



好仓库，尽在物联云仓！

# 2020年中国城市仓储市场报告

## 【成都】



成都作为中国“一带一路”建设战略的节点城市，内陆地区的仓储物流枢纽城市，近年来，仓储物流发展突飞猛进，仓储基础设施规模及水平均得到了大幅提升。

### 2019年9月

成都入选陆港型国家物流枢纽，为其发展带来了新机遇。陆港枢纽的建设运营，“蓉欧+”发展战略实施，将对成都促进物流资源集聚、提高物流运行效率、支撑区域产业转型升级等方面起到关键作用，也将为成都仓储物流发展奠定良好基础。

### 2020年伊始

受疫情影响，国内多个行业停工停产，工厂端与运力端的复工进程缓慢，库存积压，需求骤减，仓储市场受到冲击。随着国内疫情逐渐得到控制，各行各业复工复产，成都的仓储业也逐渐恢复……



物联云仓数据研究院针对成都仓储市场进行实时跟踪，从**宏观环境、仓储市场总览、重点分区、仓储市场建议**四方面入手，对成都仓储市场进行深度剖析及预测，为2020年成都仓储市场的租赁、投资等相关活动提出建议，希望对行业人士有所裨益！

### 标注：相关名词定义>>>

普通仓：即通用仓储，包含一般普通仓和高标仓。

一般普通仓：区别于高标仓的普通仓。

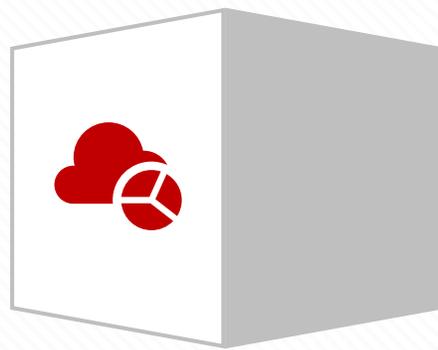
高标仓：高标准仓库，主要符合以下标准：**【详见右侧图表】**

冷库：指采用人工制冷降温并具有保冷功能的仓储建筑群。

产 证	证件齐全（消防验收证、土地证、房产证等）
消 防	具备消防栓、灭火器、火灾报警装置、自动喷淋系统，而且有丙二类及以上消防验收
屋顶净高	≥8米
承 重	1楼≥3T/m <sup>2</sup> ，2楼及以上楼层≥1.5T/m <sup>2</sup>
地 面	硬化地坪
立柱间距	≥8米
操作设施	标准月台及可升降平台，2楼及以上楼层坡道供车上2楼及以上楼层
操作设备	配电室、监控、应急照明、叉车充电点等
监控系统	24小时安保及集中监控服务



