

沈阳 2019年中国城市仓储市场报告

前言

“山北为阴，水北为阳”，位于沈水之北的沈阳因此得名，作为清朝发祥地的沈阳，地理位置优越，位于东北亚经济圈和环渤海经济圈的中心，是东北亚的地理中心，更是“一带一路”向东北亚、东南亚延伸的重要节点。作为工业摇篮的沈阳，仓储物流需求旺盛，随着沈阳城市经济的发展，仓储物流配套设施逐渐完善，众多仓储物流企业落户于此，如万科物流、普洛斯、上海丰树等房地产企业，除此之外，国内大型电商企业京东物流、苏宁物流、菜鸟物流纷纷有仓储布局，积极抢占沈阳仓储市场。

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

一、沈阳市仓储物流发展背景

(一) 沈阳区位优势

沈阳是辽宁省省会，是中国东北地区经济、文化、交通和商贸中心，也是东北地区最大的中心城市，处于东北亚经济圈和环渤海经济圈的中心，战略地位明显。凭借独特的地理位置与区位优势，沈阳仓储物流业对周边乃至全国都具有较强的吸纳力、辐射力和带动力，同时，在积极融入“一带一路”建设中，沈阳对外贸易逐渐壮大，推动着国际物流进一步发展。



图片来源：物联云仓

(二) 交通运输情况



航空

沈阳桃仙国际机场是国家公共航空运输体系确定的全国八大区域性枢纽机场之一，沈阳桃仙国际机场有多条国内航线飞往全国各大城市，是中国东北地区联系各国的窗口。



