

2019年中国城市仓储市场报告

昆明

前言

昆明，享“春城”之美誉，四季如春、景色宜人，是中国著名旅游胜地之一。云南省位于泛北极植物区系和热带交会地带，动植物品种位居全国之冠，矿产资源丰富；昆明作为面向东南亚、南亚开放的门户城市，随着“一带一路”和长江经济带等战略的实施，昆明区域位置优越性越发明显；凭借丰富的自然资源与独特的区位优势，昆明物流业得到了显著发展，成为国家一级物流园区布局城市之一，为仓储业发展打下了坚实基础，区内建立的星长征·王家营国际物流港为云南最大的国际仓储物流港，成为云南省面向东盟的国际物流平台和桥头堡战略重要基地。除此之外，众多仓储物流企业也纷纷落户于此，如快递巨头顺丰、知名地产万科地产、国际著名地产普洛斯等，积极入驻抢占昆明仓储物流市场。在如此背景下，2019年昆明仓储业将如何发展呢，我们一起走进“春城”，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，结合昆明市相关政府部门发布的权威信息，全面梳理昆明市通用仓储面积、仓储设施空置情况、租金水平等方面内容，为您提供参考。

昆明市仓储资源分布整体概况

一、昆明市仓库面积概况

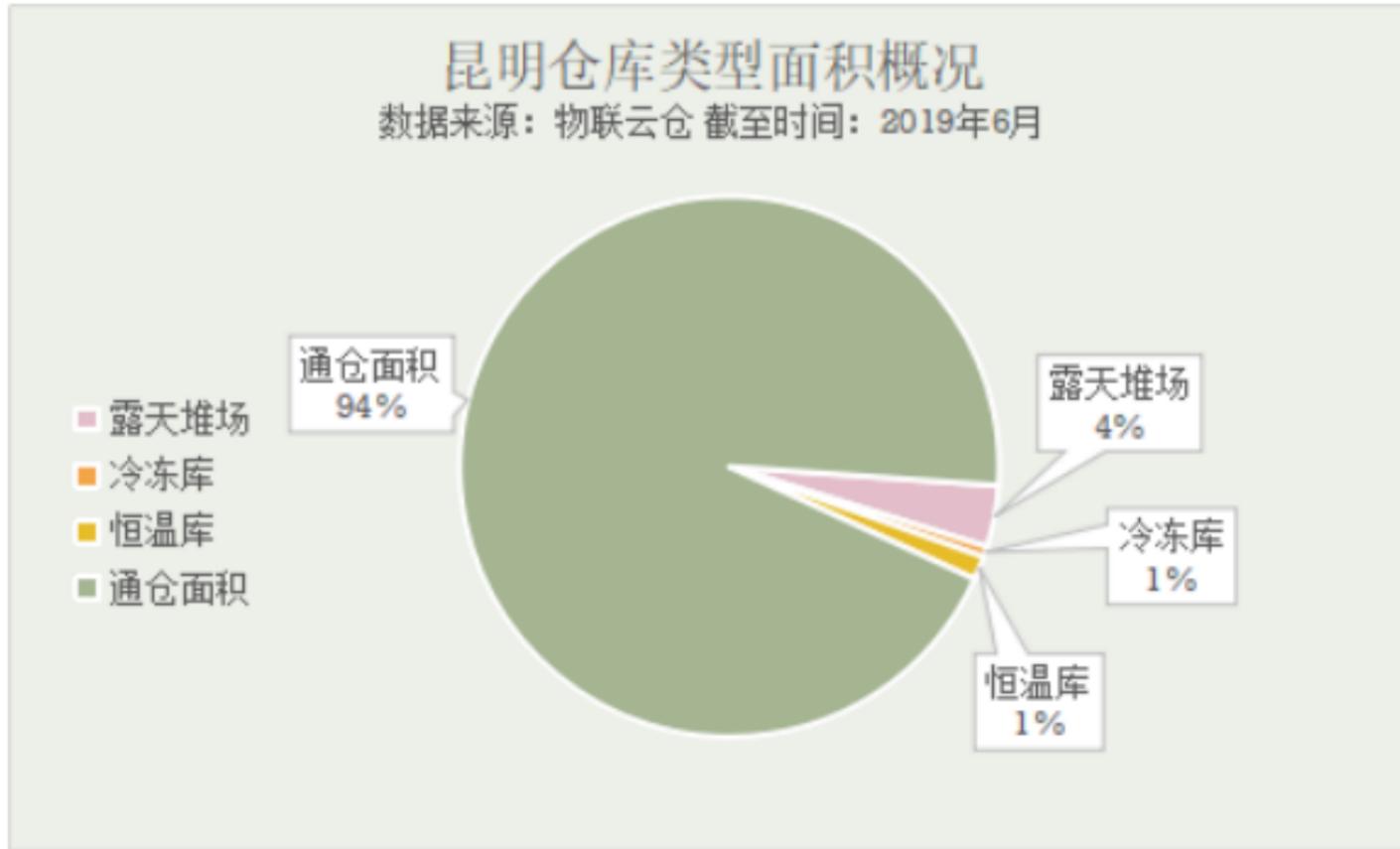
据物联云仓在线仓库数据显示，截至2019年6月，昆明市仓库总面积为383万 m^2 ，占全国仓库总面积的1.41%。其中，昆明市通用仓库面积约361万 m^2 （占昆明仓库总面积的94.29%），可租面积约35万 m^2 （占昆明仓库总面积的9.22%）。

