



数据研究院  
DATA RESEARCH

# 2020年区域仓储市场分析报告

华南

# 卷首语

## Introduction



在《粤港澳大湾区发展规划纲要》及华南区域各省市交通建设规划推动下，华南区域交通网络布局不断完善，交通通达性进一步提升，物流配送效率得以提高。华南区域仓储物流格局进一步调整，中心城市加速战略转移，周边新兴城市仓储业获得发展机遇，推动华南区域仓储市场辐射范围扩大，从而催生新的发展方向。

注：华南区域范围包括广东省、广西壮族自治区（以下简称广西）、海南省、香港特别行政区、澳门特别行政区。本报告香港与澳门未统计数据。



- 市场概况
- 宏观市场
- 土地市场
- 供应市场
- 需求市场
- 租金情况
- 2020年市场研判



## 市场概况

-  华南区域经济逐渐回暖，预计下半年将恢复正常或逐步增长，发展趋势乐观。
-  粤港澳大湾区加快推动交通基础设施建设，华南区域物流市场辐射范围朝广深周边城市发展。
-  华南区域部分城市仓储用地供应紧缺，周边新兴城市将成为仓储用地供应主力。
-  仓库总量丰富，仓库供应主要集中在广东，广西、海南相对较少。
-  华南区域仓库需求主要分布在大湾区域，一圈层城市需求外溢明显。

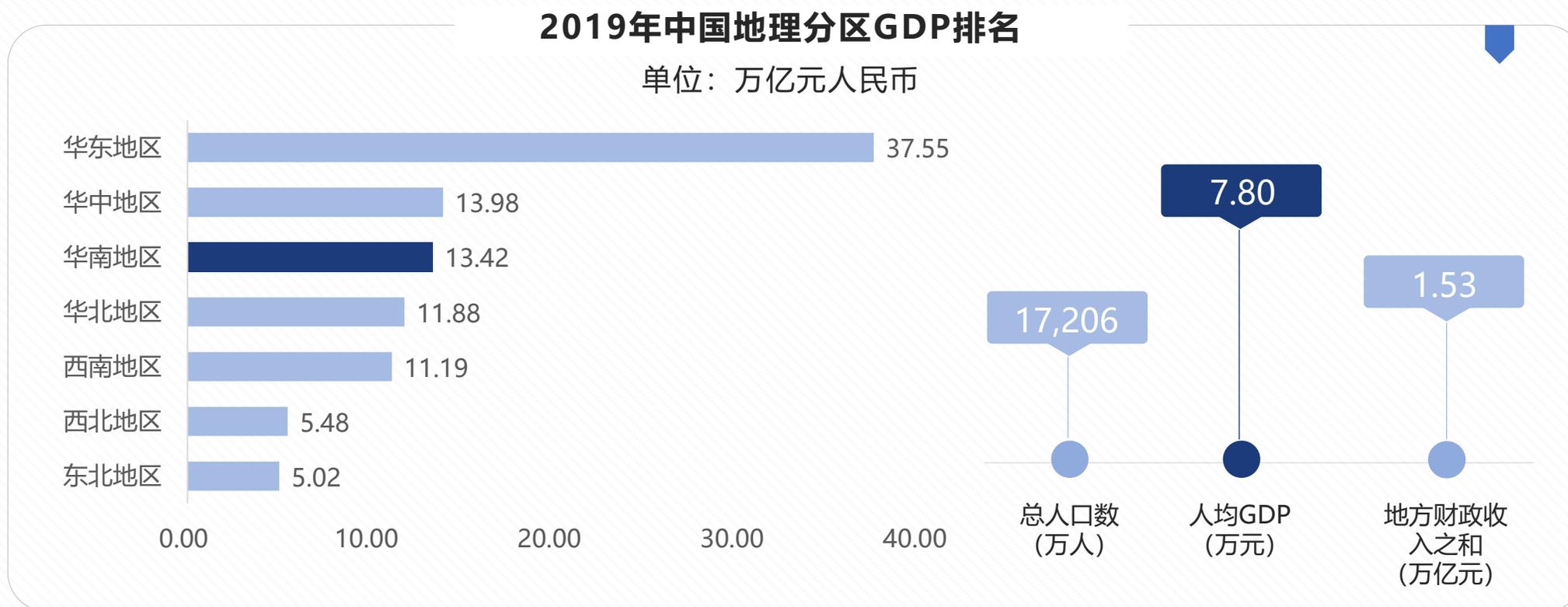
02

## 宏观市场

“经济运行平稳且预期良好，产业结构不断优化”

