

# 2019年中国城市仓储市场报告

## 苏州

### 前 言

苏州——东傍上海，南接浙江，西抱太湖，北依长江，是著名的江南水乡，是一座极具诗意的城市，而在诗意的背后，苏州市的经济实力也不容小觑，在过去的几十年里，苏州市坚定不移贯彻开放的步伐，不断提高营商环境与效率，进一步提高城市竞争力，取得了可观成绩；在2018年末，苏州市入选2018中国大陆最佳地级城市第1名，且在2018年全市生产总值达到1.86万亿元，经济实力可见一斑。苏州市由于其独特的地理位置与经济实力，成为物流地产的热捧之地，万科、普洛斯、上海丰树等大型物流地产公司在苏州均有仓储物流地产布局。在如此背景下，苏州市仓储物流市场发展现状如何呢？未来趋势又是怎样呢？

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

## 一、苏州市交通情况及区位优势



苏州市位于江苏省东南部，长江三角洲中部，是江苏长江经济带重要组成部分，毗邻长江口，水运便利，长三角地区铁路公路四通八达，交通通达度高，临近海口上海，有海洋运输的优势，为苏州现代物流业发展提供了先天优势。

**公路：**多条高速公路过境而过，如沪宜高速公路、苏绍高速公路、沪常高速公路、沪宜高速公路、常嘉高速公路、京沪高速公路、沪宁高速公路、苏嘉杭高速公路、沪渝高速公路等。

**铁路：**苏州市区共有苏州站、苏州北站、苏州园区站、苏州新区站、唯亭站等 5 个铁路客运站及一个货运站苏州西站，除此之外郊县还有昆山站、昆山南站、阳澄湖站等 3 个铁路客运站。苏州站是上海铁路局直属站，是京沪铁路中办理旅客运输的一等站，位于苏州古城区北端外城河北岸。

**航运：**有由原国家一类开放口岸张家港港、常熟港和太仓港三港合一组建成的新兴港口——苏州港

**航空：**一个军用机场——苏州光福机场；一个民用直升机场——苏州若航直升机场。

## 二、苏州市仓储资源概况

### (一) 苏州市整体仓库面积情况

截至 2019 年 7 月，据物联云仓实时数据显示，苏州市在线仓库数量为 181 个，总面积为 1,143.62 万 m<sup>2</sup>（不含在建），通用仓库面积为 1143.02 万 m<sup>2</sup>，占苏州市总面积比为 99.95%；可租面积为 78.79 万 m<sup>2</sup>，占苏州市总面积比为 6.89%；在建仓库约 32.8 万 m<sup>2</sup>，占苏州市总面积比为 2.87%。

### 苏州市仓库面积概况

数据来源：物联云仓 数据统计时间：截至2019年7月



### (二) 苏州市各区/县分区概况及通用仓面积分布情况

苏州市辖 5 个市辖区代管，4 个县级市，1 个工业园区，包括姑苏区、虎丘区、吴中区、相城区、吴江区、常熟市、张家港市、昆山市、太仓市、苏州工业园区。本文将对这 5 区 4 县 1 工业园区的通用仓储面积、空置率及租金进行分析，以助了解苏州市整体仓储现状及发展趋势。