昆明市仓库面积概况

数据来源：物联云仓 数据统计时间：截至2019年6月



二、昆明市各仓库类型面积概况



从仓库类型来看，昆明仓库类型是以通用仓库为主，占昆明仓储总面积的 94%，露天堆场、冷冻库及恒温库占比较低，均低于 5%。昆明需求方以鲜花业、烟草业、茶产业、粮食产业、制造业等为主，对第三方仓储需求较大，除了鲜花、茶产业对冷库、气调库需求强烈，其他行业对通用仓储需求较多。

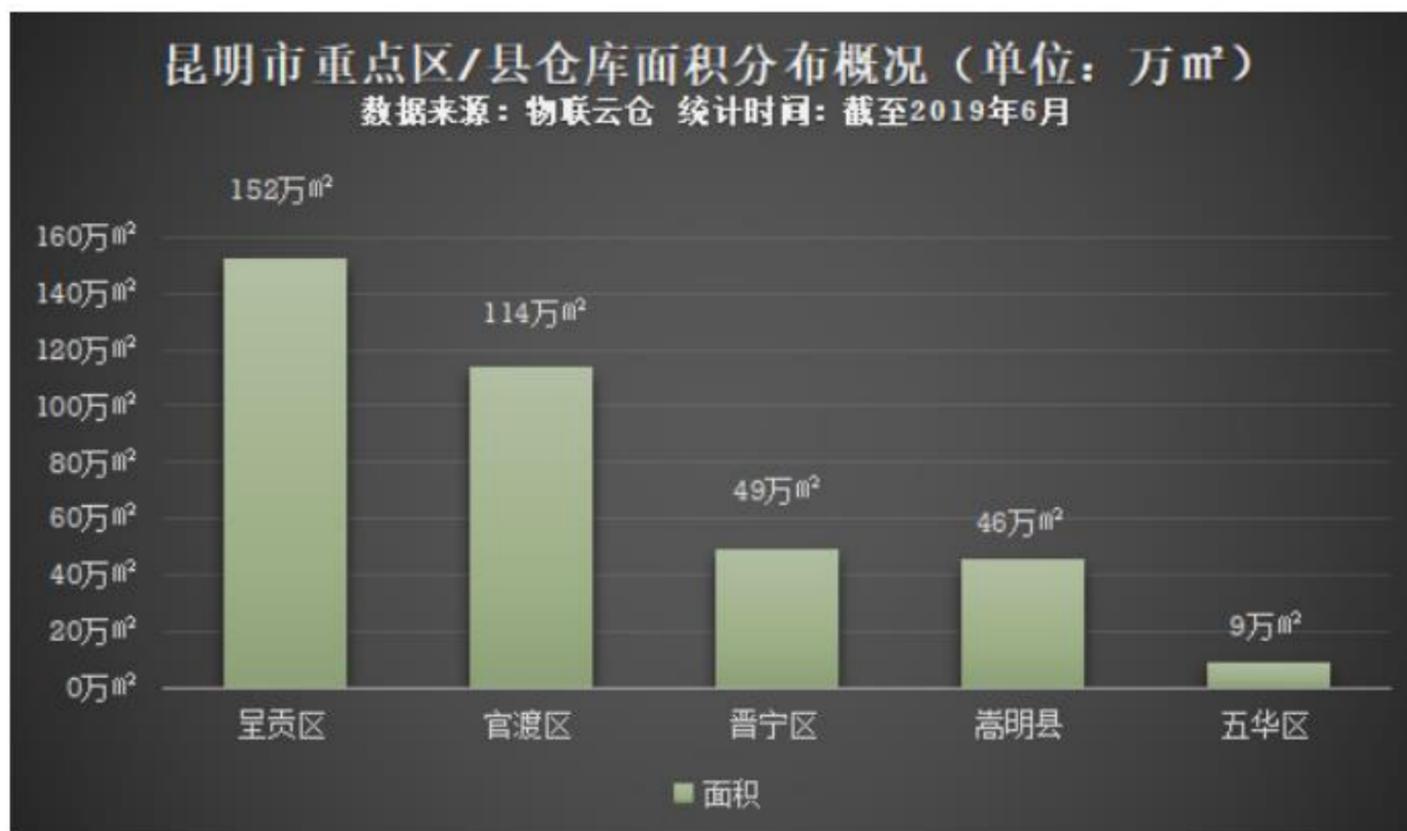
三、昆明市重点区域介绍及面积概况



昆明市下辖 7 个市辖区、1 个县级市、3 个县、3 个自治县。分别为市辖区：五华区、盘龙区、官渡区、西山区、东川区、呈贡区、晋宁区；县级市：安宁市；县：富民县、宜良县、嵩明县；自治县：石林彝族自治县、禄劝彝族苗族自治县、寻甸回族彝族自治县。

据物联云仓在线仓库数据显示，昆明市仓库主要分布在呈贡区、官渡区、晋宁区、嵩明县、五华区，本文将重点对这五个昆明市仓储资源集中区域进行分析，助力了解昆明市整体仓储物流现状。

据物联云仓在线仓库数据显示，截至 2019 年 6 月，呈贡区仓储资源排名市内第一，面积约为 152 万 m^2 ；官渡区仓储面积约为 114 万 m^2 ；晋宁区仓储面积约为 49 万 m^2 ；嵩明县仓储面积约为 46 万 m^2 ；五华区仓储面积约为 9 万 m^2 。



