



好仓库，尽在物联云仓！

2020年

《中国一季度物流地产报告》

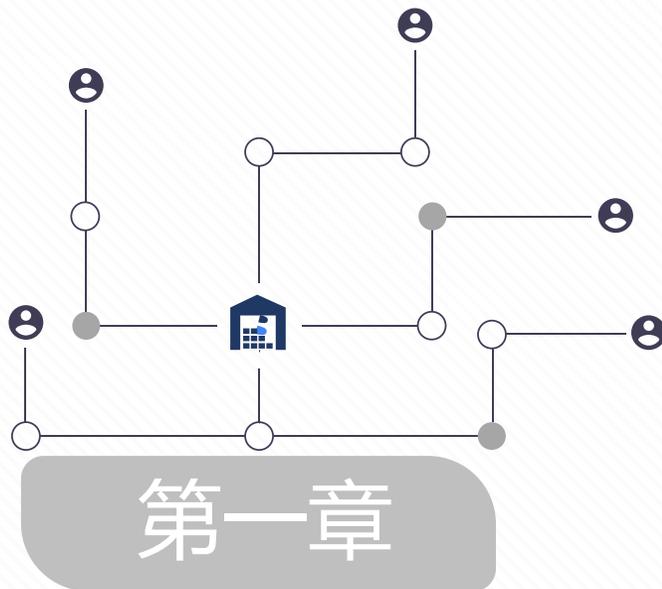
目 CONTENTS 录

一 宏观环境

二 物流地产市场总览

三 区域市场分析





宏观环境



一、宏观经济

2019

中国经济整体实现了6.1%的稳定增长



2020

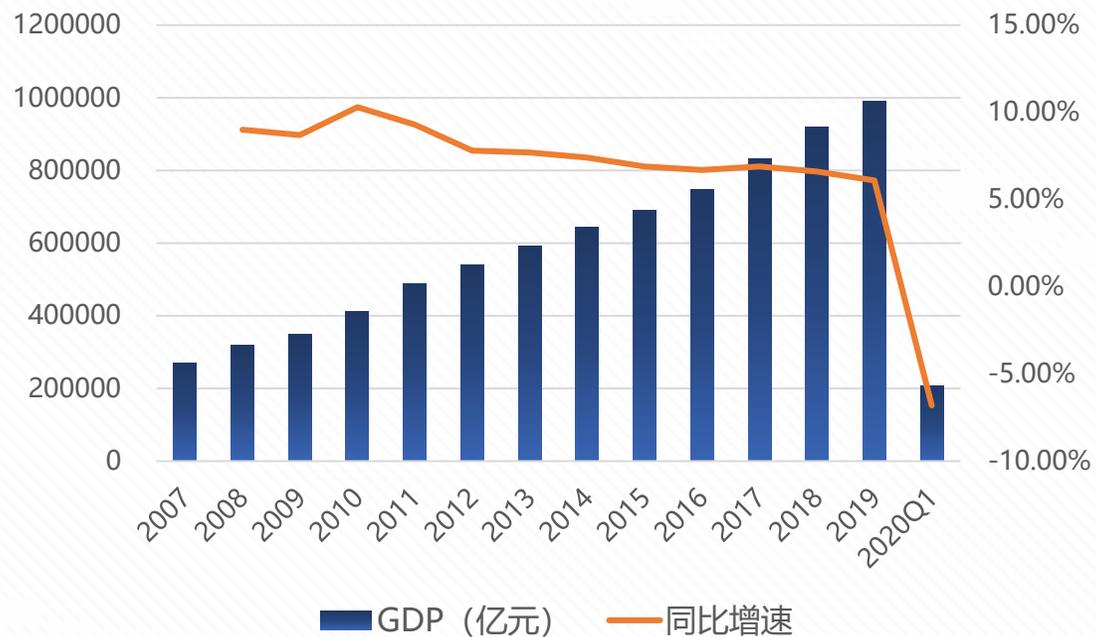
第一季度

由于新冠疫情的蔓延，中国线下服务业、旅游业、交通运输、线下零售等多个产业的经济活动受到冲击，中国经济发展增速下滑，出口作为拉动经济发展的三驾马车之一，明显动力不足。我国仓储物流行业受新冠疫情冲击，大多城市仓储租赁活动被迫中断，不少企业对于租仓落地更加谨慎，而不少园区为加大招商力度，也提出了一系列优惠政策；不少中小型单一路线物流企业，也因为缺少货源，面临资金链断裂甚至破产风险。

第二季度

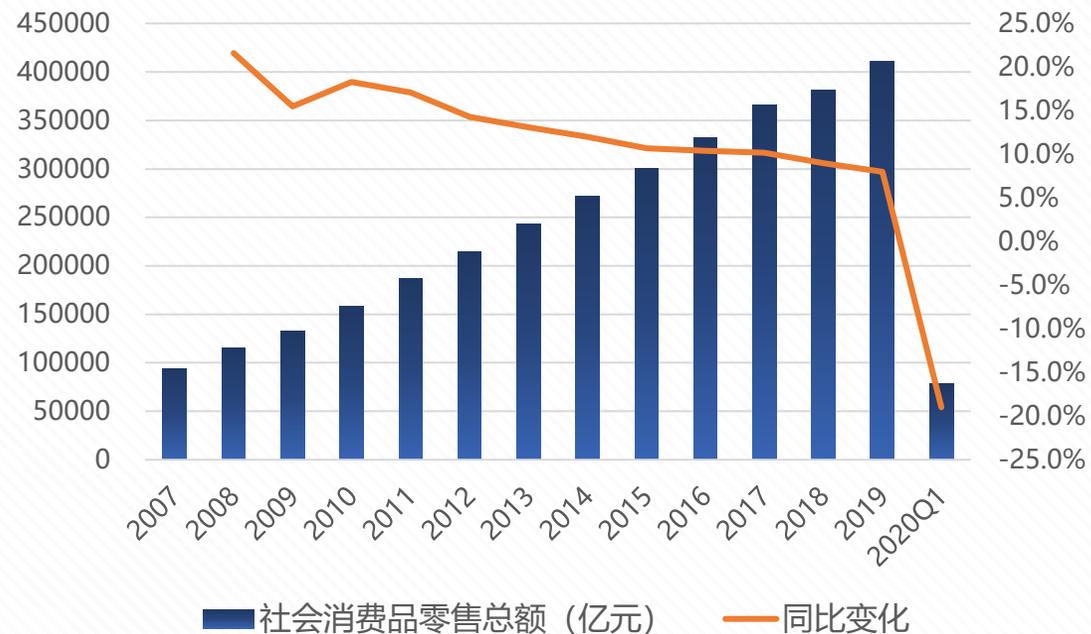
国内经济回升仍存在不确定性，主要取决于国内复工复产情况以及国外疫情是否得到控制。

2007年-2020年Q1国民生产总值 (GDP)



