

2019年中国城市仓储市场报告

青岛

导读：青岛，是山东对外的“窗口”、“经济中心”，是国务院批复确定的国家沿海重要中心城市、国际性港口城市，也是国家重要的现代海洋产业发展先行区、东北亚国际航运枢纽，一带一路新亚欧大陆桥经济走廊主要节点城市和海上合作战略支点。青岛仓储业发展的优势在于它的港口，港口的发展与青岛仓储业的成长相辅相成。但是近年来，环渤海湾的三大港口城市——青岛、天津、大连，为促进自身仓储物流发展，都在大力改善仓储设施水平，相互争取更多腹地资源，使自己成为北方国际航运中心。那么，作为三大港口城市的青岛市，其仓储业发展现状如何，未来又将面临哪些挑战和机遇呢？

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

一、城市发展概况

1.1 城市区位：沟通南北、辐射西部、远接日韩

青岛是中国东部沿海重要的经济中心城市和港口城市，是沿黄河流域和环太平洋西岸重要的国际贸易口岸和海上运输枢纽，与世界 130 多个国家和地区的 450 多个港口有贸易往来，港口吞吐量跻身全球前十位。青岛港客运站是旅客水路进入青岛的主要通道之一，通航国内多个港口城市，开通了青岛至韩国仁川、韩国群山、至日本下关三条国际定期航线。



图片来源：物联云仓

1.2 经济发展：运行平稳向好，面临创造力不足等问题

2019 年上半年青岛市 GDP 总量为 6652.72 亿元，是山东省内 GDP 总量最高的城市。同时，青岛市是 2019 年中国百强城市排行榜第 14 位。整体来看，青岛市近年来经济运行平稳且向好势头不断增强。但是当前青岛经济发展仍然面临规模大的大项目偏少、民营项目带动偏弱、高新技术制造企业不足等问题。

山东省 2019 年上半年各城市 GDP 排行榜			
排名	地区	GDP 总量 (亿元)	名义增速
1	青岛	6552.72	9.48%
2	济南	4791.67	8.49%
3	烟台	4171.77	6.15%
4	潍坊	3380.89	6.09%
5	淄博	2663.95	3.05%
6	济宁	2572.51	3.60%
7	临沂	2505.49	4.43%
8	泰安	2048.09	8.03%
9	东营	1953.09	-6.10%
10	威海	1845.40	1.46%
11	德州	1821.97	8.17%
12	聊城	1733.60	3.42%
13	菏泽	1706.09	10.67%
14	滨州	1350.75	2.09%
15	枣庄	1321.61	4.85%
16	日照	1200.44	9.91%

数据来源：各地区统计公报

2019 年中国百强城市排行榜		
排名	城市	综合分值
1	北京	94.65
2	上海	91.07
3	广州	80.91
4	深圳	79.22
5	杭州	74.26
6	苏州	73.61
7	成都	71.91
8	天津	71.78
9	武汉	70.91
10	南京	70.22
11	重庆	69.99
12	长沙	65.88
13	郑州	63.81
14	青岛	63.52
15	无锡	62.74

