

# 上海 2019年中国城市仓储市场报告

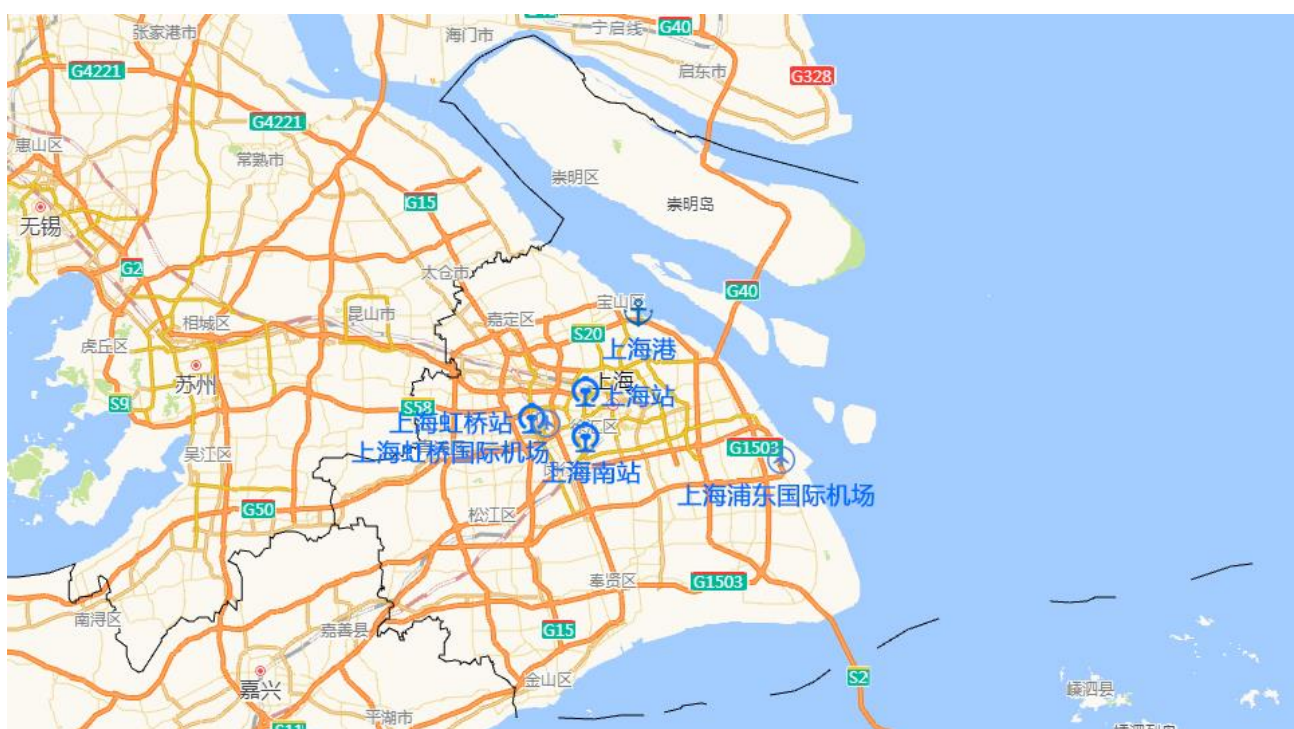
随着中国经济发展进入新阶段，加之国家大力推进仓储物流行业发展，中国已成为仓储业发展最热的国家之一。作为中国经济、金融、贸易、航运、科技创新中心的上海，毋庸置疑在仓储业发展方面也铆足了劲儿。在过去五年发展中，上海交通设施网络日趋完善，仓储市场主体集聚壮大，市场环境也在逐渐优化。但是在发展的同时，上海仓储业发展也面临一系列问题，如物流园区规划落地难、仓储用地供应有限、税收政策严苛、仓储成本居高不下等等。

为了帮助大家更好的了解 2019 年上海市仓储市场情况，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，结合政府部门及行业协会等发布的权威信息，全面梳理上海市通用仓储市场背景、现状，分析上海市通用仓储市场存在机遇和挑战，预测上海市通用仓储市场未来发展趋势，为您提供参考。

