

智慧投资

转折之机： 中国西部仓储物流 市场新常态

VIEWPOINT

2021年将是成渝仓储物流市场的转折之年，随着供应潮迎来尾声，供需天平即将翻转，租金上行通道开启。

世邦魏理仕
研究部
2021年11月



目录

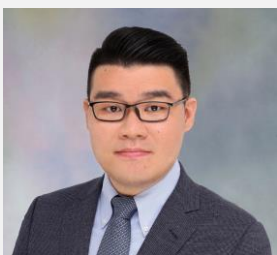
1. 2021，转折之年
2. 中国增长第四极
3. 新周期、新常态、新机遇



Shelly Xie 谢凌

CBRE世邦魏理仕西南区
董事总经理

“十四五”期间，中国作出以城市化和内循环为核心的经济发展部署，在推进西部大开发形成新格局的背景之下，积极建设成渝双城经济圈，成都、重庆继而迎来新定位、新启程。未来，成渝城镇化进程、基础设施建设、产业升级或聚集、人才导入等都将加速发展，使得“中国第四极”的国际影响力和区域带动力将显著增强。对外开放方面，伴随着陆海新通道上升为国家战略、成都天府国际机场投运、RCEP正式生效等，成渝从西部中心走向国际枢纽，将发展成内陆开放高地，助力中国构建新型外循环。有鉴于此，成渝仓储物流市场也将随之迎来波澜壮阔的新格局和新机遇。



Menghao Wang 王蒙蒙

CBRE世邦魏理仕西南区
产业地产部负责人

过去5年，供需两旺、去化优先是成渝仓储物流市场的主流趋势。然而2021年将是转折之年，随着供应潮迎来尾声，供需天平即将翻转，租金上行通道开启。在新的发展周期，成渝仓储物流市场或将呈现三大发展趋势。其一，核心园区价值将愈发凸显，并迎来租金快速上涨周期，且随着城市主城区不断扩大，以及产业升级，市场或将涌现新的核心园区；其二，在降本增效的驱动之下，“城市圈”作为新的视角或将成为租户布局的新考量，继而考验开发商在成渝两地的高标库市场份额和布局网络的合理性；最后，顺应变革中的需求端，未来仓储空间呈高效、绿色和冷链开发趋势。

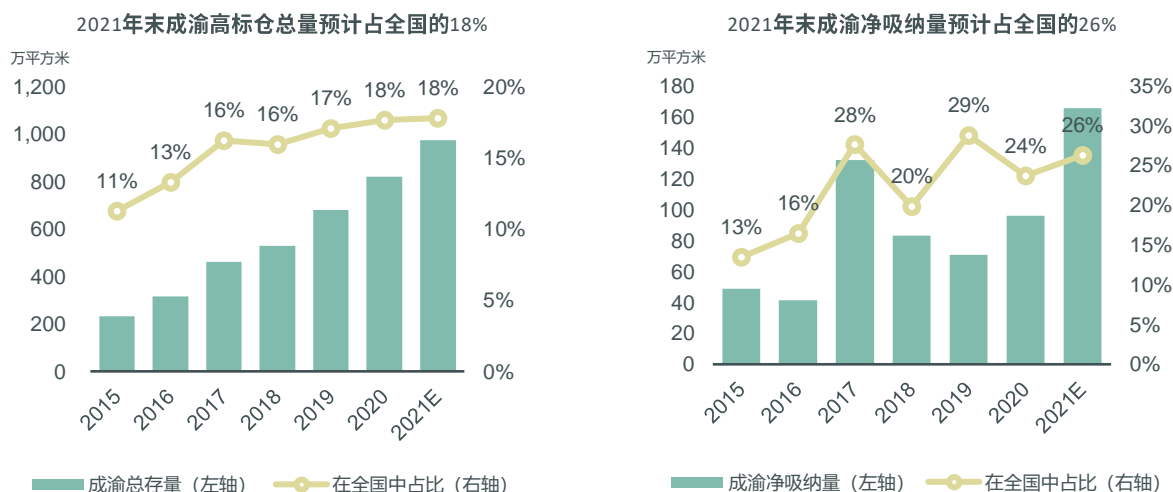
2021, 转折之年

供需两旺是过去5年成渝仓储物流市场的主流趋势，并带动成渝占全国市场份额逐年提高。

成渝地区不断完善的基建和夯实的消费基础一直吸引着众多国内外知名开发商积极布局，截至2021年末，成渝高标仓存量预计将达到975万平方米，占比全国18%，较2015年增加7个百分点。集中释放的供应也为租户在成渝扩张创造良机，过去5年成渝净吸纳量一直领先全国，截至2021年末预计占比全国26%，较2015年显著上升13个百分点。

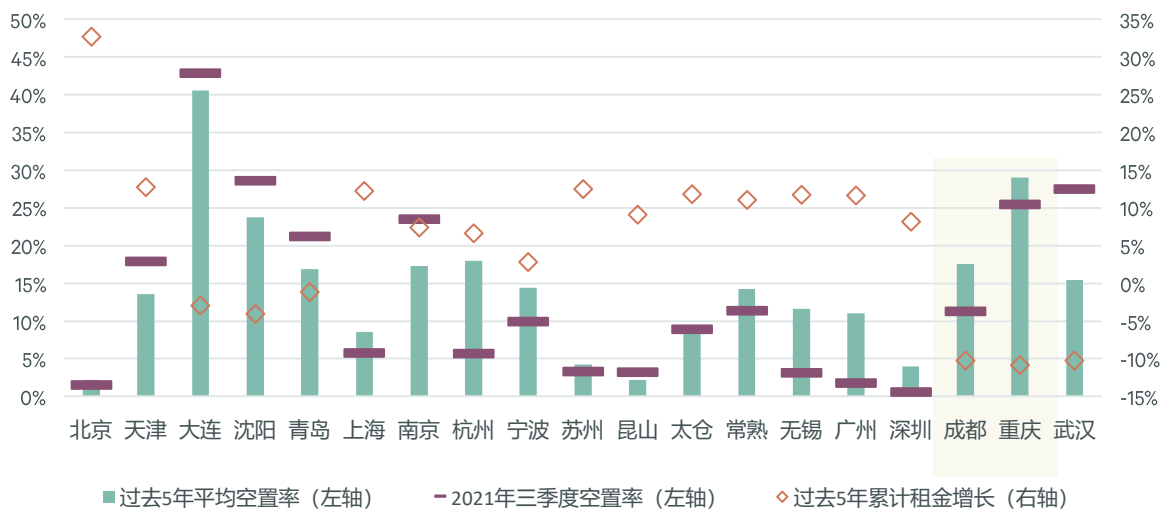
然而，周期性的供应高峰也让业主短期内不得不采用去化优先的租赁策略，导致成渝仓储物流市场租金承受下行压力。

