

经原小班第一次讨论课



物流地产还是一桩好生意吗？

对应大课：生产要素市场



助教：房晨

2024年3月3日

About T.A.

About Me

Hello! Here is **Chen Fang (Charlie, 房晨)**.

I am a PhD student majoring in **Applied Economics** at Tsinghua University, advised by Prof. Jing Cao.

I am curious and passionate about public policy and global economic governance, especially climate change, sustainable development, and economic resilience. I hope to work for an international organization such as the World Bank or the UN to conduct valuable research.

If you are interested in any aspect of me, I would love to chat and collaborate, please email me at:

fangc23@mails.tsinghua.edu.cn. 

[Click here](#) for my full CV.



About T.A.



Academic Background



Sep. 2023 - Jun. 2028 (Expected): Tsinghua University (THU)

- School of Economics and Management

PhD student in Applied Economics

Sep. 2019 - Jun. 2023: Peking University (PKU)

- Major** College of Environmental Sciences and Engineering (CESE)

Bachelor of Science

- Dual Degree** National School of Development (NSD)

Bachelor of Economics

About T.A.

Research Interests

- **Climate Change Economics**
 - Integrated Assessment Models (IAMs)
 - Computable General Equilibrium (CGE)
 - Adaptation & Mitigation policies
- **Environmental and Resource Economics**
 - Cost-Benefit Analysis (CBA) of environmental regulation and public policy
 - Evaluation of Natural disasters and risks
- **Economics of International Development**
 - Sustainability and Resilience of Extreme Economic Systems
 - Randomized Controlled Trial (RCT)
- **Urban and Spatial Economics**
 - Construction of new urban system
 - The Real Estate Markets

About T.A.

Skills and Hobbies

- **Language**
 - English (CET-4: 650; CET-6: 621)
 - Chinese (mother tongue)
- **Techniques**
 - LaTeX, Python, STATA, R, QGIS, MATLAB 😊, SPSS 😊
 - Adobe illustrator, Jianying
 - MS Officie, Xumi
- **Hobbies**
 - 🏊 Swimming, Badminton
 - 📺 Quiz Shows, Movies, TV Series, Reality Shows
 - 📖 Literary (Classical Poetry, Contemporary Novel and Prose)
 - 🎵 Music (mainly piano and soft music)
 - 🔗 Welcome to my [Douban](#) and [NetEase Music](#) homepage!!
- **Hometown:** Jiangyou County, Mianyang City, Sichuan province (四川省绵阳市江油市)
- **MBTI:** INFJ (2020) ➔ ISFJ (2022)

About T.A.



清华大学
Tsinghua University



Introduction

周序号	大课时间	小课备课时间	小课时间	小课备课内容	挑选案例助教
第一周	2月26/27日	2月27日	3月2/3日	生产要素市场（第18章）	杜翔宇 黄嘉伦
第二周	3月4/5日	3月5日	3月9/10日	收入与歧视（第19章）；收入不平等与贫困（第19章）	耿域新 孙昕知
第三周	3月11/12日	3月12日	3月16/17日	微观经济学前沿（第22章）	宗晶莹 房晨
第四周	3月18/19日	3月19日	3月23/24日	一国收入的衡量（第23章）	孙昕知 耿域新
第五周	3月25/26日	3月26日	3月30/31日	生活费用的衡量（第24章）	房晨 程莘航
第六周	4月1/2日	4月2日	(调休轮空)	无课	
第七周	4月8/9日	4月9日	4月13/14日	生产与增长（第25章）；储蓄、投资和金融体系（第26章）	宗晶莹 黄嘉伦
第八周	4月15/16日	4月16日	4月20/21日	失业（第28章）	何禹桥 杜翔宇
第九周	4月22/23日	4月23日	(调休轮空)	无课	
第十周	4月29日/*	4月30日	5月4/5日	货币制度（第29章）	程莘航 房晨
第十一周	5月6/7日	5月7日	5月11/12日	货币增长与通货膨胀（第30章）	孙昕知 何禹桥
第十二周	5月13/14日	5月14日	5月18/19日	开放经济宏观经济学的基本概念（第31章）	程莘航 宗晶莹
第十三周	5月20/21日	5月21日	5月25/26日	开放经济的宏观经济理论（第32章）	黄嘉伦 何禹桥
第十四周	5月27/28日	5月28日	6月1/2日	总需求与总供给（第33章）	杜翔宇 耿域新
第十五周	6月3/4日	6月4日	6月8/9日	货币和财政政策对总需求的影响（第34章）；通货膨胀与失业之间的短期权衡取舍（第35章）；宏观经济政策的六个争论问题（第36章）	何禹桥 房晨
第十六周	*/6月11日	6月11日	(无)	无课	