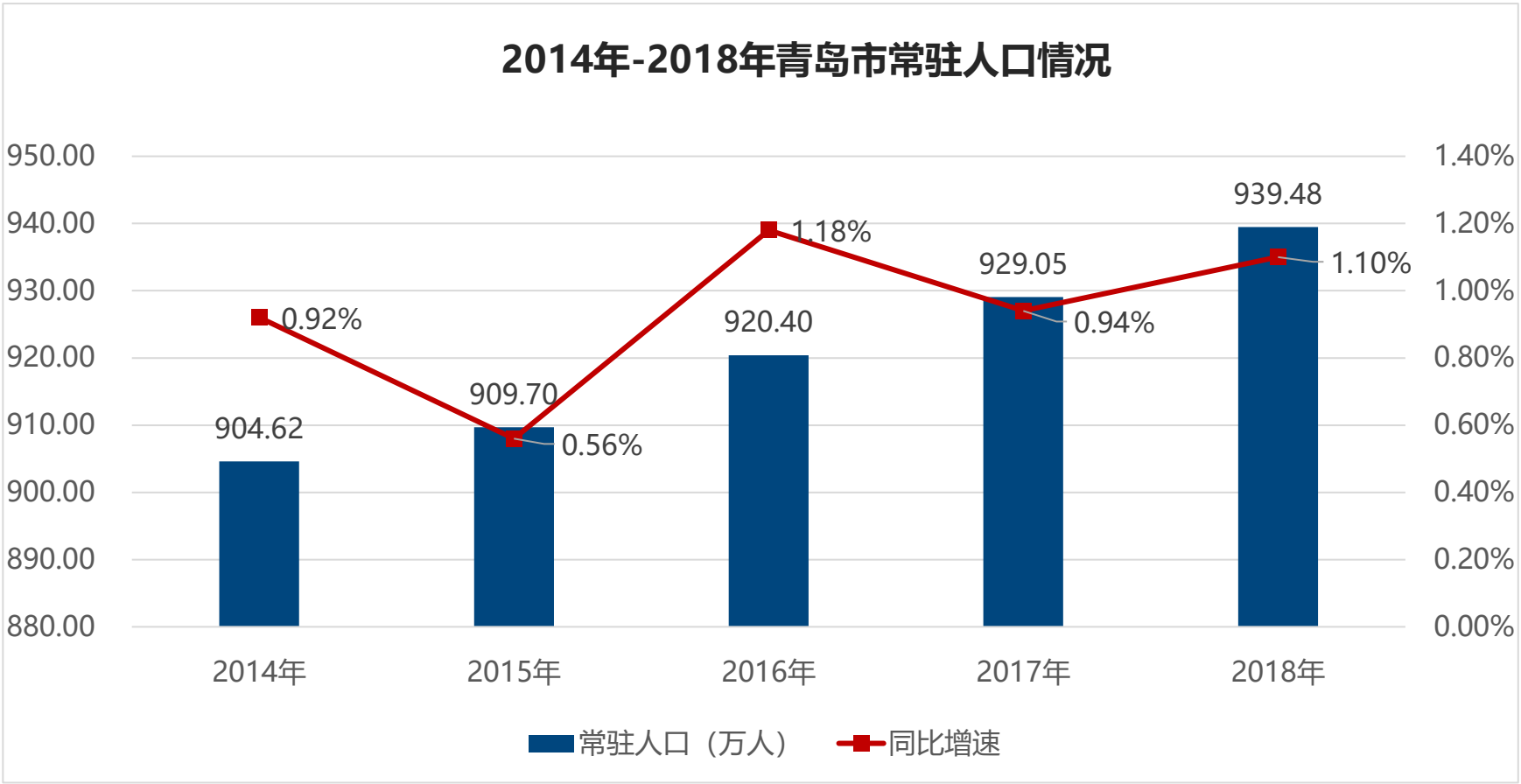
排行榜来源：华顿经济研究院

1.3 产业发展：交通运输仓储和邮政业平稳增长，进出口逆势上扬

2019 年上半年青岛市服务业持续提速，其中，交通运输仓储和邮政业投资增长 10.9%。同时，青岛市进出口持续保持向好态势，实现逆势上扬，上半年全市货物进出口增长 17.2%，高于全国、全省 13.3 和 8 个百分点。但是，当前青岛仓储物流业仍然面临物流运行成本比较高、企业集约化水平不高、基础设施布局有待优化、信息化标准化发展滞后等问题。

1.4 人才基础：人口增速居全国第 20 位，2019 年计划引进人才至少 20 万

青岛市 2018 年常驻人口为 939.48 万人，2016 年增量达 10.7 万人，2017 年增量达 8.65 万人，2018 年增量达 10.43 万人，人口增速居全国第 20 位。2019 年，青岛市计划将实现全年引进各类人才 20 万人以上。深入实施人才支撑新旧动能转换五大工程，开展顶尖人才集聚工程、博士后培养留青计划、青年人才“金种子”储备工程，吸引“高精尖缺”、产业领军人才在青集聚。