- ◆ **宏观环境分析**
- ◆ **成都市仓储市场总览**
- ◆ **成都市重点分区分析**
- ◆ **2020年成都仓储市场建议**



# PART01

---

## 宏观环境分析

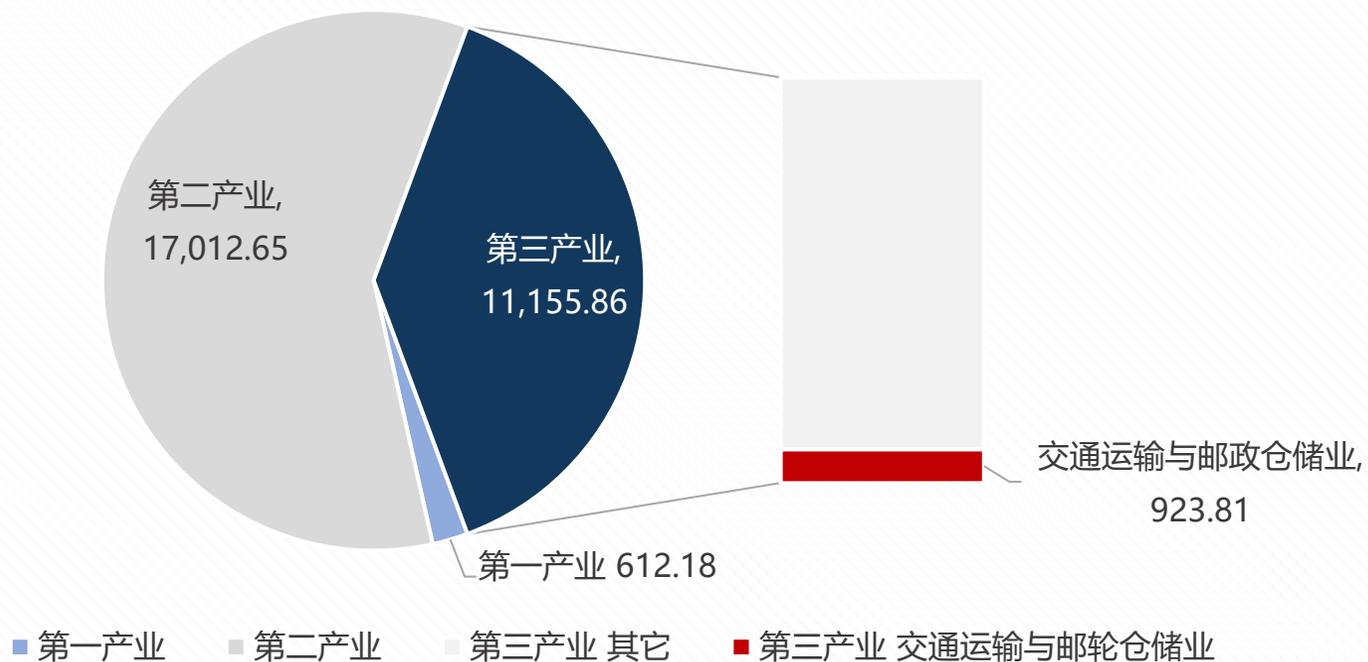


## 总体运行平稳，发展形势乐观

2019年成都经济运行呈现**总体平稳、稳中提质**的发展态势，跨越两个千亿级台阶。2020年初受国内疫情影响，多个行业受到冲击，随着国内疫情逐渐得到控制，成都经济社会秩序恢复启动“快进键”，全面加力加速推进复工复产，就目前而言，2020年成都经济形势较为乐观。

### 2019年成都经济运行情况

单位：亿元



\*数据来源：成都统计局 物联云仓数据研究院整理

## 🔘 多项措施齐头并进，稳定仓储行业运行

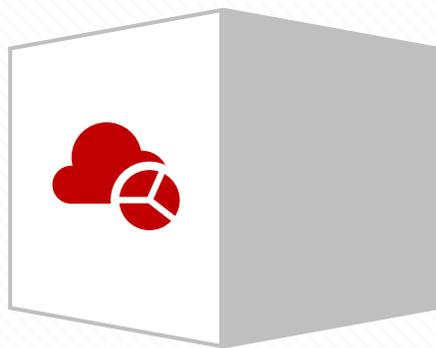
安全方面	2月8日	国务院应对新型冠状病毒感染肺炎（以下简称“新冠肺炎”）疫情联防联控机制印发《关于切实加强疫情科学防控 有序做好企业复工复产工作的通知》提到，要全面抓好安全生产和社会稳定，做好防疫物资、仓储物流、运输配送等重点企业重大安全风险隐患排查。
费用减免	2月18日	国务院常务会议决定，阶段性减免企业养老、失业、工伤保险单位缴费，以减轻疫情对企业特别是中小微企业的影响，使企业恢复生产后有个缓冲期。
	2月23日	国家发展改革委价格司一级巡视员张满英表示，要阶段性的降低企业用电价格。这个政策明确除高耗能行业的用户外，现行的一般工商业电价、大工业电价的都涉及。电网企业在计收电费的时候，统一对这些电力用户电费降5%。这个政策从2月1日执行至6月30日。
	2月28日	财政部提出自2020年3月1日至5月31日，对湖北省增值税小规模纳税人，适用3%征收率的应税销售收入，免征增值税；适用3%预征率的预缴增值税项目，暂停预缴增值税。除湖北省外，其他省、自治区、直辖市的增值税小规模纳税人，适用3%征收率的应税销售收入，减按1%征收率征收增值税；适用3%预征率的预缴增值税项目，减按1%预征率预缴增值税。
	3月2日	人社部阶段性减免企业社会保险费和加大失业保险援企稳岗力度，是纾解企业困难，推动企业有序复工复产，支持稳定和扩大就业的重大举措。阶段性减免企业社会保险费的核心是“免、减、缓”三项措施。
	3月3日	李克强主持召开国务院常务会议提到，在一定期限内继续实施去年底到期的大宗商品仓储用地城镇土地使用税减半征收政策。

