

塑造韧性

# 中国仓储物流 租户调研 2023

专题报告

不确定下的确定性

世邦魏理仕  
中国区研究部

2023年9月



# 摘要

CBRE | 世邦魏理仕发布2023年中国仓储物流租户调查，收到56家不同行业租户反馈，揭示企业关于未来仓储物流规划、运营及资产组合策略，以及ESG的重要趋势。

## 未来三年温和扩张

- 自去年12月国家防疫政策优化后，中国经济稳步复苏，上半年仓储物流需求同比回升27%。展望未来三年租户对中国经济长期发展更有信心，有**70%**的受访者认为其经营将有不同程度改善，其中**选择显著改善的租户从放开疫情后的11%大幅上升至25%**。
- 59%**的受访租户将在未来三年增加物流设施面积，与2021年调查相比，今年选择大幅增加物流面积（**30%以上**）的受访租户比例从**36%降至11%**，反映出租户在面对短期内相对较弱的经济复苏预期时的谨慎乐观。

## 持续聚焦一线都市圈

- 82%**的受访租户表示未来三年将在**一线都市圈内进一步扩张**，这一比例较2021年租户调查时的**55%**有显著提升，反映出**一线都市圈在消费、制造、贸易这三大物流重要领域的枢纽地位不可替代**。
- 不同行业间的城市扩张策略有所差异。电商和第三方物流企业高度聚焦于物流和消费需求密集的一线都市圈，而制造业企业则从各自供应链考量出发在二线城市的布局意愿更高。

## 运营挑战与房地产应对

- 相比2021年，今年受访企业对三个方面运营挑战的关注度有明显提升，包括**经济不确定性（79%）、成本上涨（77%）、以及地缘冲突和供应链风险（52%）**。
- 在此背景下，企业将在房地产层面作出相应的策略调整和安排以应对上述运营挑战，通过**以租赁物流设施为主的物业组合、更加灵活的租约条款、选址和物流布点优化、以及自动化**等多个方式应对挑战。

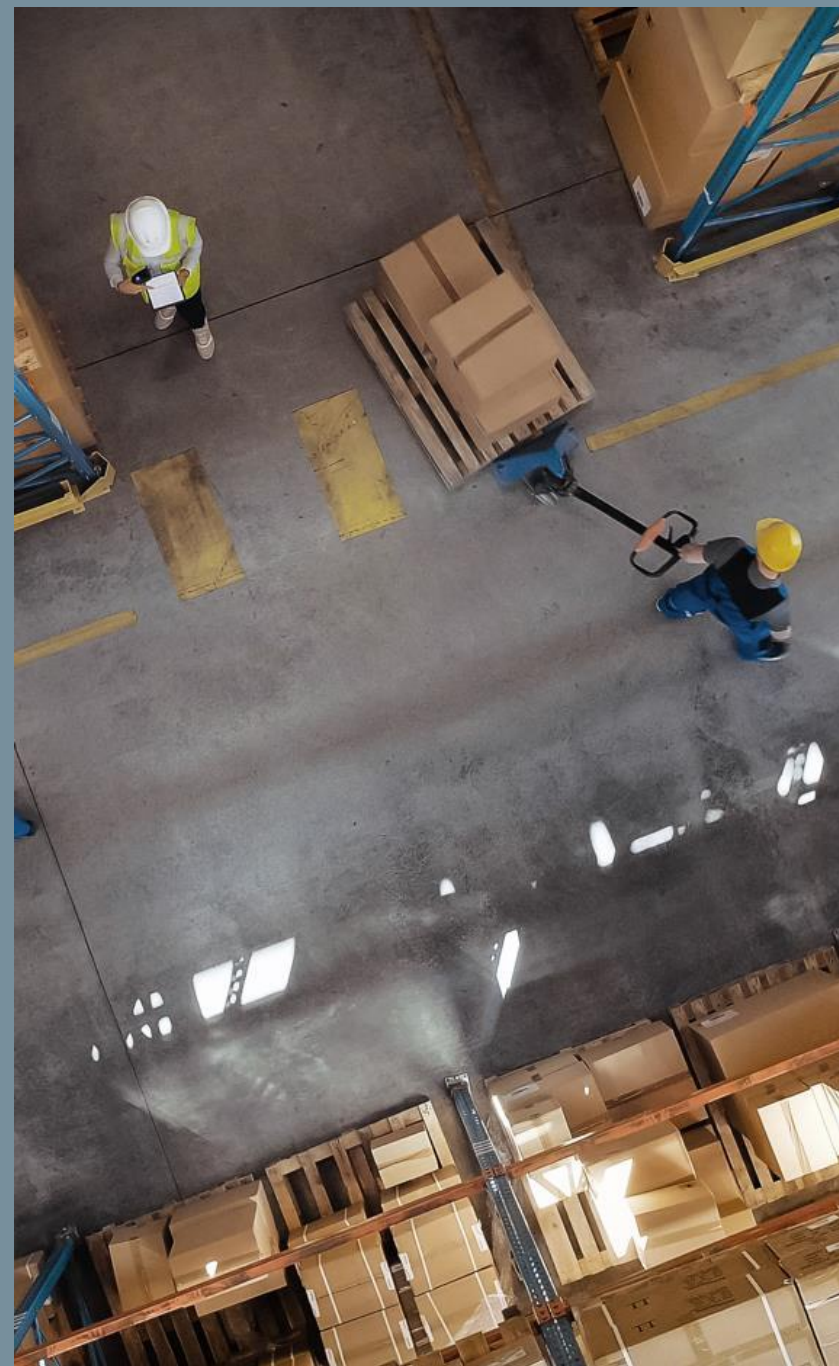
## 绿色建筑与绿色能源

- 屋顶光伏（45%）以及新能源车充电桩（44%）**是租户最为迫切想要增加或提升的物业标准，反映了目前中国仓储物流租户加速绿色转型的迫切需求。
- 超过90%**的受访企业对仓储物业是否具备**绿色建筑资质表示关注**；而与此形成鲜明对比的是，租户目前所在仓储物业设施大多为棕色建筑：**仅11%**的租户表示其大部分仓储物业组合拥有绿色建筑认证。

