

VIEWPOINT 中国房地产市场 2016年第一季度

中国工业地产新常态

试路 工业地产 转型



CBRE



陈仲伟，特许金融分析师
执行董事，研究部中国区主管

罗瑾
高级董事，工业及物流服务部中国区主管

世邦魏理仕在2015年相继发布了两篇《中国工业地产新常态》系列文章，梳理分析近年政策面对于工业土地以及产业园区发展的聚焦、引导，以及市场趋势。无论从政府政策导向出发，还是市场的规律都揭示出未来整个市场中工业土地的开发利用将更为集约化，粗放式的发展逐渐难以为继。而在具体推进工业进程以及工业土地运用过程中，将更多受到市场要素的配置指引，逐步脱离过去以优惠政策强力介入产业发展，持续以低效的补贴来刺激经济发展的模式。

观察一系列政策的出台，其大背景正是由于中国经济发展历经20-30年的高速成长，使得无论土地还是人力资源等一系列生产要素的价格都节节攀升，而倒逼产业进行升级迭代。此前低附加值、高劳动密集型的产业面临无法持续，需要由沿海向内陆区域转移，甚至是搬离大陆赴东南亚或其他地区。产业的升级伴随着一系列经济、社会结构形态的改变，也意味着设施物业层面的转型。本文意图聚焦工业转型背景下工业地产设施升级、转换功能所面临的机遇与挑战。

篇章一 经济发展与工业土地资源

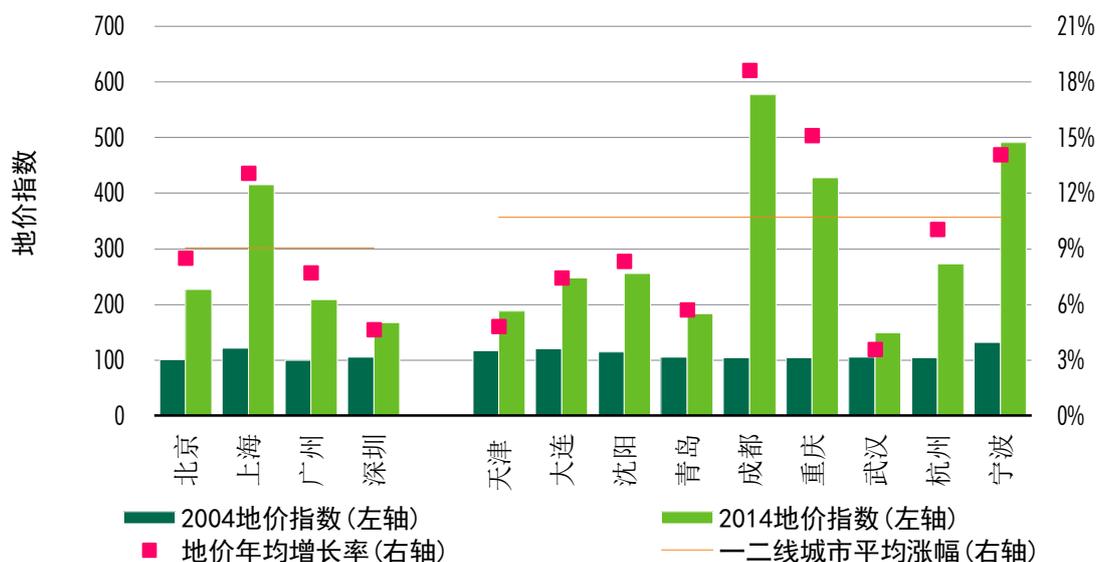
在产业升级与城市快速扩张的背景下，一系列社会、经济变革绘就的产业升级图景意味着围绕重点城市的产业园区也面临着升级发展：伴随着旧产业的转移，原本多为从事低附加产值生产的厂房、土地如何被更新运用无疑成为一个日益为人关注的话题。

产业升级——经济发展之后的必由之路

在此系列第二篇专题文章中我们曾详细探讨了近年来作为生产成本要素的人力资源日趋昂贵，实际上与之相对应的，从事生产的工业土地价格（价值）也在不断升高。

从近10年主要一二线城市的工业土地（一手）价格比较可发现，其复合增长率分别达到9.1%及10.7%。其中二线城市升幅更大部分原因在于，二线城市的土地市场仍有比较充分的交易及市场价格，而由于一线工业土地供应有限，地方政府日渐趋向于严格控制所入驻企业资质、创收情况，而并非聚焦于推升土地价格，因此土地的成交价格反而受到抑制，实际潜在涨幅应远高于成交价格所示。

