

2019年通用仓储市场发展报告

天津

物联网云数据研究院研究及绘制 2020.5 50yc Inc0

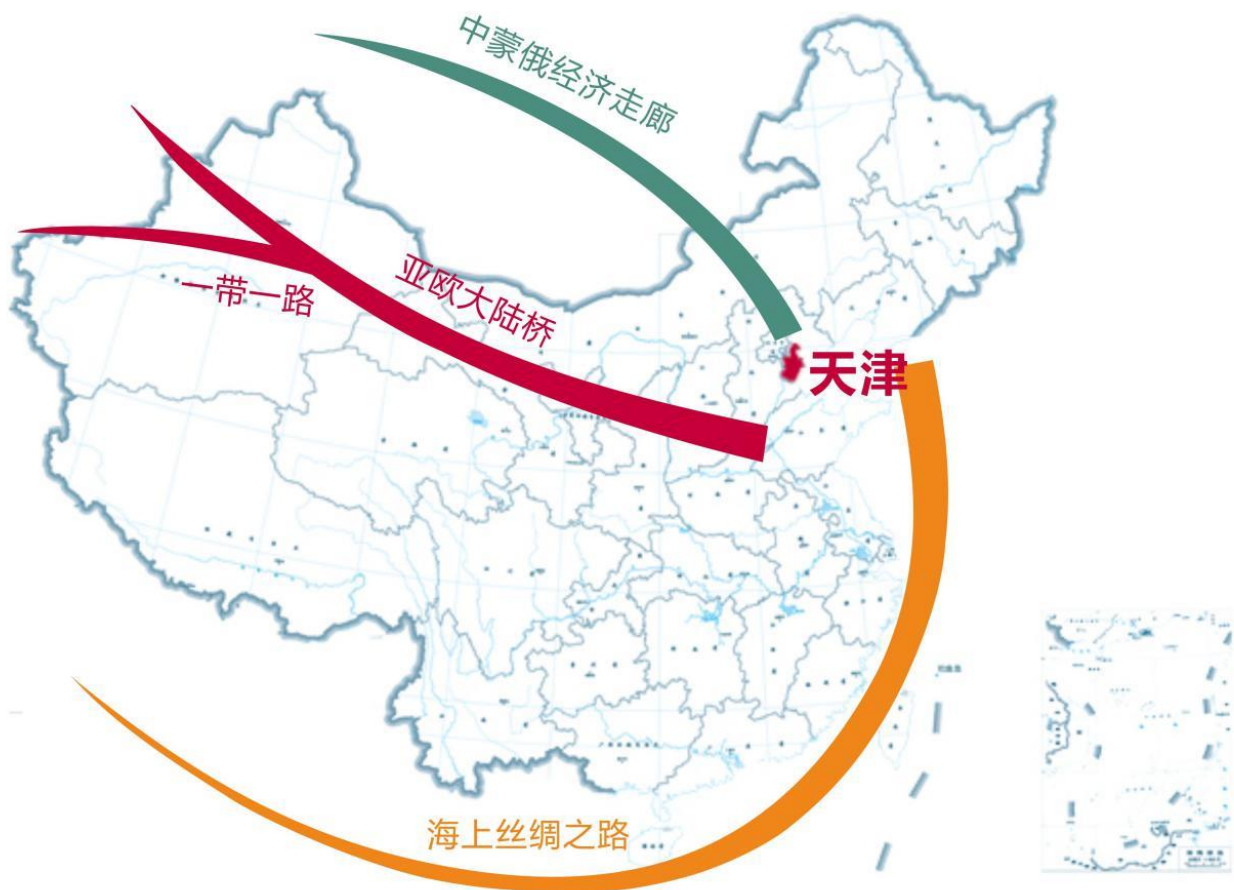
古人云：“九河下稍天津卫，三道浮桥两道关”，自古天津因漕运而起，是南方粮、绸北运的水陆码头、通商口岸。当今天津更是中央文件明确定位的国际性综合交通枢纽。由于优越的地理位置和交通条件，如今天津已经拥有大批综合性和专业性物流园区、物流基地，仓储业不断扩展，实力壮大。但是在发展的同时，天津仓储业仍然存在不少问题，如天津仓储业发展落后于上海、深圳、广州等仓储业发达地区；高端仓储服务缺乏；仓储用地粗放、仓储资源利用不集约.....

为了帮助大家更好的了解天津市仓储市场情况，物联网云仓作为全国性的互联网仓储综合服务平台，根据平台实时在线数据，结合政府部门及行业协会等发布的权威信息，全面梳理天津市通用仓储市场背景、现状，分析天津市通用仓储市场存在机遇和挑战，预测天津市通用仓储市场未来发展趋势，为您提供参考。

一、城市发展概况

(一) 城市区位：北方咽喉，北方最大的港口城市

天津地处中国华北平原北部，连接着华北、东北、渤海湾三块重要区域。如果将如今的中国疆域比做成一只雄鸡，天津正处在咽喉的位置，而天津的位置正是如咽喉般重要。天津是中蒙俄经济走廊主要节点、海上丝绸之路的战略支点、“一带一路”交汇点、亚欧大陆桥最近的东部起点，也是中国北方最大的港口城市，首批沿海开放城市。



