

长城财富保险资管-另类投资市场分析报告

(2025 年二季度)

【摘要】

1、金融产品市场：2025 年上半年，受央行调控等因素影响，10 年期国债收益率呈现较大波动，非标市场受监管要求趋严、企业融资需求不旺、发行市场竞争激烈等因素影响，优质高评级的非标收益率仍处于下行态势，部分非标最低投资收益率已降至 2.35%。2025 年 4 月 2 日，美国政府宣布实施所谓对等关税政策，对全球贸易发展影响巨大，目前已临近 8 月份的中美谈判期限，中美关税谈判仍面临不确定性，对国内经济发展带来更多不确定影响，根据中央经济工作会议精神，2025 年将会采取更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策，加强超常规逆周期调节，预计年内将会启动降准降息。从资产配置角度来看，市场整体仍处于“资产荒”的状态，大多机构处于资产欠配状态。叠加多重因素影响，非标融资渠道的融资成本难以在短期内实现扭转，预计 2025 年非标金融产品的收益率易下难上，同时，考虑到标债加杠杆后的收益率水平，预计短期内非标产品的融资总成本下行空间有限。

2、公募 REITs 市场：2025 年二季度，公募 REITs 二级市场整体上延续了一季度的上涨行情，在季末受止盈需求的影响，各板块指数有所回调，回调幅度最大的为今年涨幅最大的消费板块，前期涨幅相对落后的能源及产业园板块回调幅度相对较小。二季度 REITs 市场成交活跃度有所回落。能源、市政水利、保障性住房板块、消费类板块的估值进一步提升。与宏观经济修复的正相关仓储物流类、产业园类以及交通基础设施类的估值较上一季度基本持平。

3、不动产市场：2025 年 1-5 月，随着政策组合效应持续释放，国民经济保持平稳发展态势，同时外部不稳定不确定因素较多，经济持续回升向好基础仍需稳固。2025 年 5 月，中美协商达成初步协议，宣布“对等关税”暂停 90 日，目前谈判期限临近，中美关税谈判仍面临不确定性，对国内经济发展仍存存在着较大不确定影响。从研究机构数据来看，2025 年二季度，一线城市甲级写字楼市场的延续以价换量，市场需求缓慢恢复，面对持续新增供应，市场继续承压。

2025 年下半年仍将有大量的新增供应，存量项目去化难度较大，预计下半年仍将呈现以价换量的态势。

4、 仓储物流市场：2025 年第一季度，全国 50 个重点物流城市的新增高标仓供应环比明显回落， 但整体供应量较 2024 年同期仍有所增长，反映出市场供给侧依然处于相对高位。在需求端，一方面，部分业主延续以价换量策略，有效刺激租赁成交；另一方面， 伴随去年以来系列促消费政策持续落地，居民消费需求稳步释放，带动整体市场需求延续上季度的修复态势整体市场出租率仍保持在 80%以上，显示出一定韧性。但值得注意的是，前两年集中释放的新增供应尚未有效消化，当前整体市场仍面临较为突出的去化压力。

目 录

一、金融产品市场分析	1
1、保债计划登记、缴款及收益率情况	1
2、保债的主要交易对手情况	2
3、保险债权投资计划的收益	3
4、展望 2025 年走势	4
二、REITs 市场分析	6
1、公募 REITs2025 年 Q2 市场情况	6
2、2025 年 Q1 资产经营情况	8
3、估值分析	9
三、不动产市场分析	10
1、2025 年写字楼市场 Q2 动态	10
2、2025 年下半年市场展望	13
四、仓储物流市场分析	14
1、2025 年一季度市场整体情况	14
2、重点区域市场情况	14
3、未来展望	16

一、金融产品市场分析

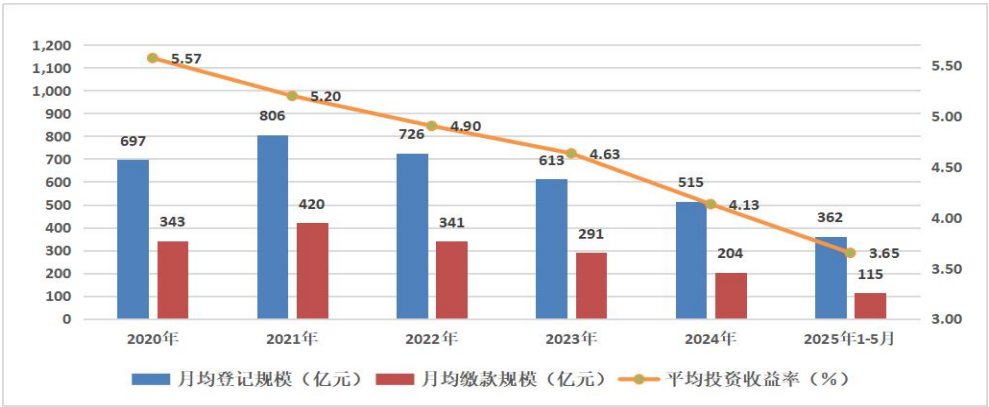
由于保险资金投资的金融产品以保债计划为主，我们以保债计划的市场运行情况进行分析。

1、保债计划登记、缴款及收益率情况

2020 年-2024 年，保债计划月均登记规模处于 460 亿元-810 亿元之间，月均缴款规模处于 200 亿元-420 亿元之间，月均缴款比例总体维持在 40%-50%左右，2024 年月均缴款比例降至 40%，处于较低水平。从投资收益率来看，月均投资收益率呈显著下行趋势。

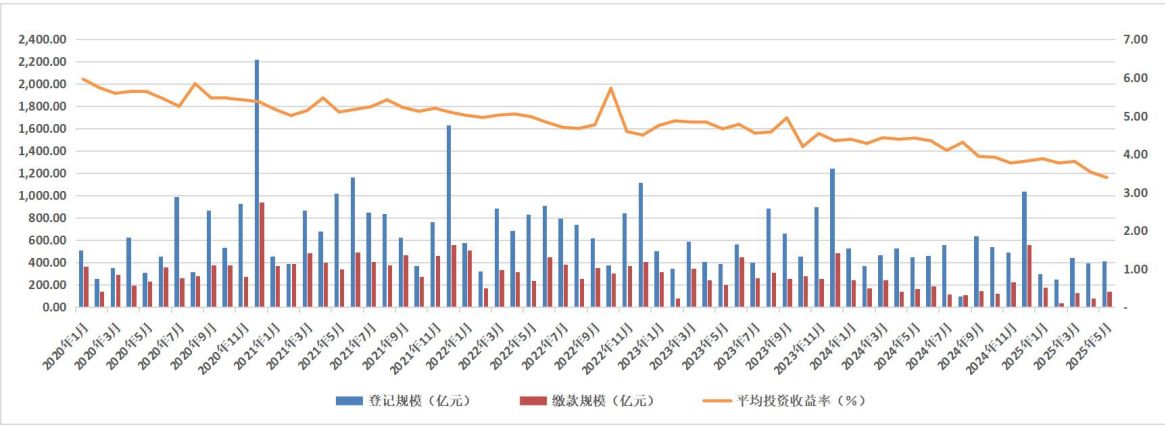
2025 年 1-5 月，保债计划月均登记规模与缴款规模同比大幅下降，月均投资收益率下跌趋势仍未改善。

