

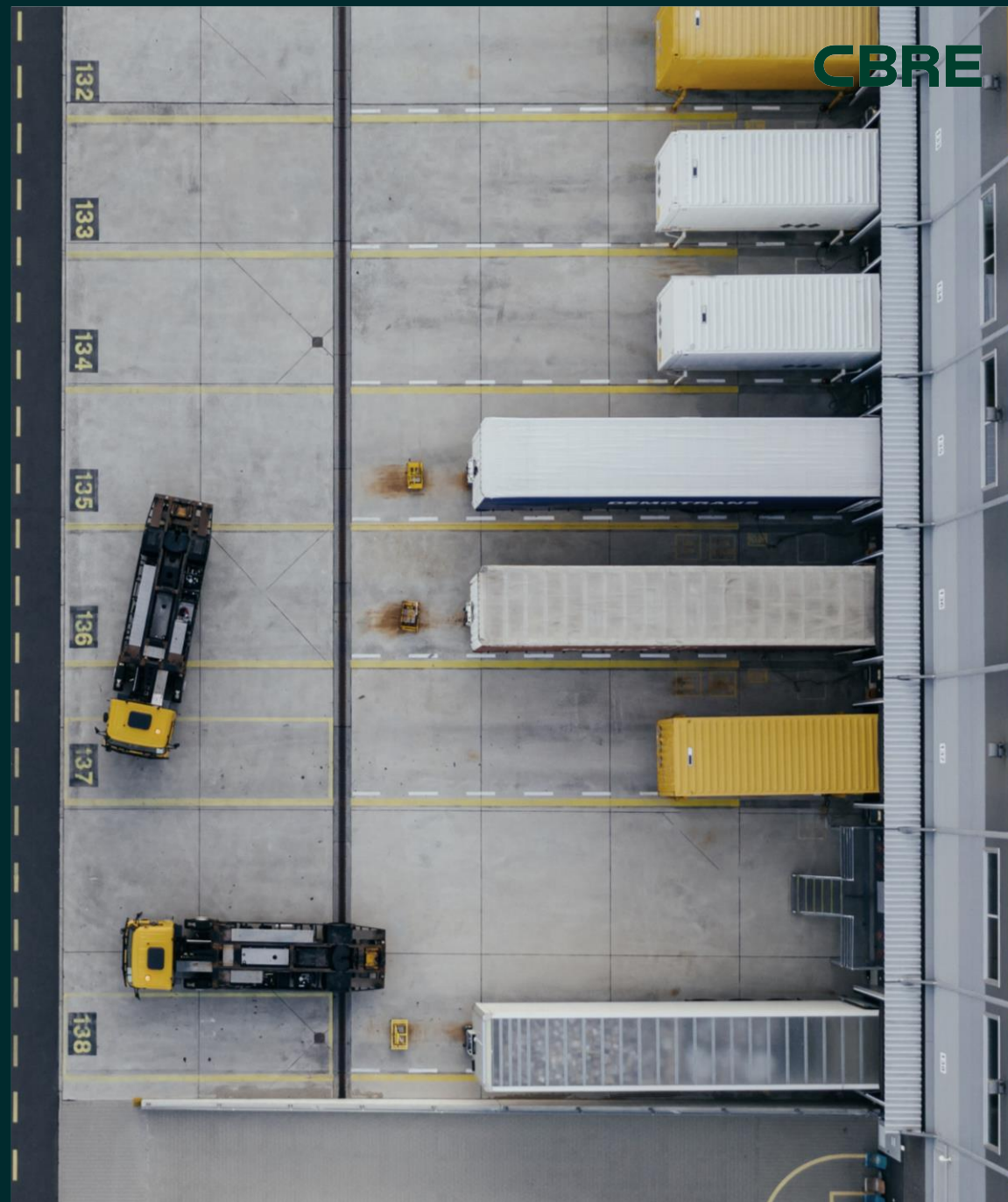
塑造韧性

# 2021中国仓储物流 租户调研

专题报告

物流租户如何实现  
降本增效

世邦魏理仕研究部  
2022年1月



# 摘要

世邦魏理仕于2021年下半年对中国大中型仓储物流租户开展调研。共计42份有效回复被纳入统计，用以分析投资者对于2021年中国物流仓储租户观点和策略偏好。

新冠疫情居家隔离大幅拉动线上零售，提高线上零售渗透率至24%（2021年三季度末），同时中国较佳的疫情控制让其承接了更多制造业订单。电商、三方物流及制造业对仓储需求也大幅上升。自2020年三季度起中国疫情得到有效控制，世邦魏理仕跟踪的中国16个城市净吸纳已连续6个季度突破100万方，2021年全年净吸纳达到660万平方米，相比2017年历史最高纪录提升近40%。

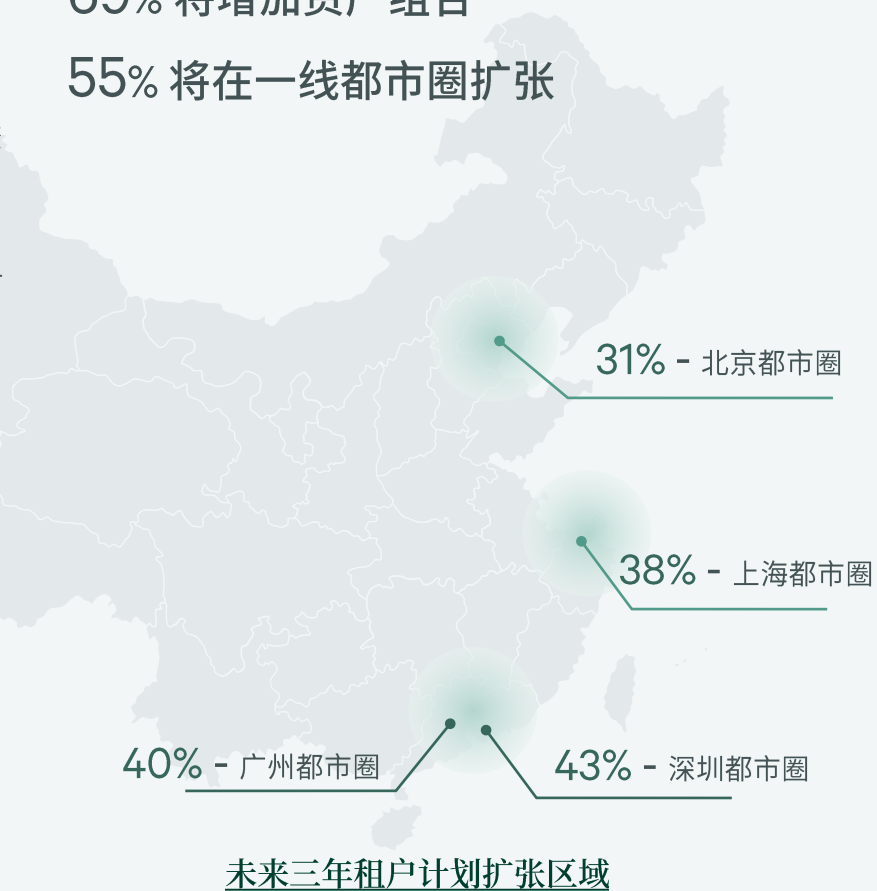
中国拥有全世界最大的网络零售市场，发展快速并不断孕育新的商业模式。因而租户对未来三年经营发展充满信心并愿意扩大整体资产组合。但同时日益增长的物流运输总量、更高的时效性要求、持续上升的运输成本和人力成本，以及新的商业模式不断演变升级对物流仓储提出了更高的要求。

