



# 高标仓行业之全景篇：资金增配创造短期流动性红利 区域不均衡更需拿地真功夫



供需结构：2025 年底出租率预计有所下滑，长期有望保持景气。自 2019 年首份高标仓深度报告发布以来，我们对这一市场保持紧密的跟踪。尽管高标仓在替代传统仓的过程中将获得充足的发展空间，但在未来一段时间，整体空置率的攀升态势更加值得重视。供应端，2020 年底经营性高标仓存量 7198 万方，我们预计 2021—2025 年将迎来供给小高峰，年均投放量 1000 万方以上，此外下游租户也将加快自建项目的进度；需求端我们预计增速前高后低，CAGR 约 11%。短期新增供给快于需求，推动 2025 年出租率滑落至 82%。长期而言，仓储用地不会无节制增加，消化期度过之后供需格局有望重回景气状态。

区域分布：分化加剧背景下，选址将是仓储项目的重中之重。①长三角：短期存在较多新增项目，但由于经济、产业和交通环境优越，消化能力较好。上海、杭州、南京三大城市群呈现梯次结构；②大湾区：经济、产业基础扎实，交通布局改善有望催化高标仓发展，预计将是近期表现最稳健的市场，广深供应稀缺，莞佛惠潜力可期；③环渤海：北京主动疏解非首都功能驱动廊坊、天津等环京城市发展，济青市场处于均衡状态，东北难改低迷表现；④中西部：超前投资明显，是本轮供给小高峰冲击最大的区域，消化周期预计相对漫长。

市场竞争：拿地是最核心竞争力，资本运作与项目运营可锦上添花。近年来投资人对于高标仓的偏好程度持续提升，基金募资规模扩大、公募 REITs 推出、海外高标仓资产的强劲表现在短期内为行业引入丰富的流动性。

各类开发主体有望借助流动性红利实现项目规模和企业利润扩张，坚持在优质区位拿地、全方位提升招商和运营能力的开发者将成为最大受益者。综合而言，我们更看好具备核心拿地能力的专业开发商、电商和物流企业。

业务建议：重点评估项目区位与开发商竞争力，守住估值和抵押率底线。①大区位上优先支持北上广深及其周边城市；部分二三线城市存在投资过热风险，建议一事一议；下游租户自建项目丰富的城市需审慎介入；②开发商竞争力建议考察其项目出租率、租户结构、过往开发项目的进度与成本控制、成功退出案例的数量；③近期高标仓价格快速上涨，趋势能否维持尚待观察，并购项目应控制合理杠杆率，对于 CapRate 的设置不低于写字楼、购物中心。

行业风险：云仓模式分流市场需求，供需结构失衡引致估值波动的风险，地方政府态度变化风险。

关键词：物流

**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\\_27866](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_27866)

