

Ipsos Business Consulting



亚洲迷你仓商会 年度调查



2018年7月



目录

- 3 序言
- 4 概要
- 5 经济概览
- 6 行业概览
- 9 调查结果
- 15 前景
- 21 国家现况
- 26 词汇表
- 27 其他信息
- 28 特别鸣谢
- 29 参考表
- 32 联系方式

本文所载资料为一般性质，无意针对任何特定人士或实体的情况。虽然我们尽力提供准确及时的信息，但不能保证有关资料于收到本文件日期为准确，或在未来将继续为准确。未经全面审查个别情况后取得适当专业意见，概不得依据有关资料行事。

© 2018 Ipsos. 版权所有。包含益普索 (Ipsos) 的保密和专属资料，未经益普索事先书面同意，不得披露或转载。

consent of Ipsos.

 www.ipsosconsulting.com

 Ipsos Business Consulting

序言

本调查是亚洲迷你仓商会(SSAA)携手 Self Storage Association Asia (SSAA) 连续第四年对区内 SSAA 会员公司进行的年度调查。

本调查是亚洲迷你仓商会(SSAA)连续第四年对区内 SSAA 会员公司和会员协会进行的年度调查。同样，调查是与 Ipsos Business Consulting 一同进行和完成的。

自助仓储行业在亚太地区的发展已经有二十多年的历史，最近十年开始发力，在区内新兴市场不断壮大，建立起了强大的市场。自助仓储行业兴起于日本、香港和新加坡，并已扎根于泰国、印度、菲律宾、韩国、印尼等众多其他亚洲国家和地区。

最新调查涉及的六个市场与去年报告相同：香港、日本、台湾、马来西亚、新加坡及中国内地。今年的调查资料来源于在上述六个地方经营的公司，并辅之以来自亚洲其他十个市场的经营者的定性材料。

在编制过程中，我们的调查报告获得了在亚洲各地经营自助仓储设施、掌握一线经验的专业人士提供信息等各类帮助。本报告的目的是追踪和记录该行业在区内各市场的增长与发展。我们希望，报告能够为经营者提供有用的信息并为投资者提供参考。

欢迎广大读者们就报告的内容踊跃提交反馈意见。我们相信，您的意见可以帮助我们不断提升后续刊物的质量。

[签名]

Luigi La Tona
执行董事
亚洲迷你仓商会

[签名]

Markus Scherer
董事
Ipsos Business Consulting

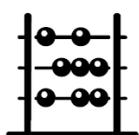
概要



2017 年，在香港、日本、中国内地、马来西亚、新加坡和台湾拥有 3,374 处设施，合共约 1,986 万平方英尺。



在所有六个市场中，日本和中国内地占全部设施的比例略低于 84%。



所有六个市场的人均面积约为 0.17 平方英尺，其中香港和新加坡分别是平均水平的三倍和四倍。



2017 年，所有六个市场的平均占用率为 76.5%。



约 24% 的经营者预期其 2018 年的净经营收入将比 2017 年增长超过 10%。



约 54% 的经营者计划扩大业务，他们的核心重点是经营所在的当地市场。



中国内地和新加坡被认为是对业务扩张而言最有吸引力的市场，而香港紧随其后。

经济概览

在持续的消费和投资推动下，亚太地区 2017 年的经济产出整体维持涨势，增长 5.6%。中国、日本、韩国和东盟经济体增长较预期强劲，抵消了印度和澳大利亚前景转差的影响。

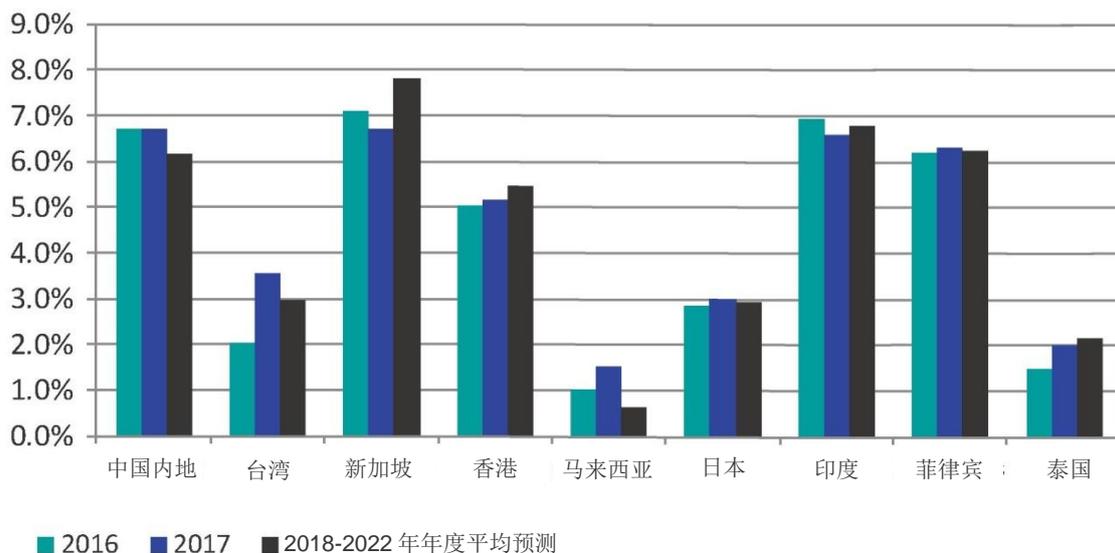
中国内地的 GDP 增长率从 2016 年的 6.7% 上升到 2017 年的 6.8%，这得益于大量公共基建投资、强劲的消费增长和外国需求改善。政府的控制信贷增长和反腐措施对经济活动只造成轻微负面影响。

台湾方面，出口扩张、IT 产品和服务需求稳定及基建投资增加为岛内经济提供支持。在此利好因素推动下，台湾经济增长 3.6%。大中华其他地区方面，虽然净外需负面，但得益于私人消费和固定投资，2017 年香港 GDP 增长 5.1%。

在东南亚，随着居民劳动力增长开始放缓，新加坡经济由生产力的增长所牵引。作为该城邦国家，新加坡的制造业开始减速，建筑业的势头也逐渐减弱，令 GDP 增长降低至 6.7%。与此同时，受强劲的国内消费和全球电子产品需求支持，邻国马来西亚的经济略微增长。作为东盟第二大经济体的泰国，则依赖政府开支和大型公共基建项目，将增长率提高到 2.0%。

日本经济受到出口大幅增长提振，2017 年以稳定速度扩张。虽然 GDP 增长率从 2.8% 提高到 3.0%，但日本苦陷于主要由非常规刺激方案与负债券收益率以及相当弱势的货币带来的各种问题。印度经济仍然未能从去年年底废除 86% 流通货币的禁钞令而造成的冲击中复苏。由于劳动生产力疲软及银行体系和公共财政的整体健康欠佳，印度过去 12 个月 GDP 增长小幅降低至 6.6%。

GDP 增长，年同比



资料来源：《世界经济展望》数据库，国际货币基金组织，2017 年

行业概览

“中国繁荣的电子商务和高密度的城市社区可能有助于自助仓储行业未来迸发出新的业务模式和方向。”

——冯蕾 | CEO | 美立方自助仓

设施总数

该行业在亚洲（不包括香港的经营者）经过 2016 年的扩张后，按照多个市场表现的标准衡量，去年区内各地走向不同的发展道路。按设施总数计，中国内地、台湾、日本和马来西亚扩张，而香港和新加坡收缩。

去年其他市场的增长为负数至双位数，而中国内地取得最佳表现，年同比增长不俗，达到 122.3%，设施总数从 2016 年的 170 处增加至 2017 年的 378 处。

与此同时，经营者数量也从 2016 年的 13 家增加至 2017 年的 35 家，包括大北京地区的 10 家新进入者。



1. 这些地区的设施数量基于 Ipsos Business Consulting 的数据库
2. 合共 2450 处为室内设施。此数据由 Quraz 提供。

至于大中华地区的其他地方，台湾市场去年也有所增加（尽管增速不快），设施总数从 2016 年的 91 处增加至 2017 年的 108 处。这一增长同样在一定程度上得益于更多的新进入者：2016 年的经营者约为 7 家，在 2017 年则增加超过三倍，达到 23 家。

香港连续第二年出现负增长，设施总数从 2016 年的 440 处减少至 2017 年的 369 处。这是由于 2016 年发生了一场致命大火，烧毁了香港一家领先经营者的一处设施。用一家自助仓储设施供应商的常务董事的话来说，众多经营者“在缩减规模……以控制[监管]风险。”

在东南亚，新加坡市场与其邻国马来西亚的表现存在差异。按设施总数衡量，新加坡的自助仓储行业发展成熟且监管完善，其增长已趋向稳定，过去 12 个月略微减少（从 2016 年的 57 处减少至 2017 年的 56 处），而在体量大得多的马来西亚，这一新生市场年同比增长 30%（从 2016 年的 10 处增加至 2017 年的 13 处）。

