

2019年通用仓储市场发展报告

济南

物联网云仓数据研究院研究及绘制 2020.5 50yc Inc0

前言

在北纬 36°40'，东经 117°00' 上有一座以泉水闻名的城市——济南，济南因其丰富的泉水资源素有“四面荷花三面柳，一城山色半城湖”的美誉。济南北连首都经济圈，南接长三角经济圈，东西连通山东半岛与华中地区，是环渤海经济区和京沪经济轴上的重要交汇点，环渤海地区和黄河中下游地区中心城市之一，同时，也是我国重要的物流节点城市。

作为国内领先的互联网仓储综合服务平台，物联网云仓汇聚沉淀了丰富的仓储数据，并基于这些实时数据，推出了全国物流节点城市仓储市场分析系列报告。本期报告为济南站，物联网云仓将围绕济南各区仓库设施分布、空置情况、租金水平等方面，揭开济南仓储市场的完整面纱，为了解济南仓储市场发展趋势、合理投资提供参考依据。

济南仓储市场背景

济南是连接华东与华北的门户，是连接华东、华北和中西部地区的重要交通枢纽之一。公路方面，济南境内目前有三条纵贯南北方向和四条横贯东西方向的高速公路，以及多条省道和国道，并且济南有多条横跨黄河的大桥。铁路方面，济南目前有丰富铁路集群，京沪铁路、胶济铁路、邯济铁路穿市而过，同时还有

多条客运专线。航空方面，济南拥有中国综合 4E 综合机场之一的济南遥墙国际机场，可以起降大型民航货运班机。港口方面，济南拥有以大宗干散货运输为主的综合性、现代化内河港口济南港。优越的交通基础设施条件和得天独厚的地理位置为济南市逐步发展成为具备装卸仓储、中转换装、运输组织、临港开发、现代物流枢纽城市奠定了坚实的基础。

同时，在发展仓储物流的过程中，政府起了主要的推动作用，制定正确的发展前进方向，建立健全相关的发展政策，规范仓储物流的发展秩序，为仓储物流的发展提供一个有力的保障。正确认识到发展仓储物流在经济增长中的积极作用，使其成为新的经济增长点。

