

武汉 2019年区域仓储市场分析报告

城市圈

物联网云仓数据研究院研究及绘制 2020.5 50yc Inc0

武汉“一枝独大”，鄂州、咸宁成“后起之秀”

古人云“中原定，天下安”，中部地区从古至今都是国家的重要战略区域。武汉城市圈则是中部地区最大的城市组团之一，以最大城市武汉为圆心，覆盖黄石、鄂州、黄冈、孝感等周边 8 个大中型城市所组成的城市群，在我国中部战略发展中扮演着重要的角色。武汉城市圈占地面积不到湖北省三分之一，却集中了全省一半以上的人口和六成以上的 GDP 总量。近年来，随着仓储市场需求从东部沿海地区逐渐向中部地区转移以及国家宏观政策的支持，武汉城市圈仓储市场更是得到了前所未有的发展。

图1 - 武汉城市圈区域概况



*数据来源：湖北统计局

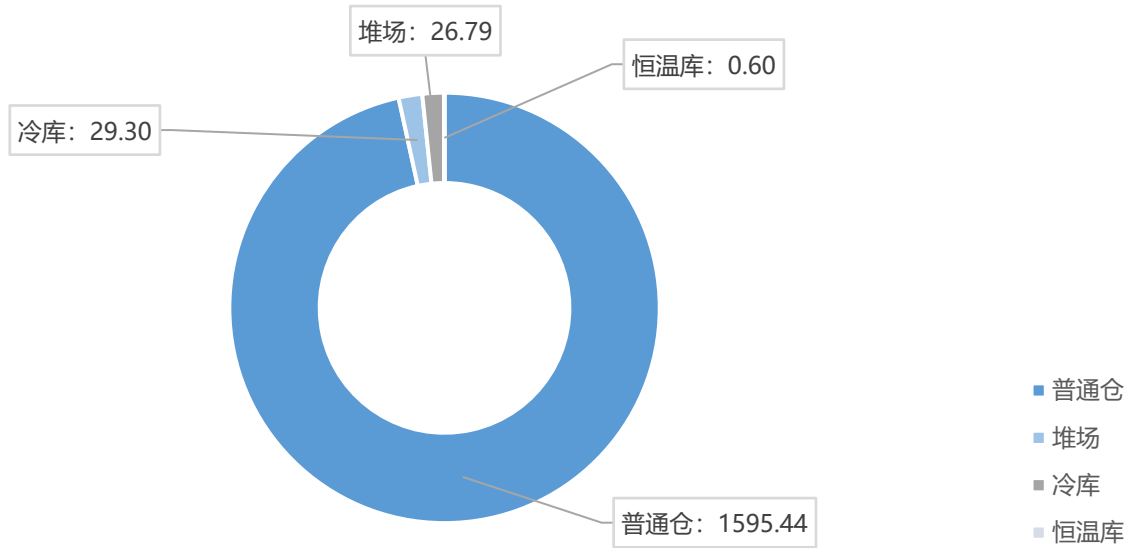
为了帮助大家更好的了解武汉城市圈仓储市场情况，物联云仓作为全国性的互联网仓储综合服务平台，根据平台实时在线数据，全面梳理总结武汉城市圈的仓储市场数据（仓库资源分布，仓库空置率，租金水平）、仓储市场特点及未来发展趋势等方面内容，为您提供参考。

一、数说武汉城市圈仓储市场总体概况

1.1 仓储数量和面积情况

根据物联云仓在线仓库数据显示，截至 2019 年 6 月，武汉城市圈在线仓库总面积约为 1652.13 万^m。其中，普通仓面积达 1595.44 万^m（占比 96.57%），冷库面积为 26.79 万^m（占比 1.62%）。