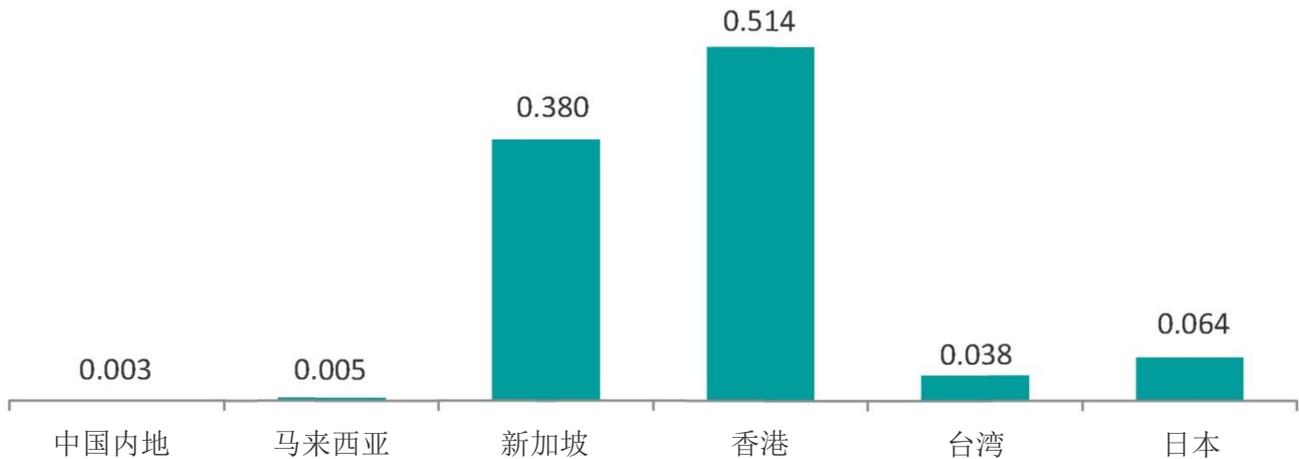
日本作为亚洲领先的自助仓储行业市场，去年的设施总数增长较慢但稳定，按年增长 8.9%（从 2016 年的 2,250 处增加至 2017 年的 2,450 处），与过去 8 年 8%至 10%的增长率一致。

这些数据显示区内各地增速不一，发展的模式也各不相同。这一观察结果被我们最近一次重复调查收集的统计数据所证实。



“最明显的是，[我们]开始见到更多机构资本进入日本市场的例子，例如 Ichigo 收购 Storage Plus、Heitman 收购 Palma 的资产、日本郵便收购 Palma 的 20% 股权等等。这是行业信誉和估值方面的一次飞跃”

——Yasuo Hagiwara | 运营和营销高级总监 | Quraz



人均面积

过去 12 个月，区内各地的人均面积随各自市场呈报的同期总可用空间的波动而变动。中国内地、台湾和日本的人均面积增加，而香港、马来西亚及新加坡减少。

去年，在中国内地，设施总数与总可用空间均实现三位数的增长，与之相匹配的是人均面积按年增长 200%，从 2016 年的 0.001 平方英尺增加至 2017 年的 0.003 平方英尺。虽然实现三倍的增长，但数据仍较低，这是因为中国的人口庞大，在 2017 年超过 13.908 亿，而香港同期为 740 万。

相比之下，香港的设施总数与总可用空间均持续下降，使人均面积从 2016 年的 0.619 平方英尺减少至 2017 年的 0.514 平方英尺。这是由于在 2016 年发生一起毁灭性大火后，本地经营者持续进行整合及遵守政府颁布的严格监管规定。

台湾市场与大中华其他地方的表现相反，人均面积录得增量增长，从 2016 年的 0.036 平方英尺增加至 2017 年的 0.038 平方英尺。此数据是中国内地最新数据的十二倍多，原因是台湾人口规模相比内地小很多：台湾 2017 年人口为 2,360 万，不到中国内地总人口的 1.7%。

在日本，该行业的人均面积年同比温和增长 8.5%，使得 2017 年的最新数据达到 0.064 平方英尺。部分原因是日本人口从 2016 年的 1.269 亿小幅减少至 2017 年的 1.267 亿，导致与去年的数据相比百分比上升。

在东南亚，新加坡市场萎缩，人均面积从 0.485 平方英尺降低至 2017 年的 0.380 平方英尺。由于该城邦国家的自助仓储行业受到严格的法律监管，经营者在竞争激烈的环境下艰难求生。同样，虽然过去 12 个月有一家新进入者而且设施总数增加，但马来西亚的人均面积也从 2016 年的 0.006 平方英尺降低至 2017 年的 0.005 平方英尺。

“香港的自助仓储行业在过去两年处境艰难，不确定因素众多，但却没有快速的解决方案。由于大部分从业者纷纷轻微收缩规模以控制风险，竞争有所缓和。”

——宗立国 | 董事总经理 | 香港储物室

调查结果

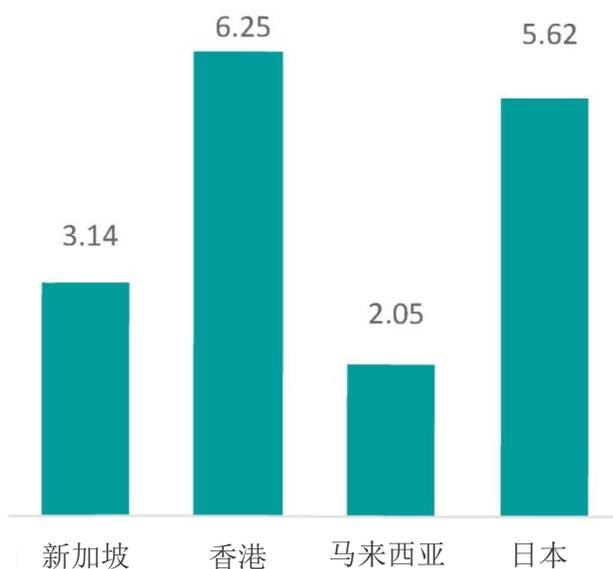
每平方英尺平均每月租金

为方便比较，我们以美元呈列大部分市场的每平方英尺平均每月租金（美元/平方英尺）。然而，中国内地和台湾的经营者习惯按立方米出租其设施，因此，两地的平均月租金以每立方英尺多少美元（美元/立方英尺）呈列。

调查结果显示，日本、新加坡和台湾的租金增加，而中国内地、香港及马来西亚的租金降低。

虽然增长停滞且设施供应减少，但在新加坡，该行业的平均每月租金继续稳定上涨：租金从 2015 年的 2.98 美元/平方英尺上涨至 2016 年的 3 美元/平方英尺，2017 年进一步涨至 3.14 美元/平方英尺。一家当地经营者的 CEO 分享了她对该市场未来的看法：“随着越来越多独立经营者进入市场，竞争变得激烈，尤其是定价压力方面。我们开始面临地区性的价格竞争，而不再是局限于全国的价格竞争。”

2017 年每平方英尺平均每月租金（美元）



2017 年每立方英尺平均每月租金（美元）



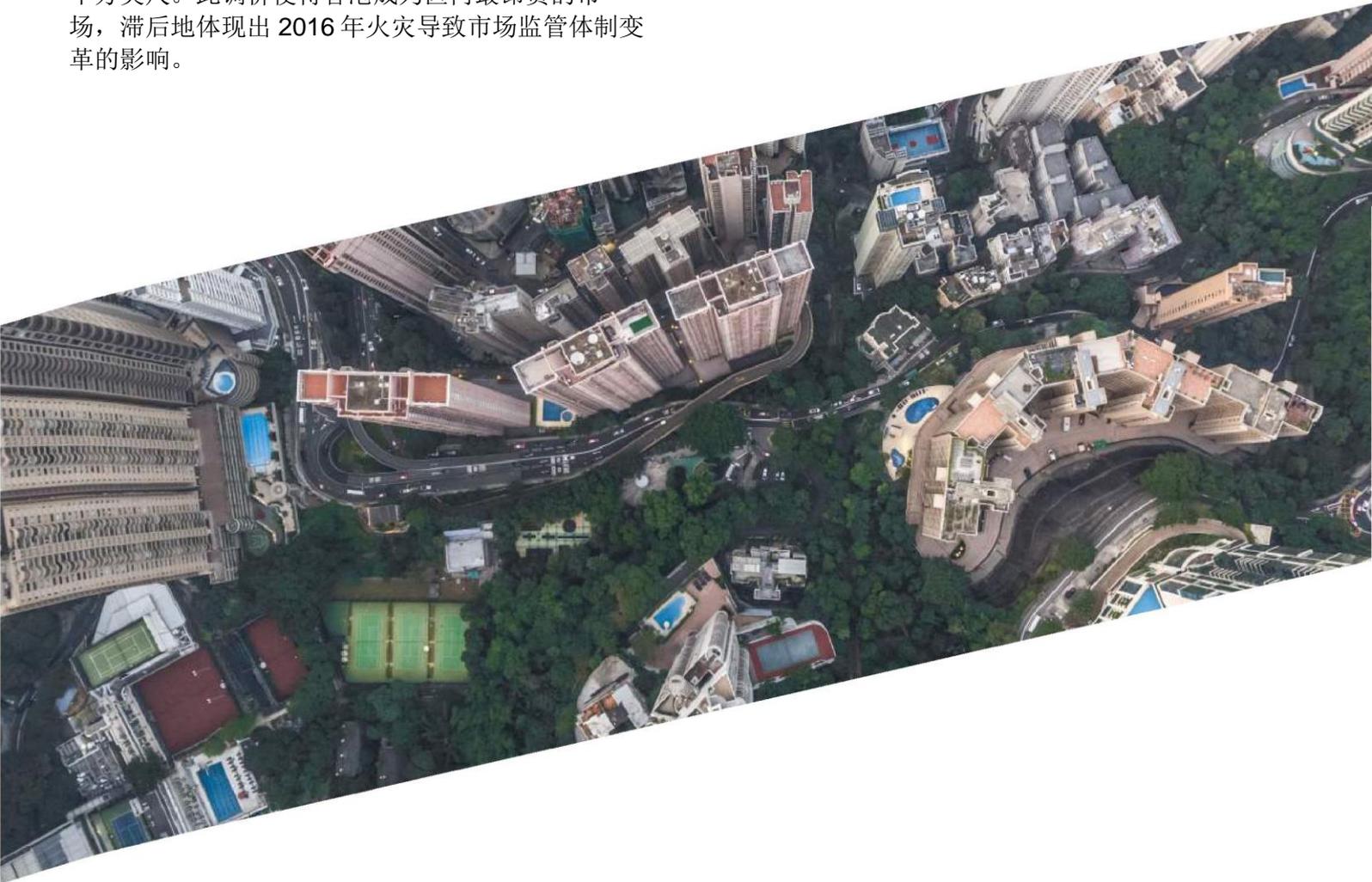
日本领先经营者的高级总监称，“日本的价格增长相对停滞。”不过，该市场的租金逆转了2016年的下跌，年同比增长3.3%，使2017年平均每月租金达到5.62美元/平方英尺。而其背景是该国GDP增长3.0%，日元兑美元汇率年同比贬值3.5%，整体通胀率为0.5%。