图表1：成渝仓储物流市场表现



数据来源：世邦魏理仕研究部，2021年11月

图表2：中国主要城市仓储物流市场空置率和租金表现



数据来源：世邦魏理仕研究部，2021年11月

随着此轮供应高峰在2021年迎来尾声，市场供需天平的转折之机将至。

2021年第三季度，受旺盛需求的驱动，成渝仓储物流市场的整体情绪得到明显改善，部分核心园区的租金已率先止跌企稳。

另一方面，此轮供应高峰在2021年迎来尾声，成渝高标库新增供应将自2022年起逐年显著下降。

因此，市场供需天平的转折之机将至，租金压力有望在未来两年得到有效缓解，并逐步迈入上行通道。

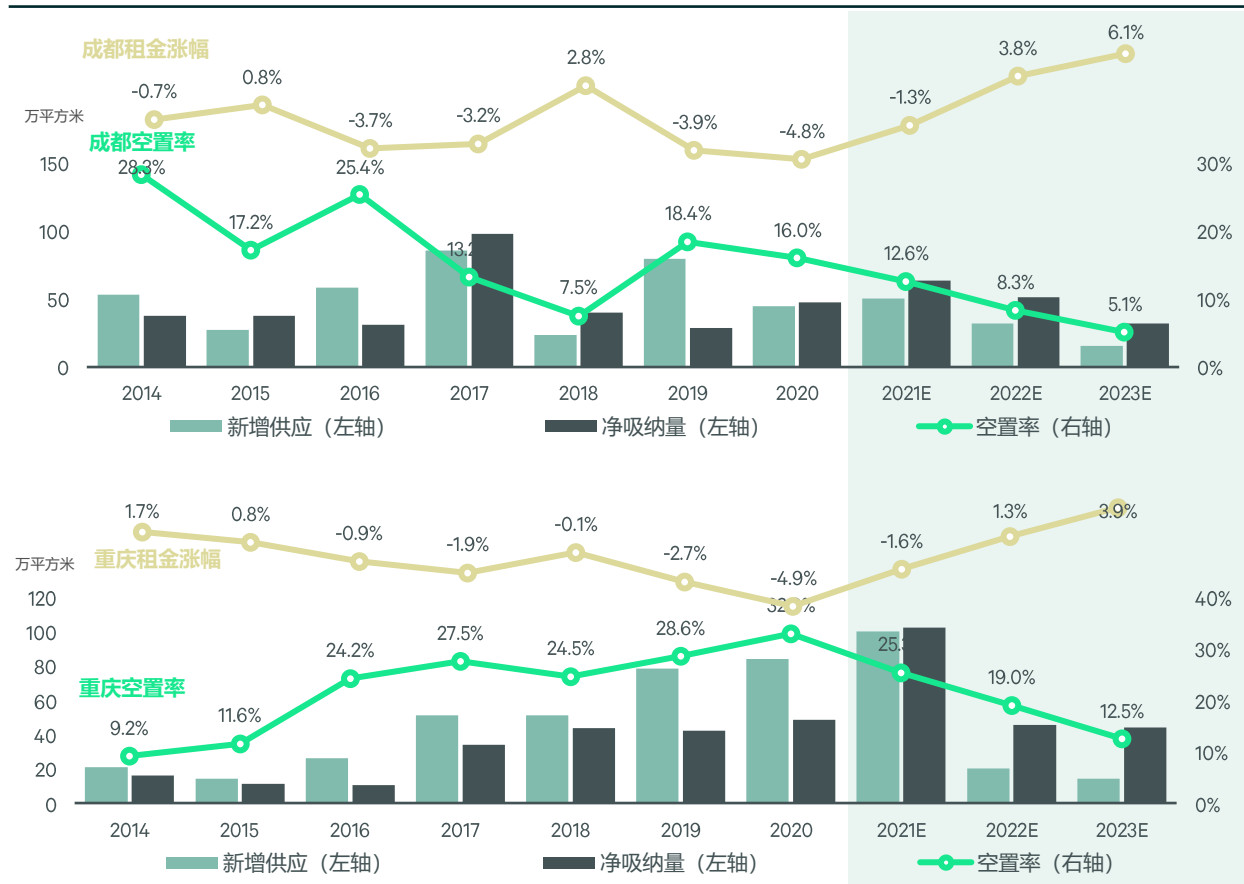
预计2022年成渝高标库空置率均降至历史低位，分别为

成都 **5.1%**
重庆 **12.5%**

租金上涨动能将不断蓄积，预计2022年涨幅分别为

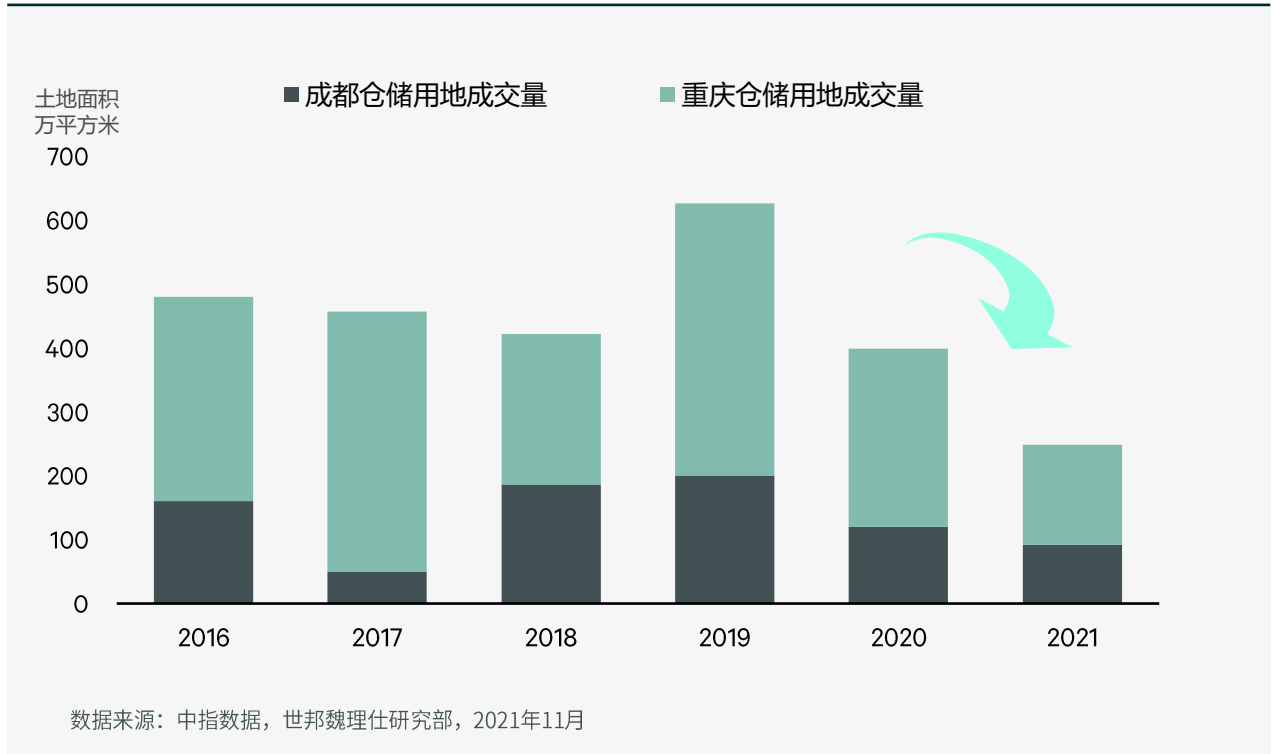
成都 **6.1%**
重庆 **3.9%**

图表3：成渝仓储物流市场供需走势及预测