2020 年-2025 年 2 月保债计划月均登记、缴款及收益率情况



(数据来源：保险资管业协会，长城财富保险资管整理)

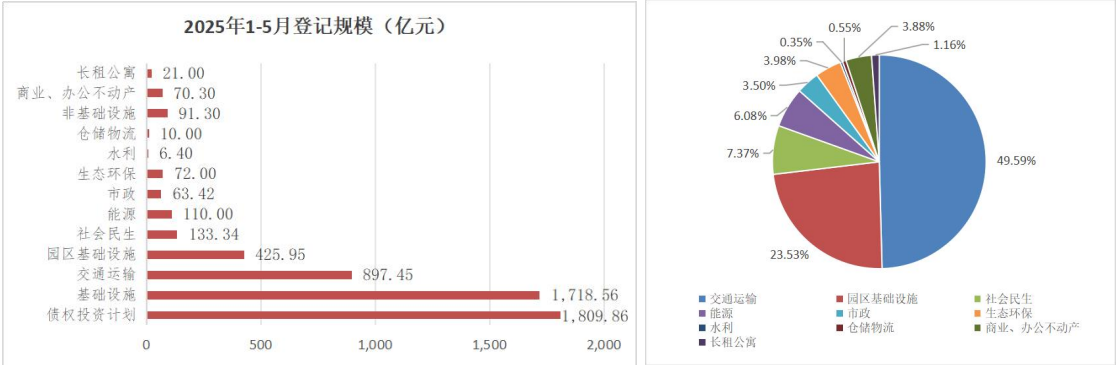
2020 年-2025 年 5 月保债计划登记、缴款及收益率明细



(数据来源：保险资管业协会，长城财富保险资管整理)

从保债计划投资行业分布来看，2025 年 1-5 月，投资项目为基础设施的占比 95%，其中交通运输、园区基础设施、社会民生三大类合计占比约 80%。

2025 年 1-5 月保债计划投资行业分布情况



（数据来源：保险资管业协会，长城财富保险资管整理）

从近年来投资行业对比来看，市政、交通、商业不动产一直以来都是保债计划投资的重点行业。2025 年行业结构有所调整，主要是 2024 年开始单独统计了园区基础设施、社会民生行业。

2020 年-2025 年 5 月保债计划投资行业分布对比

	2020 年占比	2021 年占比	2022 年占比	2023 年占比	2024 年占比	2025 年 1-5 月占比
市政	19.60%	27.72%	25.99%	29.58%	2.77%	3.50%
交通	32.16%	30.42%	36.78%	32.74%	44.02%	49.59%
商业不动产	16.40%	23.86%	22.82%	17.55%	11.05%	3.88%
能源	23.91%	13.12%	9.06%	7.55%	7.70%	6.08%
水利	3.26%	1.85%	3.04%	3.68%	2.11%	0.35%
其他	4.67%	3.04%	2.32%	8.90%	32.35%	36.59%
合计	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

（数据来源：保险资管业协会，长城财富保险资管整理）

2、保债的主要交易对手情况

据协会披露的数据，截至 2025 年 2 月，近 12 个月登记保债计划规模前十大交易对手如下：

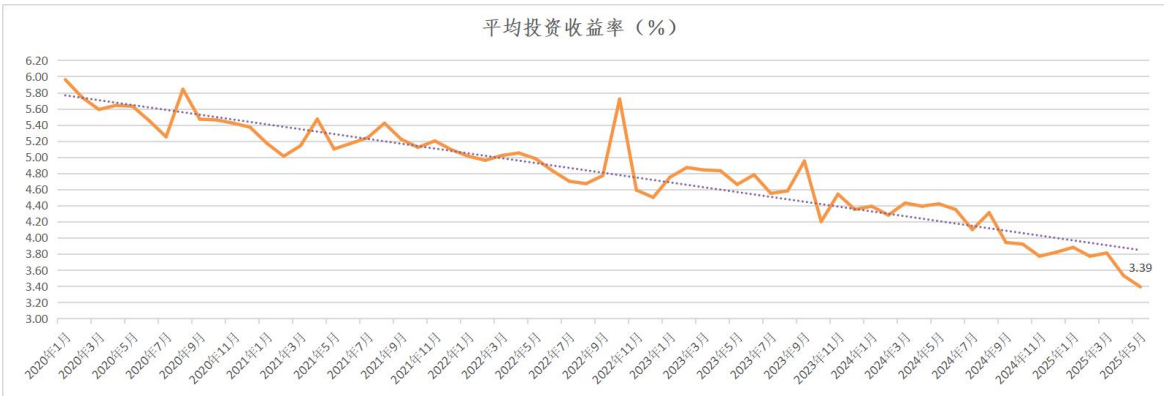
序号	交易对手	截至 2025 年 2 月排名
1	合肥市建设投资控股（集团）有限公司	4
2	宁波市轨道交通集团有限公司	
3	成都轨道交通集团有限公司	6
4	湖北交通投资集团有限公司	2
5	四川发展（控股）有限责任公司	9
6	河南交通投资集团有限公司	3
7	陕西煤业化工集团有限责任公司	

8	珠海交通控股集团有限公司	
9	中国保利集团有限公司	7
10	武汉地铁集团有限公司	10

（数据来源：保险资管业协会，长城财富保险资管整理）

3、保险债权投资计划的收益

2020 年-2025 年 5 月，保债计划的登记的平均投资收益率呈显著下行趋势，2025 年 5 月保债计划登记平均收益率为 3.39%，较 2020 年 1 月下降了 257BP。



