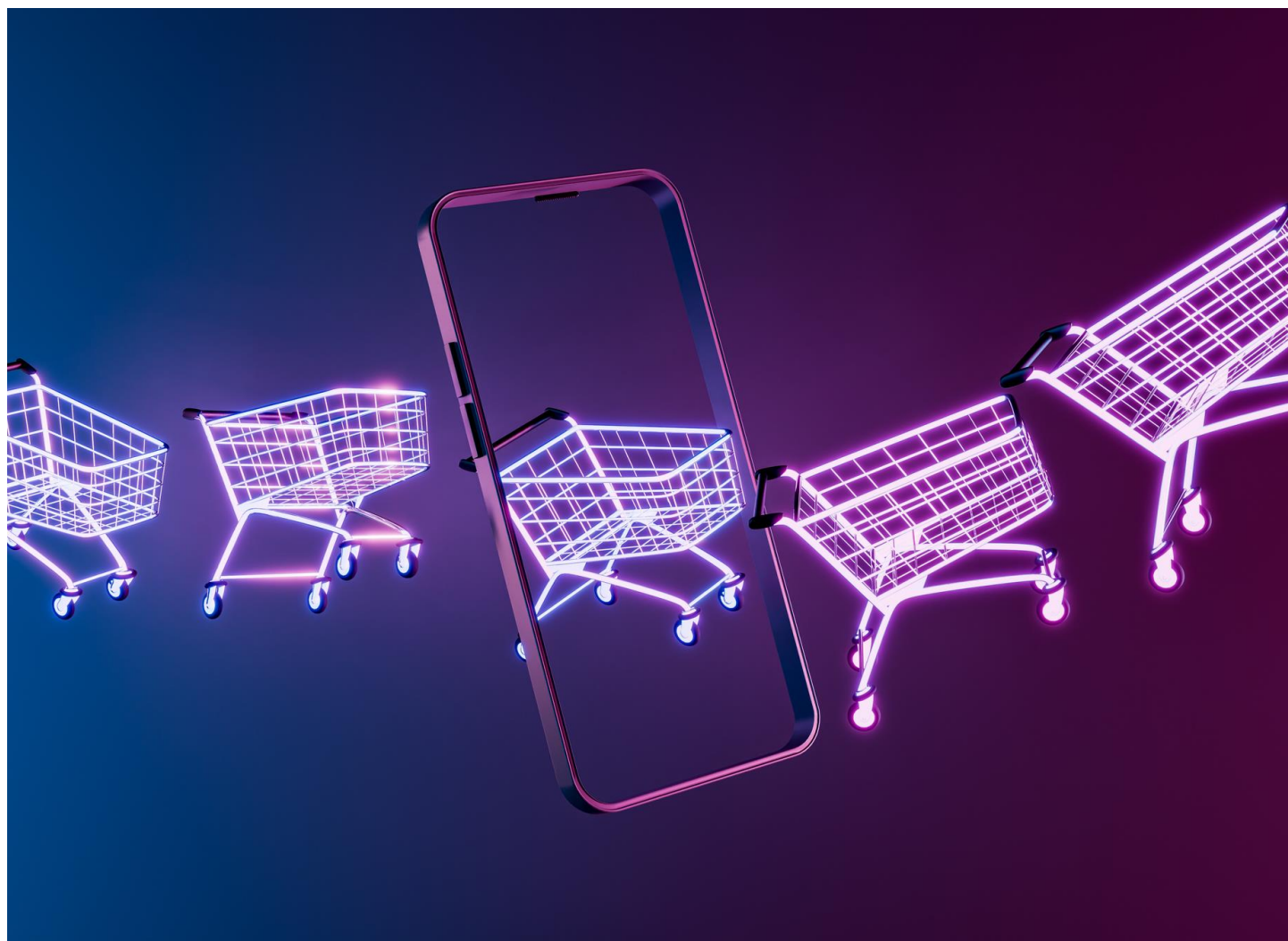


智慧投资

从起飞到巡航： 中国跨境电商仓库需求 分析与展望

近两年跨境电商在华南的急速扩张使它成为高标仓市场的现象级需求，但也引发了诸多有关其持续性、可复制性的讨论。本文通过分析跨境电商商业及供应链模式探寻其选址逻辑及未来发展，以飨读者。