数据来源：世邦魏理仕研究部，2021年11月

图表4：2016-2021年成渝仓储用地成交



“近年来成渝仓储物流用地供给明显放缓，拿地条件亦愈发严格，市场悄然进入存量时代”



中国增长的第四极

“十四五”期间，面对疫情所激化的逆全球化思潮、地缘冲突、供应链等外部的不确定性，中国作出以城市化和内循环为核心的经济发展部署，并推进西部大开发形成新格局。

2021年10月，《成渝地区双城经济圈建设规划纲要》正式发布，成渝地区双城经济圈建设的战略定位得到明确，即具有全国影响力的重要经济中心、具有全国影响力的科技创新中心、改革开放新高地、高品质生活宜居地，借此成渝地区迎来顶级规划，重庆、成都作为国家中心城市的发展能级将显著提升，区域带动力和国际竞争力将明显增强。

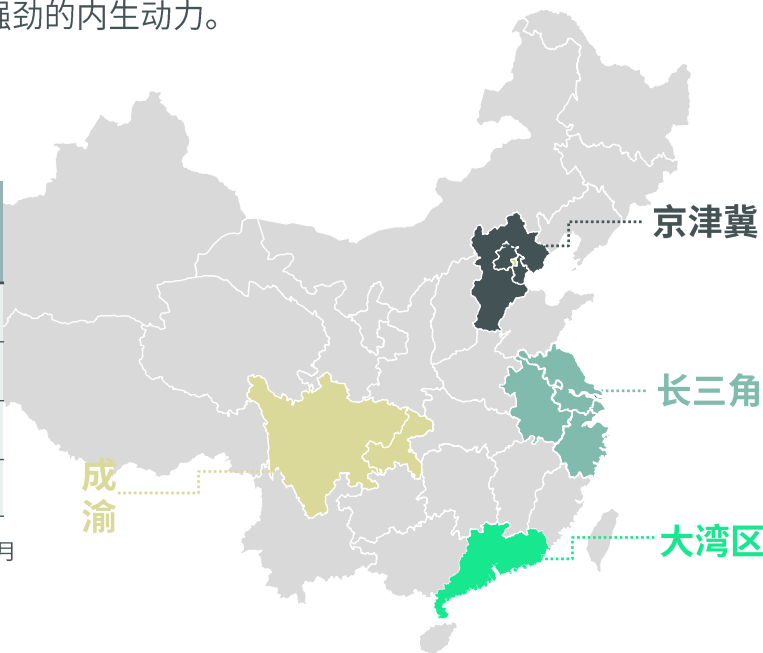
与其余三大城市群相比，成渝经济发展能级具备持续提升潜力，新一轮城镇化进程、基础设施建设、产业导入等均将显著加大区域虹吸效应，继而吸引人口加速聚集，最终共同为仓储需求提供强劲的内生动力。