（数据来源：保险资管业协会，长城财富保险资管整理）

从投资期限来看，2025 年 1-5 月登记保债计划的期限仍以中长期为主，整体平均期限为 7.54 年，市政、交通运输、能源等平均期限在 8 年以上；对比不同行业的平均收益率来看，园区基础设施、社会民生、水利、长租公寓平均收益率相对略高于综合平均收益率，交通运输、能源、生态环保等平均收益率相对低于综合平均收益率。

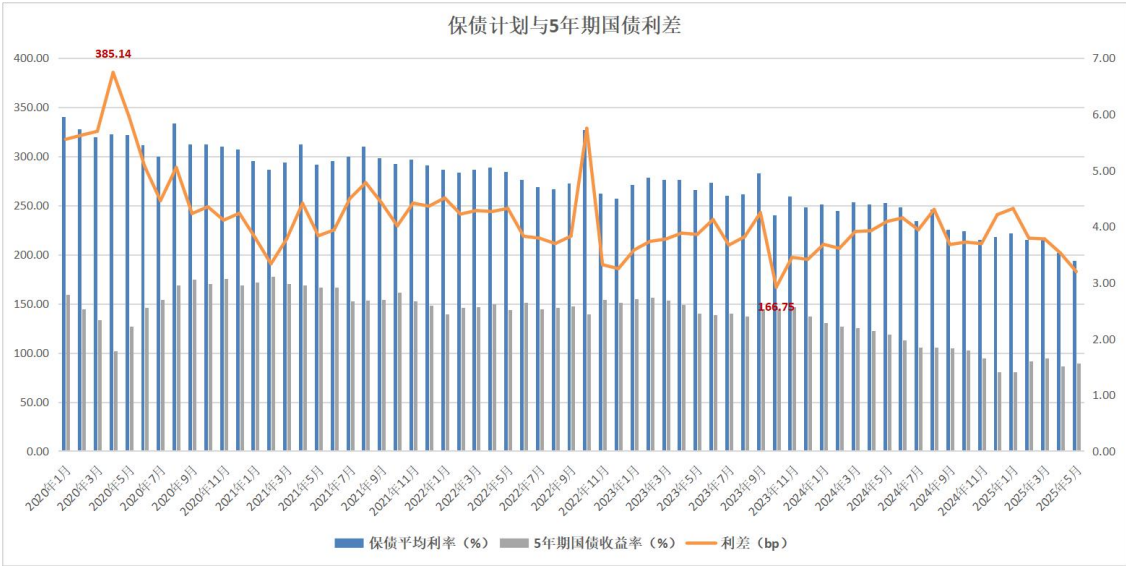
2025 年 1-5 月保债计划各行业期限及投资收益率情况



（数据来源：保险资管业协会，长城财富保险资管整理）

利差方面，考虑到所有保债计划的平均投资期限，在此选取了中债 5 年期国债到期收益率作为比较基准，保债计划的利差处于持续收窄状态且保持在低位波动，受风险偏好降低，优质产品供不应求的影响，利差持续处于低位。

2024 年，受国债收益率下行影响，保债平均利率与 5 年期国债收益率利差略有攀升；2025 年 1-5 月，受国债收益率小幅波动影响，保债平均利率与 5 年期国债收益率利差呈波动下滑。



（数据来源：保险资管业协会，wind，长城财富保险资管整理）

4、展望 2025 年走势

2025 年上半年，受央行调控等因素影响，10 年期国债收益率呈现较大波动，2025 年 1 月 6 日达到阶段性低点的 1.597%，3 月 18 日升至 1.89%，4 月 7 日降至 1.63%，此后处于低位震荡。

虽然 10 年期国债收益率呈现了较大的波动，但非标市场受监管要求趋严、企业融资需求不旺、发行市场竞争激烈等因素影响，优质高评级的非标收益率仍处于下行态势，部分非标总成本中标利率已接近 2.41%，最低投资收益率已降至 2.35%，较 2024 年的低位继续下行超过 30BP。

2025 年 4 月 2 日，美国政府宣布实施所谓对等关税政策，对全球贸易发展影响巨大，目前已临近 8 月份的中美谈判期限，中美关税谈判仍面临不确定性，对国内经济发展带来更多不确定影响，根据中央经济工作会议精神，2025 年将会采取更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策，加强超常规逆周期调节，预计年内将会启动降准降息。从资产配置角度来看，市场整体仍处于“资产荒”的状态，大多机构

处于资产欠配状态。叠加多重因素影响，非标融资渠道的融资成本难以在短期内实现扭转，预计 2025 年非标金融产品的收益率易下难上，同时，考虑到标债加杠杆后的收益率水平，预计短期内非标产品的融资总成本下行空间有限。

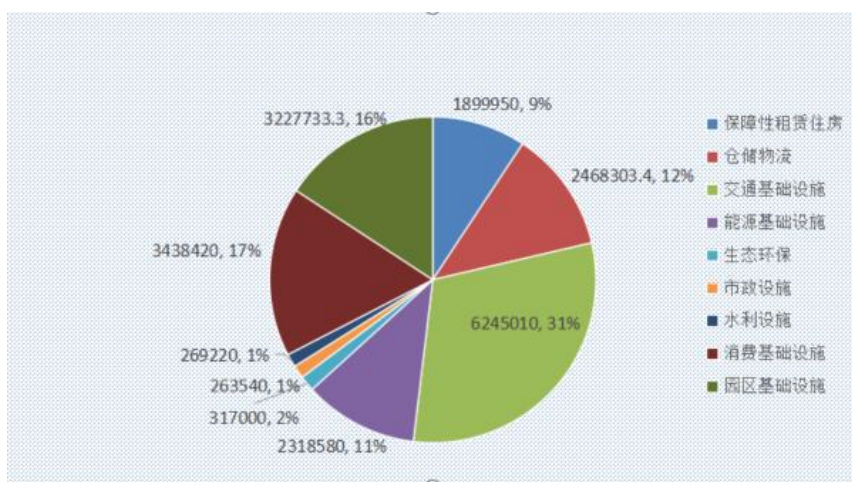
二、REITs 市场分析

1、公募 REITs 2025 年 Q2 市场情况

1) reits 市场总市值

截至 6 月 30 日，中国公募 REITs 68 只上市标的总市值为 2044 亿元。其中交通基础设施 REITs 共计 13 支，市值 624.50 亿元，占比 31%；产业园区 REITs 共计 18 支，市值合计 322.77 亿元，占比 16%；消费类 reits 共计 9 只，市值 343.84 亿元，占比 17%；能源类基础设施 REITs 共计 7 支，市值 231.85 亿元，占比 11%；仓储物流 REITs 共计 9 只，市值 246.83 亿元，占比 12%；保障性租赁住房 REITs 共计 8 只，市值 189.99 亿元，占比 9%；市政水利设施类 2 只，市值 53.28 亿元，占比 2%；生态环保 REITs 共计 2 只，市值 31.7 亿元，占比 2%。

