

沈阳：物流发展商与租户的新热点

姚质彬 高级分析师 | 研究 | 华北

近来，数宗物流投资交易在沈阳——这座工业城市宣告成交，这其中即包括一宗由高力国际产业及工业团队促成的优质冷链仓库整售交易。众多开发商及机构投资者均积极在该地寻找可交易的物流资产。另一方面，与华北其他城市一样，沈阳物流市场在 2017 年底迎来了租户们热烈而旺盛的租赁需求。受此影响，市场空置面积大幅减少。有鉴于沈阳市场拥有众多优质项目与充足的未来供应，以及电子商务与高端制造业的飞速增长，我们预期沈阳物流市场将拥有良好的发展前景，并将成为国内外物流发展商及租户的新热点。

华北第三大物流市场

不论从地域面积或人口规模划分，位于辽宁省中部的沈阳市均为东北地区最大的城市之一。不仅如此，沈阳亦是东北区域的交通枢纽，其发达的高速公路系统及铁路网线保证了沈阳与京津冀区域及东北其他城市的便捷联络。这些因素无疑为这座城市物流行业的发展提供了巨大优势。

根据高力国际的调研，截至 2017 年底，沈阳市场总存量约 179 万平方米 (1,930 万平方英尺)，仅次于天津及北京，是华北地区第三大优质物流市场。国内外主要物流发展商在该市六座子市场内运营着数十座高标准物流物业。高力国际中国区产业与工业团队发布的最新版[中国物流仓储租金地图](#)显示，2017 年末，沈阳优质物流物业市场整体空置率半年环比大幅下降 21 个百分点至 12%，同时净有效租金上升至人民币 24 元 (3.7 美元) 每月每平方米。

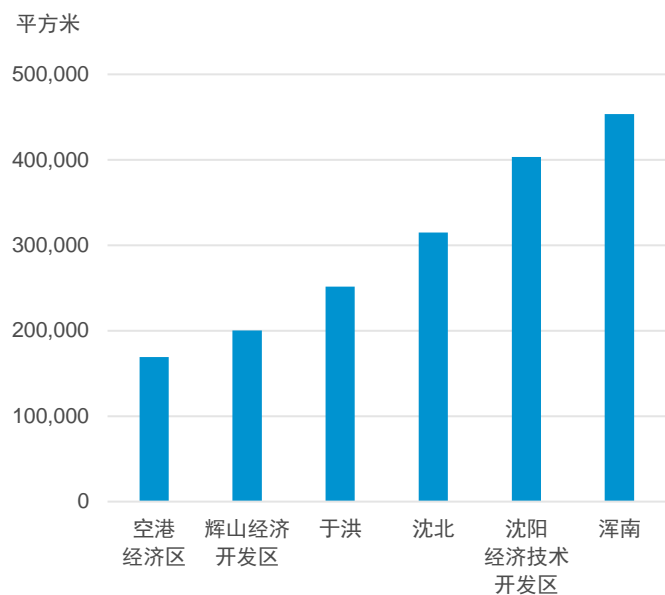
按子市场划分，浑南是沈阳市场中存量最高的子市场，总存量约 45 万平方米 (480 万平方英尺)。沈阳经济技术开发区及沈北分列第二与第三位，其存量分别约为 40 万平方米 (430 万平方英尺) 及 32 万平方米 (340 万平方英尺)。

图 1. 沈阳优质物流物业市场子市场分布图



数据来源：高力国际华北区研究部

图 2. 沈阳优质物流物业市场存量——按子市场划分 (2017 年下半年)



数据来源：高力国际华北区产业及工业服务部

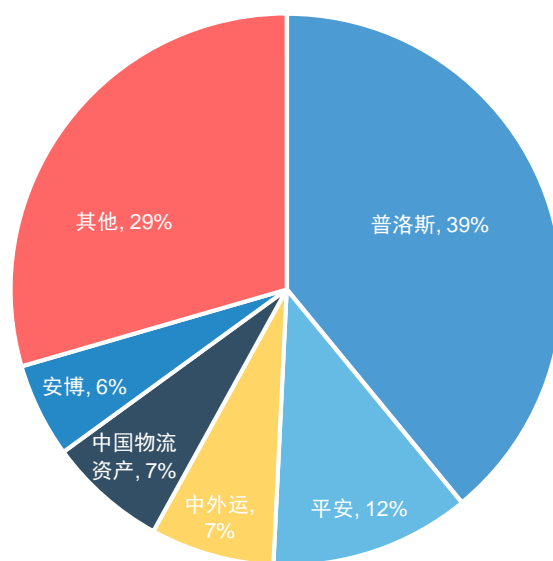
在所有区域中，浑南及空港经济区是最为热门的子市场。发达的基础建设以及紧邻市区的优势使其成为具有城市配送需求租户的理想选择。有鉴于此，这两个子市场中大部分仓储面积均为电子商务零售商及第三方物流供应商所租赁。值得一提的是，京东旗下位于沈阳的首座自营仓库——亚洲一号也坐落于浑南区域。受其火爆程度影响，浑南与空港经济区均几近满租。作为替代，距离市区相对较近的沈北及与之相邻的辉山经济开发区子市场成为许多租户，特别是有大面积租赁需求的租户的优先选项。国内电商巨头京东即在该区域整租了数座仓储项目。

