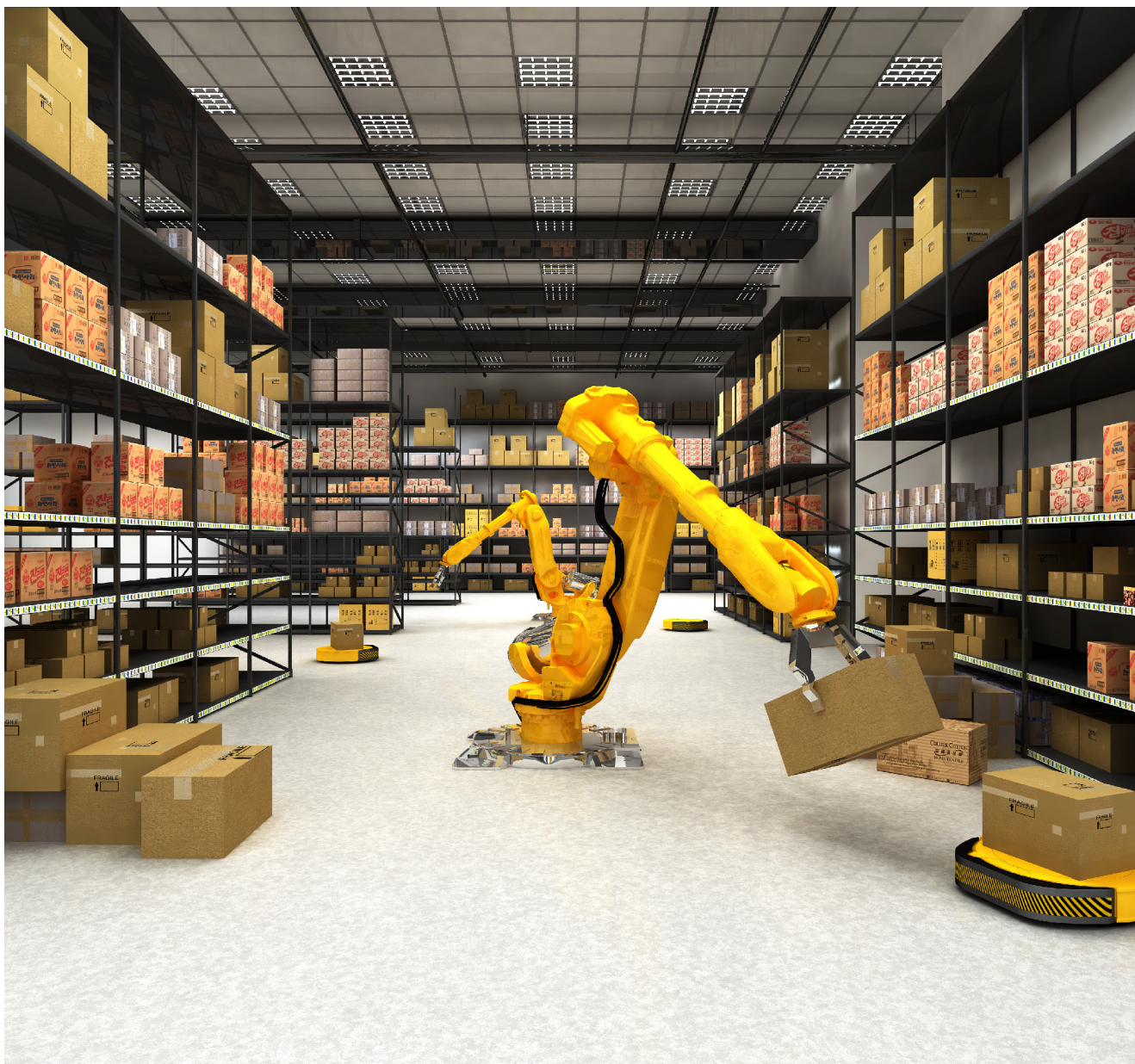


上海物流地产市场 季度报告

2020年 第三季度

knightrank.com.cn



概览和展望

据上海市统计局数据显示,2020年前三季度,上海市地区生产总值为人民币27,301.99亿元,比去年同期下降0.3%,降幅比上半年收窄2.3个百分点。三季度以来,受疫情影响较大的行业持续复苏。前三季度,全市规模以上工业总产值比去年同期下降1.1%至人民币24,348.60亿元,降幅比上半年收窄5.2个百分点。

