

2019年通用仓储市场发展报告

长春

物联网云仓数据研究院研究及绘制 2020.5 50yc Inc0

20 世纪 90 年代以前，东北地区是我国经济较发达的地区同时也是我国重要的工业基地，然而随着改革开放的深入，东北地区的经济发展速度逐渐落后于东部沿海地区，有鉴于此，国家提出了东北地区等老工业基地振兴战略。在此政策激励下，长春市作为东北亚经济圈腹地，其仓储行业也进入了迅速发展的关键时期，部分大型物流地产商纷纷在此建设物流园区，如普洛斯、宇培等。但是就当前而言，相比东部沿海经济发达地区，长春仓储行业起步晚，存在高端仓储需求低，规划布局不规范等问题。

为了帮助大家更好的了解长春市仓储市场情况，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，全面梳理长春市仓储市场仓储面积、空置率、租金水平，分析长春市仓储业存在的问题和未来发展趋势，为您提供参考。

一、背景——城市概况

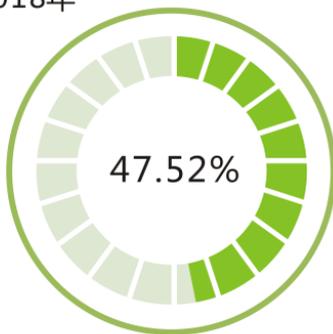
1.1 整体概况

长春地处中国东北地区，位于东北的地理中心，是著名的中国老工业基地。截至 2018 年，全市下辖 7 个区、1 个县、代管 2 个县级市，总面积 20,565 平方千米，常住人口 751.3 万人。2018 年，长春市地区生产总值 7,175.7 亿元，比上年增长 7.2%。近年来，长春经济率先在东北地区从低速增长区间回到合理区间，经济增速持续领跑东北四市，经济结构不断优化，被欧美多家主流媒体盛誉为“世界工业城市楷模”。

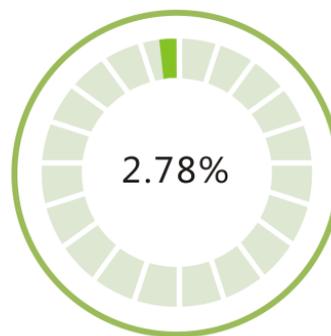
图表1-长春市各项数据在吉林市的占比

GDP (亿元)

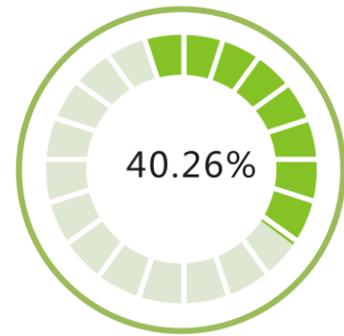
2018年



常住人口 (万人)

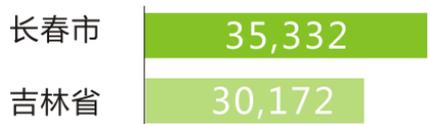


社会消费品零售总额 (亿元)



人均可支配收入 (元)

2018年



东北四市GDP排行 (亿元)