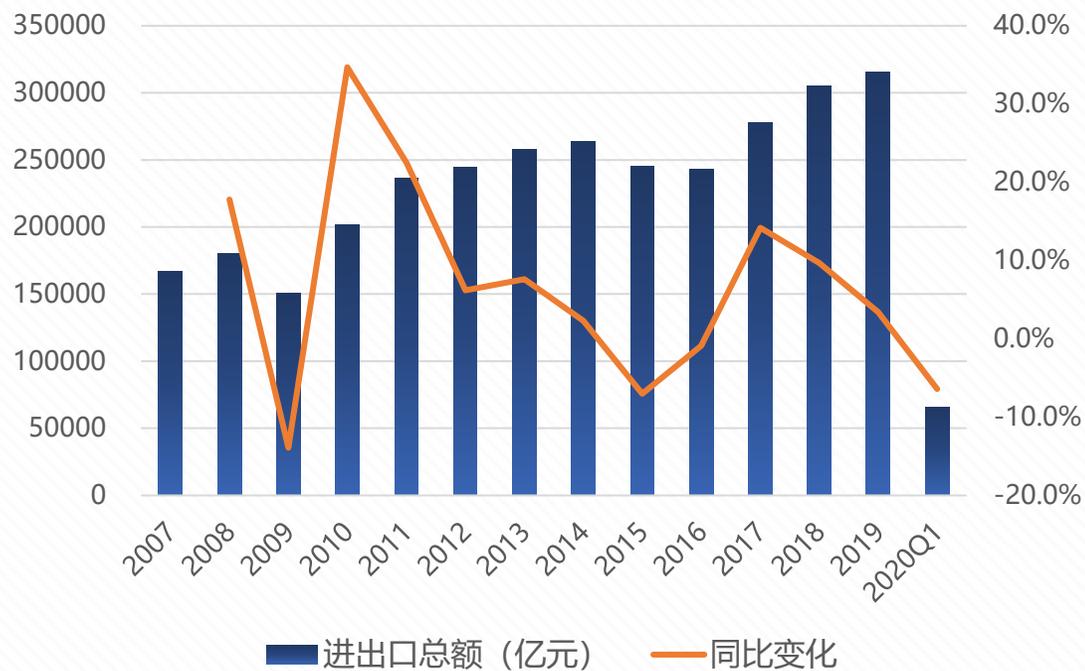
数据来源：国家统计局，物联云仓数据研究院整理

2007年-2020年Q1社会消费品零售总额



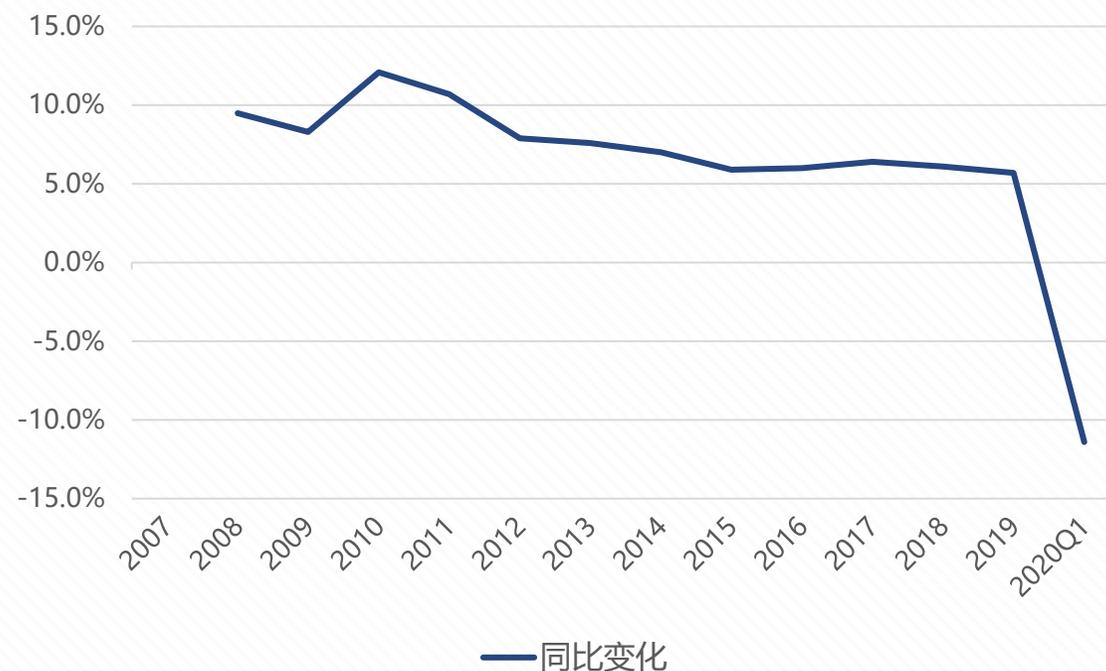
数据来源：国家统计局，物联云仓数据研究院整理

2007年-2020年Q1货物进出口贸易总额



数据来源：国家统计局，物联云仓数据研究院整理

2007年-2020年Q1工业增加值



数据来源：国家统计局，物联云仓数据研究院整理

二、宏观政策

➤ **国家层面：** 一季度政策主要囊括三个方面

01 冷链物流仓储建设标准提出，有助于引导冷链运输物流企业整合资源，降低成本，提升物流效率。

02 物流企业大宗商品仓储用地减半征收城镇土地使用税，将进一步减轻相关物流仓储企业负担，促进物流业健康发展。

03 国家邮政局发布《邮政强国建设行动纲要》，标志着我国开始从邮政大国迈向邮政强国。

➤ **地方层面：** 一季度不少地区相继推出了当地2020年土地空间规划、建设用地供应计划，为各大地产建设，投资机构指明了风向。

2020年一季度物流地产相关政策汇总

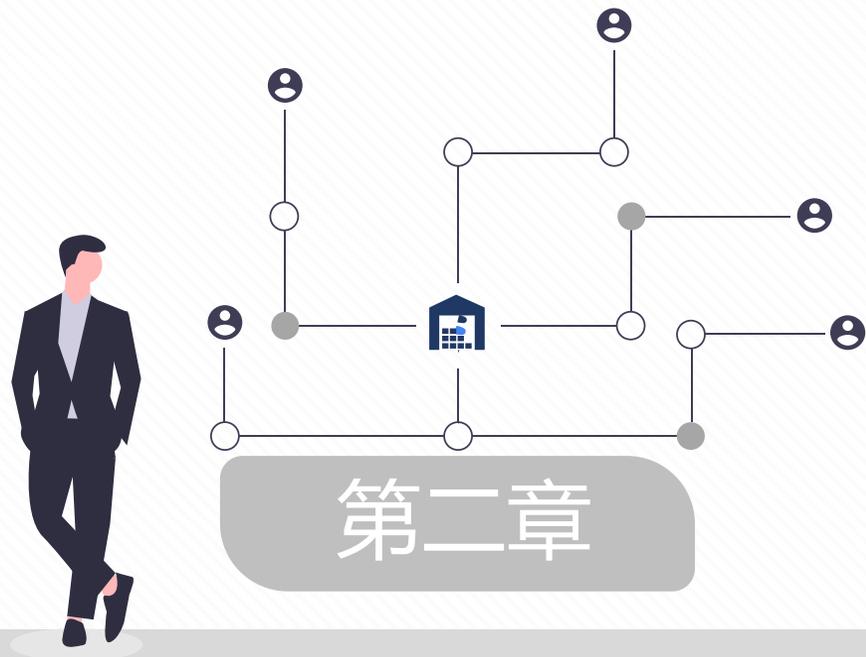
时间	政策	内容概要
2020年1月1日	《土地管理法》开始实施	缩小征地范围，不得随意侵占农民利益；充分保障村民实现户有所居；集体经营性土地全面入市。
2020年3月1日	《冷藏、冷冻食品物流包装、标志、运输和储存》（GB/T 24616-2019）	该标准规定了冷藏、冷冻食品在物流过程中的包装、标志、运输、储存和追溯要求，适用于冷藏、冷冻食品的物流作业与管理。
2020年3月12日	《关于授权和委托用地审批权的决定》	将国务院可以授权的永久基本农田以外的农用地转为建设用地审批事项授权各省、自治区、直辖市人民政府批准。
2020年3月25日	财政部、国家税务总局：物流企业大宗商品仓储用地减半征收城镇土地使用税	自2020年1月1日起至2022年12月31日止，对物流企业自有或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的50%计征城镇土地使用税。
2020年3月27日	国家邮政局《邮政强国建设行动纲要》	《纲要》主体结构为“一个愿景、五项原则、两个阶段、三个前列、三大体系、十项任务、五个保障”。为邮政业进入了高质量发展阶段，国家从邮政大国向邮政强国发展提出了明确的方向和措施

信息来源：网络 物联云仓数据研究院整理

2020年一季度重点城市物流地产相关政策汇总

地区	时间	政策
北 京	2020年2月14日	《北京市各分区国土空间规划（2017年-2035年）》发布
	2020年2月28日	《北京市2020年度建设用地供应计划的通知》发布
上 海	2020年3月3日	《浦东新区国土空间总体规划》
	2020年3月6日	《上海市虹桥主城片区单元规划》
苏 州	2020年3月20日	《苏州市区2020年度住宅用地供应计划》
杭 州	2020年3月20日	《关于印发2020年度杭州市经营性用地出让、收储和做地计划的通知》
广 州	2020年3月11日	《广州市2020年建设用地供应计划》
南 京	2020年3月2日	六条举措助力解决疫情期间企业拿地资金困难
	2020年3月11日	多措并举保障土地市场平稳发展
	2020年3月17日	南京市局统筹划定落实国土空间三条控制线
佛 山	2020年3月19日	《佛山市2020年度国有建设用地供应计划的通知》
重 庆	2020年3月27日	《2020年国有建设用地供地计划》
哈尔滨	2020年3月24日	《哈尔滨新区江北一体发展区环境影响评价制度改革实施意见》
	2020年3月27日	今年全市城区400万平方米违建将被拆除