2020年1-9月,上海制造业投资增长

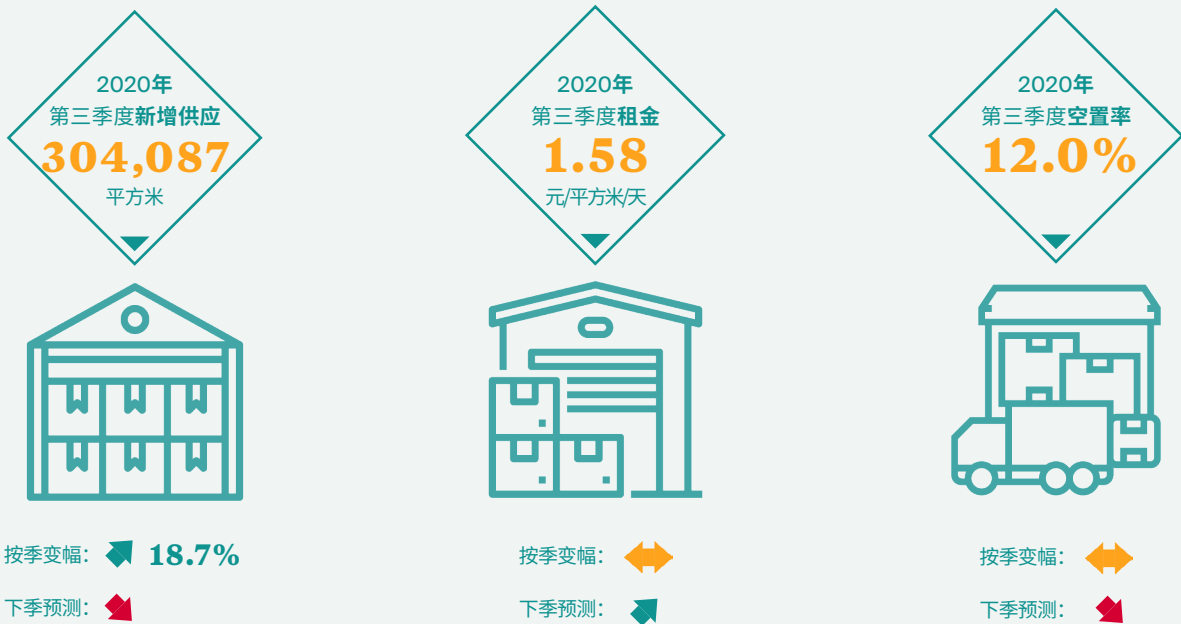
18.7%,实现连续11个季度两位数增长的发展趋势。前三季度,工业战略性新兴产业加速增长,全市工业战略性新兴产业总产值为人民币9,645.15亿元,比2019年同期增长7.9%,增速比上半年提高2.4个百分点。

前三季度,全市外商直接投资实际到位金额155.15亿美元,比2019年同期增长6.1%,增速比上半年提高0.7个百分点。

第三产业外商直接投资实际到位金额增长12.6%,占全市的比重为94.5%。

第四季度,预计将有超过13.3万平方米的物流仓储面积入市。年末电商物流旺季的临近将进一步带动短租需求的增长,同时生物医药与生鲜电商的仓储需求也不断攀升,上海物流市场整体空置率将会有所下降,物流地产租金将保持平稳增长。

