

新兴领域

“一带一路”沿线房地产市场
机遇与展望

特别关注：

东南亚工业和物流行业

2019年

目录

新兴领域：概要

2

前言

3

市场排名

2019年“一带一路”指数

工业概览

4

市场最新动态

5

东南亚国家近期签署的“一带一路”重大协议

地图

东南亚国家近期签署的“一带一路”重大协议

6

表格

7

工业前景乐观

菲律宾

减少供应以控制租金

8

泰国

9

继续发展

马来西亚

正在崛起

10

柬埔寨

11

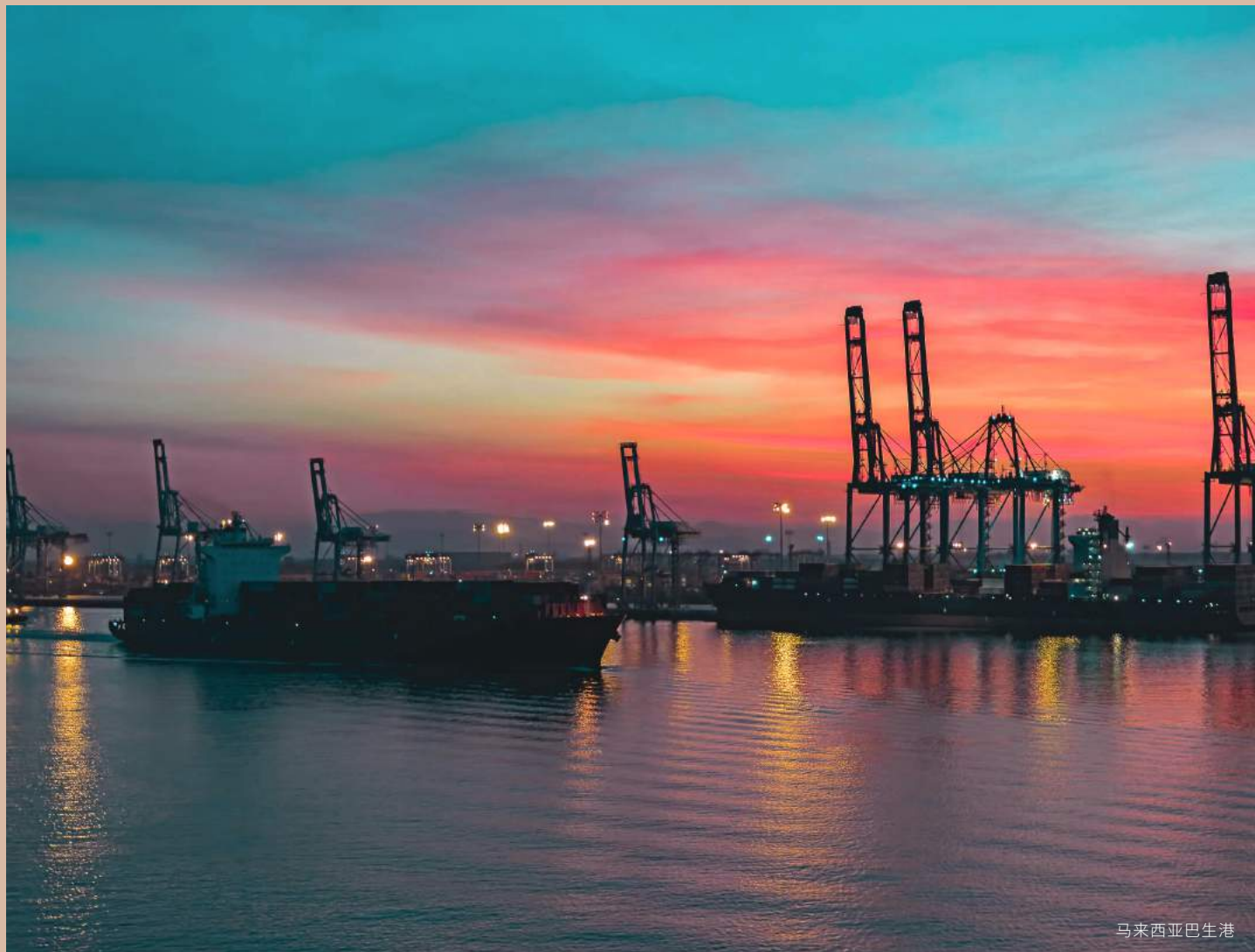
“一带一路”指数(BARI)

研究方法

新兴领域报告主要联系人

12

联系人



马来西亚巴生港

新兴领域：概要

根据“一带一路”倡议建设的新港口、铁路和高速公路，正在改善东南亚的基础设施。海上和陆上贸易路线的拓展将提高互联互通，为物流、制造业和工业市场提供机遇。

“一带一路”倡议(BRI)于2013年提出，是中国开展多边合作的平台，将在全球范围内建立新的经济链，完善中国的商业网络。在该倡议列出的六大经济走廊中，本报告将深入研究连接东南亚与印度、欧洲、中东和非洲地区的海上丝绸之路，并进一步揭示“一带一路”对东南亚工业市场的影响。

这一版报告包括最新的莱坊“一带一路”

指数(BARI)，根据经济潜力、人口优势、基础设施开发、制度有效性、市场可进入性和对自然灾害的应变能力对66个与“一带一路”相关的国家进行排名；关于研究方法的更多细节，请参见第9页。

