

# 電商業務速增帶來巨大需求 年湧逾五百億投資

# 搶攻內地物流地產

# 各路資金

內地迅速發展的電商業務去年交易額突破了10萬億元，物流地產需求巨大，利潤持續看漲。在今年傳統房地產行業持續低迷、利潤率下滑的大勢下，萬科、合生創展、綠地等房地產企業紛紛湧入物流地產，引起市場關注。戴德梁行近期統計顯示，一年來，包括地產商和電商等投入物流地產合計資金逾500億元(人民幣，下同)。不過，有業內人士稱，此舉未來將可能導致同質化惡性競爭和過剩，令一些地方物流地產利用率偏低。

■香港文匯報 記者 李昌鴻 深圳報道



## 供不應求 深物流用地價飆升

深圳作為全國一線城市，其電商成交額居全國第三，2013年深圳市電子商務交易額達9,510億元，同比增長51%，實現了全國9.12%的成交金額。但是，深圳土地資源有限，因而限制了深圳物流地產的發展。目前，深圳倉儲物流需求也呈現爆發式增長，刺激了深圳倉儲用地的進一步緊缺。許多公司便紛紛轉戰臨近深圳的東莞和惠州。

### 資金紛轉戰東莞惠州

據統計，深圳物流產值已突破1,000億元，發展水平接近先進國家和地區的水平。2009至2013年間，深圳現代物流業增加值由789.53億元增長到1,400億元以上規模，年均增速超過15.4%。深圳現有物流公司14,800多家，供應鏈公司300多家。如此眾多的物流公司，他們為了拓展業務紛紛尋求倉儲設施，因倉儲用地供應大幅縮水，這使得深圳物流用地價格飆升，2013年，深圳倉儲用地價格超過每畝80萬元。

嚴其發認為，在深圳土地資源瓶頸及深莞惠一體化建設的推拉作用下，深圳倉儲需求外溢，莞惠成最佳承接地。昂貴和稀缺的土地令許多物流公司、開發商、投資商望而卻步，他們便紛紛佈局臨近深圳的東莞和惠州等周邊城市。據戴德梁行近期公佈的報告顯示，倉儲物流巨頭普洛斯2012、2013年總計競得東莞倉儲用地約369.3畝，安博中國新建的東莞石排物流中心項目則總規劃用地371畝。此外，普洛斯(淡水)物流園、安博物流園、嘉民榮德鑫惠陽物流園等現代物流項目均落戶惠州，計劃總投資超30億元。新加坡豐樹集團中國物流地產部門今年來也到惠州考察。

### 開發商、電商、保險公司和投資商等投資物流地產一覽

公司	地點	投資額(人民幣)	土地面積
菜鳥網絡	深圳前海	50億元	不詳
萬科投資	廊坊	不詳	不詳
合生創展	廣州和北京分別建T.I.T國際產業園、中關村科技園亦莊園項目	不詳	不詳
平安不動產	成都	不詳	向領盛投資手中購入9萬平方米成都物流項目
普洛斯	東莞	不詳	369.3畝
安博中國	東莞	不詳	371畝
普洛斯、嘉明榮德鑫、安博物流園、德邦物流園	惠陽	總投資33.1億元	不詳

製表：李昌鴻



內地電商正以一日千里的速度迅猛發展，湧現了全國知名的淘寶、京東、蘇寧易購等，而全國電商交易金額也呈現爆炸性增長，去年交易額突破了10萬億，並由此引發大量的用於倉儲的物流地產需求，尤其是沿海和一線城市，其回報也持續增長。據戴德梁行發佈的數據顯示，今年以來，全國物流地產平均租金指數環比上漲1.2%，全國主要城市優質物流倉儲的租賃需求呈現活躍態勢，市場平均空置率仍將保持較低水平，而第三方物流和電商仍然是優質物流倉儲設施需求的主要來源。正是需求旺盛和租金上漲，物流地產的利潤也水漲船高。世邦魏理仕工業及物流服務部華西區高級經理尤鵬偉稱，物流地產內部收益率(IRR)至少在15%以上。一些新興市場的項目往往可以高出很多，有的項目平均年回報率甚至在30%以上，這也並不少見。

### 回報持續穩增 發展前景誘人

穩定和持續增長的回報令物流地產成為一塊巨大誘人的蛋糕，從而引發各路資金競相爭奪，包括電商、物流公司、投資公司、保險公司、地產等。據戴德梁行的統計顯示，近一年五月來，馬雲參與的菜鳥網絡投資50億、中銀集團等聯合HOPU基金投資25億美元於普洛斯中國、荷蘭匯盈向易商投資不超過6.5億美元、萬科與廊坊國土地開發建設投資有限公司簽訂戰略合作協議進軍物流地產、平安不動產從領盛投資手中併購了9萬平方米的成都物流項目……據戴德梁行華南及華西區工業及物流部董事嚴其發介紹，近一年來，大型公開的投資數據顯示，已有來自電商、物流和開發商等300多億進入物流地產跑馬圈地，如果再加上未公開或者中小型投資的話，這一金額至少超過500億。

### 商住地產利潤降 政策不明朗

在各路資金爭奪物流地產其中最引人關注的是，許多地產開發商紛紛湧入。綜合開發研究院(中國·深圳)物流管理研究所所長王國文接受記者採訪時認為，住宅、商業地產有飽和的趨勢，回報率下降，不確定因素增多，政策因素不明朗，所以房地產企業需要新的產品、進入新的市場拓展空間。許多地產開發商看中物流地產穩定增長的回報。