图片来源：物联网云仓

(二) 经济发展：全国 GDP 前十城市，紧跟重庆之后

2019 年前三季度天津市 GDP 总量为 15,256.35 亿元，经济实际增速为 4.6%，是全国前三季度 GDP 前十城市，紧跟重庆。整体来看，天津市经济平稳运行在合理区间，稳中向好。但是当前天津经济发展仍然面临经济增速放缓、中小企业培育发展不足、产业失衡等问题。

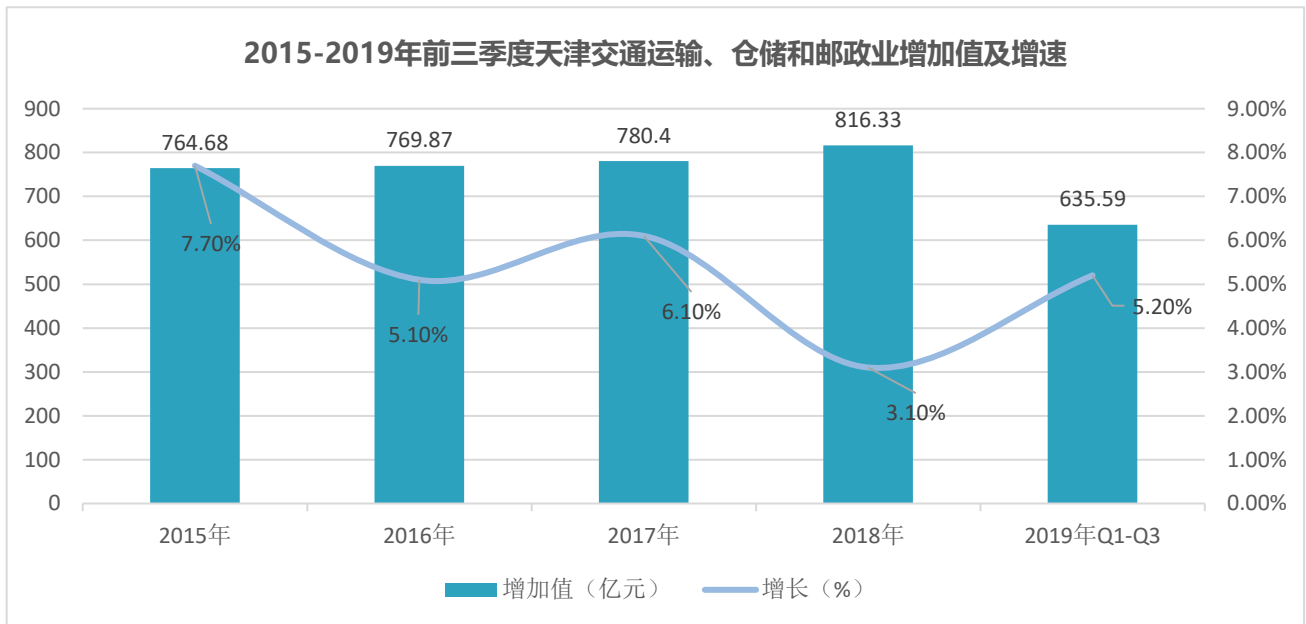
2015 年-2019 年前三季度全国 GDP 前十城市排行 (单位：亿元)

排名	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年前三季度
1	上海 25,300	上海 26,688	上海 30,133	上海 32,679	上海 25,361
2	北京 23,000	北京 24,541	北京 28,000	北京 30,320	北京 23,130
3	广州 18,100	广州 20,004	深圳 22,286	深圳 24,691	深圳 18,689
4	深圳 17,500	深圳 19,300	广州 21,500	广州 23,000	广州 17,868
5	天津 17,200	天津 17,800	重庆 19,530	重庆 20,363	重庆 16,073
6	重庆 16,100	重庆 17,010	天津 18,595	天津 18,809	天津 15,256
7	苏州 14,400	苏州 15,400	苏州 17,000	苏州 18,597	苏州 14,000
8	武汉 11,000	武汉 11,756	成都 13,890	成都 15,342	成都 12,047
9	成都 10,800	成都 11,721	武汉 13,400	武汉 14,847	武汉 11,528
10	杭州 10,100	杭州 11,700	杭州 12,556	杭州 13,500	杭州 10,511

