

2019年中国城市仓储市场报告

东莞

导读：东莞，又称“莞城”，是广东省地级市之一，地处广州与深圳连接的黄金走廊，珠三角城市群中心，粤港澳大湾区核心位置，是广东重要的交通枢纽和外贸口岸，同时东莞也凭借发达的制造业，被称作“世界工厂”。优越的地理位置，加之地区内制造业十分发达，东莞的仓储物流行业也顺势而上，繁荣发展，已逐步成为广东省内乃至整个华南地区的仓储物流中心。

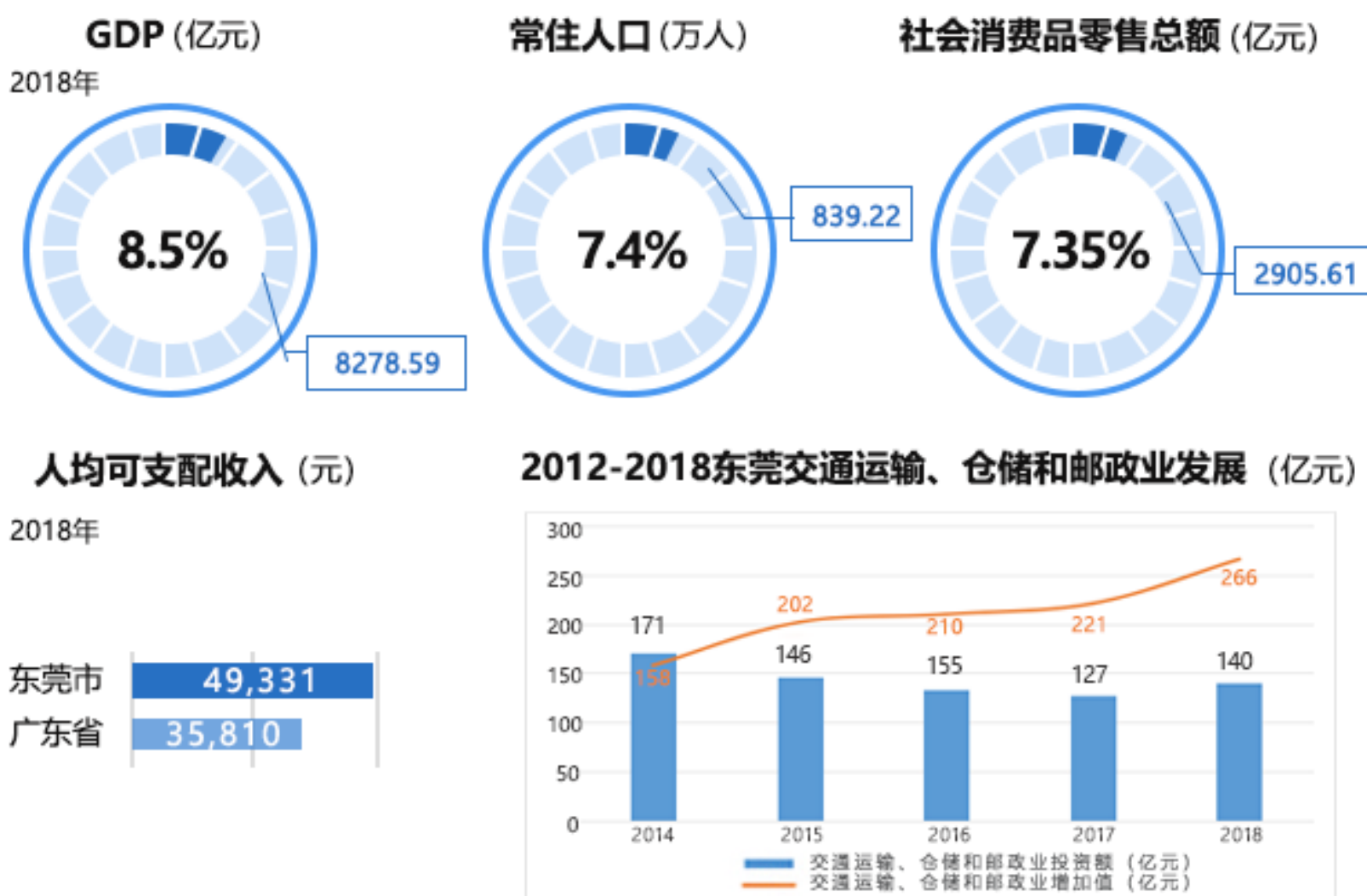
为了帮助大家更好的了解东莞市仓储市场情况，物联云仓作为全国性的互联网仓储综合服务平台，根据平台实时在线数据，结合政府部门及行业协会等发布的权威信息，全面梳理东莞市仓储市场仓储面积、空置率、租金水平，分析东莞市仓储业存在的问题和未来发展趋势，为您提供参考。

