

强劲租赁需求推动租金增长



上海物流地产市场 季度报告

2021年 第一季度

knightfrank.com.cn



概览和展望

据上海市统计局数据显示，2021年第一季度，上海市地区生产总值为人民币9,458.86亿元，比去年同期增长17.6%。第一季度上海规模以上工业总产值比去年同期增长35.6%至人民币8,770.79亿元。其中，3月份完成规模以上工业总产值人民币3,203.26亿元，比去年同月增长27.8%。

第一季度，上海制造业投资同比增长26.1%，两年平均增长18.9%。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3,370.83亿元，比去年同期增长34.3%。

第一季度，上海外商直接投资实际到位金额为56.27亿美元，比去年同期增长20.5%，两年平均增长12.2%。其中，第三产业外商直接投资实际到位金额增长21%，占全市的比重为95.3%。

第二季度，预计将有近30万平方米的物

流仓储面积入市，空置率将短期内有所攀升。其中，作为金山区内工业园区存量用地转型升级最大地块，新宜中国携手吉利打造的金山银河一号智慧产业园一期D地块将于6月在金山枫泾工业园区完成交付，预计将为市场带来约65,000平方米的物流仓储面积。在目前上海物流仓储可租面积有限的情况下，第三方物流和生鲜电商的仓储需求持续攀升，市场租金将继续保持平稳增长。

图一：上海物流地产市场参考指标



按季变幅：↔

下季预测：↘



按季变幅：↗ 0.6%

下季预测：↘



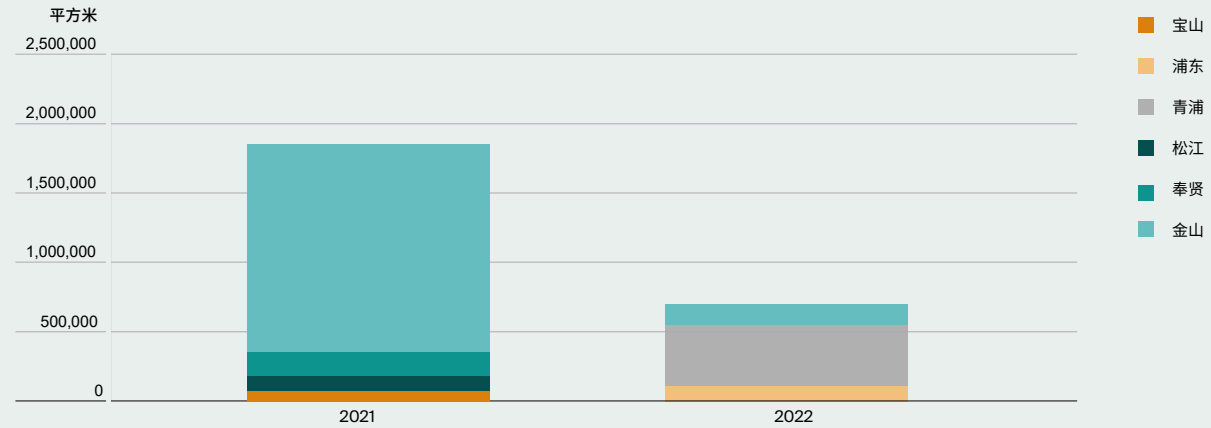
按季变幅：↗ 1.0个百分点

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

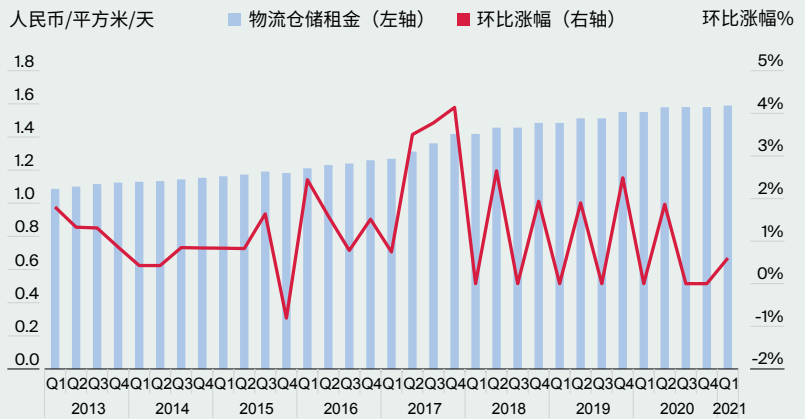
物流地产

2021年3月，中国物流与采购联合会发布的中国物流业景气指数为54.9%，较上月回升5.1个百分点；中国仓储指数为52.7%，较上月回升3.8个百分点。除此之外，中国制造业采购经理指数（PMI）较上月上升1.3个百分点，回升至52%。制造业整体增长平稳，仓储行业发展仍保持向好趋势。