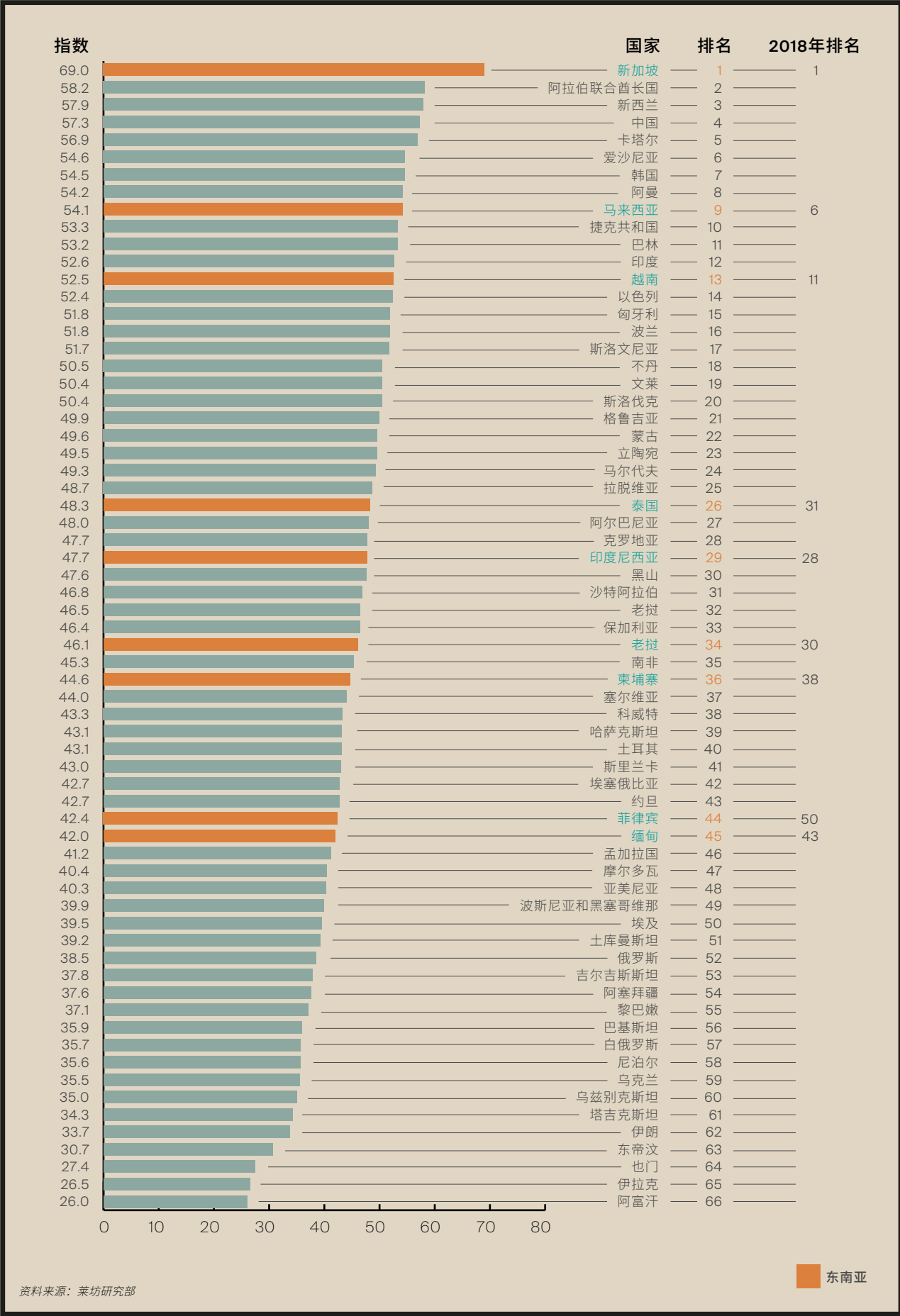
本报告重点关注的东南亚国家中，新加坡保持了榜首位置，马来西亚保持了前十的位置，位列第九。泰国和菲律宾在基础设施开发和制度有效性指标上分别上升了五位和六位，排在第26位和第44位，柬埔寨在市场可进入性指标上上升了两位。

海上丝绸之路取得成功的一大重要驱动因素是在这个高度分散的农村区域“连点成线”所需的基础设施。这包括在主要沿海

地区建设港口和经济特区，以及铺设连接这些新的经济中心和首都的铁路或高速公路运输网络。“一带一路”提出后的5年里，中国在东南亚交通、房地产、物流等领域累计投资592.5亿美元，是“一带一路”提出前5年内投资（171亿美元）的近3.5倍。

这些举措为东南亚市场的工业和物流房地产行业注入了新的活力，要么提供了需求来源，要么升级改造了旧库存。海上丝绸之路沿线基础设施投资有望继续增加，东南亚市场工业房地产行业未来三至五年的前景乐观。

2019年“一带一路”指数



东南亚 工业和物流行业概述

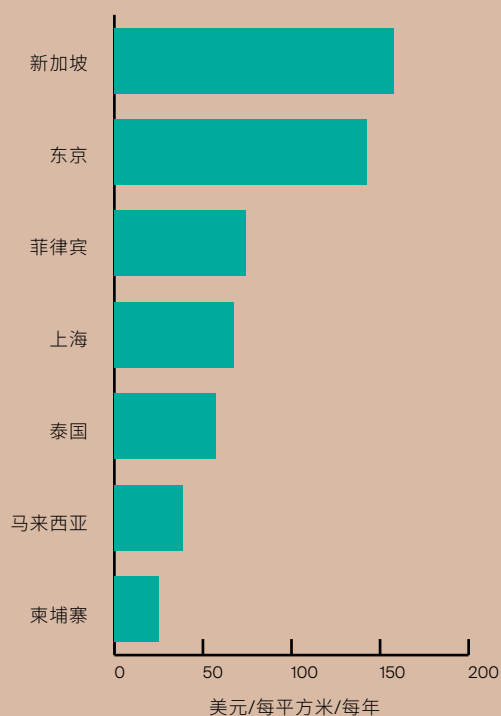
东南亚国家联盟（东盟）成立于1967年，是由十个东南亚国家组成的政府间组织，旨在促进成员国之间的经济、政治和安全合作。这10个国家总人口为6.61亿，占世界人口的8.6%，2017年GDP总量为2.76万亿美元，占全球GDP的3.4%。与之相比，欧盟总人口5.13亿，占世界人口的6.7%，2017年GDP总量为17.3万亿美元，占全球GDP的21.4%。尽管这两个面积相似的地区之间存在一些重要差异，但欧盟广泛而高效的交通基础设施网络与东南亚形成了鲜明对比，基础设施缺乏仍然是东南亚经济增长的一大障碍。