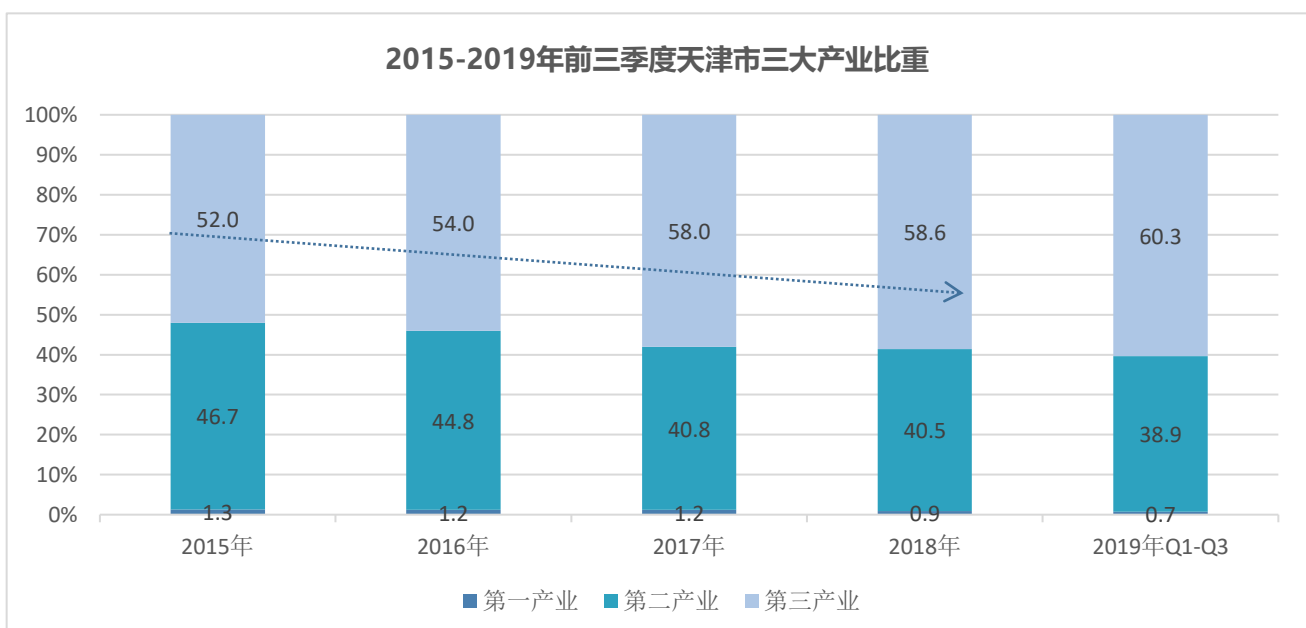
数据来源：国家统计局，物联云仓整理

(三) 产业发展：现代服务业发展较快，交通运输、仓储和邮政业平稳增长

2019 年前三季度天津市现代服务业发展较快，服务业增加值增长 6.5%，比上半年加快 0.9 个百分点。其中，交通运输、仓储和邮政业增加值 635.59 亿元，增长 5.2%。但是，面对当前严峻复杂的国内外经济环境，天津仓储物流发展压力依然较大。



数据来源：国家统计局，物联云仓整理



数据来源：天津统计局，物联云仓整理

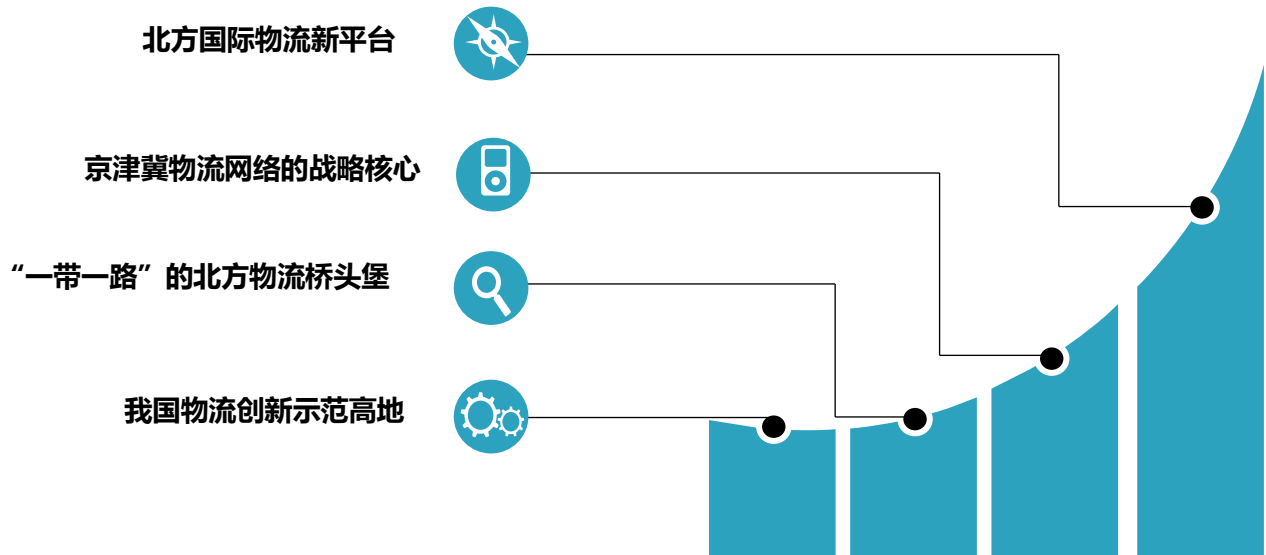
(四) 交通基础：基础设施网络日趋完善，交通网络密度领先全国

截至 2018 年底，天津市公路总里程 1.63 万公里，其中高速公路里程达到 1261.8 公里，铁路通车里程达到 1270 公里。天津港 30 万吨级航道和复试航道投运，万吨级泊位 120 个，码头岸线总长超 39 公里，天津港与 180 多个国家和地区的 500 多个港口建立了贸易往来。空港方面，天津货邮保障能力达 73 万吨，运行货运航线 27 条，通航城市 25 个，航线形成了以天津为中心，国内航运为主轴，东北亚和欧洲为两翼的货运航线网络。