## ■ 经济体量位居中国第三，发展潜力巨大

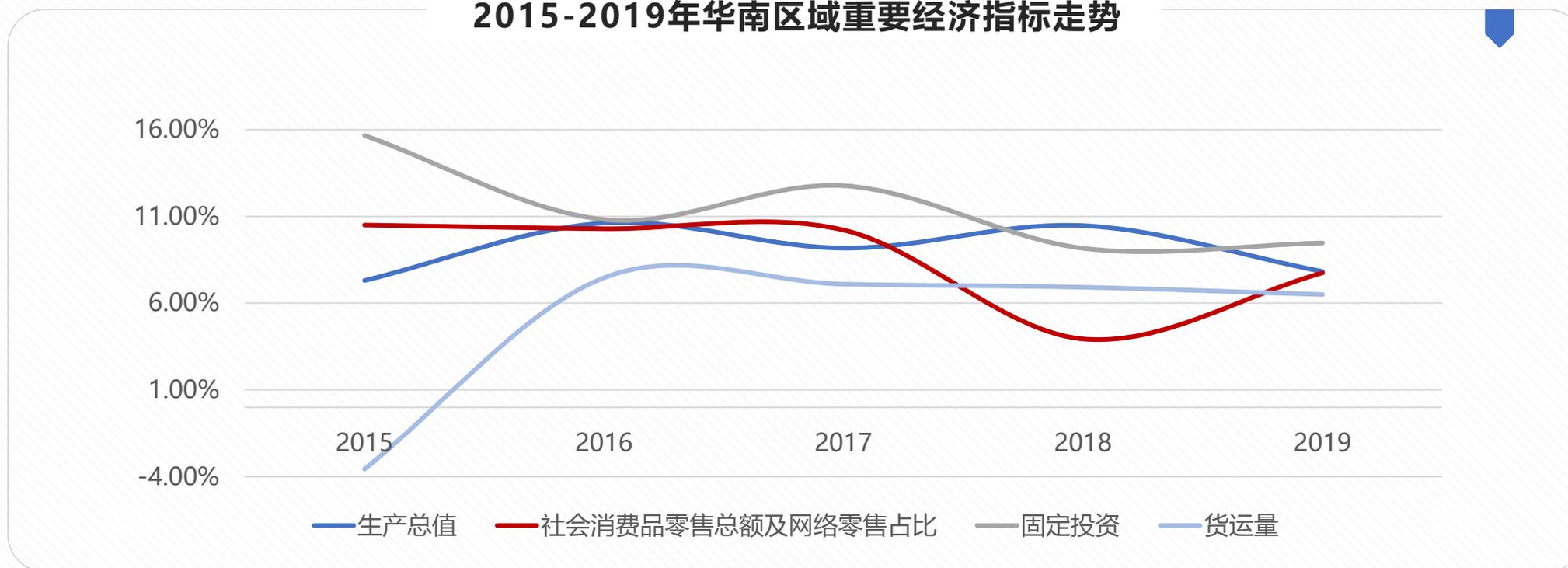
2019年，华南区域生产总值为13.42万亿元，位居中国地理分区第三，发展潜力巨大。华南区域总人口17,206万人，人均GDP为7.80万元，地方财政收入之和为1.53万亿元。



## ■ 经济运行平稳，社会消费品零售回暖加快

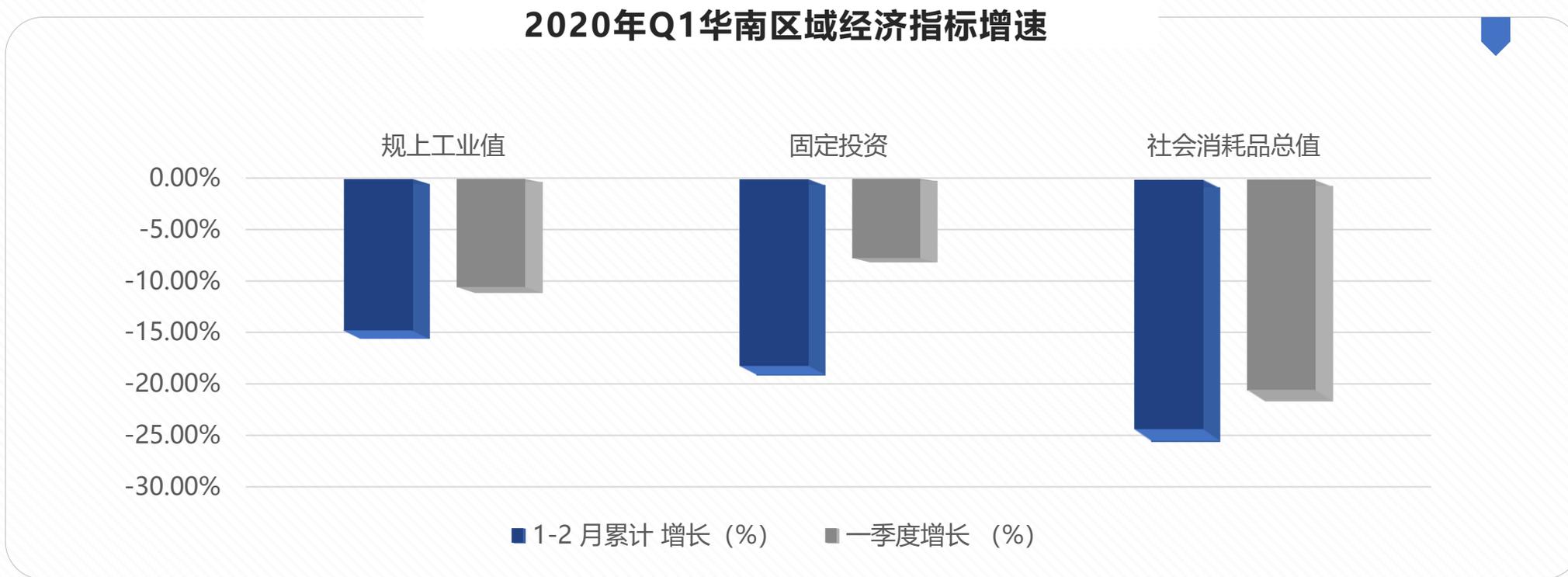
2015-2019年，华南区域经济整体运行平稳，生产总值增速保持在7%以上；社会消费品零售增速回升，增势良好；投资增速有所收窄，主要受国际国内严峻环境影响；货运量持续平稳，为货物运输业平稳发展提供基础。