注：(1) 第十周周二（也即4月30日）校庆及劳动节调休，钟老师课堂轮空，董老师周一课堂正常
(2) 第十六周周一（也即6月10日）端午节调休，董老师课堂轮空，钟老师周二课堂正常
(3) 由于清明节调休，原排在4月5日（星期五）的课程调整到4月7日（星期日）进行
(4) 由于校庆及劳动节调休，原排在4月28日（星期日）的课程停上



Introduction

2023–2024 学年度春季学期和夏季学期

周次	月	星期	一	二	三	四	五	六	日
0	2024		19	20	21	22	23	24	25
1		二	26	27	28	29			
2			4	5	6	7	8	9	10
3		三	11	12	13	14	15	16	17
4			18	19	20	21	22	23	24
5			25	26	27	28	29	30	31
6			1	2	3	4	5	6	7
7			8	9	10	11	12	13	14
8		四	15	16	17	18	19	20	21
9			22	23	24	25	26	27	28
10			29	30					
11					1	2	3	4	5
12		五	6	7	8	9	10	11	12
13			13	14	15	16	17	18	19
14			20	21	22	23	24	25	26
15			27	28	29	30	31		
16		六					1	2	
17			3	4	5	6	7	8	9
18			10	11	12	13	14	15	16
19			17	18	19	20	21	22	23
20			24	25	26	27	28	29	30
21		七	1	2	3	4	5	6	7
22			8	9	10	11	12	13	14
23			15	16	17	18	19	20	21
24			22	23	24	25	26	27	28
25			29	30	31				
26		八				1	2	3	4
27			5	6	7	8	9	10	11
28			12	13	14	15	16	17	18
29			19	20	21	22	23	24	25
30			26	27	28	29	30	31	
31		九							1
32			2	3	4	5	6	7	8

清华大学

2023–2024 学年度校历

春季学期(2024 年)

- 本科生、研究生 2 月 25 日前完成注册。
- 2 月 26 日全校本科生、研究生开始上课。
- 清明节：4 月 4 日 – 6 日放假调休，共 3 天。
- 校庆及“五一”：4 月 27 日、28 日（校庆日）教职工照常上班；4 月 30 日 – 5 月 5 日放假调休，共 6 天。
- 端午节：6 月 10 日放假，与周末连休。

夏季学期及暑假(2024 年)

- 7 月 1 日 – 9 月 8 日（共 10 周）本科生夏季学期及暑假。
- 参加社会实践的研究生 7 月 1 日 – 8 月 11 日（共 6 周）进行社会实践，8 月 12 日 – 9 月 8 日（共 4 周）暑假。
- 6 月 29 日上午本科生毕业典礼，6 月 30 日上午研究生毕业典礼。
- 7 月 15 日 – 8 月 11 日，从事一线教学和科研的教师、不参加社会实践的研究生暑假（共 4 周）；学校各职能部门、院（系、所）机关和后勤系统教职工在保证部门工作正常运行的前提下，合理安排倒休。

注：2024 年节假日的放假调休时间有可能将根据国务院发布的节假日安排作相应调整，届时学校再另行通知。



Introduction

	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1	23	建华/经管新楼A210	周六 19:20-20:20	全周上课	1	杜翔宇	2020011759	duxy20@mails.tsinghua.edu.cn	18980030011
2	23	建华/经管新楼A210	周六 20:30-21:30	全周上课	2	杜翔宇	2020011759	duxy20@mails.tsinghua.edu.cn	18980030011
3	23	建华/经管新楼A302	周六 19:20-20:20	全周上课	3	何禹桥	2020011779	he-yq20@mails.tsinghua.edu.cn	18810380175
4	23	建华/经管新楼A302	周六 20:30-21:30	全周上课	4	何禹桥	2020011779	he-yq20@mails.tsinghua.edu.cn	18810380175
5	23	建华/经管新楼A310	周六 19:20-20:20	全周上课	5	孙昕知	2023311816	sxz23@mails.tsinghua.edu.cn	15588506610
6	23	建华/经管新楼A310	周六 20:30-21:30	全周上课	6	孙昕知	2023311816	sxz23@mails.tsinghua.edu.cn	15588506610
7	23	建华/经管新楼A210	周日 19:20-20:20	全周上课	7	房晨	2023311805	fangc23@mails.tsinghua.edu.cn	15881429640
8	23	建华/经管新楼A210	周日 20:30-21:30	全周上课	8	房晨	2023311805	fangc23@mails.tsinghua.edu.cn	15881429640
9	23	建华/经管新楼A302	周日 19:20-20:20	全周上课	9	程莘毓	2020011770	chengsy20@mails.tsinghua.edu.cn	13774677209
10	23	建华/经管新楼A302	周日 20:30-21:30	全周上课	10	程莘毓	2020011770	chengsy20@mails.tsinghua.edu.cn	13774677209
11	23	建华/经管新楼A310	周日 19:20-20:20	全周上课	11	耿域新	2020011785	gengyx20@mails.tsinghua.edu.cn	18800103460
12	23	建华/经管新楼A310	周日 20:30-21:30	全周上课	12	耿域新	2020011785	gengyx20@mails.tsinghua.edu.cn	18800103460

