

嘉兴

2019年中国城市仓储市场报告

前言

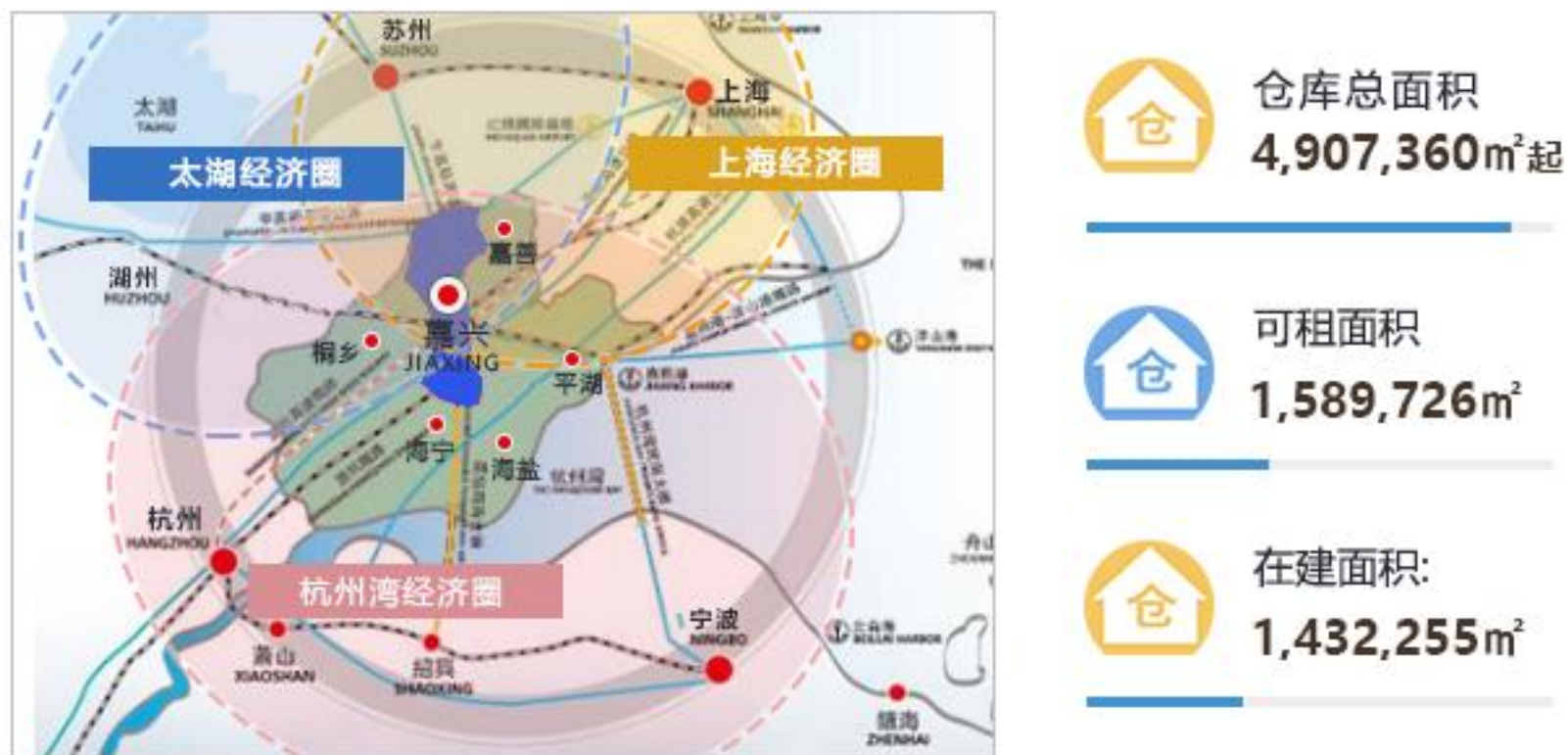
嘉兴市自古为繁华富庶之地，素有“鱼米之乡”、“丝绸之府”美誉，主要得益于其良好的地理位置，嘉兴市地处长江三角洲杭嘉湖平原腹地，同时位于上海、太湖、杭州三大经济圈交汇处，经济优势明显；与上海、杭州、苏州、宁波等城市相距均不到百公里，处于沪杭、苏杭交通干线中枢位置，交通便利。嘉兴是众多仓储物流企业聚集地，如万科物流地产、丰树物流园、嘉民物流园等大型仓储物流园区均落户于此，同时，嘉兴还拥有市内综合水平最优的嘉兴现代物流园，其被列为浙江省与交通运输部“部省共建”五大重点物流基地之一。那么，嘉兴市在拥有如此良好的地理位置与经济优势的背景下，仓储市场发展现状如何呢？让我们一起走进“鱼米之乡”嘉兴市，一探究竟。