世邦魏理仕研究部
2024年11月



物流模式迭代，催生跨境电商高标仓需求的现象级扩张

近年来，受疫情和通胀对消费习惯的影响，全球零售电商市场持续增长。根据ECDB数据，全球渗透率从2019年的11%提升至2023年的16%。

在此过程中，以“出海四小龙”（SHEIN、Temu、TikTok、AliExpress）为代表的中国跨境出口平台依赖完备的国内制造业和供应链体系，并结合大力的营销以及颠覆性的平台体验为海外消费者提供极具性价比的产品，获得了高速增长。根据海关总署数据，2023年跨境电商出口金额达到1.83万亿，占全国出口总额的7.8%，过去四年复合增速达到23%。

2023年以来，跨境电商在国内非保税高标仓市场上（本文此后“高标仓”均指“非保税高标仓”）开启了一轮现象级的扩张。CBRE的持续跟踪数据显示，2023和2024年前三季度，跨境电商的新租面积分别高达310万平方米和225万平方米。这场狂飙突进在很大程度上源于Temu为代表的全托管模式的全面爆发，以及在此基础上衍生出的“半托管”模式。在此模式下，卖家从此前自境内分散发货转为依托平台的高度集中的物流体系，带来了高标仓需求的激增。

2023年跨境电商
出口金额达到

1.83 万亿

2024年跨境电商
占新租比例达到

45%

图表1：跨境电商运营模式更迭及高标仓需求

	商家自运营模式	半托管模式	全托管模式
运营和商品定价	商家	商家	平台或平台与商家协商
适合商家类型	产品运营能力强，具备一定海外仓资源和物流履约能力	有经验卖家，产品运营推广能力强，积累一定客户资源	工贸厂商，少SKU，大批量，产品运营能力和物流履约能力弱
跨境物流履约	商家负责，自行发货至海外仓（海外仓模式）	平台负责	平台负责
国内高标仓需求	低	较高	高
国内仓库职能	不适用	仓储、质检、集货、拣货、分拨、包装及发货	
代表跨境电商平台	亚马逊	速卖通	Temu

数据来源：公开资料整理，世邦魏理仕研究部，2024年11月

跨境电商仓库选址： 产业带、港口资源和物业条件

2022-2024年期间，国内主要城市的累计新增供应面积超过3000万平方米，这意味着高标仓存量在三年期间增长近50%。受持续性的供应高峰影响，全国高标仓的平均空置率水平一路攀升至22%，大部分市场的去化和租金显著承压。

与此形成鲜明对比的是，广深都市圈目前的空置率仅为5%，今年租金仍有望保持1-2%的增长，而跨境电商正是其得以一枝独秀的秘诀所在。CBRE的研究数据显示，跨境电商迄今的高标仓租赁面积中超过97%位于广东境内。**跨境电商的仓库为何高度集聚在广东？是否可复制至其他区域？其扩张是否可持续？**在供应过剩对市场冲击加速放大的当下，这已经成为所有物流开发商和投资者心头所萦绕的问题。

CBRE认为，分析跨境电商的仓库选址偏好和要求对于揭示其中的答案至关重要。无论是SHEIN引以为傲的“小单快反”，还是Temu主打的极致性价比，**供应链效率都是其商业模式得以成功关键之一**。尤其在全托管的直邮模式下，境内“物流 - 集货 - 分拣 - 海关申报”是提升供应链效率的重点环节。

