

观点
指数

卓越指数

2024物流仓储暨基础设施 投资发展报告

观点指数研究院出品

前言

作为连接生产与消费的关键环节，随着全球经济的持续发展与全球供应链的不断优化，物流仓储其地位与作用愈发显著。特别是在“十四五”规划和新发展格局的引领下，中国物流仓储行业正加速向智能化、高效化、绿色化方向转型，成为推动经济高质量发展的新动力。

在此背景下，观点指数深入剖析当前物流仓储领域的运营现状、发展趋势及未来，发布《卓越指数·2024 物流仓储暨基础设施投资发展报告》，旨在全面梳理与深入分析当前物流仓储领域的发展态势，挖掘行业亮点，揭示潜在机遇与挑战，为企业发展提供科学依据与参考。

同时，报告还全面梳理并表彰那些在物流仓储领域取得卓越成就的企业，汇聚成“卓越指数·2024 物流仓储卓越表现”研究成果，这些企业的成功经验与先进做法，为整个物流仓储行业的发展树立了典范，提供了宝贵的借鉴与启示。

目录

- 2 前言
- 4 物流仓储暨基础设施市场综述
- 6 2024 物流仓储资产投资运营卓越表现 10
- 7 物流仓储暨基础设施报告
- 15 研究说明
- 15 研究体系及活动办法
- 16 研究成果构成

物流仓储暨基础设施市场综述

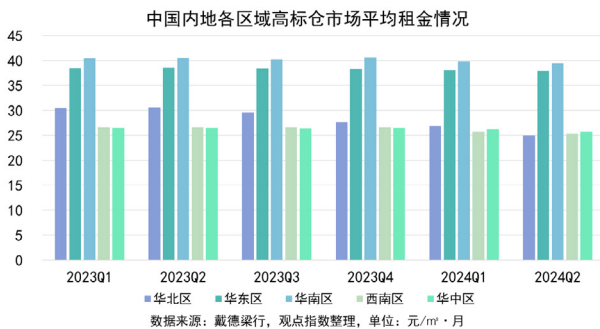
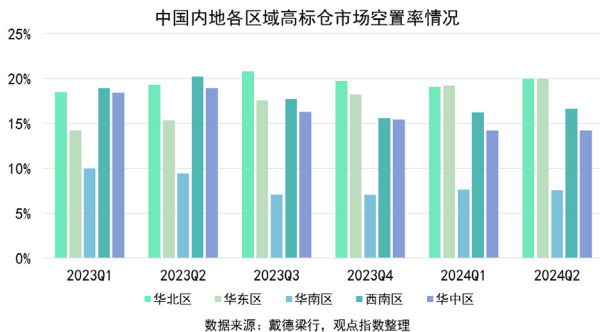
行业运行放缓

需求不足的趋势下，租金的持续下降
能换来多少新增需求？

1

“以价换量”开始呈边际递减效应

根据戴德梁行数据，2024 年二季度中国内地共 97.6 万 m² 新增供应入市，整体高标仓空置率环比上季度上升 0.6 个百分点至 17.2%，平均租金则比 2024 年一季度微降 2.6% 至 31.6 元 / m²·月。



此外，同样可以看到，中国内地某些区域的空间率并未随着租金的下降而下降，反而较之前更高，这也表明目前以价换量带来的效果开始减弱。

具体数据方面，从 2023 年三季度开始整体物流市场租赁活跃度不及预期，部分新增供应难以得到有效消化，致使空置率上升，整体高标仓空置率为 16.8%。采用以价换量等措施来缓解承租压力，也致使 2023 年四季度整体空置率开始有所下降，较上一季度环比下降 0.5 个百分点至 16.3%。而进入到 2024 年后，空置率依然持续上升。

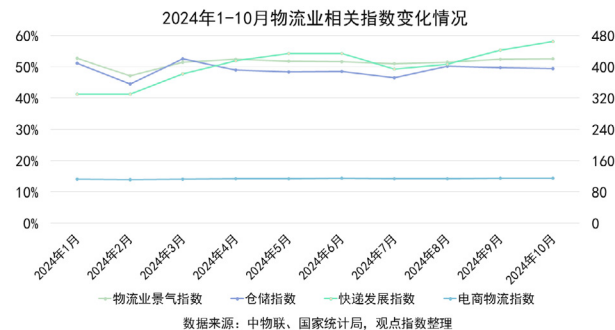
2024 年二季度华北、华东地区的空置率均达到 20%，其中，华北区的高标仓市场平均租金已从 2023 年一季度的 30.4 元 / m² / 月降至 24.9 元 / m² / 月，空置率不抑反涨。

纵观华南区域，则可发现其高标仓市场需求表现积极，租金及空置率双双下降，这也与华南区域旺盛的电商需求有关。

2

指数回升幅度不及年内高点

年内，物流业多项指数呈现先上升后下降，再逐渐回升的趋势。目前这些指数较年内最高值仍有一定差距。



仓储方面，2024 年 9 月份仓储指数为 49.4%，较上月下降 0.4 个百分点。从分项指数来看，同上月相比，期末库存指数有

所上升，升幅为 2.4 个百分点；收费价格指数与上月持平；新订单指数、平均库存周转次数指数、业务活动预期指数均有所下降，降幅在 0.8-3.4 个百分点之间。

据观点指数统计，10 月份仓储指数继续下调，8 月虽有短暂升幅，但 9 月又开始继续保持下行趋势，且在 8 月之前仓储指数已经连续 4 个月下行。中物联表示，10 月份仓储指数继续小幅回落，新订单指数、平均库存周转次数指数均有下降，收费价格指数、期末库存指数仍在 50% 以下，显示仓储业务需求仍有不足，租金价格有所下滑，库存水平持续回落。

同时也可看到，仓储行业三季度的运行有一定下行压力，季末呈现触底反弹、企稳回升的走势。三季度各月仓储指数分别为 46.5%、50.2%、49.8%，均值为 48.8%，低于二季度均值 0.2 个百分点，低于去年三季度均值 3.8 个百分点。据中物联披露，指数情况显示行业运行仍有一定下行压力，需求

