

2018年中国城市仓储市场报告

天津

华北平原的漕运之都——天津，生来便是中国物流仓储枢纽城市中的“宠儿”。通达的地理位置与卓越的港口优势，赋予了天津得天独厚的自然条件。同时，作为北京通往东北、华东地区铁路的交通咽喉和远洋航运的港口，天津又被称为“河海要冲”、“畿辅门户”，不仅物流地位力压群雄，还将国家中心城市、超大城市、环渤海地区经济中心、中国北方最大的沿海开放城市、综合交通枢纽、北方国际航运核心区等称号统统揽入怀中。

为了帮助大家更了解天津地区仓储情况，全国性的互联网仓储综合服务平台物联网云仓根据实时在线数据整理，全面总结天津各区仓储面积、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”第四站——天津市，一起来了解天津仓储市场现状：

天津仓储资源分析：

天津水-陆-空-铁交通资源一应俱全，极利于本地仓储物流行业发展。其中，天津航运最受瞩目，天津港是世界等级最高、中国最大的人工深水港、吞吐量世界第四的综合性港口，辐射区域辽阔；铁路四通八达，处于京沪铁路、津山铁路两大传统铁路干线的交汇处以及京沪高速铁路、京津城际铁路、津秦客运专线、津保客运专线等高速铁路的交汇处，以其重要枢纽位置连接北京与东北、上海等地；航空方面有天津滨海国际机场、天津塘沽机场、天津滨海东方直升机场和武清杨村机场等诸多机场运行，其中天津滨海国际机场是中国主要航空货运中心之一；公路方面以国道和部分市级干线为骨架，搭建便利的交通网络系统。如此独具优势的交通条件，成为了孕育天津仓储物流企业高速发展的温床。

截至目前，根据物联云仓实时数据的整理，天津市在线仓库数量为 165 个，总面积为 11,841,543 平方米，分别分布在滨海新区、西青区、东丽区、北辰区、武清区、津南区、宝坻区、宁河区、静海区等地区。



图 1 物联云仓仓库云图

物联网云仓《2018年天津市通用仓储市场发展报告》挑选滨海新区、西青区、东丽区、北辰区、武清区、津南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。

天津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，物联网云仓平台在线数据显示，天津各区中滨海新区仓库面积有着绝对优势（2,418,082 m²），约占天津市整体普通仓面积的30%。北辰区（1,091,701 m²）、东丽区（1,208,580 m²）、武清区（1,193,401 m²）、西青区（1,462,473 m²）在线仓库面积整体相差不大。津南区（378,000 m²）仓库面积相对较少，仅占天津市整体普通仓面积4.6%左右（图2）。



图2 2018年11月物联网云仓在线天津各区普通仓面积 (单位: m²)

滨海新区位于天津东部沿海地区，环渤海经济圈的中心地带，被誉为“中国经济的第三增长极”，被冠以“航运中心”的称号。坐落于滨海新区的海港物流区是建设北方国际航运中心和国际物流中心的重要载体，重点发展海洋运输、国际贸易、现代物流、保税仓储、分拨配送及与之配套的中介服务业，形成货物能源储运、商品进出口保税加工和综合性的国际物流基地；天津港是国内进口汽车最主要的港口，占比约 55% 平行进口车的主要集散地，是国际上最先进的集装箱船进出港。因此，滨海新区拥有远超其他区的海量在线仓库面积；

东丽区位于天津市中心市区和滨海新区之间，位置优越，主要为传统的陆运物流集散中心。国内第一家空港保税区——天津空港经济区地理上位于东丽区，空港经济区内很大一部分都是仓储企业，高标库众多，其中包括普洛斯、丰树等地产商和中外运、圆通等知名物流企业，因此东丽区也属于物流大区，在线仓储面积较多；

西青区被称为天津市的菜篮子、鱼篓子，是最大的副食品生产基地之一。西青区目前建设基本成熟，是天津市经济发展的“动力引擎”，成熟的经济与农产品远销至东南亚、香港、日本等国家和地区等方面促进了地区仓储物流行业的发展。普洛斯医药冷链物流项目、传化公路港项目、上海宇培电商项目、赛达物流园等坐落于西青区，全区仓储面积数量较大；

武清区是京津冀三省市的交汇点，京津发展主轴的关键节点。目前，武清区正致力于加快建设京津双城协同发展枢纽节点、高端制造研发和现代服务业聚集区，同时依托区域经济发展特别是电子商务产业聚集优势，吸引优质仓储物流企业。包括中通、韵达、顺丰等快递龙头企业的区域总部落户天津市武清区，汽车物流、电子信息物流、农产品及冷链物流等方面服务能力专业化能力加快提升，因此武清区是仓储物流发展潜力较大区域；

