

合肥

2019年中国城市仓储市场报告

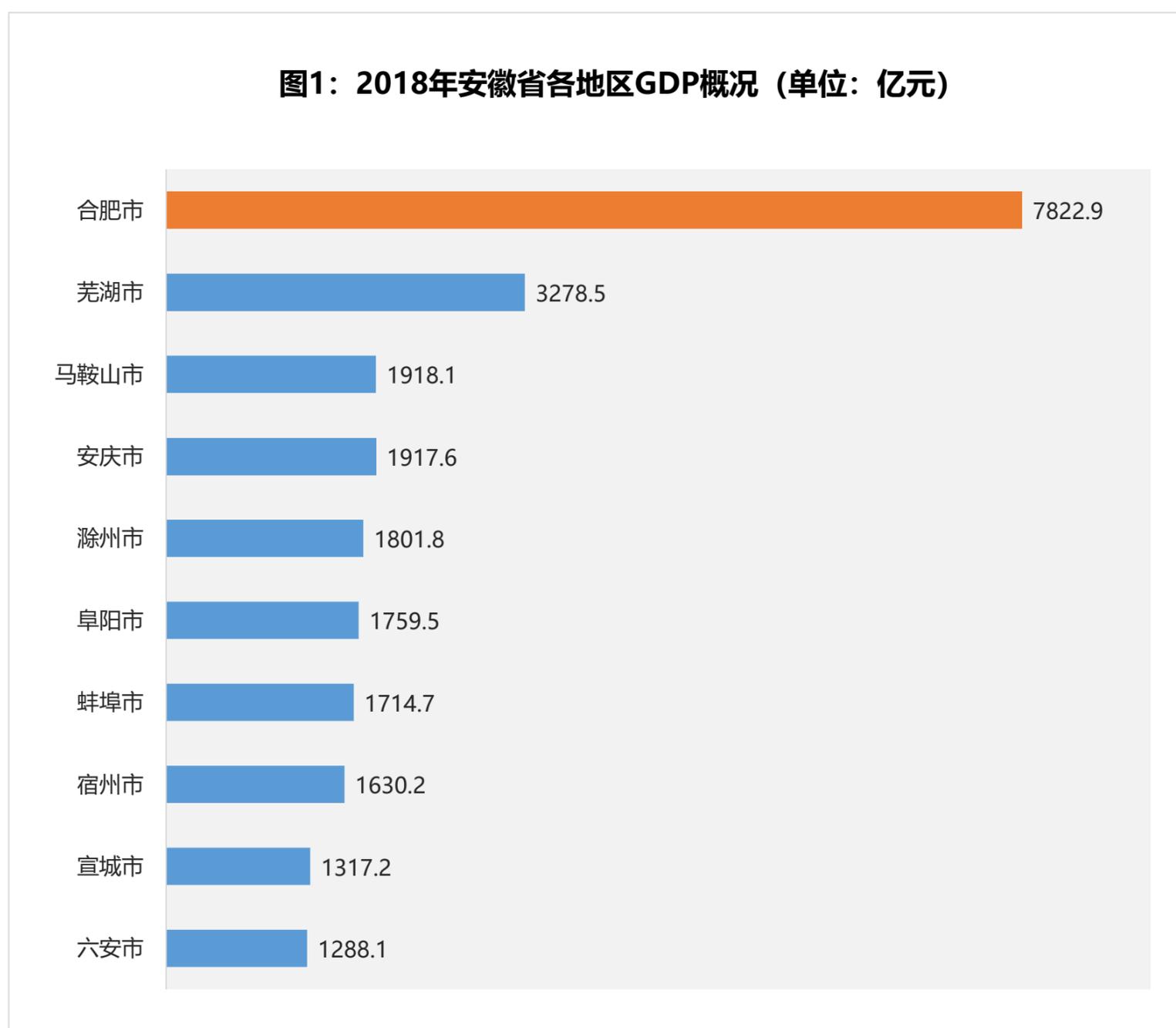
素有“三国故地，包拯家乡”之称的合肥，是安徽省经济、交通、政治中心，其地处“一带一路”和长江经济带战略节点地区，境内铁路、公路、航空、水运交通发达，是国家规划建设中的全国性综合交通枢纽。随着合肥交通枢纽地位的逐步提升，其仓储物流行业也迎来了广阔的发展空间。目前合肥吸引了不少电商、物流公司以及大型物流地产开发商入驻，如京东、苏宁、顺丰、德邦、普洛斯、宇培、宝湾国际物流等，同时也形成了一批成熟的物流园区，如漕冲物流园、长江批发市场物流园、塘桥物流园、五里庙物流园、金荣物流中心等。如今，合肥无论是在交通建设还是在经济发展方面，都有不俗的表现，是一块仓储物流市场发展潜力巨大，前景广阔的土地。

为了帮助大家更好的了解合肥市仓储市场情况，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，全面梳理合肥市通用仓储市场背景、现状，分析合肥市通用仓储市场存在机遇和挑战，预测合肥市通用仓储市场未来发展趋势，为您提供参考。

