



2019年上半年通用仓储市场回顾

—— 2019年下半年展望 ——



随着电商、物流的发展，无论是前期围猎中国物流地产市场的外资企业普洛斯、嘉民等，还是近年跨界入场的房企如万科、远洋以及国内三大TOP级零售电商京东、苏宁、阿里巴巴，都深刻意识到仓储是决定其走得多远的关键性因素。

在企业疯狂投入物流地产行业的同时，2019年上半年政府也出台了一系列利好措施，如

4月2日，国家发改委、交通运输部联合印发了《国家物流枢纽网络建设实施方案(2019-2020年)》；

7月1日起，我国新一轮3000亿元规模的降费将正式落地

.....

在“市场+政策”双重驱动之下，仓储业在中国市场方兴未艾，未来蕴含着巨大发展潜力。

为了让行业人士更好地了解2019年上半年的我国通用仓储市场发展情况，物联云仓以**超2.56亿m²**，覆盖全国**32个省217个城市**的在线通用仓库数据为依据，分析2019年上半年我国通用仓储市场的宏观经济环境、行业现状、未来发展趋势等，希望行业人士有所裨益。



目录

CONTENTS

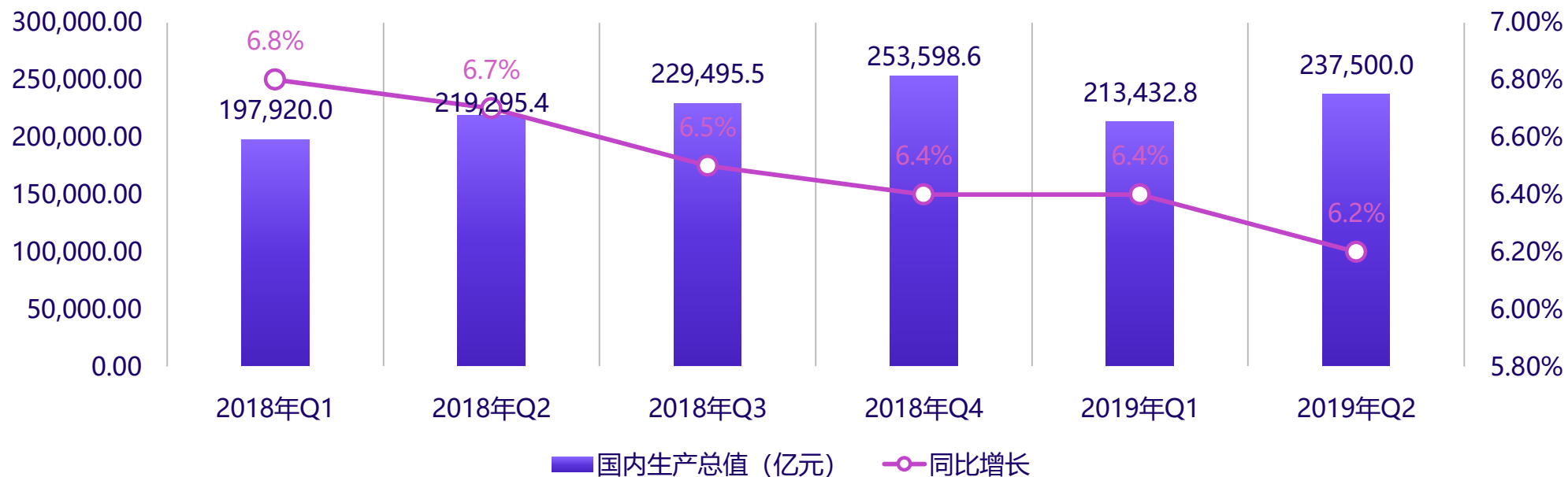
- 01** 2019年上半年宏观经济概况
- 02** 2019年上半年通用仓储市场回顾
- 03** 2019年下半年通用仓储市场展望



