

# 佛山

## 2019年中国城市仓储市场报告

### 前 言

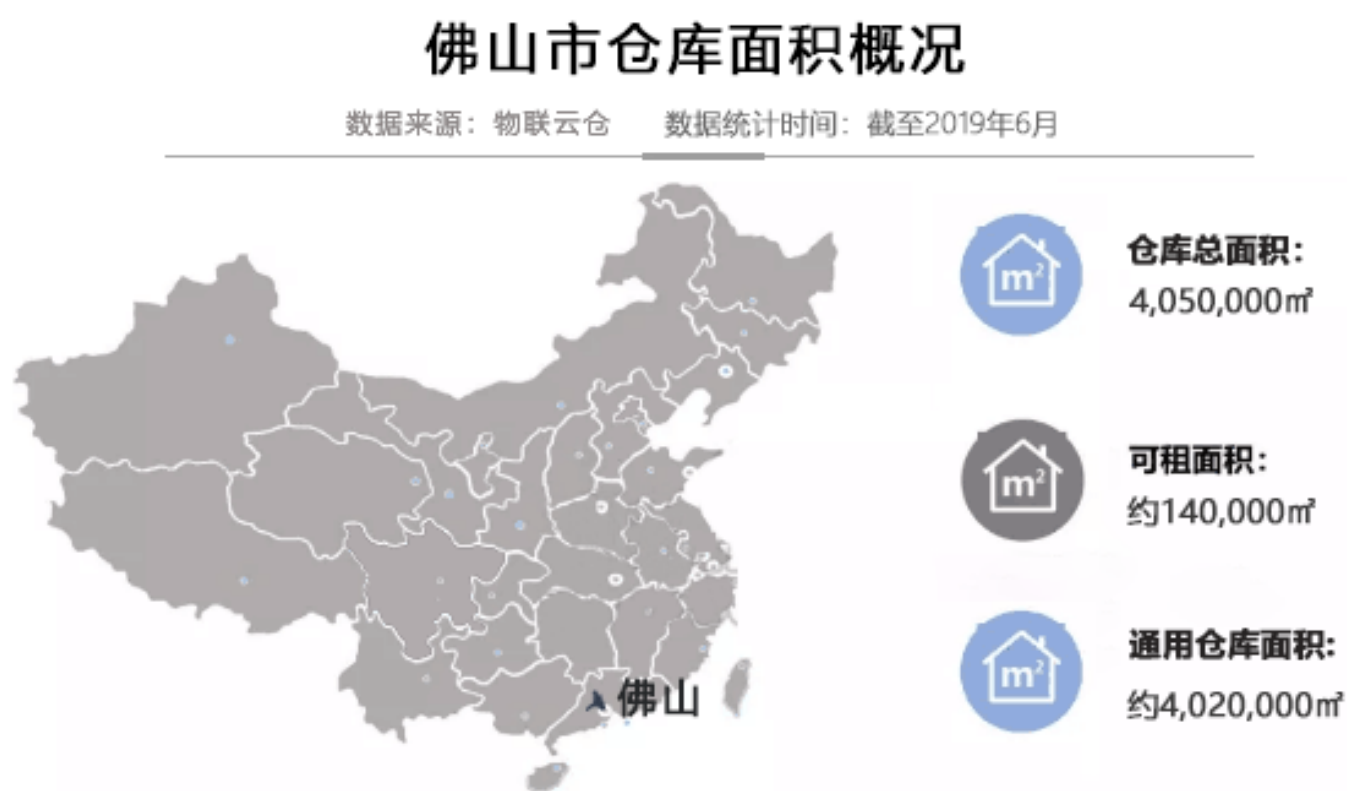
佛山——“肇迹于晋，得名于唐”，地处珠江三角洲腹地，粤港澳大湾区，与广州共同构成“广佛都市圈”，具有良好的经济发展优势；佛山市制造业发达，是我国重要的制造业基地，佛山工业体系较为健全，几乎涵盖了所有制造业行业，随着佛山工业的发展，仓储物流服务需求日渐增大，促进当地仓储物流业飞速发展，佛山综合信兴电子商务物流基地、万佛乐平物流园、华南国际电子商务产业园相继建立，助力打造佛山市规模化仓储物流，逐步成为广东仓储物流重要依托城市。

