

物流地产发展现状及融资模式探析

曲 伟

赤晓企业有限公司 广东 深圳 518000

摘 要: 随着物流行业的发展,人们对物流的要求也越来越高,物流作为物流仓储、配送和分拣的重要载体,越来越受到人们的青睐。虽然对物流的需求很大,但是由于其主要的利润来源是租金收入,而且其投资回收期很高,这使得这类物业在资金上存在着很大的困难。因此,深入探讨我国物流产业的融资方式,对于推动我国物流产业的稳定发展具有重要的现实意义。在这一背景下,本文首先从目前物流地产的发展状况开始,对其融资需求和盈利方式进行了详尽的阐述,并对其进行了分析,包括公募基金、私募基金和商业抵押贷款资产证券化。

关键词: 物流地产; 融资模式; 资产证券化

Analysis of logistics real estate development status and financing mode

Qu Wei

Chixiao Enterprise Co., LTD., Shenzhen, Guangdong 518000

Abstract: With the development of the logistics industry, people's requirements for logistics are getting higher and higher, and logistics, as an important carrier of logistics warehousing, distribution and sorting, is more and more favored by people. Although there is a large demand for logistics, its main profit source is rental income, and its high investment recovery rate, which makes such properties have great difficulties in capital. Therefore, it is of great practical significance to deeply explore the financing methods of China's logistics industry to promote the stable development of China's logistics industry. In this context, this paper starts from the current development situation of logistics real estate, elaborates its financing needs and profit methods, and analyzes it, including public funds, private funds and commercial mortgage loan asset securitization.

Key words: logistics real estate; financing mode; asset securitization

引言

物流包括仓储、物流园区和物流配送中心等。由于以下几个方面的因素,物流对我国的经济有着正面的影响:中国现已成为世界上最大的生产国及出口国,同时也是世界上最大的进口国及出口国,其进口国及出口国均有赖于物流体系,为各国的进出口贸易提供完备的物资流动;国内的线上线销售市场,亦高度依赖于物业物流,特别是电商行业。由此可以看出,物流业对我国对外贸易,国内经济的发展起到了积极的推动作用。然而,当前国内的物业管理行业总体上还处于较低的水平,中高端物业管理行业还很少出现,但这类工程因其运营模式的独特性,难以迅速回收投资,限制了其发展。无论是各国的进出口贸易公司,或是我国的电商物流行业,都应该积极开拓物流的融资渠道。

1 物流地产领域发展现状

伴随着中国消费产品的迅速发展,电子商务和新零售的发展速度也是世界上最快的,对于高度自动化的仓库,需要

大量的库存,以达到多个种类和小的数量,随着市场的迅速扩大,仓储和物流设备的短缺问题也日益突出。根据资料显示,当前市场上的高品质仓库供给已经达到了完全的供大于求,而这种强劲的需求正在持续推高市场租金的上涨。此外,政府亦因对物流土地的投资力度不够、对就业的拉动作用不足,及对财政收入的贡献较低等原因,一直在减少仓库土地的出让额。比如上海“十三五”的国土空间规划,就提到了要把工业用地从现在的27%下降到15%,并且要把工业用地的指标往制造业和高新技术产业方向转移,把能用在物流和仓库上的资源都减少了。上述两个因素相加,使得高端的物流仓库价格持续上升,并使其发展为一个极具潜力的新兴行业。所以,各个方面的资金都在继续增加对仓库的投资,以期在今后的电子商务战争中,得到重要的战略性资金。

1.1 物流地产的发展速度较快

为物流业提供服务,由各种基本设施组成,而物流业的中心就是物流业的仓库。根据中国仓库配送行业协会的统

计资料, 2012-2019年度, 我国商业一般仓库和仓库的总存储面积呈现出不断增加的态势。2012年, 全国商业一般仓库面积为 6.98×10^8 平方米, 2019年达到 10.90×10^8 平方米。据最近的统计, 2020年, 我国商业一般仓库面积为 11.5×10^8 平方米, 随着目前我国经济发展的需要, 这个数字还会继续上升。除了仓储设施之外, 物流还包含了分散在各个地方的配送及分拨中心、物流企业的办公楼和停车场、专业的物流园区等。

