

深圳 2019年通用仓储市场发展报告

物联云仓数据研究院研究及绘制 2020.5 50yc Inc0

前 言

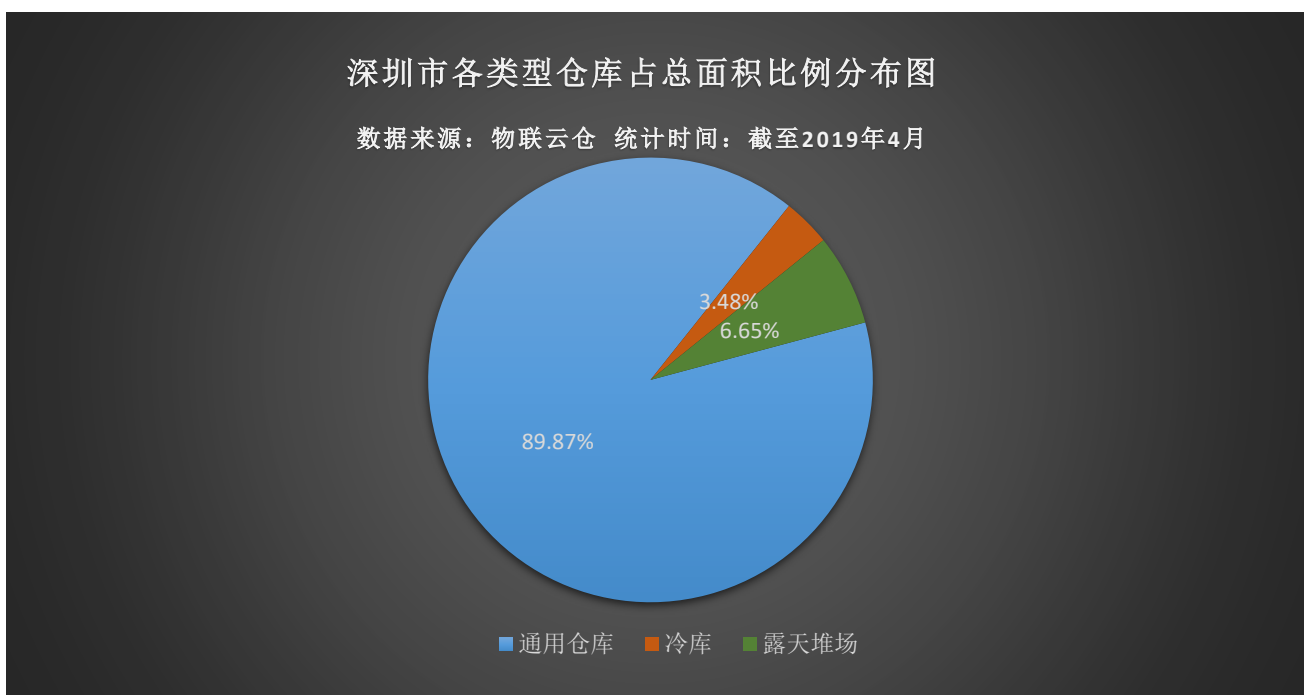
深圳市，别名“鹏城”，与鹏程谐音，在改革开放 40 年时间里，深圳发展迅速，可谓是鹏程万里，从一个默默无闻的边陲渔村，一跃成为现代化国际大都市。在 2018 年全球城市经济竞争力指数中，深圳市排名全球第五，中国第一，经济发达可见一斑。深圳市拥有得天独厚的地理位置，地处珠江三角洲前沿，是连接香港和中国内地的纽带和桥梁，为深圳仓储物流发展提供了良好的位置基础，从而使现代物流业成为深圳四大支柱产业之一，在深圳国民经济中有着基础性、战略性的地位，推动着深圳市运输、仓储、配送业的快速发展。那么，在土地资源尤为紧张、全市占地面积不到 2,000 平方公里的深圳市，其仓储物流现状及发展趋势又是怎样的呢？

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，结合政府部分及行业协会等发布的权威信息，全面梳理深圳市仓储面积、仓储设施空置情况、租金水平等方面内容，为您提供参考。

