

2018年中国城市仓储市场报告

广州

作为“剁手大市”，广州在刚刚过去的第十个双11购物狂欢节再次惊现了强大的消费能力，这座城市自双11诞生以来每年消费力成交额排名均位于全国各大城市前五强，“买买买”实力不俗。而根据最新统计，广州日寄发快件排名更是名列榜首，这座城市正在创造一个个数据新纪录与行业新奇迹。

2018年“双十一”投递快件量排名前10城市排行榜

排名	日寄发快件量前十城市	日投递快件量前十城市
1	广州	北京
2	金华（义乌）	上海
3	上海	广州
4	杭州	深圳
5	深圳	成都
6	苏州	重庆

7	北京	苏州
8	武汉	武汉
9	泉州	杭州
10	福州	东莞

来源：中商产业研究院

在双十一发展十年时间里，作为中国商业重镇，广州正完成传统零售时代——电商零售时代——新零售时代的业态更迭，成为观察城市消费升级的典型样本。作为电商仓储物流实力全国翘楚的城市，广州的仓储行情是怎样的，有哪些数据值得关注呢？

为了帮助大家更了解广州地区仓储情况，全国性的互联网仓储综合服务平台物联云仓根据实时在线数据整理，全面总结广州各区仓储面积、仓储设施空置情况、租金水平等方面内容，为了解仓储市场发展情况、合理投资提供参考依据。下面，我们走进全国各地仓储行业“探秘”第三站——广东省广州市，一起来了解广州仓储市场现状：

广州仓储资源分析：

作为海上丝绸之路的起点之一，广州是物流地理位置优越，是国际商贸中心、国际综合交通枢纽、国家综合性门户城市，首批沿海开放城市。广州地处广东省中南部，珠江三角洲北缘，濒临南海，邻近香港、澳门，是中国通往世界的“南大门”，是粤港澳大湾区、泛珠江三角洲经济区的核心城市以及一带一路的枢纽城市。

截至目前，根据物联云仓实时数据的整理，广东省在线仓库数量为 526 个，总面积为 24,344,879 平方米。其中 288 个仓库位于广州地区，总面积为 12,004,461 平方米，分别分布在黄埔区、增城区、白云区、花都区、番禺区、南沙区、从化区、海珠区、荔湾区、南沙区、天河区等。



图1 物联云仓仓库云图

物联云仓《2018年广州市通用仓储市场发展报告》挑选黄埔区、增城区、白云区、花都区、番禺区、南沙区等仓库主要分布地区普通仓进行分析，希望对大家了解市场行情、租仓选仓有一定参考价值。

广州各区仓库面积及空置率、租金情况分析

一、普通仓在线仓库面积统计

截至2018年11月，物联云仓平台在线数据显示，广州各区普通仓主要集中在黄埔区(6,113,027 m²)、增城区(2,713,749 m²)、白云区(1,543,521 m²)等区域(如图2)，三个主要区域仓库面积占广州市整体仓库面积的86%。