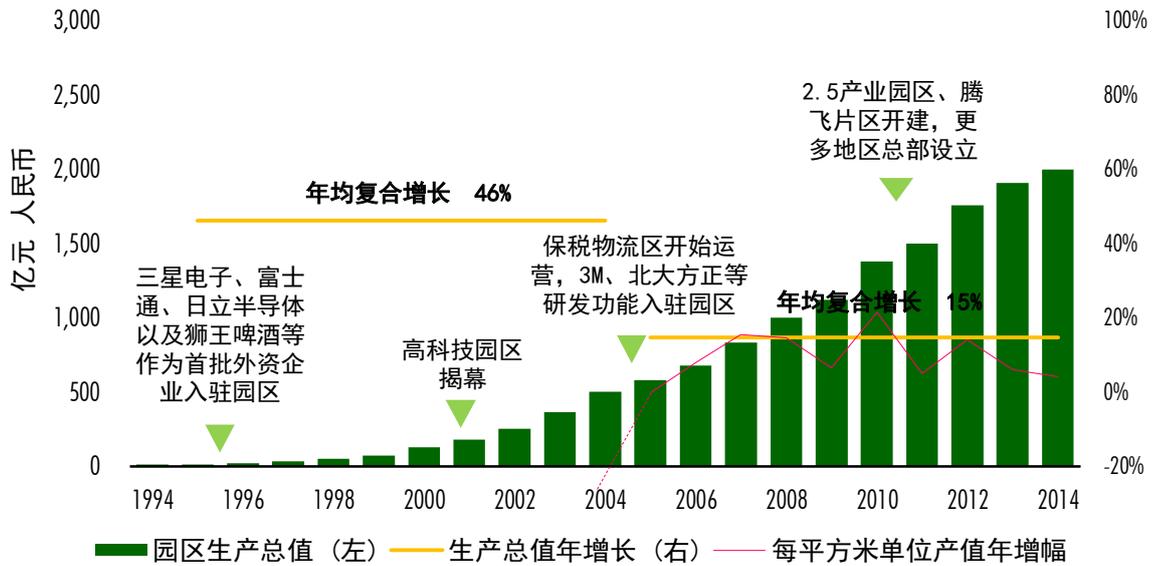
图表1：主要城市工业土地升值情况一览



来源：世邦魏理仕，2015年第四季度

随经济发展，既有的产业必然会面临不断调整，以适应不断上涨的成本，并向产业链上产出更高附加值的环节移动，从而达到单位面积土地上产出的更高效率。苏州工业园区（SIP）位于邻近上海约100公里的江苏省内，作为中新合作的工业园区成功样本，其历时近30年的发展过程中也可以清晰的看到产业在园区内迭代升级，并不断创造出更高产值的过程。

图表2：苏州工业园区产业升级与园区产值



来源：苏州工业园区，世邦魏理仕，2015年第四季度

以苏州工业园区发展轨迹为例可以看到，在工业园区创立的前10年，园区内生产产值经历了高速增长（总生产产值年复合增长率达45%以上），由于处于快速建设阶段，如果以每年园区存量工业及商办单位面积产生的产值来看，是逐年减少的。而自2005年起，随着园区的逐步成熟，出让土地减少、建成面积渐趋稳定，整个园区发展单位产值回升，并成为带动园区经济发展的主要因素。而苏州工业园区由于开发的成熟与规划前瞻，近年来第三产业更是蓬勃发展，这也进一步催动了单位产值的上升。

经济发展模式升级必然驱动原有的低附加值产业，如一般制造业向高附加值产业转变，而所附着的厂房需要改造为新的功能设施。然而，新的产业可能是资本密集度更高或是需要更高层次人力资源的研发业务，以及生产精密度更高的医药或是IT产业，但可能囿于产业整体规划或招商进程，并非每个园区都适合引入。另一方面高端制造业对于厂房设施的要求会有升级，其要求体现在尘埃、噪音甚至是来自于厂区周边的震动都可能是精益生产过程需要在意的，其他物理设施条件包括原先的地板天花都可能被要求改造。原有工业生产设施在制造业进一步升级的环节上面对诸多挑战，因此寻求因势利导、事半功倍的升级模式也是我们应考虑的方向。

篇章二 城市扩张升级背景下，原生产功能设施向多用途转变

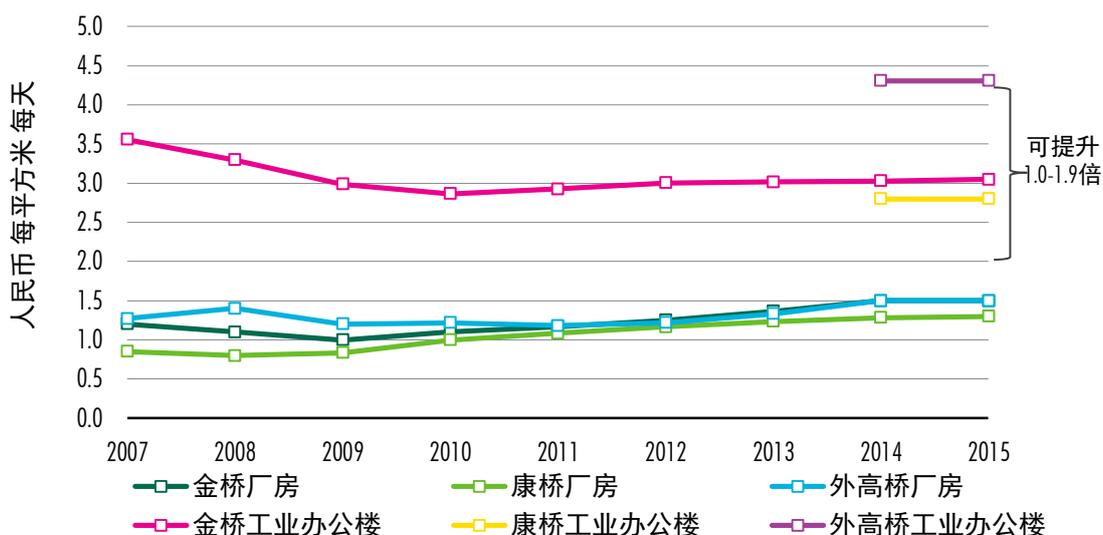
经济发展带动产业升级不可避免，既有的厂房厂址随即面对的问题是如何被进一步的转化利用。实际上原有工业用途的物业改建为其他功能的命题若干年前即已出现：主要城市尤其是一线城市中，位于市区中心范围内原生产企业（基本皆为国营企业）在逐步市场化过程中，渐次改建市区厂区变为商务园区，成为办公乃至零售、娱乐等其他功能，实现了土地功能由第二产业向第三产业服务转变，更精益化的利用了土地的价值。当然这转变其中包含了在制度、市场等多个层面的创新，包括土地性质、屋宇功能等方面的探索与变通。