图表2：全托管模式下跨境电商出口的头程物流链路

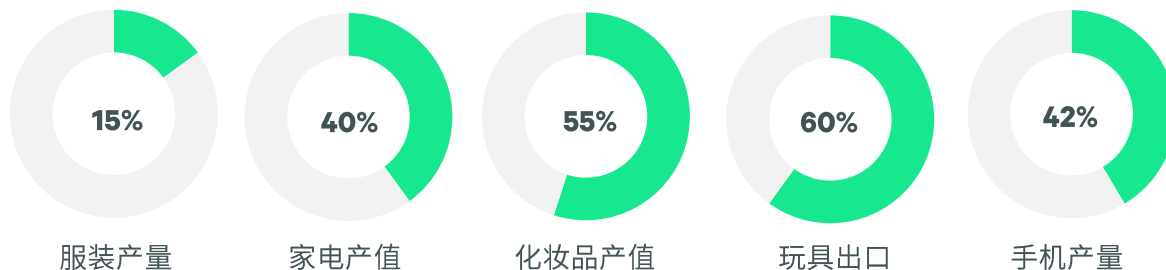


备注：转关运输为或有环节，适用于启运地和出境地不在同一海关的情况。
信息来源：世邦魏理仕研究部，2024年11月

产业带是跨境电商仓库选址的第一要素

尽可能地靠近供货厂家密集的产业带以缩短生产响应、物流、集货的所需时间是跨境电商仓库选址的第一要素。广东在这方面具有独步国内的优势：在服装、化妆品、电子产品、家电、玩具等跨境电商平台销售的主要商品品类上，广东的相关产业集聚程度均处于领先地位。

图表3：广东省主要消费品制造产业全国占比



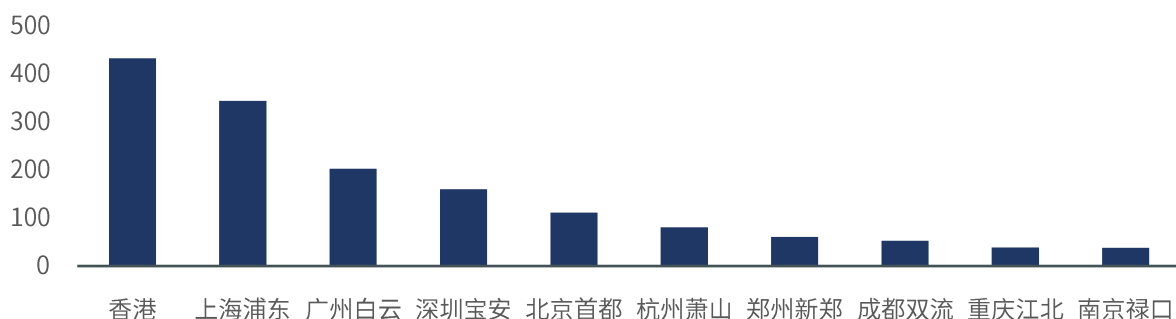
数据来源：公开资料整理，世邦魏理仕研究部，2024年11月

口岸运力和通关便利

基于同样的原因，跨境电商仓库选址需要考虑附近口岸的运力资源和通关便利。以直邮模式通常采用的空运为例，粤港澳大湾区拥有7座运输机场，是国内机场密度和运能最高的区域之一。2023年中国内地和港澳地区货邮吞吐量排名前十的机场中，粤港澳大湾区的香港、广州和深圳机场占据第一、第三和第四位。