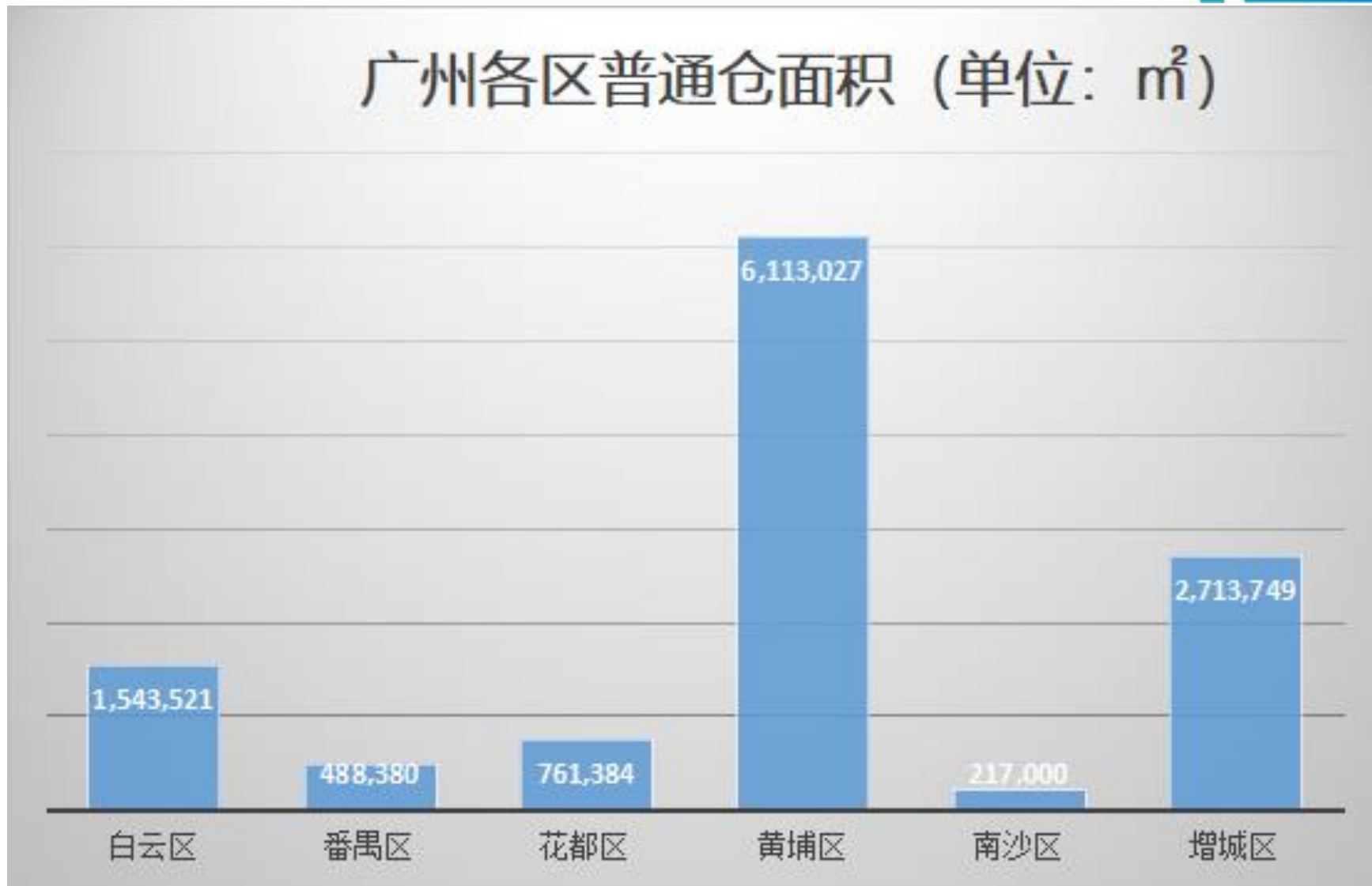


图 2 2018 年 11 月物联网云仓在线广州各区普通仓面积 (单位: m²)

黄埔区坐拥华南第一大港--广州港，以工业为主，是世界五百强企业集中区域，重点围绕电子信息、生物制药与健康、快消品、日用品、食品、智能装备和机器人、汽车和零部件、精细化工、新能源和节能环保等高端高质高新产业发展，地理位置得天独厚，目前在线仓库面积远超其他区；

增城区以富士康 G10.5 面板显示器全生态产业园区、广州国际汽车零部件产业基地增城园区、国家级侨梦苑为核心打造两个千亿级产业集群，未来预计是广州新发展动力源和增长极，在线仓储面积相对较多；

白云区作为唯一一个坐拥空港门户的中心城区，是广州货运干线集散地，依托机场发展物流，实现北优战略，并正在构建内外互联互通、空铁联运、公铁联运的立体交通网络，未来仓储物流发展潜力较大；

