

2019年中国城市仓储市场报告

太原

前 言

太原是山西省省会，是一座具有 2500 多年建城历史的古都，古人曾说太原“控带山河，踞天下之肩背”，意在表明太原为兵家必争之地，如今的太原已是世界闻名的晋商都会，也是中国最重要的能源、重工业基地之一，在工业的带动下，太原的仓储物流业迅速发展，区内太原兴安物流园、中远通达物流园区、太原万科物流园纷纷建成，提升了太原市仓储物流辐射能级，太原市政府近年来发布了一系列加快太原市服务业的政策意见，对仓储物流发展起到一定推动作用。2019 年是太原市积极融入“一带一路”与建设国际现代物流枢纽的关键年，在如此背景之下，太原仓储业的现状是怎样呢？将有何机遇呢？

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

一、太原市仓储物流发展背景

(一) 太原区位优势

太原市位于中部地区，东靠京津冀城市圈，西临陕西，同时位于太原经济圈中心，是华北地区重要的物流集散地；交通网络发达，太原至石家庄经大同到北京的高速公路，汇入京津唐、京深高速公路网络体系，拉近了太原与周边城市的距离。

(二) 太原市交通运输概况



铁路

- 1、太原站、太原南站为主要的客运火车站;
- 2、其中太原南站为华北第二大综合交通枢纽。太原北站是华北最大编组站;
- 3、汾河站、晋祠站、太原西站等为市内环城铁路枢纽。

航空

- 1、太原武宿国际机场是华北第三大国际机场，通往世界主要国家和地区 and 国内大部分城市。
- 2、太原武宿国际机场位于太原市小店区，距太原市中心 13.2 公里。几乎所有的国内航班均在太原武宿国际机场停靠和起飞。

