

山东半岛 城市群 2019年区域仓储市场分析报告

物联网合数据研究院研究及绘制 2020.5 50yc Inc0

双核心维持，城市间仓储市场差异大

导读：山东半岛城市群包括济南、青岛、烟台、淄博、潍坊等 17 个城市，是全国第三大经济强省山东省发展的重点区域，是我国北方地区和华东地区重要的城市密集区之一，是黄河中下游的出海口，同时又是距离韩国、日本最近的省份。如此得天独厚的地理位置和经济条件，注定仓储业能在山东半岛城市群“生根发芽”并“枝繁叶茂”。

图1：山东半岛城市群产业结构



图片来源：物联云仓

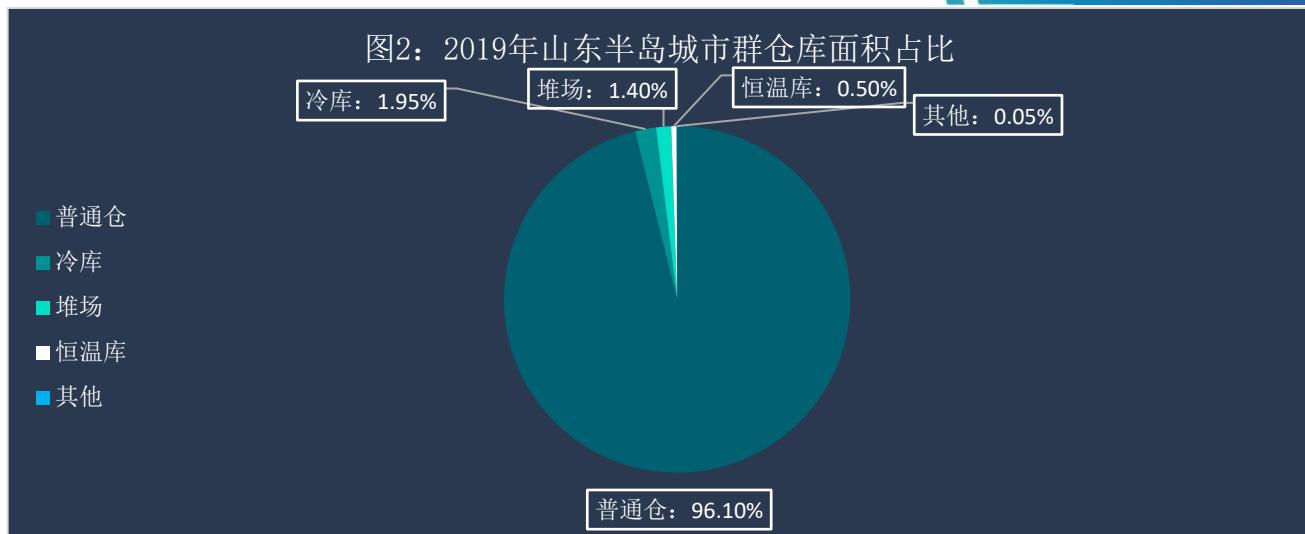
为了帮助大家更好的了解山东半岛城市群仓储市场情况，物联云仓作为全国性的互联网仓储综合服务平台，根据平台实时在线数据，全面梳理总结山东半岛城市群的仓储市场特点、仓储市场数据（仓储面积，仓库空置率，租金水平）及未来发展趋势等方面内容，为您提供参考。