物联云仓作为全国性的互联网仓储综合服务平台，根据实时在线数据，结合佛山市相关政府部门发布的权威信息，全面梳理佛山市通用仓储面积、仓储设施空置情况、租金水平等方面内容，为您提供参考。

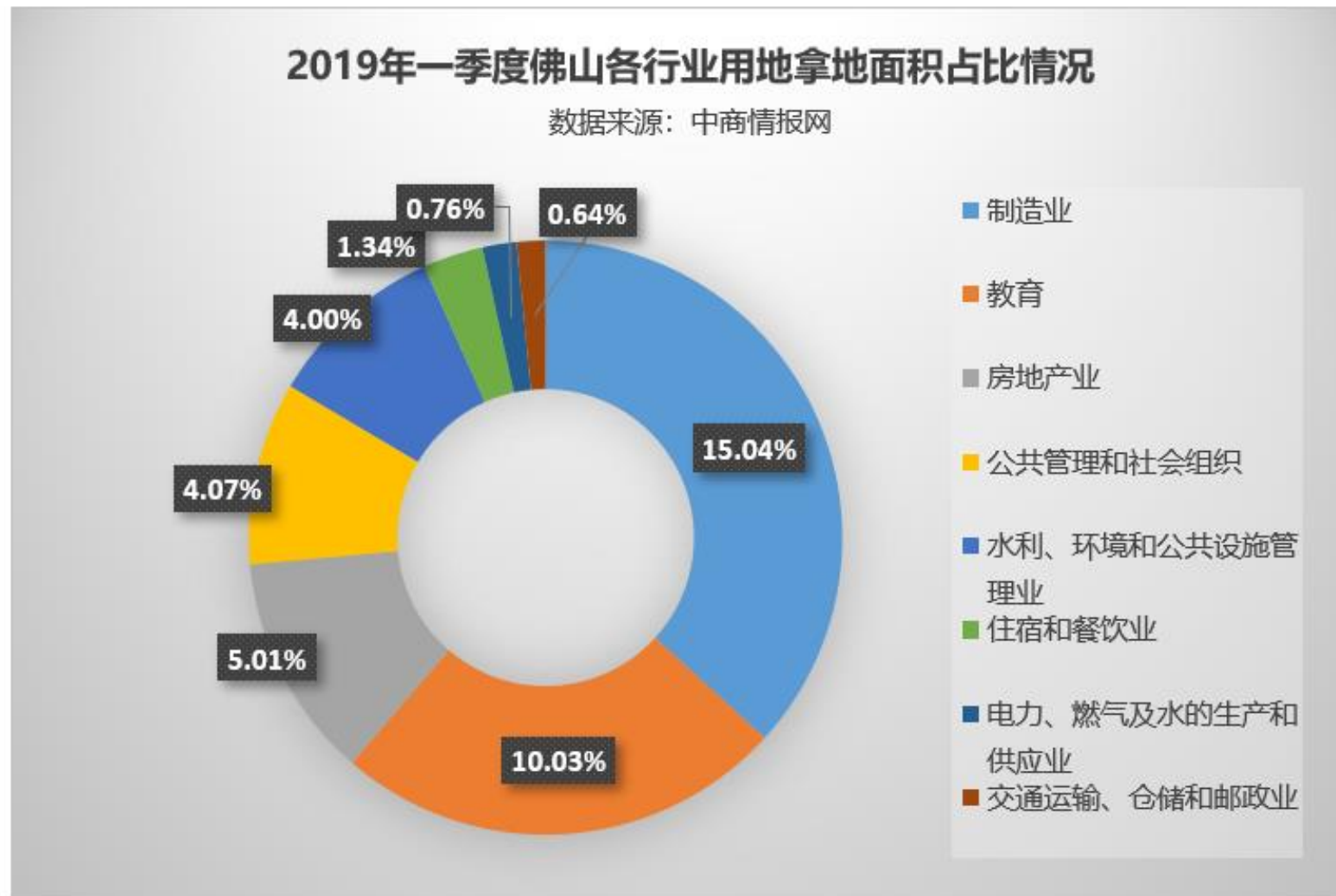
## 佛山市仓储资源分布整体概况

### 一、佛山市仓库面积概况

据物联云仓在线仓库数据显示，截至 2019 年 6 月，佛山市仓库总面积为 405 万 m<sup>2</sup>，占全国仓库总面积的 0.88%。其中，佛山市通用仓库面积约 402 万 m<sup>2</sup>（占佛山仓库总面积的 99.36%），可租面积约 14 万 m<sup>2</sup>（占佛山仓库总面积的 3.41%），在建仓库面积约 14 万 m<sup>2</sup>（占佛山仓库总面积的 3.56%）。