2019年上半年宏观经济概况

一、2019年上半年宏观经济概况

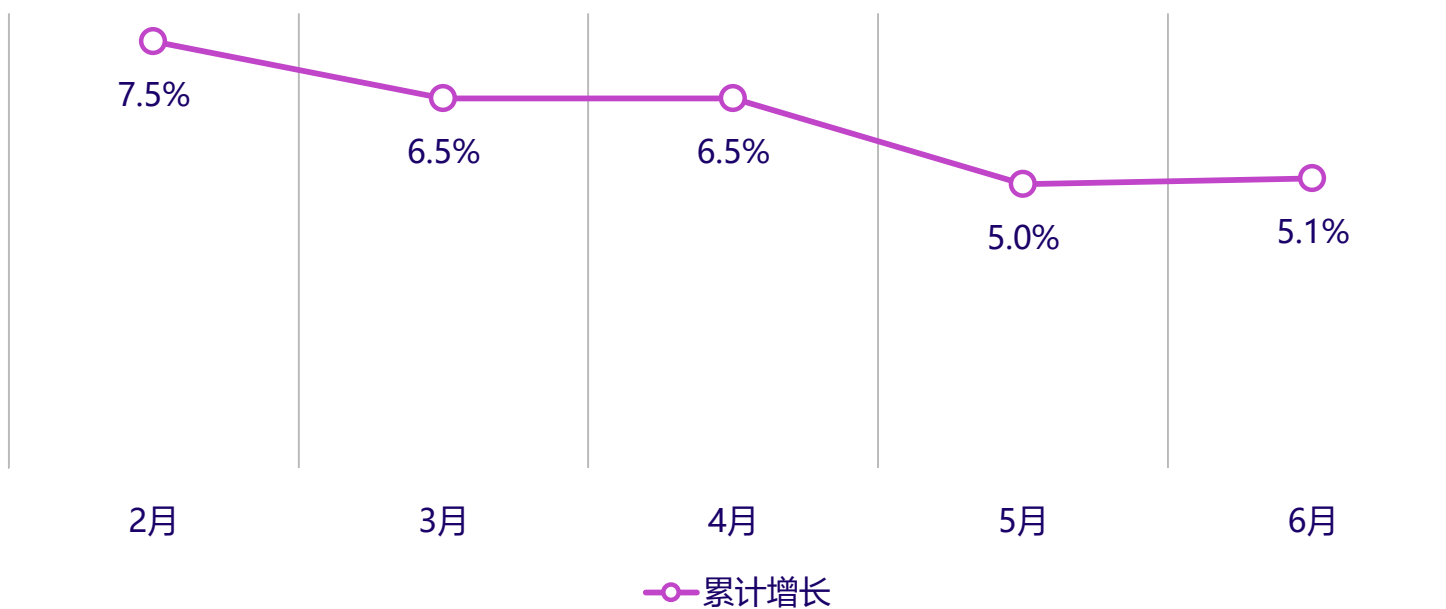
图1：2018年Q1-2019年Q2我国GDP发展情况



*数据来源：国家统计局

GDP方面：2019年第一季度我国GDP为195,422.2亿元，同比增长6.4%；第二季度由于我国投资、消费和出口同比增速均延续回落趋势，GDP同比增速小幅回落至6.2%。

