



好仓库，尽在物联云仓！

2020年区域仓储市场分析报告

▶ **【华东】** ◀



卷首语

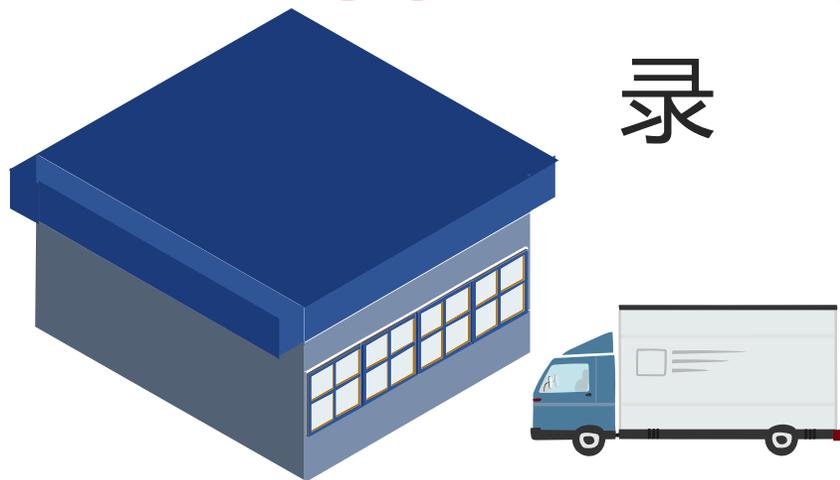
Introduction



华东区域经济发达、工业基础实力雄厚，是我国经济增长的主要推动力和改革开放的前沿阵地，《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》的印发实施更是为华东区域打造增长极带来了巨大潜能，为物流仓储业发展提供了先决条件。随着华东区域经济快速发展，部分地区土地供应紧张，仓储用地供应逐渐减少并向郊区迁移趋势明显，仓储业运行方式亟待进一步转变。在2020年国内外新冠疫情影响下，华东区域仓储行业受到冲击，仓储市场呈现新特征。

注：本报告华东区域地理范围包括（上海、江苏、浙江、安徽、福建、江西、山东、台湾）七省一市，其中，台湾因特殊性，统计资料不包含在内。

目
CONTENTS
录



- 1 市场概要
- 2 宏观经济环境
- 3 宏观产业分析
- 4 土地市场
- 5 供应市场
- 6 需求市场
- 7 租金情况
- 8 2020年市场研判

01

市场 概要



经济

华东区域经济总量领跑全国，经济实力雄厚；固定资产投资与货运量增速下滑。

工矿仓储用地供应

华东区域工矿仓储用地供应集中在江苏、山东地区；福建、浙江等地区工矿仓储用地供应量相对较少，新增供应多在郊区地带；上海地区仓储注册落税要求日趋严格，仓储用地拿地困难加剧。

仓源

华东区域仓源主要集中在上海和苏州两大核心城市。随着上海地区仓储用地政策限制，产业链向周边卫星城市继续集聚发展，苏州、杭州、嘉兴等地机遇升级。

租金

华东区域普通仓租金基本保持平稳，部分地区略有下降。受国际复杂形势影响，华东区域保税仓空置率上升，高标仓租金呈下滑趋势。

02

宏观经济环境

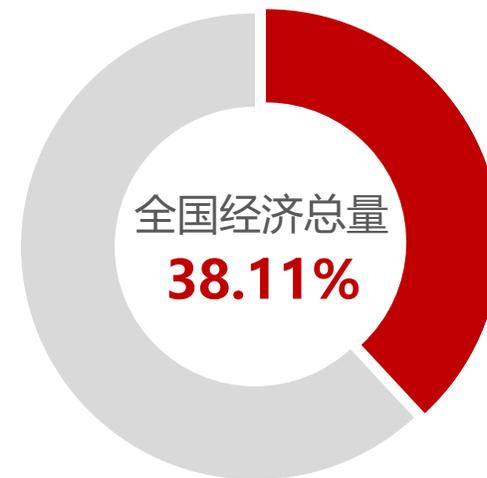
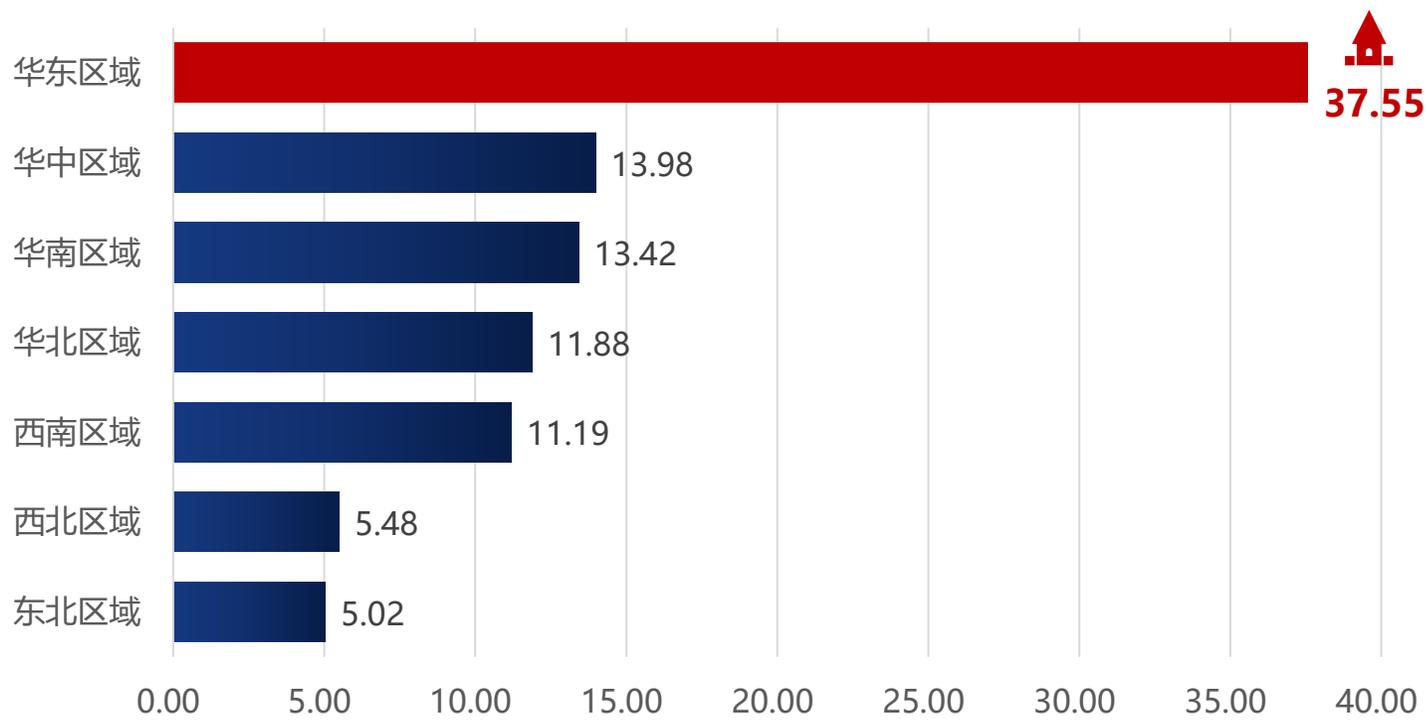
区域经济发达，增速放缓