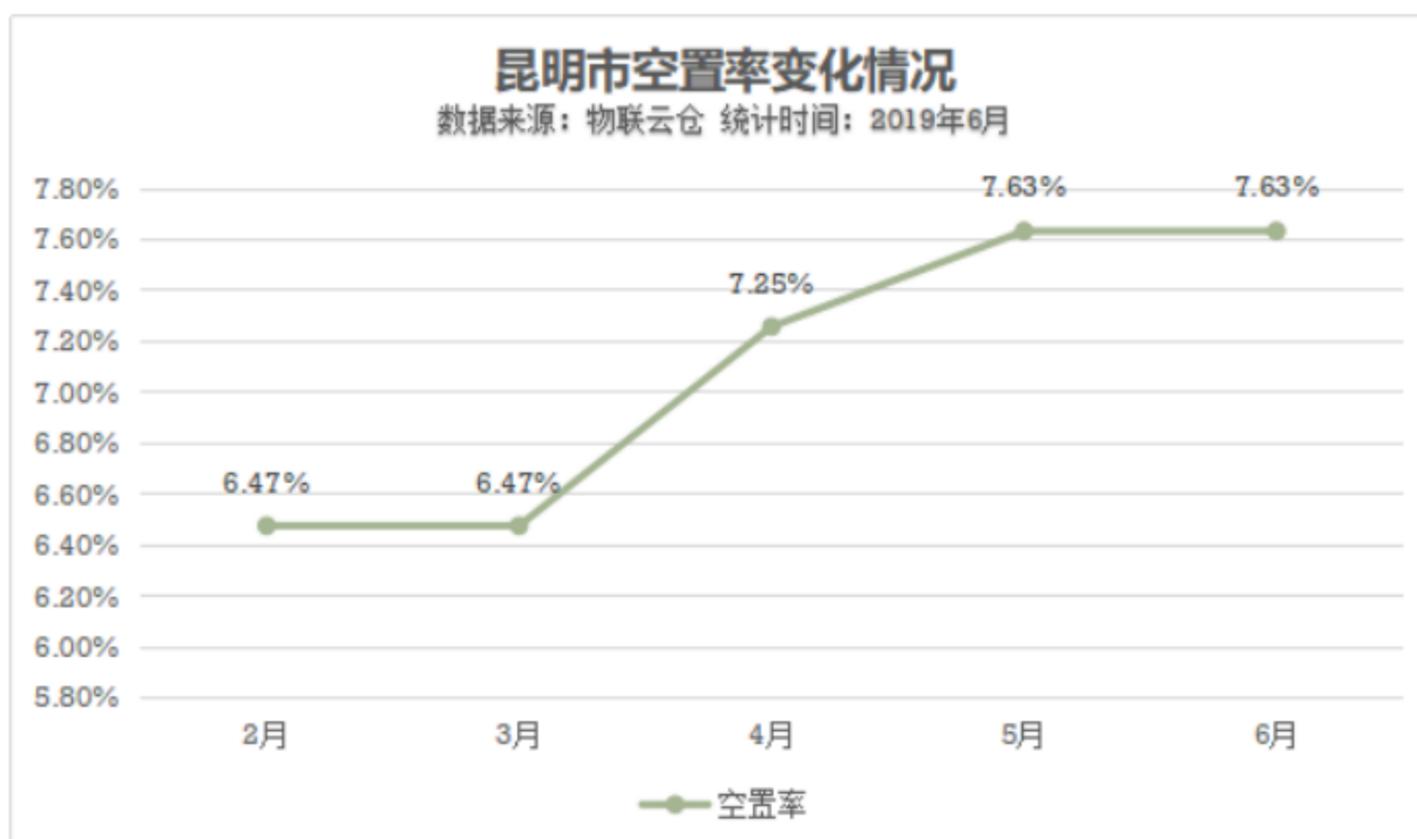