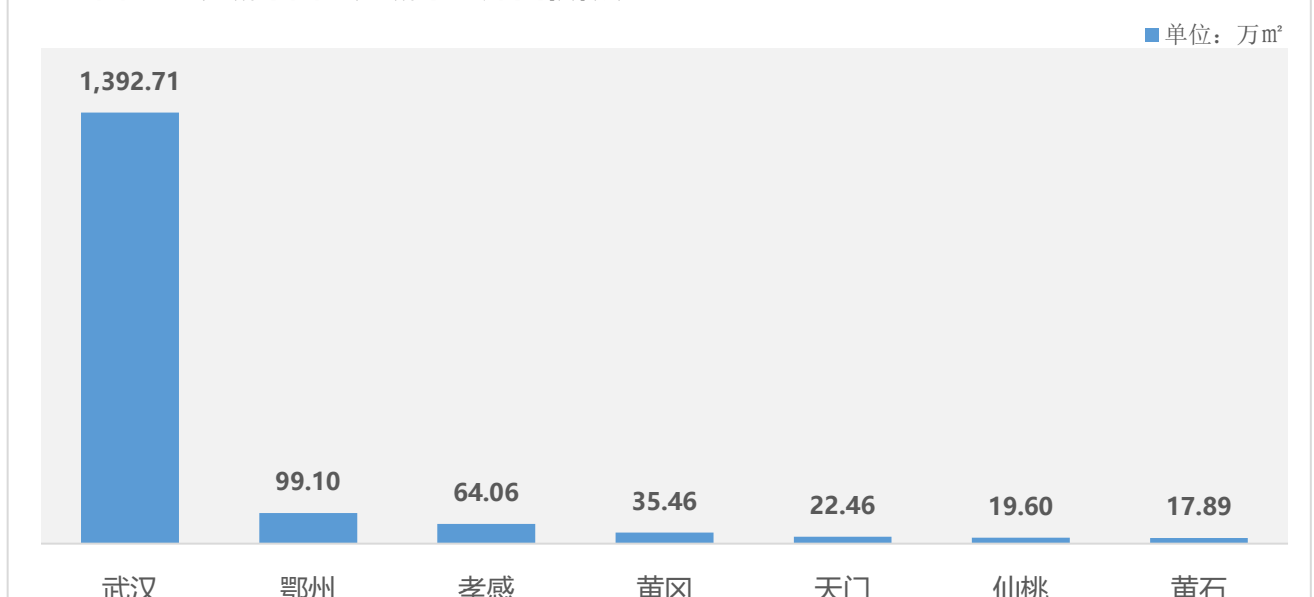
图2-武汉城市圈各类仓库面积概况（单位：万m²）



*数据来源：物联云仓 (www.50yc.com) 统计时间：截止 2019.6

根据物联云仓在线仓库数据显示，截止 2019 年 6 月，武汉城市圈各城市中，武汉仓库面积有着绝对优势，约占武汉城市群仓库总面积的 84.30%；仓库资源分布较少的城市为黄石（17.89 万 m²）、仙桃（19.60 万 m²）。