背景——城市概况

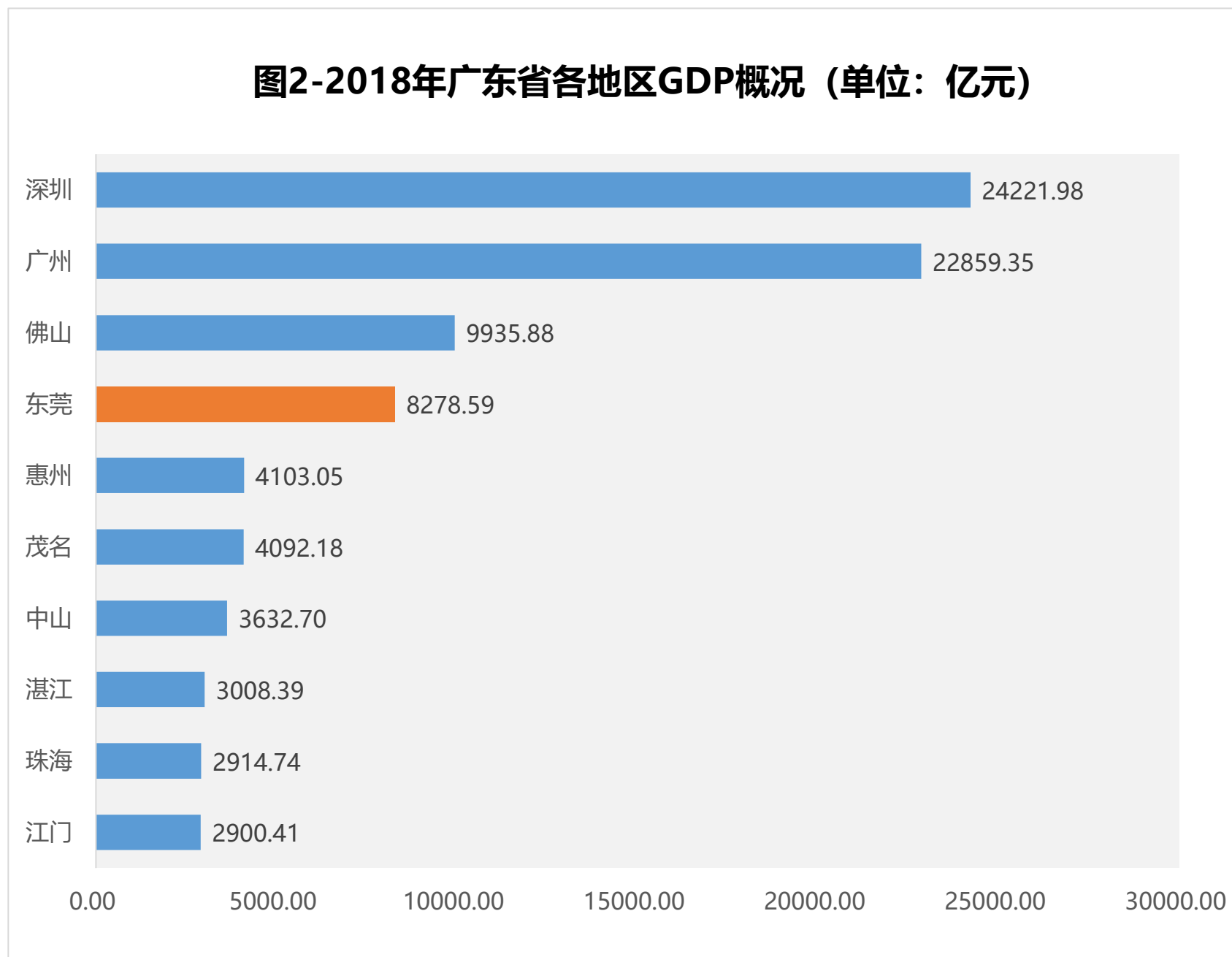
1.1 整体概况

东莞市位于广东省中南部，珠江口岸，北接广州市、西与广州市隔海相望。南接深圳市、东接惠州市。截至 2018 年，东莞下辖 6 个片区、4 个街道，28 个镇，总面积 2,465 平方千米，常住人口 839.22 万人。2018 年，东莞地区生产总值 8278.59 亿元，除去深圳广州两座一线城市外，东莞 2018 年 GDP 位于广东省内 GDP 排名第四，与佛山一起形成第二梯队。