图2：2019年上半年我国交通运输、仓储和邮政业固定资产投资累计增长情况

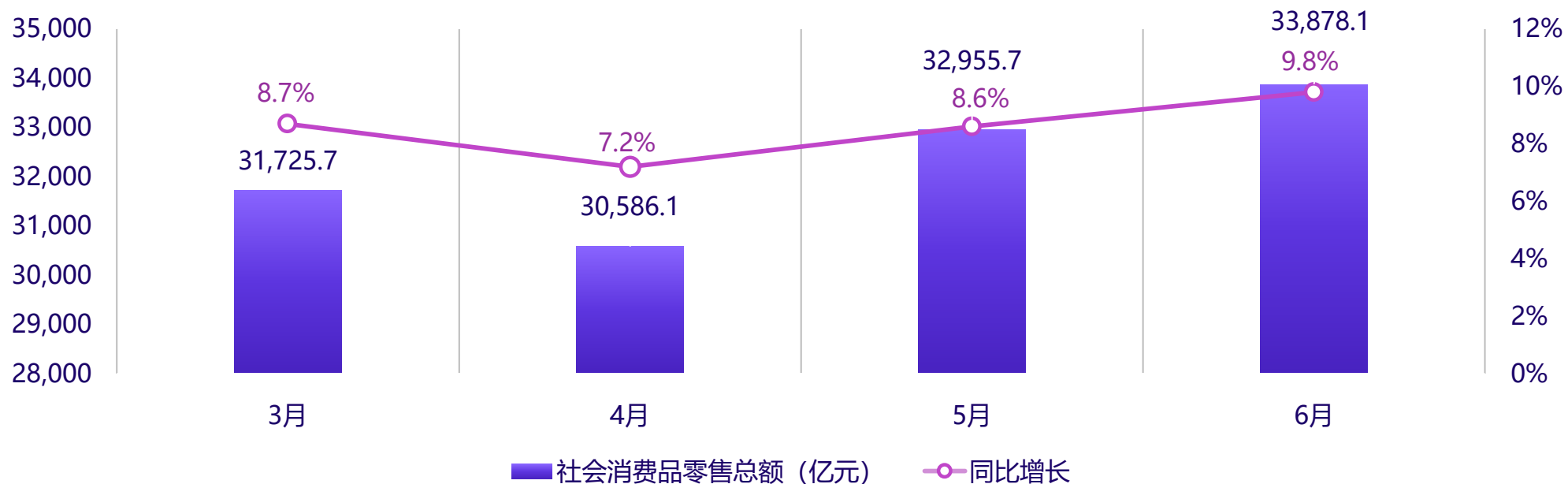


*数据来源：国家统计局

交通运输、仓储和邮政业固定资产投资额累计增长方面：

我国2019年上半年交通运输、仓储和邮政业固定资产投资额增速有所放缓，累计增速下降2.4个百分点

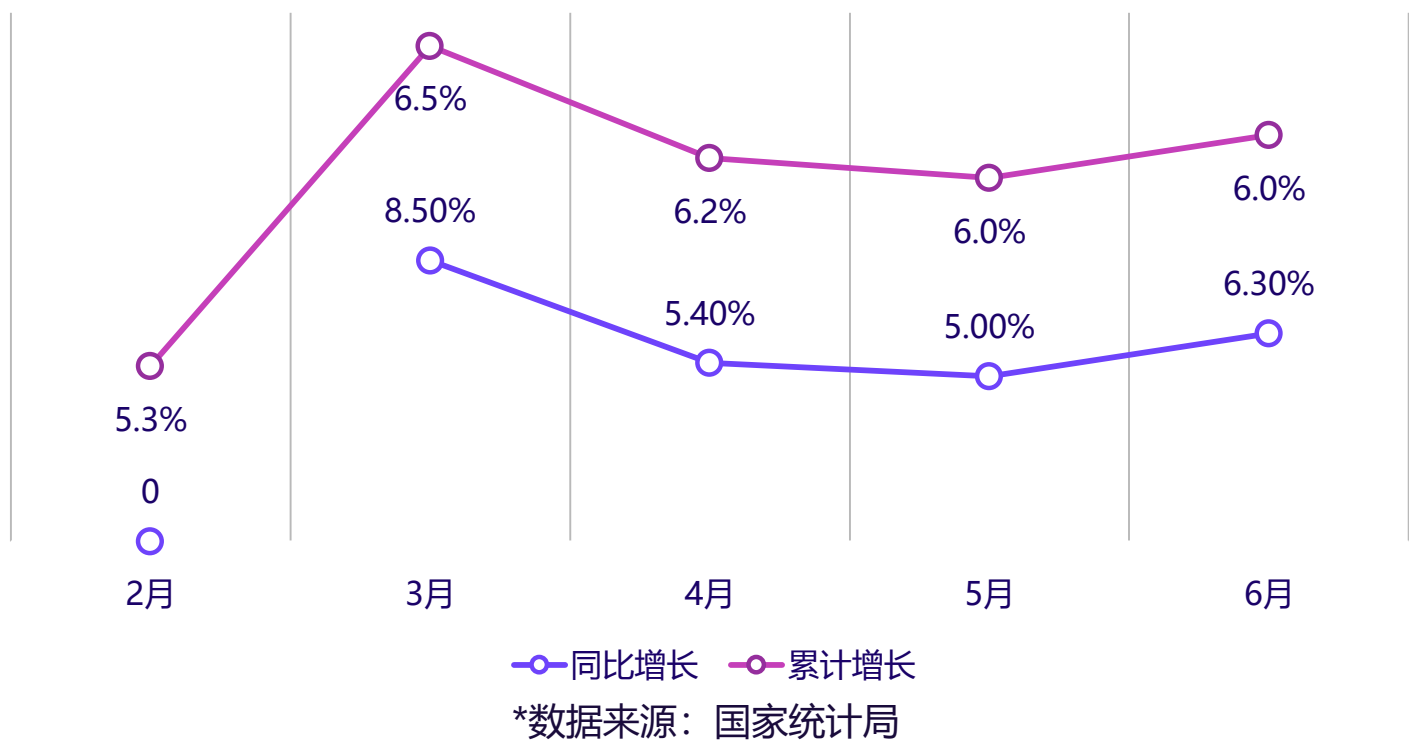
图3：2019年上半年我国社会消费品零售总额发展情况



*数据来源：国家统计局

社会消费品零售总额方面：2019年上半年社会消费品零售总额195,210亿元，同比增长8.4%，除4月社会消费品零售总额增速有所回落外，整体看来，2019年上半年我国社会消费品零售总额方面，继续保持快速增长态势。

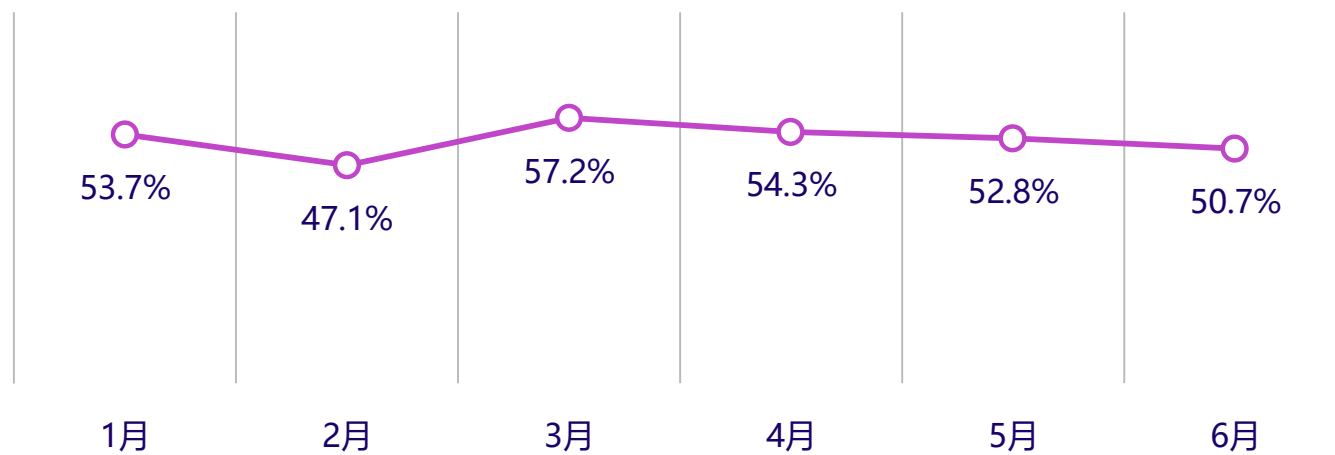
图4:2019年上半年我国工业增加值增长速度



工业增加值方面: 2019年上半年工业增加值在3月出现小高峰后, 增速有所下滑, 但6月出现回暖现象。

中国仓储指数方面：2019年上半年我国仓储指数自春节（2月-3月）小高峰之后，由于经济下行压力较大，制造业增速持续下滑，仓储业务需求不足，3月-6月仓储指数呈现小幅回落趋势。

图5：2019年上半年我国仓储指数走势



*数据来源：中国物流与采购联合会

//

根据以上数据可见，虽然2019年上半年我国消费热度不减，但我国经济下行压力进一步增大，工业增速放缓，同时上半年为仓储业淡季，受“**宏观经济+季节性**”双重影响，2019年上半年我国通用仓储市场略显疲软。

//



2019年上半年通用仓储市场回顾

（一）供应：仓库资源稳健增长，高标准仓库缺口大

在拥有超2.9亿资源的物联云仓仓库数据中，2019年上半年通用仓库**总面积超2.56亿m²**，占2019年**仓库总量的86.27%**。由于适应性较强、利用率较高，我国通用仓库规模也在不断的扩大，但是从仓库水平来看，目前**高标仓**总量仍然不足，**约767.17万m²**，仅占通用仓库**总面积的29.89%**，通用仓库的建设水平也有待进一步提高。