## 1、 苏州市各区/县与仓储物流企业分布概况

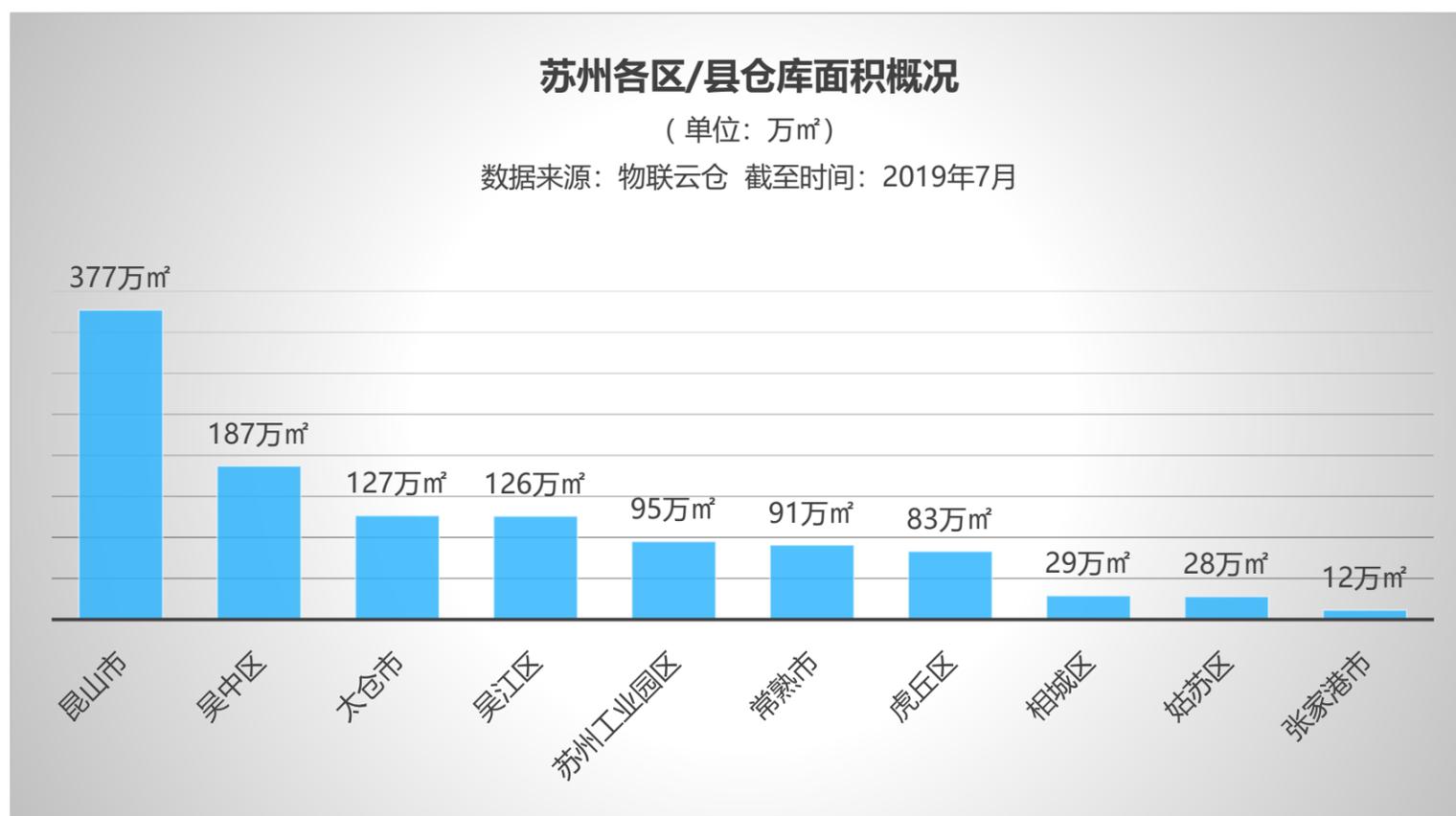
### 苏州市各区/县区位优势与仓储企业分布图



图片来源：物联云仓

## 2、 苏州市各区/县通用仓面积分布概况

据物联云仓实时在线数据显示，苏州市仓储资源丰富，集中分布在昆山市、吴中区、太仓市、吴江区这4个区域，仓储面积均在100万 $m^2$ 以上，其中昆山市仓储面积为苏州市内第一，为377万 $m^2$ ，占苏州市仓储总面积的32.97%；其次为苏州工业园区、常熟市、虎丘区、相城区、姑苏区、张家港市，其中张家港市仓储资源相对较少，为12万 $m^2$ ，仅占苏州市仓储总面积的1.02%。



### 3. 苏州市在建仓库分布情况

苏州市土地资源紧张，苏州市政府一直实行“节约集约”的土地政策，对仓储物流用地管控严格，仓储物流用地拿地困难。在2019年下半年，苏州新增供应呈缩减趋势，预计2020年苏州市新增供应将逐步减少。