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，结合嘉兴市相关政府部门发布的权威信息，全面梳理嘉兴市通用仓储面积、仓储设施空置情况、租金水平等方面内容，为您提供参考。

嘉兴市仓储资源分布整体概况

一、嘉兴市仓库面积概况

据物联云仓在线仓库数据显示，截至2019年5月，嘉兴市仓库总面积达491万 m^2 ，占全国仓库总面积的1.84%。其中，嘉兴市通用仓库面积约490万 m^2 （占嘉兴仓库总面积的99.86%），可租面积约159万 m^2 （占嘉兴仓库总面积的32.39%），在建仓库面积约143万 m^2 （占嘉兴仓库总面积的29.19%）。



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

二、嘉兴市各区/县仓库面积分布情况

嘉兴市下辖2个市辖区（南湖区、秀洲区）、3个县级市（海宁市、平湖市、桐乡市）、2个县（嘉善县、海盐县）。从嘉兴市各区/县仓库面积分布概况来看，南湖区仓储资源位居嘉兴市第一，面积约129万 m^2 ，占嘉兴仓库总面积的26%；而海盐县、桐乡市仓储面积相对较少，分别占嘉兴市仓库总面积的7%和3%。

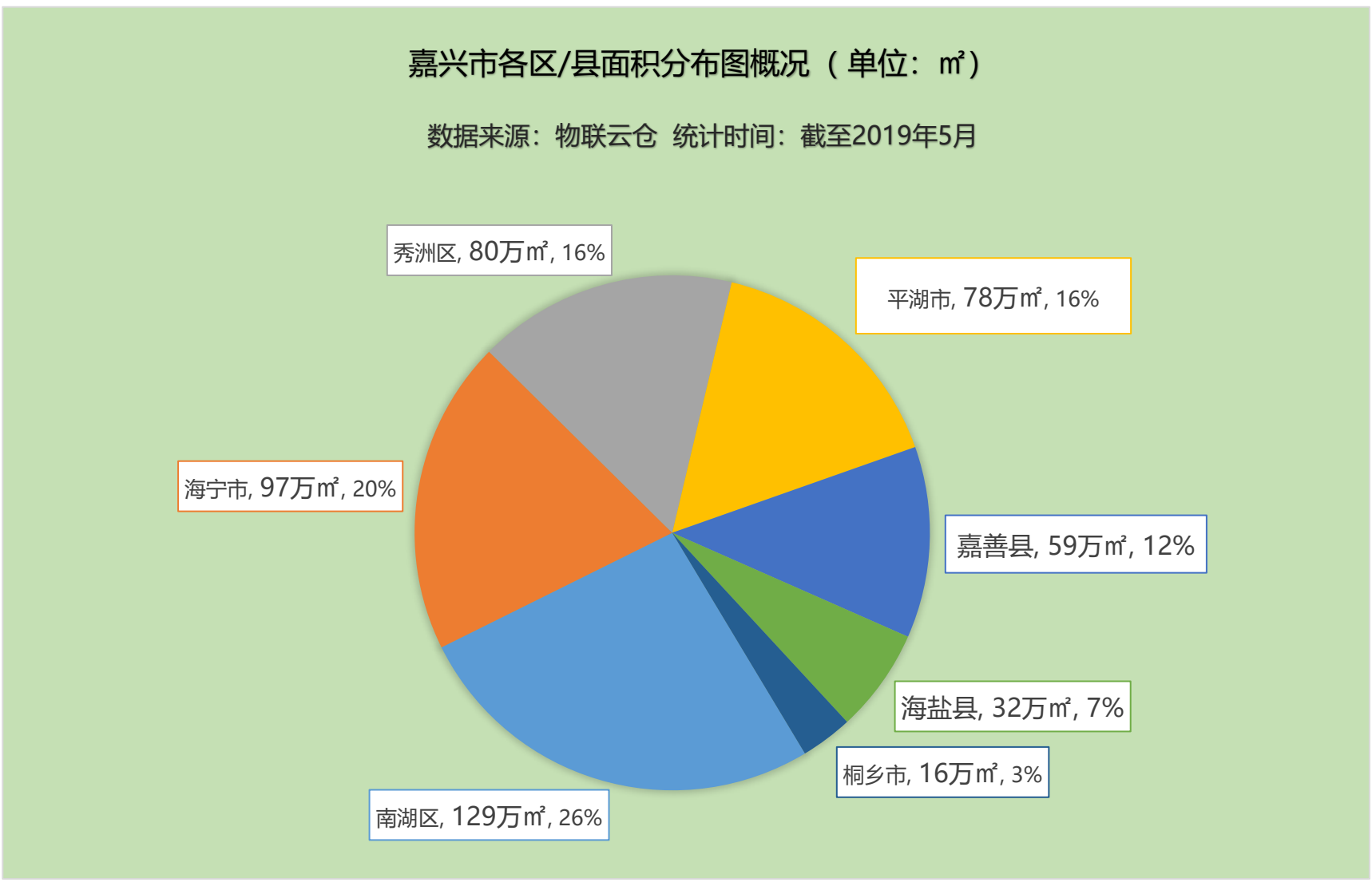


图 2

三、嘉兴市重点区域介绍

据物联云仓在线仓库数据显示, 嘉兴市仓库主要分布在南湖区、海宁市、秀洲区、平湖市、嘉善县, 本文将重点对这五个嘉兴市仓储资源集中区域进行分析, 助力了解嘉兴市整体仓储物流现状。



- ◆ **南湖区**, 为嘉兴市的主城区, 拥有电子信息、机电装备、特钢制品等三大百亿产业, 同时形成精细化工、五金塑料、合成纤维、电子材料和纺织服装等五大特色产业。
- ◆ **海宁市**, 是我国最大的经编产业集群地, 海宁交通便利, 客货运输畅通。拥有先天地理优势再加上海宁市经济布局, 大力发展智能仓储, 海宁市仓储企业势头良好。
- ◆ **秀洲区**, 东临上海, 是上海经济区的黄金腹地, 也是浦东开发区的理想延伸地。产业发展以现代纺织、家电、机械制造、电子信息四大产业集群和新兴制造业为主。