Introduction

memo的格式要求

- ✓ 1000字/词
- ✓ PDF文件
- ✓ 最好有个题目
- ✓ 网络学堂上提交即可
- ✓ 文件命名：“姓名-第X组-第X次讨论”
- ✓ 字体字号行距……
 - ✓ 中文：宋体，英文：Times New Roman
 - ✓ 字号：小四or五号
 - ✓ 行距：1.2倍

◆ 请不要迟交！

memo的内容要求

- ✓ 独立完成
 - ✓ ChatGPT的问题：雷同、出错、无意义
- ✓ 不要过于宽泛
 - ✓ 只回答思考题中的一道or一个方面即可
- ✓ 尽量结合自己的经历与观察
 - ✓ 越直接的体验越好（eg：自身、亲人或朋友）
- ✓ 可以用图表辅助自己进行分析
 - ✓ 类似教材上的分析模式
- ✓ 引用资料、论文请一定标注来源
 - ✓ 参考文献的格式、图与表的引用规范

发送消息给 ChatGPT...





Introduction

评分标准 **100**

小课占总评的**15分**

15=5 (memo) +10 (课堂表现)

课堂表现包括**出勤与发言**

◆ 有问题请及时微信群or邮件咨询联系助教 

◆ 请假需提供就医证明，尽量提前发给我 

课堂特点



- 会结合一些**科研**方面的内容
 - 分享自己看到的一些研究or论文
- 课后**思考题**
 - 希望大家能够积极思考并和我交流
- Memo**批语**
 - 有任何问题欢迎交流
- 每节课后会在群里发本次课的PPT
 - 无需拍照与做笔记
- **Memo分享**
 - 单独板块，会放入我认为有意思的memo内容
- **积极参与or提问、尽量不要玩电脑or手机** 

New Session: One-Slide Show

本学期的全新环节：One-Slide Show

- 每周1位同学
- 时间在3分钟以内
- 课上展示1页PPT

□ 对于**阅读材料**的思考 😊

- 将memo内容以PPT形式呈现

□ 对于生活中**经济学现象**的思考 😊

- 排队、占座、修自行车、食堂饭菜、游戏充卡

□ 分享经济学相关的**阅读感悟** 😊

- 相关书籍、公众号推文、新闻报道.....

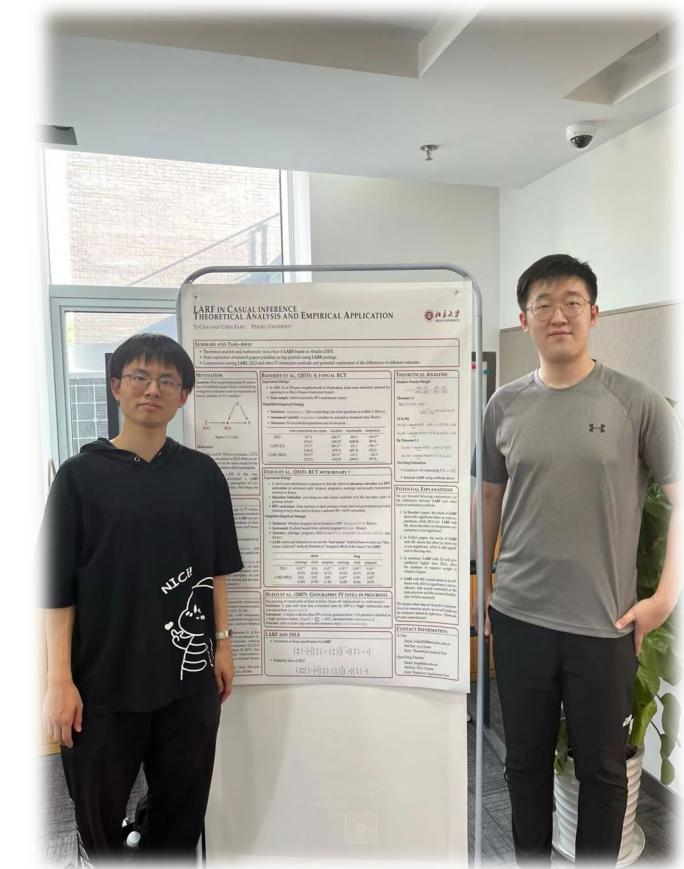
➤ 提供一定的**物质奖励** (纪念品)

➤ **不用写当周的memo**

Pre的重要性

学界: 分享科研成果

业界: 展示工作进展



Introduction

自我介绍 (1分钟/人)



