

中国物流地产行业研究报告

©2022.7 iResearch Inc.



中国物流地产行业仍处于上升期，高端物流地产设施缺口仍然较大

近几年基于国内物流行业的稳健增长，拉动物流仓储费用逐年提升。2021年中国物流保管费用达到了5.6万亿元，同比增长了8.8%，占物流行业总费用规模的33.5%，但高端物流地产设施缺口仍然明显。目前物流地产领域的投资规模整体成上升趋势，但涨幅逐降，物流地产正由“增量时代”迈入“存量时代”。



政策红利逐渐显现，经济大环境持续向好，制造业、消费、科技等助力物流地产腾飞

物流地产作为服务于实体经济生产经营活动的产业地产，近年来受到政府部门的高度重视，国务院联合多部门出台多项红利政策，推动物流地产的高速发展。同时，我国高端制造业强势发展，高技术产业投资规模持续扩大，后疫情时代，国内经济的逆势增长，带动消费总量攀升，共同为物流地产行业的发展提供动力。



物流地产逐渐成为资本追逐的热点，探索出更多元化的盈利模式

国内物流地产行业由于其资产的稀缺性，正逐渐成为资本圈内炙手可热的赛道。在资产壁垒、规模经济和网络效应的共同作用下，行业形成稳固的行业护城河，后发者难以超越。同时，物流地产基金走上前台，为企业融资、盘活资金、提升盈利提供更多机会。



“一超多强”格局初显，多领域企业开始迅猛发力

普洛斯作为最早开始在中国布局的物流地产企业，占据着30%以上的市场，并逐渐由“跑马圈地”模式迈向功能性经营的生态系统模式。同时，传统房地产商、电商巨头、金融机构等来自不同领域企业同时发力，强势布局物流地产。



行业迈向集约化、协同化发展，规模效应显著，衍生出更多的经营特性

物流地产强者恒强，现在已经入局且已经形成了一定规模的公司具有规模上的先发优势，已经持有的资产形成壁垒，后发者难以替代，庞大的规模同时可以形成规模经济。此外，行业正由传统的单一仓储功能向多经营性功能转变。

中国物流地产行业市场综述

1

中国物流地产行业发展生态

2

中国物流地产行业经营模式

3

中国物流地产行业竞争格局

4

中国物流地产行业有效投资方向

5

初识物流地产

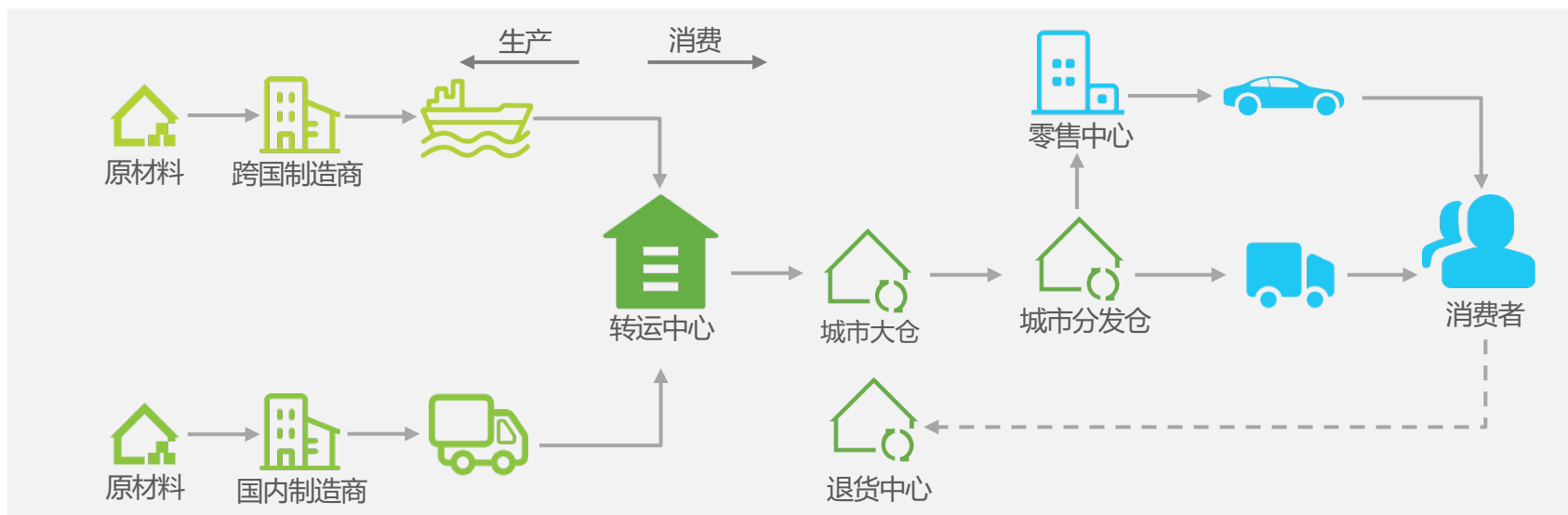
物流地产是现代物流体系的重要组成部分

物流地产分属工业地产，是房地产轻资产化的重要存量运营细分领域。这一概念最早由物流地产行业巨头普洛斯于上世纪80年代提出并实践，指的是企业经营现代化的物流设施的不动产载体。物流地产开发商根据物流企业客户的需要，选择合适的地点，投资和建设企业业务所需要的专业现代化物流设施。

