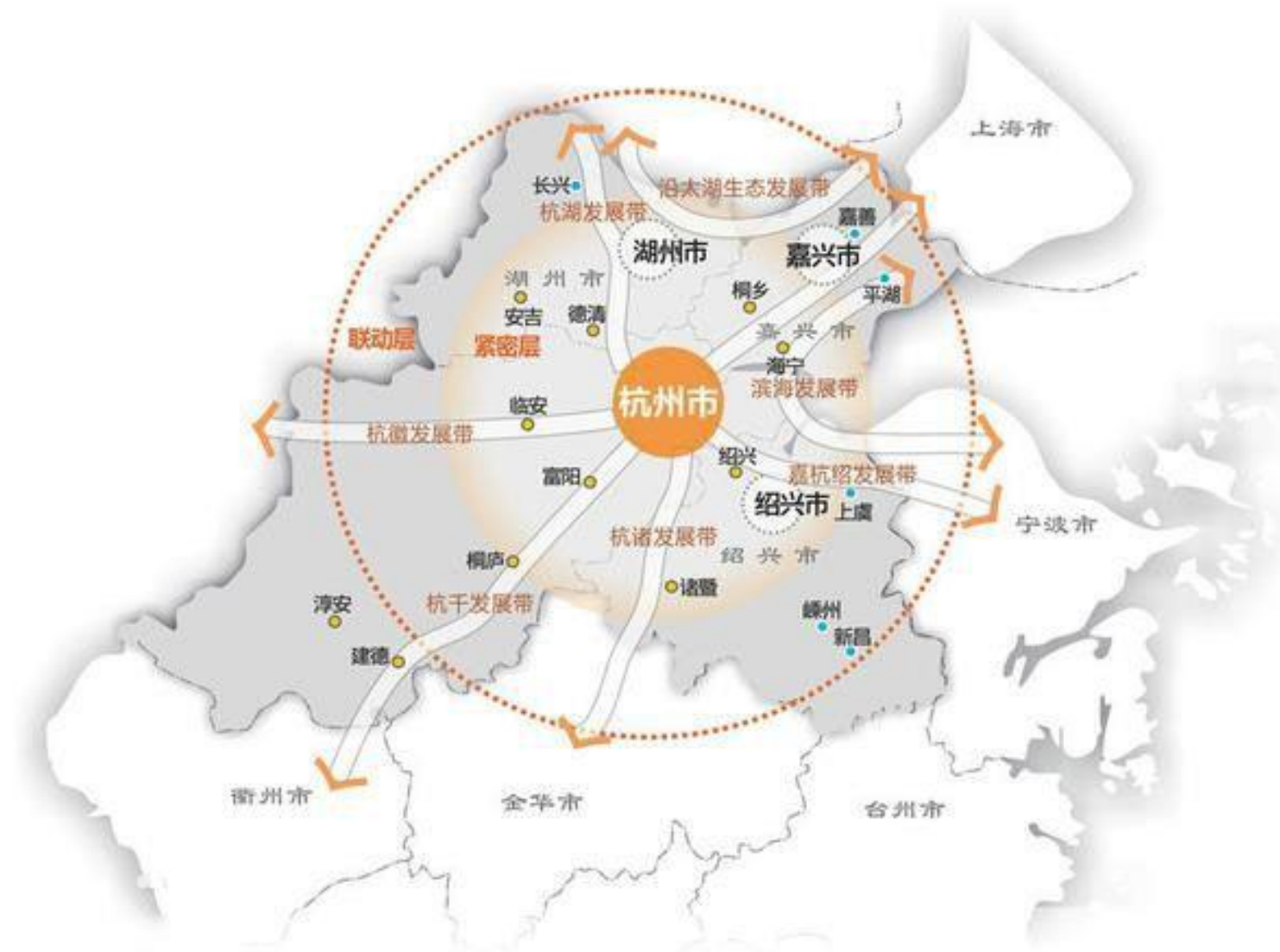


杭州 2019年中国城市仓储市场报告

前 言

杭州，简称“杭”，是国际上重要的电子商务中心，仓储物流需求旺盛，吸引众多仓储物流地产落户，如万科物流、安博物流、易商红木等知名地产企业，再加上政府发布的一系列促进物流业发展的政策规划，仓储业乘势而上发展快速。在发展的同时也面临众多的挑战，土地资源紧张仓储物流用地受限、租仓成本上涨、需求走低.....面对这些挑战，杭州仓储业发展的风向将如何呢？