- ◆ **平湖市**, 是“沪、杭、苏、甬”四大城市菱形对角线的交汇点, 区位优势明显, 发展前景广阔。平湖工业已形成服装、光机电、造纸、箱包四大特色支柱产业, 同时也是中国出口服装制造名城。
- ◆ **嘉善县**, 特色产业为现代化农业三色产业带, 纺织服装业发达。

四、嘉兴市在建仓库详情

据不完全统计，嘉兴市预计 2022 年前投入仓储市场的在建仓库就有 14 个。届时，嘉兴仓储面积将进一步增加，并且在建仓库类型主要以高标仓为主，这也意味着嘉兴市仓储业正逐渐向机械化、自动化进行转型升级，逐步提升仓储业服务质量。

嘉兴市在建仓库一览表			
仓库名称	区	在建面积	建成时间
海宁物流园大型双层坡道高标仓	海宁市	约 21 万 m ²	2019 年 8 月
嘉兴市海盐高标准在建物流仓库	海盐县	约 19 万 m ²	2020 年 4 月
嘉善物流园新建双层高标坡道仓	嘉善县	约 8 万 m ²	2019 年 9 月
嘉兴南湖区新建高标仓	南湖区	约 9 万 m ²	2019 年 10 月
南湖区余新镇在建双层高标库	南湖区	约 8 万 m ²	2019 年 12 月
嘉兴平湖乍浦港区新建单层双边高	平湖市	约 8 万 m ²	2019 年 12 月
嘉兴平湖新建高标仓储园区	平湖市	约 8 万 m ²	2020 年 1 月
嘉兴乍浦新建双层高标仓	平湖市	约 9 万 m ²	2021 年 8 月
平湖独山港区电子商务产业园仓储	平湖市	约 10 万 m ²	2019 年 11 月
嘉兴崇福南阳村物流园高标在建仓	桐乡市	约 6 万 m ²	2020 年 1 月
嘉兴秀洲区新建双层坡道高标仓	秀洲区	约 7 万 m ²	2020 年 03 月
嘉兴秀洲区物流园双层坡道在建高	秀洲区	约 10 万 m ²	2020 年 1 月
嘉兴市秀洲区高标准仓库	秀洲区	约 7 万 m ²	2019 年 06 月
嘉兴南湖物流园高标准仓库	秀洲区	约 12 万 m ²	2019 年 12 月

