

2019年中国城市仓储市场报告

南京

前 言

南京市位于长江下游中部地区，是长三角辐射带动中西部地区发展的重要门户，是“一带一路”战略与长江经济带战略交汇的节点城市，也是长江国际航运物流中心。南京作为江苏省省会城市，物流发展有着独特的优势。2018年阿里巴巴菜鸟中国智能骨干网、顺丰江苏总部、苏宁航空物流园、南京华瑞海航综合物流园.....就像一张张编织的“网”在南京地区加速落地，空港枢纽经济区的“圈层”日渐丰盈。多个集仓储物流一体化的现代化物流园在南京市落地，对南京市仓储物流的发展起着推动作用。那么，2019年南京市仓储物流产业发展现状如何？仓储业又将面临哪些机遇和挑战呢？

为了帮助大家更好地了解南京市仓储物流情况，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，全面总结南京地区仓储面积、仓储设施空置情况、租金水平等方面内容，对南京市仓储物流产业发展进行分析，为合理投资及租赁仓库提供参考。下面，我们走进“古都金陵” - 南京市，一起深入了解2019年南京市仓储物流现状：

南京市仓储资源分布整体概况

一、南京市仓库面积概况

据物联云仓在线仓库数据显示，截至2019年4月，南京市仓库数量152个，仓库总面积达6,837,474 m²，占全国仓库总面积的2.86%，其中，通用仓库面积为6,452,874 m²（占比约94.3%），冷库面积为299,600 m²（占比约4.3%）。

南京市仓库面积概况

数据来源：物联云仓 数据统计时间：截止2019年4月



二、南京市重点区域介绍

南京市下辖11个市辖区，分别为玄武区、秦淮区、鼓楼区、建邺区、栖霞区、雨花台区、浦口区、江宁区、六合区、溧水区、高淳区。南京市仓储资源主要集中在江宁区、栖霞区、浦口区及溧水区，本文将重点对这四个仓储资源集中地进行分析，助力了解南京市整体仓储物流现状。

1、江宁区：江宁区是国家重要的科教中心和创新基地，是重要的交通物流枢纽和空港枢纽；江宁区从东西南三面环抱南京市主城，航空、港口、铁路、公路交通体系汇聚，是南京市对外“沟通”的重要枢纽。江宁区的仓库布局多靠近终端市场，又具有良好的交通优势，对缩短配送时效有良好作用。

2、栖霞区：栖霞区位于南京“东大门”，是南京重要的交通枢纽区，西接主城，北临长江，南依钟山。栖霞区境内道路交通四通八达，辐射江苏乃至整个华东地区。而栖霞区的高新区更是栖霞区经济发展的主战场、创新创业的主阵地、新动力增长的主引擎，拥有极佳的创新创业环境优势，吸引企业纷纷落户，带动着栖霞区的仓储物流行业发展。

3、浦口区：浦口区交通发达，公路、铁路、航运优势明显，其中浦口区境内有 104 国道、205 国道、312 国道、328 国道、沪宁高速公路、沿宁通高速公路、宁淮高速公路、宁盐高速公路等过境而过；有南京北站（规划）、江浦站和林场站，京沪高速铁路、沪汉蓉高速铁路、津浦铁路等过境而过；更有南京港浦口港区（即浦口港）和南京港七坝港区两个港区。

4、溧水区：是国家重要影视基地和农业科技基地，华东地区重要交通枢纽和物流中心，长三角地区制造业基地和现代化产业集聚区、国家新能源汽车制造产业新城，全国综合实力百强区，发达的交通使之成为长三角最具投资价值的地区。2018 年，京东南京运营总部基地项目在北京签约，落户南京溧水经济开发区，对溧水商贸流通发展起到强有力的助推作用。

南京市重点区域仓库面积、空置率和租金情况分析

一、南京市重点区域通用仓库面积分布概况

据物联云仓在线仓库数据显示，截至 2019 年 4 月，南京市通用仓库重点区域面积分布情况为：江宁区（3,353,520 m²），占南京市仓库总面积的 49%；栖霞区(1,545,610 m²)，占南京市仓库总面积的 22.60%；浦口区(748,027 m²)，占南京市仓库总面积的 10.94%；溧水区(447,773 m²)，占南京市仓库总面积的 6.55%。