东南亚各国政府已认识到这一点，并已着手实施大胆的基础设施建设计划，例如泰国的“东部经济走廊”计划和菲律宾的“大建特建”政策。然而，很多计划由于前期需要投入大量资本且回报周期漫长，很难吸引私营企业，因此缺乏必要的财力支持。中国的“一带一路”倡议为东南亚国家提供了诱人的机遇，因为双方有着共同

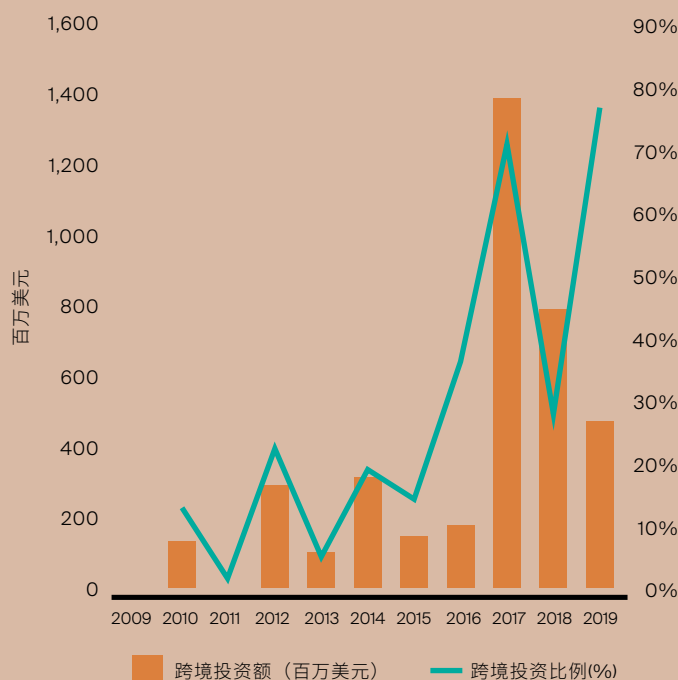
的目标。近年来引人注目的项目包括连接柬埔寨首都金边和西哈努克市的高速公路和曼谷的高速铁路项目。前者耗资21亿美元，将把金边和西哈努克市之间的旅行时间减少一半，后者耗资27亿美元，是中国昆明到新加坡的高速铁路的一部分。

随着这些新基础设施开始建设，投资者，尤其是跨境投资者，对工业领域的兴趣近年来有所增加。2009年至2015年，对东南亚工业领域的跨境投资达到3.3亿美元的高点，而跨境投资占该地区工业投资总额的比例达到历史最高的22%。而自2016年以来，中国与东南亚国家在“一带一路”倡议下签署了几项大型基础设施协议，跨境投资者的兴趣大幅上升。2017年跨境投资达到14亿美元的峰值，占工业投资总额的72%。简而言之，资本的兴趣推动了东南亚地区大多数市场的快速发展、存量物业升级换代和租金增长，使东南亚工业市场受益。我们将在本报告中详细介绍这些内容。