从原工业物业向其它用途转变的过程目前可大致分为三种路径，前两种基本为工业物业转化为一般较为熟知的商办类功能，而第三种为工业物业由原生产功能向新经济的升级迭代，也是本文更想着重讨论的方式。

路径一：租赁后改建为办公商业用途（不改变土地性质）

适合改建为商办用途的厂房此前以中心城区位置国企为主。以上海为例，大量的工业企业原先在市区范围内生产经营，但随着城区的发展扩大，这些区域再作生产功能已不经济。有数据表明上海国资委监管企业土地总量占上海土地总量10%以上。而在2006年上海出台《关于促进节约集约利用工业用地、加快发展现代服务业的若干意见》即明确要积极利用老厂房促进现代服务业健康发展。而在改建承接新的商业功能时原则上都不会去改变容积率甚至是建筑形态。

图表3：相同区域内厂房及办公物业租金对比



来源：世邦魏理仕，2015年第四季度

另一方面，随着城市化快速推进，原先偏远的工业区也渐渐成为人口密集、设施齐备的宜商宜居的城市新社区，在不改变规划许可前提下，改造此前十到二十年开发建设的次新工厂为办公类项目是较为成熟的做法。如浦东金桥开发区一处多层厂房原为内衣厂生产使用，一内资开发商在近期收购后改建为Loft创意园区。

此类工业设施改建基本为商业、办公类用途。商办类设施单位租金增长潜力很大。需要看到，办公类物业受市场波动影响更大，但单位面积租金水平均在厂房的一倍以上。

路径二：深圳模式——工改工(工业+商业)及其他改变土地性质的尝试

这种模式为近年来深圳起风气之先并推出了较为系统的操作办法。方案包含对于原工业用地附着建筑不再利用，而是重建新楼并同时伴随容积率的重新修订，使其达到3以上甚至是6-7，成为新兴IO(industrial office)用途。土地性质可能由原有单一工业用途转变为工业结合商业部分。由于深圳的地理环境所限，城区建设用地面积仅968平方公里（2014年底），近年来其新增工业用地均依靠填海造地及存量土地二次开发，因此面对用地紧缺的问题尤为迫切且来得更早。由此诉诸工业性用地城市更新计划——改变原来的建筑容积率并引入其他包括商业、住宅类的土地使用性质不失为务实的一种创新方式。如位于深圳南山的某项目，调整原有土地规划加入商办配套部分后，使得不可分割销售的产业部分面积占项目60-70%，在限定产业基础上由企业认购。此外配套部分占30-40%，这部分可以分割对外销售（30年用权）。

同样北京也存在着可供开发土地缺乏的压力，北京市住建委在2013年下半年出台政策鼓励国有企业以自有土地（多为原有厂房工业用地）开发保障性住房。这是一种渐进式的尝试，具体多少比例能得到规划许可转性为住宅用地开发，多少比例用地仍保留原有性质、功能转为办公园区等设施仍待政府对市场情况的评判考虑。我们看到市场中一些具有开发资质、且有较多工业土地资源的企业率先涉足，承揽了项目一二级开发，而开发的进程中也涉及了变更原有土地性质。

可以看到，几乎所有一线城市都在迅速面临同样的土地资源问题，比如上海在2015年中已宣布未来将在目前850平方公里的工业建设用地指标（占全市建设用地27%）基础上远期（2040）降低至10-15%，这意味着工业用地面积将逐步下降，原有用地在采取一定措施转化为其他性质用地。可以预见深圳目前的转型创新亦有可能被正式引入到其他城市。

城市建设的快速发展带来了工业设施及其附着土地有了变更性质的机会，这也为一些有着更为独到眼光的投资者所亲睐。市场中不乏有投资者寻求收购或已购入老旧厂房，在城市快速扩张之际，等待地方政府重新规划利用工业土地，通过动拆迁途径获得土地升值的收益。

路径三：消费升级带动的工业物业更新利用

从经济发展带来改变这一角度来思考，我们看到也正是由于人力成本（工资）的逐步升高，整体消费市场在日益蓬勃发展。消费升级的背景下，城市周边区域的厂房在脱离原有生产加工功能之余，也会有更多的可能去服务于日渐升级的消费需求。这一趋势目前刚处于起步阶段，但我们预计未来将有更多的案例出现，而市场也会相应有更多的讨论。

与消费不断升级发展相应的将衍生出诸如对于物流仓储、消费后台数据处理乃至更精细化的配送、处理设施（如生鲜冷链库）的需求，这些功能直接服务于迅速发展的第三产业并且这些需求都可考虑在原先从事生产功能的厂房基础上改建而成，成为地方产业“腾笼换鸟”的选择之一。