在台湾，由于这一年GDP的增长加速及自助仓储设施增加，平均每月租金止住之前的大跌之势。租金从2015年的0.57美元/立方英尺下跌至2016年的0.44美元/立方英尺，但在2017年小幅上升到0.45美元/立方英尺。一家供应商的CEO指出了未来增长的两个主要动力：监管环境改善与创业者和初创公司对灵活仓储解决方案的需求。

在香港，经过过去几年持续的整合及监管体制改革后，该行业的状况更为良好，有望再次迎来增长。香港设施供应的进一步减少使得租金逆转温和下跌的趋势，平均每月租金从2016年的5.32美元/平方英尺年同比上涨17.5%，达到2017年的6.25美元/平方英尺。此调价使得香港成为区内最昂贵的市场，滞后地体现出2016年火灾导致市场监管体制变革的影响。

说过香港，再说中国内地，该行业得益于供给侧驱动增长，在启动新设施及创造更多容量方面取得令人瞩目的表现。鉴于一处1,000米的设施耗时12个月左右才填满，自助仓储空间利用率不足仍然是一个问题。另一个挑战是劳动力及合规成本上升，使得平均每月租金从2015年的0.66美元/立方英尺降低至2016年的0.56美元/立方英尺，2017年进一步降至0.52美元/立方英尺。

马来西亚的平均每月租金从2015年的1.80美元/平方英尺上升到2016年的2.30美元/平方英尺，但在2017年下跌至2.05美元/平方英尺。其背景是该国2017年GDP增长率温和上升，同期马来西亚令吉兑美元汇率稳定。一家经营者的创始人对未来的发展表示乐观：“在大吉隆坡地区运行免税的数字自由贸易区储藏电子商务库存”将增加自助仓储行业的需求。



平均占用率

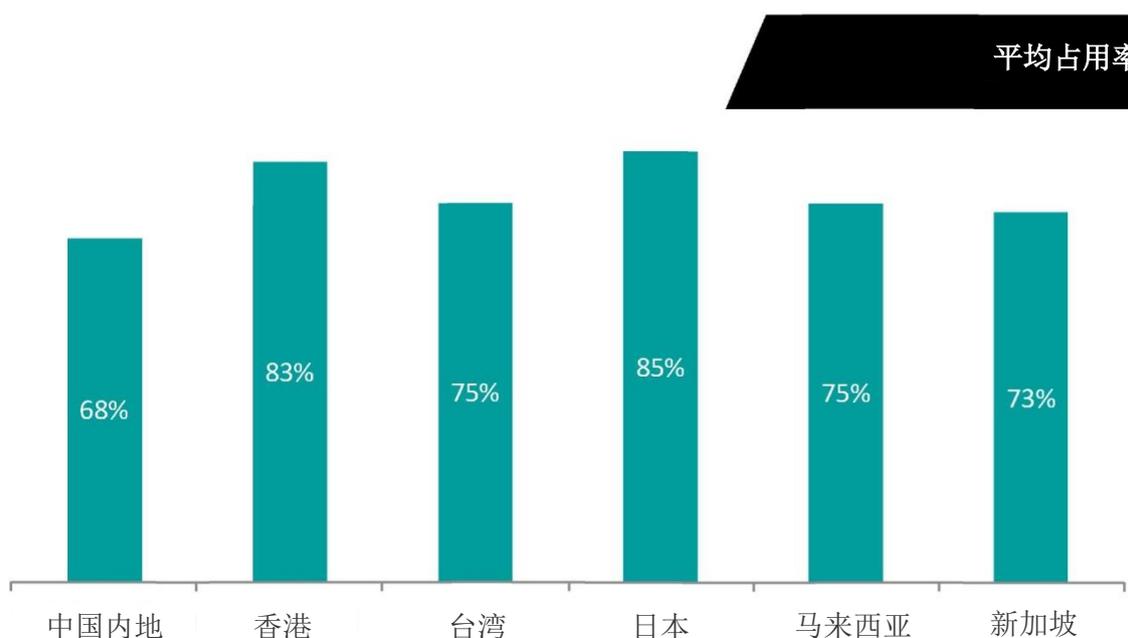
2017年，区内各市场的平均占用率要么改善，要么维持稳定。过去12个月，中国内地、台湾、日本及马来西亚市场的平均占用率增加，而香港及新加坡同期则保持不变。

2017年，日本重新夺回亚洲表现最佳市场的地位，平均占用率达到85%，较2016年增加3%。招揽客户对于日本经营者而言是一大挑战，填满闲置设施平均花费2至4年。经营者们专注于招揽新客户以应对挑战，据该国领先供应商称，“超过90%的入仓客户是首次使用自助仓储。”

2017年，香港让出第一位置，但保住第二名，平均占用率达83%，与2016年的数据持平。在监管挑战令总可用空间减少的情况下，该行业维持相同的自助仓储空间利用率。

台湾和马来西亚去年双双达到75%的平均占用率，较2016年分别增加10%及14%。

2017年，新加坡从第二名进一步跌至第四名，平均占用率为73%，与2016年持平。



客户构成：个人与企业使用者

中国内地的调查数据显示，自助仓储设施的企业使用者所占市场份额从2015年的35%增加至2016年的42%，但在2017年回落至38%。容量显著增加之下，占用率小幅上升，显示个人客户需求的增长超过企业客户，但增速仍不足以填满所有新增设施。

在香港，企业使用者所占比例从2016年的29%降低至2017年的25%。此数据表明商业需求开始减速，而经营者招揽私人客户填补失去的企业客户业务。

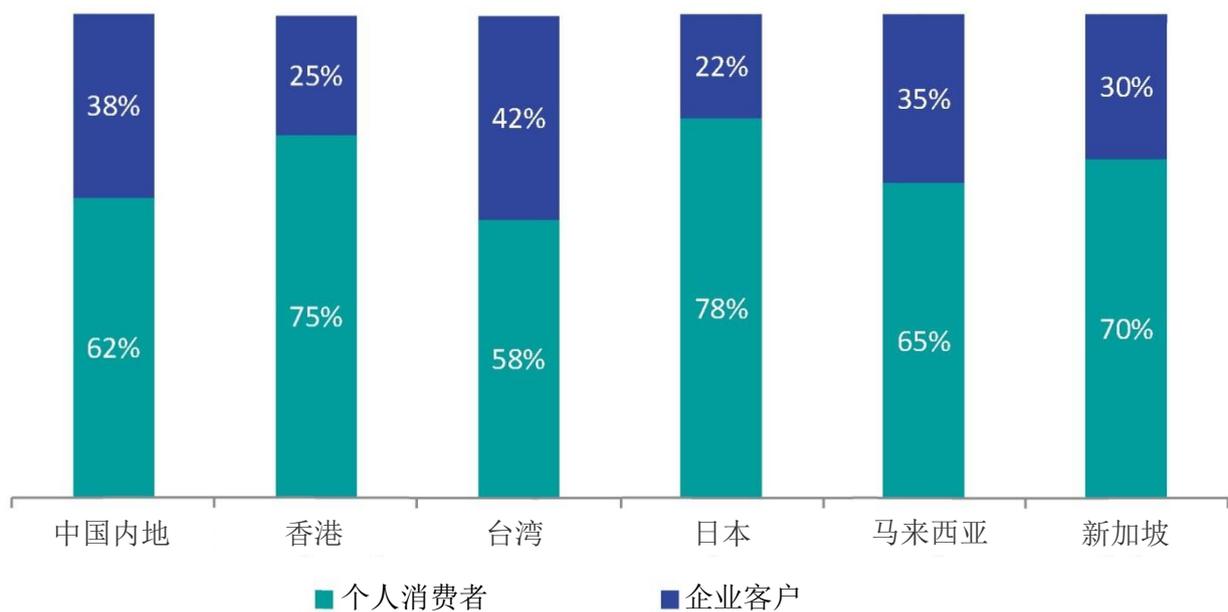
与去年类似，请注意，台湾只有两家自助仓储经营者参与我们的调查，所以读者必须小心解读台湾的调查结果。