01

需求势能

业务预期逐步改善，  
未来三年温和扩张



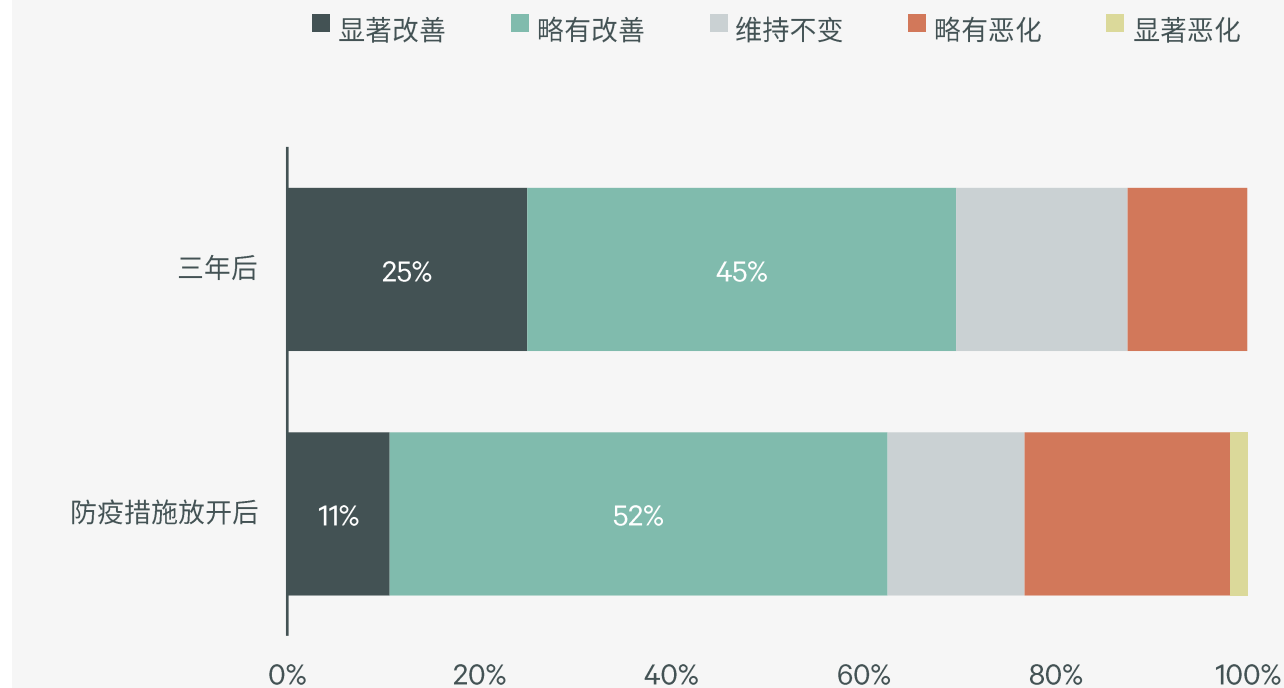
# 企业经营情况底部回升，未来三年预期将进一步改善

自去年12月国家防疫政策优化后，中国经济稳步复苏。超过60%的受访者表示其经营情况有不同程度改善，其中11%的企业表示有显著改善。

受此推动，上半年仓储物流净吸纳量同比回升27%。电商及快递快运继续扩张，整体占到上半年新增租赁的70%。然而海外紧缩周期下，外需萎靡致上半年出口同比小幅转负，令出口导向型制造业客户及合同物流企业保持谨慎，相关企业扩张放缓。

相较而言，基于2024年及此后中国经济常态化增长且欧美经济回暖的判断，受访企业对未来三年的经营预期更加乐观：70%的受访者认为其经营将有不同程度改善，其中选择显著改善的租户从目前的11%大幅上升至25%。

图表1：您认为贵司的经营情况将会如何变化——短期（防疫措施优化后）和长期（未来三年）



数据来源：世邦魏理仕研究部，2023年9月

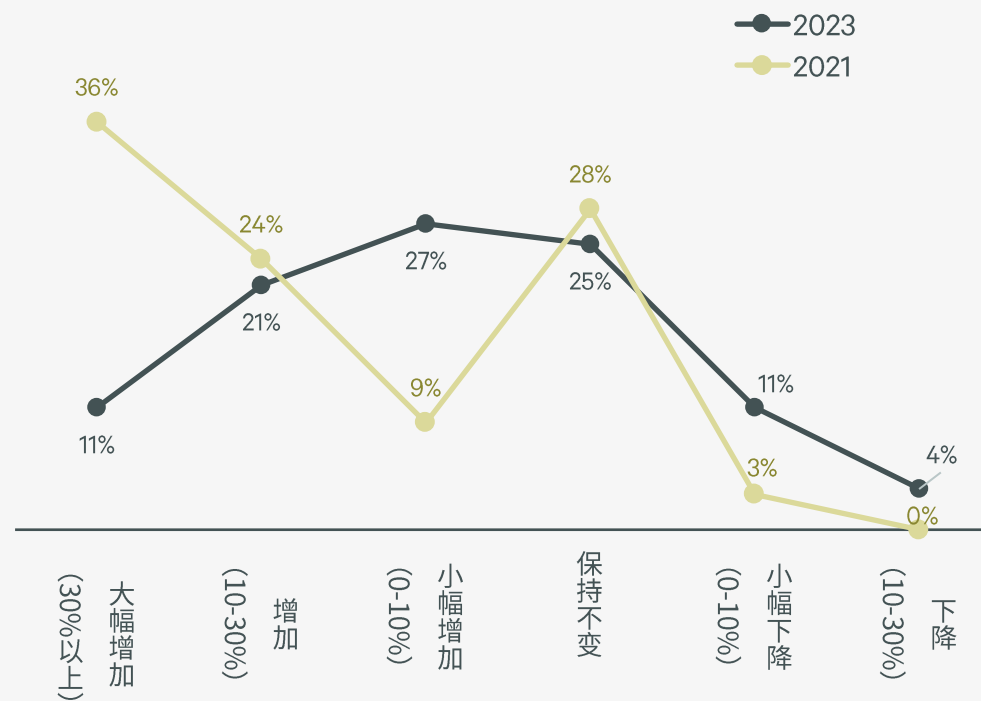
# 六成租户计划增加国内物流设施面积

59%的租户表示将在未来三年增加物流设施面积，整体呈现温和扩张的趋势。与2021年调查相比，今年选择大幅增加物流面积（30%以上）的受访租户比例从36%降至11%，反映出租户在面对短期内相对较弱的经济复苏预期时的谨慎乐观。

分行业来看，第三方物流行业的扩张意愿最强，64%的第三方物流企业将在未来三年增加物流设施面积，其中27%的增幅将超过30%。

受到2023年海外需求收缩影响，制造业客户较为谨慎，54%的制造业租户物流设施面积未来三年保持不变，45%的制造业租户表示将增加物流设施面积。

图表2：未来三年贵司物流设施面积有何变化？



# 59%

受访租户未来三年计划增加国内物流设施面积

数据来源：世邦魏理仕研究部，2023年9月

02

城市选址

持续聚焦  
一线都市圈扩张



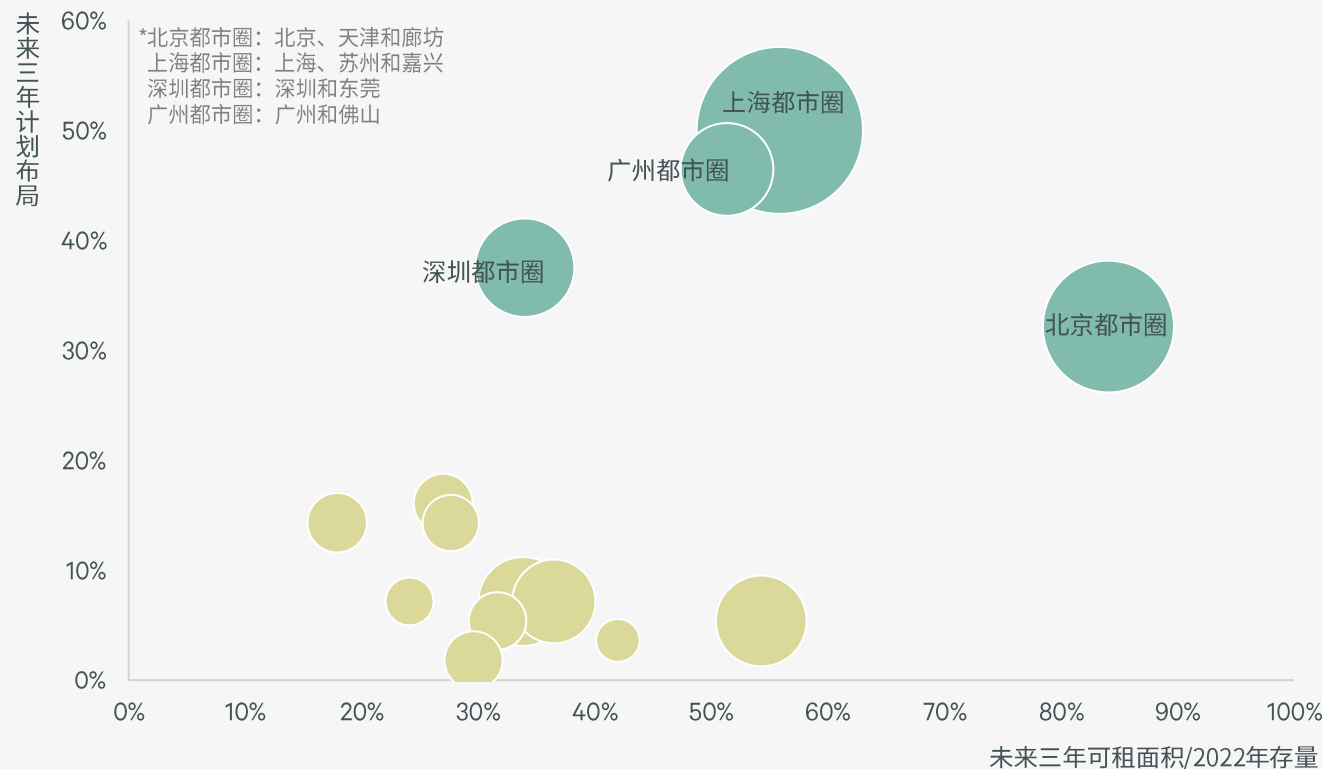
# 租户拓展聚焦一线都市圈， 今明两年是机会窗口期

**82%的受访租户表示未来三年将在一线城市圈内进一步扩张，这一比例较2021年调查时的55%有显著提升。**

租户拓展进一步聚焦一线都市圈不仅反映出其在消费、制造、贸易这三大物流重要领域的枢纽地位不可替代，在另一方面也源自于近期一线都市圈可租面积集中释放的推动。根据CBRE的预测，2023-2025年期间，一线都市圈市场的高标仓新增供应体量将达到1,800万平方米左右，超过三分之二位于卫星城市；从供应节奏上看，约50%的新增供应将在2023年交付，2024和2025年的新增供应将连续快速回落。因此，对于计划在一线都市圈核心区位布局的租户而言，今明两年将是更有竞争力的价格锁定理想位置的窗口期。