增长动力不足是导致行业运行放缓的主要因素之一。

物流方面，2024 年 10 月份中国物流业景气指数为 52.6%，环比回升 0.2 个百分点。10 月份，绝大部分分项指数环比回升，其中业务总量指数、新订单指数、库存周转次数指数、资金周转率指数、设备利用率指数、固定资产投资完成额指数和业务活动预期指数保持在景气区间。

据国家邮政局数据，2024 年 10 月中国快递发展指数为 464.4，同比提升 21.1%，该项指数已连续 4 个月保持上升，其中发展规模指数、服务质量指数、发展能力指数和发展趋势指数分别为 583.7、703.8、236.6 和 72.1，同比分别提升 31.1%、20.9%、3.7% 和 6%。10 月，行业进入业务旺季，业务增速明显加快，寄递网络高效运行，产业协同持续深化，跨境服务能力有所提升。

2024 物流仓储资产投资运营卓越表现 10

序号	企业	营运 + 财务指标 (55)				品牌指标 (15)		管理指标 (15)		商业模式 (15)		总分
		仓储面积 出租率	仓库个数 城市布局	经营收入 平均租金水平	资产管理规模 研发投入	区域影响力	租户认可度 社会贡献	运营管理 产业规划	招商能力 团队建设	资金运用与融资	服务平台搭建 革新的发展方式	
1	普洛斯中国											88.3
2	万纬物流											84.5
3	京东产发											83.8
4	宝湾											81.9
5	顺丰丰泰产业园											81.6
6	ESR											79.8
7	丰树中国											76.6
8	东久新宜											74.6
9	深国际											73.2
10	安博中国											71.4

物流仓储暨基础设施

低谷见峰峦

身处低谷，如何破局与寻路？

2024 年以来，无论是冷库，抑或是普通的仓储物流市场，均面临着以价换量的境况。在租金的继续下探中，空置率不降反升，可以看到以价换量给需求端带来的刺激作用开始减弱。

从供应端来看，长三角城市群的高标仓市场新增供应量占整体的比重持续上升，但由于需求不足导致无法完全消化供应量，进而导致供需不平衡的情况出现，最终的解决办法还是要回到对需求的刺激上。

此外，年内有较多的样本企业选择了出售资产来填补现金流，但同时可以看到部分企业选择继续持有中国的物流资产。

1

普洛斯领衔，万纬物流、 京东产发以标杆力量紧跟其后

2024 年，全国多地仓储物流市场空置率上升，租金下降。其中，物流业景气指数、仓储指数已多月连续下跌，进入 8 月后才开始恢复回升迹象，部分分项指数仍保持下降趋势，这也反映了物流有效需求不足。

不过，得益于跨境电商的快速发展，华南等地区的市场需求不断扩大，预计随着前者的持续发展壮大，未来也会进一步发展。

“2024 物流仓储资产投资运营卓越表现 10” 通过营运、管理、品牌、创新指标综合衡量物流仓储企业的运营能力。

普洛斯作为物流仓储行业的头部企业，继续为企业提供免费高标准的仓储设施。其通过自行开发的选址工具，利用大数据分析选择更优的位置，进行项目上的合理规划布局。

万纬物流作为冷链的标杆企业，为商超零售、连锁餐饮、水果流通、快消制造、肉类加工、乳制品、水产行业等行业客户提供多温区、高标准的冷链仓储服务。

京东产发则以京东集团供应链生态系统为基石，依托京东数智化社会供应链，打造新一代物流基础设施；以运营服务为导向，通过科技驱动产业升级，打造辐射带动能力强、现代化运作水平高、互联衔接紧密的供应链基地网络。

东久新宜在物流仓储领域的发展同样不容小觑，其作为国内领先的新经济产业基础设施开发运营平台，始终强调对强化资产管理能力的重视。与单纯追逐项目高投资回报不同，公司更看重旗下业务给市场和租户带来的贡献。围绕这一原则，公司以前瞻性、全方位的战略布局为租户提供从选址、研发到生产、营销和产业培养的一站式解决方案。

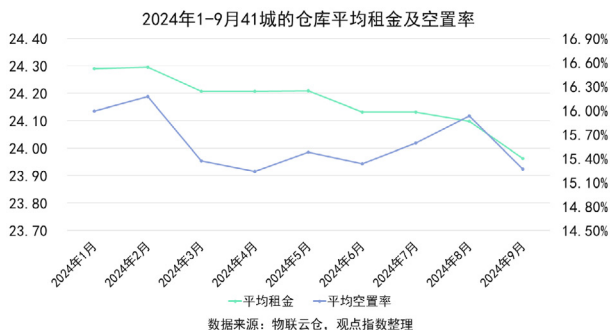
2

新政“解忧”，前三季度高标仓 供应集中

如综述中所言，目前物流仓储市场整体面临着需求不足的境况，这也导致市场需要采用以价换量的模式来刺激增长。但从全国仓储物流市场情况可以看出，即使是下调租金，也无法较好地减缓持续上涨的空置率。

具体来看，9月41个城市的平均租金为23.96元/平方米/月，环比下降0.57%，同比下降5.48%，而空置率为15.26%，环比下降0.74个百分点，同比上升3.12个百分点。

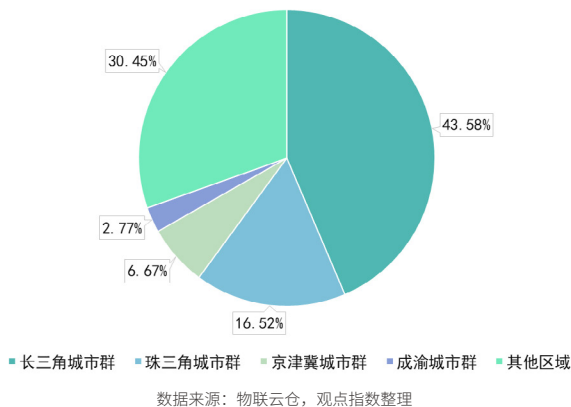
而从今年1-9月41个城市的整体情况来看，三个季度Q1、Q2、Q3的平均租金分别为24.26元/平方米/月、24.18元/平方米/月、24.06元/平方米/月，空置率则分别为15.84%、15.35%、15.6%。



