



2018年 广州市通用仓储市场发展报告

作为“剁手大市”，广州在刚刚过去的第十个双11购物狂欢节再次惊现了强大的消费能力，这座城市自双11诞生以来每年消费力成交额排名均位于全国各大城市前五强，“买买买”实力不俗。而根据最新统计，广州日寄发快件排名更是名列榜首，这座城，正创造一个个数据新纪录与行业新奇迹。

2018年“双十一”投递快件量排名前10城市排行榜

排名	日寄发快件量前十城市	日投递快件量前十城市
1	广州	北京
2	金华（义乌）	上海
3	上海	广州
4	杭州	深圳
5	深圳	成都
6	苏州	重庆

7	北京	苏州
8	武汉	武汉
9	泉州	杭州
10	福州	东莞

来源：中商产业研究院

在双十一发展十年时间里，作为中国商业重镇，广州正完成传统零售时代——电商零售时代——新零售时代的业态更迭，成为观察城市消费升级的典型样本。作为电商仓储物流实力全国翘楚的城市，广州的仓储行情是怎样的，有哪些数据值得关注呢？

为了帮助大家更了解广州地区仓储情况，全国性的互联网仓储综合服务平台物联云仓根据实时在线数据整理，全面总结广州各区仓储面积、仓储设施空置情况、租金水平等方面内容，为了解仓储市场发展情况、合理投资提供参考依据。下面，我们走进全国各地仓储行业“探秘”第三站——广东省广州市，一起来了解广州仓储市场现状：

广州仓储资源分析：

作为海上丝绸之路的起点之一，广州是物流地理位置优越，是国际商贸中心、国际综合交通枢纽、国家综合性门户城市，首批沿海开放城市。广州地处广东省中南部，珠江三角洲北缘，濒临南海，邻近香港、澳门，是中国通往世界的“南大门”，是粤港澳大湾区、泛珠江三角洲经济区的核心城市以及一带一路的枢纽城市。

截至目前，根据物联云仓实时数据的整理，广东省在线仓库数量为 526 个，总面积为 24,344,879 平方米。其中 288 个仓库位于广州地区，总面积为 12,004,461 平方米，分别分布在黄埔区、增城区、白云区、花都区、番禺区、南沙区、从化区、海珠区、荔湾区、南沙区、天河区等。



图 1 物联云仓仓库云图

物联云仓《2018年广州市通用仓储市场发展报告》挑选黄埔区、增城区、白云区、花都区、番禺区、南沙区等仓库主要分布地区普通仓进行分析，希望对大家了解市场行情、租仓选仓有一定参考价值。

广州各区仓库面积及空置率、租金情况分析

一、普通仓在线仓库面积统计

截至 2018 年 11 月，物联云仓平台在线数据显示，广州各区普通仓主要集中在黄埔区（6,113,027 m²）、增城区（2,713,749 m²），白云区（1,543,521 m²）等区域（如图 2），三个主要区域仓库面积占广州市整体仓库面积的 86%。