上市公募 reits 市值（按资产类型）



（数据来源：wind，长城财富保险资管整理）

2) 市场表现

4 月中证 REITs 全收益指数本月下跌 0.81%，价格指数下跌 2.38%。分板块来看，消费+6.27%、保租房+3.93%、市政环保+1.94%、高速公路+0.75%、仓储物流-1.21%、能源-1.87%、产业园-4.19%，基本依循基本面预期以及相对估值性价比。板块利差走势显著分化。4 月底能源、产业园、仓储物流板块与十年期国债利差环比分别走阔 54bps、28bps、10bps，保租房、市政环保、高速公路板块利差环比均走阔 4~5bps，消费板块利差环比逆市收窄 7bps。

5 月中证 REITs 全收益指数本月上漲 3.04%，价格指数上漲 2.64%。中证 REITs 全收益指数盘中触及 1093.29 点位，为 2023 年 4 月以来的新高。分板块来看，保

租房+6.25%、消费+4.53%、高速公路+3.83%、仓储物流+3.46%、能源+2.49%、产业园+1.65%、市政环保+0.25%，各板块普涨背后主要原因仍为机构对高息资产的配置需求，同时扩募与分红交易、基本面预期差异等因素共同导致了板块涨幅分化。利差分位数位于 24 年以来较低水平。5 月底各板块与十年国债利差分别为 16bps（能源）、89bps（市政环保）、361bps（高速）、260bps（仓储）、253bps（产业园）、199bps（消费）、104bps（保租房）。

6 月中证 REITs 全收益指数先上行至 1124.91 点（为 2023 年 3 月以来的新高），之后快速回落至月底收盘 1104.73。分板块来看，本月保租房+4.00%、市政环保+3.94%、仓储物流+2.82%、消费+1.94%、能源+1.82%、产业园+0.59%、高速公路+0.15%，保租房与市政环保板块涨幅居前主要受益于上半月长端利率的下行。6 月底各板块与十年国债利差分别为-9bps（能源）、57bps（市政环保）、378bps（高速）、256bps（产业园）、253bps（仓储物流）、200bps（消费）、99bps（保租房），其中能源与市政环保板块利差环比分别收窄 26bps、31bps，高速公路板块利差环比走阔 17bps，其他板块利差环比变化不大。

2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日 C-REITS 市场表现



（数据来源：wind，长城财富保险资管整理）

2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日 C-REITS 业绩表现

指数名称	指数类型	回报	区间年化回报	区间年化波动率	区间换手率	Alpha(年化)	Beta	Sharpe(年化)
中证500	股票指数	3.31%	7.21%	21.45%	162.48%	7.61	1.24	0.38
上证指数	股票指数	2.76%	6%	15.69%	112.27%	5.77	0.95	0.36
沪深300	股票指数	0.03%	0.06%	16.08%	55.21%	0	1	-0.02
中证REITs全收益	基金指数	14.21%	32.84%	8.24%	0%	28.74	0	3.84
中证REITs(收盘)	基金指数	11.2%	25.45%	8.18%	0%	23.01	0.01	2.96

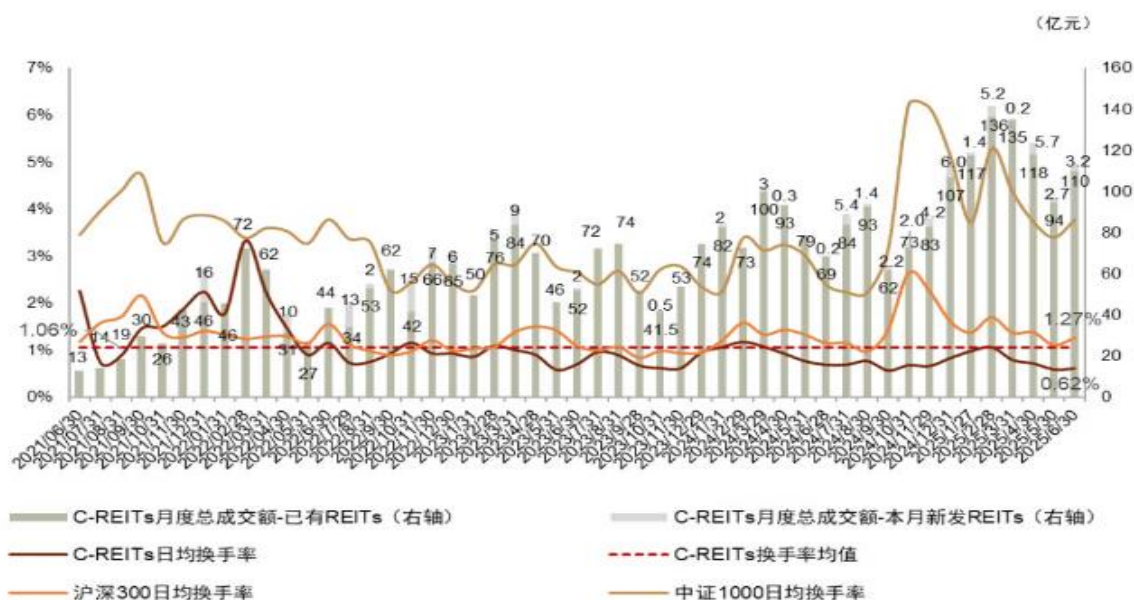
（数据来源：wind，长城财富保险资管整理）

3) 产品流动性方面

4 月、5 月市场整体成交活跃度延续下降，4 月市场日均换手率 0.72%，环比下降 0.08ppt，剔除本月新发项目后全市场日均成交额为 5.61 亿元，环比下降 12.8%。

5 月市场日均换手率 0.60%，环比下降 0.12ppt，剔除本月新发项目后全市场日均成交额为 4.97 亿元，环比下降 15.4%，缩量新高或反映部分存量资金更多采取持券观望策略，小部分增量资金推动市场上涨。6 月市场整体成交活跃度前期连续 3 个月下降后本月略有修复，市场日均换手率 0.62%，环比上升 0.02ppt，剔除本月新发项目后全市场日均成交额为 5.50 亿元，环比上升 7.6%。