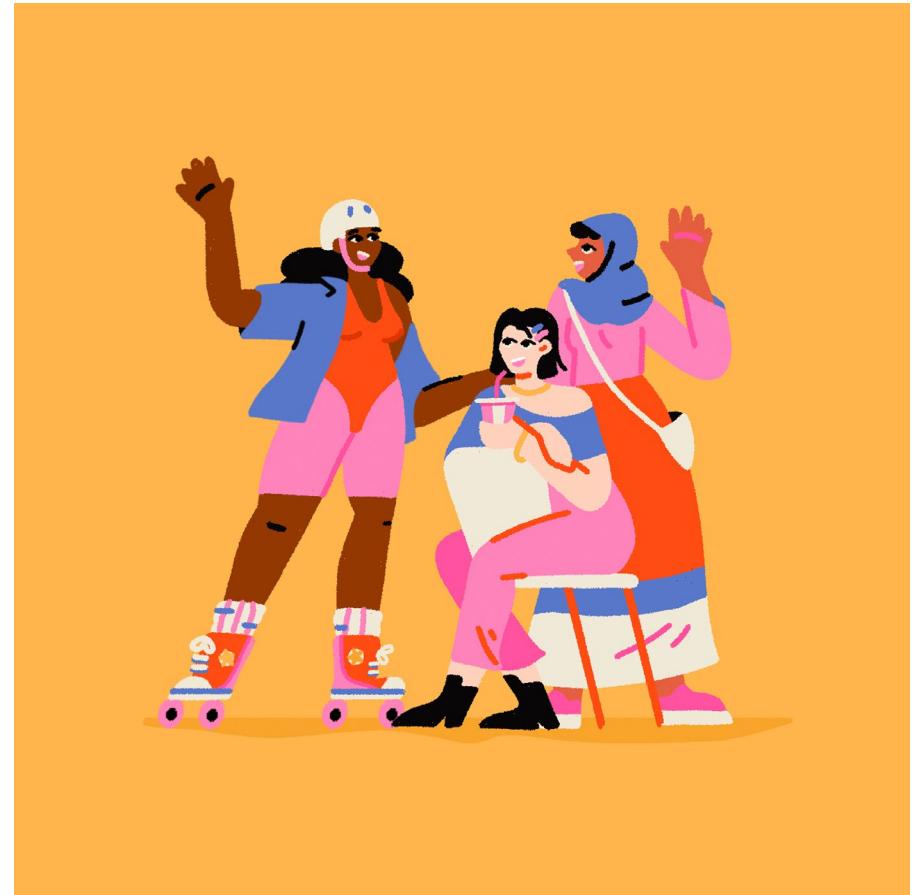
专业、年级、家乡、兴趣爱好.....

✓ **如果你上学期选过我的小班课:**

- ✓ 对于上学期讨论课的**感受**
- ✓ 课堂有哪些**优点or缺点**

✓ **如果你上学期没有选过我的小班课:**

- ✓ 选择的**原因**
- ✓ 期待**学到的内容**





About The Material

《财新周刊》>商业>正文

最新财新周刊 | 物流地产还是一桩好生意吗？

来源于《财新周刊》2024年02月26日第08期

简 繁 听报道

区域性、结构性供过于求，租金下降，REITs走跌，物流地产走到供需拐点



2023年6月15日，重庆巴南区，工作人员在京东物流“亚洲一号”重庆分拣中心内分拣快递。京东“亚洲一号”自营仓库是高标仓的典型代表。

《财新周刊》2024年第08期

文 | 财新周刊 李蓉茜 包云红

《财新周刊》2024年第08期（2月26日）

关键词：REITs，物流地产，电商，高标仓

- ✓ 需求还在吗？
- ✓ 结构性过剩
- ✓ 定制、绿色是方向

经原知识点：生产要素市场

- 劳动的需求
- 劳动的供给
- 劳动市场的均衡
- 其他生产要素：土地和资本
- 结论



About The Material

落选材料

工厂春招不见“抢人”，农民工外出赚钱更难了

经济观察报 V 经济观察报 + 关注

2024-02-26 08:54 北京 来源：澎湃新闻·澎湃号·媒体

字号▼



《经济观察报》2024年2月26日

春节后工厂招工难、工人找工难、薪资水平下降

政府推动返岗务工，鼓励工人回流当地制造型企业

结构：

- ✓ 薪资待遇涨幅滑落
- ✓ 工厂的顾虑
- ✓ 工人在回流
- ✓ 从被动监管到主动合规
- ✓ 魔高一尺，道高一丈



Discussion Questions

0、物流地产的逻辑

仓库经营的**流程**是什么？



涉及哪些商品的价格，**价格**由什么决定？



● 模式一

- 拿地-建仓-用仓

● 模式二

- 拿地-建仓-租仓-（拿地）

● **供给方：土地用作商业用途后所能产生的价值**

- 依赖预期 (Expectation)
- 贴现率 (Discounting Rate)
- 机会成本 (Opportunity Cost)

● **需求端：仓储的实际租金**

- 储存形式
- 区位因素
- 快递业务量.....