除此之外，据物联云仓城市经理调查，手续的完整性、消防水平、硬件设施配备、仓库整体规划等方面的问题也比较突出，亟待解决。

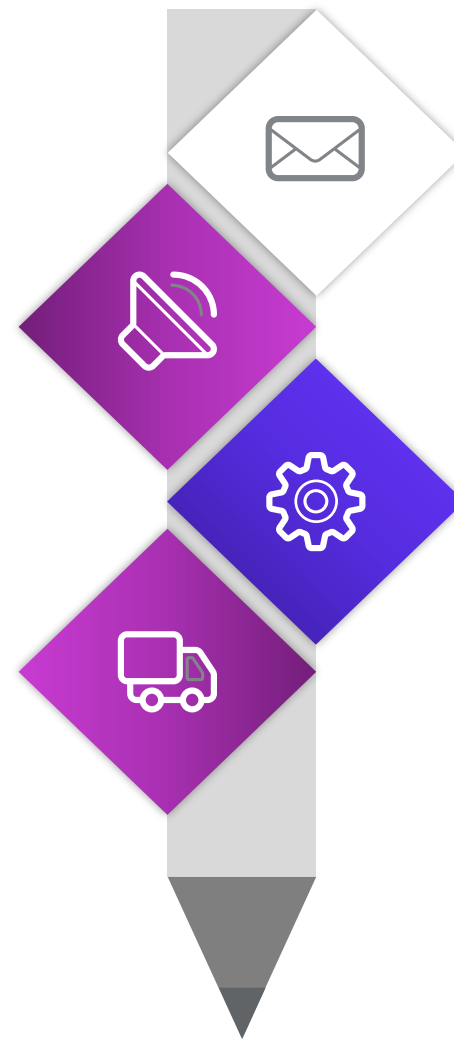


图6：2019年上半年全国通用仓库新增供应情况

*数据来源：物联云仓

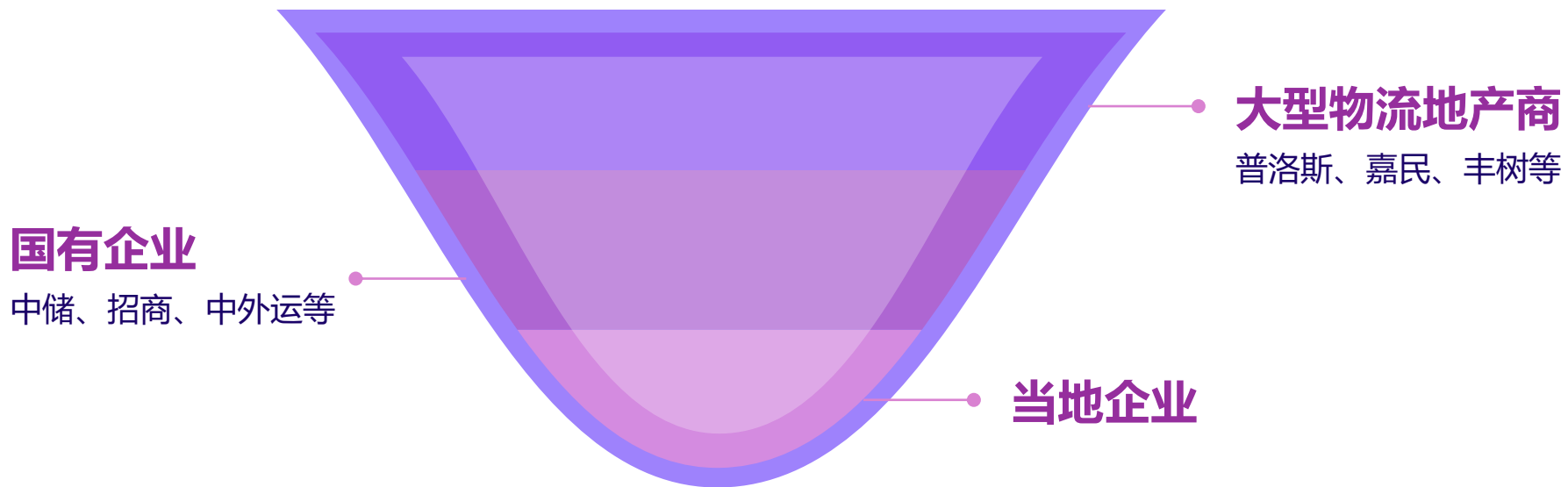


省市	面积 (m ²)
江苏省	752,917
辽宁省	480,244
重庆市	412,000
山东省	402,000
湖北省	398,774
四川省	350,000
河南省	335,400
广东省	289,338
天津市	228,689
江西省	188,000
浙江省	173,273
贵州省	170,000
云南省	170,000
陕西省	168,400
安徽省	168,000
河北省	140,000
上海市	113,148
吉林省	97,000
福建省	60,000
广 西	40,000
北京市	20,000
湖南省	12,000

从新增供应来看

2019年上半年物联云仓共录得我国新建通用仓库面积约516.92万m²。**新增供应主要集中在东部地区**（217.93万m²）地区，**其次为西部**（131.04万m²）、**中部**（110.22万m²）地区，**东北地区**（57.72万m²）新增通用仓库资源相对较少。

2019年上半年全国通用仓库资源**新增供应最多的省份/直辖市**前五个分别是**江苏、辽宁、重庆、山东、湖北**，新增供应面积均超39万m²，江苏省更是超过75.29万m²。



就供应方面而言

我国通用仓库供应主要呈现三个方向：一是主要开发标准仓的大型物流地产商（普洛斯、嘉民、丰树等）；二是国有企业（中储、招商、中外运）；三是当地企业。目前，大型物流地产商是通用仓库供应主力军。

2019年上半年尽管处于仓储市场淡季，但各大物流地产开发商拿地建仓热度不减，如重庆普洛斯空港物流园交付、嘉民重庆两江物流中心二期正式交付、成都嘉民双流物流园交付、成都安博新都物流园二期交付等。