亚太地区仓库租金

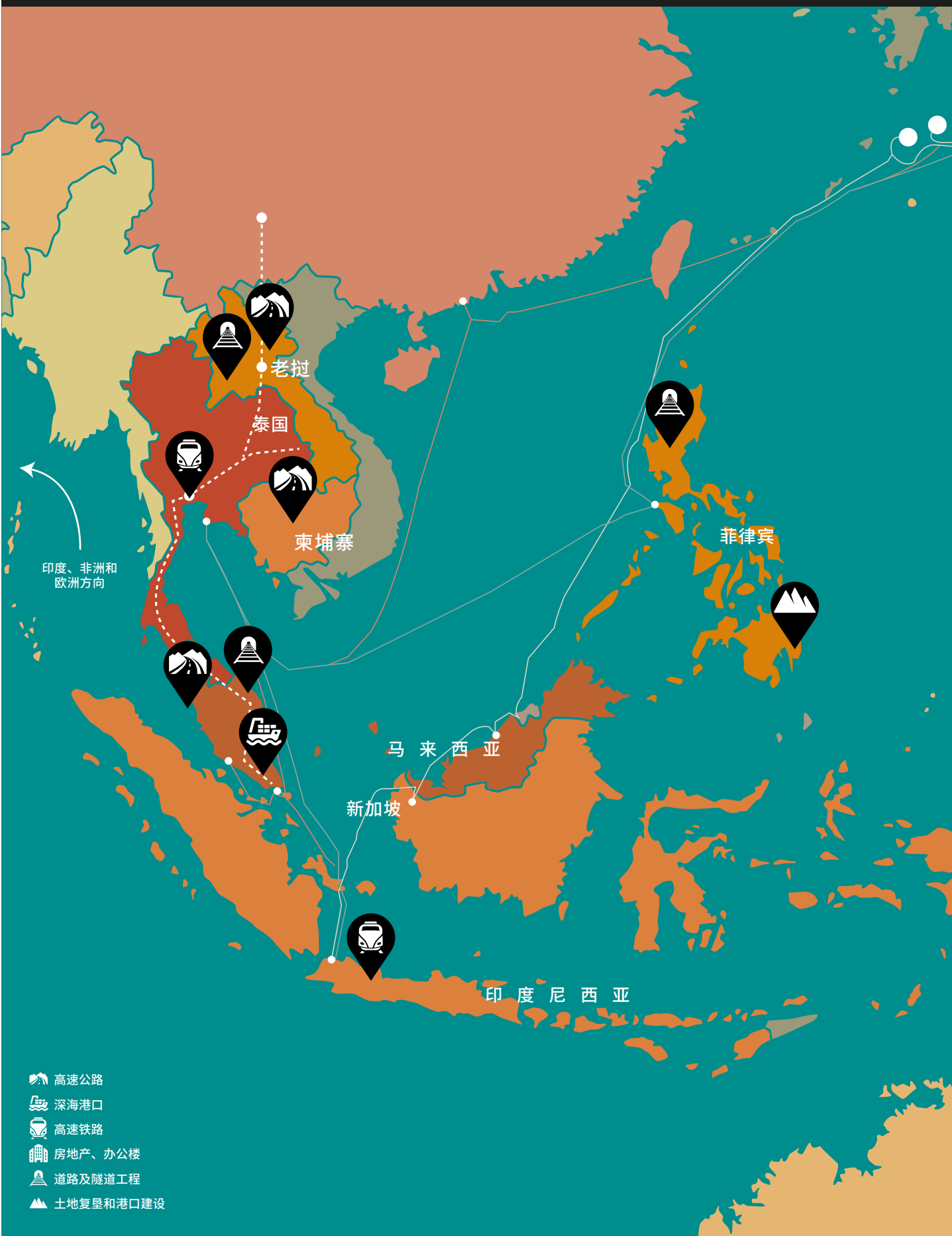


东南亚跨境工业投资



资料来源：莱坊研究部和Real Capital Analytics
截至2018年第四季度

东南亚国家近期签署的“一带一路”重大协议



资料来源：莱坊研究部和美国企业研究所

东南亚国家近期签署的“一带一路”重大协议

国家	地区	日期	类型	投资	概要	机遇
老挝	万象	2016年9月	铁路	41.5亿美元	昆新高铁的一部分	预计这条铁路将刺激包括工业园区和酒店在内的新开发项目，推动旅游业发展。昆明到万象的旅行时间从3天缩短到3小时。
老挝	万象	2018年4月	高速公路	12亿美元	老挝第一条连接首都万象和与中国接壤的磨丁的高速公路	这条新高速公路将推动工业园区等新的开发项目，方便中国制造商拓展海外市场。
柬埔寨	金边	2018年1月	高速公路	21亿美元	连接首都金边和西哈努克市的四车道高速公路	政府工业发展长期规划的一部分。西哈努克市将成为柬埔寨最大的工业中心；对该市的房地产市场来说是个好兆头。
菲律宾	马尼拉	2018年11月	铁路	2.7亿美元	马尼拉-比科尔铁路	这条铁路将把目前12小时的旅行时间（汽车）缩短到6小时。促进该地区的货物流动，刺激工业房地产市场，而旅游业的增长将使酒店业受益。
菲律宾	达沃	2016年10月	土地复垦	2亿美元	用于新建港口和房地产的新土地	提高菲律宾工业和航运中心达沃的吸引力，吸引国内外跨国公司前来拓展业务；这对整个房地产市场是一个利好。
泰国	曼谷	2017年12月	高速铁路	27亿美元	昆新高铁的一部分	连接罗勇港区新建国际机场的高速铁路。预计工业和住宅房地产行业将从中受益。
马来西亚	槟城	2014年3月	道路及隧道工程	13亿美元	连接槟岛与大陆的海底隧道	这条海底隧道将有利于设有隧道入口的乔治市和北海的房地产市场。
马来西亚	马六甲	2016年10月	深海港口	19亿美元	马六甲门户项目的一部分	新港口将增加贸易活动，刺激仓储和物流设施的需求。
马来西亚	吉隆坡到凯兰坦	2016年11月	铁路	21亿美元	东海岸铁路项目的一部分	改善东海岸各州的经济机遇，并可能使整个房地产行业受益。
印度尼西亚	雅加达到万隆	2017年4月	高速铁路	32亿美元	连接印尼两大城市的高速铁路	连接印尼两大城市的高速铁路。将雅加达和第二大城市万隆之间的旅行时间从5小时缩短到45分钟。几大行业将受益。需求分散化有利于住宅房地产行业，旅游业增长有利于酒店行业，而铁路沿线的物流市场也可能受益。