一、山东半岛城市群仓储设施总体概况

(一) 仓储结构和面积情况

1.仓库结构

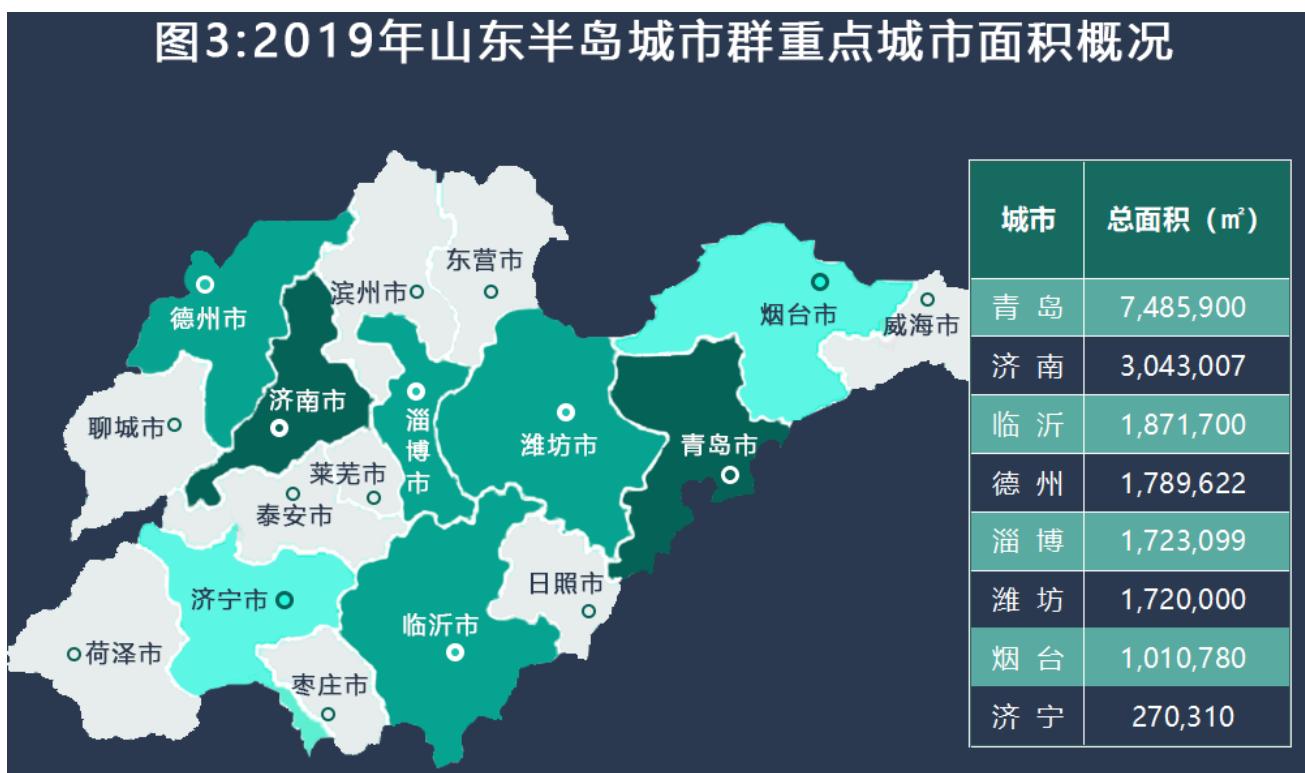
根据物联云仓在线仓库数据显示，截至 2019 年 8 月，山东半岛城市群总面积约为 2,045 万 m^2 。其中，普通库面积超 1,965 万 m^2 （占比 96.1%），冷库面积为 39 万 m^2 （占比 1.95%）。



数据来源: 物联网云仓

2.仓库分布

根据物联网云仓在线仓库数据显示, 截止 2019 年 8 月, 山东半岛城市群各城市中, 青岛 (748 万 m^3) 、济南 (304 万 m^3) 仓库面积有着绝对优势, 约占山东半岛城市群仓库总面积的 51.48%; 仓库资源分布较少的城市为烟台 (101 万 m^3) 、济宁 (27 万 m^3) 。



数据来源: 物联网云仓

3.在建仓情况

图 4: 2019 年山东半岛城市群在建仓情况

名称	仓库类型	面积 (m ²)	建成时间
青岛胶北大型高标丙二类仓储	普通仓-高台库	130,000	2019 年 08 月
临沂罗庄区高台库	普通仓-高台库	150,000	2019 年 09 月
济南高新区国际物流核心区仓库	普通仓-楼库	38,743	2019 年 10 月
淄博市临淄区辛店街道仓库	普通仓-平库	33,856	2019 年 10 月
济南空港区域高标准仓库	普通仓-高台库	90,000	2019 年 11 月
潍坊市标准双雨棚高台库	普通仓-高台库	60,000	2019 年 12 月
济南高新区高标准仓库	普通仓-高台库	143,100	2019 年 12 月
济南市高新区高标准仓库	普通仓-高台库	120,000	2019 年 12 月
日照空港经济开发区仓库	普通仓-平库	20,000	2019 年 12 月
烟台福山大型丙二高标库	普通仓-平库高台	100,000	2020 年 01 月
青岛西海岸新区高标库	普通仓-高台库	90,000	2020 年 03 月