为了帮助大家更好的了解杭州市仓储市场情况，物联云仓作为全国性的互联网仓储综合服务平台，根据平台在线数据，全面梳理总结的杭州市仓储市场数据（仓储面积、仓库空置率和租金水平）、仓储市场特点及未来发展趋势等方面内容，为您提供参考。



一、杭州市城市发展概况

(一) 城市区位

杭州是浙江省省会、副省级市、杭州都市圈核心城市、环杭州湾大湾区核心城市，也是长江三角洲中心城市之一，位于中国华东地区、东南沿海、浙江省北部、钱塘江下游、京杭大运河南端，水陆空交通便利，区位与交通优势明显。

图片来源：网络

(二) 经济发展

根据浙江省统计局数据显示，杭州在2019年前三季度经济运行中表现良好，经济总量位居全省第一，全市实现地区生产总值10,511亿元，其中，第一产业、第二产业分别实现增加值222亿元、3,510亿元，增长1.8%和4.3%；第三产业实现增加值6,779亿元，增长8.4%。

2019年1-3季度浙江省各市地区生产总值排名

数据来源：浙江省统计局

排名	地区	GDP 总值 (亿元)	同比增长
1	杭州市	10,511.36	6.7%
2	宁波市	8,170.52	6.5%
3	温州市	4,648.83	8.2%
4	绍兴市	4,131.37	6.4%
5	嘉兴市	3,697.72	7.8%
6	台州市	3,629.49	7.1%
7	金华市	3,181.26	6.0%
8	湖州市	2,170.30	6.3%
9	衢州市	1,101.04	8.6%
10	丽水市	1,055.03	4.1%
11	舟山市	1,007.49	8.2%

(三) 产业发展

杭州统计局表示在 2019 年 1-3 季度中，杭州数字经济增速加快，服务业稳中趋缓、现代服务业主导增长，工业增速提升、先进制造业占比提高，农业总体平稳、种植结构优化。

