

# 上海

## 2018年中国城市仓储市场报告

“浦江两岸不夜天,广厦栉比相勾连。暗隧三里通西东,明珠一塔弄云烟”, 国家城市体系中综合实力最强的“塔尖城市”——上海繁华与秀美兼济, 铸就了 GDP 中国城市第一位, 世界一线城市第六位, 全球著名的金融中心的地位。

无论从经济实力还是物流位置来看, 上海都拥有着毋庸置疑的优势。作为国际经济、金融、贸易、航运、科技创新中心和综合交通枢纽、首批沿海开放城市, 上海地处长江入海口, 海运发达。数据显示, 上海港集装箱吞吐量居世界第一, 设有中国大陆首个自贸区中国(上海)自由贸易试验区。为了帮助大家更了解上海地区仓储情况, 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, 全面总结上海各区仓储面积、仓储设施空置情况、租金水平等方面内容, 为了解上海仓储市场发展情况、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”第五站——上海市, 一起来深入了解下上海仓储市场现状:

### 上海仓储资源概况：

作为中国最大的枢纽港之一，上海在高速发展态势下已形成了由地面道路、高架道路、越江隧道和大桥以及地铁、高架式轨道交通等陆地交通及水运、航运、航空组成的超大规模立体综合交通网络。上海主要大型仓储物流园区（上海钢铁及冶金产品物流基地、上海浦东空港物流园区、上海外高桥保税物流园区、上海洋山深水港物流园区、上海国际汽车物流基地、上海西北综合物流园区、上海临港装备制造物流基地、上海化学工业区物流基地等）对于增强城市功能辐射能量、推动经济供应发展链进程、加速上海仓储物流产业的发展以及更好地服务全国有重要的战略意义。

截至目前，据物联云仓实时数据显示，上海市在线仓库数量为 363 个，总面积为 14,830,541 平方米，分别分布在浦东新区、宝山区、奉贤区、嘉定区、青浦区、金山区、松江区、闵行区、普陀区、杨浦区、长宁区等地区。



数据来源：物联云仓 ([www.50yc.com](http://www.50yc.com))

图 1 物联云仓仓库云图

本期物联网云仓《2018年上海市通用仓储市场发展报告》挑选了浦东新区、宝山区、奉贤区、嘉定区、青浦区、金山区、松江区、闵行区、普陀区等仓库主要分布地区仓库进行分析，希望对大家了解市场行情、租仓选仓有一定参考价值。

## 上海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月底，据物联网云仓平台在线数据显示，上海各区中浦东新区普通仓面积（4,025,895 m<sup>2</sup>）远超其他各区，占到了全市总普通仓面积的29.6%，其次是奉贤区（1,985,191 m<sup>2</sup>）、松江区（1,765,581 m<sup>2</sup>）、青浦区（1,716,209 m<sup>2</sup>）、嘉定区（1,402,454 m<sup>2</sup>）、金山区（903,787 m<sup>2</sup>）、宝山区（770,385 m<sup>2</sup>）、闵行区（664,066 m<sup>2</sup>），普陀区（312,461 m<sup>2</sup>）在线仓库面积相对较小，仅占全市总仓库面积的2.3%。（图2）。



图2 2018年11月上海各区普通仓面积 (单位: m<sup>2</sup>)



**浦东新区**作为第一批国家智慧试点城市，是上海重要的交通枢纽，先进的国际物流港口，航空运输、铁路轨道运输、城际高速公路共同建构水、陆、空三位一体的交通体系。浦江大桥、公路货运网络、海底隧道、磁悬浮列车、地铁线路、航空运输网等多方面织成的密集交通网络，造就了浦东新区不可撼动的仓储物流地位，因此，浦东新区拥有其他地区数倍的在线仓储面积。

**奉贤区**位于上海南部，与浦东新区接壤，境内水陆交通便捷。浦东新区临港产业区的分区——临港奉贤园区位于奉贤区内，面积为 17 平方公里，承载了不小的仓储物流功能。基于优越的地理位置和临近浦东的优势，奉贤区一定程度上疏解了浦东的仓储物流压力。