本报告第一章节将介绍租户需求势能，第二章节重点阐述租户的物流仓储资产及运营策略，以及如何应对物流行业快速发展及成本上升。第三章介绍物流仓储的新趋势。

81% 经营预期改善

69% 将增加资产组合

55% 将在一线都市圈扩张



## 64% 的租户关注人力和运输成本上涨



**通过优化仓储选址降低运输成本：**增加大城市及周边的物流仓储设施是能够最大限度靠近消费者和终端市场，提升时效性并降低运输成本和整体物流成本。



**降低人力成本：**通过提高仓储空间利用率，以及自动化水平降低对人力的依赖，缓解成本上升压力。



**使用第三方云仓降低运营成本：**通过云仓缓解仓储配送压力，利用云计算实现智能调配，降低库存。



**其他降低成本的方式包括：**使用三方物流，及和业主商谈免租期及租金补贴。

## 未来仓储：高效、冷链和绿色



**仓储管理系统、自动化设备，以及更大的物理容纳空间**是未来的发展趋势。



疫情后生鲜电商的爆发式增长提高了**冷库需求**。



疫情后也让更多企业关注**ESG**，33%的受访企业希望租用具有**绿色认证的仓储设施**。

# 目录

## 02 摘要

## 04 需求势能

租户将继续拓展国内市场

租户将在一线城市及周边扩张

## 09 资产及运营策略：降本提效

租户认为成本上涨是未来三年最大挑战

房地产成本占比低于20%

物流策略：一体化供应链加速物流外包

区位策略：区位优先于租金

物业组合策略：整合、定制和云仓

设施运营策略：提升仓库利用率和自动化水平

## 20 未来趋势：高效、冷库和绿色

趋势一：高效

趋势二：冷库

趋势三：绿色

## 29 结论

## 31 租户调查背景



# 1

需求势能

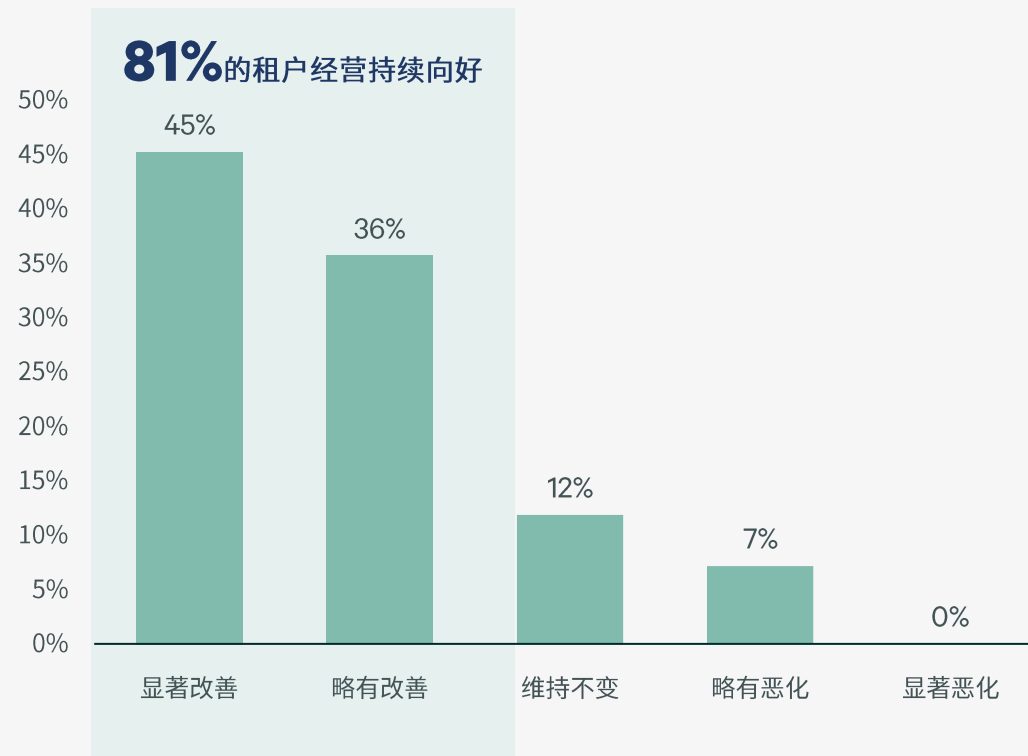
## 租户经营改善并将继续拓展国内市场

中国经济在2022年将逐步向正常增长轨道回归，全年GDP增速预计在5-5.5%之间。尽管经济复苏的节奏仍将受到疫情和防疫措施的影响且短期内投资下行压力犹存，但中央经济工作会议对2022年财政的定调和近期多省市出台的鼓励消费措施将推动国内消费稳步增长。与此同时，由于当前国际间疫苗接种的不平衡和奥密克戎变种病毒发展的不确定性对全球供应链修复的扰动将持续存在，2022年中国经济的外部需求增量虽总体减弱但出口仍有望保持相对高位。

我们此次租户调查的对象主要由第三方物流、制造业、零售业、电商企业构成，其中81%的受访者预计未来三年经营情况将改善，并且有74%的受访者将继续拓展国内市场，这一结果从行业和企业层面上印证了上述中国经济运行趋势的宏观判断。

从长期来看，未来5-10年，中国将是全球最大的消费、制造业和进出口市场，城镇化和消费升级的双引擎将保持高速运转，这不仅为我们此次调查中的各行业发展提供巨大的商业机遇，同时也意味着其供应链环节上的仓储需求的可持续增长。以电商行业为例，世邦魏理仕于2021年发布的《全球电商展望》专题报告中预测，每新增10亿美元的电商销售额将创造100万平方英尺（92,903平方米）的仓储需求。若以较保守的10%年增速测算，理论上十四五期间（2021-2025年）国内电商销售增长所需的仓储面积将超过7,000万平方米。

图表1：未来三年，您认为贵司的经营情况将会如何变化？



数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年1月

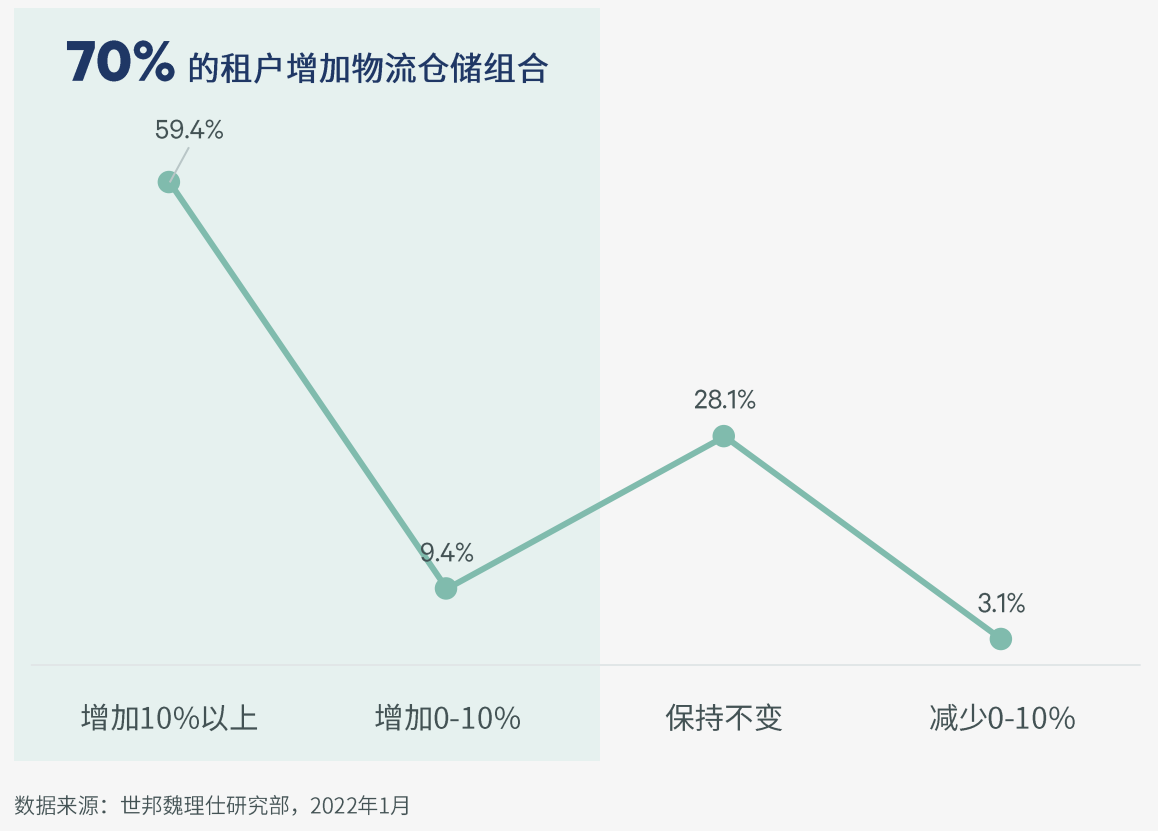
# 70%的租户预计未来三年物流仓储组合将增加

2021年，中国16个主要城市高标仓净吸纳量达到660万平方米，创历史新高。需求强劲增长来自于供需两面多重因素的共同驱动，包括生鲜电商、直播电商、跨境电商和C2M等电商垂直赛道和新模式的爆发式增长；制造业需求加速、环一线城市新增供应放量等。

CBRE本次租户调查的结果显示未来三年国内高标仓需求有望保持快速增长。接近70%的受访者预计未来三年物流仓储组合将增加。分行业来看电商和三方物流扩张意愿最强烈，85%的电商将在未来三年增加仓储组合，而70%的三方物流预计将增加仓储组合。

分受访企业的国内物流仓储设施规模来看，总面积超过50万平方米的超大型租户的扩张意愿最强，71%的租户未来三年将增加仓储组合，且其中大部分的预期增速在30%以上。大型租户（10-25万平方米）和中型租户（10万平方米以下）的扩张意愿分别为54%和60%。

图表2：未来三年贵司的物流仓储组合将如何变化？



# 未来三年55%的租户将在一线城市及周边扩张

本次调查显示一线都市圈依然是租户首选的扩张区域，有55%的租户计划继续围绕一线城市及周边拓展业务及租赁仓储资源。

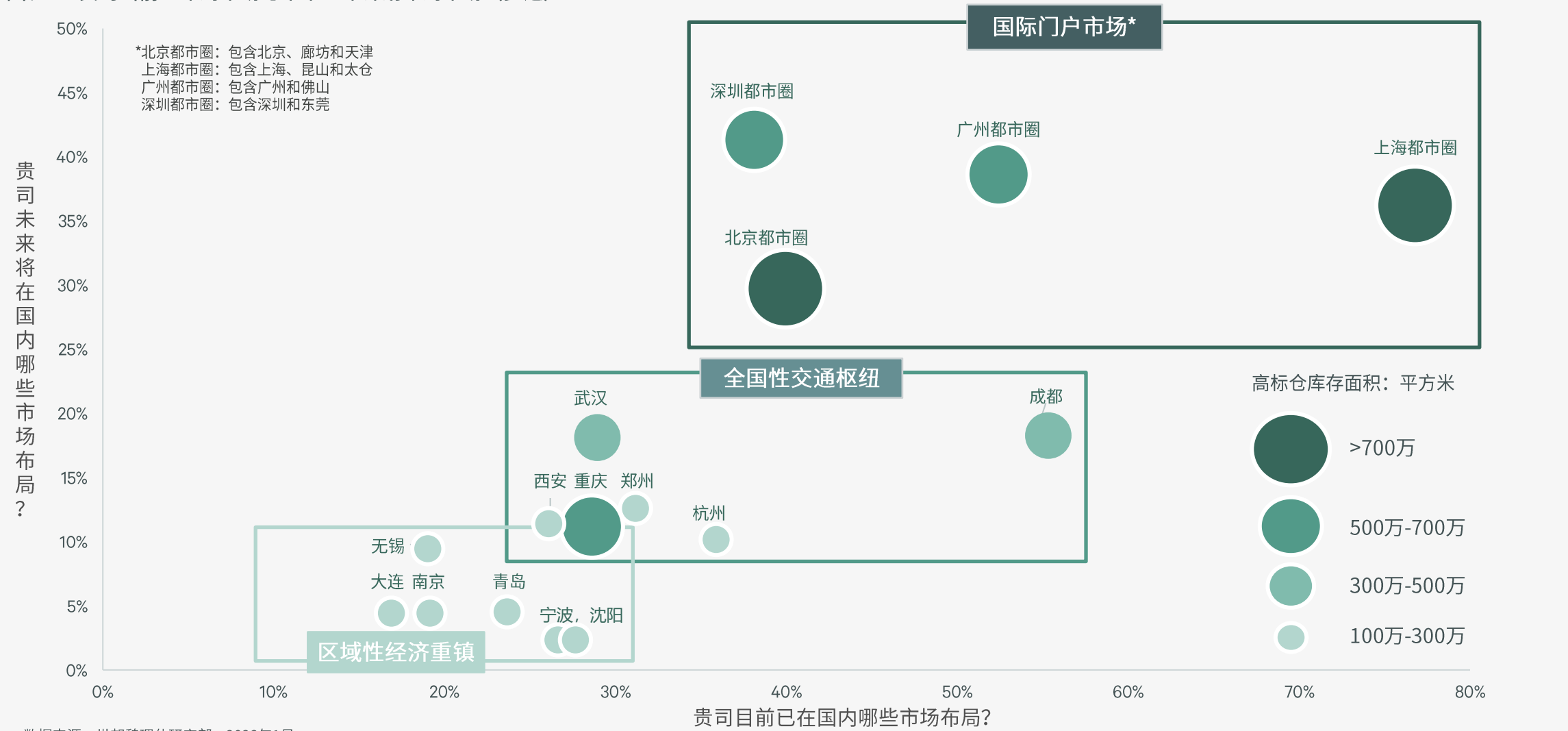
一线都市圈及其紧密联系的周边城市群是中国人口最稠密、经济最活跃的区域。2020年京津冀、长三角、珠三角三大区域聚集全国人口的33%，贡献全国经济总量的44%，而其在全国快递业务量中的占比更是高达71%。可见对于物流和电商企业而言，上述区域仍是业务密度和配送效率最高的重点扩张区域。