## 补贴豁免

2月20日	成都市商务局对为保证成都市场粮食、食用油、肉类、食糖、食盐等的重点企业的仓储费、装卸费、仓库租赁费、仓库物业管理费；仓库水电费等相关费用进行资金补贴。
2月23日	青白江区起草了《成都市青白江区促进国际贸易和现代物流发展若干政策（试行）》，该区对企业建设和运营海外仓，物流企业对现有仓库提档升级、智能化信息化改造等方面给予资金扶持。对企业海关特殊监管区域（场所）或成都铁路口岸内产生的公共收费项目、保税仓储租赁费用，以及对企业业务开展所需的关税保证保险、空港转关、标准化厂房租赁等费用予以补贴。
3月12日	成都温江区生态环境局实施环保部审批正面清单，豁免部分项目环评手续办理，其中包括仓储（不含油库、气库、煤炭储存）得到豁免。
3月13日	成都加强金融支持重大项目建设，以1200亿元融资支持和综合金融服务，推动成都市重大项目尤其是1000个重点项目复工开工。重大项目建设中包括冷链仓储等项目。

\*信息来源：中国政府网 成都政府网 物联云仓数据研究院整理

不难看出，国家与地方均采取了相关措施为仓储行业复工复产提供支持，主要体现在**安全、费用减免及补贴豁免**等方面。



## PART02

---

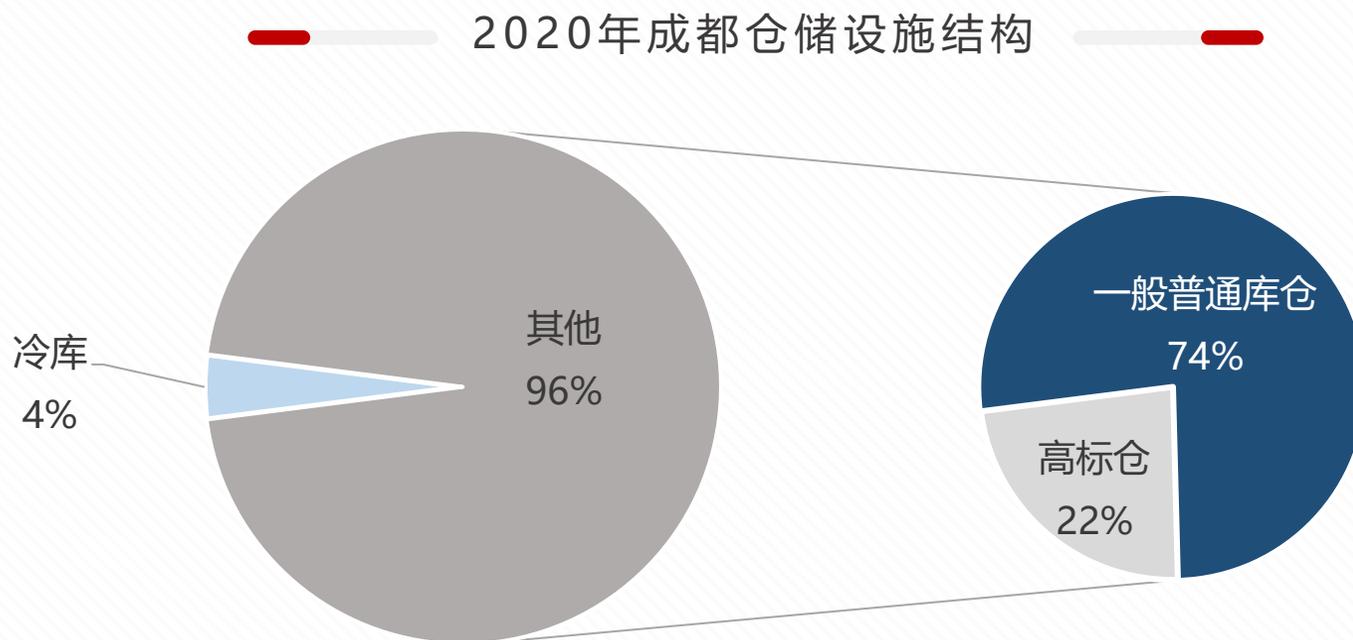
# 成都市仓储市场总览



## 总量丰富，近三月无新增仓库

据物联云仓在线仓库数据显示，截至2020年4月，成都仓储总面积为1,537.58万㎡，其中普通仓面积超1,494.52万㎡，约占总面积的96%；冷库面积超63.05万㎡，约占总面积的4%。普通仓中，一般普通仓占比约74%；高标仓占比约22%。