信息来源：物联云仓

(二) 仓库租金分析

1. 平库租金分析

根据物联云仓在线仓库数据显示，截至 2019 年 8 月，山东半岛城市群平库平均租金为 15.93 元/m²·月。其中，济南、青岛平库租金较其他城市高，均超 17 元/m²·月，淄博、临沂平库租金较低，均低于 11 元/m²·月。

图5:2019年山东半岛城市群重点城市平库租金情况

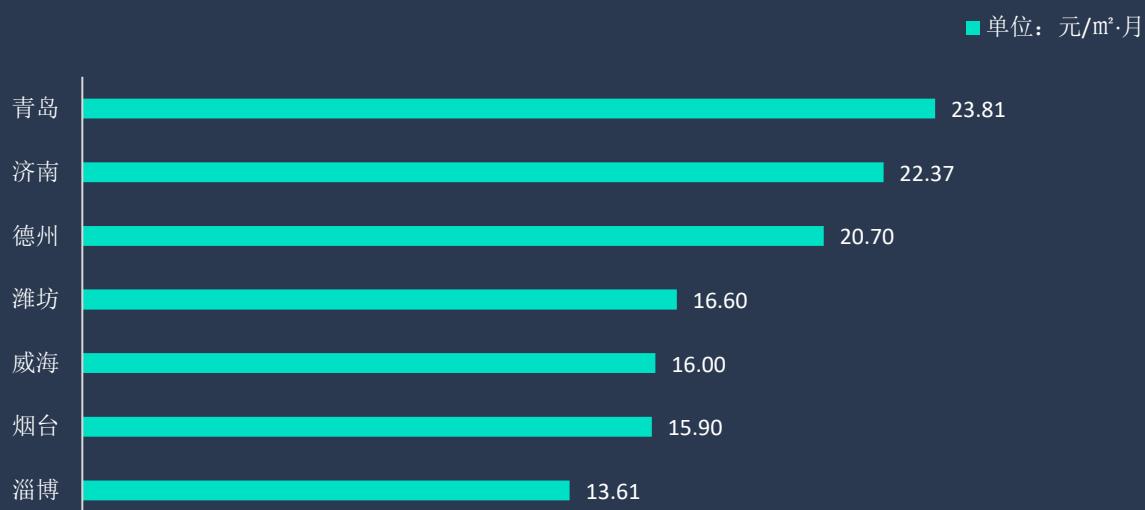


数据来源：物联云仓

2. 高台库租金分析

根据物联云仓在线仓库数据显示，截至 2019 年 8 月，山东半岛城市群高台库平均租金为 20.64 元/m²·月。其中，青岛、济南、德州高台库租金独高一格，均高于 20 元/m²·月；淄博高台库租金处于低位，为 13.61 元/m²·月。