1.2 物流地产相关设施存在不足

1.2.1 人均仓储面积偏小

物流业的配套建设必须符合社会的发展需要, 过渡的物流业将导致社会的资源浪费, 而过渡的物流业将对社会的发展产生不利的影响。美国和日本分别拥有5.4平方米和4.0平方米的仓库, 而2019年, 中国只有0.76平方米的仓库。尽管近几年来, 国内新增的仓库和储存设备越来越多, 但是, 人均仓库面积与国外先进水平还相差甚远。中国的外贸规模很大, 电子商务也很成熟, 对物流的要求也很高, 甚至比美国、日本还要高, 但是, 中国目前的平均仓库空间很少, 很难满足经济发展的需要。

1.2.2 中高标准物流地产设施明显不足

传统的物流仓储设施, 以储存和运输为主, 没有其他的增值功能, 它们的服务水准低下, 很难满足发展的需要。现代物流业对中、高标准的物流设施的要求越来越高, 但是, 目前中国的中、高标准的物流储备设施还很少, 与国外先进水平还有很大的距离。与一般的仓库设施相比, 中高标准仓库拥有一系列的优点, 具体包括了以下几个方面: 信息化、智能化水平较高, 消防安全设计完备, 仓库空间利用率高, 内部设施完备, 物流效率高, 物资的安全性较高。根据我国有关的调查, 尽管建造中的高标准的物流仓库的费用比较高, 但是它的整体效果非常好, 与普通仓库相比, 它的费用要低20%左右。我国中等城市的高规格的物流和储备设备具有显著的优越性, 但是与美国的1.13平方米相比, 我国中等城市的高规格的物流和储备设备只有0.015平方米。

2 物流地产的融资需求与盈利模式

2.1 物流地产的融资需求

总的来说, 中国的物流业(特别是中高档)需求很大, 在不久的将来, 人们的生活质量将会得到极大的提高, 甚至可以与发达国家相媲美, 必须加大对物流业的投资建设力度, 而物流业的建设与发展, 其所需资金巨大。

2.2 土地供应紧张导致物流仓储项目投资成本上升

由于其自身的特点, 我国的物流产业主要集中在人口稠密和经济发展较快的区域。此类区域的土地供给较为紧缺, 将有限的土地资源用于公共基础设施、住宅建筑和物流仓储等各种工程, 使得可利用的土地资源一年比一年少, 造成了物流仓储项目的获取成本较高。此外, 当地政府更愿意将土地供给到具有较高投资收益比的行业, 以此来增加当地的收

入并带动当地的就业, 在这一领域, 物流仓储项目的效果却不明显, 其在建设用地中的比重也出现了下滑, 而由于土地成本过高, 使得物流企业必须进行大量的资金筹措。

2.3 现代物流地产造价更高

物流地产的成本与其内部的基础设施以及功能等有着紧密的联系, 相对于传统的物流地产, 现代物流地产在信息化、智能化方面有着非常明显的优点, 一些还具备组装、加工的能力。对于新鲜的物品, 对仓库的温度提出了更高的要求。火灾报警、自动灭火和视频监控等也是现代物流设施所必须具备的一系列功能, 我国的中高端物流仓库已经与世界水平相适应, 建设水平不断提高, 这也使得现代物流业的建设费用越来越高, 造成了大量的资金投入。

2.4 物流地产的盈利模式

在讨论物流业的投融资问题时, 首先要确定物流业的赢利方式, 一个好的赢利方式能够吸引更多的资金投入。目前, 我国的物流房地产行业存在着三大盈利模式:

2.5 租金收益

物流中的非自有物业, 如仓库、停车场等, 以出租为主, 盈利能力较强, 一些物业的建设是由物业公司委托物业公司进行的, 而物业公司则是最后的承受者。一些物流房地产是房地产开发商自行出资发展的, 再把它出租给一家物流业公司, 而物流业公司则负责对物流业公司的物业进行经营, 而物流业公司则需要为物流业公司缴纳房租、管理费等。也有些物流地产项目是由物流企业与房地产公司共同进行的, 他们在项目中各占一成, 而且可以充分利用自己的优势。