信息来源：各地规划与自然资源局，物联云仓数据研究院整理



物流地产市场总览

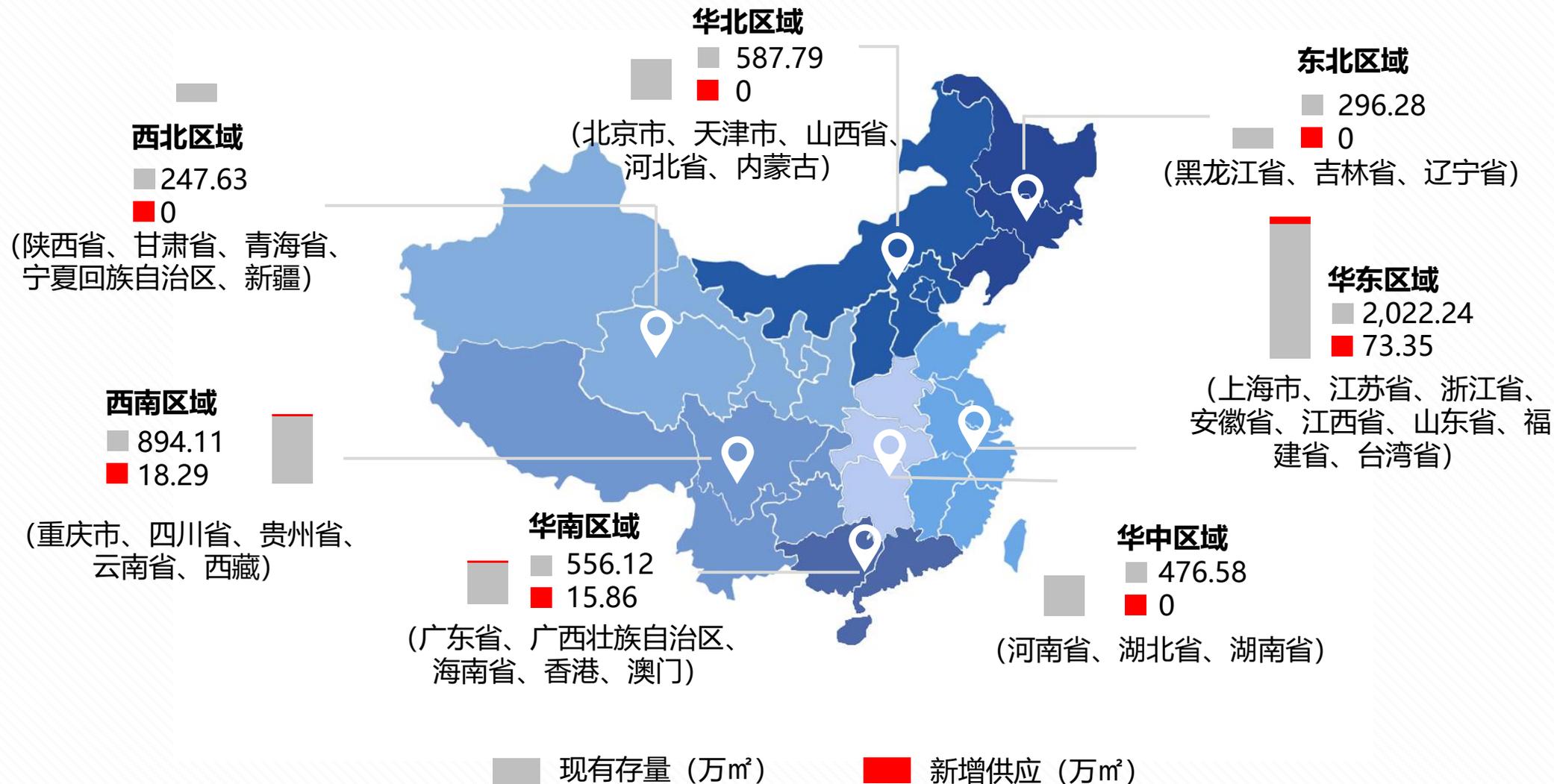


一、高标仓现有存量和新增供应

据物联云仓在线仓库数据显示：

- 一季度现有高标仓存量较多的区域为华东、西南地区，存量均超800万 m^2 ；受地理位置限制，现有存量较少的区域为东北、西北地区，存量均低于300万 m^2 。
- 一季度新增供应107万 m^2 仓源，主要集中在华东（73万 m^2 ）、西南（18万 m^2 ）、华南（15万 m^2 ）。

2020年一季度全国七大区域高标仓现有存量和新增供应情况



数据来源：物联云仓

二、高标仓租金和空置率情况

据物联云仓在线仓库数据显示：

2020年第一季度我国高标仓平均租金31.47元/m²·月，环比上升0.06%；空置率为15.44%，环比下降4.06%。



租金方面

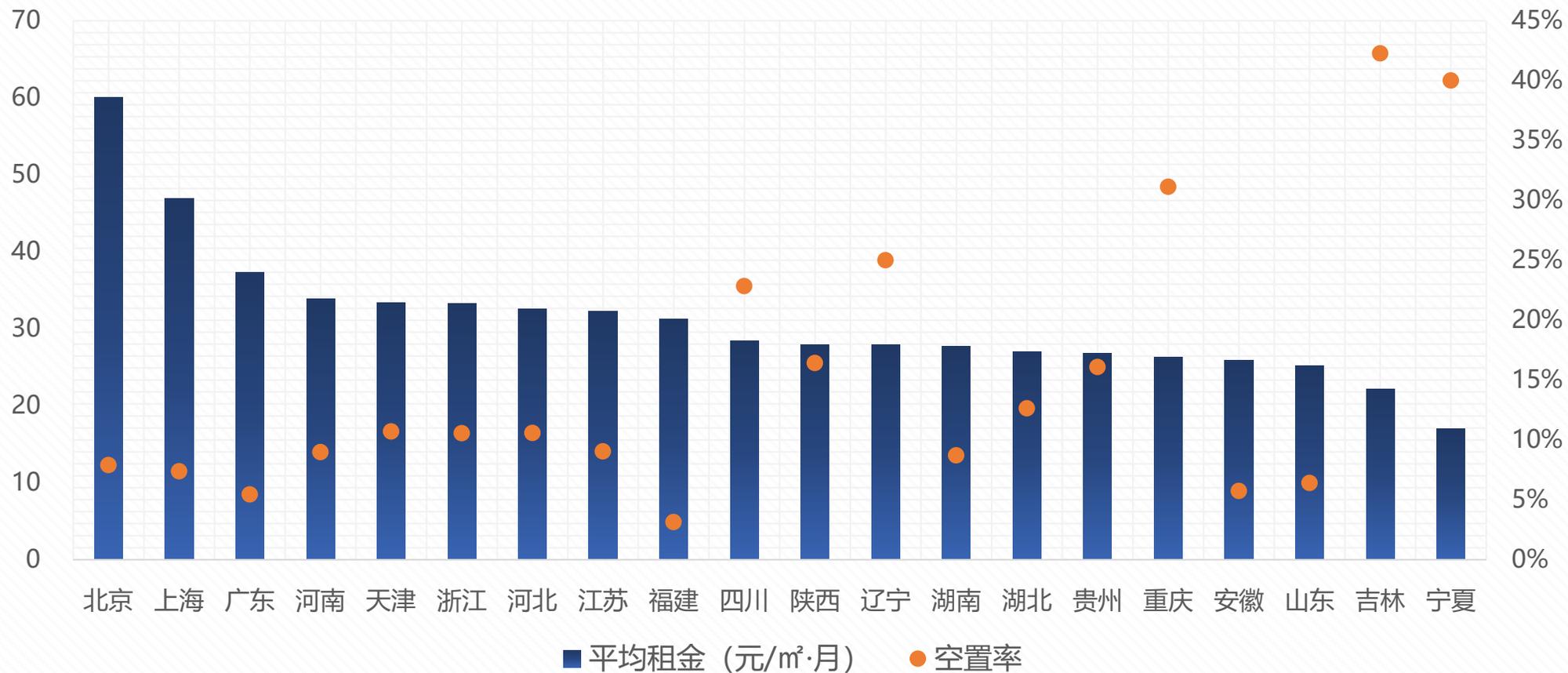
一季度北京、上海平均租金领跑全国，均高于45元/m²·月，其中北京已超过60元/m²·月；受仓储设施条件、地理位置等影响，吉林、宁夏仓库租金水平较低，均低于25元/m²·月。



空置率方面

一季度仓库空置率较高的省份为吉林、宁夏，均高于40%；仓库空置率最低的省份为安徽、广东、福建，均低于6%。

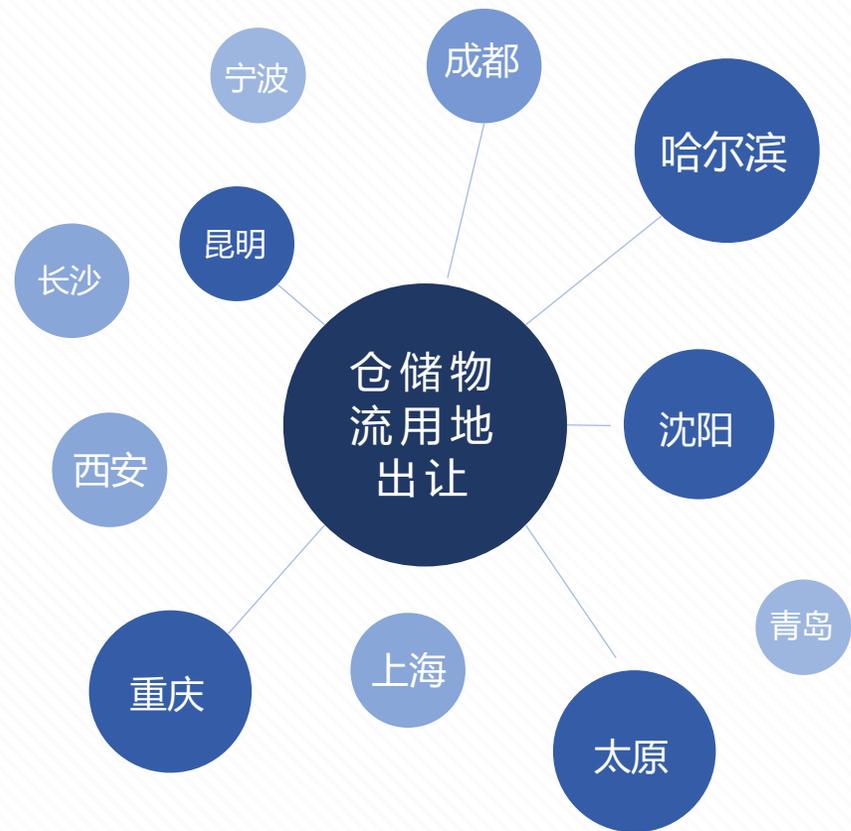
2020年一季度我国重点省市高标仓租金、空置率情况



数据来源：物联云仓

三、仓储用地一手出让情况

据30个城市资源与规划管理局土地招拍挂公告统计，一季度共1,026起土地出让，土地出让总面积达4,258.19万㎡。其中，仓储物流用地出让共29起，总面积达275.70万㎡，仓储物流用地出让主要分布在哈尔滨（6起）、太原（4起）、重庆（4起）、沈阳（3起）、成都（2起）、昆明（2起）、上海（2起）、西安（2起）、长沙（2起）、宁波（1起）、青岛（1起）。



