

# 西安

# 2018年中国城市仓储市场报告

屹立在“母亲河”黄河畔，坐拥世界历史名城、世界十大古都之一的美誉，黄河流域的最大城市——西安不仅是一些人抹不去的“长安情节”，更是诸多仓储物流人的“未来希冀”。2018 全球智慧物流峰会上，阿里巴巴集团董事局主席马云宣布，要西安打造成服务于“一带一路”的西北地区智慧物流中心，引入及部署以人工智能和机器人为代表的新一代智能仓储基地，提升中西部地区的物流速度。除此之外，京东、圆通、中通、传化、海航等大咖的入驻也给西安这座全力打造物流朝阳产业的城市增添了新的色彩。作为中国西部地区重要的中心城市，西安地理核心位置与物流位置优势明显，不但是丝绸之路起点城市与商贸中心、“一带一路”核心区，更是西北通往中部、华北和华东各地市的必经之路。在全国区域经济布局上，西安作为新亚欧大陆桥中国段——陇海兰新铁路沿线经济带最大的西部中心城市，是国家实施西部大开发战略的桥头堡，具有承东启西、连接南北的重要战略地位，是全国干线公路网中最大的节点城市之一。

为了帮助大家更了解西安地区仓储情况，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，全面总结西安各区仓储面积、仓储设施空置情况、租金水平等方面内容，为了解西安仓储市场发展情况、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”第六站——西安市，一起来深入了解下西安仓储市场现状：

## 西安仓储资源概况：

随着仓储物流服务网络不断拓展，近年来西安辐射能力显著增强。目前，综合运输与一带一路建设多管齐下落地，西安地区陆空、海铁一体化的物流服务网络已经形成：

**铁路**枢纽范围辐射广，建有多家专业货运站；中欧班列(长安号)联通并覆盖了西欧、南欧、北欧、中东欧及中亚等沿线国家，打造高效的国际运输走廊，海铁多式联运网络不断完善。

**航空**建设获得了不菲的成绩，西安咸阳国际机场是中国重要航空港，西安咸阳国际机场已开通国内外通航点 175 个，其中国际(地区)通航点达 48 个，全货运航线 14 条。

**公路**运输网络已辐射全国大中城市，共有货运站场 18 家，开辟零担运输线路 566 条。

在多方努力下，西安物流市场主体不断发展壮大，集聚效应已经显现。2017 年底数据统计，西安全市注册从事物流及相关业务的企业约 31900 余家，其中主营物流业务的企业达 6400 余家，外资物流企业 750 余家，全社会营运货运车辆 20 余万辆。

截至目前，据物联网云仓实时数据显示，陕西省在线仓库数量为 274 个，总面积为 10,898,206 平方米。其中 210 个仓库位于西安地区，总面积为 8,016,926 平方米，分别分布在未央区、高陵区、灞桥区、长安区、鄠邑区、雁塔区、新城区、临潼区、阎良区等地区。



图 1 物联云仓仓库云图

本期物联云仓《2018年西安市通用仓储市场发展报告》挑选了未央区、高陵区、灞桥区、长安区、鄠邑区、雁塔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。

## 西安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 12 月底，据物联云仓平台在线数据显示，西安各区中未央区普通仓面积 (3,730,994 m<sup>2</sup>) 远超其他各区，占到了全市总普通仓面积的 46.5%，其次是高陵区 (1,424,790 m<sup>2</sup>)、灞桥区 (1,239,210 m<sup>2</sup>)、长安区 (549,466 m<sup>2</sup>)、鄠邑区 (421,100 m<sup>2</sup>)，雁塔区 (340,250 m<sup>2</sup>) 在线仓库面积相对较小，仅占全市总仓库面积的 4.2%。(图 2)。