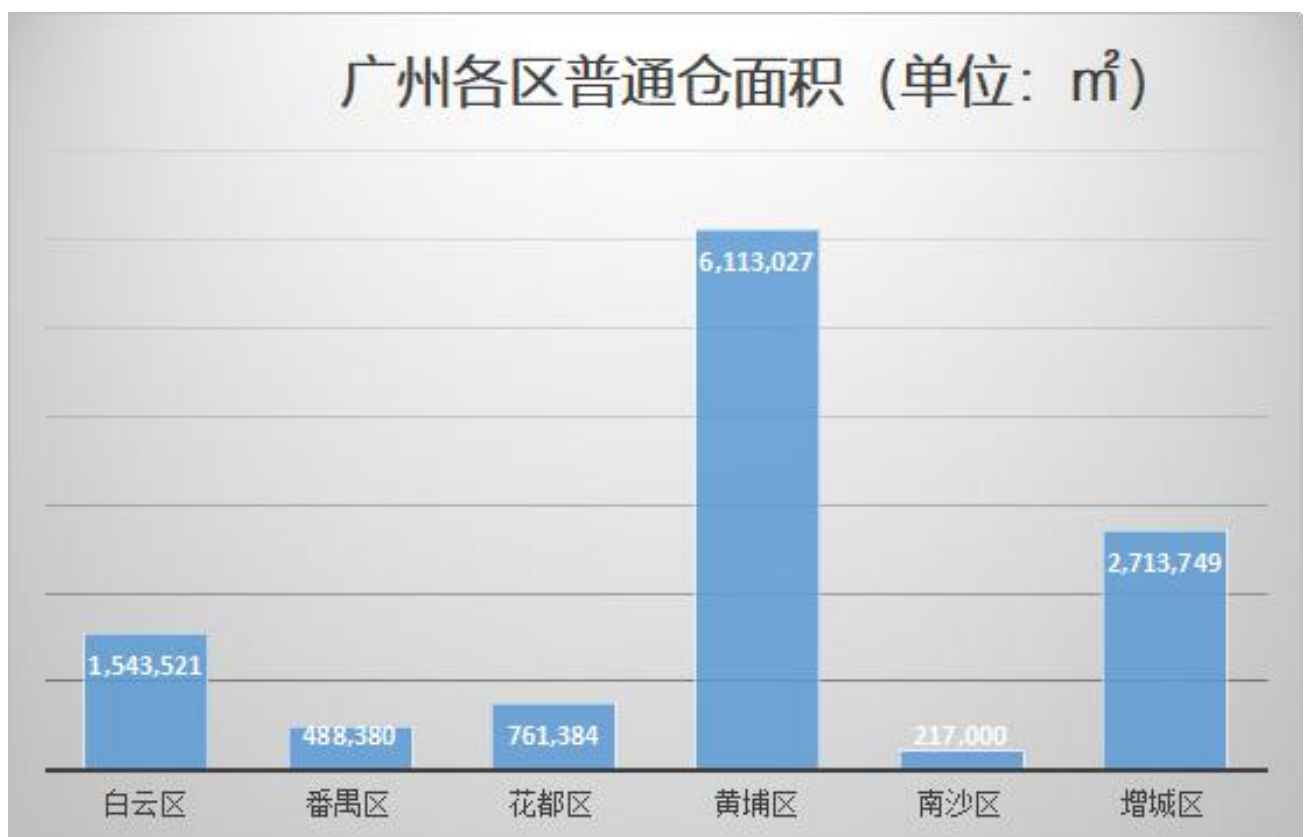


图 2 2018 年 11 月物联云仓在线广州各区普通仓面积 (单位: m²)

黄埔区坐拥华南第一大港--广州港，以工业为主，是世界五百强企业集中区域，重点围绕电子信息、生物制药与健康、快消品、日用品、食品、智能装备和机器人、汽车和零部件、精细化工、新能源和节能环保等高端高质高新产业发展，地理位置得天独厚，目前在线仓库面积远超其他区；

增城区以富士康 G10.5 面板显示器全生态产业园区、广州国际汽车零部件产业基地增城园区、国家级侨梦苑为核心打造两个千亿级产业集群，未来预计是广州新发展动力源和增长极，在线仓储面积相对较多；

白云区作为唯一一个坐拥空港门户的中心城区，是广州货运干线集散地，依托机场发展物流，实现北优战略，并正在构建内外互联互通、空铁联运、公铁联运的立体交通网络，未来仓储物流发展潜力较大；

花都区是广州市工业发展区和重要交通枢纽，目前正着力建设空铁大综合交通体系，壮大汽车产业集群。作为广州“新四区”之一，花都区目前物流仓储正处于成长阶段；

番禺区作为广州新中心城区之一，正着力于打造国际科技创新枢纽重要支撑区，构建现代产业新体系，因此仓库面积受地域经济发展方向侧重性的影响，较其他地方偏少；

南沙区位于广州市最南端，正全力建设国家新区和自贸试验区，重点发展高端商贸、航运物流等现代服务业，目前在线仓储面积较其他地方较少，但未来前景可观。

二、普通仓空置率情况分析

2018年11月，广州各区物联云仓在线仓库可租面积为1,206,510平方米（不包含在建仓），仓库空置率在2.7%-34.6%之间。空置率地区之间差异较大，其中花都区空置率最高，达到34.54%；黄埔区、白云区空置率较低，分别为3.24%、2.77%。