## 一、仓储市场发展背景

### (一) 城市区位：地理位置独特，交通运输网络完善

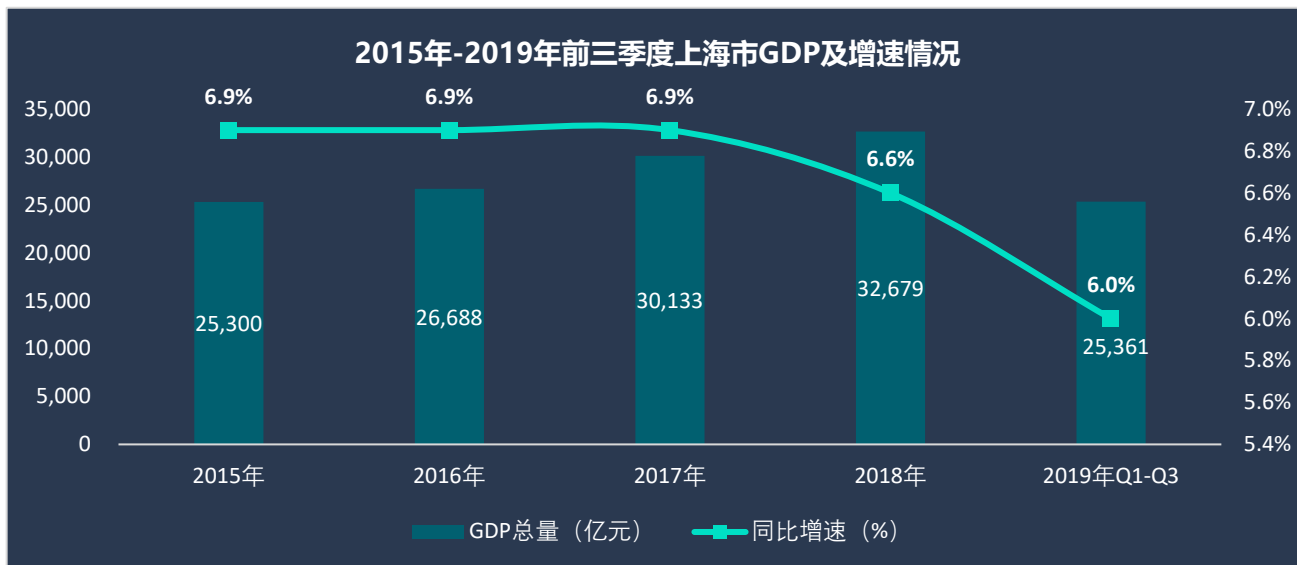
上海地处长江入海口和中国沿海经济带的地理中心，具有中国其他城市难以比拟的区位优势，而且上海是远东地区商贸的节点和要素集散地，已经具备全球城市的基本框架。同时，上海已形成由铁路、水路、公路、航空、轨道等 5 种运输方式组成的超大规模综合交通运输网络。



图片来源：物联云仓

### (二) 经济发展：GDP 稳居全国之首，经济运行总体平稳

就近五年来看，上海 GDP 生产总值稳居我国各城市之首，增速一直保持在 6%左右，运行平稳。从 2019 年前三季度来看全市生产总值比去年同期增长 6.0%，增速比上半年提高 0.1 个百分点。