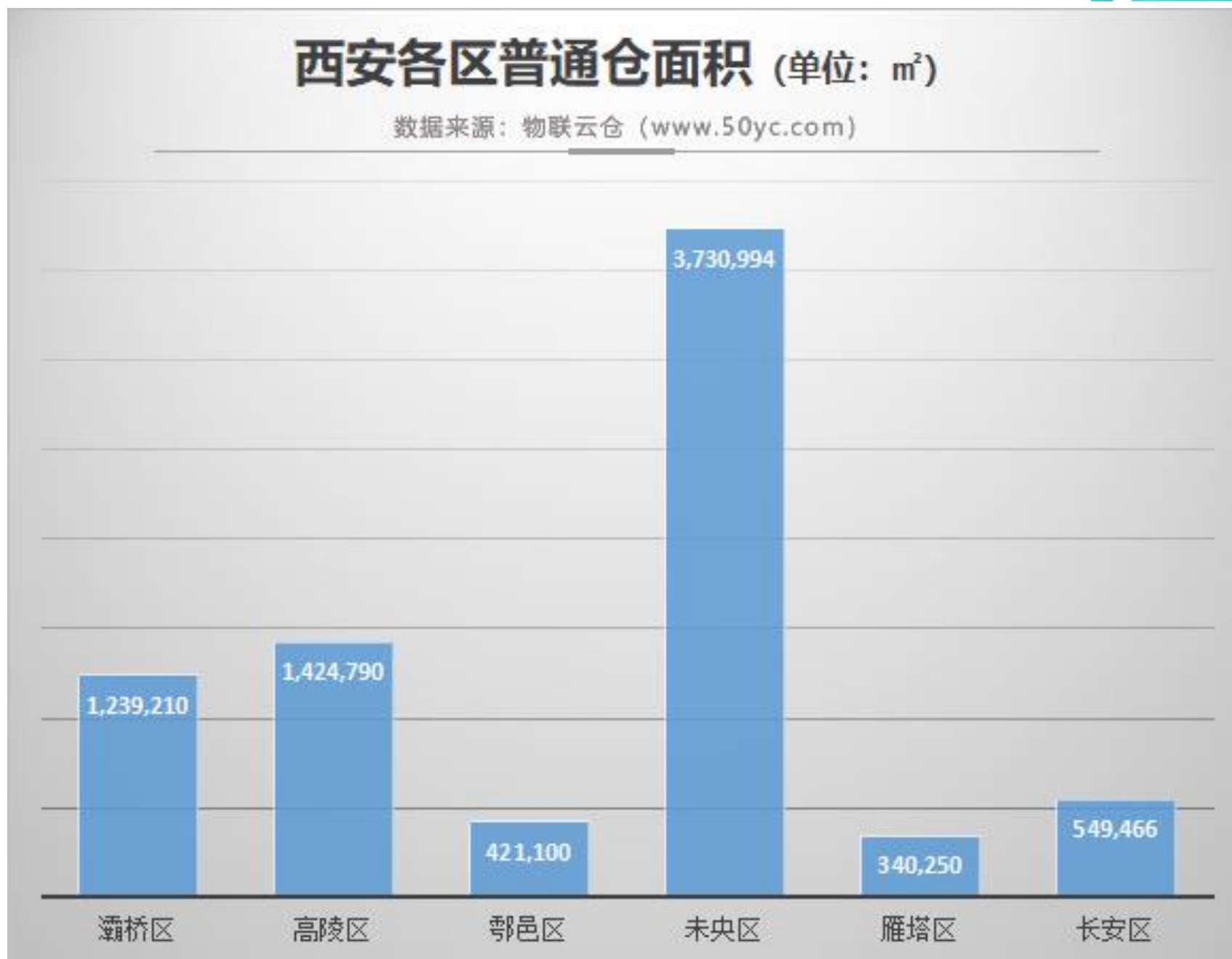


图2 2018年12月西安各区普通仓面积 (单位: m<sup>2</sup>)

