

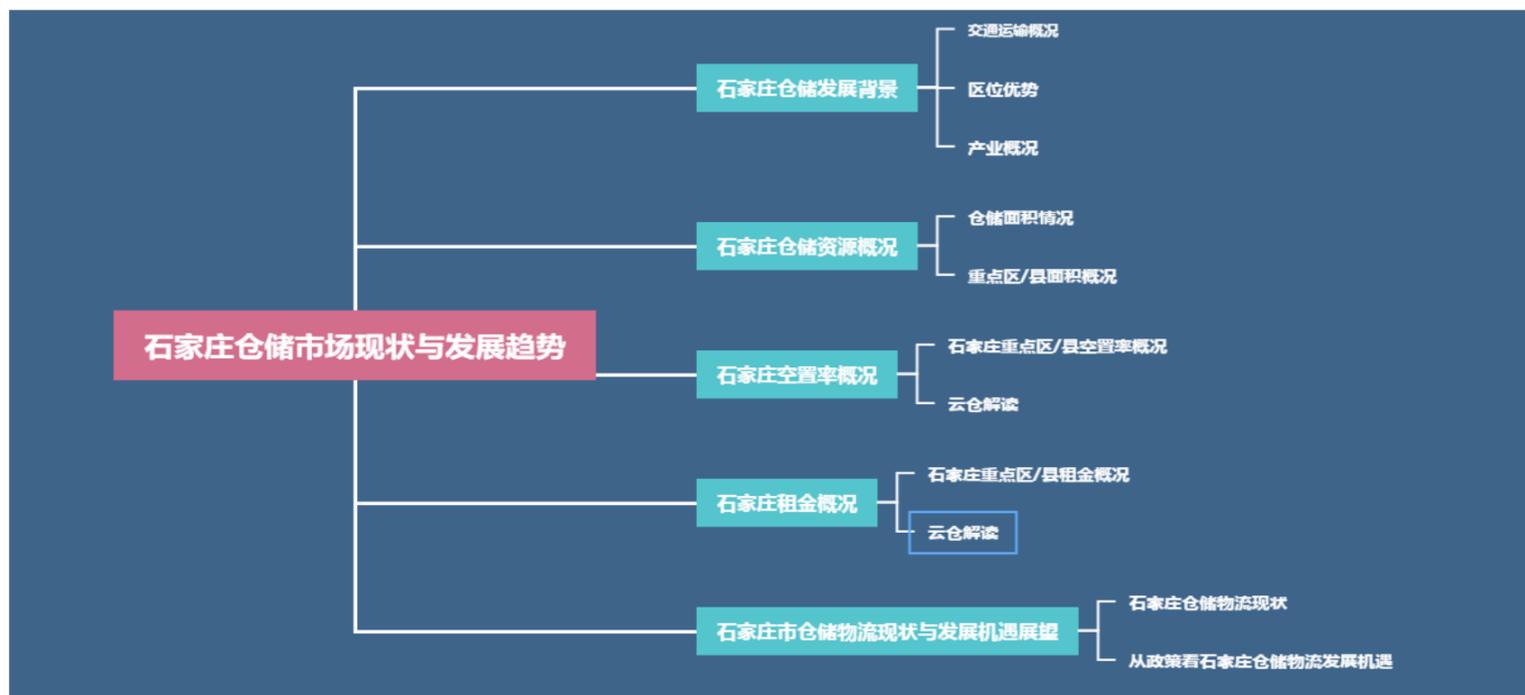
# 2019年中国城市仓储市场报告

## 石家庄

### 前 言

石家庄，位于河北省中部，占据交通要塞，成为中国铁路运输的主要枢纽之一，带动区域经济快速发展；距离京津最近的省会城市，与京津有着天然的地缘联系，受京津辐射带动影响最直接、最明显，同时经济基础牢固，成为仓储物流发展的良好基地，今年2月，石家庄市被确定为国家物流枢纽城市，进一步稳定了该市的物流辐射能级地位。石家庄独特的区位优势和良好的交通网络布局，吸引了众多仓储物流公司及电商企业在该地布局，顺丰华北电商仓库、苏宁物流的物流中心、国美安迅等均落户此地，加速了石家庄电商仓储物流的网络布局。2019年为石家庄“一带一路”建设的关键年，对石家庄仓储市场有何影响呢？石家庄仓储市场现状及发展趋势又如何呢？