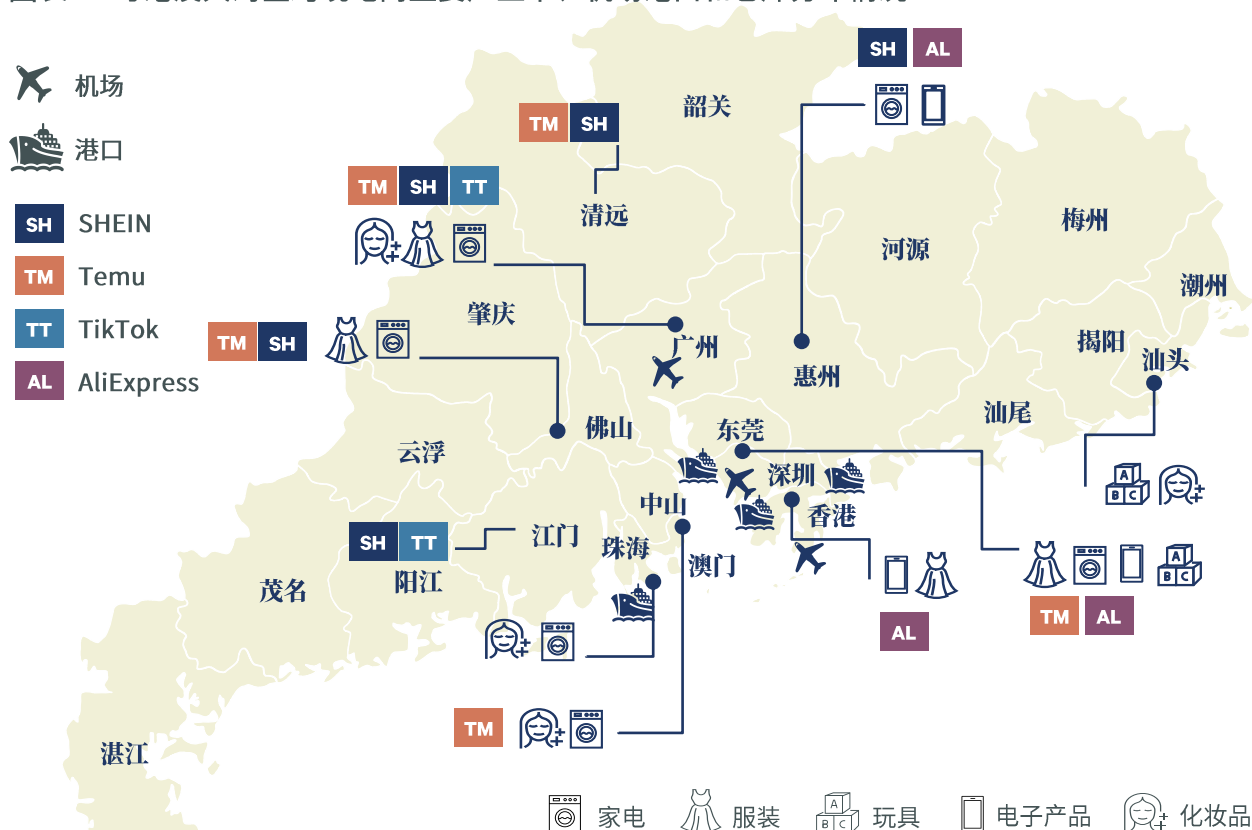
除了机场、港口等重大基础设施外，粤港澳大湾区不断推进的跨关区信息互联互通、机场共享国际货运中心、“三地一锁”等区域一体化通关便利措施为跨境电商平台降本增效提供了助力。比如跨境转关合作让跨境电商既能享受到在广东集货的较低仓库租金，同时又能方便对接香港丰富的国际航线资源。

图表4：2023年国内主要机场货邮吞吐量（万吨）



数据来源：中国民用航空局，香港国际机场，世邦魏理仕研究部，2024年11月

图表5：粤港澳大湾区跨境电商主要产业带、机场港口和仓库分布情况



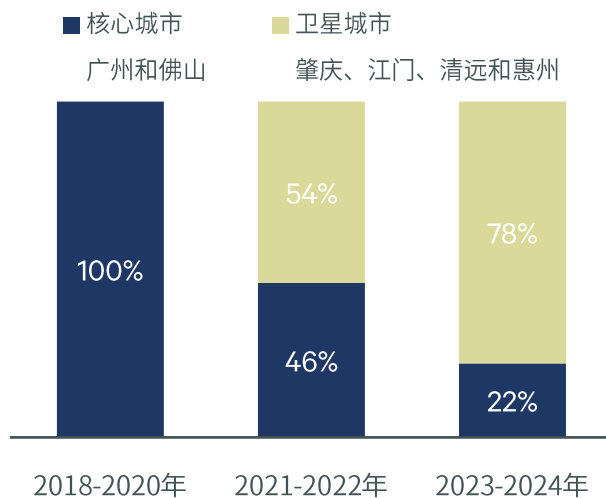
数据来源：世邦魏理仕研究部，2024年11月

仓库租金与物业条件

在实现与供货产业带和运输口岸高效连通的前提下，租金成本也是跨境电商仓库选址的重要指标。从CBRE录得的某跨境电商在大湾区的仓库新租面积分布变化来看，其近年来所租面积中卫星城市的占比有逐步扩大的趋势。与广佛核心市场相比，这些卫星城市的高标仓租金低15-25%左右。

此外，由于货物周转频次高、货物量大、SKU多、库内分拣和拼货需求等特点，跨境电商对层高、立柱间距、承重、月台等物业标准以及食堂、宿舍等配套设施方面均有较高要求，现代化的高标仓库是优先选项。