同时各大物流地产开发商合作、扩张事件不断，仓储市场的发展环境、市场格局瞬息万变，如

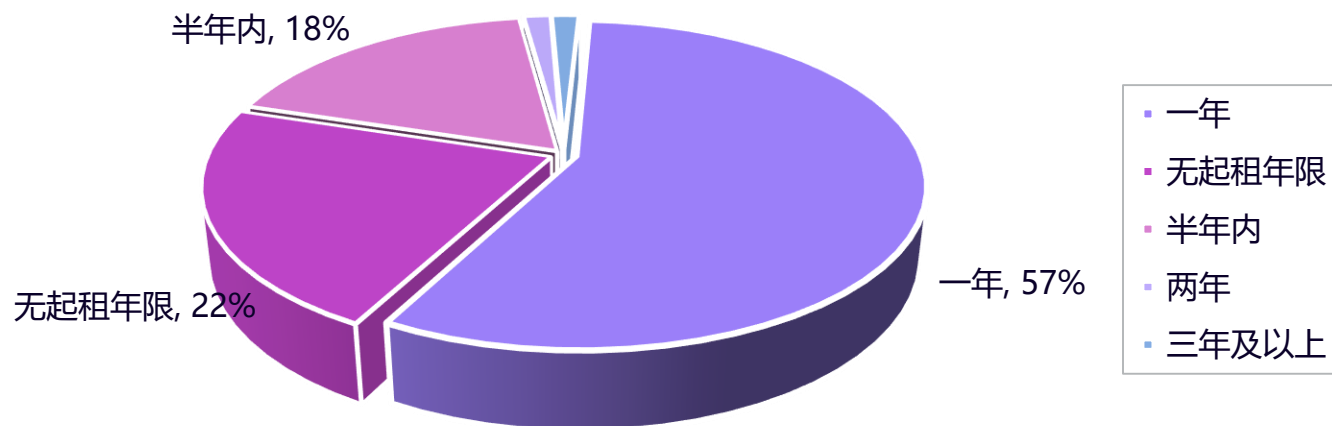
- 2月19日，万纬物流与云南褚氏农业有限达成战略合作；
- 3月7日，万通地产7.5亿元出售北京朝阳项目35%股权予普洛斯等；
- 6月2日，普洛斯在没物流资产被黑石收购，战略中心向亚太转移等。

图7：2019年上半年大型物流地产商交付项目部分统计

时间	项目情况	面积
2月-4月	广州京东仙村物流园：2月份交付8,500m ² ，3月份交付12,500m ² ，4月份交付13,400m ² 。	3.4万m ²
3月	重庆普洛斯空港物流园	11万m ²
3月	嘉民重庆两江物流中心二期	8万m ²
4月	成都安博新都物流园二期	10万m ²
5月	成都嘉民双流物流园交付	5万m ²
5/6月	长沙嘉里大通物流园	6.1万m ²
5/6月	长沙深国际物流园	3.6万m ²
5/6月	武汉鄂州安博物流园	7.7万m ²
5/6月	武汉江夏区万纬物流园	6.5万m ²
6月	沈阳安博于洪物流园	6.9万m ²

*数据来源：物联云仓

图8：2019年上半年我国通用仓库起租期限情况



*数据来源：物联云仓

从起租期限来看

据物联云仓在线仓库数据显示

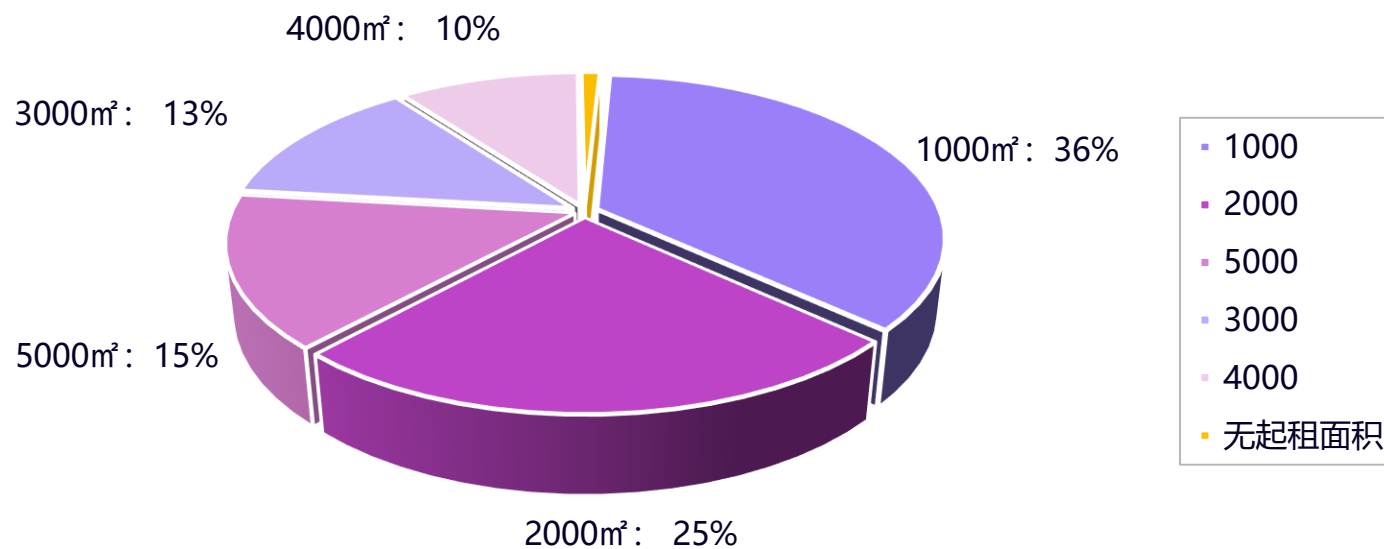
2019年上半年**超过50%**的通用仓库**起租期限为一年**，起租期限为三年及以上的仓库占比相对较少。