可以看出，即使租金持续下降，但上半年仓储物流市场同样再次面临空置率改善不佳的压力。具体来看，从2024年6月开始，仓储物流市场租金持续下探，但空置率大幅回升，以价换量的效果相较1-5月来说开始出现减弱的趋势。

供应端，据物联云仓数据，2024年前三季度，高标仓新增供应主要集中在长三角城市群，该区域Q1-Q3的新增供应占比分别为25.1%、37.63%、43.58%，逐渐增大。

高标仓三季度新增供应占比情况 (%)



由于需求不足，新增的高标仓供应无法完全消化，进而各城市群的空置率被推高，最终的解决办法除了从刺激需求端入手，还可考虑从供应端上解决。

2024年10月24日，自然资源部印发《关于加强自然资源要素保障促进现代物流高质量发展的通知》（以下简称《通知》），明确从增加物流发展空间供给、加大自然资源要素保障力度、推进物流用地提质增效、提升要素支撑服务效能四方面细化10条政策措施，降低全社会物流成本，促进现代物流的高质量发展。

其中，于物流仓储行业而言，《通知》中最重要的是其支持盘活存量空间资源用于物流项目建设；增加混合用地供给，鼓励兼容物流功能；鼓励地方盘活利用存量低效土地和已填成陆区域，用于物流产业项目；支持以长期租赁、先租后让、弹性年期出让等方式供应物流及相关配套设施用地，符合划拨用地目录的可采取划拨方式供地。

物流用地用海存在问题、原因及解决办法		
存在问题	①物流设施供给不平衡	②物流设施项目落地难
原因	东部地区和一二线城市等部分地区用地需求旺盛而供给不足，物流用地指标难以获取，物流用地价格相对较高。	受供地规模、用地价格、投资强度等多种因素影响，物流企业单靠物流业务收入或租金收入难以获得合理投资回报，制约了企业投资建设积极性。
解决办法	如综合考虑地域区位、功能定位等多种因素，科学规划各类物流基础设施用地空间布局，优化物流用地供给结构，有助于形成供需匹配、规模适度、功能明确、有机衔接的物流基础设施网络等。	如鼓励利用铁路存量土地、集体建设用地等建设物流基础设施等。
存在问题	③存量物流设施盘活难	④物流用地考核指标不科学
原因	目前，我国物流基础设施初具规模，但是存量物流用地与市场实际需求难以完全匹配，造成土地资源浪费。	如物流用地的价值主要体现在服务货物集散、促进区域经济发展、具有准公益属性，亩均税收产出相比其他用地较低，不宜按工业用地评价考核。
解决办法	如针对盘活存量低效土地的现实需求，提出利用存量房产和土地资源进行物流经营活动的，可在五年内实行继续按原用途和土地权利类型使用土地的过渡期政策等。	加强物流用地全周期管理。通过信息化手段加大物流用地供应和供后开发利用情况的跟踪管理，严格落实用途管制等。

数据来源：自然资源部政策解读，观点指数整理

观点指数了解到，目前物流用地用海仍存在一些结构性难题，不利于提质增效降本。《通知》聚焦重难点问题，从供应端解决物流用地用海问题，如优化物流用地供给结构，源头上减少同质化供应，进而促使供需相匹配。

冷库投资热度持续，租金难逃下降趋势

报告期内，据观点指数不完全统计，1-10月共计录得67起投资事件，其中已开仓25起，已开工9起。上半年的投资项目以供应链中心、物流中心等项目为主，而非传统仓储园区。且这些项目大多以物流、货运枢纽的形式存在，下半年的则以跨境电商中心、冷链园区为主。

5月15日，深国际西部公路枢纽物流园在深圳宝安区松岗街道正式动工，占地面积7.5万平方米，是深圳生产服务型国家物流枢纽的旗舰项目、核心载体，是深圳市“7+30+N”三级物流场站体系规划的七大对外物流枢纽项目之一，也是深圳市“平急两用”公共基础设施项目之一。该项目预

计 2025 年末投产运营，总投资约 10 亿元，由深国际湾区投资发展有限公司主导。

观点指数了解到，该物流园是国家物流枢纽体系的重要组成部分，旨在构建现代智慧物流设施集群，推动制造业与物流业的深度融合，支持深圳“工业立市”战略。

6 月 28 日，京东产发与希音在广东省肇庆市鼎湖区成功举办开仓仪式，标志着希音物流仓储中心正式落户京东智能产业园·肇庆鼎湖项目。此次合作将深化双方在供应链管理、仓储物流等领域的合作，共同推动肇庆地区跨境电商供应链的高质量发展。

8 月 14 日，广州市规划和自然资源局发布消息，增城区分局已核发 SHEIN 集团位于增城区中新镇广州东部公铁联运枢纽的 SHEIN 供应链总部项目全部 25 个建设工程规划许可证。

SHEIN 集团计划在增城建设一个集仓储、备货、拣货、分拨、发货、结算于一体的智能化仓储物流配送园区，并设立供应链中心。项目一期占地 738 亩，总建筑面积不少于 80 万平方米，总投资达 36.9 亿元人民币。

除了 SHEIN 加快对跨境物流运输的投资外，阿里巴巴、得物也同样加快跨境业务的布局。7 月 26 日，光谷与得物 App 签署合作协议，在武汉东湖综保区建设“得物 App 华中跨境物流中心项目”，旨在加速构建光谷跨境电商产业生态。

7 月 26 日，阿里巴巴集团旗下跨境电商全球速卖通宣布，阿里巴巴全球速卖通（广州）跨境电商产业园已于 25 日正式开业。这是速卖通平台在华南地区的首个园区，由番禺区委指导，阿里巴巴全球速卖通授权，巨大创意产业园负责运营的专业跨境电商园区。该产业园将给当地企业提供一个集商品展示、交易、物流、金融等多功能于一体的平台，帮助企业更好地开拓国际市场。