此外，成都、重庆、武汉、郑州、西安等位于国家综合立体交通网主骨架的节点城市也是未来租户积极扩张的区域。疫情爆发以来重庆和成都是高标仓租赁需求最为活跃的市场，2021年重庆和成都净吸纳均接近100万平方米位居16个市场的前两位。而其中郑州、杭州的高标仓市场存量规模明显偏低，极具增长潜力。



# 未来三年55%的租户将持续在一线都市圈扩张

图表3：贵司当前已布局市场与未来三年计划布局市场（多选）



数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年1月

贵司目前已在国内哪些市场布局？

# 2

资产及运营策略：降本提效

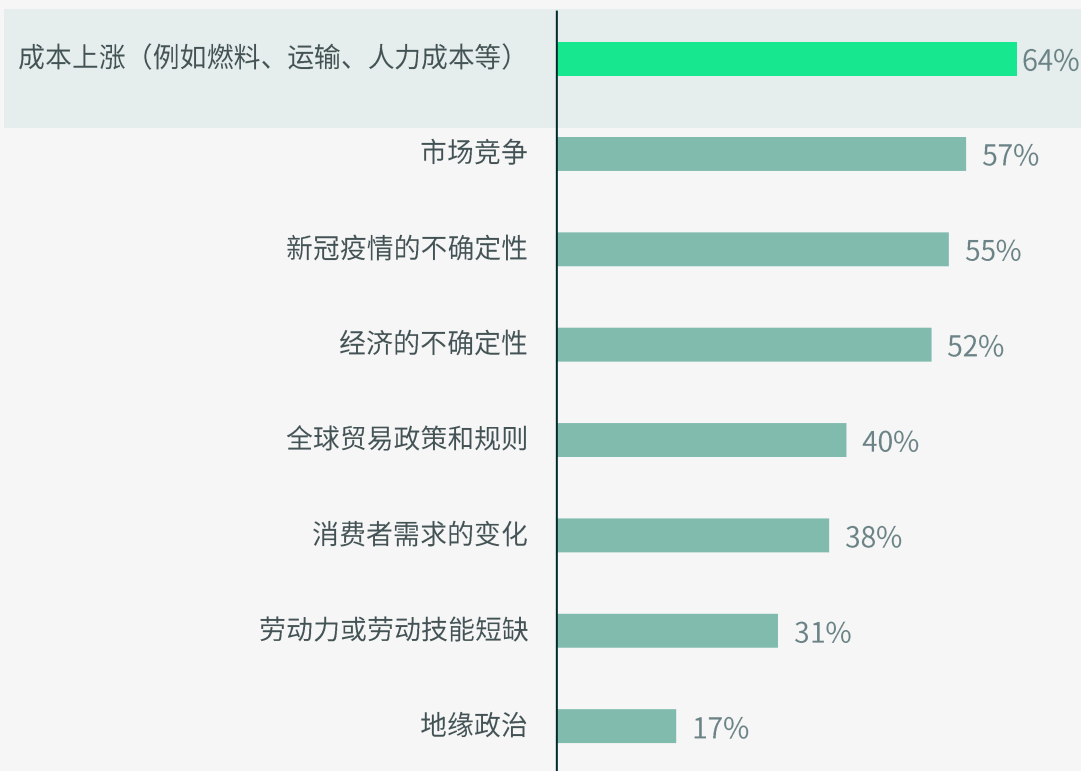
## 64%的租户认为未来三年最大挑战是成本上涨

64%的受访者认为成本上涨，包括物料成本，燃油运输成本及人力成本的上涨是未来三年企业将面临的主要挑战。2021年以来，国内汽油最高零售指导价涨幅接近40%，全国居民工资性收入增长10.6%；而时有爆发的疫情对跨省人员流动的阻碍叠加业务量增加令部分企业招工难、招工贵问题凸显。

中国良好的疫情防控以及完整的产业链在帮助部分制造业和医药企业海外订单大幅增加，但与此同时，供应链中断引致的原材料和运输成本显著上涨，以及人民币汇率升值等因素也令企业利润率持面临挑战。

而对第三方物流行业而言，激烈的市场竞争令企业在成本侧更为敏感。2020年大规模的价格战让三方物流快递业务量增速从2019年的24%上升至2020年的31%的同时，收入同比增速从2019年的24%下滑至2020年的17%。一个积极的讯号是今年国家多个部委共同出手干预叫停价格战，但另一方面我们看第三方物流企业部分成本的上涨短期内仍具有刚性 - 京东、顺丰、中通等企业均宣布在2021年乃至此后数年提升快递员薪资及福利。

图表4. 未来三年，您认为贵司及贵司所在行业将面临哪些主要挑战？（多选）



数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年1月

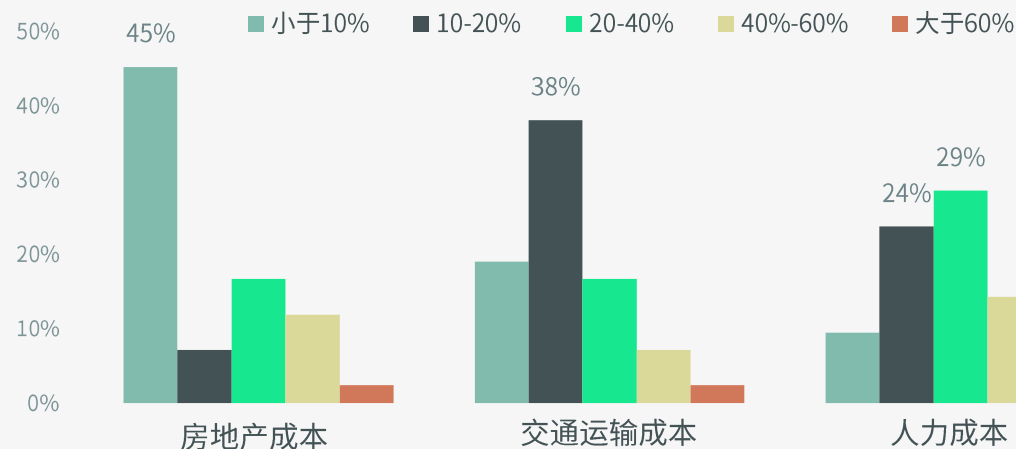
# 房地产成本在物流企业占比在10%左右

对于大部分受访者而言，房地产成本小于20%。以京东物流和顺丰为例，人力和运输成本分别占比达到78%和83%，而相应的房地产成本，包括租赁成本，土地购买成本、建设成本及折旧不超过10%。而电商与仓储物流相关的房地产成本则要更低。这一成本结构意味着在维持总成本不变的情况下，第三方物流企业每降低1%运输和人力开支，理论上对应可以抵消8-9%的仓库租赁开支的增长。

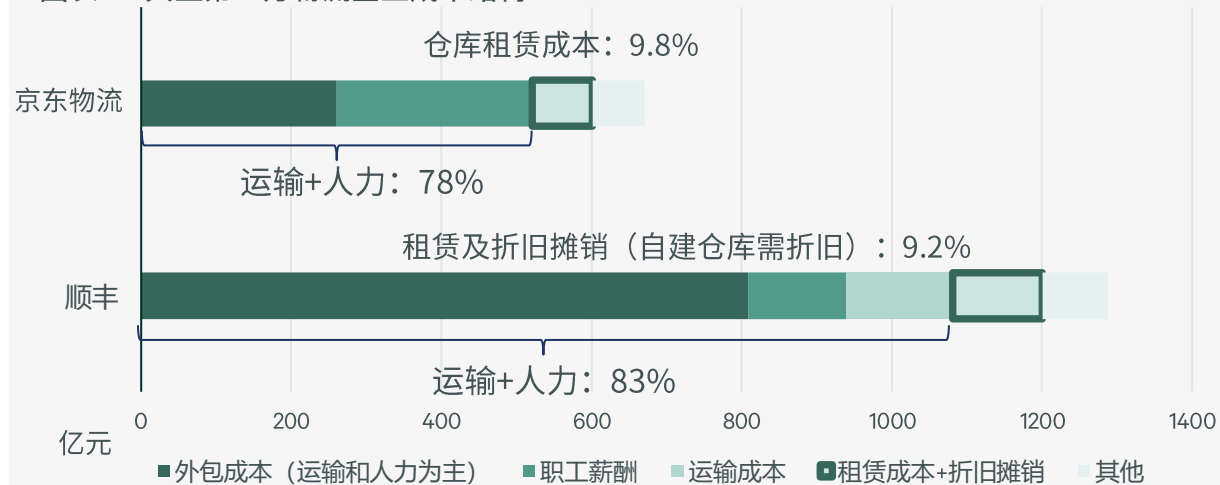
此次调查中71%的受访租户认为“免租期和租金补贴”是其在仓库租赁合同中最重视的条款，体现出企业对于仓储租金的重视程度。但从企业全局战略出发，考虑到企业物流的成本构成，通过优化仓储网络和软硬件配置从而撬动整体物流链条的提效降本无疑具备更强的乘数效应。