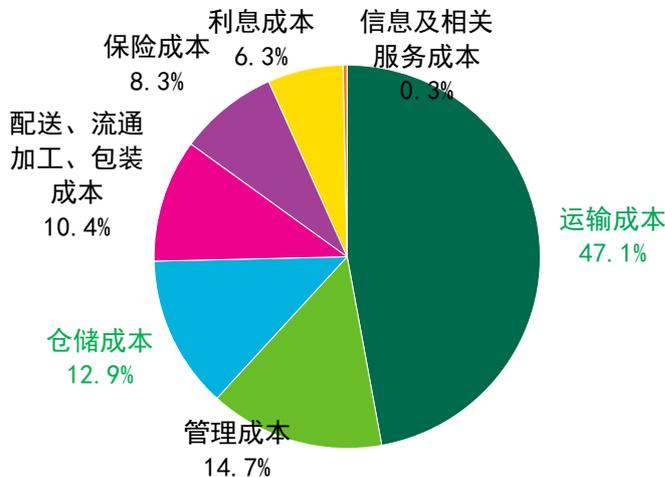
向消费转型趋势一
工业厂房改制物流仓储

需求产生的原因

中国整体经济正处于由投资拉动转向消费驱动，而消费中最为突出的亮点无疑是零售电商，其需求相应也在快速上升。

由于面临工业转型的厂房位置都处于经济发达城市，同时也是潜在消费者密集地区，这与零售业对于仓储位置的需求天然重合。在零售各环节中由于运输成本的相对高昂而仓储成本总体占比相对较低，商业企业相应的更多会考虑尽量贴近终端消费市场。但另一方面在包括一线及部分二线城市在内的地区物流仓储用地近年来的投放非常稀缺，物流设施也是供不应求。利用原有废弃厂房改建成为仓储设施不失为一种替代性的选择。

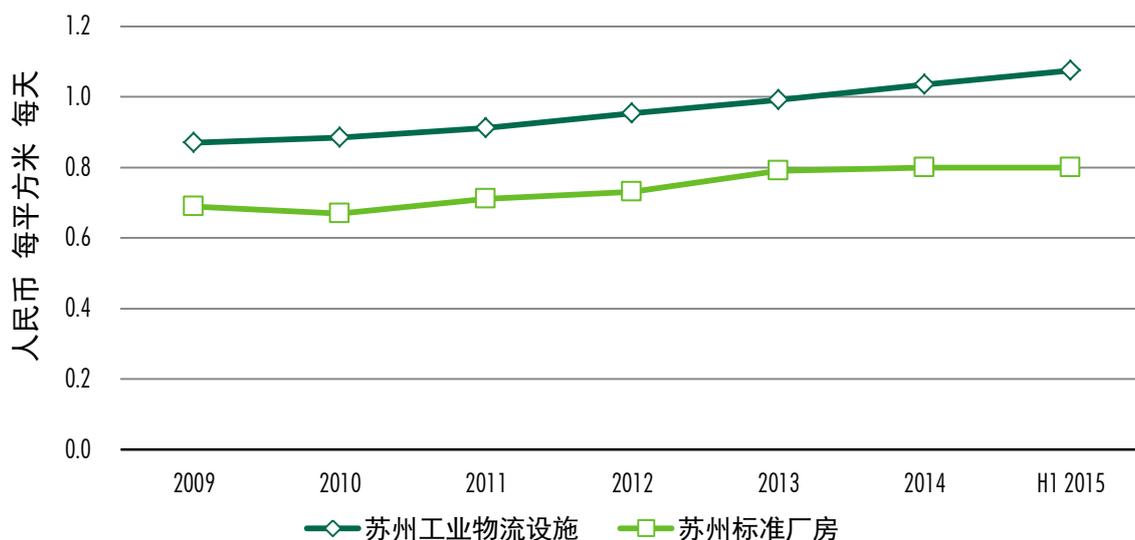
图表4：全国重点企业物流成本构成



来源：中国物流与采购联合会，2014年第四季度

从经济角度来看，随着发达区域生产加工业的弱化，其设施租金的上升动能不足，以苏州市场为例，2009至2015年上半年标准厂房租金涨幅约15%，而同期物流设施租金上涨近25%。当然不可否认考虑到生产企业为地方经济带来更多税收及其它优势，部分厂房的租金是非市场化的，但综合来看仍能发现不同的市场趋势变化。

图表5：苏州生产标准厂房租金与物流设施租金对比



来源：世邦魏理仕，2015年第四季度

市场发展态势决定了这种改建有着特定的需求与赢利模式，近期案例包括一物流地产开发商在苏州高新区内将此前弃置的厂房改建为仓库，单位租金水平提升达到50%以上。而在广州，由于市场中本身存在诸多建设在较低成本宅基地之上的仓储设施，有一些厂房不再使用后，甚至直接改为了非高标仓进入市场，解决快速增长的仓储需求。

面临的挑战

市场发展的演进总是充满各种的转折，一种模式带来收益的同时必然有其他方面的阻碍出现，成为其在市场博弈中必须涉及到的考量。我们看到以既有厂房转为仓储设施仍存有一些挑战，包括了 1) 地理位置：由于物流仓储对于位置的选择上仍会有场地装卸方面的考虑，以及周边路网的通达性，这也在一定程度上限制了原有厂房改建的普遍性。 2) 建筑结构及成本因素：由于物流仓储设施对于装卸货的通道结构、层高等均有要求，原有厂房可能面临着需要重新改建的要求，但由于新建仓储的建造成本并不高，改建可能并非是经济的选择，因此从经济角度而言并不一定有利。 3) 地方政府的考虑：从原有的生产功能转化为仓储，生产所带来的地区工业产值及税收收入可能并不能被物流功能所弥补，地方政府基于此考虑可能并不乐见这一变化，因此仍需综合当地各种实际因素与政府协商。