### 2015-2019年华南区域重要经济指标走势



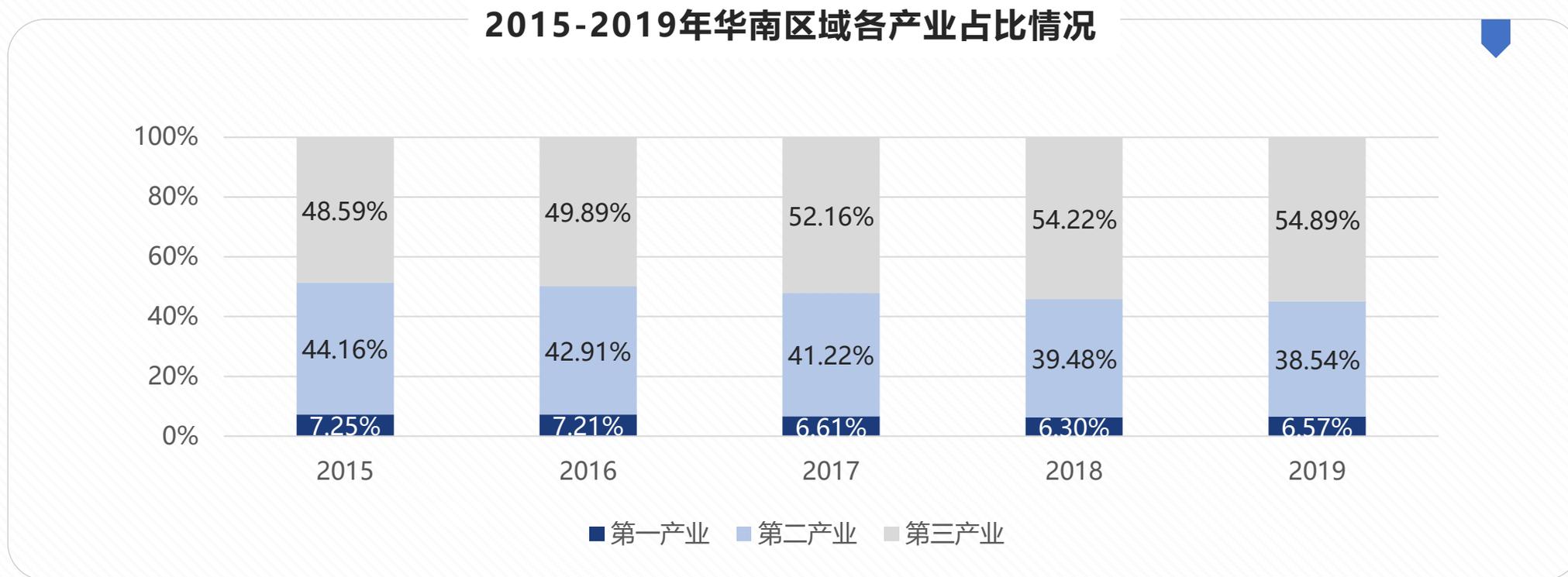
## ■ 2020年Q1经济回暖明显，经济指标降幅收窄

华南区域各省区在疫情防控中经济社会运行趋于正常，2020年一季度相比2020年1-2月，华南区域经济回暖明显，主要经济指标降幅收窄，其中3月固定资产投资降幅比1-2月收窄11个百分点。根据各省区统计局表示，华南区域复工复产正逐步接近或达到正常水平，尤其是交通管制逐步有序放行后，货物运输量明显回升。



## ■ 产业结构不断调整优化，第三产业占比逐步提升

2015-2019年华南区域产业结构趋于分化，不断优化调整，第三产业持续增长并占据主导地位；第二产业内部结构持续调整，比重呈下降趋势；随着各省乡村振兴战略和农业供给侧结构性改革的深入推进，第一产业占比在2019年有所回升。



03

## 土地市场

“土地规划向集约化发展，仓储用地逐年缩减”

## ■ 土地规划集约化成趋势，土地供应区域偏向明显

根据广东、广西、海南三省土地利用总体规划来看，华南区域土地规划整体向集约化发展，全面推进集约用地成为土地规划重点原则。

省份	土地总体规划	主要布局
广东	全面推进节约集约用地，严格控制城镇工矿用地无序扩张	促进珠三角平原区、粤东粤西沿海区和粤西北山区的协调发展
广西	新增建设用地，重点保障工业化和城镇化发展的合理用地需求	北部湾经济区等重点区域给予倾斜
海南	严格保护耕地、节约集约用地、协调区域用地、统筹城乡用地和突出生态保护。	工矿用地布局将进一步向海口、澄迈、洋浦、昌江、东方等北部和西部的重点工业园区集中

## ■ 政策持续发力缩减仓储用地，仓储用地供应明显收紧

华南区域仓储供应用地除在省级土地利用总体规划逐年缩减外，部分城市在相应规划中对仓储用地也进行了缩减。

如：2017年《广州市城市总体规划（2017-2035）》已明确减少建设用地的供应；

2019年，深圳发布《关于规范已出让未建用地土地用途变更和容积率调整处置办法的通知》，明确商服用地、工业用地、物流仓储用地等符合规定可变更为居住用地，鼓励未开发仓储用地变更用地性质。