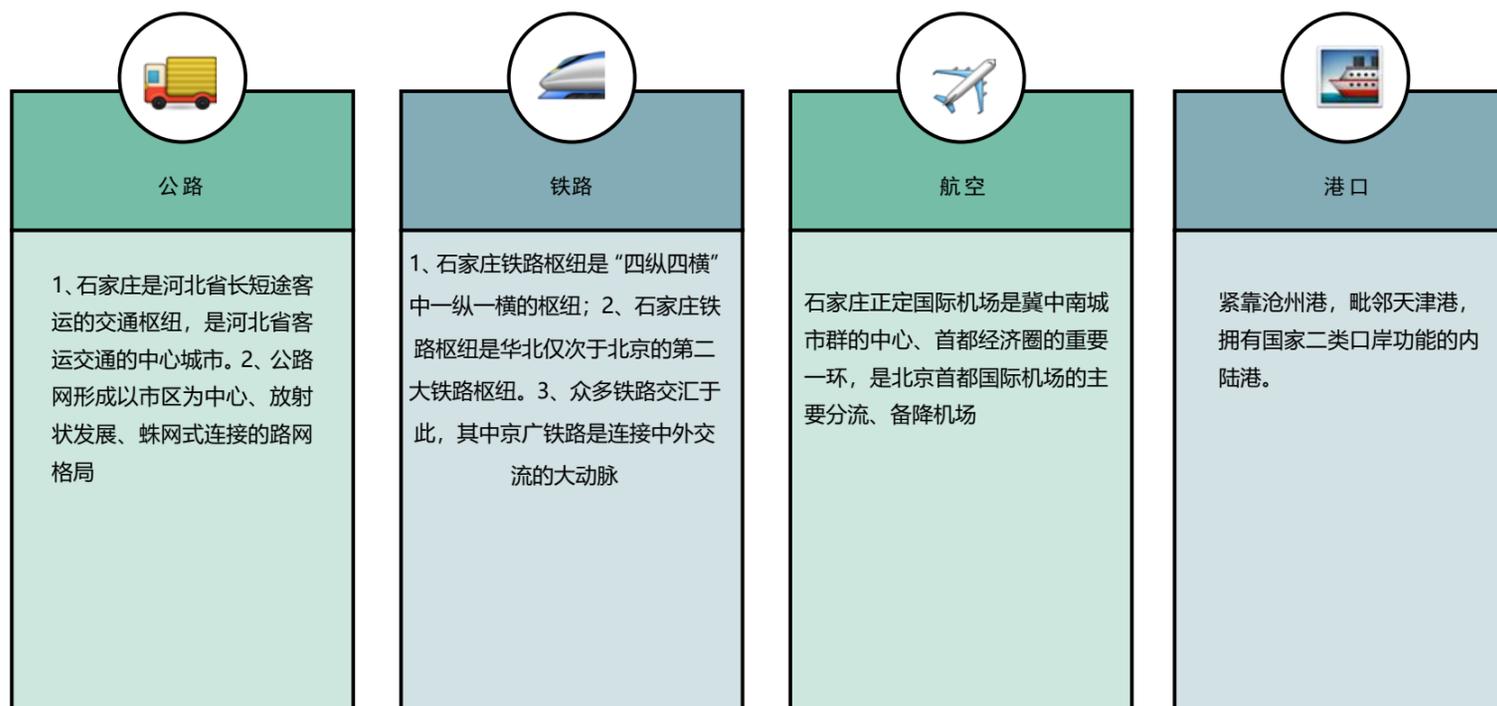
物联云仓作为全国性的互联网仓储综合服务平台，根据实时在线数据，结合石家庄市相关政府部门发布的权威信息，全面梳理石家庄仓储物流发展背景、石家庄市通用仓储面积、仓储设施空置情况、租金水平等方面内容，为您解读石家庄仓储物流现状及发展趋势。