在 2019 年第一季度佛山各行业用地拿地面积占比调查中，交通运输、仓储和邮政业仅占 0.64%，仓储行业用地、拿地困难，导致佛山市仓储市场增长缓慢。



## 二、佛山市部分在建仓库详情

| 佛山市部分在建仓库概况              |     |                  |                  |          |
|--------------------------|-----|------------------|------------------|----------|
| 数据来源：物联云仓 统计时间：截至2019年6月 |     |                  |                  |          |
| 名称                       | 区   | 面积               | 可租面积             | 竣工时间     |
| 佛山南海区新建丙二类标准双边高台仓        | 南海区 | 3万m <sup>2</sup> | 3万m <sup>2</sup> | 2019年下半年 |
| 南海区狮山规划在建高台库             | 南海区 | 3万m <sup>2</sup> | 0万m <sup>2</sup> | 2019年下半年 |
| 佛山南海区乐平镇新建高台仓库           | 南海区 | 9万m <sup>2</sup> | 9万m <sup>2</sup> | 2019年下半年 |

国家财政部为促进物流业健康发展，对全国各市/区物流企业自有的（包括自有和出租）大宗商品仓储设施用地，自2017年1月1日起至2019年12月31日止，实行城镇土地减免政策，今年为政策实施的最后年限，全国仓储物流企业为抓住政策优惠红利，加大仓储设施建设，但佛山受限于当地土地资源稀缺，拿地不易，据佛山市仓储市场现有供应情况来看，2019年佛山市仓储业新增供应呈缓慢增长趋势。