## 2017-2020年华南区域工矿仓储用地供应

### ■ 从2017-2020年华南区域工矿仓储用地供应来看

佛山、东莞成仓储用地供应主力军，17-18年仓储土地供应总量均超400万 $m^2$ ，但2019年-2020年东莞仓储用地供应量明显收紧；南宁市仓储用地供应总体呈收紧趋势，2019年海口仓储用地供应量跨越式增加；广州2020年仓储供应用地量有所增加，深圳17-19年并无工矿仓储用地供应，土地紧缺。

城市	17年	18年	19年	20年
佛山	351.00万 $m^2$	463.00万 $m^2$	303.00万 $m^2$	暂无资料
东莞	221.37万 $m^2$	222.05万 $m^2$	71.07万 $m^2$	80.12万 $m^2$
南宁（市本级）	122.52万 $m^2$	67.86万 $m^2$	38.42万 $m^2$	60.93万 $m^2$
海口（市本级）	44.38万 $m^2$	暂无资料	149.28万 $m^2$	暂无资料
广州	24.50万 $m^2$	96.56万 $m^2$	29.92万 $m^2$	60.51万 $m^2$
深圳	无	无	无	暂无资料

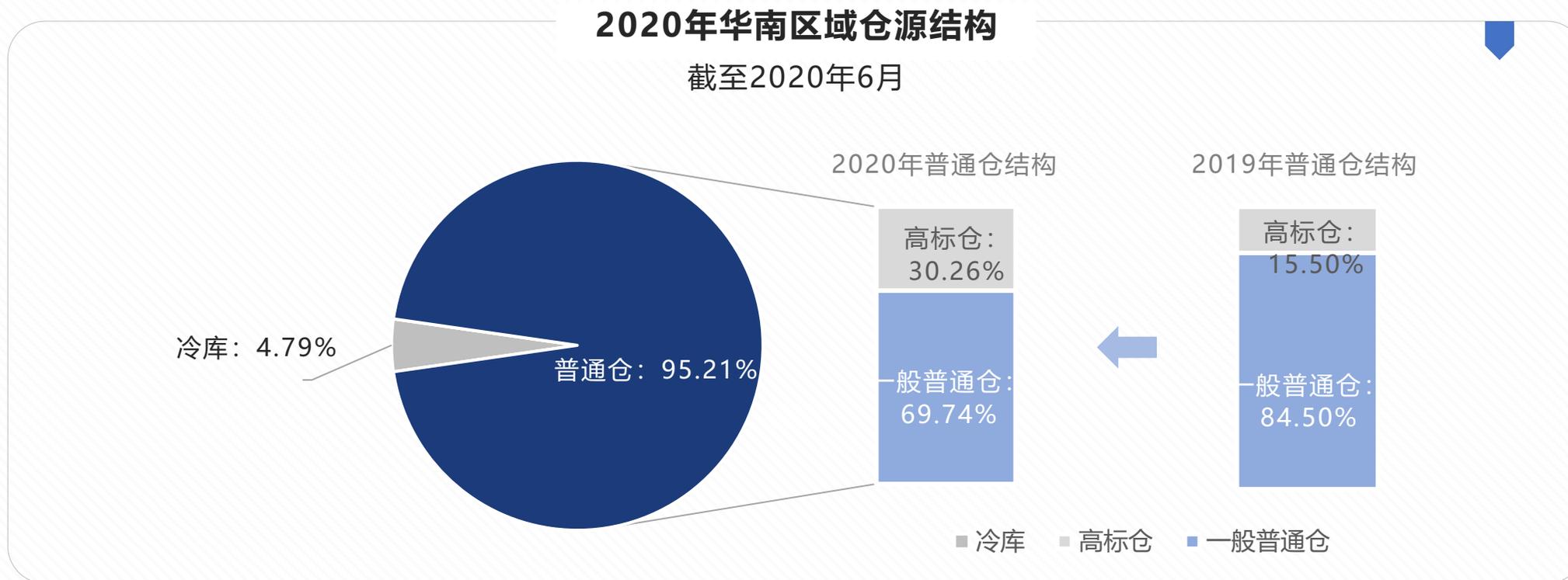
04

## 供应市场

“总量丰富，广东为仓储资源重点供应区域”

## ■ 仓源总量丰富，普通仓为仓源主力

华南区域仓储市场总量丰富，仓库类型以普通仓为主。据物联云仓数据显示，截至2020年6月，华南区域仓库总面积达3,146.87万m<sup>2</sup>，仓库可租面积为441.75万m<sup>2</sup>。其中普通仓面积占华南区域仓库总面积的95.21%；冷库面积占华南区域仓库总面积的4.79%。普通仓中，仓源结构不断优化调整，高标仓占比上升明显，截至2020年6月，高标仓总面积占比上升至30.26%，一般普通仓总面积下降至69.74%。



## ■ 仓源主要集中在广东地区，广西、海南相对较少

华南区域仓源主要分布在广东省，广西省、海南省仓源相对较少。其中，广东省仓源集中分布在广州、佛山、东莞、深圳、惠州等城市；广西省仓源集中在南宁市；海南省仓源则集中在以依托机场与港口为主枢纽的海口市。

