

上海物流地产市场 季度报告

2020年 第四季度



概览和展望

据上海市统计局数据显示,2020年上海市地区生产总值为人民币38,700.58亿元,比2019年增长1.7%,增幅比前三季度提高2个百分点。全年全市规模以上工业总产值为人民币34,830.97亿元,同比增长1.9%。

2020年,上海制造业投资增长20.6%,实现全年保持两位数增长的发展趋势。工业战略性新兴产业增长较快,全市工业战略性新兴产业总产值为人民币

13,930.66亿元,比2019年增长8.9%,增速比前三季度提高1.0个百分点。

2020年,全市外商直接投资实际到位金额202.33亿美元,比2019年增长6.2%,增速比前三季度提高0.1个百分点。第三产业外商直接投资实际到位金额增长10.6%,占全市的比重为94.5%。

受疫情影响,部分新项目延后交付,预

计2021年将有近200万平方米的新增供应。除此之外,后疫情时期,在生鲜电商催化下,包括京东、顺丰、苏宁等在内的电商巨头和快递巨头加速布局冷链物流市场,冷库需求大幅上涨。因此,尽管2021年会有大量新项目入市,但在较为强劲的需求驱动下,上海物流市场的整体空置率将有望保持稳定,物流地产租金将平稳增长。

图一：上海物流地产市场参考指标



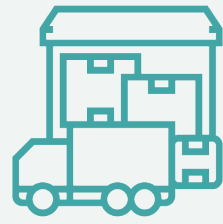
按季变幅: **56.2%**

下季预测:



按季变幅:

下季预测:



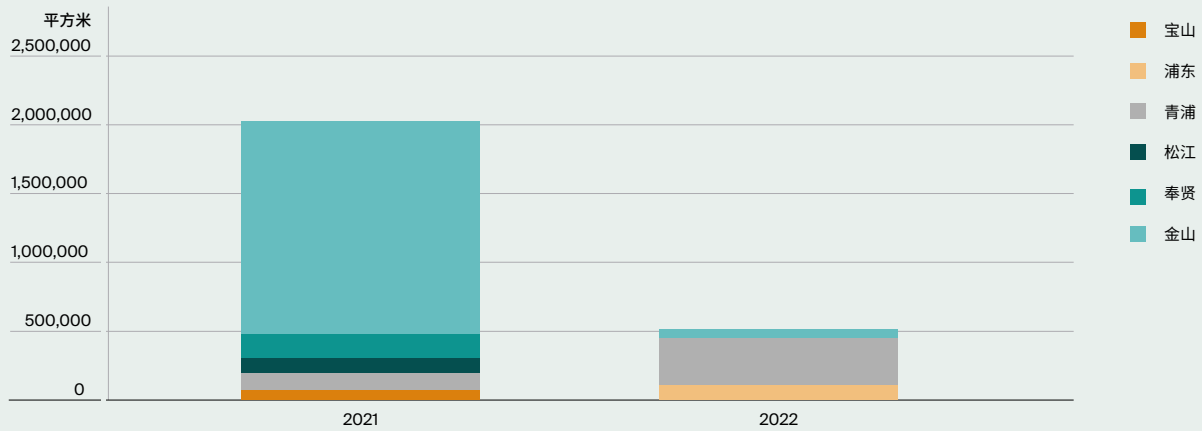
按季变幅: **1.0**个百分点

下季预测:

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

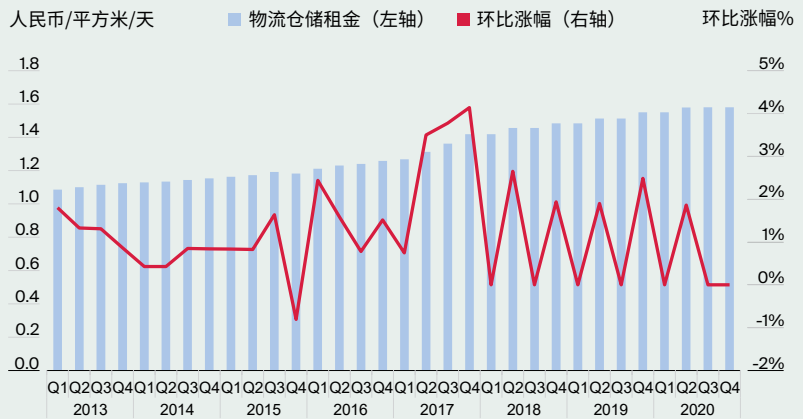
2020年12月,中国物流与采购联合会发布的中国物流业景气指数为56.9%,较上月回落0.6个百分点;中国仓储指数为51.5%,虽较上月回落5.4个百分点,但仍位于50%以上,且连续十个月保持在扩张区间,可以看出仓储行业整体运行仍保持平稳向好的发展态势。