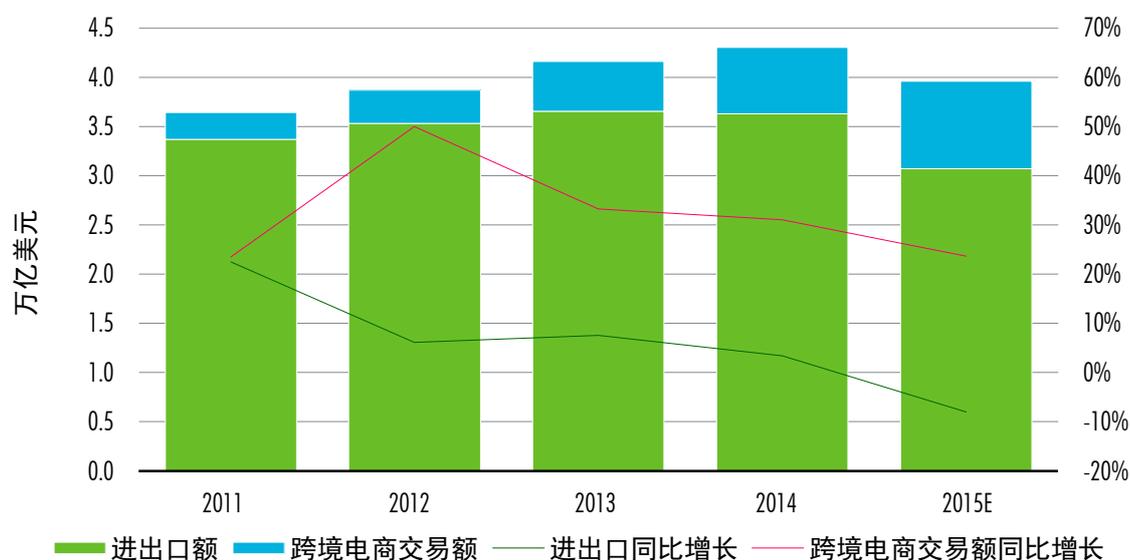
向消费转型趋势二

保税仓——跨境电商蓬勃发展带动的仓储需求

需求产生的原因

金融危机以来，受国际需求疲软、大宗商品价格下降等影响，传统进出口增速持续放缓。2010-2015年期间，按美元计，全国进出口总额复合增长率仅5.9%，2015年更同比下滑8.0%。而同时在全国自贸区扩容及电子商务飞速发展的背景下，跨境电商作为崭新的业务模式，同时也成为政府推动国内贸易发展的新途径。虽然如何定义跨境电商尚未有官方的准确数据，但其快速增长是毋庸置疑的。据中国电子商务研究中心数据显示，2015年上半年，全国跨境电子商务交易规模达2万亿，同比增长42.8%，占国内进出口总额的17.3%，其中出口占比达84.8%。

图表6：进出口贸易与跨境电商



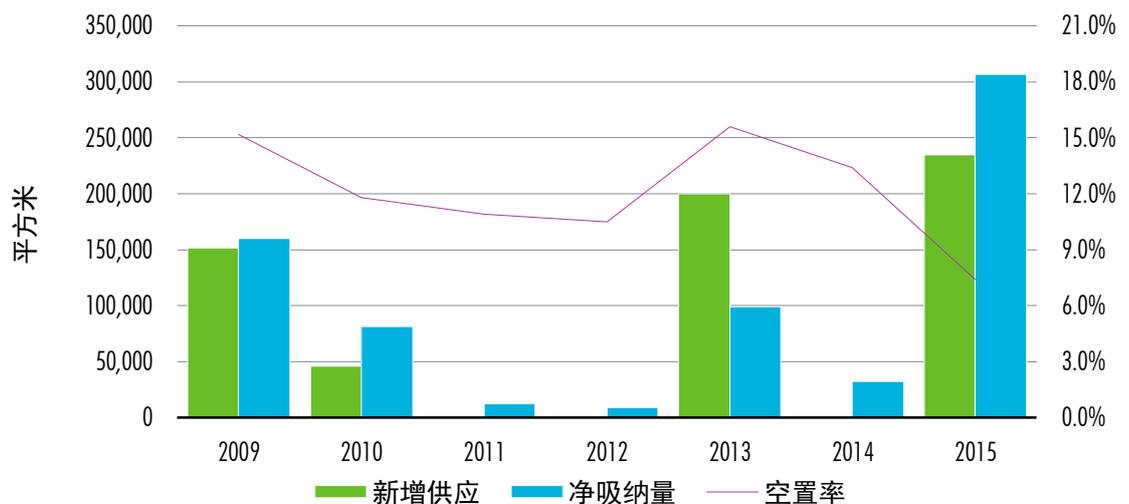
来源：国家统计局，中国电子商务研究中心，世邦魏理仕，2015年第四季度

跨境电商根据商品品类不同，仅收取各档行邮税，相对于一般的贸易产品所征收的关税、增值税、消费税等税率有更大价格优势及通关便利性。目前，跨境电商试点城市可申报“一般出口”、“保税出口”、“直购进口”和“保税进口”四大业务。