## ■ 从仓库总面积来看

华南区域仓库总面积排名前三名的城市为广州、佛山、东莞，仓库总面积分别为1,258.83万m<sup>2</sup>、527.16万m<sup>2</sup>、484.19万m<sup>2</sup>。

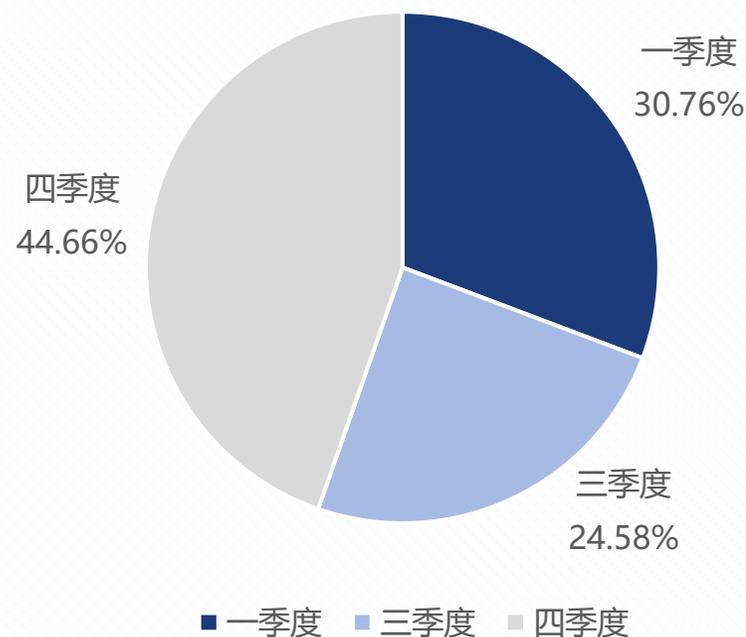
### 2020年华南区域仓源分布图



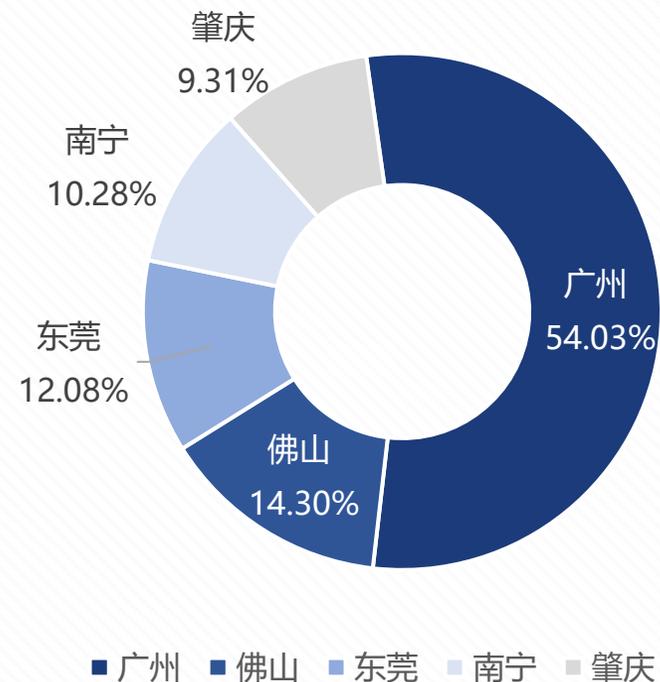
## ■ 仓库在建项目趋少，四季度为交付高峰

2020年仓库供应情况，随着仓储供应用地逐年减少，华南区域仓库在建项目总量也随之减少。2020年华南区域在建仓库项目主要分布在广州、佛山、东莞、南宁等地。从仓库新建项目交付时间看，主要集中在四季度。

### 2020年华南区域仓库项目交付时间分布



### 2020年华南区域仓库在建项目地区分布





## 需求市场

“大湾区为需求集中分布地，一圈层城市需求外溢明显”

## ■ 大湾区为仓库需求主力地区，以制造业、电子产品为主导产业

需求分布来看，华南区域仓库租赁需求主要集中在大湾区，其中，广州、佛山、东莞等地产业密集，仓库需求较为旺盛。仓库租赁主要需求产业为制造业、电子产品、服装业。

注：大湾区又称粤港澳大湾区，包含香港、澳门两个特别行政区和广东省广州、深圳、珠海、佛山、惠州、东莞、中山、江门、肇庆九个城市。本报告未统计香港、澳门。

## 华南区域仓储需求产业分布图



## ■ 供需地区分布不均衡，深圳仓库需求外溢明显

供需关系来看，截至2020年6月，南宁、佛山、深圳仓库空置率位居华南区域前三，其中，南宁、佛山两地仓库租赁需求相对较少，空置率较高；深圳现有仓库类型多以厂房改造为主，仓库一层常年处于满租状态，尽管仓库二层以上处于空置状态，但无法满足客户仓储需求，导致深圳仓库租赁需求向东莞、惠州等地外溢。东莞仓库空置率为8.31%，在华南区域相对较低，但东莞近年来有多个高标仓供应投入市场，仓库资质较为完善，利用率高于深圳，且地理位置优越，吸引不少来自深圳的仓库租赁需求。