2018年



数据来源：各地统计局，物联云仓整理

1.2 交通概况

机场：长春龙嘉国际机场，为民用 4E 级机场，是中国东北地区四大国际机场之一。

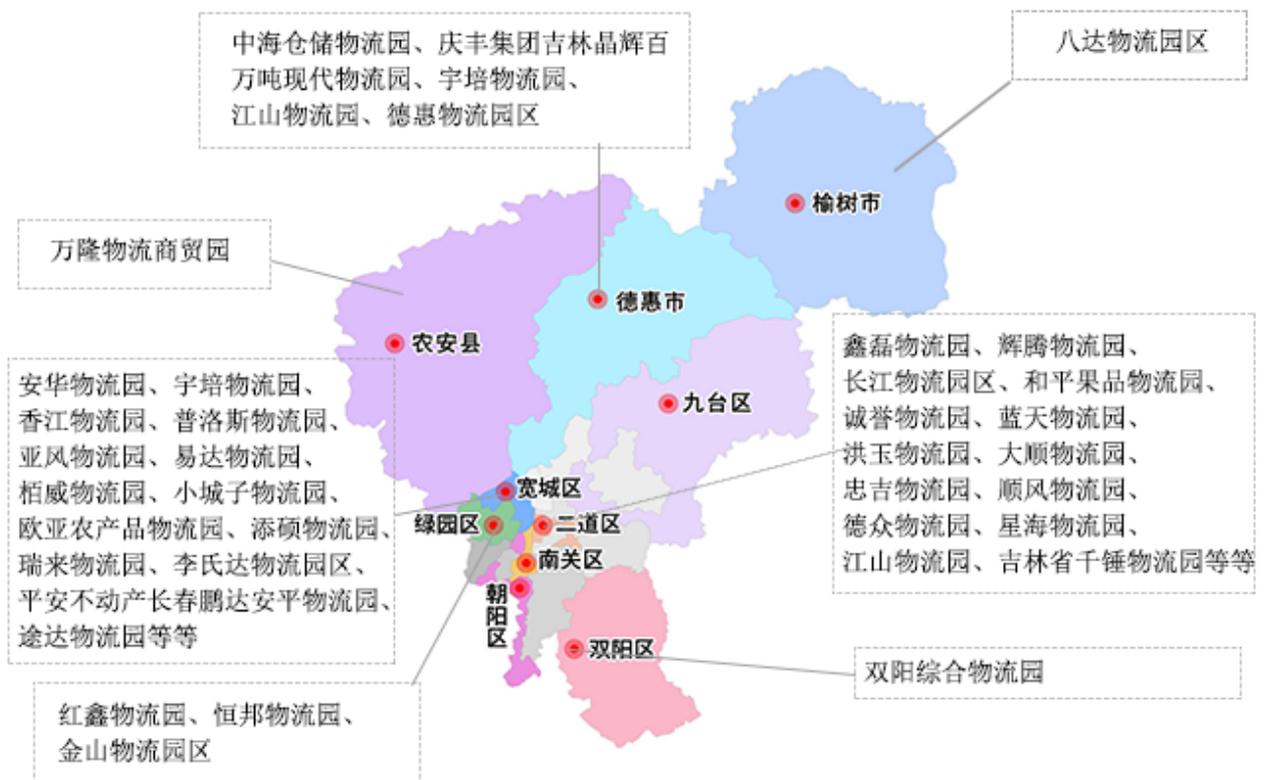
铁路：拥有五个大型火车站（长春站、长春西站、龙嘉站、德惠站、九台站），京哈线、长滨线、长大线、长图线、长珲城际铁路、哈大高速铁路、长白快速铁路、长双烟铁路、辽长铁路经过长春。长春国际港依托长春铁路综合货场建设，是东北最大的一级铁路综合物流基地。