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

嘉兴市重点区域通用仓库空置率和租金情况分析

一、嘉兴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统计，截至2019年5月，全国通用仓库空置率为10.44%，嘉兴市通用仓库空置率为13.28%，略高于全国通用仓库空置率水平。其中，嘉善县通用仓库空置率最高，达20.23%；海宁市通用仓库空置率相对较低，为6.18%。

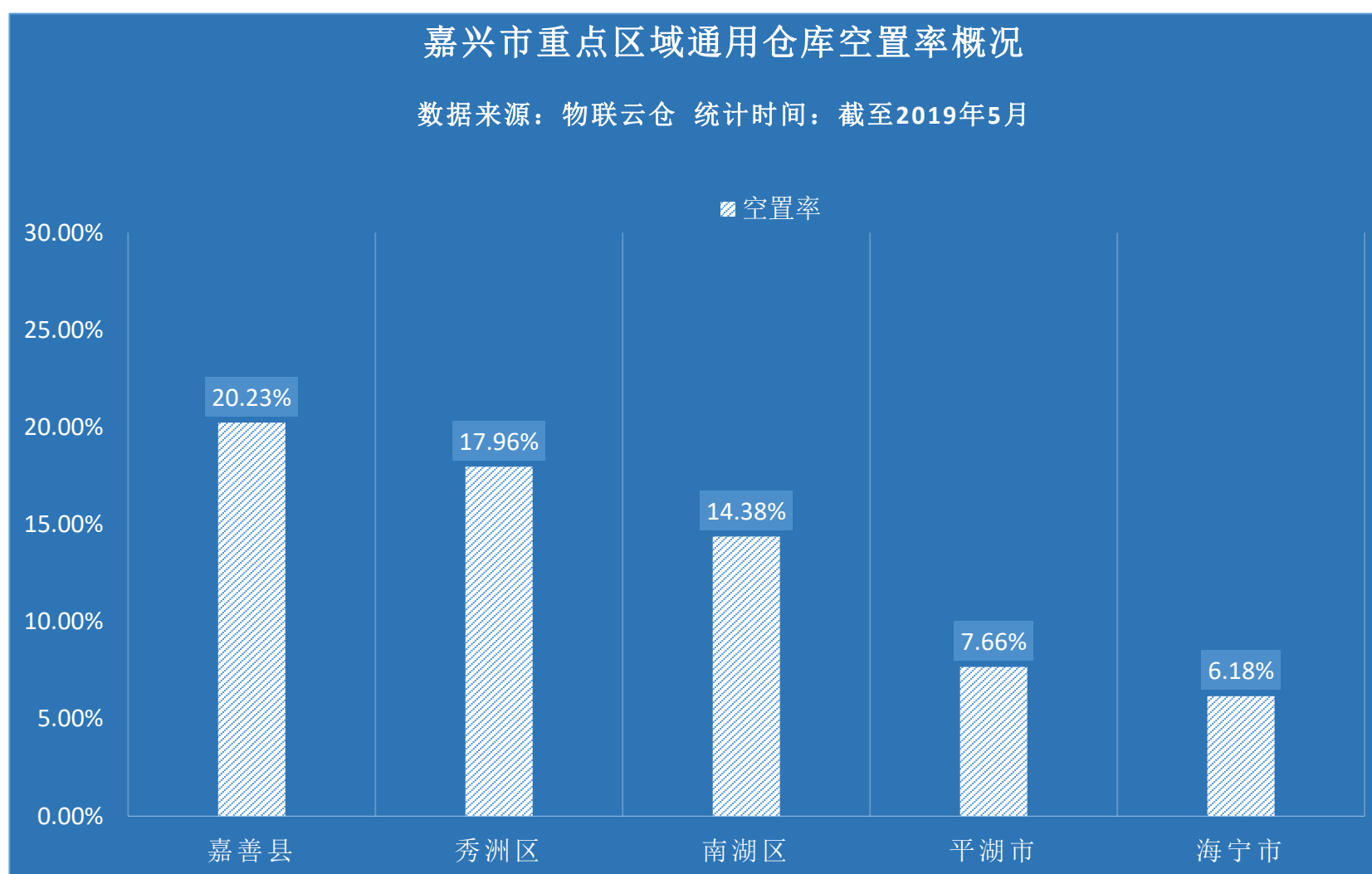


表 4

【云仓解读】

2019年上半年，嘉兴市受部分电商企业退租搬至自建仓库及落税政策实行的影响，导致仓库空置率明显上升，这也对嘉兴市仓储市场产生了持续影响。未来，在面对退租及新增供应的持续影响下，下半年嘉兴市仓储市场空置率或呈持续上升趋势。

三、嘉兴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 5 月，全国通用仓库平均租金为 23.8 元/㎡·月，而嘉兴市通用仓库平均租金为 26.55 元/㎡·月，略高于全国通用仓库平均租金水平。其中，平湖市平均租金市内最高，为 29.14 元/㎡·月；南湖区以 23.68 元/㎡·月成为五区中平均租金最低的区域。其中备受用户关注和热捧的高标仓价格为 29.14 元/㎡·月。