上市以来 C-REITS 市场成交额和换手率



(数据来源：中金点睛)

2、2025 年 Q1 资产经营情况

2025 年一季度基金的收入和 EBITDA 完成比例产生板块内的分化，产权类 REITs 中消费类项目基本达成时序目标，仓储物流、产业园区，以及经营权类 REITs 内各个项目之间出现明显的分化。具体细看可供分配金额情况：

产业园区：多数项目接近或达标，博时津开产业园 REIT(28%)、中金联东科创 REIT(26%)、中金重庆两江 REIT(26%)、华夏金隅智造工场 REIT(25%)、华泰南京建邺 REIT(25%) 基本完成时序进度，而广发成都高投产业园 REIT(24%)、易方达广开产业园 REIT(23%)、招商科创 REIT(22%) 未达到预期。

仓储物流：项目呈现两级分化，华夏深国际 REIT(26%)、华安外高桥 REIT(26%) 小幅超时序进度，而华泰宝湾物流 REIT(23%)、中航易商仓储物流 REIT(17%) 均未能达到。其中，中航易商仓储物流 REIT 因一季度受重要客户免租期及租金收缴的影响，可供分配金额存在季节波动。

保租房：招商基金蛇口租赁住房 REIT(23%) 未达到预期。

消费基础设施：基本均达到预期，易方达华威市场 REIT(71%)、华安百联消费 REIT(28%)、华夏首创奥莱 REIT(28%)、华夏大悦城商业 REIT(26%) 和 华夏华润商业 REIT(25%)。其中，易方达华威市场 REIT 本期可供分配金额包含基金成立前项目经营产生的留存经营收益。

市政环保板块：国泰君安济南能源供热 REIT(76%)，银华绍兴原水水利 REIT(24%)。其中，国泰君安济南能源供热 REIT 因为供热项目季节周期特点明显，大部分用户已在本采暖季初期完成采暖费缴纳，项目公司现金流入和流出并非在一年内平均发生。

能源类：三个可比项目均未能达到预期，工银蒙能清洁能源 REIT(22%)、中信建投明阳智能新能源 REIT(19%)、华夏特变电工新能源 REIT(10%)。主要未包含符合条件的可再生能源补贴的保理款。

高速公路：可比项目呈现分化，平安宁波交投 REIT(35%)、招商高速公路 REIT(25%) 达成时序进度，华夏南京交通高速公路 REIT(23%)、工银河北高速 REIT(14%) 未能达标。

3、估值分析

估值方面，随着二季度 REITs 市场继续上涨，整体 P/NAV 进一步增加，市场平均 P/NAV 从一季度末的 1.223 攀升到 1.32，REITs 整体估值水平大幅提升，所有板块估值倍数均大于 1。分板块看，公共事业板块、保障房板块、消费板块、环保能源板块、产业园板块、高速公路板块、仓储物流板块分别为 1.62 倍（前值 1.464 倍）、1.62 倍（前值 1.425 倍）、1.50 倍（前值 1.357 倍）、1.42 倍（前值 1.346 倍）、1.20 倍（前值 1.134 倍）、1.17 倍（前值 1.117 倍）、1.20 倍（前值 1.109 倍）。

三、不动产市场分析

1、2025 年写字楼市场 Q2 动态

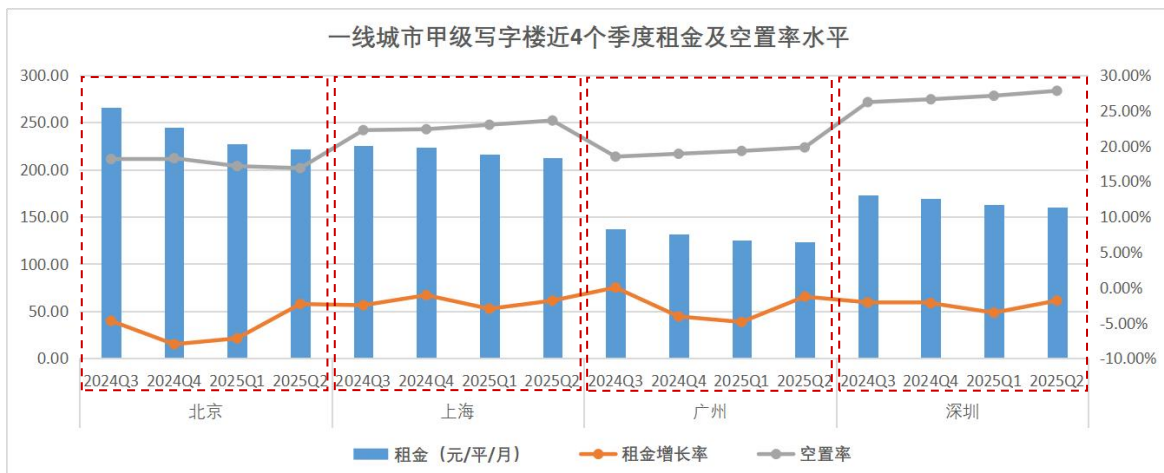
根据国家统计局数据，2025 年 1-5 月，全国规模以上工业增加值同比增长 6.3%。5 月份，制造业采购经理指数（PMI）为 49.5%，企业生产经营活动预期指数为 52.5%。1-5 月份，全国服务业生产指数同比增长 5.9%，社会消费品零售总额同比增长 5.0%，全国固定资产投资（不含农户）同比增长 3.7%。2025 年 6 月，制造业采购经理指数（PMI）为 49.7%，环比上升 0.2 个百分点，制造业景气水平继续改善。

总体来看，2025 年 1-5 月份，随着政策组合效应持续释放，稳经济促发展效果显现，国民经济保持平稳发展态势，展现了我国经济的韧性和活力。同时外部不稳定不确定因素较多，国内需求扩大内生动能尚需增强，经济持续回升向好基础仍需稳固。2025 年 5 月，中美协商达成初步协议，宣布“对等关税”暂停 90 日，截止 2025 年 8 月 10 日的谈判期限临近，中美关税谈判仍面临不确定性，对国内经济发展仍存存在着较大不确定影响。