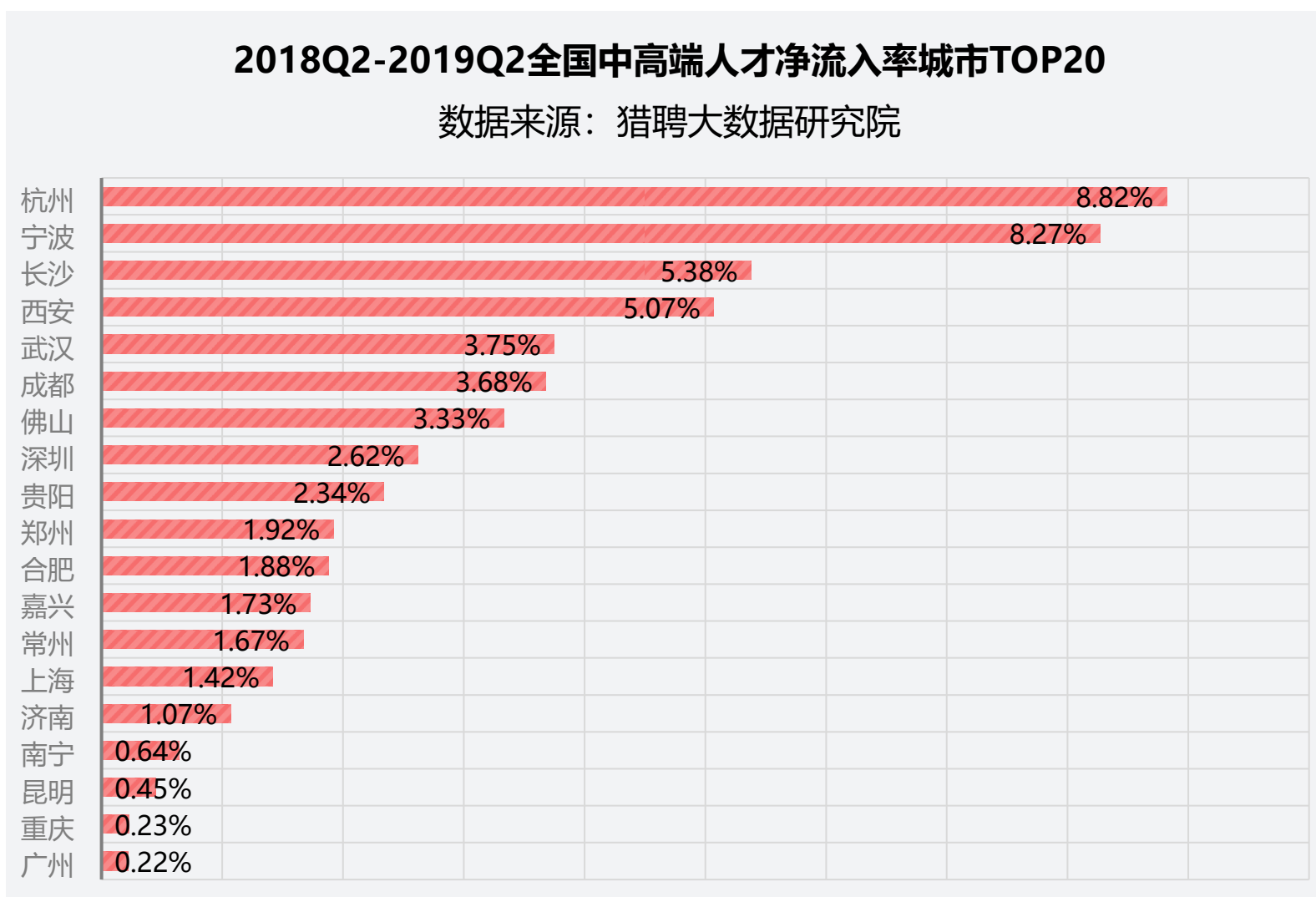
但值得一提的是，杭州电子商务连续七年增速保持在 30% 以上，已成为杭州经济发展的支柱产业，电子商务快速发展对物流业的需求持续强劲，对物流业发展有促进作用。