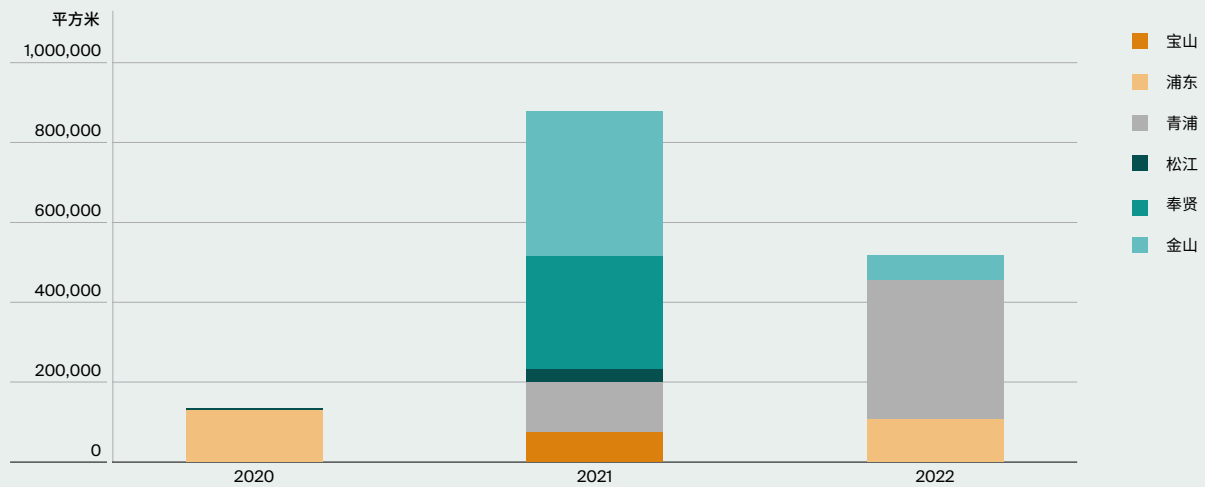
图一：上海物流地产市场参考指标



资料来源:莱坊研究部

[1] 物流仓储租金为含税合同租金,涵盖保税和非保税市场

图二：上海物流仓储物业未来供应



资料来源：莱坊研究部

物流地产

随着年末电商物流旺季的来临，物流活动将进一步活跃。2020年9月，中国物流与采购联合会发布的中国物流业景气指数为56.1%，较上月回升3.9个百分点；中国仓储指数与上月持平，为50.8%。

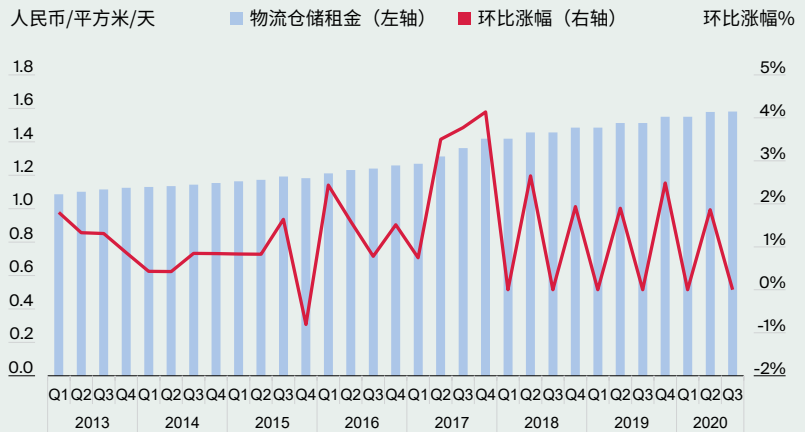
第三季度，上海物流仓储市场租金保持平稳，维持在每天每平方米人民币1.58元。其中保税仓库租金和非保税仓库租金分别为每天每平方米人民币1.4元和1.64元。

第三季度，上海物流仓储市场的仓库总存量升至792万平方米，其中保税仓库总量继续维持在215万平方米。

新供方面，上海共有五个物流项目竣工交付，总计为市场带来约30.4万平方米的新增面积。领盛旗下物流地产品牌Logiport位于上海青浦的物流设施项目竣工交付，该项目总建筑面积为48,694平方米，包括一栋双层坡道库。