从研究机构数据来看，2025 年二季度，一线城市甲级写字楼市场的延续以价换量，市场需求缓慢恢复，面对持续新增供应，市场继续承压。

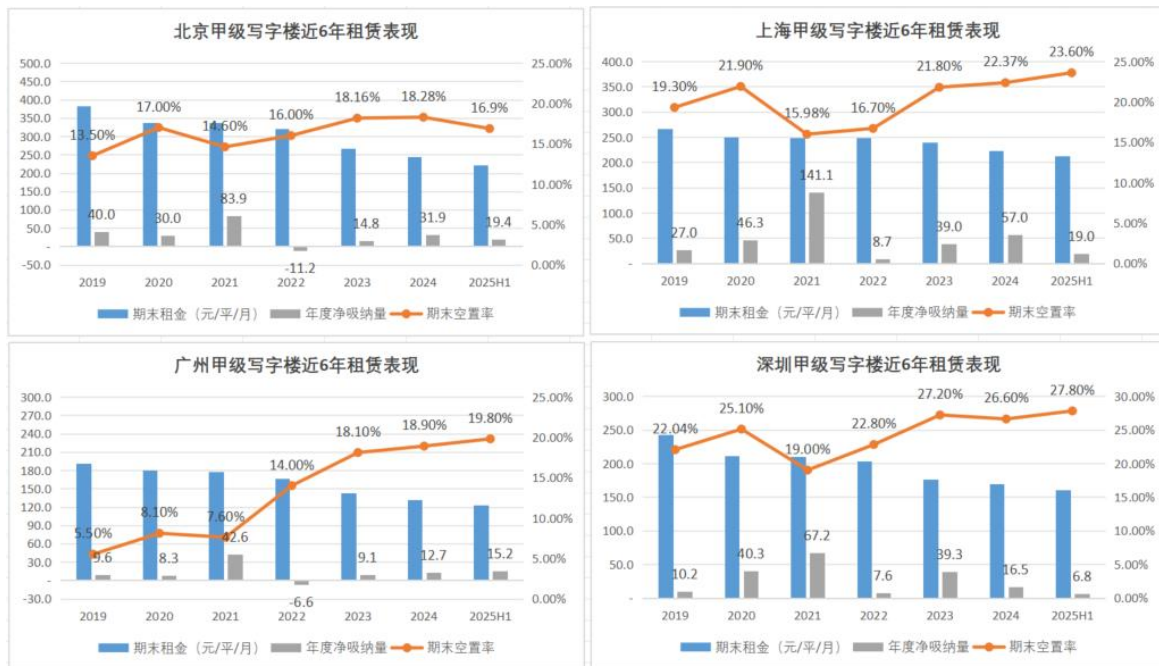
一线城市甲级写字楼 2025 年 Q2 租赁情况：

- **租金水平：**一线城市甲级写字楼延续以价换量，四大一线城市甲级写字楼租金水平继续下行，平均降幅有 4.65%收窄至 1.82%。
- **空置率：**一线城市甲级写字楼空置率仍处于较高水平，四大一线城市平均空置率超过 22%，其中北京市场甲级写字楼空置率连续两个季度小幅下降，市场表现相对领先；上海、广州、深圳整体空置率仍表现为上升态势，均创 5 年来的新高。
- **净吸纳量：**一线城市甲级写字楼净吸纳量环比表现有所下滑，但随着以价换量持续实施，进一步带动市场租赁去化。



(数据来源：戴德梁行，长城财富保险资管整理)

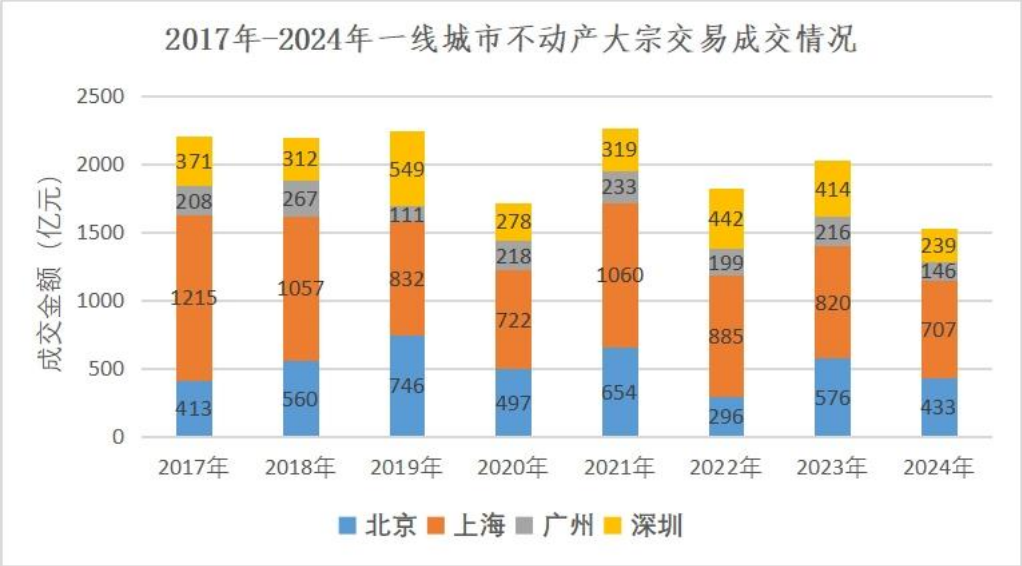
从近六年数据来看，国内一线城市甲级写字楼租金单价持续下跌，创近六年来新低；空置率方面处于近六年来相对较高水平运行，其中北京市场空置率改善显著；从净吸纳量来看，北京、上海、广州三城的净吸纳量自 2022 年以来保持小幅增长态势、深圳的净吸纳量呈显著波动。



(数据来源：戴德梁行，长城财富保险资管整理)

一线城市不动产大宗交易情况：

根据戴德梁行统计数据，2024 年，一线城市不动产大宗交易成交金额 1525 亿元，同比减少 24.73%。



（数据来源：戴德梁行，长城财富保险资管整理）

根据公开信息，2025 年一季度，上海市不动产项目大宗交易成交金额 185 亿元，主要为内资买家，业态主要为办公及零售，其他包括商务园区、公寓酒店、物流厂房。典型案例为上海博华广场，业态为办公，成交标的为博华广场 50%股权，成交面积 15.37 万方，卖方为外资美国汉斯及阿布扎比投资局，买方为中邮保险（50%）及阿布扎比投资局（40%）联合投资的基金。