华东区域是中国发展最快的区域之一，经济总量领跑全国。2019年全国GDP排名中华东区域生产总值37.55万亿元，占全国经济总量的38.11%，经济实力雄厚。

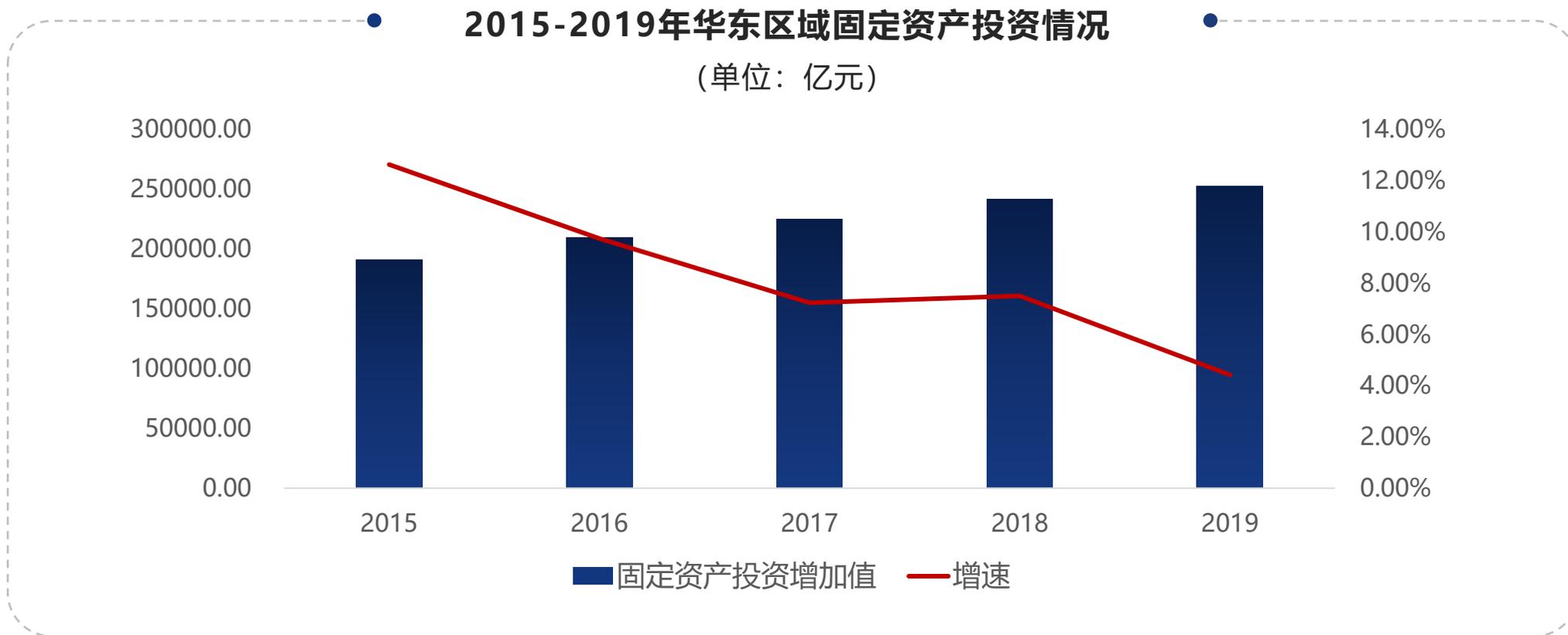
2019年中国七大区GDP排名

(单位：万亿元)



数据来源：各省统计局 物联云仓数据研究院整理

近年来国内外经济环境可变因素增多，华东区域固定投资受到一定影响。据2015-2019年华东区域固定资产投资来看，固定资产投资产值呈增长趋势，增速下滑明显，投资市场活跃度有待提升。

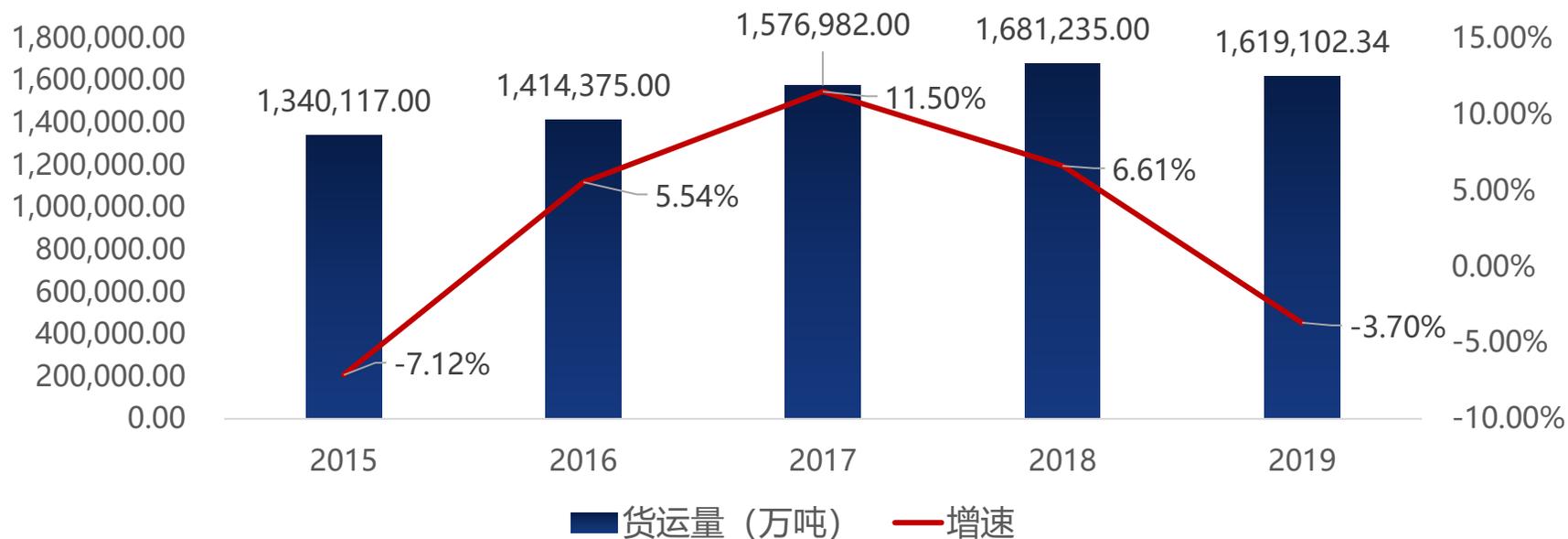


数据来源：华东区域各政府统计局 物联云仓数据研究院整理

华东区域货运量位居国内前列，且以公路、水路运输为主。从近五年的货运数据来看，2017年华东区域域货运量增速达到顶峰后，下降趋势明显，主要因近年来国际贸易摩擦加剧，华东区域进出口贸易受到冲击，国际货运量收缩。华东区域货运量增速放缓，物流行业需求将受到一定影响。

2015-2019年华东区域货运量情况

(单位：万吨)



数据来源：华东区域各政府统计局 物联云仓数据研究院整理

2020年华东区域经济预期

“奋力前行，经济稳中向好”

“

2020年是全面建成小康社会和“十三五”规划收官之年，也是非常特殊的一年，新冠疫情影响、国内外形式复杂多变，但华东区域各省市表示，中国经济稳中向好、长期向好的基本趋势没有变，在2020年将全力推进经济平稳健康发展和社会安全稳定，确保高水平全面建成小康社会和“十三五”规划圆满收官。

”