诸多开发商共同打造一个活跃的物流市场

正如在中国其他主要物流市场一样，中国领先的物流开发商——普洛斯是首家进入沈阳优质物流市场的专业高标准物流开发商。时至今日，普洛斯仍然占据着沈阳市场最大份额的优质仓储面积。据普洛斯，目前其在沈阳独立或联合运营着建筑面积超过 70 万平方米 (753 万平方英尺) 的八座物流项目，约占沈阳市场总份额的 39%。与北京及天津市场相似，普洛斯不仅只在热门子市场运营项目，同时亦在新兴区域拥有物业或在建项目。

按照物业建筑面积划分，平安物流被认为是该市场规模第二大的物流运营商。目前旗下运营着两座优质项目，约占沈阳市场总存量的 12%。其余知名物流发展商，诸如中国物流资产 (宇培) 以及中外运等也在沈阳运营着两座或超过两座项目。

图 3. 沈阳优质物流物业市场存量比例——按发展商划分 (2017 年下半年)

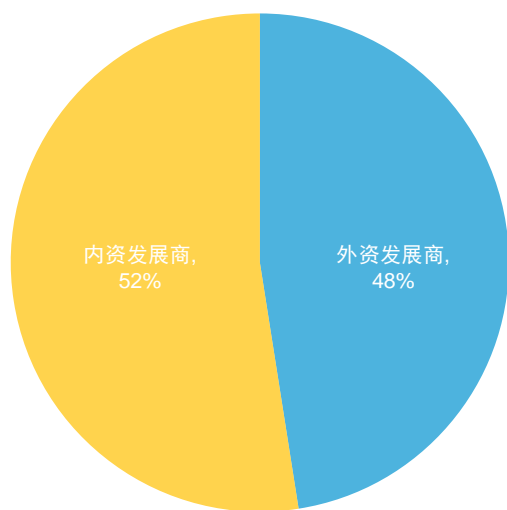


数据来源：高力国际华北区产业及工业服务部

值得注意的是，新兴内资物流发展商正积极扩张国内布局。与此同时，沈阳则一直是其在东北区域的首选之地。光大安石通过收购进入沈阳市场。2018 年早些时候，这家物流市场的新兴参与者以资产包交易的方式从澳大利亚物流发展商嘉民手中购入两座位于沈阳的优质物流项目。万纬——作为中国规模最大也是发展最快的物流开发商之一，也在沈阳运营着数座仓储物业。

除此之外，大型电商企业诸如京东、菜鸟、亚马逊及唯品会等均视沈阳为其区域运营或配送中心。为满足线上销售的迅猛增长，其中一些仓储租户也选择在大面积租赁当地物流项目外自建仓库。

图 4. 沈阳优质物流物业市场存量比例——按发展商类型划分 (2017 年下半年)



数据来源：高力国际华北区产业及工业服务部

据高力国际华北产业及工业服务团队的调研，2018 年上半年沈阳物流市场将有总建筑面积合计约 17 万平方米 (180 万平方英尺) 的三座优质物流项目完工入市，这其中约 75% 的面积已被预租。我们预计 2019 年至 2022 年间将另有 60 万平方米 (650 万平方英尺) 的新项目依次交付使用。

鉴于电子商务产业的稳定增长，高力国际预测自 2017 年底以来强劲租赁需求的势头将在未来数季度内延续，同时租金水平将进一步增长。特别地，我们建议拥有扩张需求或大面积租赁需求的潜在租户考虑沈阳西部区域，即于洪及沈阳经济技术开发区子市场内的项目。与其他子市场的项目相比，该区域内部分项目的租金水平仍相对较低。同时区域内可观的可租赁面积及充足的未来供应或将增加租户与业主协商租金及其他优惠时的议价能力。