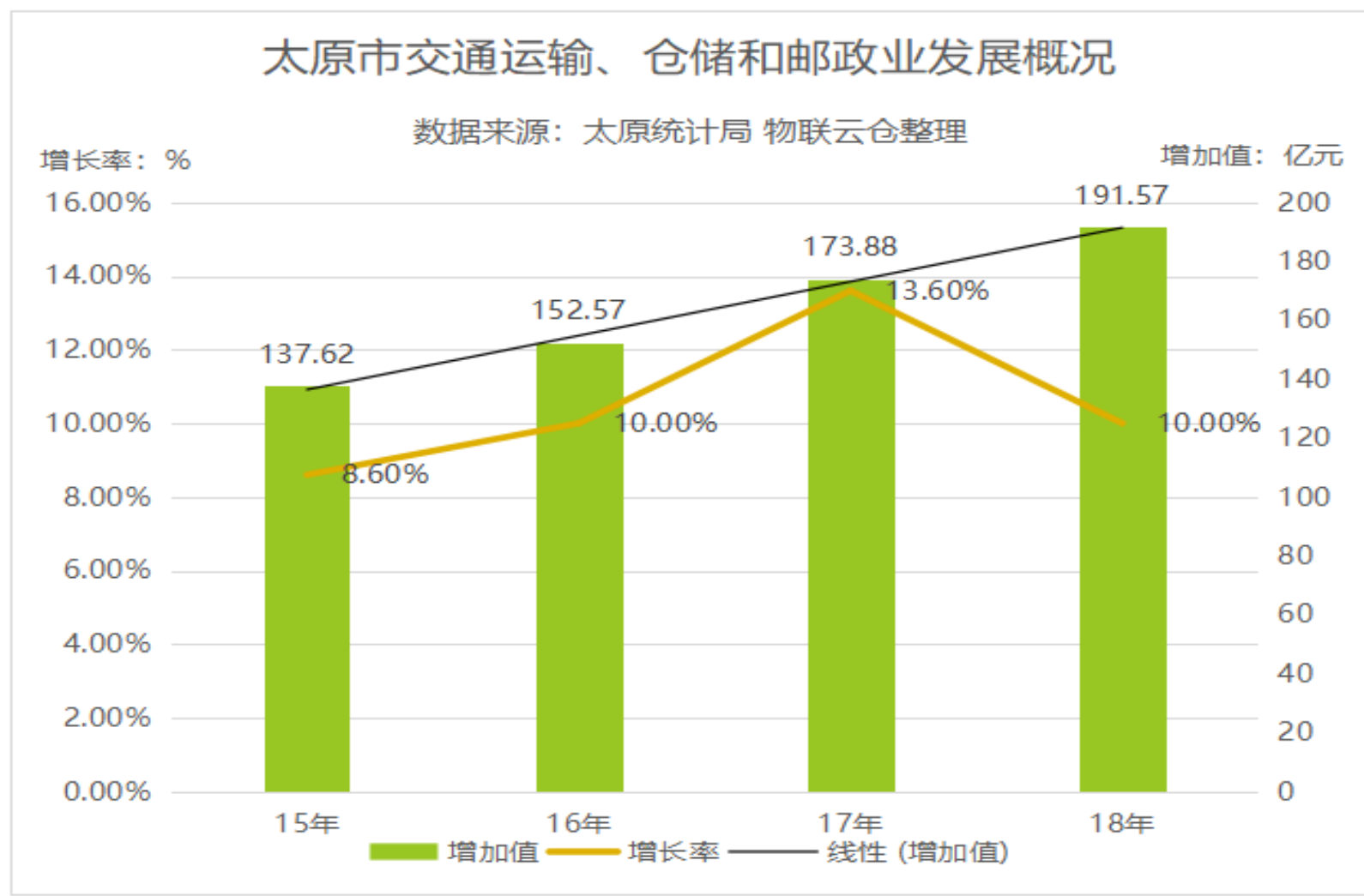
公路

- 1、太原市城区的路网结构以网状为主，呈环形放射状。
- 2、最外有环状高速路（外环路），老城区已形成内环路。
- 3、太原老城的城市道路是棋盘式格局，横平竖直，而外围的城市道路规划是环形加网状的格局。

图片来源：物联云仓

太原火车站是同蒲、石太、京原等 6 条铁路干线的中枢，大运公路纵贯全市，太茅、石太等 8 条公路干线辐射全省内外。“大”字型高速公路网的形成更加便利了太原与全国各地的对外交通，随着中国太原煤炭市场的建立运行和晋商银行的组建，使太原经济圈集聚人流、物流、信息流和资金流的能力显著增强。

(三) 太原市仓储业发展情况



太原在“一带一路”建设中，国际通道持续建立，相继开通了太原-芝加哥、太原-莫斯科、太原-曼谷等国际航班，拉近了国际间距离，加速了对外贸易，而太原物流枢纽作用逐渐加强，太原仓储业自 2015 年以来快速发展，在国民经济增加值中比重不断增加，势头良好。

二、太原市仓储资源概况

(一) 太原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，太原市仓储总面积为 270.73 万 m^2 （不含在建仓），通用仓库面积为 252.53 万 m^2 ，占太原市仓储总面积比为 93.28%；可租面积为 10.12 万 m^2 ，占太原市仓储总面积比为 3.74%；在建仓库 33 万 m^2 起，占太原市仓储总面积比为 12.19%。

太原市仓库面积概况

数据来源：物联云仓 数据统计时间：截至2019年7月



(二) 太原市各区/县分区概况及通用仓面积分布情况

太原市辖 6 个市辖区、3 个县，代管 1 个县级市，分别为小店区、迎泽区、杏花岭区、尖草坪区、万柏林区、晋源区、清徐县、阳曲县、娄烦县、古交市。太原市仓储资源主要集中在小店区、尖草坪区、清徐县、晋源区、阳曲县，本文将重点对这五个区/县的通用仓储面积、空置率及租金进行分析，以助了解太原市整体仓储现状及发展趋势。

1、太原市重点区县简介

太原市重点区/县简介	
图片来源：物联云仓	
小店区	小店区是太原市产业布局的主区域，快速发展的小店区吸引了恒大、万科、保利、深圳茂业等国内大型地产企业来小店投资，带动了小店区区域发展，此外，武宿国际机场、太原南站、太旧高速、太长高速四大交通枢纽均布局在区内，形成了辐射国内的 3 小时经济圈和省内 1 小时经济圈。
尖草坪区	交通网络发达，工业基础雄厚，有太原钢铁（集团）有限公司等十余家国有大中型企业，区内的太原润恒物流产业园区是太原不锈钢产业园区“三大产业集群”之“现代物流板块”的骨干项目。
清徐县	有中国醋都之称，位于山西省中部，是省城太原的南大门，208、307 两条国道、青银高速公路和太中银铁路过境而过，交通便利，省会太原市的副食品基地，同时煤焦行业和暖气片行业在全国占有十分重要的地位。
晋源区	是太原市六城区之一，境内现有太原南环、西北环、太祁高速公路等，经过多年建设，基本形成了以高速公路、干线公路为骨架，农村公路、专用公路为脉络的较为完善的公路网。
阳曲县	号称太原之北大门，为兵家必争之地，境北系山系横亘东西，云中山系纵贯南北，并北为屏障，阳曲境内路网纵横密布，108 国道、314 省道过境而过，太佳、大运、太阳三条高速接为一体；以农业为主，主要农作物有谷子、玉米、葵花等，太原（阳曲）转型发展产业园区建成，形成以镁铝加工、装备制造、仓储物流、高效农业、新型材料为主产业集群。

