

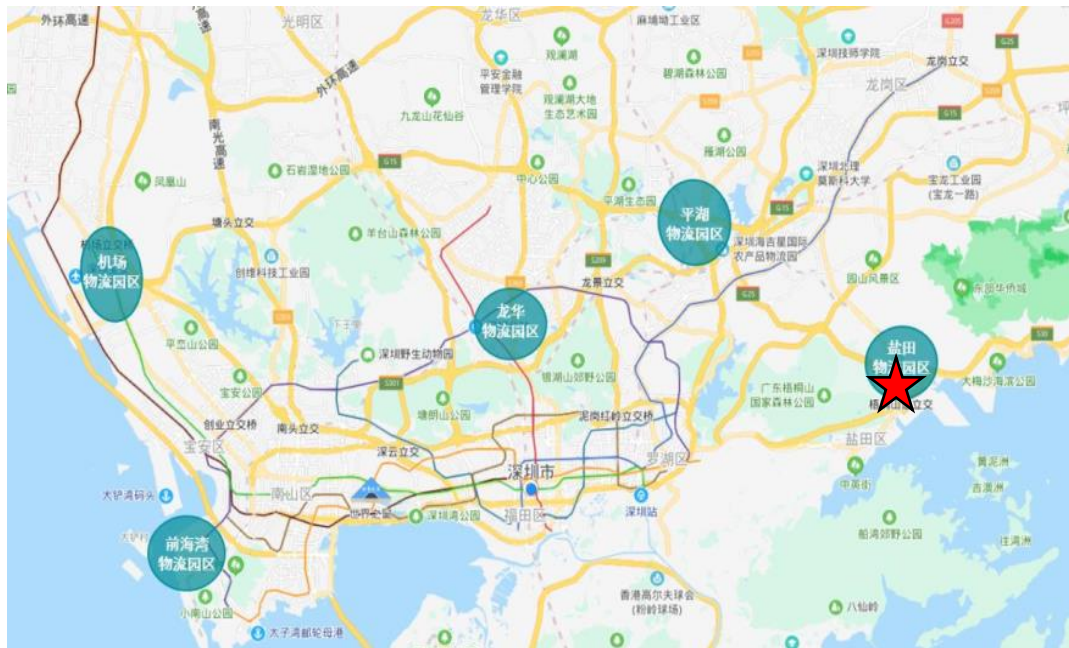


# 项目推介：深圳盐田物流园项目

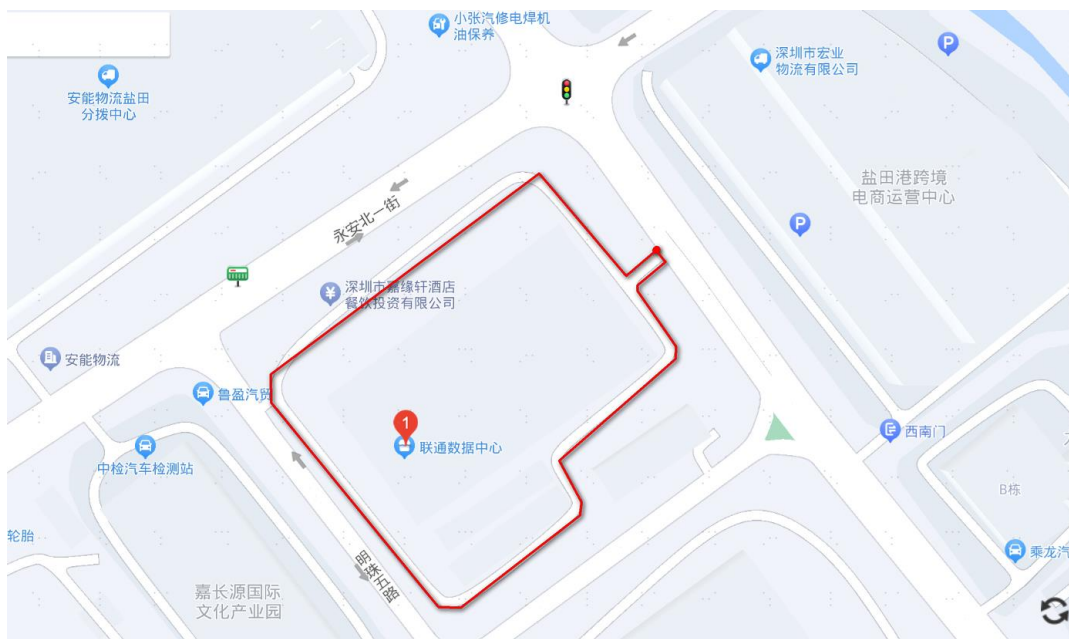


2024年1月

# 1 项目区位



- 目标资产位于深圳市盐田区。深圳已形成区域级规模的物流园区共5个：盐田、前海、机场、平湖、龙华物流园区，成为支撑深圳现代物流业发展的重要载体；
- 根据戴德梁行统计，截至2022年底，深圳市高标准物流仓储物业总存量面积为245万 $m^2$ ，集中分布于两个依托集装箱枢纽港的物流功能节点——盐田和前海。其中，盐田综合保税区及周边存量面积为126万 $m^2$ ，占全市比例约51%；前海综合保税区存量面积达63.3万 $m^2$ ，占全市比例约26%。