第三季度，作为洋山特殊综合保税区挂

图三：上海物流仓储物业平均租金及环比涨幅



资料来源：莱坊研究部

牌后的又一个创新功能，进口汽车保税仓储政策的落地将吸引进口汽车品牌入驻，充分发挥了洋山特殊综合保税区口岸资源聚集优势，拉动汽车整车企业在区内的租赁需求。一进口汽车整车企业在自贸联发位于洋山特殊综合保税区的物流仓库租赁了10,000平方米的物流

仓储面积。

除此之外，国内外第三方物流公司的租赁需求持续强劲。第三季度第三方物流租户在易商上海青浦白鹤产业园租赁了近17,000平方米的物流仓储租赁面积。

销售与投资

近年来，物流地产成为投资热点领域。2020年的疫情爆发更进一步推动消费者对生鲜类产品的需求激增，电商对物流仓库、冷库的需求急剧增加。对于投资者而言，包括产业园区、物流仓储与数据中心在内的三类拥有稳定租金收益的资产类型受到重点关注，成为投资交易的首选资产。9月，全球领先物流地产商

普洛斯通过拍卖方式，以人民币5.76亿元从刚泰实业收购临港物流园226亩土地。

随着国内经济增速回升，大量的资本持续涌入中国高标仓库市场，诸多投资者通过建立物流地产基金实现物流地产布局。2020年4月，全国有约人民币300

亿的新物流地产基金成立，目标投向物流仓储领域。9月25日，顺丰控股发布公告，称其子公司拟与中信资本子公司联合设立一支物流地产基金。该基金目标规模为21亿美元，将对物流产业匮乏的二线以上城市中，具有战略位置的物流物业或持有物流物业的项目公司进行投资。

土地市场

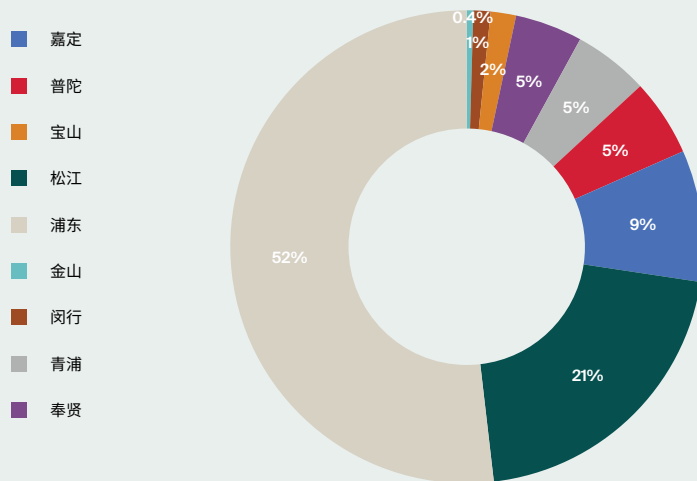
第三季度上海工业土地一级市场成交保持活跃，共计成交34幅工业用地，合计出让面积212万平方米，成交幅数和出让面积环比下降6%和27%。成交量居前的区县分别为浦东、松江两区，成交面积分别为110万和44万平方米，占全市总成交面积的52%和21%。

自贸联发在第三季度摘得两宗仓储地块，均位于洋山特殊综保区，总占地面积103,756.8平方米。未来两片地块将分别打造成为洋山国际中转集拼便利化基地与洋山全球数字贸易综合配套服务基地。该项目共四层，总层高47.2米，容积率4，是上海目前高度最高，容积率最高的仓储项目。

第三季度浦东共成交13幅地块，占全市总成交幅数的近40%。其中有12幅地块均位于临港新片区，总占地面积106万平方米。7月7日，全球领先的人工智能平台商汤科技以人民币6,570万元在临港新片区摘得一工业用地，该地块将用于建立商汤AI超算中心。作为上海“新基建投资”项目之一，AI超算中心总占地面积58,000平方米，容积率2.3。