(五) 城市定位：我国物流创新示范高地

根据《天津市“十三五”物流业发展规划》指出，着力将天津打造成为北方国际物流新平台、京津冀物流网络的战略核心、“一带一路”的北方物流桥头堡和我国物流创新示范高地。

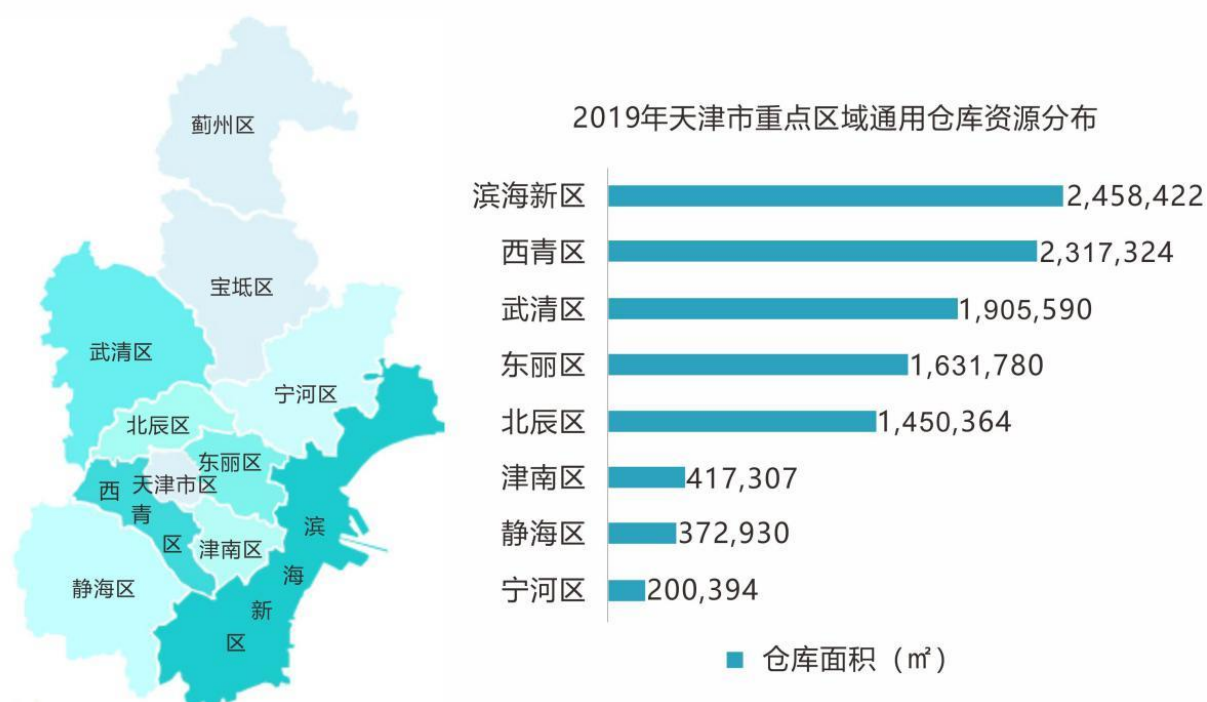


图片来源：物联云仓

二、天津市通用仓储市场发展现状

(一) 天津市仓库资源分布情况

据物联云仓在线仓库数据显示，截至 2019 年 11 月，天津地区仓库总面积达到 1127.13 万 m^2 。其中，天津普通仓面积达 1076.41 万 m^2 ，占天津市仓库总面积的 95.50%。天津普通仓资源主要分布在滨海新区、西青区，约占整个天津市普通仓总面积的 44.46%；宁河区、静海区、津南区普通仓资源分布较少，仅占天津普通仓总面积的 9.20%。