- 目标资产坐落于盐田区明珠五路，距地铁8号线盐田路站1.6公里，距惠深沿海高速入口3.2公里，距盐排高速入口2.3公里，距盐田港国际集装箱码头3.9公里，距深圳市区约20.1公里，距深圳宝安国际机场约44.5公里，便捷的交通为项目的高效物流能力提供了良好的基础。

## 2 项目产权、现状用途

项目区位	用途	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	使用年限	权利类型	权利性质	竣工日期
深圳市盐田区 (备注: 不属于盐田保税区范围)	仓储用地/ 仓库、配套办公	18,680.28	27,894.28m <sup>2</sup> , 其中: -仓库27398.39平米; -配套办公495.89平米	50年, 2004年至2054年	国有建设用地使用权/ 房屋所有权	出让/商品房	2012年

序号	建筑层数及高度	现状用途	当前出租率 (%)	地面承重、设备设施配套
1	1、建筑层数: 共3层; 且仅在第3层靠东面部分面积, 做为配套办公用途, 因此就有了第3、4层, 合计面积495m <sup>2</sup> ; 2、建筑总高度: 24米 3、建筑各层层高: 首层8米; 二层7.5米; 第三、四层3.9米;	1、仓库: 某国企数据中心; 2、配套办公: 档案存放用途;	满租状态, 租金收缴率100%	1、地面承重: 第1层是2.5吨/m <sup>2</sup> ; 第2、3层是1.8吨/m <sup>2</sup> ; 2、坡道: 一至二层为坡道库且有卸货平台, 相比于区域内其他纯梯库项目, 货物可直接装卸运输, 效率高; 3、电梯: 配有6部电梯; 4、车位数: 132个, 其中地下停车位43个、地上停车位89个;

### 3 项目当前租约情况

序号	租户名称	合同约定的租赁面积 (m <sup>2</sup> )	合同约定的租金及 增幅 (%)	租赁期限
1	租户1 (某国企)	1) 室内面积29,085.07平方米; 2) 室外、二楼塔台、屋顶风机主机占用 合计面积4,576平方米。	-室内面积29085.07平方米, 月租金2,704,911.51元/月; -室外、二楼塔台、屋顶风机主机占用合计面积4576平方 米, 月租金311,168.00元/月。 <b>以上两项场地使用费共合计3,016,079.51元/月, 含税 (5%)及管理费, 合同期内第二年起每年递增5%;</b>	5+3年: -2023年至2028年; -2028年至2031年;
2	租户2	室内面积2,001.06平方米	-月租金63,033.43元;	2023年至2028年;
3	租户3	室内面积2,546.43平方米	月租金145,146.51元;	2023年至2024年;

## 4 项目外观实景



## 5 项目竞争优势

- 1、深圳仓储物流用地供给受限，仓储物流设施供给紧缺，未来租金收入具有增长空间。在2011-2020年间，盐田区仓储物流用地供应数量合计仅3宗，成交建设用地面积约6.55万平方米，规划建设面积约22.97万平方米，成交楼面价近4000元/平方米，容积率近4.0，为全市各区最高水平。

图表 盐田区仓储物流用地供应情况

成交日期	地块名称	建设用地面积 (m <sup>2</sup> )	规划建筑面积 (m <sup>2</sup> )	成交楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )
2018/12/5	深圳盐田区盐田港后方陆域	20,732	82,927	3,979
2018/11/9	深圳盐田区盐田路与盐排高速公路交汇处	23,227	92,909	3,789
2014/6/4	深圳盐田区盐田港后方陆域	21,564	53,910	992

- 2、项目身处粤港澳大湾区核心城市深圳市，背靠天然良港盐田港，承载着盐田港港区庞大的货物仓储物流需求；同时，深圳市土地资源紧缺且价格高昂，为仓储物流基础设施的供给带来了一定的限制，因此导致深圳市仓储物流基础设施总体处于供不应求的状态。
- 因此，本项目未来预期将保持良好的租金及出租率水平，资产价值具备潜在成长性。