

# 2019年通用仓储市场发展报告

## 贵阳

物联云仓数据研究院研究及绘制 2020.5 50yc Inc0

### 前 言

贵阳又称“林城”，地处西南交通枢纽，区位优势明显，作为综合性工业基地和开放性、多功能型的现代化城市，贵阳经济发展前景巨大；良好的区位优势及经济发展态势为贵阳仓储物流发展提供了基础，加上政府一系列关于加快仓储物流发展的措施出台，及贵阳城市功能布局和产业发展规划实施，使得当地仓储物流业发展迅速，涌现出众多现代物流园区，如贵阳物流园、贵阳农产品物流园、贵州商贸物流园等。如今，贵阳已成为西部重要物流枢纽节点城市之一，且辐射能级不断提升，仓储物流发展迅速。在此背景之下，贵阳仓储业现状如何，面临哪些机遇与挑战呢？我们一起走进“爽爽的贵阳”——探索究竟。

物联云仓作为全国性的互联网仓储综合服务平台，根据实时在线数据，结合贵阳市相关政府部门发布的权威信息，全面梳理贵阳市通用仓储面积、仓储设施空置情况、租金水平等方面内容，为您提供参考。

## 贵阳市交通概况及重点区/县简介

### 一、贵阳市交通概况



图片来源：贵阳市人民政府网

近年来，贵阳市加大了对交通设施的建设投入，渝贵高铁开通，贵南高铁加快建设，高铁贵阳东站全面运营，十字型高铁网初步形成，贵阳开通了至北京、上海、广州、香港、重庆等城市的高铁线路，形成至周边省会城市及粤港澳大湾区、长三角、京津冀地区 2-8 小时高铁交通圈，加速了贵阳与外界的沟通来往，同时贵阳作为中国西南地区沟通珠三角、长三角的重要交通枢纽和区域性商贸物流中心之一，西南地区的铁路枢纽之一、西南地区公路航空、交通枢纽之一，交通区位优势明显。

**航空：**拥有国际机场，贵阳龙洞堡国际机场；

**铁路：**贵阳南站为全国第二大铁路编组站，贵阳北站是中国特大型铁路枢纽站之一，川黔、湘黔、贵昆、黔桂和南昆 5 条铁路干线交汇；

**水运：**贵阳市建有开阳港、洛旺河、息烽港和龙水四座码头；

**公路：**高速公路 6 条，出境公路 8 条，321 和 210 国道经过贵阳。形成以贵阳为中心，国道及高速公路向省内各地、市、州呈辐射状延伸，公路通车里程达 1800 余公里，公路密度居全省之冠。

## 二、贵阳市重点区/县简介

贵阳市下辖 6 个市辖区：南明区、云岩区、花溪区、乌当区、白云区、观山湖区；3 个县：开阳县、息烽县、修文县；代管 1 个县级市：清镇市。贵阳市仓库资源分布主要集中在观山湖区、南明区、花溪区、白云区、乌当区、清镇市这六个重点区域，本文主要对这六个重点区域的产业分布及仓储物流市场进行分析，助力了解贵阳市仓储现状及发展趋势。



图片来源：网络

观山湖 区	为贵阳市中心区，是一个年轻的新型开发城市，发展前景十分可观，被贵阳市定位为“双核多组团”中“双核”之一，经济社会事业蓬勃发展，区内物流业发展快速，苏宁电器配送中心、贵州陆航物流公司落户于此。
南明区	为贵阳市中心城市之一，以高端商贸服务业、旅游文化产业等为发展重点，区内布局有贵阳龙洞堡新领地物流港。
花溪区	是贵阳目前经济发展速度最快、最具发展潜力的工业经济区域之一，紧抓花溪区良好发展势头，顺丰物流、日日顺物流等大型物流公司纷纷落户于此。
白云区	贵州唯一的国家级高新区位于该区，目前已引进富士康、应宏国际、中兴通讯等标志性、引领性项目，贵阳北部综合物流园、贵阳白云意通医药物流园、大西南货运物流场站等。
乌当区	乌当区是贵阳市城区组团之一，是贵州省首批经济强区，苏宁贵阳物流中心、瀑布冷库、宝通物流、乌当区物流基地等齐聚此地。
清镇市	有“国家物流示范区”称号，依托清镇市货运站推进清镇物流园区建设，更有国际地产企业普洛斯落户于此。