从起租面积来看

据物联云仓在线仓库数据显示

起租面积为1000m²占比较大，为36%；无起租面积设定的仓库占比较少，为1%。仓库起租期限及起租面积是业主为避免仓库空置和不必要的麻烦而设定的租赁条件，但是近年来为满足中小客户波动的仓储需求，仓储市场上出现了弹性仓模式，但是目前行业尝试此种模式的企业相对较少，未来前景如何还有待市场检验。

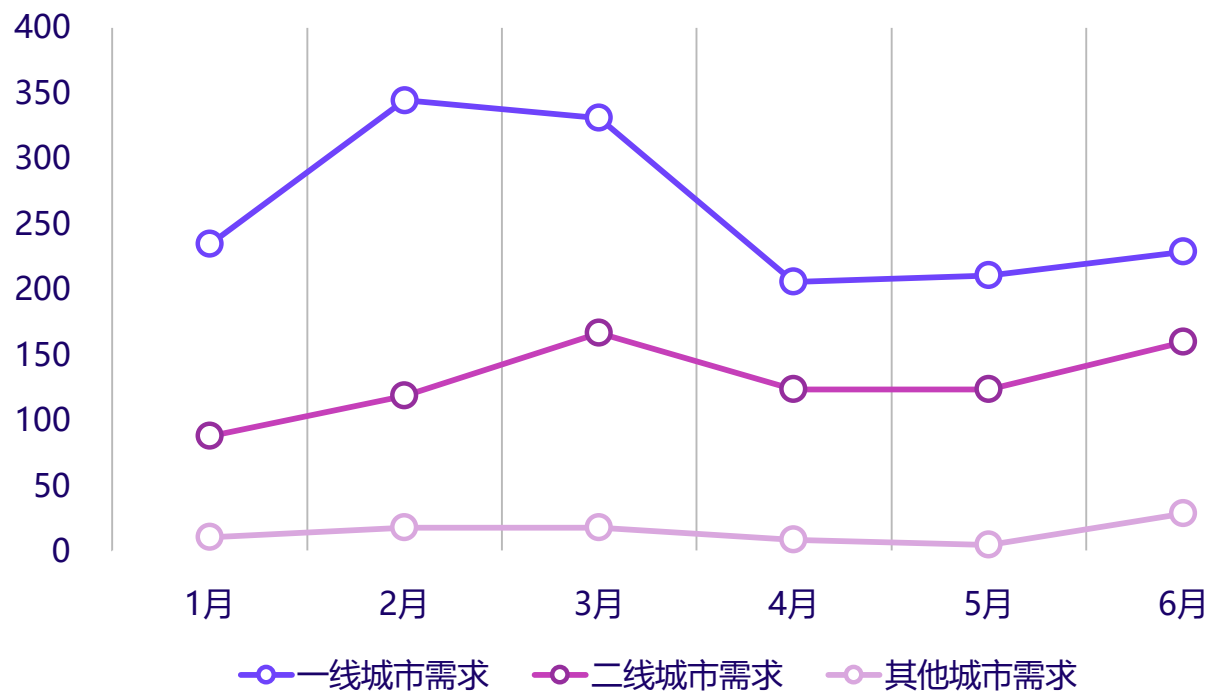
图9：2019年上半年我国通用仓库起租面积情况（单位：m²）



*数据来源：物联云仓

(二) 需求：2月-3月为需求高峰，西安表现亮眼

图10：2019年上半年我国通用仓库需求走势



*数据来源：物联云仓

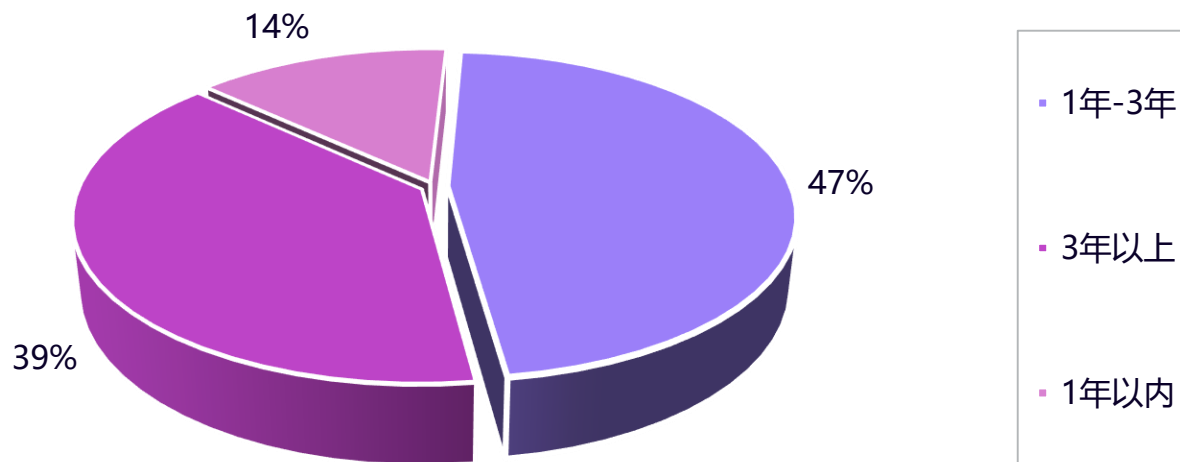
在仓库需求方面

我国通用仓库主要包括**电商**（京东、苏宁、阿里等）、**第三方物流**（顺丰、安能、日日顺等）、**零售商以及生产企业的区域分发中心等**。

据物联云仓在线仓库数据显示

2019年上半年我国一线城市仓库需求普遍高于二线及其他城市，**2月至3月**为上半年需求**旺季**，3月后需求逐渐减少，随着下半年旺季的逐步临近，5月至6月需求有所回暖。据物联云仓城市经理调查，受上半年宏观经济影响，我国大多企业在租仓落地方面，相比往年更为谨慎和保守，一定程度上对上半年通用仓储市场需求方面造成了消极影响。