2020年华东区域经济社会发展预期目标

项目	地区生产总值	社会消费品零售总额	进出口	固定资产投资
上海	6%	-	-	-
江苏	6%	7%	稳中提质	
浙江	6%-6.5%	-	-	-
安徽	7.5%	9.5%	高于全国平均水平	10%
福建	7%-7.5%	9.5%	3%	7.5%
江西	8%	10.5%	-	9%
山东	6%	6.5%	稳中提质	5%

注“-”表示各省市报告中未提及

数据来源：华东区域各省市2020年政府工作报告 物联云仓数据研究院整理

03

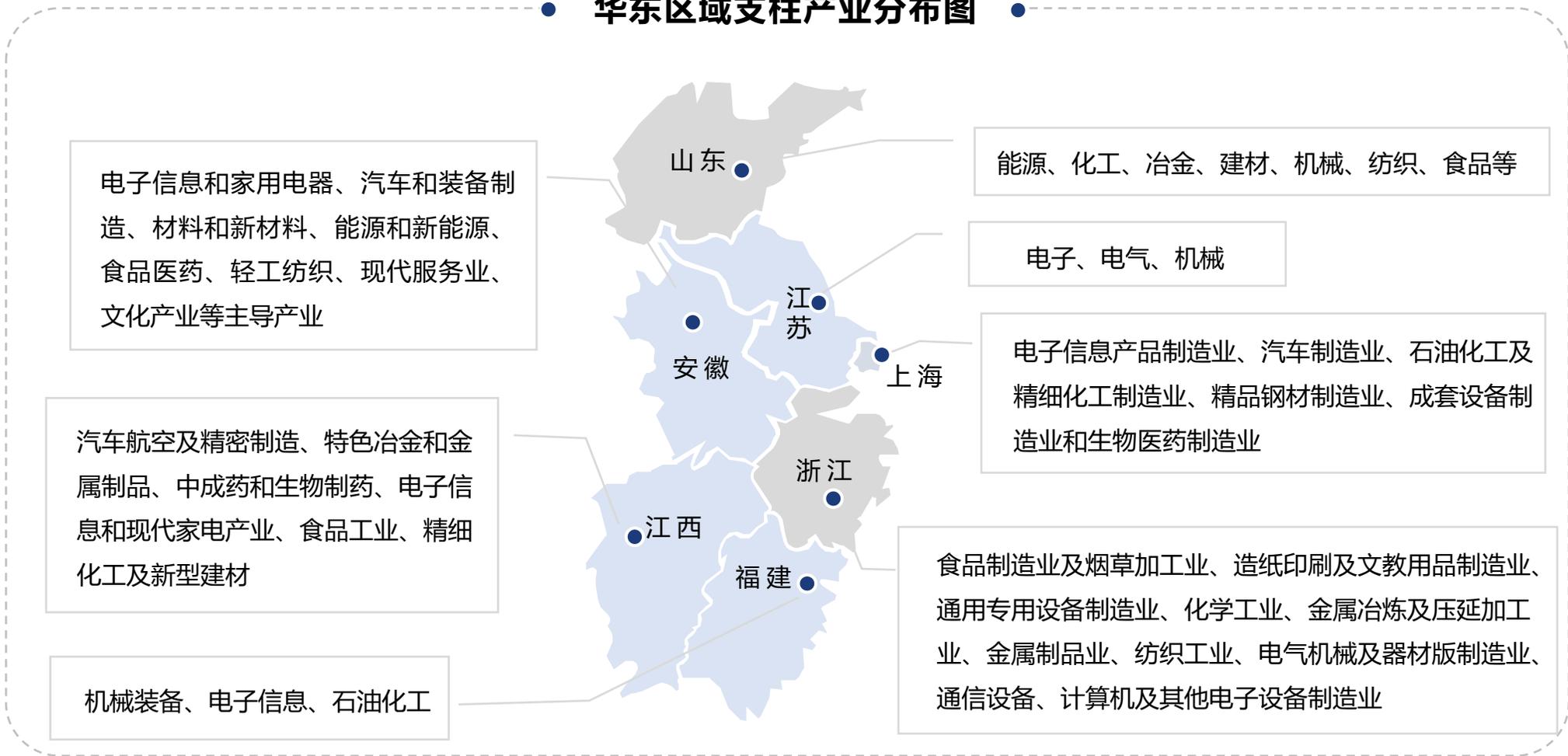
宏观产业分析

制造业发达，电子信息制造业为区域内热门产业



华东区域产业丰富，制造业发达，尤其是电子信息产品制造业、汽车制造业，上海、江苏、安徽、福建、江西均以电子信息制造业为支柱产业。华东区域产业发展推动着区域内仓库需求多样化发展，带动区域内物流仓储业快速发展。

华东区域支柱产业分布图



图片来源：物联云仓数据研究院

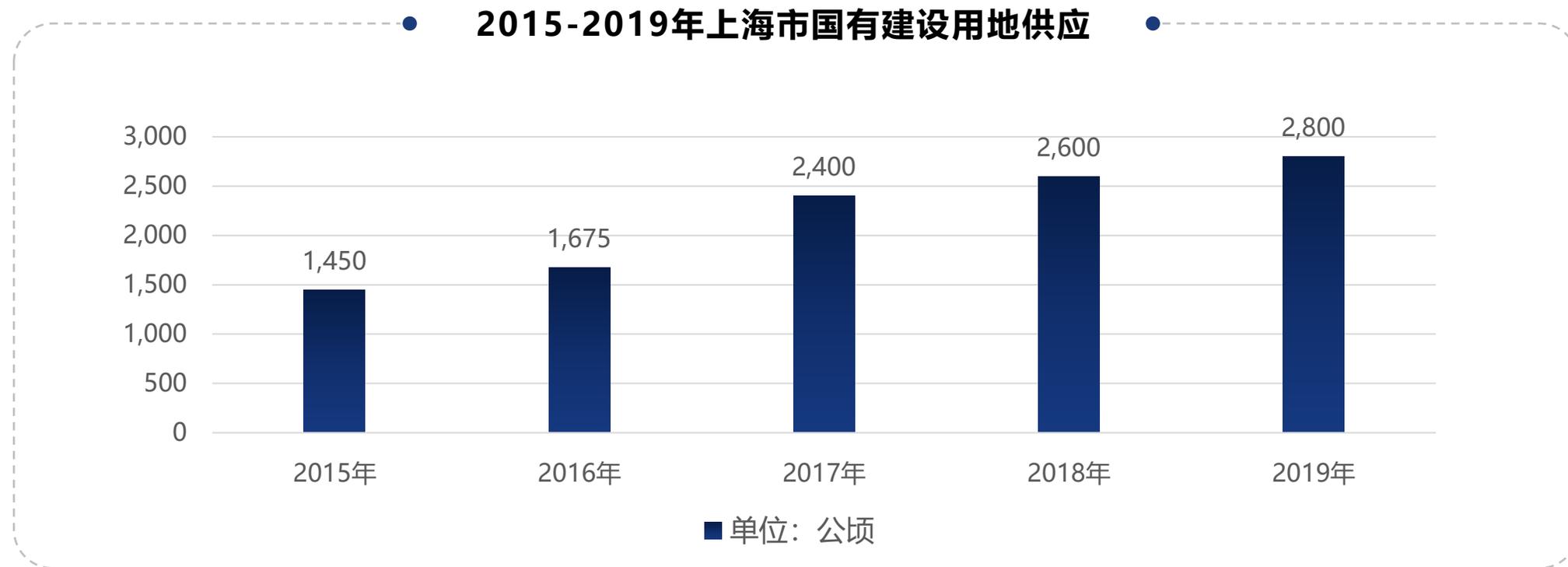
04

土地 市场

仓储用地供应政策趋严，部分区域仓储用地供应减少



近年来，上海地区土地资源紧缺与城市产业发展之间的尖锐矛盾尤为突出，早在2014年3月上海市政府印发的《关于进一步提高本市土地节约集约利用水平的若干意见》中就提出，“本市建设用地规模接近极限，土地供需矛盾突出，并存在建设用地布局分散、结构不合理、用地效率不高等问题。”受城市化发展和仓储用地低税收贡献率等因素，仓储用地供应逐年下降。2015年至2019年，上海地区政府国有建设用地供应总量仅有1万公顷。