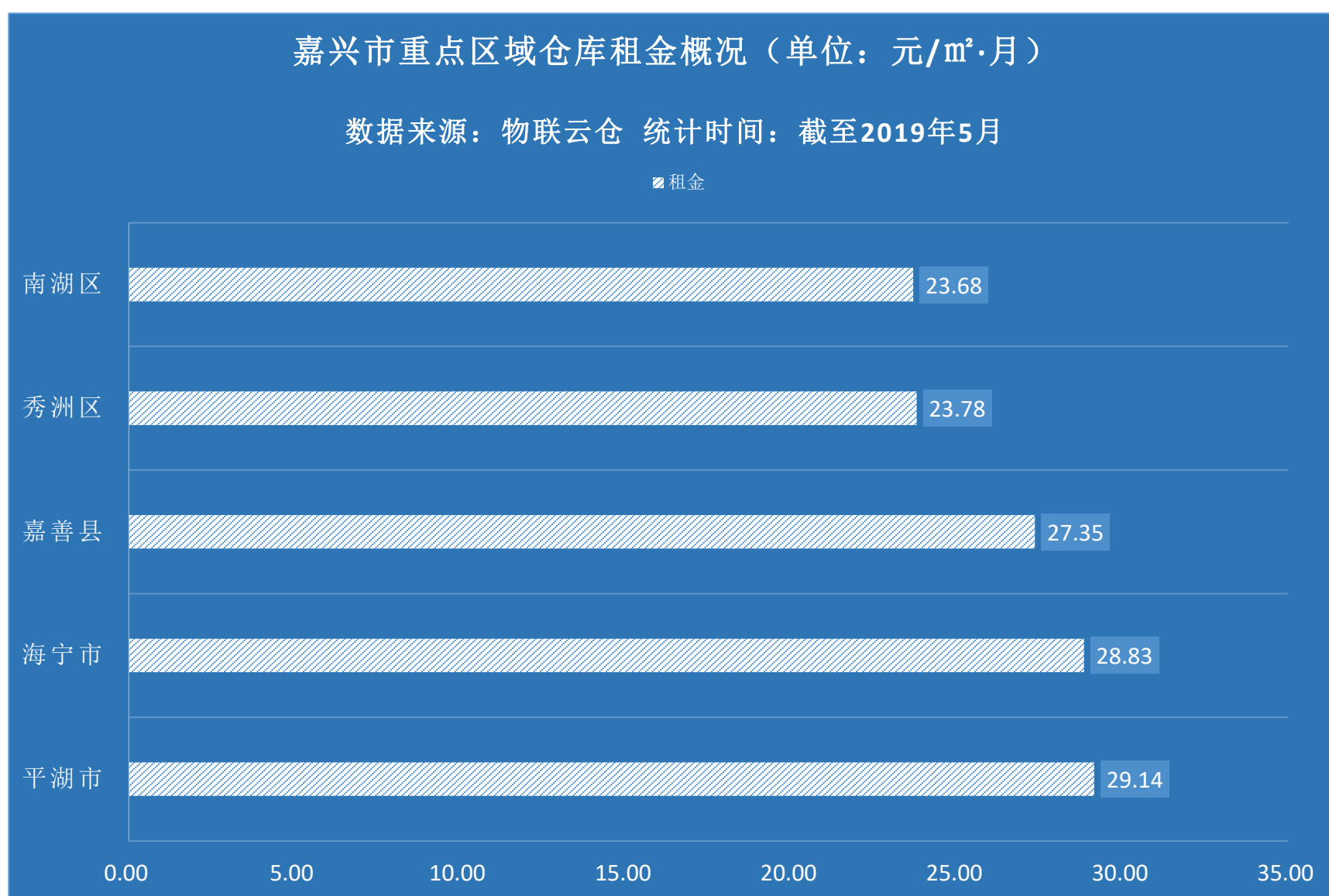


表 6

【云仓解读】

面对供应新增和部分电商退租的影响，嘉兴市开发商对租金调整较为谨慎。2019 年，嘉兴市通用仓库租金波动幅度较小，但高标仓市场依旧稳健，未来或呈上升趋势。

嘉兴市仓储物流产业发展趋势展望

一、仓储业将向提容、提质方向转型，厂房改造之路任重道远

根据嘉兴市政府发布的《嘉兴市本级 2019 年度国有建设用地供应计划》（以下简称《计划》）指出，在符合规划、不改变土地用途的前提下，对现有工业、仓储用地经批准实施拆建、改扩建、加层改造、利用地下空间等途径提高容积率，不再增收土地价款。受《计划》影响，嘉兴市仓库正在向扩大容量，提高仓库质量的趋势发展，以平湖市和秀洲区最为明显。但标准厂房及工业厂房改造成本较高，消防等级难以达到，嘉兴厂房改造之路任重道远。

二、政府管控严格，仓储新进难度加大

嘉兴市土地资源紧张，政府正在加强土地指标管控。尤其对仓储物流用地占地广阔、低效利用的现象，政府管控将越来越严格。同时，随着嘉兴落税政策的实施，承租户将面临增压局面，不仅要承担高额的租金价格，未来还要缴纳大量的税额才能新进。嘉兴市仓储业面临政府土地严格管控及落税政策的双重考验，仓储市场新进难度大大增加。

三、嘉兴市农产品仓储设施建设将加强