下半年部分冷链项目一览					
时间	企业	状态	项目名称	建筑面积 (万m ²)	投资金额 (亿元)
10月28日	万纬、华鼎冷链科技	已签约	长沙黄兴冷链园区	/	/
10月25日	万纬、阿水大杯茶	已开仓	阿水大杯茶仓储配送中心	/	/
10月14日	万纬、茶百道	已开仓	茶百道合肥配送中心	/	/
10月12日	万纬、奈雪的茶	已开仓	奈雪的茶济南配送中心	/	/
8月27日	广州智慧用电与城市照明技术有限公司	已投产	广州城投旗下玉湖冷链（广州）交易中心智慧能源项目	38.5	/
8月14日	中交上海航道局等联合体	已中标	国际水产城(一期)冷链物流基础设施建设项目(主体工程)	/	/
8月7日	南阳铁路航空专业投资集团等	已签约	河南粤汇丰农产品冷链物流园	/	7.6
7月26日	顺丰、万纬物流	已开业	云南顺丰昆明鲜花冷链集散中心	/	/
7月8日	顺丰冷链、万纬物流	已开仓	顺丰冷链湖南云仓项目	/	/

数据来源：公开市场信息，观点指数不完全统计

此外值得注意的是，年内各类新开工、开仓的冷库项目数量持续增加，投资热度不减。

投资主体主要为生鲜、茶饮品牌，且合作方主要为万纬物流。10 月 28 日消息，阿水大杯茶仓储配送中心在万纬济南高新冷链园区举行开仓仪式。万纬物流将为阿水大杯茶提供全品类、全温层的高标准仓储及多元化的冷链物流服务，助力阿水大杯茶进一步巩固深耕华北区域、尤其是山东市场的战略布局。

值得注意的是，同样入驻万纬济南高新冷链园区的还有茶饮品牌奈雪的茶。10 月 12 日，奈雪的茶在济南的配送中心于万纬济南高新冷链园区正式开仓。观点指数了解到，万纬同样将为奈雪的茶提供全品类、全温层的仓储、库内运营和门店配送服务，覆盖山东所有门店。

而 10 月 14 日，茶百道合肥配送中心在万纬合肥西冷链园区正式开仓，标志着茶百道在安徽及周边省份的门店服务能力得到进一步提升。其中万纬物流提供的服务与另外两家茶饮品牌类似，同样是全品类、全温层仓储等的一站式服务，并依托全国仓网和运输资源，帮助茶百道快速拓店，为餐饮供应链降本增效。

近期，此类茶饮品牌在万纬冷链园区密集开仓，观点指数认为这与今年 7 月万纬物流发布的统仓共配产品“万店配”有关。

观点指数了解到，万店配具体是指依托全国的万纬仓库，实现全品类全温区 SKU 统一入仓，同区域多客户多 SKU 共同配送。通过仓网覆盖、运网覆盖、准时准点、运营保障、食品安全、科技加成、客户服务等七个方面的全面解决，帮助客户降本增效以及支撑客户业绩增长。

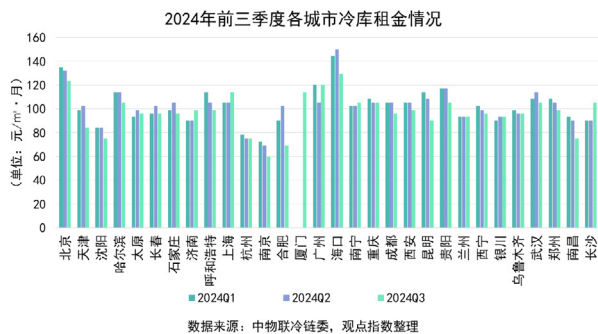
这种万店配的模式实际上是基于统仓共配来实现仓配作业的规模化，也即将多家客户的库存集中在一起，通过集中仓储、共同配送的方式来实现对客户资源的共享。因此，前文所提及的阿水大杯茶及奈雪的茶，短时间内相继在万纬济南高新冷链园区成功开仓，或许也是想要达到资源共享的效果。

10 月 21 日，深圳顺丰泰森控股（集团）有限公司与中国供销集团有限公司在北京签订了战略合作框架协议，标志着两家企业将在物流领域展开深入合作。

根据协议，双方将在冷链仓储物流设施共享共用、城乡货邮一体化发展、共同打造名特优农产品品牌、助力脱贫地

区农产品销售、再生资源回收利用与环境服务等领域加深合作。

纵观全国 30 个城市的冷库平均租金，可以发现 2024 年以来冷库需求疲软，去化难度加大，且不同城市的冷库租金都面临着下降的趋势。



Q1-Q3 三个季度 30 城的平均租金分别为 102.31、102.1、97.2 元/m²/月, 其中 Q2 降幅最大的城市为广州, 为 -12.5%, Q3 降幅最大的则为合肥, 为 -32.5%。

而据物联云仓上半年冷库的相关数据, 上半年冷库总容积为 1.45 亿 m³, 环比上升 4.46%, 冷库平均租金为 74.02 元/m²/月, 环比下降 3.36%, 冷库空置率为 19.56%, 环比上升 3.45 个百分点。

总结而言, 2024 年冷库市场的整体表现是以价换量, 市场供大于求, 租金持续下降, 但空置率仍维持在高位。

4 快递类企业是融资主力军, “出海” 成为新宠

报告期内, 据观点指数不完全统计, 共录得 25 起融资事件, 融资类型分别为私募债、超短融、中票等债券, 此外还包括设立基金、IPO 等。

11 月 18 日, ESR 集团宣布计划在中国发行至多 15 亿元人民币的 3 年期熊猫债, 以拓宽融资渠道并优化资本结构, 支持其业务发展和扩张计划。

观点指数了解到, 此次发行熊猫债是 ESR 集团对中国市场的重视和信心的体现。熊猫债作为人民币计价的债券, 近

年来受到越来越多国际企业的青睐, 成为它们筹集资金的重要途径。

ESR 集团此次选择在中国市场发行熊猫债, 有助于降低融资成本, 增强其在国际市场上的竞争力, 同时也反映了中国金融市场对外开放程度的不断提高, 以及人民币国际化的稳步推进。