菲律宾：

工业前景乐观

2019年BARI排名：44 / 2018年BARI排名：50

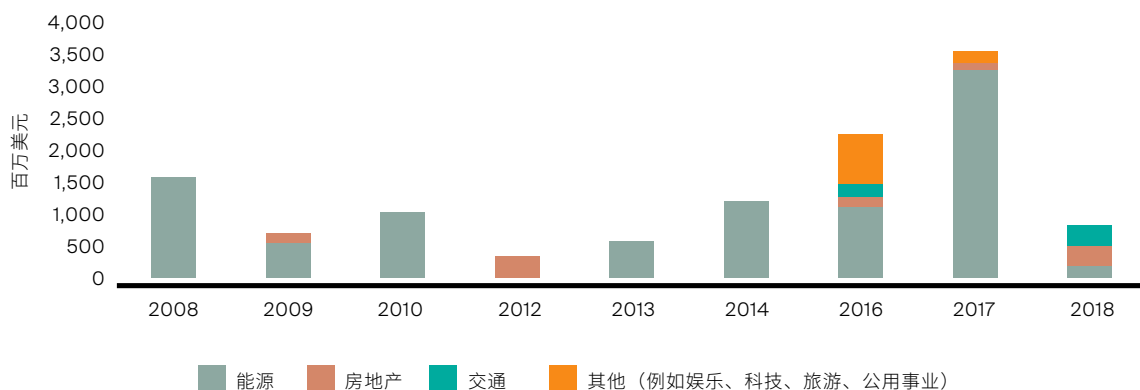
2016年政府换届以来，菲律宾的对华立场发生逆转，重心转向中国，这为中国投资菲律宾的一系列基础设施项目和其他领域铺平了道路。巧合的是，这也符合当前政府扩大基础设施支出以提振经济增长的举措。然而，事情进展缓慢。自政府换届以来，“一带一路”相关投资只完成了67亿美元，而承诺的投资却有250亿至300亿美元。造成这种局面的一个关键原因是菲律宾对某些关键行业的外资持股限制。尽管2017年政府计划开放某些经济领域，但

限制仍需要进一步放宽。

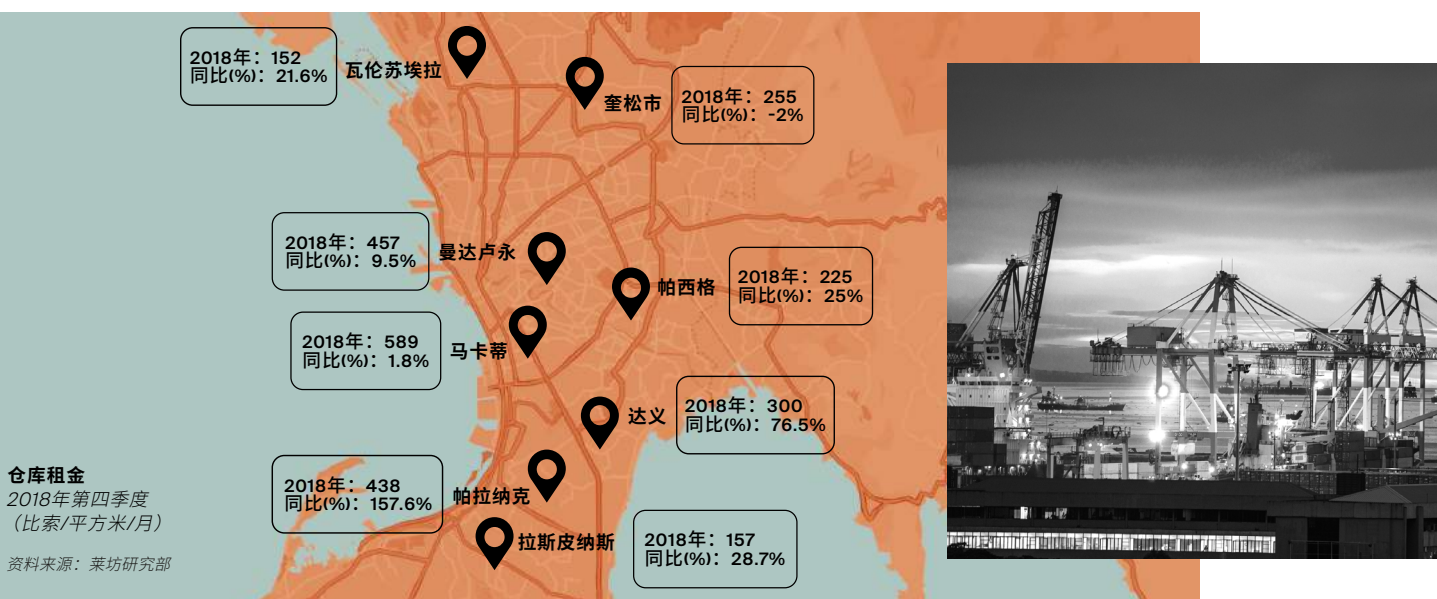
尽管如此，随着基础设施建设的快速推进，开发商们正再次投身于工业领域。最初，由于土地稀缺和有其他更便宜的选项，开发商被迫离开马尼拉。然而，由于最近燃油价格上涨，对工业用地和仓库的需求已重新转向马尼拉附近地区。这种有利的供应格局驱动了全国大部分地区工业房产租金的增长。

此外，大型电子商务公司也开始进入这个市场，阿里巴巴旗下的Lazada于2017年底在卡布尧建立了其在东南亚最大的仓库，并计划在未来三到五年内再建五个仓库。展望未来，政府预计2019年经济增长率将在6.5%至6.9%之间（主要归功于强劲和持续的基础设施投资计划），工业领域前景乐观，2019年至少将保持去年的增长势头。

