

青岛

2018年中国城市仓储市场报告

作为世界快递业务第一大国，中国仓储物流业发展正经历变革阶段，现代仓储配送行业已经由传统简单的“存货保管”轨道延伸出更多的触角，逐渐走向现代物流的运营中心、核心环节，在“互联网+”的步伐中成为主力新零售、新流通创新发展最坚实的臂膀。

中国地大物博，疆域广阔，每个城市仓储发展情况差异颇大。为此，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。下面，我们走进全国各地区仓储行业“探秘”第一站——山东青岛，一起来了解青岛仓库租赁行业现状：

作为中国仓储物流核心区域之一，青岛地区物流地理位置优越，是国际性港口城市、国家重要的现代海洋产业发展先行区、东北亚国际航运枢纽，“一带一路”新亚欧大陆桥经济走廊主要节点城市等。截至目前，根据物联

云仓实时数据的整理，山东省在线仓库数量为 346 个，总面积为 15,292,081 平方米。其中 141 个仓库位于青岛地区，总面积为 5,944,870 平方米，分别分布在市北区、平度市、李沧区、崂山区、胶州市、即墨区、黄岛区、城阳区等。

为使更多仓储物流人了解青岛地区仓库情况，物联云仓现发布《2018 年青岛市通用仓储市场发展报告》，挑选市北区、李沧区、胶州市、即墨区、黄岛区、城阳区等仓库主要分布地区进行分析，希望对大家了解市场行情、租仓选仓有一定参考价值。



图 1 物联云仓仓库云图

青岛各市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

2018年9月，青岛各市、区普通仓物联网云仓在线面积最大的为城阳区，共计1,844,053 m²；面积最小的为李沧区，共计125,642 m²。

其中，市北区是青岛市的老城商业区，主要侧重于商业经济发展，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；城阳区是新兴产业区，新规划的青岛高新区位于城阳区西部，因此未来发展潜力较大，且近年来新建仓库数量增速快，目前在线仓库面积为所有区县翘楚；黄岛区是青岛市最早的经济技术开发区，和城阳区同属于市郊，交通较为便利，仓库离市中心距离不远；即墨区、胶州市等市辖市均为青岛副地市级城市，经济较为发达，在线仓储面积也相对较多。



图2 2018年9月物联网云仓在线青岛各市区普通仓面积 (单位: m²)

租仓建议：租赁用于支持商超或电商前端销售的仓库，建议选择商业经济基础较好的市北区、市南区等区域；高新区方面的仓库推荐选择城阳区等区域；对交通条件要求高的仓库推荐选择交通枢纽城市，譬如李沧区等。

二、普通仓空置率情况分析

图3显示，2018年9月，青岛各市、区仓库空置率在4%-19%之间，相较于8月份，大部分城市受双11临近仓库租赁行情紧俏的影响，普通仓空置率有不同程度的下降。青岛各市、区中市北区以18.86%的空置率位列最高，李沧区以4.78%的空置率位列最低。



图3 2018年9月青岛各市区仓库空置率情况



图4 2018年8月青岛各市区仓库空置率情况

根据物联云仓此前发布的《2018年8月中国通用仓储市场动态报告》，相较其他一线城市仓库空置率情况（如图5），青岛全市8月仓库平均空置率为15%左右，处于全国各一线城市中等水平。