2.6 服务收益

在中高档仓库中, 会有更多更高级的信息管理和装备, 在出租的过程中, 还会对承租人进行技术训练, 而训练也会成为物业公司的主要利润之一。

2.7 土地增值收益

物流所占的空间很大, 而且有很好的区位条件。当一个地区的发展时, 地价将会有较大幅度的提高, 而物流业的收入将会有较大幅度的提高。

3 物流地产项目扩张的瓶颈分析

3.1 投资回收期较长

一个物流地产项目, 从拿地到项目完成, 都会有很高的前期投入, 在后期, 它与客户可以签署比较长期的仓库租赁合同。但是, 因为顾客是按照年来支付仓库租金, 所以它要在很长的一段时间内, 才能完成对投入资金的收回, 这样, 相对长的投资回收期就会降低项目的盈利性。

3.2 轻资产物流地产商融资瓶颈

目前, 以轻资产运作为基础的物流业企业缺乏向银行提供资金的充足担保, 由于资金的匮乏, 使得房地产项目扩展的回报率受到了影响, 因此在这个跑马圈地的时代, 很难将整件事情串联起来, 迅速构建起一个物流和仓储网络体系。

4 物流地产的融资模式

4.1 REITs 融资模式

2020年,国家出台了《关于进一步降低物流成本的实施意见》,强调要保证物流用地需求,加强物流用地监管,扩大物流用地规模,扩大物流用地规模。在建设国家物流枢纽、冷链物流骨干基地时,要加大中央财政的投入力度,加大地方财政的支持力度。在中国,公募 REITs 主要是在国家发展和改革委员会(以下简称发改委)与中国证监会的主导下进行的,它是一种在物流地产方面的一种新型融资方式。具体实现的方式是:向社会投资者筹集资金,以此为依据,组成专项基金。之后,以已完成的物流基础设施为资产抵押,进行资产证券化,由特定的基金管理人来经营与之有关的证券资产,其中,大部分的利润都被全部的社会投资人所占有,这样就可以将物流资产转变成一种比较稳定的理财产品。REITs并非只适用于物流业,它也适用于其他国家的基建工程。但是,REITs的融资模式到现在仍然处在一个摸索的状态,直到2021年,在国家发展改革委的倡导下,REITs的融资模式才开始了试点,其中包括了市政基础设施、生态环保基础设施、仓储物流基础设施等八个类别。REITs融资模式中,需要具备一些基本的要求,比如:土地使用合法,资产范围明确,权属清晰,项目具备可转让性等^[2]。从实质上来说,这就是一种公开的资金,而且这些投资项目也可以在市场上进行买卖。截至2021年12月底,已有2个房地产投资物业管理公司的物业管理公司的物业管理公司。

4.2 私募融资模式

京东物流和菜鸟物流已经在国内形成了一个巨大的物流仓库体系,它们在物流的投资和建造过程中,逐步探索出了

一种私人集资的方式。其具体操作是:项目建设者和投资者通过不公开的形式协商具体的合作模式,投资者出资,双方约定盈利模式。投资方的种类很多,其中最普遍的就是专业的风险投资机构和商业银行,但是,风险投资机构一般都会对一些非国企的物流进行投资,比如京东物流,它在运营的时候,一直都会通过风险投资机构来获取资金^[3]。私人集资的方式对物流房地产公司来说有比较明显的好处,这是由于公司在和投资方谈判的时候,拥有更多的发言权,保证了公司在物流房地产项目上的绝对掌控力,同时也可以让公司不至于背负太多的负债,特别是风投,可以明显地减少公司的融资费用。

结束语

综上所述,由于其具有较大的投资金额和较高的租金收入,且回本率较低等特点,使得这类工程的资金来源受到了一定的制约,我国中高档的物流业比较缺乏,在大力发展的同时,也面临着资金困难的问题。当前,我国房地产市场的三种融资方式是:一种是政府主导的 REITs 模式,另一种是私募基金模式,以及一种是以商业抵押贷款资产证券化为基础的融资模式。物流公司要结合自身的特点,在保证充足的建设资本的前提下,尽量减少财务费用与风险。

参考文献

- [1]张法铭.铁路物流基地市场化投融资模式及应用研究[J].铁道货运,2023,41(04):22-27.
- [2]何珊,崔冬.金融科技背景下商业银行供应链金融风险控制[J].沈阳师范大学学报(社会科学版),2023,47(01):103-109.
- [3]孟福刚.企业供应链物流金融融资模式创新研究[J].运输经理世界,2022(34):65-67.