一、背景——城市概况

1.2 整体概况

合肥市地处安徽省中部，总面积 1.14 万平方公里（含巢湖水面 770 平方公里），下辖 4 个市辖区、4 个县，代管 1 个县级市，设有 4 个开发区，常住人口 808.7 万。安徽省内只有阜阳市的人口超过合肥，而在面积上合肥却要大过阜阳，这给合肥仓储市场带来了广阔的发展空间。汽车及工程机械、家用电器、化工及新型建材为合肥三大支柱产业，2018 年，合肥市地区生产总值 7822.90 亿元，虽未破 8000 亿大关，但仍然是省内的“领头羊”。



*数据来源：安徽省统计局

1.2 交通概况

机场：合肥新桥国际机场，服务于合肥以及淮南、六安、桐城等合肥都市圈城市，并辐射中国大部分地区。

铁路：合肥站（主要是普速列车，部分高铁动车）；合肥南站（只接受高铁动车）；合肥北城站（只有 2 趟列车暂时）；新合肥西站（暂停运营）；合肥东站（货运站，无客运）；合肥北站（货运站，中欧班列在此始发终到）。

高速：G206 国道，G312 国道，合肥绕城高速（G4001），京台高速（G3），沪陕高速（G40），沪蓉高速（G42），合安高速公路，合淮阜高速公路，合芜高速（G5011）。