日本企业用户的需求使其市场份额从2016年的19%增加至2017年的22%。

马来西亚的企业客户需求同样增加，其份额从2016年的26%扩大至2017年的35%。

新加坡是亚洲地区平均占用率和私人消费者与企业客户构成与上次的调查结果相同的唯一一个市场。

按客户类型划



估计可租用总面积（百万平方英尺）

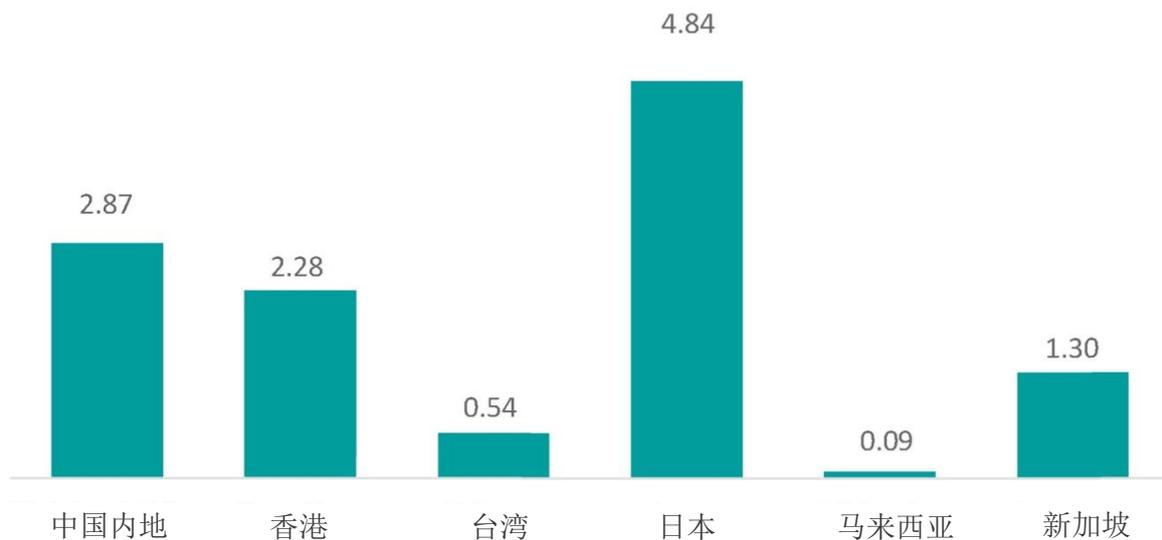
中国内地的可租用面积得益于设施总数和总可用空间的大幅增长，年同比增加 156.2%，从 2016 年的 112 万平方英尺跳升升至 2017 年的 287 万平方英尺，符合预期。

台湾位列第二，但与第一名的差距巨大，可租用面积维持涨势，年同比增长 8.0%，从 2016 年的 50 万平方英尺增加至 2017 年的 54 万平方英尺。

日本紧随其后，该国可租用面积年同比增加 7.1%，从 2016 年的 452 万平方英尺增加至 2017 年的 484 万平方英尺。

2017 年，香港可租用面积年同比减少 15.9% 至 228 万平方英尺。新加坡市场也不例外，年同比减少 18.7%，2017 年可租用面积减少至 130 万平方英尺。同样，马来西亚市场萎缩了 18.2%，2017 年可租用面积减少至 9 万平方英尺。

2017 年估计可租用总面积（百万平方英尺）



“新加坡行业增长似乎已趋于停滞。主要连锁经营者并没有大举扩张，单独设施的扩张甚至也已经放缓。独立单独品牌可能会出现一定的整合。新加坡的某些地区无疑是供应过量。”

- Helen Ng | CEO | General Storage Company

设施所有权

在新加坡，全部四类经营者的市场份额与 2016 年相同。

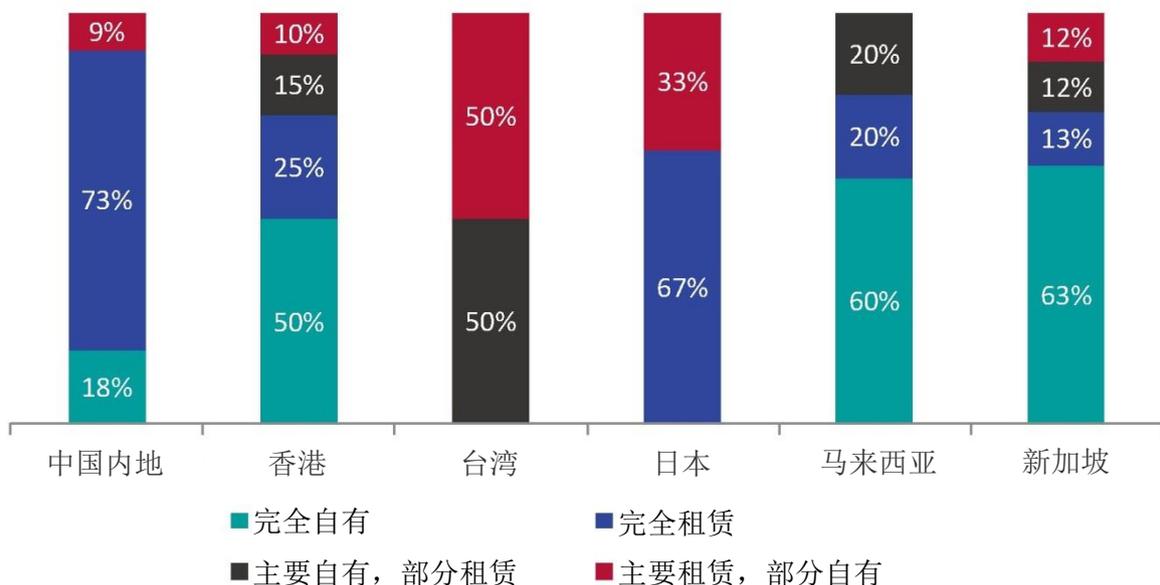
香港完全自有的设施（从 2016 年的 38% 上升到 2017 年的 50%）或主要租赁设施（从 2016 年的 6% 上升到 2017 年的 10%）的经营者合计百分比增加，而场地主要自有（从 2016 年的 19% 降低至 2017 年的 15%）或完全租赁（从 2016 年的 36% 降低至 2017 年的 25%）的供应商相应减少。

随着中国内地市场的快速增长，经营完全租赁（从 2016 年的 57% 上升到 2017 年的 73%）或完全自有（从 2016 年的 14% 上升到 2017 年的 18%）物业的供应商比例大增。

马来西亚完全自有设施的经营者比例从 2016 年的 40% 大幅上升到 2017 年的 60%，而主要自有场地的经营者市场份额则从 2016 年的 40% 降低至 2017 年的 20%。

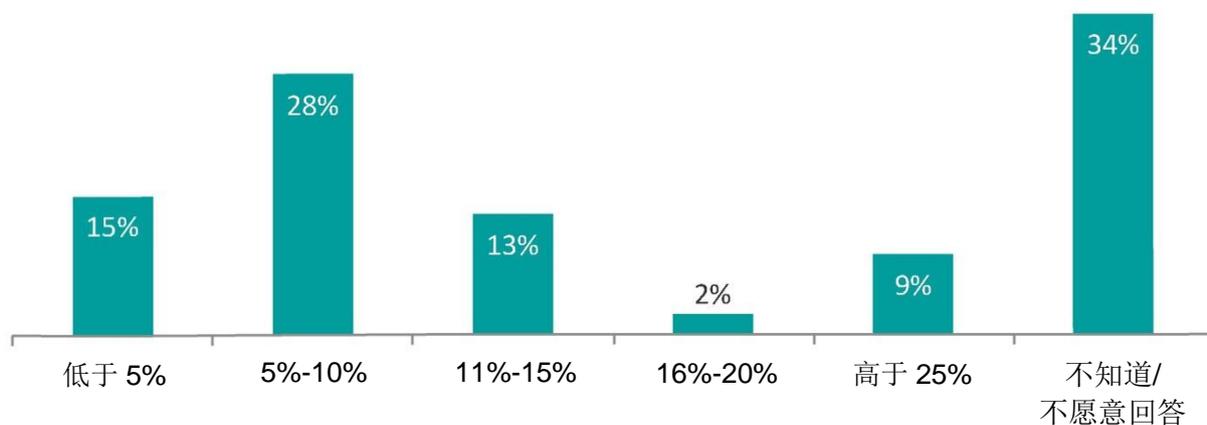
去年，日本自助仓储市场上，转租组合增加 4%（2016 年为 21.60% | 2017 年为 25.60%），而只经营份额减少约 3%（2016 年为 63.10% | 2017 年为 60.50%）。只经营方式需要管理物业，包括 Reise、Oshiire、Sangyo、Arealink 等以专营权经营的自助仓储业务。拥有自助仓储物业的比例相对保持不变（2016 年为 13.60%，2017 年为 13.80%），包括 Quraz、AreaLink、Storage Plus 及 Storage Oh 等。（未反映于下表）

2017 年设施所有权



前景

2018 年与 2017 年的盈利能力预期比较



整体而言，该行业的 2018 年利润预期更加乐观，但相当数量的利益相关者似乎对其市场前景趋于谨慎。

预期净经营收入增加不超过 10% 的经营者比例从 2016 年的 52% 降低至 2017 年的 43%。在这组受访者中，2017 年预计利润增长在 5% 以下的受访者比例 (15%) 也少于 2016 年 (21%)。

预期利润增长超过 10% 的受访者比例增加 8% (从 2016 年的 16% 上升到 2017 年的 24%)。在这些受访者中，2017 年预计利润增长超过 20% 的比例 (9%) 高于 2016 年 (8%)。

我们的调查中，余下受访者选择了“不知道”或“不愿意回答” (从 2016 年的 31% 增加至 2017 年的 34%)。此比例小幅增加似乎佐证了行业对于利润预测变得更加谨慎的观点。