## 2020年华南区域重点城市仓库空置率情况

数据截至：2020年6月



## ■ 迁移趋势明显，二、三圈层城市迎来发展机遇

迁移趋势来看，华南区域广州、深圳等一圈层城市仓储物流用地供应逐渐减少，仓库模式局限问题凸显，仓库供不应求加剧，倒逼物流地产商与租户目光投向交通枢纽发达、土地及仓库性价比较高的二、三圈城市，如靠近广州、深圳的佛山、东莞、肇庆、惠州等城市。

### 华南区域物流地产商与租户迁移图



注：本报告中华南区域一圈层城市为广州、深圳；二圈层城市为佛山、东莞、惠州；三圈层城市为肇庆、江门、中山、清远。

## ■ 普通仓需求相对平衡，高标仓空置率持续走高

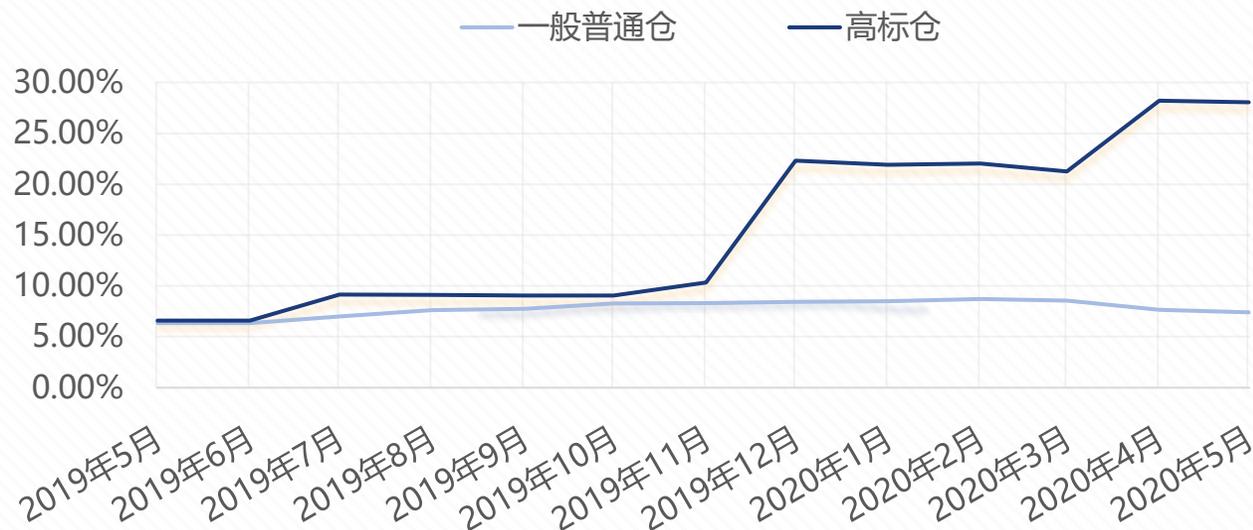
供需关系对空置率的影响，一般普通仓方面，华南区域普通仓租赁需求相对平稳，使得近一年华南区域一般普通仓空置率走势也相对平衡，空置率保持在7.76%左右；高标仓方面，2019年四季度仓库新增供应均为高标仓，投入仓储市场后，市场供应总量增加，加之2020年初新冠疫情影响，需求受到冲击，华南区域高标仓空置率持续走高。

## ■ 未来趋势

随着华南区域复工复产加剧，积压的仓库租赁需求将得到释放。

大型电商促销节日“618”来临，仓库租赁需求回升，华南区域空置率将呈下降趋势。

### 2019年5月-2020年5月华南区域仓库空置率走势





## 租金情况

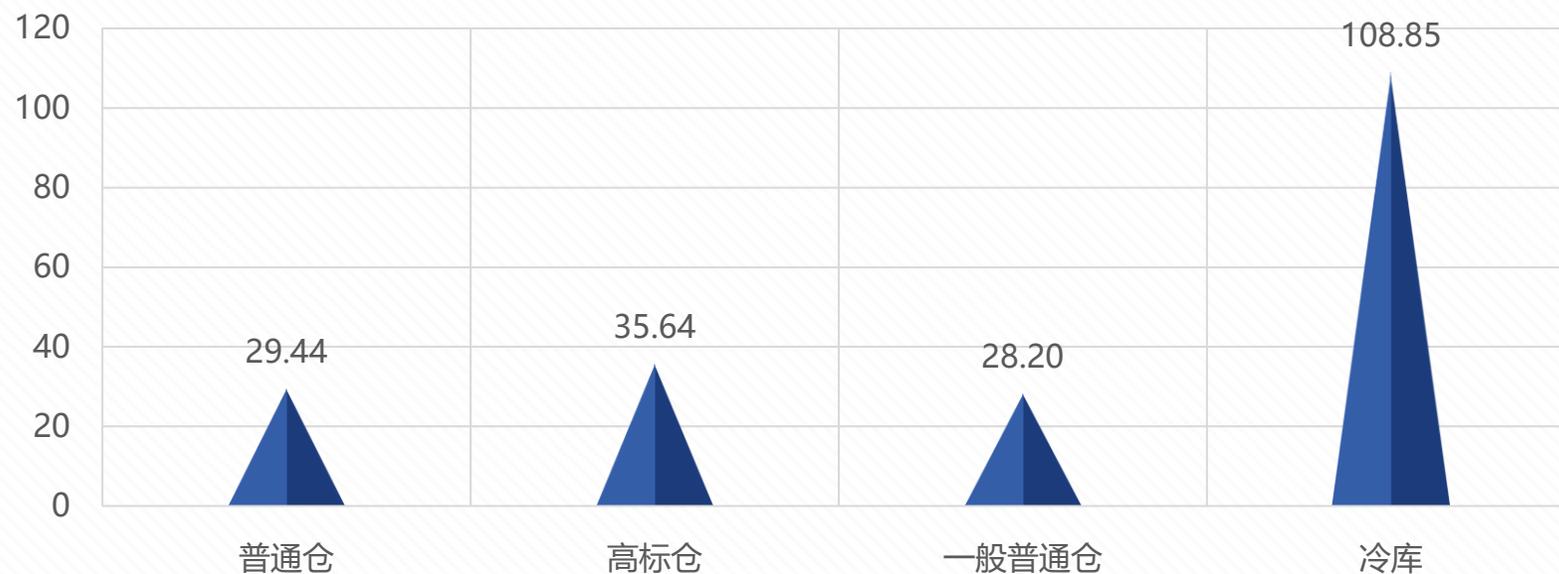
“总体运行平稳，广州、深圳租金领跑华南区域”