数据来源：历年青岛市统计公报

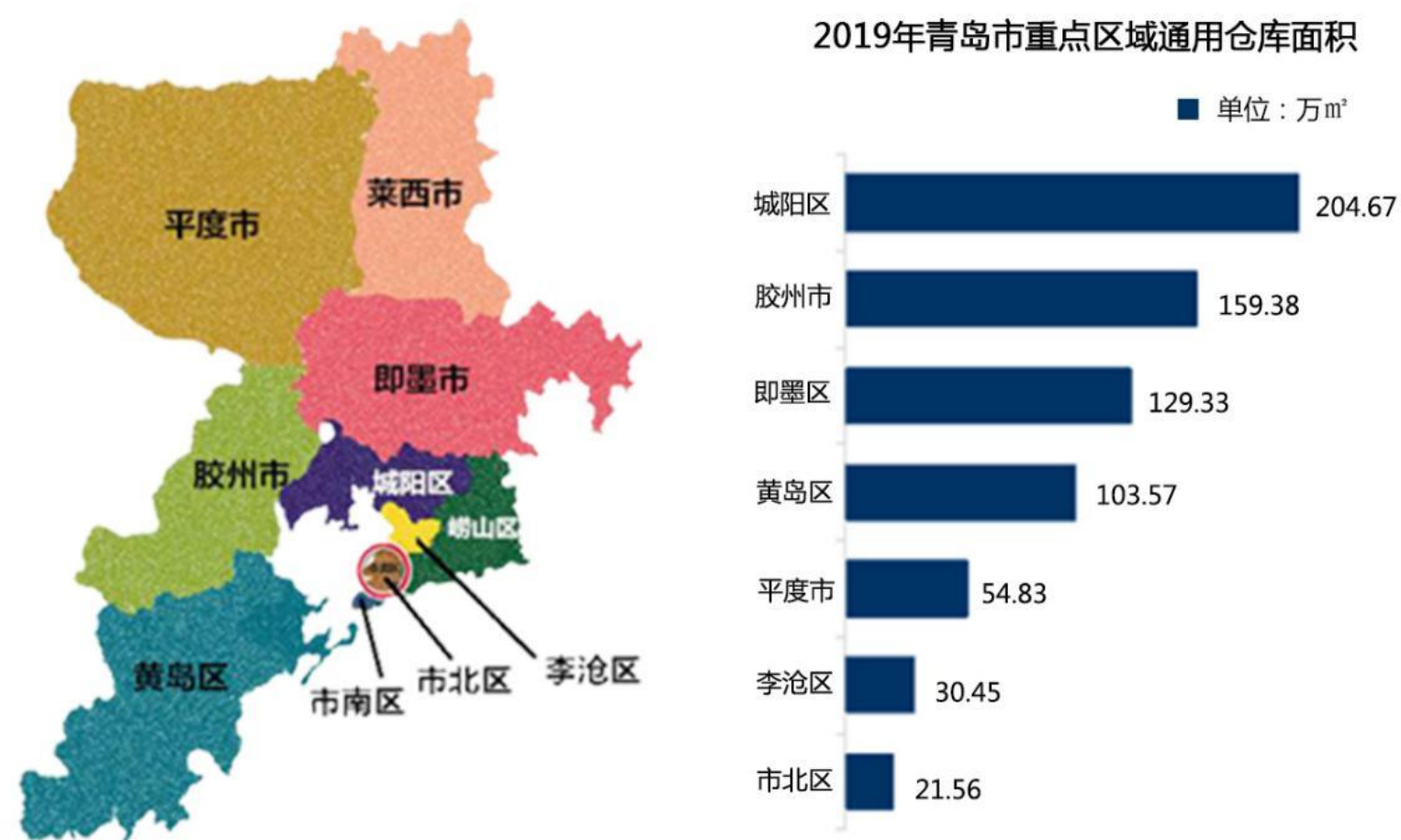
1.5 城市定位：东北亚国际物流中心和丝绸之路国际物流枢纽

根据《青岛市“十三五”物流业发展规划（2016-2020）》，青岛将对标新加坡、鹿特丹、上海、深圳等国内外先进城市，构建“面向日韩、辐射东南亚、贯通中亚欧、连接海内外”的东北亚国际物流中心和丝绸之路国际物流枢纽。

二、青岛市通用仓储市场发展现状

2.1 青岛市仓库资源分布情况

据物联云仓在线仓库数据显示，截至2019年10月，青岛地区仓库总面积达到788.85万㎡，占整个山东省仓库总面积的37.70%。其中，青岛普通仓面积达739.05万㎡，占山东省普通仓总面积的36.72%。青岛普通仓资源主要分布在城阳区、胶州市、即墨区，约占整个青岛普通仓总面积的66.76%；市北区、李沧区、平度市普通仓资源分布较少，仅占青岛普通仓总面积的14.46%。