**青浦区**内河航运具有天然优势，是江浙沪的重要水上通道，水运优势明显。目前，青浦正致力于打造长三角供应链管理中心、全国快递行业转型发展示范区，发挥全国快递行业转型发展示范区效应，放大物流信息互通共享技术及应用国家工程实验室辐射作用，引导企业在长三角区域合理布局智能物流、电商物流、保税物流、供应链管理、专业第三方和第四方物流等物流新业态。

**松江区**有“上海之根”之称，交通发达，综合经济实力位于市郊各区县前列。松江枢纽将沪苏湖高铁、沪杭高铁连接起来，成为上海南部的重要交通枢纽。作为上海重要的制造业基地之一，松江每天发往世界各地的货物数量巨大，现已有多家世界物流公司入驻松江。目前松江区正大力发展现代仓储物流业，拓展保税物流功能，开拓先进物流经营管理模式。

**嘉定区**主打民营科技，是上海国际汽车城所在地，全世界首个全流程无人仓库——京东无人仓落户于该区。根据嘉定区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要，未来计划围绕上汽大众安亭总部园区百万产能达纲的目标，优化交通、仓储物流等配套，着力打造上海高端制造业转型示范区，提升汽车全产业链能级。

## 二、普通仓空置率情况分析

2018年11月，上海各区物联云仓在线仓库可租面积为1,635,969平方米（不包含在建仓），仓库空置率在1%-24%之间，宝山区与金山区空置率悬殊巨大。如图3，金山区空置率最高，达到23.08%；宝山区空置率最低，仅为1.43%。