深圳市仓储资源分布整体概况

一、深圳市仓库面积概况

据物联云仓在线仓库数据显示，截至 2019 年 4 月，深圳市仓库数量 76 个，仓库总面积达 1,728,619 m²，约占全国仓库总面积的 2.58%；可租面积 186,520 m²，约占深圳仓库总面积的 10.79%，其中，深圳市的通用仓库面积为 1,553,452 m²，约占深圳仓库总面积的 89.87%，冷库面积为 60,167 m²，约占深圳仓库总面积的 3.48%，露天堆场面积为 115,000 m²，约占深圳仓库总面积的 6.65%。



二、深圳市重点区域介绍

深圳市下辖 9 个行政区和 1 个新区，分别为福田区、罗湖区、南山区、盐田区、宝安区、龙岗区、坪山区、龙华区、光明区、大鹏新区。深圳市仓储资源主要集中在龙岗区、龙华区、南山区及宝安区，本文将重点对这四个深圳仓储资源集中区域进行分析，助力了解深圳市整体仓储物流现状。



深圳市行政分区图

- 1、龙岗区：龙岗区在 2016 年就已经形成了以高速公路为骨架，高等级公路相衔接的公路交通网。龙岗区地处珠江口东岸深莞惠城市圈几何中心，是深圳辐射粤东和海峡西岸经济的桥头堡，交通优势明显，对龙岗区现代物流业及仓储业的发展十分有利。另有平湖物流园区位于深圳市龙岗区平湖与南湾两街道，具备港口、公路、铁路等多种对外交通物流功能。
- 2、龙华区：龙华区位于深圳地理中心和城市发展中轴，毗邻“六区一市”，北邻东莞市和光明区，东连龙岗区，南接福田区、罗湖区、南山区，西靠宝安区。龙华区是深圳的产业大区，实体经济基础雄厚。区内有龙华物流园区为深圳及珠三角的进出口货物提供方便高效的物流集散场地。
- 3、南山区：南山区有横贯深圳经济特区、通往广州东莞等地的深南大道、滨海大道、北环路、平南铁路和广深高速公路。南山区不仅有四通八达的陆上交通，同时依托前海湾物流园区及国际枢纽港深圳西部港区,逐步构建起以港口为龙头形成的全流程配套物流体系。

4、宝安区：宝安区处在粤港澳大湾区的地理中心，深圳市的西北部，广深港南北向发展轴和深中东西向发展轴在宝安交汇，形成了天然的交通要塞。宝安区内有航空物流园区，综合发展海陆空多式联运的供应链服务，对宝安区的仓储物流业提供便捷。

深圳市重点区域仓库面积、空置率和租金情况分析

一、深圳市重点区域通用仓库面积分布概况

据物联云仓在线仓库数据显示，截至 2019 年 4 月，深圳市通用仓库重点区域面积分布情况为：龙岗区（582,333 m²），占深圳市仓库总面积的 33.69%；宝安区(311,669 m²)，占深圳市仓库总面积的 18.03%；龙华区(290,000 m²)，占深圳市仓库总面积的 16.78%；南山区（149,167 m²），占深圳市仓库总面积的 8.63%。