图3-武汉城市圈重点城市仓库面积概况

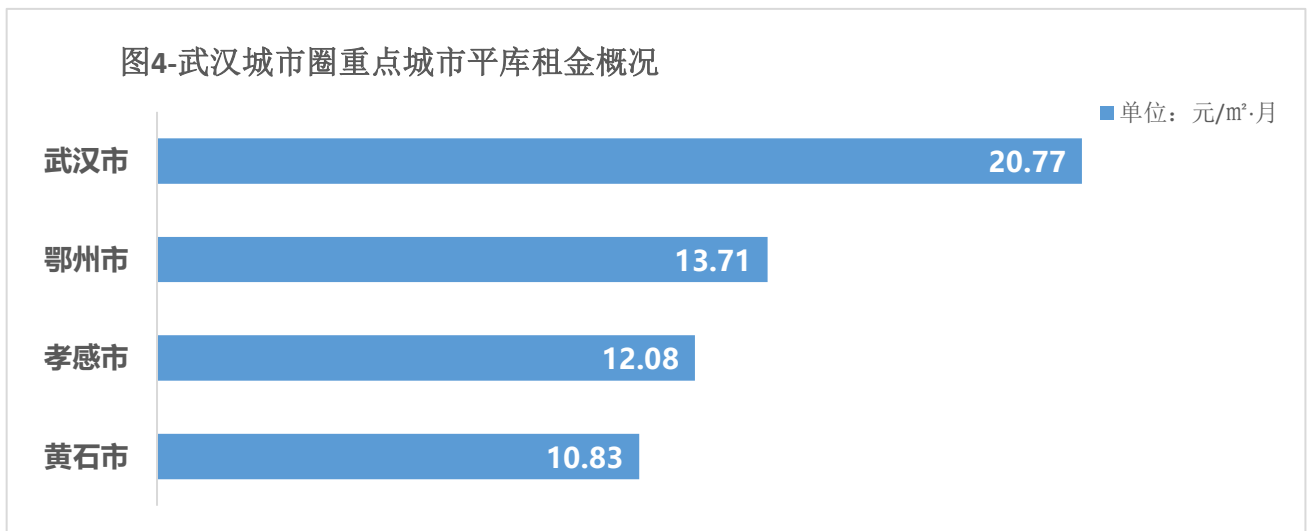


*数据来源：物联云仓 (www.50yc.com) 统计时间：截止 2019.6

1.2 仓库租金情况

1.2.1 武汉城市圈平库租金情况

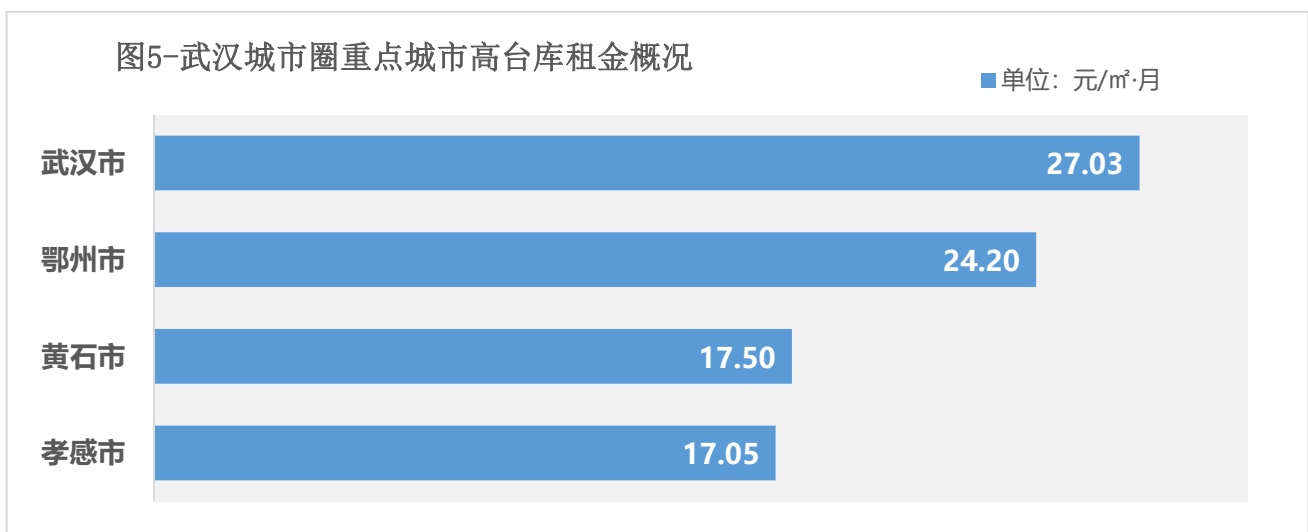
根据物联云仓在线仓库数据显示，截至 2019 年 6 月，武汉城市圈平库平均租金为 18.03 元/m²·月。其中，武汉平库租金较其他城市高，高达 20.77 元/m²·月；黄石市平库租金较低，低至 10.83/m²·月。