铁路

沈阳是中国东北地区的铁路枢纽之一，京哈铁路、沈大铁路、沈吉铁路、沈丹铁路、沈佳铁路、沈山铁路、苏抚支线和哈大高铁等多条铁路干线交汇于此。

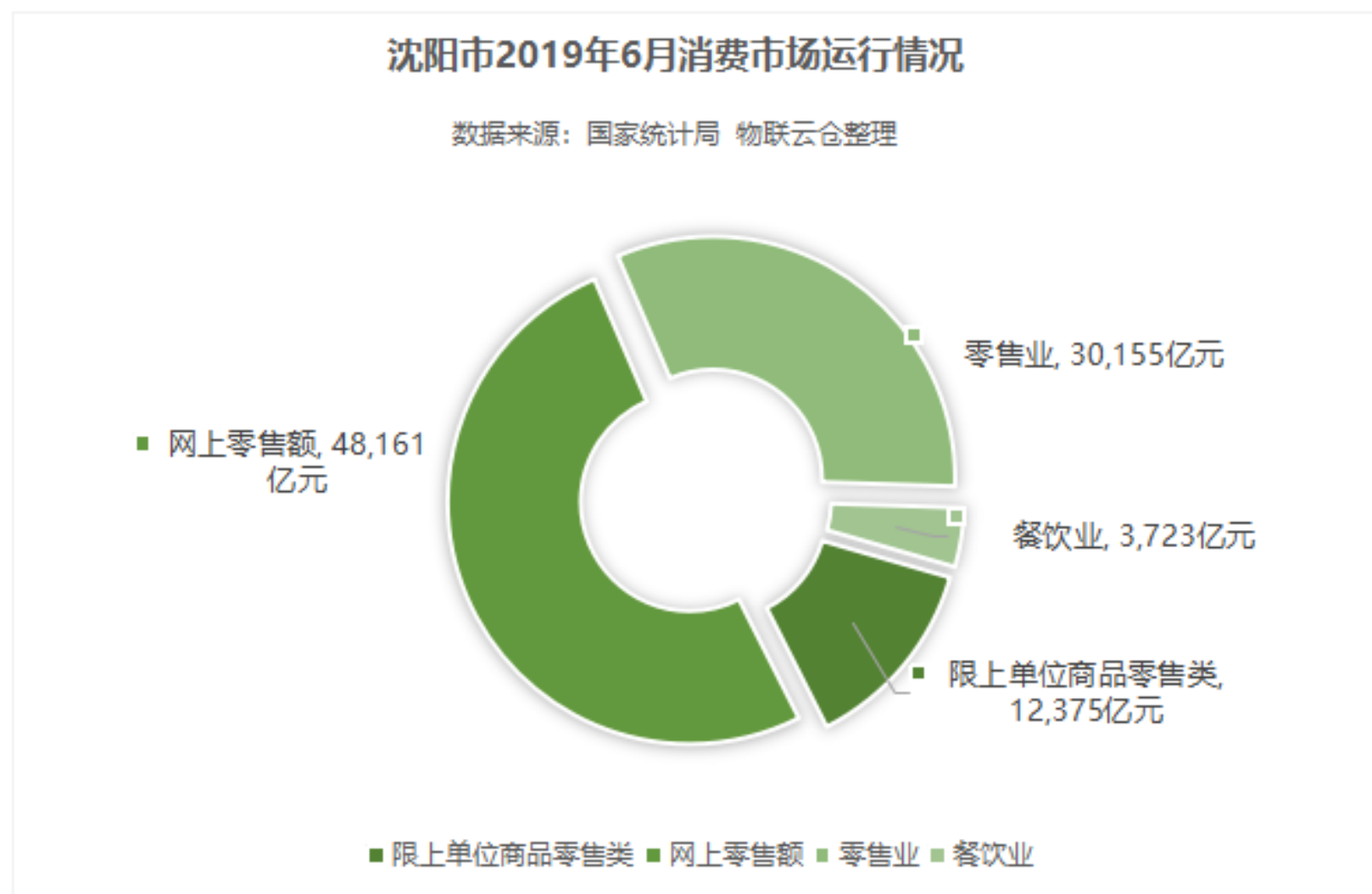


公路

六条环城路，网络布局完善；多条高速公路过境而过，沈大高速、京沈高速、沈哈高速、沈吉高速等。

图片来源：物联云仓

沈阳经过多年交通基础设施建设，如今交通功能完善，多项交通枢纽功能联动，拥有东北地区最具影响的空港桃仙国际机场、最重要的高铁站沈阳南站以及最大的铁路货运编组站苏家屯站，沈阳港，高速公路网，五大枢纽功能联动护航，为仓储物流业发展提供了交通支持。



(三) 沈阳消费市场情况

沈阳市以电商企业、物流公司以及批发商为仓储需求主要来源，2019年6月，沈阳总体经济形势稳中有进，消费品市场总体规模持续扩大，社会消费品零售额保持高速增长，随着消费品市场的经济发展，有助于带动沈阳仓储需求增长。

二、沈阳市仓储资源概况

(一) 沈阳市整体仓库面积情况

1、沈阳市整体仓库面积情况

据物联云仓实时在线仓库数据显示，截至2019年7月，沈阳市仓储总面积为1,106.51万 m^2 (不含在建仓)，可租面积为129.90万 m^2 ，占沈阳市仓储总面积比为11.74%；在建仓库79.48万 m^2 起，占沈阳市仓储总面积比为7.18%。