图片来源：物联云仓

## 贵阳市仓储资源分布整体概况

### 一、贵阳市仓库面积概况

据物联云仓在线仓库数据显示，截至 2019 年 6 月，贵阳市仓库总面积达 303 万 m<sup>2</sup>，占全国仓库总面积的 1.07%。其中，贵阳市通用仓库面积约 287 万 m<sup>2</sup>（占贵阳仓库总面积的 94.75%），可租面积约 42 万 m<sup>2</sup>（占贵阳仓库总面积的 13.87%），在建面积约 30 万 m<sup>2</sup>。

## 贵阳市仓库面积概况

数据来源：物联云仓 数据统计时间：截至2019年6月

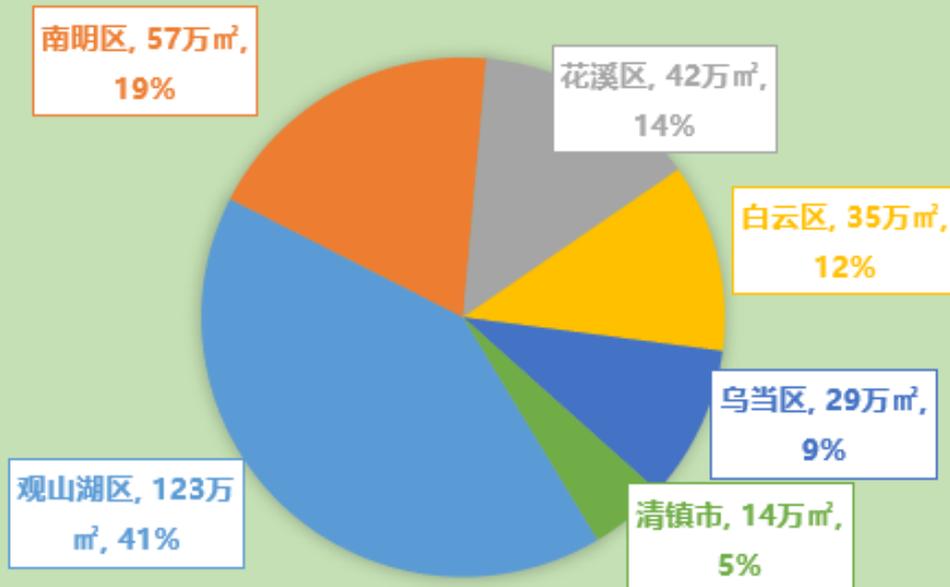


### 二、贵阳市各区/县仓库面积分布情况

从贵阳市各区/县仓库面积分布概况来看，观山湖区仓储资源位居贵阳市第一，面积约 123 万 m<sup>2</sup>，占贵阳仓库总面积的 41%；而清镇市仓储面积仅占贵阳市仓库总面积的 5%，面积约 14 万 m<sup>2</sup>。

## 贵阳市重点区/县面积分布概况 (单位: m<sup>2</sup>)

数据来源: 物联云仓 统计时间: 截至2019年6月



贵阳市仓储资源主要分布在位于城市中心区域的观山湖区和南明区, 而花溪区、白云区、乌当区、清镇市仓储资源分布相对较少。目前贵阳市仓储需求方以第三方物流公司、快递企业、快运公司为主, 随着现代物流业在区域内快速发展, 对仓储需求愈发强烈, 为满足市场需求, 贵阳市正加大对仓储地产与仓储设施设备的投入, 据不完全统计, 贵阳市在 2019 年下半年有超过 30 万 m<sup>2</sup> 的新增供应, 届时仓库面积或将进一步增加。