其中可以发现, 快递类企业是融资的主力军, 如顺丰控股、极兔速递等。

2024年1-10月融资事件一览			
时间	企业	融资金额 (亿元)	类型
10月18日	重庆国际物流枢纽园区	17.45	私募债
10月16日	珠海港	4	超短期融资券
10月10日	中国国际海运集装箱(集团)股份有限公司	60	债务融资工具
9月10日	重庆国际物流枢纽园区	1.427亿美元	RegS
9月9日	极兔速递	90	定期贷款融资
9月9日	顺丰控股	10亿美元	IPO
9月4日	华润智慧医药物流(广东)有限公司	1.9	设立公司
8月13日	重庆国际物流枢纽园区公司	4.76	私募债
8月5日	厦门象屿	15	超短期融资券
7月15日	顺丰泰森	5	公司债
7月15日	招商局港口集团	20	中期票据
7月15日	珠海港股份有限公司	15	永续中期票据
6月14日	广州开发区交通投资集团有限公司等	2.02	创投基金
5月17日	建发股份	90	可续期公司债
5月15日	顺丰控股	80	可交换公司债券
5月8日	极兔速递	数千万美元	投资人增资
4月28日	中国物流集团	10	中期票据
4月3日	顺丰控股	不超过200	债务融资产品
4月2日	长久物流	2	综合授信额度
4月2日	广西物流集团	8	私募债
3月19日	顺丰泰森(顺丰全资子公司)	5	公司债
3月15日	顺丰泰森(顺丰全资子公司)	5	超短期融资券
3月11日	顺丰泰森(顺丰全资子公司)	10	超短期融资券
3月5日	ESR	220亿日元	可持续发展贷款
2月26日	申通快递	20	中期票据

数据来源: 公开市场信息, 观点指数整理

9 月 9 日, 极兔速递发布公告称华星集团(借款人)以及极兔速递及极兔速递若干成员公司(作为担保人)与(其中包括)若干银行及金融机构订立融资协议。

根据融资协议, 原始贷款人同意向借款人华星集团提供定期贷款融资, 其中包括最高 6.74 亿美元的融资(约等于人民币 47.97 亿元); 最高 13.62 亿港元的融资(约等于人民币 12.43 亿元); 及最高人民币 28.7135 亿元的境外人民币及境内人民币融资, 期限自作出首笔贷款当日起计 36 个月, 上述贷款主要用作华星集团现有债务的再融资以及一般企业营运资金用途。

极兔 2024 年中报显示, 上半年的资本支出总额为 1.65 亿美元, 主要用于投资物业、厂房以及设备、无形资产, 而这笔 90 亿元的资金“进账”也将有助于极兔的业务拓展。

11 月 10 日, 顺丰控股股份有限公司通过港交所上市聆讯, 并发布聆讯后资料集, 同日顺丰启动交易前投资者教育,

目标是月内完成挂牌。

顺丰控股本次寻求香港上市，将成为中国首家“A+H”股的快递物流公司，据其募集说明书表示，此次集资所得净款将用于加强国际及跨境物流能力，提升及优化中国的物流网络及服务，研发先进技术及数字化解决方案，余款用作营运资金。因此此次上市也将更有利于其国际化布局，同时也更有利于其利用国际资金实现快速扩张。

但也要注意，顺丰在香港 IPO 前进行了新一轮的股份回购，且募资额也在削减，原来传出的拟募集 20 亿美元减至 10-15 亿美元。

无论是极兔抑或是顺丰，均是选择在港股上市，观点指数认为，背后或许有跨境电商的发展推动，因此快递物流企业开启新一轮出海计划。

据海关总署数据，2024 年前 10 个月，我国货物贸易进出口总值 36.02 万亿元人民币，同比增长 5.2%。其中，出口 20.8 万亿元，增长 6.7%；进口 15.22 万亿元，增长 3.2%；贸易顺差 5.58 万亿元，扩大 17.6%。

11 月 14 日，京东物流发布 2024 年第三季度业绩报告。第三季度，京东物流总收入增长至 444 亿元，同比增长 6.6%。值得注意的是，京东物流表示分别在美国、马来西亚新开自营海外仓，其“全球织网计划”将继续深入布局，至 2025 年底全球自营海外仓面积将实现超 100% 的增长，同时进一步布局建设保税仓、直邮仓。未来 3 年，京东物流还将新增中马、中韩、中越、中美、中欧等国际航线。

菜鸟集团同样紧抓出海浪潮，今年 9 月，菜鸟集团 CEO 万霖表示，菜鸟将启动全球第二批 eHub 建设，将物流网络加快融入全球和区域产业链布局。

8 月 15 日，阿里巴巴发布 2025 财年一季度业绩。从具体数字上看，菜鸟营收同比增长 16% 至人民币 268.11 亿元，主要来自跨境物流履约服务带来的收入增长和运营效率提升。财报中还表示，菜鸟将继续沿着长期性战略布局，拓展全球物流网络，包括在欧洲、北美等地加快海外本地快递网络的建设。

其他快递物流企业如“三通一达”、百世等，同样积极拓展跨境电商物流业务。

2024 年 6 月，圆通国际首进中亚，通过与哈萨克斯坦国家邮政合作，推出中哈跨境快递物流业务，借助覆盖全国的

配送网络，为电商平台及客户提供包含报关、转运、分拣、派送等在内的全链路物流服务。

为满足不同客户的个性化需求，目前圆通国际已形成包含国际快递、货运、供应链、航线产品在内的产品体系。国际货运聚焦美国、欧洲、澳洲、中亚、南亚等重点区域，可为客户按需定制合同物流、国际空运、国际海运、国际铁路、多式联运等一站式物流方案；国际供应链围绕消费电子、高端制造、医疗设备、服装快消等产业，可提供端到端可追溯的供应链解决方案。