数据来源：上海市规划和自然资源局 物联云仓数据研究院整理

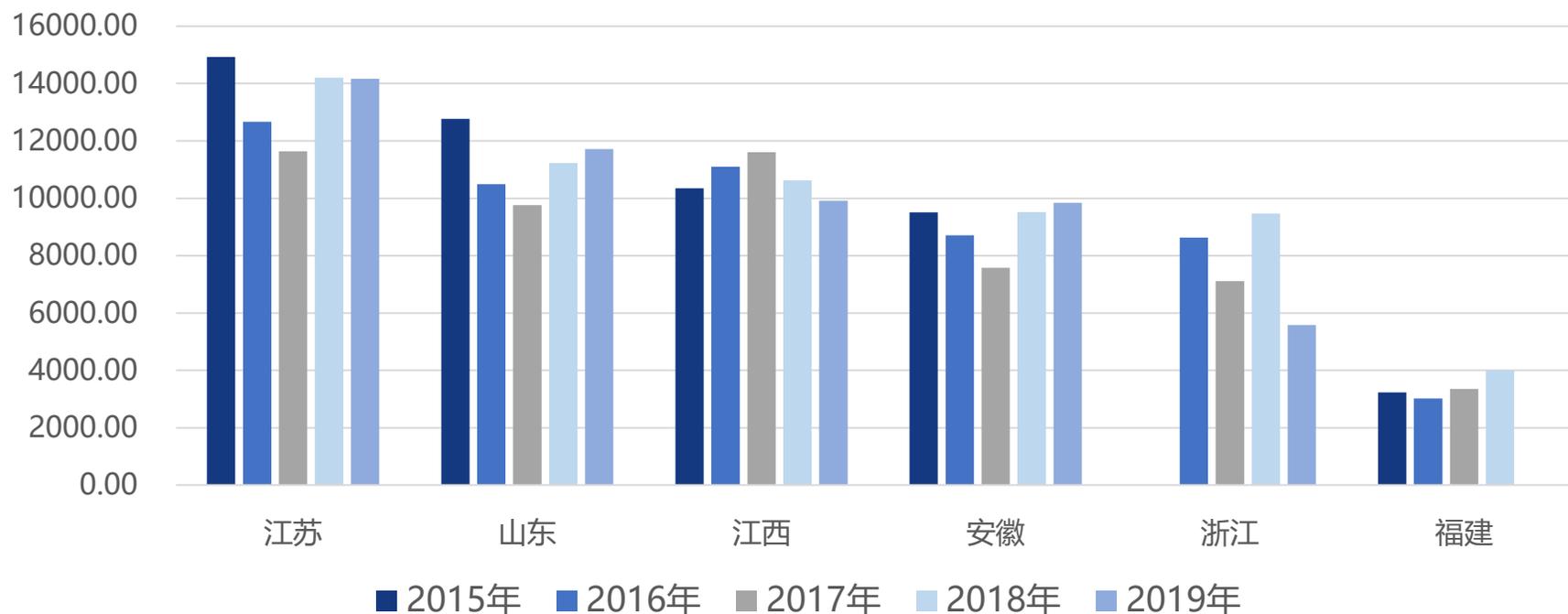
华东区域工矿仓储用地供应量排名前三的省份为江苏、山东、江西，按照近五年供应趋势，三地供应相对稳定；工矿仓储用地供应量较少的省份为福建、浙江，仓储物流用地供应不多，市城区开发程度步入尾期，且政府并无新的土地政策，后期仓储用地向郊区发展明显。

备注：“工矿仓储用地”概念出自各地年度建设用地供应计划，具体包括工业、采矿、仓储业用地。



2015年-2019年华东区域工矿仓储用地供应

(单位：公顷)



数据来源：华东区域各省自然资源规划厅 物联云仓数据研究院整理

2017-2019年华东区域重点城市工矿仓储用地供应

(单位：公顷)

梯队	城市	2017年	2018年	2019年
第一梯队	宁波	1,285.06	1,691.37	1,585.52
	无锡	648.00	998.00	1,044.00
	南昌	1,141.24	899.82	1,019.54
第二梯队	青岛	779.58	835.87	967.18
	杭州	230.13	240.33	760.48
	南京	650.00	700.00	750.00
	济南	626.17	709.98	715.26
第三梯队	嘉兴	287.53	460.17	404.01
	合肥	333.33	380.00	373.33
	福州	5.00 (市本级)	310.70	357.27
	苏州	303.50	暂无数据	暂无数据

排序方式：按照2019年工矿仓储用地量降序排列

数据来源：华东区域各市规划和自然资源局 物联云仓数据研究院整理

■ 城市方面

随着上海仓储物流拿地政策趋严，工矿仓储用地供应量占据优势的宁波、无锡、南昌或将受到物流地产商的青睐；青岛、南京等市政府对于工矿仓储用地供地逐渐放松，供应量略有上升，杭州政府则从19年开始大幅减少土地供应，预计后期仓储用地拿地难度有所增加；嘉兴、合肥、福州、苏州在工矿仓储用地供应量为第三梯队，尽管嘉兴仓储供应用地较少，但部分开发商认为，疫情过后政府或将放松土地政策，目前政府暂未因为疫情对土地供应做出回应。