不同行业间的城市扩张策略有所差异。电商和第三方物流企业高度聚焦于物流和消费需求密集的一线都市圈，而制造业企业则从各自供应链考量出发在二线城市的布局意愿更高。

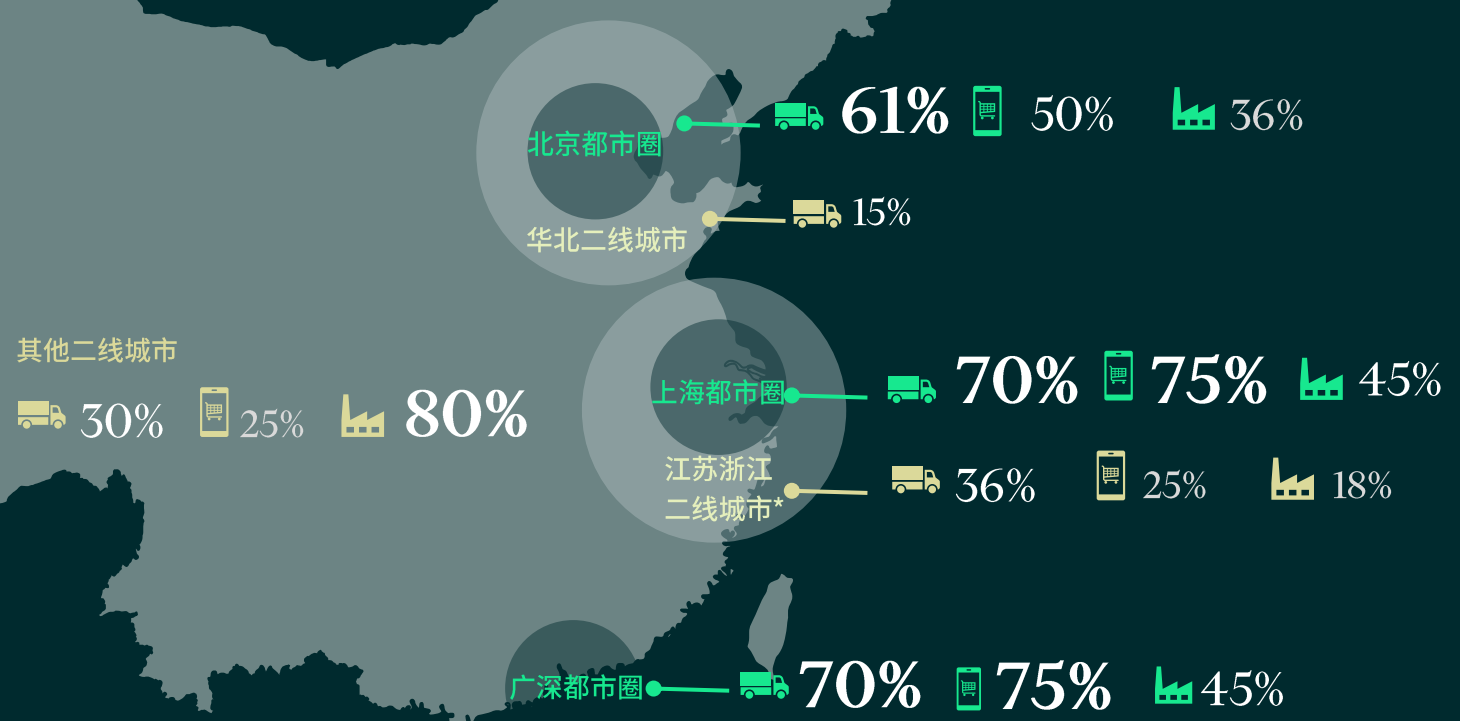
图3：租户未来三年计划布局市场（多选）与可租面积  
 （气泡大小代表2022年市场存量规模）