据百世 2024 年一季度财报，百世国际业务收入达 2.81 亿元，同比增长 42.6%，其中跨境业务总量同比增长 256.4%，东南亚包裹量同比增长 39.4%。



存量资产盘活， 处置方式各有侧重

年内有较多的样本企业选择了出售资产来填补现金流，但是也有部分企业选择继续持有中国的物流资产。

8 月 30 日，东百集团发布公告称为积极盘活存量资产，优化公司资产结构，提高资产流动性和使用效率，增加公司运营资金，公司全资子公司拟转让持有的佛山睿优仓储有限公司、天津兴建供应链管理有限公司、成都欣嘉物流有限公司及佛山睿信物流管理有限公司 4 家参股公司 20% 的股权，受让方系持有各参股公司 80% 股权的股东即黑石集团关联基金旗下相关子公司，上述 4 家目标公司 20% 股权的交易价格合计为人民币 2.79 亿元。

这项股权转让意味着东百彻底退出 4 家目标公司。其表示，本次交易系公司与黑石集团在物流项目退出环节的再次合作，符合公司仓储物流项目“投—建—管—退”的闭环运作模式及物流项目轻资产运营的战略思路。

实际上，从 2024 年中期业绩可以看到，目前东百集团现金流承压，而出售资产则是填补现金流最快的方式。

据中报，东百集团 2024 年上半年贷款规模较上年末略有增长，其中短期借款、其他流动负债（融资租赁借款等）、一年内到期的非流动负债（长期借款）、长期借款总额为 55.69 亿元，较 2023 年末增长 3.58%，而同期（即 2024 年上半年）的货币资金仅为 2.52 亿元，差额较大。

报告期内，ESR 同样选择了出售资产的方式“回血”，8 月 30 日，ESR 发布公告称其所管理的一个发展基金，出售总值超过 58 亿元的中国物流资产组合。

据了解，此次出售的组合包括九项物流资产，分别位于中国的一线及准一线城市，包括广州、杭州、上海及苏州。该等资产地理位置优越，邻近主要交通枢纽及市中心，组合内大多数建筑物已获得 LEED 金级或银级认证。九项资产总可出租面积约为 85 万平方米，租户包括电商、第三方物流以及制造业的顶尖公司，出售完成后，ESR 将继续管理该等资产。

而据 ESR 2024 年中期的业绩，上半年其录得净亏损 2.09 亿美元，收益由去年同期的 4.554 亿美元减少 31.4% 至 3.125 亿美元，租金收入也同比减少 4.6% 至 3500 万美元。

综合 ESR 贯穿全年的资产负债表优化的大目标来看，此次出售九项资产不仅有利于获取现金，减少财务压力，还可以通过轻资产输出继续享受收益，这也是企业盘活成熟物流资产自然而然的一环。

此外 ESR 还表示，集团预期将完成总值约 7 亿美元的资产出售，其中包括预期将于 2024 年底推出并完成的中航易商仓储物流基础设施 REIT 上市。未来 12 至 18 个月内，ESR 还将计划出售约合 15 亿美元的额外资产负债表内的资产。

普洛斯选择的策略是持续加大在中国市场的重仓力度。

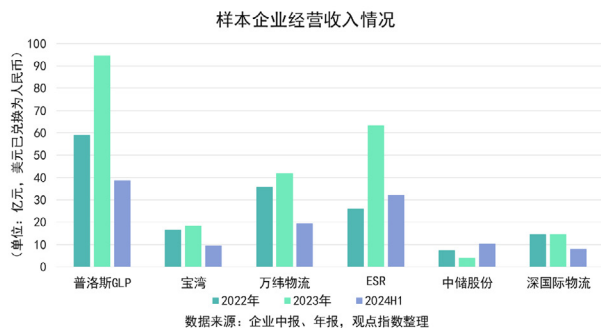
10 月 8 日，普洛斯集团宣布，将旗下基金管理业务普洛斯资本 GCP 在日本、美国、欧洲、巴西和越南的国际业务与纽约证券交易所上市的领先另类资产管理公司 Ares Management Corporation 合并。

交易总价值包括 37 亿美元初始对价以及与业绩目标挂钩的可达 15 亿美元的延期对价。交易完成后，普洛斯仍保留其对普洛斯资本 GCP 的所有权。该交易经监管批准以及达到其他交割条件后，预计将于 2025 年上半年完成。

对此普洛斯表示，交易的前期资金收益将为公司提供更大的流动性，并将用于继续减少负债，增强集团的资产负债表和提升关键财务指标。该交易所涉及的业务在普洛斯核心经营性 EBITDA 中占比不到 10%。交易完成后，集团净杠杆率预计将进一步下降至 24%。值得关注的是，此项交易并不涉及中国业务和资产，普洛斯仍保留对普洛斯资本 GCP 的所有权。

观点指数了解到，拆分后，普洛斯除持近 50 亿美元的海外资产外，其余主要是中国资产和资管业务。而普洛斯也表示，将继续深耕中国，不断扩大在华的资产管理规模。

此前 ESR 则发布公告称，其所管理的一个发展基金将出售总值超过 58 亿元的中国物流资产组合，包括九项物流资产，分布于含广州、杭州、上海及苏州在内的中国一线及准一线城市。出售完成后，ESR 将继续管理该等资产。



据样本企业披露的中报，可以发现企业的营收较去年同期均有下降，主要是出售资产、受宏观经济等情况影响。

如 ESR 披露，2024 年上半年其收益由 2023 年上半年的 4.554 亿美元减少 31.4% 至 2024 年上半年的 3.125 亿美元，主要是管理费（即基金管理分部收入）较低所致，该指标由 2023 年上半年的 4.029 亿美元减少 37.0% 至 2024 年上半年的 2.537 亿美元。

而租金收入方面，由 3670 万美元减少 4.6% 至 3500 万美元，同样是出售资产所致。

此外，公告还表示，虽然 ESR 在中国表现良好，于 2024 年上半年录得续租及新租约超过 250 万平方米，但宏观经济持续疲软仍对整体租赁需求产生压力，影响估值及迅速出售资产负债表内已竣工资产的能力。