第四季度,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稳定在每天每平方米人民币1.4元和1.64元。

第四季度,上海物流仓储市场的仓库总存量升至805万平方米,其中近53%的物流仓储项目集中在浦东新区,占比居所有行政区之首。保税仓库总量继续维持在215万平方米。

新供方面,第四季度上海共有两个物流项目竣工交付,总计为市场带来约13.3万平方米的新增面积。其中菜鸟网络位于上海

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

临港的物流设施项目竣工交付,该项目总建筑面积为128,480平方米,包括一栋双层电梯库。

受年末电商物流旺季的影响,行业仓储需求回暖,电商租赁需求持续活跃,特别是

对于普通标准仓库的需求有一定程度的增长。第四季度,一电商在万科上海青浦香花桥物流园租赁了16,000平方米的物流仓储面积。

销售与投资

近年来,我国冷链物流行业的市场规模逐年扩大。2020年的疫情爆发,线上生鲜购物量猛增,政策利好一再释放,推动中国冷链物流市场的爆发式增长。各大企业纷纷选择布局物流行业。

10月28日,中创物流发布公告称,其拟与青岛新协航在上海合资设立子公司上海智冷供应链有限公司以开展冷链中心建设项目。作为中创物流继天津冷链

之后的又一重大投资项目,上海冷链中心建设项目计划投资金额人民币4.65亿元。

12月21日,厦门象屿发布公告,称控股子公司上海象屿拟通过增资扩股方式,对旗下所属地块进行转型升级,开发建设为冷链物流园区。该项目位于宝山区罗泾港后方配套产业园内,占地面积76,705平方米,建筑面积82,000平

方米。

与此同时,在疫情的冲击下,物流仓储板块显现出强劲的韧性,一线城市和周边卫星城市的优质仓储物流资产对投资者的吸引力继续增强。第四季度,领盛收购上海及北京周边核心区域高标准现代物流仓储设施,总建筑面积约为140,000平方米。

土地市场

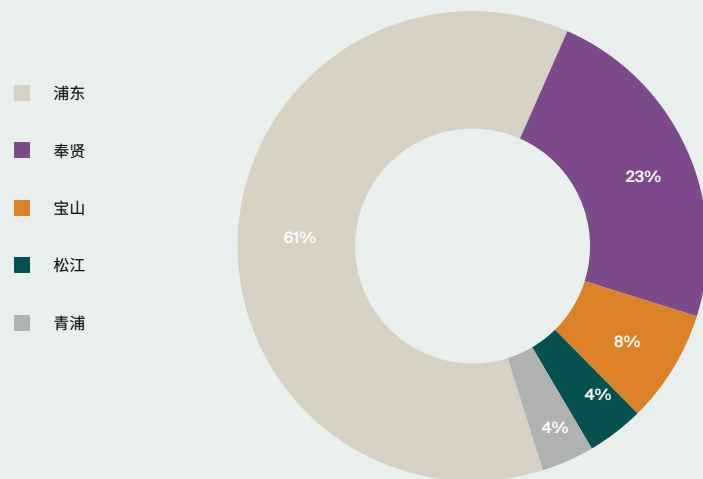
第四季度,上海工业土地一级市场共计成交14幅工业用地,合计出让面积约86万平方米。成交量居前的区县分别为浦东、奉贤两区,成交面积分别为53万和20万平方米,占全市总成交面积的61%和23%。

上海自贸联发摘得第四季度仅有的一宗仓储地块,该地块位于洋山保税港区,总占地面积62,761.3平方米,建筑面积为263,597.5平方米。

从成交幅数来看,浦东新区位居首位,共成交8幅地块,占全市总成交幅数的57%。其中有5幅地块位于临港新片区,总占地面积43万平方米。中微半导体以人民币1.2亿元在临港新片区摘得一工业用地,该地块将用于建立中微半导体产业基地。

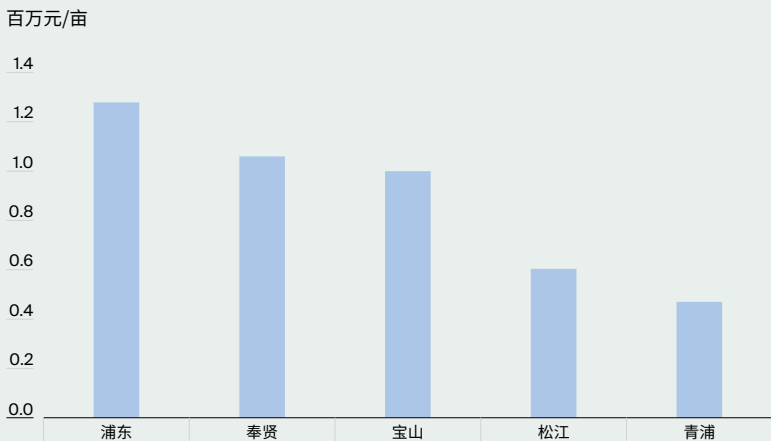
从成交价格来看,第四季度工业用地平均成交地价最高的是浦东新区,土地单价达每亩人民币128万元。排名第二的是奉贤区,土地单价为每亩人民币106万元。青浦区的土地单价相对较低,为每亩人民币47万元。