世邦魏理仕建议租户从物流策略、选址区位、物业组合、仓库运营四个维度着手，推动运输和人力成本节降，并提升物流效率。

图表5：贵司各项物流成本的大致占比是多少？



图表6：典型第三方物流企业成本结构



数据来源：京东物流，顺丰控股，世邦魏理仕研究部，2022年1月



### 物流策略

57%的租户认为物流外包有助于降低成本



### 选址区位

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



### 物业组合

43%的租户将增加定制化仓库租赁  
45%的租户整合优化现有物业组合  
31%的租户将增加云仓



### 设施运营

55%的租户计划提升仓库空间利用率  
45%的租户将增加仓库自动化运用

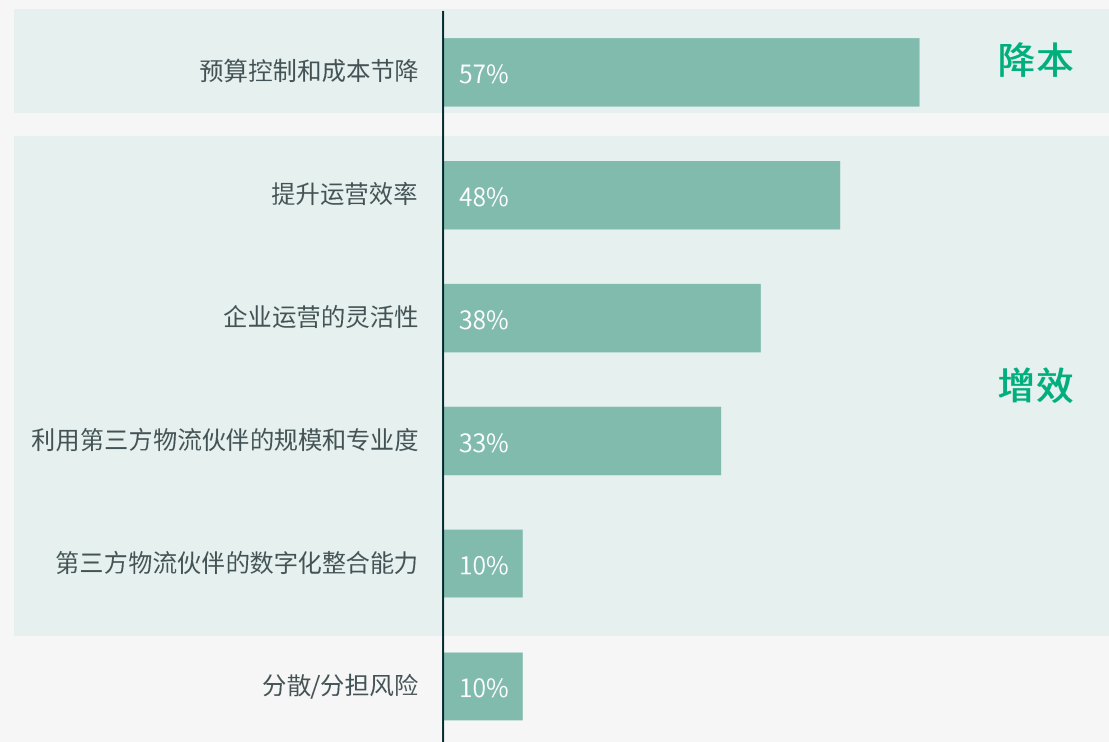
# 物流策略：一体化供应链解决方案加速制造业物流外包发展

大部分受访者都认为控制成本和提升效率是物流外包的重要动因。在国内B2C电商历经多年快速发展之后，服装、快速消费品等消费品类的外包物流渗透率已经达到60%以上的较高水平。与之相比，B2B物流的信息化程度、物流效率以及外包率的提升空间更大，这在很大程度上与国内传统制造业企业物流自营模式下供应链管理落后有关。

近年来我们看到京东物流、顺丰等第三方物流企业与国内制造业在供应链方面的合作案例不断涌现。世邦魏理仕认为，随着国内供应链服务专业化程度的不断提升，以及中国制造业整体向高技术、高度自动化、全产业链协同转型升级，电子、汽车、生物医药等高端制造业对智能化、一体化供应链解决方案的需求将迎来持续增长期。在顺丰为中国重汽搭建产前集约化物流中心的案例中，通过物流科技的应用和智能设备的投入，年度节省物流费用达1200万，人员能效提升15-20%。

与此同时，新冠疫情对跨境电商和C2M模式的推动成为短期内制造业和工业品物流外包加速发展的契机。由此带来的B2B物流规模化、专业化发展以及向“B2B2C”延伸将有利于促进高标仓储设施的需求。

图表7：贵司决定是否将物流外包给第三方物流的最重要三个原因是什么？（多选）



数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年1月

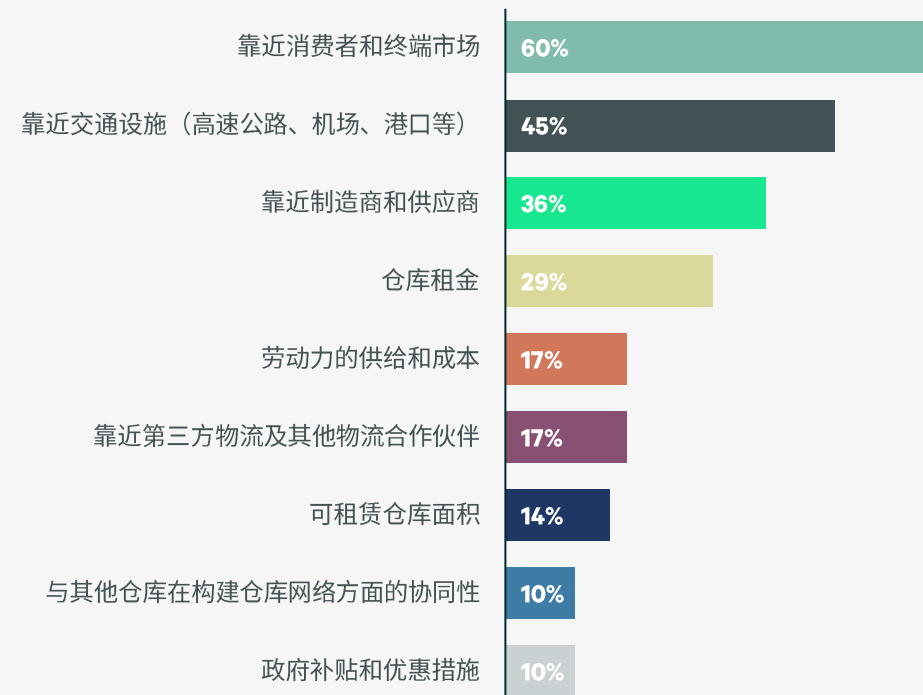
## 选址策略：区位优先于租金

此次调查的一项重要发现是：仓储区位优先于租金成为受访企业仓库选址的共识。靠近消费者和终端市场、靠近交通设施、靠近制造商和供应商分列选址要素的前三位。这一结果也印证了此前我们关于通过优化仓储网络布局实现整体供应链降本提效的观点。

分行业来看，90%电商和零售商认为物流设施需要靠近终端消费市场。而90%的三方物流选择靠近消费者和终端市场以及靠近交通设施。电商视其时效性为赢得市场份额的关键因素，因而优先在靠近消费者和终端市场的地区布局物流设施；而对于三方物流而言，其承载分发集散功能的转运/分拨中心则需要更加靠近交通设施，以便更高效更快捷进行干线运输或者航空运输。

此外，随着生鲜电商和C2M电商模式的发展，产地仓模式成为近年来第三方物流企业新的业务增长点。菜鸟已经在全国30多个制造业产业带和农产品原产地开设了70个产地仓。我们预计“靠近制造商和供应商”这一因素在第三方物流企业的仓库选址时的权重未来将进一步提升。

图表8：贵司在物流设施选址时最重要的三个考量因素是什么？（多选）



数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年1月

## 选址策略：区位优先于租金

选址要素的优先级设定对租户未来增加哪种类型的仓储设施具有决定性影响。79%的受访者表示将增加大型城市及周边的物流仓储设施，包括城市配送中心（43%），卫星城的配送中心（31%），以及郊区超大型分拨中心（29%）；这与租户希望靠近终端市场以降低运输成本并提升客户响应度的意图高度吻合。

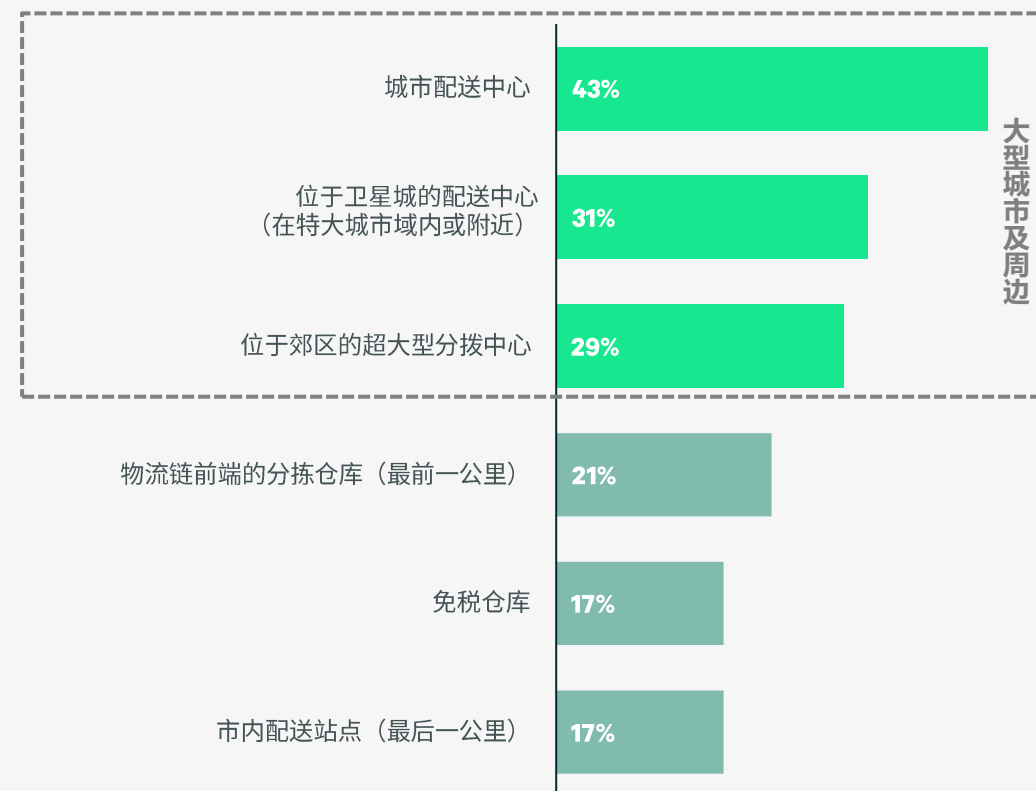
2021年以来，电商、第三方物流企业在人口、产业密集的一线都市圈和全国交通枢纽城市加速扩张。以电商为例，2021年高标仓租赁成交较2020年增长了146%，其中86%的租赁成交均位于一线都市圈。