### 三、佛山市重点区域介绍及面积概况

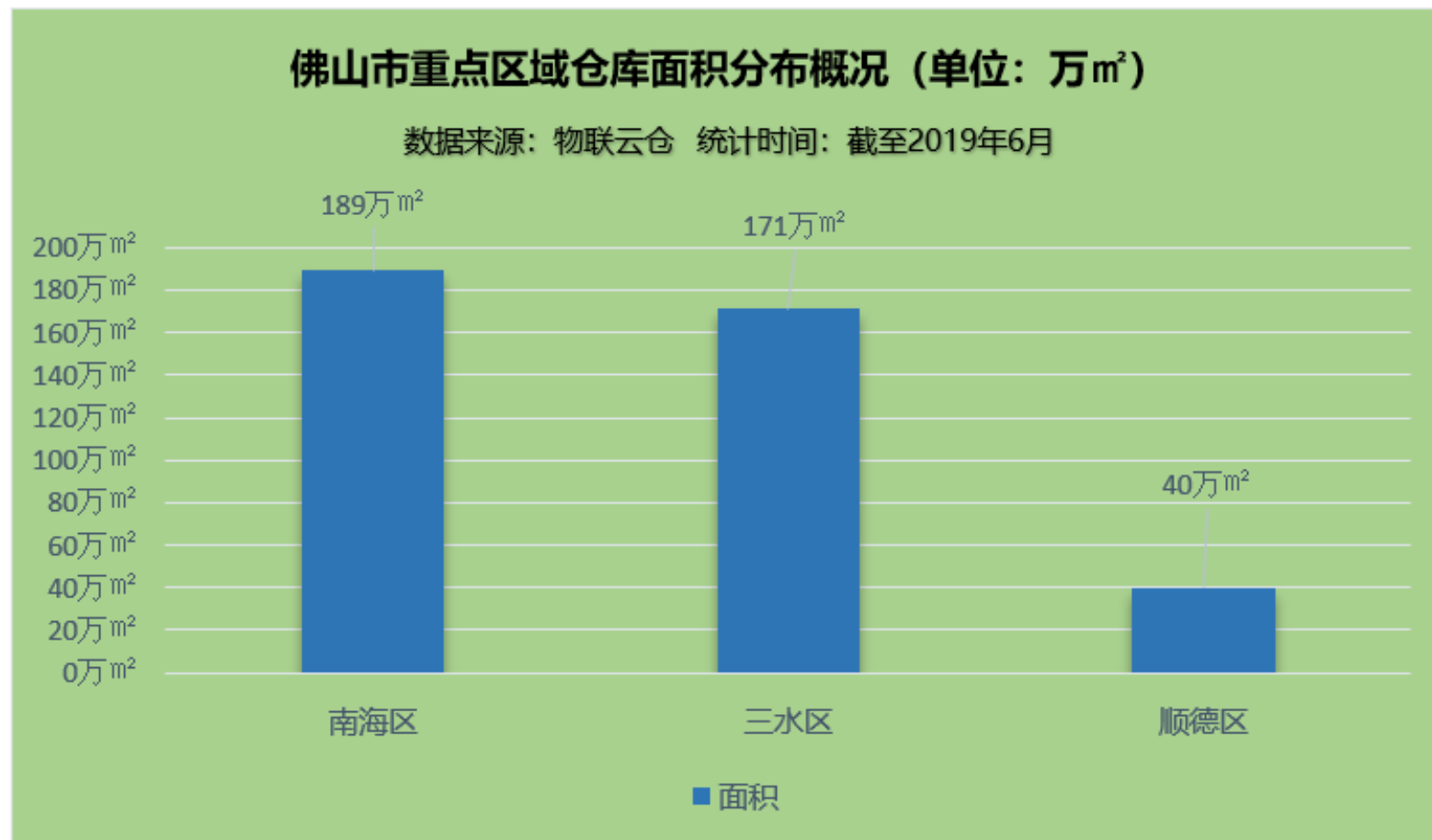
据物联云仓在线仓库数据显示，佛山市仓库主要分布在南海区、三水区、顺德区，本文将重点对这三个佛山市仓储资源集中区域进行分析，助力了解佛山市整体仓储物流现状。



**南海区：**紧邻佛山市中心禅城区，占地面积为佛山最广，人口数量位居佛山市第一。南海形成以制造业为主、民营经济为主、中小企业为主的经济特点，市场经济活力十足，拥有汽车制造、金属制品、有色金属加工等 11 个产值超 200 亿元的制造业集群。拥有全国最大的家具制造中心，同时该地汽车配件产业发达，以一汽大众为主。