05

供应 市场

仓源集中在上海、苏州，2020年Q2、Q3将迎来新增高峰

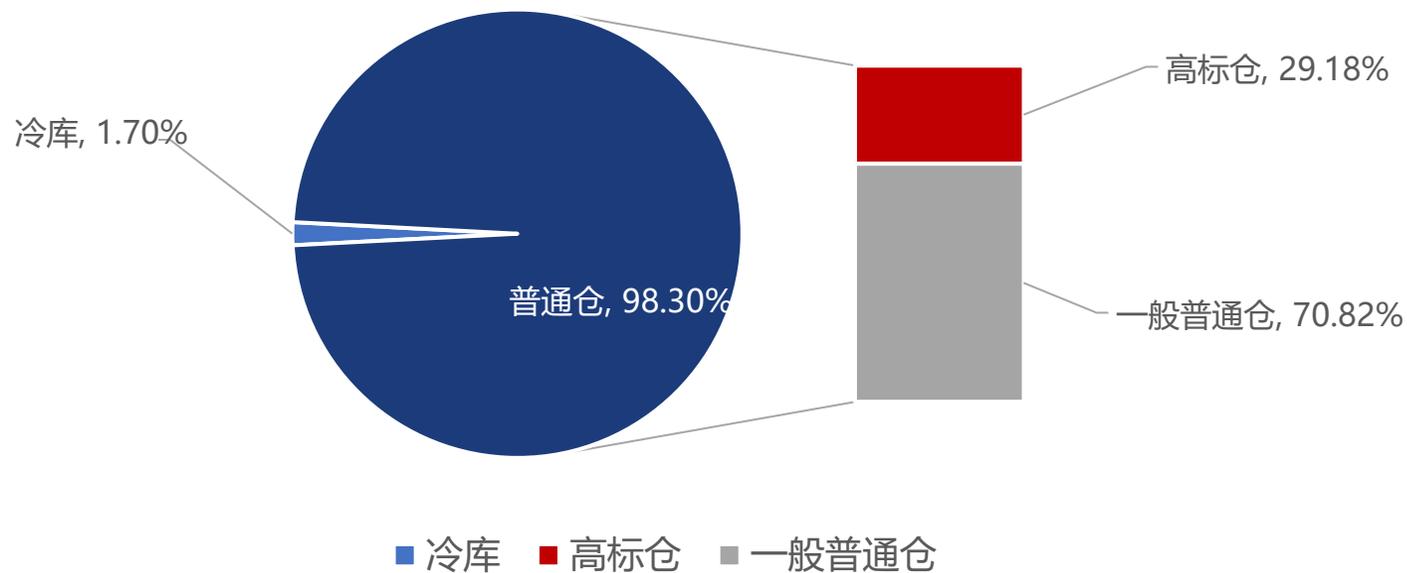


■ 据物联云仓在线数据显示

截至2020年5月，华东区域仓源总面积超8,257.75万m²。其中，普通仓面积为7,983.96万m²，约占98.30%；冷库面积为137.79万m²，约占1.70%。普通仓中，一般普通仓占比约70.82%；高标仓占比约29.18%。

● 2020年华东区域仓源结构 ●

数据截至：2020年5月



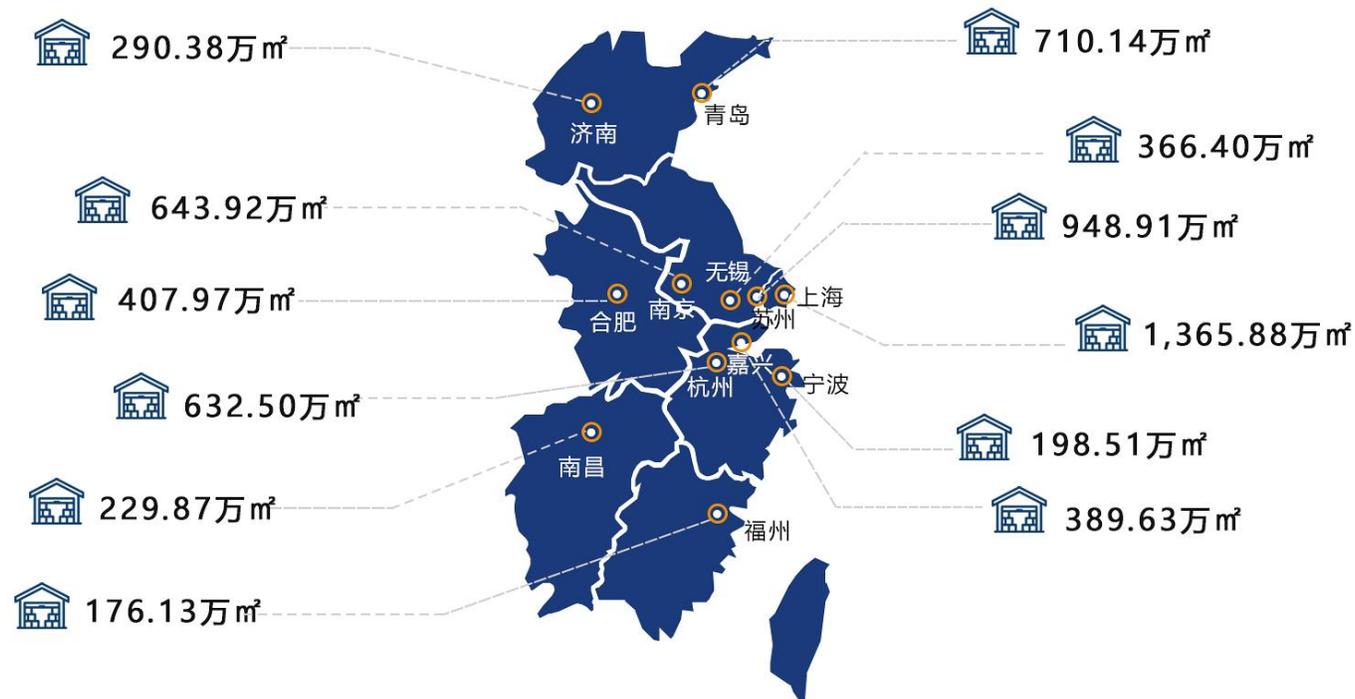
数据来源：物联云仓

■ 按仓库资源分布来看

华东区域仓源主要集中在上海、苏州两大核心城市。根据物联云仓在线数据显示，截至2020年5月，两个城市仓库总面积占华东区域仓库总面积的28.03%。截至2020年5月，华东区域仓库资源排名前五的城市是上海、苏州、青岛、南京、杭州。

● 2020年华东区域重点城市仓源分布 ●

数据截至：2020年5月



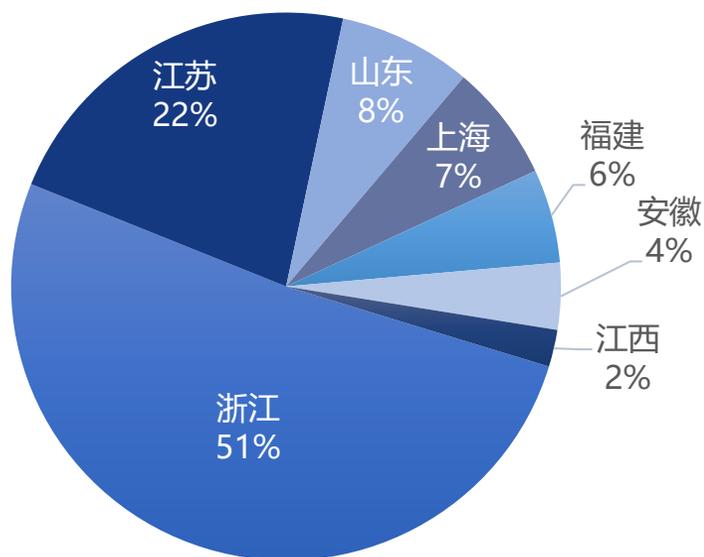
数据来源：物联云仓

■ 按仓库在建项目来看

在建仓库项目主要集中在浙江、江苏、山东。据物联云仓在线数据显示，华东区域2020年仓库在建项目超562.97万m²。在建项目落成时间来看，主要集中在二、三季度，约占70.31%。