**未央区**作为未来西安城市新中心,是西安贯通东西、连接南北的必经之地,拥有亚洲最大的铁路客站西安北站,陕西“米”字型公路骨架八条放射线中的六条接点在区境内。目前,未央区正投资建设人工智能和智慧仓储物流基地,打造新零售运营支撑平台、电商订单生产中心、供应链金融服务中心,打造带动大西安、辐射大西北的现代仓储物流基地。基于天然的地理优势和悠久的历史优势,未央区在线仓储面积数量庞大。

**高陵区**素有关中“白菜心”之称,先后引进华南城、顺丰、京东商城、京通易购等9个大型物流企业,现代物流日交易额超过6000万元。依托京东商城、华南城、唯品会等知名电商,高陵区正推动引进大型商贸物流企业工作,大力发展工业物流、大宗商品物流、城市配送物流等现代物流仓储服务业态,促进先进制造业和生产性服务业有机融合、联动发展,打造覆盖全省、辐射西北的“智慧+物流”运营平台。

**灞桥区**是古代丝绸之路东方起点的重要驿站，西安向东发展格局中的核心板块。目前，灞桥区正按照“扩三优二精一”产业思路，加速培育商贸、物流、文化生态旅游、建筑地产、新型工业等五大主导产业，致力于将新市商圈打造成为集居住、客运、地铁、商贸、餐饮为一体的大型城市宜居商贸物流中心，将洪庆新城打造成为现代工业和物流仓储业集聚发展的新片区。

**长安区**正力促高新技术产业落地与发展，创建现代仓储物流园与科技园区，其中长安科技创新产业园、引镇现代物流园、长安现代农业物流园、长安新型建材产业园、三星电子产业园、长安新材料产业园、长安通讯产业园、杜陵遗址保护园为长安区八大核心园区。长安区计划打造“现代物流科技小镇”，推进现代物流仓储科技创新创业平台建设。

**鄂邑区**地理位置得天独厚，东北部紧临西安高新区，北部与西咸新区接壤，区位优势毋庸置疑，目前已成为大西安连接西南地区的重要枢纽，物流仓储产业优势明显。中通快递西北（西安）电商快递物流产业园的落户加快了鄂邑区副中心城市产业聚集，加之大力发展航空物流产业，未来物流仓储潜力大。

**雁塔区**是西安市最大的核心区，已经形成以现代商贸服务业、工业总部经济、商务居住为主导的产业集群，作为重点旅游区域的经济侧重性影响，雁塔区在线仓储面积较其他区较少。

## 二、普通仓空置率情况分析

2018年12月，西安各区物联云仓在线仓库可租面积为962,863平方米（不包含在建仓），仓库空置率在2%-19%之间，雁塔区与灞桥区空置率悬殊巨大。如图3，灞桥区空置率最高，达到18.97%；雁塔区空置率最低，仅为2.35%。