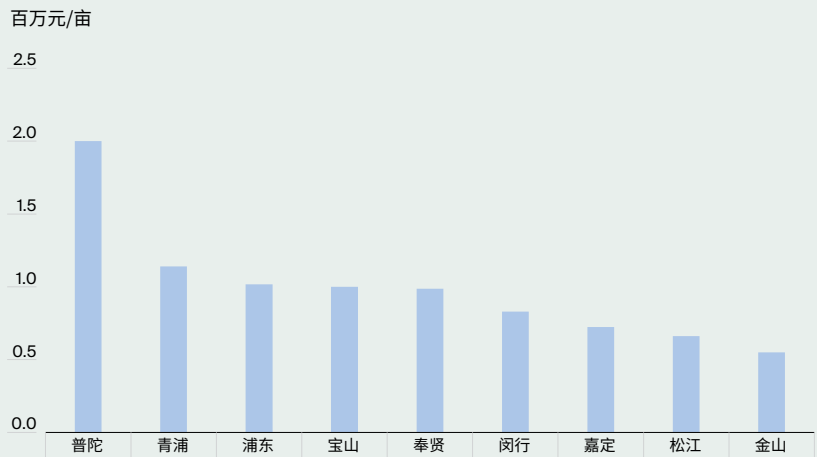
从成交价格来看，第三季度工业用地平均成交地价最高的是普陀区，土地单价达每亩人民币200万元。排名第二的是青浦区，土地单价为每亩人民币114万元。金山区的土地单价相对较低，为每亩人民币55万元。