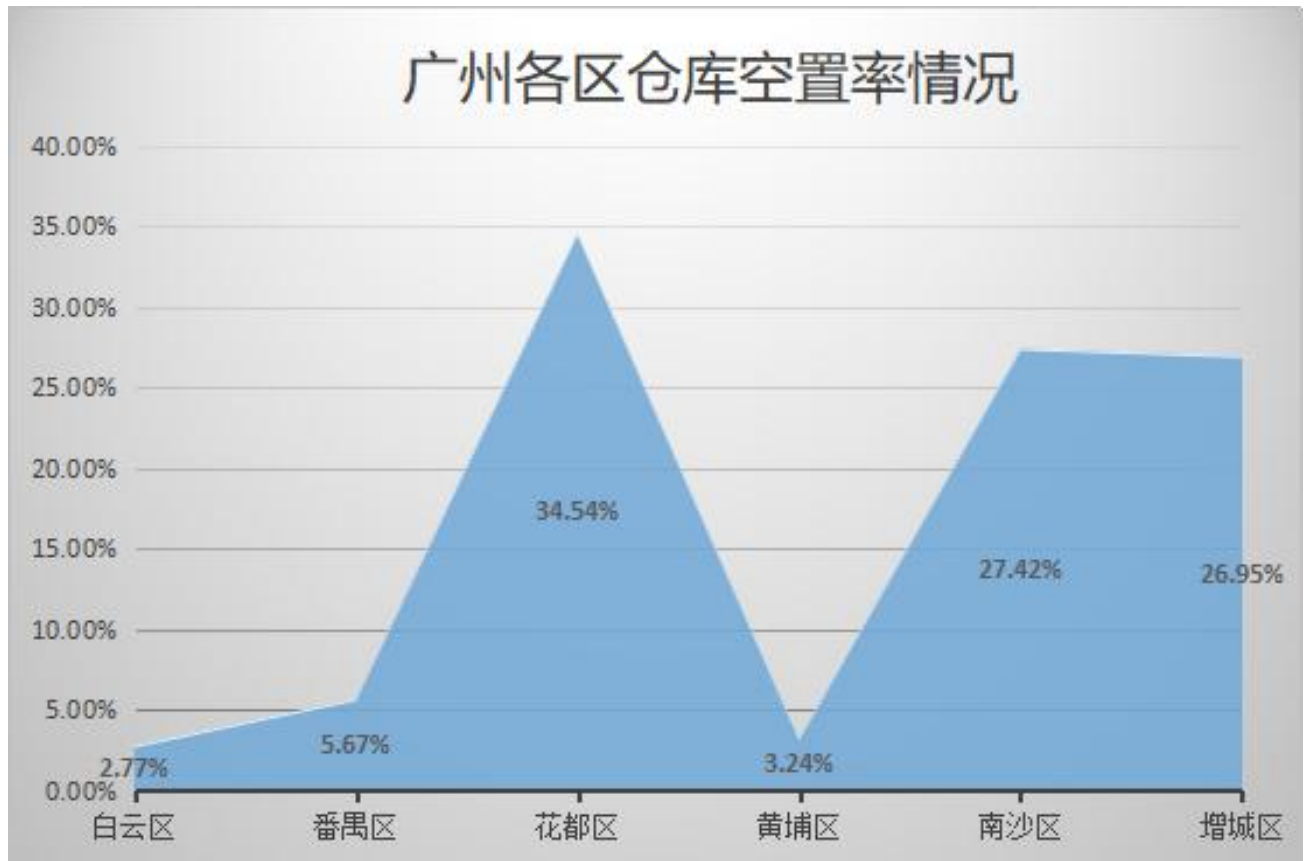


图3 2018年11月广州各市区仓库空置率情况

相较其他一线城市仓库空置率情况（如图4），广州地区仓库平均空置率为11%左右，处于全国各一线城市中等水平。

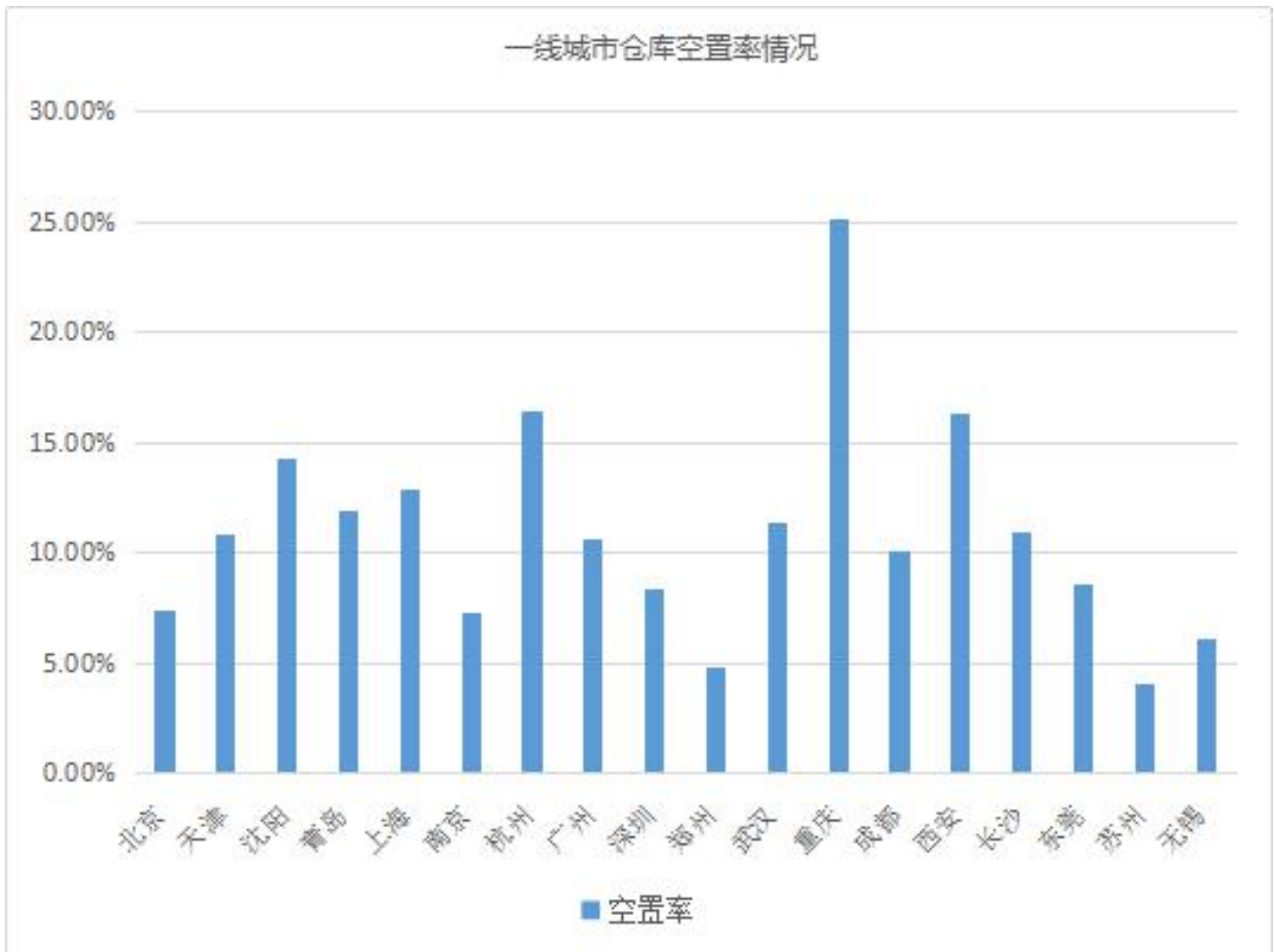


图4 全国一线城市仓库空置率情况

【仓库小贴士】：受双十一影响，广州各地区最近数月空置率均有所降低，尤其是在空置率非常低的黄埔区、白云区，往往出现“一仓难求”的情况。因此，这些地区如果有租仓需求，可以提前制定租仓计划，如果急需仓库，不妨多了解一下仓库空置率较高地区，譬如花都区、南沙区、增城区等，同时对比地理位置、租金价格、交通情况等更容易租到合适的仓库。