图表6：某跨境电商大湾区新租仓库面积分布



数据来源：世邦魏理仕研究部，2024年11月

图表7：跨境电商仓库建筑标准和配套设施要求

卸货平台

- 双边或多边月台，配备雨棚
- 标准卸货平台，高度1.3米

仓库分区

- 包括装卸区、分拣区、贴标区、货架区等
- 需配备自动化设备，包括自动化传送带、分拣设备、智能搬运机器人等

配套设施

- 有较多工人在库内操作，需要食堂
- 需要宿舍或周边配套蓝领公寓
- 周围停车方便

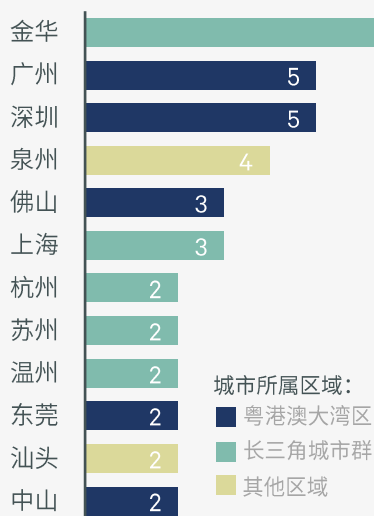
建筑标准

- 面积： ≥ 5 万平方米
- 层高：首层9米，二层及以上 ≥ 8 米
- 承重：首层3吨/平方米；二层及以上 ≥ 2 吨/平方米
- 立柱间距： ≥ 12 米
- 地面：金刚砂，部分电子产品需要环氧地坪
- 货梯：若为楼仓，需6-8台货梯；或增设外部滑梯
- 屋顶光伏和储能系统

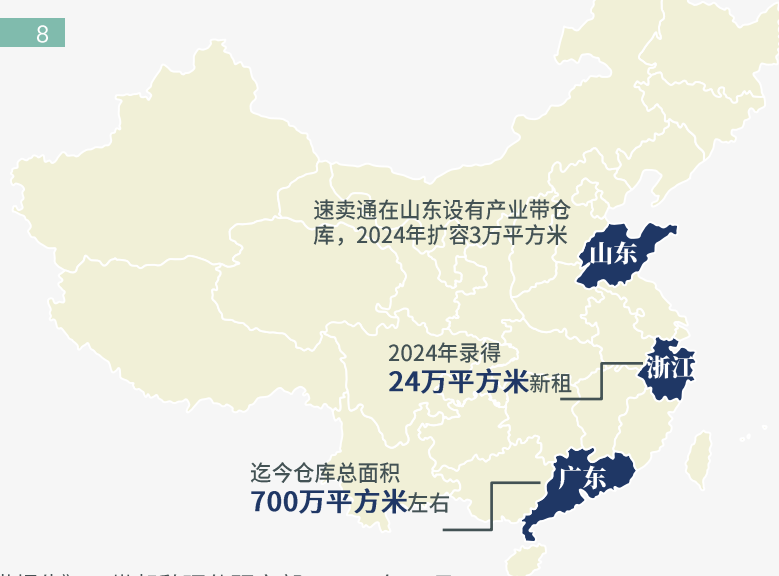
数据来源：世邦魏理仕研究部，2024年11月

未来展望： 跨境电商增长空间巨大， 长三角具备集货仓落地条件

图表8：淘天百亿产业带城市榜单



图表9：跨境电商各地仓库租赁面积



数据来源：《2023年度淘天百亿产业带报告》，世邦魏理仕研究部，2024年11月

全球电商渗透率不足20%，中国制造跨境出海潜力巨大

电商研究机构ECDB的数据显示，2023年全球零售电商销售渗透率为16.3%，预计至2028年将上升至21%，当前欧美和东南亚等主要消费市场的电商渗透率仍有较大提升空间。

作为全球最大的消费品生产地，规模庞大且高性价比的中国制造商品通过跨境电商这一受到政策支持的新兴通道出海的增长潜力巨大。

在大湾区以外，长三角具备集货仓落地条件

成熟的跨境电商和制造产业链生态及其不断的自我强化将令大湾区继续成为跨境电商最青睐的仓库选址目的地。而在此之外，从产业带分布、航线资源、高标仓可租面积等条件来看，长三角是另一个最具备集货仓落地条件的区域。