数据来源：国家统计局

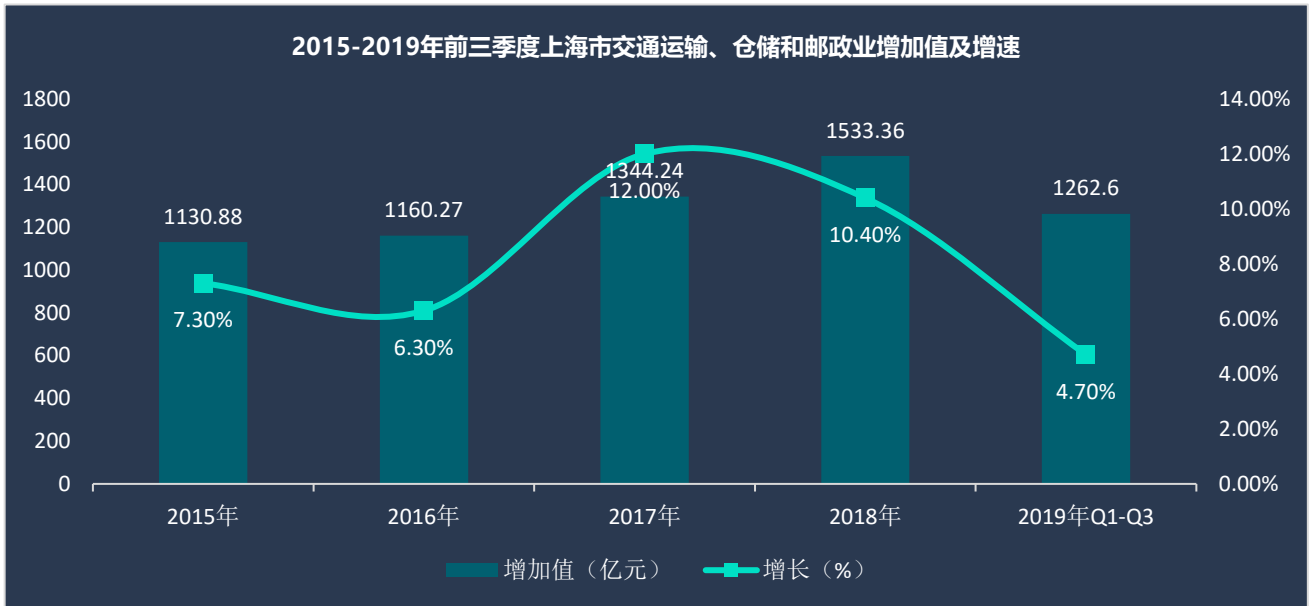
### 2015年-2019年前三季度全国GDP前十城市排行 (单位：亿元)

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

### (三) 产业发展：现代服务业发展快，交通运输、仓储和邮政业平稳增长

2019 年前三季度上海市现代服务业发展较快，第三产业增加值 18,318.31 亿元，增长 8.9%。第三产业增加值占全市生产总值的比重为 72.2%，比去年同期提高 2.6 个百分点。其中，交通运输、仓储和邮政业增加值 1,262.60 亿元，增长 4.7%。



数据来源：国家统计局，物联云仓整理

### (四) 城市定位：具有全球影响力的国际物流枢纽城市和供应链资源配置中心

根据《上海市“十三五”物流业发展规划》指出，到 2020 年，全面构建高效链接全球、服务辐射全国、线上线下联动的开放式、一体化物流业发展新格局，吸引一批全球运作的跨国公司物流总部、大型物流企业总部和物流研发中心集聚，形成体现“智慧互联、高效便捷、绿色低碳、高端增值”特征的物流业发展新模式，实现物流业对建设“四个中心”和社会主义现代化国际大都市目标有力支撑，对更高水平小康社会生活充分保障，成为具有全球影响力的国际物流枢纽城市和供应链资源配置中心。



数据来源：物联云仓

## 二、上海市通用仓储市场发展现状

### (一) 上海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 12 月，上海市仓库总面积达到 1,312.53 万 $\text{m}^2$ 。其中，上海市普通仓面积达 1,251.97 万 $\text{m}^2$ ，占上海市仓库总面积的 95.39%。上海市普通仓资源主要分布在浦东新区，约占整个上海市普通仓总面积的 29.90%；金山区、普陀区普通仓资源分布较少，仅占上海市普通仓总面积的 6.28%。



## 2019年上海市子市场通用仓库资源分布情况

■ 单位：m<sup>2</sup>



浦东新区	3,743,583
奉贤区	1,951,740
青浦区	1,906,629
嘉定区	1,396,715
松江区	1,323,129
宝山区	765,885
闵行区	599,206
金山区	470,155
普陀区	315,949