“
‘十四五’期间，成渝地区的经济能级、消费市场规模和枢纽能力将继续快速提升，为仓储需求提供强劲的内生动力”

图表5：2020年中国四大城市群经济指标

城市群	GDP (亿元)	占比	土地面积 (万平方公里)	占比	常住人口 (万人)	占比
长三角	189295	21%	21.17	2.2%	17020	12.2%
粤港澳	97278	11%	5.6	0.58%	11346	8.1%
京津冀	85140	9.5%	22.13	2.3%	11270	8.1%
成渝	61041	6.8%	18.5	1.9%	11442	8.2%

数据来源：国家统计局，世邦魏理仕研究部，2021年11月

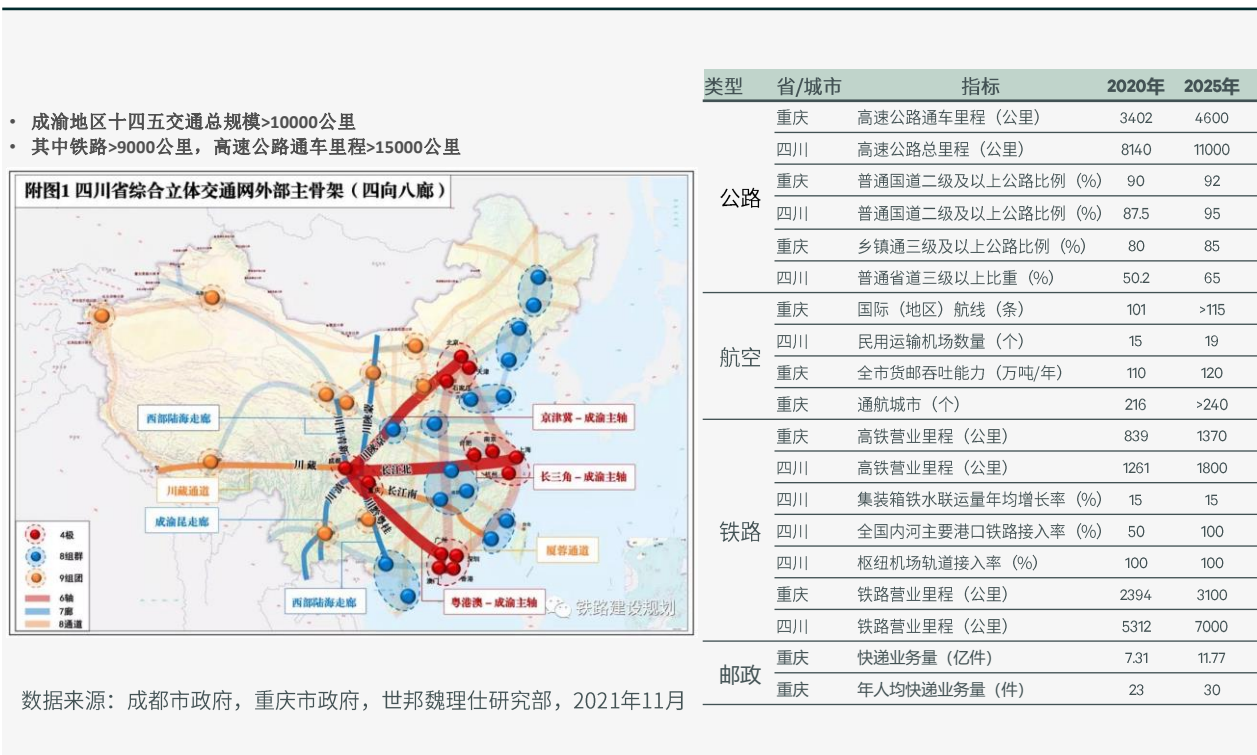


图表6：“十四五”期间成渝经济指标规划



数据来源：成都市政府，重庆市政府，世邦魏理仕研究部，2021年11月

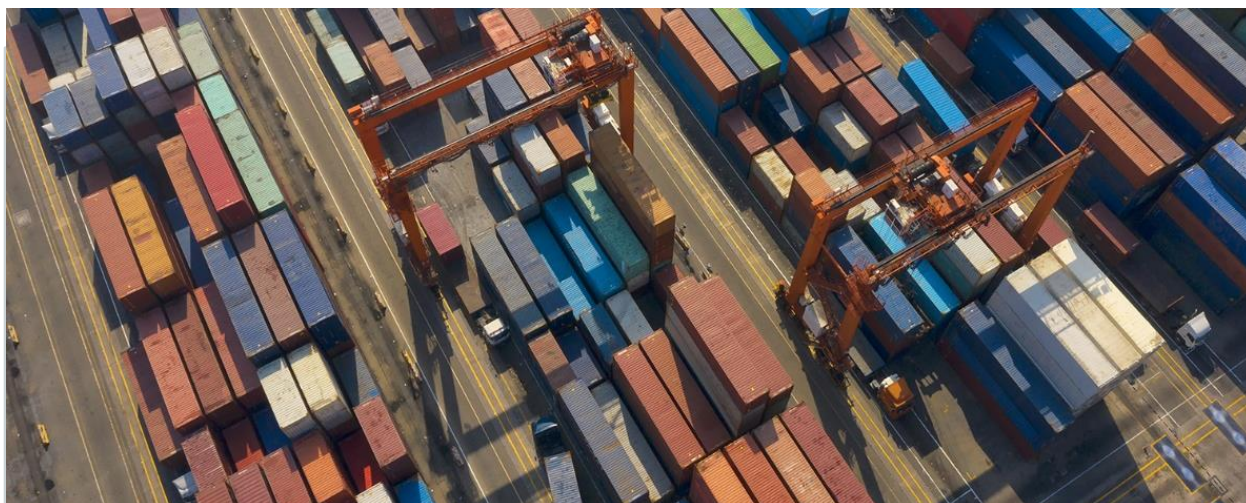
图表7：成渝地区“十四五”交通规划



“十四五”期间四川和重庆综合交通运输发展加密

挖掘和培育成渝地区的节点城市是填补城市群发展凹陷的关键，区域基础设施建设、产业协作等互通互联继而将突破性推进。

“十四五”期间，川渝间基础设施联通水平大幅提升，将形成17条以上高速公路大通道；基本形成成渝地区双城经济圈“1123”交通圈，即成德眉资都市圈1小时通勤、成渝双核1小时直达、成渝地区主要城市2小时互通、毗邻省会3小时达到。此外，现代化多层次轨道交通网络初步建成，出渝出川四向通道基本形成，重庆、成都间1小时可达，铁路网总规模达到9,000公里以上、覆盖全部20万以上人口城市。