2024年我们录得两家跨境电商平台分别在金华和嘉兴租仓案例，其背后驱动来自于全托管、半托管模式推行下义乌等产地的小商品集拼货需求的快速增长，以及启运地和出境地海关的跨关区协同监管创新。短期内，跨境电商平台在长三角高标仓市场的拓展还在试水阶段，未来是否能形成与大湾区相似的规模取决于中国跨境电商行业的整体发展以及相关业务模式能否在长三角跑通。

从相关基建和运力角度看，2025年嘉兴南湖货运枢纽机场的投运或将助推更多的跨境电商集货仓储需求在环上海区域落地。

关注贸易壁垒和跨境电商运营模式变化等不确定性

地缘争端、关税和贸易合规

今年以来包括马来西亚、泰国、巴西、南非等国家收紧了此前对小额包裹的税收豁免政策，加征关税幅度幅度在7%-45%之间；而随着跨境电商迅速成长为国际贸易的一种新型方式，这一趋势或将向更多市场扩散，美国和欧盟这两大跨境电商主要市场均已出现相关动议。

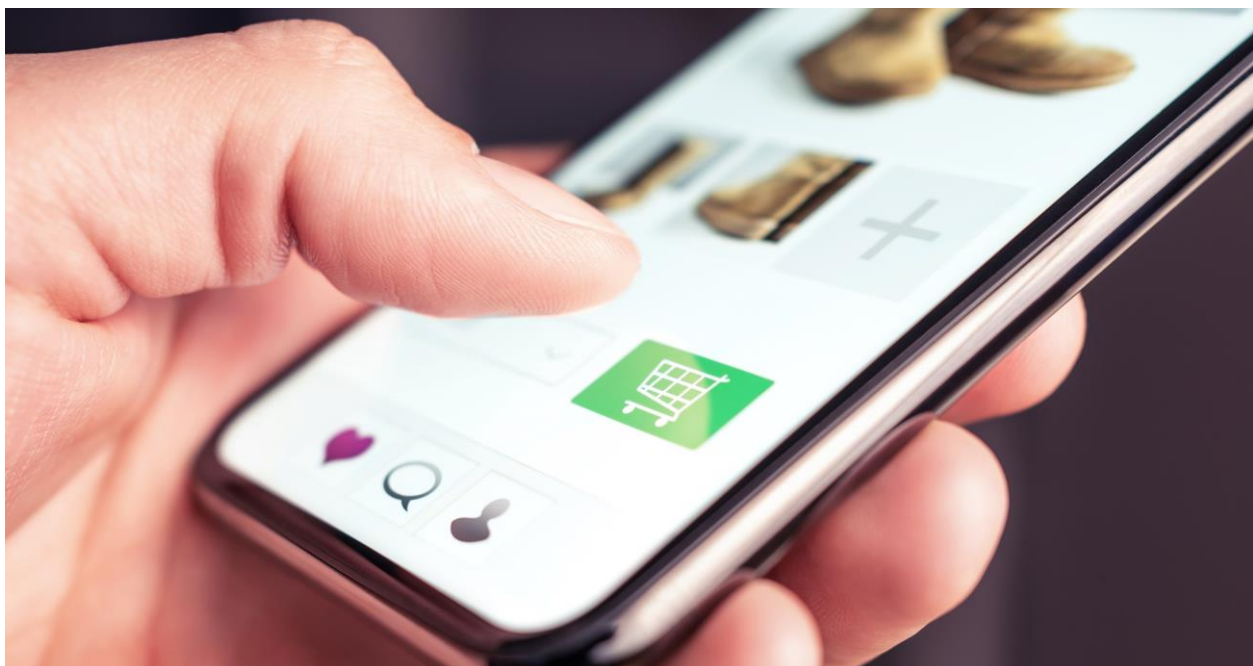
CBRE认为，取消“小额豁免”对主营低价商品小包直邮的跨境平台将产生一定影响，但部分可以通过供应链提效和向消费者转嫁的方式进行化解。除此之外，数据安全、劳工合规以及在极端情况下的运营禁令也都是跨境电商平台未来可能需要应对的挑战。