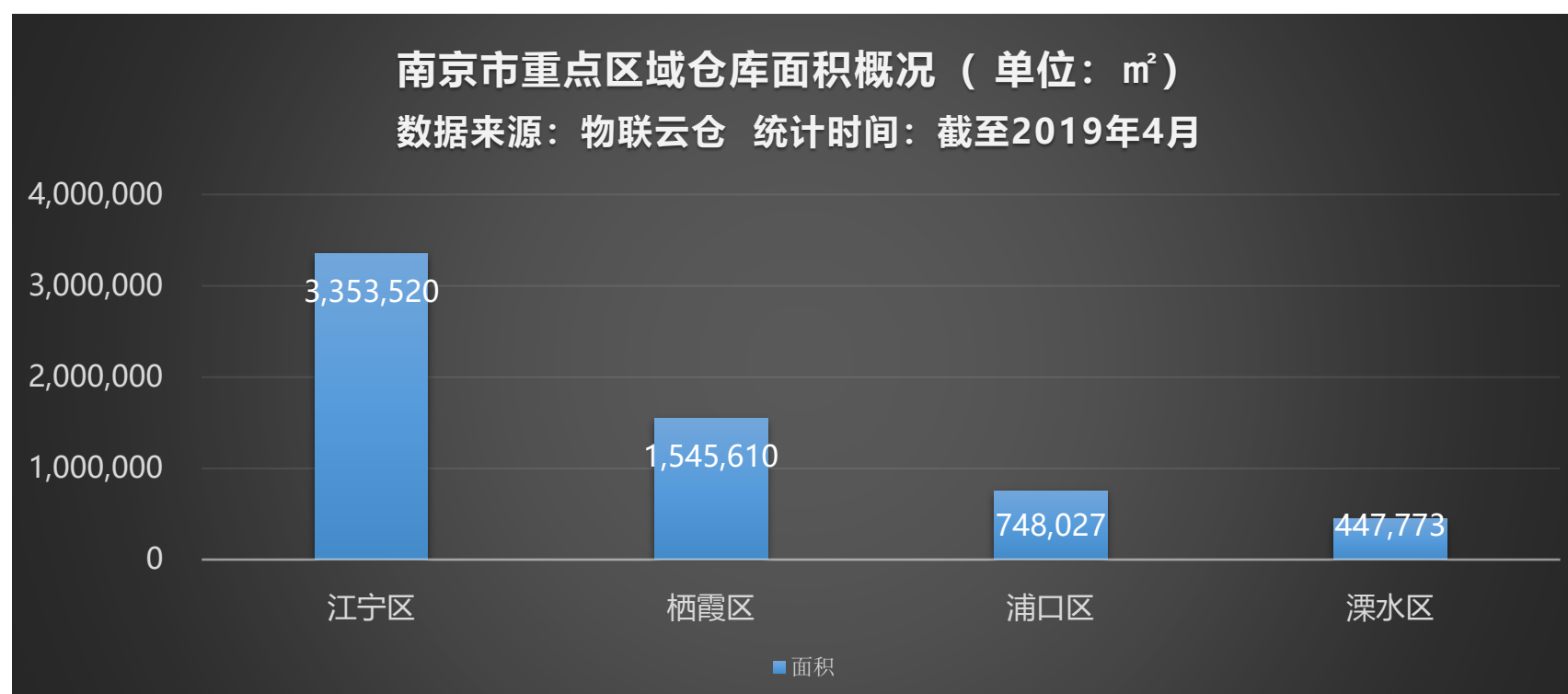


表 1

【云仓解读】江宁区下辖开发区作为国家级开发区，据国家商务部公布的 2017 年国家级经济技术开发区综合发展水平考核评价结果，江宁开发区于 2016 年首次跻身全国经济开发区综合发展水平前十名，成为南京地区综合竞争力最强、创业能力最优、产城融合度最高的开发区，随着该地区经济的快速发展，仓储需求日益增多，带动整个南京市仓储市场发展迅速。目前，南京市仓储面积仍处于进一步扩大的阶段，据不完全统计，2020-2023 年投入市场的大型仓储物流设施就将近 30 个，届时南京市仓储总面积将进一步增加。