数据来源：世邦魏理仕研究部，2023年9月

# 未来三年扩张方向： 第三方物流和电商将在一线及周边扩张， 制造业则更倾向二线城市

 第三方物流  电商  制造业



数据来源：世邦魏理仕，2023年9月  
华北二线城市：沈阳、青岛和大连  
江苏浙江二线城市：南京、杭州、宁波、常熟和无锡



03

经济、成本与供应链

运营挑战  
与房地产应对



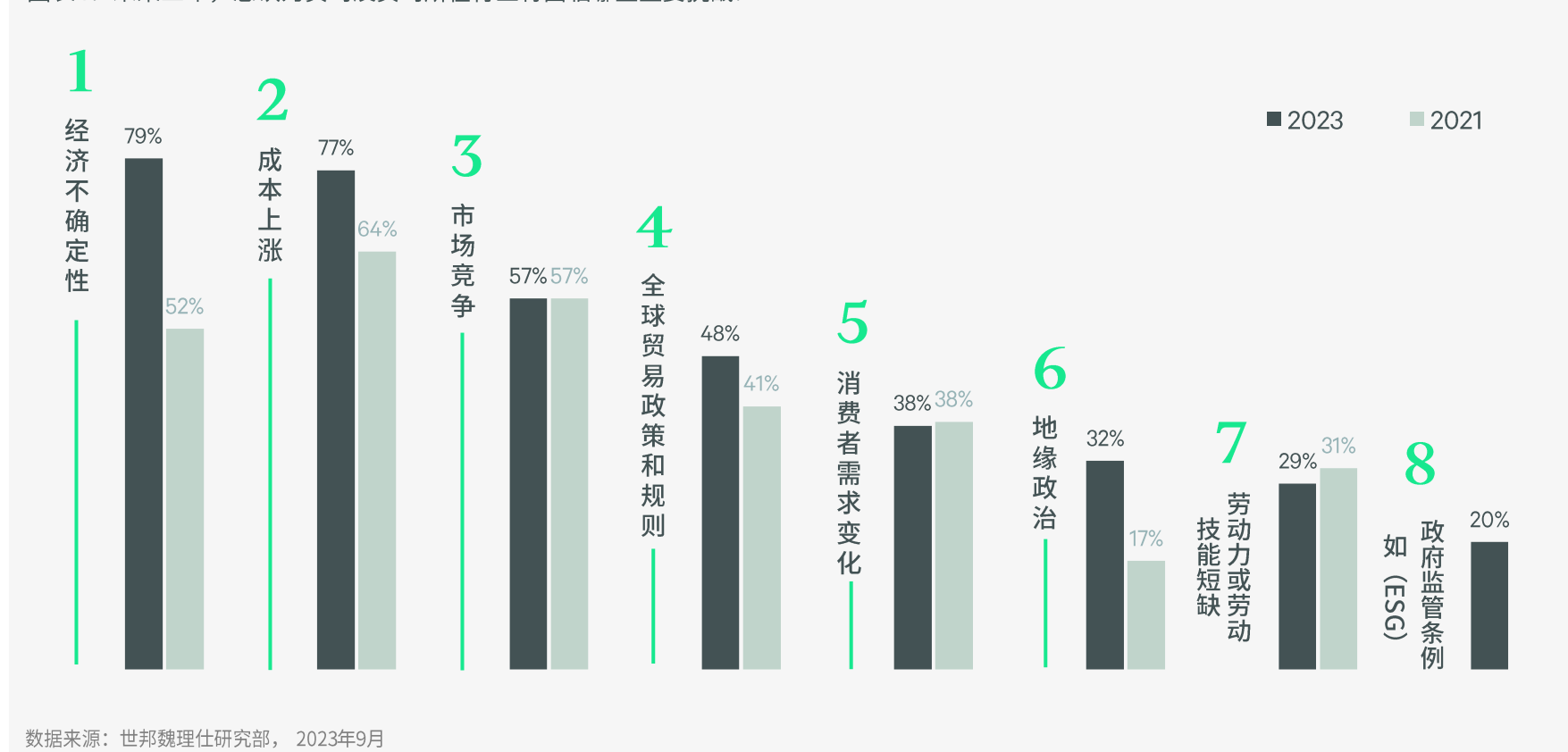
# 与2021年相比，企业更关注经济不确定性、成本和供应链对运营的挑战


与2021年调查相比，今年受访企业对三个方面运营挑战的关注度有明显提升：

- **经济不确定性：**疫情后国内经济复苏不及预期，海外主要经济体紧缩周期延长致出口转弱给企业运营前景带来诸多不确定。
- **成本上涨：**2023年上半年A股上市公司（剔除金融业）总营收同比增长2.6%，但归母净利润率下降9.5%。在收入端仍受到经济不确定性影响的情况下，企业降本诉求提升。
- **地缘冲突和供应链：**鉴于中美关系、俄乌战争等地缘政治风险，以及由此所引发的全球贸易体系和规则的波动，企业需要保障供应链安全。

未来几年，企业将在房地产层面作出相应的策略调整和安排以应对上述运营挑战，涉及物流设施组合、租约条款、选址和物流布点优化、自动化等多个方面。

图表4：未来三年，您认为贵司及贵司所在行业将面临哪些主要挑战？





## 经济不确定性

---

- ✓ 优先考虑租赁物业
- ✓ 寻求更灵活的租约条款

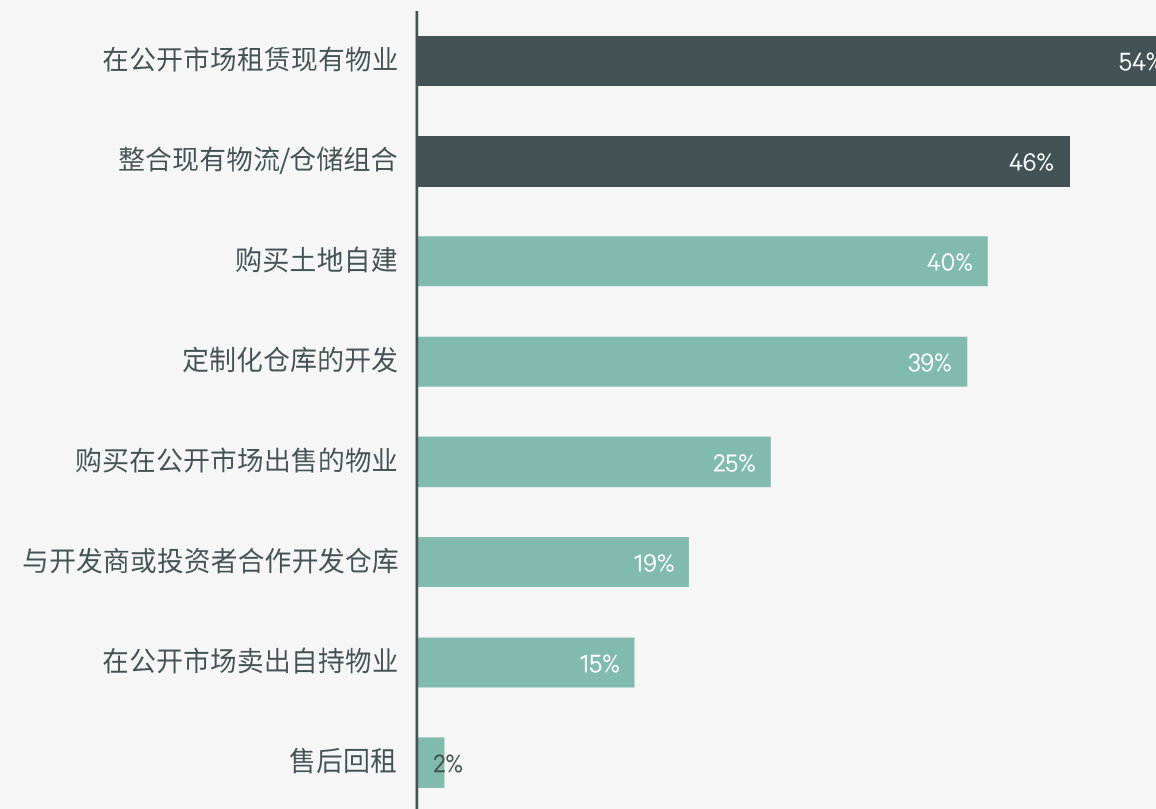
# 资产组合策略： 租赁物业应对经济不确定性

54%的受访企业将“在公开市场租赁现有物业”作为其未来三年仓储资产组合策略的选项之一，位居首位。这反映出在面临尚不明朗的经济前景时，企业希望在房地产组合中尽可能地增加灵活性的诉求。今年受外需收缩直接冲击更大的制造业租户选择这一策略的占比最高（64%）。

第三方物流企业在“租赁物业”之外，有过半租户选择整合现有物流设施。过去两年国内第三方物流行业兼并收购活跃，例如京东收购德邦、极兔收购百世等。收并购在帮助头部企业进一步扩张市场份额的同时，也提供了通过整合双方物流资源提升规模效应的空间。

电商未来三年的优先资产组合策略则有所不同 – 50%的该行业受访租户选择购买土地自建物业，从而确保在核心市场中的物流配送效率能满足消费者需求，且仓储设施建筑标准和配置能适配其大规模的自动化设备和仓库管理系统应用。