2025 年一季度，北京市不动产项目大宗交易成交金额 43 亿元，全部为内资买家，业态包括办公、公寓酒店、零售。其中，光线传媒收购奥林 NEO 办公项目，成交总建面 2.85 万方，成交金额 12.2 亿元。建信住租基金收购朝阳鲲意熙园项目，收购金额 16.83 亿元。

2025 年一季度，广深不动产市场大宗交易成交金额合计 85 亿元，全部为内资买家，业态主要包括综合体、办公、零售、商务园区。典型案例为兴业银行收购深圳湾超级总部基地地块项目，系原恒大深圳湾总部，总建面 35.51 亿元，成交金额 66 亿元。

2、2025 年下半年市场展望

2025 年 1-5 月，随着政策组合效应持续释放，稳经济促发展效果显现，国民经济保持平稳发展态势。随着中美关税谈判期限临近，中美关税谈判仍面临不确定性，对出口贸易发展影响巨大，对国内经济发展带来更多不确定影响，对甲级写字楼市场的复苏也将产生一定的影响。

从 2025 年二季度一线城市甲级写字楼市场表现来看，租金单价持续下滑，整体空置率攀升，2025 年下半年仍将有大量的新增供应，存量项目的去化难度较大，预计 2025 年总体呈现为以价换量的态势。

➤ 北京

下半年，北京甲级写字楼市场预计暂无新增供应入市，市场持续去化或将推动空置率继续下降。租金方面，目前租金价格已处于较低的水平，整体市场处于筑底阶段，预计 2025 年年底至 2026 年年初，租金水平将趋于稳定。

➤ 上海

2025 年，上海市出台了支持保障民营企业发展、促进专精特新中小企业发展壮大的政策措施，推进产业转型升级，有望对甲级写字楼市场形成积极影响，短期趋势来看，空置率及租金水平仍有较大压力。

➤ 广州

根据市场统计，下半年还将有较大面积的新增供应入市，主要来自琶洲和国际金融城的新增供应，全市甲级写字楼空置率仍有上升压力，租金单价预计仍将继续下行。

➤ 深圳

根据市场统计，下半年还将有大面积的新增供应入市，后续市场竞争将持续加剧，随着后续小米、腾讯、VIVO 等企业的总部大楼即将投入使用，未来办公需求的转移，对存量办公项目产生较大的去化压力，总体来看，短期内，空置率和租金水平难以改变走势。

四、仓储物流市场分析

1、2025 年一季度市场整体情况

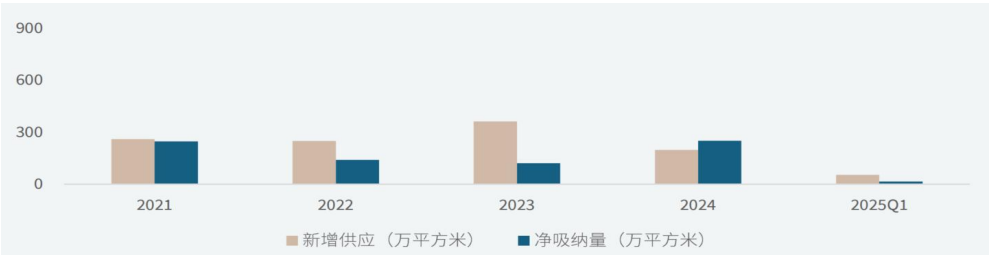
2025 年第一季度,全国 50 个重点物流城市的新增高标仓供应环比明显回落,但整体供应量较 2024 年同期仍有所增长,反映出市场供给侧依然处于相对高位。在需求端,一方面,部分业主延续以价换量策略,有效刺激租赁成交;另一方面,伴随去年以来系列促消费政策持续落地,居民消费需求稳步释放,带动整体市场需求延续上季度的修复态势整体市场出租率仍保持在 80%以上,显示出一定韧性。但值得注意的是,前两年集中释放的新增供应尚未有效消化,当前整体市场仍面临较为突出的去化压力。

2、重点区域市场情况

1) 京津冀区域

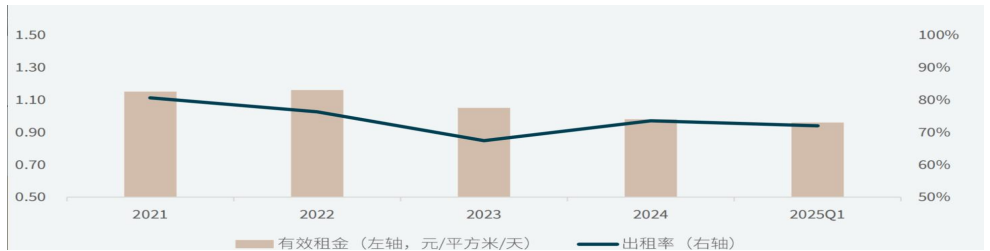
2025 年第一季度,京津冀城市群消费市场的疲软态势和进出口贸易的增长乏力抑制了区域整体租赁表现的回暖态势。尽管"以价换量"策略仍持续推动租金下行以刺激需求回升,本季度市场出租率表现同比保持回暖,但环比呈现小幅下滑。展望未来,随着新增供应在未来的持续入市,去化压力预计将持续。

2021 年-2025 年一季度京津冀城市供需情况



(数据来源: 仲联量行)

2021 年-2025 年一季度京津冀城市群租赁表现

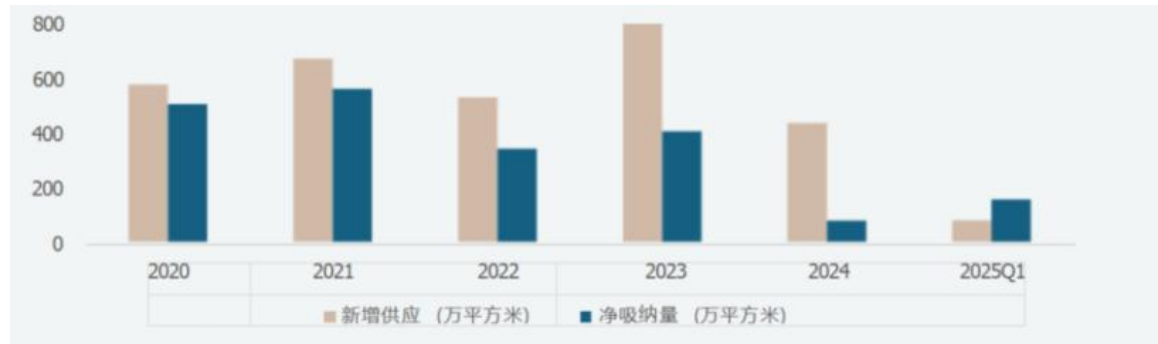


(数据来源: 仲联量行)