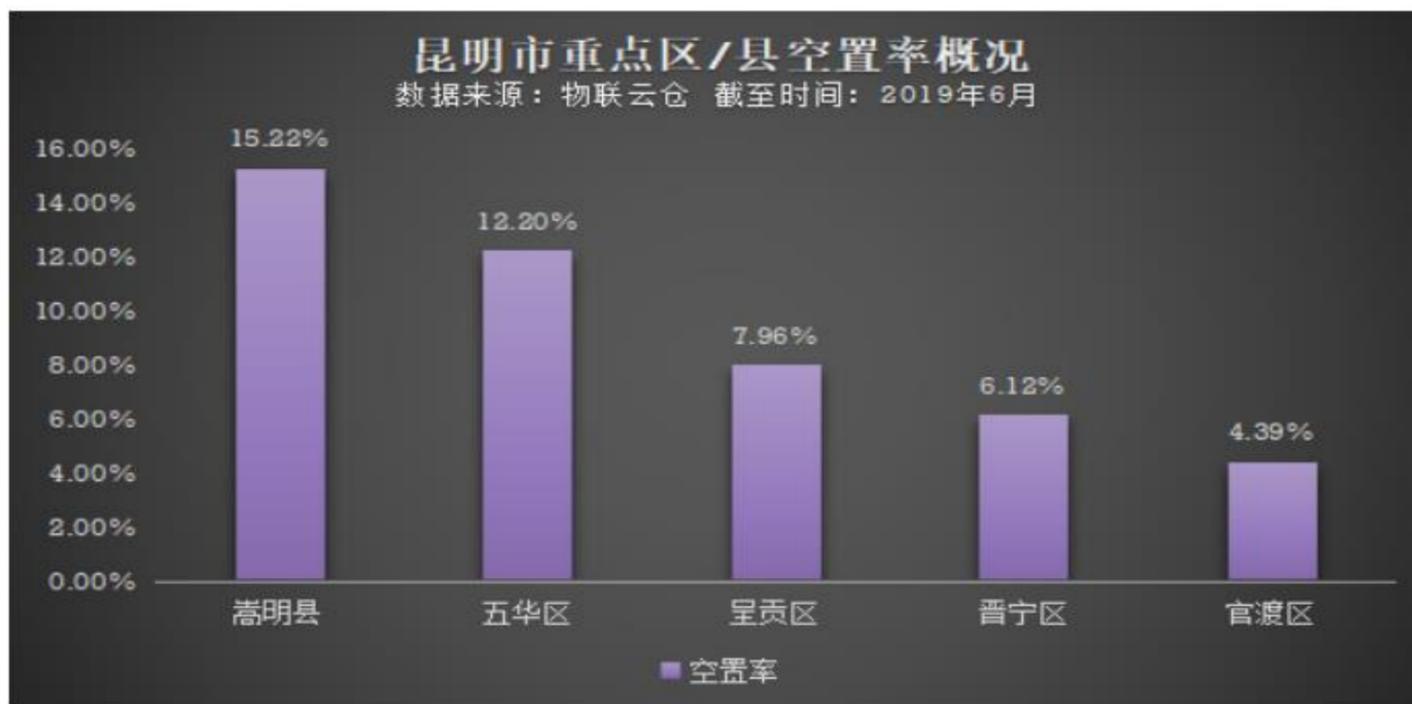
[云仓解读]