沈阳市仓库面积概况

数据来源：物联云仓 数据统计时间：截至2019年7月



仓库总面积(不含在建仓)
11,065,100m²

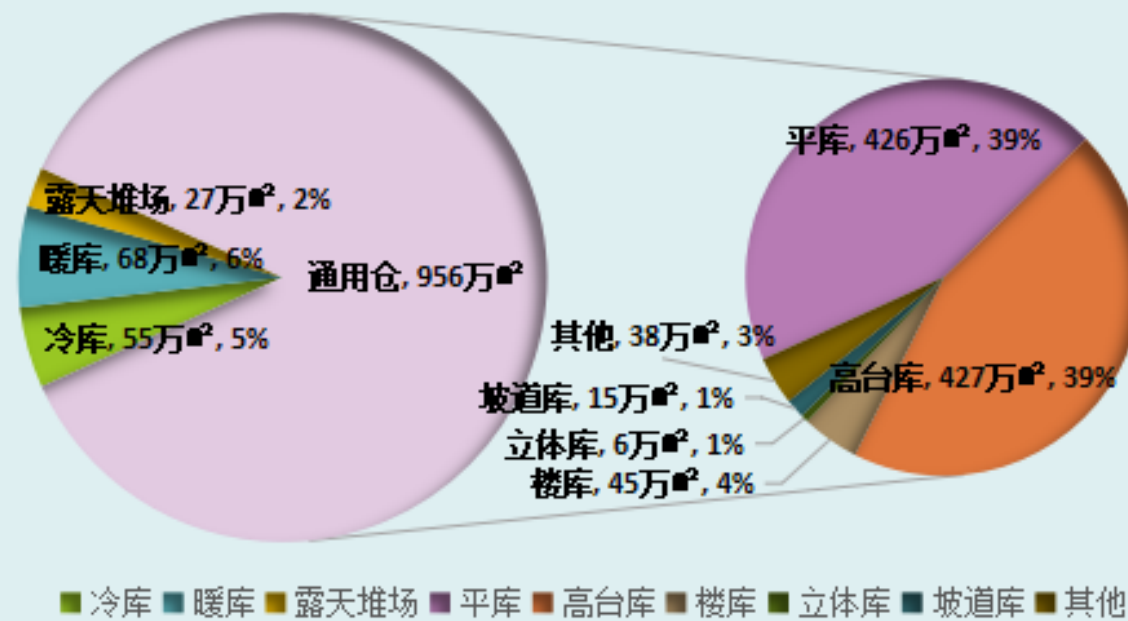
可租面积
1,299,000m²

在建仓库:
794,800m²

2、沈阳市各类型仓库面积情况

沈阳市各类型仓库面积情况 (单位: 万 m²)

数据来源: 物联云仓 截至时间: 2019年7月



沈阳市仓库主要通用仓为主，其中通用仓包括高台库、平库、楼库、坡道库、立体库及其他，其中，高台库和楼库占比较多，均为 39%；坡道库及立体库占比较少，均在 1%左右；其次为暖库、冷库、露天堆场，分布占沈阳总仓库面积的 6%、5%、2%。

3、沈阳部分在建仓库详情