图片来源：物联云仓

## 石家庄仓储物流发展背景

### 一、交通运输概况



图片来源：物联云仓

## 二、区位优势



图片来源：网络

石家庄位于环渤海经济圈，“一带一路”重要战略位置，京津冀地区重要的中心城市之一，立足华北，面向东北、西北，连接十几个省份，铁路、公路、航空交通网络分布密集，是中国重要的交通枢纽城市。良好的区位优势与交通优势，不仅带动当地经济政治快速发展，为仓储物流的发展也提供了广阔空间。

## 三、产业概况

石家庄市的主导产业主要有装备制造业、纺织服装业、食品工业、钢铁工业、建材工业、医药工业、石化工业，以及高新技术产业。随着“一带一路”的推进，石家庄产业发展深入推进，各产业发展迅速，加剧仓储物流等现代服务业的需求，为仓储物流发展提供了持续动力。

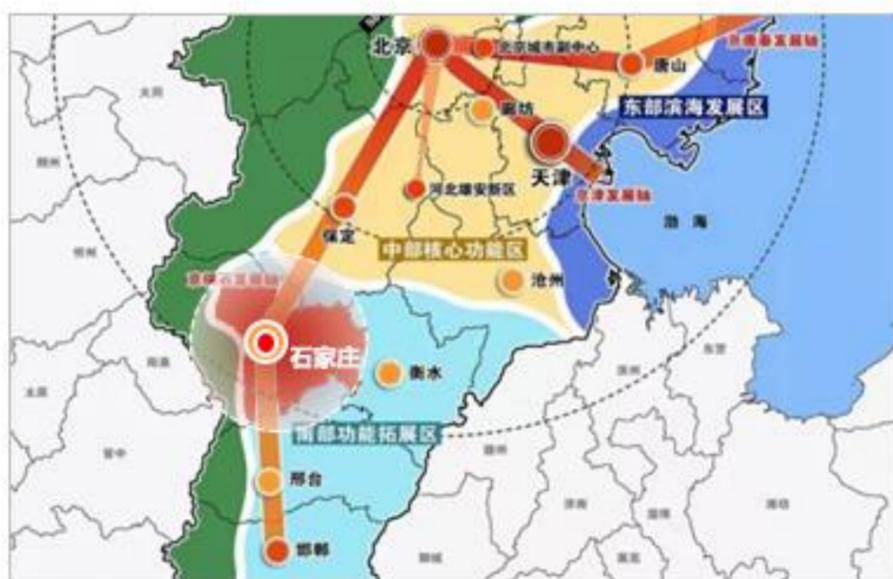
## 石家庄市仓储资源分布整体概况

### 一、石家庄市仓库面积概况

据物联云仓在线仓库数据显示，截至2019年6月，石家庄市仓库总面积达219万 $m^2$ ，占全国仓库总面积的0.76%。其中，石家庄市通用仓库面积约203万 $m^2$ （占石家庄仓库总面积的93.09%），可租面积约30万 $m^2$ （占石家庄仓库总面积的13.86%），在建面积约30万 $m^2$ 。