目前，济南的仓储资源主要集中在历城区、天桥区、济阳区等地区。

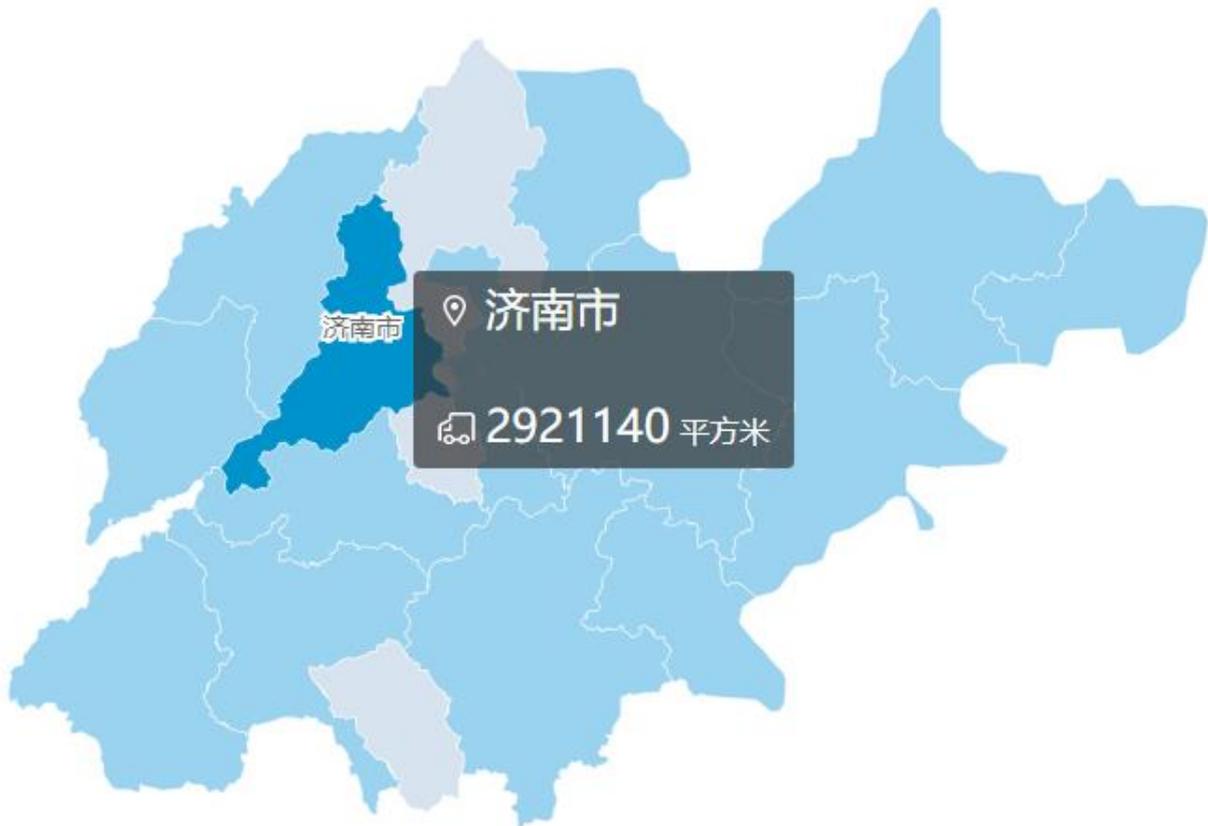
历城区：历城区位于济南市区东部，拥有济南市 15.87%的土地面积以及 12.66%的人口，境内有胶济铁路横贯境内东部，津浦铁路纵穿境内西部，还有济南遥墙国际机场、济南斜拉式黄河公路大桥。历城区汇聚了保税区、山东盖世国际物流集团、济南零点物流港有限公司、丰树集团、普洛斯等。今年，历城区将全力推进济南中央高端物流集聚区、中国智能骨干网、零点国际物流港二期等项目建设，不断拓展国际物流、电商物流、供应链物流、冷链物流等高端业态，全面树立区域性物流中心优势地位。

天桥区：天桥区位于济南市区北部，是济南中心城区之一，京沪、胶济、邯济铁路在此交汇，济广、青银高速和 104、220、308、309 国道穿境而过，济南火车站、济南长途汽车总站、济南长途客运中心站、济南广场汽车站等聚集，有服装、家居建材、鞋类及果品等各类大型专业市场 71 家，是重要的交通枢纽和商贸物流集散地。目前已经拥有多家电子商务产业园，运营面积超过 30 万平方米。天桥区北部，链接历城区位置，也有大量仓储企业物流园聚集，其中代表性的为盖家沟，桑梓店。根据相关数据统计，具有天桥特色的“互联网+商贸流通”模式基本形成。

济阳区：位于鲁西北平原的南部，是省会济南的近郊区。济阳在 2018 年撤县设区，改写济南的城市格局。济阳区域内有 2 条国道、2 条省道，3 条高速，同时设有 6 个高速出入口，形成“七纵七横”的道路框架。济阳县崔寨镇周边有佳怡，宇培，盖世等。还有大量货运、专线配货市场。