图1-东莞市各项宏观数据在广东省占比



*数据来源：东莞市统计局



*数据来源: 广东省统计局

1.2 交通概况

机场: 广州白云国际机场 (国际复合型门户枢纽机场)、深圳宝安国际机场 (区域性枢纽机场)、粤西国际机场 (区域性枢纽机场)

铁路: 广九铁路、广梅汕铁路、京九铁路、广深港高速铁路、深茂高速铁路 (在建)、赣深高铁 (在建)、广深铁路、穗莞深城际轨道、广惠城际铁路 (莞惠段)

高速: 107 国道、广园快速路、东部快速干线、环莞快速路、广深高速公路、广深沿江高速公路、莞佛高速公路、常虎高速公路、莞深高速公路、从莞深高速公路

港口: 虎门港 (国家一类口岸)

1.3 产业结构分布

图3-东莞六大区产业结构分布图



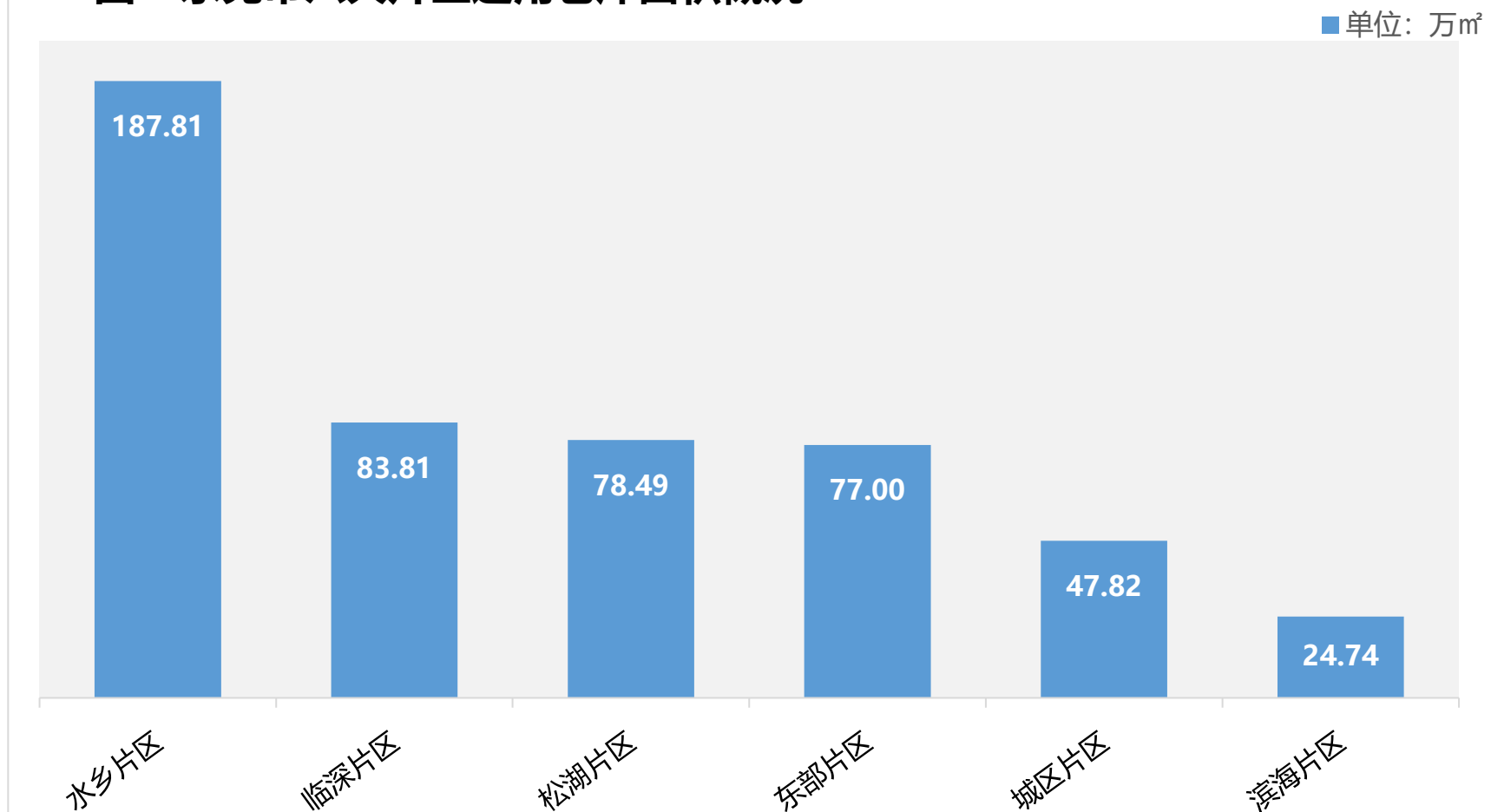
一、现状——东莞仓库面积、空置率、租金水平概况

2.1 东莞市仓库面积分析

据物联云仓在线仓库数据显示, 截止 2019 年 5 月, 东莞地区仓库总面积达到 431.87 万 m^2 , 占整个广东省仓库总面积的 15.91%。

其中, 东莞普通仓面积达 410.67 万 m^2 。东莞普通仓资源分布中, 水乡片区独高一格, 约占整个东莞普通仓总面积的 45.73%; 滨海片区、城区片区普通仓资源分布较少, 仅占东莞普通仓总面积的 17.67%。从区域分布来看, 麻涌镇 (155.10 万 m^2) 凭借其交通区位优势备受物流地产开发商青睐, 是目前物流地产开发企业布局的热点区域。