5 仓储物流 REITs 上新，年内第二次分红启动

期内，共有两只仓储物流 REITs 成功上市，分别为华夏深国际仓储物流 REIT、华泰紫金宝湾物流仓储 REIT。

仓储物流REITs项目动态一览表

REITs名称	REITs状态	项目资产情况
红土创新盐田港REIT	已扩募	现代物流中心项目 世纪物流园项目
中金普洛斯REIT	已扩募	普洛斯广州保税物流园
		普洛斯北京空港物流园
		普洛斯通州光机电物流园
		普洛斯增城物流园
		普洛斯青岛前湾港国际物流园
		普洛斯顺德物流园
		苏州望亭普洛斯物流园
嘉实京东仓储基础设施REIT	已上市	普洛斯淀山湖物流园
		普洛斯(重庆)城市配送物流中心
		普洛斯荆门鹤山物流园
		京东商城亚洲1号仓储华中总部建设项目
		京东亚洲一号廊坊经开区物流园
华夏深国际REIT	已上市	京东重庆电子商务基地(中转配送中心)一期
		深国际贵州综合物流港项目
华泰宝湾物流REIT	已上市	深国际华东智慧城一期项目
		南京宝湾物流园
华安外高桥仓储物流REIT	通过	嘉兴宝湾物流园
		天津宝湾物流园
		W3-3地块8#仓库
		W4-3地块14#仓库
		W5-2地块1#仓库
汇添富九州通医药仓储物流REIT	已反馈	W5-5地块12#、13#仓库 武汉东西湖现代医药仓储物流项目
南方顺丰仓储物流REIT	已问询	顺丰华南转运中心项目
		顺丰丰泰产业园·武汉项目
		顺丰丰泰产业园·合肥项目

数据来源：上交所、深交所，观点指数整理

华夏深国际仓储物流 REIT 是 2024 年首单仓储物流公募 REIT，其底层资产包括两个高标仓项目，这两个项目是深国际物流港杭州（一期）和深国际物流港贵州·龙里，合计产权建筑面积 35.5 万平方米，总估值 14.88 亿元。

据华夏深国际 REIT 三季报显示，截至 2024 年 9 月 30 日，项目租户行业构成以快递快运、三方物流、电商零售类客户为主，两个项目合并时点出租率为 88.65%。其中，杭州一期项目出租率 86.99%，贵州项目出租率 90.97%，考虑已签订租约并在 10 月起租的面积后合并出租率为 91.25%。

虽然深国际物流港贵州·龙里项目地处华西区域，但其紧邻沪昆高速与厦蓉高速两条通往长三角及珠三角的核心高速，距离沪昆高速出入口仅 200 米，周边路网便利，且距离贵阳龙洞堡机场车程不到 20 分钟，满足陆运及空运的需求。

观点指数了解到，贵州项目是龙里县距离高速出入口最近的高标仓项目，也是区域内单体面积最大、地块最规整的稀缺高标仓项目，户型基本为大体量的单层双边库，是当地操作效率最高的仓库。

租约到期续租或签约情况方面，据悉，2024 年杭州一期项目到期租约面积合计为 12.08 万 m²，贵州项目到期租约面积合计 6.3 万 m²。截至报告期内，上述到期面积中杭州一期项目已完成签约 10.2 万 m²，签约完成率 84.40%，贵州项目已完成签约 4.36 万 m²，签约完成率 69.25%。杭州的 1.18 万 m²与贵州的 1.84 万 m²已初步达成了签约意向，预计到今年年末全部面积可完成去化。

值得注意的是，根据申报时的募集说明书，宝湾物流 REIT 底层资产为天津宝湾物流园、廊坊宝湾物流园、南京宝湾物流园和嘉兴宝湾物流园四个仓储物流园。

后基于审慎考虑，为避免廊坊项目影响 REITs 整体收益，保护投资者利益，华泰证券（上海）资产管理有限公司表示拟删除廊坊宝湾物流园，以天津宝湾物流园、南京宝湾物流园和嘉兴宝湾物流园三个仓储物流园作为基础资产申请首次公开发行。调整之后整体入池资产的估值为 12.26 亿元。

华泰紫金宝湾物流 REIT 项目的反馈回复稿表示，删除的原因是截至 2024 年 2 月 29 日，因廊坊市高标仓新增供应较多，当地仓储物流市场出现较大波动，整体空置率大幅上升、去化压力较大，出租率和租金水平有所下降，且预计市场下行趋势短期难以逆转。

分红方面，期内三家仓储物流 REITs 均已启动年内第二次分红，其中红土创新盐田港 REIT 的每 10 份公募 REITs 份额的分配金额最高。

7 月 30 日，中金普洛斯 REIT 发布 2024 年度第二次分红公告，并表示以 3 月 31 日为基准日，一季度累计可供分配金额为人民币 8884.01 万元，本次分红约分配前述金额的近 100%，即人民币 8883.09 万元。权益登记日定于 8 月 1 日，采用现金分红方式，每 10 份基金份额分红 0.4583 元，且免收分红手续费。此次分配后，2024 年累计分配金额将达到约 1.94 亿元。

8 月 8 日，嘉实京东仓储基础设施 REIT 发布公告称，本次分红方案为每 10 份公募 REITs 份额分配 0.40 元，为 2024 年的第二次分红，可供分配金额为 2108.90 万元，其中约 94.84% 即 2000.00 万元将用于本次分配。

8 月 8 日，红土创新盐田港 REIT 同样发布公告称可供分配金额为 4784.89 万元，分红比例高达 99.99%，应分配金额为 4784.36 万元。分红方案为每 10 份公募 REITs 份额分配 0.5017 元，同样是 2024 年度的第二次分红。

6 REITs 申报继续火热，医药类仓储项目成为新标的

报告期内，顺丰、九州通等正式申报 REITs，截止至 11 月

14日,这两只REITs的项目动态分别为“已问询”、“已反馈”。

顺丰控股作为项目的发起人,拟发行的基础设施公募REITs定位于深耕中国内地本土市场,投资区域以长三角、京津冀、长江中下游航运中心地区为主,以及位于国内机场空侧的顺丰控股所持有的仓储物流资产,及位于上述投资侧重区域的顺丰控股体系外的仓储物流资产。