济南各区、县仓储面积、空置率以及租金情况分析

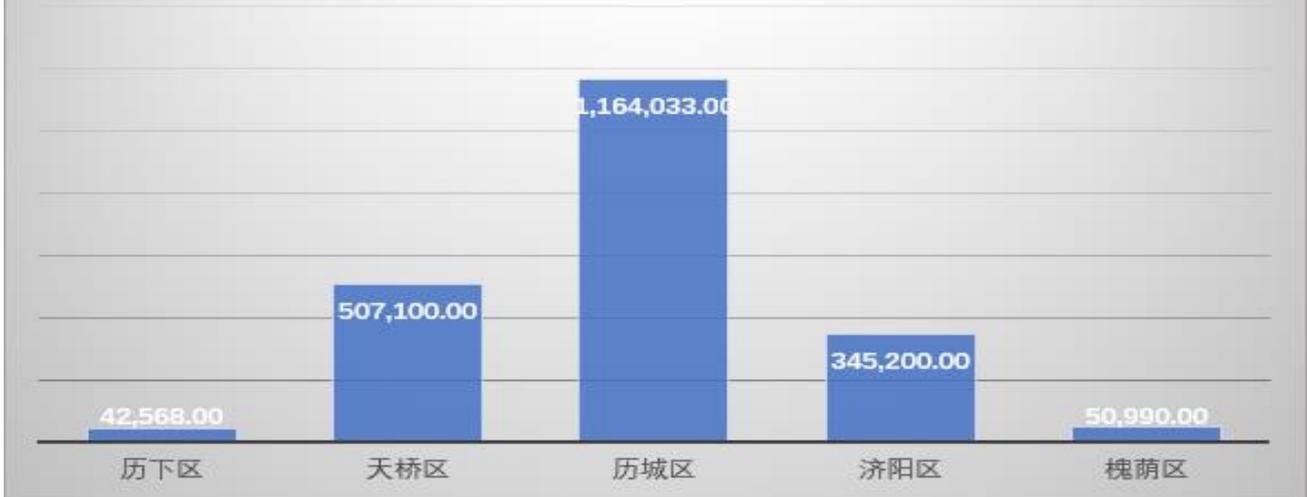
一、仓储面积情况



根据物联云仓在线仓库数据统计，截止到 2019 年 2 月，济南市仓库总面积为 2,921,140 m^2 ，占山东省仓库总面积 (18,226,311 m^2) 的 16.03%。就仓库结构来看，济南平库面积占济南仓库总面积的 62.32%，高标库占比约 29.24%，楼库占比约 12.31%，立体库占比约 4.11%。可见，济南市仓库结构不平衡，有待进一步优化升级。就区域而言，济南各区、县中，历城区仓库面积有着绝对优势 (1,164,033 m^2)，约占整个济南市仓库总面积的 47.46%。另天桥区 (507,100 m^2)、济阳区 (345,200 m^2)、苏家屯区 (137.9 万 m^2)、槐荫区 (50,990 m^2)、历下区 (42,568 m^2)。据物联云仓城市经理分析，未来济南市仓储物流的发展还是主要围绕历城区，济阳区为主，大力发展遥墙机场周边。

济南市各区、县普通仓面积(单位: m²)

数据来源: 物联云仓 (www.50yc.com)