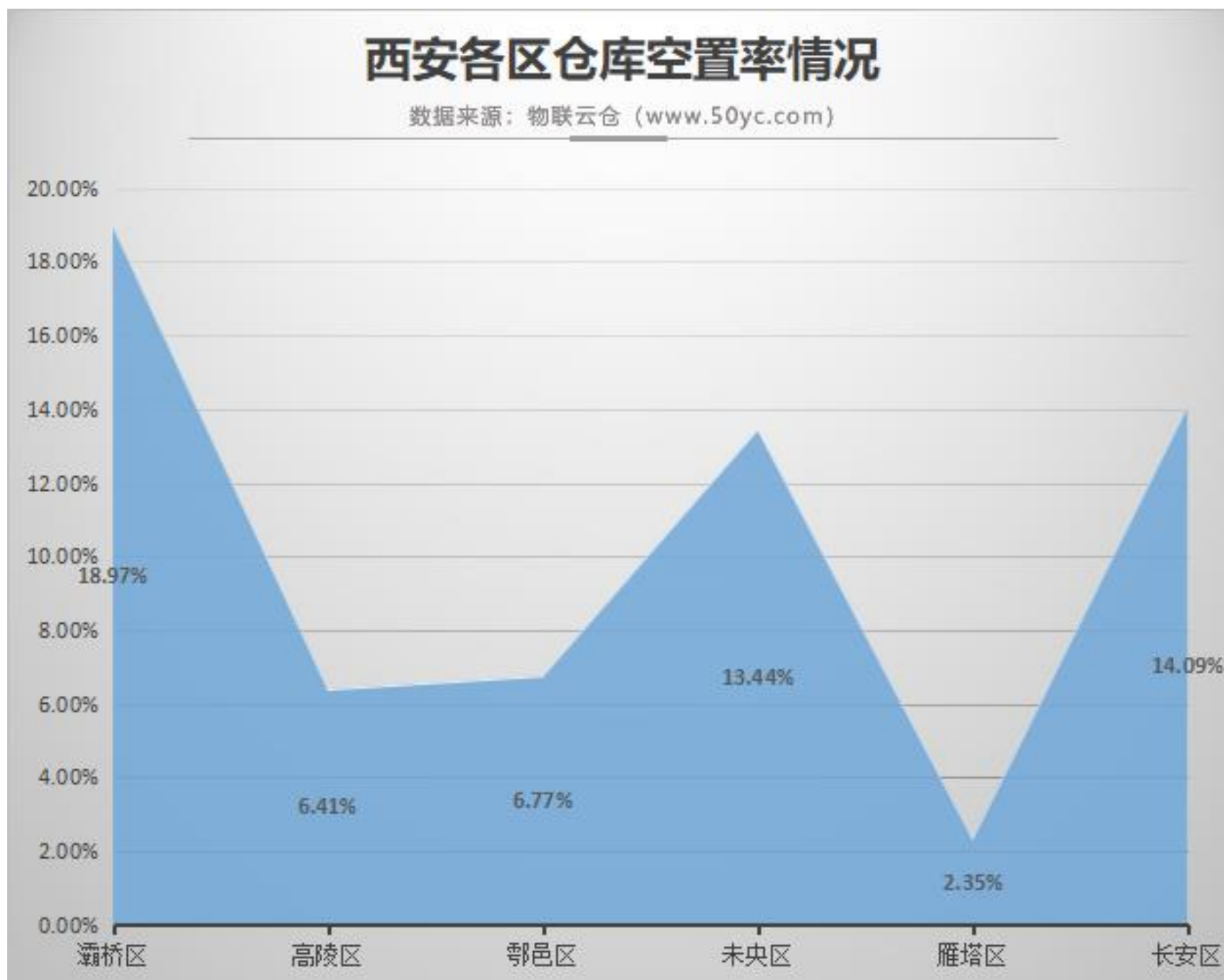


图3 2018年12月西安各市区仓库空置率情况

相较于全国其他一线城市仓库空置率数据（如图4），西安地区仓库平均空置率为16.3%左右，仅低于重庆、东莞等地区，处于全国一线城市中仓库空置率较高水平。

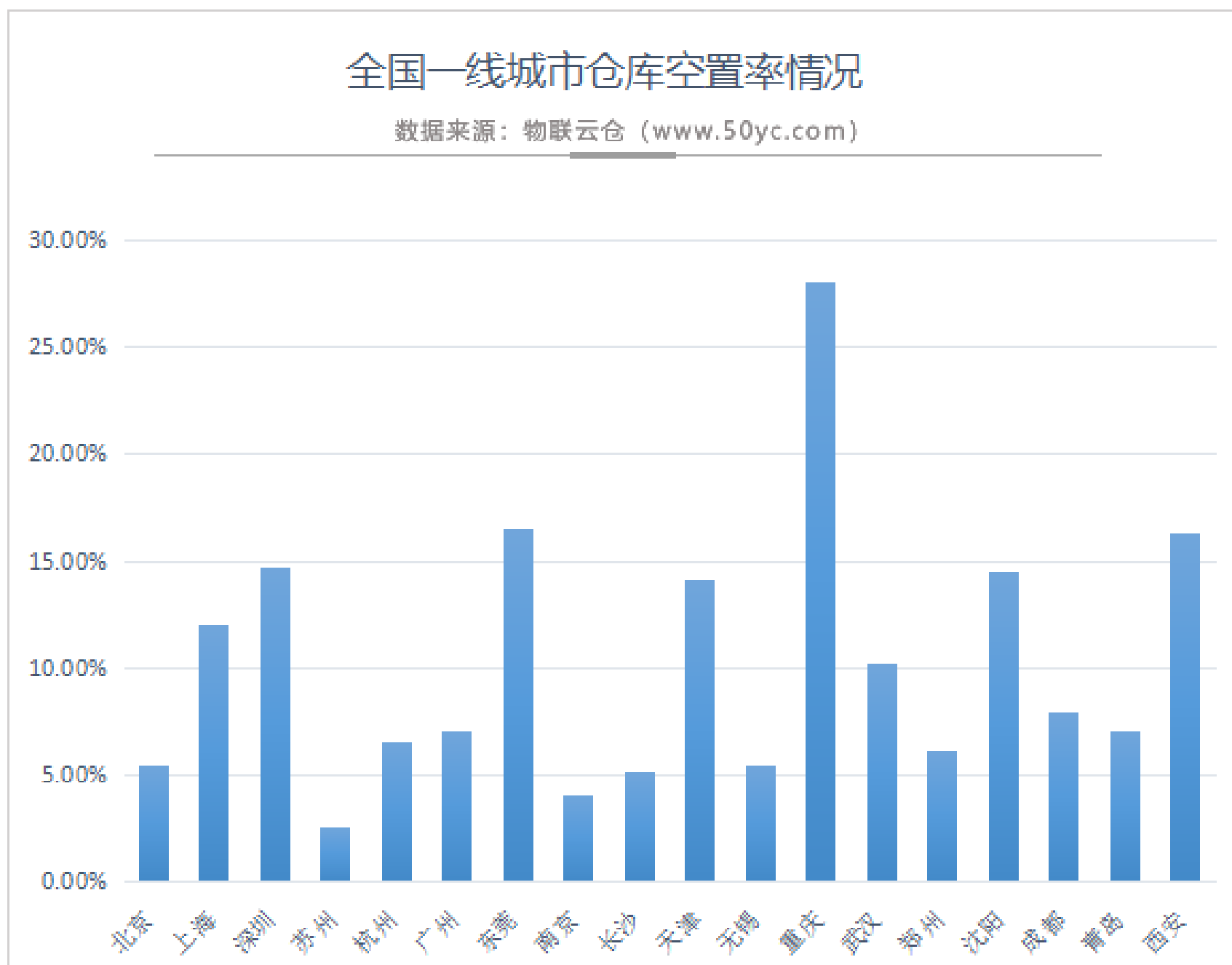


图 4 全国一线城市仓库空置率情况

**【仓库小贴士】：**西安各区仓库空置率差异大，主要在于地方经济侧重性与区域位置等方面影响。其中，雁塔区、高陵区、鄂邑区空置率相对较低，均在 7% 以下，短期急租仓需求可能会有一定困难。灞桥区仓库空置率最高，租仓难度相对较小。如果年前急需仓库，可以重点了解灞桥区、长安区、未央区等空置率相对较高地区，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。值得注意的是，目前西安三环以内老旧仓库正加大拆迁力度，因此三环内租仓难度可能相对较大。

随着春节临近，租仓又一轮热潮或将到来。物联云仓提醒，年前租仓一定要提前规划哦！

### 三、普通仓月平均租金分析

2018年12月，西安各市区普通仓平均租金图显示（如图5），高陵区月平均租金高于其他各区，为21.46元/㎡·月；鄂邑区则以13.00元/㎡·月成为仓库月平均租金最低地区。