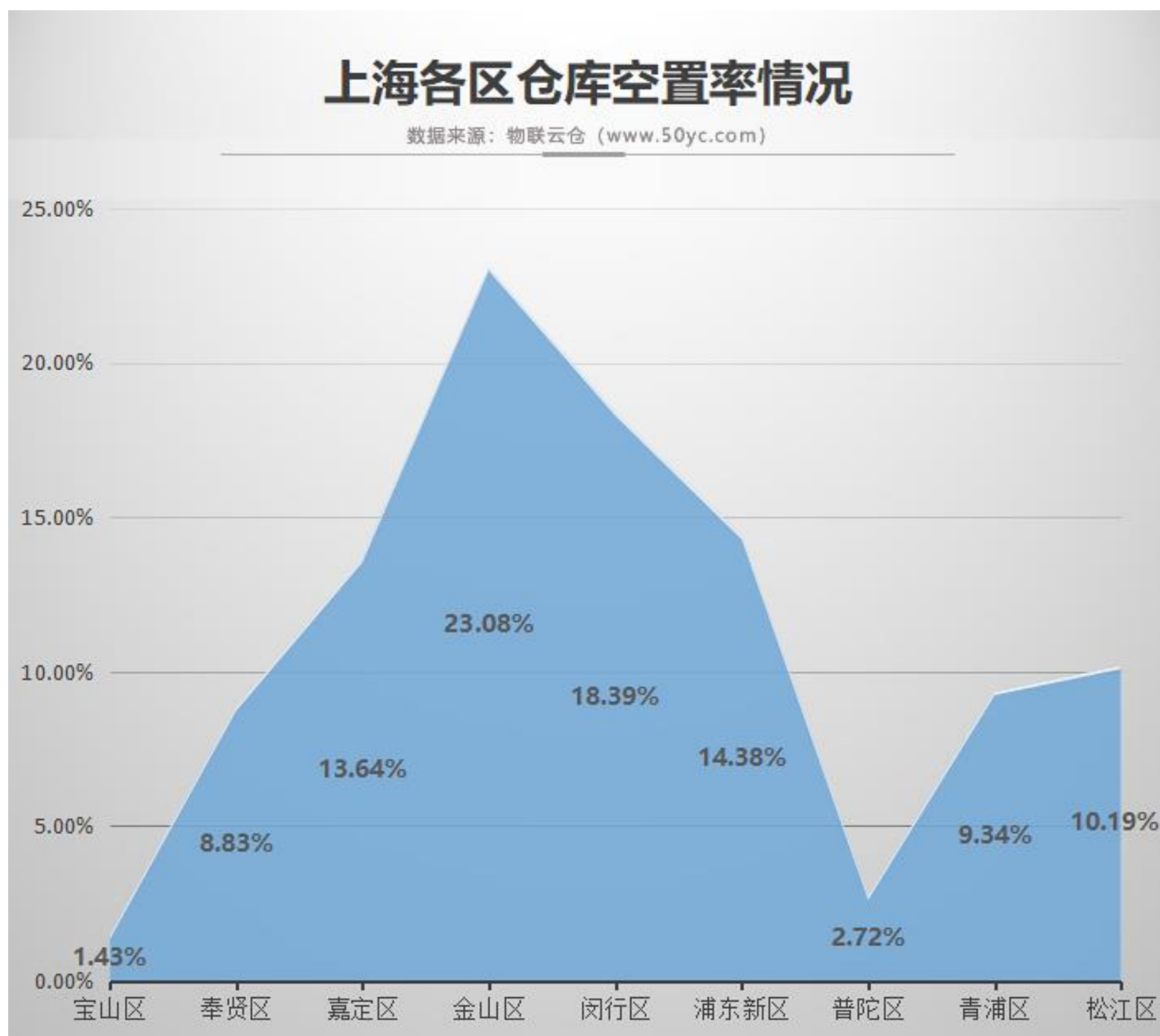


图3 2018年11月上海各市区仓库空置率情况

相较于全国其他一线城市仓库空置率数据（如图4），上海地区仓库平均空置率为12%左右，低于重庆、深圳、东莞、天津、沈阳、西安等地区，处于全国一线城市中仓库空置率偏高水平。