### 苏州市部分在建仓库概况

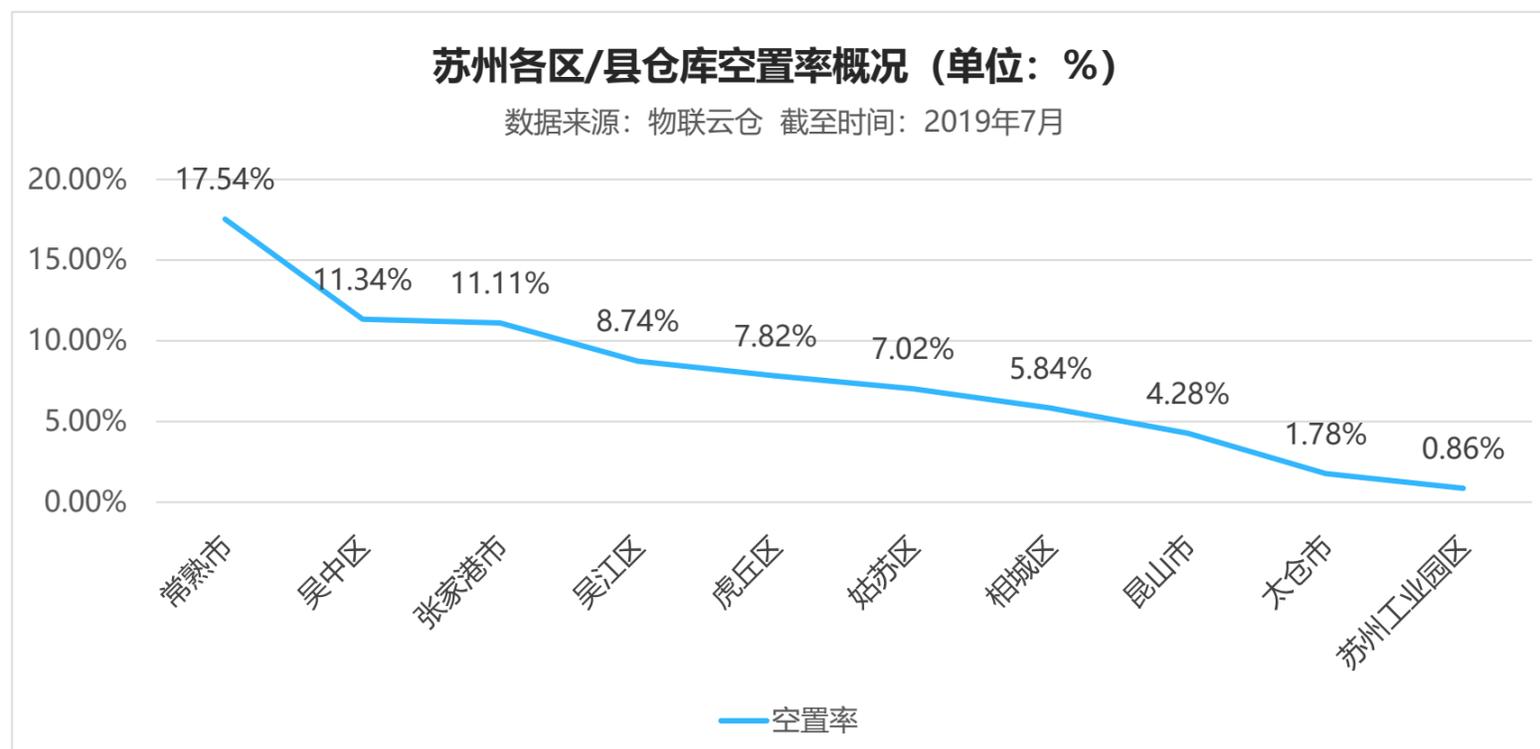