第一季度，在强劲需求的影响下，上海物流仓储市场租金有较为明显的回升，平均租金环比增长0.6%至每天每平方米人民币1.59元。其中保税仓库租金维持在每天每平方米人民币1.4元，非保税仓库租金环比增长1.8%至每天每平方米人民币1.67元。

新供方面，由于部分项目延期交付，第一季度上海物流市场无新项目入市，整体空置率环比下降1个百分点至10%。目前上海可供选择的仓库数量较少，大量物流及仓储需求外溢，进而带动上海周边卫星城

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

市的物流地产建设。

尽管如此，上海物流市场租赁活跃度持续提升，其中来自第三方物流的租赁需求尤为强劲。第一季度，易商位于上海浦东机

场和青浦白鹤的物流园皆有第三方物流租户迁入，分别租赁了8,000和12,000平方米的物流仓储面积。

销售与投资

疫情之下，国内经济持续增长，中国物流地产市场成为投资者关注的焦点。其中冷链作为新兴的需求增长来源，高标准冷链仓库愈发受到重视，成为新的投资热点。

2月26日，冷链基础设施服务商美库宣

布，与全球房地产间接投资管理公司 Metropolitan Real Estate正式达成合作。Metropolitan Real Estate将投资美库机会基金一期及二期，并与美库合资开发美库上海青浦项目，总投资规模达5,000万美元。美库上海青浦项目位于青浦区练塘工业园区，占地56亩，总建

筑面积约4万平方米，冷库容积40万余立方米，其中包含约12.8万立方米的自动化立体冷库，预计将于2022年年底竣工。

土地市场

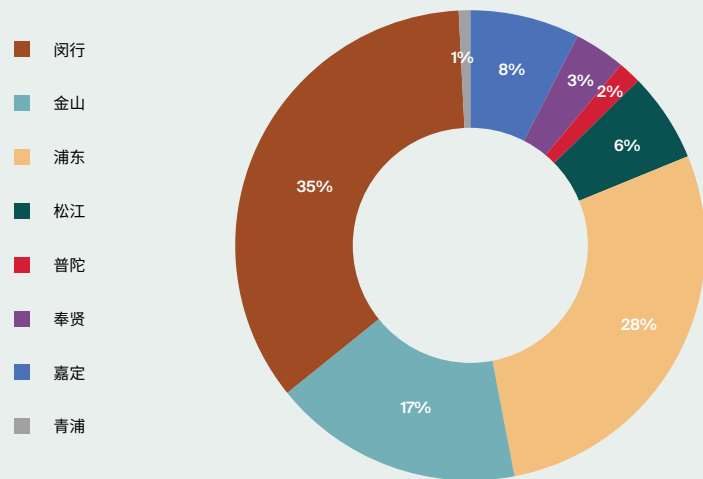
第一季度，上海工业土地一级市场延续供应热度，成交形势逐渐回暖，共计成交28幅工业用地，是上季度的近1倍；合计出让面积约141万平方米，环比上升78%。成交量居前的区县分别为闵行、浦东两区，成交面积分别为49万和40万平方米，占全市总成交面积的35%和28%。

除此之外，第一季度上海共成交10幅仓储用地，总出让面积约66万平方米。其中浦东共成交5幅仓储用地，均位于临港新片区，出让面积为45万平方米，竞得企业以冷链物流为主。

从成交幅数来看，以临港为主导的浦东新区位居首位。第一季度，临港新片区集中土地出让，共成交13幅地块，占全市总成交幅数的34%。上海临港子公司上海临港新片区航空产业发展有限公司以人民币1.7亿元摘得一工业用地，占地面积约为11.6万平方米，主要用于临港航空产业园的项目建设，符合浦东机场南侧区域的大飞机产业规划。

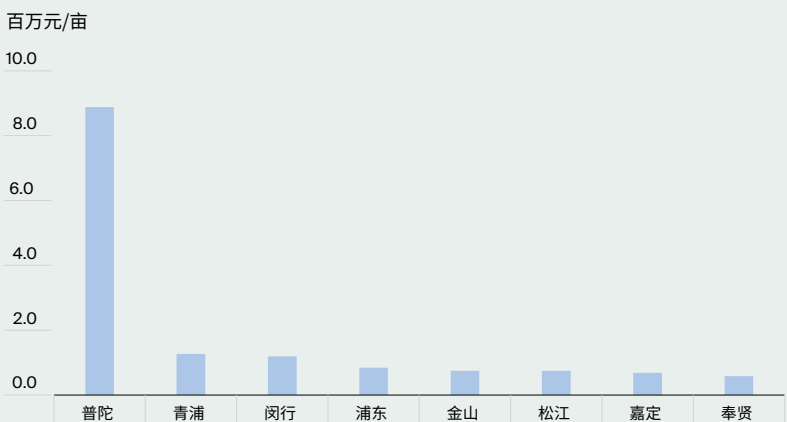
从成交价格来看，第一季度工业用地平均成交地价最高的是普陀区，土地单价达每亩人民币888万元。该地块由上海普实医疗器械股份有限公司竞得，位于未来岛科技物流园区，容积率2.62，出让年限50年。排名第二的是青浦区，土地单价为每亩人民币127万元。奉贤区的土地单价相对较低，为每亩人民币58万元。