三、普通仓月平均租金分析

2018年11月，广州各市区普通仓平均租金图显示（如图5），黄埔区月平均租金高于其他各区，为31.10元/㎡·月，其中高标库价格已经飙升至38元/㎡·月——41元/㎡·月左右；增城区以22.64元/㎡·月成为月平均租金最低地区。“金九银十”后，广州大部分市、区普通仓租金均有不同程度的上涨。



图5 2018年11月广州各区仓库平均租金

广州市各区平均租金约为27.54元/㎡·月，相较于全国其他一线城市，广州仓库平均租金处于中等偏上水平，租金水平仅低于北京、上海、深圳、苏州、杭州几大城市。

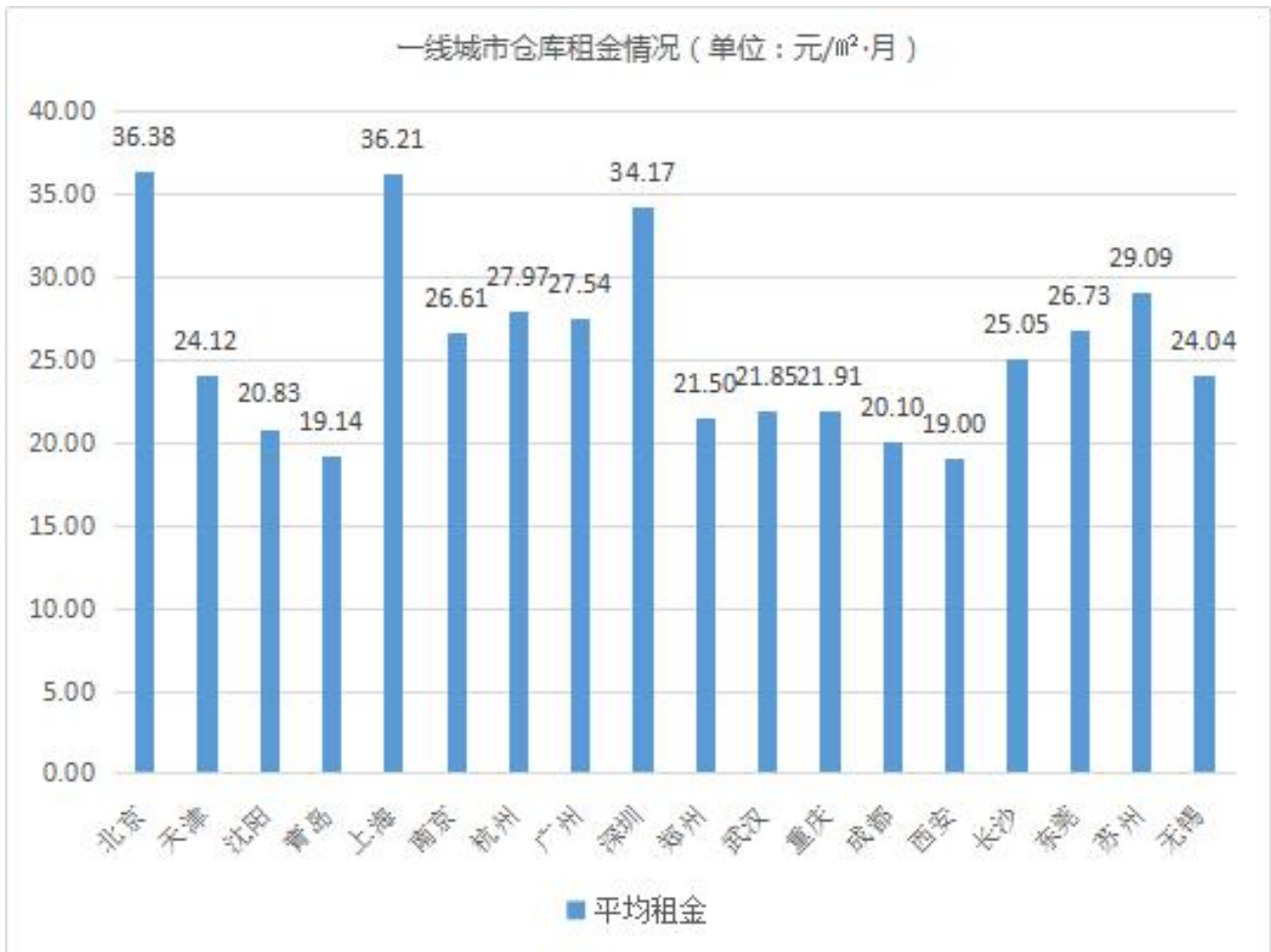


图 6 一线城市仓库平均租金情况

【租仓小贴士】：广州各区平均租金数据整体相差不大，其中黄埔区以最高租金、最低空置率、最优位置成为租仓最受青睐地区，但租仓难度和成本可能也会相应增加。如果对租金控制方面有所考虑或需求面积较大，可以考虑价格相对较低且空置率高的增城区、花都区等区域。

广州仓储物流产业发展分析

作为仓储物流行业深耕已久的沿海城市，广州仓储物流在全国处于较发达水平。自《广州市城市总体规划（2017-2035）》出炉以来，广州地区仓储物流行业受到不小影响，主要呈现以下发展趋势：

1、建设用地数量减少，仓储成本与日俱长

随着电商发展逐渐成熟，各类仓储需求增加迅猛，物流仓库出现供不应求情况且价格增长较快。规划指出，未来 17 年进一步控制人口规模，优化人口布局，引导人口向城市外围集聚。目前，考虑到供应量及租金优势，一些物流仓储企业正向广州地区周边城市包括佛山、清远、东莞、惠州等周边地区流动。

2、供需不平衡，仓库空置率高低起伏大

由于广州物流行业发展时间长，体量庞大，目前一些地区仓储供给略显紧张，同时，国际航运、国际航空枢纽的大力建设将大幅提高商品进出口数量，从而仓储物流需求加剧，预计将一定程度上的提高对仓库厂房的依赖程度。

3、仓库质量差异大，仓储用地使用效率难保障