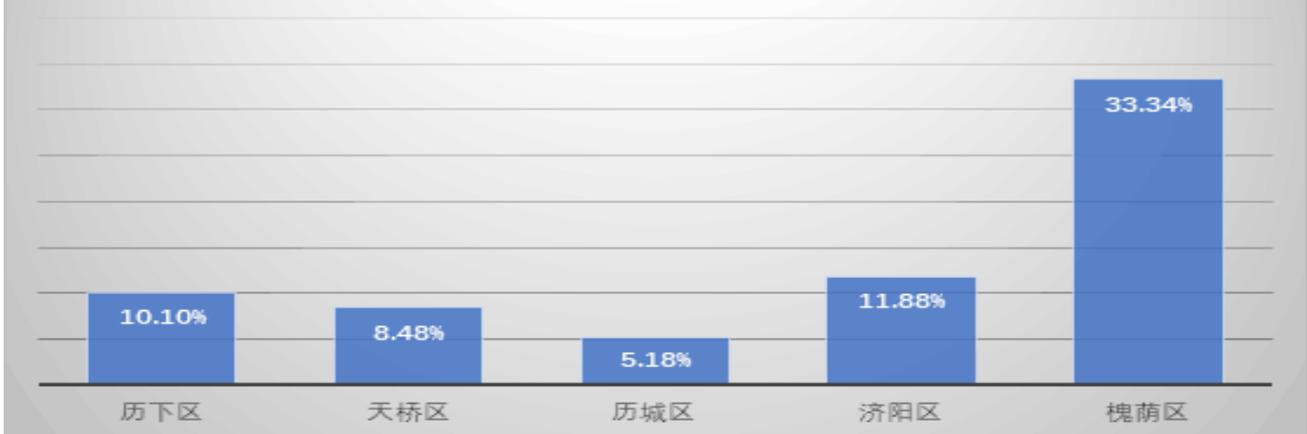
二、仓库空置率现状

根据物联云仓在线仓库数据统计, 截止到 2019 年 2 月, 济南市可对外出租面积为 214,100 m², 平均空置率为 8.78%。历城区可租面积最高, 为 62,100 m², 空置率为 5.18%, 仓库资源供不应求; 槐荫区空置率相对较高, 为 33.34%。总体来说, 济南各区、县的仓库空置率差异较大, 主要与各区、县的经济发

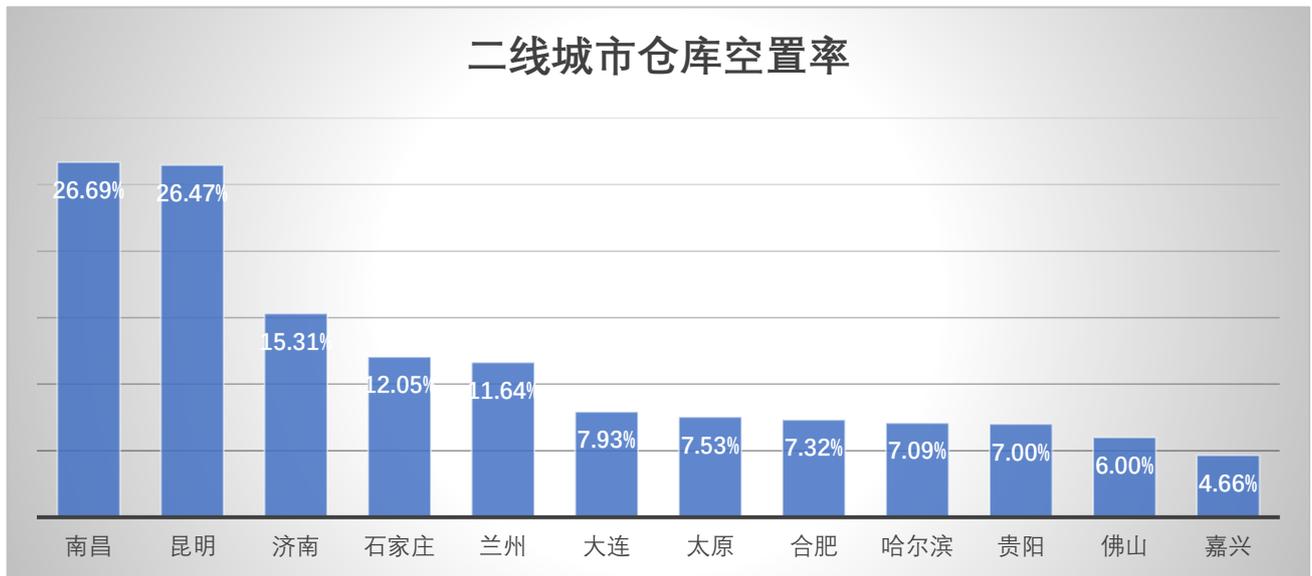
展侧重点相关联, 特别是在仓储物流行业发展对周边条件的较高要求的情况下, 呈现出这样的局面。