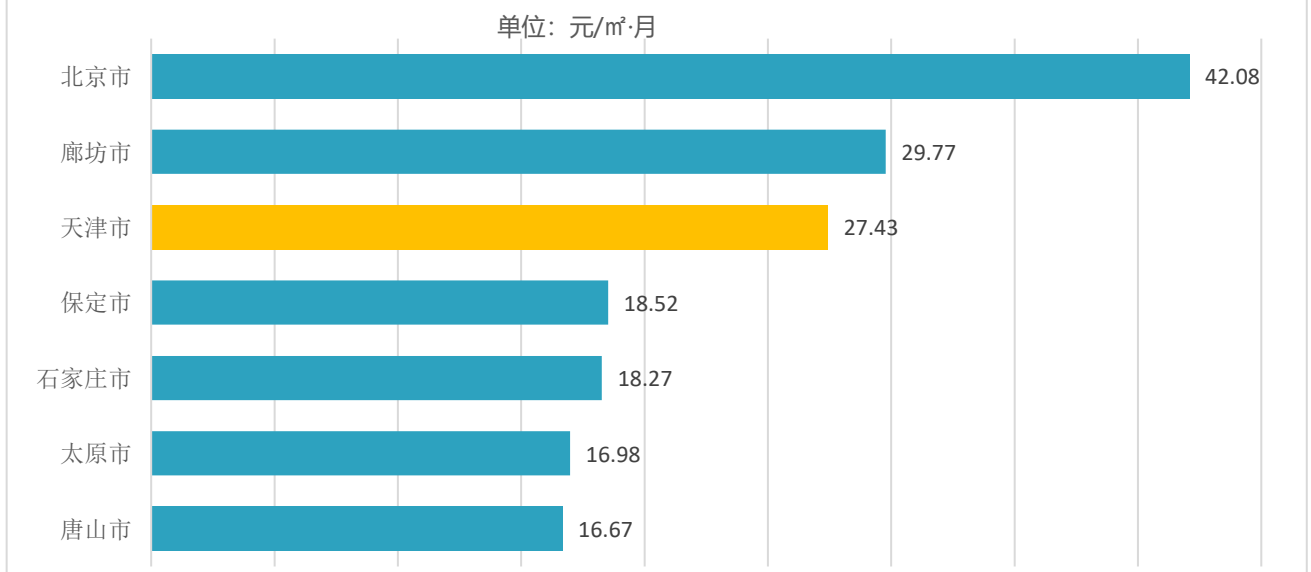
数据来源：物联云仓

【云仓解读】天津市仓储设施供应主要呈现两个方向：一是当地企业，二是大型物流地产商，如普洛斯、嘉民、安博等 7 家大型物流地产商在天津投资。但是就当前市场来看，天津仓库供应还是以大型物流地产商开发为主。据物联云仓城市经理调研，2019 年天津仓库设施整体供应趋缓，一方面因近年来天津仓储资源供大于求且今年经济下行压力较大，开发商投资更为谨慎；另一方面，近年来天津市政府积极提高物流仓储用地利用效率，在物流仓储用地供应方面政策收紧。

(二) 天津市仓库租金情况

据物联云仓在线仓库数据显示，截至 2019 年 11 月，天津市普通仓平均租金为 27.43 元/m²·月，就全国范围而言，天津市普通仓平均租金略高于全国普通仓平均租金 (25.27 元/m²·月)；就华北地区而言，天津市普通仓平均租金居于华北中等水平，与廊坊市趋近，位于华北地区普通仓平均租金第二梯队。

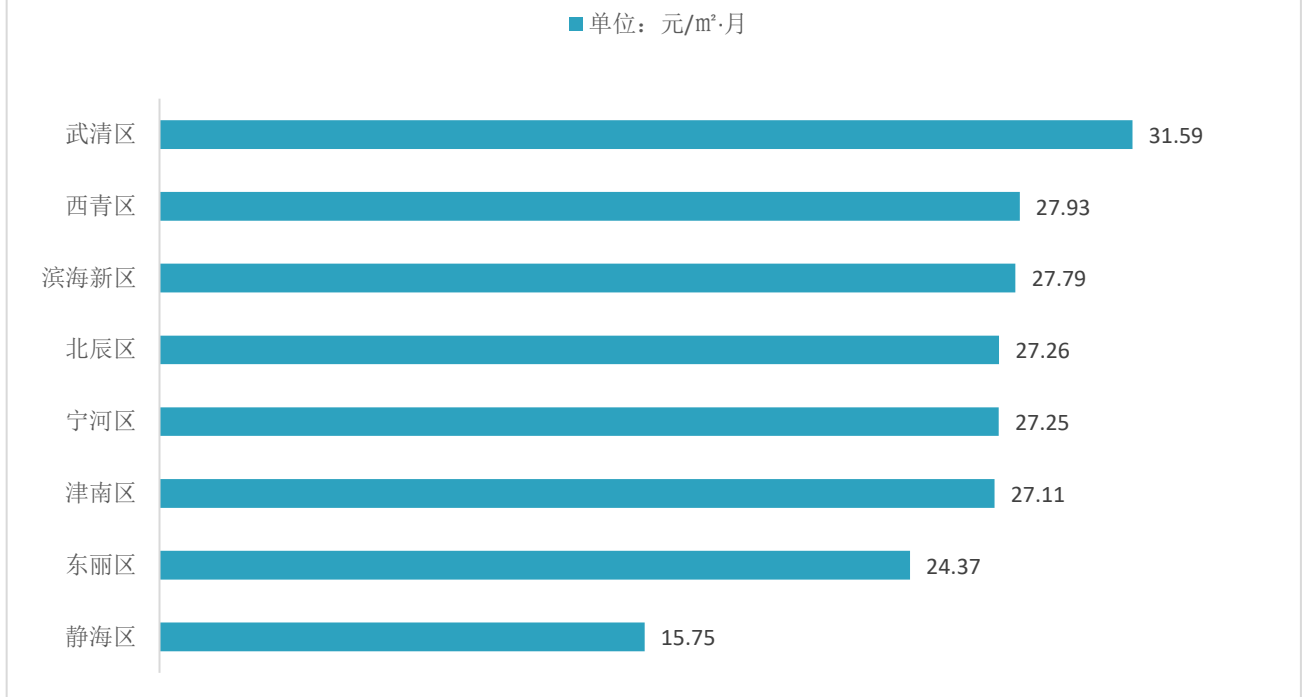
2019年华北地区重点物流枢纽城市普通仓租金



数据来源：物联云仓

据物联云仓在线仓库数据显示,截至 2019 年 11 月,天津市武清区普通仓租金独高一格,达 31.59 元/m²·月;静海区普通仓租金较低,低至 15.75 元/m²·月。整体来看,天津市各区域间普通仓平均租金差异较大。