注：本报告将普通仓分为一般普通仓、高标仓。



\*数据来源：物联云仓

受国内疫情影响，政府采取停工、停产、停业措施，1月至3月以来成都无新增仓储供应。近年来，成都仓储用地供应总量不断减少，物流仓储企业拿地相对困难，仓库建设项目逐年缩减，预计未来几年成都新增仓储供应将呈收缩趋势。

### 2020年成都部分在建仓储项目情况

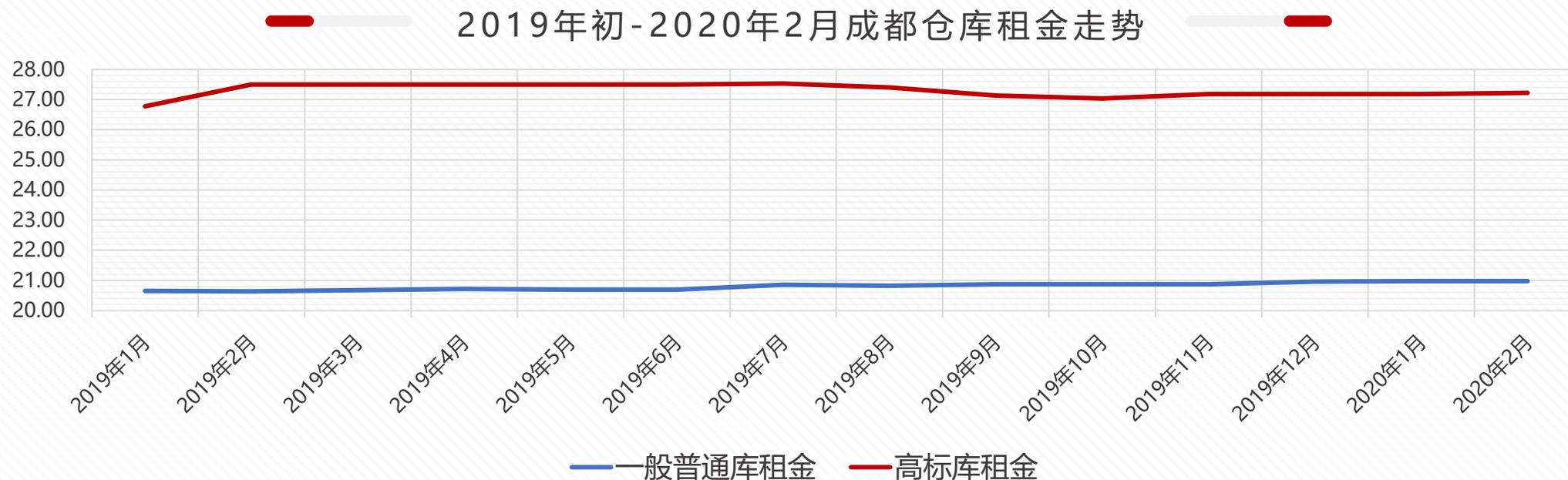
区	项目名称	项目面积
新津县	成都新津宝湾	5.40万m <sup>2</sup>
新都区	嘉民新都物流中心	8.61万m <sup>2</sup>
青白江区	青白江宝湾	7.50万m <sup>2</sup>
青白江区	成都青白江物流园	9.77万m <sup>2</sup>
青白江区	远洋成都青白江	25.14万m <sup>2</sup>