## ■ 租金总览，华南区域租金相比华北、华东地区相对较低

据物联云仓数据显示，一般普通仓平均租金在28.20元/m<sup>2</sup>·月，高标仓平均租金在35.64元/m<sup>2</sup>·月，冷库平均租金在108.85元/m<sup>2</sup>·月。

### 2020年华南区域仓库租金情况（元/m<sup>2</sup>·月）

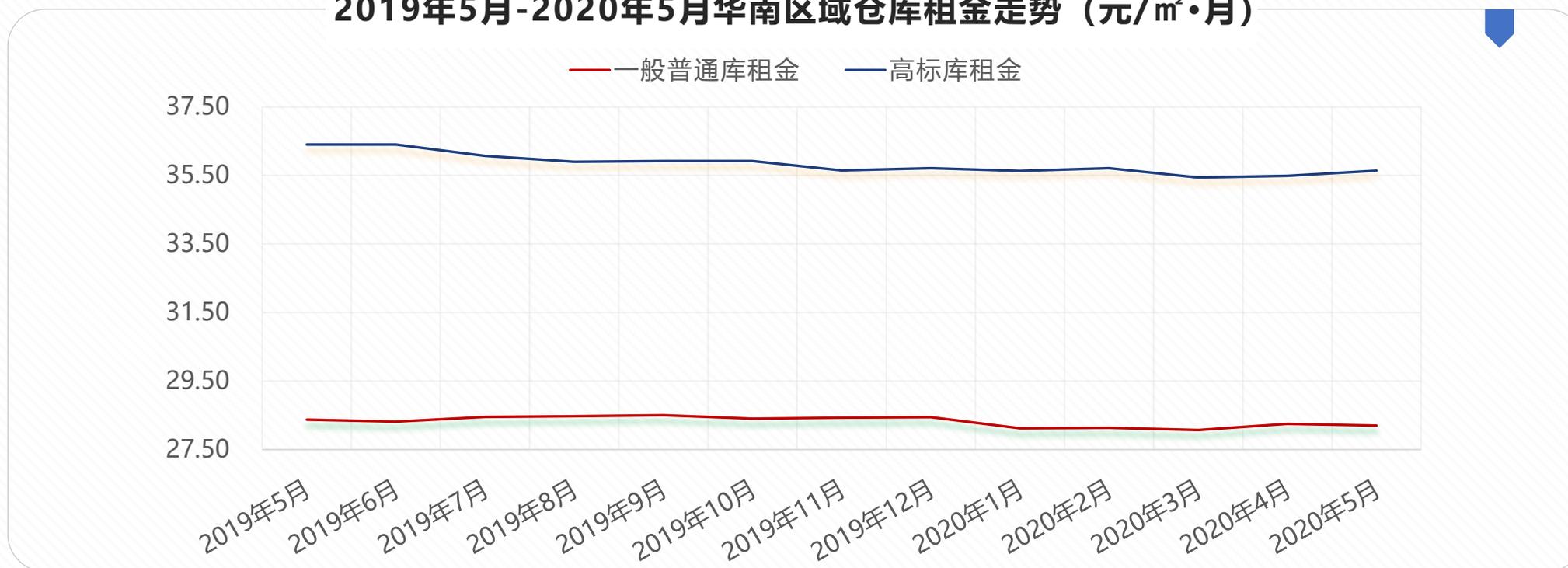
截至2020年6月



## ■ 仓库租金总体运行平稳，高标仓租金呈缓慢下降趋势

租金走势来看，华南区域仓库租金总体平稳。一般普通仓方面，租金保持在28.31元/m<sup>2</sup>·月左右，2019年末有所下浮，基本变化不大，增降幅将保持在0.5元/m<sup>2</sup>·月；高标仓方面，2019年6月以来，呈现缓慢下降趋势，降幅在0.76元/m<sup>2</sup>·月左右。随着新增供应入市，市场竞争进一步加剧，华南区域仓库租金上浮存在一定压力。