2019年1-3季度杭州市产业发展情况

数据来源：杭州统计局 物联云仓整理



(四) 人才基础



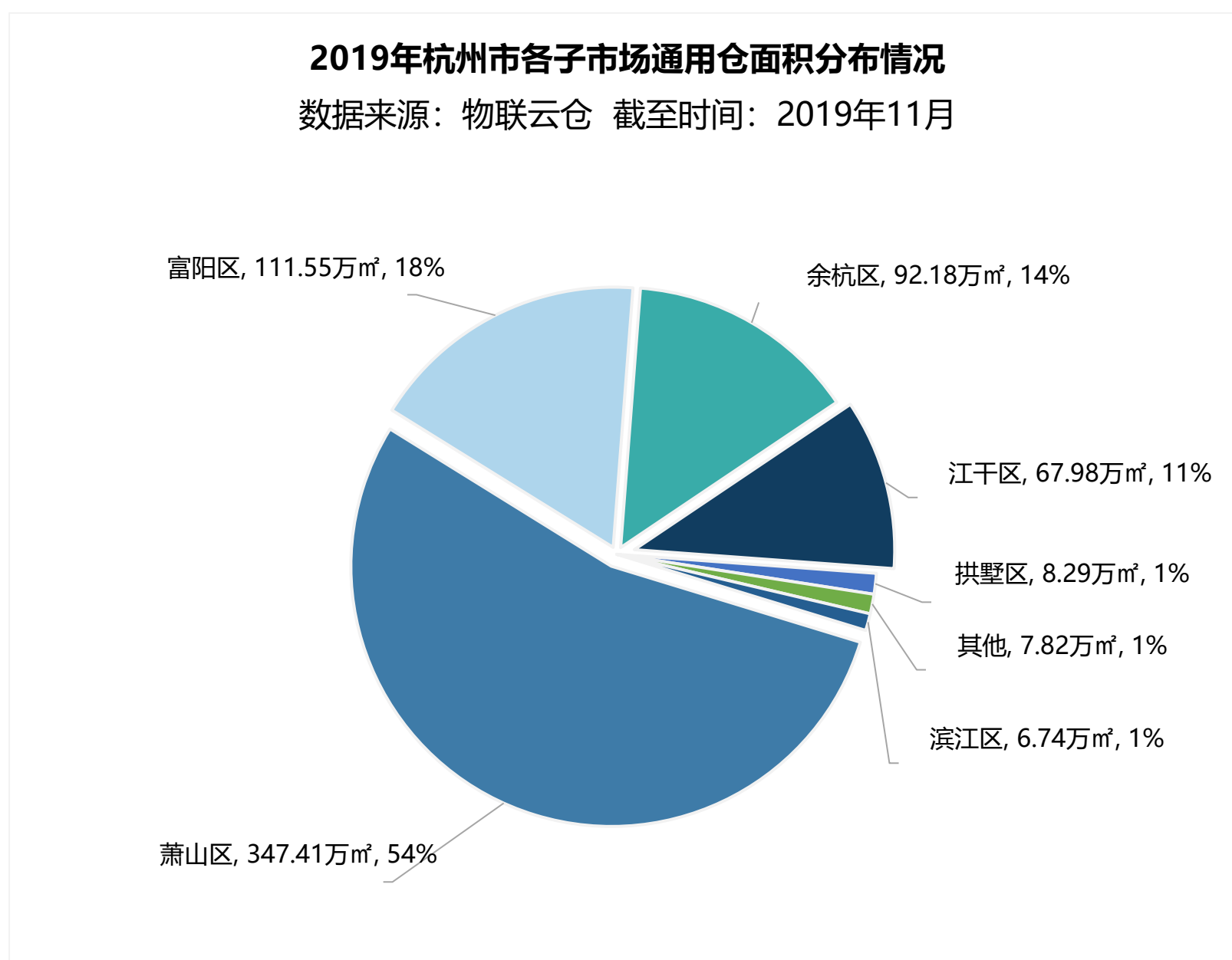
据猎聘大数据研究院数据显示，从 2018 年二季度到 2019 年二季度，在 1/3 的新一线城市出现人才流失的背景下，杭州人才净流入率持续位居全国第一，为 8.82%。今年 7 月中旬，杭州市政府宣布成立人才引进办公室，大力吸引国内外优秀人才来杭投资创业，可预见杭州市未来对人才仍然具有很强的虹吸效应。

二、杭州市仓储市场概况与分析

(一) 杭州市仓储资源概况

1. 杭州市仓储资源分布情况

根据物联网云仓在线数据显示，截至 2019 年 11 月，杭州市仓储总面积为 674.34 万 m²，占浙江省仓储总面积的 41.25%。其中杭州市通用仓面积为 642.01 万 m²，占浙江省总面积的 39.28%。从杭州市本级仓库资源分布来看，主要集中在萧山区、富阳区、余杭区、江干区，因此本文将重点对这四区进行通用仓市场情况进行分析。