2019年天津市重点区域普通仓租金情况

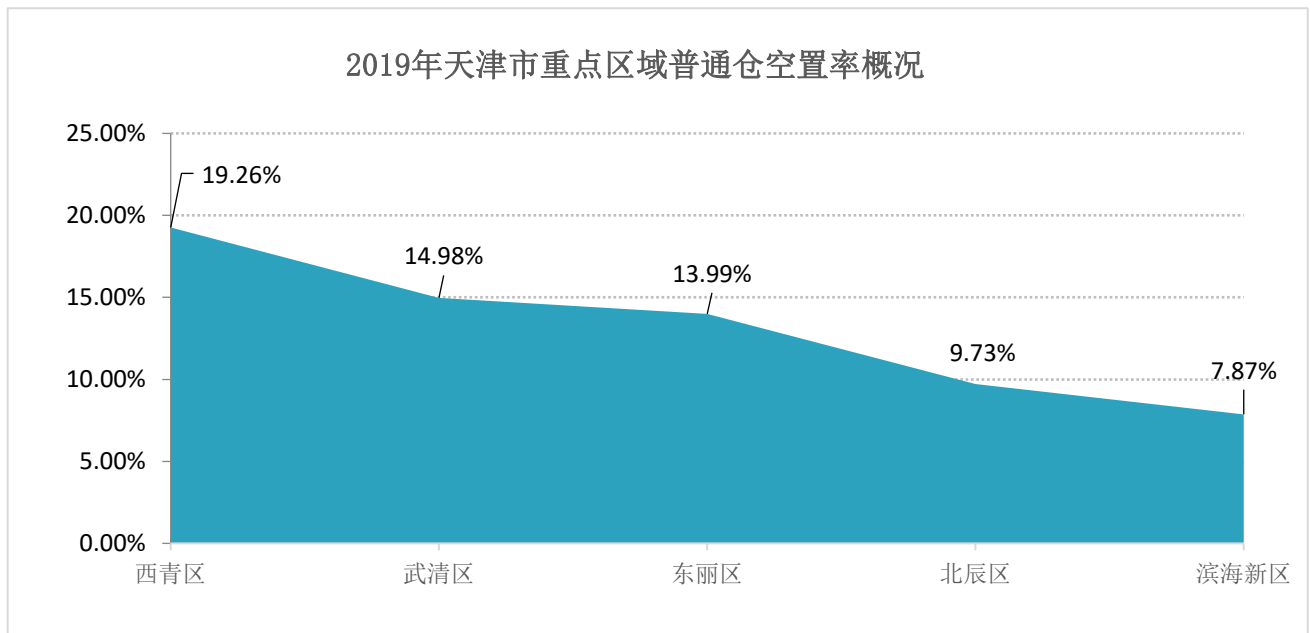


数据来源：物联云仓

【云仓解读】天津仓库租户以电商、物流、润滑油企业等行业为主。据物联云仓城市经理调研，由于仓库资源供大于求，不少业主为加大招商力度，延长免租期限，暗降仓库租金。在区域选择方面，西青区、滨海新区因其交通优势和丰富的仓库资源，成为大多数企业的优先选择。

（三）天津市仓库空置率情况

据物联云仓在线仓库数据显示，截至 2019 年 11 月，天津市普通仓可租面积 162 万㎡，平均空置率为 15.08%，高于全国普通仓平均空置率（11.27%）水平，仓库资源基本能满足当地需求。其中，天津市西青区仓库空置率相对较高，高达 19.26%；滨海新区仓库空置率较低，低至 7.87%。



数据来源：物联云仓

【云仓解读】据物联云仓城市经理调研，2017 年因北京大兴一废旧仓库着火，北京政府对仓储行业监管趋严，大部分仓库租赁需求外迁至天津，大幅拉高天津仓库租金。但是由于近两年天津租仓成本较高、企业租仓刚需减少，同时北京政府对仓储企业监管相对 2017 年放宽，当前不少北京、廊坊租仓需求逐渐转向山东、河北部分地区，外迁至天津的仓库租赁需求相对减缓，未来天津市仓库空置率或将继续承压。

三、天津市通用仓储行业发展特点总结

天津市通用仓储市场供大于求，仓储用地逐渐收紧；通用仓库租金有所下降；仓库开发商以主流物流地产商为主，客户主要以电商物流、润滑油企业为主；整体市场处于由粗放向集约转化期，有广阔的市场空间。