近十年中国在菲律宾的投资



资料来源：美国企业研究所



泰国：

减少供应以控制租金

2019年BARI排名：26 / 2018年BARI排名：31

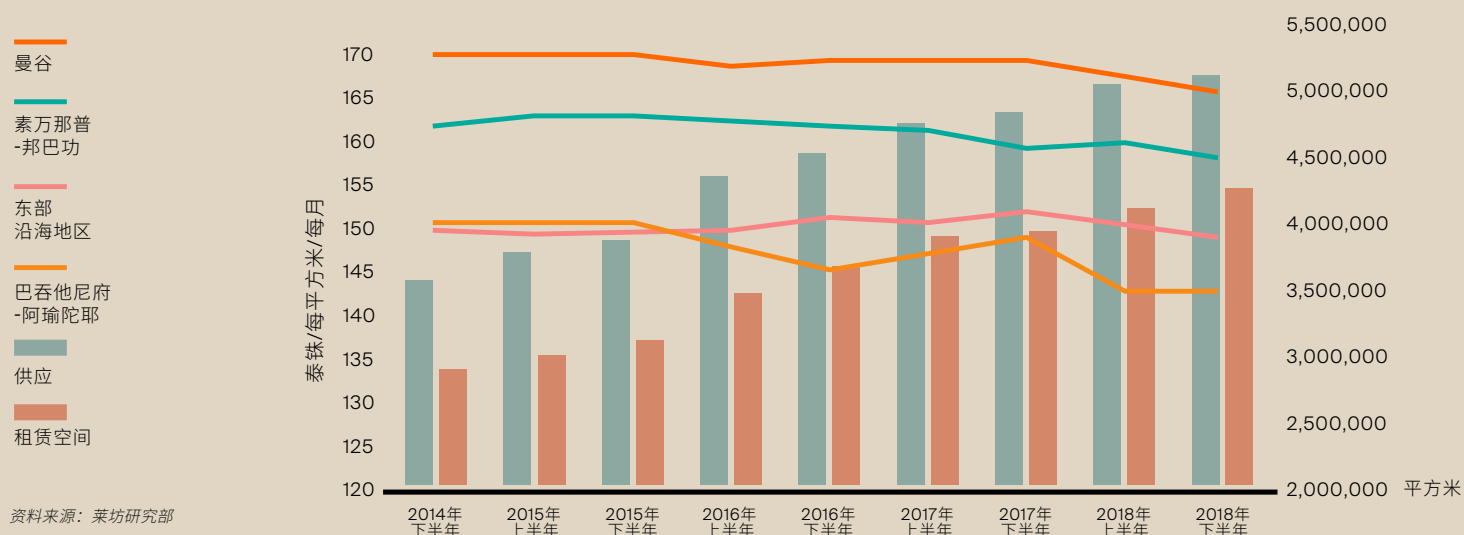
泰国政府2018年推出的“泰国4.0”是一项雄心勃勃的计划，旨在通过开发一个名为“东部经济走廊(EEC)”的经济特区来改造泰国经济，EEC包括工业区和旅游目的地。EEC及其项目将通过一条873公里长的泰中高速铁路与中国的“一带一路”倡议相结合，这条铁路将通过老挝连接泰国与中国昆明。目前，从曼谷到那呵叻的最初250公里正在建设中，预计耗资56亿美元。此外，EEC的其他主要项目还包括耗资49亿美元的林查班港扩建（旨在应对国际货运需求的增长）和泰

国海岸附近的乌塔保机场扩建。乌塔保机场预计将成为泰国第三大国际机场并建有一个经济特区。

随着资本的注入，中国企业也开始对泰国产生更大兴趣。中国领先的智能物流网络公司菜鸟已承诺投资3.3亿美元在EEC内开发一个数字中心，进一步优化泰国及其邻国的跨境货物流动。

开发商积极拓展仓储行业，2018年新增仓储面积30.2万平方米，市场总供应量517.7

万平方米，同比增长6.2%。2018年底，市场出租率为83%，同比增长1.4%，主要是在需求保持稳定的情况下，库存被吸纳。由于去年租户有了更多的选择，租金同比下降1.6%至每月每平方米151.3泰铢（合4.75美元）。展望未来，虽然供应过剩的情况预计将在短期内持续，但熟悉市场状况的开发商可能会调整供应。因此，仓库租金预计将保持在每月每平方米150泰铢至155泰铢（4.71美元至4.86美元）之间。



2018年下半年：144
同比(%)：-4%
供应(平方米)：3,628,409
空置率：2%

巴吞他尼府
-阿瑜陀耶

2018年下半年：166
同比(%)：-4%
供应(平方米)：5,004,408
空置率：0%

曼谷

2018年下半年：159
同比(%)：-1%
供应(平方米)：4,825,348
空置率：6%

素万那普
-邦巴功

2018年下半年：150
同比(%)：-2%
供应(平方米)：4,974,707
空置率：9%

东部沿海地区

仓库租金

2018年第四季度 (泰铢/平方米/月)

资料来源：莱坊研究部



马来西亚

继续发展

2019年BARI排名：9 / 2018年BARI排名：6

过去10年，马来西亚是中国资本的主要受益者，中国投资总额达438亿美元，为东盟国家中最高水平。马来西亚总理强调计划与中国发展更深层的关系，他在上任后以官方身份访华的第一批海外国家中就包括中国。

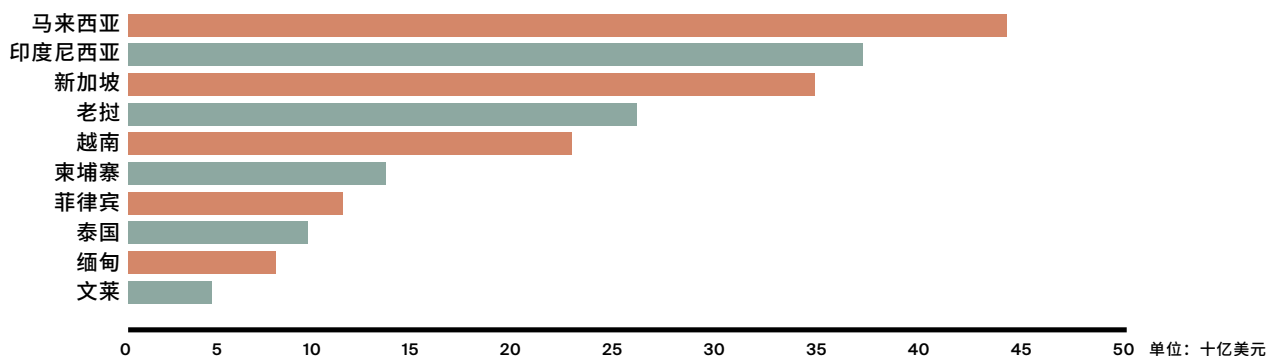
为了不单单依靠中国资本来推动经济增长，新政府还制定了将使工业领域直接受益的关键举措。其中一大举措就是提高马