2. 杭州市部分在建仓库概况

根据物联网云仓数据显示，截至 2019 年 11 月，杭州市部分在建仓库主要以平库为主，分布在富阳区、余杭区、萧山区。

2019 年杭州市在建仓储资源情况

数据来源：物联云仓 截至时间：2019 年 11 月

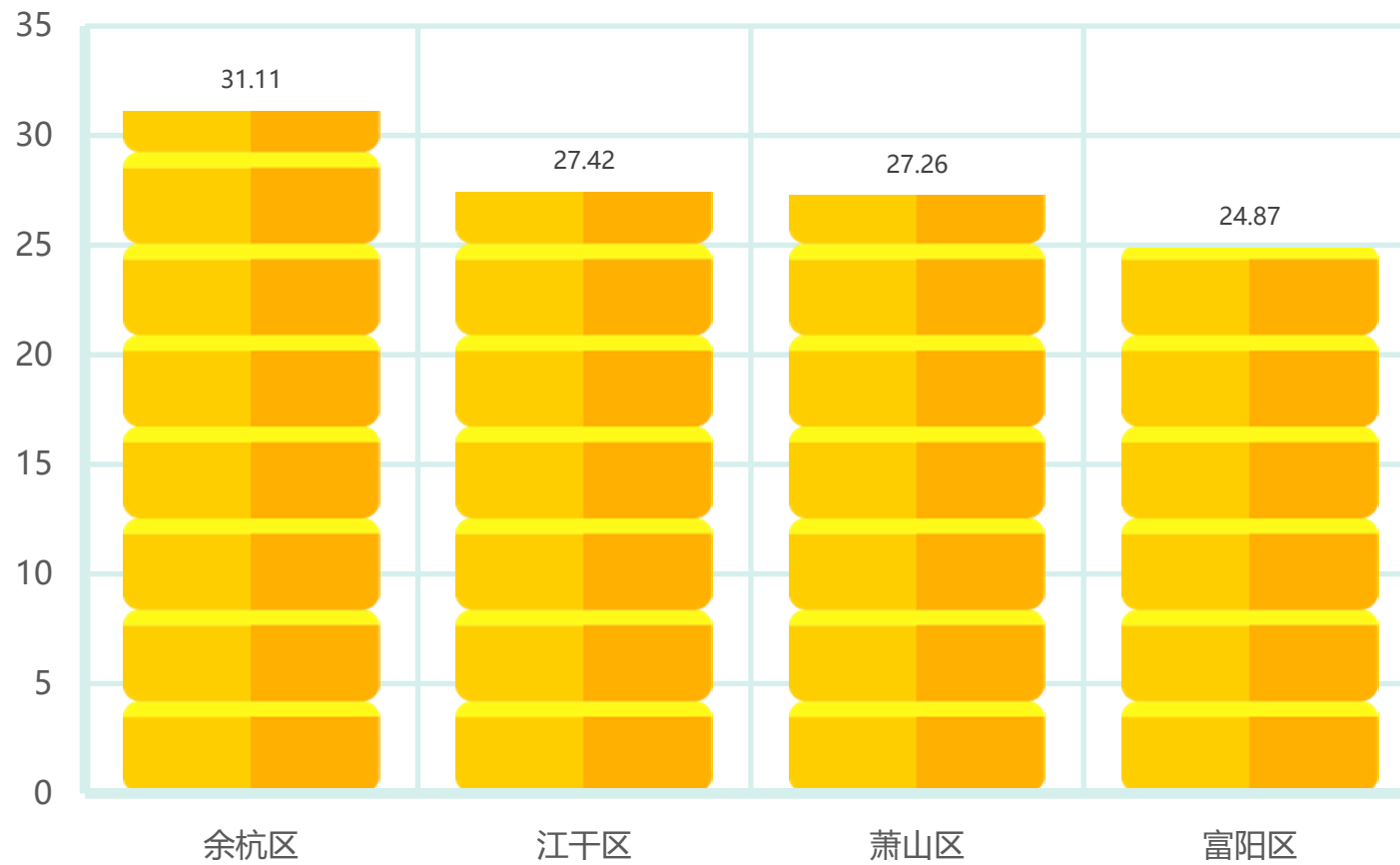
区	建筑类型	园区总面积	租金 (元/m ² ·月)
富阳区	平 库	21.00 万m ²	38.00
余杭区	平 库	10.21 万m ²	38.00
余杭区	平 库	9.80 万m ²	30.00
萧山区	平 库	9.22 万m ²	34.00
萧山区	平 库	10.20 万m ²	32.00

(二) 杭州市重点子市场通用仓租金概况

根据物联云仓在线数据显示，截至 2019 年 11 月，杭州市通用仓平均租金为 28.33 元/m²·月，高于浙江省通用仓平均租金 26.53 元/m²·月。其中，余杭区通用仓平均租金独高一格，达 31.11 元/m²·月；江干区、萧山区通用仓库平均租金在 27.00 元/m²·月左右；富阳区通用仓平均租金较低，为 24.87 元/m²·月。