*数据来源：物联云仓 (www.50yc.com) 统计时间：截止 2019.6

1.2.2 武汉城市圈高台库租金情况

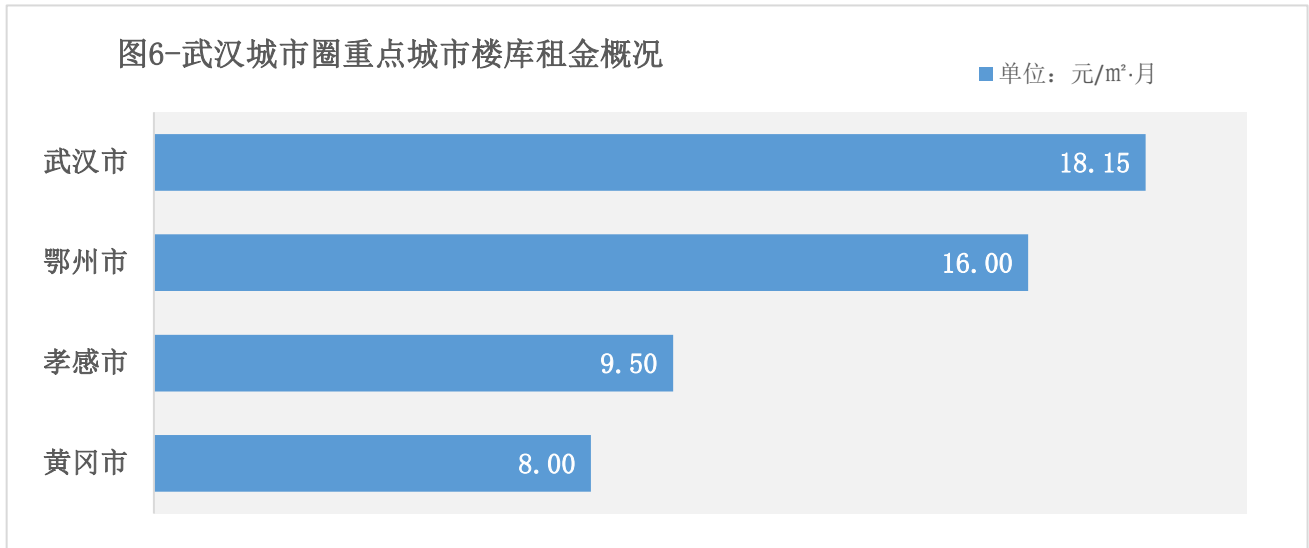
根据物联云仓在线仓库数据显示，截至 2019 年 6 月，武汉城市圈高台库平均租金为 26.19 元/m²·月。其中，武汉高台库租金独高一格，高达 27.03 元/m²·月；孝感、黄石高台库租金处于低位，均低于 18 元/m²·月。