新型外循环格局下，成渝内陆开放高地的枢纽地位提升

“十四五”期间，中国将进一步对外开放，加快构建新国际经贸关系，形成新型外循环格局。未来成渝将从西部中心走向国际枢纽，打造内陆开放高地。

其中，成都将充分发挥“双机场”和国际铁路港的比较优势，积极建设泛欧泛亚空港陆港门户“双枢纽”；而重庆作为西部陆海新通道的物流和运营组织中心，将实现产业要素与资源的快速集聚，强化枢纽基础保障和集聚辐射能力，促进交通物流经济深度融合发展。借此，成渝对外贸易开启新篇章，继而支撑仓储物流市场提速发展。

特别是在稳定中国与东盟供应链、产业链上，成渝迎来战略机遇。2020年，RCEP正式签署，且东盟历史性首超欧盟成为中国第一大贸易伙伴。未来，由成渝主导下的陆海新通道在中国对东盟经贸往来中将扮演更加重要的角色。

进一步扩大中国与东盟在彼此经贸格局中的地位和影响力，刺激物流需求和相关行业发展

《区域全面经济伙伴关系协定》

RCEP

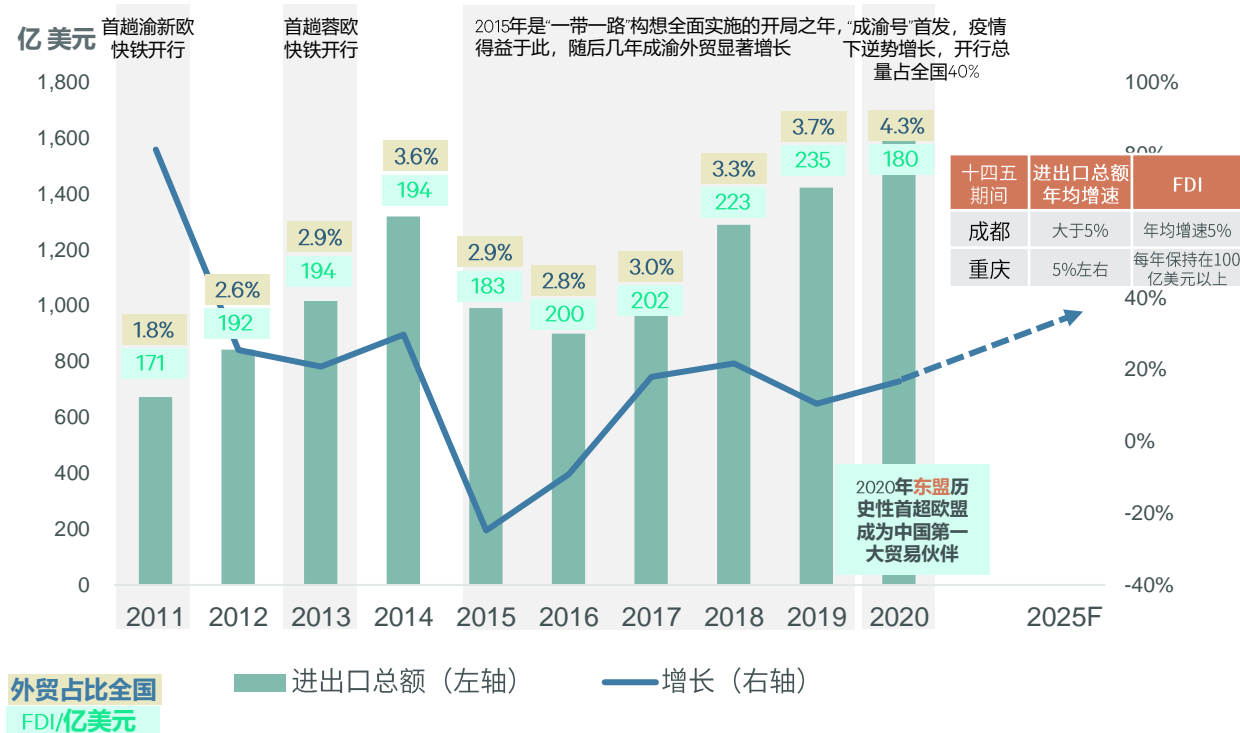
中国东盟大动脉，形成“一带一路”经中国西部地区的完整环线；多式联运，构建联通全球的互联互通网络