租金增长

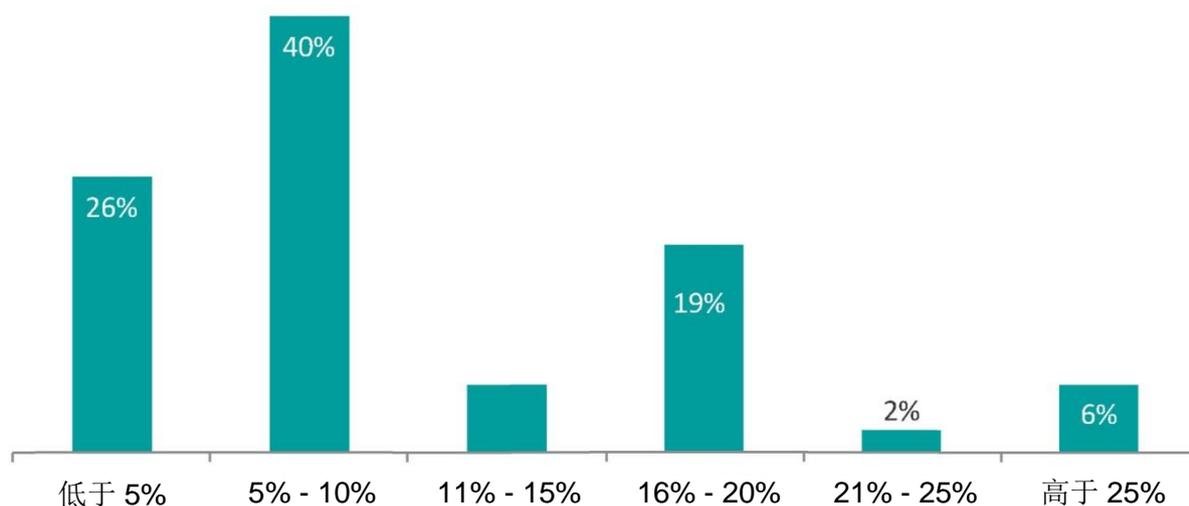
相较上节数据形成的略微正面的印象，有关行业租金增长预期的最新调查数据显示前景更加光明。去年，大部分经营者上调其 2018 年租金趋势预测，反映更乐观前景。

相比 2016 年的结果，最新调查中，预测租金增长不超过 10% 的受访者比例减少（从 2016 年的 84% 减少至 2017 年的 66%）。同样，2017 年这组经营者中预测租金增长不超过 5% 的比例(26%)低于 2016 年(43%)。

换言之，过去 12 个月内，对前景持有相对更保守观点的受访者比例减少。

预期租金增长超过 10% 的受访者比例大幅增加（从 2016 年的 6% 增加至 2017 年的 27%）。在这组占比大增的经营者中，6% 的预测租金增长介于 11% 至 15%，而相当比例(15%)的受访者预期增长介于 16% 至 20%。

2018 年与 2017 年的租金增长比较



扩张计划

对于区内的经营者（可能不包括新加坡的经营者）而言，最新的调查结果显示，本地市场仍然是首选的业务扩张目的地。选择“本地扩张”而非其他选项的受访者比例不一，低至新加坡的 17%，高至日本的 100%。

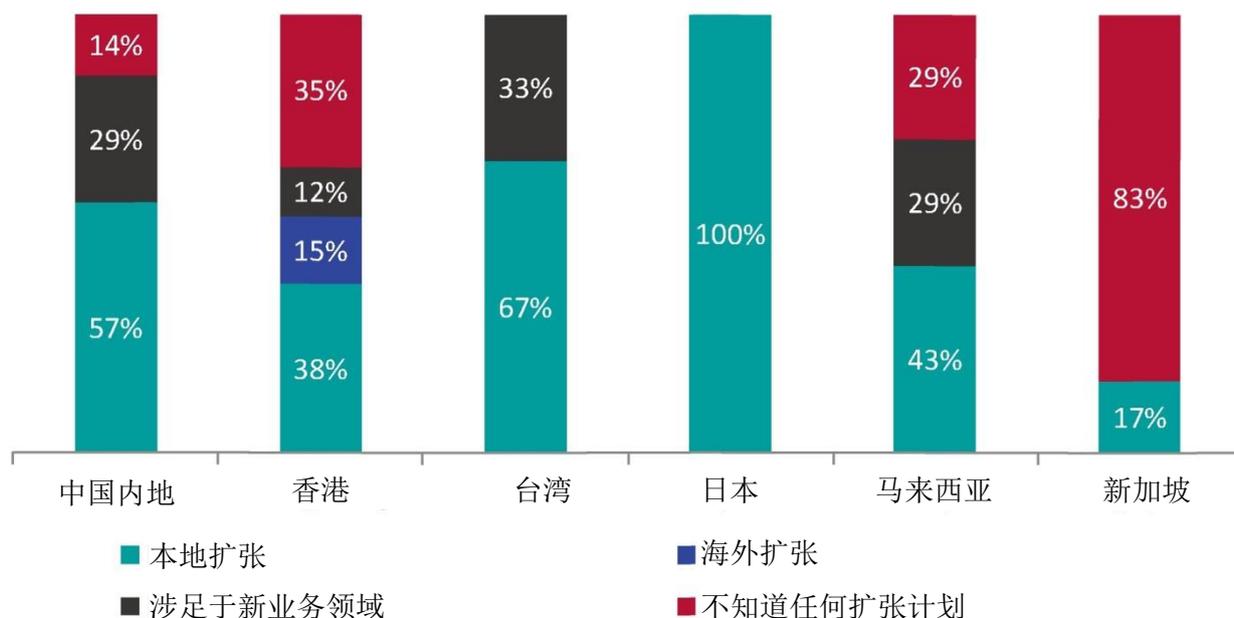
香港仍是唯一一个业界对所有选项持开放态度的亚洲市场。倾向本地扩张的经营者比例增加（从 2016 年的 22% 增加至 2017 年的 38%）。

由于只有两家台湾经营者参与我们的调查，读者务必谨慎解读结果。

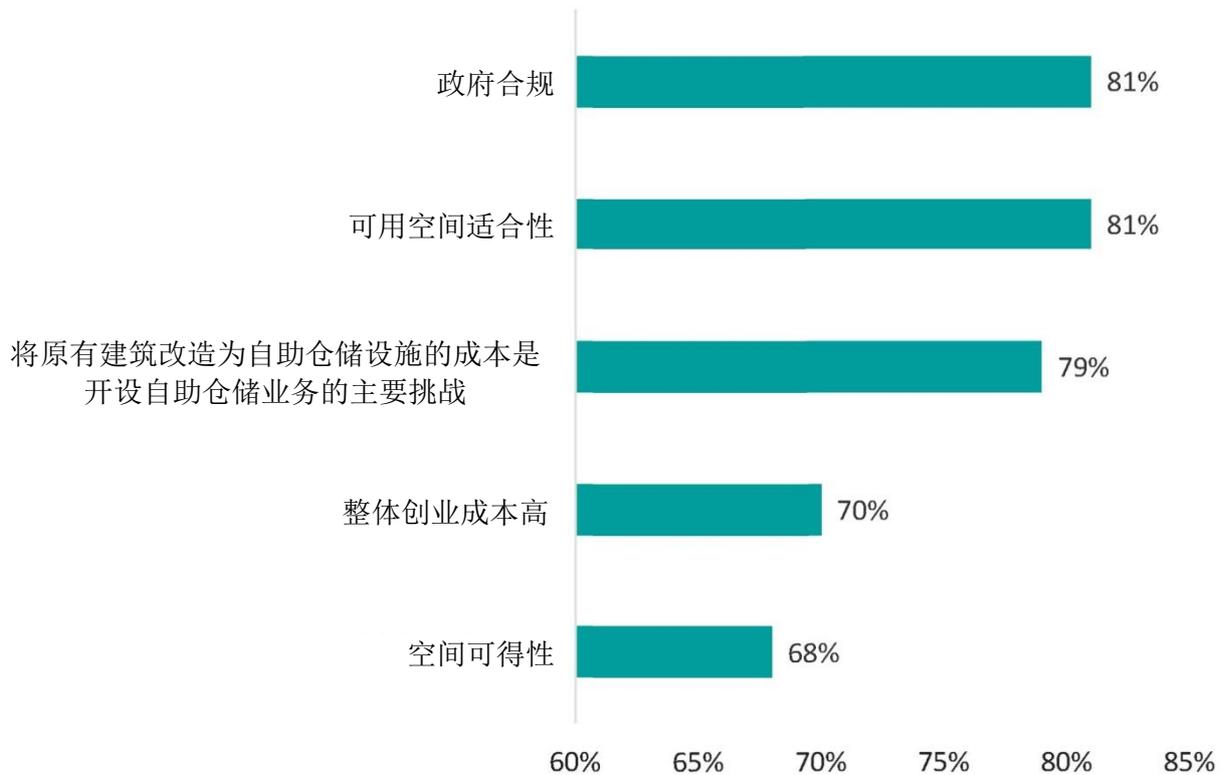
马来西亚供应商中，选择本地扩张（从 2016 年的 40% 增加至 2017 年的 43%）或涉足新业务领域（从 2016 年的 20% 增加至 2017 年的 29%）的比例增加，而无扩张计划的受访者比例减少（从 2016 年的 40% 减少至 2017 年的 29%）。

相反，中国内地无扩张计划的受访者比例增加（从 2016 年的 10% 增加至 2017 年的 14%）。与此同时，倾向本地扩张的经营者的多数比例缩小（从 2016 年的 60% 减少至 2017 年的 57%）。

