

研究部
2024年2月

joneslanglasalle.com.cn



睿见研究

带你看中国

2023年四季度中国物流地产市场概览

在2023年第四季度，中国物流地产市场的租赁活跃度整体表现出进一步复苏的势头。随着业主采取以价换量的租赁策略，各区域的租赁活动保持相对活跃，需求来源也保持多样化。在供应方面，全年新增供应达到历史最高水平，然而整体

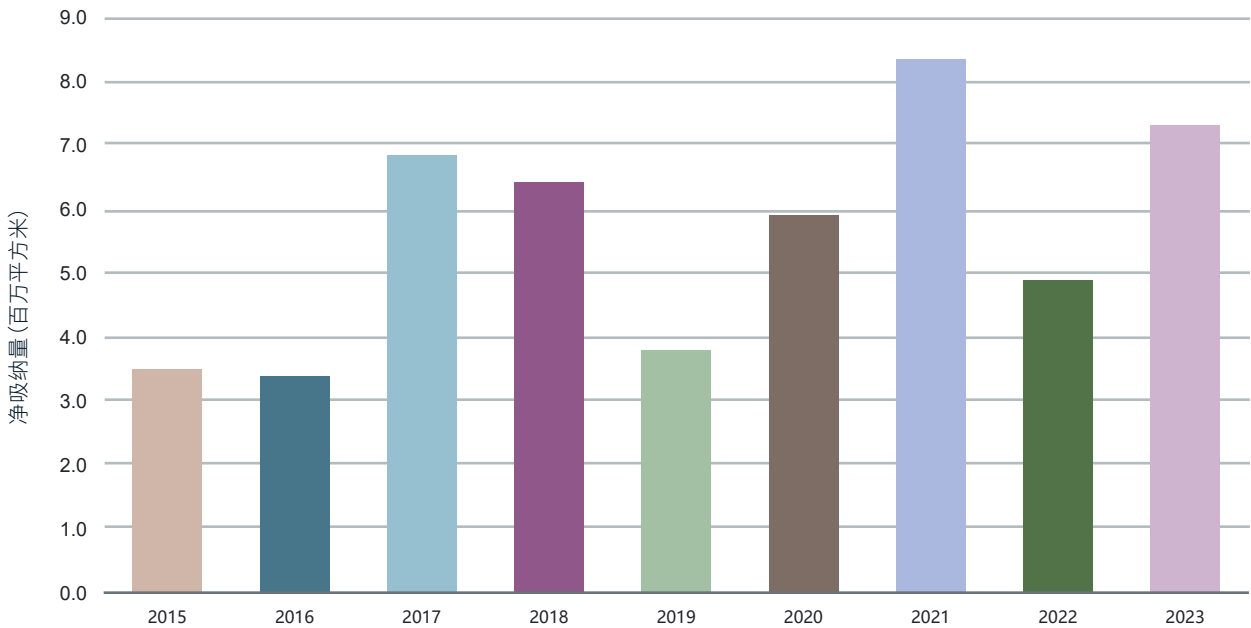
需求仍处于复苏阶段，使得部分市场的空置率仍保持高位。市场租金表现在业主采取以价换量的影响下进一步承压。全年大量的新增供应推高整体物流地产市场的空置率并挤压租金走势。

整体市场租赁活跃度正逐步复苏，城市间需求主力保持多样化

在仲量联行定期追踪的24个主要物流市场中，2023年全年共录得净吸纳量732万平方米，较2022年同比增长48%，但仍低于全年接近1200万平方米的新增供应。由于新增供应的集中入市，项目间的竞争正日益显著，因此大部分业主为了提高出租率，在短期内正采取以价换量的租赁策略。在一些城市，业主对租金预期的下调为租户租赁策略的调整提供窗口期，催生了部分租户的升级、搬迁和扩租等租赁活动，使得整体租赁活跃度出现进一步复苏的态势。举例来说，部分对价格敏感的租户因考量价格因素，选择从租金较高的北京、上海等一线城市搬迁至周边价格较低的廊坊、太仓及常熟等城市。

不同区域的主力需求来源仍保持分化。其中，在华南地区，跨境电商贡献了华南五市2023年全年约235万平方米净吸纳量的绝大部分，几家头部跨境电商平台的需求在华南地区持续放量，正抢筹优质仓储资源；在长三角地区，来自于传统需求来源的电商及第三方物流企业仍保持活跃的租赁势头，特别是部分家电行业的三方物流企业正积极完善其仓库网络布局，用以拓展外部业务，以增加其社会化规模。同时，来自汽车以及上下游企业的仓储需求在西部城市如雨后春笋般增强，特别是汽车、材料行业仓厂一体化的增强带动高标仓储空间的需求。在北京，多个一万平方米以上的大体量新租成交在四季度录得，新租需求以供应链和生物医药为主。