四、天津市仓储业未来发展趋势分析

从《天津市物流业空间布局规划（2019—2035年）》（以下简称《规划》）透视，未来天津市仓储业发展有如下几个趋势：

（一）到 2020 年，物流仓储用地为 45-48 平方公里

根据《规划》具体指标显示，预计到 2020 年，物流产业占地面积为 80-90 平方公里，物流仓储用地为 45-48 平方公里。到 2035 年，物流产业占地面积为 90-110 平方公里，物流仓储用地为 50-52 平方公里。

天津市物流业发展预期主要指标

指标名称	现状指标	2020 年预期目标	2035 年预期目标	备注
物流业增加值占 GDP 比重 (%)	8.8	9 左右	13 左右	预期性指标
港口集装箱吞吐量 (万标箱)	1600.7	1764	3500	预期性指标
机场货邮吞吐量 (万吨)	25.9	32	150	预期性指标
物流产业占地面积(平方公里)	77.4	80-90	90-110	预期性指标
物流仓储用地 (平方公里)	38.8	45-48	50-52	预期性指标

注：由于目前正在开展第三次全国国土调查，物流产业占地面积和物流仓储用地现状指标为 2017 年数据。

图片来源：《天津市物流业空间布局规划（2019—2035 年）》

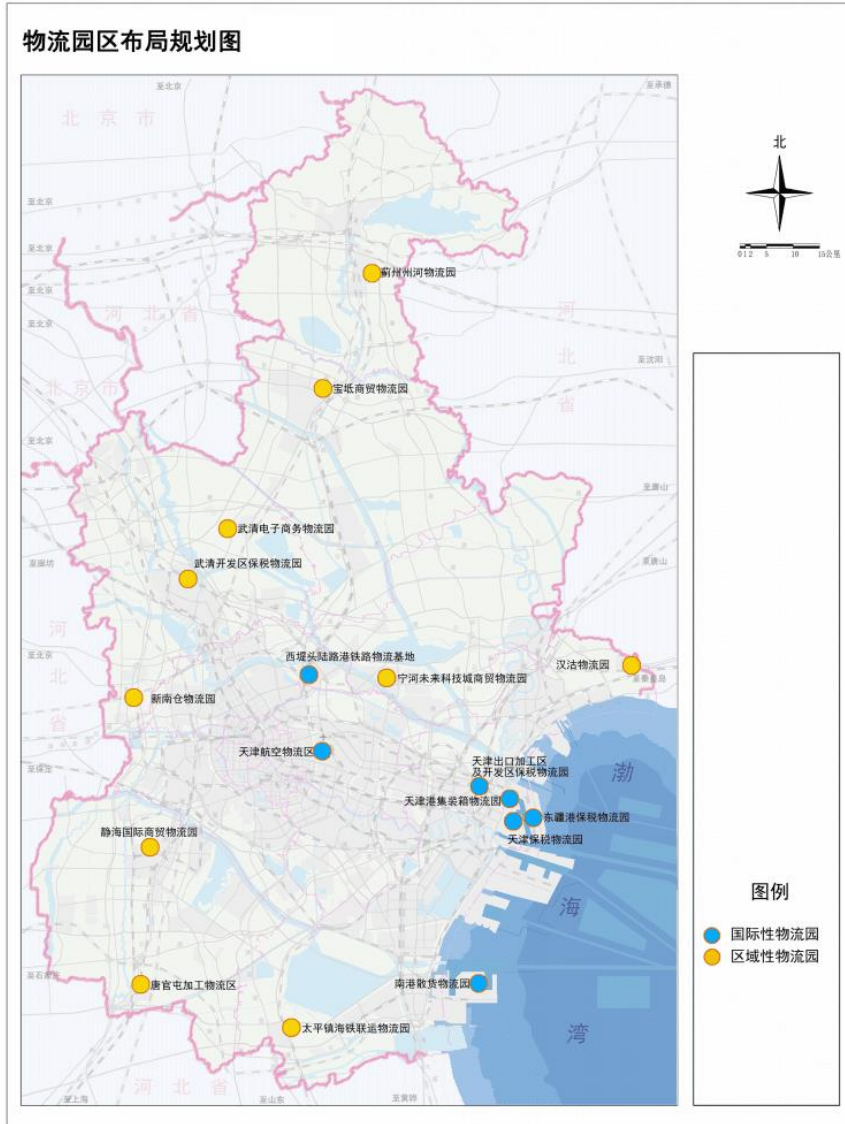
（二）物流用地资源进一步整合，部分仓储设施面临整改搬迁

根据《规划》指出，将调整优化物流用地布局，将新建和迁建型物流设施有限向周边产业园区集中，促进物流空间整合和相关产业协调发展。可见未来随着物流用地优化，仓储设施将向城市周边迁移集中。同时，对于现状不符合生态环保、安全生产以及与城市功能布局和用地规划相冲的物流设施用地，限期整改和搬迁至周边产业园区，对于功能相近或相同、空间相邻的物流设施用地，通过资源整合促进空间集聚和园区化发展，提高物流设施的资源集约利用率。