2) 长三角区域

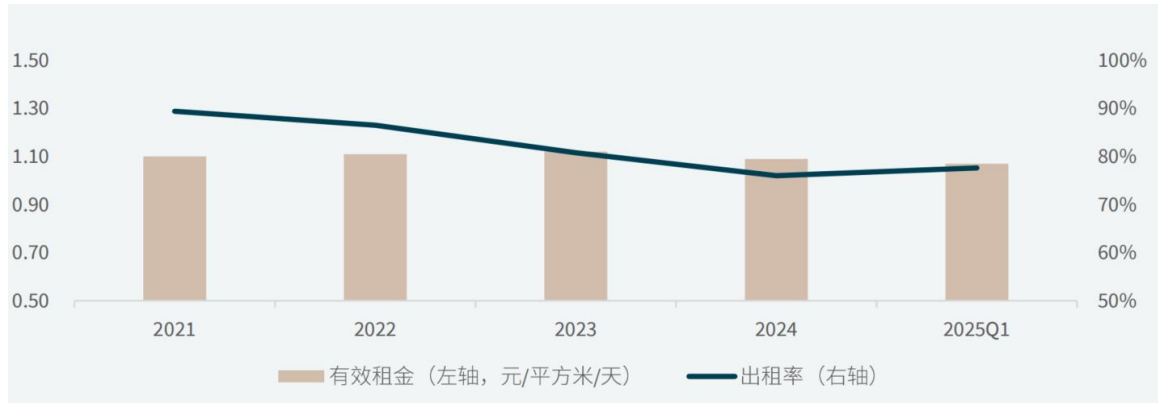
2025 年一季度，长三角地区新增供应持续回落，叠加高技术制造业的增长和区域内仓储运营商“以价换量”策略的积极影响，整体出租率环比出现了超过 1% 的回升。然而，过去两年大量新增供应仍未完全去化，导致市场空置率维持在相对高位，租金水平继续承压。展望未来，随着新增供应逐年减少及消费需求逐步释放，市场表现回稳趋势明显。但短期内，租金和出租率仍面临一定的震荡压力。

2021 年-2025 年一季度长三角城市群供需情况



(数据来源：仲联量行)

2021 年-2025 年一季度长三角城市群租赁表现

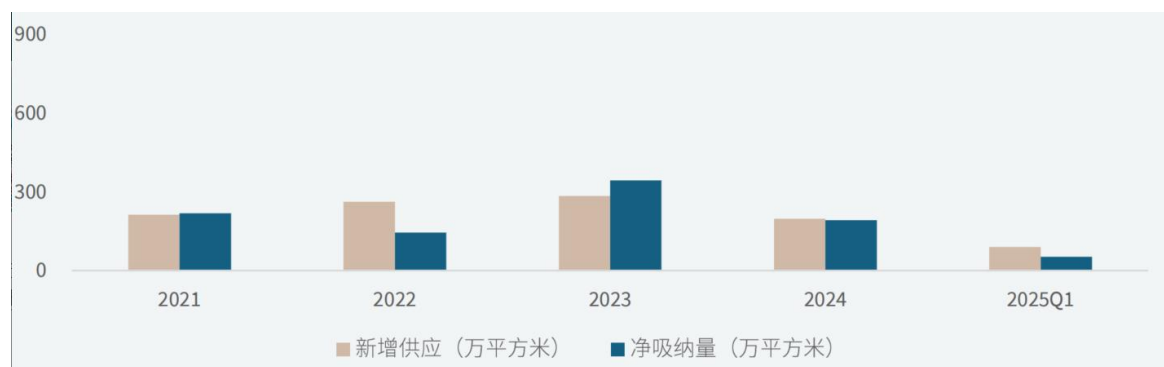


(数据来源：仲联量行)

3) 珠三角区域

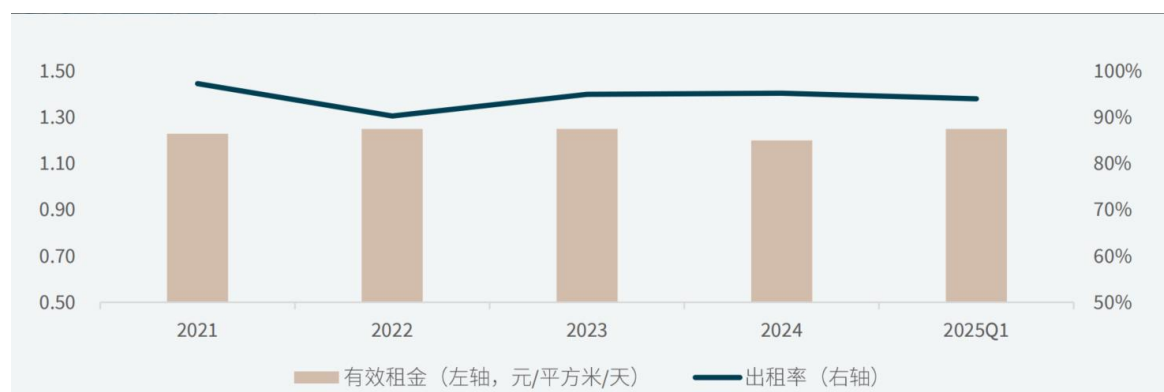
2025 年第一季度，受全球贸易环境中关税政策不确定性的影响，珠三角地区作为国内跨境电商仓储租赁需求最为集中的区域，跨境电商的市场活跃度有所下降，部分租户采取观望态度应对外部市场的不确定性。展望未来，随着新增供应项目的落地，短期内供应过剩的局面难以缓解，租金仍面临下行风险。业主需灵活调整租赁策略，以应对市场波动并保持竞争力。

2021 年-2025 年一季度珠三角城市群供需情况



(数据来源：仲联量行)

2021 年-2025 年一季度珠三角城市群租赁表现



(数据来源：仲联量行)

3、未来展望

展望未来,尽管需求端在消费政策支持下有望持续修复,但在前期新增供应尚未完全消化、周期性空置仍存的背景下,整体市场的去化压力短期内难以显著缓解。同时,受限于宏观经济和外贸环境的不确定性,物流地产市场整体仍将面临一定的租金调整压力。