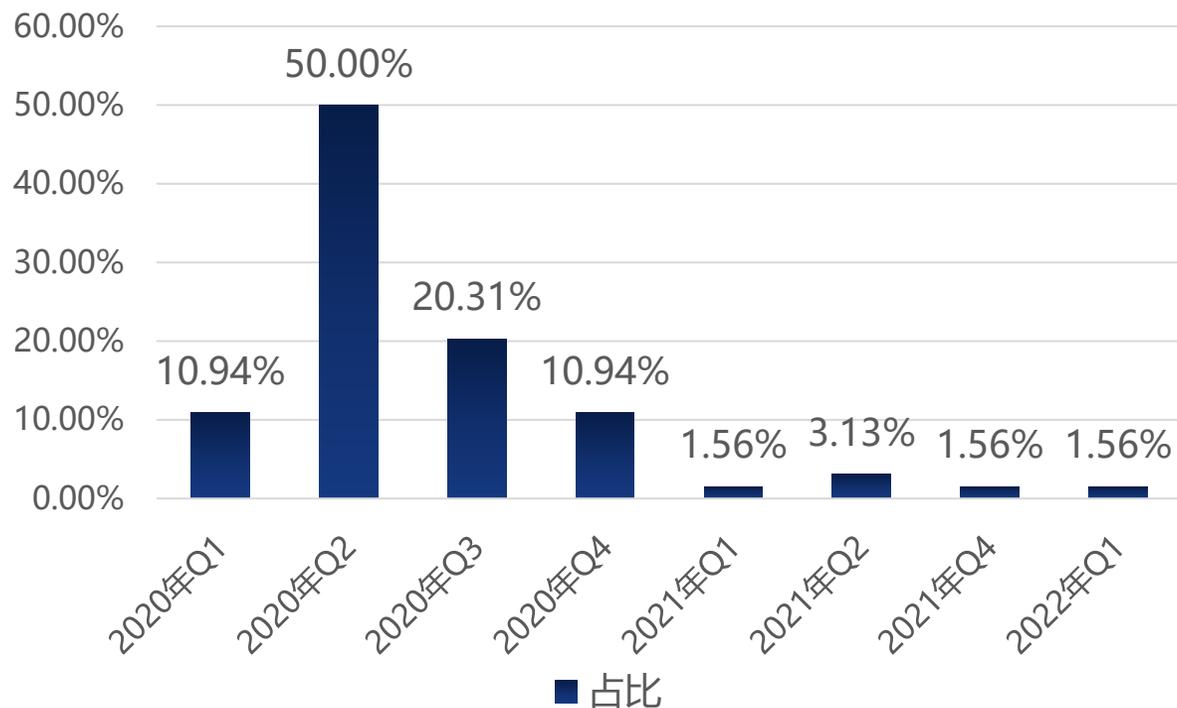
● 2020年华东区域仓库在建项目面积占比 ●

数据截至：2020年5月



● 2020年华东区域仓库在建项目落成时间分布 ●

数据截至：2020年5月



数据来源：物联云仓

06

需求 市场

需求增幅放缓，空置率略有回升

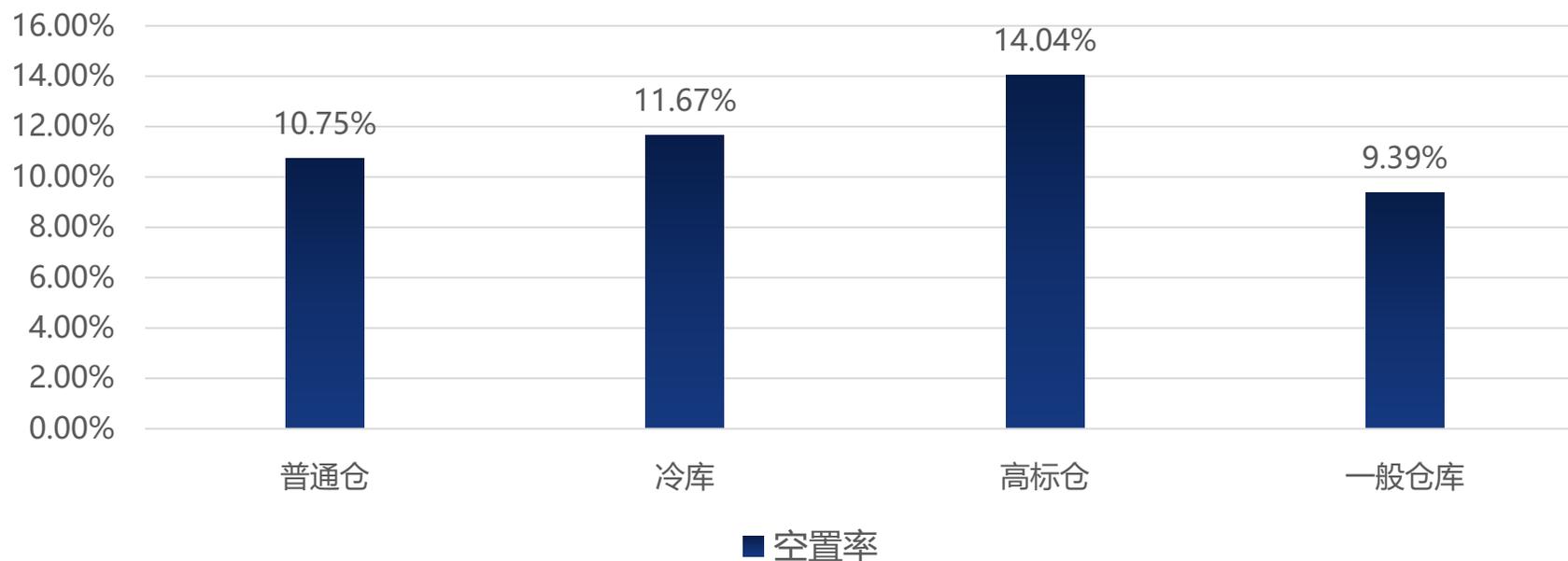


■ 据物联云仓在线数据显示

截至2020年5月，华东区域仓库空置面积为895.08万m²，平均空置率为10.84%，仓库基本满足当地需求。其中，普通仓空置率为10.75%，冷库空置率为11.67%。普通仓中，一般普通仓空置率为9.39%；高标仓空置率为14.04%。