但一个值得物流租户关注的趋势是，目前一线都市圈\*高标仓的整体空置率仅为8.7%，其中除廊坊、天津环京板块外，其他市场的空置率水平均在10%以下。2022-2024年期间一线都市圈的高标仓新增供应分别为571万、284万和198万，呈持续下降趋势。同时我们预计一线都市圈内大部分市场的高标仓租金将在未来三年保持年均3-5%的增速，其中新增供应极为有限的北京和深圳市场的上涨动力更强。此外，内陆城市中成都、重庆等核心物流枢纽也将迎来供需关系转换、租金触底回升的走势。

因此，世邦魏理仕建议租户积极把握2022年市场供应的窗口期，及早推动在上述重要枢纽和终端市场的扩张和整合等战略性计划，并与业主商讨以合理的租金增幅锁定更加长期的租约。

\*北京都市圈：包含北京、廊坊和天津；上海都市圈：包含上海、昆山和太仓；广州都市圈：包含广州和佛山；深圳都市圈：包含深圳和东莞

图表9：未来三年，贵司会增加以下哪些类型的物流仓库设施面积？（多选）



数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年1月

## 物业组合策略：整合、定制和云仓

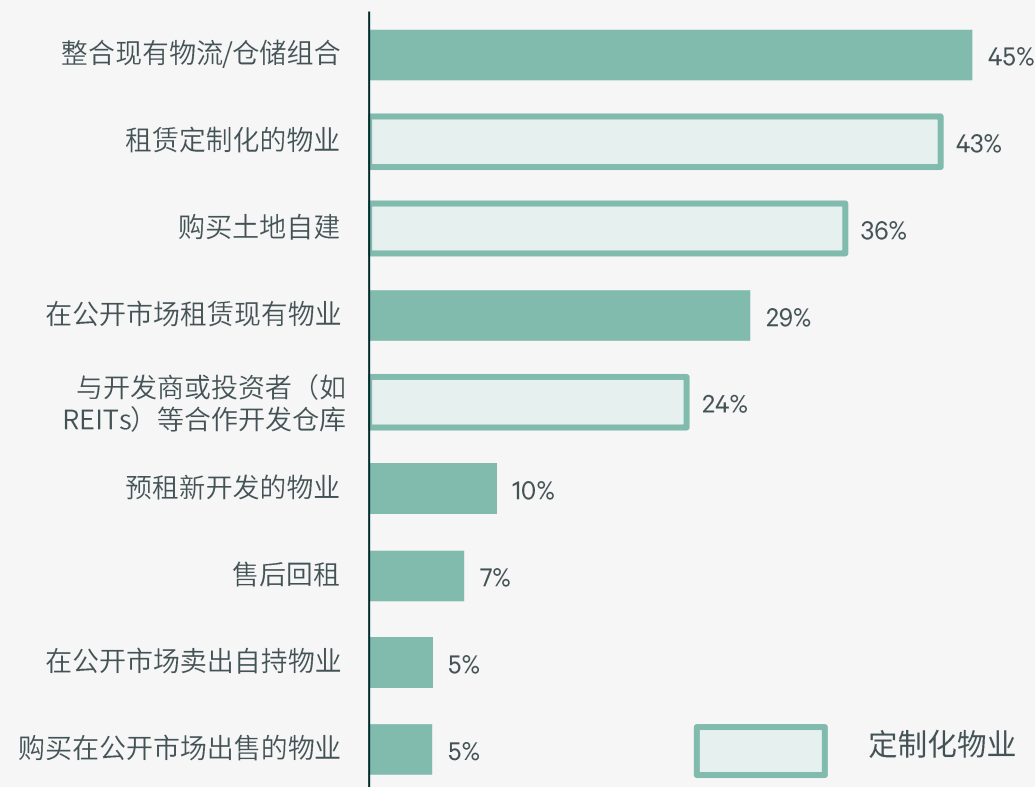
未来三年，受访租户将继续通过多样化的途径扩大在国内的仓储设施组合。

45%的租户表示将对现有仓储租户进行整合，在不同行业中第三方物流企业的整合意向最为明显。世邦魏理仕认为，一方面短期内相对充裕的可租面积为租户在核心城市、核心区位通过整合提升物流效率提供了机会。另一方面，中国快速的基础设施建设、新产业集群的形成以及大数据、物联网等智慧物流科技的应用不断推动第三方物流企业根据客户布局的变化和路由优化的考量进行仓储网络的调整和整合，以增强客户服务能力并降低运输成本。此外，自建仓的投资开发、从消防、产权、建筑标准等有瑕疵的低标仓向高标仓的升级也将带来租户现有仓储组合的整合需求。

43%的租户希望未来增加定制化物业的租赁，这与各行业的供应链进一步向复杂化、专业化、细分化发展的趋势密切相关，比如电商行业的海量SKU、高频次和高时效，医药行业的温湿度控制和效期管理、汽车行业的零部件分区管理、逆向物流等等。

领先开发商通过开放平台合作将仓储定制从单纯的空间定制向集成型、智慧化解决方案推进，例如普洛斯推出的“海纳智慧仓”可以提供从设施设计建造、数据科技到库内设备集成与运营的一体化服务。京东物流近期为亿安仓东莞虎门镇的中心仓的改造案例也涉及软硬件两方面的升级，引入三代天狼系统的立体仓库不仅将存储面积增加12,000平方米以上，同时拣选效率提升了80%，拣货准确率也提升至99.99%。

图表10：未来三年，贵司更希望以哪种形式增加或减少物流仓储组合？（多选）



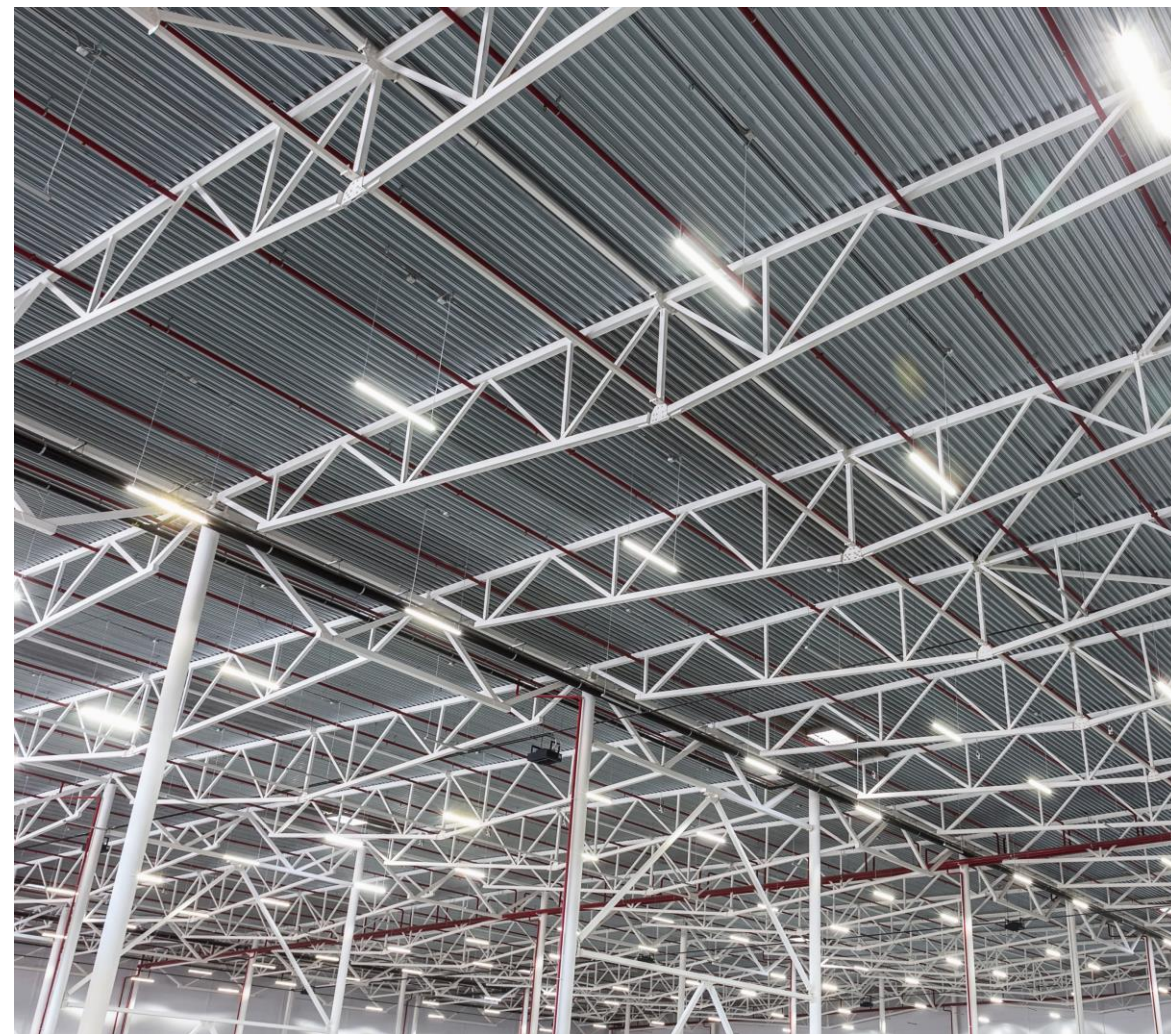
数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年1月

## 物业组合策略：整合、定制和云仓

云仓是近年来快速发展的一种新的供应链服务模式，基于大数据的信息整合运算平台，以共享的方式实现社会仓储、配送资源的优化匹配，我们此次调查显示，约三成受访租户将在未来三年增加其物流组合中云仓的使用，主要包括电商、第三方物流和传统零售企业。

顺丰、京东物流、菜鸟等国内主要第三方物流公司都已经建立自己的云仓体系。“双11”等节庆大促活动期间是云仓最典型的应用场景。通过物流管理系统对订单的预测和快速响应，加上仓库管理系统统筹下的网络化分仓和下沉备货，云仓为应对订单洪峰提供了仓配一体化的高效解决方案。

随着各类垂直电商和直播电商的兴起，消费需求的细分化、实时化将推动供应链向小批量、多批次、多品类、高效率的柔性化转变，仓配资源的刚性供给与柔性的物流需求之间的矛盾将推动云仓模式进一步普及。