图四: 2020年第四季度上海一手工业用地成交各区占比(按成交面积计)



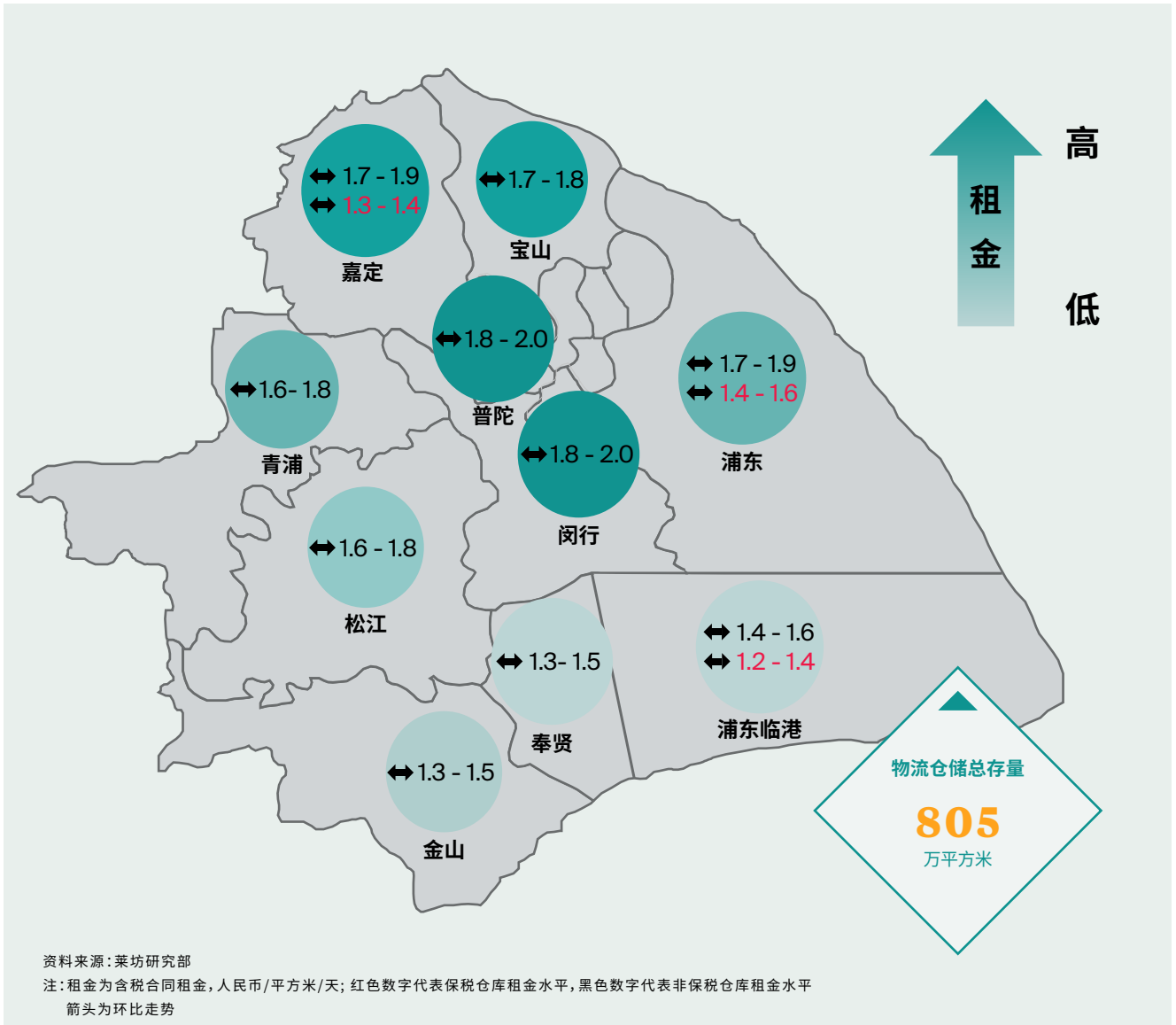
资料来源:上海国土与资源管理局,莱坊研究部

图五: 2020年第四季度各区工业用地一级市场成交单价



资料来源:上海国土与资源管理局,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年第四季度



上海甲级写字楼市场
季度报告
2020年第四季度



广州甲级写字楼市场
季度报告
2020年第四季度



深圳甲级写字楼市场
季度报告
2020年第四季度



上海物流地产市场
季度报告
2020年第三季度

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。