济南市各区、县仓库空置率现状

数据来源: 物联云仓 (www.50yc.com)

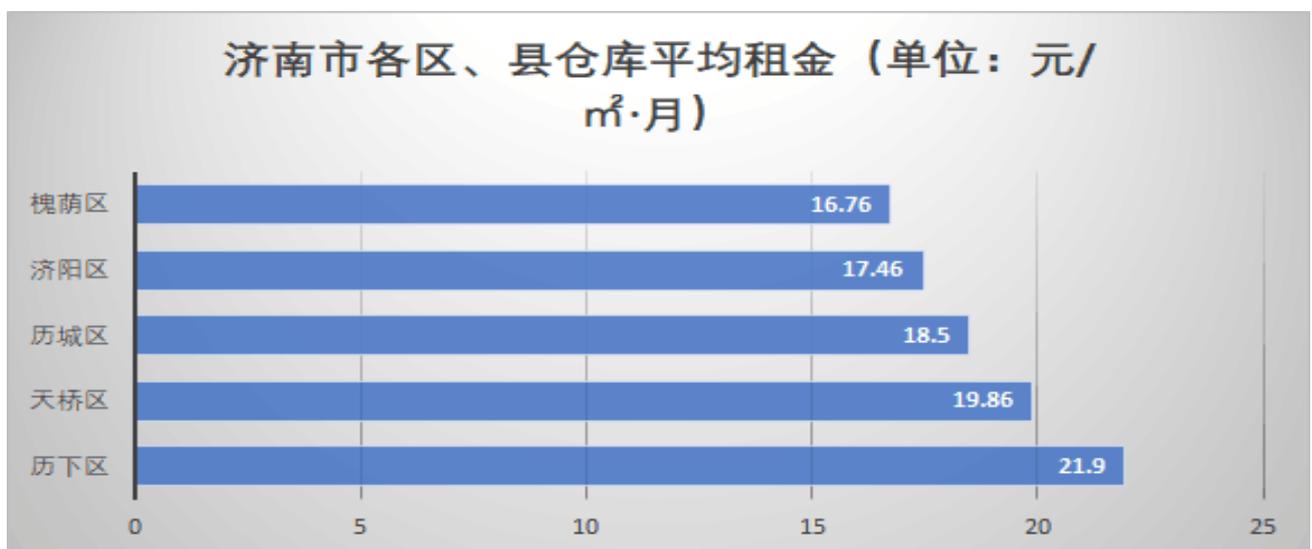


其中，高标库的仓库空置率为 15.31%，相较于全国其他二线城市高标库空置率来看，居于中等偏上水平，仅次于石家庄、兰州。就目前来看，济南高标库尚能满足城市发展需要，但是随着近些年济南城市规划发展，仓储企业拿地困难，未来济南市高标仓市场竞争加大，高标仓资源或将进一步集中。