非保税物流地产净吸纳量



数据来源：仲量联行研究部

注：数据来自仲量联行跟踪的全国主要物流城市，包括上海、昆山、太仓、嘉兴、苏州、南京、常熟、无锡、杭州、宁波、武汉、成都、重庆、西安、北京、天津、廊坊、沈阳、青岛、广州、深圳、佛山、东莞和惠州。

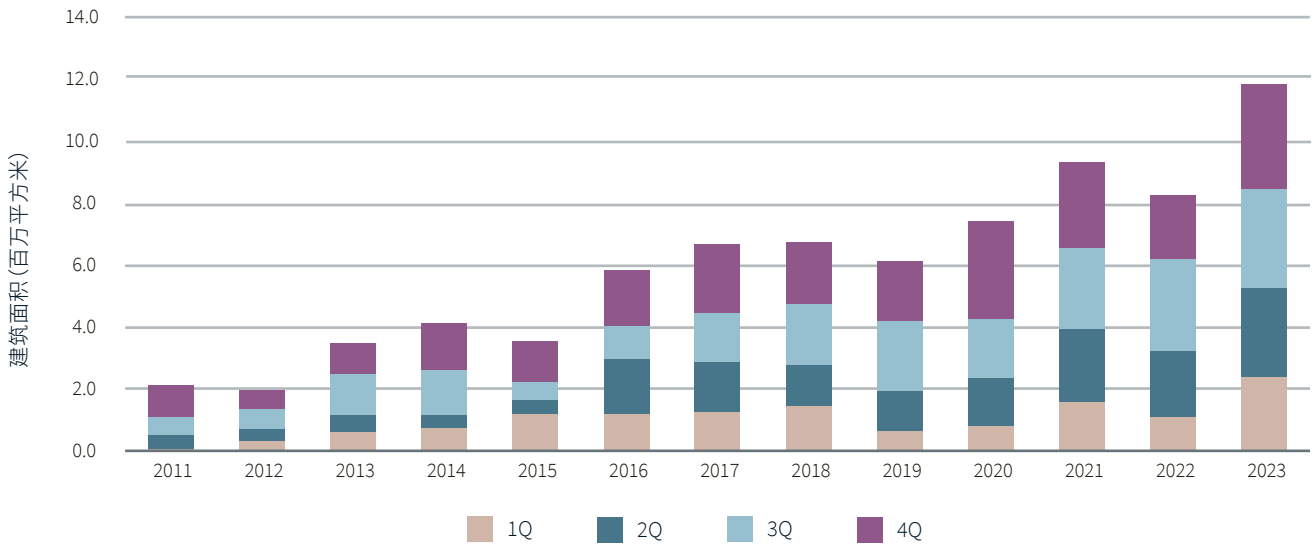
全年新增供应达到历史最高水平，短期内空置率出现上涨

2023年第四季度，全国物流地产市场的新增供应进一步上涨。在仲量联行追踪的24个主要物流市场中，本季度共录得336万平方米项目竣工入市，全年共录得新增供应1179万平方米，同比增长22%。受大量新增供应入市的影响，加之整体需求仍处于逐步复苏阶段，使得部分城市的空置率保持较高水平。

同城市间的新增供应存在差异，使得不同城市的空置率表现也呈现分化。其中，2023年新增供应较少的城市，如无锡、成都和深圳，空置率保持较低水平。然而，部分新增供应较为集中的城市，如廊坊、天津、常熟、武汉和太仓等，空置率仍处于较高水平。因此，业主正积极采取以价换量的租赁手段来提高出租率。