图5 2018年12月西安各区仓库平均租金

据物联网云仓大数据显示，西安地区高标库平均租金约23.94元/㎡·月，地区高标库租金价格基本在31元/㎡·月以内。根据一线城市仓库租金情况数据（图6）分析，西安地区高标库平均租金相较其他一线城市处于较低水平，仅高于沈阳、青岛。



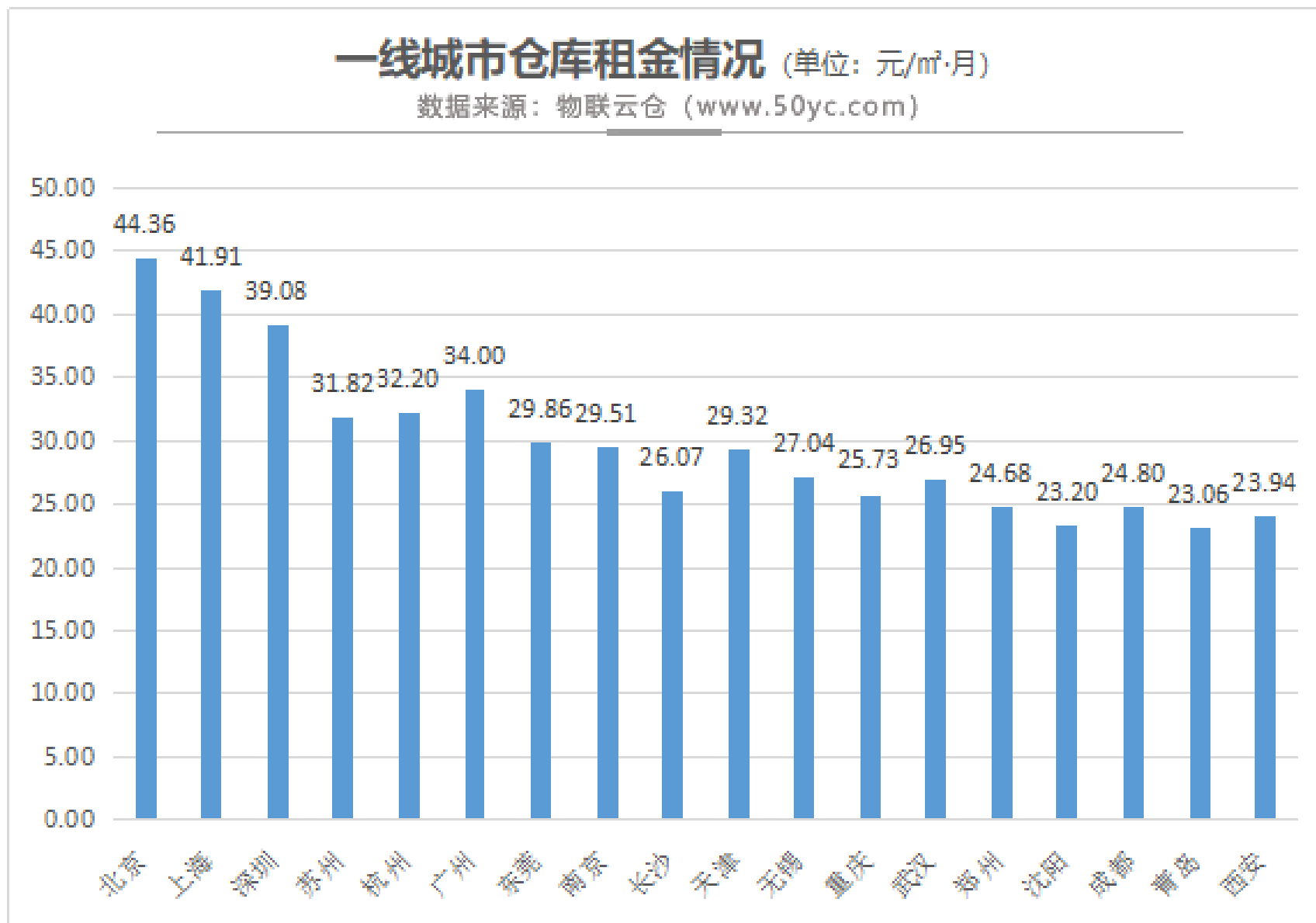


图 6 全国一线城市仓库租金情况

【租仓小贴士】：西安各区普通仓租金差异较大，租金主要在 13 元/m<sup>2</sup>·月-22 元/m<sup>2</sup>·月左右。其中，高陵区、雁塔区租金较高，且空置率低，短时间内要租到合适的仓库可能有一定困难。与之相反，长安区租金较低，空置率较高，租仓难度相对较小。

目前，一些企业春节备货正紧张进行，租仓扩仓需求正旺，部分地区仓库租金已开始上扬。

## 西安仓储物流产业发展趋势展望

《西安市人民政府关于印发大西安现代物流业发展规划(2018—2021 年)的通知》的落地，给了西安地区仓储物流行业坚定的信心，并指明了未来的方向。西安正如火如荼的发展建设新型国际仓储物流中心，航空货运为其提供强大支撑，建设“中国孟菲斯”将是西安物流产业飞跃的新起点。西安仓储物流产业发展趋势主要有：



图片来源：网络

### 1、地理位置叠加政策优势，未来可期

“物流兴则产业兴，产业兴则城市兴”，西安将要加入全球主要交通枢纽城市，加之多项政策的支持与知名企业的加入推动西安现代物流坐上高速列车，商贸仓储物流万亿级产业正进一步落地，实现国际性现代物流聚合区未来可期。