2020年一季度全国30个城市仓储物流用地出让情况



城市	出让面积 (万m ²)
哈尔滨	65.69
太原	60.87
昆明	48.44
西安	24.96
沈阳	14.65
上海	14.14
重庆	9.31
成都	8.50
青岛	6.75
长沙	5.16
宁波	3.59

数据来源：各城市资源与规划管理局

2020年一季度全国30个城市仓储物流用地出让统计

城市	地块名称	出让面积 (m ²)	土地用途	出让年限 (年)	容积率
上海	宝山区宝山工业园区BSPO-1801单元62-02号地块	63,095.10	工业用地 (仓储物流)	暂无数据	2.0
	宝山区罗泾港配套产业园5-02地块	78,293.20	工业用地 (智能仓储其他仓储业)	暂无数据	2.0
宁波	宁南贸易物流区十五号地块	35,924.00	仓储用地	50	≥1.0且≤2.0
长沙	开福区青竹湖街道	31,790.85	物流仓储 (W2)	50	≤0.2
	天心区先锋街道新路村	19,768.65	物流仓储 (W1)	40	≤2.4
沈阳	GN-HG-02-29-1 东: 22米规划路西侧道路红线 南: 22米规划路北侧道路红线 西: 规划绿线 北: 用地界限	35,638.33	一类物流仓储用地 (W1)	50	≤1.0
	GN-HG-02-04 东: 用地界限 南: 22米规划路北侧规划绿线 西: 规划绿线 北: 用地界限	29,637.06	一类物流仓储用地 (W1)	50	≤1.0
	浑河十八街-29 东: 浑河十八街规划绿线 南: 用地界限 西: 浑河十九街规划绿线 北: 用地界线	81,206.22	一类物流仓储用地 (W1)	50	≤0.8

哈尔滨	香坊区保税南环路与保税二路交口西北侧	100,017.44	一类物流仓储用地兼容一类工业用地（一类物流仓储用地）	50	≥0.6
	香坊区保税北环路与保税二路交口东南角	159,188.37	二类工业用地兼容二类物流仓储用地（二类工业用地）其他通用零部件制造（3589）	50	≥0.7
	香坊区保税大道-保税二路-保税三路	65,995.83	二类工业用地兼容二类物流仓储用地	50	≥0.7
	香坊区香坊东西街58与保税一路交口西北侧	105,761.08	一类物流仓储用地兼容一类工业用地（一类物流仓储用地）	50	≥0.6
	香坊区香坊东西街58与保税一路交口东北侧	183,304.96	一类物流仓储用地兼容一类工业用地（一类物流仓储用地）	50	≥0.6
	平房区祥云路、晨曦路西北侧	42,623.60	仓储用地	50	≥0.7
成都	青白江区成绵高速以东、青山路以南	53,083.68	仓储用地	50	≥1.5且≤3.0
	青白江区同心大道以西、货运大道以北	31,907.19	仓储用地	20	≥1.5且≤3.0
青岛	黄岛区王台镇204国道以东、王台南四路以南	67,531.00	工业用地（智能物流与仓储装备研发生产）	50	≥1.5
西安	国际港务区保税六路以南、纺渭路以东	143,815.06	物流仓储用地	50	≤2.3
	国际港务区秦汉大道以北、规划路以西	105,816.77	物流仓储用地	50	≥1.0且≤1.8

太原	晋源区姚村镇枣元头村，东至307国道，南至规划路	237,989.14	一类物流仓储、工业	50	2.0
	东至太汾路，西至规划路，北至规划路，南至规划路	216,273.82	一类物流仓储、工业	50	2.0
	东至规划路，西至规划路，北至规划路，南至空地	65,711.69	一类物流仓储、工业	50	2.0
	东至太汾路，西至规划路，北至规划路，南至山西国新天江药业有限公司	88,734.18	一类物流仓储、工业	50	2.0
昆明	阳宗海风景区水塘片区	280,192.51	仓储用地	50	≤1.5
	阳宗海风景区水塘片区	204,239.43	仓储用地	50	≤1.5
重庆	渝北区空港组团U分区	82,206.00	一类物流仓储用地	暂无信息	≤1.5
	垫江工业园区县城组团内	54,241.00	仓储物流用地	50年	> 0.7且 < 1.5
	九龙坡区走马功能区组团走马功能区分区21-1/03号（部分2）宗地	49,552.00	一类物流仓储用地	暂无信息	≤1.5
	九龙坡区走马功能区组团走马功能区分区20-1/03号（部分1）宗地	43,502.30	一类物流仓储用地	暂无信息	≤1.5

信息来源：各城市资源与规划管理局

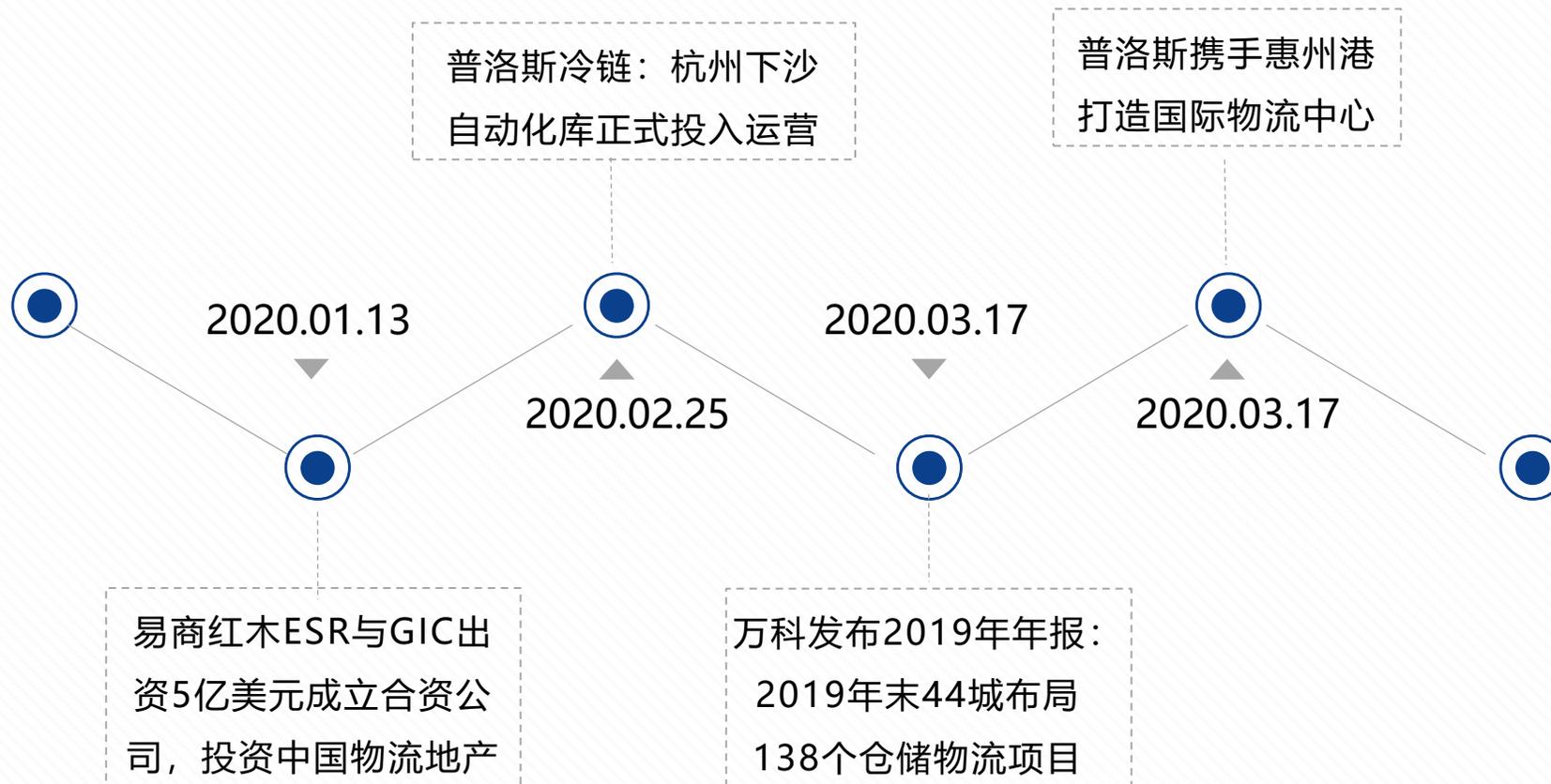
注：30个城市包括北京、上海、深圳、苏州、杭州、宁波、广州、东莞、南京、佛山、嘉兴、长沙、天津、无锡、大连、长春、重庆、武汉、沈阳、合肥、昆明、哈尔滨、成都、青岛、西安、贵阳、太原、济南、南昌、石家庄。