2019年杭州重点子市场通用仓租金概况 (单位: 元/m²·月)

数据来源: 物联云仓 截至时间: 2019年11月

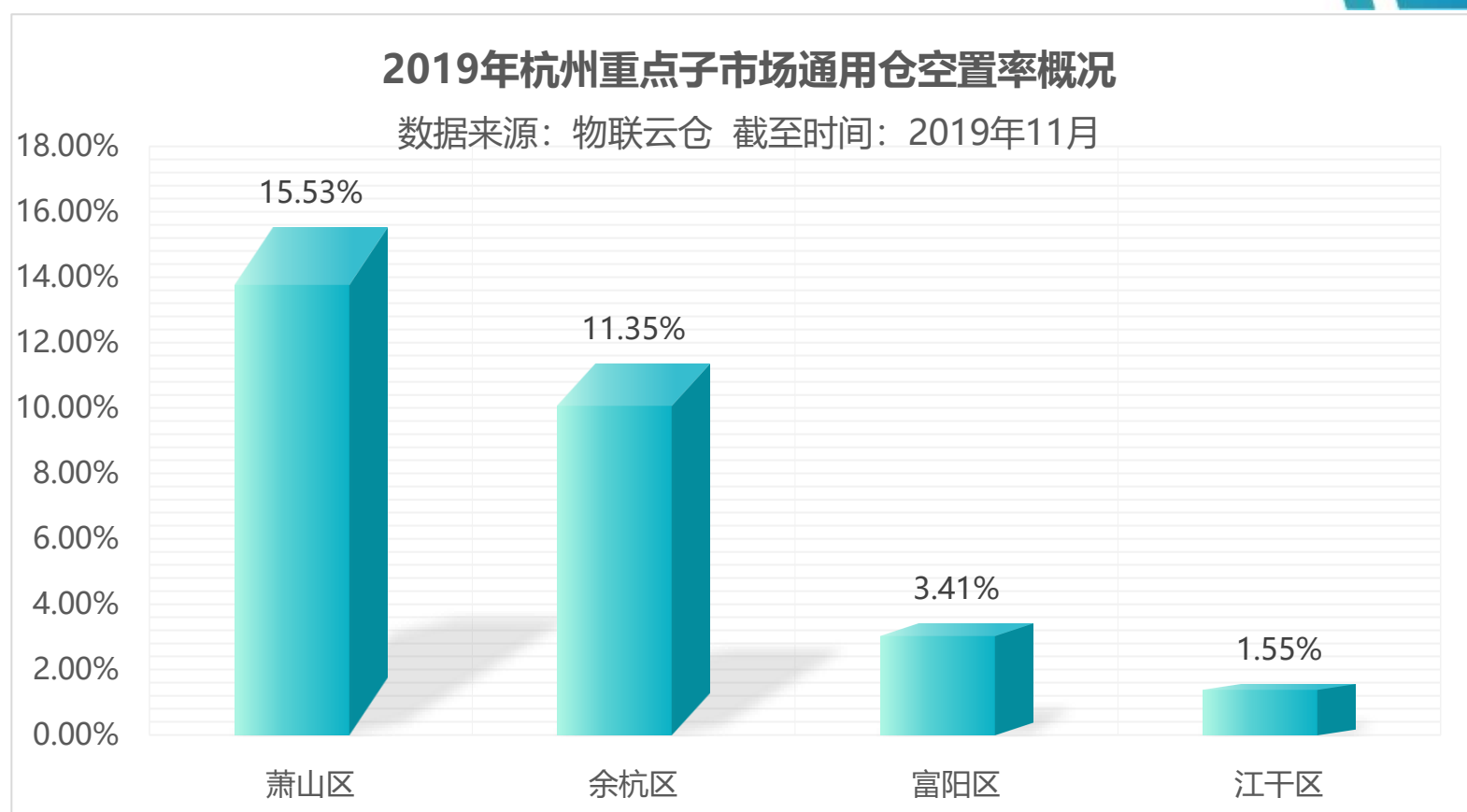


【云仓分析】

杭州市各区域通用仓平均租金差距在 6.00 元/m²·月左右, 余杭区、江干区、萧山区靠近市中心, 区域位置较好, 因此租金相对较高, 而富阳区近年才纳入杭州管辖范围, 距市中心较远, 通用仓租金相对较低。在 2018 年底, 受拆迁影响, 部分仓库租金略有上浮, 拉动市场价格上涨, 再加上落税政策的实施, 仓库租金持续较高。