2019 年南京市部分在建仓储物流设施统计				
项目名称	地址	建筑面积	投资额	预计建成时间
苏宁华东物流中心	江宁开发区	约 50 万 m ²	50.0 亿元	2022 年
阿里巴巴（菜鸟）智能骨干网及华东区采销中心	江宁开发区	约 30 万 m ²	30.0 亿元	2021 年
顺丰物流智能供应链	江宁开发区	约 16 万 m ²	14.0 亿元	2022 年
圆通速递江苏航空物流	江宁开发区	约 13 万 m ²	11.0 亿元	2020 年
嘉地物流仓储基地	溧水区	20 万 m ²	11.0 亿元	2019 年
新宜（南京市）电商物流产业园	浦口区	约 24 万 m ²	15.0 亿元	2022 年
宇培（南京市）电商产业园	江宁区	20 万 m ²	10.0 亿元	2020 年
京东南京市运营总部基地	溧水区	10 万 m ²	50.0 亿元	2023 年
南京市高淳固城湖螃蟹产业园	高淳区	约 18.4 万 m ²	22.0 亿元	2020 年

表 2

二、南京市重点区域通用仓库空置率概况

据物联网云仓在线仓库数据显示，截至2019年4月，全国通用仓库空置率为11.3%，而南京市通用仓库空置率为6.0%，低于全国空置率水平，在全国一线城市空置率中属较低水平，仓库供小于求。其中，江宁区做为南京市通用仓库面积占比最大的区域，其空置率也为最高，达8.39%，栖霞区空置率为5.73%，溧水区空置率为5.73%，浦口区空置率为0.43%，几乎一仓难求。