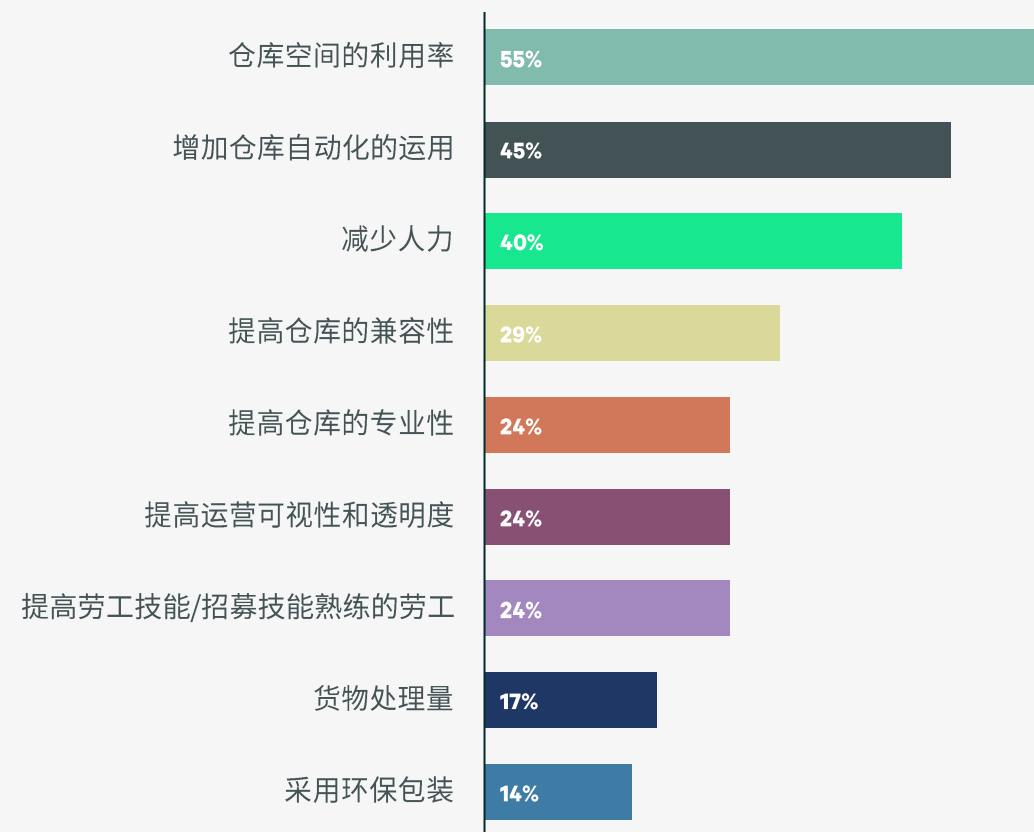
## 设施运营策略：提升仓库利用率及自动化水平

提升仓库空间的利用率（55%）和自动化应用（45%）是受访租户在仓储设施运营方面最希望实施的提效降本策略。

优化仓位规划、立体空间的使用和标准包装的使用是目前常见的提高仓库空间利用率的方法。自动化立体仓库能最大限度地利用仓库垂直空间，其单位面积存储量可以达到普通单层仓库的4-7倍。

要完全发挥立体仓库的优势需要自动化设备和智能系统的协同。我们的调查发现，除了仓库管理系统软件（WMS）已经有40%受访企业部署使用，其他物流仓配科技的普及率仍然偏低。未来三年内，射频识别技术（38%）、自动化仓库系统AR/RS（38%）和用于物流追踪的区块链技术（36%）是租户最希望投入使用的创新技术。

图表11：贵司希望在仓库运营的哪些方面有所改善？（多选）



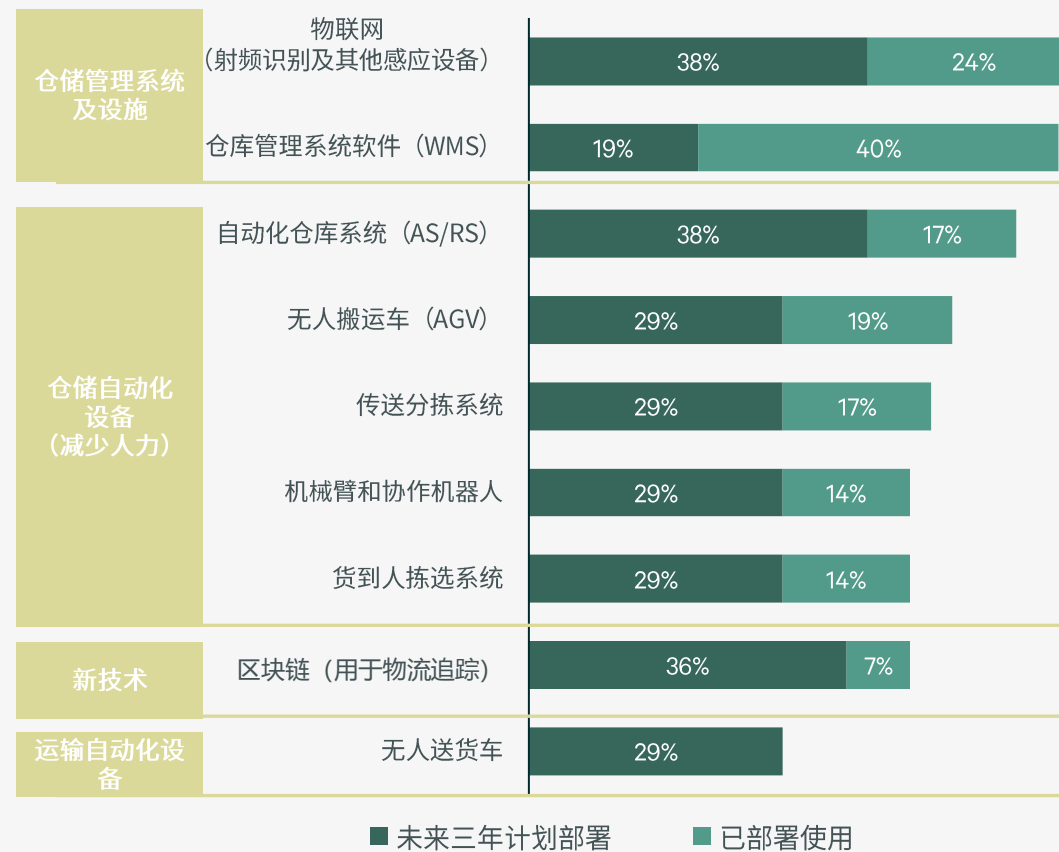
数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年1月

## 设施运营策略：提升仓库利用率及自动化水平

近年来，国内第三方物流企业已经开始对新的物流设备和技术的加速投入。京东物流在2018-2020年三年间的技术研发开支分别为15亿元、17亿元和21亿元。圆通、申通和韵达自2019年起开始大规模采购自动化仓储设备，合计达到4.1亿元，2020年采购的金额相比2019年大幅提高300%至17.6亿元，2021年上半年三家公司的设备采购量达到11.2亿元。

科技升级有效地降低了企业的仓库操作成本。以圆通为例，自2017年启动转运中心设备的自动化替代后，其单票转运中心成本从0.47元降低至2021年上半年的0.31元，降幅超过30%。

图表12：贵司是否已经或者在未来三年中计划在物流仓配中实施以下技术创新？（多选）



数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年1月

■ 未来三年计划部署    ■ 已部署使用

# 3

未来趋势：高效、冷库和绿色

# 未来趋势一：高效

更高的空间利用率、操作效率和自动化程度意味着未来仓库的建筑标准也需要相应提升。

从提高货物的存储量和吞吐量出发，33%的受访者希望装卸区和提升门的配置提高至每1,000平方米一个，31%受访者希望楼面承重由目前的3吨提升至5吨，24%的受访者希望将层高从9米提升至10米以上。

与此同时，鉴于自动化设备的大量使用和疫情后冷库需求的快速增长，29%受访者希望仓库能够配备后备电力。

图表13：现代化高效仓储物流

## 高效仓储物流设施



10米层高



柱网分布 (10\*12米)



一层承重5吨



每1000平米配置一个装卸门

## 未来仓储



绿色仓储



冷库



多层库



后备电力

数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年1月

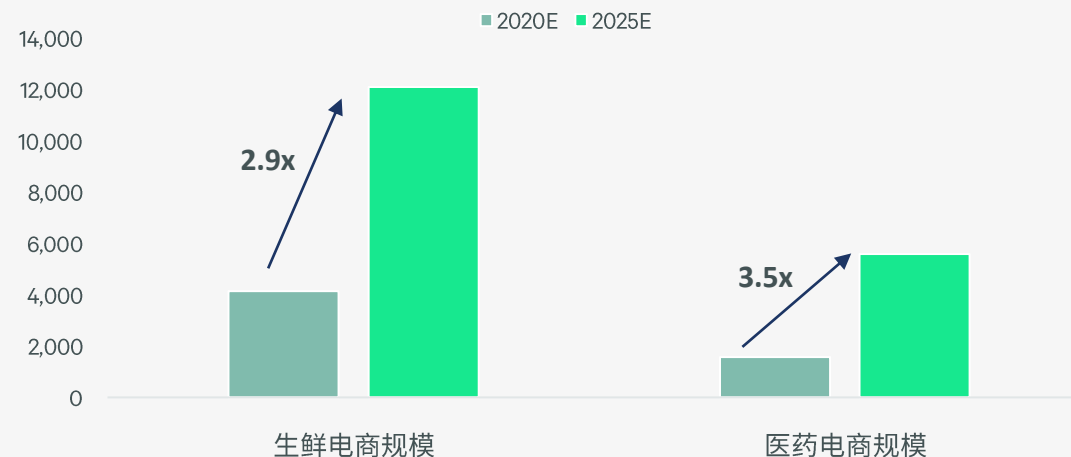
## 未来趋势二：冷库

31%的受访租户表示未来将增加对冷库的需求，主要涉及第三方物流、生鲜零售/杂货或餐饮和医药行业。疫情后生鲜电商、中央厨房、生物医药行业的爆发推动冷链物流需求加速增长。据世邦魏理仕统计，2020年叮咚买菜、盒马生鲜、美团优选等主要生鲜电商以及第三方冷链运营商的租赁的冷库相关面积逾50万平方米，较2019年翻番；而2021年在2020年大幅增长的情况下继续录得10%的增长。