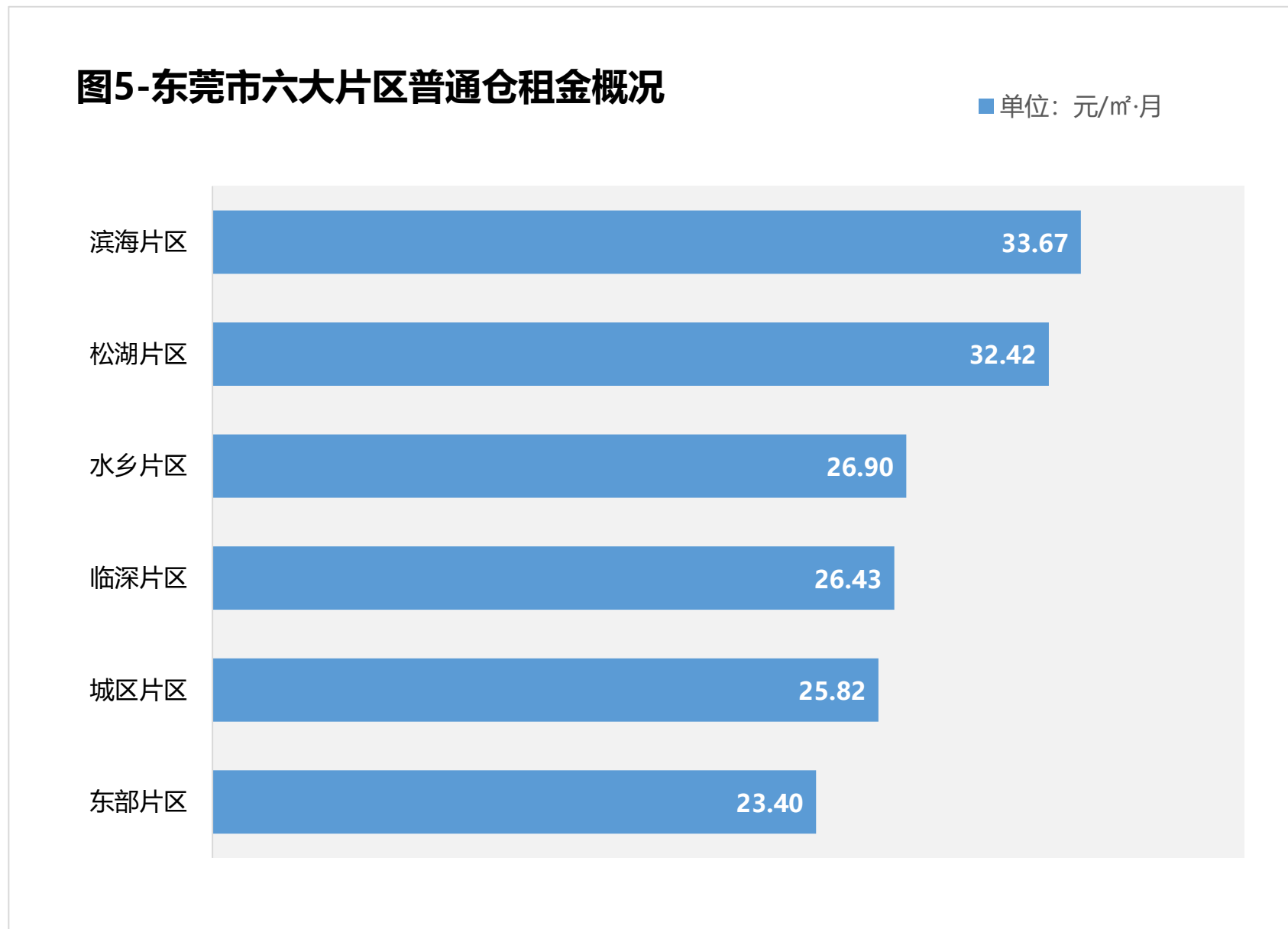
图4-东莞市六大片区通用仓库面积概况



*数据来源：物联云仓 (www.50yc.com) 统计时间：截止 2019.5

2.2 东莞市仓库租金情况

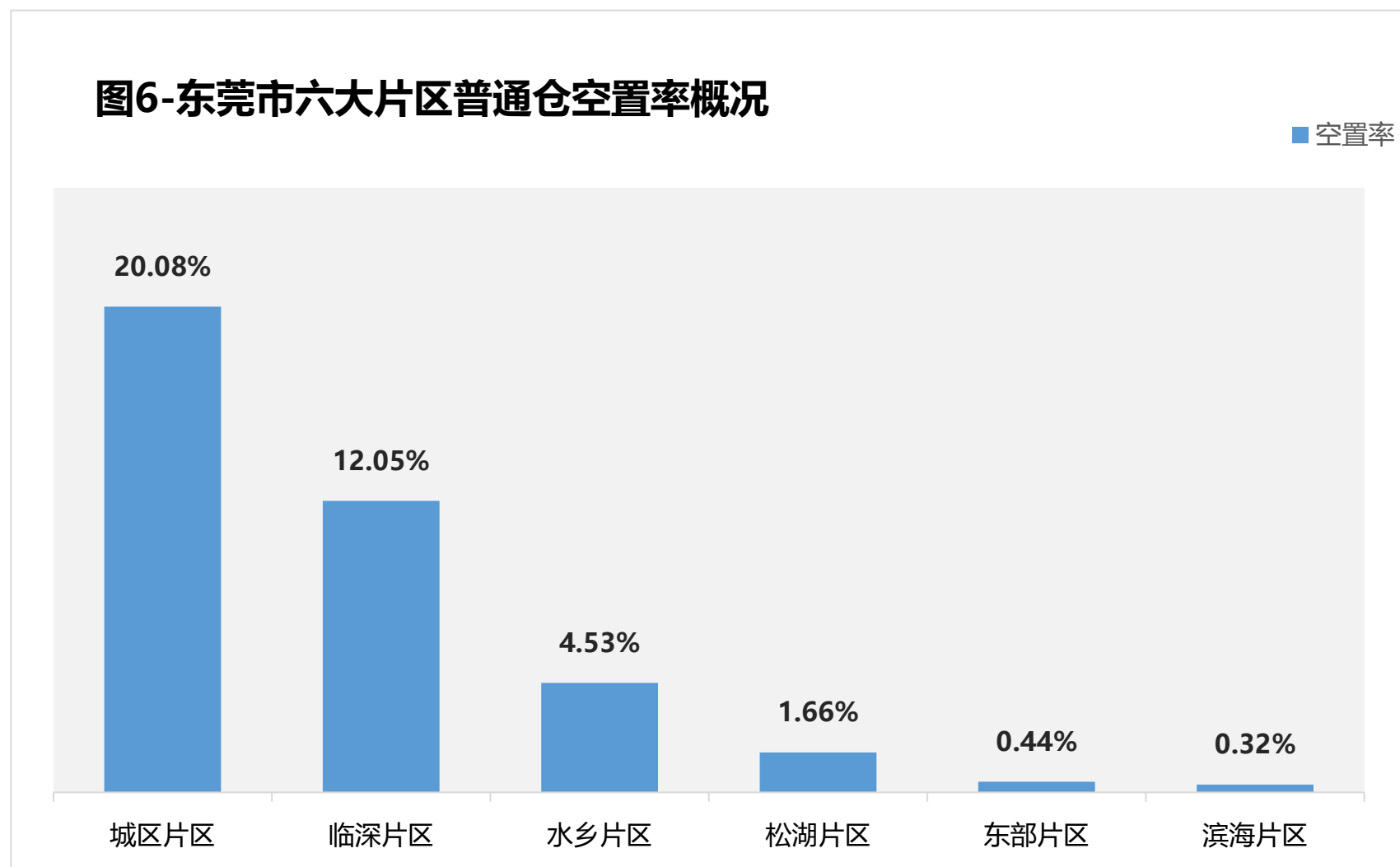
据物联云仓在线仓库数据显示，截止 2019 年 5 月，东莞市普通仓平均租金为 27.18 元/m²·月，较高于全国普通仓平均租金 (23.80 元/m²·月)。整体看来，东莞市滨海片区、松湖片区普通仓租金较高，均高于 30 元/m²·月；东部片区普通仓租金较低，低至 23.40 元/m²·月。据物联云仓城市经理调查分析，东莞的仓库租户主要以电商、第三方物流公司为主。伴随着电子商务的快速发展，诸如华为终端，步步高、三星电机等科技企业，以及如德邦、顺丰、菜鸟、韵达等第三方物流公司均在东莞布局其大型的区域物流中心。