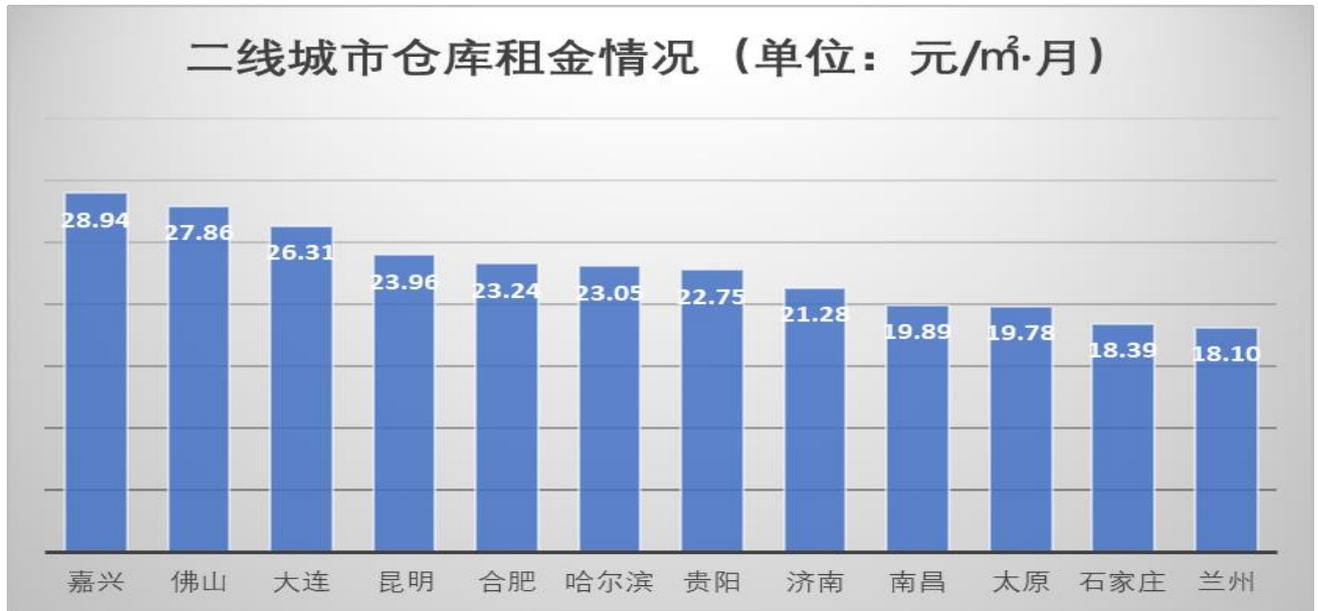


三、济南市区、县普通仓平均租金分析

根据物联云仓在线数据统计，截止到 2019 年 2 月，济南市平均租金为 17.80 元/㎡·月，而各区、县的平均租金差距较小，在 18 元/㎡·月上下浮动。其中，历下区平均租金最高，达到 21.90 元/㎡·月，天桥区平均租金最低，低至 16.76 元/㎡·月。



其中，高标库平均租金与全国二线城市高标库平均租金相比较，居于靠后的位置，为 21.28 元/㎡·月。春节后至今来，济南地区仓储价格略有上涨；同时，由于济南城市规划，济南部分物流仓储外迁，导致高标库一库难求，供应紧张，短期急租高标仓需求可能会有一定困难。



济南仓储物流产业发展趋势展望

从前文中数据中可以看出，济南的仓储物流产业目前只有历城区发展最快，领先于济南的其他地区，物流资源相对分散，集约化程度低，没有形成具有竞争力的特色物流产业集群。从济南市目前仓储物流产业的发展现状以及相关政策来看，该市正处于一个有计划、有目标的发展阶段，构建多式联运综合枢纽，突出发展重大物流项目，建设完善物流配套设施。

根据物联云仓城市经理介绍，就目前济南仓储市场来看，仓库需求较大的行业还是以快消品行业为主。据不完全统计，济南的快消品企业有将近 400 家，对于此类周转快的产品，后方需要大量的存货，因此对于仓库的需求不在少数。其次，在济南市仓库种类中，高标库资源紧缺。济南市的仓库开发主要以当地企业为主，大型物流地产商开发较少。可见，济南仓储物流产业发展的专业化程度不高，缺少大型综合物流设施建设。

作为济南市物流发展的“核心区”——历城区，基底夯实，占据了济南优质物流资源的半壁江山。在2016年年初，历城区制定了“现代物流核心区建设指标体系三年行动纲要”，将在2020年全面建成区域性物流信息交易中心、资金结算中心、总部集聚中心、货物集散中心，成为覆盖鲁、冀、豫、苏、皖5省，辐射全国的现代物流核心区。成为济南市物流产业发展的重要方向之一，以点带面，以历城区的仓储物流产业全面带动济南市的仓储物流产业的发展壮大。

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