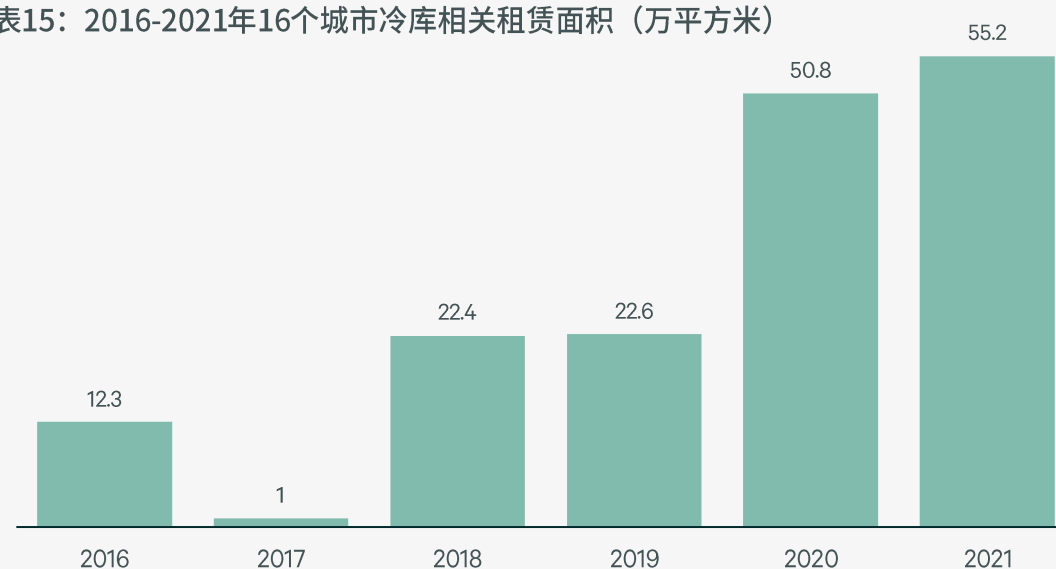
与发达经济体相比，中国的冷库容量仍显不足。全球冷链联盟的数据显示，2020年中国冷库总容量为1.31亿立方米，城市居民人均拥有的冷库容量不足0.15立方米，仅约美国的四分之一。随着国内居民消费结构不断升级，生鲜电商、在线医药零售等行业的持续快速发展，冷库增量需求潜力庞大。

2021年底国务院出台了《“十四五”冷链物流发展规划》，提出到2025年基本建成以国家骨干冷链物流基地为核心、产销冷链集配中心和两端冷链物流设施为支撑的三级冷链物流节点设施网络；聚焦“6+1”重点品类（肉类、水果、蔬菜、水产品、乳品、速冻食品等主要生鲜食品以及疫苗等医药产品）。

图表14：国内生鲜电商和医药电商规模预测（亿元，2020-2025）



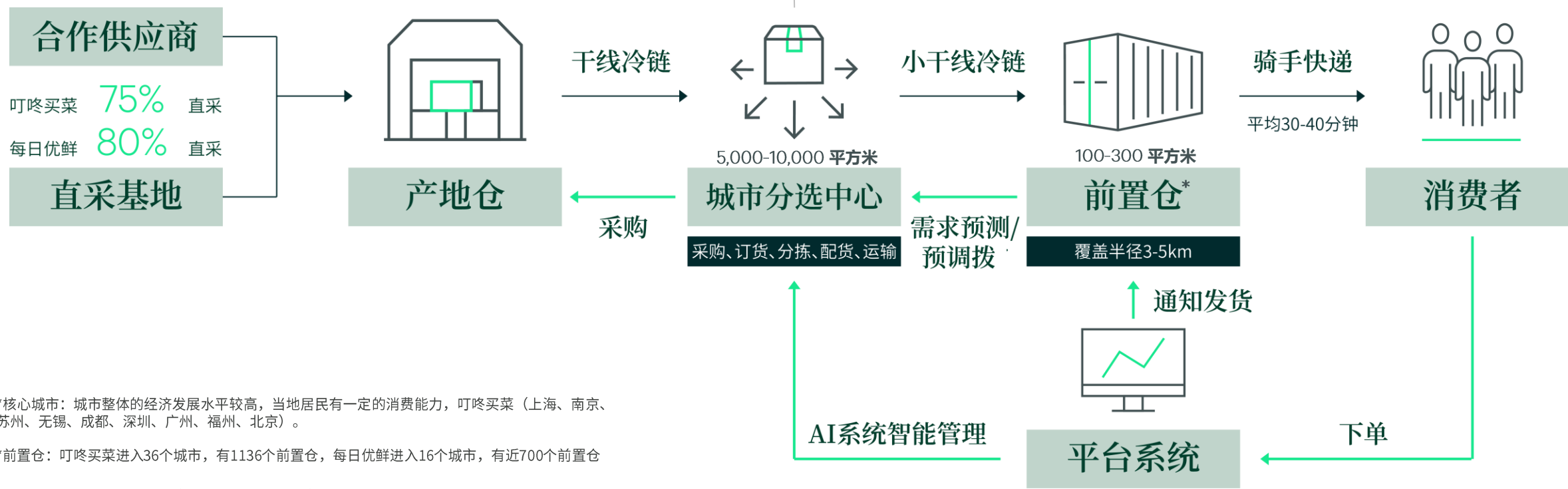
图表15：2016-2021年16个城市冷库相关租赁面积（万平方米）



数据来源：叮咚买菜招股说明书，京东健康招股说明书，世邦魏理仕研究部，2022年1月

# 生鲜电商供应链图例

- 通常每个核心城市\*都有1-2个分选中心
- 分为常温仓和冷冻仓
- 仓储自动化（配备仓库管理系统WMS、智造系统MES、仓库控制系统WCS、自动化生产等）
- 需要人工进行原材料加工，成为半成品初加工及包装
- SKU数量：叮咚买菜 (5,700)；每日优鲜 (4,300)；美团买菜 (3,300)



\*核心城市：城市整体的经济发展水平较高，当地居民有一定的消费能力，叮咚买菜（上海、南京、苏州、无锡、成都、深圳、广州、福州、北京）。

\*前置仓：叮咚买菜进入36个城市，有1136个前置仓，每日优鲜进入16个城市，有近700个前置仓

数据来源：叮咚买菜，每日优鲜，世邦魏理仕研究部，2022年1月

## 未来趋势三：绿色

2020年9月，习近平主席在第75届联合国大会上郑重承诺中国将争取在2030年前实现碳达峰，2060年实现碳中和。

进入2021年以来，电商、第三方物流、零售、制造业内众多具有影响力的国内企业纷纷公布其减碳目标和计划。而鉴于这些行业在仓储需求中的绝对主导地位，这意味着高标仓库市场的绿色飞轮将加速转动。

在我们此次的调查中，33%的受访者表示未来三年将增加绿色认证仓储设施的使用；其中第三方物流租户的态度最为积极，计划增加绿色设施的占比达到60%。这与每个行业的重排放环节不同有一定关系，交通运输业除自有车辆运输排放外，仓库等运营设施排放是减碳需要聚焦的第二大重排放活动，此外包装材料产生的排放也大多发生在库内操作中。

除了绿色认证设施需求的增长，减碳对仓储物流市场的影响还将体现在选址区位方面，原因在于租户对通过运输路由规划减排的重视程度将明显提升。

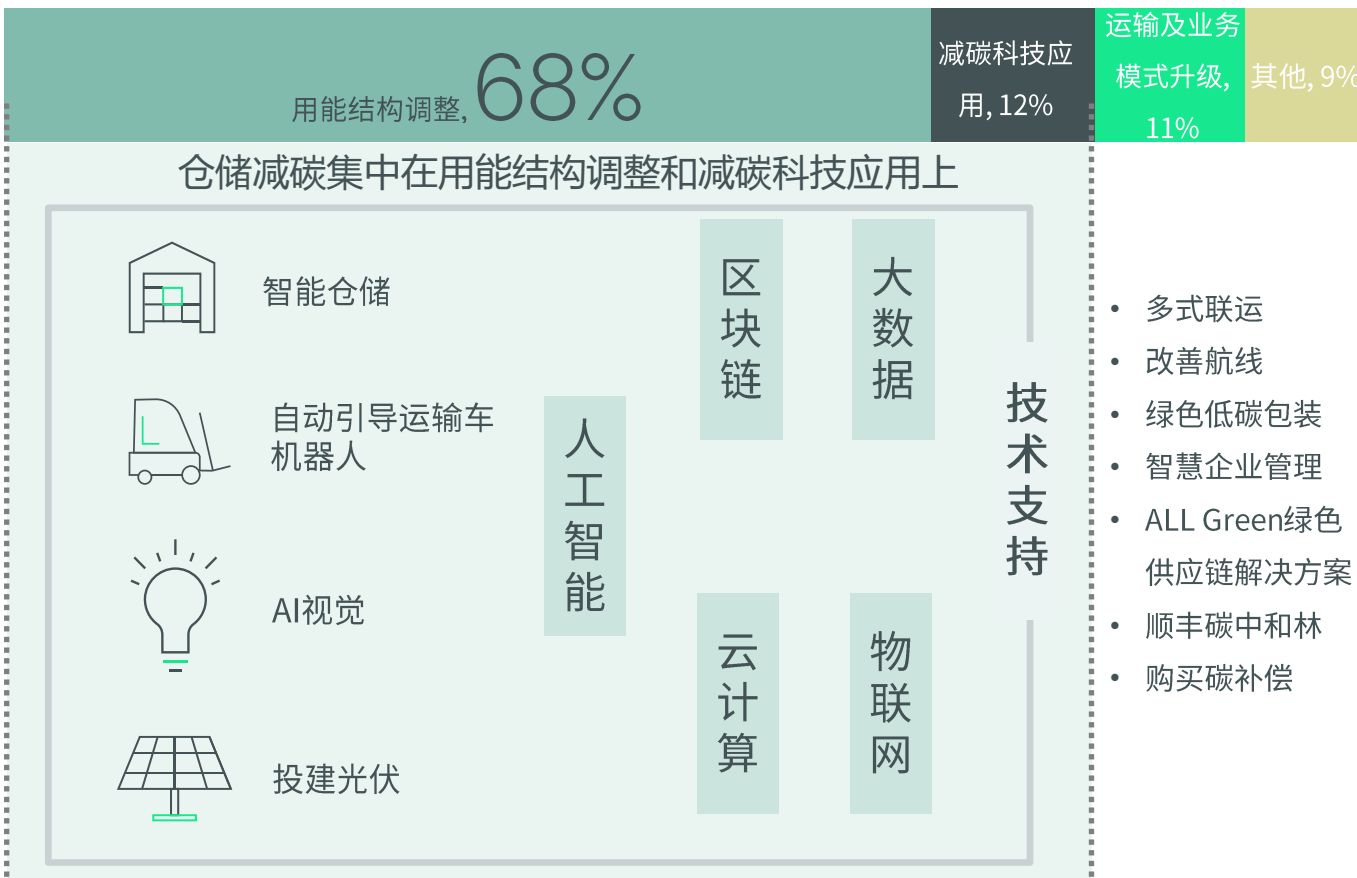
图表16：典型企业减碳目标与措施

行业	公司	时间	相关举措和目标
第三方物流与电商	京东物流	2019	2019年宣布加入科学碳目标倡议；与2019年相比,到2030年碳排放总量减少50%
	阿里巴巴	2021	不晚于2030年实现自身运营碳中和;不晚于2030年实现上下游价值链碳排放强度减半
	顺丰	2021	拟在2021年基础上，2030年实现自身碳效率提升55%，实现每个快件包裹的碳足迹降低70%
零售与餐饮业	宜家	2021	加速供应商向100%使用可再生能源电力过渡，2021年首先面向波兰、中国和印度的直接供应商推出
	太平鸟	2021	2030年前标识100%产品的碳足迹信息，2035年前实现品牌运营范围碳中和，力争在2046年前实现全价值链净零排放
	百胜中国	2021	加入科学碳目标，力争于2050年实现净零排放。
制造业	比亚迪	2021	宣布启动企业碳中和规划研究
	长城汽车	2021	2045年碳中和
	美的	2021	2030年前实现企业内部碳达峰，2060年前迈向碳中和