图表5：未来三年，贵司更希望以哪种形式增加或减少物流仓储组合？



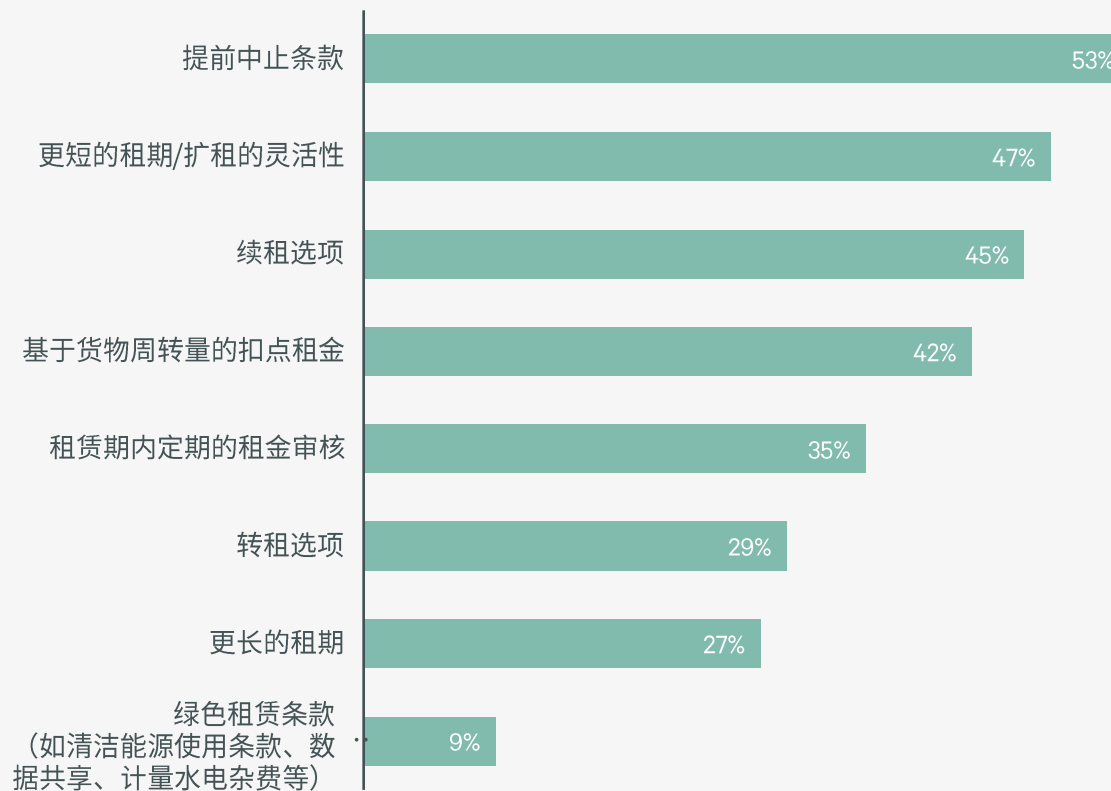
数据来源：世邦魏理仕研究部，2023年9月

## 重视租约条款的灵活性

为了在不确定的宏观预期中增强业务应变的弹性和敏捷，租户期望在仓库租赁条款中获得尽可能多的选择权和灵活度。

本次调查显示，受访租户最为关注租赁合同中的提前终止条款（53%），体现出企业对未来经营情况存有谨慎预期。说明在近年内经历了诸多黑天鹅事件后企业希望对未来经营情况的可能波动构筑足够的安全边际。但与此同时，47%的租户希望能获得更短的租期和扩租选项，说明企业需要在业务出现快速扩张时能够从房地产层面做出及时响应。

图表6：未来贵司在仓库租赁合同中最重视的三项条款是什么？



数据来源：世邦魏理仕研究部，2023年9月



成本上涨

---




- ✓ 区位优势降低运输成本
- ✓ 自动化设施降低人力成本

# 仓储布局优化和自动化水平提升能有效降低综合运营成本



每降低1%的运输和人力开支，约可抵消8-9%的房地产成本增长。

图表7：运输成本、人力成本和房地产成本是租户最关注的运营开支项目

	 运输成本	 人力成本	 房地产成本
重要性排名(评分)	1 (3.9)*	2 (3.8)	3 (3.7)
运营成本中的占比 (大型企业*)	20-50%	40-50%	<10%
趋势	<ul style="list-style-type: none"> <li>国际原油价格高位运行，6月下旬后国内汽柴油价格5连涨</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2021年交通运输部等七部门联合印发《关于做好快递员群体合法权益保障工作的意见》，物流人力成本刚性上涨预期进一步强化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2023年供应高峰令大部分城市租金面临短期下调压力</li> <li>2024年下半年起新增供应将显著回落，一线城市租金上涨动能增强</li> </ul>
应对策略	<ul style="list-style-type: none"> <li>优化网络路由规划和<b>仓储节点设置</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>逐步提升<b>仓储自动化运营程度</b>，降低人力成本，并提升应对突发事件（如疫情期间封城）的韧性</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>抓住在<b>核心市场布点扩张</b>的窗口期，降低综合物流成本</li> </ul>

\*根据京东物流、顺丰、中通、韵达、圆通、申通的财务信息梳理  
 备注：按照1-5分值给重要性评分，最后按照选择人数百分比进行加权合计  
 数据来源：世邦魏理仕研究部，2023年9月

# 选址策略： 区位及高标物业助力企业降本增效

企业通过优化仓储网络布局和提升自动化水平以实现降本增效的期望在其物业选址策略上有明确地体现。

与2021年调查结果如出一辙，总体上物业区位条件在租户选址中的重要性依然高于物业租金，不同行业租户的区位偏好则有所差异：

- **64%的第三方物流企业选择靠近重要交通设施**，以满足其分拨和转运需求。
- **63%的电商选择靠近消费者和终端市场**，以确保其配送时效。
- **73%的制造业企业选择靠近制造商和供应商**，以确保其供应链效率和安全。

基于以上选址考量，此次调查中有76%的租户希望未来三年增加市区内高标库设施的面积；相比之下，计划增加市区普通仓面积的租户比例仅为20%，主要来自第三方物流行业。租户对于高标物业的明显倾向来自于对供应链安全和效率日益增长的需求，仓库自动化和智慧化是其中的一项重要举措。

图表8：贵司在物流设施选址时最重要的三个考量因素是什么？



图表9：未来三年，贵司会增加以下哪些类型的物流仓库设施面积？



数据来源：世邦魏理仕研究部，2023年9月



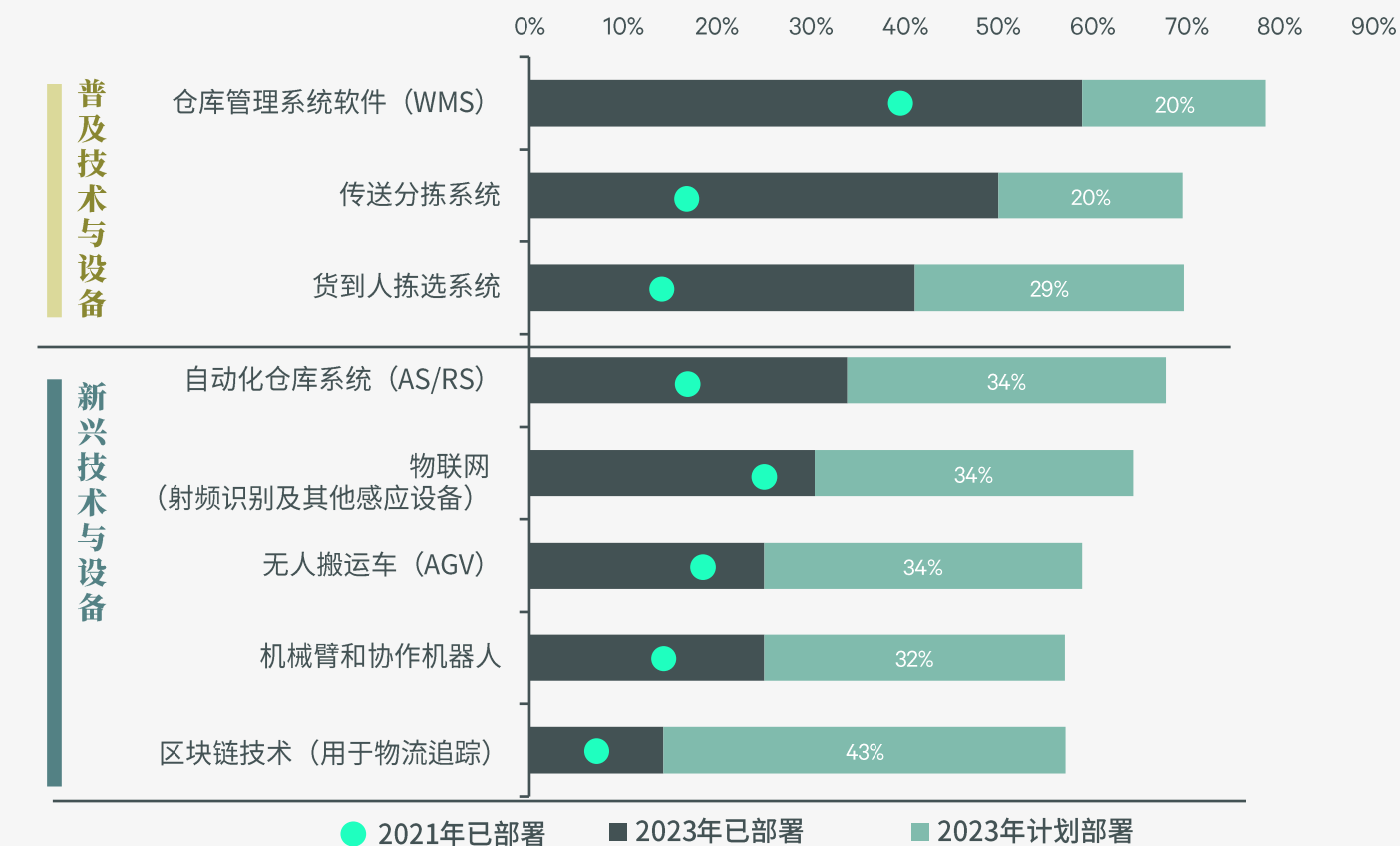
# 继续推进仓库自动化，降低人力成本

我们的调查显示，在过去两年间受访企业在仓库自动化系统和设备的部署方面取得了长足的进步。这可以从主要物流企业披露的相关信息中得到印证：以顺丰为例，2020年至2022年累计完成270个中转场（共536个中转场）自动化设备的投入升级，提升中转处理产能和效率。