*数据来源：物联云仓 (www.50yc.com) 统计时间：截止 2019.5

2.3 东莞市仓库空置率概况

据物联云仓在线仓库数据显示，截止 2019 年 5 月，东莞市普通仓可租面积 30.92 万 m²，平均空置率为 7.53%，低于全国普通仓平均空置率 (10.34%) 水平，仓库资源基本能满足当地需求。其中，城区片区、临深片区仓库空置率相对较高，均高于 10%；滨海片区、东部片区仓库空置率较低，均低于 1%，一库难求。据中指研究院数据显示，2012 年至 2017 年，东莞累计出让仓储用途规划建筑面积 437.4 万平方米，其中 2015 年出让面积为各年最高达到 148.9 万平方米，之后随着土地出让政策的收紧，仓储用地出让面积逐渐减少，未来东莞仓库空置率或将进一步下降。



*数据来源：物联云仓 (www.50yc.com) 统计时间：截止 2019.5

二、东莞仓储市场发展面临的挑战与机遇

3.1 东莞仓储市场发展面临的挑战

挑战一：土地出让政策的收紧，东莞仓储市场体量受限

相较于前几年，东莞对于仓储用地的出让也逐步收紧，尽管政府在基础设施建设方面对仓储业提供大力支持，但是随着土地供应的减少，东莞的仓储行业扩展将受到限制。同时，从以上数据不难看出，东莞地区仓库空置率本就相对较低，仓储用地供应的减少将使东莞地区仓库资源更加紧张，东莞仓储市场与周边其他城市竞争加大。

挑战二：仓储设施水平低，仓储行业亟待转型升级

目前东莞仓储市场主要由分散的网点和仓库组成，由于资金、人才缺乏，仓库业主缺乏长远规划等等原因，导致东莞仓储设施标准化程度低，技术水平落后，机械化水平差，严重阻碍了东莞市仓储市场的发展，仓储行业亟待转型升级。

挑战三：开发商以民营企业为主，缺乏大型物流地产开发企业

目前东莞市仓储设施开发商主要以第三方物流企业为主，而且多以民营企业为主，包括韵达快递、德邦物流等知名物流企业以及其他中小物流企业，而大型专业物流地产商却相对较少，主要有第一产业集团、普洛斯、安博等。