2、太原市重点区/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，小店区仓库面积位居太原市第一，约为 131 万 m²，占太原市仓库总面积的 48.30%；其次为阳曲县、尖草坪区、晋源区、清徐县，其中清徐县面积约为 4 万 m²，仅占太原市仓库总面积的 1.66%。

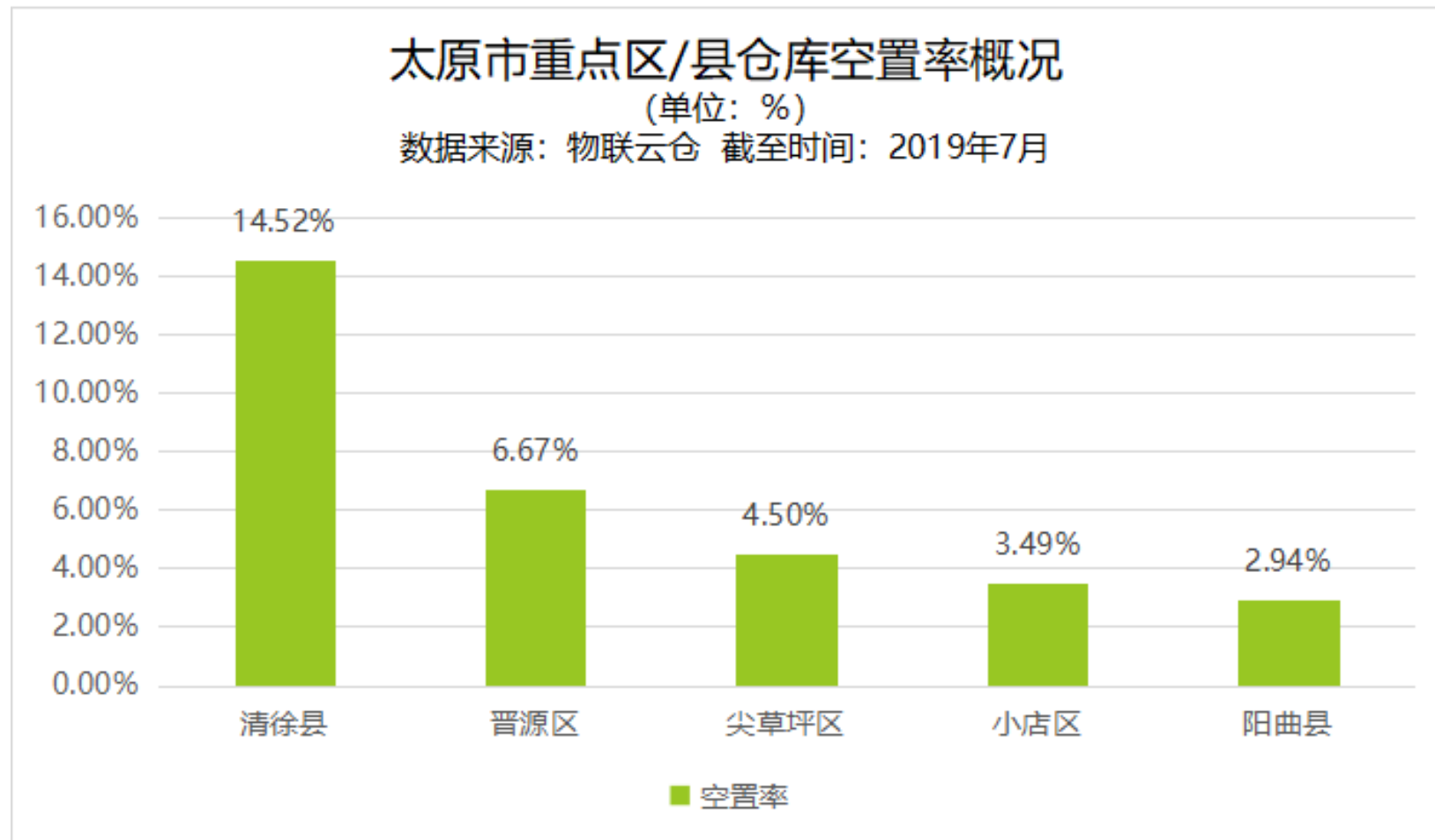


据了解,太原综改示范区阳曲产业园区总规划 3,800 万m²,该产业园区总体规划建设周期为三年,预计到 2019 年底之前将全面投入使用。其中,产业园区内的阿里零售通在今年 6 月已开仓;而产业园区内的山西晋德帮科技物流产业园也将在今年 8 月约有 33 万m²的恒温仓建成并投入市场。随着园区新增仓库投入市场,太原市仓储面积将进一步增加。