\*数据来源：物联云仓

## 租金或有小幅下降，空置率上升趋势明显

### ➤ 租金方面

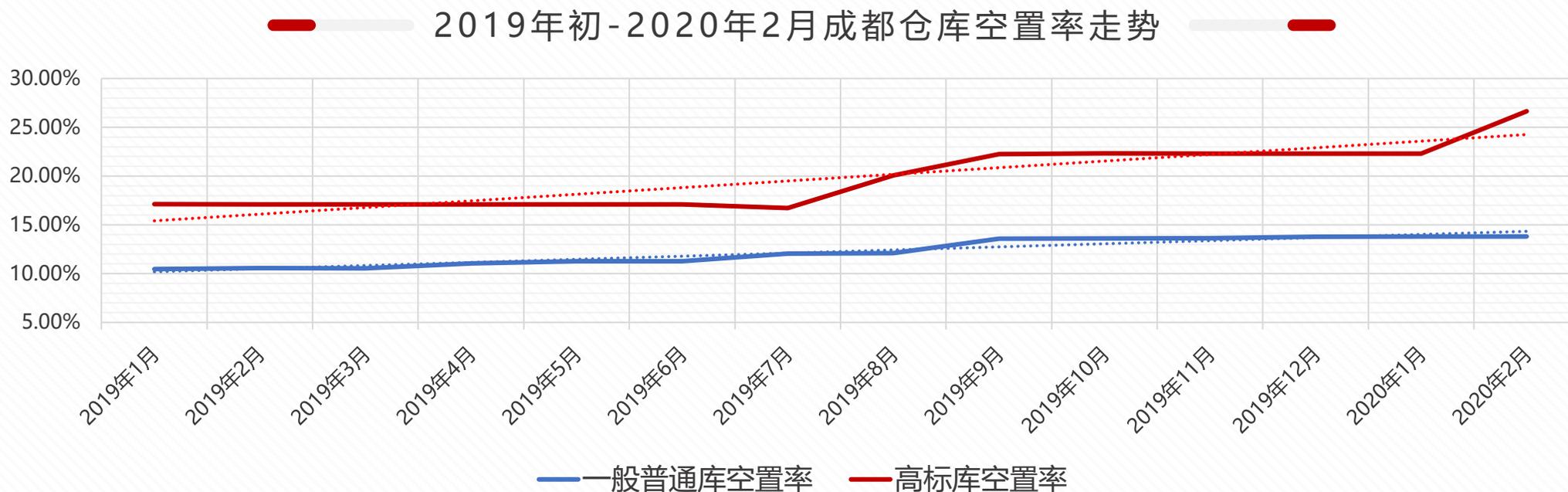
据物联云仓数据显示，成都一般普通仓租金与高标仓租金2019年初至2020年2月较为平稳，一般普通仓租金在 $\pm 0.18$ 元/ $m^2$ ·月区间波动；高标仓租金在 $\pm 0.51$ 元/ $m^2$ ·月区间波动。2019年成都仓库平均租金运行总体平稳，2020年仓库租金或有小幅下降。2020年初受国内疫情影响，多数行业受到冲击，如制造业、汽车产业、物流业等，仓储租赁与扩充意向低沉，部分仓库业主为争取租户进驻或留住现有租户，近期提出更多租赁优惠，如降低租金或调整免租期等灵活的方式刺激需求。



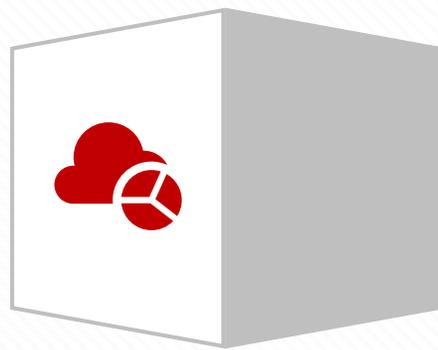
\*数据来源：物联云仓

## ➤ 空置率方面

据物联云仓数据显示，2019年初至2020年2月，一般普通仓与高标仓空置率总体呈上升趋势。一方面，2019年成都仓储市场供需关系表现为供大于求，仓库空置较多；另一方面，2020年初受国内疫情影响，空置率上升明显，虽然部分仓储企业采取积极措施，加大招商力度，但成都的仓库租赁与扩充需求仍难以回暖，预计2020年下半年成都高标仓与一般普通仓的空置率或将延续上升趋势。