沈阳市部分在建仓库详情			
数据来源：物联云仓 截至时间：2019年7月			
名称	面积 (万m ²)	仓库类型	预计建成时间
铁西区厂物流园	6万m ²	普通仓	2019年07月
于洪区高标仓库	8万m ²	普通仓	2019年08月
铁西区工业厂房	10万m ²	普通仓	2019年10月
沈抚新区新建仓库	4万m ²	普通仓	2019年11月
浑南新区电商物流仓库	2万m ²	普通仓	2020年03月
于洪区电商物流园仓库	20万m ²	普通仓	2020年06月

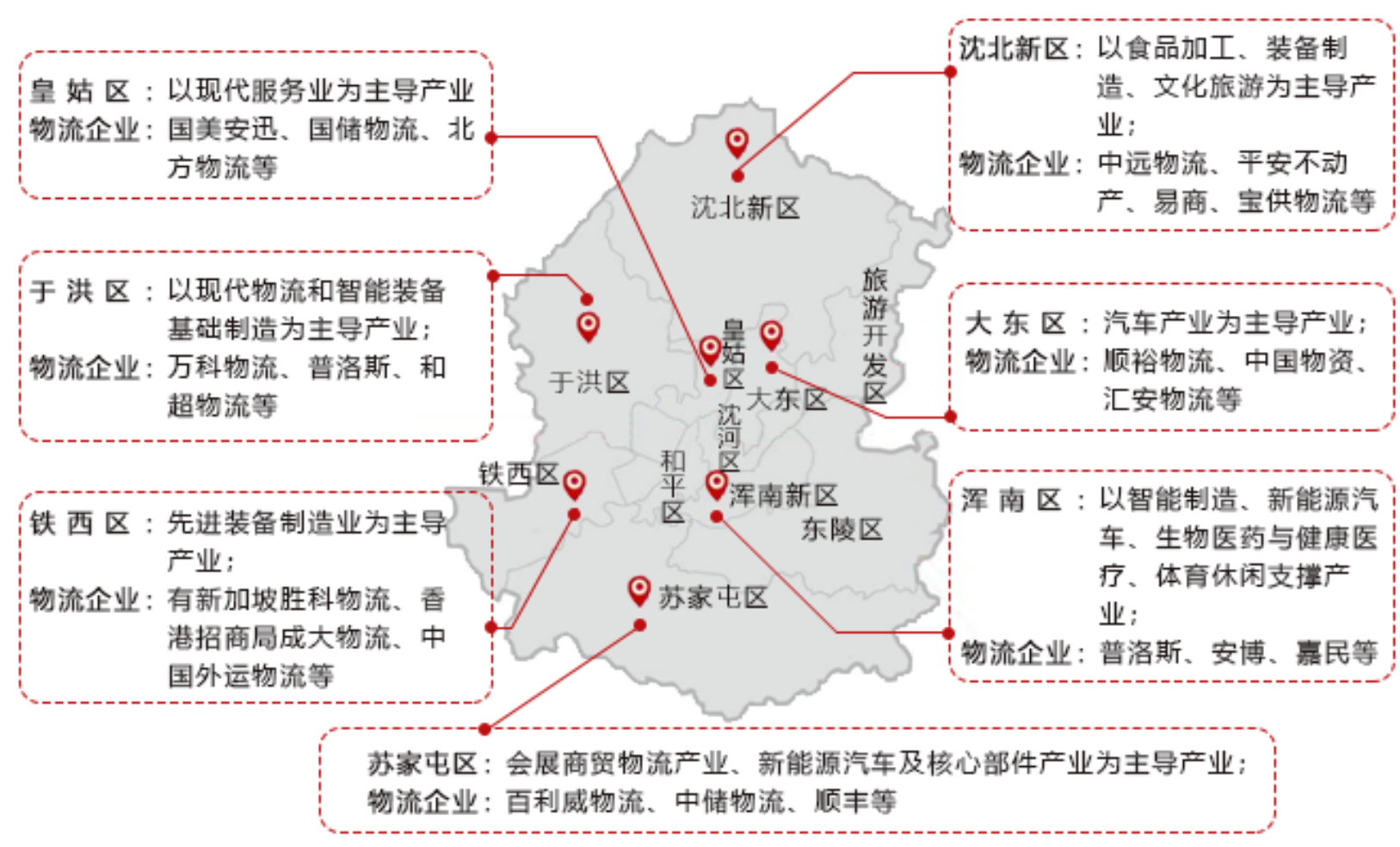
沈阳物流业“十二五”规划明确提出，坚持集约化原则，对物流业实行布局集中、用地节约、产业聚集等相关规划，沈阳物流用地规划随之逐渐减少，仓储新增供应也随之逐年减少。