2018 年自助仓储经营者的扩张计划



经营者面临的五大挑战



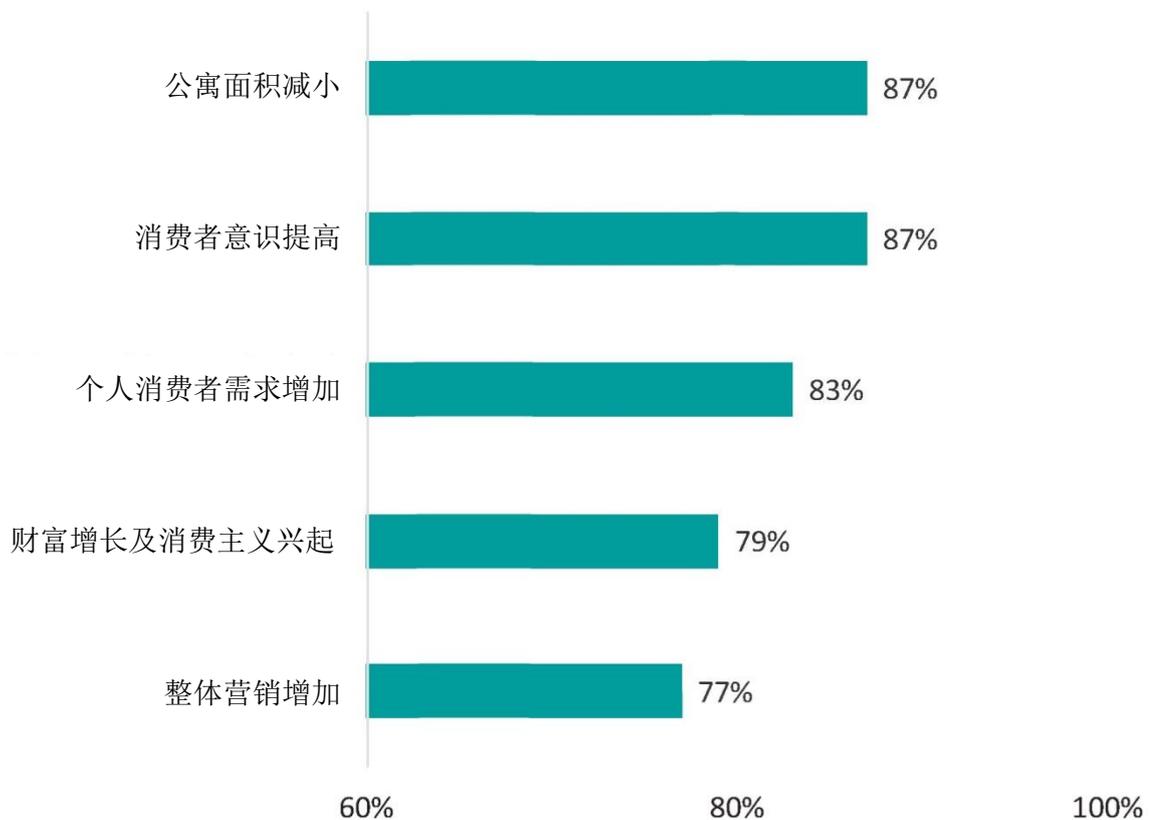
“政府政策合规”在 2015 年被受访者列为行业的第五大挑战，在我们的 2017 年调查中又成为经营者面临的第一大挑战。81% 的参与者选择了这一项，对这项挑战尤为看重，主要是由于香港 2016 年的大火引发对香港监管体制的整改及自助仓储行业的市场重组。

多数经营者将难以寻找到空间列为行业的核心挑战之一。81% 的受访者将“可用空间的适合性”（2015 年和 2016 年位列第一）列为第二大挑战。

68% 的参与者选择“空间的可得性”（2015 年和 2016 年位列第二），因此排名跌至第五位。

接下来是成本问题。合共 79% 和 70% 的受访者分别把“将原有建筑改造为自助仓储设施的成本”（2016 年位列第四）和“整体创业成本高”（2015 年和 2016 年位列第五）列为第三和第四大挑战。

五大行业动力



“相比香港乃至新加坡等发达市场，马来西亚市场仍处于较初级阶段。另一方面，我们预计数字企业和物流企业的崛起将在中短期内增加自助仓储的需求。长期而言，在房屋面积减小、室内储藏空间减少及城市化程度上升的趋势之下，仓储需求将稳步增加。”

——Desmond How | 创始人兼董事 | Flexi Storage

在我们的最新调查中，“营销”取代“人口增长”（2016年位列第四）成为前五大市场需求动力之一。“设施营销”在2015年的调查中被列为第三大行业动力；2017年，这一现象再度重现，“整体营销增加”被77%参与经营者列为第五大市场需求动力。

“消费者意识提高”（87%受访者列为第二大动力）及“个人消费者需求增加”（83%参与者列为第三大动力），都可以得益于营销工作增加，因此应与上一项结合起来看。

这对新生市场尤其重要，如中国内地、台湾和马来西亚，当地平均占用率低于区内较成熟的市场。

位列第四的“财富增长及消费主义兴起”（79%的受访者选择这一项）又与上述全部三个行业动力有密切关系。

87%的经营者选出的最大动力与第五大和第二大挑战（“空间的可得性”及“可用空间的适合性”）有很多共通之处：因为“公寓面积缩小”，而可用空间少。

有吸引力的扩张目的地

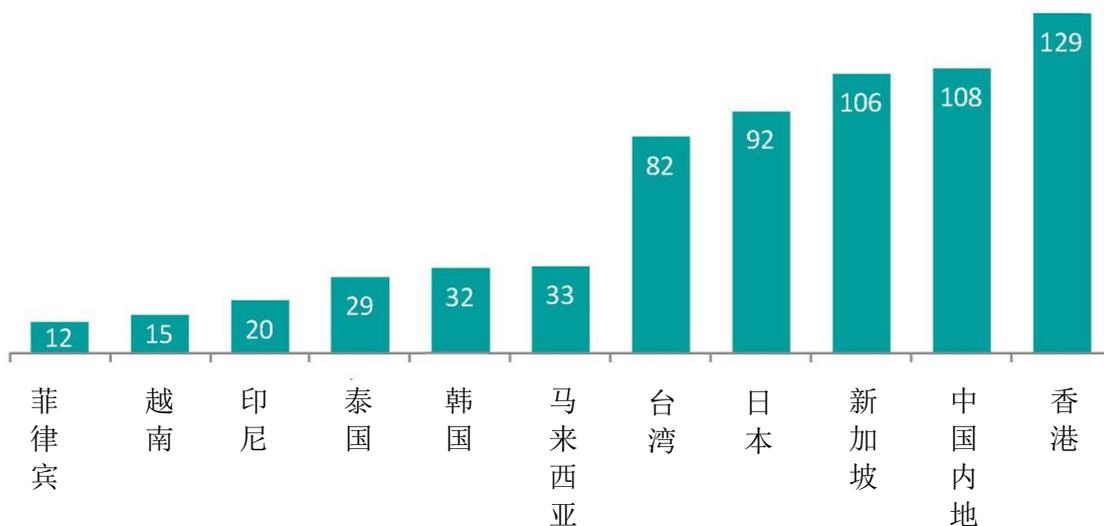
一如之前的调查，虽然排名有所变化，但 2017 年的前五个目的地相同。今年的结果出现一个新的转变：我们的调查中涵盖的全部六个市场占据前六名，其中马来西亚被受访者选为吸引力第六的扩张目的地。

日本让出第一位置，跌至第四名。作为一个 2017 年增长温和而经营成本较高的成熟市场，对区内其他前景更好的地方的经营者而言，其吸引力可能有所减弱。

新加坡前进两位，越过日本和台湾，位列第三。虽然这一东南亚城邦国家去年的表现欠佳，但其监管完善的行业仍有未发掘的隐藏增长潜力。

香港和中国内地均前进一位，分别位列第一和第二。台湾下滑一位，位列第五，但仍排在马来西亚及周边的东南亚国家之前。

亚洲最具吸引力的扩张目的地



注：在益普索的经营者调查中，每位受访者被要求选出最多五个其最看好的扩张目的地。

“台湾的房地产透明度近几年已大幅改善。[运行]实际房地产交易价格数据库加上房地产税改革，使得台湾与国际标准接轨，大幅提高了房地产市场的透明度。这对想要投资永久产权自助仓储[设施]的投资者而言是一个巨大的优势。”

——Jodi Chen | CEO | 台湾便利仓

国家现况

泰国

泰国首家自助仓储设施在 2010 年落户普吉岛。目前，泰国的自助仓储行业相对分散，只有几家供应商在芭提雅和普吉岛经营，最近该行业扩张到曼谷郊区。

随着城市化、公众意识提升及小企业增长，会有更多人开始将私人物品储藏在住宅之外，因此该行业将迎来发展。就这一点来说，该国的需求仍相对较少。



Vasu Desit | 董事 | Leo Self Storage

[SSAA]您如何看待目前泰国自助仓储行业的增长？

[VD]在泰国，自助仓储是一个新兴行业，但是随着生活方式和文化的改变，行业的发展迅猛。大城市的城市化进程显著，至今为止已实现跳跃式发展。三四年前，曼谷只有两家主要经营者。几年后的今天，有兴趣进入该行业的人越来越多。今年曼谷将会有很多新设施。

[SSAA]您认为自助仓储行业未来会有什么样的发展机会？

[VD]很多本地和海外投资者对泰国市场感兴趣。对于我们来说，自助仓储经营者越多，客户对产品的了解越深。这也表示在泰国发展业务的机会更多。

[SSAA]据您所知，2017 年自助仓储行业有多少新进入者，2018 年将有多少新进入者？

[VD]2017 年新开了五处设施（包括我们公司）。今年，预期曼谷可能会有四到五家新经营者。

[SSAA]过去一年的竞争环境如何？

[VD]整体上，经营者之间的环境非常不错，尤其是我们有机会认识对方或有机会互相介绍和聊天时。一般而言，客户会选择对自己最方便的自助仓储设施，所以对我们公司来说，的主要竞争对手是紧邻我们设施的经营者。因为这个行业在泰国是新兴的，我认为，如果自助仓储经营者之间共享信息将大有帮助。不过，大多数人都不太愿意与他人分享有用信息。

[SSAA]贵公司吸引和教育客户的策略是什么？

[VD]就是使用社交媒体，通过网上营销发展公共关系。获得新客户并非易事，新客户了解自助仓储需要时日。有些人认为自助仓储只是一个仓库，而另外一些人将自助仓储等同于租赁公寓或商用空间。