\*数据来源：物联云仓



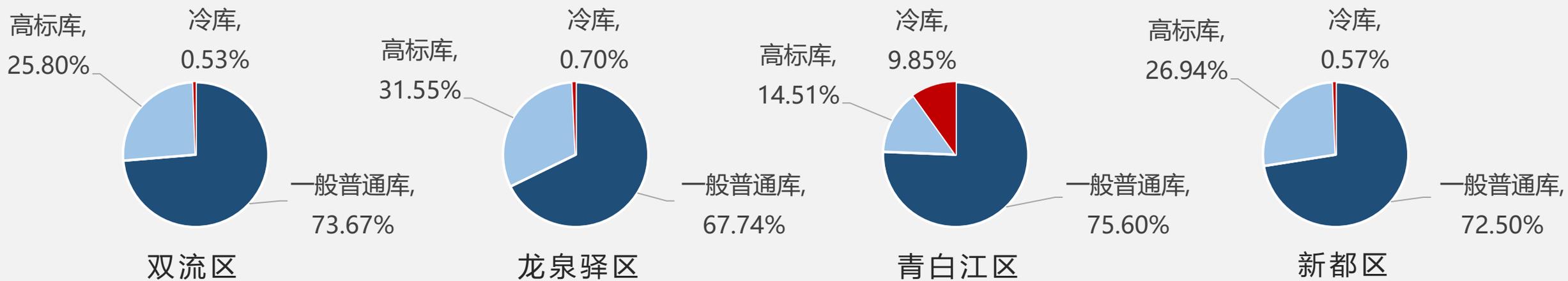
# PART03

---

## 成都市重点分区分析



双流区、龙泉驿区、青白江区、新都区作为成都市中心城区，交通便利，地理位置优越，依托机场铁路货运等，是货物的主要集聚地，仓储行业发展快速，众多知名物流地产商分布于该区域，仓储市场发展较为成熟。四区仓储资源聚集，截至2020年4月，仓储面积共1,164.42万m<sup>2</sup>，占成都仓储总面积的75.73%。仓库类型以普通仓为主，冷库占比较少。



\*数据来源：物联云仓

## 双流区：租赁需求较为旺盛，租金回报率高

双流区靠近成都双流国际机场，建有三座航空货运站，货流量巨大，保证了仓储租赁需求。该区仓储市场尤为成熟，仓储类型丰富，高、中、低仓库水平均有，多个物流地产商选择此地建设仓储设施，如安博、嘉民、普洛斯、中外运、易商、万维、丰树、中储、越海、菜鸟等。双流区主要优势在于靠近机场，交通便利，货流巨大，租赁需求较为旺盛，因此此地租金回报率相对较高。总体来说，双流区后期仓库租金存在一定的上涨空间。

【双流区仓储设施分布及市场概览图】



项目	普通仓	趋势
租金 (元/m <sup>2</sup> ·月)	20.40	基本持平
空置率	9.37%	—

\*图片来源：物联云仓数据研究院 备注：预测数据仅供参考

## 🔴 龙泉驿区：租金上涨承压，后期发展较为困难

### 【龙泉驿区仓储设施分布及市场概览图】



项目	普通仓	趋势
租金 (元/m <sup>2</sup> ·月)	21.73	↓0.73
空置率	25.77 %	—

龙泉驿区位于成都市东，仓库类型主要以高标仓及作为仓库用途的厂房为主，仓储市场租金及空置率位于四区之首，市场关系表现为供大于求。龙泉驿区主要物流地产商有安博、嘉民、普洛斯、中外运、万维、民生、易商、嘉里大通、宝湾等。随着企业拿地困难、市场饱和等现状，租金上涨承压，空置率将有所上升，预计龙泉驿区仓储市场后期发展比较困难。

\*图片来源：物联云仓数据研究院 备注：预测数据仅供参考

## 青白江区：靠近铁路口岸，后期发展具有一定潜力

青白江区位于成都市东北部，区域位置优越，靠近成都铁路口岸，绝大部分仓储租户来自铁路货运，仓库类型主要以作为仓库用途的厂房为主。受经济大环境影响，青白江区空置率将会有所上涨，预计达到15%左右，同时仓库价格下行趋势也将愈加明显。

但从长远发展来看，青白江区具有一定的发展潜力，远洋、瀚溥、菜鸟、绿地、中外运、深国际、豹仓等知名物流地产2020年均在此地有新建项目，青白江区的仓储规模及仓库质量将得到提升。加之在2019年1月“中华人民共和国青白江海关”的正式成立，继续助推青白江“陆海联运枢纽，国际化青白江”建设，也象征着青白江铁路口岸日渐成熟，该区的仓库使用率也将进一步扩大。