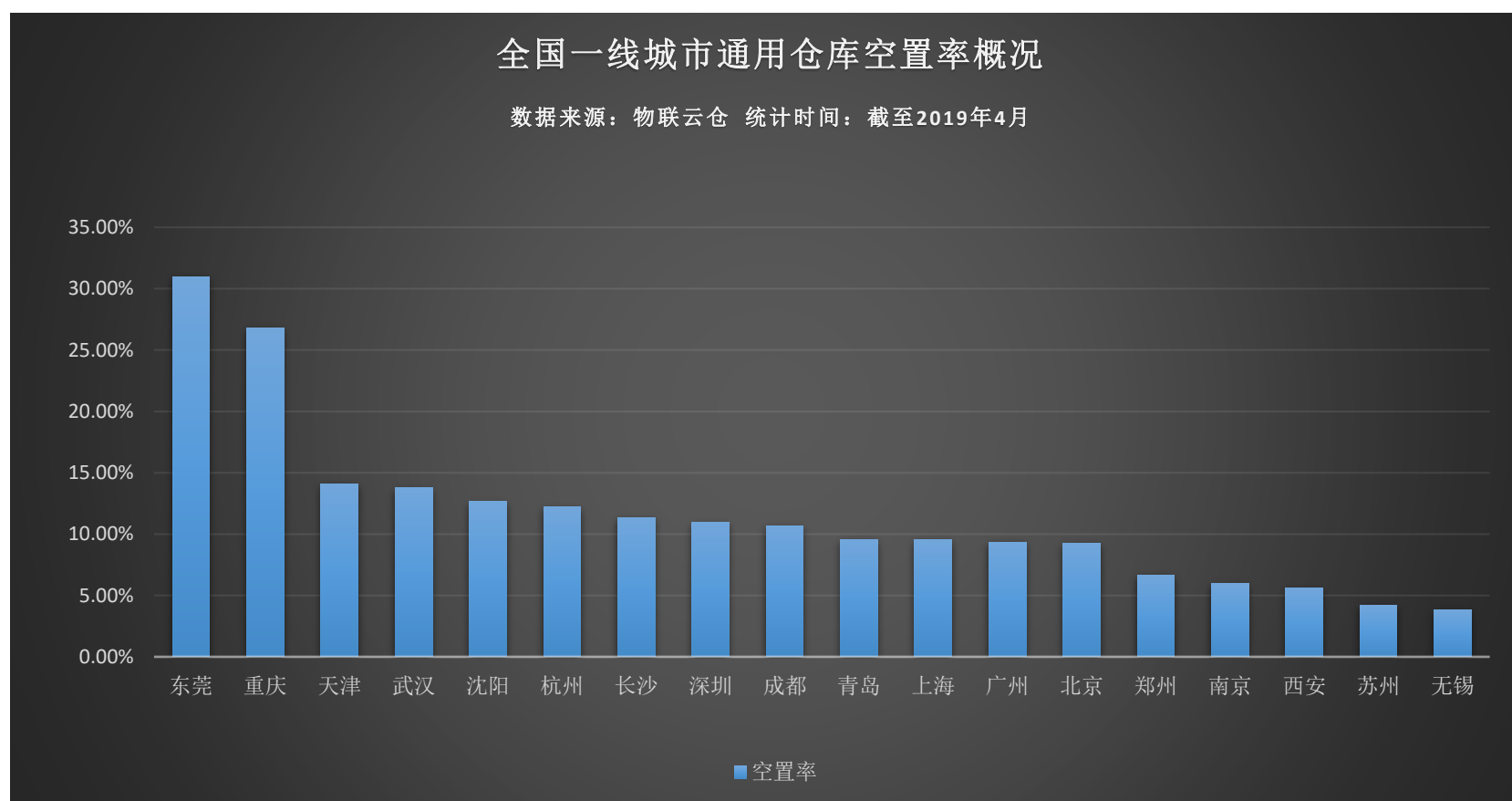


表 3

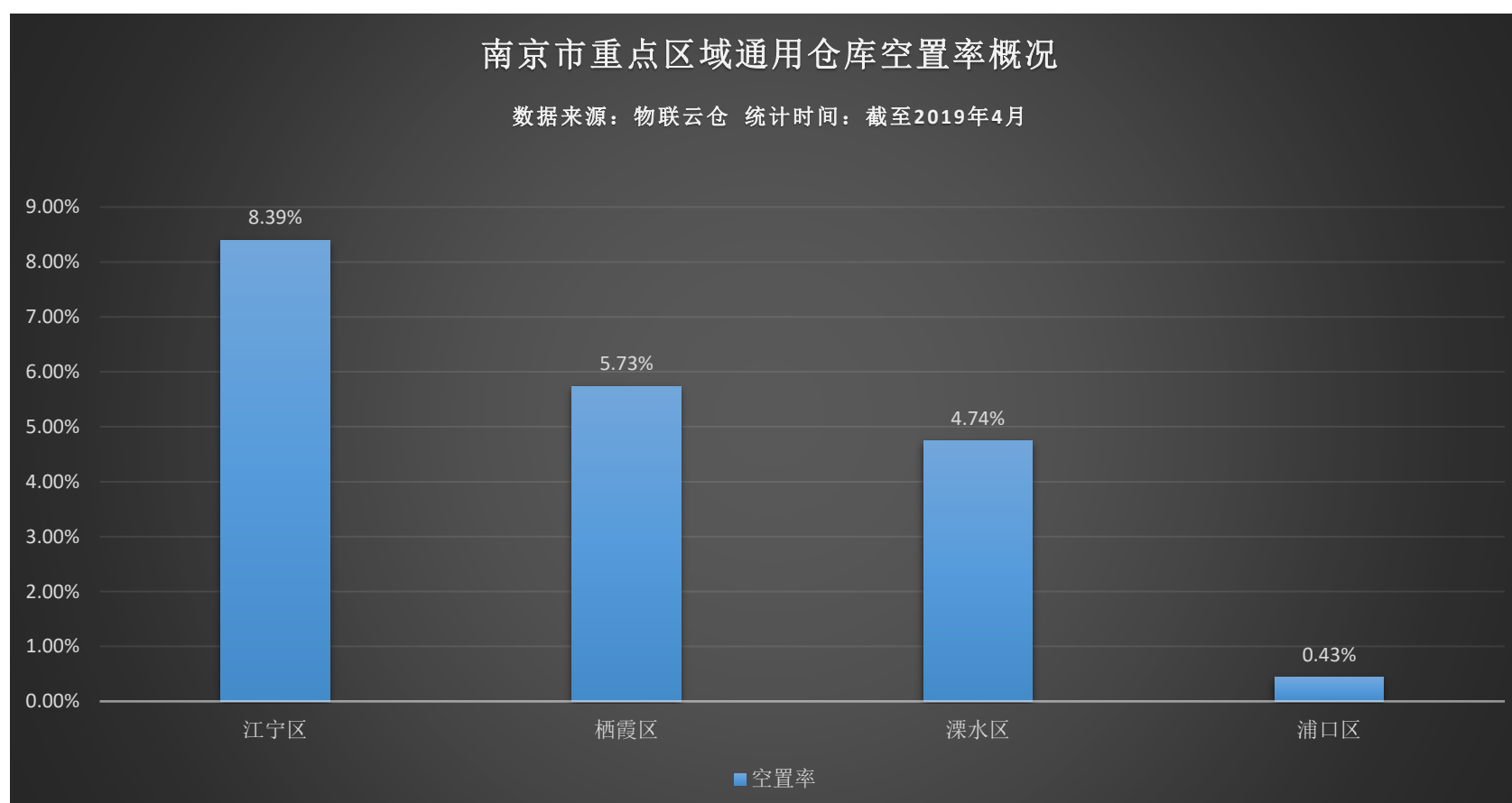


表 4

【云仓解读】

《南京市 2018 年国民经济和社会发展统计公报[1]》中提到，南京市全年实现地区生产总值 12820.40 亿元，比上年增长 8.0%，其中，第二产业增加值 4721.61 亿元，增长 6.5%，可见，南京市经济在 2018 年发展中属稳中有进、稳中向好的趋势，第二产业的发展让仓储需求有所上涨，导致南京地区仓储市场供应逐渐紧俏。且根据物联云仓 2019 年发布的两期（1 月、2 月）中国通用仓储市场动态报告来看，南京市整体空置率呈下降趋势，预计 2019 年南京市仓储市场供需或将持续紧张。

三、南京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 4 月，全国通用仓库平均租金为 26.60 元/m²·月，而南京市通用仓库平均租金为 27.21 元/m²·月，高于全国平均租金水平，在全国一线城市通用仓库平均租金里属中等偏上水平。而备受用户关注的高标仓平均租金为 29.67 元/m²，因南京地区整体仓库空置率较低，高标库市场紧俏。其中，栖霞区月平均租金高于其他各区，为 28.37 元/m²·月；江宁区的平均租金为 27.36 元/m²·月；溧水区的平均租金为 26.55 元/m²·月；浦口区平均租金为 22.88 元/m²·月。