Discussion Questions

1、这两则材料分别涉及怎样的生产要素？各自具有怎样的特点？

劳动力



土地（用作物流仓储）



- 流动性强vs流动性差
 - 几乎处于两个极端
- 均出现了结构性错配的情况 (mis-allocation)
 - 供需的空间尺度错配
- 与宏观经济密切相关
 - 企业经营情况会直接影响对生产要素的需求及其价格

Extension

寒假实践：湖南岳阳调研 (2024.1.18-1.25)

问题3：地理区位优势潜能未开



第二，物流行业竞争激烈、生存困难。

调研发现

- 2023年弘元新港有1000-2000平米的租赁业务受到影响，大量企业退租，而退租的企业主要为物流贸易类企业，主要是由于经营成效较差而不得不退出市场。
- 弘元新港作为城陵矶新港区的重点物流企业，也仅仅只能维持收支相抵。

调研结论

- 物流行业面临较为激烈的行业竞争，生存困难
- 园区内的激烈竞争主要体现在两个方面：其一是，目前城陵矶新港区物流贸易行业集中度低，竞争激烈，缺少头部企业；其二是，目前园区内物流贸易行业业务同质化水平高。

Extension

寒假实践：湖南岳阳调研 (2024.1.18-1.25)

结合本次的材料：

问题1：针对岳阳物流行业**竞争过于激烈，行业集中度较低**的现状，你有怎样的思考？

问题2：你认为实践团提出的工作建议是否**合理**？是否**有价值**？是否足够**可行**？

问题3：地理区位优势潜能未开



SEM 清华大学经济管理学院
School of Economics and Management, Tsinghua University

工作建议

第二，引导物流行业合并重组，提高市场集中度。

岳阳市物流行业集中度低，尽管物流企业数量多，但是缺少行业龙头，不利于引导整个物流行业高质量发展。

- 从产业联盟开始做起，加强岳阳市物流产业联盟的建设，鼓励物流企业合作。
- 加强物流行业监管，规范市场秩序，打击不正当竞争行为，维护公平竞争的环境。
- 尝试引入龙头企业，推动行业竞争格局改善，形成差异化竞争。



Extension

问题3：地理区位优势潜能未开

长株潭都市圈

根据《长株潭都市圈发展规划》，**长沙市**以装备制造、电子信息、生物医药为主导，建设“创新谷”；

株洲市以轨道交通、航空航天、新能源汽车为主导，建设“动力谷”；

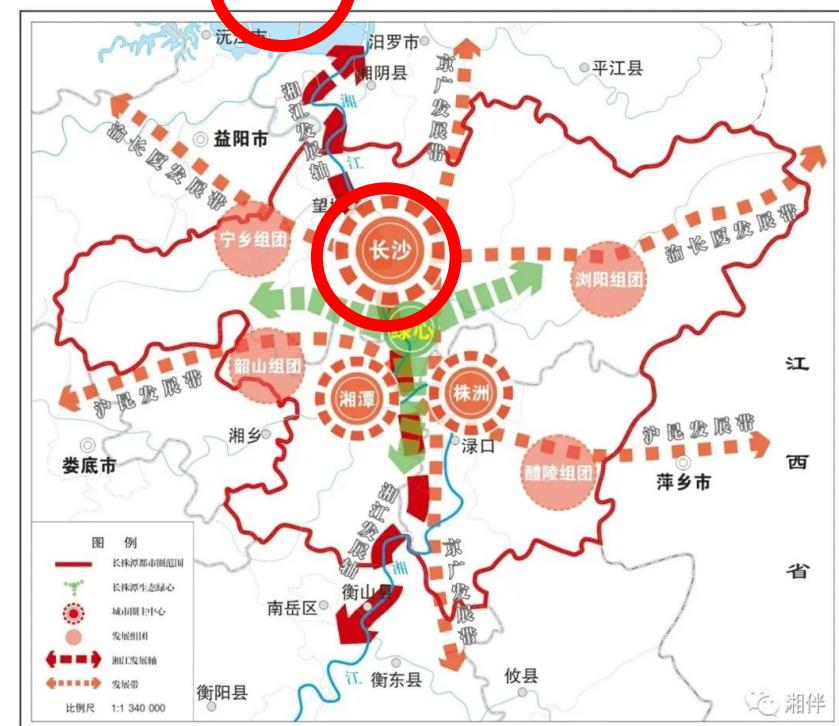
湘潭市以智能装备、汽车及零部件、钢材精深加工为主导，建设“智造谷”。



SEM
TSINGHUA UNIVERSITY

清华大学经济管理学院
School of Economics and Management, Tsinghua University

岳阳



Extension

假如你是京东市场部门的负责人，目前希望在湖南省选择一个市建设物流园基地，两个备选项是岳阳和长沙，你会选择哪座城市？

- 这两座城市的**差异**体现在哪些地方？
- 你会考虑**哪些因素**？
- 如何**量化**这些因素的影响？



- 需求**
 - ✓ 集中在**省会城市**
- 供给**
 - ✓ 政府提供**土地**
 - ✓ 外商投资 (FDI)
 - ✓ 税收贡献
- 成本**
 - ✓ 租金、人力、交通成本
- 预期**
 - ✓ 未来收入的**贴现** (discount)
 - ✓ **需求结构**的调整？