3.2 东莞仓储市场的发展机遇

机遇一：粤港澳大湾区发展规划发布，给东莞仓储市场发展带来政策红利

随着“粤港澳大湾区城市群发展规划”正式升级为国家战略，《粤港澳大湾区发展规划纲要》公布，东莞市作为湾区规划发展的城市之一，在《规划纲要》中被多次提及。《规划纲要》中提到，“以深圳、东莞为核心在珠江东岸打造具有全球影响力和竞争力的电子信息等世界级先进制造业产业集群。”“支持东莞推动传统产业转型升级。”“支持东莞与香港合作开发建设东莞滨海湾地区，集聚高端制造业总部、发展现代服务业，建设战略性新兴产业研发基地”。在政策的红利下，东莞地区的制造业以及其他产业将进一步发展，而东莞仓储市场也会顺势而上，迎来发展的黄金时期。

机遇二：交通基础设施建设逐步完善，增强东莞仓储行业竞争力

根据《东莞市综合交通运输体系发展“十三五”规划》目标指出，未来东莞的道路体系是5纵3横；区域轨道交通方面，继续推进穗莞深城际、佛莞城际、莞惠城际建设，积极推进赣深铁路、深茂铁路、中南虎城际的建设，适时引入建设莞深快轨、东莞港接驳铁路。强化与广州、深圳、惠州等周边城市实现1小时交通圈，主要物流及产业园区与货运集散场站的联系时间不超过30分钟，东莞港与市域各物流及产业园区的联系时间不超过50分钟。而随着《交通体系规划》的逐步建成，多条交通线路相交的重要枢纽站点将是未来仓储行业发展的核心地段，比如望洪站，虎门站，塘厦站等。而东莞交通基础设施建设逐步完善，也将增强东莞仓储行业竞争力。



*图片来源：《东莞市综合交通运输体系发展“十三五”规划》 物联云仓整理

机遇三：广州、深圳仓库需求外溢，东莞仓储市场将受租户青睐

随着近年来广州、深圳的城市规划发展，仓储用地逐渐紧缩，企业拿地建仓困难，且广州、深圳仓库租金居高不下，加大企业仓储成本，部分不需要直接供应广州、深圳的企业，转站到仓库租金相对较低的周边城市，比如东莞。广州、深圳仓库需求外溢，东莞作为承接需求的首选城市，未来东莞的仓储业或将进一步发展。

三、东莞仓储市场未来发展趋势

4.1 高新技术产业发展，仓储设施需求标准提高

根据《东莞市战略性新兴产业发展“十三五”规划》目标指出，到2020年，力争培育30家产值超100亿元的龙头企业，形成新一代信息技术、高端装备制造、新能源汽车等多个产业集群。而伴随着东莞高端技术产业的发展，势必对其配套的仓储设施需求标准提高，这将倒逼东莞仓储市场转型升级，促进高标仓储设施的供需和发展。

4.2 加强物流行业发展，物流行业成仓库租户主力军的地位将进一步加强

根据《东莞市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出，重点发展第三方物流、第四方物流、保税物流和冷链物流、快递物流等，到 2020 年，增加值预计达 350 亿元。东莞加强物流行业发展，物流行业成仓库租户主力军的地位将进一步加强，仓储业也将得到进一步发展。

4.3 政府加强云计算、物联网等技术在物流行业运用，将进一步推动仓储业智能化发展

根据《东莞市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出，推进云计算、物联网、地理信息等技术在物流管理方面的运用，打造现代化智能化物流网络。规划建设新型物流仓储基地，打造区域性智能物流服务中心。

4.4 快递专业性物流园区，虎门港和清溪保税物流中心成建设重点

根据《东莞市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》要求，大力发展物流快递，打造一批快递专业性物流园区，把东莞建成电子商务物流中心和“中国快递示范城市”。加快虎门港和清溪保税物流中心（B 型）建设，推动虎门港保税物流中心升格为综合保税区。

4.5 加快重点物流园区建设，东莞仓储市场将进一步扩大

根据《东莞市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出，要加快虎门港和清溪保税物流中心（B 型）、广东（石龙）铁路国际物流中心、京东华南总部物流枢纽中心、普洛斯电商物流园、百茂物流城、凤岗广源物流园、麻涌新沙港物流园、常平大京九物流园建设，东莞仓储市场将进一步扩大。

总而言之，东莞市未来仓储业的发展机遇与挑战并存，但是总体趋势是积极向好发展的，随着粤港澳大湾区规划建设和东莞十三五规划的逐步落实，未来东莞市仓储业或将迎来发展的黄金时期，成为开发商和租户青睐之地。