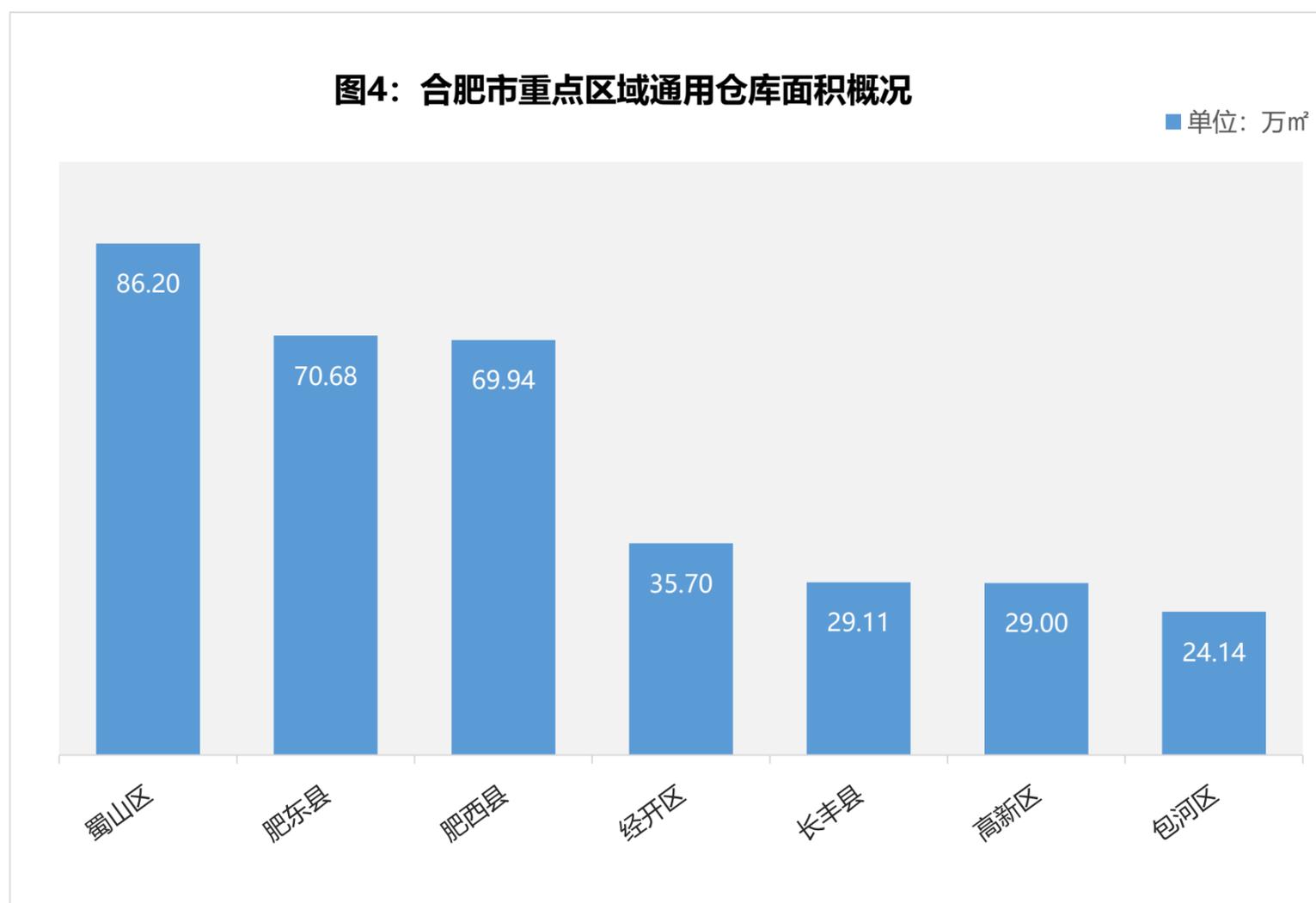
港口：合肥港，是中国 28 个内河主要港口之一。

图2：合肥市交通概况图



*图片来源：物联云仓

万 m^2)、经开区 (35.70 万 m^2) 凭借其交通区位优势以及受政府规划影响, 是目前物流地产开发企业布局的热点区域。

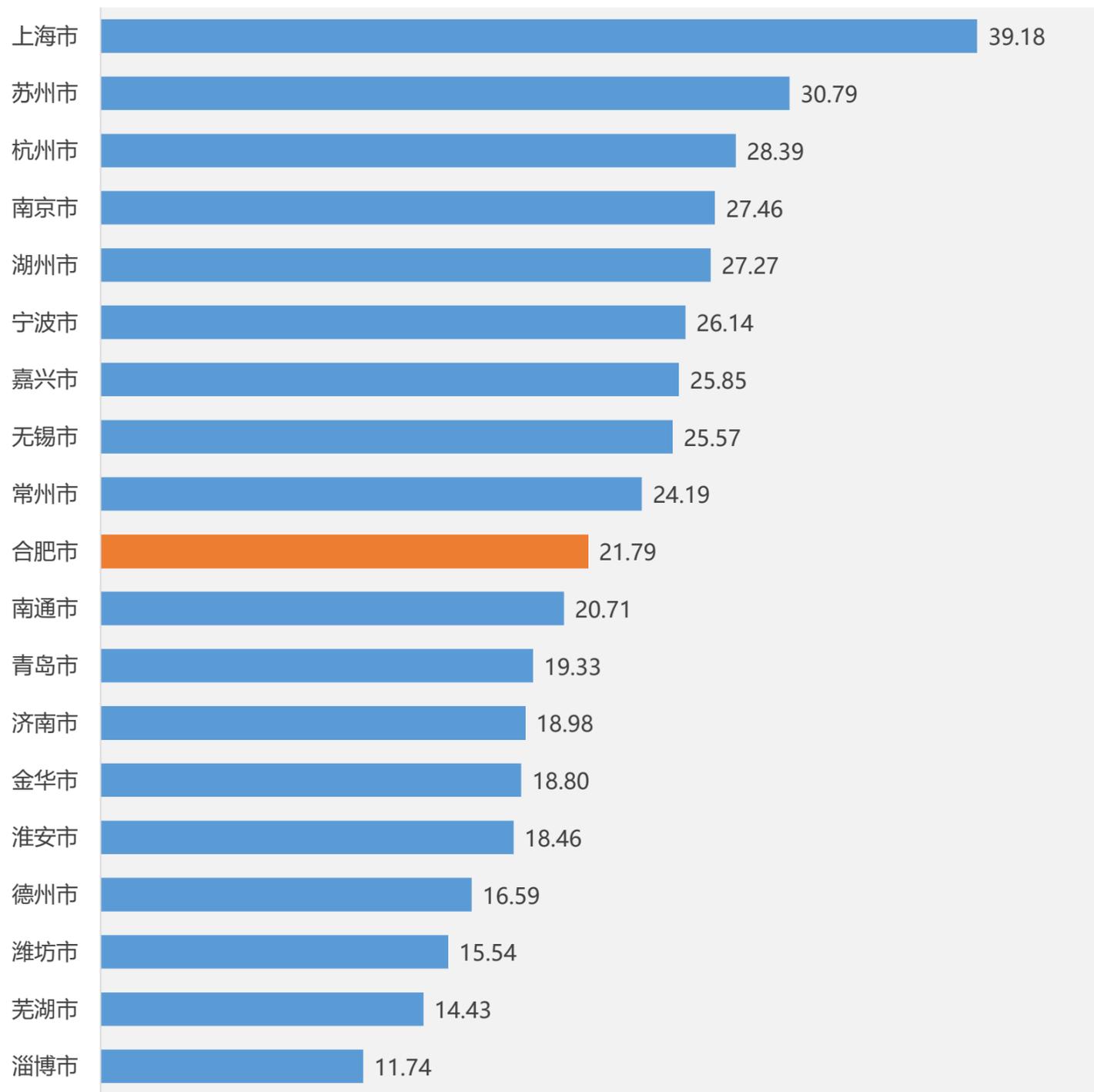


*数据来源: 物联云仓 (www.50yc.com) 统计时间: 截止 2019.6