《天津市物流业空间布局规划（2019—2035年）》面临整改搬迁项目汇总	
区域	搬迁整改内容
中心城区	对京沪铁路和陈塘支线沿线现状物流仓储用地进行调整，对部分物流企业进行搬迁，对保留物流企业进行调整
东丽区	规划调整金钟路沿线物流仓储用地布局，引导现状物流企业向规划园区搬迁
北辰区	对小淀地区和红光农场地区物流项目进行调整，适时搬迁京沪铁路和南仓编组站沿线物流设施、北辰仓储物流中心、冷链物流项目等
滨海新区	远期启动天津保税物流园搬迁
武清区	调整城区南部现状铁路货站物流用地向规划的新南仓物流园区集中

信息来源：《天津市物流业空间布局规划（2019—2035年）》

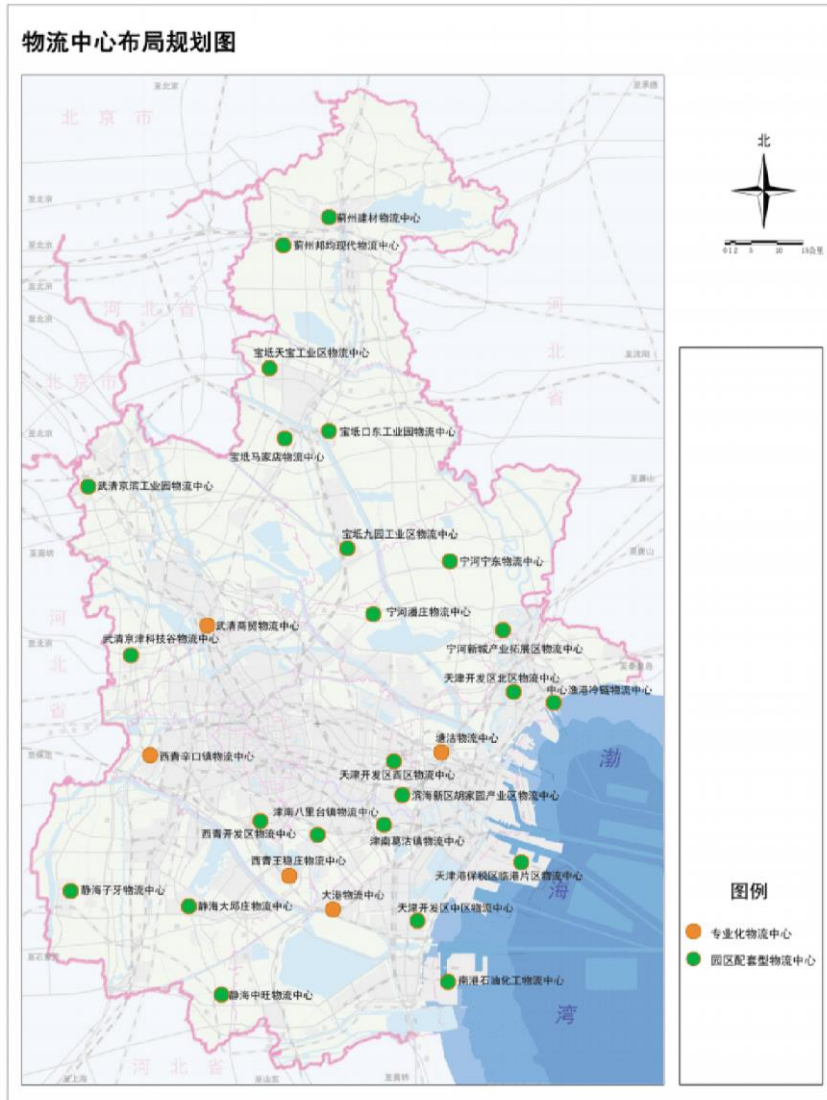
(三) 园区空间布局：7 大国际物流园区+10 个区域型物流园区



根据《规划》显示，未来将重点规划布局天津航空物流区、天津保税物流园、东疆保税物流园、天津港集装箱物流园、天津出口加工区及开发区保税物流园、南港散货物流园、西提头陆路铁路物流基地共 7 个国际性物流园区；规划布局武清开发区保税物流园、武清电子商务物流园、静海国际商贸物流园、唐官屯加工物流区、宝坻商贸物流园、蓟州州河物流园、宁河未来科技城商贸物流园、汉沽物流园、新南仓物流园、太平镇海铁联运物流园共 10 个区域性物流园。

图片来源：《天津市物流业空间布局规划（2019—2035 年）》

(四) 24 个园区配套物流中心，不再新增用地空间



按照《规划》指出，园区配套性物流中心即依托既有规划产业园区，充分利用园区现有物流仓储用地或配套功能用地，不再新增用地空间，为所在产业园及周边产业提供专业化、配套性物流功能。《规划》表示，规划配套型物流中心包括蓟州建材物流中心、宝坻天宝工业区物流中心、武清京滨工业园物流中心等 24 个物流中心。

图片来源：《天津市物流业空间布局规划（2019—2035 年）》

综上，天津市仓储业仍处于仓储资源供过于求状态，就未来发展来看，天津市政府积极出台相关政策，完善物流基础设施建设，引导物流仓储业转型升级，物流仓储用地集中优化等，未来天津市仓储业将面临一系列的改革升级。

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。