现代物流地产以物流园区为核心载体，建设、运营与管理物流仓库、配送中心、分拨中心等专用物流设施，并与制造企业、物流企业、零售企业等供应链环节上的客户建立合作关系，提供包括园区租赁、园区运营、配送服务等在内的增值服务。物流地产主要经营环节包括选址拿地、开发建设、运营管理以及基金运作等。

对于物流园区来说，高标仓的运营效率直接决定着其园区功能的实现。因此，高标仓是促进现代物流地产产业发展和发挥产业效能的关键所在。

现代物流地产产业框架



来源：艾瑞咨询研究院自主研究绘制。

高标仓：物流地产开发商的核心战场

现代仓储不是传统意义上的“仓库”或者“仓库管理”，是利用自建或者租赁库房或场地，进行储存保管、装卸搬运、配送货物的现代化物流活动，在供应链中扮演者资源提供者的独特角色。按照仓储的水平高低，可将仓储划分为高标仓和传统仓，高标仓和传统仓存在明显的差异，主要表现在如下方面：

空间利用：高标仓储的规划容积率较高，部分项目的容积率达到 2.5-3，空间使用效率是传统仓储的 3 倍左右，可大幅降低土地成本。

项目选址：高标仓储选址靠近公路、机场、港口等交通枢纽地段，交通便捷，其辐射区域更为广泛，能够降低运输成本。

自动化水平：高标仓储可实现作业高机械化和自动化，既提高了运行效率，又减少了人工需求，降低了综合管理成本。

合规属性：高标仓项目所有权属清晰、土地性质明确，可避免投资开发和运营管理中产生纠纷，保障仓储项目的顺利推进。

中国现代物流地产和非现代物流地产的区别（以高标仓VS传统仓为例）

	高标仓	传统仓
选址	靠近城市中心或交通枢纽（机场、港口、公路）	多位于工业园区和港口附近
结构	单层：高品质钢结构；多层：混凝土/钢结构，附带通道/电梯	非标准混凝土/钢结构；多层：无通道
总建筑面积	≥8,000平方米	规模不一，一般<4,000平方米
屋顶净高	≥8米	4-7米
承载力	1楼：≥3吨/平方米；2楼：≥2吨/平方米	1楼：<3吨/平方米；其他楼层：<2吨/平方米
立柱间距	≥8米	5-7米
操作设备	双边装卸月台及可升降平台、硬化防尘地坪、叉车充电间	物卸货平台及卡车装卸区域
消防	消防栓、灭火器、火灾报警装置、自动防火洒水系统	消防栓
地面漆	耐磨性环氧树脂/混凝土地面涂装工程	非标准，无水泥地面或素填土
监控系统	24小时安保及集中监控服务	公共警卫或尚无
采光顶	装备条形照明灯的天花板	非标准
空气循环	控制室内空气质量	不适用
所有权归属	经过政府正规土地出让程序，权属清晰，性质为物流用地	可能存在土地权属不清晰，性质不明确等问题

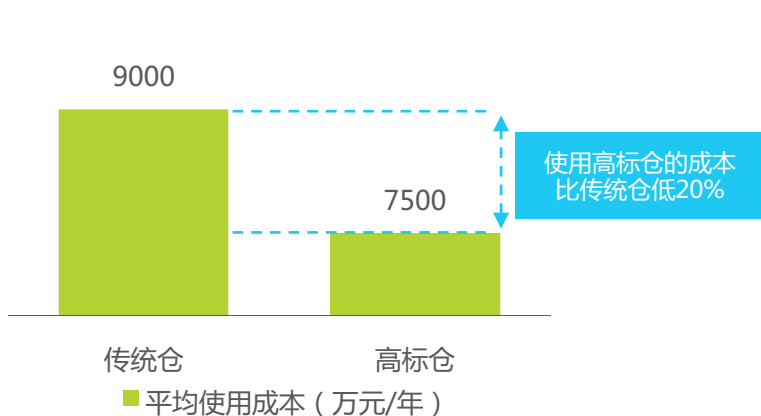
来源：戴德梁行，招商证券研究院，艾瑞咨询研究院自主研究绘制。

高标仓：降本增效作用明显，客户需求特征差异化

由于特定的历史原因，我国现代化仓储业起步较晚，大部分仓储设施都是在90年代以前建设。仓库类型以传统仓为主，占总面积80%以上，占货运吞吐量的90%以上。传统仓存在功能延展性不强、结构不合理、存储品类有限、土地性质有瑕疵等缺陷，大幅增加了物流过程中的运营成本以及安全隐患。相比之下，高标仓得益于自身先进和完善的建筑结构，加上计算机、通讯和机器人技术的使用，辅以流畅的物流信息规划系统，能够实现物流规模化效应、提高拣选效率和准确性，从而降低仓储成本并减少库存资金占用率。**根据中国仓储协会调研，以20年为测算期间，使用高标仓的投入成本，比使用传统仓的成本降低约20%。**