**三水区：**支柱产业为先进装备制造业，先进制造业和特色优势产业发展迅猛，工业比重不断提高。三水区工业规模不断扩大，不少仓储物流企业看好当地发展，纷纷到此落户，如普洛斯、广东大管家仓储供应及佛山易库供应等。

**顺德区：**该区商业繁荣、经济发达、消费力强，世界零售业巨头沃尔玛、大润发、乐购等分批进驻。同时，作为中国家电之都，是全国重要的家电、家具、燃气具和日用品生产基地，仓储物流需求旺盛。

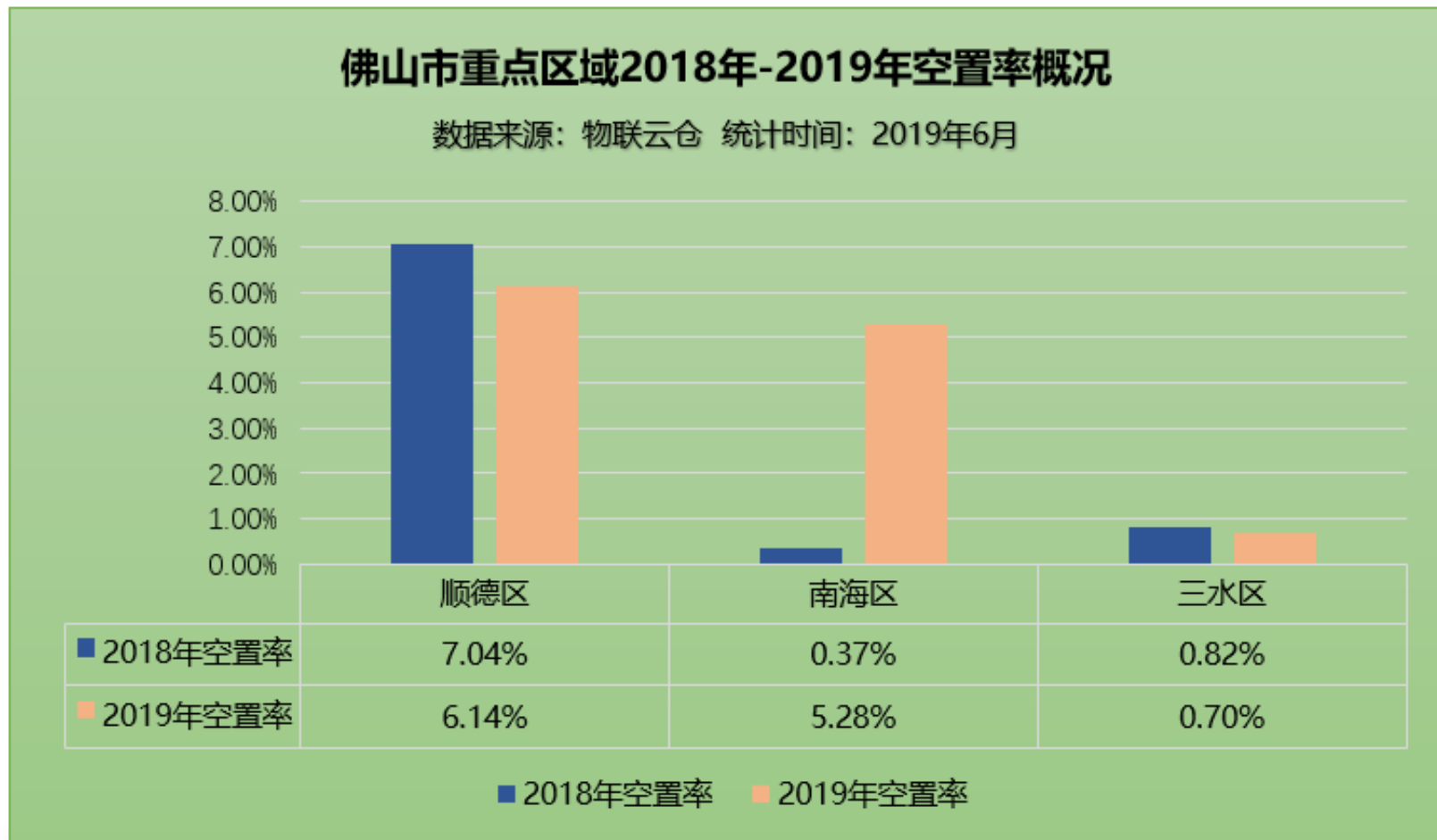


据物联云仓在线仓库数据显示, 截至 2019 年 6 月, 南海区通用仓储面积为 189 万 m<sup>2</sup>, 佛山市内第一; 三水区仓储面积为 171 万 m<sup>2</sup>; 顺德区仓储面积为 40 万 m<sup>2</sup>。2019 年初, 顺德区相关政府部门进行村改, 对于安全生产、消防、环保不达标的工厂及仓储企业进行搬迁拆除, 仓储面积总量减少; 南海区与三水区虽然工业发展迅速, 但两地仓储新增供应增长较为缓慢, 与去年相比两地新增供应仅上涨 0.8 个百分点和 1.0 个百分点。

## 佛山市重点区域通用仓库空置率和租金情况分析

### 一、佛山市重点区域通用仓库空置率概况

据物联云仓在线仓库数据显示, 佛山市重点区域 2018 年与 2019 年空置率对比情况, 佛山市重点区域 2019 年空置率属南海区变化最为明显, 增速较 2018 年上浮了 4.91 个百分点, 达到 5.28%; 顺德区与三水区空置率同比下降 1 个百分点, 而顺德区空置率仍居佛山市内首位, 为 6.14%; 三水区空置率则为 0.70%, 一仓难求。