(二) 沈阳市各区/县分区概况及通用仓面积分布情况

沈阳下辖 10 个市辖区、2 个县，代管 1 个县级市，分别为和平区、沈河区、皇姑区等。沈阳仓库资源主要集中在浑南区、沈北新区、于洪区、苏家屯区、铁西区、皇姑区、大东区，本文将重点对这六个区的通用仓储面积、空置率及租金进行分析，以助于了解沈阳市整体仓储现状及发展趋势。

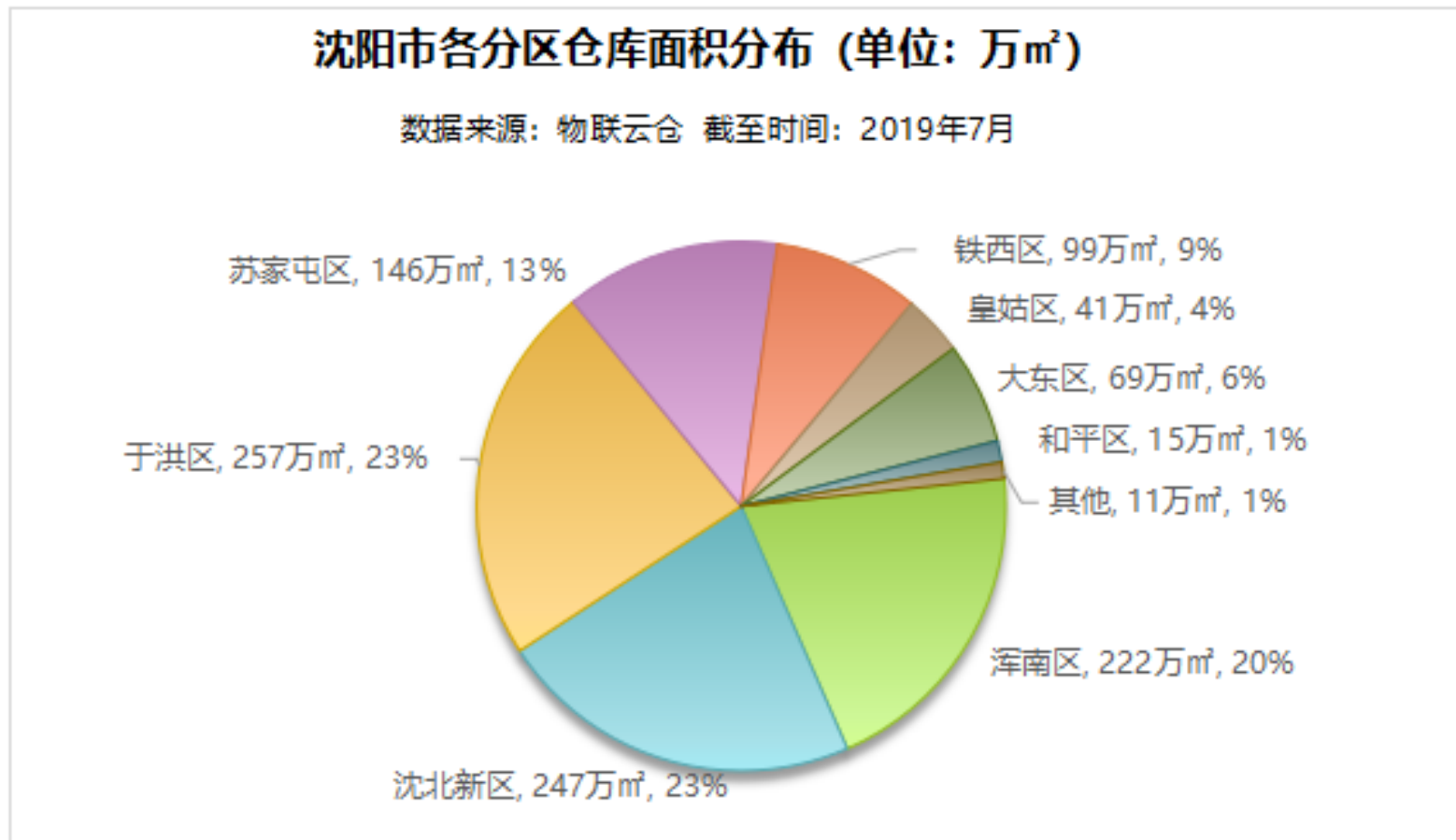
1、沈阳市重点区域主导产业及物流公司分布情况

沈阳市重点区域主导产业及物流公司分布情况



2、沈阳市重点区/县通用仓面积分布概况

据物联云仓实时在线数据显示, 截至 2019 年 7 月, 于洪区仓库面积位居沈阳市第一, 约为 257 万 m², 占沈阳市仓库总面积的 23%; 其次为沈北新区、浑南区等区; 其中新民市与沈河区面积之和约为 11 万 m², 仅占沈阳市仓库总面积的 1%。