### 石家庄市仓库面积概况

数据来源：物联云仓 数据统计时间：截至2019年6月



 仓库总面积  
2,190,000 $m^2$

 可租面积  
300,000 $m^2$

 在建面积:  
300,000 $m^2$

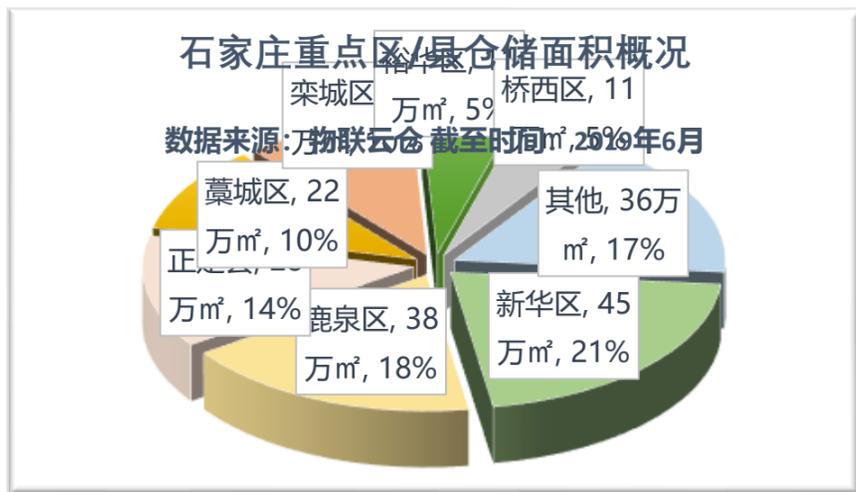
### 二、石家庄市各区/县仓库面积分布情况

石家庄市下辖8区：（长安区、桥西区、新华区、裕华区、井陉矿区、藁城区、鹿泉区、栾城区）13县（市）：（井陉县、正定县、行唐县、灵寿县、高邑县、深泽县、赞皇县、无极县、平山县、元氏县、赵县、晋州市、新乐市）。本文主要从藁城区、鹿泉区、栾城区、桥西区、新华区、裕华区、正定县这七个石家庄重点区/县的空置率、租金情况进行分析，助力于了解石家庄市整体仓储市场。



图片来源：物联云仓

从石家庄市各区/县仓库面积分布概况来看，新华区仓储资源位居石家庄市第一，面积约 45 万 $m^2$ ，占石家庄仓库总面积的 21%；而裕华区与桥西区两区仓储面积分别占石家庄市仓库总面积的 5%。



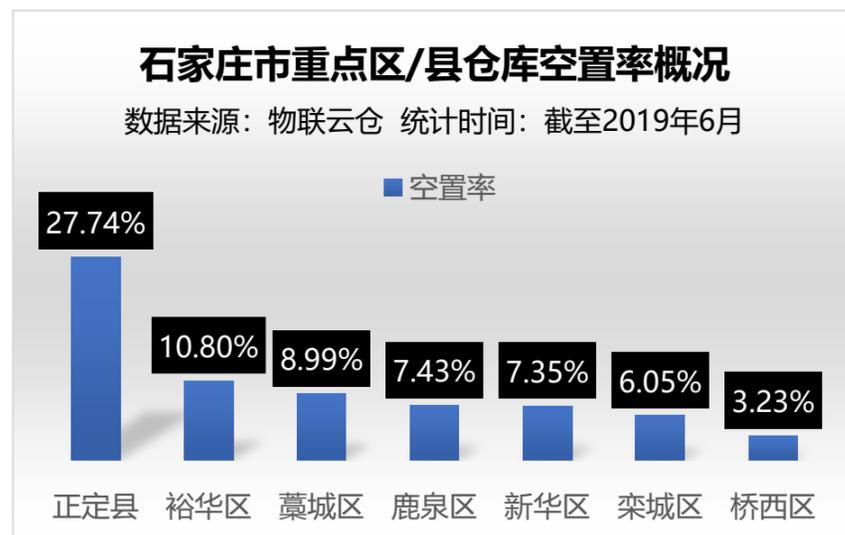
※注：其他包括行唐县、灵寿县、石家庄高新区、元氏县、长安区仓储面积之和

石家庄整体仓储资源分布较为分散，城区周边区/县仓储资源分布较多，如鹿泉区、正定县、藁城区。2018年石家庄市政府办公厅下发了《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》（以下简称意见），提出谋划实施石家庄城市智慧物流项目，构建市智慧物流运行体系，三环内不再规划大型仓储。随着《意见》的实施，石家庄中心城区大型仓储建设将逐渐减少，仓储企业从生存发展考虑，正逐步向周边区/县转移。

## 石家庄市重点区/县通用仓库空置率和租金情况分析

### 一、石家庄市重点区/县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6月，全国通用仓库空置率为11.15%，石家庄市通用仓库空置率为10.16%，略低于全国通用仓库空置率水平。其中，正定县近期由于部分租户退租，通用仓库空置率上浮至各区/县最高，达27.74%；桥西区处于中心区域，供需紧张，通用仓库空置率相对较低，为3.23%。