2.2 合肥市仓库租金情况

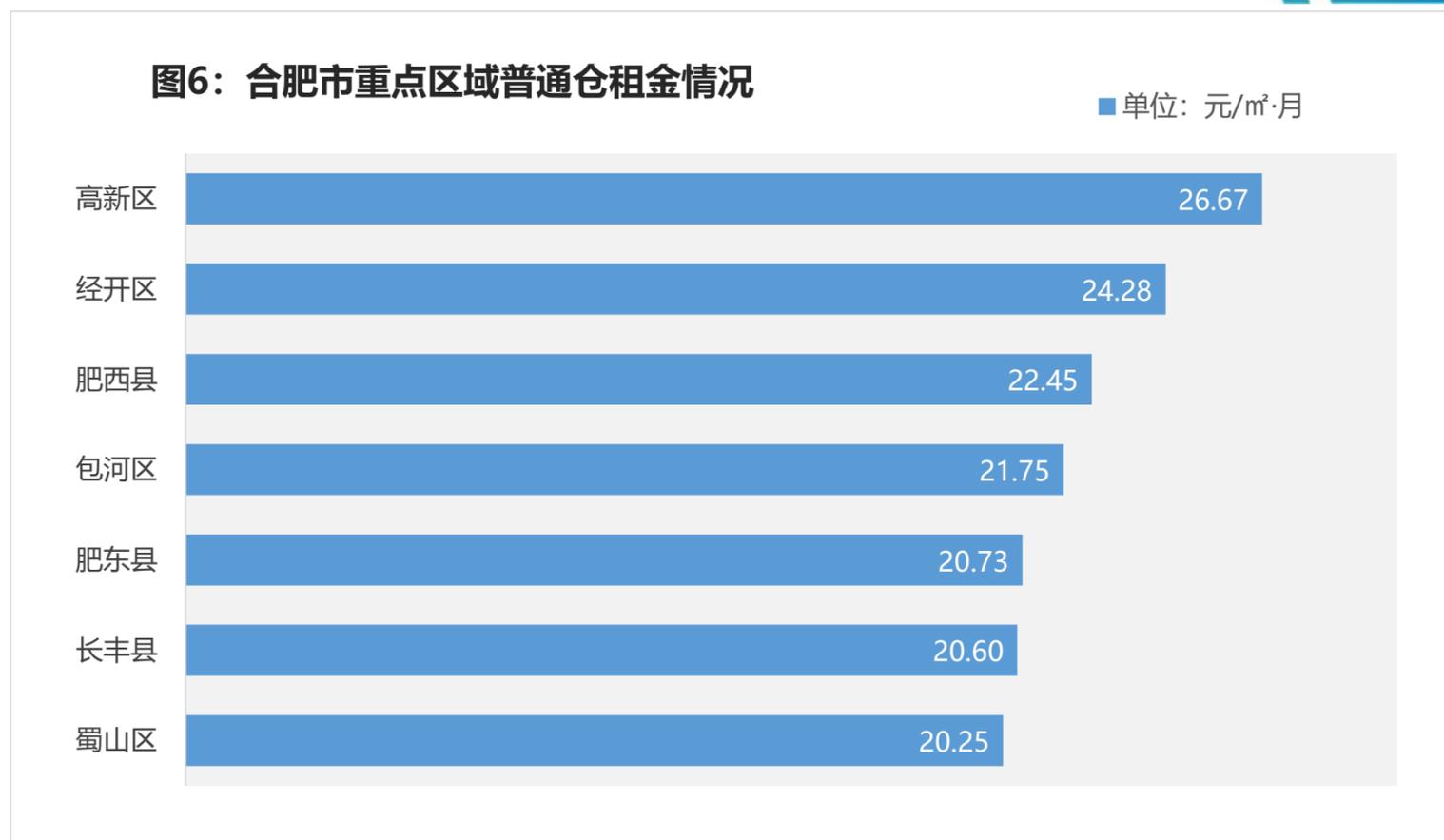
据物联云仓在线仓库数据显示, 截止 2019 年 6 月, 合肥市普通仓平均租金为 21.79 元/ m^2 ·月, 就全国范围而言, 合肥市普通仓平均租金较低于全国普通仓平均租金 (23.86 元/ m^2 ·月); 就华东地区而言, 合肥市普通仓平均租金居于华东中等水平, 与南通市、常州市趋近, 位于华东地区普通仓平均租金第三梯队。