Extension

供给结构错配的体现

而从需求区位来看，受疫情及地缘冲突等影响，企业更为关注供应链效率和韧性，未来仓储租户将向一线都市圈进一步集聚。根据世邦魏理仕在 2023 年底的一份调研，82% 的物流地产租户未来三年计划在一线都市圈进一步扩张，区位因素被置于仓库租金水平之先，因为物流和人力方面仍有成本控制空间。“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。”

Extension

京东仓储 REIT 包含的三个项目分别位于重庆、武汉和廊坊，建筑面积合计 35.1 万平方米，均在供给过剩地区。根据京东仓储 REIT 报告，长江中游城市群 2023 年上半年新增供应超过 18 万平方米，但净吸纳量超过 40 万平方米，平均租金环比有所下降，并在下半年延续下降趋势。

而多名行业人士亦指出，河北廊坊的仓储设施也已供给过剩。陈健照指出，2023 年三季度，在一线区域经济圈的廊坊、常熟市场，空置率已高达 40%，租金同比跌幅达 5%—10%。多年来，物流地产吸引各路资本，在经济相对良好的情况下，租金应逐步上行，“出现 10% 这样的跌幅，对整体产业的价格体系冲击都很大”。

Extension

另一边，仓储需求旺盛的大湾区因为城市集群密集，物流地产用地长期不足。谢晨指出，大湾区的物流地产供给长期处于低水平，虽然近年距离广深较近的东莞、惠州等地新增供应水平有所上升，但仍未赶上需求增长，出租率处于高位。根据仲量联行数据，2023 年前三季度，大湾区新增供应 150 万平方米，截至期末供应总量为 1400 万平方米，“三季度租金为 1.24 元/平方米·天，为一线区域最高水平，出租率 92.1%，远高于其他区域”。

因土地供应受限，大湾区仓储正在“上楼”。普洛斯中国在深圳龙华的 The Cube 项目，是一座九层高的物流园区，园区类似中国香港、东京和新加坡等城市风格，设计六层楼盘道，允许卡车盘道进库。赵明琪表示，普洛斯过去对华东上海都市圈投入更多，对大湾区的投资建设会加速。“普洛斯在中国建设、运营的物流地产面积约 5000 万平方米，大湾区仅约 400 万平方米，还有很大成长空间。”

Extension

当数据作为生产要素

数据参与经济生产的机理

- 考虑一个企业的生产函数（其中D代表数据）：

$$Y = f(K, L, D)$$

- 数据与资本、劳动等要素的角色相并列？

$$Y = A \cdot K^\alpha L^\beta D^{1-\alpha-\beta}$$

- 数据本质上是一种可以降低企业对未来市场或某项财务指标预测不确定性的信息？
(企业拥有关于 θ 的信息，选择 a)

$$A = \bar{A} - (a - \theta - \varepsilon)^2$$

- 数据通过企业的研发创新（R & D）部门不断提升技术水平，开发新产品（赛道）或提升产品质量从而推动经济持续增长？
 - 思考：数据非竞争性本身（A使用不影响B使用）能否推动经济持续增长？

Bonus Question

□ 生产要素这部分的知识如何和之前学到的内容相结合？

□ 企业决策问题——生产函数、利润最大化、成本最小化、竞争、垄断

4. 助教小房经营一家企业，同时投入资本（Capital，记作K）与劳动力（Labor，记作L）进行生产，生产函数为： $Q = K^{0.75}L^{0.25}$ （Q是产量）。假设资本的成本为每单位5元，劳动力的成本为每单位3元。那么使得成本最小化的“资本-劳动比”（K/L ratio）应为？

- A. 9/5
- B. 3/1
- C. 5/9
- D. 1/3

Interesting MEMO

□ About REITs

Real Estate Investment Trust (“REIT”) is a firm that owns various properties and operates them to generate a stable cash flow. These properties can range from residential housing to hospitals, data centers, and many others. The structure of a REIT is similar to that of a mutual fund, in which the corporation allocates capital from a series of investors, which is then used to acquire and operate such properties (Chen, 2023). The earnings obtained from such properties are then distributed back to the investors as dividends. As of 2021, there have been 893 REITs listed worldwide, which amounts to more than \$2 trillion in market capitalization (Bitton, 2023).