来西亚在清真产业中的能力（该产业2017年的全球产值为2.1万亿美元），并充分利用其一流的全球伊斯兰经济生态系统。该系统涵盖金融、制造业标准和清真认证等领域。最近在2019年预算案中宣布的另一项重大举措是在英达岛建立一个新的自由贸易区，以支持并刺激马来西亚主要港口巴生港的航运和物流活动。

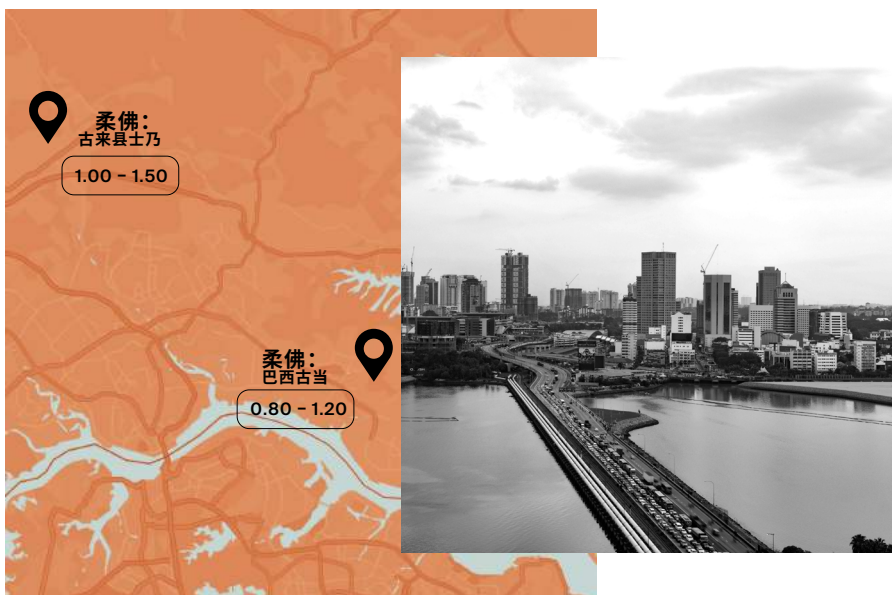
随着这些举措的落实，预计工业领域将获

得亟需的提振，存量物业日益老化让事态更加紧迫；最近，随着运营方力求走在行业前列，重新开发高规格、大规模仓库的势头越来越猛。目前，巴生港附近（如雪兰莪和森美兰）主要工业区仓库的市场租金目前为每月每平方英尺0.80至2.00林吉特（0.2至0.5美元）；而柔佛和檳城的月租金为每平方英尺0.80至2.50林吉特（0.2至0.6美元）。

过去10年中国的投资（所有行业）



资料来源：莱坊研究部和美国企业研究所



柬埔寨

正在崛起

2019年BARI排名：36 / 2018年BARI排名：38

几十年来，中国认识到柬埔寨这个中南半岛地区的新兴国家在东南亚的战略地位，与其建立了牢固的关系。这一点在2018年表现得很明显，中国实体向柬埔寨房地产和公路项目投资38.3亿美元，这是东南亚国家获得的最大规模的投资之一。

在2013年“一带一路”倡议提出之前，中国的投资主要集中在柬埔寨各地的水电大坝等能源项目上。然而，“一带一路”提出之后，投资重点已转向交通基础设施和房地产建设。在“一带一路”提出后的5年里，这两个领域占中国对柬投资总额的

的73%，高于“一带一路”提出前的12%。

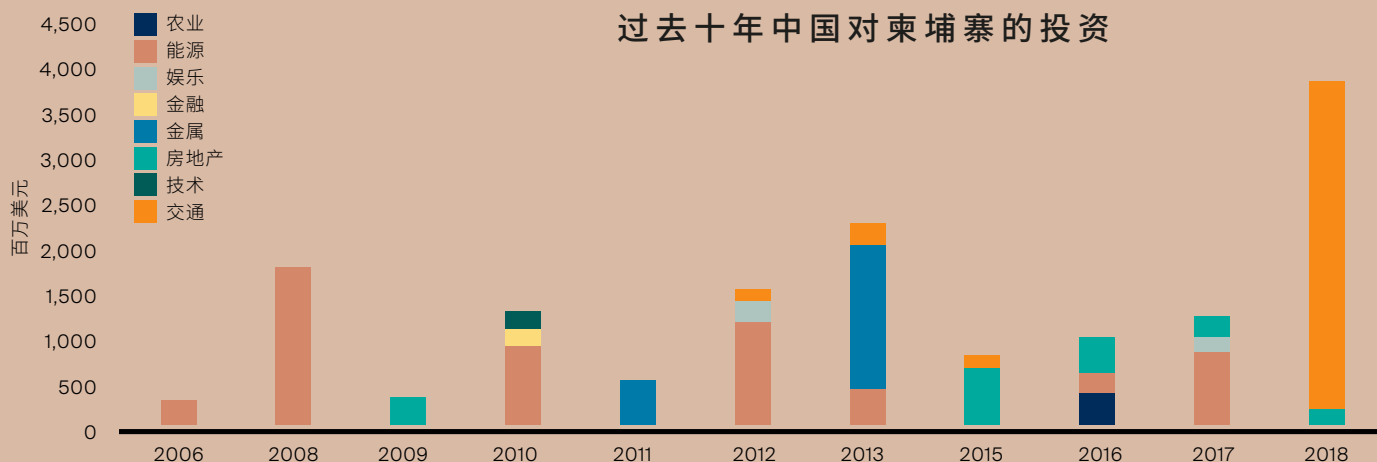
最近引人注目的投资包括中国交通建设投资20.8亿美元的高速公路项目，该项目将修建并运营一条长190公里的四车道高速公路，连接金边和西哈努克市——该地区包括柬埔寨的经济特区、深水港和主要进出口门户。