仓库管理系统WMS、传送分拣系统和货到人拣选系统的部署比例均已达到40-60%，在第三方物流以及电商企业中普及率更高。自动拣选设备能大量减少人工作业，并显著提高拣选效率和准确性，从而帮助企业降本增效。

从受访企业未来三年计划部署的技术创新的趋势来看，在向无人搬运车AGV、机器人和机械臂等仓库自动化相关领域加大投入力度之余，通过物联网和区块链技术的结合提升供应链效率、安全性和透明度是另一个重点方向。

图表10：贵司是否已经或者在未来三年中计划在物流仓配中实施以下技术创新？



数据来源：世邦魏理仕研究部，2023年9月

# 不同类型租户所需高标仓库的物业条件

	快递快运	电商	制造业
特点	<ul style="list-style-type: none"> <li>- C2C/B2C, 揽件及派件</li> <li>- 高周转, 时效性高</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- B2C及仓配模式</li> <li>- 高周转, 时效性高, SKU多</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- B2B</li> <li>- 低周转, 较强的存储备货需求</li> </ul>
区位要求	靠近大型交通设施及枢纽	靠近大型消费型城市	靠近上游供应链或产业集群
仓库类型	高标仓	高标仓/BTS/立体库	高标仓/BTS
单层/多层	偏好单层库	单层或坡道库	单层库、坡道库及电梯库
层高 (首层)	8-9米以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 高标仓: 8-9米以上</li> <li>- 立体库: 20米以上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 高标仓: 8-9米以上</li> <li>- BTS: 9米以上</li> </ul>
楼面承重 (首层)	3吨	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 高标仓: 3吨</li> <li>- 立体库: 5吨以上</li> </ul>	3吨及以上
装卸区和提升门	最好是大开门无装卸区能同时停多辆车	- 每1,000平方米配置1个	无特殊要求
库内设施	需要安装大规模自动化设备及仓储管理系统	需要安装大规模自动化设备及仓储管理系统	一般需要仓库管理系统
面积	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 城配仓: 2,000-10,000平方米</li> <li>- 转运中心: 10,000平方米以上</li> </ul>	分拣中心: >10,000平方米, 大型城市可达100,000平方米以上	5,000-20,000平方米
特殊要求	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 大面积停车位</li> <li>- 进深&lt;90米</li> <li>- 双边库以上</li> </ul>	- 大面积停车位	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 汽车及零部件: 大面积单层仓库; 层高&gt;10米; 需要较大电容</li> <li>- 医药: 高标冷库, 自动化设备, 分不同温区</li> </ul>

图表11: 高标仓库标准



**层高大于等于9米  
摆放6层货架**



**柱距:  
10\*12米**



**楼面承重:  
大于等于3吨/平方米**



**装卸区和提升门:  
每1,000平方米配置1个**

数据来源: 世邦魏理仕研究部, 2023年9月

## 供应链安全

---

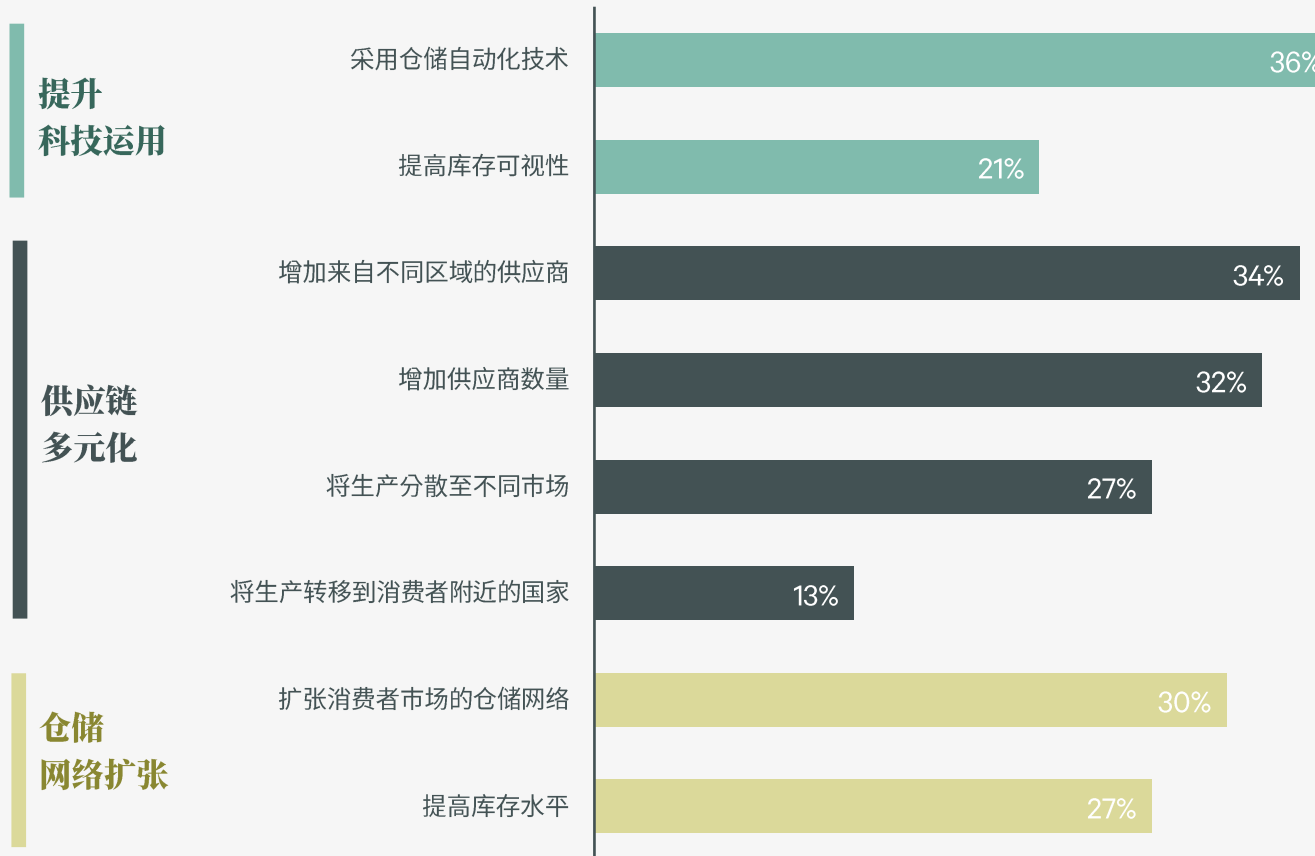
- ✓ 扩张消费者市场的仓储网络
- ✓ 增加库存水平

# 多管齐下， 提升供应链韧性

近年来新冠疫情、地缘冲突和俄乌战争等黑天鹅事件频发，企业正在采取多方位措施增强供应链的韧性。

- 提升科技运用：** 仓储自动化是租户强化供应链的首选策略，而数智化的库存管理也受到21%的租户重视。持续的物流科技投入和升级将是企业未来得以兼顾供应链精益化和韧性的关键因素之一。
- 供应链多元化：** 企业将逐步减轻对单一市场或供应商的过度依赖，通过供应链“备份”降低断供风险。这意味着企业整体库存冗余水平的提高，同时也将催生对跨区域、跨渠道的一体化供应链服务的需求。
- 仓储网络扩张：** 对于中国在其全球销售占据举足轻重地位的企业而言，推行“在中国，为中国”（IN CHINA, FOR CHINA）策略，进一步扩大本地化的生产和仓储网络是规避供应链风险的必要举措。CBRE预计这一趋势将在快速消费品、汽车、零售等行业中体现得尤为明显，并将持续推动国内主要消费市场和制造集群周边的仓储需求增长。