2019 年，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《数字乡村发展战略纲要》中提到，“创新农村流通服务体系。实施“互联网+”农产品出村进城工程，加强农产品加工、包装、冷链、仓储等设施建设。”国家对乡村数字化高度重视，而嘉兴市政府也在积极打造“粮安工程”示范市、粮食流通现代化先行市、粮食产业经济贡献市，以创新的粮食产业发展方式，支持粮食企业与新型农业经营主体开展产销对接和协作，共同参与粮食生产功能区、粮食仓储物流设施和产后服务中心建设，拓展物流营销和服务网络。

四、嘉兴市现代物流业项目建设进程加快

根据嘉兴市人民政府印发的《嘉兴市扩大有效投资“615”重大项目2019年度计划》可知，嘉兴市在现代物流业方面，主抓浙江维龙工业供应链管理平台、乐歌嘉兴国际电子商务产业园等项目开工，推进泉康汽车供应链产业园物流仓储项目、普洛斯新丰物流园项目等加快建设。随着嘉兴市现代物流业项目的推进，嘉兴市仓储物流将到达新的高度。

总体来说，2019年上半年，嘉兴市仓储行业市场较为低迷。由于落税政策实施以及部分电商自建仓库的冲击，仓储资源过剩，导致嘉兴仓储行业发展增速有所放缓。但嘉兴市政府积极鼓励仓储业转型升级且对升级的企业不再增收土地税，无疑对仓储业改造升级起到促进作用；同时随着上海、杭州仓储物流用地的限控，嘉兴作为接轨上海、杭州重大战略城市，仓储转型升级更有利于对接上海、杭州等周围地区需求，或将是一种机遇。未来，嘉兴市的仓储业是否能够通过引流而改变当前现状呢？欲知后续如何，静观市场变幻。