跨境电商运营模式未来或存变数

鉴于其对工贸型商家的巨大吸引力，全托管仍将是大部分跨境电商平台的重要运营模式之一，境内的集货仓储需求仍有成长空间。但另一方面，全托管的发展也将受到航空运力和空运价格的不断上涨的约束。根据Xeneta的数据，今年6月底从华南地区空运货物到美国的平均现货价格已达5.27美元/公斤，是2019年的2倍以上。此外，“小额豁免”政策收紧、集货规模不断扩大后对物流履约负荷的持续增加都将在一定程度上削弱“全托管+直邮”模式的竞争优势。因此从中长期来看，跨境电商的运营模式未来可能需要在全托管、半托管、海外仓之间调试并找到适合自己的最优平衡，并进而影响其在境内的高标仓需求规划。

希音自建仓入市在即，租赁市场短期波动难免

跨境电商四小龙之一的SHEIN预计在2026年和2027年分别有60万平方米的肇庆自建仓和90万平方米的广州自建仓将要交付使用，这将不可避免导致租赁市场的短期波动。根据CBRE掌握的资料，希音已开始整合佛山地区的部分仓库资源。

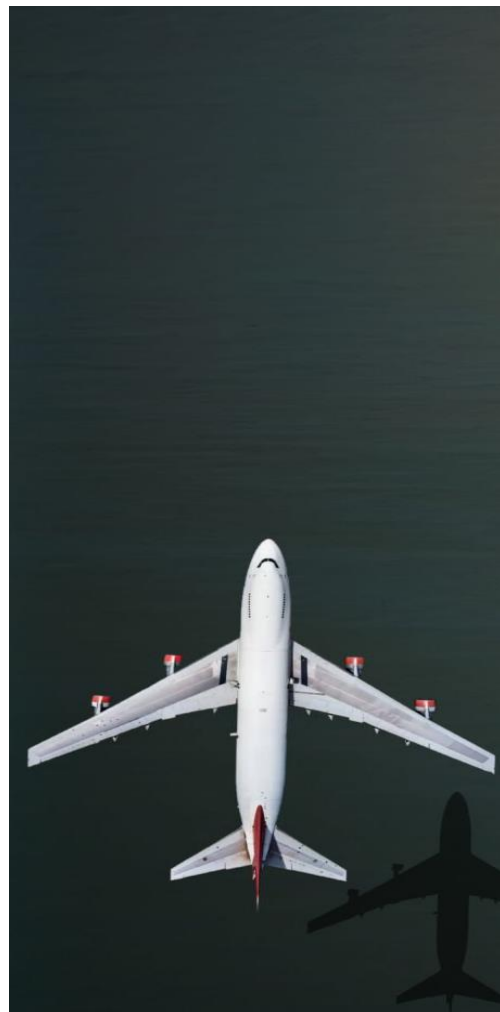


结论：从起飞到巡航

受益于新冠疫情期间全球电商的加速，跨境电商的全托管模式创新，以及中国门类齐全且高效的制造业体系，跨境电商的高标仓需求在过去两年间轰然起飞并急速攀升。根据CBRE研究部的统计，截止今年第三季度，主要跨境电商平台在国内的高标仓租赁面积（不包括预租）达到730万平方米，在全国主要城市高标仓总租赁面积中的占比已经超过10%。因此可以说，跨境电商已经成长为中国高标仓市场的主要需求来源之一。我们了解到，在2024年的第四季度和此后两年，跨境电商预计有250万平方米左右的预租面积将投入使用。

展望跨境电商国内仓储需求的中长期发展，一方面全球电商渗透率持续上升、中国制造业产能等结构性利好因素将继续发挥作用；但另一方面，我们也关注到贸易壁垒、地缘政治以及运营模式、运力成本等因素可能会对跨境电商行业以及仓储需求的发展带来诸多不确定的影响。

CBRE认为，伴随着跨境电商的不断发展和成熟，其高标仓需求在经历了急速起飞爬升阶段以后，或将逐步进入平稳增长的巡航状态。在目前需求高度密集在大湾区的基础上，长三角尤其是环上海是另一个最具备规模化集货仓储需求落地的区域。



联系我们

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

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

郭丽萍

深圳研究部
董事
Sabrina.guo@cbre.com

杨丰宁

广州研究部
董事
frannie.yang@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。