



物流仓储行业专题报告： 结构性变革引领产业投资 新机遇



物流地产行业正在经历供需结构性调整，行业发展空间仍然存在，我们看好落位于核心区域、经济活动发达、存在刚性仓储需求区域的优质高标仓物流资产的发展前景及头部平台的竞争优势。

供给侧结构性缺口持续存在。当前我国存量高标仓占总物流仓储设施的比重仅 8%，长期视角下我国高标仓市场发展空间充足。现代化高标仓（含冷库仓）建设规划要求高，存量低标资产改扩建难度大、成本高。而近年来部分区域物流仓储供地相较以往大幅提升，客观上造成了不同区域间供给量的结构性差异，对底层资产运营造成了一定冲击，而高线发达城市供地依然稀缺，租金基础也相对更高。

物流仓储下游需求依然稳固。电商物流行业发展空间仍然稳定，根据我们测算，动态来看，电商物流租户对高标仓的租赁需求缺口持续存在，且下游其他各类租户预计也将继续贡献需求增量。冷库用仓供不应求，在生鲜电商市场高速成长、存量供给稀缺的背景下，需求成长动能充足。

竞争结构变化中凸显成长机遇。我国物流地产行业竞争日益多元化，除早期依托境外募资进行提前布局的专业型物流地产服务商外，我们预计电商物流企业未来市场中也将会占据一定的市场份额。当前已经具备一定规模的头部物流地产企业，基于网络效应和募资优势，有望进一步强化先发竞争优势。在美国加息背景下，境外资金募集受到一定阻力，但同时我国 REITs 市场方兴未艾，为物流仓储行业提供了新的发展空间。

风险因素：部分区域结构性超量供应影响市场净吸纳量，物流仓储设

施短期内经营指标受到负面冲击的风险。点状疫情影响下部分租户业务承压，续租意愿不强、租金提价不及预期的风险。

看好核心资产和头部平台优势。物流地产行业正在经历供需结构性调整，行业发展空间仍然存在，我们看好落位于核心区域、经济活动发达、存在刚性仓储需求区域的优质高标仓物流资产的发展前景，及头部平台的竞争优势。在物流地产行业结构变革过程中，普洛斯、东久新宜、万纬、ESR 等位于行业竞争领先位置的专业化平台公司在一级二级市场均有丰富投资机遇。底层资产优质、供给稀缺的物流仓储 REITs 也具备配置价值。二级市场投资标的中，我们看好区位优势明显、具备专业化平台运营能力的普洛斯 REIT；建议关注万纬物流的发展潜力；我们也推荐兼具规模和专业性优势的 ESR 集团。

关键词：物流 疫情

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_47864