目前广州仓储市场中现存仓库质量、数量参差不齐现象明显，定位高端、规划优质的物流项目供应相对不足，一些地区仓储用地使用效率不高。

4、广州副中心南沙区市场新机遇到来

作为规划的大湾区交通中心以及大湾区综合服务功能核心区，南沙区在政策方面可谓得天独厚，未来市场仓储物流将进一步扩大，吸引更多仓储物流服务的企业加入。

5、转型时期，仓储行业大洗牌

作为物流业历史悠久且发达程度高的城市，广州仓储物流业目前正处在一个大的转型时期，由粗放型向细致型，由生产型向创造型，由污染型向环保型，由低附加值向高附加值转化。在这个大的转化过程中，广州仓储物流业正经历着重新的洗牌、大组合。

6、广州仓储物流市场未来或将刷新日租价格

广州作为粤港澳大湾区核心，毫无疑问的将迎来更多发展经济的扶持政策，以形成广州深圳“内驱外引”的形势，届时，预计原本就供给不足的仓储物流市场或将刷新日租价格，进一步提升仓储物流成本。

【小编说】全国性的互联网仓储综合服务平台物联云仓根据实时在线数据整理，全面总结全国各大城市仓储设施空置情况、租金水平等方面内容，为了解仓储市场发展情况、合理投资提供参考依据。

广州仓库租赁行业现状和物流仓储发展潜力分析基于物联云仓真实数据，致力于一定程度上帮助大家了解各省市仓库租赁情况，作为选仓、租仓的参考，看到这些数据分析，你心里有数了吗？我们下一站将走进天津，了解天津仓储物流仓库租赁市场的情况，大家敬请期待。

注：数据仅供参考，以物联云仓 (www.50yc.com) 实时更新为准。

声明：除非四川物联亿达科技有限公司【物联云仓（成都）科技有限公司】另行申明，该（图）文包含的数据、文字、图标、图片、照片、音频、视频、色彩组合、版面设计等的所有权利（包括版权、商标权、专利权、商业秘密及其他相关权利）均归四川物联亿达科技有限公司【物联云仓（成都）科技有限公司】所有。欢迎各位读者转载，但在转载同时需注明知识产权归四川物联亿达科技有限公司【物联云仓（成都）科技有限公司】所有。