西部陆海新通道

到2025年，国际（地区）航线达到140条以上，航空货邮吞吐量达到100万吨，机场年旅客吞吐量达到8,000万人次

成都天府国际机场

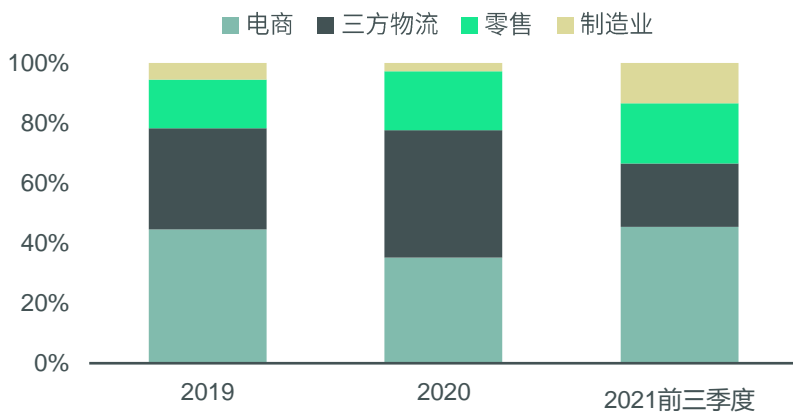
图表8：成渝外贸进出口发展和未来规划



数据来源：国家统计局，成都市政府，重庆市政府，世邦魏理仕研究部，2021年11月

成都：消费主导型

图表9：成都仓储需求结构

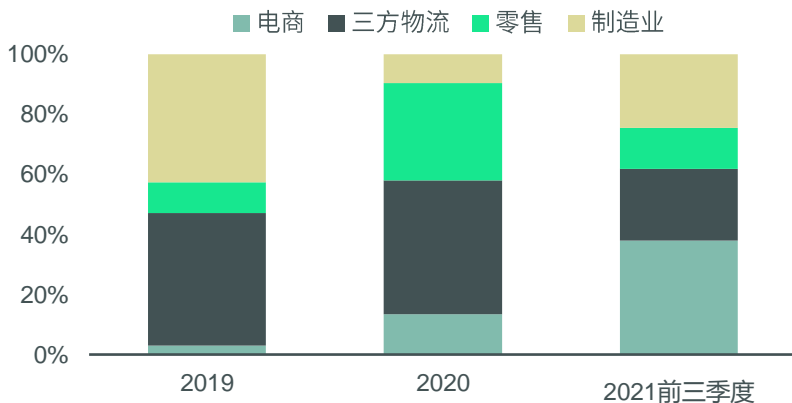


数据来源：世邦魏理仕研究部，2021年11月

消费和
制造为
成渝仓
储需求
的主导

重庆：电商快速发展，制造和消费型双轮驱动

图表10：重庆仓储需求结构



数据来源：世邦魏理仕研究部，2021年11月

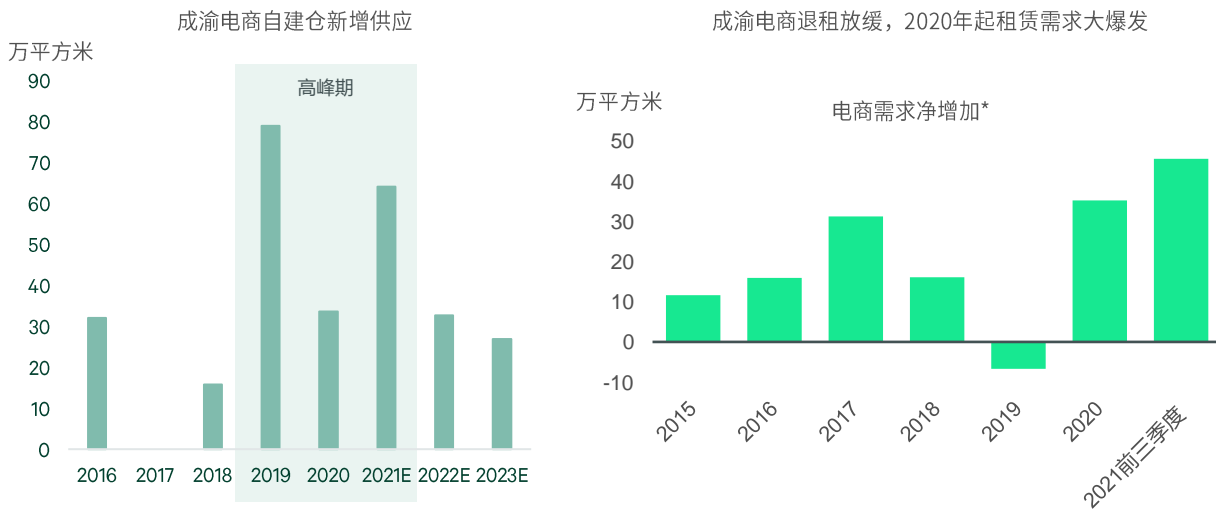




电商在成渝自建仓峰值已过，租赁需求有望加速增长

成渝双城经济圈的时代机遇之下，新一轮城镇化启航，更多人口随产业加速导入，为消费增长奠定基础，支撑仓储需求持续活跃。值得关注的是，尽管自2016年以来，菜鸟、京东和苏宁等电商巨头纷纷选择自建和租赁并行的扩张策略，但成渝自建仓供应高峰已过，其带给高标库市场的影响也随之逐步减弱。自2020年起，成渝电商退租放缓，租赁需求大幅增长即为佐证。