高端制造业产业激发对优质物流面积的额外需求

与电商及第三方物流为高端仓储项目的主要需求来源的北京相比，除前两者外，作为传统工业城市的沈阳还从另一

行业——高端制造业获得需求。这座城市继承自上世纪的丰富工业资源已助力沈阳转型为高端制造业企业的聚集地。

在沈阳诸多制造业企业中，汽车行业对优质仓库的需求最为庞大，其亦成为仅次于电子商务及第三方物流的当地第三大物流面积需求来源。数家世界知名汽车制造商已在沈阳设立整车生产线。在这些生产商中最为重要的无疑是高端汽车制造商宝马。据宝马官网，其位于沈阳的汽车工厂年产量可达 45 万辆。宝马目前在沈阳运营数个项目，包括两座整车生产工厂、一座发动机工厂、一座高压电池生产中心以及一座研发中心。这些项目均位于铁西及大东区境内。

此外，通用汽车及华晨汽车均在沈阳运营生产工厂。法国汽车生产商雷诺则正在沈阳建设一条汽车生产线。这些企业与诸多汽车配套产业，例如零部件类的海斯坦普及佛吉亚与轮胎类的米其林和普利司通等共同为高端仓储面积带来了强劲且稳定的需求。诸如普洛斯在 2016 年即为宝马交付了一座定制项目——汽车零部件配送中心的一期部分。该部分包含 1.8 万平方米 (19.4 万平方英尺) 的优质仓储面积。与此同时，1.6 万平方米 (17.2 万平方英尺) 的二期部分正在建设中。来自汽车行业租户的高标准需求不仅促进了沈阳物流市场项目规格的增强，也加速使更多知名物流发展商进入沈阳。

活跃的投资市场

受沈阳物流用地地价上涨及热门子市场土地供应有限的影响，除通过常规土地招拍挂获取土地储备的方式外，越来越多的物流发展商正试图以股权或基金投资的方式觅得本地优质仓储物业和/或土地。有鉴于此，过去数个季度沈阳物流物业整售投资市场甚为活跃。

除了由高力国际工业团队促成的优质冷链仓库整售交易及上述光大安石购自嘉民的资产包交易外，近期沈阳亦有其他数宗令人瞩目的交易。例如，据 Real Capital Analytics (RCA) 及[北京建设\(控股\)有限公司公告](#)，这家香港上市企业在 2017 年通过以约人民币 1.5 亿元 (2,390 万美元) 购买和超集团 80% 股份的方式，收购了一座位于于洪子市场，面积为 5 万平方米 (54 万平方英尺) 的优质物流园——和超物流园。普洛斯亦于 2018 年初完成对沈北子市场一座当地优质物流园的收购。这宗交易填补了普洛斯在这座热门子市场的空白。除此之外，万纬及易商红木等开国内外发展商亦极为关注沈阳投资市场。

沈阳正在逐渐提高一手土地市场中针对仓储用地的标准及要求，包括规定拟建设项目的最低纳税额或要求租户在项目所在行政区注册等。伴随着沈阳投资市场的逐渐升温以及获取一手土地的难度日益增大，我们观测到越来越多对沈阳物流市场未来发展保持乐观的物流发展商们正在寻找可交易的当地项目。因此我们相信未来数季度内沈阳会有更多物流物业的整售交易成交。高力国际建议物流发展商们，特别是仍在区域内或全国范围内扩张的业主密切关注沈阳当地有限的高标准物流项目。我们对于沈阳物流市场的发展充满信心，并预测其将迅速成为物流发展商与租户们的新热点。

如需更多资讯，敬请联系：

李杰

董事总经理 | 华北
主管 | 估价及咨询服务 | 中国
+86 10 8518 1593
jie.li@colliers.com

吴涛

总监 | 产业及工业服务
华北
+86 10 8518 1592
tower.wu@colliers.com

李延军

总经理
沈阳
+86 24 2256 9475
tony.y.li@colliers.com

夏思坚

执行董事 | 研究
亚洲
+852 2822 0511
andrew.haskins@colliers.com

曹化行

总监 | 研究
华北
+86 10 8518 1633 ext. 601
emily.cao@colliers.com

免责声明：本文件由高力国际准备，仅作广告和参考之用。高力国际未对其中的信息，包括但不限于其内容、准确性和可靠性作出任何明示或默示的保证、陈述或承诺。任何有意者应自行求证信息的准确性。高力国际明确排除适用所有由本文件得出的推测或默示的条款、条件和保证，对由此引发的损失和损害亦不承担任何责任。此出版物的版权由高力国际和/或其许可方所有。©2018



高力国际