花都区是广州市工业发展区和重要交通枢纽，目前正着力建设空铁大综合交通体系，壮大汽车产业集群。作为广州“新四区”之一，花都区目前物流仓储正处于成长阶段；

番禺区作为广州新中心城区之一，正着力于打造国际科技创新枢纽重要支撑区，构建现代产业新体系，因此仓库面积受地域经济发展方向侧重性的影响，较其他地方偏少；

南沙区位于广州市最南端，正全力建设国家新区和自贸试验区，重点发展高端商贸、航运物流等现代服务业，目前在线仓储面积较其他地方较少，但未来前景可观。

二、普通仓空置率情况分析

2018年11月，广州各区物联云仓在线仓库可租面积为1,206,510平方米（不包含在建仓），仓库空置率在2.7%-34.6%之间。

空置率地区之间差异较大，其中花都区空置率最高，达到34.54%；黄埔区、白云区空置率较低，分别为3.24%、2.77%。



图3 2018年11月广州各市区仓库空置率情况

相较其他一线城市仓库空置率情况（如图4），广州地区仓库平均空置率为11%左右，处于全国各一线城市中等水平。

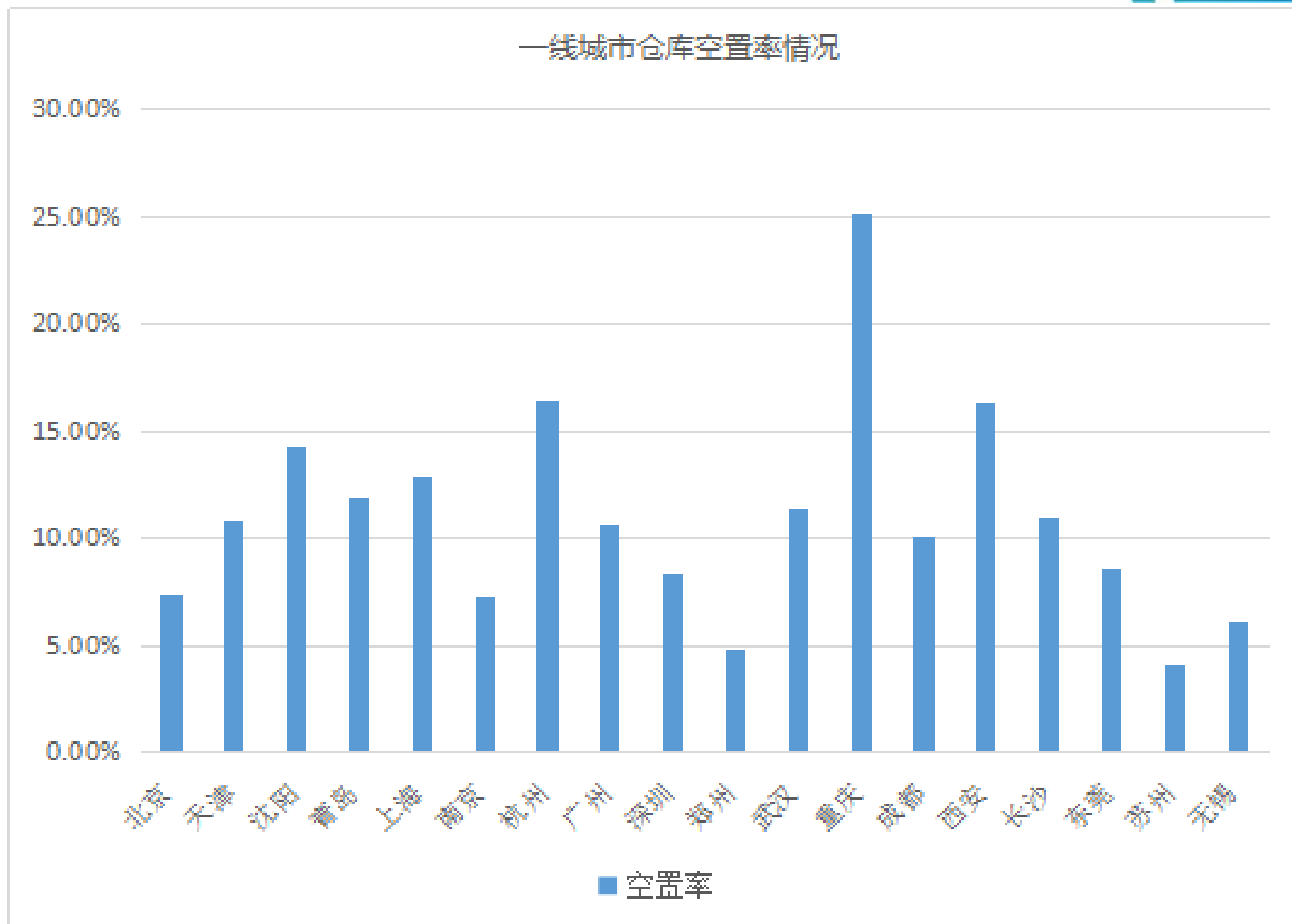


图4 全国一线城市仓库空置率情况

【仓库小贴士】：受双十一影响，广州各地区最近数月空置率均有所降低，尤其是在空置率非常低的黄埔区、白云区，往往出现“一仓难求”的情况。因此，这些地区如果有租仓需求，可以提前制定租仓计划，如果急需仓库，不妨多了解一下仓库空置率较高地区，譬如花都区、南沙区、增城区等，同时对比地理位置、租金价格、交通情况等更容易租到合适的仓库。

三、普通仓月平均租金分析

2018年11月，广州各市区普通仓平均租金图显示（如图5），黄埔区月平均租金高于其他各区，为31.10元/㎡·月，其中高标库价格已经飙升至38元/㎡·月——41元/㎡·月左右；增城区以22.64元/㎡·月成为月平均租金最低地区。“金九银十”后，广州大部分市、区普通仓租金均有不同程度的上涨。