具体来看,底层资产分别是位于深圳宝安区西乡街道机场片区的顺丰华南转运中心项目,土地使用权面积73002平方米,建筑面积74219平方米;位于武汉东西湖区的顺丰丰泰产业园·武汉项目,土地使用权面积162899平方米,建筑面积193238平方米;位于合肥市蜀山区的顺丰丰泰产业园·合肥项目,土地使用权面积124353平方米,建筑面积218103平方米。

9月25日,九州通医药集团股份有限公司宣布,其医药仓储物流基础设施公募REITs申报已获得中国证券监督管理委员会及上海证券交易所的正式受理。这一进展标志着医药行业首单公募REITs正式申报,为九州通在资本市场的进一步发展铺平了道路。

此次公募REITs项目的申报,可以通过资本市场融资来提升九州通在医药仓储物流领域的基础设施建设水平,进一步推动业务发展。此举不仅有助于优化资产结构,提高资金使用效率,同时也为医药行业提供了新的融资渠道和投资机会。未来还可通过扩募等形式,将公司自身及其他同行业公司的医药仓储物流资产装入上市资产中,实现上市资产的规模扩大及资产价值最大化,从而进一步促进九州通业务的发展。

观点指数了解到,九州通医药集团股份有限公司的医药仓储物流基础设施公募REITs申报已获得中国证监会及上交所的受理,这在医药行业中尚属首次。此次成功申报,不仅为九州通带来了资本市场的关注,也为整个医药行业的发展注入了新的活力。

基础设施资产是武汉东西湖现代医药仓储物流项目,位于武汉西大门交通要道东西湖区,地处武汉绕城高速及四环线之间,所在地块西临新城十八路,南临田园街,北近东吴大道、东临新城十六路。

具体包括医药仓储综合楼、医药仓储分拣中心、医药仓储保障中心1号楼、医药仓储保障中心2号楼、医药仓储保障中心3号楼、医药仓储保障中心辅助用房,合计建筑面积约17.24万平方米。

11月13日,九州通发布公告称,为进一步优化资产结构、提升资本运作效率,拟于近期开展医药物流仓储资产Pre-REITs基金的备案及募集工作。

截至公告披露日,公司已联合不动产私募基金管理人及相关中介机构,完成对Pre-REITs基金拟纳入资产池的尽职调查及基金方案设计。相关政府合规沟通及内部资产重组工作正在顺利推进。

公司的全资子公司九州通医药投资(湖北)有限公司已与高和丰德(北京)企业管理服务有限公司、北京楚昌私募基金管理有限公司共同成立了芜湖通高壹号股权投资合伙企业(有限合伙)。高和资本作为基金管理人,计划近期完成Pre-REITs基金在中国证券投资基金业协会的登记备案。

研究体系及活动办法

研究体系

01 营运财务指标

通过各项综合指标，综合反映企业在运营策略多个维度上展现出的实力。这些指标量化了企业在运营领域的深耕细作，考量着企业对日常运营细节的精准把控。

02 管理指标

通过各项综合指标，衡量企业是否具有成熟的园区运营经验与规范体系，以及是否能构建、培养、打造出一流的专业运营团队。

03 商业模式

通过各项综合指标，衡量企业在融资能力、资源链接能力以及其产品独特性等方面是否具有行业领先的能力。

04 品牌指标

通过各项综合指标，衡量企业品牌是否在市场内具有广泛的认知度，消费者是否认可企业的产品并给予了较好的评价，以及企业是否具有社会责任感。

活动办法

调研和申报资料

2024.09-2024.10

参加企业填报各种基本资料和数据，经核查和调研后，列出首批研究企业名单。

综合研究

2024.10-2024.11

观点指数研究院根据“卓越指数·2024 物流卓越表现”研究体系进行全方位研究。

研究结果名单展示

2024.11.28

观点指数研究院在“卓越指数·2024 物流卓越表现”中重磅发布系列研究成果，同时精选出部分优秀企业的经典案例、项目及人物进行授牌。

研究说明

筛选城市范围： 中国内地区域。

企业样本选取标准： 2024年在中国内地从事产业运营和投资发展业务的相关企业。

项目样本选取标准： 2024年在管或输出服务的园区项目。

口径统计时间： 营运指标统一截取时间为2024年9月30日；一般财务指标统一截取时间为2024年1月1日—9月30日。

数据及调研

数据获取方法

企业自行申报、上市公司公开资料、第三方专业机构提供。如果企业自身没有进行申报，同时无法从第三方获取准确讯息，研究成果名单以排除。

品牌、管理指标及商业模式调研方法

通过专业机构综合研究，覆盖至全国开发企业、物流仓储企业、金融投资机构、专业机构等。

研究成果构成

2024 物流仓储资产投资运营卓越表现 10

关于观点指数研究院

观点指数研究院作为观点机构旗下的数据研究部门，长期跟踪行业企业表现、行业动态、经济走势，并在此基础上捕捉到精准而全面的市场数据，同时结合专业分析，生产原创、深度的企业报告，解读经营策略。

观点指数将实时、准确的数据与深度的分析相结合，采用实地调研、问卷访问、企业访谈、资料检索、历史研究、数量统计等途径，构建独特的观点指数数据分析模型体系，并于全年不同时间、不同方向、不间断推出各种专业研究报告与行业权威研究成果。通过对企业官网、各大数据平台、行业资讯动态等多渠道实时跟踪，主动获取海量数据信息并进行整理，及时为用户提供准确、全面的专业内容。

基于此，观点指数研究院以全角度视野，把握行业发展走势，对相关资本金融、土地、商业市场等动态、结构、信息，以及复杂的市场和交易数据，进行深入分析。同时，以敏锐的市场眼光，独特的视角，剖析各业态之下的市场万象，如物业、产业、文旅、创新业务等，为企业谋划决策提供参考，共享行业发展红利。



扫一扫，了解指数



扫一扫，了解产业园区评论