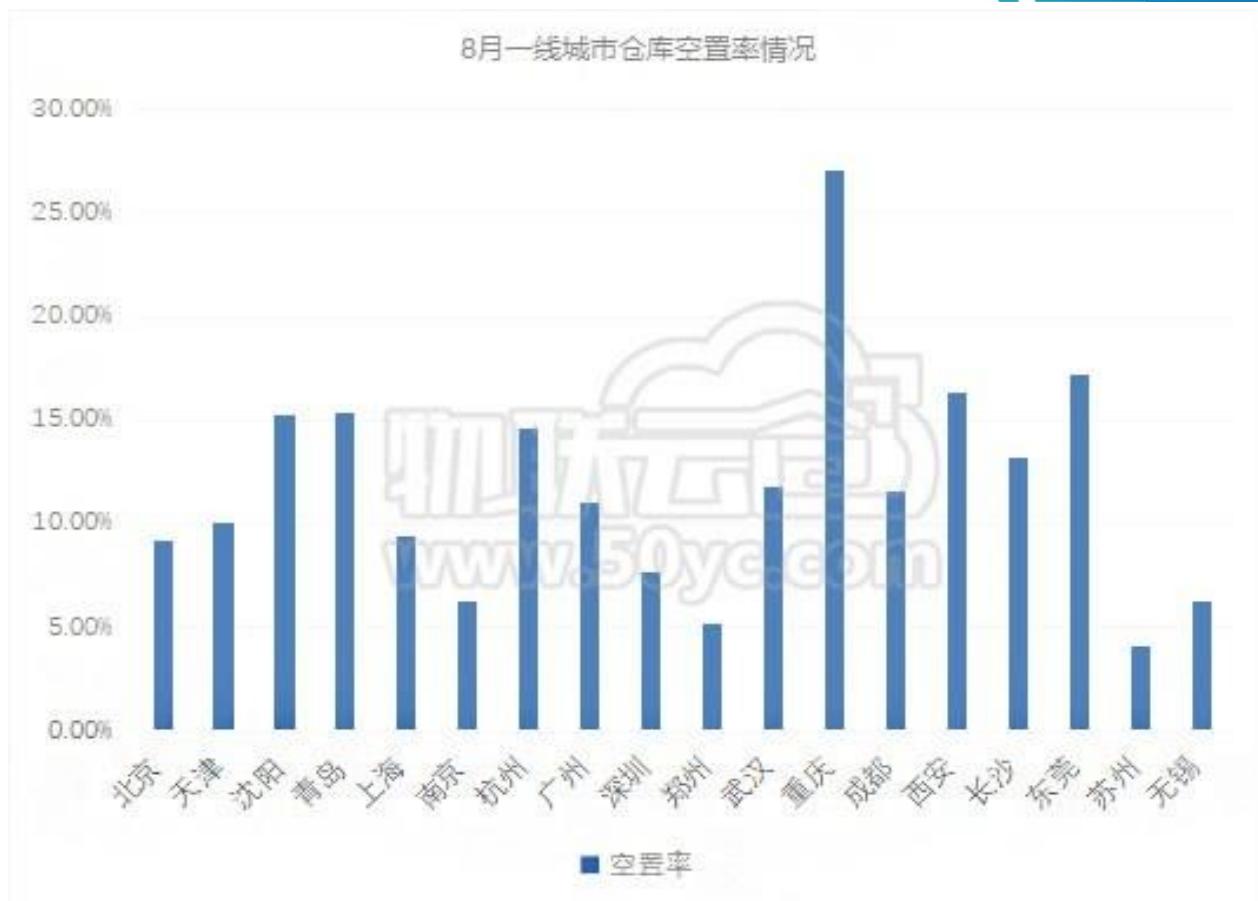


图 5 2018 年 8 月全国一线城市仓库空置率情况

租仓建议：双 11 临近，许多商家有一些紧迫的租仓需求。如果需要急租仓库，不妨多了解一下仓库空置率较高地区，譬如黄岛区、市北区、即墨区等，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 9 月，青岛各市区普通仓平均租金图显示（如图 6），市北区高于其他各区，为 27.42 元/ $m^2 \cdot \text{月}$ ；李沧区以 17.86 元/ $m^2 \cdot \text{月}$ 成为租金最低地区。相较 8 月普通仓月平均租金水平（如图 7），青岛大部分市、区普通仓租金有不同程度的上涨。