### 房企巨資建物流園 尋新增長

萬科5月與廊坊控股簽定協議，聯合打造物流產業園區項目和生活服務配套項目。像廊坊一樣，許多城市競相發展物流園，如中部城市江西九江市就建設好幾個物流園，這還不包括下面的縣縣建設的物流園。有的物流園投資巨大，動輒幾十上百億。如江蘇鎮江在建蕭梁物流園項目是公、鐵、水聯運的現代物流園區，佔地總面積達2,300餘畝，總投資30億元，集鐵路貨場、港池碼頭、物流園區於一體。

有許多人擔心地產商等加入爭奪各地物流地產，未來將可能出現新一波圈地等待升值的熱潮，導致許多物流園出現爛尾或者閒置情況。對此，嚴其發認為，儘管許多地方政府支持發展物流，但是，各地對土地使用均有嚴格的開發強度、開發進度和投資規模等要求，加上目前全國反腐持續，地方政府相關主管官員均有責任要求和規定，現在許多人不敢像以前可以出現隨便圈地等升值的現象。

物流地產尤其是港口物流地產，成為許多商家爭奪的寶地。圖為蛇口港倉儲區。李昌鴻攝

## 各地爭建倉儲 五年後恐過剩

各路資金看好物流地產市場前景，許多政府支持發展物流地產，多地出現一哄而上大肆招商建設物流產業園。嚴其發認為，未來五年後，全國物流地產及相關園區將面臨過剩和同質化競爭嚴重的問題。

電商的巨大發展帶動倉儲等物流地產需求，各個地方政府近幾年大力招商發展物流園區和物流地產，不僅是沿海許多城市大建物流園區和相關地產，中西部許多中小城市也同樣在搶建物流園。四川遂寧8月底正在建西部鐵路物流園，該項目總投資30億元，佔地1,500多畝，總建築體量近100萬平方米，包括鐵路物流區、物流倉儲及公鐵聯運區、物流交易區、冷鏈物流區等，年貨物吞吐量將達500萬噸。

## 同質化競爭 憂釀新泡沫

深圳物流與供應鏈協會秘書長鄭艷玲接受本報記者採訪時稱，現在深圳只要有倉儲馬上便可以租出去，租金穩定甚至還在上漲。未來內地可能面臨物流地產的產業過剩風險。未來大量的物流地產，尤其是二三線城市可能重蹈過去房地產泡沫的覆轍。各地都在建物流地產，但是卻缺乏精確的規劃，導致市場利用率和同質化競爭嚴重等問題。中投顧問流通行業研究員申遠認為，同質化競爭是物流地產面臨的一大風險，來自省內、地區間以及區域間的同質化競爭，使得企業或者開發商對物流地產的運作變得畸形。

## 萬科：看好物流地產前景

對於萬科進軍物流地產並在河北廊坊拓展相關業務，萬科新聞發言人接受香港文匯報採訪時稱，電商的快速發展驅動導致了物流需求的增加，萬科看好未來物流地產的發展前景，而城市集羣和人口的增加，也為物流地產提供了巨大的增長空間。萬科執行副總裁、北京公司總經理毛大慶對進軍物流地產說得更為直白：萬科正學習工業地產巨頭普洛斯，進軍物流地產是由於萬科正在做面對住宅地產「天花板」的準備，進行多元化發展。

毛大慶稱，公司看好收入穩定增長的物流地產。網上圖片

## 中廣核佈局「十三五」科技創新

香港文匯報訊(記者 羅珍 深圳報道)中國廣核集團日前在深圳大亞灣核電基地舉行「中廣核2014年科技大會媒體溝通會」。記者獲悉，當天中廣核召開了主題為「科技創新，引領未來」的「2014年科技大會」，全面總結了「十二五」期間科技創新工作成就，並謀劃佈局了「十三五」期間科技創新工作。

至目前，中廣核承擔了我國64%的在運核電機組生產運營和51%的在建核電機組工程建設。中廣核董事長賀禹在科技大會上表示，中廣核要實施創新驅動發展戰略，必須找到一條適合自身發展的自主創新新道路。

涵蓋核電核技術等四大領域

為實現建設創新型企業的目標，中廣核在科技大會上提出了科技創新「引領計劃」。據中廣核科技委員會秘書長廖偉明介紹，中廣核科

## 惠州雲博會參展企業創新高

香港文匯報訊(記者 余麗齡 惠州報道)第三屆中國惠州物聯網·雲計算技術應用博覽會(以下簡稱「雲博會」)近日在惠州舉行。本屆雲博會為期三天，共有IBM、微軟、華為、神州數碼、浪潮集團、奇虎360等來自國內外410家知名電子信息企業參加展覽。

IBM微軟等410知名企業參加

據悉，本屆雲博會以「智慧創造未來」為主題，通過舉辦主題展覽、中國手機創新周、高峰論壇、專業論壇、新品發佈會、項目對接會、高端技術人才對接會等系列活動，全方位展示國內外物聯網、雲計算、大數據、4G應用等高端電子信息產業領域最新產品及技術服務，有效構建了業界交流、研討、合作的平台。

相比前兩屆雲博會，本屆雲博會亮點不少。首先是參展企業歷屆最多。共410家企業參加展覽，總數比前兩屆分別增加14家和51家。參展的知名企業包括IBM、微軟、華為、神州數碼、浪潮集團等。其次是開闢了中國手機設計大賽展示區等多個特色展區。展館分為智能製造區、通訊網絡區、信息消費區、智慧體驗區4個展區，共設特裝展位76個，標準展位454個，累計展覽面積2萬平方米。

雲博會組委會表示，接下來將持續運營雲博會官網，探索採取互聯網「會員制」方式，打造「永不落幕」的雲博會，將最新成果、技術和產品第一時間發佈，促進產業交流合作。