*数据来源：物联云仓 (www.50yc.com) 统计时间：截止 2019.6

1.2.3 武汉城市圈楼库租金情况

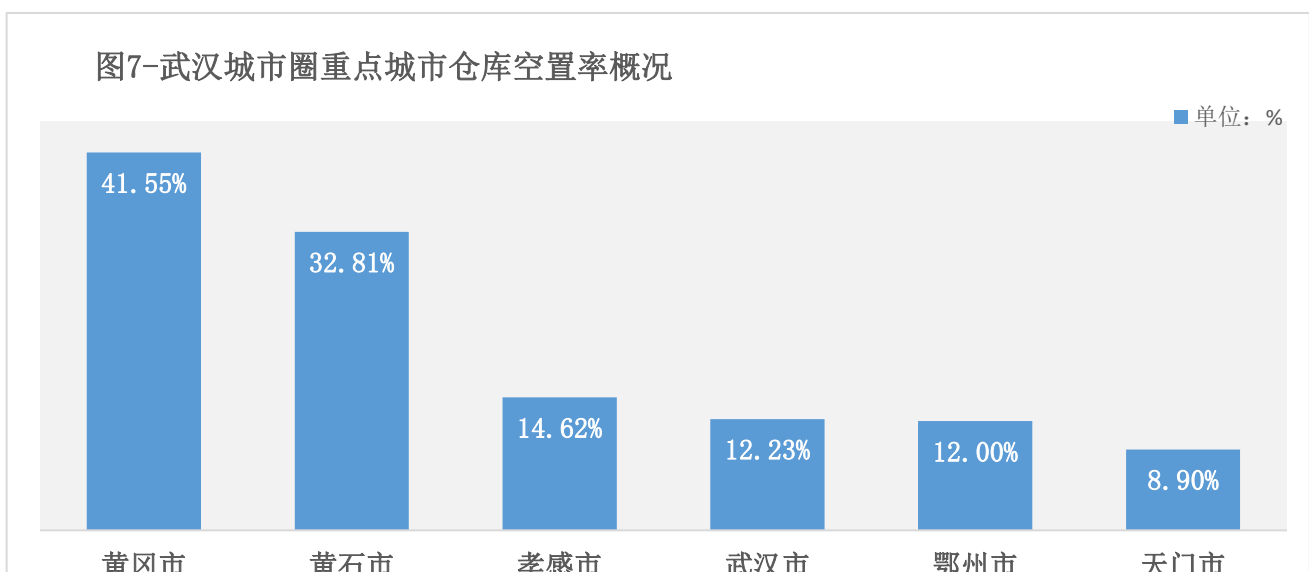
根据物联云仓平台在线数据显示，截至 2019 年 6 月，武汉城市圈楼库平均租金为 17.51 元/㎡·月。其中，武汉平均租金最高，高达 18.15 元/㎡·月；黄冈、孝感楼库平均租金较低，均低于 10 元/㎡·月。



*数据来源：物联云仓 (www.50yc.com) 统计时间：截止 2019.6

1.3 仓库空置率情况

根据物联云仓平台在线数据显示，截至 2019 年 6 月，武汉城市圈仓库可租面积为 213.16 万㎡，平均空置率为 12.90%。其中，黄冈市、黄石市仓库空置率最高，均高于 32%；天门市仓库空置率较低，低至 8.90%。



*数据来源：物联云仓 (www.50yc.com) 统计时间：截止 2019.6

二、重点城市仓储市场分析——武汉

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，武汉被国家定义为陆港型、港口型、生产服务型、商贸服务型国家物流枢纽承载城市。

在仓库供应方面，武汉仓库资源供应主要来自三个方向：一是武汉当地企业自建仓库；二是第三方物流地产开发商，如深国际、百利威、普洛斯、盈石等；三是电商自建仓库，如京东亚洲一号仓、江夏园区菜鸟物流园、东西湖区的苏宁物流基地等。据物联云仓城市经理分析，早先做好在武汉甚至中部地区市场布局的企业，已经在仓储市场就站稳了脚跟，而还没进入的企业，想要加入越发困难，成本也越来越高；同时，近年来武汉高标库逐渐被市场所接受，高标库供给成为近几年各大物流地产的重点方向，但是由于受到政策限制，企业拿地建仓困难，一定程度上限制了武汉仓储市场的发展。

在仓库需求方面，电商和第三方物流企业是武汉仓库租赁主力军，其中，电商行业对武汉仓储市场的影响尤其突出，所以在“6.18”或者“双11”之前1到2个月，电商行业提前布局临时仓库，这段时间，武汉仓储市场供应比较紧张，找仓比较困难，建议大家在这两个时段有租仓需求的客户需要提前准备。而在仓库类型方面，物联云仓城市经理分析，近年来武汉地区租户对于消防具备丙二类资质的高标仓库尤为青睐。在区域选择上，东西湖区因其发达的“五横五纵”交通网络格局以及优越的地理位置，成为武汉是仓储物流业发展最成熟，最活跃的地区，也是2019年仓库租户的首选区域。