图表11：成渝电商自建仓及租赁表现



数据来源：世邦魏理仕研究部，2021年11月

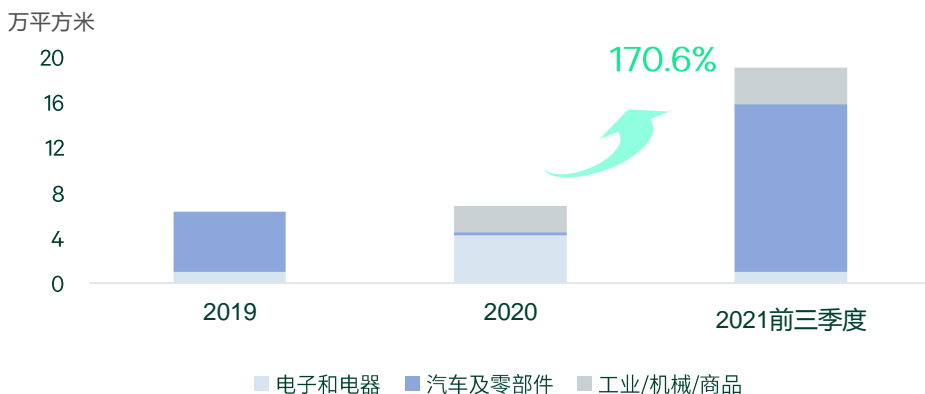
*电商需求净增加值等于新租与退租之和



成渝合力培育具有国际竞争力的先进制造业集群，制造业仓储需求方兴未艾

产业兴盛是成渝双城经济圈高质量发展的核心驱动力。据规划，未来重庆、成都将提升产业创新发展能力，打造制造业高质量发展双引擎，推动都市圈外围地区加快发展电子信息、汽车等产业，形成研发在中心、制造在周边、链式配套、梯度布局的都市圈产业分工体系；最终培育具有国际竞争力的先进制造业集群，以智能网联和新能源为主攻方向，共建高水平汽车产业研发生产制造基地。这一“智造”已初见成效，并投射到仓储物流市场，2021年前三季度成渝制造业需求爆发增长，其中汽车及零部件租户最为活跃。

图表12：成渝制造业细分需求走势



数据来源：世邦魏理仕研究部，2021年11月

新周期 新常态 新机遇

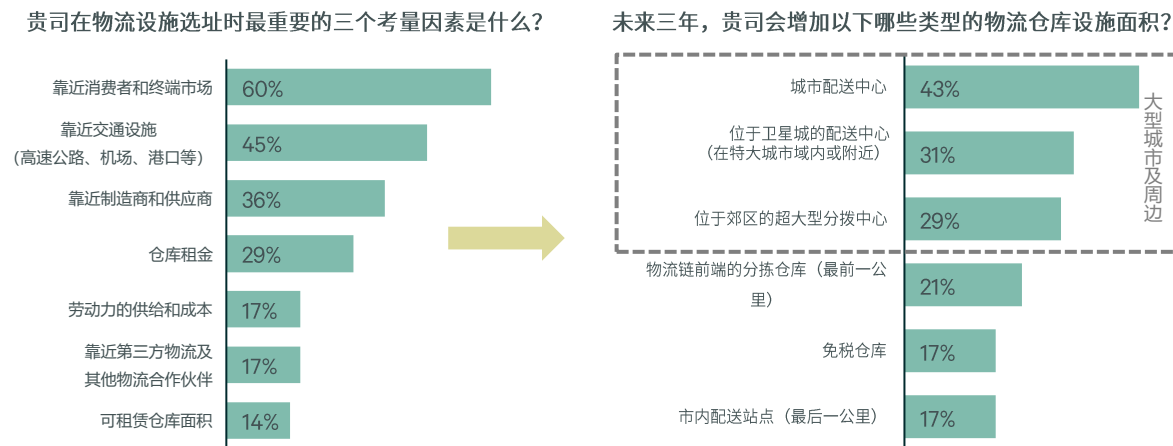
核心与新核心园区

随着成渝高标库供应的逐年放缓，加之租户对临近终端市场、交通设施、制造商等的区位价值愈发看重，未来核心园区的价值将愈发凸显。在成都，核心园区价值已然显现，其高标库租金已率先于2021年第三季度止跌企稳，未来两年租金涨幅有望继续随有限的租赁面积而进一步放大，并驱动市场迎来一轮租户的迭代，即较低承租能力的租户外迁至周边临近的非核心园区；而在重庆，鉴于独特的山形地势，核心园区一直以来优势突出，空港、机场路沿线以及两江龙盛园区，临近市区且能享受到大力发展的城北区域的优质资源，如产业导入等。此外，“多式联运”运输方式的赋能亦显著提升上述园区的市场竞争力。

“对租户而言，区位价值在未来将愈发凸显：60%的租户靠近消费者和终端市场；45%的租户靠近交通设施；36%靠近制造商”

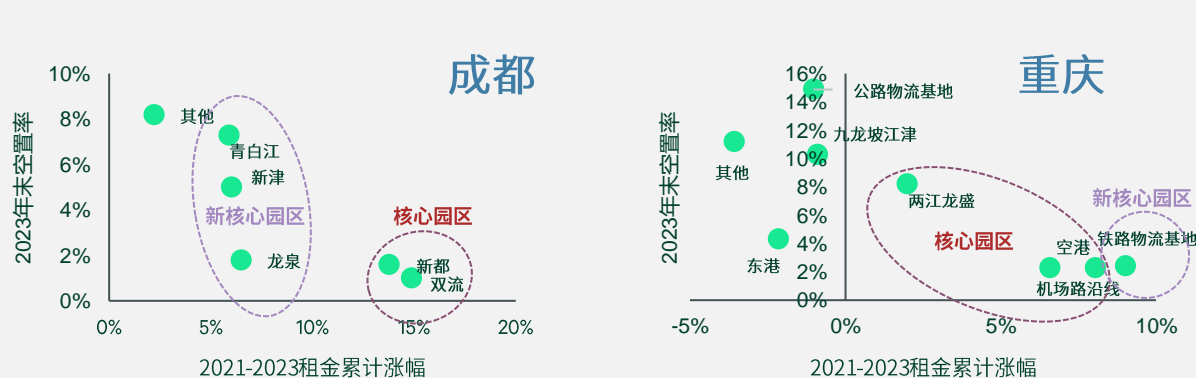
值得关注的是，得益于成渝经济圈城镇化加速和产业升级，成渝仓储物流市场或将涌现新的核心园区，如位于“东进”方向和汽车制造集聚区的成都龙泉园区；和重庆铁路物流基地，其得益于地理优势、供货链聚集等因素，对生鲜电商、城配租户的吸引不断提升。