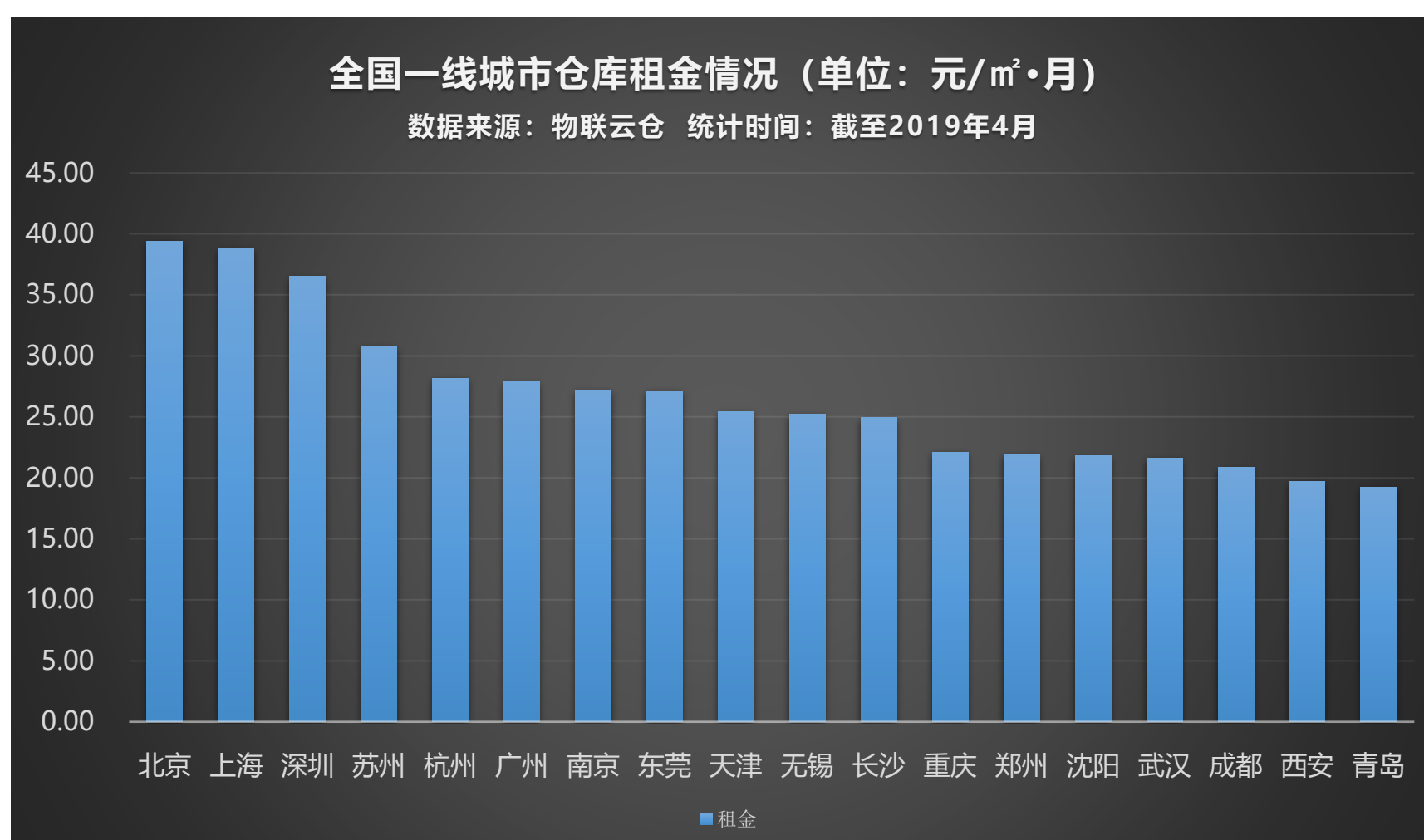


表 5

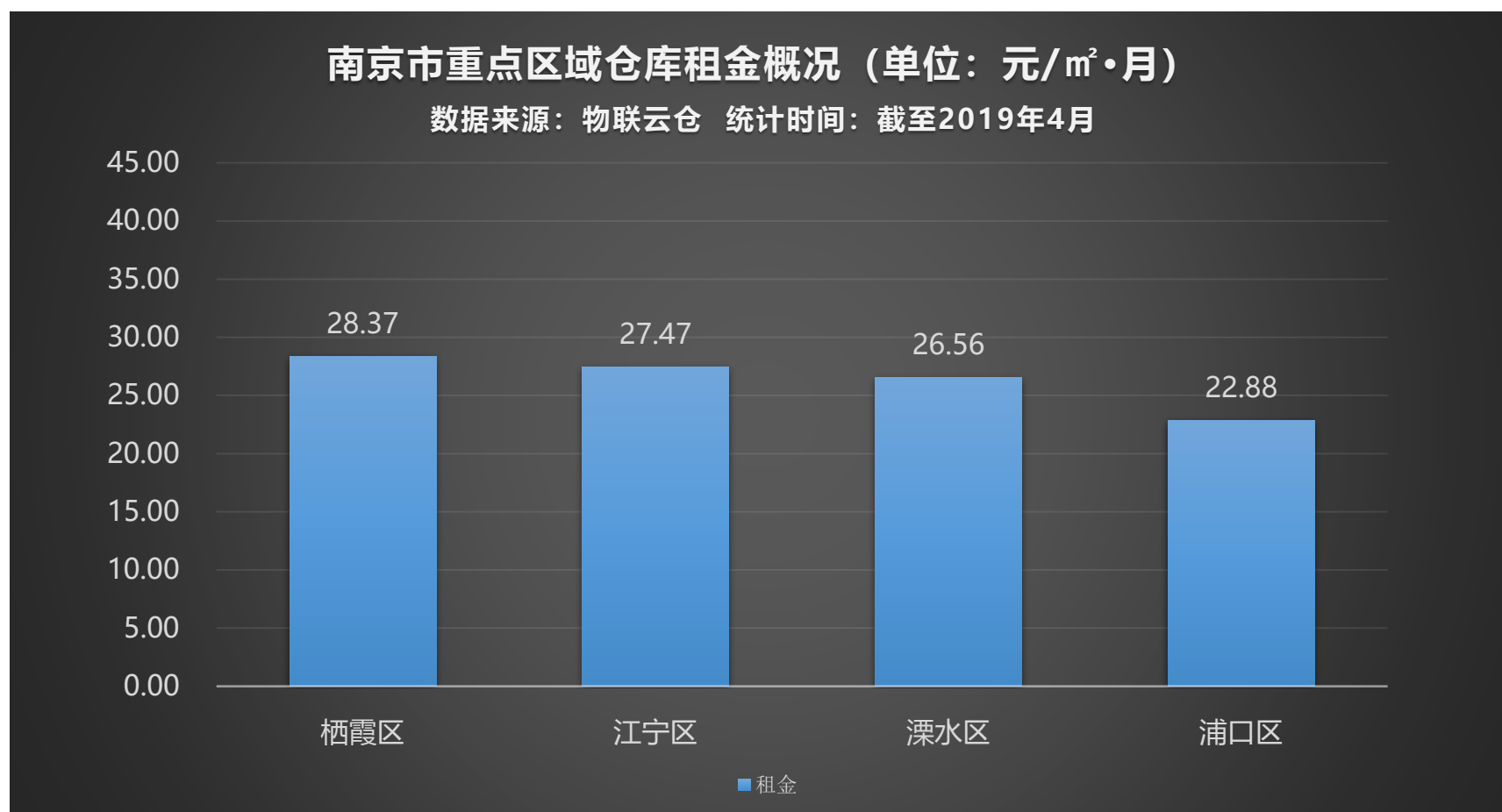


表 6

【云仓解读】上文已知，受 2019 年南京市仓库空置率不断下降趋势的影响，南京市仓库平均租金或将有所上涨。针对南京市空置率低、租金高的现状，物联云仓城市经理分析：“在南京租赁小面积仓库更容易，大面积仓库租赁相对困难。在租仓选择上可以选择南京市边缘地区，比如六合区等仓库资源相对丰富且价格较低的地区。”

南京市仓储物流产业发展趋势展望

一、粮食型仓库将获南京市市政府大力支持

2018 年 7 月 4 日，南京市政府办公厅公布了《关于深化农业供给侧结构性改革加快推进粮食产业发展的实施意见》，到 2020 年，初步构建具有南京市特色的都市型现代粮食产业体系。对此，南京市将对粮食产业给予一系列政策支持。比如，对新建粮食仓储能力继续给予每万吨 150 万元补贴。在土地利用年度计划中，对粮食产业发展重点项目用地，尤其是国家认定的重大项目、粮食基地、物流园等予以统筹安排和重点支持。其中，《意见》指出，粮食仓储物流设施规模将达到 160 万吨，新建、改（扩）建仓容 30 万吨及成品粮低温库 2 万吨，满足全市粮食收储和应急保供需要。全市 30 个国有粮食骨干库点信息化建设全覆盖。

二、南京市欲打造华东进口商品集散地

南京市从 2018 年 10 月就开始打造“6 天+365 天”一站式交易平台，为参展商提供“参展一周、服务一年”、促进“展品”变“商品”的服务，这个平台未来将是进口商在宁交易、撮合、聚集的“第一站”，展销方向以智能高端装备、医药器械以及珠宝玉石等为主。平台会给进口商提供商品备案、仓储、金融、售后等服务。