### 2、打造现代物流 4.0 生态体系

基于目前西安的仓储物流优势，同时整合临空产业及仓储资源，以现代仓储为核心构建全球航空货运网络的地面支点，未来西安将朝着打造面向全球、贯穿物流全程的现代物流 4.0 生态体系，为客户提供全方位、一体化的物流管理和服务的方向进一步前行。

### 3、物流资本加码，再现“丝路起点”繁华

多项物流资本加码西安，优质人才、尖端技术、充沛资金以及高效管理等发展要素将聚集西安，促成西安的物流运输大枢纽的建设。在多方努力下，西安将发力打造丝路最大国际中转枢纽港。

#### 4、发展智慧物流是未来主旋律

目前，西安正吸引更多智慧物流企业入驻，打造智慧仓储物流小镇的模式，通过商业模式和科技创新推动发展，带动整个仓储物流产业链的发展壮大，打造‘一带一路’上的科技创新高地。

#### 5、解决仓储物流发展短板，传统服务转化为现代物流

虽然潜力巨大，但西安仓储物流业仍存在着一些短板不容忽视。比如规模小、布局散乱，秩序未形成，传统手工操作依然支撑着西安物流调度等。纵观西安仓储物流市场，很多仓储物流企业多是在传统体制下物资流通企业基础上发展而来的，企业服务内容多数仍停留在仓储、运输、搬运上，能够做到提供综合性的物流服务的企业占少数，信息收集、加工、处理、运用能力，物流的统筹策划和精细化组织与管理能力都明显不足，因此未来将大力着重现代服务能力提升，解决仓储物流短板。

#### 6、将资源优势转化为产业聚集优势面临挑战

目前，西安的区位优势和物流科教资源优势并未完全转换为物流产业聚集优势，除物流企业自身服务品质提升之外，地区物流基础设施支撑能力、物流区域竞争力、物流发展环境也亟待提升与完善。

#### 【小编说】

《2018年西安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？我们下一站将走进重庆，带你了解重庆通用仓储市场的情况，大家敬请期待。