高速：京哈高速公路(G1)、珲乌高速公路(G12)、长深高速公路(G25)、长春绕城高速公路(G0102)、抚长高速(S26)。

1.3 物流园区分布

就当前长春市物流园区分布情况来看，园区主要集中在宽城区、二道区。

图表2-长春市各区、县物流园分布图

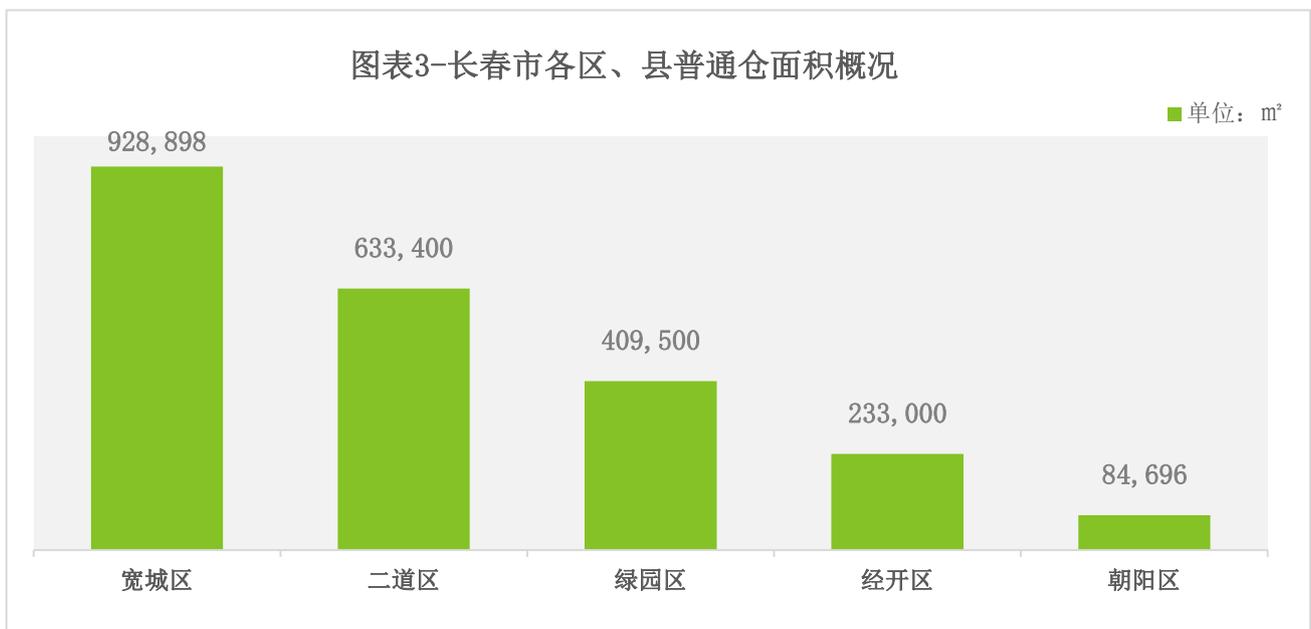


信息来源：网络，物联云仓整理

二、现状——长春仓库面积、空置率、租金水平概况

2.1 长春市仓库面积分析

据物联云仓在线仓库数据显示，截止 2019 年 9 月，长春地区仓库总面积达到 287.08 万 m^2 ，占整个吉林省仓库总面积的 92.87%。其中，长春普通仓面积达 247.55 万 m^2 ，占长春仓库总面积的 86.23%。长春普通仓资源分布中，宽城区独高一格，约占整个长春普通仓总面积的 37.52%；经开区、朝阳区普通仓资源分布较少，仅占长春普通仓总面积的 12.83%。从区域分布来看，宽城区（92.88 万 m^2 ）、二道区（63.34 万 m^2 ）凭借其交通区位优势以及城市规划影响备受物流地产开发商青睐，是目前物流地产开发企业布局的热点区域。