三、太原市重点区/县仓库空置率及租金概况

(一) 太原市重点区/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%,太原市通用仓库空置率为 3.96%,低于全国通用仓库空置率水平。其中,清徐县空置率为区内最高达 14.52%;阳曲县为区内空置率最低,仅 2.94%。

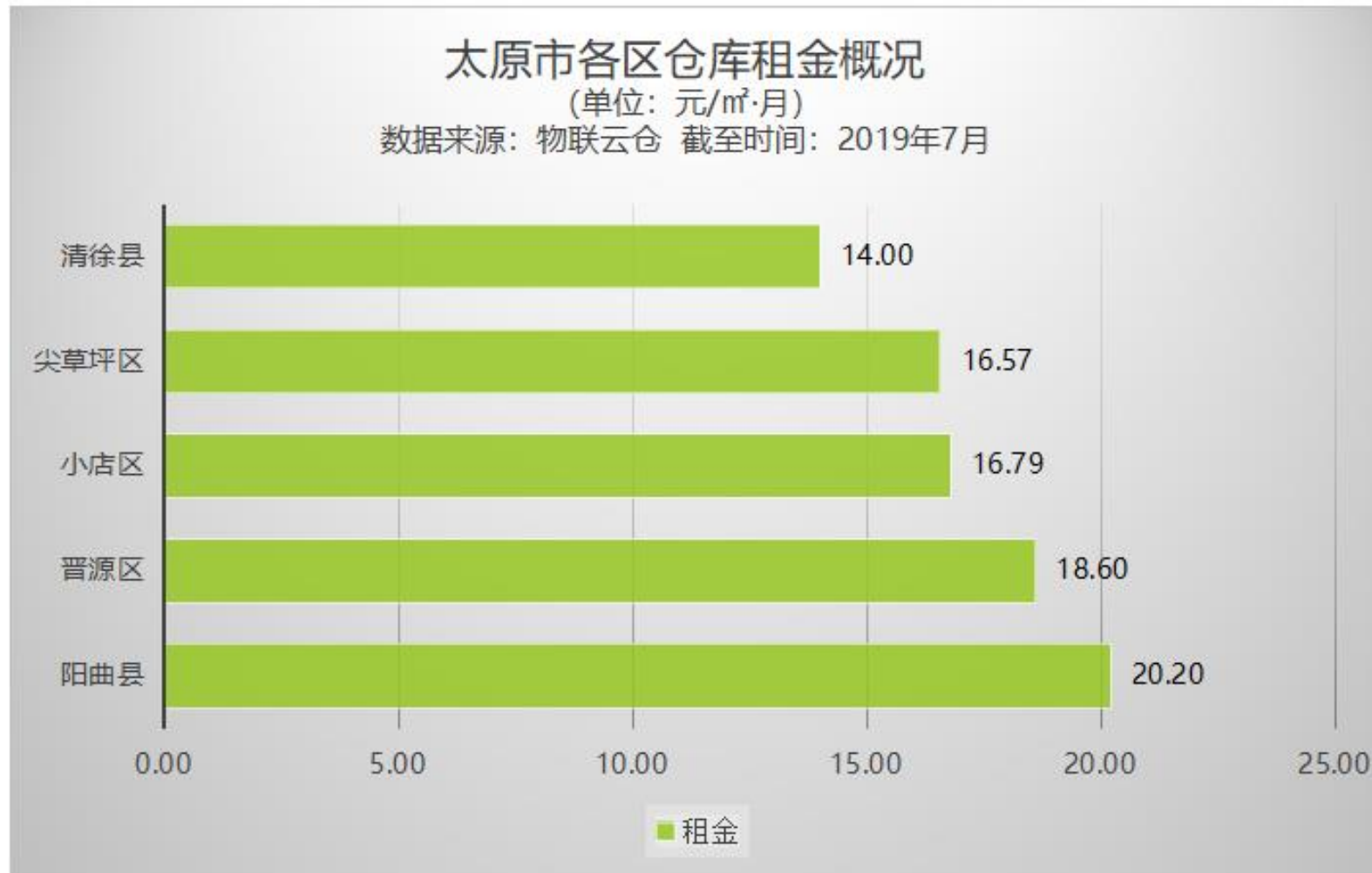


【云仓解读】

近年来太原政府逐渐加强对仓储行业的监管，对一些旧小仓库以及消防资质不达标的仓库进行整改以及拆迁，导致仓库面积受到一定影响。虽然部分仓库面临整改，但随着新增供应的投入，太原市仓储整体空置率或有小范围的回升。