北辰区拥有“京津走廊的璀璨明珠、美丽天津北大门”等称号，是连接京津两个特大型城市的重要走廊，地理位置优越。北辰区作为南粮北运、北货南输的交通要道，传统上是天津的重工业区、物流产业园区。目前北辰区正多举措推动产业结构调整优化，致力于做大做强现代服务业、重点发展现代物流，加快中兴跨境电商、宝供国际商贸物流、上实外贸综合服务平台等项目建设，打造多式联运陆路港现代物流基地，不断提升服务业的规模质量。虽然北辰区目前在线仓储面积并不算最多，但从地区政策来看仓储物流发展未来可期；

津南区是承接中心城区城市功能和滨海新区产业功能的重要地区，东区工业制造业已形成电子信息、金属制品、塑胶制品等主导产业并大力开发建设东区“物流园”；西区工业制造业形成轻工、食品、生物制造业等主导产业。受到河西区的经济辐射，津南区近年来发展较快，但受地区经济侧重性影响，目前在线仓储面积处于较少水平。

二、普通仓空置率情况分析

2018年11月，天津各区物联云仓在线仓库可租面积为1,105,500平方米（不包含在建仓），仓库空置率在4%-33%之间。如图3，空置率地区之间差异巨大，其中津南区空置率最高，达到32.01%；武清区空置率最低，仅为4.9%。