(三) 杭州市通用仓空置情况

根据物联云仓在线数据显示, 截至 2019 年 11 月, 杭州市通用仓空置率为 11.13%, 略低于浙江省通用仓空置率 11.95%。其中, 萧山区通用仓空置率较高, 为 15.53%, 其次为余杭区, 为 11.35%, 富阳区与江干区空置率较低, 均低于 4%。

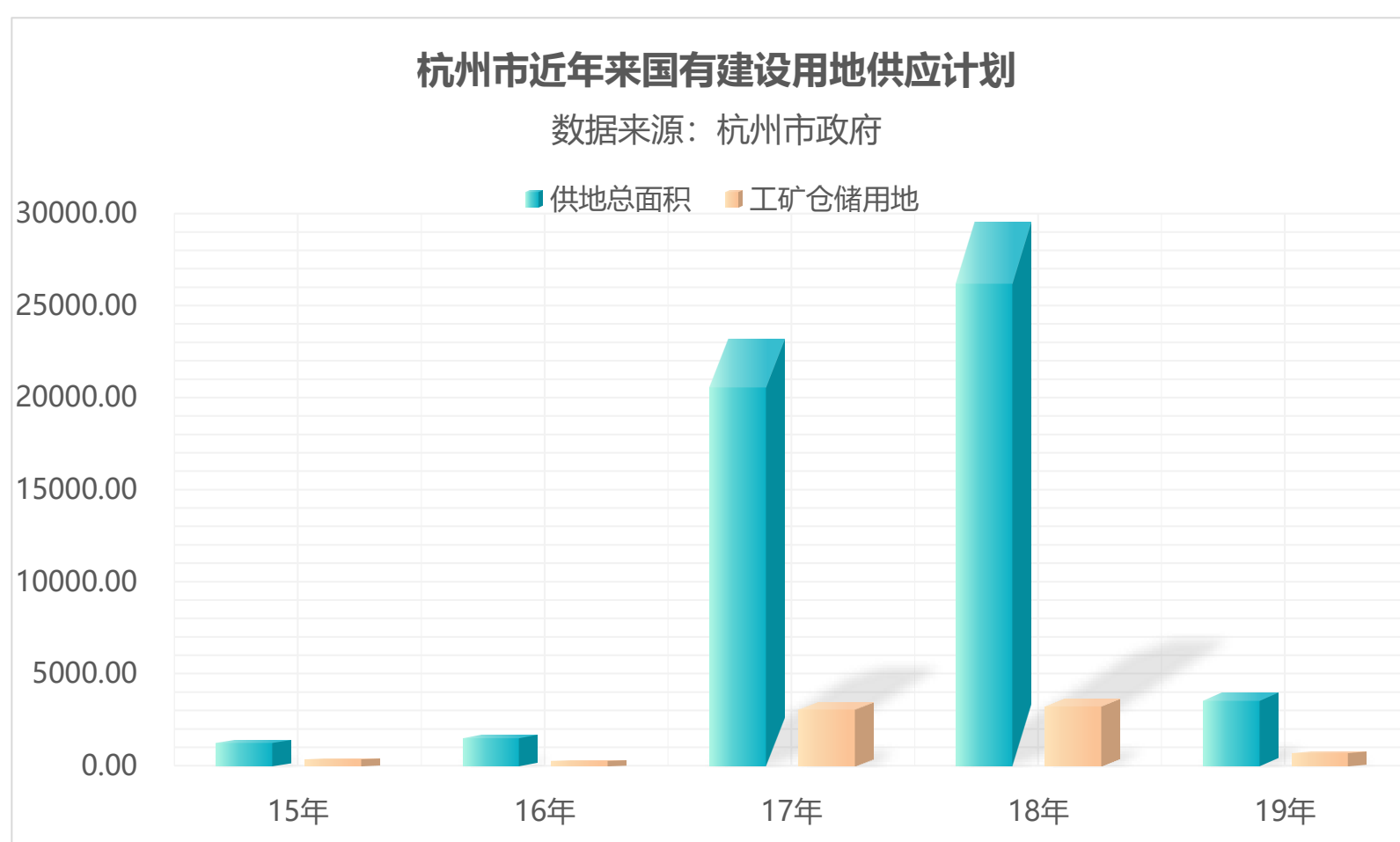


【云仓分析】

根据物联云仓数据显示，2019年萧山区新建成仓库不低于12万m²，新增供应流入市场，市场总量增加，使得萧山区通用仓空置率较高；江干区靠近市中心，受杭州城市规划影响，仓储用地有限，仓库数量较少，仓库供应紧张。

三、杭州市通用仓储市场发展的挑战

(一) 土地资源紧张，仓储规划用地趋紧



根据杭州市近年来国有建设用地供应计划来看，2017~2018年总体供应较多，2019年整体供应与工矿仓储用地均有减少。未来，随着仓储用地规划的减少，杭州仓储企业或将向中西部扩张。

（二）租仓成本上涨与电商自建仓储冲击，仓储市场需求大幅降低

在2019年《杭州市政府工作报告》（以下简称《报告》）上，杭州市人民政府市长徐立毅提到，在2018年完成淘汰落后产能企业201家，整治低小散（脏乱差）企业1471家等成效，其中包括大部分仓储物流企业，在2018年底时，仓储总量减少，优质仓库价格回升，租户对成本考虑日渐谨慎，租仓需求收缩。再加上，杭州主要需求来源为电商与快递企业，但近年来电商自建仓库已成为大趋势，不少大客户均自建有仓库，市场需求明显减少。

（三）杭州仓储业发展逐渐趋于平稳