(二) 太原市重点区/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,而太原市通用仓库平均租金17.16元/㎡·月,低于全国通用仓库平均租金水平。其中阳曲县通用仓库平均租金为太原市内最高,为20.20元/㎡·月;清徐县仓库平均租金市内最低,为14.00元/㎡·月;其中备受用户关注和热捧的太原市高标仓价格为25.11元/㎡·月。



【云仓解读】

据物联云仓城市经理分析, 太原市低端仓库较多, 仓库租金相对较低; 且太原仓库位置布局分散, 一些标准仓库分布在偏离市中心较远的位置, 仓库租金相对较低。受仓库类型与地理位置影响, 太原市通用仓库租金低于全国平均租金的 6.81 元/㎡·月。随着太原企业经济发展需要, 对仓储设施将有更高的要求, 在选择时更偏向一些高标准仓库, 因此, 太原未来一些优质仓库空置率将降低, 而优质仓库租金也将呈上升趋势。

四、太原市仓储物流发展趋势与展望

(一) 仓储行业逐渐规范化, 部分仓库面临整改

目前太原仓储行业分布较为分散, 缺乏整体性规划, 仓库类型多为低端仓库, 缺少高标仓库, 市场上有许多证件不齐全或无证件的“农民仓”以及消防设施不达标的仓库。随着太原国际现代物流枢纽的建设, 政府对仓储行业管控力度逐渐加强, 相关部门不定期对仓储企业进行督导检查以及消防安全隐患排查整治, 对一些不达标仓库进行整改拆迁与转型, 经过一系列整改, 太原仓储行业也将逐渐规范化。

(二) 在“一带一路”建设中，仓储物流业国际化趋势增强

今年5月，太原市商务局发布的《太原市“一带一路”建设工作情况》中明确提到，设立了山西外贸一站式综合服务平台、山西外贸综合服务中心、出口加工贸易仓储冷链产业园、进出口商品展示交易中心、跨境电子商务产业孵化基地、国际快件分拣中心等，为外贸企业与跨境电商企业提供通关、外汇、退税、金融、物流、信保、法律等一站式服务，以及展示创新创业孵化、贸易项目对接等综合性服务。这一系列基础设施建设加快了太原国际现代物流枢纽的建设，提升了太原市仓储物流的国际服务能级，为加强国际合作经贸奠定了良好基础。

(三) 优化仓储配送能力，加快城乡仓储配送设施建设

今年5月，《太原市城乡高效配送专项行动实施方案》发布，意味着未来太原将实施城乡配送网络建设工程，以完善城乡物流节点、降低物流配送成本、提高物流配送效率，主要实施方法为引导仓储、邮政、快递、批发、零售、电商等企业，采取多种方式共建共用社会化配送中心。除此之外，太原市将把城乡仓储配送设施建设纳入土地利用规划和城乡建设规划中，届时，太原市城乡仓储配送设施将加快建设。

(四) 有望承接北京、石家庄等周边城市部分产业企业转移

近年来，北京仓储市场将面临拿地困难、成本高昂等问题，部分仓储企业向周边城市转移，太原靠近石家庄，与北京仅两个小时距离，未来随着高铁直达的建成，太原到北京的时间将进一步缩减；除此之外，太原市政府加强招商力度，尤其是电商企业以及物流企业，补贴资金丰腴，加大吸引北京、石家庄等周边城市电商企业及物流企业，电商企业、批发商、物流企业为仓储业主要需求方，随着北京、石家庄等周边城市部分产业转移，太原仓储市场将获得进一步发展。

总之，太原仓储市场目前低端仓库居多，缺乏高标准仓库，近年来，太原市政府对仓储物流行业逐渐重视，加快相关建设与加大管控力度，在对仓储物流基础建设的同时，对不达标仓库进行整改拆迁与转型。未来，随着仓储基础设施的建设完善与整改转型，太原市仓储市场服务能级将进一步提升。