图11：2019年上半年我国仓库租赁期限情况



*数据来源：物联云仓

在租赁期限方面

据物联云仓在线仓库数据显示

2019年上半年我国通用仓库租赁期限以1年-3年为主，约占47%；其次为3年以上，约占39%；1年以内短租情况相对较少，约占14%。



图12：2019年上半年重点城市情况
通用仓库租赁需求热度TOP10

排名	城市
1	西安
2	成都
3	北京
4	郑州
5	昆明
6	广州
7	济南
8	上海
9	青岛
10	武汉

*数据来源：物联云仓

在城市需求热度方面

2019年上半年通用仓库租赁需求最旺盛的前五城市分别为**西安、成都、北京、郑州、昆明**。

据物联云仓城市经理调查，西安上半年需求旺盛，主要受西安城市扩容计划推进落实影响，市区内老旧仓库及农民仓正逐步拆迁、外迁，西安绕城附近已“一库难求”。

(三) 租金：上半年租金小幅上扬，一、二线城市租金差异大

从平均租金来看

根据物联云仓在线仓库数据显示

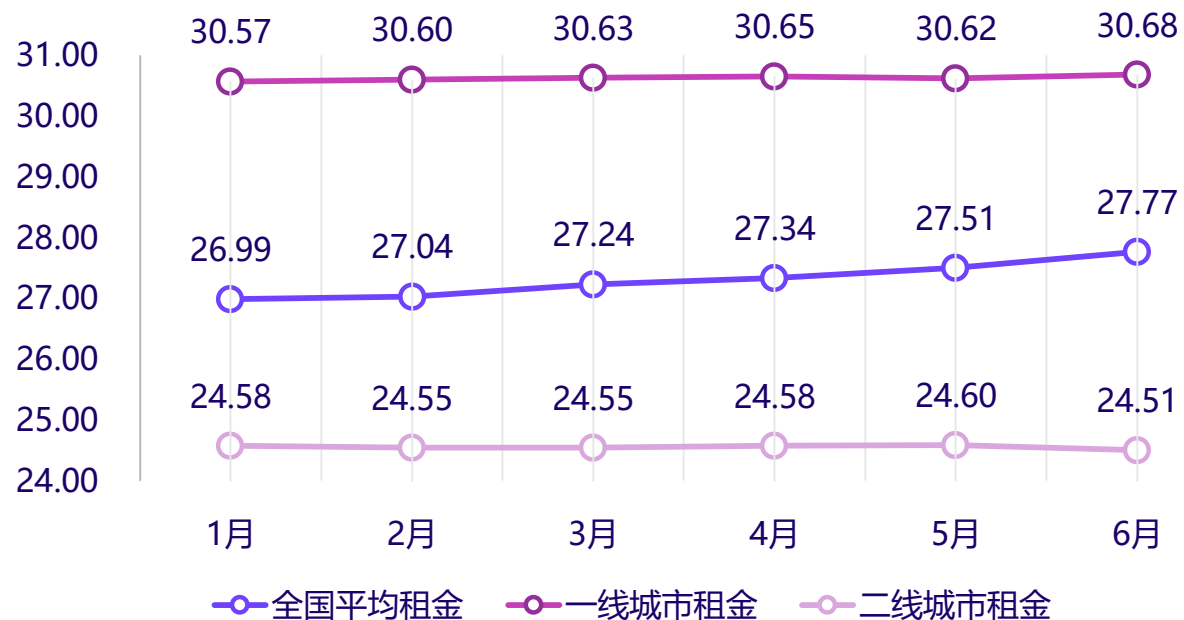
2019年上半年我国通用仓库平均租金呈现小幅上扬趋势，半年时间里，全国通用仓库平均租金上涨约2.89%（约0.78元/㎡·月）。因我国通用仓库基本属于长租模式，通用仓库全年租金趋势一般呈“波浪线型”，波动较小，租金相对稳定。