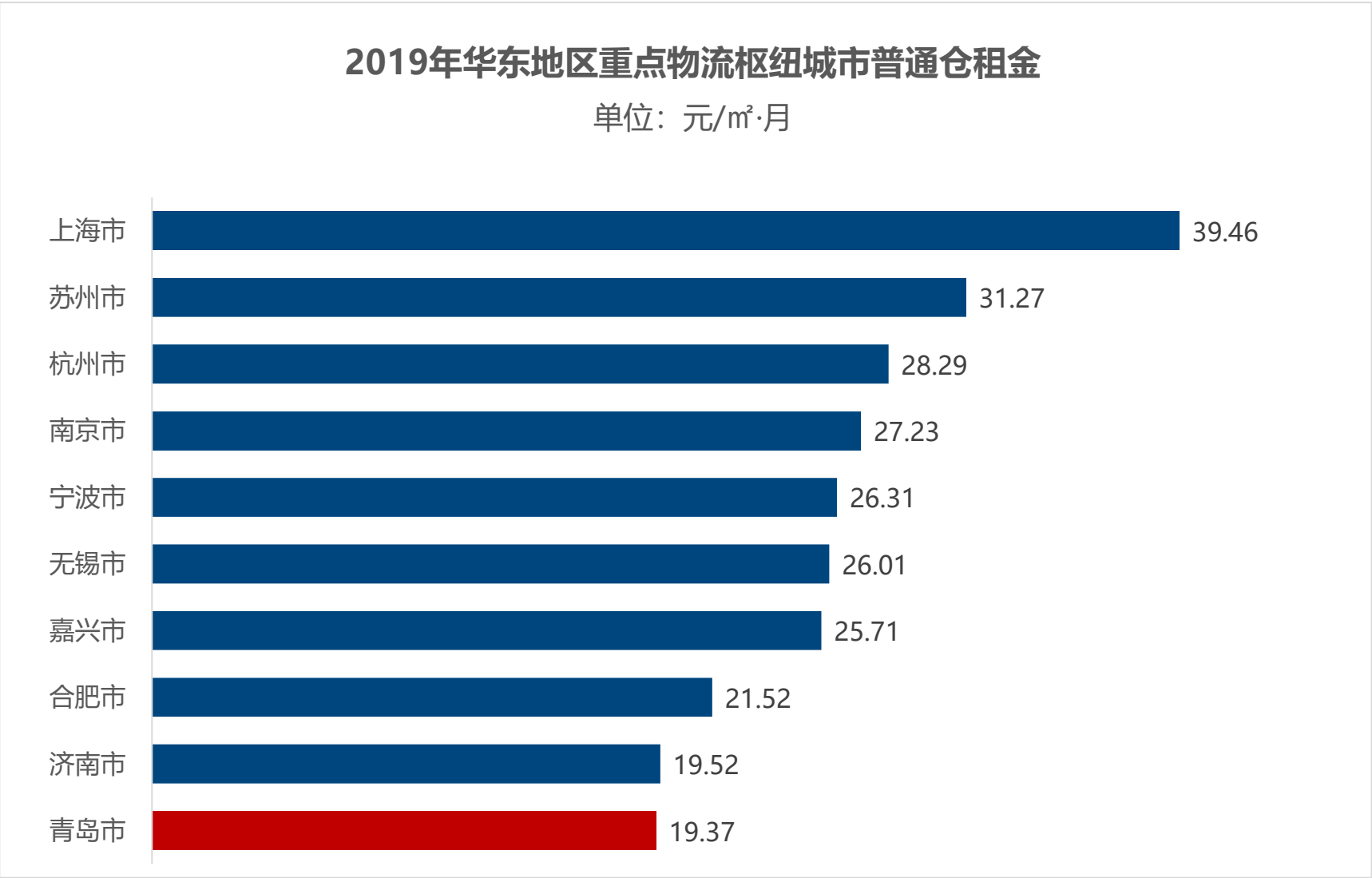


数据来源：物联云仓 统计时间：截至 2019.10

【云仓解读】青岛近年来仓储设施供应主要呈现两个方向：一是当地企业，如和达地产、日日顺等，二是大型物流地产商，如普洛斯、平安等，但是就当前市场来看，青岛仓库供应还是以当地企业为主。据物联云仓城市经理调研，2019 年青岛仓库设施整体供应将呈上涨趋势，一方面因 2019 年底胶东机场将投入使用，链接新机场跟青岛港之间，三年前，普洛斯、传化、丰树、日日顺、宝湾等就相继在胶州投入或即将投入高标仓建设；另一方面，《中国 - 上海合作组织地方经贸合作示范区建设总体方案》在 2019 年 8 月通过，《方案》指出将在青岛建设上合经贸示范区，预计未来将有大量冷链基地、高标仓在此布局。物联云仓城市经理还表示，预计 2020 年青岛高标仓、冷库存量会继续增加，而港口周边大宗商品仓库，将受政策及贸易影响，或有所波动。