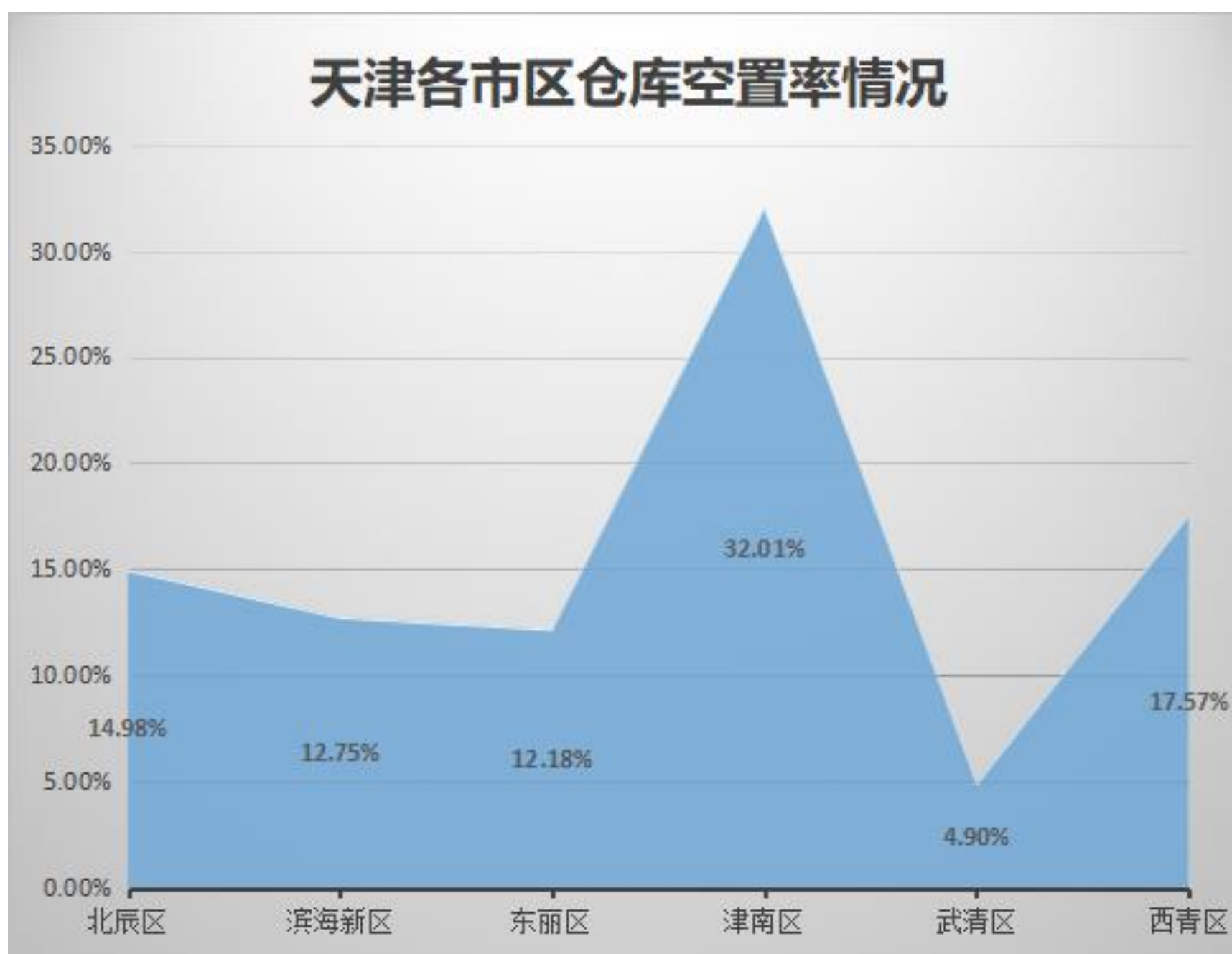


图3 2018年11月天津各市区仓库空置率情况

相较于全国其他一线城市仓库空置率数据（如图4），天津地区仓库平均空置率为10.5%左右，低于重庆、沈阳、上海、深圳、西安、东莞等地区，处于全国一线城市中仓库空置率中等稍偏上水平。