*其他为新民市与沈河区面积之和

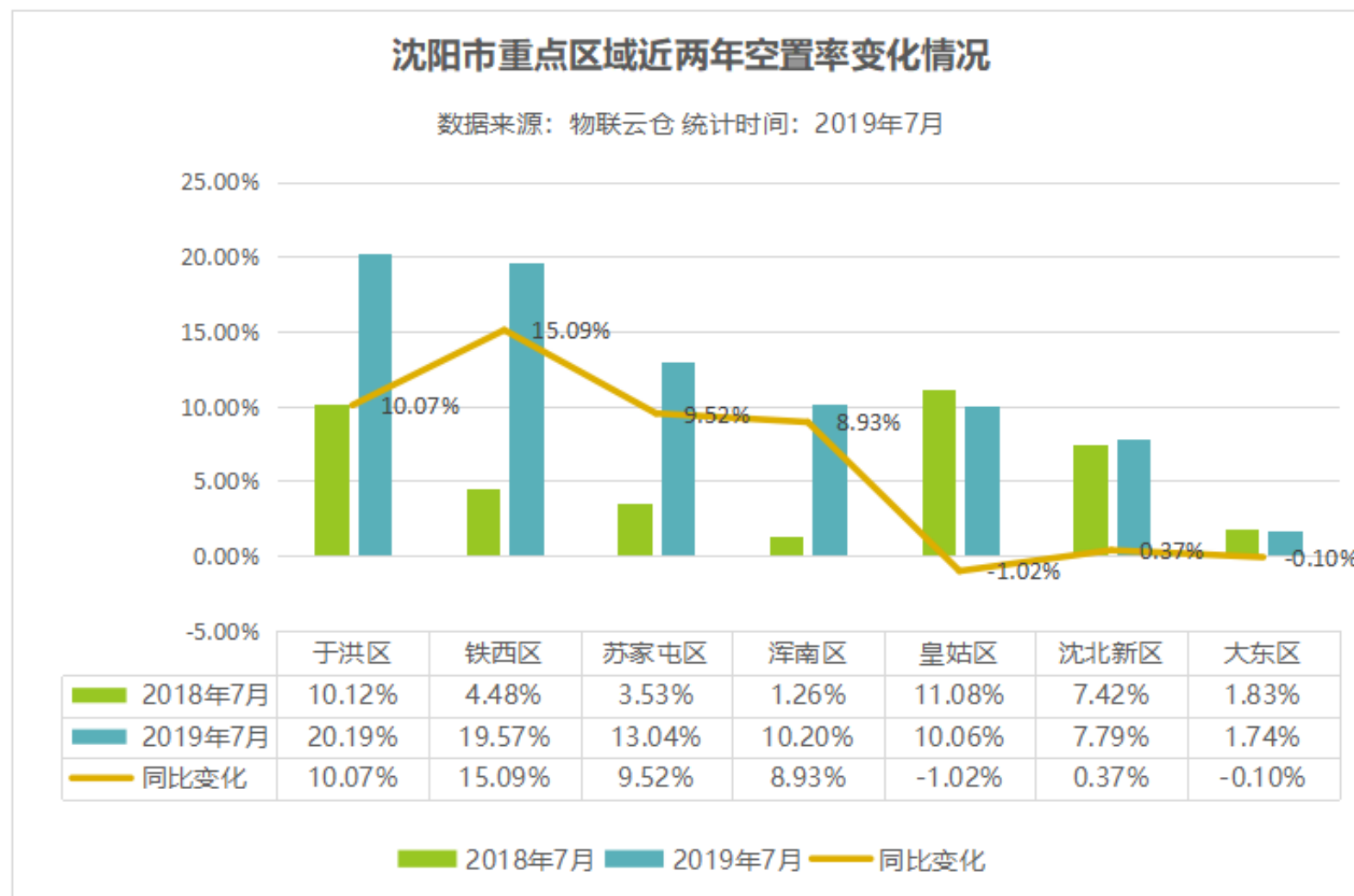
在区域选择上, 由于于洪区、河北新区、浑南区制造业、电商、食品加工业发达, 仓储资源丰富, 仍是 2019 年租仓客户的首选。

三、沈阳市重点区/县仓库空置率及租金概况

(一) 沈阳市重点区/县通用仓空置率概况

据物联云仓在线仓库数据显示, 截至 2019 年 7 月, 全国通用仓库空置率为 10.36%,

沈阳市 2019 年 7 月通用仓库空置率为 12.38%, 略高于全国通用仓库空置率水平, 整体仓储设施供大于求。沈阳重点区域空置率同比 2018 年变化巨大, 整体呈回升趋势。2019 年 7 月, 于洪区空置率一跃成为沈阳最高的区, 为 20.19%; 而大东区则成为空置最低的区, 仅 1.74%。