【青白江区仓储设施分布及市场概览图】



\*图片来源：物联云仓数据研究院 备注：预测数据仅供参考

## 新都区：城配与零担货运需求活跃，租金具有上升空间

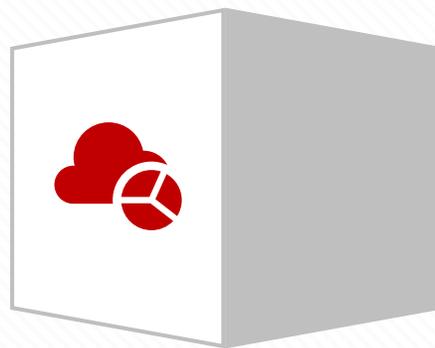
【新都区仓储设施分布及市场概览图】



项目	普通仓	趋势
租金 (元/m <sup>2</sup> ·月)	21.01	↑ 0.49
空置率	10.51%	—

新都区是成都北部新中心城区，是公路货运的主要集散地，标准仓库比较集中。新都区物流地产商主要有安博、普洛斯、中外运、宝湾、非凡、嘉民、京东等。2020年，该区域配和零担货运需求相对活跃，随着后期发展，新都区的租金具有一定的上升空间。

\*图片来源：物联云仓数据研究院 备注：预测数据仅供参考



# PART04

---

## 2020年成都仓储市场建议



## 仓库分布绕城外，新津崇州迎机遇

据物联云仓数据研究院调查发现，成都市绕城附近几乎没有仓库，仓库主要集中在绕城外。并且受成都市区土地规划与政策引导，成都市仓库（主要为高标仓）往周边县、市发展趋势明显，如新津、崇州、广汉等地已有多个知名物流地产落户；其中，宝湾、东百物流、嘉民、普洛斯等企业在新津均有建成项目。

相关政策：2017年成都发布《成都市现代物流业发展“十三五”规划》

明确提出加快建设青白江散货物流园区和新津物流园区两大铁路散货物流园区，适度扩展新都、龙泉等两大区域性综合型物流中心，启动规划建设天府航空物流园区、天府物流中心、崇州物流中心、金堂物流中心和简阳物流中心。



\*图片来源：物联云仓数据研究院

## 优惠方案与拓宽渠道并行

受多方面因素影响，2020年成都仓储市场空置率上升趋势明显，对业主提出了重大挑战。仓库业主可采取灵活的租金方案、更具弹性的租赁条款等方式积极应对。除此之外，拓宽推广渠道也是非常必要的招揽租户的形式。

## “价格和配送时效”成租户关键词

2020年各大企业将持续降本增效方针，在仓库租金上会更加谨慎，对配送时效更加注重，因此靠近市场终端的仓库将更加受到租户青睐，但此类仓库稀缺，如武侯区、青羊区等仓库较少，几乎无空仓，绕城附近基本无仓库资源，主要集中在绕城外，交通便利性是配送时效的重要影响因素，双流区、龙泉驿区、青白江区等区域将成为租户优先考虑的地区。

## 企业入市须谨慎

总体而言，成都仓储市场基本处于饱和状态。在需求层面，疫情之后多个行业受到冲击，仓储租赁需求再度下降；租金层面，仓储市场租金整体趋势呈下行，利润相对较低；土地层面，就整个成都而言仓储物流拿地都是非常困难的，因此在2020年进入成都仓储市场预期可能并不理想，在这一年投资方应更加谨慎。



**物联云仓数据研究院**专注于中国仓储市场数据洞察及研究咨询，依托物联云仓平台海量数据、强大的数据挖掘能力和丰富的仓储物流行业研究经验，围绕仓储市场、物流地产、行业发展、竞争分析等研究方向，不断推出深度洞察报告，提供定制数据、定向研究和咨询服务，助力行业发展和企业升级。如有需要，请与我们联系。

### 成都地区报告调研员

➤ **李小芳**

研究员

邮件: lixiaofang@50yc.com

➤ **蒋琴**

研究员

邮件: jiangqin@50yc.com

➤ **詹璐**

研究员

邮件: zhanlu@50yc.com

➤ **黄天将**

区域总监

邮件: huangtianjiang@50yc.com



### 合作咨询

**朱柏全**

数据运营部经理

电话: 183 8028 4317

邮件: zhubaiquan@50yc.com



在线客服  
4008-567-150



关注官方微信公众号  
Follow us on WeChat

### 版权声明 COPYRIGHT NOTICE

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。