图5：2019年华东地区部分城市普通仓租金概况（单位：元/m²·月）



*数据来源：物联云仓 (www.50yc.com) 统计时间：截止 2019.6

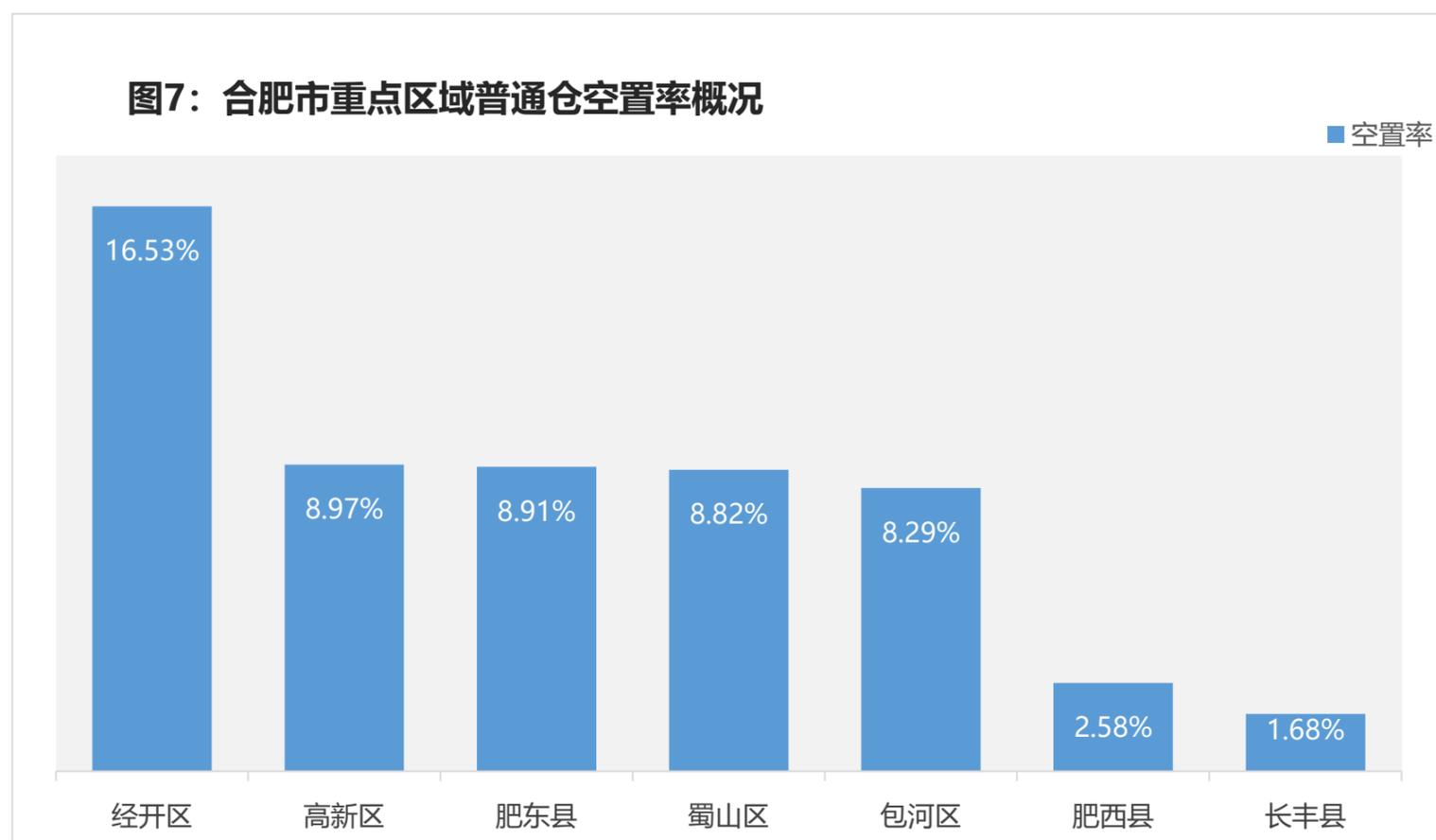
据物联云仓在线仓库数据显示，截止 2019 年 6 月，合肥市高新区、经开区普通仓租金较高，均高于 24 元/m²·月；蜀山区、长丰县、肥东县普通仓租金较低，低至 21 元/m²·月。整体来看，合肥市各区域间普通仓平均租金差异不大。据物联云仓城市经理调查分析，合肥的仓库租户主要以电商、第三方物流公司为主。伴随着电子商务的快速发展，诸如京东、苏宁、顺丰、菜鸟、中通等企业均在合肥布局其区域物流中心。



*数据来源：物联云仓 (www.50yc.com) 统计时间：截止 2019.6

2.3 合肥市仓库空置率情况

据物联云仓在线仓库数据显示，截止 2019 年 6 月，合肥市普通仓可租面积 37.16 万㎡，平均空置率为 9.86%，较低于全国普通仓平均空置率 (10.27%) 水平，仓库资源基本能满足当地需求。其中，合肥经开区仓库空置率相对较高，高达 16.53%；长丰县、肥西县仓库空置率较低，均低于 3%。