三、武汉城市圈仓储市场发展特点

3.1 武汉“一枝独大”，对周边八市辐射带动作用较弱

从上文数据不难看出，无论是从仓库资源分布还是租金水平来看，武汉相较周边八市都独高一格，但是由于武汉仓储业还处于转型阶段，仓库水平差异较大，供需不平衡，目前对周边城市辐射带动作用相对较弱。但是，据物联云仓城市经理反映，近年来地级市咸宁和鄂州快速增长，不管是地区生产总值、财力，还是常住人口，都是保持快速增长势头，经济发展形势良好，成为继武汉之后，武汉城市圈内物流企业以及物

流地产商青睐的潜力区，顺丰货运枢纽机场选择在鄂州落地就是很好的证明，未来这两个城市仓储业或将得到快速发展。

3.2 仓库价格低于沿海地区，地理位置辐射全国

目前武汉城市圈以及整体中部地区的仓库价格比沿海低了不少，但是地理位置却辐射全国，很多拥有全国业务的企业都开始转向中部地区租赁仓库，导致包括武汉城市圈在内的华中地区仓储市场迎来了良好的发展机遇。

3.3 标准库修建如火如荼，仓储设施水平不断提高

目前武汉城市圈内仓储企业数量较多，特别是近年来，高标库逐渐得到市场认可，修建高标仓成为武汉城市圈内不少物流地产开发商的投资重点。据物联云仓城市经理表示，近期武汉城市圈就有不少标准库建成。标准库的建设规模不断扩大，这促进了武汉城市圈仓储设施水平不断提高。

3.4 交通基础设施体系不完善，限制仓储业的进一步发展

虽说近年来武汉城市圈以高速公路、港口、机场为重点，大力推动综合交通运输体系一体化，同时，积极建设武汉“1+8”城市圈1小时交通网，但是，如今武汉城市圈交通体系还是不完善，现在的武汉只开通四条城际铁路，其中开往武汉城市圈鄂西地区的只有汉孝城际，天门、仙桃以及潜江还未能与武汉取得直接联系。交通基础体系的完善是仓储业发展的重要支撑，由于目前武汉城市圈交通基础设施体系还在规划构建中，一定程度上限制了目前武汉城市圈仓储市场的发展。

四、武汉城市圈仓储市场发展展望

4.1 武汉部分危险品库、普通仓、堆场将外迁，部分中小型仓储区面临改造升级

根据《武汉市城市总体规划(2010-2020年)》显示，对于仓储用地布局，将丹池水、长丰等危险品仓库外迁至阳逻、北湖、左岭；对布局分散自动化程度低的普通仓库、堆场以及徐东路、二七路地区的国家大型储备、中转仓库逐步调整至新城或中心镇；重点建设滠口、青山、北湖、阳逻4个大型现代化仓储区；提

升、改造丹水池、走马岭、舵落口、沌口、金口、郑店等 6 个中小型仓储区。

4.2 政府鼓励重要交通走廊地区布局物流园、物流基地

根据《武汉城市圈总体规划纲要（2007-2020）》提出，铁路、高等级公路等交通走廊沿线地区鼓励发展物流园和物流基地等设施的布局。这一措施无疑会加强仓储物流设施与交通基础设施的联结度，增强武汉城市圈仓储市场的竞争力。

4.3 传统制造业向先进制造业转型，仓储设施需求标准将提高

根据《武汉城市圈总体规划纲要（2007-2020）》指出，将加速改造提升冶金、机电、化工、建材、轻纺、食品等传统制造业向先进制造业发展，同时重点发展光电子信息、生物医药、新材料等高新技术产业。随着武汉城市圈工业的优化升级，无疑会对仓储设施提出更高的要求，这也倒逼仓储行业转型升级以满足市场需求。