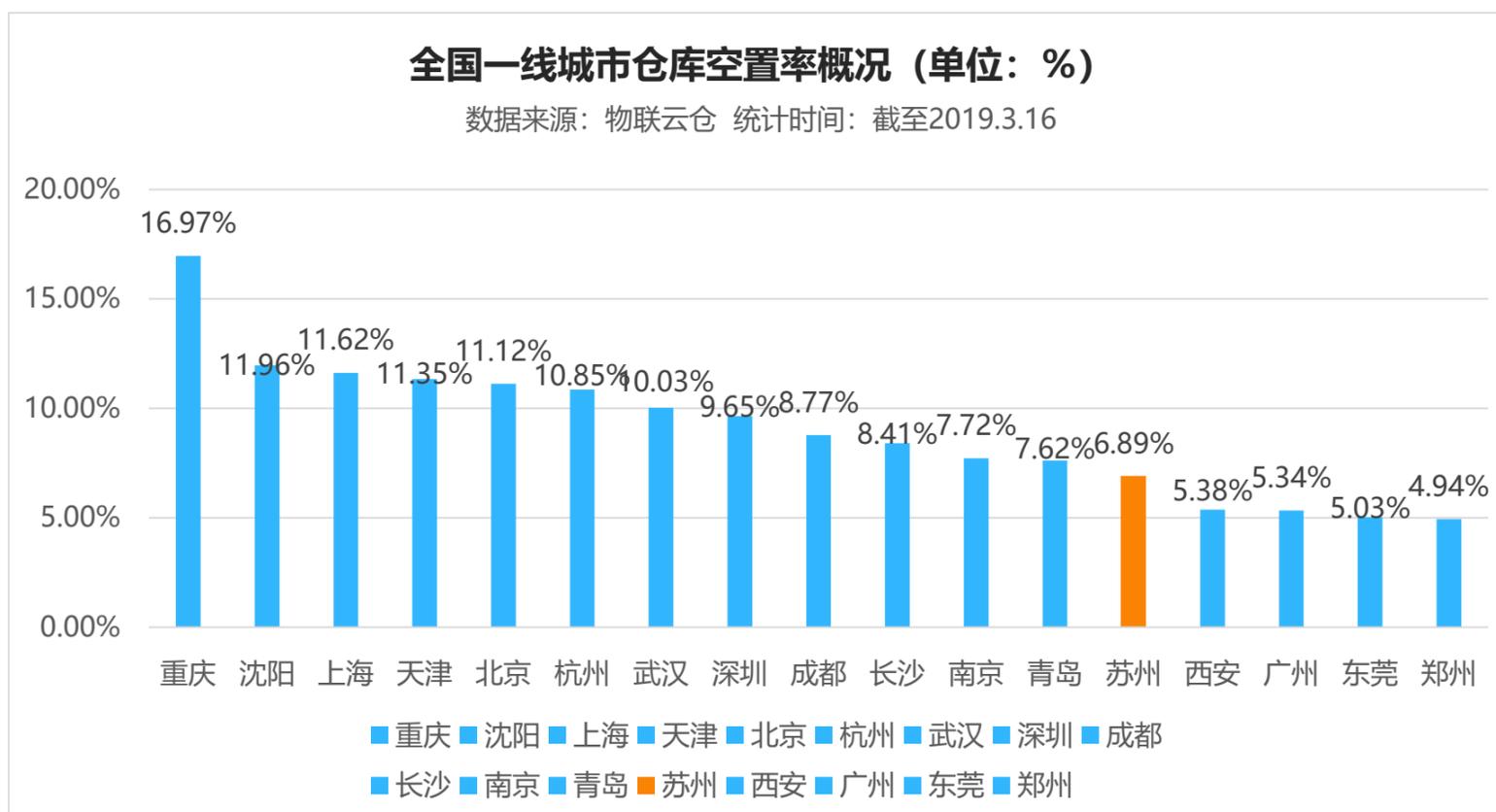
数据来源: 物联云仓 截至时间: 2019年7月