## 贵阳市重点区/县通用仓库空置率和租金情况分析

### 一、贵阳市重点区/县通用仓库空置率概况

据物联云仓在线仓库数据统计，截至 2019 年 6 月，全国通用仓库空置率为 11.17%，贵阳市通用仓库空置率为 14.51%，略高于全国通用仓库空置率水平。其中，观山湖区通用仓库空置率最高，达 23.36%；南明区通用仓库空置率相对较低，为 1.12%。

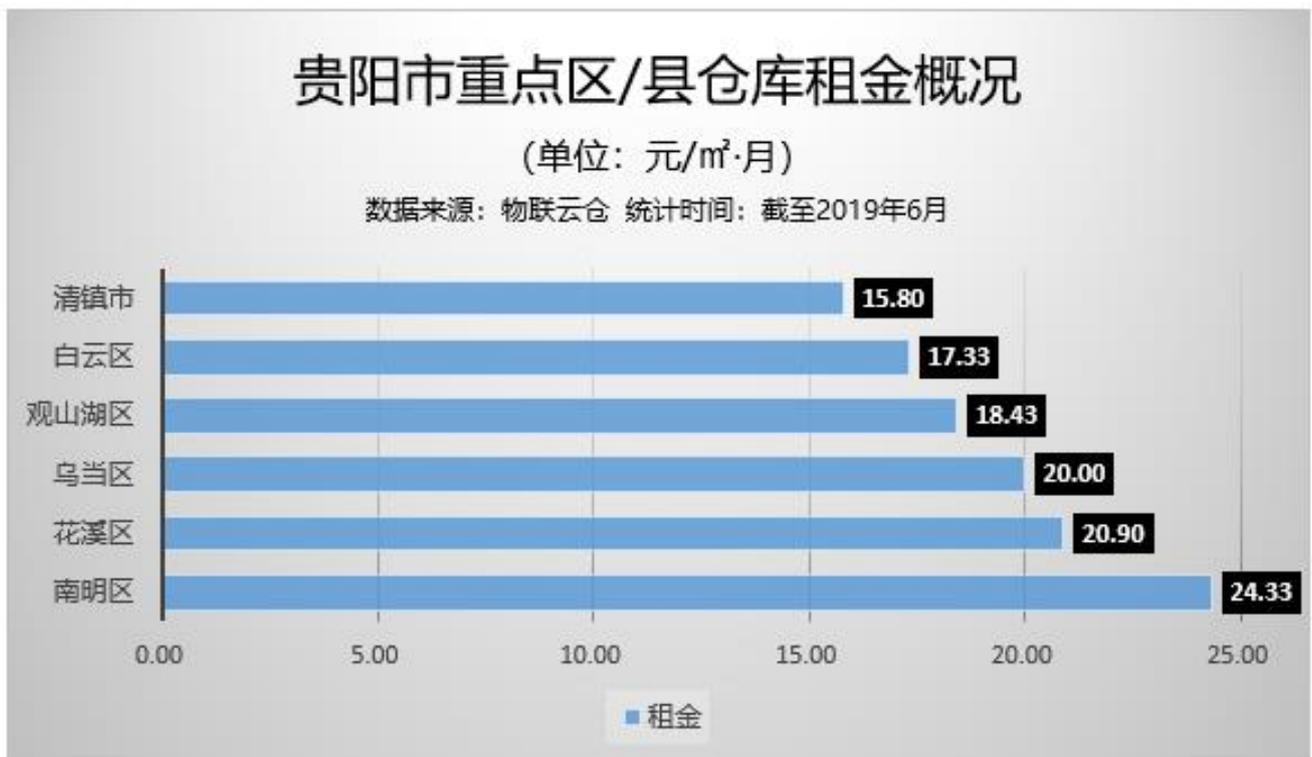


#### 【云仓解读】

贵阳市仓储资源供需不平衡，观山湖区、清镇市、乌当区三区均高于全国通用仓库平均空置率，供应充足；而花溪区、白云区、南明区三区仓库空置率则低于全国通用仓库空置率水平，供不应求。值得一提的是观山湖区作为新兴中心城市，将逐步承接老城区产业转移，未来，该地空置率或有回落趋势。

