北京，一座在仓储物流人眼中充满着希望与绝望、期待与失落、压力与动力、机遇与挑战的城市。北京自古以来是我国华北地区重要的物流枢纽，具有 2500 多年历史的京杭大运河就是以北京作为始发地；古人要想“闯关东”进东北，北京也是必经之地……现代北京作为全国的政治、文化中心和国际交往中心，更是仓储物流企业必争之地。但是正值中国仓储物流发展黄金时期，北京却好似一位“局外人”，从 2014 年至今，北京物流功能不断疏解，物流企业、仓储设施不断外迁。那么，现如今北京的仓储业现状如何？2019 年北京仓储业又如何发展呢？

为了帮助大家更好的了解北京地区仓储市场情况，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，全面梳理总结北京地区通用仓储面积，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。

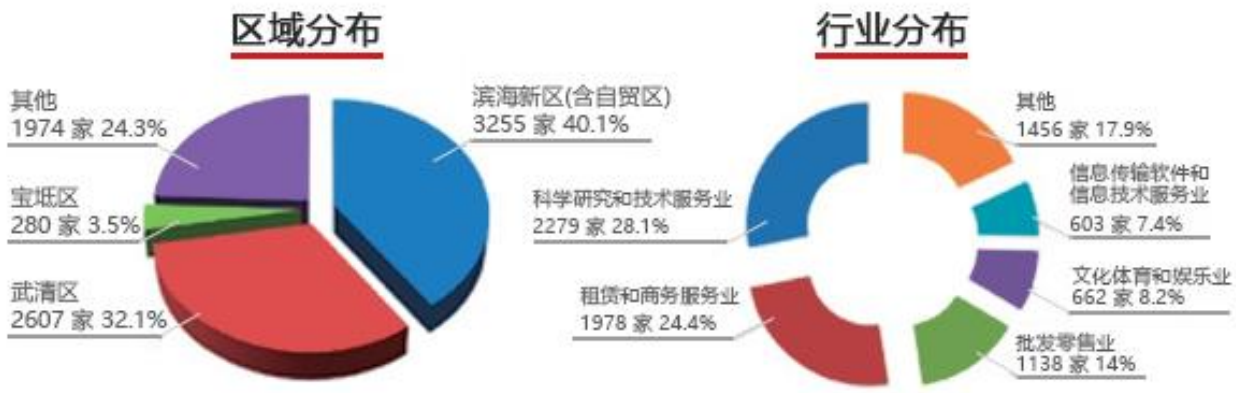
一、北京通用仓库面积分析

据物联云仓在线仓库数据显示，截至 2019 年 9 月，北京地区普通仓总面积达到 629 万㎡，其中普通仓可租面积达 71 万㎡。北京普通仓储资源主要集中在顺义区（185 万㎡）、通州区（133 万㎡）、大兴区（130 万㎡），三个区域面积占北京市普通仓总面积的 71.44%。

二、北京仓库空置率情况分析

据物联云仓在线仓库数据显示，截至 2019 年 9 月，北京市普通仓库可租面积 71 万㎡，平均空置率为 11.43%，低于全国普通仓平均空置率（12.31%）水平，仓库资源趋于紧张。其中，昌平区、大兴区仓库空置率最低，均低于 5%，一库难求；丰台区、海淀区仓库空置率最高，均高于 12%，仓库资源基本能满足本区需求。

【云仓解读】：近年北京疏解非首都功能，外迁及拆除了部分仓储设施，同时，政府对仓储设施用地批复趋严，企业拿地建仓困难，仓库资源紧张的情况愈发严重。据城市经理分析，随着北京部分仓储物流企业的外迁，北京物流功能将渐渐弱化，天津、河北等北京周边城市仓储物流功能得到发展，其中，天津有成为华北地区仓储物流中心的趋势。据天津日报发布的《北京来津（或在津投资）企业发展状况调查报告》显示，2016 年至 2018 年上半年北京来津经营（或在津投资）企业 8116 家，天津成为有效疏解北京“非首都核心功能”的首选之地。