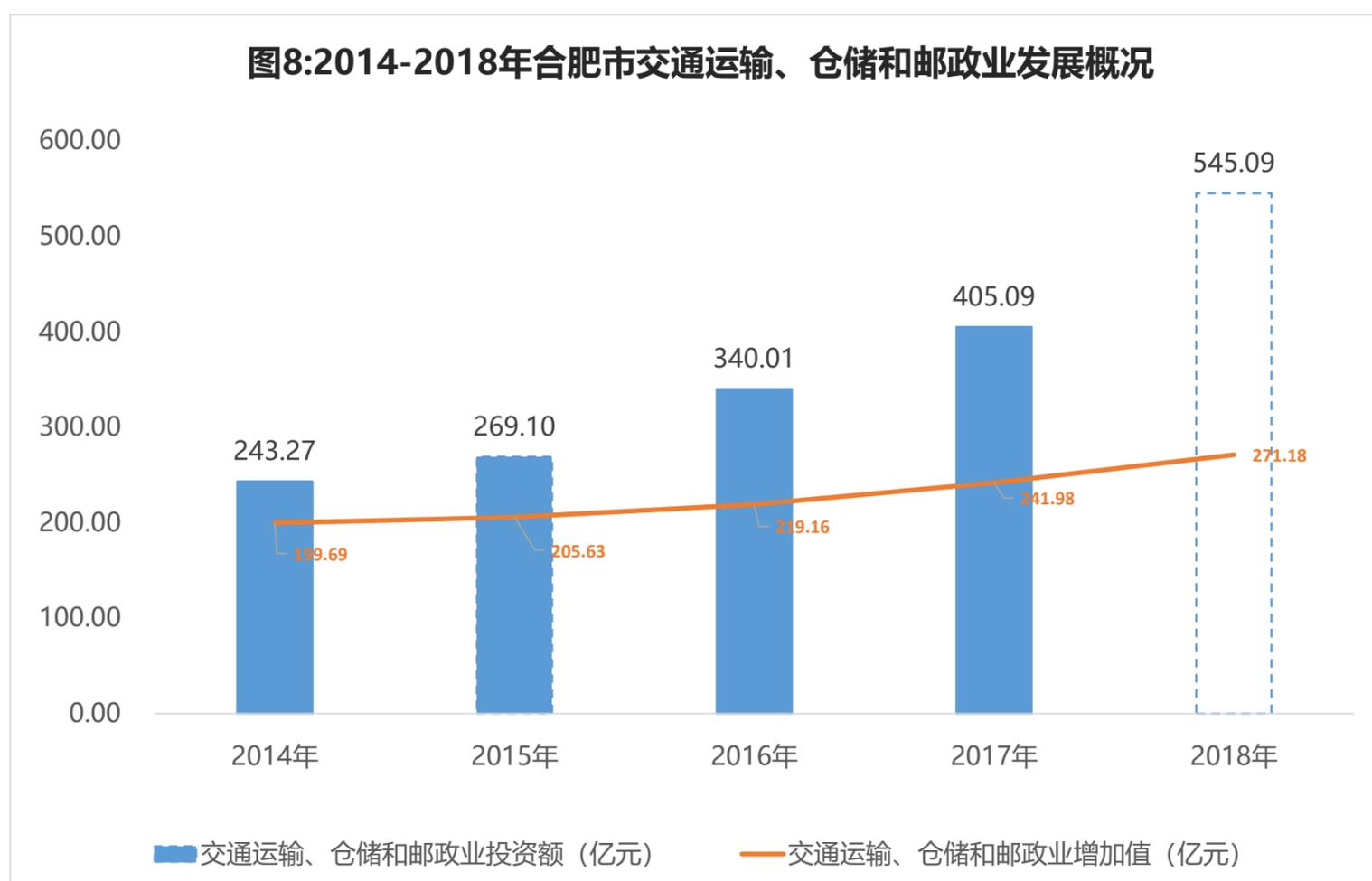


三、合肥市仓储市场发展面临的挑战与机遇

3.1 合肥市仓储市场发展面临的挑战

挑战一：合肥仓储物流市场发展加速，但与我国其他发达城市相比仍存在差距

根据合肥统计局数据显示，近五年合肥市交通运输、仓储和邮政业无论是从投资额还是增加值方面都呈现明显的增长趋势，仓储物流行业已经具有一定规模。但是和郑州、杭州、武汉、南京等同水平发达的中部城市相比，仍然存在差距，例如合肥2018年交通运输、仓储和邮政业增加值相当于郑州的48.66%、杭州的73.05%。显然，如果未来合肥市不大力度发展仓储物流业，其将有可能损失周边地区的部分仓储物流市场，与以上发达城市仓储物流业水平差距继续拉大。