图6:2019年山东半岛城市群重点城市高台库租金情况



数据来源：物联云仓

3. 楼库租金分析

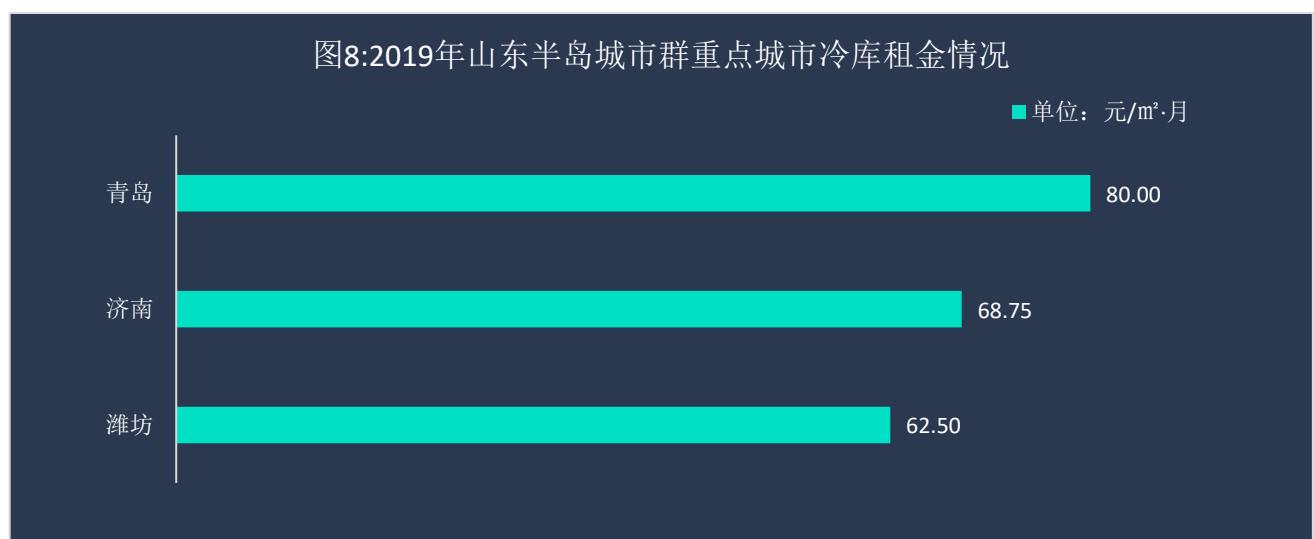
根据物联云仓平台在线数据显示，截至 2019 年 8 月，山东半岛城市群楼库平均租金为 17.35 元/㎡·月。其中，青岛、济南平均租金最高，均高于 19 元/㎡·月；临沂楼库平均租金较低，为 9.50 元/㎡·月。



数据来源：物联云仓

4. 冷库租金分析

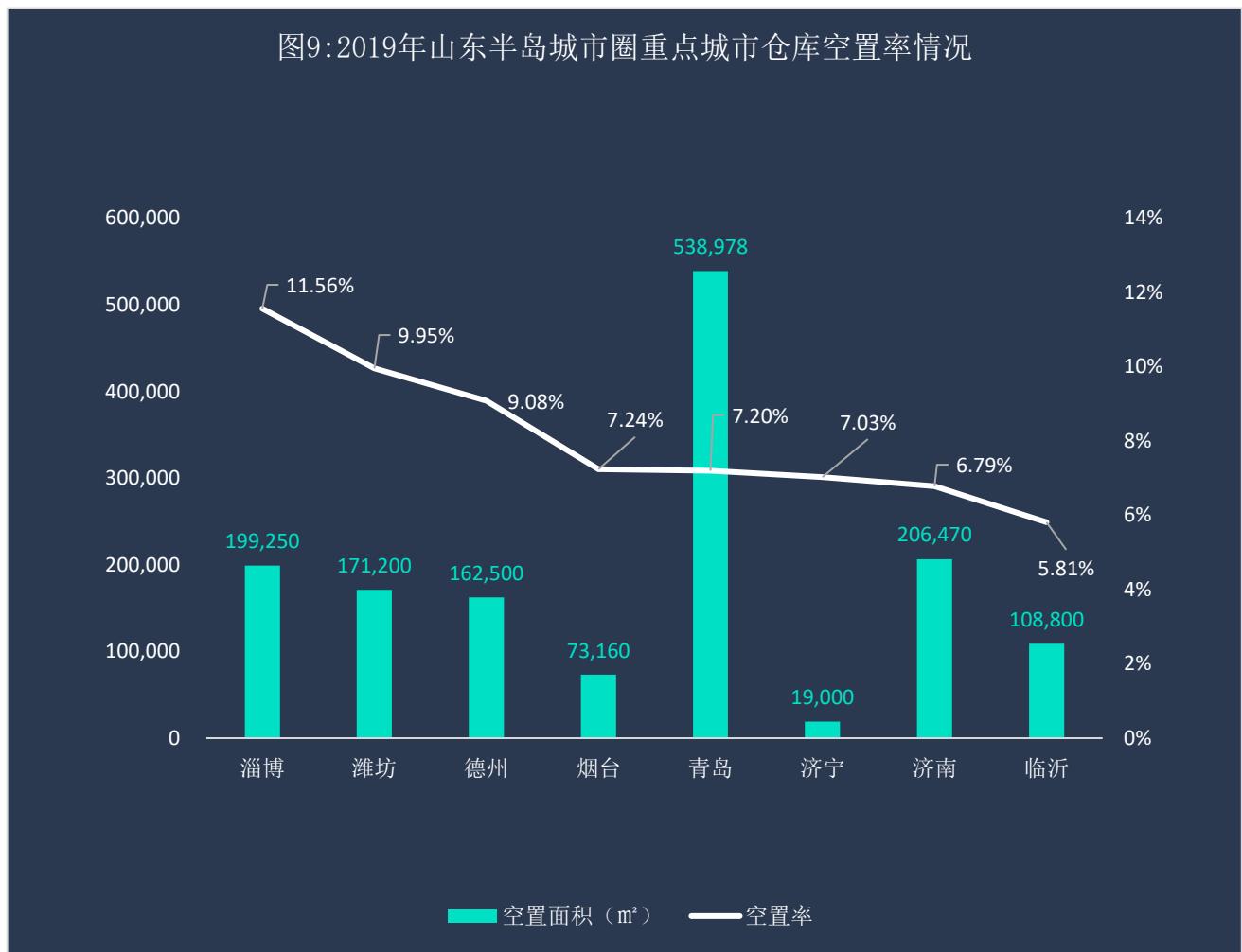
根据物联云仓平台在线数据显示，截至 2019 年 8 月，青岛冷库平均租金较高，为 80.00 元/㎡·月；潍坊冷库平均租金较低，为 62.50 元/㎡·月。