数据来源：物联云仓

### 【云仓解读】

上海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，但是就当前市场来看，上海市仓库供应还是以大型物流地产商开发为主，且大型物流地产商在上海各重点区域的设施布局相对均衡。

2019年受国内外经济环境影响，上海仓库新增供应增速减缓，通用仓库资源供应情况仍然维持供不应求状态，预计未来两年上海仓库租赁需求会进一步增加，供不应求状态仍将延续。同时受政府规划影响，上海部分不属于104板块的区域物流园未来或将面临拆迁风险，嘉兴、太仓等周边地区将成为主要承接地。

## 上海 8 个大型物流园区及定位概览



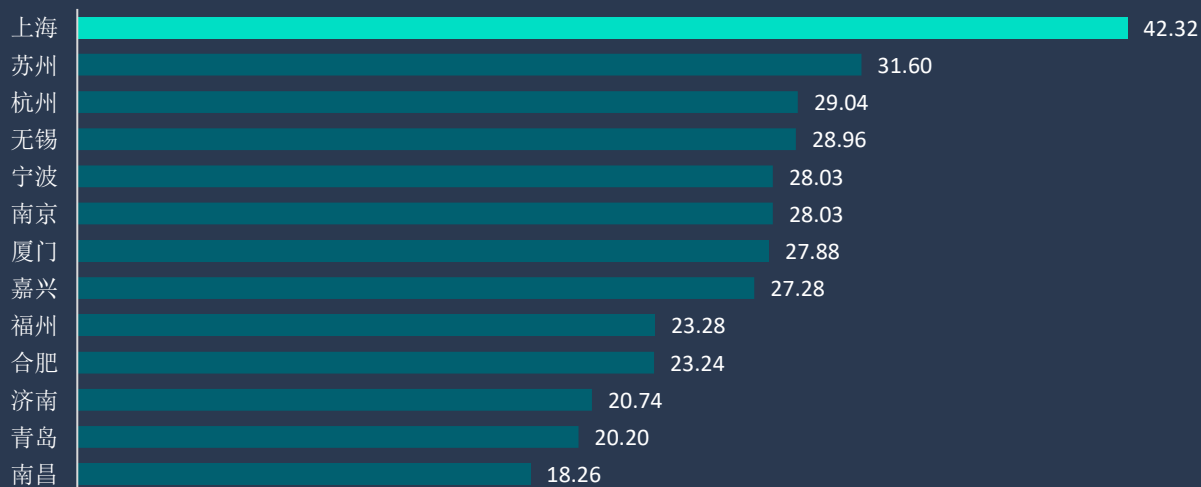
图片来源：物联云仓

### (二) 上海市仓库租金情况

据物联云仓在线仓库数据显示，截至 2019 年 12 月，上海市普通仓平均租金为 42.32 元/m<sup>2</sup>·月，就全国范围而言，上海市普通仓平均租金远高于全国普通仓平均租金（25.10 元/m<sup>2</sup>·月）；就华东地区而言，上海市普通仓平均租金在华东地区独高一格，位于华东地区普通仓平均租金第一梯队。

### 2019年华东地区重点物流枢纽城市普通仓租金

(单位: 元/㎡·月)