2016年1月，继杭州之后，国务院再次批复包括上海、广州、深圳、成都等地在内的12个城市设立跨境电子商务综合试验区。而跨境交易中保税模式的日益火热催化了跨境电商对于保税仓的需求。以“保税进口”为例，对跨境电商试点城市要求则是由商家直接将商品存储在海关特殊监管区域或B型保税物流中心进行备货，消费者下单后商品直接从上述区域清关出货。以深圳为例，目前，深圳优质保税仓存量约171万平方米，单拿这一数字较国内其他二线城市的整体存量（含保税和非保税项目）相比，有过之而不及。2013年12月深圳正式启动跨境电商出口项目，随后又于2014年7月获批成为跨

跨境电商进口试点。前海蛇口自贸区成立后，在海关、税务、检验检疫等方面的一系列的利好政策为跨境电商节约运营成本、促进业务创新等方面提供了极大的支持，在一定程度上加速了该区域跨境电商的发展进程。深圳保税物流仓储市场供不应求，尤其是在跨境电商进口业务获批之后，市场对于保税仓的需求急速攀升（图表7）。2015年全年，深圳保税物流仓储市场仅有23.5万平方米的新增供应入市，但净吸纳量达30.6万平方米，空置率同比下降6个百分点至7.4%。

图表7：深圳保税区历年新增供应、净吸纳量及空置率



来源：世邦魏理仕，2015年第四季度

有鉴于此，目前深圳的保税仓业主在招商方面也更加倾向于跨境电商：前海一保税物流园内的新空置仓储均优先面向跨境电商进行招租；位于前海湾保税区、总建筑面积近10万平方米的某集团仓库亦专门出租予跨境电商，并计划中后期逐步转型用作跨境电商的展示交易、研发检测和商务办公。同时，跨境电商的快速发展又催动了更多的供应倾斜，市场上亦有部分开发商将非保税仓库转成保税仓库以满足来自跨境电商的旺盛需求。比如一内资开发商将其位于广州花都的综合物流园新一期近10万平方米的非保税仓转变为保税仓即为一例。

面临的挑战

目前跨境电商的快速发展源于部分地区先行先试，而未来全国实行统一的行邮税将是大势所趋，税率方面有消息称将在现在行邮税税率的基础上提高三至五成。一旦推行，则目前试点城市中刚发展起的需求是否会减弱乃至分流将存在不确定性。

另一方面，我们也看到地方政府的支持态度对于跨境电商的发展起了很大作用。比如对比各地情况，其中部分城市由于原先的进出口贸易发达，来自跨境电商的需求对其而言并没有明显增量，因此相形之下反而对于进出口的清关审核最为严格，也并不像其他试点城市所做设立单独针对跨境电商的窗口，则在跨境电商的发展中反而显得速度较慢。可见在目前政策仍在逐步完善的阶段，未来此市场的需求趋势仍显不明朗。

向消费转型趋势三

数据中心——电商热潮下的衍生需求

需求产生的原因

物流仓储无疑是整体零售消费旺盛的需求产物，而数据中心更是伴随零售，尤其是电子商务飞速发展的“云端”中心。由于数据中心是企业的须臾不离的需求，即使是外包的数据中心，企业最理想的状况也是与其处于同一城市，便于管理。因此往往数据中心将位于零售企业所建物流园区邻近区域。以近期被改建为某电商集团数据中心的金桥一厂房为例，该厂房为金桥出口加工区内一幢已有多年生产历史的多层厂房，原为某家用电器生产场所，在售回后被作为该电商集团在上海的数据中心加以再利用，在原有厂房内部改建了1.2万平方米恒温机房，安装约2,000多台机柜。作为“数众云”项目，这是该集团布局上海的几大数据中心之一。

面临的挑战

数据中心虽是零售行业乃至国民经济诸多行业发展后的必然需求，但其高能耗的特性与政府目前倡导、考核的低碳经济发展微观层面无疑又有着一定冲突。在物理设施条件上，数据中心对于原厂房的改建要求颇高，比如1) 需要持续且稳定的电力供应（其机房空调用电可能占总能耗一半）2) 对于楼层承重要求高，远超一般物业水平的每平方米500公斤的要求，甚至达到每平方米800-1,000公斤。3) 层高要求净高不低于4.0米，最好达到4.5米。楼层以3-4层为宜。