杭州仓储业因政策趋紧，仓储物流用地供应逐年减少，而仓储需求受价格等因素影响逐渐减少，仓储市场关系表现为供大于求，再加上《杭州市人民政府关于杭州市现代物流发展规划的实施意见》在2017年废止等一系列因素，仓储业或将由快速发展逐渐趋于平稳。

四、杭州市通用仓储市场发展的机遇

（一）信息物联共享加快仓储物流业降本增效的步伐

杭州近年来加快“全国智慧物流中心”、“中国快递示范城市”、“全国电子商务与物流快递协同发展试点城市”建设，众多物流信息平台蓬勃发展，加快杭州仓储资源优化整合、促进仓储信息互联，十分有利于杭州仓储业转化升级。

(二) 杭州将成为国内首个世界级物流枢纽节点城市

2018年5月31日, 2018全球智慧物流峰会在杭州举行。阿里系智能物流平台菜鸟宣布, 未来将在全球多地建立世界级物流枢纽, 首批纳入考虑的地点是杭州、吉隆坡、迪拜、莫斯科、列日五大城市, 由此杭州将成为国内首个世界级物流枢纽节点城市。这对杭州仓储业发展具有重要意义, 有望为杭州仓储业带来新机遇。

(三) 杭州加快打造“数字经济第一城”, 引领仓储物流智能发展

在《报告》中, 提到以人工智能引领云计算与快递物流等优势产业发展, 大力发展5G商用、集成电路、区块链、量子技术、物联网等新兴产业, 加快场景应用, 增强杭州数字经济发展支撑力。据浙江在线4月28日消息, 在杭州萧山区, 菜鸟与圆通打造的机器人分拨中心, 面向5G的升级改造将在今年年内启动, 届时将大力推进杭州仓储物流智能发展。

总之, 2019年杭州仓储业整体相对低迷, 租赁成交量低, 供应关系表现为供大于求, 受土地政策影响, 未来新增供应将逐渐减少, 租金方面在短期内将无较大波动。