近年来，昆明市政府正积极建设区域性国际物流枢纽，加快现代物流建设，仓储业也得到快速发展，在市场经济的带动下，仓储需求正逐渐增加，为迎合市场，未来，昆明市仓储资源供应或将进一步增加。

昆明市重点区/县通用仓库空置率和租金情况分析

一、昆明市重点区/县通用仓库空置率概况

据物联网云仓在线仓库数据显示，全国的通用仓库平均空置率为 9.45%，昆明市平均空置率为 7.63%，略低于全国平均空置率水平，其中，嵩明县通用仓空置率为 15.22%；五华区通用仓空置率为 12.20%；呈贡区通用仓空置率为 7.96%；晋宁区通用仓空置率为 6.12%；官渡区通用仓空置率为 4.39%。



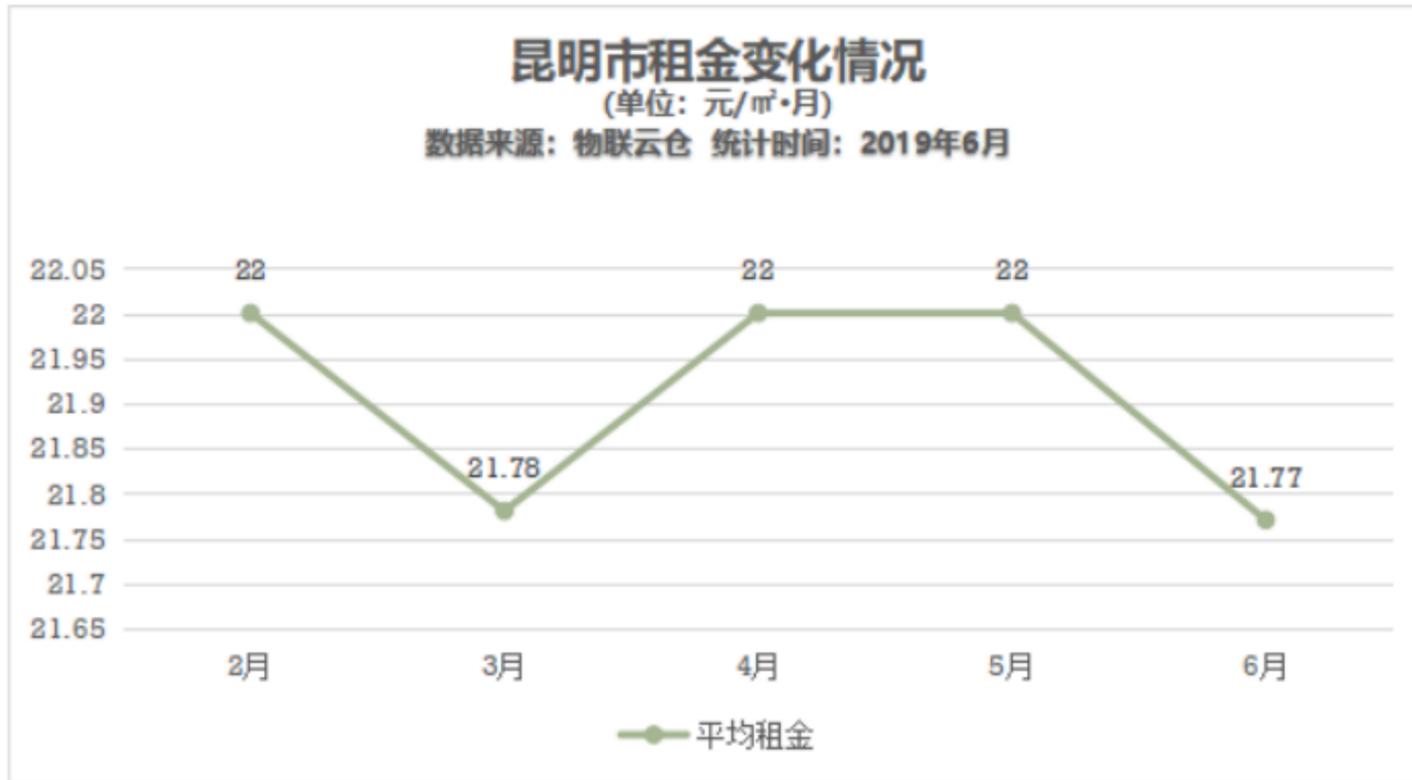
【云仓解读】

近年来，昆明正大力发展区域性国际物流枢纽建设，加强仓储设施建设及仓储供应投入，仓储空置率自今年2月以来呈持续回升状态，随着新增供应持续增长，在2019年下半年，昆明市仓储空置率或将继续回升。

二、昆明市重点区/县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23.85元/㎡·月，昆明市通用仓库平均租金为21.77元/㎡·月，略低于全国通用仓库平均租金水平。其中，嵩明县平均租金为25.15元/㎡·月；晋宁区平均租金为24.00元/㎡·月；呈贡区平均租金为22.74元/㎡·月；官渡区平均租金为20.91元/㎡·月；五华区平均租金为区域内最低，为19.00元/㎡·月；其中最受用户关注的昆明市高标仓平均租金为26.16元/㎡·月。