*数据来源：合肥市统计局

*注：2018年合肥市交通运输、仓储和邮政业投资额未发布官方数据，该数据为预估

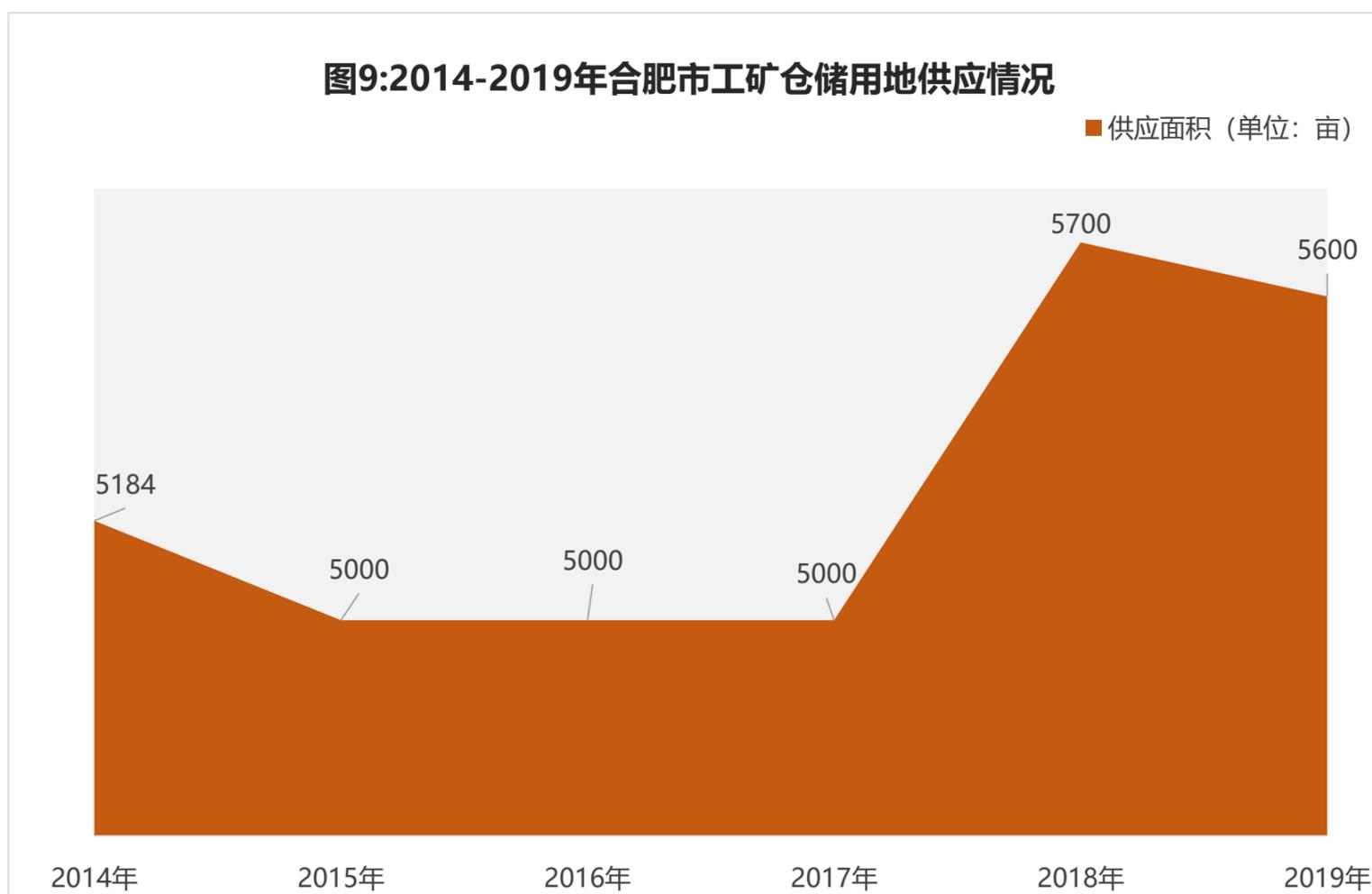
挑战二：仓储设施分布散、缺乏产业集中区

据物联网云仓城市经理调查分析，整体看来，目前合肥仓储市场仓储设施分布散、缺乏产业集中区问题突出。仓储服务还是以传统服务为主，比如存储、配送、物流中心、快递分拨，供应链服务、互联网+高效仓配服务等能力不足。

3.2 合肥市仓储市场的发展机遇

机遇一：合肥仓储市场处于发展上升期，仓储业发展空间大

合肥仓储市场相比武汉、杭州、南京这些临近的中部地区存在一定的差距。但是就目前来看，武汉、杭州、南京地区土地资源已经开发殆尽，企业在这三地拿地建仓困难。相反，合肥市目前还存在很多县级城市，存在部分土地资源有待开发。据合肥市本级 2019 年度国有建设用地供应计划表显示，2019 年合肥共计划供应 29950 亩土地，其中工矿仓储用地 5600 亩，交通运输用地 10000 亩。合肥市 2019 年相比 2018 年工矿仓储用地供应有小幅减少，但相比 2014~2017 年工矿仓储用地供应明显增加。工矿仓储用地供应增加，则扩大了合肥市仓储市场的发展空间。



*数据来源：合肥市政府信息公开网

机遇二：物流节点设施建设加快，仓储市场初具规模

据《合肥市“十三五”现代物流业发展规划》显示，目前，合肥已建成运营一批以安徽合肥商贸物流开发区、合肥北站物流基地、合肥港物流园区、宝湾（合肥）国际、普洛斯物流园、安得物流园区、新世界冷链物流中心、百大农产品物流园等为代表的交通优势明显、设施先进、功能集约、服务完善的综合物流园区和物流中心，以及以华南城、合肥浙商城等为代表的商贸物流集散基地。合肥仓储市场已经初具规模，为未来仓储业的进一步发展打下坚实基础。

机遇三：“一带一路、长三角区域一体化、合肥都市圈”等国家区域发展战略实施，加速合肥仓储市场发展

随着国家“一带一路、长三角区域一体化、合肥都市圈”等国家区域发展新战略的实施，合肥市开始了大规模的旧城改造和路网建设，建设全国性综合交通枢纽，同时政府加快建设内陆经济开放新高地，将自身区位优势转化为发展优势。政策红利，交通体系的逐步完善，经济发展都将给合肥市仓储业的发展提供强有力的支撑。