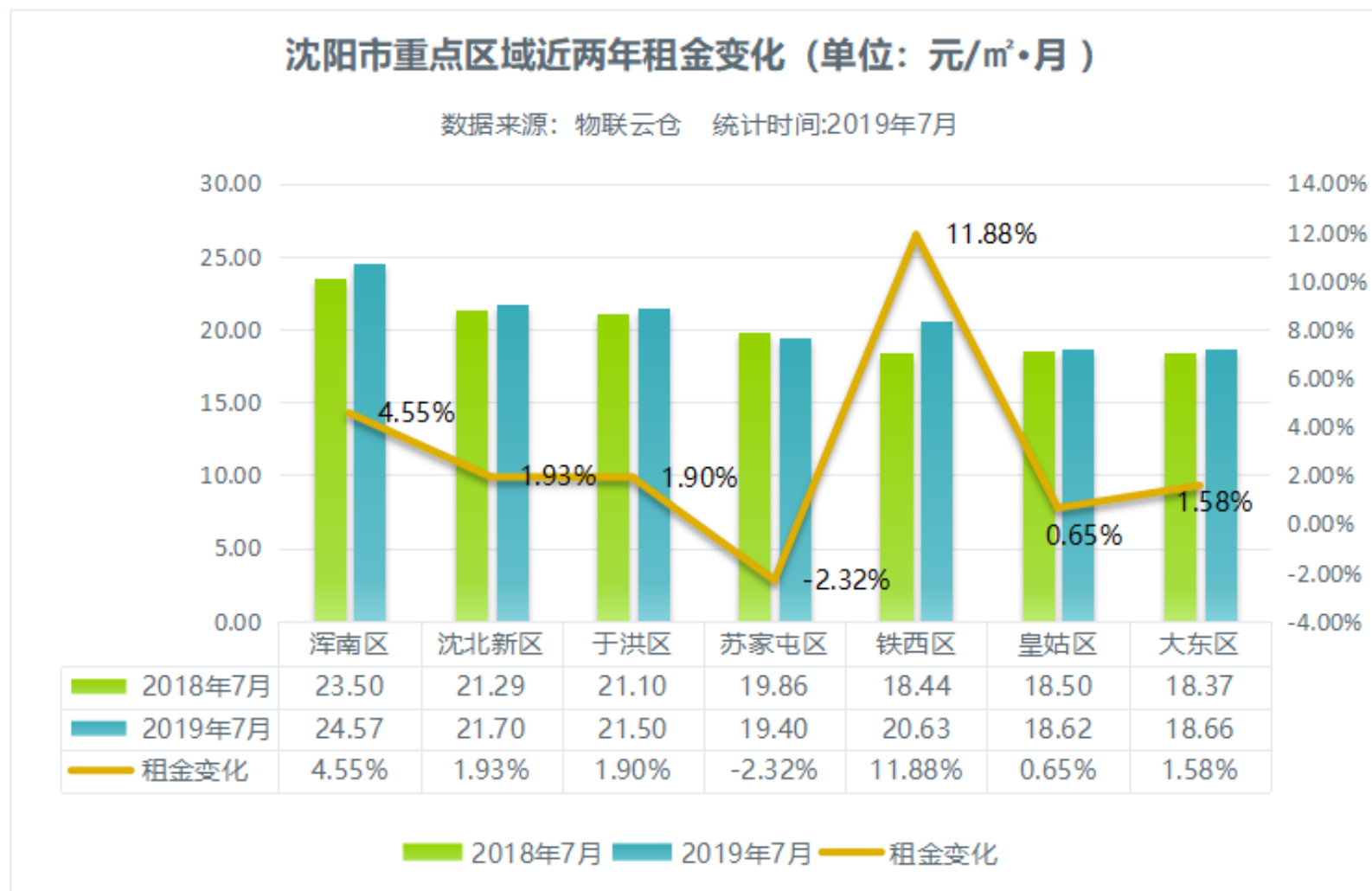
【云仓解读】

沈阳电商经济发达，全市有 126 家线上网上零售企业，其中浑南区一直是电商集聚地，苏宁、京东等电商企业均分布于此，仓储需求旺盛，在 2018 年~2019 年期间加大仓储基础设施建设，大量新增供应投入浑南区仓储市场，使浑南区由空置率最低的区域回升至空置率区内第四，而铁西区空置率回升趋势最为明显，增长约 15 个百分点；皇姑区空置率同比则呈回落趋势，下降约 1 个百分点。

据物联云仓城市经理了解，沈阳今年引入了恒大新能源汽车工厂，未来在汽配供应链行业将会增加仓储需求，同时“双十一”即将临近，仓储需求将会有所增长，在 2019 年下半年沈阳空置率或有所降低。

(二) 沈阳市重点区/县通用仓租金概况

据物联云仓在线仓库数据显示,截至2019年7月,全国通用仓库平均租金为23.97元/㎡·月,而沈阳市通用仓库平均租金21.37元/㎡·月,低于全国通用仓库平均租金水平。其中,备受用户关注的高标仓租金为28.92元/㎡·月。