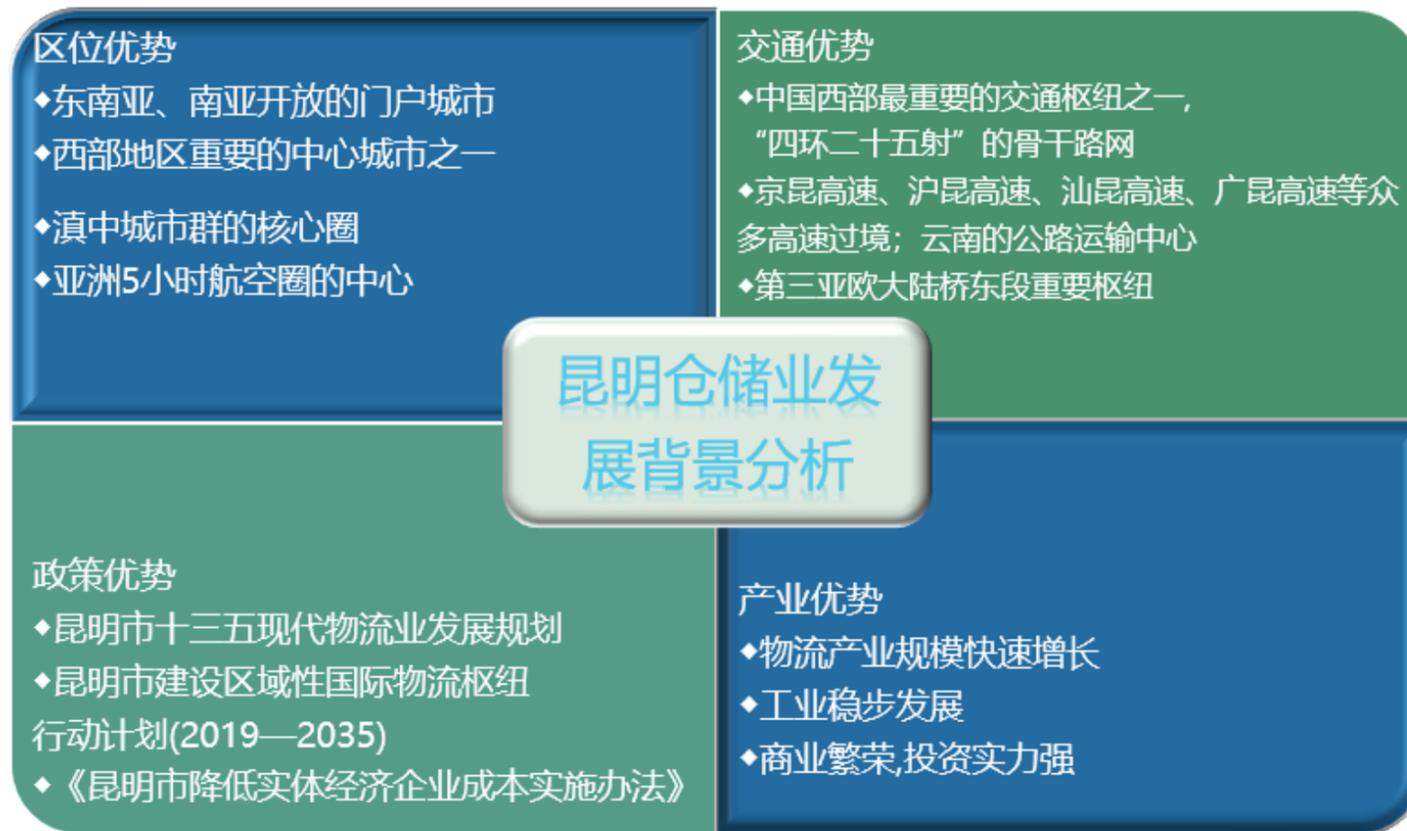
【云仓解读】

从昆明 2019 年 2 月~6 月通用仓储租金变化来看, 昆明租金变化趋于平稳。一方面, 随着新增供应加入, 给昆明仓储市场注入了新的活力, 供需紧张情况将逐步缓和; 另一方面, 昆明市政府对仓储物流业减税降费政策加快实施, 降低仓储成本, 使仓储业租金趋于稳定。

昆明市仓储物流产业发展趋势展望

一、区位优势与政策利好, 为仓储业打下坚实基础

在 2018 年, 昆明市政府深入推进供给侧结构性改革, 落实各项减税降费政策, 着力降低用地、用电、物流和研发成本, 再加上良好的区位优势及交通优势, 对仓储物流的发展打下了坚实基础, 仓储物流发展前景可观。



图片来源：物联云仓

二、农业仓储进一步向智能化迈进，农业仓储设施建设加快步伐

《昆明市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中提到，“继续实施百亿斤粮食增产计划及粮食收储供应安全保障工程，加强粮食仓储物流基础设施建设”，政策利好，昆明粮食仓储物流设施将进一步增加，此外，昆明市农业局与云南银河之星科技有限公司签订