向消费转型趋势四

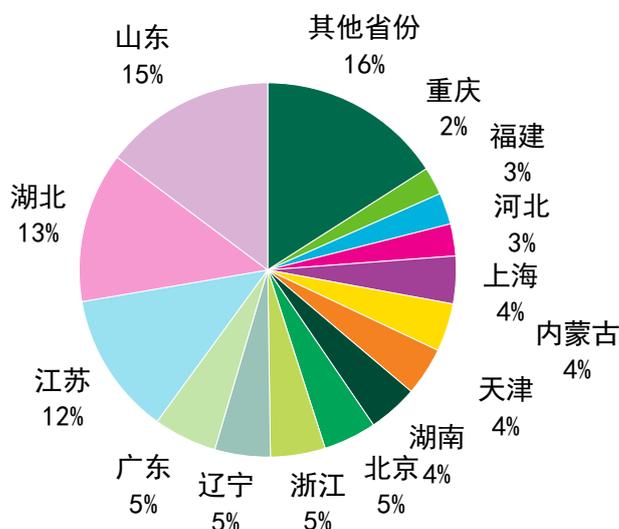
冷链仓——生鲜消费的升级需求

需求产生的原因

消费中包括待加工农产品、乳制品甚至医药等都需要冷藏冷冻运输。而随消费者消费升级趋势，原先侧重于初加工农产品的冷链需求会逐步转移至后端的食品。以目前国内冷库资源对比可以发现，2014年中国单位城市人口冷库面积0.11平方米，而美国2010年数据已达到0.43平方米。对于果蔬的冷链使用率中国在20%，而美国在85-100%，由此带来的结果是损耗率前者达到40%，而后者仅为5%。

从我国冷库资源分布来看，目前的冷库运用集中于生产端及中间物流，远非为最终消费市场服务。由于消费级冷库的配送半径一般在100公里左右，基本上单个冷库的服务范围应为省内。而从目前各省库容来看，冷库集中于农业生产大省与物流中转枢纽节点省份，重要的消费市场——东南沿海的一二线城市却还处于相对较小权重。随消费逐步升级，目前集中服务于生产端的冷链冷库是远远不能满足需求的，消费冷链（冷链宅配/冷链干线）会有更长足的发展。

图表8：各省冷库*库容资源分布



• 冷库库容包括市场存量各级别冷库，包括高标库与非高标库

来源：中国冷库资源网，2015年第四季度

随消费者收入的提高，生鲜食品的消费必然进入快速成长。以相对数据可得的数据来看，2013年时生鲜食品占电商销售食品约7%，达到21.8亿元，但同时又是其食品所有品类中增长最快的，当年达到近110%。而生鲜食品的增长将带来消费级冷库需求的快速上升。

应该看到市场对于冷链仓储的需求潜力巨大，但这一需求的仍处于初起阶段，虽然市场中已出现先行者试水该领域，比如某综合性地产企业已改造上海南汇一处厂房为冷链库，但需求实现提升仍有待于消费升级的到来。部分案例如西部某二线城市一处厂房被收购后，政府出于整体规划考虑希望设置部分厂房为冷链库，但其市场需求的实际承接能力仍有待观察。

面临的挑战

冷链冷藏库的未来需求缺口非常明显，但各地市场发展成熟阶段不同，如何择时介入抓住市场爆发增长的机会需要细致的考察。此外，由于冷链库的通用性不及标准仓且投资金额更大，市场较为特殊，如何与需求（特定的商家）匹配也需要对市场深入挖掘进行研究。

向消费转型趋五
私人仓储——城市化发展下的个人升级需求

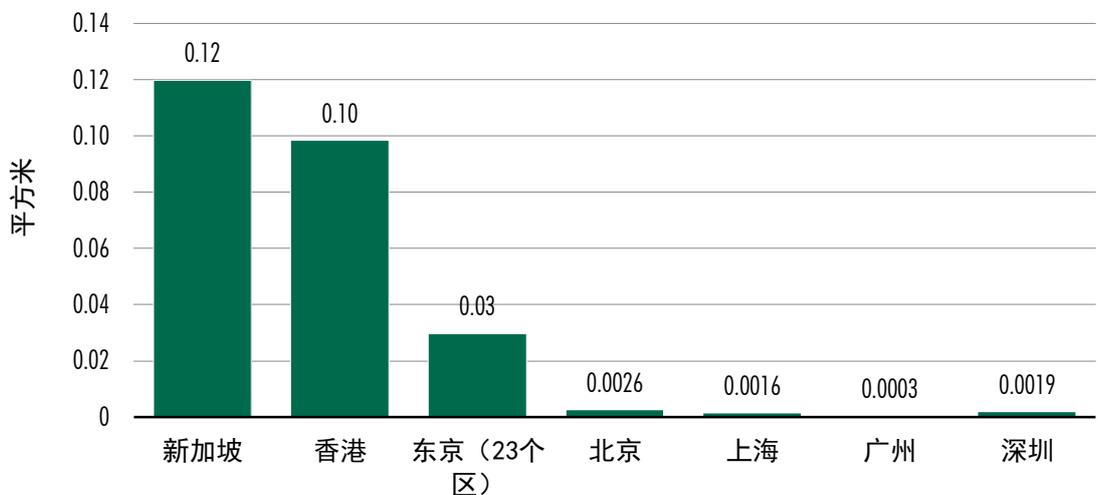
需求产生的原因

随城市快速发展、空间资源日益昂贵等因素所催生的个人存储空间需求，是一个日益被行业热议的话题。包括香港、新加坡等亚太区域内诸多城市皆已兴起了投资、应用私人储物仓的趋势，相信这一应用场景也将不久在北上深广等一线城市出现。

根据发达经济体市场经验，人口生活场景、状态改变中的4个“D”（Death, Divorce, Density and Dislocation 离世、离异、人口居住密度变化及搬迁）都将带来直接的个人物品存储需求，而除个人需求以外，伴随办公扩租等商业活动也将带来储物空间的增加。而随着城市空间单位面积价格快速上升，私人储物空间的成本也会显得更具有吸引力。