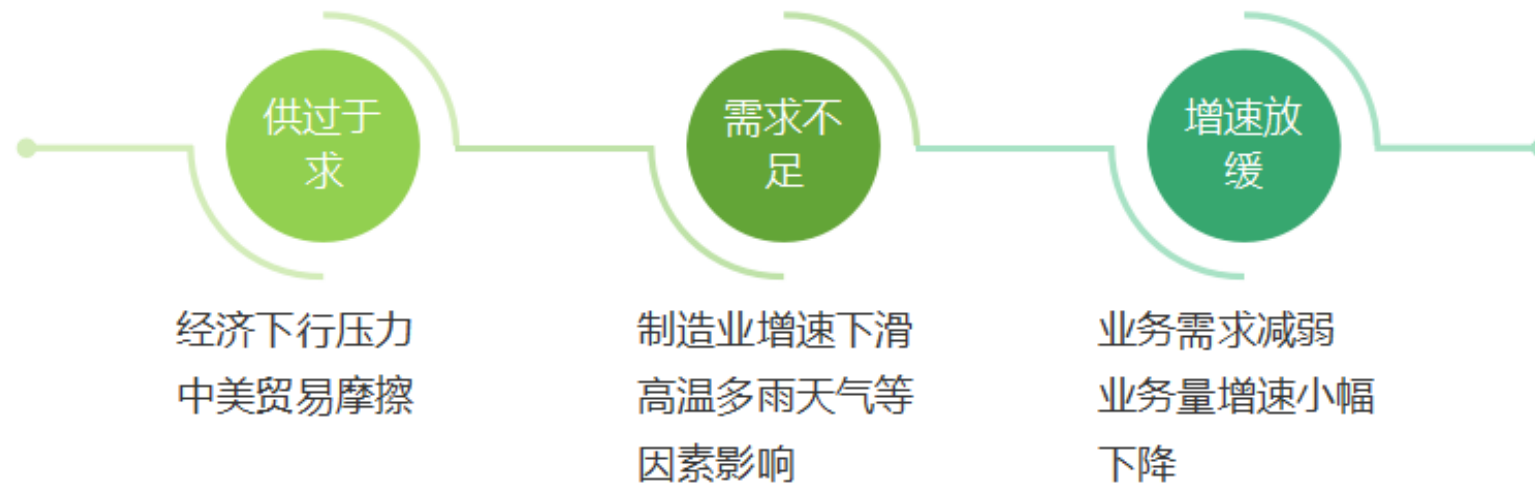
【云仓解读】

2018年~2019年期间,沈阳通用仓租金上浮0.44元/㎡·月,整体波动较小。其中,铁西区由于政府推行“零容忍拆除违建”,对许多违建仓库进行拆除,铁西区租金上浮明显,同比增长11.88%。

虽然沈阳仓储市场供大于求,但随着仓储物流用地逐渐减少,再加上下半年是仓储需求旺季,在2019年下半年,沈阳仓储租金或将呈平稳增长趋势。

四、沈阳市仓储物流发展趋势与展望

(一) 沈阳整体行业增速持续放缓，后期行业需求或将转好



图片来源：物联云仓

近年来，沈阳仓储市场一直保持供过于求现状，近期需求不足的问题持续发展，尤其是大宗商品市场受宏观经济下行压力加大、制造业增速下滑、中美贸易摩擦持续对抗、高温多雨天气等因素影响，导致业务需求有所减弱，整体增速放缓，但随着中美两国元首会面后，贸易摩擦有所缓和，以及沈阳消费品市场持续扩大，预计后期行业需求或将转好。

(二) 沈阳积极融入“一带一路”综合试验区建设，跨境仓储物流合作进一步推进



沈阳建设“一带一路”东北亚枢纽是一个难得的历史机遇，有助于推进沈阳经济区一体化发展，加快沈阳全方面发展，共建东北亚经济走廊，强化对俄科技创新、跨境电商及物流、装备制造、能源资源、农业、人文等多领域合作，深度融入中蒙俄经济走廊。

(三) 积极推进供应链创新与应用，仓储物流呈上下游延伸趋势

在 2018 年 7 月，沈阳市人民政府发布的《沈阳市积极推进供应链创新与应用实施方案》提出，加快推进供应链创新与应用，深化供给侧结构性改革，促进制造供应链智慧化，推动供应链上下游企业、物流配送企业有效衔接，实现采购供应、在线生产、需求定制、仓储配送、销售服务等功能于一体的高效运作。相关政策实施后，仓储服务将改变传统方式，积极向上下游延伸，成为供应链的重要环节。

总之，沈阳整体仓储设施在目前呈供大于求的现状，但随着政府招商政策的积极推行，以及仓储需求的增加，未来沈阳仓储业空置率将有所回落，而租金则保持平稳增长模式。