图表12：贵司采用以下那种方式提升供应链韧性？



数据来源：世邦魏理仕研究部，2023年9月

04

可持续发展

绿色建筑  
与绿色能源



# 绿色能源设施 是未来仓库的重要拼图

本次调查显示，在建筑结构、电力供应保障等一系列仓库主要硬件标准和设施配置中，租户最为迫切想要增加或提升的是绿色能源设施 – **屋顶光伏（45%）** 和 **新能源车充电设施（44%）** 位居前两位。

这一趋势背后首要推动力来自于租户在企业运营层面加速绿色转型的迫切需求。以发起于2014年的全球性绿色倡议RE100（100% RENEWABLE ELECTRICITY）为例，目前成员企业已经超过400家，其中不乏来自汽车、纺织服装、食品饮料等行业的大型领军企业。这些成员企业均公开承诺最晚在2050年前达成100%使用可再生能源，而仓储是其供应链上必不可少的环节之一。值得一提的是，2020年以来加入的成员企业数量超过总数的一半。

推动绿色能源设施在物流园区快速发展的另一个重要原因在于，仓储物流园区与屋顶分布式光伏天然契合：物流仓库屋顶面积大且平坦，便于安装光伏组件；同时物流园区通常位于城市郊区，附近环境空旷无遮挡，光照资源丰富，光伏系统的发电效率更高。对于拥有庞大的跨类型房地产组合的企业或房地产投资者而言，如果仓储物流园区所生产的绿电在满足园区正常运营外还有余量，则可以通过绿电权益交易获取绿色电力证书来抵消来自其他房地产（例如写字楼或店铺）和业务环节的碳排放，助力实现碳中和目标。

图表13：贵司对仓库建筑标准和设备的要求未来将来会有何变化？



1  
(45%)

安装屋顶光伏玻璃板



2  
(44%)

安装新能源车充电设施

数据来源：世邦魏理仕研究部，2023年9月

# RE100全球可再生能源倡议加入企业承诺在2020至2050年间达成100%使用绿电

“参与企业通过绿电投资自发自用、购买再生能源凭证 (Renewable Energy Certificates, RECs)、签订绿电购售合约 (Power Purchase Agreement, PPA) 等手段，达成绿电使用目标。

”



## 汽车及零部件

现代汽车 (2045)、宝马 (2050)、ABB (2030)、大陆 (2040)



## 制造业

通用 (2035)、3M (2050)、三星 (2050)、施耐德 (2030)



## 纺织服装

耐克 (2025)、巴宝莉 (2022)、香奈儿 (2025)、H&M (2030)



## 食品饮料及零售

沃尔玛 (2035)、可口可乐 (2030)、百事可乐 (2040)  
沃尔玛 (2035)、宜家 (2025)



## 健康及医药

强生 (2025)、诺华 (2025)、礼来 (2030)、辉瑞 (2022)

# 国内物流企业加大电动车/电动叉车使用

运输环节是物流企业碳排放主要部分，因而物流公司纷纷通过采用更多新能源车帮助降低碳排放。

而作为货物存储分拣的场地和运输中转节点，仓库是电动叉车、电动货车等各类电动车辆的高密度、高频次使用场景，物流园区内的新能源车充电桩需求将快速增长。

对于业主而言，增加充电桩配置将有助于提升租户满意度和黏性，尤其是第三方物流行业的租户。以普洛斯为例，约30%园区已配备了新能源充电设施，为园区租户、员工及工作人员的新能源汽车提供充电服务。

图表14：物流企业新能源车使用情况

公司	目前电动车/电动叉车使用情况以及未来目标
顺丰	截至2022年底，顺丰累计投放新能源车辆超过26,000辆，已覆盖232个城市。2023年预计新增2,000台新能源车辆运力投入。
京东物流	京东物流截至2022年底已在全国范围内投放自营新能源车辆5,418台，预计至2030年实现100%新能源物流运输车。
菜鸟	菜鸟正加速推广短途电动车的使用，并计划到2030年将所有短途物流车辆替换成电动车。
希杰物流	2030年将公司自有车辆替换为零排放车辆。
中外运	2022年度积极推进运输车辆、大型设备更新升级，新能源叉车占比已达75%以上。
安能物流	各分拨中心均通过电动叉车替换燃油叉车的方式，致力于建设绿色分拨中心。2022年公司分拨中心共有电动叉车3,959台，电动叉车比例高达96%。
DHL	2022年中国区地面派送车队电气化比例已达到23%，在全球各业务大区中持续居于首位。此外，DHL快递中国区已实现100%使用绿色电力。至2030年车队电气化比例达到60%。
FedEx	到2025年，联邦快递所有新采购的取派件车辆中50%将是电动车；到2030年这一比例将增加至100%。2023财年，联邦快递将在中国部署381辆电动车，车队电动化比例达到13%；2024财年，联邦快递在华电动车数量将提升到526辆，使得车队电动化比例为17%。

数据来源：上市公司公告，世邦魏理仕研究部，2023年9月



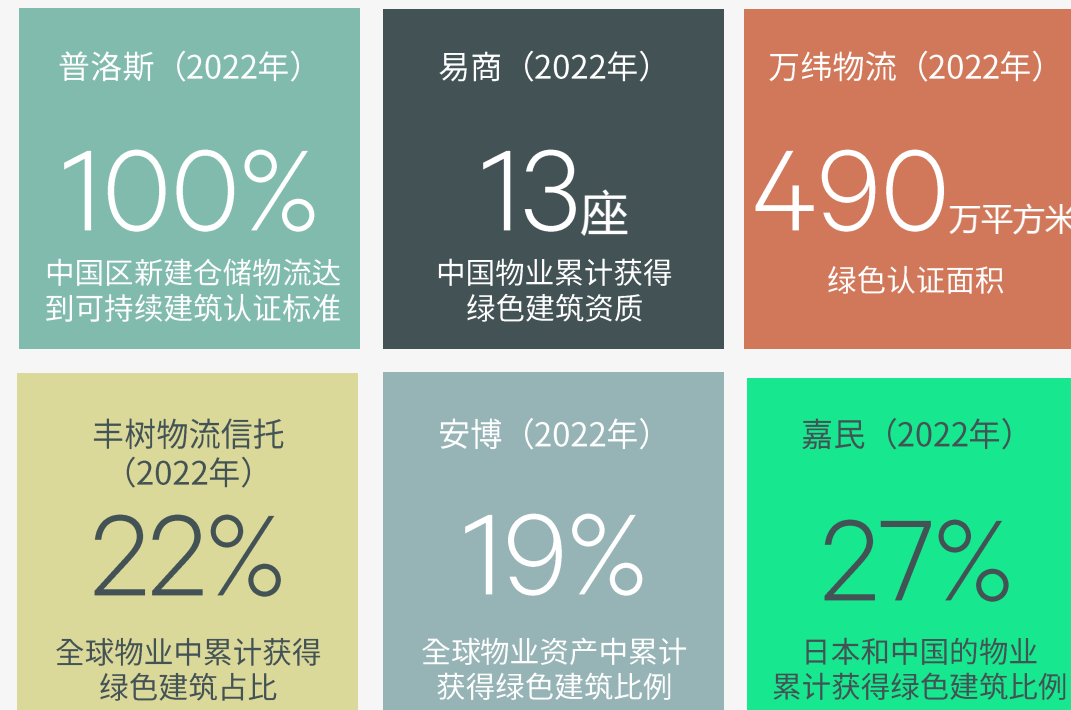
# 仓储设施绿色化方兴未艾

超过90%的受访企业对仓储物业是否具备绿色建筑资质表示关注；而与此形成鲜明对比的是，租户目前所在仓储物业设施大多为棕色建筑：仅11%的租户表示其大部分仓储物业组合拥有绿色建筑认证。