[SSAA]您认为在贵公司所在的市场上，更需要开设小型还是大型的设施？

[VD]两者都适合。这取决于所在地点和策略。

国家现况

韩国

韩国的自助仓储行业仍处于起步阶段，很难准确预测未来的发展速度和方向。不过，韩国市场最终将采用什么商业模式，将会由两个因素决定：

第一个因素是韩国住房和仓储市场之间的紧密联系。第二个因素是韩国采用了先进的通信技术，互联网无处不在。



Junghwoan Kim | 联合创始人 | daLock

[SSAA]您如何看待目前韩国自助仓储行业的增长？

[JK]韩国的仓储和住房市场之间的联系非常紧密。韩国住房市场有几个非常独特的特点。首先，韩国人不熟悉支付月租的租房方式，因为有一种叫“Jeonse”的支付计划。

Jeonse 是一种长期租赁(大多是 2 年租期，有续租选择)，租客支付总租金的 60-80% 作为押金，在租赁合同到期时就可退款。

其次，韩国市场的物流和互联网非常发达，消费者已经习惯于用智能手机在网上订购一切东西，送货时间为一到两天。

这意味着自助仓储行业的客户可能对移动相关的服务需求强劲，包括在线预订、移动访问、在线支付等。

由于自助仓储行业处于非常早期的阶段，很难预测行业的未来发展走向。不过我们可以假设，与其他国家相比，更多的韩国消费者将会关注代客仓储模式。关于 **Jeonse** 问题，年轻一代的观念正在慢慢改变。

[SSAA]您认为自助仓储行业未来会有什么样的发展机会？

[JK]有几个发展机会可能会对韩国自助仓储行业增长产生积极的影响——包括人们对租用空间而非拥有空间的观念转变；首尔中心区中产阶层化的速度；政府对房地产市场的政策，以及物流和通信技术与[用于]自助仓储的技术的融合。

[SSAA]据您所知，2017 年自助仓储行业有多少新进入者，2018 年将有多少新进入者？

[JK]过去，几家大公司曾经进入而后又退出市场（3 至 4 家），还有一些大型工程建设公司和开发商正考虑进军仓储市场，因为他们需要通过在住宅、公寓和住房市场提供仓储服务，从而在竞争对手之中脱颖而出。

小型供应商倾向于采用自助仓储或代客仓储模式，所占比例分别约为 40% 和 60%。2017 年，小型公司和初创企业借助物联网和 O2O，在物流领域蓬勃发展。然而，物流行业的自助仓储供应商所占份额仍然很小。

在 2018 年及之后，我们预计会有更多大型公司（已经在物流/配送、房地产、工程建设等其他行业立足的公司）加入市场——这可能会对已经进入市场的传统仓储经营者构成威胁。这些新进入者在进入市场时，可能会以低价竞争，并具备成熟的技术平台。

[SSAA]过去一年的竞争环境如何？

[JK]韩国市场的价格非常稳定，尤其是首尔。仓储设施的价格大多与当地房地产价格一致。因此，价格更取决于附近房地产的价格，而非竞争对手。

[SSAA]在贵公司经营的关键地区，设施的数量是否有所增加？

[JK]与其他任何市场一样，新来者纷纷都涌向首都首尔。几乎所有设施都集中在首尔或首尔郊区。釜山也有仓储设施。

[SSAA]租赁成本是否大幅增加，使得您的业务更加困难？

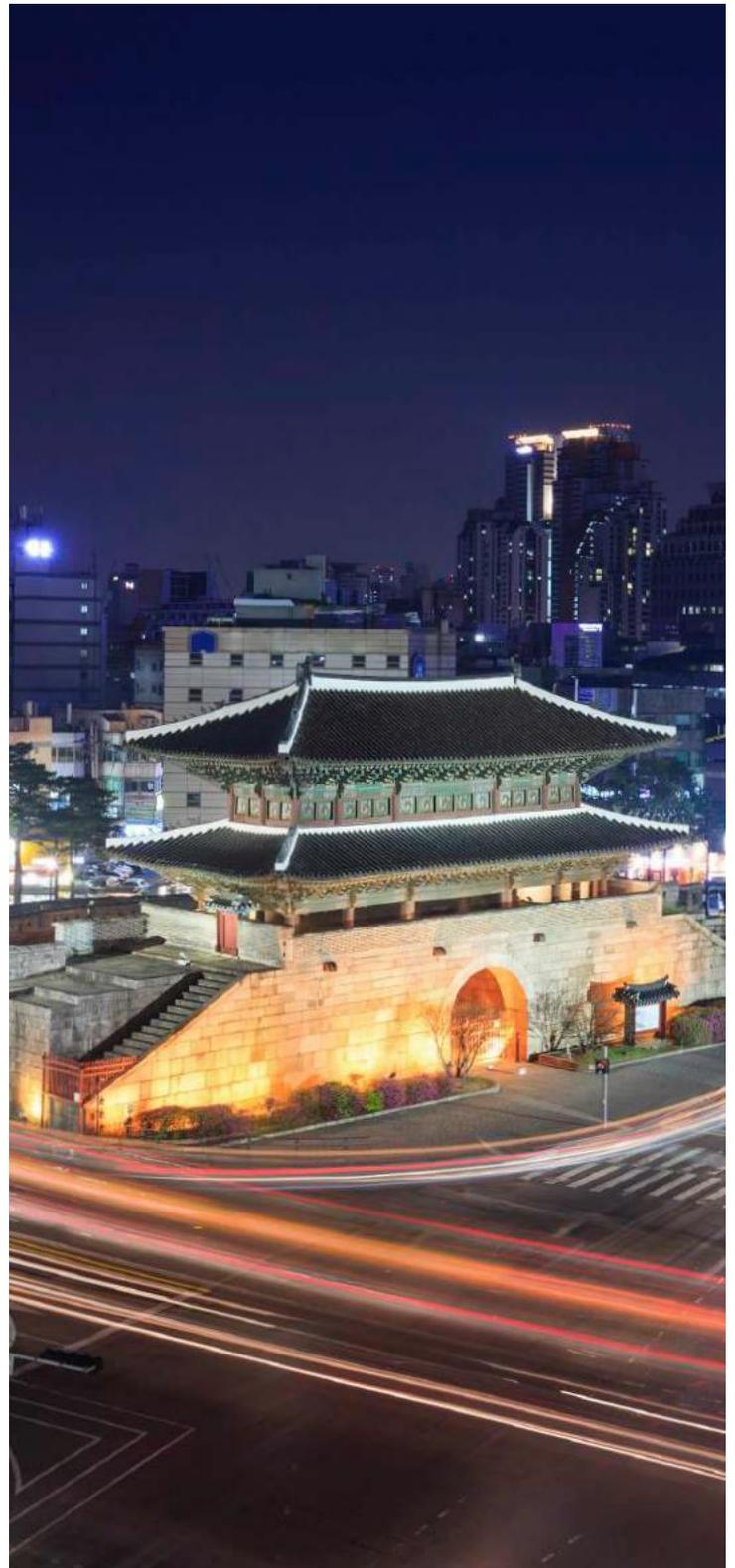
[JK]首尔的租赁成本从未下降过。在韩国，企业通常平均需要缴纳 10 倍于月租的押金才能租赁房产。政府意识到这个问题，并正在努力解决。

[SSAA]贵公司不得不增加成本吗？

[JK]我们的成本与租赁成本挂钩，租赁成本又与区内房地产价格紧密挂钩，而房地产价格随政府政策和房地产投机的波动而波动。

[SSAA]贵公司吸引和教育客户的策略是什么？

[JK]老一辈人对房地产价值的上升有着强烈的信念，因为房价在韩国从未令人失望。他们想拥有自己的空间，而不是每月租房支付租金。不过，年轻的客户现在更愿意选择租赁（包括租房子和租赁储存空间）。消费者的行为正在改变——只是这似乎比预期慢。



国家现况

印度

与美国或加拿大人租用独立的单元存放个人物品不同，印度人使用自助仓储服务保存有情感价值的旧物（通常装在盒子里），以及用于与搬迁相关的用途。随着竞争加剧，在印度经济增长的关键城市，自助仓储行业开始初具规模，经营者必须迎接挑战，提高公众意识，并建立品牌知名度。



Devak Davda | 联合创始人 | Space Valet

[SSAA]您如何看待目前印度自助仓储行业的增长？

[DD]在印度，自助仓储行业正处于非常初级的阶段。由当地搬运商和包装商提供的无组织仓储服务仍然是大多数人获取仓储空间的主要方式。由于缺乏数据，我们很难估计市场规模或需求趋势。等行业在印度再发展一到两年之后，就可以进行相关评估。话虽如此，通过市场调查和非正式渠道，我们发现自助和托管仓储服务的需求巨大。随着可支配收入增加和城市变得越来越拥挤/密集，需求将会有增无减。

[SSAA]您认为自助仓储行业未来会有什么样的发展机会？

[DD]现在评估行业未来的机会还为时过早。企业关注的焦点必须是按照 SSAA 制定的国际标准和其他国家普遍采用的标准提供自助和托管仓储服务。印度是一个独特的市场，在最初几年打造良好的行业格局至关重要。先驱者必须确保自己恪守社会责任。

[SSAA]据您所知，2017 年自助仓储行业有多少新进入者，2018 年将有多少新进入者？

[DD]2017 年，我们所知道的新进入者不超过 2 至 3 家，但也有一些公司退出市场或重新评估商业模式。所有新进入者都不提供 SSAA 所定义的自助仓储。它们主要提供共享仓库、托盘化仓储和其他仓储模式的 B2C 仓储服务。可能有多家小型的非正式仓储供应商未受到关注。