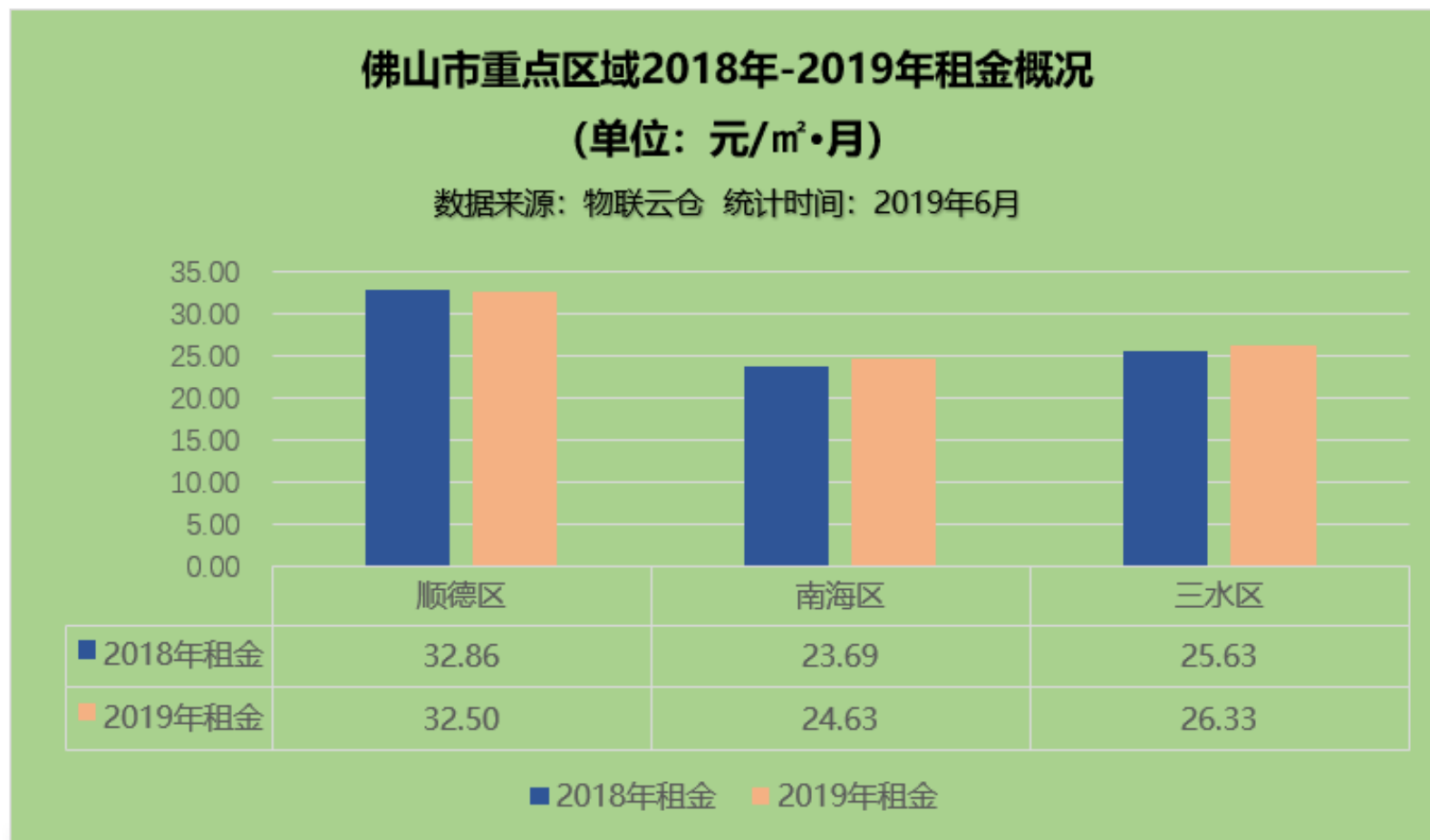


#### 【云仓解读】

总体来说，佛山市仓库空置率相对较低，仓储市场供需不平衡。佛山市工业和制造业规模不断扩大，仓储需求增加，近年来，虽有不少仓储企业到此落户，仓库数量有所增加，但仓储规模仍然较小，难以满足当地仓储物流需求。如南海区近年来加大仓储用地投入，使空置率略有回升，仍不能填补市场空缺；而顺德区政府进行村改，不少工厂和仓储企业被整改倒闭，仓储总体面积减量，空置率呈下降趋势；三水区本地仓库面积虽有所增加，仍难成规模，且本地仓储需求量庞大，难以满足市场需求。