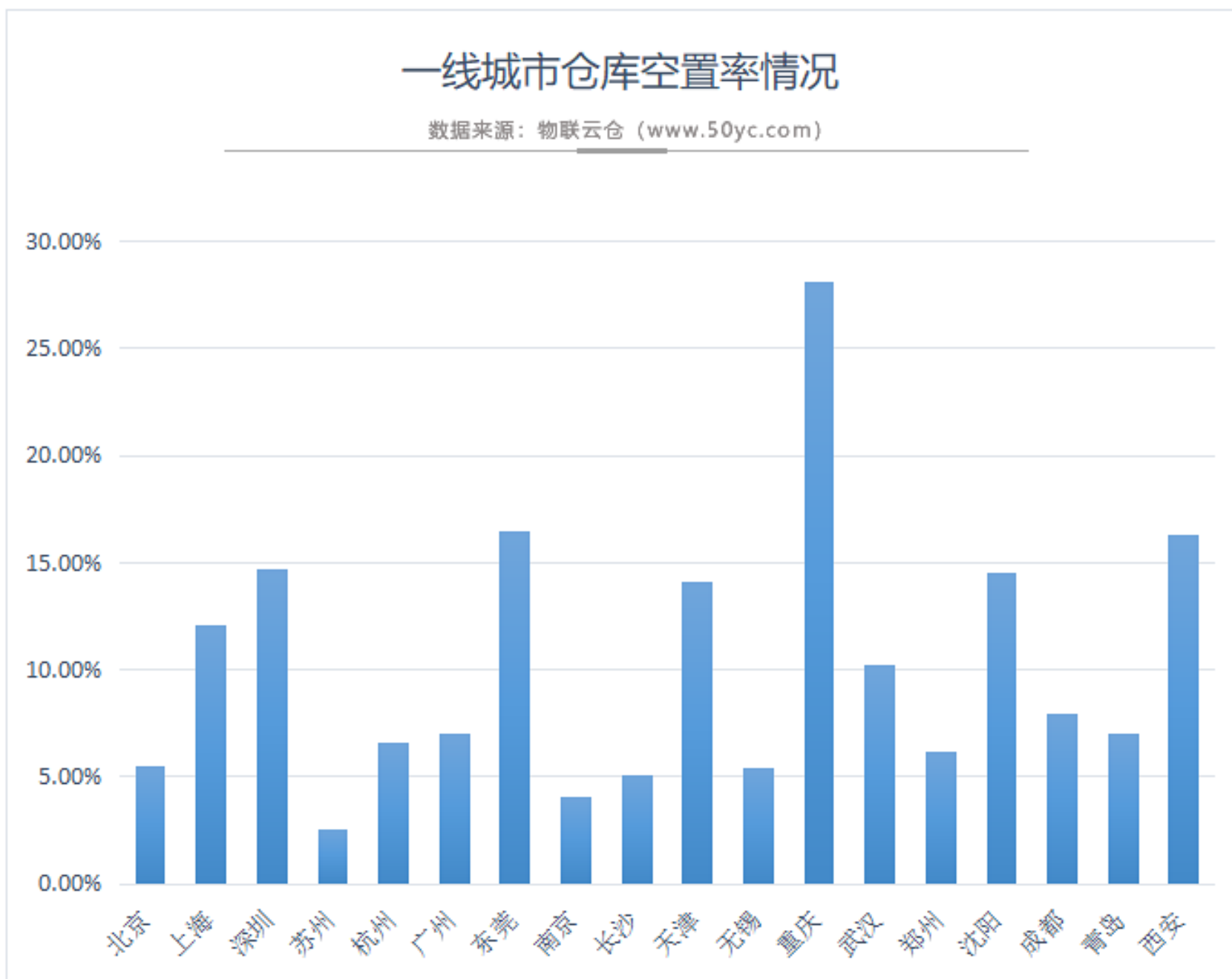


图4 2018年11月全国一线城市仓库空置率情况

**【仓库小贴士】**：受地理位置、主要产业布局影响，上海各区空置率相差巨大。其中，宝山区、普陀区仓库空置率均在3%以下，仓库租赁市场饱和度高，预计短时间内急租仓会有一定难度。金山区空置率最高，租仓难度相对较小。如果仓库空置率低的地区有租仓需求，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，譬如金山区、闵行区等，同时对比地理位置、租金价格、交通情况等更易租到合适的仓库。

伴随着“双十二、黑五、圣诞、元旦”等购物节扎堆而至推动的消费热度再次上涨，众多企业租仓备货需求逐渐升温，预计未来一段时间部分地区仓库空置率会有不同程度的下降。

### 三、普通仓月平均租金分析

2018年11月，上海各市区普通仓平均租金图显示（如图5），普陀区月平均租金高于其他各区，为48.25元/㎡·月；金山区则以34.00元/㎡·月成为仓库月平均租金最低地区。



图5 2018年11月上海各区仓库平均租金

据物联云仓大数据显示，上海地区11月高标库平均租金约41.91元/㎡·月，地区高标库租金价格浮动区间为36元/㎡·月-57元/㎡·月左右。根据一线城市仓库租金情况数据（图6）分析，上海地区高标库平均租金相较其他一线城市处于较高水平，仅次于北京。