## 【云仓解读】

在《石家庄市加快电子商务发展实施方案（2018-2020年）》中明确，将石家庄建成区域电子商务中心，而石家庄市主要需求方以物流公司、企业客户、电商、批发商等为主，随着政策推动电商经济发展快速，仓储需求逐渐旺盛，而石家庄新增供应增长相对较慢，导致整体空置率较低。从石家庄市目前区域发展经济状况与仓储供需来看，2019年，石家庄仓库空置率或将保持平稳状态。

## 二、石家庄市重点区/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24元/㎡·月，石家庄市通用仓库平均租金为17.55元/㎡·月，低于全国平均租金。其中，藁城区租金独高一格，为21.79元/㎡·月；栾城区则15.56元/㎡·月成为七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20.4元/㎡·月。

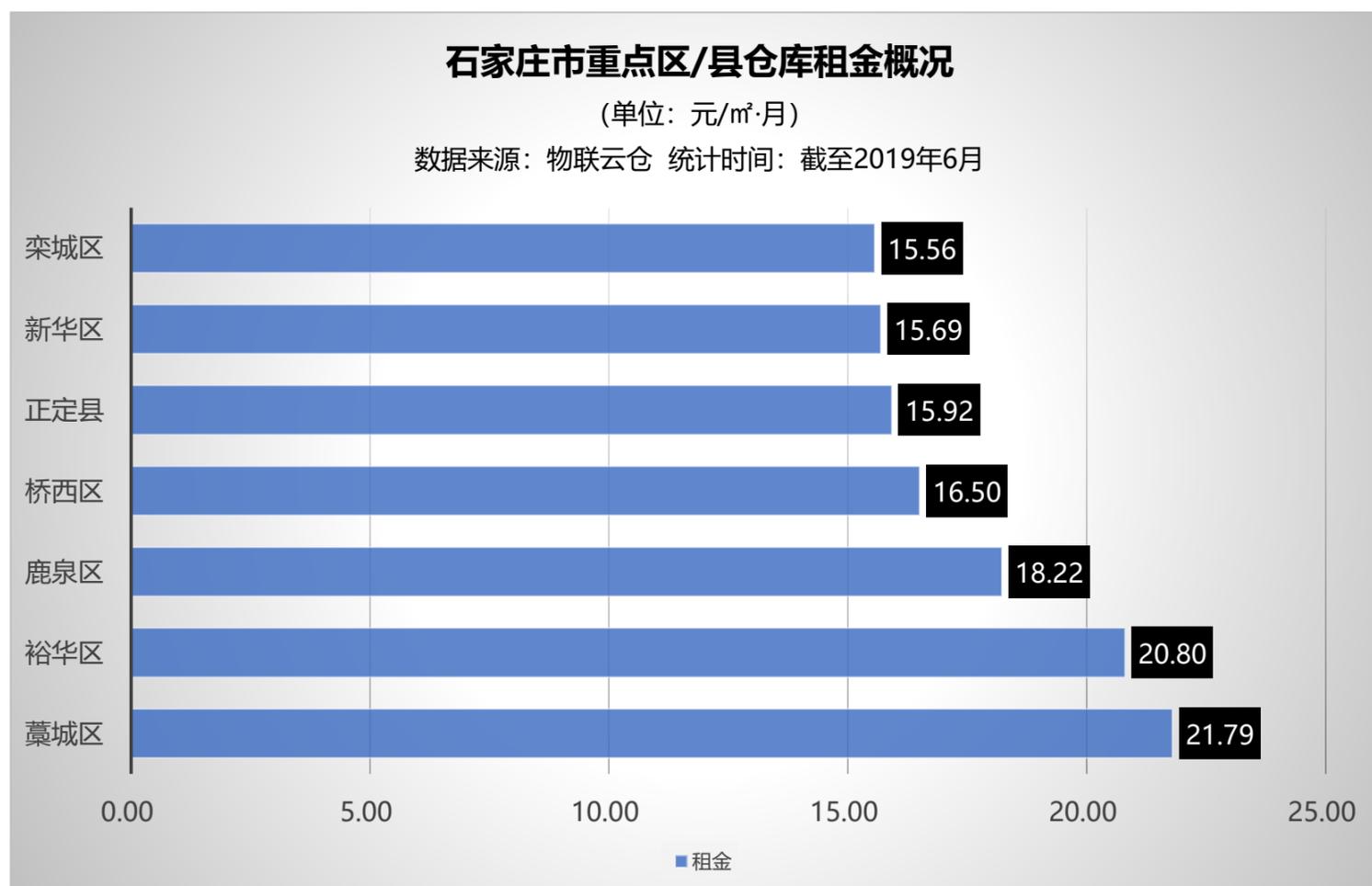


表 6

## 【云仓解读】

据物联云仓城市经理分析，石家庄仓储市场整体稳定，个别区域呈上升趋势，2019年下半年租金将平稳发展，波动幅度较小。除藁城区外其他各区仓储市场发展平稳，仓储租金稳定。藁城区区域内众多物流专线分布，交通便利，仓储需求强劲，租金水涨船高成为石家庄市租金最高的区域，据了解今年6月藁城区将建设中欧班列藁城货站，建成后将作为石家庄东部码头，承接中欧班列货物集散功能，届时藁城区租仓需求将进一步增加，该区租金或有上浮。

## 石家庄市仓储物流产业挑战与发展机遇展望

### 一、石家庄仓储物流现状

#### 1、以传统仓储为主，缺乏高标准仓库

石家庄仓库主要以传统仓库为主，且规模较小，设施设备较为简单，丁戊类仓库较多且手续不齐全；另一方面由于物流用地难拿，高标仓库相对较少，市场紧缺。

#### 2、仓储资源分布不均衡，仓库建设不规范，仓储设施建设有待提高

石家庄仓储资源分布较为分散，不利于相关部门集中管理，造成部分仓库建设存在不规范，消防事故频发，在2018年~2019年期间，石家庄起火事件7起有余，仓储相关消防设施设备建设亟待加强。