邱子丹

Interesting MEMO

□ Possible Solutions

而为了物流地产均衡发展的政策建议，我认为也能提出以下几点（当然，很明显就是照着问题写答案的风格，要是那么容易实现的话就不需要我来提出了是吧哈哈哈）

1. **增强基础设施建设：**加大对交通和通信技术基础设施的投资，特别是在经济欠发达地区，以提高这些地区对物流企业的吸引力，促进物流服务的效率和范围扩大。同时为了满足在线购物的即时配送需求，物流地产的地理位置和功能设计需要更重视近距离、高效率的配送网络。这可能会导致位于城市中心或城市周边的小型、高效物流中心的需求增加，同时也需要对传统大型仓储设施实行技术升级和功能优化。
2. **实施区域发展战略调整：**通过政策的引导和资金支持，鼓励物流地产在中西部地区和经济欠发达地区的发展。这旨在促进区域经济均衡发展，同时缓解东部沿海地区物流地产的过度集中和土地资源的紧张状况。
3. **加大对技术创新开发的支持：**在受限于自然（土地资源不均）的情况下，技术的革新就是推动物流发展的关键因素之一。譬如：无人仓库、自动化分拣系统、无人机/机器人配送等等都是可供发展的选项，这样不仅能大幅提升物流效率，还可以减少人力成本，同时起到优化地产空间的利用率。

吴泓历

Interesting MEMO

□ Possible Solutions

此新能源是租户对物流地产的要求之一。我认为未来中国物流资产的发展趋势是朝着无员工或至少少数人员管理的仓库方向发展。这不仅是为了降低成本，也是因为技术的发展使得仓库内不再需要人力。此外，为了保持快速的配送服务，这些仓库仍需要扩展到每个区域。每个仓库可能不需要很大，但需要遍布全国，也就是说需要增加物流资产的数量。在偏僻地方创建物流地产可能面临着成本高、利润低的问题，但可以通过与其他运输公司合作，共同运用同一仓库的方式。

邱慧琳



Interesting MEMO

□ Supplement Material

1) 自动化模式

适应市场需求，随着人们的消费行为的改变，多倾向于网购，大部分仓库都逐渐采用自动化技术（传统的低标仓供给日益减少），加速整个供应链的速度及准确性，同时提升边际产量及生产率。



【智能物流】兩分鐘看菜鸟智能仓库流程

Alibaba Group 阿里巴巴集团
5.73K subscribers

Subscribe

Like Share Save ...

曾观看过一段关于菜鸟智能仓库运营的视频，机器完全替代人工进行分拣，缩短了运输时间，助于淘宝建立良好的形象，增强商誉，进而推动交易量的增长。

黎润慧

Interesting MEMO

□ Impressive Title

信息——市场的调节剂

张子涵

物流地产行业在我国境内的问题主要可以归咎于地区供求关系的不匹配。在中西部城市表现为供过于求、而在经济较为发达的华南地区，物流地产却是处在供不应求的状态。中西部地区经济发展水平较低，居民消费能力有所欠缺，网购额相应较低，导致了网购物流需求较低，而网购物流公司作为物流地产的主要客户，势必会导致物流地产需求的低迷。然而受到整体市场环境欣欣向荣的信息指导，大量物流地产投资反而对准了地价较低，政策红利好的中西部地区，导致了供给的过剩。与之恰恰相反，华南地区消费水平高，网购需求大，物流密度高，对于物流地产有着更高的需求，但是由于物流地产税收贡献率低，物流地产不受政府区域经济发展规划的青睐，获得的供给过少导致供不应求。

根据下图统计更可以直观的说明东西部物流地产发展的严重不均问题，直至 2021 年，中西部地区省份平均物流园区不超过 150 家，远远低于华南沿海沿江省份地区物流产业的规模。

同时，分析物流地产行业的时候，也应当考虑到公共福利的问题，显然物流地产行业的建设是具有很大正外部性的（交易双方是地产公司和物流公司，但是最终生产的结果可以使得居民受益）。由于这种正外部性，带来的信息对于企业自身来说常常会出现滞后的情况，所以需要政府提供较为完整的信息，同时提供实体经济必要的场地以供提供足够的供给量。

Interesting MEMO

□ Foreign Experience

在电商平台的多样化浪潮中，从阿里巴巴、京东到社交电商平台如拼多多和小红书的崛起，各类电商模式的兴起重塑了消费者的购物方式，对物流地产的需求和布局提出了全新的视角。社交电商的崛起尤其推动了对小型、分散式仓库的需求增长，以更快速地响应消费者的即时购买需求，形成了与传统依赖大型集中式配送中心的电商模式截然不同的趋势。随着电商的蓬勃发展和消费者对快速配送的期望日益增长，企业正面临着对小型、分散式仓库的需求激增的挑战。例如，亚马逊(Amazon)已经在其配送网络中实施了一种“微仓库”模型，这些微仓库通常位于城市和人口密集区域，以缩短配送时间并提高效率。