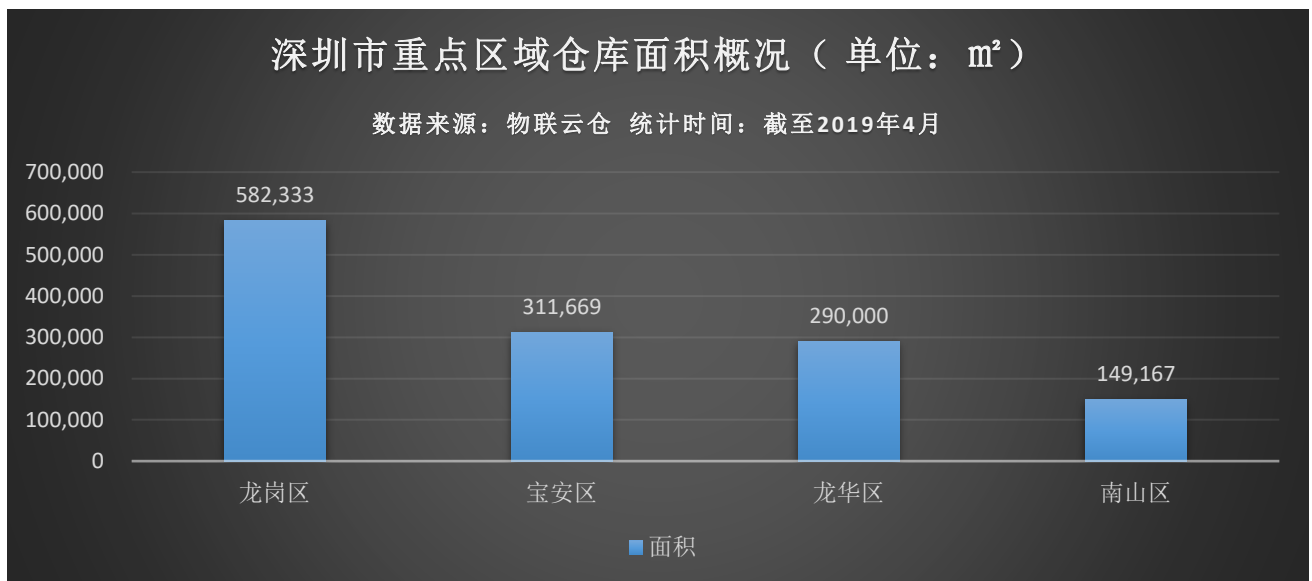


表 1

【云仓解读】

据《深圳市土地利用总体规划(2006-2020年)》中指出，“规划期间降低工矿仓储用地比例”。仓储物流用地规划比例降低，仓储物流用地拿地困难，物流地产缺口将日益增大。未来，仓储行业发展空间受限，深圳市仓库面积数量将面临只减不增的处境。

二、深圳市重点区域通用仓库空置率概况

据物联云仓在线仓库数据显示，截至 2019 年 4 月，全国一线城市通用仓库空置率为 11.3%，深圳市通用仓库空置率为 11.99%，略高于全国一线城市通用仓库空置率水平。其中，龙华区通用仓库空置率最高，达 26.90%；龙岗区通用仓库空置率为 15.61%，；宝安区通用仓库空置率为 9.08%；南山区通用仓库空置率在四区中最低，为 3.59%，仓储资源紧张，供不应求。