图片来源：天津日报

三、北京仓库租金情况分析

据物联云仓在线仓库数据显示，截至 2019 年 9 月，北京市普通仓平均租金为 40.91 元/㎡·月，远高于全国普通仓平均租金（24.08 元/㎡·月）。其中，海淀区普通仓平均租金独高一格，为 49.36 元/㎡·月；昌平区普通仓平均租金较低，为 29.25 元/㎡·月。

【云仓解读】：由于近年来北京仓库火灾频发，政府逐渐加大仓库专项整治，同时因北京非首都功能疏解造成北京仓库资源紧张，使得北京地区合规仓库需求迅速上涨，一度形成供不应求的局面。据物联云仓城市经理表示，目前北京地区丙一类仓库紧缺，供需不平衡，也产生了外溢效应，带动北京周边城市如天津、廊坊等区域性仓储市场租金价格的上涨。

四、2019 年北京仓储业的发展趋势分析

1、政府将继续推进疏解北京非首都功能，北京物流功能继续弱化

根据《2019 年北京市政府工作报告》内容显示，2018 年北京退出一般制造业企业 656 家，疏解提升市场和物流中心 204 个。2019 年，北京将持续深化违法建设治理，坚决完成拆违 4000 万平方米、腾退土地 4000 公顷。此外，北京将依法推动 300 家以上一般制造业企业退出，有序疏解提升市场和物流中心 66 家。同时《报告》显示，政府将持续深化违法建设治理，加大建筑垃圾资源化利用，按照“场清地净”标准拆违腾退土地 4000 公顷。这也意味着 2019 年政府将进一步拆除大量违建仓库。

2、2019 年北京仓储市场趋于平稳，价格或将有小幅度下降

伴随着北京非首都功能疏解逐渐接近尾声，仓储物流企业陆续迁出北京，北京仓储市场相较 2018 年将逐渐趋于稳定。但是北京仓库租赁价格就全国看来长期居于高位，租赁成本过高，让不少企业选择在北京周边城市租赁仓库，例如石家庄、廊坊、天津、保定等。物联云仓城市经理分析，成本过高，或将导致 2019 年北京市仓库租赁价格有小幅下降。

3、政府鼓励高精尖企业发展，仓储设施标准进一步提高

从《2019 年北京市政府工作报告》中不难看出，政府从人才、技术、基础设施建设等等多方面鼓励高新企业发展，例如，新能源智能汽车、医药健康、机器人和智能制造等等。未来无疑会有更多高精尖企业入驻和发展。而这些企业都对配备的仓库有更高的要求，也推动北京仓储业的进一步升级优化。

4、商业设施和仓储物流设施的界限模糊化，前置仓迎来大发展

随着生鲜、即时配送的发展，北京主城区内原有的批发市场和仓库被逐步清退，北京前置仓模式得到了快

速发展，比如京东生鲜、苏宁小店等等在北京市“遍地开花”，小编预测未来北京地区的商业设施如商铺、商住房等会成为仓库的一个变体，商业设施和仓储物流设施的界限模糊化，前置仓模式将进一步扩展。

5、北京未来作为空港型国家物流枢纽承载城市，货运偏高端物流

据 2018 年 12 月 24 日，国家发展改革委和交通运输部联合印发《国家物流枢纽布局和建设规划》指出，根据类型和功能定位将国家物流枢纽分为陆港型、港口型、空港型、生产服务型、商贸服务型和路上边境口岸等 6 种类型，北京仅作为空港型国家物流枢纽承载城市。意味着北京将着重发展机场货运功能，但空港偏高端物流。

以上就是关于 2019 年北京仓储市场的分析，从以上不难了解，北京疏解非首都功能，一方面对于仓储企业而言带来了很大的发展压力，但另一方面，推动着北京的仓储业向着更高层次发展，同时也带动着天津、河北等北京周边省市的发展。北京物流功能的疏解在小编看来，或是我国其他超一线城市未来仓储物流发展的大趋势。2019 年北京仓储业的发展将面临更大的挑战，未来发展如何，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。