● 2020年华东区域仓库空置率情况 ●

数据截至：2020年5月



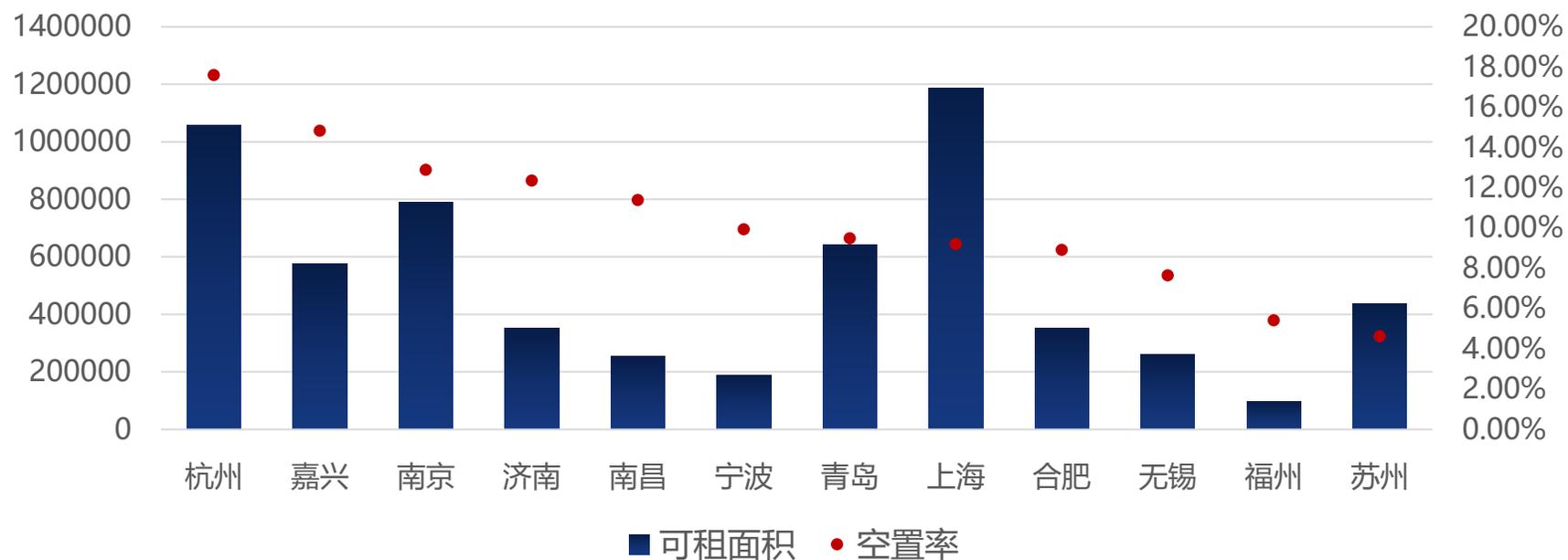
数据来源：物联云仓

■ 从空置率分布城市来看

截至2020年5月，华东区域仓库空置率较高的城市为杭州、嘉兴、南京；仓库空置率较低的城市分别为苏州、福州、无锡。

● 2020年华东区域仓库存量与空置率情况 ●

数据截至：2020年5月



数据来源：物联云仓

07

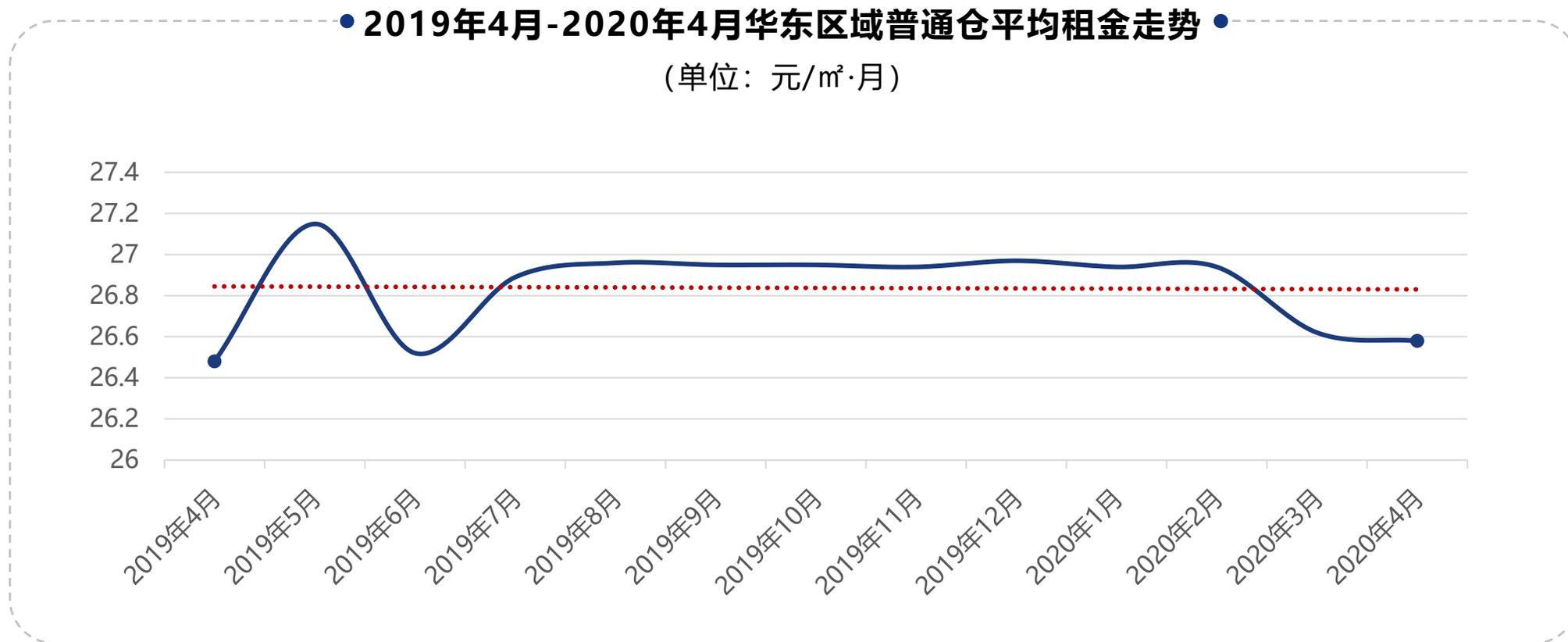
租金 情况

普通仓租金相对稳定，高标仓租金下滑趋势明显



■ 普通仓方面

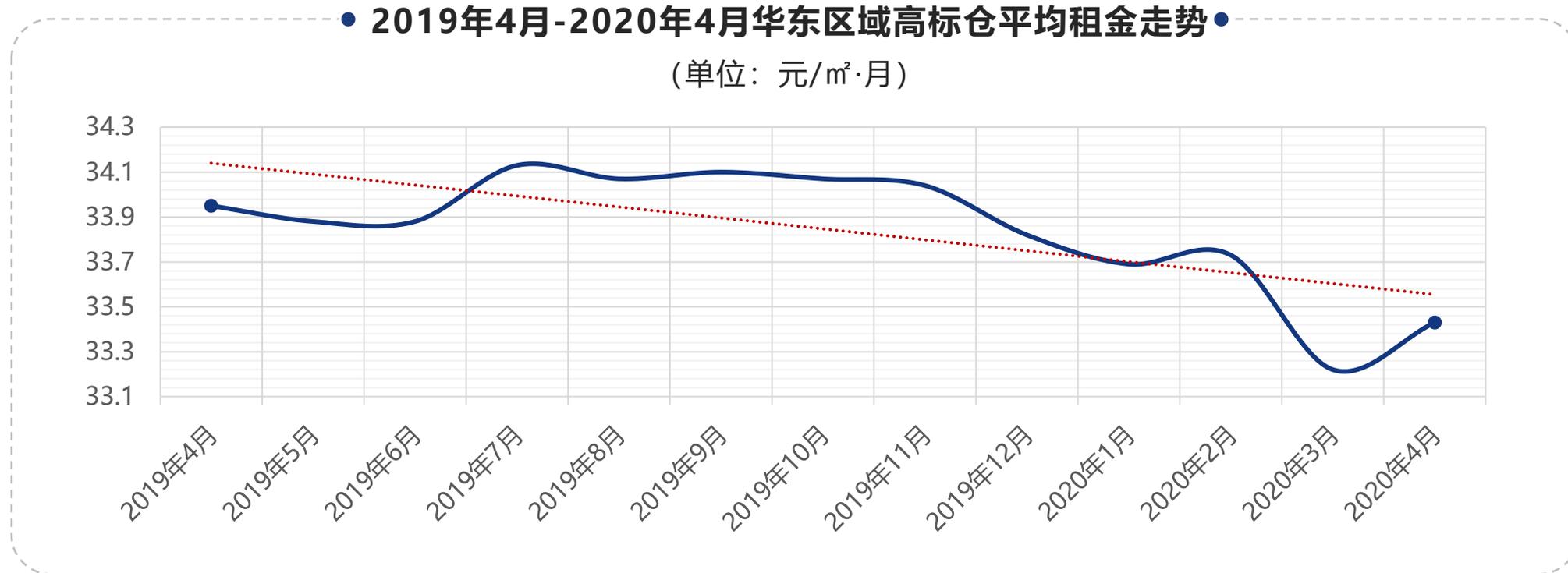
据物联云仓在线数据显示，华东区域2019年全年租金运行相对平稳，2019年4-6月期间租金波动较大。2020年初，受新冠疫情影响，华东区域仓储行业受到波及，普通仓租金呈现下滑趋势。