四、物流地产市场大事件

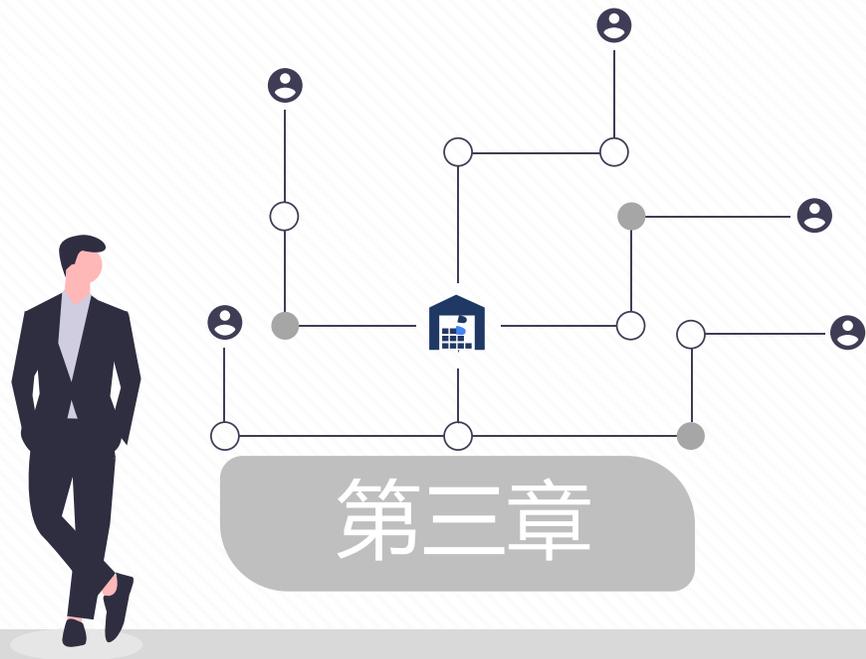


一季度虽然受到疫情影响，大多仓储物流活动都被迫中止，但是纵观一季度物流地产商活动轨迹，其实热情不减，除普洛斯杭州下沙自动化库正式投入运营外，易商红木ESR与GIC出资5亿美元成立合资公司，投资中国物流地产；普洛斯也携手惠州港打造国际物流中心。

2020年一季度物流地产市场大事件



图片来源：物联云仓数据研究院



区域市场分析



一、华东区域

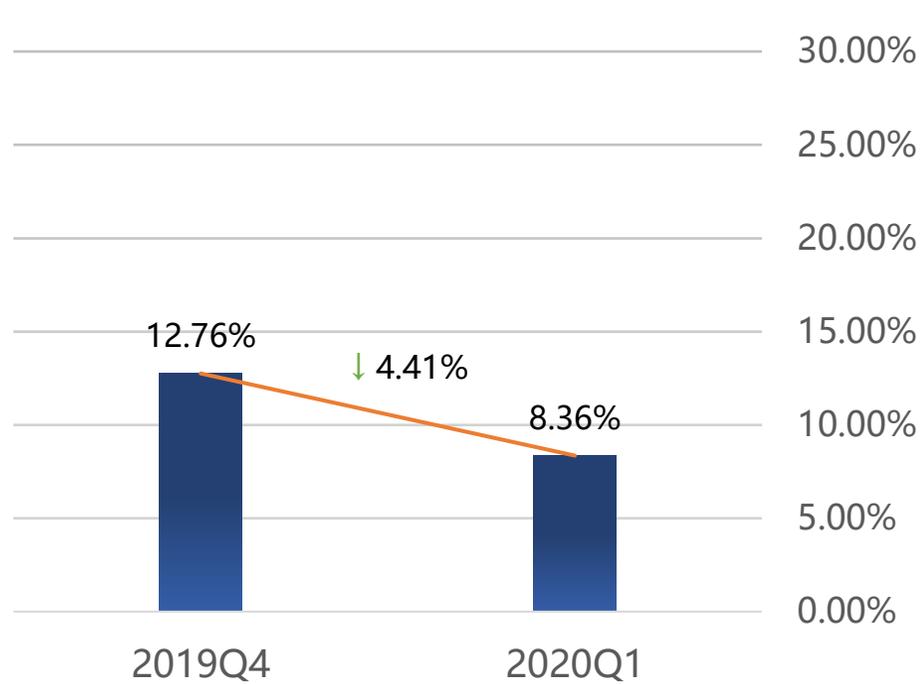
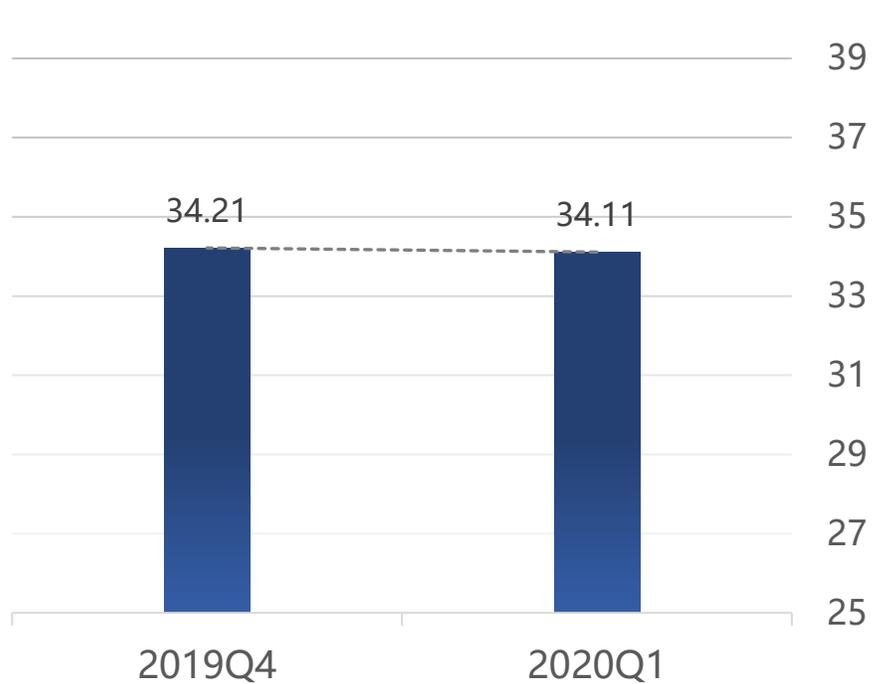


相较上年第四季度，2020年第一季度华东区域高标仓市场租金环比下降0.29%，空置率环比下降4.41%。

租金环比  0.29% 空置率环比  4.41%

本季度，区域核心省市上海市场稳定，仓库租金、空置率波动不大。浙江仓源供大于求，价格回归理性，略有下降，楼库一楼和单层平库因价格比高标仓便宜，需求旺盛。浙江部分第三方物流公司开仓运营业务不景气，开始实行战略收缩调整，聚焦大型仓库运营，减少仓库布点；相反，部分电商客户也在大力扩仓，如嘉兴菜鸟仓库基本满仓。