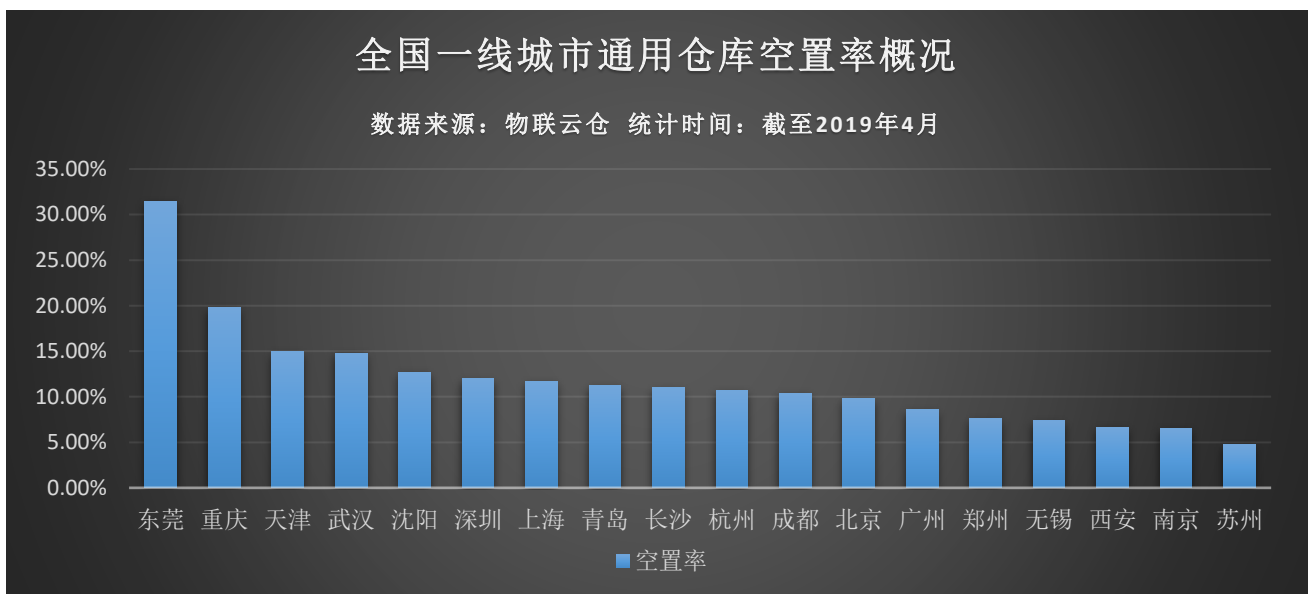


表 3

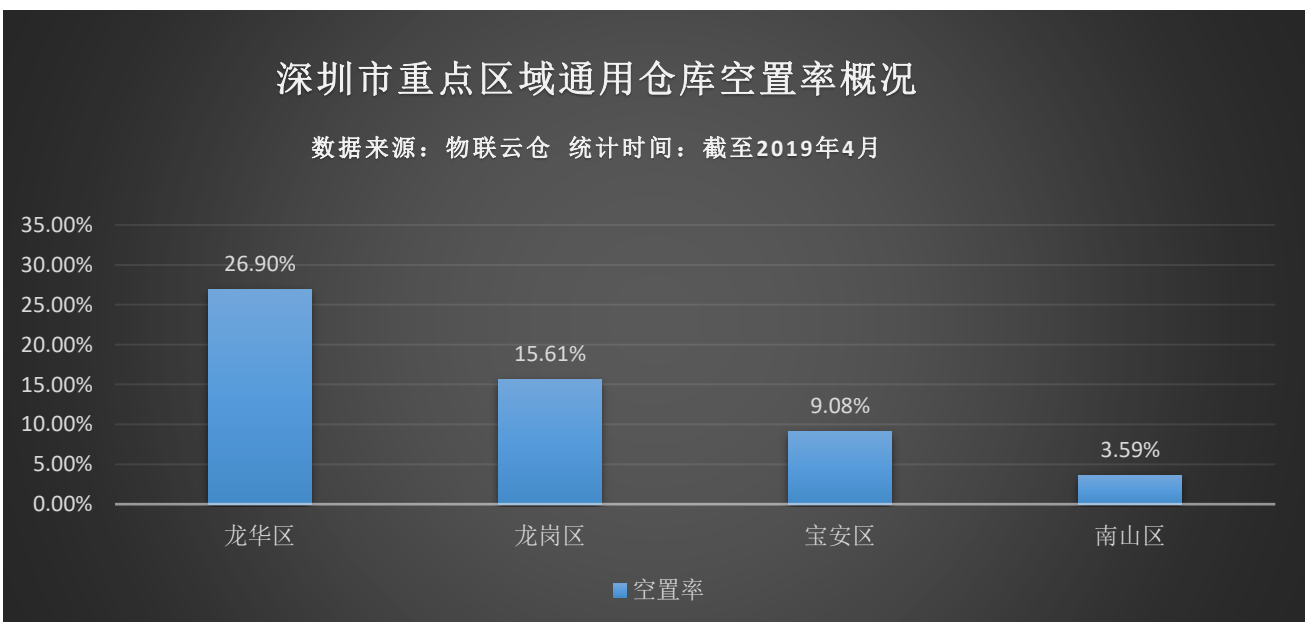


表 4

【云仓解读】

宝安区、龙岗区区域总面积分别位居深圳市第一、第二，龙华区区域面积则位居深圳市行政区第四，大面积、地处深圳市非中心区域，带来的是空置率相对于中心区域的南山区空置率更高，但随着深圳市土地规划及核心区域仓储物流成本居高不下，未来，宝安区、龙岗区、龙华区仓储需求会持续增加，而地处深圳市最核心区域福田区毗邻的南山区，仓储需求最为旺盛，仓储市场基本趋于饱和。