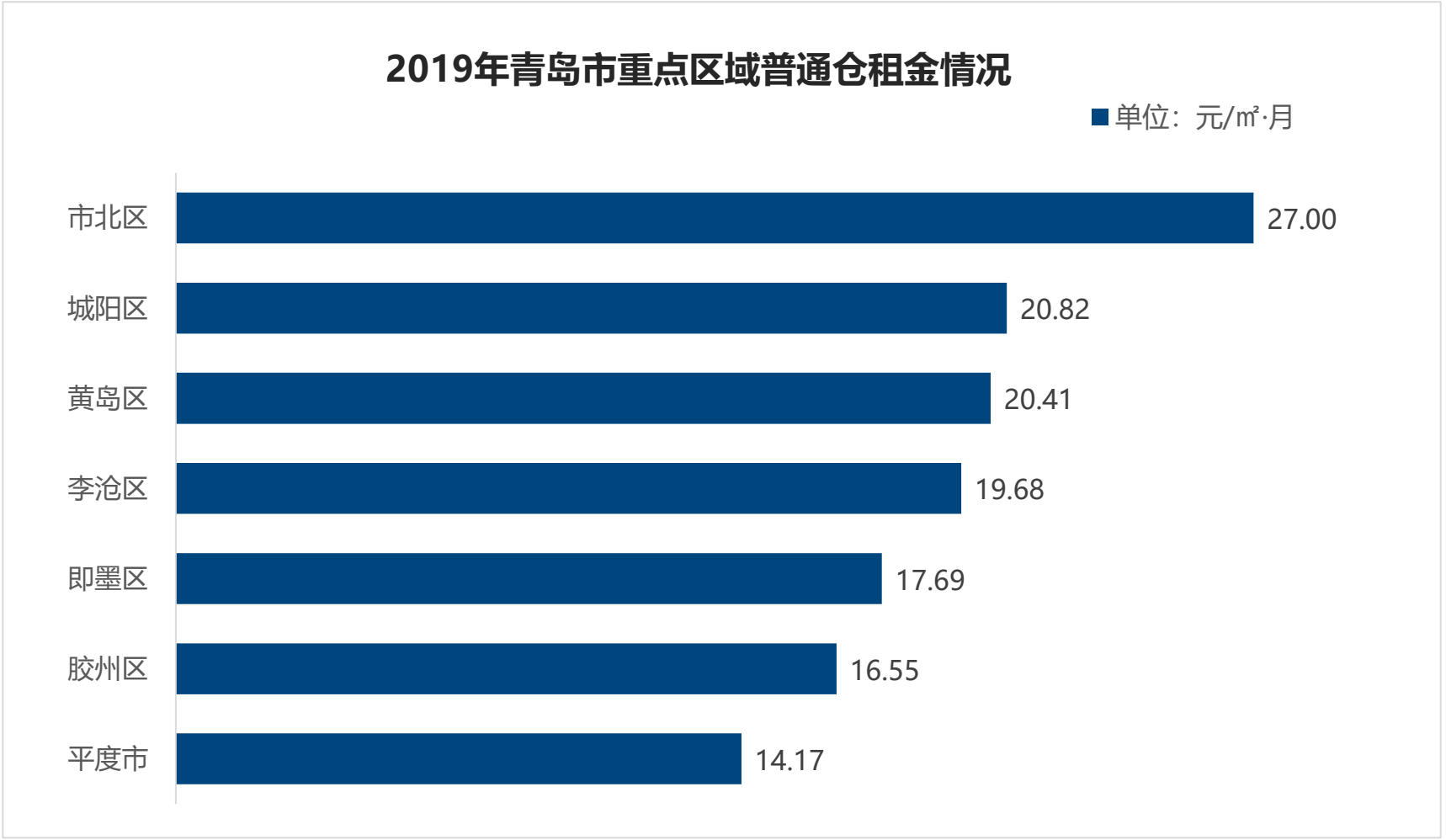
2.2 青岛市仓库租金情况

据物联云仓在线仓库数据显示，截至 2019 年 10 月，青岛市普通仓平均租金为 19.37 元/m²·月，就全国范围而言，青岛市普通仓平均租金较低于全国普通仓平均租金（23.98 元/m²·月）；就华东地区而言，青岛市普通仓平均租金居于华东较低水平，与济南市趋近，位于华东地区普通仓平均租金第四梯队。



数据来源：物联云仓 统计时间：截至 2019.10

据物联云仓在线仓库数据显示，截至 2019 年 10 月，青岛市市北区、城阳区、黄岛区普通仓租金较高，均高于 20 元/㎡·月；平度市普通仓租金较低，低至 14.17 元/㎡·月。整体来看，青岛市各区域间普通仓平均租金差异较大。