从城市分区来看

根据物联云仓在线仓库数据显示

因经济差异，2019年上半年我国一线城市通用仓库平均租金普遍高于二线城市。其中，一线城市仓库平均租金呈现小幅上扬趋势，二线城市相对稳定。

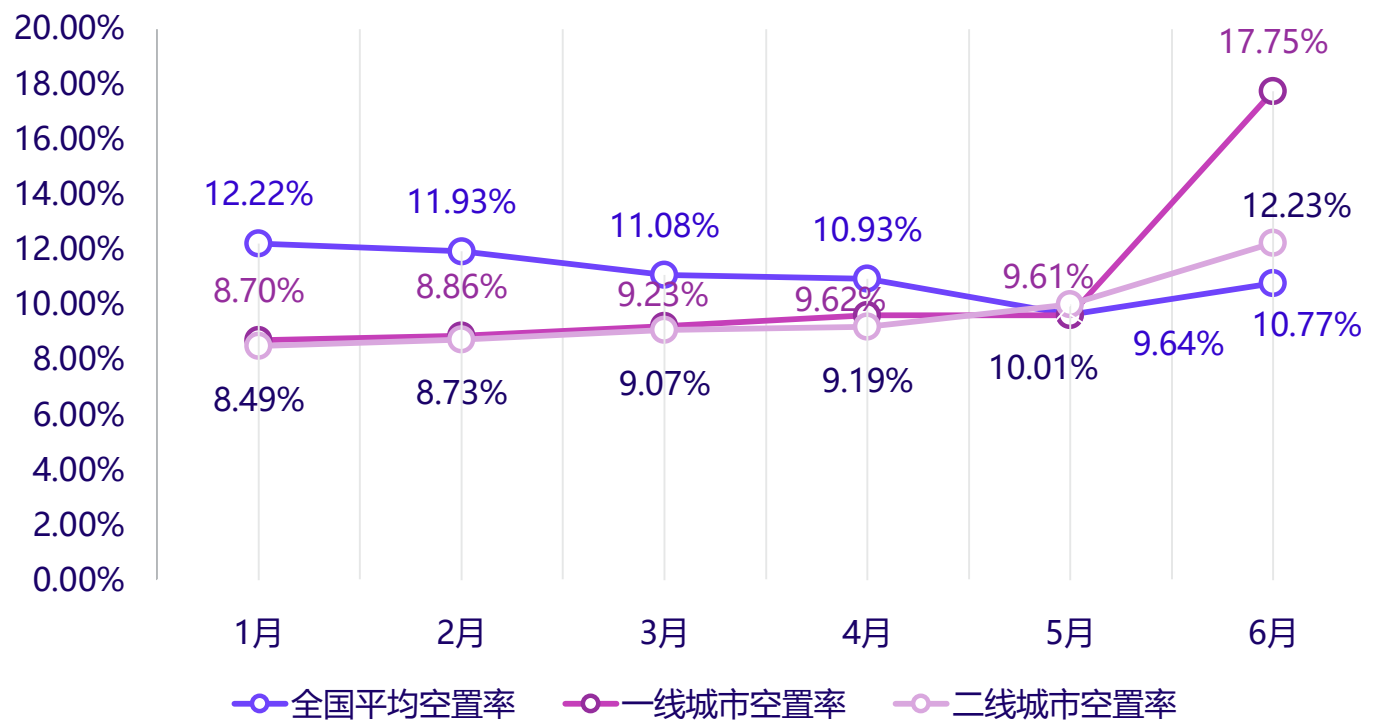
图13：2019年上半年我国通用仓库租金走势



*数据来源：物联云仓

(四) 空置率：平均空置率小幅下降，年中空置率小幅回升

图14：2019年上半年我国通用仓库空置率情况



*数据来源：物联云仓

从城市分区来看

据物联云仓在线数据显示

2019年上半年我国平均空置率呈现小幅下降趋势；一线城市空置率普遍高于二线城市；因5、6月全国部分大型物流地产项目竣工，导致5月至6月一、二线城市及全国平均仓库空置率有所上涨。



2019年下半年通用仓储市场展望

01

平均租金保持平稳，波动不大

上文数据显示，2019年上半年通用仓库平均租金出现小幅上扬，但整体租金水平保持平稳。虽然下半年为租仓旺季，但物联云仓城市经理预估，由于仓库大多是长租，2019年下半年通用仓库租金仍将保持平稳，波动不大。



图15：2019年下半年大型物流地产商交付项目部分统计

时间	项目情况	面积
7月	大连万纬物流园	14万m ²
7月	大连易商华康二期	4.6万m ²
8月	成都宝湾广汉园区	16万m ²
8月	成都安博青白江园区	5万m ²
8月	丰树青岛西海岸物流园	12万m ²
9月	佛山佛盛物流园	5万m ²
10-12月	烟台传化公路港	20万m ²
10-12月	济南安博物流园	14万m ²
10-12月	济南孙村普洛斯物流园	10万m ²

*信息来源：物联云仓

02

通用仓库新增供应量加速上涨

据物联云仓在线仓库数据显示，2019年下半年将会迎来全年通用仓库新增供应量高峰，预计将有1,325.05万m²仓库建成入市。

同时据物联云仓城市经理调查，大量物流地产项目也将集中在下半年竣工（见表）。

03

— 下半年促销旺季对通用仓库需求带动力度减弱

//

从上文数据可见，2019年上半年由于我国受宏观经济下行压力增大以及生产企业增速下滑影响，仓库需求略显疲软。虽然下半年为仓库需求旺季，大多数电商、第三方物流都会在下半年租仓备货以应对下半年促销旺季，但受宏观经济因素以及部分电商自建仓交付入市影响，2019年下半年促销旺季对通用仓库需求会有一些的带动作用，但是相比往年力度或将减弱。

//

04

通用仓储市场智能化速度加快

//

从2019年上半年开始，智慧仓储企业融资信息不断，如1月16日，鲸仓科技获7500万元B+轮投资；2月14日，三维通获2000万元Pre-A轮融资；4月15日，仓储物流机器人公司Syrius炬星获数千万元Pre-A轮融资，5月14日，科钛机器人完成数千万元Pre-A轮融资.....资本的青睐为智慧仓储发展提供足够的“弹药”，未来通用仓储市场智能化速度加快已成必然趋势。

//

**综上，2019年上半年我国通用仓储市场规模持续扩大，但需求略显疲软；
2019年下半年旺季来临，市场又将呈现什么样的发展态势呢？
我们拭目以待。**

文中一线城市：【北京、上海、广州、深圳、成都、杭州、重庆、武汉、西安、苏州、天津、南京、长沙、郑州、东莞、青岛、沈阳、宁波、昆明】

二线城市：【无锡、佛山、合肥、大连、福州、厦门、哈尔滨、济南、温州、南宁、长春、泉州、石家庄、贵阳、南昌、金华、常州、南通、嘉兴、太原、徐州、惠州、珠海、中山、台州、烟台、兰州、绍兴、海口、扬州】

声明：文中的一切资料及数据，仅作参考之用，物联云仓保留一切权利，转载请保留原文链接或注明出处。