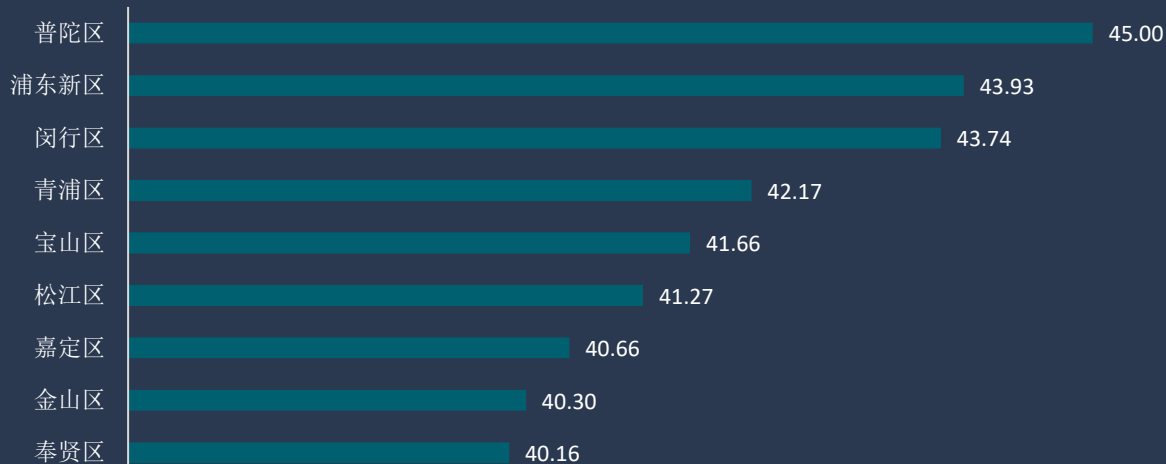


数据来源: 物联云仓

据物联云仓在线仓库数据显示, 截至 2019 年 12 月, 上海市普陀区普通仓租金独高一格, 达 45.00 元/㎡·月; 奉贤区、金山区普通仓租金较低, 均低于 40.50 元/㎡·月。整体来看, 上海市各区域间普通仓平均租金差异不大。

### 2019年上海市重点区域普通仓租金情况

(单位: 元/㎡·月)