2020年一季度华东区域高标仓租金、空置率变化情况



数据来源：物联云仓

二、华北区域

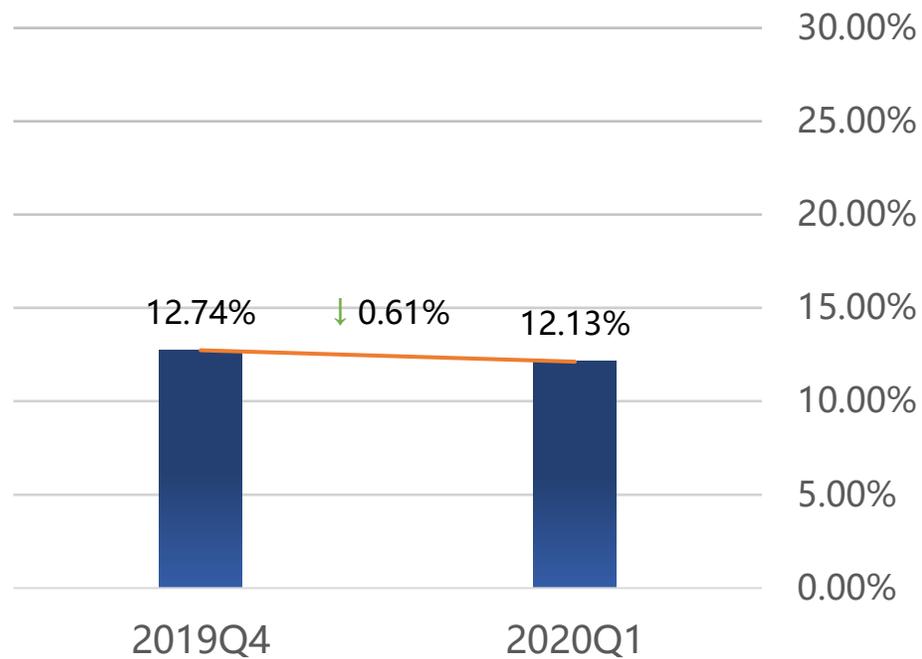
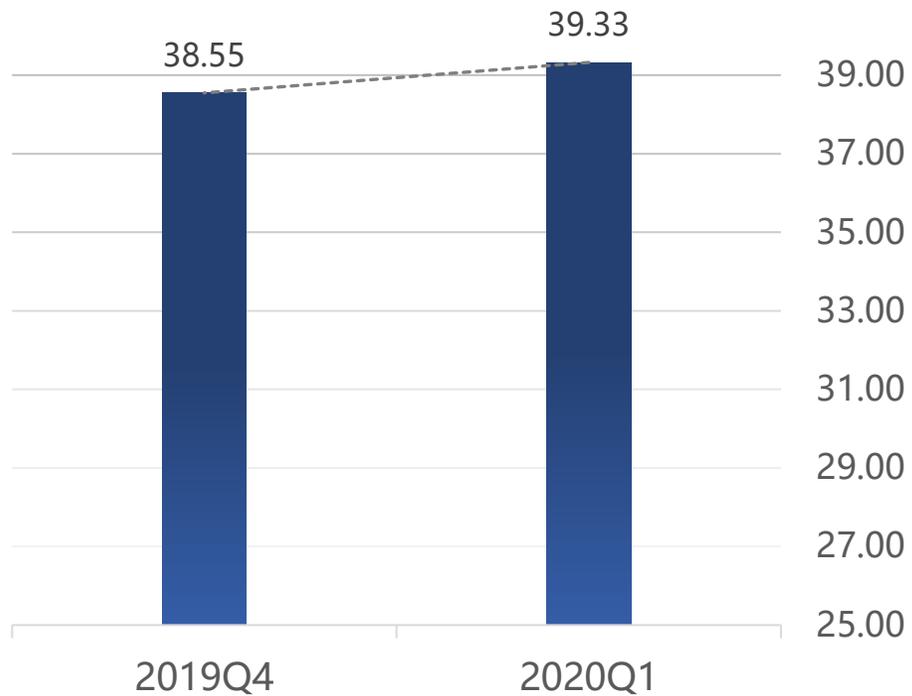


相较上年第四季度，2020年第一季度华北区域高标仓市场租金环比上涨2.02%，空置率环比下降0.61%。

租金环比  2.02% 空置率环比  0.61%

本季度，北京、天津仓库租赁需求较多，山西、河北、内蒙古需求相对较少。受疫情影响，本季度华北区域未有新增仓储项目，预计近期华北区域仓储项目交付高峰会在六、七月份。2020年华北区域仓储供应将主要集中在天津，因为北京目前仍在实施非首都功能疏解且物流地产开发商拿地困难，相较之下天津拿地相对容易、区位优势明显，是华北区域物流地产开发商关注城市。

2020年一季度华北区域高标仓租金、空置率变化情况



数据来源：物联云仓

三、华中区域

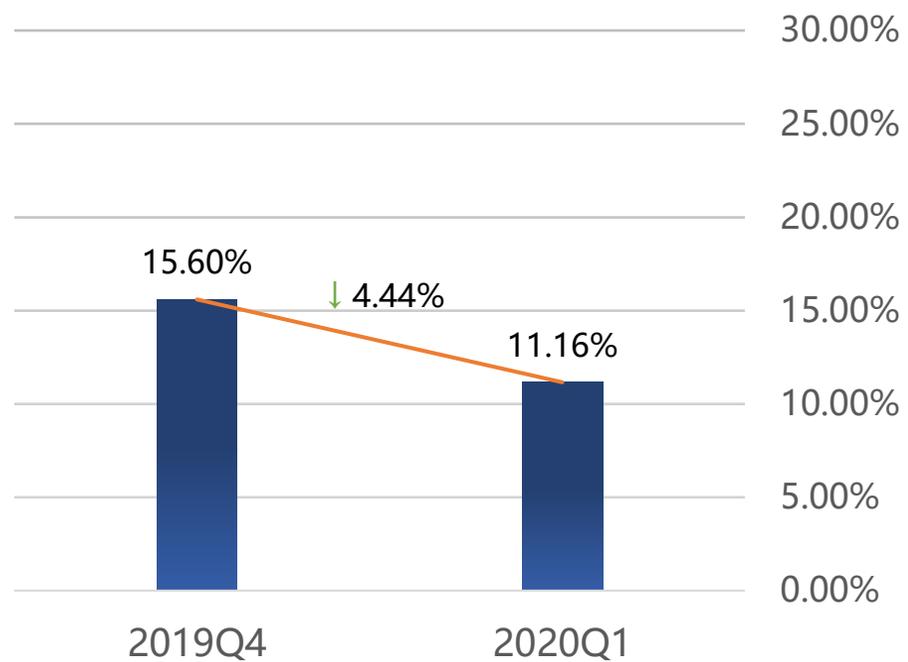
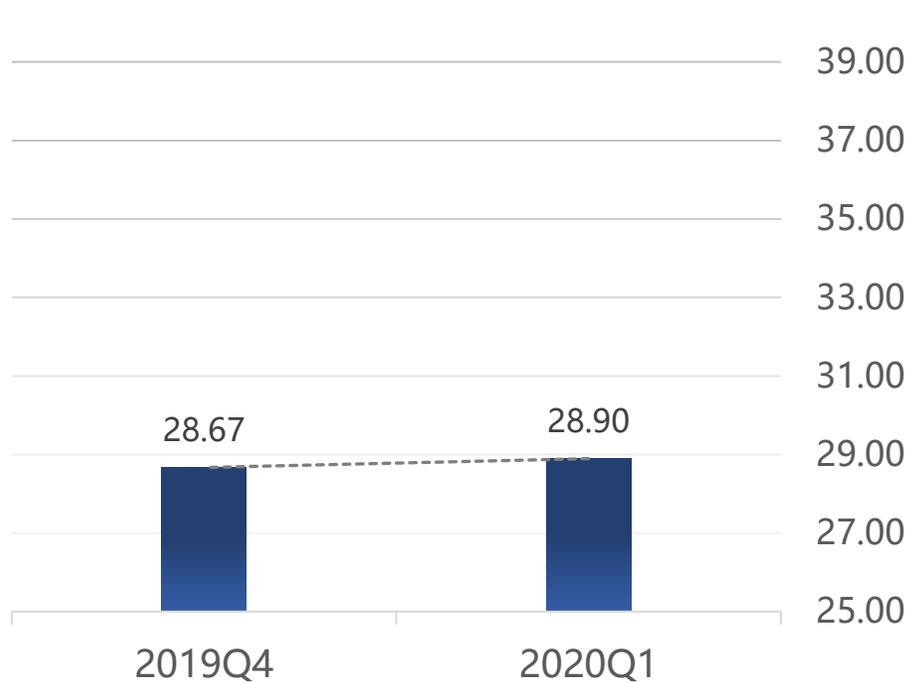


相较上年第四季度，2020年第一季度华中区域高标仓市场租金环比上涨0.80%，空置率环比下降4.44%。

租金环比  0.80% 空置率环比  4.44%

本季度，区域核心省市湖北仓库租金有小幅下降，空置率有所上升，受疫情影响当地租仓活动无法进行，同是多数已租仓客户都在缩减仓储面积，导致当地空仓较多，预计二季度客户减仓现象仍将持续。本季度，湖南地区市场相对稳定，租仓需求主要以高标仓、平库、小面积仓库较多。