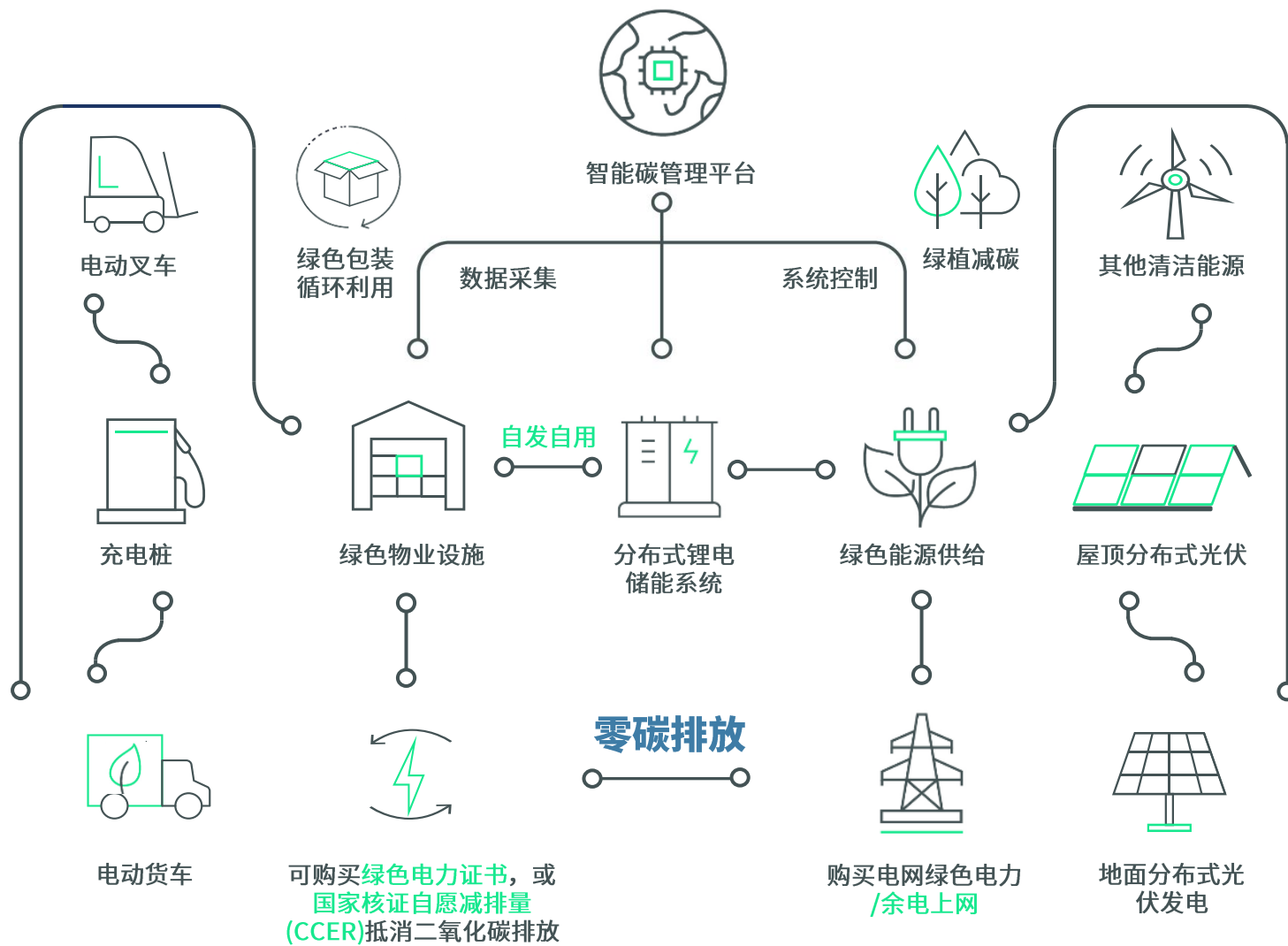
27%的租户表示在业务扩张或搬迁时将优先考虑租赁绿色认证仓库，而不足2%的企业愿意支付绿色租金溢价。CBRE认为，这一相对偏低的数据从另一个侧面再次印证了目前租户在仓库选址时以物业区位为核心要素。但从中长期来看，绿色建筑在规避相关政策风险和综合成本效益方面的竞争优势将不断扩大。

近两年国内外主要物流设施开发商加快推进所管理资产的绿色认证。普洛斯中国承诺自2022年起，100%的新建物流及产业基础设施将达到可持续建筑认证标准；万纬物流截止2022年底累计拥有490万平方米绿色认证仓储面积，其中2022年新增认证面积为410.7万平方米。

图表15：主要开发商绿色物业数量或比例



数据来源：上市公司公告，世邦魏理仕研究部，2023年9月



# 零碳物流园

05

结论与建议

穿越周期



# 对租户的 启示和建议



## 把握市场节奏和扩张时机

- 2023年是一线都市圈市场的高标仓新增供应高峰，建议租户积极把握未来6-12个月的窗口期，以具有竞争力的租赁条件在这些重点市场进行战略性布局；
- 对核心区位粘性和物业定制化程度高的电商租户而言，可以考虑购地自建或与开发商合作进行定制化开发。



## 化解运营不确定性

- 通过优化仓储网络和自动化设备投入降本增效；与业主探讨涵盖库内自动化设备在内的一揽子定制化方案，将资本开支转为运营开支；
- 在租期、续租或扩租、提前退租等条款中尽可能保持较多的灵活性；
- 与专业供应链服务商合作，以确保在多变的环境中保障供应链安全和效率；
- 考虑出售或售后回租部分持有的仓储物业以活化资产负债表，提升企业房地产组合的灵活性



## 房地产与ESG策略的协同

- 建立企业房地产策略与ESG目标的协同，尤其是物流仓储环节对企业碳排放举足轻重的电商和第三方物流行业；
- 在符合业务发展和财务目标的前提下，优先考虑租赁绿色认证仓库；与业主合作进行绿色能源相关设施和系统的投资，并逐步推动仓储环节的碳盘查和碳审计。

# 对投资者的 启示和建议



## 穿越周期

- 2023年是本轮高标仓储新增供应的高峰，但2024-2025年的供应水平将持续快速下降，供需关系将明显改善；
- 持续聚焦租户未来重点布局和扩张的一线都市圈，并对项目所在子市场的区位条件、供需趋势、相关产业政策等方面进行详细评估；
- 考虑到短期内租赁去化压力，重点关注绿地开发、棕地改造和稳定运营的核心物业的投资机会；
- 考量将国内公募REIT纳入退出方案选项，并相应调整募投策略。



## 多渠道提升运营表现

- 短期内，资产运营仍应以出租率提升为优先。在响应租户对租约灵活性的诉求的同时，合理安排租金审核条款和租约到期时间，为在市场进入上行周期后快速提升资产表现做好准备；
- 仓储自动化设备不断普及，主力租户招商应尽可能前置，以便根据租户需求对项目进行定制化调整；
- 随着供应链管理需求日益提升，具备供应链服务能力的投资者应充分利用这一优势，并与仓储资产布局和租赁形成协同。



## 资产组合的可持续发展

- 加大对绿色能源设施的投资或与专业第三方机构开展合作，加快资产组合的绿色改造以及绿色运营体系的建立和完善；
- 与租户就ESG目标展开积极沟通，对绿色能源使用等租户集中关注的事项商讨制定相关租赁条款或倡议；
- 充分了解国家和各地政府对绿色园区和清洁能源的补贴政策，并积极与各类金融机构进行绿色融资方面的合作。

# 联系我们

## 研究部

### 谢晨

中国区研究部  
负责人

[sam.xie@cbre.com](mailto:sam.xie@cbre.com)

### 胡优优

中国区研究部  
副董事

[molly.hu@cbre.com](mailto:molly.hu@cbre.com)

## 业务线

### 孙洁

中国区顾问及交易服务部和投资及资本市场部  
产业地产负责人

[cindy.sun@cbre.com](mailto:cindy.sun@cbre.com)

#### 免责声明

除非特别注明，本报告的所有信息版权均属世邦魏理仕。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。阁下需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，不可作为证券或其它金融产品的买卖依据。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。由于任何人使用或依赖本报告中出现的信息而导致的任何损失和费用，世邦魏理仕概不负责。

**CBRE**