同样，沃尔玛(Walmart)和塔吉特(Target)等零售巨头也在迅速扩展其小型仓库网络，旨在通过更接近最终消费者的位置来优化库存管理和配送速度

。这些趋势不仅突显了对更灵活和响应迅速的供应链网络的需求，而且还凸显了小型、分散式仓库在现代零售和物流策略中的关键作用。**林宜蓁**

Interesting MEMO

□ Your Feelings

写在最后的一些话：

这次 memo 的材料真的有点“吓”到我了，不过也很符合我对宏观经济的刻板印象：我真的读不懂。我读不懂“缩量盘整”是什么意思，对跌幅涨幅的数字没有任何概念。我真的不知道该怎么办，之前上别的课的时候老师也从来不教，仿佛大家都懂一样呜呜呜

麻赫皓

Interesting MEMO

□ Policy Suggestions

To address the situation, I have several policy suggestions. Firstly, demand-side policies aimed at improving consumption and boosting the economy can be implemented. For example, regional governments can inject funds into consumer income by providing coupons for online shopping to stimulate consumer spending. For example, in Hong Kong, the government periodically provided HKD 500 subsidies to adults, injecting the funds into their digital wallets or Octopus cards (a form of transportation card which can be used in numerous local stores) to encourage spending. Such measures can boost consumer spending on online stores and help reduce the existing surplus. Encouraging investments in the economy is another approach. Logistical properties are not only utilized by online stores but also by various other businesses. When foreign companies divested/withdrew from China, logistical properties also took quite a

宫梓宁

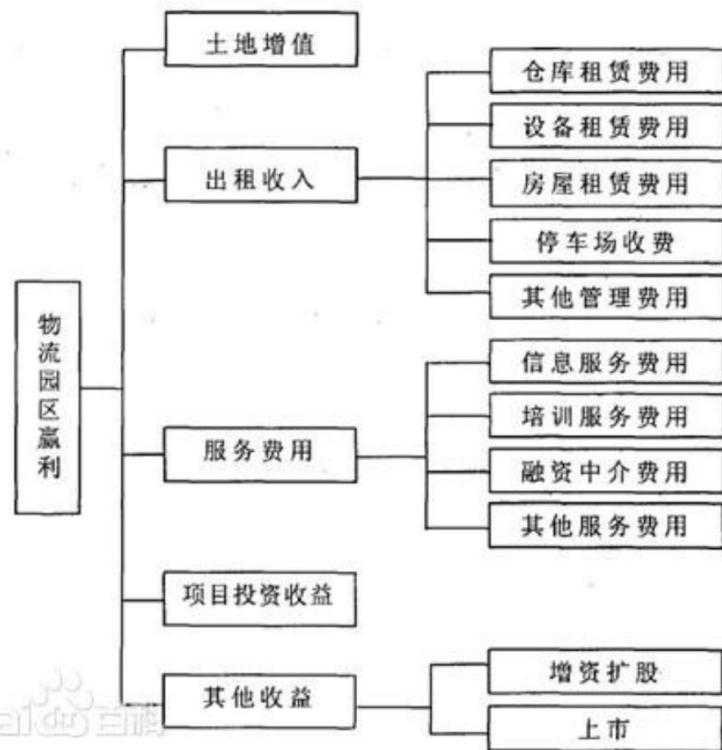


Interesting MEMO

□ Supplement Material

投资收益和增资扩股、上市等其它收益，如图 1 所示。¹联系课堂内容，物流地产应当属于生产要素市场而非传统的产品和服务市场，因此对其需求与供给的分析，其实涉及到两个市场的联合分析。

纪佳彤



Interesting MEMO

□ Future Scenario

潜力无穷。但若想要做到可持续发展，我们必须从提升欠发达地区的网购需求入手，从而开拓物流地产市场的蓝海，突破瓶颈期。此外，文章也有提到“智能化”、“绿色”是未来的发展去向，我十分认可，会否有一天我们所收到的快递包装在制造成本不高的情况下变为可生物降解的呢？会否出现快递机器人送货上门之景？

严嘉妮

Interesting MEMO

□ Future Scenario

commerce potential is one solution. During my visit to Yiwu, Wenzhou, and Guangdong on a business trip, some company chairmen said that rent in this area is particularly high, as it is a concentrated e-commerce hub. Facilitating infrastructure in lesser cities with growing potential such as cities in Hebei province may lead to the decentralization of e-commerce and logistic real estate. This can be facilitated by providing tax incentives or subsidies for logistics infrastructure development in these areas. Continued integration with technology, including automation and digitalization in various aspects, such as warehouse management, shop floor management, and ERP is also needed in order to further improve efficiency of logistics and support the advancement of e-commerce.

郑又仁

After-Class Survey

- 请大家扫码填写匿名问卷，谢谢大家！



清华大学
Tsinghua University