虽然2023年全年的新增供应达到历史最高水平，但是由于不

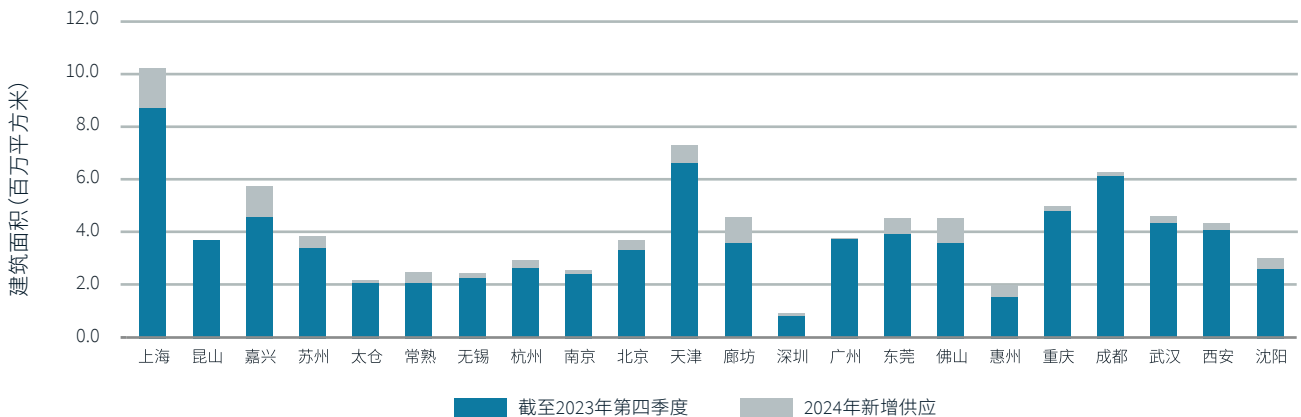
非保税物流地产供应量



数据来源: 仲量联行研究部

注: 数据来自仲量联行追踪的全国主要物流城市, 包括上海、昆山、太仓、嘉兴、苏州、南京、常熟、无锡、杭州、宁波、武汉、成都、重庆、西安、北京、天津、廊坊、沈阳、青岛、广州、深圳、佛山、东莞和惠州。

非保税物流地产现有存量和预测总量



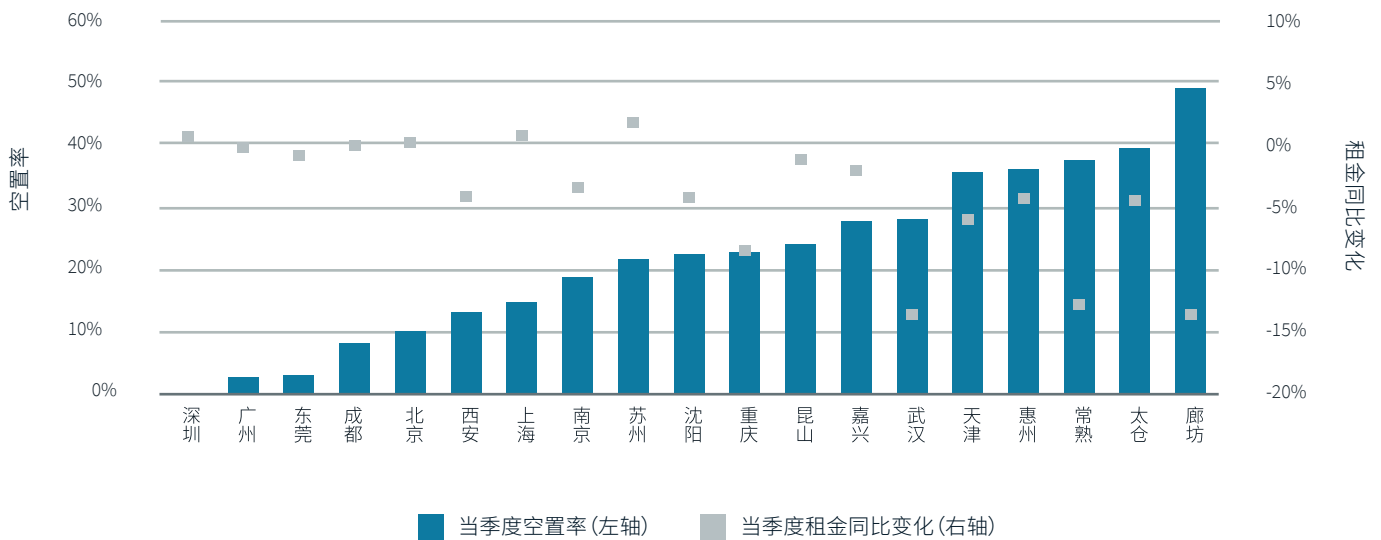
数据来源: 仲量联行研究部

业主正采取以价换量加速去化，短期内租金持续承压

2023年全年，由于新增供应达到历史最高水平，加之需求仍处于逐步复苏阶段，因此，更多的业主为了保证出租率，正采取更加灵活的租赁策略，特别是近期完工的新项目。受此影响，在仲量联行定期追踪的24个高标物流仓储市场中，本季度共录得16个市场的平均租金同比录得负增长。