4.4 打造一小时高效物流圈，武汉城市圈内仓储市场将进一步融合

根据《武汉城市圈总体规划纲要（2007-2020）》提出，基本建成武汉城市圈域内一小时高效物流服务圈，面向省内和周边城市的 3~6 小时物流圈，面向全国大多数 8~10 小时物流服务圈；同时，重点建设武汉物流基地、黄石枢纽物流基地、鄂黄（州）枢纽物流基地、咸宁、仙桃及孝感综合物流基地。这一措施将促进武汉城市圈内仓储业协同发展，加强圈内与圈外仓储市场的融合，同时基地建设也将进一步扩大武汉城市圈仓储市场的规模和影响力。

表 8-武汉城市圈物流基地建设规划表

名称	位置	功能	规模及建设情况
后湖-丹池综合物流基地	武汉市江岸区	以生产资料与汽车服务业为主的 配送型物流园区	占地面积 4000 亩，由丹池物流基地、竹叶山市场群、后湖汽车商贸城及武汉出版物流中心组成

汉西物流基地	硚口区西汉正街	华中地区最大的集交易、仓储、配送、运输、信息为一体的建材集散型物流基地	规划占地 1000 多亩
东西湖物流长廊	武汉东西湖区, 沿 107 国道至京珠高速立交, 长约 10 公里	舵落口基地以区域型农产品加工集散与配送服务的城市配送型物流园区; 高桥基地为公共型物流中心与区域性配送中心	舵落口基地规划面积 5740 亩; 高桥基地规划 2500 亩
阳逻港现代物流基地	武汉市外环阳逻大桥附近	面向国际, 以集装箱转运为主体、具有多式联运功能与强大集散力的现代物流基地	规划面积 5000 亩, 包括阳逻港国际物流园、华中商贸物流园等
沌口汽车物流基地	武汉沌口经济开发区	以汽车物流为核心功能, 涵盖整车分拨、零部件采购、仓储、分拨、汽车信息、零配件加工及配送的全国性汽车物流园区	郭徐岭物流中心、万商云集物流中心、华中商贸园、海天汽配大世界、龙阳汽车工贸中心、沌口开发区大件通用码头、汉阳集装箱港区
关山转运型物流基地	东湖高新开发区	服务于高兴技术产业和新型工业的配送型物流基地	关山物流园, 建设面积 3.5 万 ^m ²
武汉航空机场(国际)物流基地	以天河机场为基地, 以宜昌、襄樊、荆州支线机场为网络	华中地区最大的具有保税功能的国际航空物流中心	第二航站楼 (8 万 ^m ²), 货运仓库 (1.6 万 ^m ²)

白沙洲农产品 物流基地	洪山区	以蔬菜、果品、水产为主的农产品 物流中心	以现有的白沙洲农副产品大市场 及铁路专用线与仓库等设施为依 托，规划占地 1500 亩
黄石枢纽物流 基地	黄石市区	转运型物流基地	包括棋盘深水港、城西物流中心、 团城山物流中心、万吨冷藏中心、 鄂东汽车交易市场等
鄂黄枢纽综合 物流基地	鄂州、黄州区	服务于优质农产品加工和劳动密 集型产业的鄂东农产品配送及加 工型物流基地	黄冈贸易市场、黄冈物流配送中 心等
咸宁枢纽特色 农产品物流基 地	咸宁市区	以水产、蔬菜等农副产品为主	咸宁温泉农副产品批发市场、咸 宁新区农副产品批发交易市场
仙桃枢纽综合 物理基地	仙桃市区	以纺织、服装、精细化工、医药卫 材、优质农副产品加工为主	汉江水产品大市场、汉江农产品、 棉花大市场、江汉物流配送中心 等
孝感鲜活农产 品物流基地	孝感市区	面向北方市场的水产品及鲜活农 产品转运型及配送型物流基地	以南大市场为主体

*表格内容来源：《武汉城市圈总体规划纲要（2007-2020）》

以上就是关于武汉城市圈仓储市场的分析，不难看出，目前整个圈内仓储市场以武汉为中心，但不乏像鄂州、咸宁这样的“后起之秀”。同时，随着政策规划支持，以及仓储物流企业的战略布局，武汉城市圈仓储市场将在未来得到长足的发展，我们拭目以待。

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。