四、从《合肥市“十三五”现代物流业发展规划》看合肥市仓储市场未来趋势

4.1 “一环五射、六大物流产业集聚区”的物流产业发展空间布局

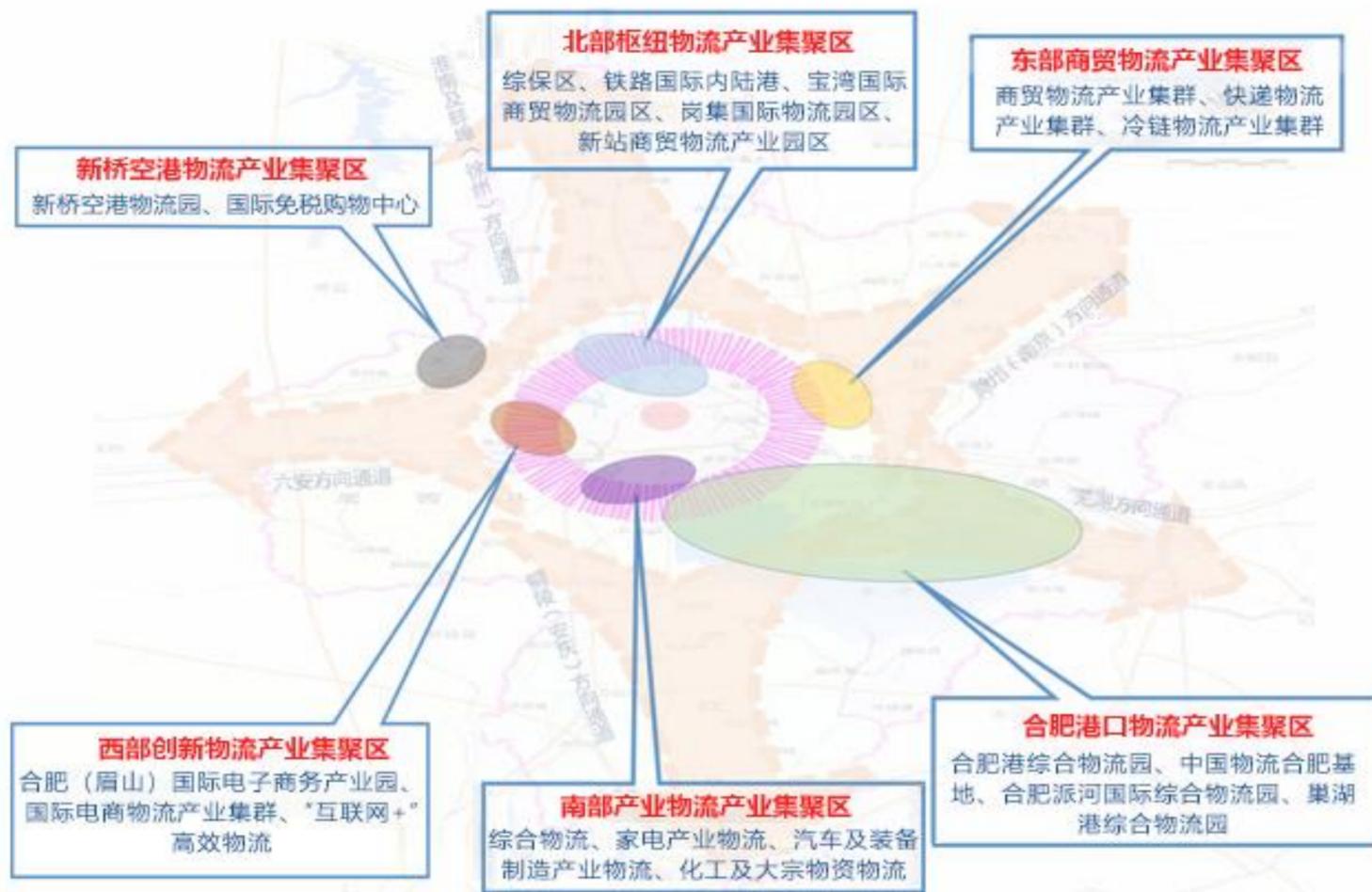
《规划》表示，将结合城市“1331”空间发展战略规划、土地利用总体规划和城镇体系布局，依托综合立体交通运输网络体系，围绕我市“4级2廊5带”新型工业化产业布局，构建点线面集成融合的“一环五射、六大物流产业集聚区”的物流产业发展空间布局。

“一环”：结合城市主干路网构成和主要铁路、公路通道走线，打造服务城市内外中转连接的主物流通道，围绕绕城高速，形成合肥市环状物流带。

“五射”：主要包括连接环状物流带及主城区，集成公路、铁路、内河水运、航空等多种交通方式，面向淮南及蚌埠（徐州）、六安、铜陵（安庆）、芜湖和滁州（南京）等五个方向的放射状综合物流通道。

“六大物流产业集聚区”：北部枢纽物流产业集聚区、东部商贸物流产业集聚区、西部创新物流产业集聚区、新桥空港物流产业集聚区、南部产业物流产业集聚区、合肥港口物流产业集聚区。

图10：合肥市“六大物流产业集聚区”布局图



*图片来源：《合肥市“十三五”现代物流业发展规划》

4.2 建设冷链物流产业供应链，加快冷冻库、恒温恒湿库等冷库设施建设

《规划》指出，重点依托安徽合肥商贸物流开发区、空港保税物流中心、中国供销（庐江）农产品物流园、中外运供销物流园等节点设施，满足不同种类货物对不同温度设施的需求，加快冷冻库、恒温恒湿库等不同种类冷库设施和冷链分拨配送中心的建设。重点针对果蔬、肉类、水产、医药等，开发专业冷链物流交易平台，配套发展流通加工及物流网络体系，打造集交易、冷链物流、流通加工、安全追溯、信息服务于一体的冷链物流产业供应链。依托综合保税区、空港保税物流中心等，积极申报进口肉类、水果等指定口岸，发展进出口冷链物流。

4.3 创新“互联网+”高效物流基础建设，提升提升仓储管理水平

《规划》指出，以企业为主导，加快云（云计算）、网（宽带网）、端（各种终端）等智能物流基础设施建设。重点推进云计算、

大数据、物联网、北斗导航等技术在物流、商贸等领域应用示范。支持企业建设物联网应用基础设施和服务平台。鼓励 RFID（无线射频识别）等物联网技术在医药、集装箱、冷链、不停车收费系统、大通关等领域集成应用。支持物流企业建设智能立体仓库和智能快（邮）件箱等设施，创新云仓配等智能物流模式和应用智能化物流装备提升仓储、运输、分拣、包装等作业效率和仓储管理水平。支持顺丰全自动分拣基地、合肥快递产业园（东区、南区、西区、北区）等有条件节点建设国家智能化仓储物流示范基地。

对于合肥仓储市场的发展，行业人士声音不一：部分人士表示，目前合肥仓储市场表现平平，不及武汉、郑州；但更多人士则认为未来合肥将成为我国仓储市场上的一批“黑马”。就以上分析可见，合肥仓储市场正处于上升阶段，机遇与挑战并存，但整体而言，合肥未来仓储市场的发展是向好的。