

# 深圳第三方物流供应链仓储租赁市场行情

产品名称	深圳第三方物流供应链仓储租赁市场行情
公司名称	深圳远古物流有限公司
价格	35.00/平米
规格参数	
公司地址	深圳市福田区保税区桃花路1-3号达升大楼903
联系电话	13632831121

## 产品详情

总体租赁需求平稳 第三方物流保持活跃

尽管受到国内经济增速放缓以及中美贸易摩擦等不确定因素影响，本季度物流地产市场需求依然保持稳定。

从主要需求来源行业来看，第三方物流依旧引领需求，在上海、北京、东莞、成都、青岛、杭州、南京等城市录得较大面积的成交。

传统零售企业需求在长三角地区相对活跃，昆山，苏州等市场均录得大面积的成交或预租成交。

随着部分电商企业的自建库逐步交付，一些区域出现来自于这些企业的退租现象，如广州、成都、武汉、重庆等市场。因此，来自电商企业的净吸纳量总体有所减弱。

来自于制造业方面的租赁需求保持稳定，内资新能源汽车、汽配、电子、家具等需求保持稳定。

冷链物流供应商继续保持其对新增需求的增长贡献。南京、杭州等地都录得较大面积的成交。

展望未来12个月，由于国内非保税物流地产的租赁需求依然主要靠内需拉动，预计来自于中美贸易摩擦的影响将相对有限。当然，更多的业主也开始意识到来自于部分电商巨头的租赁需求回流至其逐步竣工的自用库带来的影响，应此业主继续将目光投向新兴领域，包括食品、生物医药、冷链和新能源汽车或其他具有本地特性的需求（如提供短租的服务运营商）等。未来，物流地产业主如何通过更加精准的租户定位来进行更加有效的资产管理将变得愈加重要。

### 一线城市和卫星城的租金增长强劲

2019年第二季度，仲量联行追踪的全国主要市场的总供应量为120.7万平方米，环比激增69.0%，同比增长19.5%。从区域分布来讲，新增供应主要集中在西南地区（45%）和华北地区（32%）。重庆、天津、成都和沈阳依次为新增供应量较大的城市。受此影响，这几个城市的空置率保持在相对较高的水平，去化压力短期内将较难消除。与此形成鲜明对比的是一线城市的卫星城如太仓、廊坊和东莞等地，有限供应加上强劲的外溢需求导致市场几近满租，可谓“一库难求”。全年来看，全国的新增供应量预计将在2019年年底达到847.5万平方米，同比上涨32.2%。其中，新增供应较多的城市依次是天津、重庆、西安、成都与东莞等。

租金方面，第二季度全国平均租金同比增长率达到4.9%。租金增长最快的区域为一线城市中的深圳和北京，主要由于极为有限的土地供应，这两个城市第二季度的租金同比增长率都在10%以上，环比上涨分别是5.1%与3.3%；其次是上海和广州，租金同比增长率与卫星城不相上下。值得注意的是，华东部分地区的政府加强了落税政策的执行力度，预计将对新项目的去化以及租金的增长起到一定制约作用。

### 投资市场保持活跃

国际投资人和开发商对中国物流地产市场兴趣不减，本季度安联与普洛斯宣布合作成立中国和日本的物流基金总计6亿美金。同时，机会投资者也在积极关注二、三线城市的物业投资改造机会。在本季度，中

国各主要市场的物流地产资本化率与上季度基本持平，至年底预计将小幅收窄。