#### 二、佛山市重点区域通用仓库平均租金概况

据物联云仓在线仓库数据显示，截至2019年6月，全国通用仓库平均租金为23.82元/㎡·月，佛山市通用仓库平均租金为26.07元/㎡·月，略高于全国通用仓库平均租金水平。2019年，仓库租金最高的区域为顺德区，平均租金为32.50元/㎡·月；三水区平均租金为26.33元/㎡·月；南海区平均租金为24.63元/㎡·月；而深受用户关注的佛山市高标仓价格为33.33元/㎡·月。



#### 【云仓解读】

从 2018 年-2019 年仓库租金变化情况来看, 佛山市重点区域通用仓库平均租金波动较小。但就佛山市仓储行业新增供应缓慢及仓储物流需求逐增的形势来看, 租金价格受供需影响, 2019 年下半年后仓储租金或呈缓慢上升趋势。

#### 佛山市仓储物流产业发展现状

##### 现状一、仓储供需与设备技术发展不平衡

据《2018 年佛山市国民经济和社会发展统计公报》数据公布, 佛山市在 2018 年固定资产投资中, 交通运输、仓储和邮政业比上年下降 38.1%, 佛山市仓储投资占比呈下降趋势; 由于佛山市的仓储投资能力有限, 仓储设施建设投入量较少, 面对日渐增长的仓储需求, 新增供应出现短缺。同时, 配送车辆、集装技术、分拣技术、信息技术等仓库常用设备与及技术发展较为滞后, 急需提升和改造。

##### 现状二、仓储企业规模偏小, 经济效益偏低



佛山市仓储市场较为分散，仓储规模普遍偏小，与仓储物流拿地、用地占比有很大关系。在 2019 年佛山市各行业用地拿地调查中，交通运输、仓储和邮政业占比仅为 0.64%，拿地困难使得佛山仓储市场难以规模化增长，加上市场的竞争激烈，仓储市场经济效益普遍偏低。

## 佛山市仓储物流产业发展趋势

### 趋势一、南海区谋划建设“二维码产业基地”特色，仓储物流智能化发展

2019 年国际二维码产业发展峰会将于 8 月 23~25 日在南海区举办，南海区欲借助此次峰会积极把二维码技术应用于制造业的数字化转型，推动标准二维码在智能制造、仓储物流、智慧城市、交通、医药等多领域的应用，相信南海区的仓储物流经过数字化转型，将向智能化、标准化、互联网互通管理发展，提升仓储业智能服务能力。

### 趋势二、广佛同城化全面深化，佛山有望承接广州及深圳产业转移

佛山市政府推出《广佛同城化建设 2019 年度重点工作计划》，旨在全面深化广佛同城化；交通方面，加快广佛同城化交通网络优化，积极建设广佛两地的基础设施，进一步拉近两地距离；广州仓储物流用地受限，仓储需求饱和，广佛同城化使佛山有望承接广州产业外移，加速佛山仓储物流业发展。就佛山而言，承接广州产业外移机遇与挑战并存，一方面承接广州产业转移，可以带动佛山经济发展；但另一方面承接广深产业转化，会加剧对佛山市的仓储需求，增加仓储业负担。

### 趋势三、面临发展重大机遇，仓储业转型升级提速

2019 年，佛山市面临中央和省大力支持实体经济和民营经济发展“一带一路”建设、粤港澳大湾区建设及“一核一带一区”发展新格局建设等重大机遇，仓储业应势而上，加速产业结构优化，加强土地空间布局，大力发展智慧物流、智能仓储，完成转型升级任务。

总之，佛山市仓储物流发展机遇与挑战并存，依托粤港澳大湾区经济优势，仓储物流业发展迅速，但拿地、用地困难使得佛山市仓储物流难以规模化发展，面对如此局面，佛山仓储物流业转型升级迫在眉睫。未来佛山市仓储物流将如何发展，我们拭目以待。