图 6 2018 年 9 月青岛各市区仓库平均租金

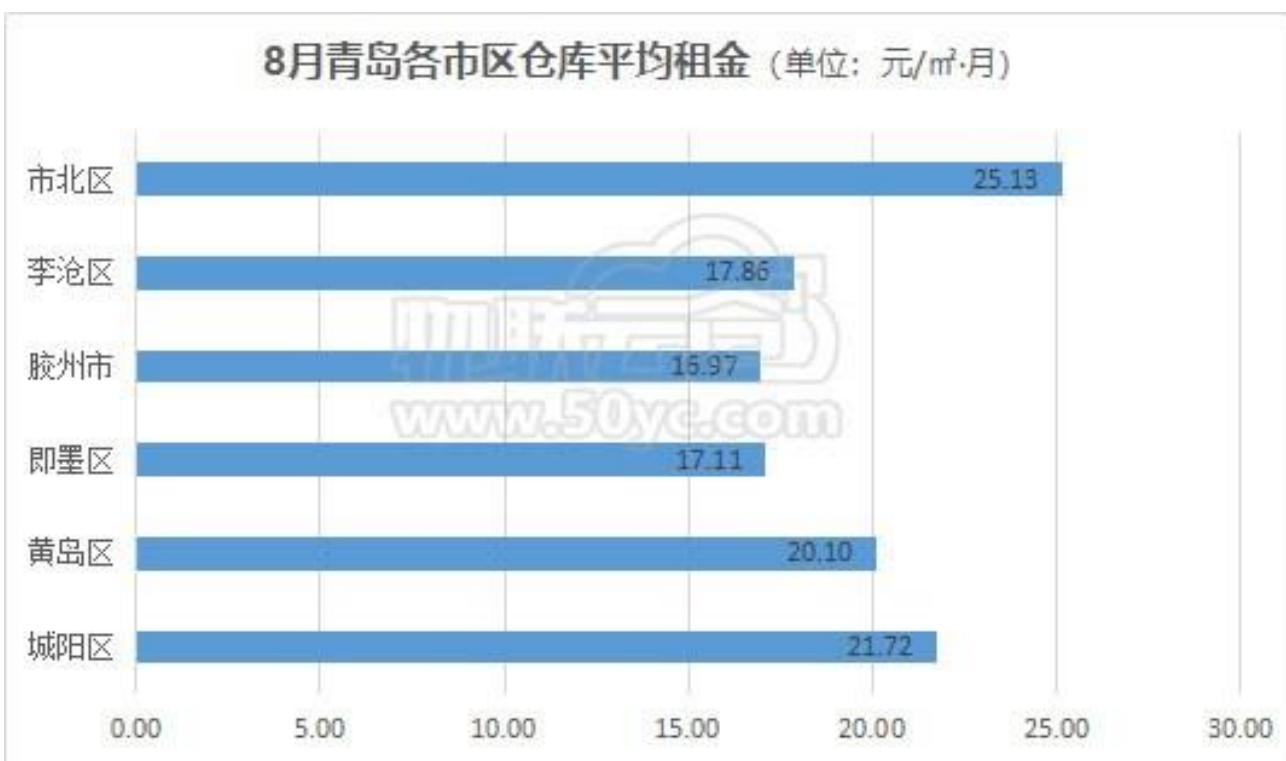


图 7 2018 年 8 月青岛各市区仓库平均租金

相较于 8 月份的普通仓平均租金 19.73 元/ $m^2\cdot月$ (如图 8) , 青岛全市 9 月份平均租金约为 21.27 元/ $m^2\cdot月$ 。随着仓储物流行业“金九银十”旺季到来, 租金水平呈上行趋势, 短时间涨幅较大。相较于全国其他一线城市, 青岛仓库租金处于较低水平, 仅高于西安。