仓库名称	在建面积	仓库类型	所在区域	预计建成时间
苏州市太仓新建仓库	11.96 万m <sup>2</sup>	普通仓	太仓市	2020年7月
昆山花桥镇新建仓库	6.84 万m <sup>2</sup>	高台库	昆山市	2020年2月
苏州市园区新建	13.99 万m <sup>2</sup>	普通仓	苏州市工业园区	2020年7月

### 三、苏州市各区/县仓库空置率及租金概况

#### (一) 苏州市各区/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10.17%，苏州市通用仓库空置率为6.89%，低于全国通用仓库空置率水平。其中，常熟市受地理位置影响，空置率为市内最高，达17.54%；而苏州工业园区由于高端客户较多，聚集效应明显，仓储供不应求，成为市内空置率（0.86%）最低的地区；据物联云仓城市经理分析，未来苏州工业园区受供求影响，仓储市场将持续紧俏。



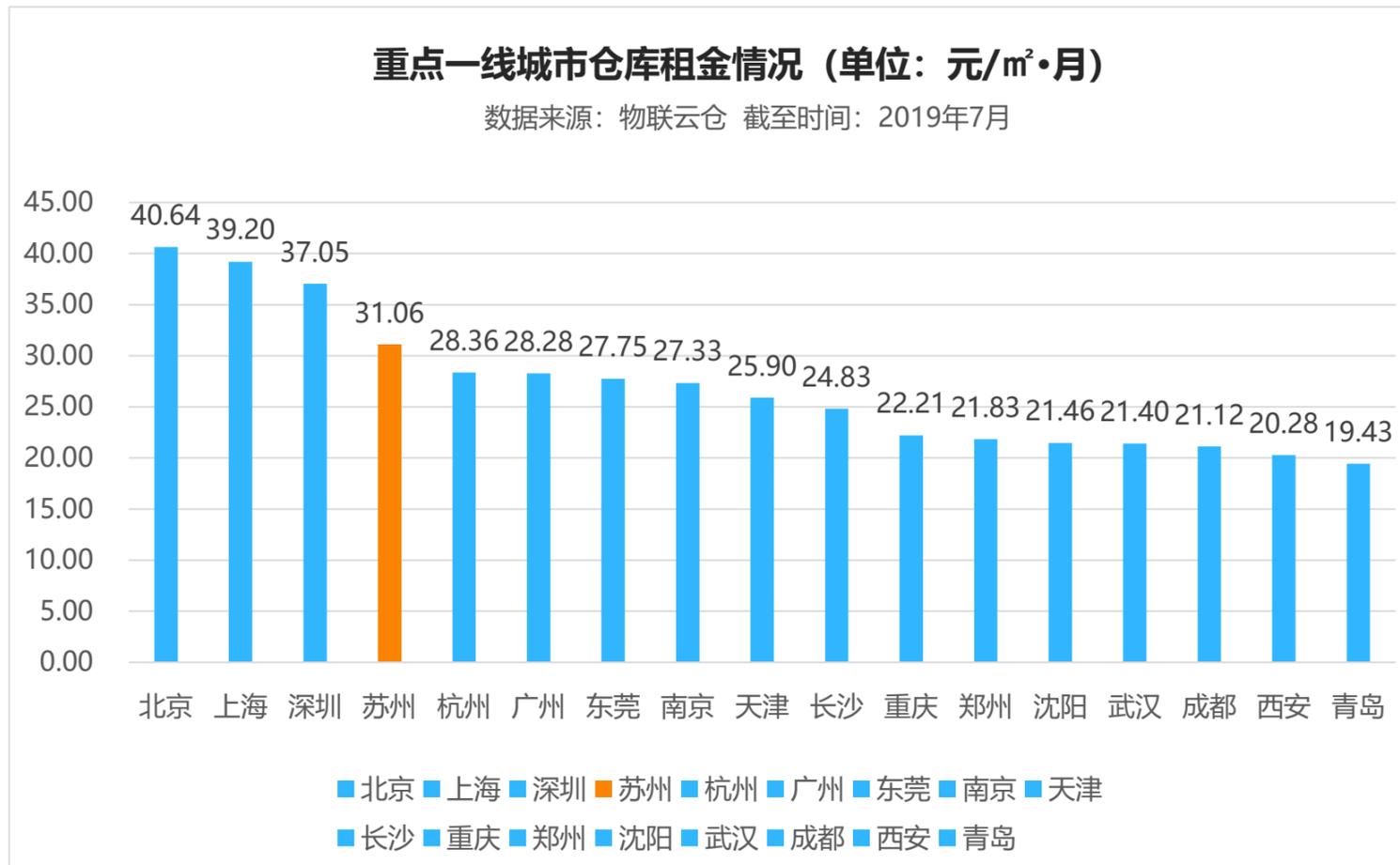
## 【云仓解读】

虽然苏州对仓库物流用地限制，但鼓励仓储企业对原有仓库进行提容升级改造。一方面众多仓储企业对现有仓库进行提容、提质改造，由原来的废旧仓库变身高标仓库；另一方面，高标仓库容易达到政府项目用地准入门槛，仓储企业瞄准建设高标仓库，增加了市场高标仓库的投入，据不完全统计，2018年~2019年上半年苏州市高标仓投入市场面积不低于220万m<sup>2</sup>，新增供应为苏州市仓储市场带来了新的活力，在一定程度上缓解了苏州市供不应求的现状，空置率略有回升，但高标仓储市场依旧比较紧俏。据物联云仓城市经理分析，在未来，受土地规划限制及仓库改革的影响，苏州市的仓库空置率或呈下降趋势。

## (二) 苏州市各区/县通用仓平均租金概况

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23.93元/m<sup>2</sup>·月，而苏州市通用仓库平均租金为31.06元/m<sup>2</sup>·月，高于全国通用仓库平均租金水平，且仅次于北京、上海、深圳。其中苏州市工业园区通用仓平均租金为苏州市最高，达32.90元/m<sup>2</sup>·月；张家港市为市内最低，为23元/m<sup>2</sup>·月；其中备受用户关注和热捧的苏州市高标仓价格为32.30元/m<sup>2</sup>·月。