数据来源：物联云仓

■ 高标仓方面

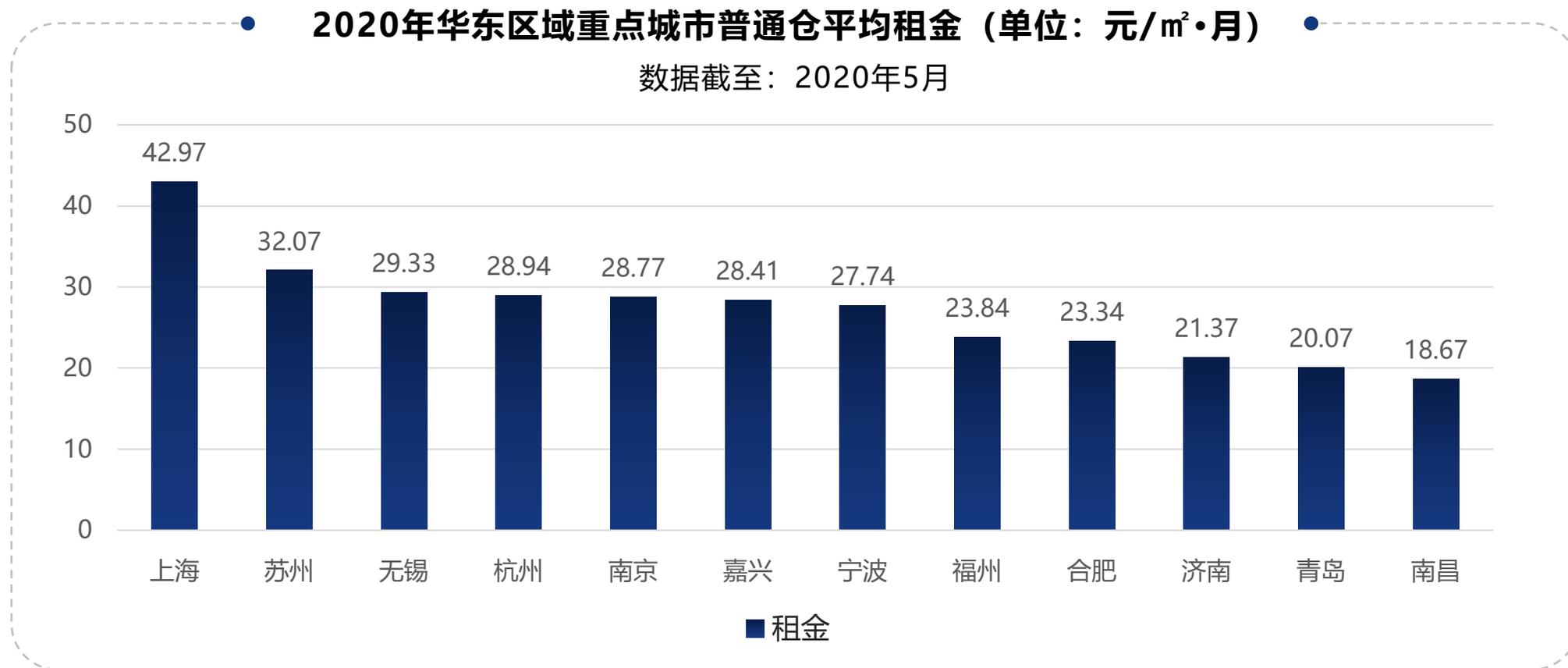
据物联云仓在线数据显示，19年期间受国际贸易摩擦等因素，外贸合作与投资等活动受影响，高标仓租金逐渐呈下滑趋势；2020年初，受新冠疫情影响，高标仓需求萎靡，租金一度下滑至低点，随着国内疫情得以控制，复工复产全面开展，高标仓租金有所回暖。



数据来源：物联云仓

■ 从城市租金情况看

据物联云仓在线仓库数据显示，截至2020年5月华东区域普通仓平均租金较高的城市为上海，平均租金高达42.97元/m²·月；普通仓平均租金较低的城市为南昌，平均租金低至18.64元/m²·月，租金差异大。



数据来源：物联云仓

08

2020年 市场研判





仓源供应方面

预计2020年华东区域仓储设施供应将有所增加。其中，浙江约43.4%在建项目将在2020年6月交付，届时浙江仓储市场将有多个新增供应进入；江苏约53.2%在建项目将在2020年第二季度交付，预计有72.43万m²进入仓储市场。

截至2020年5月，无锡、杭州、南京、嘉兴等城市政府已公布2020年国有建设用地供应计划，其中，无锡、嘉兴、合肥工矿仓储用地供应量同比有所减少。根据近五年各城市工矿仓储用地供应情况推测，宁波工矿仓储供应仍将居华东区域首位，上海地区工矿仓储用地供应将持续保持低位，拿地困难仍将持续，工业用地用作仓储开发将进一步严格与规范。



土地供应方面



仓库租金方面

预计2020年华东区域仓库租金基本平稳，部分竞争激烈地区，随着新增供应投入市场，租金或将小幅下降，如嘉兴、杭州、福州等地；空置率较低、地理交通位置优越的地区，租金存在一定上升空间，但涨幅不大，如南京等地。



仓储需求方面

受国外疫情影响，福建、上海等外贸企业较多地区，物流仓储行业受到冲击，保税仓需求及其他仓储需求进一步萎靡；而山东、江西、浙江等地逐渐回归正常及大型电商促销活动“618”的来临，仓储租赁市场活跃度将有所提升。

2020年华东区域重点城市仓储市场预判

名称	上海	苏州	南京	无锡	杭州	嘉兴	宁波	合肥	福州	南昌	青岛	济南
2020年土地供应	基本稳定	基本稳定	略有增加	略有下降	略有增加	略有下降	基本稳定	略有下降	略有下降	基本稳定	基本稳定	基本稳定
2020年普通仓租金	基本稳定	略有增加	略有增加	略有增加	略有下降	略有下降	基本稳定	基本稳定	略有下降	略有下降	基本稳定	基本稳定
2020年仓库空置率	基本稳定	略有下降	基本稳定	略有下降	略有增加	略有增加	基本稳定	基本稳定	略有增加	略有增加	略有下降	略有下降

略有增加
 基本稳定
 略有下降

图片来源：物联云仓 备注：研判信息仅供参考



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。

物流地产报告调研员

➤ **李小芳**

研究员

邮件: lixiaofang@50yc.com

➤ **沈建锋**

区域总监

邮件: shenjianfeng@50yc.com

➤ **辛成宽**

区域总监

邮件: xinchengkuan@50yc.com

➤ **詹璐**

研究员

邮件: zhanlu@50yc.com

➤ **张祿**

区域总监

邮件: zhanglu@50yc.com

➤ **隋超**

区域总监

邮件: suichao@50yc.com

➤ **蒋琴**

研究员

邮件: jiangqin@50yc.com

➤ **谭伟**

区域总监

邮件: tanwei@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

关赏轩

助理首席运营官 (Deputy COO)

数据研究院负责人

电话: 186 8252 9942

邮件: guanshangxuan@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。