了昆明市“互联网+农业”行动战略合作框架协议，全市积极打造“互联网+”定制订单农业经济，未来，在昆明通过电脑就可操作仓储温湿度监控系统，能精准掌握仓储的温湿度状况。

三、仓储集散功能与配送功能大幅度提升，辐射范围进一步扩大

《昆明市建设区域性国际物流枢纽行动计划(2019—2035)》提到，到2035年，昆明将全面建成区域性国际物流枢纽城市，统筹规划建设县级物流集散中心，集中发展仓储和共同配送，支撑城乡双向物流配送网络高效衔接。随着政策的落实，仓储的集散功能与辐射能力将逐渐加强。

四、市政府继续开展“大招商、招大商”政策，为仓储业发展创造良好投资环境

在当下新零售、物联网时代，仓储物流的发展已经势不可挡，再加上政策的支持，吸引了不少物流企业纷纷落户昆明。今年6月，普洛斯强势落户昆明，在昆明商洽会上签署合作协议，合作协议中提到将在昆明经开区投建智慧仓储物流园，这将大大提高昆明经开区的物流运作效率以及仓储服务力，促进区域经济的发展，提升区域经济的竞争力。

总之，昆明作为西部现代国际开放型城市，紧抓全面建设小康社会发展关键年，加快区域国际中心城市建设，提升昆明市国民经济水平，仓储物流地位在逐渐得到提升和重视，仓储物流发展前景十分可观。