#### 3、仓储行业盈利模式单一，以仓储租赁服务为主

石家庄仓储行业大多是传统仓储，盈利方式以简单的租赁方式进行，主要提供存储和简单的加工业服务，缺少仓储配送等供应环节参与。

## 二、石家庄仓储物流发展机遇展望

### 1、仓储行业引来大洗牌，逐步走向规范化

石家庄众多企业布局分散，行业集中度低，仓储物流为满足企业需求，根据企业分布进行布局，造成仓库分布散乱。但随着政府加强对仓储行业的管理，淘汰低端仓库，鼓励发展高端仓库，未来石家庄的仓储将逐步走向规范化。

### 2、北京区域仓储物流拿地困难，石家庄仓储发展迎来重大机遇

近三年，北京物流用地拿地困难，造成北京部分企业和物流需求外迁，为周边城市（包括石家庄）的仓储市场发展带来了很大机遇，随着石家庄基础设施的建设交付，交通通讯的进一步链接，再加上北京仓储需求转移，石家庄仓储市场将引来进一步发展。

### 3、农业供给侧结构性改革行动计划促进农业仓储基础设施建设

2018年石家庄市人民政府印发《石家庄市农业供给侧结构性改革三年行动计划（2018-2020年）》指出，要加快完善仓储物流设施和仓储物流基地建设，不断提高特色农产品流通效率，到达标准化农业基地的建设。农业是国民经济的重要产业部门，随着科技进步，农业也在进行结构性改革，农业仓储作为农业发展的后方阵地，基础设施和基地建设具有十分重要的战略意义，进而给石家庄农业仓储提供了良好的建设机遇。

### 4、“降本增效”物流政策实施，仓储用地获得巨大红利

石家庄市政府在《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》中明确提出，降低物流企业经营性成本，对物流企业大宗商品仓储设施用地，按照有关规定，享受城镇土地使用税优惠政策，除了税收优惠外，还保障物流发展用地，鼓励通过弹性出让、先租后让、租让结合、长期租赁等多种方式向物流企业供应土地，重大物流项目新增物流仓储用地给予重点保障。

总而言之，石家庄区位优势明显，交通便利，受政策与供需影响，2019年下半年石家庄空置率与租金波动幅度较小。未来，在“一带一路”与北京需求外溢影响下，石家庄仓储物流市场将会有怎样的变化呢？我们拭目以待。