### 三、贵阳市重点区/县通用仓库平均租金概况

据物联云仓在线仓库数据显示，截至 2019 年 6 月，全国通用仓库平均租金为 24 元/m<sup>2</sup>·月，贵阳市通用仓库平均租金为 19.11 元/m<sup>2</sup>·月，低于全国平均租金。其中，南明区位于老城区，仓储用地紧张，租金独高一格，为 24.33 元/m<sup>2</sup>·月；清镇市以 15.8 元/m<sup>2</sup>·月成为六区中平均租金最低的区域。其中备受用户关注和热捧的高标仓价格为 27.66 元/m<sup>2</sup>·月，据物联云仓城市经理预测，贵阳高标仓市场紧俏，租金或呈上升趋势。



#### 【云仓解读】

近年来，随着贵阳交通发达及经济的飞速发展，众多实体企业落户贵阳，尤其是物流业及快递业，部分电商也从东部地区逐渐向西部地区贵阳、昆明等地转移，导致当地仓储需求进一步扩大，面对这一现象，贵阳逐步增加仓储供应及加快仓储行业改革，促进本地仓储业快速转型升级，导致仓储成本增加。受成本和需求影响，未来，贵阳仓储租金或呈上升趋势。

## 贵阳市仓储物流产业挑战与发展机遇展望

贵阳市仓储物流业发展整体态势积极稳健，贵阳作为西部大开发的重要节点城市，积极融入“一带一路”加强区域合作，扩大开放推动经济高质量发展，在此背景下，贵阳仓储物流市场挑战与机遇并存。

### 一、贵阳市仓储物流面临的挑战

#### 挑战一：起步晚，仓储设备水平较低

近年来，贵阳市仓储企业发展增速相对较快，但由于贵阳物流业起步较晚，仓储物流发展不成熟，部分仓储技术与装备水平仍较低，仓库设施陈旧，仓储商品养护差现象明显，不少仓储企业面临转型升级的挑战。

#### 挑战二：成本居高、缺乏运营管理

贵阳仓储业在运营管理能力方面亟待加强，区域内缺乏实力强、影响力大的仓储物流企业，仓储运作的现代化、智慧化程度不高导致仓储整体利用偏低、成本居高问题较为突出，制约了贵阳仓储业的发展。

### 二、贵阳市仓储物流面临的机遇

#### 机遇一：经济发展推动产业结构优化

随着我国区域经济的发展推进和产业结构的优化调整，未来的经济重心将逐步向西部移动，也将带动区域性物流中心向西部的迁徙，作为西南内陆交通枢纽的贵阳将迎来发展成为内陆区域性物流中心的绝佳机会。贵阳作为西部重要节点城市，仓储物流发展更是具有先天优势，预计未来将有越来越多的第三方物流进入到贵阳仓配市场。

#### 机遇二：国家对物流仓储用地加大政策力度

国家为促进物流业健康发展，对物流企业实行自 2018 年 5 月 1 日起至 2019 年 12 月 31 日止，对物流企业承租用于大宗商品仓储设施的土地，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政策，加速各地对大宗商品物流仓储用地的投入。减税政策对贵阳市仓储企业无疑良好的发展机遇，可以节约仓储成本，进而提升仓储行业竞争力。

### 机遇三：大数据迎来仓储业智慧化的春天

贵阳进行大数据发展战略，大数据与实体经济快速融合，为打破仓储业发展滞后现状，贵阳大数据与仓储业尤其是农业仓储业联合起来推动仓储数字化发展。据了解，在 2017 年贵阳市政府就已和普洛斯公司签署了战略合作协议，旨在利用普洛斯在现代工业、物流基础设施和大数据等领域的优势，将贵阳打造成全国领先的数据驱动和现代物流标杆，同时双方把当地仓储配送资源联合起来，搭建基于农产品的统仓共配平台和供应链信息系统。

总而言之，贵阳仓储业发展机遇与挑战并存，在西部大开发与“一带一路”发展的良好态势下，贵阳的仓储业将迎来发展的黄金时期，成为贵州省乃至中西部第三方物流及物流地产的绝佳选择之地。

声明：文中的一切资料及数据，仅做参考之用，物联云仓保留一切权利，转载请保留原文链接或注明出处。