#### 【云仓解读】

高标仓因其硬件设备水平、建设标准较高，租金水平普遍高于普通仓，苏州市在 2018 年~2019 年期间新增大量高标仓，带动苏州市高标仓平均租金由 30.55 元/m<sup>2</sup>·月上浮至如今的 31.06 元/m<sup>2</sup>·月。而苏州市工业园区、昆山市、虎丘区、吴中区等地区由于当地仓储需求旺盛，仓库供不应求，导致租金增高。

未来，苏州市由于土地限制与仓储行业转型升级，仓库成本逐渐增加，而仓储市场租金将呈上涨趋势。

#### 四、苏州市仓储物流发展趋势与展望

(一) 苏州市仓储物流用地将向集约化发展，仓储物流用地提容转型逐步开展

根据《苏州市国土资源“十三五”规划纲要》(以下简称《纲要》)提出，千方百计促集约，节约集约水平持续增强.....引导和鼓励企业在原用地范围内增资扩建。苏州市仓储物流业受政策土地规划影响，未来仓储物流用地将向集约化发展。除此之外，《纲要》提出，严控新增建设用地规模，而苏州市国土资源局对工业用地实行“双控制度”，投资低于 5000 万不予单独用地，工业项目不得低于 0.8。

## （二）上海仓储市场紧张，需求外溢明显，苏州市仓储市场面临重大机遇

上海市仓储市场供需紧张，且由于政府对仓储物流用地的限制，面临用地压力与租金压力，上海部分仓储需求向周边地区延伸。

苏州紧接上海，交通便利，具有良好的区位优势，成为上海仓储需求方的首选，而对于苏州仓储市场来说也是一个良好的发展机遇。

## （三）苏州市仓储市场高标化逐渐明显，为仓储需求方提供更多的选择

苏州在十二个“三年行动计划”实施下，经济平稳运行，各类产业快速发展。而物流产业在苏州国民经济占比逐渐提高，与此同时，政府加强对仓储物流业管控力度，建设标准提高，对苏州仓储市场进行整合，淘汰一大批老旧的仓库，而各大地产商对现有仓库进行转型升级打造成高标仓库，提升仓库服务能级，促进苏州仓储市场逐渐高标化，为高标仓库需求方提供了更多选择。

总之，苏州市受土地规划及政府对仓储市场监管力度加强，逐步淘汰老旧仓库，加快仓储设施转型升级，提升仓库服务能级与容量向高标仓转化，未来苏州市仓储市场高标化明显，而空置率将呈下降趋势，租金或呈上浮趋势。