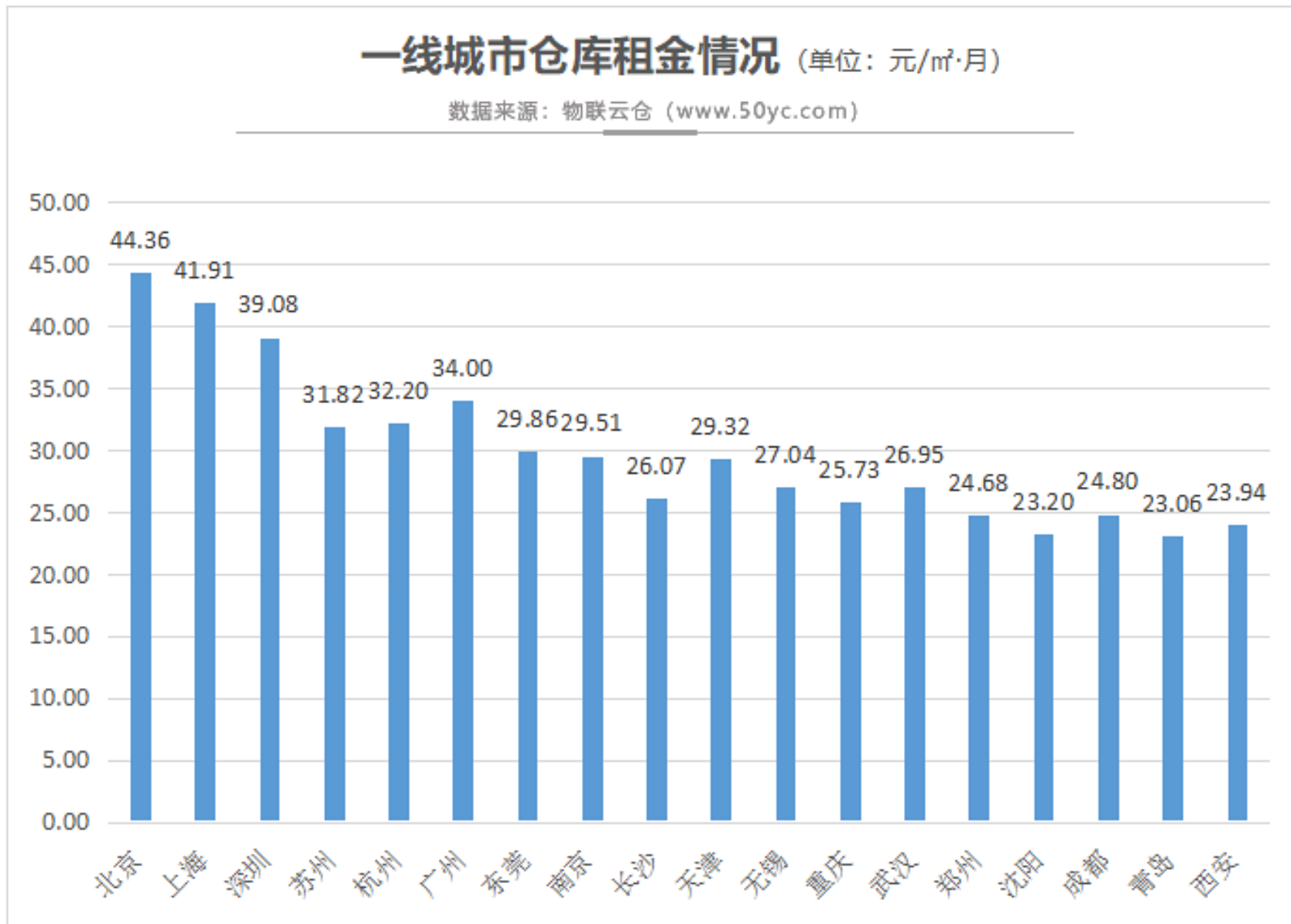


图6 2018年11月全国一线城市仓库租金情况

**【租仓小贴士】**：上海各地区普通仓租金差异较大，租金主要在 34 元/m<sup>2</sup>·月-49 元/m<sup>2</sup>·月左右。其中，普陀区租金最高，且空置率较低，短时间内要租到合适的仓库可能有一定困难。与之相反，金山区租金最低，空置率最高，租仓难度相对容易。

年末电商物流旺季将至，目前多地仓库租金曲线已有上扬趋势，物联云仓提醒，未来数月有租仓、扩仓等需求的企业宜提前计划仓储需求，有备无患。



## 上海仓储物流产业发展趋势展望

得益于人口、交通、经济实力等重要因素支撑，上海仓储物流行业不仅深受政策的“万千宠爱”，更拥有各大企业青睐。作为物流地产投资优选城市与仓储物流企业落户热门城市，上海仓储物流行业未来发展可期，总的来看，主要呈现以下发展趋势：

- 1、政策推动物流快递业发展，培育壮大物流快递企业，支持优势物流快递企业有进一步发展，稳固上海在全国快递总部经济地位；
- 2、物流快递服务网络继续完善，末端服务能力提升，加强末端资源的对接，衔接综合交通体系；
- 3、仓储物流企业成本有望进一步降低，政策包括：a.降低港口物流成本。调降外贸本港集装箱收费标准，降低港口物流成本；b.降低车辆通行成本。一是延续本市现有 ETC 通行费 95 折优惠政策，推进货运车辆安装 ETC，降低流通环节费用。二是落实国家要求，推进高速公路差异化收费试点工作；
- 4、上海等各一线城市及周边地区工业物流土地供应不断收紧，未来几年高标仓库新增供应速度将进入缓冲阶段；
- 5、仓储物流行业竞争者数量众多，未来集中度将提高。在市场竞争巨大的当下，一些效率低下、人员素质低、管理水平低的仓储物流企业将面临着“大鱼吃小鱼”，或将被吞并或淘汰；
- 6、基于仓储、配送等一条龙式物流服务质量更高，有利于企业降低运营成本等因素，未来上海第三方仓储物流发展空间较大；
- 7、仓储物流安全监管加强，安全管理措施进一步落实完善。

### 【小编说】

《2018 年上海市通用仓储市场发展报告》系列城市报告均基于物联云仓真实数据，致力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？我们下一站将走进西安，带你了解西安通用仓储市场的情况，大家敬请期待。