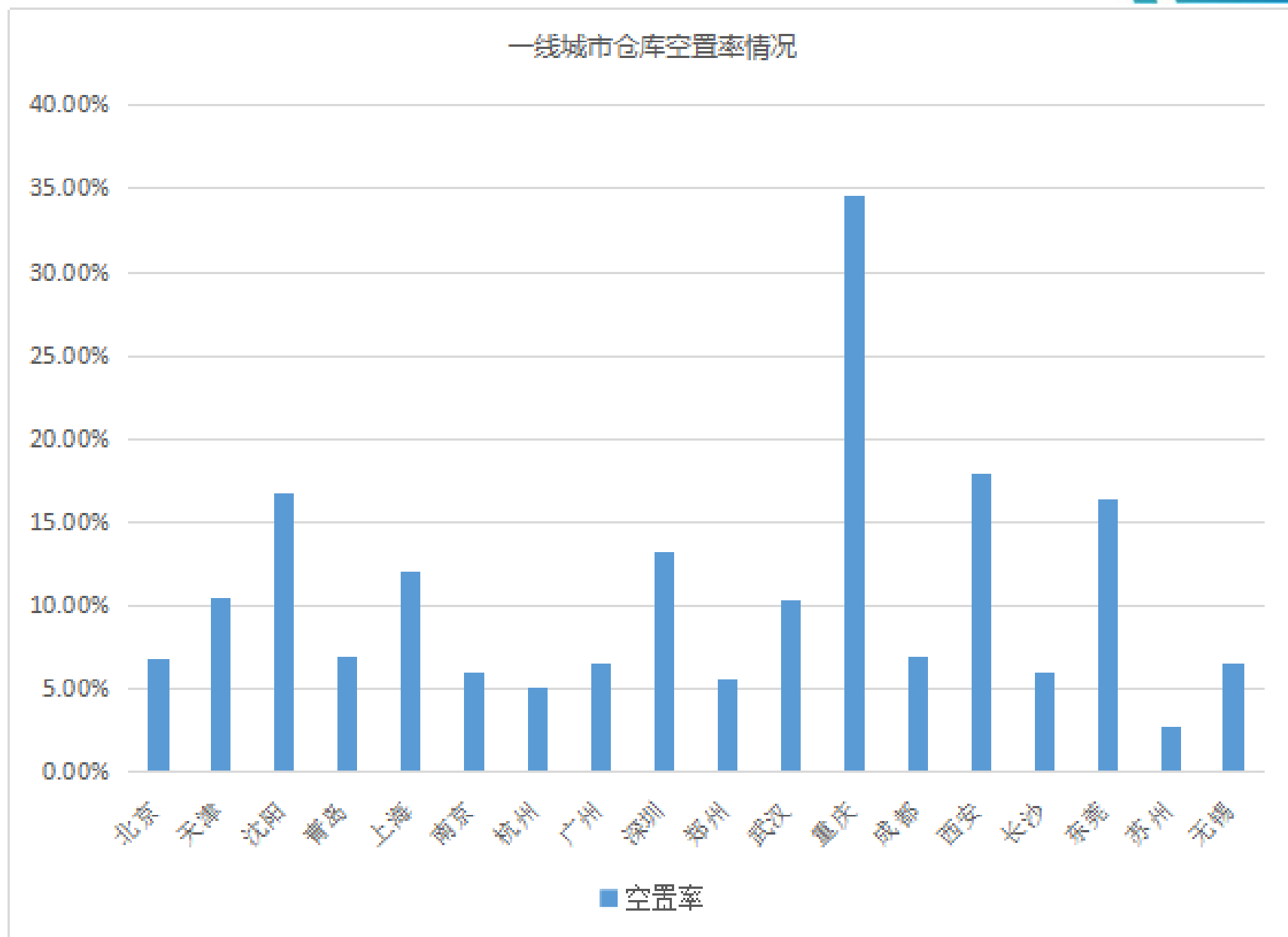


图4 一线城市仓库空置率情况

【仓库小贴士】：津南区与武清区仓库空置率相差悬殊，就目前数据看来武清区租仓可能会有一定难度，而津南区租仓相对比较容易；作为仓储物流重点发展区域的滨海新区受到众多仓储物流企业青睐，空置率较低，如果有租仓需求或急需仓库，临近的东丽区也是不错的考虑方向。

目前天津地区主流高标仓为丙二类，但高于丙二类标准的丙一类及甲乙类仓库市场紧缺，储存润滑油的丙一类仓库出现一平难求情况，租仓难度很大。

三、普通仓月平均租金分析

2018年11月，天津各市区普通仓平均租金图显示（如图5），武清区月平均租金高于其他各区，为27.96元/m²·月；东丽区以22.67元/m²·月成为月平均租金最低地区。



图5 2018年11月天津各区仓库平均租金

物联云仓《中国通用仓储市场动态报告》官方数据显示，截止到11月，天津地区高标库平均租金约29.02元/m²·月，地区高标库租金价格浮动区间为27元/m²·月-36元/m²·月左右。根据一线城市仓库租金情况数据（图6）分析，天津地区高标库平均租金相较于其他一线城市处于中等水平。