短期来看，2024年的净吸纳量在业主以价换量的租赁策略带动下预计将出现进一步上涨，加之新增供应预计将出现下滑，预计大部分市场的空置率在短期内将出现不同程度的下降，租金跌幅则有望逐步收窄。

2023年四季度非保税物流地产空置率和租金同比变化



数据来源: 仲量联行研究部

主要作者

黄晖 | 仲量联行

华东区产业与物流资深董事
richard.huang@jll.com

姚耀 | 仲量联行

中国区研究部总监
daniel.yao@jll.com



仲量聯行

仲量聯行大中华区分公司

北京

北京市
朝阳区针织路23号
国寿金融中心8层
邮政编码 100026
电话 +86 10 5922 1300

成都

四川省成都市
红星路3段1号
成都国际金融中心1座29层
邮政编码 610021
电话 +86 28 6680 5000
传真 +86 28 6680 5096

重庆

重庆市
渝中区民族路188号
环球金融中心45楼
邮政编码 400010
电话 +86 23 6370 8588
传真 +86 23 6370 8598

广州

广东省广州市
天河区珠江新城珠江东路6号
广州周大福金融中心
2801-03单元
邮政编码 510623
电话 +86 20 2338 8088
传真 +86 20 2338 8118

杭州

浙江省杭州市
上城区新业路228号
杭州来福士中心
T2办公楼802室
邮政编码 310000
电话 +86 571 8196 5988
传真 +86 571 8196 5966

南京

江苏省南京市
中山路18号德基广场
办公楼2201室
邮政编码 210018
电话 +86 25 8966 0660
传真 +86 25 8966 0663

青岛

山东省青岛市
市南区香港中路61号
远洋大厦A座2308室
邮政编码 266071
电话 +86 532 8446 8816
传真 +86 532 8579 5801

上海

上海市
静安区石门一路288号
兴业太古汇香港兴业中心一座22楼
邮政编码 200041
电话 +86 21 6393 3333
传真 +86 21 6393 3080

沈阳

辽宁省沈阳市
沈河区北站路61号
财富中心A座21层
邮政编码 110013
电话 +86 24 3195 8555

深圳

广东省深圳市
福田区中心四路1号
嘉里建设广场第三座19楼
邮政编码 518048
电话 +86 755 8826 6608
传真 +86 755 2263 8966

天津

天津市
和平区南京路189号
津汇广场2座3408室
邮政编码 300051
电话 +86 22 5901 1999

武汉

湖北省武汉市
硚口区京汉大道688号
武汉恒隆广场办公楼3908-09室
邮政编码 430030
电话 +86 27 5959 2100
传真 +86 27 5959 2155

西安

陕西省西安市
雁塔区南二环西段64号
凯德广场2202-03室
邮政编码 710065
电话 +86 29 8932 9800
传真 +86 29 8932 9801

香港

香港鲗鱼涌英皇道979号
太古坊一座7楼
电话 +852 2846 5000
传真 +852 2845 9117
www.jll.com.hk

澳门

澳门南湾湖5A段
澳门财富中心16楼H室
电话 +853 2871 8822
传真 +853 2871 8800
www.jll.com.mo

台北

台湾台北市信义路5段7号
台北101大楼20楼之1
邮政编码 11049
电话 +886 2 8758 9898
传真 +886 2 8758 9899
www.jll.com.tw

关于仲量聯行

200多年来,作为全球领先的商业地产服务和投资管理公司,仲量聯行(纽交所交易代码:JLL)始终致力于协助客户投资、建造、租赁和管理各类办公、工业、酒店、住宅和零售等物业。作为《财富》500强企业,公司2022财年收入达209亿美元,业务遍及全球80多个国家,员工总数超过103,000人。我们秉承“塑造房地产的未来,让世界更美好”的企业宗旨,整合全球平台资源并深耕本地市场,携手客户、员工和社群“向光而为”。JLL是仲量聯行的品牌名称以及注册商标。更多信息请浏览www.joneslanglasalle.com.cn。

仲量聯行

©仲量聯行2024年版权所有。保留所有权利。此处所载所有信息来源于我们认为可靠的渠道。但我们不对其准确性做出任何保证或担保。

仲量聯行微信号



仲量聯行业务介绍