三、完善配套设施建设，发挥辐射功能

在 2018 年，南京市贯彻落实了《南京市市物流业发展中长期规划》，规划建设“3 区、6 园、5 中心”物流发展空间格局。推动南京市长江区域性航运物流中心、南京市龙潭综合物流园、南京市溧水航空物流园、江北海港综合物流园等重点物流园区进一步完善配套、提升服务水平，发挥物流枢纽节点集聚辐射功能。

四、政府强化土地对物流发展支撑

2018 年 11 月，南京市政府在《市政府办公厅关于进一步推进物流降本增效促进实体经济发展的实施意见》中提到，要维护规划的严肃性和权威性，严禁物流园区因产业发展需要更改城市总体规划和土地利用规划，挤占仓储物流用地。对纳入国家和省级示范的物流园区新增物流仓储用地给予重点保障，对符合省支持和保障重大产业项目用地计划暂行办法的物流项目，优先安排用地计划。通过《意见》南京市仓储物流用地得到了保障，不过由于南京市用地紧张，仓储用地建设或将向郊区发展。

以上就是关于 2019 年南京市仓储物流市场的整体分析，不难看出，随着南京市经济增长稳中有进、制造业经济增长明显的情况下，仓储需求逐渐增多，且根据 2019 年南京市部分在建仓储物流园统计来看，2019 年南京市的仓库投入使用较少，仓储供需或将日益紧张。同时，南京的空置率有持续降低趋势，租金受仓储市场需求及空置率等影响或将有所上涨。由上文可知，2020-2023 年南京市的仓储投入市场较多，届时南京市的仓储总面积将有所增加，仓储面积增多，南京市仓储资源紧张的情况或将有所缓和。未来南京市仓储业如何发展，我们拭目以待。