“6.18”电商消费节即将到来，深圳市仓储需求或将持续上涨，仓库空置率或将持续下降，对有租仓需求的企业可提前进行租仓规划。

三、深圳市重点区域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 4 月，全国一线城市通用仓库平均租金为 26.71 元/㎡·月，而深圳市通用仓库平均租金为 36.48 元/㎡·月，在全国一线城市租金中仅次于北京和上海，位居全国第三。其中，南山区平均租金独高一格，为 41.00 元/㎡·月；龙华区的平均租金为 36.44 元/㎡·月；龙岗区的平均租金为 36.22 元/㎡·月；宝安区平均租金为 31.71 元/㎡·月。而备受用户关注的深圳市高标仓平均租金为 39.50 元/㎡·月。

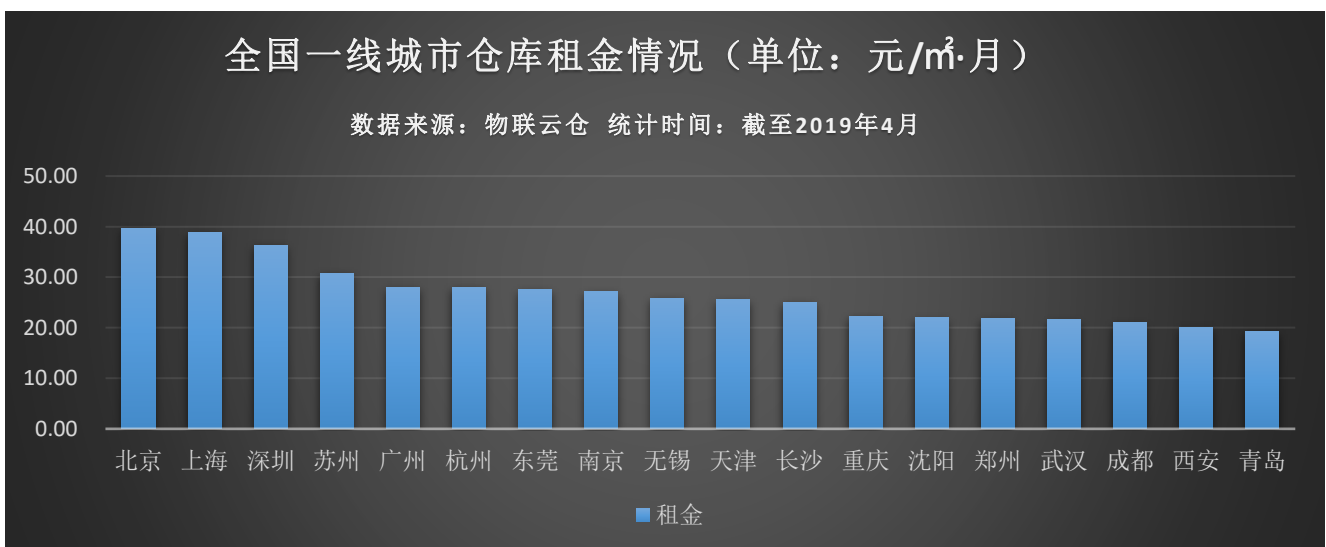


表 5

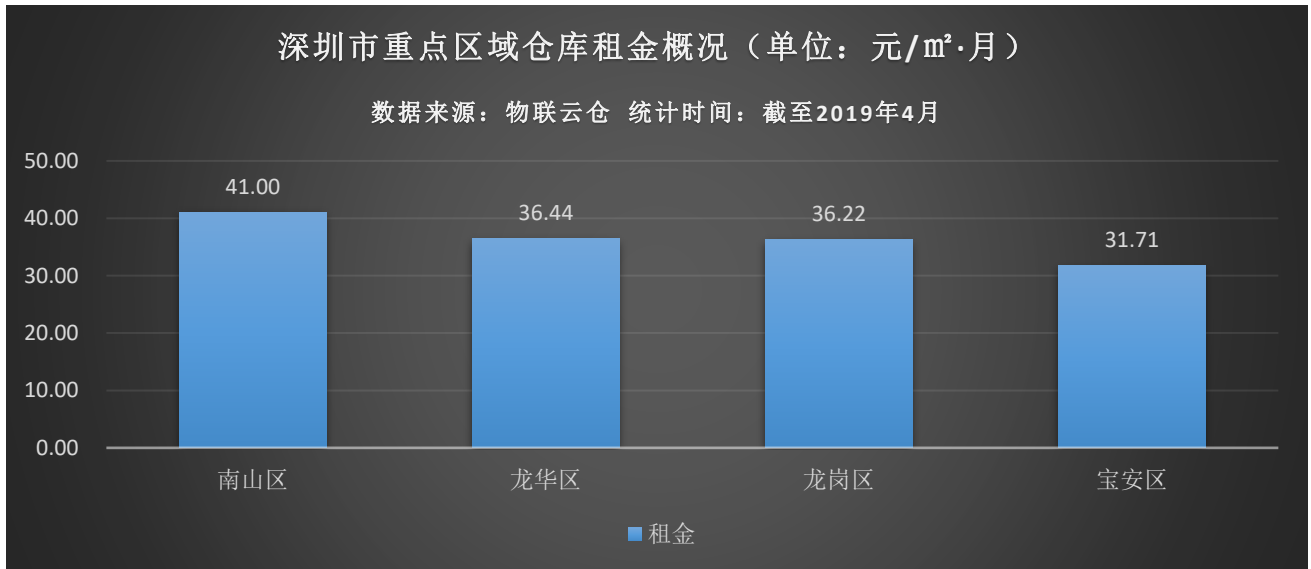


表 6

【云仓解读】

随着当地仓储物流用地日益趋紧，而需求不减的大环境下，未来深圳市仓库租金或将持续上升。物联云仓城市经理建议：“目前在深圳选择租仓时，可考虑在龙华区、龙岗区及宝安区三个租仓相对容易且价格相对低廉的地区进行选择”。

深圳市仓储物流产业发展趋势展望

一、深圳市仓储物流用地将向节约集约化建设