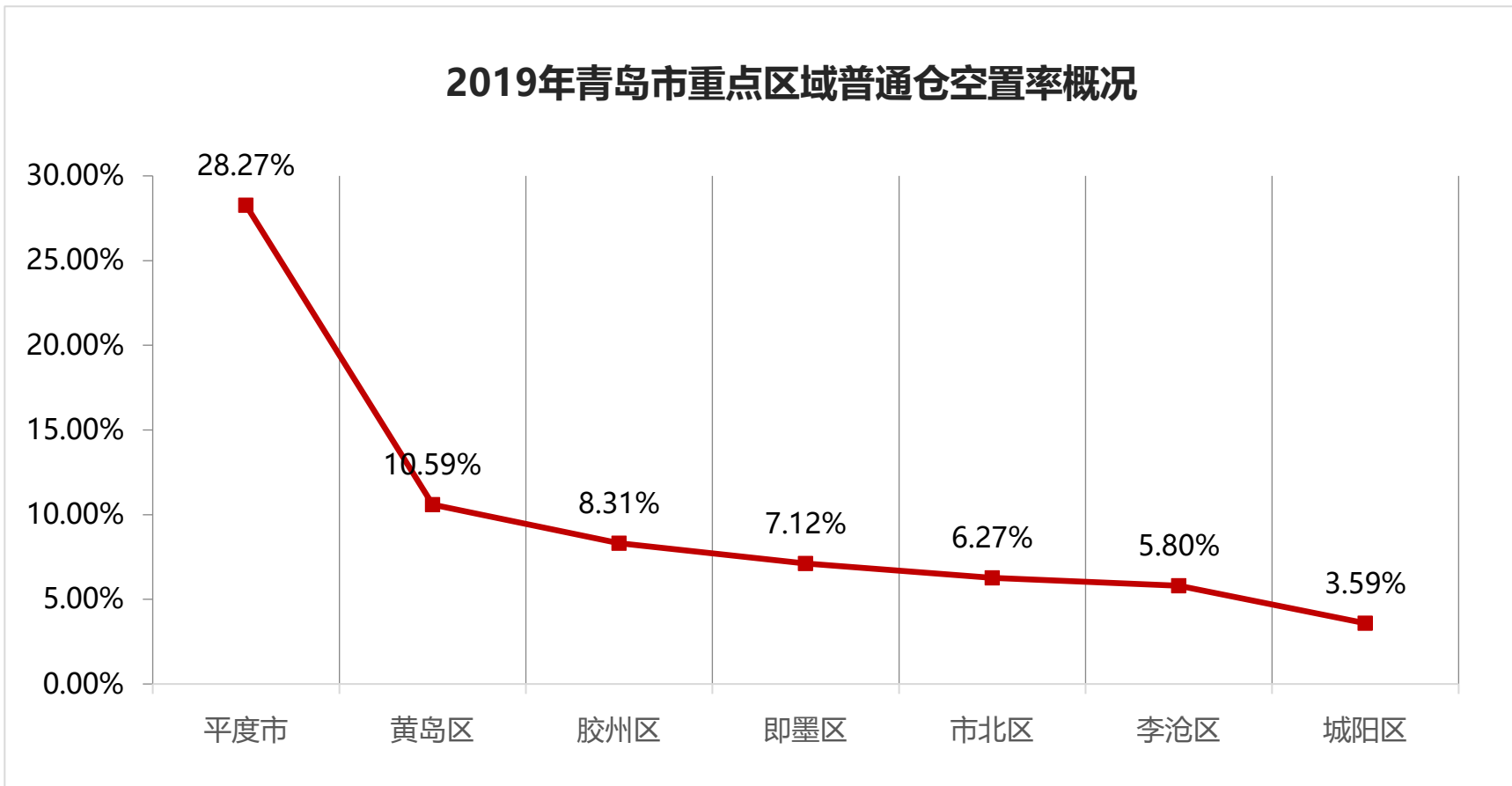


数据来源：物联云仓 统计时间：截至 2019.10

【云仓解读】青岛仓库租户以家电家具行业为主，港口附近是大宗商品行业为主。据物联云仓城市经理预估，由于仓库多为长租为主，主要为 1 年至 3 年，所以 2020 年青岛市通用仓库租金波动不大，与往年基本持平。在区域选择方面，黄岛区因靠近港口且仓库聚集于此，成为大多外贸、进出口企业的首选区域。城阳区也因其交通优势和仓库资源丰富，成为大多数企业的优先选择。据物联云仓城市经理分析，随着 2019 年年底胶州机场建成，未来几年胶州市也将成为仓库需求旺盛区域。