图四：2021年第一季度上海一手工业用地成交各区占比（按成交面积计）



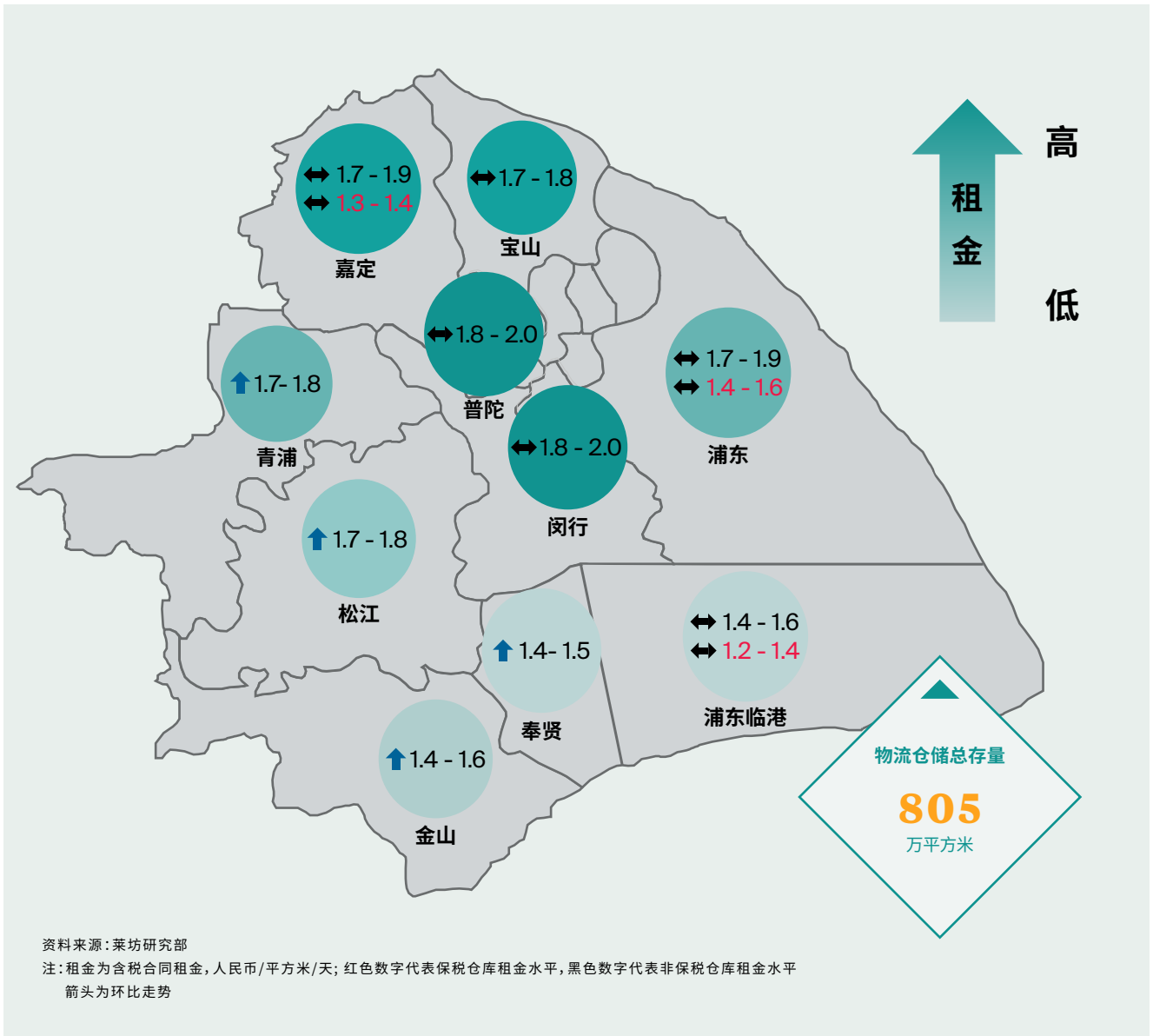
资料来源：上海国土与资源管理局，莱坊研究部

图五：2021年第一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



朱磊
高级董事, 中国区研究及咨询部主管
+86 137 6439 9991
laurence.zhu@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
董事, 大中华区研究及咨询部主管
+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



中国商业房地产
投资市场
主题研究报告



北京写字楼市场报告
2021年第一季度



广州写字楼市场报告
2021年第一季度



上海写字楼市场报告
2021年第一季度



深圳写字楼市场报告
2021年第一季度



上海物流地产市场
季度报告
2020年第四季度

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。