图 5 2018 年 11 月广州各区仓库平均租金

广州市各区平均租金约为 27.54 元/㎡·月，相较于全国其他一线城市，广州仓库平均租金处于中等偏上水平，租金水平仅低于北京、上海、深圳、苏州、杭州几大城市。

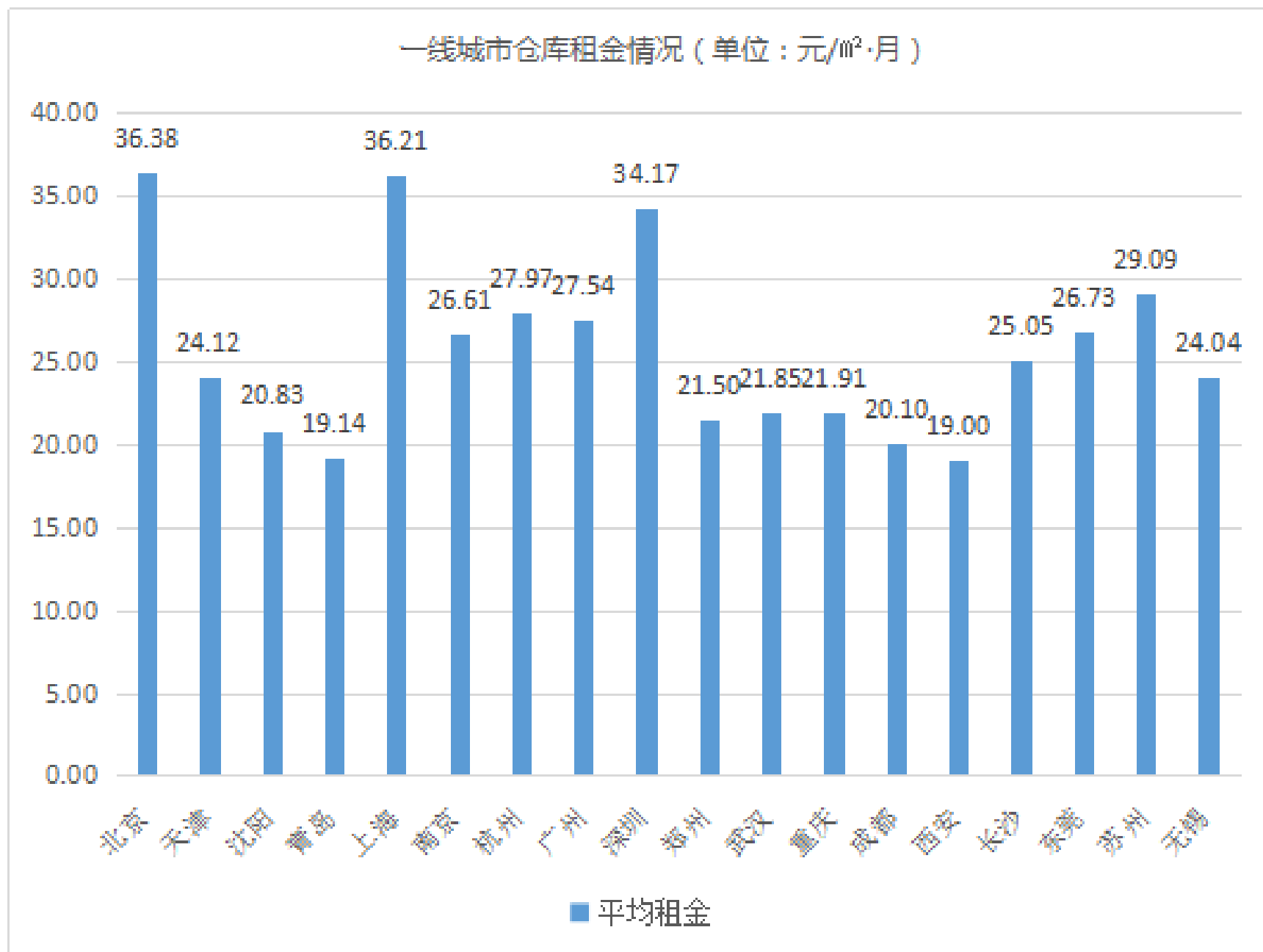


图 6 一线城市仓库平均租金情况

【租仓小贴士】：广州各区平均租金数据整体相差不大，其中黄埔区以最高租金、最低空置率、最优位置成为租仓最受青睐地区，但租仓难度和成本可能也会相应增加。如果对租金控制方面有所考虑或需求面积较大，可以考虑价格相对较低且空置率高的增城区、花都区等区域。

广州仓储物流产业发展分析

作为仓储物流行业深耕已久的沿海城市，广州仓储物流在全国处于较发达水平。自《广州市城市总体规划（2017-2035）》出炉以来，广州地区仓储物流行业受到不小影响，主要呈现以下发展趋势：

1、建设用地数量减少，仓储成本与日俱长

随着电商发展逐渐成熟，各类仓储需求增加迅猛，物流仓库出现供不应求情况且价格增长较快。规划指出，未来17年进一步控制人口规模，优化人口布局，引导人口向城市外围集聚。目前，考虑到供应量及租金优势，一些物流仓储企业正向广州地区周边城市包括佛山、清远、东莞、惠州等周边地区流动。

2、供需不平衡，仓库空置率高低起伏大

由于广州物流行业发展时间长，体量庞大，目前一些地区仓储供给略显紧张，同时，国际航运、国际航空枢纽的大力建设将大幅提高商品进出口数量，从而仓储物流需求加剧，预计将一定程度上的提高对仓库厂房的依赖程度。