数据来源: 物联云仓

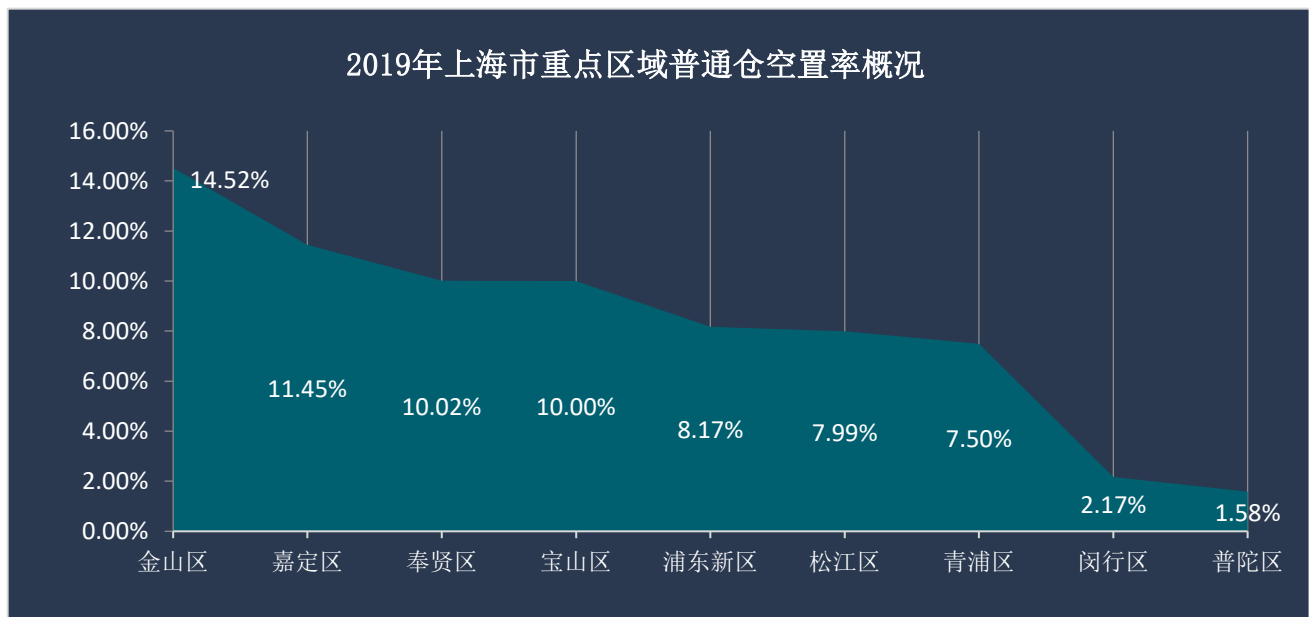


### 【云仓解读】

上海仓库租户主要以第三方物流、电商行业为主、高附加值生产企业为辅。由于租户对租仓成本比较看中，租户租仓首要考虑仓库租金，其次是地理位置。2019 年上海仓库租金基本保持平稳，无较大市场波动。预计未来上海仓库租金短期内不会呈现很大涨幅，依然保持平稳。在区域选择方面，浦东新区、奉贤区、松江江、青浦区、嘉定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）上海市仓库空置率情况

据物联网云仓在线仓库数据显示，截至 2019 年 12 月，上海市普通仓可租面积 146.21 万㎡，平均空置率为 11.68%，与全国普通仓平均空置率（11.36%）水平基本持平，仓库资源基本能满足当地需求。其中，上海市金山区仓库空置率相对较高，高达 14.52%；闵行区、普陀区仓库空置率较低，均低于 3%。



数据来源：物联网云仓

### 【云仓解读】

上海属于一线城市，市场较成熟，仓库空置率常年保持低位，随着 2019 年下半年有电商节日、双十一、双十二、春节等促销节日来临，上海通用仓库资源更为紧张，其中无税收要求的高标仓备受租户青睐。预计未来随着上海城市规划推行，经济发展，未来两年上海仓库空置率还会有所降低。

### 三、上海市通用仓储行业发展特点总结

上海市通用仓储市场供不应求，仓储用地逐渐收紧；通用仓库租金基本保持平稳；仓库开发商以主流物流地产商为主，客户主要以第三方物流、电商、高附加值生产企业为主；整体仓储市场处于由成熟转向优化升级阶段。