同时，往往是供应链相对成熟的企业会优选高标仓，而行业供应链相对不成熟的往往先考虑商贸类功能的园区，或者租金成本较低的低标仓储园区。这里的供应链成熟与否是指其深度和广度，企业是否只有精力管采购、销售这两端，还是可以进行全链条管理。直观的看，传统供应链管理成熟的大型汽车、航空领域，基本都是高标仓使用的主要行业，时兴SPA模式的服装行业也是高标仓的主要客户。

高标仓与传统仓的长期使用成本对比



高标仓客户群特征



来源：中国仓储与配送协会，艾瑞咨询研究院自主研究绘制。

中国物流地产行业市场情况

行业规模处于上升期，但仍具有较大发展空间

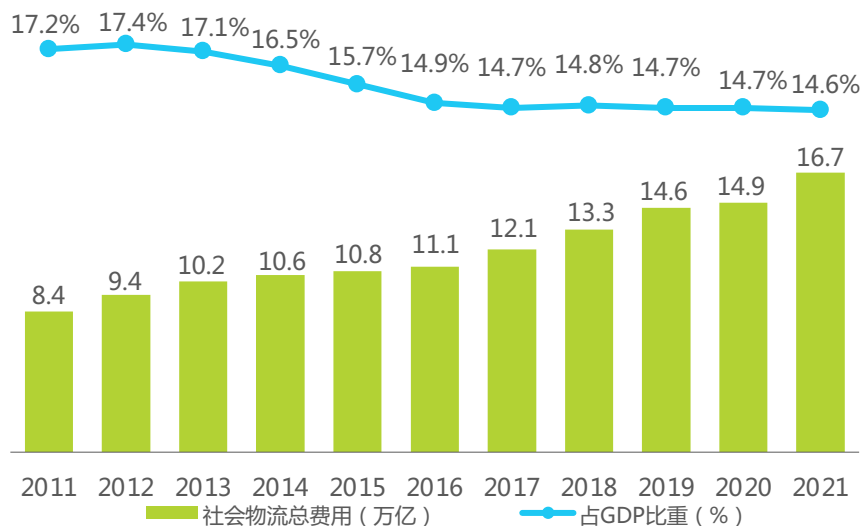
从物流保管费用规模来看，近几年基于国内物流行业的稳健增长，拉动物流仓储费用逐年提升。2012-2021年物流保管费用保持持续增长态势，2021年中国物流保管费用达到了5.6万亿元，占物流行业总费用规模的33.5%。

从物流地产设施建设角度来看，以仓储设施总面积为例，国内通用仓库总面积仍大幅领先高标准仓库总面积。2020年通用仓库面积为11.45亿立方米，相应的高标准仓库面积仅为3.45亿立方米。

从人均物流地产面积看，横向对比发达国家日本和美国，2019年日本人均现代物流地产为4.0平方米/人，美国为3.7平方米/人，这一数据在中国为0.7平方米/人。

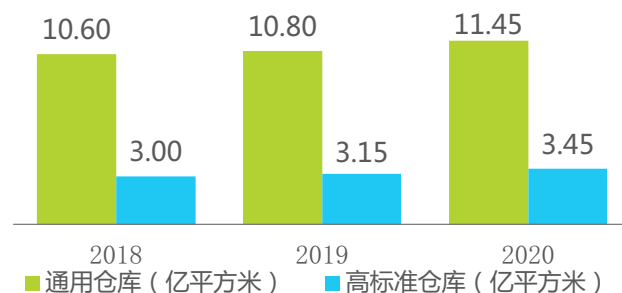
整体来看，近几年国内物流保管费用仍然呈现逐年攀升趋势，市场规模将继续扩大，但是高标准的物流地产设施仍然占总物流地产设施比例较低（以高标准仓库为例），人均物流地产面积较发达国家差距明显，反映出国内物流地产行业仍具有较大发展空间。

2011-2021年中国社会物流总费用及占GDP比重



来源：国家统计局，中国物流与采购联合会，仲量联行，艾瑞咨询研究院自主研究绘制。

2018-2020年中国通用仓库及高标准仓库面积



2019年中&美&日人均现代物流地产面积对比



中国物流地产行业产业链

物流地产行业机构稳定，分工明确

国内物流地产行业的产业链主要分为三个环节，分别是**上游基础设施**、**中游物流服务**、**下游货主方**三个部分。产业链上游的参与者是资源的提供方，包括土地资源提供方，建材、设备的供应商等；产业链中游环节的主体则是物流地产的开发企业，主要包括专业的物流地产企业、传统房地产企业、零售企业、电商企业、金融机构、物流企业等等；产业链的下游是物流地产的客户，包括电商/零售、汽车、电子、医疗及危化、大宗商品等。

中国物流地产行业产业链



预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_43460