3、仓库质量差异大，仓储用地使用效率难保障

目前广州仓储市场中现存仓库质量、数量参差不齐现象明显，定位高端、规划优质的物流项目供应相对不足，一些地区仓储用地使用效率不高。

4、广州副中心南沙区市场新机遇到来

作为规划的大湾区交通中心以及大湾区综合服务功能核心区，南沙区在政策方面可谓得天独厚，未来市场仓储物流将进一步扩大，吸引更多仓储物流服务的企业加入。

5、转型时期，仓储行业大洗牌

作为物流业历史悠久且发达程度高的城市，广州仓储物流业目前正处在一个大的转型时期，由粗放型向细致型，由生产型向创造型，由污染型向环保型，由低附加值向高附加值转化。在这个大的转化过程中，广州仓储物流业正经历着重新的大洗牌、大组合。

6、广州仓储物流市场未来或将刷新日租价格

广州作为粤港澳大湾区核心，毫无疑问的将迎来更多发展经济的扶持政策，以形成广州深圳“内驱外引”的形势，届时，预计原本就供给不足的仓储物流市场或将刷新日租价格，进一步提升仓储物流成本。

【小编说】全国性的互联网仓储综合服务平台物联云仓根据实时在线数据整理，全面总结全国各大城市仓储设施空置情况、租金水平等方面内容，为了解仓储市场发展情况、合理投资提供参考依据。

《2018年广州市通用仓储市场发展报告》基于物联云仓真实数据，致力于一定程度上帮助大家了解各省市仓库租赁情况，作为选仓、租仓的参考，看到这些数据分析，你心里有数了吗？我们下一站将走进天津，了解天津通用仓储市场的情况，大家敬请期待。

注：数据仅供参考，以物联云仓 (www.50yc.com) 实时更新为准。