数据来源：企业公开信息整理，世邦魏理仕研究部，2022年1月

# 案例分析：租户的减碳目标与措施（顺丰）

← 如何实现2030年减碳行动 →



2030 55%  
碳效率提升 ↑

2030 70%  
每个快件包裹的碳足迹降低 ↓

数据来源：公司公告，世邦魏理仕研究部，2022年1月

# 开发商和投资者的减碳路线图

主要措施包括获取可持续建筑认证、投资并在物业安装使用可再生能源、使用LED照明、应用智能设备和智慧仓库管理系统提升设施运用效率。

图表17: 典型开发商和投资者减碳路线图

截至2021年加入的气候组织	2025年目标	2030年目标	远期目标
<ul style="list-style-type: none"> <li>普洛斯：加入联合国负责任投资原则；气候相关财务信息披露工作组；科学减碳目标倡议组织范围1、2和/或3。</li> <li>GIC：签署气候行动100+、亚洲投资者气候变化小组。</li> <li>黑石：加入加入格拉斯哥净零金融联盟；气候相关财务信息披露工作组。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>安博：承诺2025年达到碳中和，LED使用率达到50%。</li> <li>易商：将太阳能发电容量提升50%；能耗减少20%；50%的物业资产获得可持续建筑认证。</li> <li>嘉民：2025年达到运营碳中和（2021年已提前实现），100%使用可再生能源，在物业组合的太阳能光伏安装容量达到400兆瓦。2024年6月前物业组合100%使用LED。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>凯德：2030年可持续行动，到2030年降低78%的碳排放</li> <li>ESR：可持续发展愿景及ESG框架采用联合国2030议程。</li> <li>丰树：相比2009/10财年，能源消耗降低30%</li> <li>领展：2035年实现碳中和。</li> </ul>	<p>GIC：承诺2050年零碳排放。 安博：远期达到零碳目标。 Brookfield：2050年零碳排放。</p>

数据来源：企业公开信息整理，世邦魏理仕研究部，2022年1月

# 案例分析：开发商的减碳目标与措施（易商）

易商	开发阶段	运营阶段
<p>2025年目标</p>	 <p><b>50%</b>建筑获得<b>可持续建筑认证</b> 与<b>气候相关财务信息披露工作</b>的建议保持一致</p>	 <p>太阳能发电 <b>50%</b> 能源消耗 <b>20%</b></p>
<p>具体措施</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 选址：地点方便，易于往返，大型港口和机场附近</li> <li>• 设计：自然通风，采用自然光，隔热</li> <li>• 建材：低碳建材；可持续建材；耐磨损</li> <li>• 绿色建筑认证，可持续建筑认证</li> <li>• 太阳能发电装置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 节能功能</li> <li>• 太阳能发电</li> <li>• 绿化空间</li> <li>• 电动车充电设施</li> <li>• 用电用水智能控制</li> <li>• 水循环</li> <li>• 废弃物管理</li> <li>• 对建筑物保养和维护</li> </ul>



数据来源：易商公司公告，世邦魏理仕研究部，2022年1月

# 租户和开发商如何执行绿色节能



节能：降低能源消耗



减排：减少碳排放

	节能：降低能源消耗		减排：减少碳排放			
	升级业务模式	提升运用效率	采用新能源设备	调整能源结构	发展循环供应链	对供应商管理
物流租户	协同云仓	仓储网络规划/智慧仓储管理/大数据/区块链	电动叉车	可再生能源 (生物燃料、地热、水利、太阳能、风力发电)	绿色、可回收包装	鼓励、推动合作商使用新能源车等设备
	一体化供应链物流解决方案	库内作业优化：仓储自动化、仓库管理系统、智能单证平台、装箱算法	电动、混合动力汽车	光伏发电	废弃物回收	鼓励、推动合作商调整能源结构
		供应链协同平台	LNG车辆			建立合作商可持续发展管理制度；跟踪合作商碳足迹
	升级业务模式	提升运用效率	绿色开发	调整能源结构	节约用水	对供应商管理
开发商	纳入更多云仓，减少新仓库建设	智慧仓储管理	低排放建材；回收再生材料	使用排放较低的可再生能源电网	循环用水	绿色认证的供应商
	物联网设备/更多技术支持/大数据等	智能电表；照明控制；温感控制；使用自然光；LED照明	采用建筑外保温材料、耐久防水材料；自主研发新材料等	可再生能源 (生物燃料、地热、水利、太阳能、风力发电)	优化再循环周期减少用水量	将环保原则纳入供应商管理机制
		与客户的数字连接，让客户得到更便捷且准确的信息。	绿色建筑设计；绿色施工			监督管理供应商

数据来源：上市公司公告，公开信息整理，世邦魏理仕研究部，2022年1月

# 4

## 结论

## 租户和投资者建议

### 租户 建议

- 更多考虑租用大型城市及靠近大型城市的仓储设施降低整体物流成本。鉴于未来两年市场可租面积将持续下降并推动仓库租金上涨，建议租户尽早签订协议锁定成本。
- 积极采用自动化设备、仓储管理系统等新技术升级仓储设施，以实现长期的人力成本优化和仓库运营效率提升。租户需要确保仓库的层高、承重、装卸门、电力等配置与科技升级后的运营要求相匹配。
- 在项目开发阶段和业主沟通定制化需求，比如冷库、高密度立体库等。
- 推动仓库租赁选址、运营与企业ESG目标的结合。

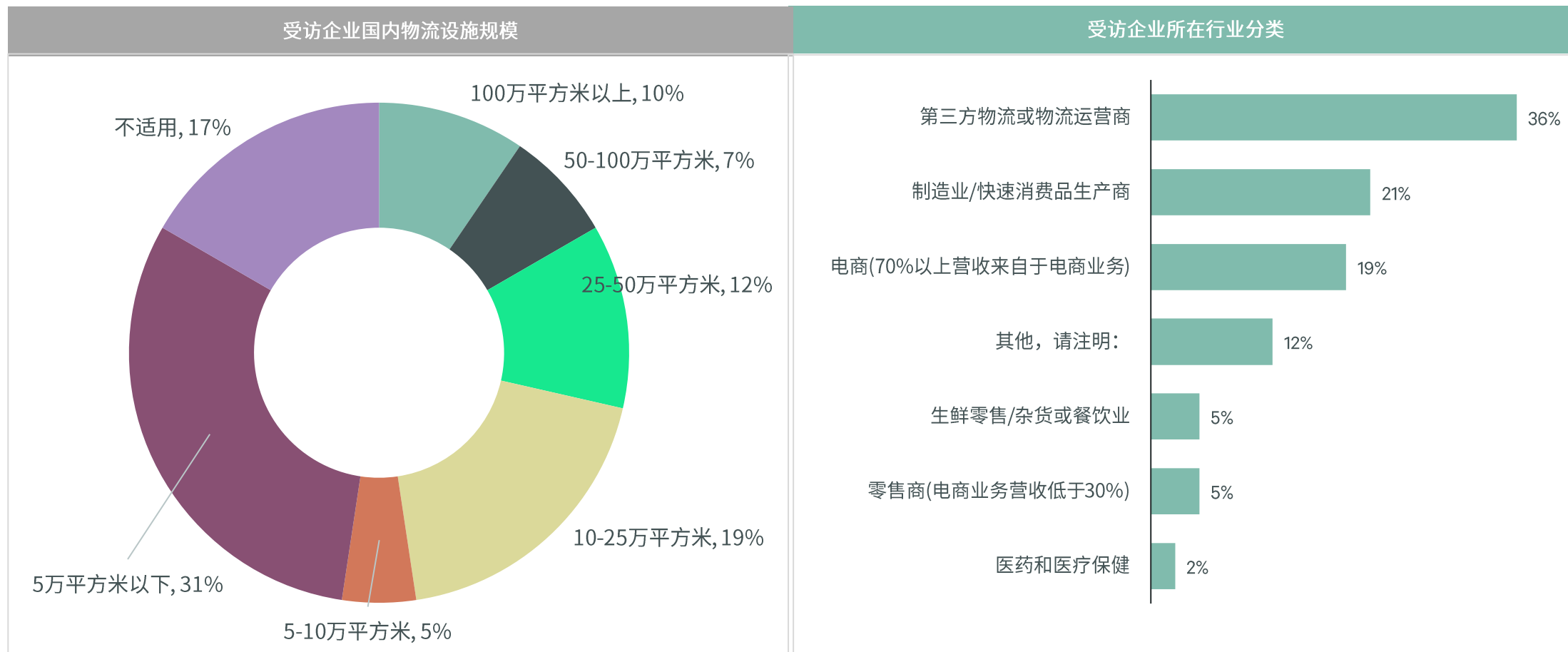
### 投资者 建议

- 持续关注一线城市及周边，以及主要内陆物流枢纽如成都、重庆和武汉的投资机会。
- 在仓库设计和开发阶段引入租户并打造定制化仓储；或者在项目开发中保持物业的通用性和灵活性，以兼容未来租户对冷库及其他定制化的需求。
- 考虑增加物业绿色节能方面的资本开支和运营优化，以应对政府和租户日益提升的可持续性要求。
- 拥有大规模仓库网络的业主可以考虑增加在仓储管理系统、智慧供应链系统、仓库自动化设备等方面的投资，提供一体化的供应链服务方案以助力租户提效降本，从而拓展多元化的收入并增强租户黏性。

# 5

## 租户调查背景

# 中国区租户调查 - 背景



# 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  
副董事  
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。