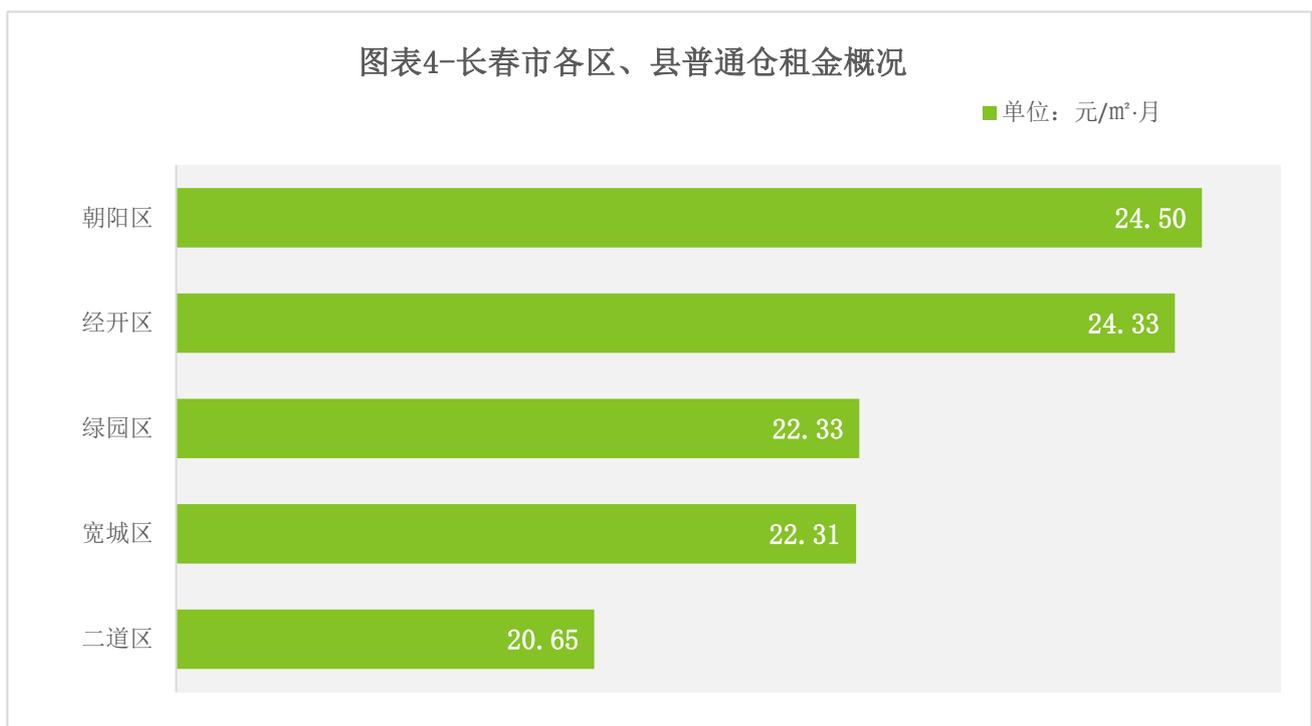
数据来源：物联云仓

【解读】长春的仓库开发商主要以物流地产商为主，如平安，易商，普洛斯，万纬等等。在这些大型物流地产项目的带动下，长春仓储设施水平也在逐步提高。但是整观东北四市，长春的仓库水平和仓库规模，相对落后于沈阳、大连地区，基本与哈尔滨持平。与往年相比，一方面由于长春市仓库常年空置较多，另一方面，仓储用地出售减少，2019 年长春仓库交付规模有所缩减。预计 2019 年下半年，由于长春建成交付仓储设施有限，仓库规模或将变化不大。

据物联云仓城市经理分析，经开区当前拥有较多大型仓库资源，如长春丰泰物流园，长春传化公路港，招商物流长春分公司，中外运长春分公司等，同时，政策方面，经开区把招商引资作为“一号工程”，不断突出招商的核心地位。而二道区、宽城区等都是老城区，发展空间有限。长春经开区或将成为未来长春仓储业发展最快的区域，发展前景广阔。

2.2 长春市仓库租金情况

据物联云仓在线仓库数据显示，截止 2019 年 9 月，长春市普通仓平均租金为 22.24 元/m²·月，略低于全国普通仓平均租金 (24.01 元/m²·月)。整体看来，长春市朝阳区、经开区普通仓租金较高，均高于 24 元/m²·月；二道区普通仓租金较低，低至 20.65 元/m²·月。



数据来源：物联云仓

【解读】据物联云仓城市经理调查，长春的仓库租户主要以汽车行业和医药企业为主，各区域具体核心租户如下图。由于长春仓库租赁以长租为主，主要为 1 年至 3 年，所以 2019 年下半年其仓库租金波动不大，与往年基本持平。

图表5-长春市各区域租仓客户概况



宽城区 核心租户：汽车零部件配套制造企业、智能装备制造企业、医药产业、快递快运等

二道区 核心租户：电商、第三方物流、快递快运、建材企业、医药产业等

绿园区 核心租户：汽车零部件加工企业、第三方物流、高端装备制造、快递快运、电商等

朝阳区 核心租户：零售商贸、电商、快递快运等

经开区 核心租户：电子信息产业、食品加工产业、装备制造产业等

信息来源：网络，物联云仓整理

2.3 长春市仓库空置率概况

据物联云仓在线仓库数据显示，截止 2019 年 9 月，长春市普通仓可租面积 632,000 m²，平均空置率为 25.53%，远高于全国普通仓平均空置率（11.33%）水平，仓库资源供大于求、利用率低。其中，经开区、绿园区仓库空置率相对较高，均高于 29%；二道区仓库空置率较低，为 21.31%。