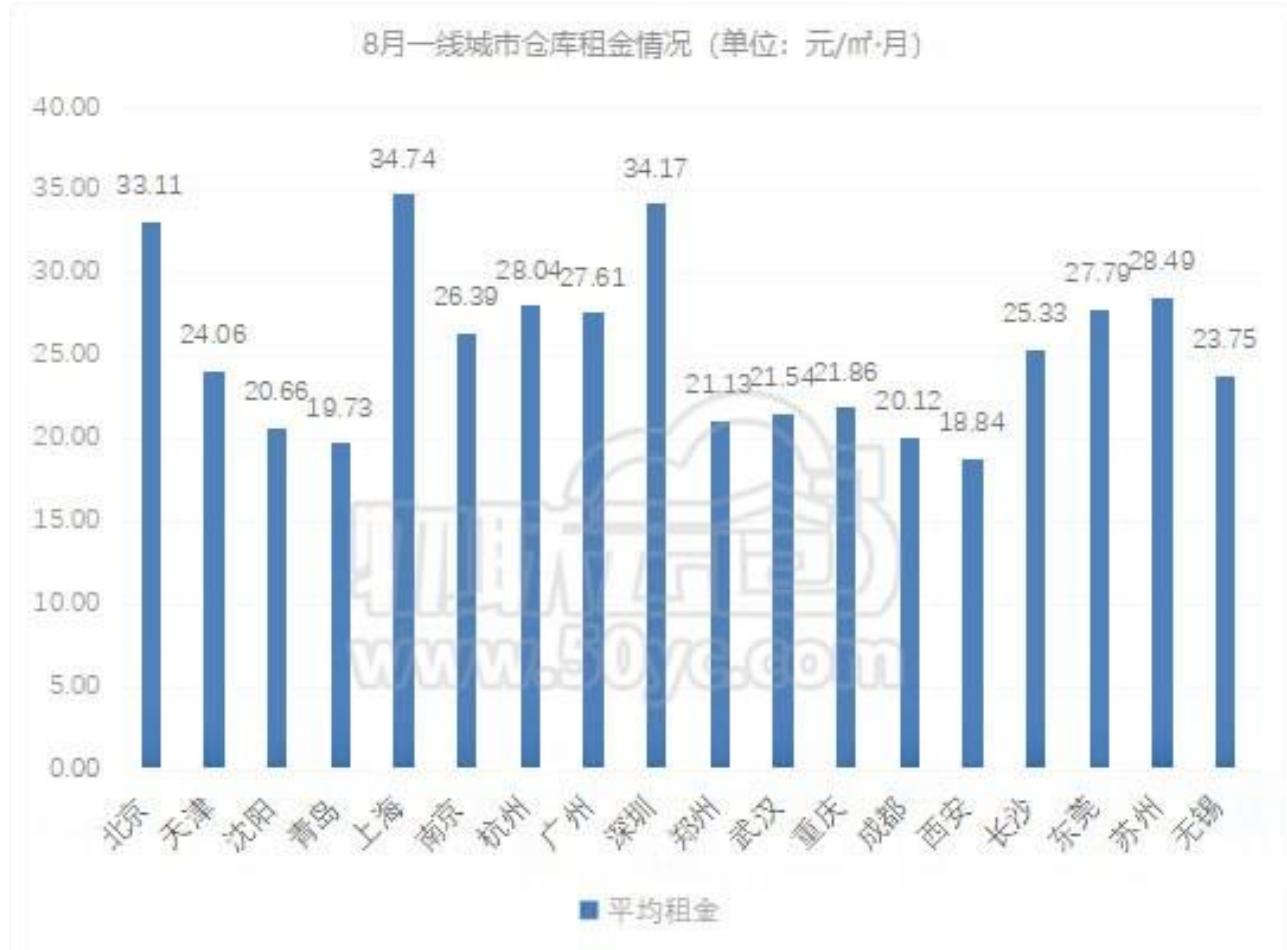


图 8 2018 年 8 月一线城市仓库平均租金情况

青岛物流仓储行业发展潜力分析

我国现代仓储业是一个投资回报相对稳定的朝阳产业, 而交通地理位置优越的青岛未来发展潜力巨大, 并物流仓储发展与降本增效上获得了不菲的成绩。上半年, 青岛全市实现物流业增加值 469.8 亿元; 全市社会物流总额 14002.4 亿元, 同比增长 8.2%; 全市社会物流总费用为 811.1 亿元, 较去年同期下降 0.6 个百分点。仓储是现

代物流的不可缺少的重要环节，物流业的斐然成绩与仓储业密不可分，目前青岛正从政策、运输结构、科技创新等方面“多管齐下”发力物流业，未来预计青岛物流仓储行业将继续总体平稳向好发展：

- 1、在政策方面，山东青岛推进物流降本增效动作不断。8月20日，山东省人民政府办公厅发布《关于进一步推进物流降本增效促进实体经济发展的通知》，预计仓储物流的相关政策将陆续出台，进一步推动行业发展；
- 2、在物流运输结构调整方面，青岛成效凸显并不断深化调整。仓储方面，青岛加快各地区尤其是港口地区构建集码头装卸、运输、场站、代理、保税、仓储、贸易、查验等服务于一体的增值服务体系，扩大现代仓储物流产业集群，并大力支持推进高标库的建设，预计未来高标库会有一个迅速的增长期。
- 3、在科技创新方面，青岛大力支持智能化技术的研发创新与落地，推广包括互联网平台、APP交易平台、物流仓储车辆标准化、无人机、无人快递车等科技化设备，利用科技带来的高效进一步降低仓储物流成本，提高效率，提升整体仓储物流水平。

【小编说】《2018年青岛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？我们下一站将走进广州，了解广州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。

声明：除非四川物联亿达科技有限公司【物联云仓（成都）科技有限公司】另行申明，该（图）文包含的数据、文字、图标、图片、照片、音频、视频、色彩组合、版面设计等的所有权利（包括版权、商标权、专利权、商业秘密及其他相关权利）均归四川物联亿达科技有限公司【物联云仓（成都）科技有限公司】所有。欢迎各位读者转载，但在转载同时需注明知识产权归四川物联亿达科技有限公司【物联云仓（成都）科技有限公司】所有。