2019年5月-2020年5月华南区域仓库租金走势（元/m<sup>2</sup>·月）



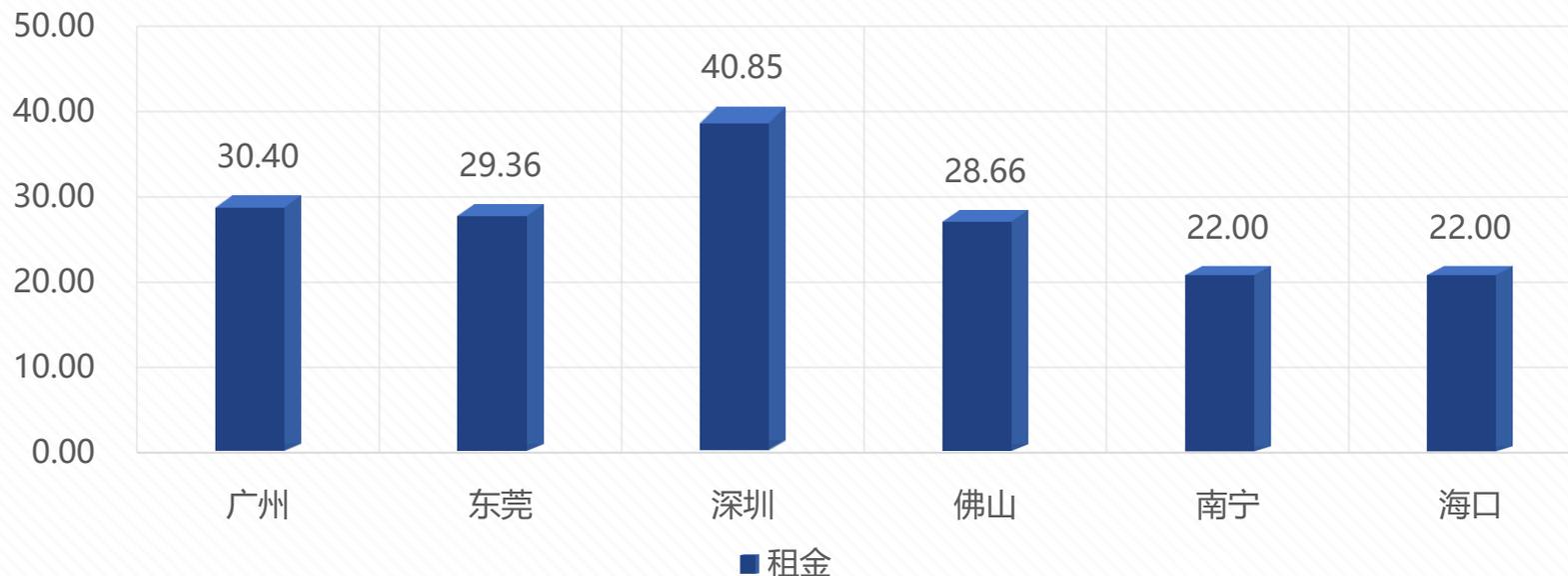
注：统计口径为普通仓库，包含平库、楼库、坡道库

## ■ 深圳仓库租金独高一格，海口、南宁仓库租金相对较低

重点城市租金来看，广州、深圳作为粤港澳核心城市，区域内仓储物流需求旺盛，仓库租金领跑华南区域；海口、南宁等地受地理位置等因素限制，仓库租金相对较低。

### 2020年华南区域重点城市仓库租金情况（元/㎡·月）

截至2020年6月



注：统计口径为普通仓库，包含平库、楼库、坡道库

数据来源：物联云仓



## 2020年市场研判

01



### 土地供应方面

华南区域土地供应矛盾加剧，部分城市出台土地规划政策，减少仓储用地供应。未来，深圳、广州等地仓储用地供应将进一步缩紧，佛山、海口将成为华南区域主要仓储用地供应之一。

02



### 仓源供应方面

华南区域仓储供应用地逐年减少，在建仓库项目随之缩减，预计2020年华南区域在建仓库项目将在三、四季度交付。

03



### 仓储需求方面

受新冠疫情影响，华南区域仓储租赁需求受到冲击急剧缩减。随着国内疫情得到控制，复工复产加速进行，积压的仓储需求得到释放，预计2020年三四季度，需求将持续回暖。

04



### 仓库租金方面

2020年华南区域租金基本保持稳定，上涨承压。受新冠疫情影响，部分租户无力承租退仓，仓库招商难度增加，加之仓储行业竞争加剧，租金上涨面临一定压力。

## 2020年华南区域重点城市仓储市场预判

名称	广州	东莞	深圳	佛山	南宁	海口
2020年土地供应	基本稳定	基本稳定	基本稳定	基本稳定	基本稳定	略有增加
2020年普通仓租金	基本稳定	略有下降	基本稳定	基本稳定	基本稳定	基本稳定
2020年仓库空置率	略有下降	略有下降	基本稳定	略有增加	略有增加	基本稳定

略有增加
  基本稳定
  略有下降



**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。

## 华南区域报告调研员

### ➤ 李小芳

研究员

邮箱: lixiaofang@50yc.com

### ➤ 蒋琴

研究员

邮箱: jiangqin@50yc.com

### ➤ 詹璐

研究员

邮箱: zhanlu@50yc.com

### ➤ 辛成宽

区域总监

邮箱: xinchengkuan@50yc.com



合作咨询

### 朱柏全

数据运营部负责人

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。