图表13：2021中国仓储物流租户调研



数据来源：世邦魏理仕研究部，2021年11月

图表14：成渝仓储物流市场分区域空置率及租金预测

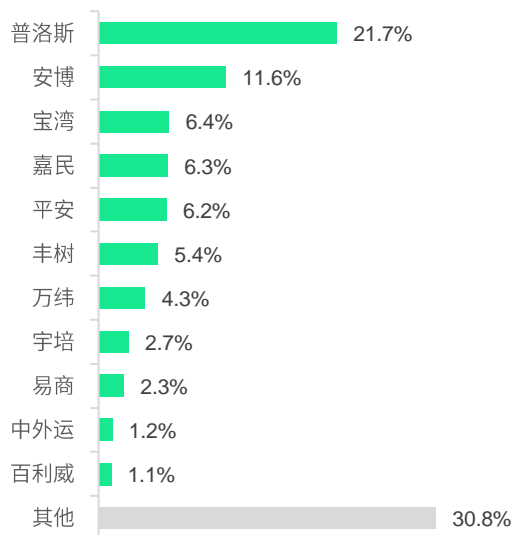


数据来源：世邦魏理仕研究部，2021年11月

图表15：成渝城市群规划图



图表16：成渝主要仓储物流开发商市场份额



据规划，至2025年成都、重庆将建成1小时交通圈，并由此带动中间城市的逐步崛起，成渝地区发展继而由“城”到“圈”。

因此，成渝地区更多仓储需求随新一轮城镇化释放的同时，基础设施的大力建设也使得成渝两地及中间城市的地理区位、离散程度及其与主要交通枢纽、商圈的直线距离、通勤距离将发生变化，特别是成都以东、重庆以西方向的原卫星区域或城市。这一变化或将引导着租户重新审视布局，如以“圈”为视角，将效率敏感的货品仓储于传统高标库园区，而将效率不敏感的货品仓储于中间城市的卫星仓等。这一现象已于2021年初现，个别生鲜电商租户将西部配送中心在成渝两地间重新配置，以更优辐射“圈”需求。

需求端的这一变化亦考验着开发商在成渝两地的高标库市场份额和布局网络的合理性。目前，普洛斯是成渝高标仓储市场份额最大的开发商，占比21.7%。未来，开发商应更加关注成渝两地极具潜力的园区或中间城市的投资机会，以搭建更完善的“成渝圈”仓储网络。

仓储空间发展趋势

成渝经济圈新一轮人口流动更多是由产业导入的年轻人才，其线上消费品类呈多元化表现，尤其是自疫情以来，生鲜电商成为日常。同时，年轻消费者繁忙的生活也推动其对物流效率的诉求提高。这一消费变革一方面使得高效的仓储依然是未来发展趋势，除了软件设施及仓库自动化设备外，业主或将通过提高仓储的物理性能，如净高、装卸门数量、柱网分布及车道宽度等提高仓储运营效率；另一方面亦驱动仓储空间的多样性使用，故保持仓库的灵活性，能够让租户改造造成冷链，或者其他定制化仓储类型成为关键。

此外，疫情后也让更多企业关注ESG，更多的企业希望租用具有绿色认证的仓储设施，通过使用更多绿色节能手段帮助租户降低能耗，并保护周边环境。

除软件设施及仓库自动化设备外，亦提高仓储物理性能

高效

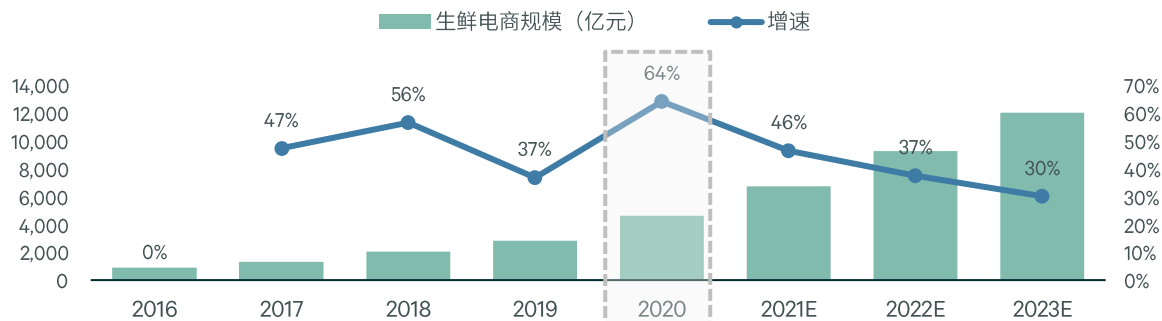
疫情后更多企业关注ESG

绿色

生鲜电商的爆发式增长提高了冷库需求

冷链

图表17：生鲜电商行业规模及增速



数据来源：iresearch，世邦魏理仕研究部，2021年11月

高效的仓储设施



更高的空间
(净高大于9米)



更优化的内部布局
(柱网分布10*12米)



更合理的园区布局
(车行道宽度23米以上)



更高效的使用
(每1000平米配置一个装卸门)

未来仓储



碳中和
(绿色仓储)



可改造灵活性
(冷库)



多层库
(直接通达)



能源配比
(后备电力)

联系我们

研究部

谢晨

中国区研究部
负责人
sam.xie@cbre.com

林晴岚

成都研究部
负责人
adina.lin@cbre.com

胡优优

中国区研究部
副董事
molly.hu@cbre.com

业务线

谢凌

西南区
董事总经理
shelly.xie@cbre.com

王蒙蒙

西南区产业地产部
负责人
menghao.wang@cbre.com

雷颖

西南区产业地产部
经理
ying.lei@cbre.com

孙洁

中国区顾问及交易服务部及投资及
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任何信息而导致的任何损失和费用，世邦魏理仕概不负责。