[SSAA]过去一年的竞争环境如何？

[DD]数据非常有限，难以评论竞争环境。重要的是要明白，印度一直是一个对价格非常敏感的市场，而且市场参与者也非常清楚这一点。此外，孟买和其他一线城市的租金已经很高。我们认为近期租金不会大幅上升。

[SSAA]贵公司吸引和教育客户的策略是什么？

[DD]客户参与主要通过直接营销、宣传手册、推荐、社交媒体和口碑。当我们计划提高转化率时，仍需要时间实施大规模广告。

[SSAA]您认为客户对自助仓储最大的误解是什么？

[DD]客户并不理解自助仓储这个概念。最大的挑战是教育消费者行业是如何运作的，他们与仓储经营者会有怎样的互动，以及让消费者放心地知道，在印度有时恶劣的气候下，经营者仍可确保物品的安全和良好状况。

国家现况

菲律宾

自 2010 年马尼拉首家经营者 **SafeHouse** 开业以来，菲律宾的自助仓储行业一直稳步增长。当地人称之为“迷你仓”，该行业采用美国的模式，将大型仓库分割成单个仓库，通过金属卷帘门提供安全保障。



Sam Peterson | 总裁 | Loc&Stor 24/7

[SSAA]您如何看待目前菲律宾自助仓储行业的增长？

[SP]去年大约推出 6 间新设施，而且似乎正在以合理的速度填满。我们继续寻找和开发新设施，以满足我们认为将继续增长的需求。

[SSAA]您认为自助仓储行业未来会有什么样的发展机会？

[SP]马尼拉有很多供应商，但对于在二级市场具有实力的供应商来说，可能会向其发起冲击。

[SSAA]据您所知，2017 年自助仓储行业有多少新进入者，2018 年将有多少新进入者？

[SP]这取决于您如何定义“自助仓储”，大约有 12 至 13 家供应商。

[SSAA]过去一年的竞争环境如何？价格竞争变得更激烈吗？

[SP]是的，鉴于市场还处于早期，这实在是有些荒谬。明智的经营者应愿意拿出他们本来会在降价中放弃的利润，把同样的金额投入营销，从而提高知名度，增加需求（也就是说，客户愿意支付当前的价格）。这是 Jon Perrins 所说的。我认为，通过这种方式可以保持价格健康，并促进市场和利润增长……符合基本的经济学原理。当未来市场出现饱和时，价格优势就成为一个关键因素。但当市场上还有许多未知的潜在客户，企业关注的焦点应该是促进增长，而非争夺完全乐于支付当前价格的客户。

[SSAA]在贵公司经营的关键地区，设施的数量是否有所增加？

[SP]是的，在短短 12 个月内，就在两公里内开设了四个设施……想象一下！

[SSAA]租赁成本是否大幅增加，使得您的业务更加困难？

[SP]是的，相关物业的租赁成本在短短三年内上涨了 50%。在马尼拉，我们的成本增加到出租物业允许和典型的水平。

[SSAA]贵公司吸引和教育客户的策略是什么？您觉得成功转化新客户了吗？

[SP]我们和竞争对手在进入潜在的自助仓储市场方面，还有很多需要学习的地方。市场上竞争对手之间甚至发生过严重的版权侵权行为，这正好说明市场营销专业性方面正处于多么初级的阶段。

[SSAA]您认为客户对自助仓储最大的误解是什么？

[SP]除了不知道什么是自助仓储之外，我觉得最大的误解在于，许多潜在用户认为它是肮脏的仓库或室外的可卷式设施，而不是我们一些供应商提供的安全而又清洁的现代化设施。很多首次到访的客户都会惊叹：“哇，我从没想过……”。

[SSAA]您认为在贵公司所在的市场上，更需要开设小型还是大型的设施？装满一个设施平均需要多长时间？

[SP]设施大小差别很大。小型设施战略和大型设施战略都有成功的例子。关键在于风险偏好、营运资本的获取以及合适的物业。至于设施的平均装满时间，视乎规模而定，介于一至三年。请注意，我们没有像新加坡那样占地 20,000 平方米的大型设施。

词汇表

术语	释义
变动	变动
GDP	国内生产总值
过去 12 个月	过去 12 个月
平方英尺	平方英尺
立方英尺	立方英尺

其他信息

方法

通过 SSAA 向各国的经营者发送在线调查。

Ipsos Business Consulting 编制调查结果，根据 Ipsos Business Consulting 专有的自助仓储数据库对信息进行交叉核对，并对个别经营者进行采访。

数据来源如下：

1. 经济概览 — Ipsos Business Consulting。
2. 行业概览由 Ipsos Business Consulting 收集和整合。
3. 调查结果：由 Ipsos Business Consulting 从在线调查回复中收集和整合。
4. 展望：由 Ipsos Business Consulting 从在线调查回复中收集和整合。
5. 经营者采访：10 家经营者向 SSAA 代表 Ipsos Business Consulting 发出的问卷提供书面反馈。
6. Quraz 提供关于日本设施数量和总面积的具体信息。
7. 新加坡和马来西亚的数据交叉引用来自 Lock+Store 的专门数据。
8. 参考表：由 Ipsos Business Consulting 从网上调查结果、二手资料和 Ipsos Business Consulting 专有数据库整合而成的信息。
9. 样本大小：

国家/地区	2017 年样本大小
中国（内地）	11
香港	20
台湾	2
日本	3
马来西亚	5
新加坡	6
总计	47

特别鸣谢

在此特别鸣谢花费时间为我们的问卷提供书面反馈的经营者。

- Sam Peterson | 总裁 | Loc&Stor 24/7
- Charlotte Sun | 董事总经理 | 乐存乐库
- 冯蕾 | CEO | 美立方自助仓
- 宗立国 | 董事总经理 | 香港储物室
- Devak Davda | 联合创始人 | Space Valet
- Yasuo Hagiwara | 运营和营销高级总监 | Quraz
- Desmond How | 创始人兼董事 | Flexi Storage
- Helen Ng | CEO | General Storage Company
- Junghwoan Kim | 联合创始人 | daLock
- Jodi Chen | CEO | 台湾便利仓
- Vasu Desit | 董事 | Leo Self Storage



MYCUBE
SELF STORAGE
美立方自助仓
SINCE 2013



Easy
Storage
台湾便利仓

WE'VE GOT YOUR SPACE!^{extra}



daLock
공간이 필요할 땐, 다락
Premium Self Storage



参考表

供应数据

	人口 (百万)			估计设施数量			当前可租用总面积 (平方英尺)			人均总面积 (平方英尺)			每百万人口设施		
	2016 年	2017 年	变动	2016 年	2017 年	变动	2016 年	2017 年	变动	2016 年	2017 年	变动	2016 年	2017 年	变动
中国内地	1382.7	1390.8	0.6%	170	378	122.3%	1,124,580	2,867,347.2	155.0%	0.0014	0.0034	142.8%	0.12	0.27	121.1%
香港	7.4	7.4	0.0%	440	369	-16.8%	2,712,400	2,281,310	-15.9%	0.6193	0.5138	-17.0%	60.27	49.87	-17.3%
台湾	23.5	23.6	0.4%	93	108	16.1%	502,680	535,397.3	7.0%	0.0357	0.0378	5.8%	3.96	4.57	15.6%
日本	126.9	126.7	-0.2%	2250	2450	8.6%	4,520,838	4,843,755	7.2%	0.0593	0.0637	7.4%	17.73	19.33	9.0%
马来西亚	31.6	32.1	1.6%	10	13	30.0%	110,385	92,662.1	-16.0%	0.0059	0.0048	-18.6%	0.32	0.40	27.9%
新加坡	5.6	5.7	1.8%	57	56	-1.7%	1,599,560	1,298,413.1	-19.0%	0.4847	0.3797	-21.6%	10.18	9.82	-3.5%

2017 年设施数量

国家/地区	2017 年设施数量
中国内地	378
香港	369
台湾	108
日本	2450
马来西亚	13
新加坡	56

总可用空间

国家/地区	2016 年可租用面积 (平方英尺)	2017 年增加 (平方英尺)	2017 年增加面积 (%)	2017 年可租用面积 (平方英尺)
中国内地	1,124,580	1,742,767	155%	2,867,347.2
香港	2,712,400	-431,090	-15.9%	2,281,310
台湾	502,680	32,717	7%	535,397.3
日本	4,520,838	322,917	7.2%	4,843,755.0
马来西亚	110,385	-17,723	-16%	92,662.1
新加坡	1,599,560	-301,147	-19%	1,298,413.1

注：日本 2017 年的数据来源于年度经营者调查(Annual Operator Survey)，而 2016 年数据来源于日本领先的室内自助仓储经营者 Quraz。数据的差异是由于来自两个不同的来源。Ipsos Business Consulting 认为，Quraz 提供的数据如实反映了 2016 年日本室内自助仓储行业的情况。

人均面积

国家/地区	人均总面积（平方英尺）
中国内地	0.0034
香港	0.5138
台湾	0.0378
日本	0.0637
马来西亚	0.0048
新加坡	0.3797

每百万人口设施

国家/地区	人均总面积（平方英尺）
中国内地	0.0034
香港	0.5138
台湾	0.0378
日本	0.0637
马来西亚	0.0048
新加坡	0.3797

联系方式



Markus Scherer

Ipsos Business Consulting 香港团队总监
电子邮箱: markus.scherer@ipsos.com
电话: 852 2839 0647



Milly Yuen

Ipsos Business Consulting 香港团队高级顾问
电子邮箱: milly.yuen@ipsos.com
电话: 852 2837 8234



Luigi La Tona

亚洲迷你仓商会执行董事
电子邮箱: luigilatona@selfstorageasia.org
电话: 852 3462 9553