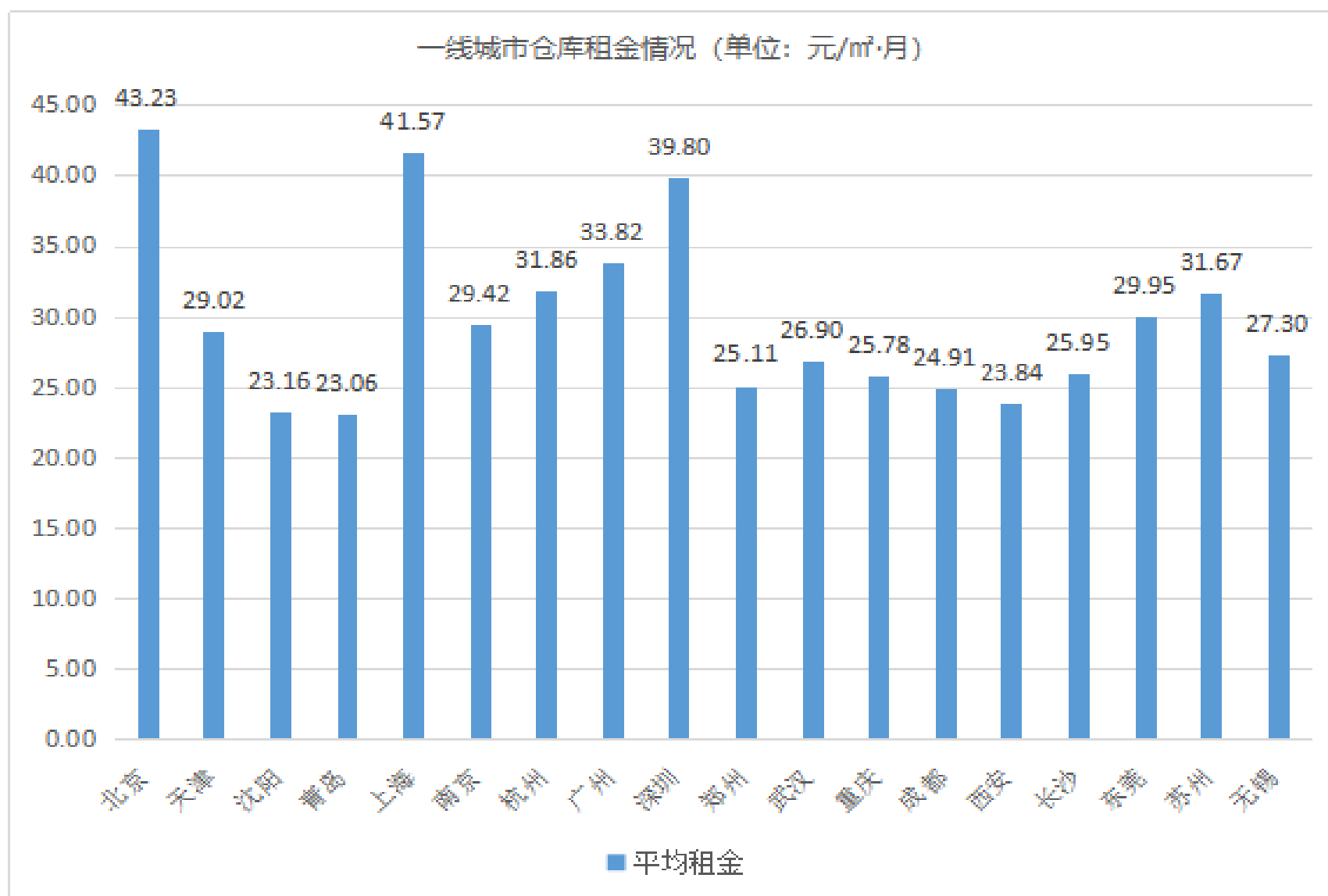


图6 一线城市仓库租金情况

【租仓小贴士】：天津各地区普通仓租金相差不是太大，主要在 22 元/m²·月-28 元/m²·月左右。但值得注意的是，武清区租金水平处于天津各地区中最高水平，且空置率最低，因此租仓难度相对较高。建议大家租仓选仓时除租金外，同时综合考虑地理位置、区域配套设施、空置率等方面，更容易租到合适的仓库。

天津仓储物流产业发展分析

近年来，天津仓储物流行业政策红利不断，连续出台《进一步深化中国(天津)自由贸易试验区改革开放方案》、《促进航空物流产业发展支持政策》、《天津市冷链物流发展规划（2018 - 2025 年）》、《关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的通知》、《粮食物流业“十三五”发展规划》、《天津市推进电子商务与快递物流协同发展实施方案》等诸多政策方案。总的来看，主要呈现以下发展趋势：

1、重点开发天津滨海新区

天津计划将滨海新区建设成为对外开放的重要门户、先进制造业和技术研发转化基地、北方国际航运中心和国际物流中心。

2、打造全国性仓储物流枢纽园区与特色物流节点

通过资源整合、布局优化和功能提升，集中打造一批全国性的仓储物流枢纽园区和特色物流节点，实现仓储物流的辐射带动作用；加强综合交通体系、枢纽场站与物流园区和节点布局协调，促进多式联运，实现仓储物流便捷高效。

3、完善仓储物流保障措施

未来，天津将进一步推动仓储物流资源整合、建设航运物流服务集聚区、增强基础设施保障、加强智能化建设、完善物流服务功能、引导企业集聚发展、促进用地集约节约、完善经营管理体制、加强规范管理、加强安全监管与消防安全管理、加强综合协调等工作。

4、电商仓储物流协同发展

实施“互联网+流通”行动计划，加强创新、完善基础设施、强化规范运营、推动供应链协同、发展绿色生态链将成为未来天津电商仓储物流发展的重要方向。

5、行业竞争者数量众多，未来集中度将提高

虽然目前天津仓储物流行业发展在全国各城市中较为成熟，但整体上看，由于行业竞争大，价格竞争激烈，仓储物流行业的利润率偏低仍是不争的事实。未来，天津地区预计将会有不少小企业将面临淘汰的局面，或是被大型企业并购整合，行业集中度将逐渐提升。

6、仓储物流业务趋向综合化，一体化，精细化

着重于服务，未来天津仓储物流业务综合化是大的趋势，而一体化与精细化将成为企业具有竞争力的招牌。深度拓展核心客户需求，为其上下游服务，天津仓储物流行业将进一步成熟与优化。

7、政策推动仓储物流成本进一步降低

目前，天津仓储物流业转型升级之路正提速迈步，仓储物流园区功能进一步完善的同时促进企业的仓储成本和物流成本双双下降。天津地区物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税政策和进一步推进物流降本增效若干措施等的落地对于天津仓储物流企业而言莫过于最“接地气”的利好消息。

8、仓储和物流等重点行业安全系数提高

受此前天津港大爆炸及外运润滑油仓库起火影响，天津仓储物流在安全方面尤为注重。自2018年11月4日起至2019年2月底，天津将在全市开展仓储和物流、道路交通、危险化学品等重点行业领域安全生产专项治理。这意味着，天津仓储物流企业将面临集中检查，而现有仓储物流园区安全系数也将进一步提高。

【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年天津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？我们下一站将走进西安，了解西安用仓储市场的情况，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。