2020年一季度华中区域高标仓租金、空置率变化情况



数据来源：物联云仓

四、华南区域

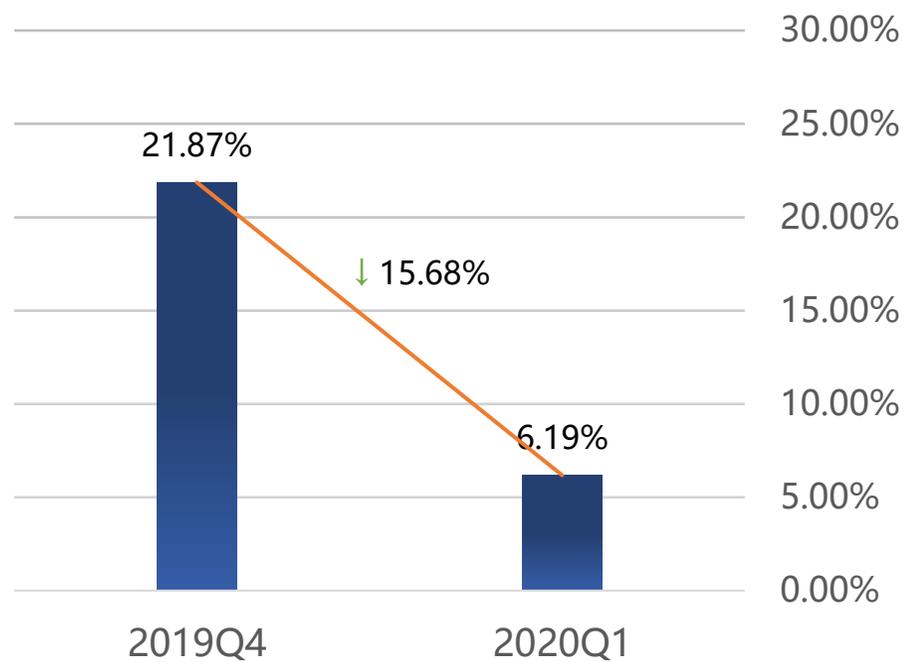
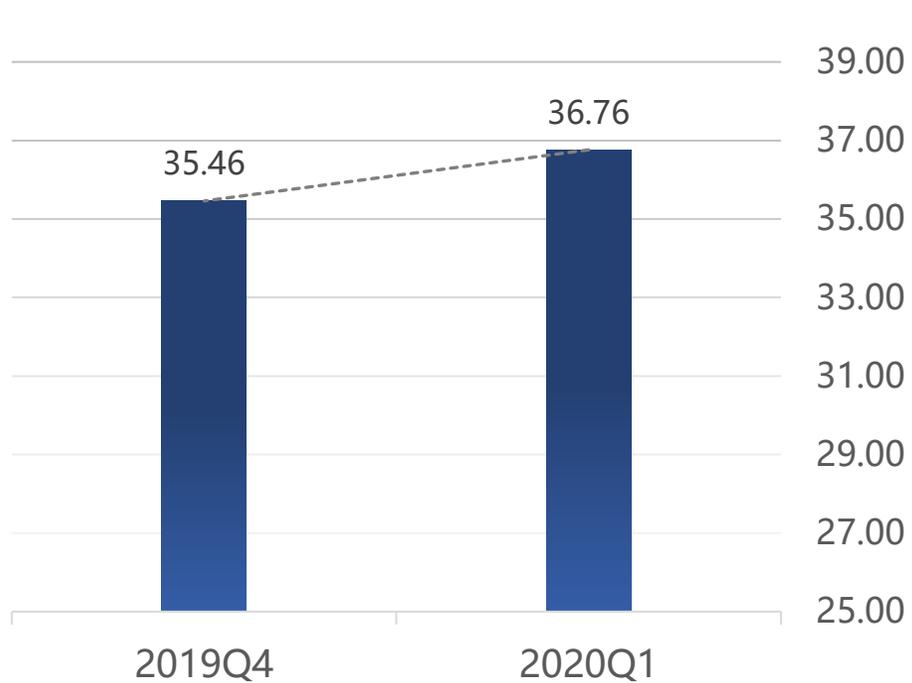


相较上年第四季度，2020年第一季度华南区域高标仓市场租金环比上涨3.67%，空置率环比下降15.68%。

租金环比  3.67% 空置率环比  15.68%

本季度区域核心省市广西仓库租赁需求有所下降，广东相较之下，仓库需求明显增长，主要集中在电商类需求。本季度租仓首选区域主要集中在深圳、南宁地区，租仓客户倾向于单一层平库。本季度广州宝湾物流园（9.85万 m^2 ）、广州番鸿物流园（6.01万 m^2 ）正式交付仓储项目，广州富力空港物流园下半年也将有大面积仓储项目交付，当前富力空港物流园正处于大量人员招募中。

2020年一季度华南区域高标仓租金、空置率变化情况



数据来源：物联云仓

五、西南区域

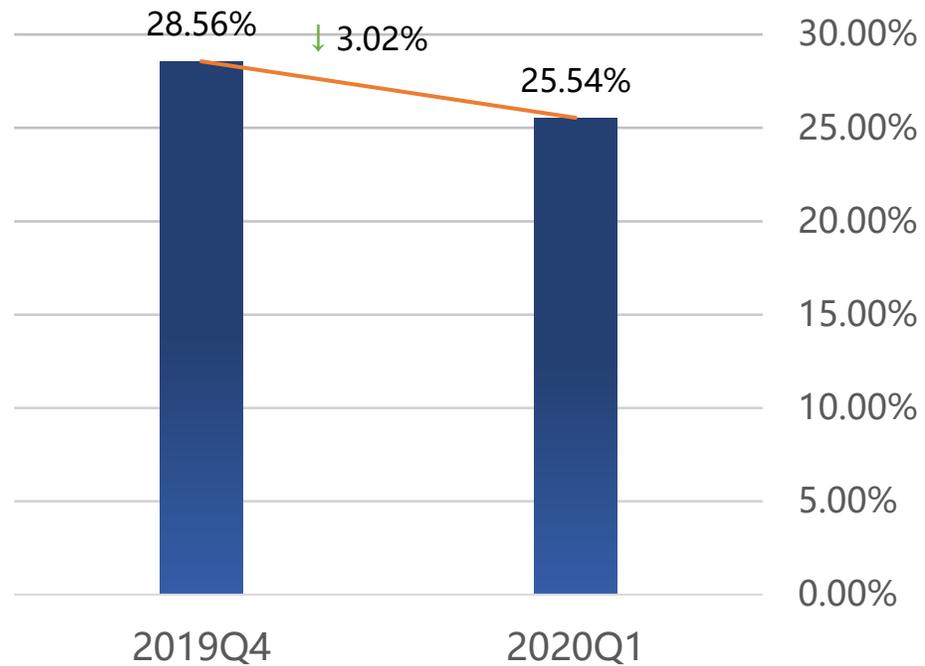
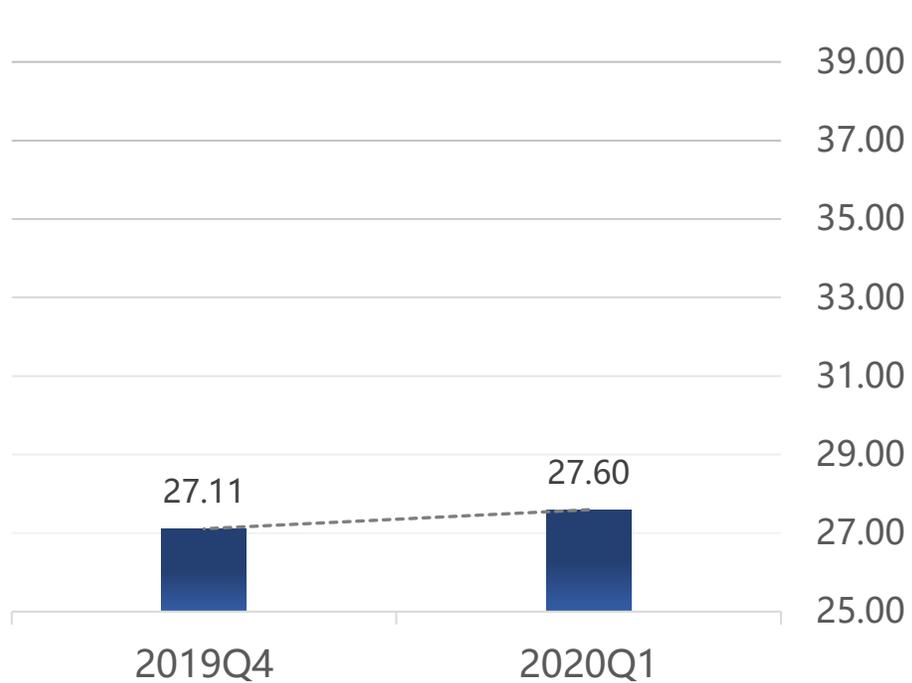
相较于上年第四季度，2020年第一季度西南区域高标仓市场租金环比上涨1.81%，空置率环比下降3.02%。



租金环比  1.81% 空置率环比  3.02%

本季度区域核心省市成都受新冠肺炎疫情影响，多数客户租仓项目取消或延后，使得该城市仓储市场空置率加大，仓库租金下降。一季度重庆南岸区（14.18万 m^2 ）、昆明官渡区（4.11万 m^2 ）有新建仓储项目交付，二季度上海瀚溥地产昆明空港物流园（4.10万 m^2 ）将在4月建成，深国际昆明七甸物流园（11.20万 m^2 ）将在6月建成。一季度西南区域物流地产开发商重点关注成都青白江区，单个项目用地体量一般在200亩。一季度电商开发项目聚焦成都青白江区域，单个项目用地体量一般在400亩；重庆巴南区，单个项目用地体量一般在600亩。