改善连接首都和经济中心的基础设施的举措，使西哈努克城对外商直接投资和企业租户越来越有吸引力；目前在西哈努克市

经济特区运营的所有公司中，中国公司约占80%，其次是美国和欧洲公司，占16%。市场人气的改善对工厂租金产生了积极影响，2018年上半年，平均长期（30至50年）租金同比上涨3%，至每平方米32.5美元。

得益于基础设施的改善，预计西哈努克市（可以代表柬埔寨整体市场）的工业领域将在中长期表现良好。此外，工业领域预计将受到2019年底开始的石油开采的提振，石油开采将进一步推动工业和制造业的需求。

过去十年中国对柬埔寨的投资



资料来源：莱坊研究部和美国企业研究所

—— 新公路
---- 老公路

工厂长期（30-50年）
租金
2018年第一季度（美元/平方米）

资料来源：莱坊研究部

30 - 35



“一带一路”指数(BARI)

	单位	权重	年份	资料来源
经济潜力		25%		
人均GDP	美元		2018	国际货币基金组织
未来GDP增长率	%		2019-2023年平均	国际货币基金组织
过去GDP增长率	%		2014-2018年平均	国际货币基金组织
制度有效性		25%		
政府效率	百分等级(0-100)		2017	世界银行
监管质量	百分等级(0-100)		2017	世界银行
话语权和问责制	百分等级(0-100)		2017	世界银行
政局稳定、不存在暴力/恐怖主义	百分等级(0-100)		2017	世界银行
法治	百分等级(0-100)		2017	世界银行
清廉指数	等级(0-100)		2018	透明国际
人口优势		20%		
城市化率	%		2015-2020	联合国
人口增长率	%		2015-2020	联合国
抚养率	比例		2015-2020	联合国
基础设施开发		15%		
港口基础设施质量	得分(1-7)		2018年或最新	世界银行
物流绩效指数	总量指标(1-5)		2018年或最新	世界银行
公路密度	陆地每100平方公里内公路的公里数		2018年或最新	世界银行
班轮运输相关指数	指数（2004年的最大值 = 100）		2018年或最新	世界银行
互联网订阅率	占人口的比例		2018年或最新	世界银行
固定宽带订阅率	每100人订阅数		2018年或最新	世界银行
移动通信订阅率	每100人订阅数		2018年或最新	世界银行
市场可进入性		10%		
外商直接投资占GDP的比例	%		2008-2017年平均	世界银行
外国直接投资、资金流入和库存部分	美元		2008-2017年平均	联合国
对自然灾害的应变能力		5%		
世界风险指数	总量指标		2018	联合国
全球气候风险指数2018	总量指标		1998-2018年平均	德国观察

莱坊的“一带一路”指数(BARI)根据国际认可的可靠数据来源编制。该指数共分为六个分项指标：经济潜力、人口优势、基础设施开发、制度有效性、市场可进入性以及自然灾害的应变能力。为了研究上的需要，每个指标内的数值均经过标准化处理，确保数字具备可比性。所有指标均按对投资决策的潜在重要性赋予特定权重。注：每篇市场评论中的“机遇与展望”是指基于当前的供需动态和在房地产市场周期中的状况，中期内每个房地产行业的市场前景。

主要联系人

亚太地区

Kevin Coppel (康恺文)

区域主管

莱坊亚太区

+65 6429 3588

kevin.coppel@asia.knightfrank.com

研究部

Nicholas Holt (霍尼克)

研究部主管

+86 10 6113 8030

nicholas.holt@asia.knightfrank.com

Justin Eng (翁振华)

研究部高级经理

+65 6429 3583

justin.eng@asia.knightfrank.com

企业服务

Tim Armstrong

租户业务发展部主管

+65 6429 3531

tim.armstrong@asia.knightfrank.com

Josephine Lee (李珮芸)

区域业务开发部董事

+65 6429 3599

josephine.lee@asia.knightfrank.com

中国

柳维伦 (Alan Liu)

董事总经理

莱坊中国

+86 21 6032 1788

alan.liu@cn.knightfrank.com

东南亚

柬埔寨

Ross Wheble

+855 23 966 878

ross.wheble@kh.knightfrank.com

印度尼西亚

Willson Kalip

+62 21 570 7170 (100)

willson.kalip@id.knightfrank.com

马来西亚

Sarkunan Subramaniam

+603 228 99 688

sarky.s@my.knightfrank.com

菲律宾

Rick Santos

+632 752 2580

rick.santos@santos.knightfrank.ph

新加坡

Wendy Tang (邓湊珊)

+65 6228 6818

wendy.tang@sg.knightfrank.com

泰国

Phanom Kanjanathiemthao

+66 2 643 8223

phanom.kanjanathiemthao@th.knightfrank.com

© Knight Frank 2019——本报告只提供一般性信息，不得以任何方式依赖其中的内容。虽然在准备本报告所列之信息、分析结果、观点和预测内容时已严格遵照标准要求，但对于因使用、依赖或参考本文件内容所造成的损失或损害，Knight Frank概不负责。作为一般报告，本文件未必代表Knight Frank对特定物业或项目的观点。在Knight Frank事先未批准复制形式和内容的前提下，不得复制本报告全部或部分内容。