑其准确性，但并未对此资料进行核实，亦不会对资料做出任何保证或陈述。阁下需独立对信息的准确性和完整性作出审查。本报告仅限于世邦魏理仕的客户和专业人士使用，不可作为证券或其它金融产品的买卖依据。世邦魏理仕保留对本报告的所有权利，未经本公司事先书面许可，任何机构和个人不得以任何形式进行翻版、复制、引用和转载。由于任何人使用或依赖本报告中出现的信息而导致的任何损失和费用，世邦魏理仕概不负责。