数据来源：物联云仓

(三) 仓库空置率分析

根据物联云仓平台在线数据显示，截至 2019 年 8 月，山东半岛城市群仓库空置面积为 186 万 m^2 ，平均空置率为 9.22%。其中，淄博仓库空置率最高，为 11.56%，临沂仓库空置率最低，为 5.81%。



数据来源：物联云仓

二、山东半岛城市群部分重点城市仓储市场分析——青岛

根据国家发展改革委、交通运输部关于印发的《国家物流枢纽布局和建设规划》显示，青岛被国家定义为港口型、空港型、生产服务型、商贸服务型国家物流枢纽承载城市。

图10：青岛各子市场普通仓平均租金及空置率



数据来源：物联云仓

在仓库供应方面，青岛近年来仓储设施供应主要呈现两个方向：一是当地企业，如和达地产、日日顺等，二是大型物流地产商，如普洛斯、平安等，但是就目前市场来看，青岛仓库供应还是以当地企业为主。据物联云仓城市经理调查分析，2019年青岛仓库设施整体供应将呈上涨趋势，一方面因2019年底胶东机场将投入使用，链接新机场跟青岛港之间，从3年前，普洛斯、传化、丰树、日日顺、宝湾等就相继在胶州投入或即将投入高标仓建设；另一方面，《中国-上海合作组织地方经贸合作示范区建设总体方案》在今年8月通过，《方案》指出将在青岛建设上合经贸示范区，预计未来将有大量冷链基地，高标仓在此布局。物联云仓城市经理还表示，预计2020年青岛高标仓，冷库存量会继续增加，而港口周边大宗商品仓库，将受政策及贸易影响，或有所波动。

在仓库需求方面，青岛仓库租户以家电家具行业为主，港口附近是大宗商品行业为主。据青岛统计局统计数据显示，2014年~2018年青岛社会消费品零售总额都稳中有增，带动青岛仓储需求的增长。就2019年来看，青岛仓储市场仍将处于供需两旺的状态。



数据来源：青岛市统计局

在区域选择方面，黄岛区因靠近港口且仓库聚集于此，成为大多外贸、进出口企业的首选区域。城阳区也因其交通优势和仓库资源丰富，成为大多数企业的优先选择。据物联网城市经理分析，随着胶州机场建成，未来几年胶州市也将成为仓库供需旺盛区域。