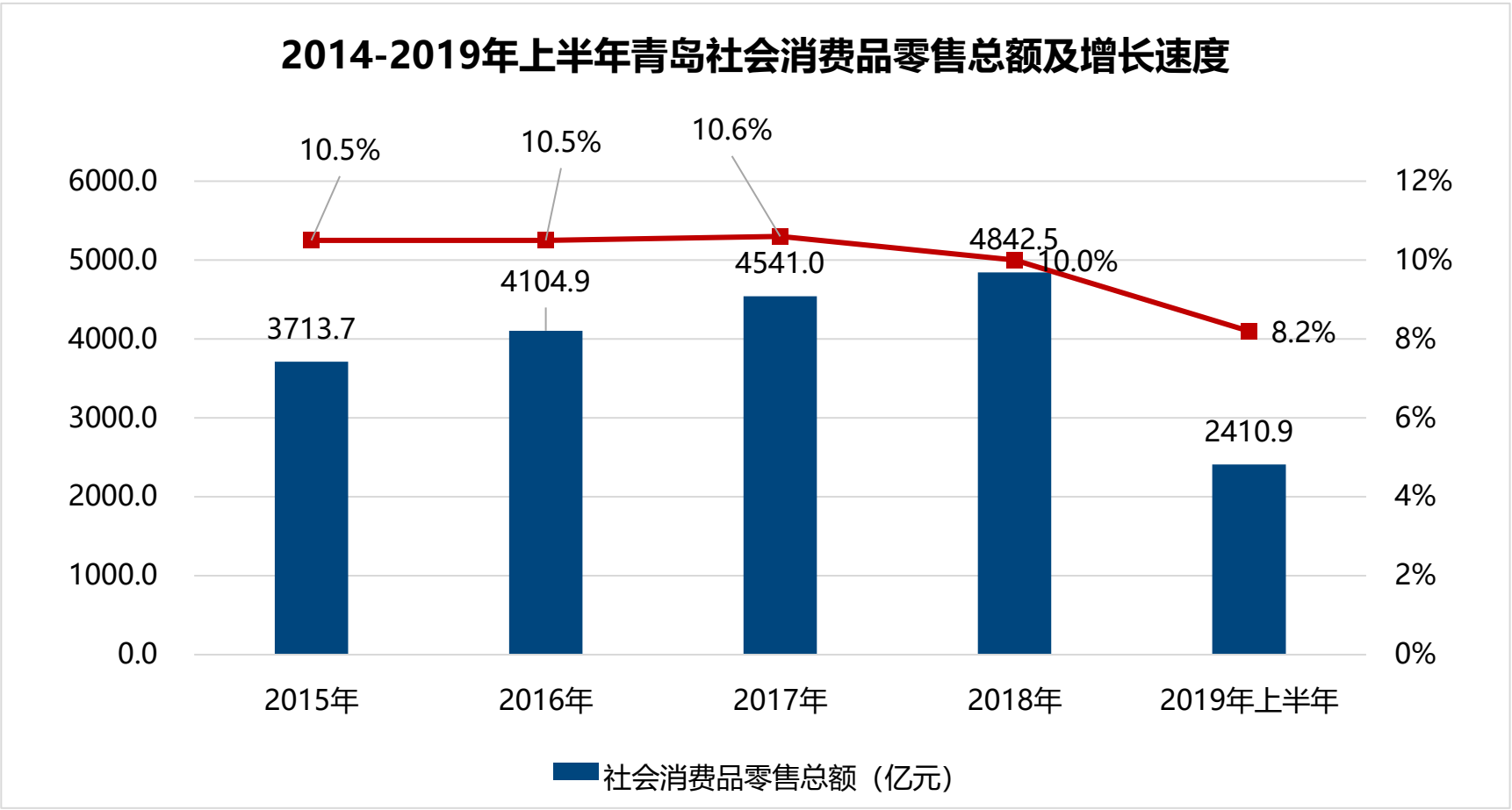
2.3 青岛市仓库空置率情况

据物联云仓在线仓库数据显示，截至 2019 年 10 月，青岛市普通仓可租面积 59.52 万 m²，平均空置率为 8.04%，较低于全国普通仓平均空置率（11.27%）水平，仓库资源基本能满足当地需求。其中，青岛市平度市仓库空置率相对较高，高达 28.27%；城阳区仓库空置率较低，低至 3.59%。



数据来源：物联云仓 统计时间：截至 2019.10

【云仓解读】据青岛统计局统计数据显示，2014 年~2018 年青岛社会消费品零售总额都稳中有增，带动青岛仓储需求的增长，青岛仓储市场长期处于供需两旺的状态。随着“双 11”、“双 12”等电商节给青岛部分快递和快运公司带来流量，快递快运行业临时扩仓需求增加，2019 年下半年仓库空置率或将有小幅下降。



数据来源：青岛市统计局

三、青岛市通用仓储行业发展特点总结

青岛市通用仓储市场供需两旺，仓储用地逐渐收紧；通用仓库租金波动不大，与往年基本持平；仓库开发商以当地企业为主，客户主要以家电家具行业为主；整体市场处于转型升级期，有广阔的市场空间；未来胶州市将成为青岛市仓库需求旺盛区域。

3.1 仓库供应方面：青岛市近年来仓储设施供应主要以当地企业为主，如和达地产、日日顺等。2019 年底胶东机场将投入使用，链接新机场跟青岛港之间，三年前，普洛斯、传化、丰树、日日顺、宝湾等就相继在胶州投入或即将投入高标仓建设，未来，胶州市将成为青岛市又一仓库聚集区域。

3.2 仓库需求方面：青岛仓储市场长期处于供需两旺的状态。青岛仓库租户以家电家具行业为主，港口附近是大宗商品行业为主。随着“双 11”、“双 12”等电商节给青岛部分快递和快运公司带来流量，快递快运行业临时扩仓需求增加，2019 年下半年仓库空置率或将小幅下降。