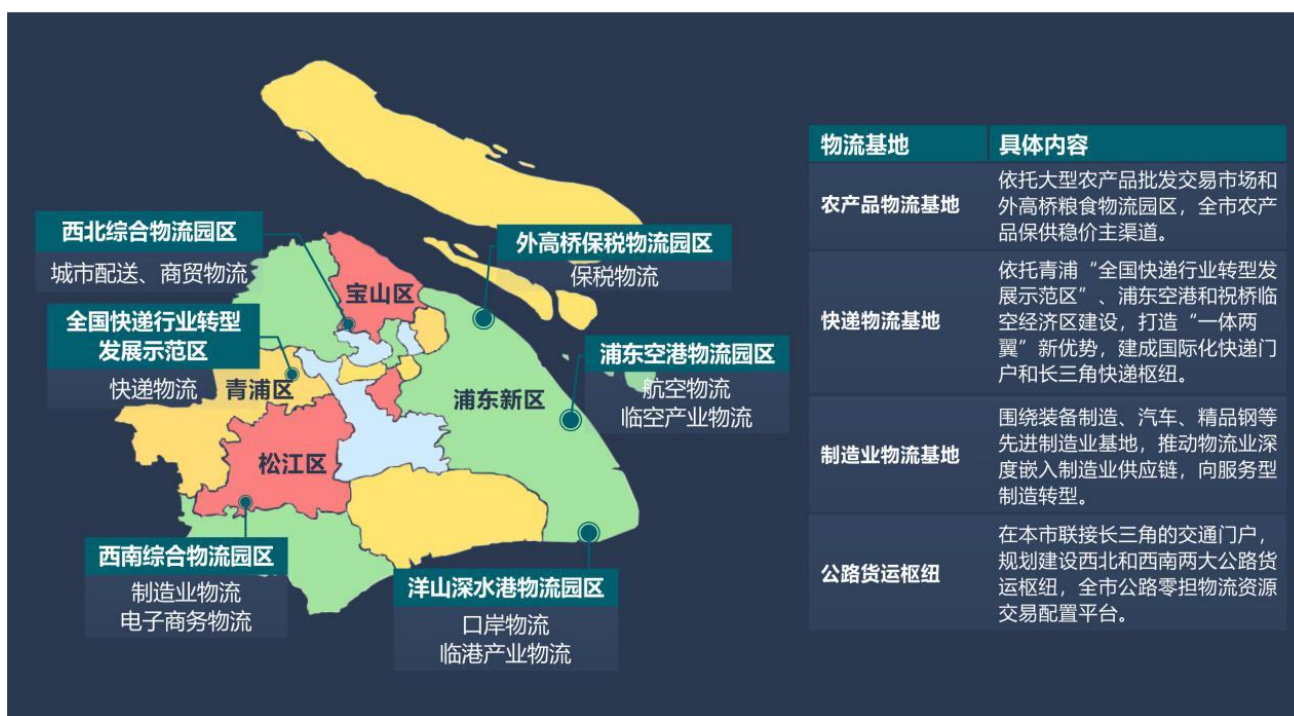
### 四、上海市仓储业未来发展趋势分析

从《上海市现代物流业发展“十三五”规划》（以下简称《规划》）透视，未来上海市仓储业发展有如下几个趋势：

（一）空间布局：五大重点物流园区+四类专业物流基地

《规划》指出，将打造由五大重点物流园区（外高桥、深水港、浦东空港、西北、西南）、四类专业物流基地（制造业、农产品、快递、公路货运）为核心架构的“5+4”空间布局。

上海“十三五物流规划”物流空间布局情况



图片来源：物联云仓

## (二) 打通主要物流枢纽间连接通道，实现物流服务畅通高效

《规划》指出，发展公路、铁路、内河、海运、空港相衔接的多式联运，促进多种运输方式的顺畅衔接和高效中转，打通主要物流枢纽间连接通道，实现物流服务畅通高效。



## (三) 推动区域物流一体化，全面提升上海物流业对内开放深度

《规划》提出，鼓励本市港口、机场、物流园区与沿江和长三角地区开展物流合作，支持上海物流企业“走出去”，以资本、管理、技术输出等方式，构建跨区域物流网络。深化完善长三角地区物流合作机制，放大长三角地区“物流日”活动示范效应；支持社会组织开展跨区域合作，搭建物流业合作交流平台。加快长三角地区物流市场一体化，推动物流跨区域协同监管，开展物流标准共推、物流信息共享、物流诚信共建。

## (四) 完善物流标准体系，推动重点领域物流标准化建设

《规划》指出，支持仓储设施、搬运工具、配送工具、装卸货站点等公共基础设施设备的标准化建设和改造，实施农产品、食品、药品、危化品和生鲜电商等领域的包装、设备设施标准化改造升级。积极承担国家物流标准的制定，加快物流信息、快递、冷链等本市重点物流领域的地方标准制修订。继续深化开展物流企业服务标准化试点。

#### (五) 加强资金投入和人才培养，为仓储物流业发展提坚实有力保障

《规划》指出，继续通过政府性投资对物流业重点领域和薄弱环节予以支持，引导社会资本进入物流领域；鼓励“互联网+”物流商业模式创新，引入天使投资、私募股权投资、风险投资等市场化资本，改善企业快速成长融资环境。创新和完善具有国际竞争力的人才制度，打造国际化高端物流人才集聚高地；发挥上海物流领域教育科研优势，吸引集聚国内外物流智力资源，建设具有国际影响力的物流智库；鼓励学校、政府部门、科研院所、社会组织、企业共同参与，建立产学研用一体化人才培养机制；引导和鼓励学校针对上海物流需求，在物流配送、智慧物流、航运物流、电子商务物流等领域开设专业课程；加强物流业从业人员职业技能培训。

综上，上海市仓储业长期处于仓储资源供不应求状态，就未来发展来看，由于政府对仓储用地管控趋严，同时上海市城市规划建设也在逐步推进，未来随着城市功能的转型升级，上海市仓储业或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。