三、山东半岛城市群仓储市场发展特点

1. 仓储市场形成以青岛、济南为中心的“双核”格局

青岛、济南作为西部地区的经济高地，是众多企业华东地区战略的首选地。根据上文数据显示，在仓库面积方面，青岛（748万m²）、济南（304万m²）仓库面积有着绝对优势，约占山东半岛城市群仓库总面积的51.48%；在租金方面，青岛、济南各类型仓库租金相比城市群内其他地区独高一格。但是就目前来看青岛地区仓储设施处于供需两旺状态，而济南则由于城市规划需要，近两年政府持续推行老旧仓库、工业设施拆除、外迁政策，导致济南目前仓库呈现供不应求趋势，仓库需求也逐步向德州齐河县转移。

2. 经济分布不均，导致城市间仓库价格、空置率差异大

据山东省统计局数据显示，2018年山东半岛城市群GDP排名第一的青岛市GDP总额高达12,001.52亿元，而排名第五的淄博市GDP总额为5,068.35亿元，仅占青岛的50%左右，而排名第10的威海市GDP总额为3641.48，远远不到青岛的30%，经济分布不均成为山东半岛城市圈目前最显著的问题。据城市经理分析，因为经济原因，山东半岛城市群内各城市间仓库价格和空置率也相差甚大。例如青岛普通仓平均租金为19.51元/m²·月，而淄博普通仓平均租金为11.50元/m²·月，以1万m²普通仓为准，在青岛租仓相比淄博租仓，每月将多承担8万元左右的租金。



数据来源：山东省统计局

3. 仓储设施水平低，正处转型升级期

如上文所言，目前山东半岛城市群仓库供应以当地企业为主，大型物流地产开发商相对较少，因此山东半岛城市群仓储设施水平也相对较低。据物联网城市经理调查，目前大型物流地产开发商主要集中在青岛（普洛斯、丰树、宝湾、平安）、济南地区（普洛斯、丰树、宇培、安博）。

四、从《山东半岛城市群发展规划(2016-2030 年)》透视山东半岛城市群仓储市场未来发展

1.山东半岛城市群仓储市场的协调合作机制将逐步健全，仓储设施建设协调加强

《规划》明确,济南都市圈重点突出省会城市优势,强化与周边淄博、泰安、莱芜、德州、聊城等城市同城化发展,建设成为半岛城市群向中西部拓展腹地的枢纽区域。青岛都市圈重点发展蓝色经济,协同潍坊等城市一体发展,建设陆海统筹、具有较强国际竞争力的都市圈。积极培育发展烟威、东滨、济枣菏、临日四个都市区,推动区域设施共建、市场共育、服务共享、环境共保。加快提升沿海城镇发展带,优化培育济青聊、京沪、滨临、烟青、德东、鲁南等发展轴线,构筑“一带多轴”网络体系。这一系列措施无疑都在加强城市群内的协调合作能力,这或将改善目前山东半岛城市群内各城市仓储市场差异大的现状。

2.传统产业转型升级，带动仓储设施转型升级

《规划》提出,推动城市群产业协同发展。优化城市群产业结构,大力发展战略性新兴产业,做大做强现代服务业,推动传统产业转型升级。实施创新驱动战略,加快建设山东半岛国家自主创新示范区,实现“山东制造”向“山东创造”转变。如上文所述,山东半岛城市群目前仓储设施水平还是相对较低,但是随着传统产业的转型升级,势必对其前端配套的仓储设施标准提出更高的要求,这将倒推城市群内仓储业的转型升级。

3.交通短板逐渐补齐，仓储业竞争力进一步加强

《规划》提出完善城市群交通网络,构建城市群3小时交通圈、都市区节点县市1小时交通圈、设区市中心城区与周边县市1小时通勤圈。城市群交通网络,信息基础设施网络的逐步完善,将为各大企业降本增效带来直接的支撑,这或将吸引更多的物流地产商在此布局,将进一步加强山东半岛城市群内仓储业的竞争力。

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