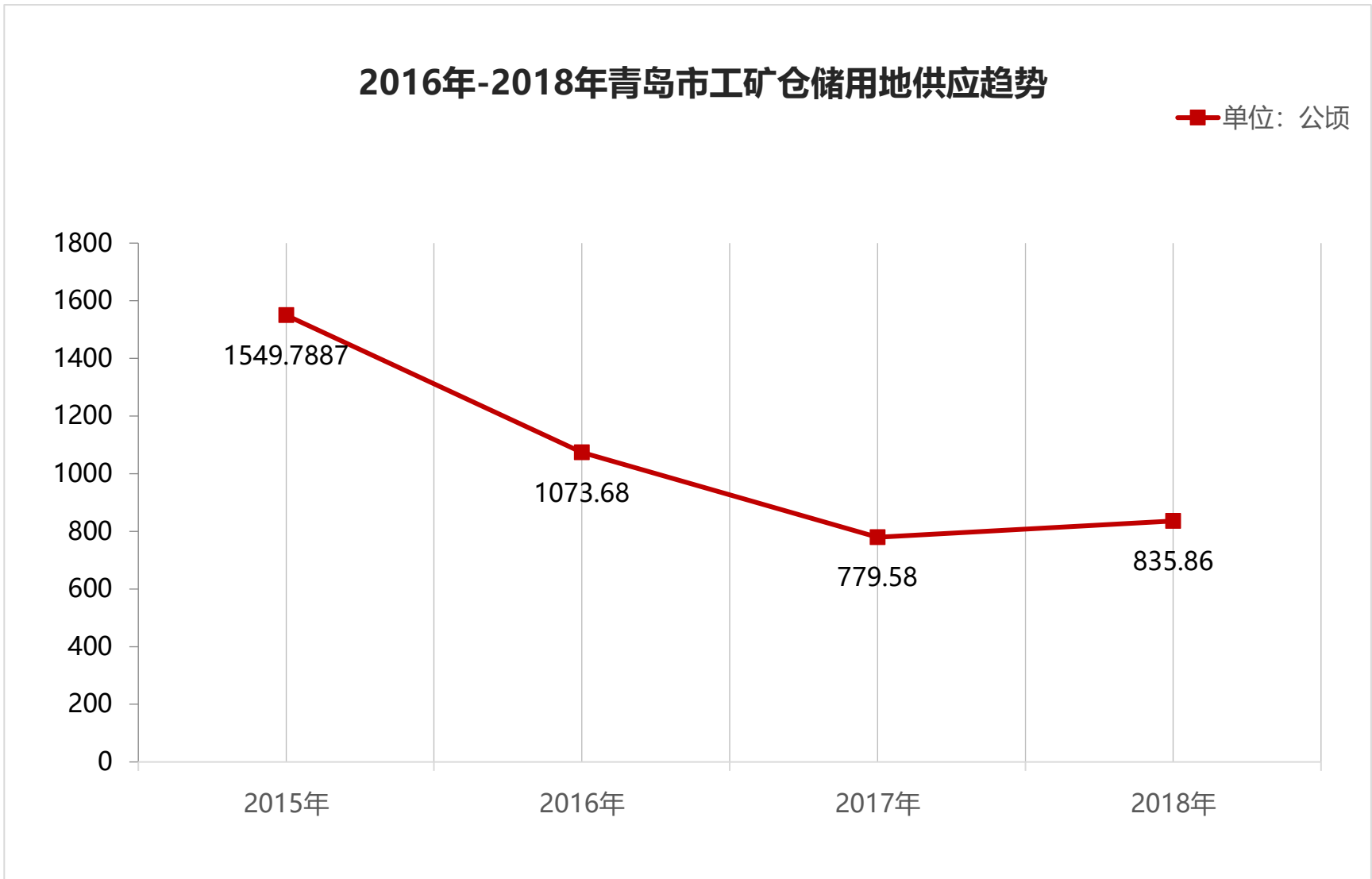
3.3 区域发展方面：黄岛区因靠近港口且仓库聚集于此，成为大多外贸、进出口企业的首选区域。城阳区也因其交通优势和仓库资源丰富，成为大多数企业的优先选择。随着 2019 年年底胶州机场建成，未来几年胶州市也将成为租仓的优选地之一。

四、青岛市仓储业未来发展趋势分析

从《青岛市“十三五”物流业发展规划（2016-2020）》（以下简称《规划》）透视，未来青岛仓储业发展有如下几个趋势：

4.1 青岛市仓储业总体上将保持平稳增长，规模扩张速度较以往放缓

据《规划》指出，预计到2020年，全市社会物流总额约为35980亿元，物流总费用约为1710亿元，物流业增加值约为1200亿元，全社会货运量约为37800万吨。相比往年全市物流总额增速有所下降。同时，近年来，随着青岛市转型发展，政府对仓储用地供应也有所收紧，物流地产开发商拿地难度上升。预计未来青岛市仓储业总体上将保持平稳增长，但规模扩张速度较以往或将有所放缓。



数据来源：青岛市历年国有土地建设供应计划

4.2 黄岛区、即墨市、胶州市将成为全市仓储业发展的增长极



据《规划》表示，预计“十三五”时期，黄岛区、即墨市、胶州市将成为全市物流业发展的增长极，李沧区、崂山区、莱西市、平度市将保持良好的发展态势，市南区、市北区将向物流总部基地平稳过渡，城阳区需做好机场迁建后转型发展前期工作。同时，黄岛区、即墨市地理位置优越，胶州机场建成将给胶州市仓储物流业发展带来更大机遇。未来，黄岛区、即墨市、胶州市在仓储业方面或将成为青岛市子市场的“黑马”。

图片来源：“十三五”青岛市物流业空间布局规划图

4.3 各大物流园区建设更加完善，仓储规模进一步扩大



《规划》目标指出，“十三五”期间，将完成 1200 万平米物流园区工程建设任务。基本建成董家口港区物流园、胶东空港物流园、即墨国际陆港物流园等 5 个园区，楼山、龙泉、新河、店埠等 6 个物流中心。投产运营万邦物流等 50 个重点项目。可见，未来青岛市仓储规模将进一步扩大。

图片来源：“十三五”青岛市物流园区（中心）布局规划图

4.4 物流辐射能力明显提高，仓储业竞争力进一步增强



《规划》提出，未来将形成“一纵一横”国家级、“三纵三横”市级物流通道，新建和改造 8 条陆路运输通道；开通青岛港至吉大港等 15 条集装箱直达航线，建设乌鲁木齐等三大核心“内陆港”；开通重庆等 4 条国内“空中快线”，开发直航美国等 6 条洲际航线。物流辐射能力明显提高，将增强青岛市仓储业竞争力。

图片来源：“十三五”青岛市物流通道布局规划图

综上，青岛市仓储业当前供需两旺，就未来发展来看，青岛市政府积极出台相关政策，完善物流基础设施建设，引导物流仓储业转型升级等，未来青岛市仓储业发展前景广阔。