2019年1月8号,深圳市规土委发布《深圳市扶持实体经济发展促进产业用地节约集约利用的管理规定》(以下简称《管理规定》), 公开征求公众意见中指出, 鼓励已办理合同或已办理房产证等产业用地(包括工业用地、仓储物流用地)进行容积调整增加建筑面积。深圳市政府正试图鼓励工业用地、仓储物流用地等用地适合容积调整增加建筑面积, 以达到用地节约、集约利用的目的。未来深圳市的仓储物流业大有向精细化、定制化发展的趋势。

二、深圳市仓储用地逐年减量，仓储需求外溢明显

深圳市地处珠三角重要位置，对经济与交通的发展具有重要战略意义，是仓储物流主要需求发源地。仓储用地削减，使得仓储物流需求难以规模化增长。在长期供不应求的境况下，不少仓储企业及仓储需求方转战东莞、惠州、佛山等具有价格优势的周边城市，深圳市仓储需求外溢趋向明显。

三、深圳市仓储服务将向智能化发展，仓储企业向供应链上下游延伸

深圳市“十三五”对物流业的规划中，“到2020年，物流业增加值占GDP比重达10.5%左右”。尽管仓储物流用地受限，但深圳市物流业仍在全国拥有举足轻重的地位。深圳市“十三五”规划提到，支持物流先进技术和高端装备研发，增强供应链管理服务功能，鼓励传统运输、仓储企业向供应链上下游延伸。未来随着先进技术和高端设备应用普及，深圳市物流仓储配送网络布局成型，深圳市的物流枢纽辐射带动能力将稳步增强。

2019年，深圳市仓储物流业的发展挑战与机遇并存，一方面，深圳市面临用地削减、需求外溢的挑战；另一方面，深圳市“十三五”规划中，欲打造深圳成为国际化物流枢纽城市，对仓储物流的服务模式创新及物流枢纽辐射带动能力提供了良好机遇。未来，深圳市的仓储业将如何变幻，我们翘首以待。

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。