图四：2020年第三季度上海一手工业用地成交各区占比（按成交面积计）



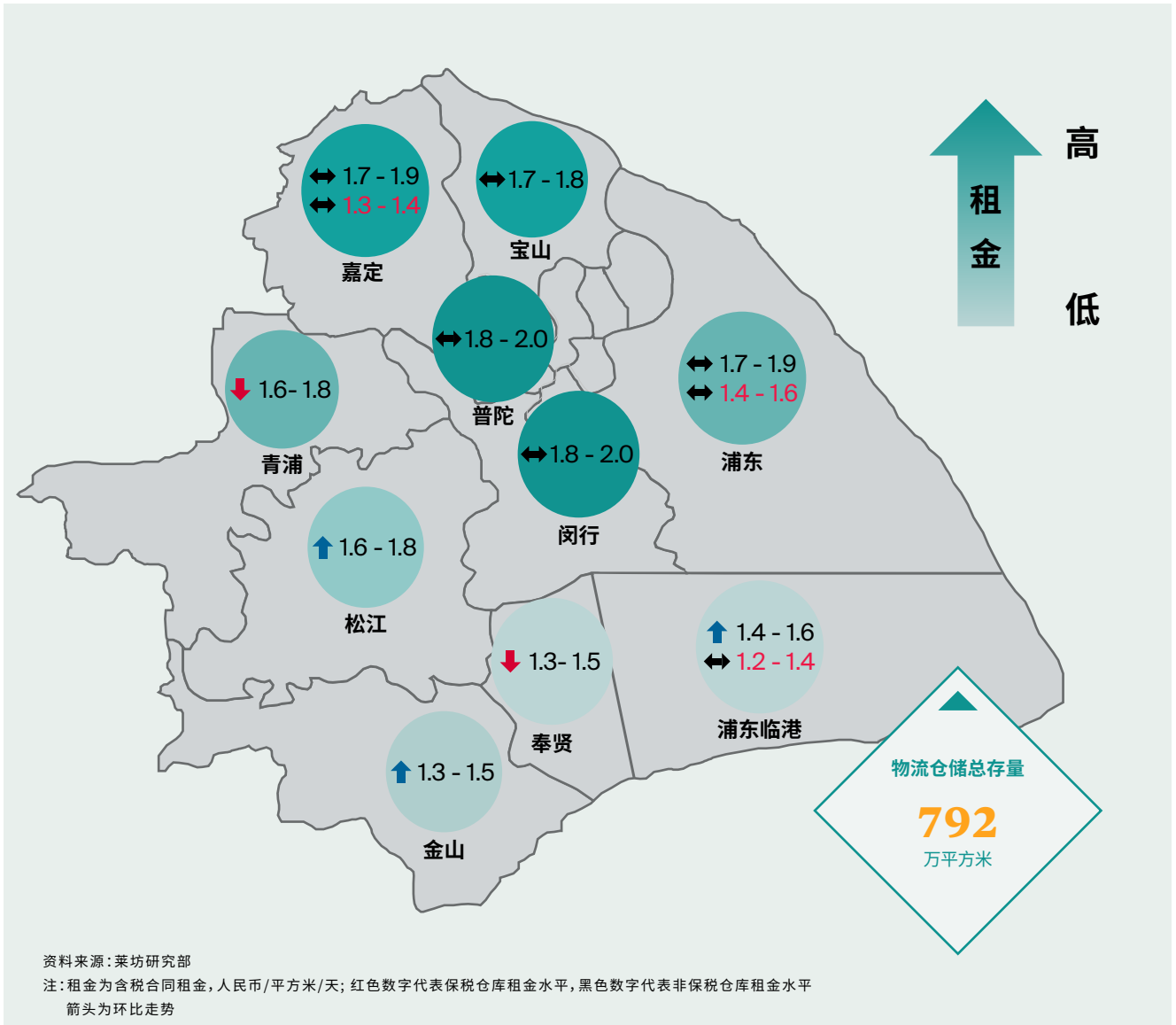
资料来源：上海国土资源管理局，莱坊研究部

图五：2020年第三季度各区工业用地一级市场成交单价



资料来源：上海国土资源管理局，莱坊研究部

上海各区物流仓储租金图



如果您对我们的研究报告有任何疑问,或需要咨询房地产业务,欢迎与我们联系:

研究及咨询部



陈铁东
高级董事, 中国区研究及咨询部主管
+86 21 6032 1769
timothy.chen@cn.knightfrank.com



杨悦晨
董事, 上海及北京研究及咨询部主管
+86 21 6032 1728
regina.yang@cn.knightfrank.com



王兆麒
大中华区研究及咨询部副董事
+852 2846 7184
martin.wong@hk.knightfrank.com



许一凡
上海研究及咨询部分析员
+86 21 6032 1729
evan.xu@cn.knightfrank.com

工业服务部



李颖欣
上海董事总经理
+86 21 6032 1719
ying.lee@cn.knightfrank.com



郑卫华
高级董事, 中国工业&物流, 工业服务部
+86 21 6032 1788
will.zheng@cn.knightfrank.com

近期研究报告



中国商业地产
投资市场
主题研究报告



北京甲级写字楼市场
季度报告
2020年第三季度



上海甲级写字楼市场
季度报告
2020年第三季度



广州甲级写字楼市场
季度报告
2020年第三季度



深圳甲级写字楼市场
季度报告
2020年第三季度



上海工业市场
季度报告
2020年第二季度

可从以下网址查看莱坊其他报告:
knightfrank.com.cn

莱坊研究部为全球范围内的开发商, 投资者, 机构基金, 企业机构和公共部门等客户提供战略咨询, 咨询服务和市场预测。我们的客户都认识到需要针对其特定需求量身定制的专家建议是十分必要的。重要声明: ©莱坊: 本文件及其内容只提供一般数据, 可能随时变更而不作另行通知。所有图片只供展示用途。本文件并不表示、意图或暗示任何性质的代表或担保。因使用此数据而直接或间接引致的损失或损毁, 莱坊恕不负责。客户应自行确保数据或内容的完整和准确性。本文件及其内容属莱坊所有, 使用者知悉其中的观点、概念及建议均属莱坊的知识产权所有, 并受版权保护。除了对上述文件作出评估外, 若非已与莱坊达成协议, 任何人不得以任何原因使用这些内容或其部分。本文件在保密的情况下提供予使用者, 除参与评估此文件的人员外, 恕不得向任何人透露。