图表6-长春市各大区、县普通仓空置率



数据来源：物联云仓

【解读】由于租户有限，长春仓库空置率常年居高不下，仓库资源供大于求。但是，随着“双11”、“双12”等电商节给长春部分快递和快运公司带来流量，快递快运行业临时扩仓需求，2019年下半年仓库空置率或将有小幅下降。同时，整观长春仓储市场，由于长春高端企业较少且中小企业无法承担高标仓高额租金，长春低端仓库比高标仓更受租户青睐。

三、长春市通用仓储行业发展特点总结

1、仓库供应方面，开发商以物流地产商为主，仓储设施水平逐步提高，但仓储设施水平、规模居于东北四市（沈阳、大连、长春、哈尔滨）后位，有待进一步提升。同时，因仓储用地供应减少、仓库需求低，长春未来仓库规模增量有限。

2、仓库需求方面，由于长春高端企业较少且中小企业无法承担高标仓高额租金，长春低端仓库比高标仓更受租户青睐。同时，长春仓库空置率常年居高不下，仓库资源供大于求。但是，2019年下半年电商旺季到来，长春临时租仓需求增加，仓库空置率或将有所下降。

3、区域发展方面，经开区因拥有大量大型仓库资源，且老城区开发空间有限，成为未来长春仓储市场发展的新“黑马”，前景看好。

四、长春市仓储业未来发展趋势分析

1、长春定位为陆港型、生产服务型、商贸服务型国家物流枢纽承载城市

根据2018年颁布的《国家物流枢纽布局和建设规划》指出，长春为陆港型、生产服务型、商贸服务型国家物流枢纽承载城市。主要依托铁路、公路等陆路交通运输大通道和场站（物流基地）、商贸集聚区、大型专业市场、大城市消费市场、大型厂矿、制造业基地、产业集聚区、农业生产区等，主要为保障区域生产生活、商贸活动、优化产业布局、提升区域经济竞争力，提供畅通国内、联通国际的物流组织和区域仓储、分拨、运输服务。

2、加快发展冷链物流，长春等地将新建一批冷链物流园区

根据 2018 年吉林省人民政府颁布的《加快发展冷链物流保障食品安全促进消费升级的实施意见》，按照该实施意见制定的目标，到 2020 年，我省将培育壮大一批具有较强资源整合能力的冷链物流龙头企业，建成一批规模化、专业化、现代化的跨区域冷链物流配送中心。其中，《实施意见》提出在长春等地将新建一批冷链物流园区、建立全省冷链物流重大项目库、实现冷链服务全程可视、可追溯等多项“大计划”。未来长春市冷库规模或将进一步扩大。

3、天津长春无水港揭牌，进一步促进吉林省对外通道畅通

2019 年 7 月 4 日，在长春、天津两地政府推动下，天津长春无水港正式揭牌。天津长春无水港设立在长春兴隆铁路口岸，建设规模 18 万平方米。双方计划在 7 月末开通第一列长春至天津港的海铁联运班列。致力于将天津长春无水港打造成为东北物流集散中心、服务东北外向型经济发展新通道，以及陆港型国家物流枢纽，进一步促进吉林省对外通道畅通，助力吉林老工业基地振兴。

4、长春运输结构进一步调成，仓储物流竞争力进一步加强

2019 年 3 月长春市人民政府印发《长春市落实推进运输结构调整三年行动计划（2018—2020 年）实施方案》的通知指出，到 2020 年，全市货物铁路运输发送量比 2017 年增加 100 万吨，货物到发铁路运输的比重提高到 10%；建设长春铁路综合物流基地、兴隆铁路集装箱场站等具有示范和带动效应的公转铁试点工程，完善公铁衔接运输组织模式，建立长效机制，持续推动运输结构调整；在城市配送领域广泛应用新能源车辆。货运物流的发展，仓储作为物流前端，也将顺势而上。

综上，长春市仓储业起步晚，发展快，当前存在仓库空置较多，低端租仓需求多等问题亟需改善。但是就未来发展来看，长春市政府积极出台相关政策，完善基础设施建设，招商引资等，未来长春市仓储业发展前景广阔。

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。