2020年一季度西南区域高标仓租金、空置率变化情况



数据来源：物联云仓

六、西北区域

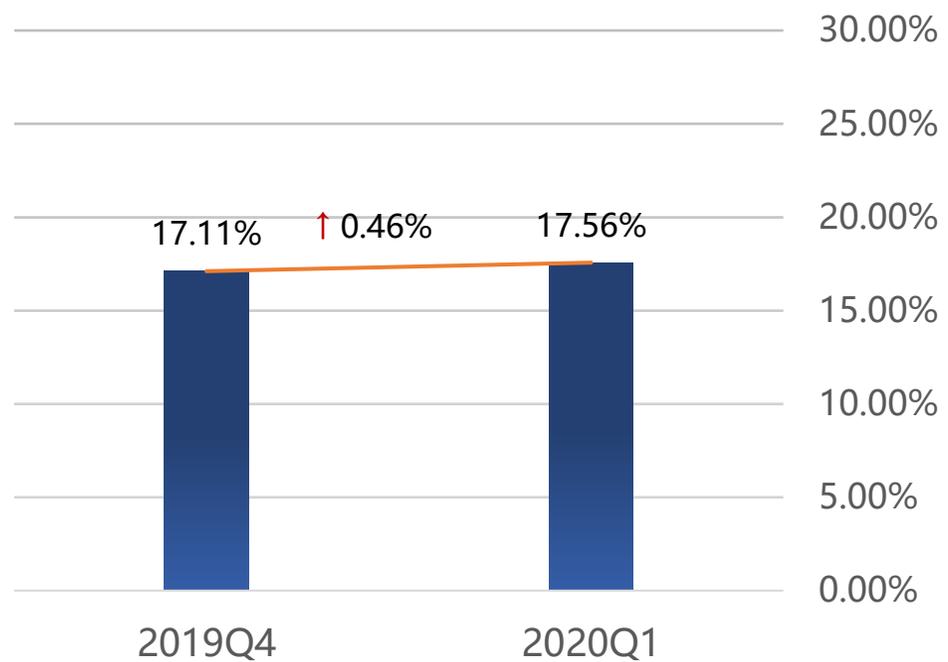
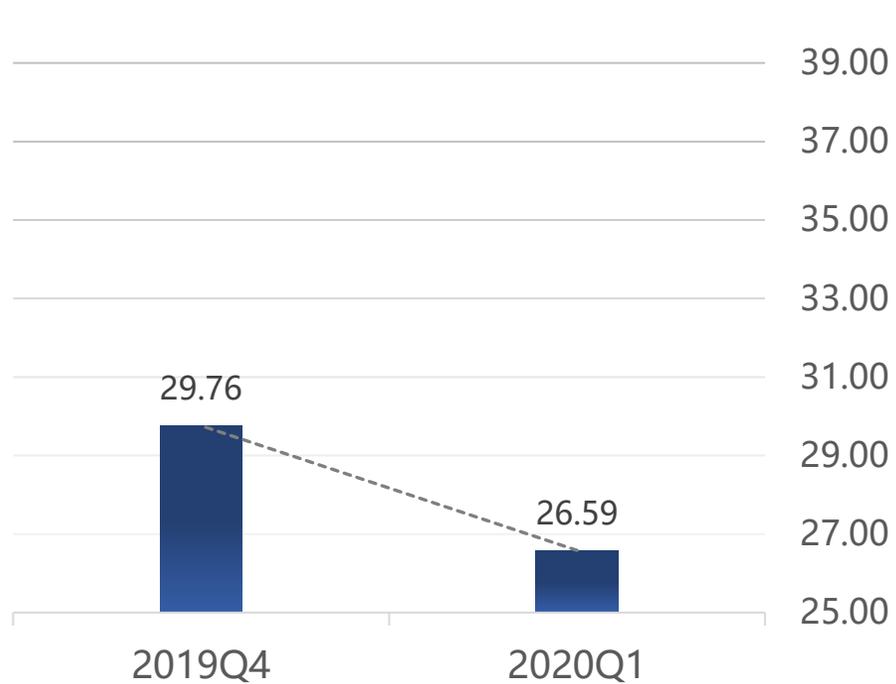


相较上年第四季度，2020年第一季度西北区域高标仓市场租金环比下降10.65%，空置率环比上升0.46%。

租金环比  10.65% 空置率环比  0.46%

本季度西北地区常温库、厂房需求较多，高标仓需求较少。本季度，兰州国通园区一期（20万 m^2 ）已于2020年1月完工，二期将于年底完工。一季度，陕西外来租仓客户较少，随着疫情控制稳定，本地客户暂时没有出现大面积减仓情况，但是增仓需求逐渐减少。西北核心城市西安仓储需求集中在北三环草滩、空港、西咸新区，其他地区仓库较少，价格不稳定，租仓客户相对较少；兰州需求集中在榆中区与和平镇，因农民仓较多，价格较低，基本满足客户需求，部分新建仓库集中在兰州新区、皋兰县，但是由于两地距兰州市70公里以上，客户需求较少，两地空置率较高。

2020年一季度西北区域高标仓租金、空置率变化情况



数据来源：物联云仓

七、东北区域

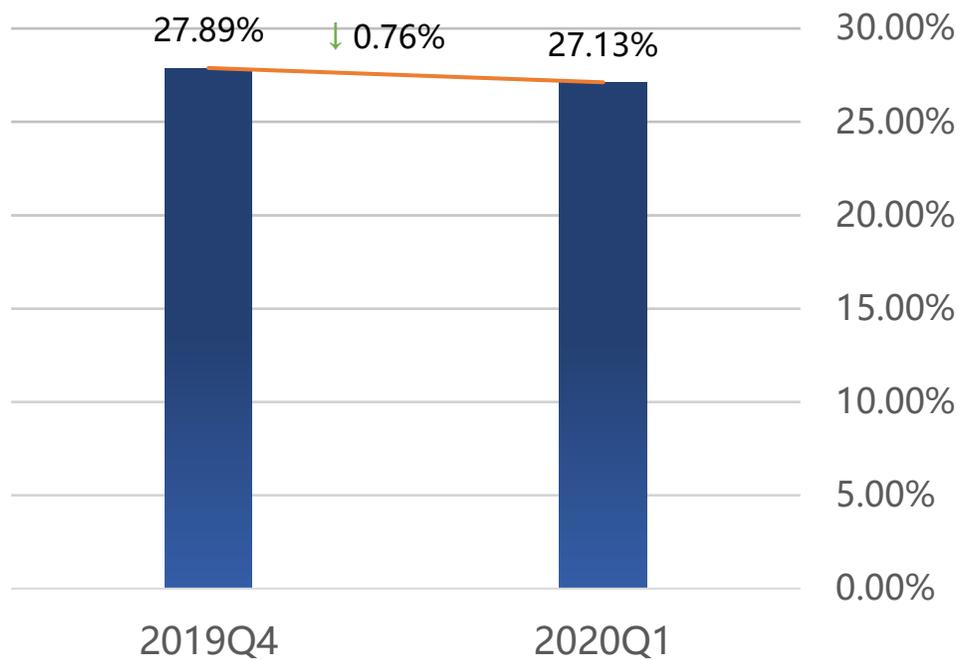
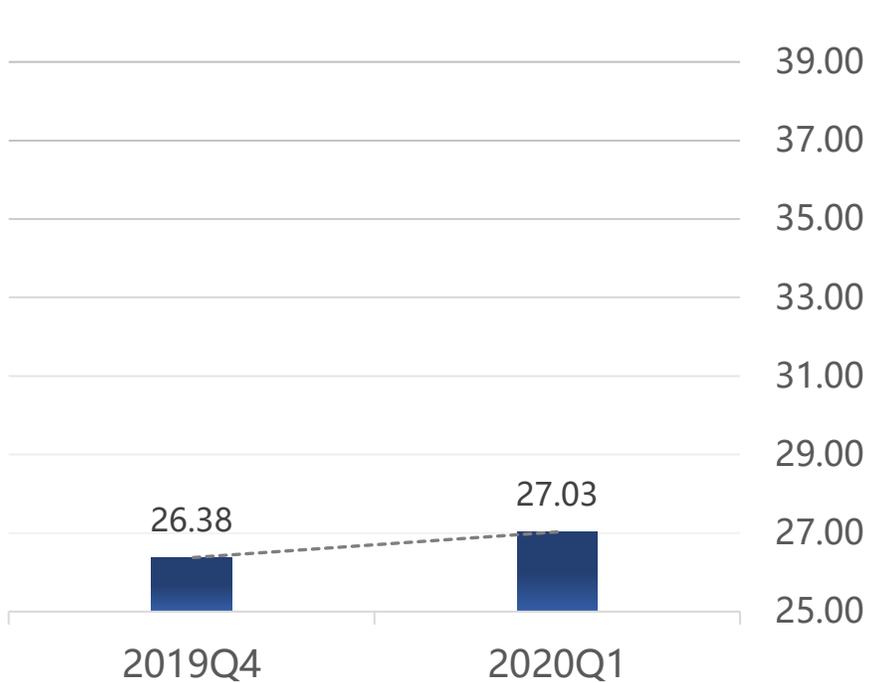


相较上年第四季度，2020年第一季度东北区域高标仓市场租金环比上涨2.46%，空置率环比下降0.76%。

租金环比  2.46% 空置率环比  0.76%

本季度，东北地区空置率仍然居于高位，仓库租赁需求较少。受疫情影响，本季度未收录到新的仓储项目交付。

2020年一季度东北区域高标仓租金、空置率变化情况



数据来源：物联云仓



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

➤ **詹璐**

研究员

邮件: zhanlu@50yc.com

➤ **张禄**

区域总监

邮件: zhanglu@50yc.com

➤ **辛成宽**

区域总监

邮件: xinchengkuan@50yc.com

➤ **李小芳**

研究员

邮件: lixiaofang@50yc.com

➤ **黄天将**

区域总监

邮件: huangtianjiang@50yc.com

➤ **隋超**

区域总监

邮件: suichao@50yc.com

➤ **蒋琴**

研究员

邮件: jiangqin@50yc.com

➤ **沈建锋**

区域总监

邮件: shenjianfeng@50yc.com

➤ **李晨**

区域总监

邮件: lichen@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

➤ **谭伟**

区域总监

邮件: tanwei@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。