以发达国家城市私人仓储单位面积作为对比可以发现，对于每个一线城市，这一市场的潜在需求面积约达到50-100万平方米。

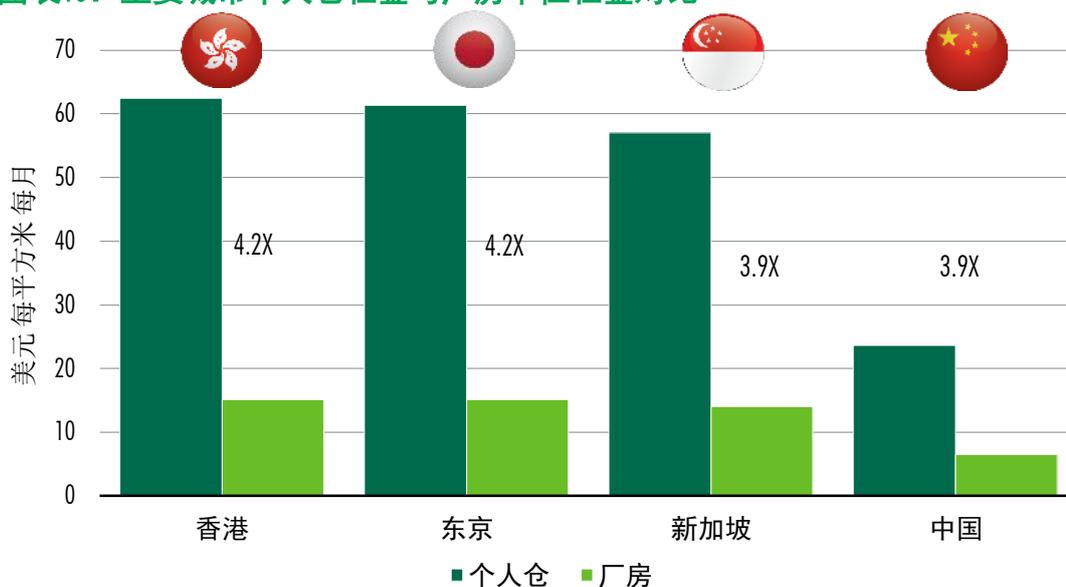
图表9：主要国际城市中每个家庭对应的私人仓储面积



来源：世邦魏理仕，2015年第四季度

研究表明，尤其在亚太区域市场，客户对于便利性的需求十分突出，这意味着私人仓储的位置应紧邻消费者居住区域，也就意味着本文所探讨的随城市扩张而限制的原厂房位置都较为适宜来满足这一功能。从经济角度而言，私人仓储带来的单位面积租金收益都将大大超越原功能时的水平。

图表10：主要城市个人仓租金与厂房单位租金对比



来源：Quartz, 世邦魏理仕, 2015年第四季度

面临的挑战

如世邦魏理仕在其亚太区专题文章《人口结构变化驱动亚洲私人仓储空间需求》中所述，私人仓储首先面临着消费者观念的转变——接受此种生活方式，释放潜在需求。其次基于交通出行成本考虑，私人仓储空间需置于居民集中区域或交通枢纽位置便于使用。土地本身的成本及出让时长都会影响到如何建制此类物业。

篇末总结

随经济发展，原有生产厂房产生了升级的需求，可以向更高附加值的生产功能转移，同时也可以转变成为办公、商业功能的设施，这一部分市场的开发已为较多的投资者所了解、意识到。除此以外，我们也看到了消费升级这一大前提下所带来的新的设施需求，包括为传统零售与新兴电子商务服务的物流仓储、冷链仓及保税仓、数据中心以及更多为需求升级的个人消费者服务的私人仓储空间。这些市场的机会有的业已飞速发展，也有的还处于市场发展初期，但有着巨大的增长潜力。无疑为我们如何在经济转型期，运用已有的资源加以更好的利用，提供了更多的可能性与探讨空间。

环球研究部

本报告由世邦魏理仕中国区研究部撰写。中国区研究部是世邦魏理仕环球研究部的成员。世邦魏理仕环球研究部是一个由优秀的研究人员组成的网络，协力为全球房地产投资者和用户提供房地产市场研究和经济预测方案。

如需垂询，敬请联络：

研究部**陈仲伟，特许金融分析师**

执行董事 中国区主管

研究部中国区

深圳市中心四路1号嘉里建设广场第二座1601室

邮编 518048

+86 755 8282 0098

frank.chen@cbre.com.cn

工业及物流服务部**罗瑾**

高级董事 中国区主管

工业及物流服务部中国区

上海市南京西路1717号上海会德丰广场11楼

邮编 200040

+86 21 2401 1359

louisa.luo@cbre.com

蒋正彧

副董事

研究部中国区

上海市南京西路1717号上海会德丰广场11楼

邮编 200040

+86 21 2401 1342

Julian.jiang@cbre.com.cn

魏守波

高级分析师

研究部中国区

上海市南京西路1717号上海会德丰广场11楼

邮编 200040

+86 21 2401 1475

bob.wei@cbre.com.cn

免责声明：世邦魏理仕确信本报告所刊载信息及预测来自可靠来源。本公司不怀疑其准确性，但并未对此资料进行核实，亦不会对资料做出任何保证或陈述。阁下须独立对信息的准确性和完整性作出审查。本报告仅限于世邦魏理仕的客户和专业人士使用。世邦魏理仕保留对本报告的所有权利，未经本公司事先书面许可，任何机构和个人不得以任何形式进行翻版、复制、引用和转载。