

2019年中国城市仓储市场报告

天津

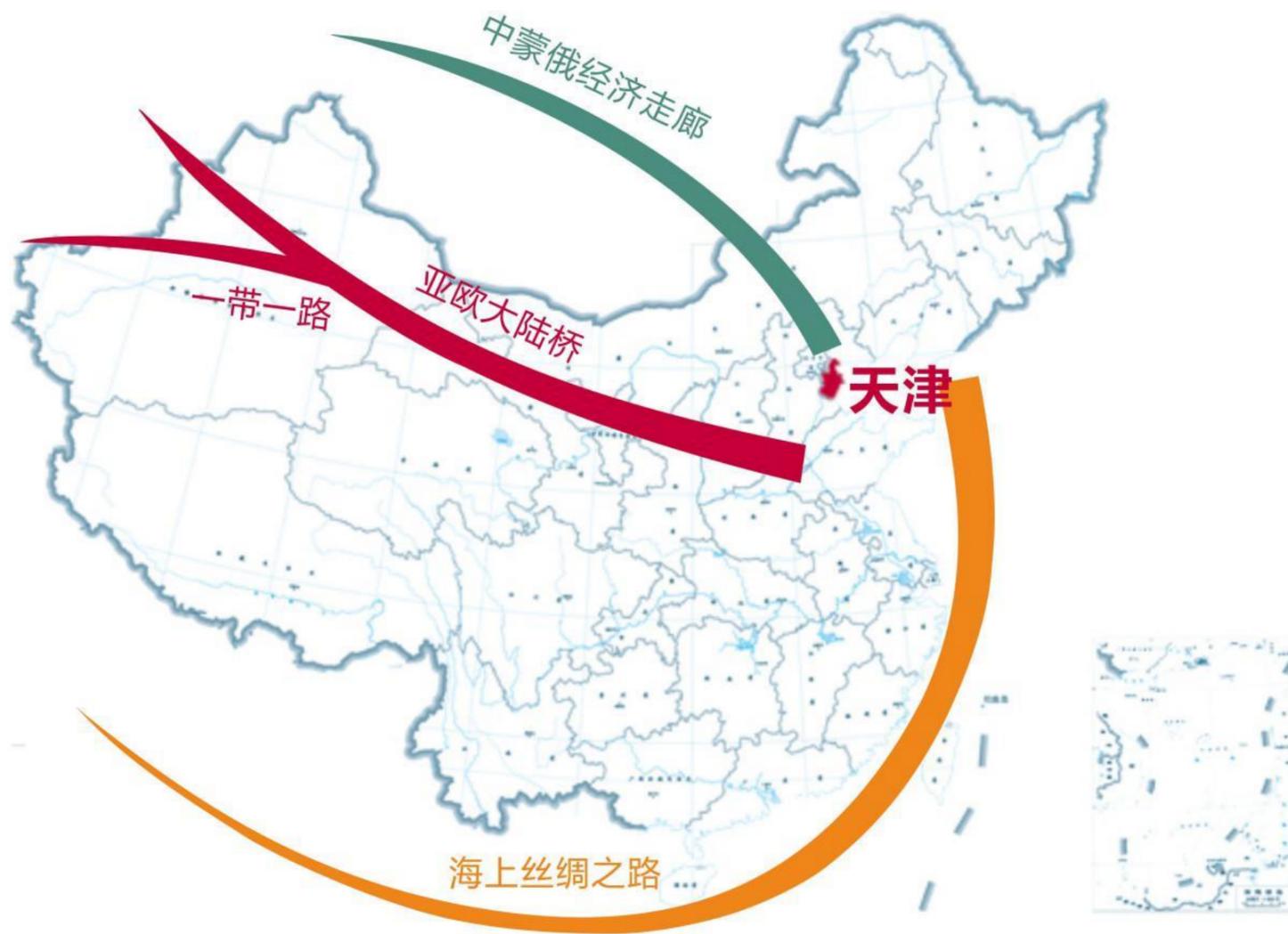
古人云：“九河下稍天津卫，三道浮桥两道关”，自古天津因漕运而起，是南方粮、绸北运的水陆码头、通商口岸。当今天津更是中央文件明确定位的国际性综合交通枢纽。由于优越的地理位置和交通条件，如今天津已经拥有大批综合性和专业性物流园区、物流基地，仓储业不断扩展，实力壮大。但是在发展的同时，天津仓储业仍然存在不少问题，如天津仓储业发展落后于上海、深圳、广州等仓储业发达地区；高端仓储服务缺乏；仓储用地粗放、仓储资源利用不集约.....

为了帮助大家更好的了解天津市仓储市场情况，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，全面梳理天津市通用仓储市场背景、现状，分析天津市通用仓储市场存在机遇和挑战，预测天津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

(一) 城市区位：北方咽喉，北方最大的港口城市

天津地处中国华北平原北部，连接着华北、东北、渤海湾三块重要区域。如果将如今的中国疆域比做成一只雄鸡，天津正处在咽喉的位置，而天津的位置正是如咽喉般重要。天津是中蒙俄经济走廊主要节点、海上丝绸之路的战略支点、“一带一路”交汇点、亚欧大陆桥最近的东部起点，也是中国北方最大的港口城市，首批沿海开放城市。



图片来源：物联云仓

(二) 经济发展：全国 GDP 前十城市，紧跟重庆之后

2019 年前三季度天津市 GDP 总量为 15,256.35 亿元，经济实际增速为 4.6%，是全国前三季度 GDP 前十城市，紧跟重庆。整体来看，天津市经济平稳运行在合理区间，稳中向好。但是当前天津经济发展仍然面临经济增速放缓、中小企业培育发展不足、产业失衡等问题。

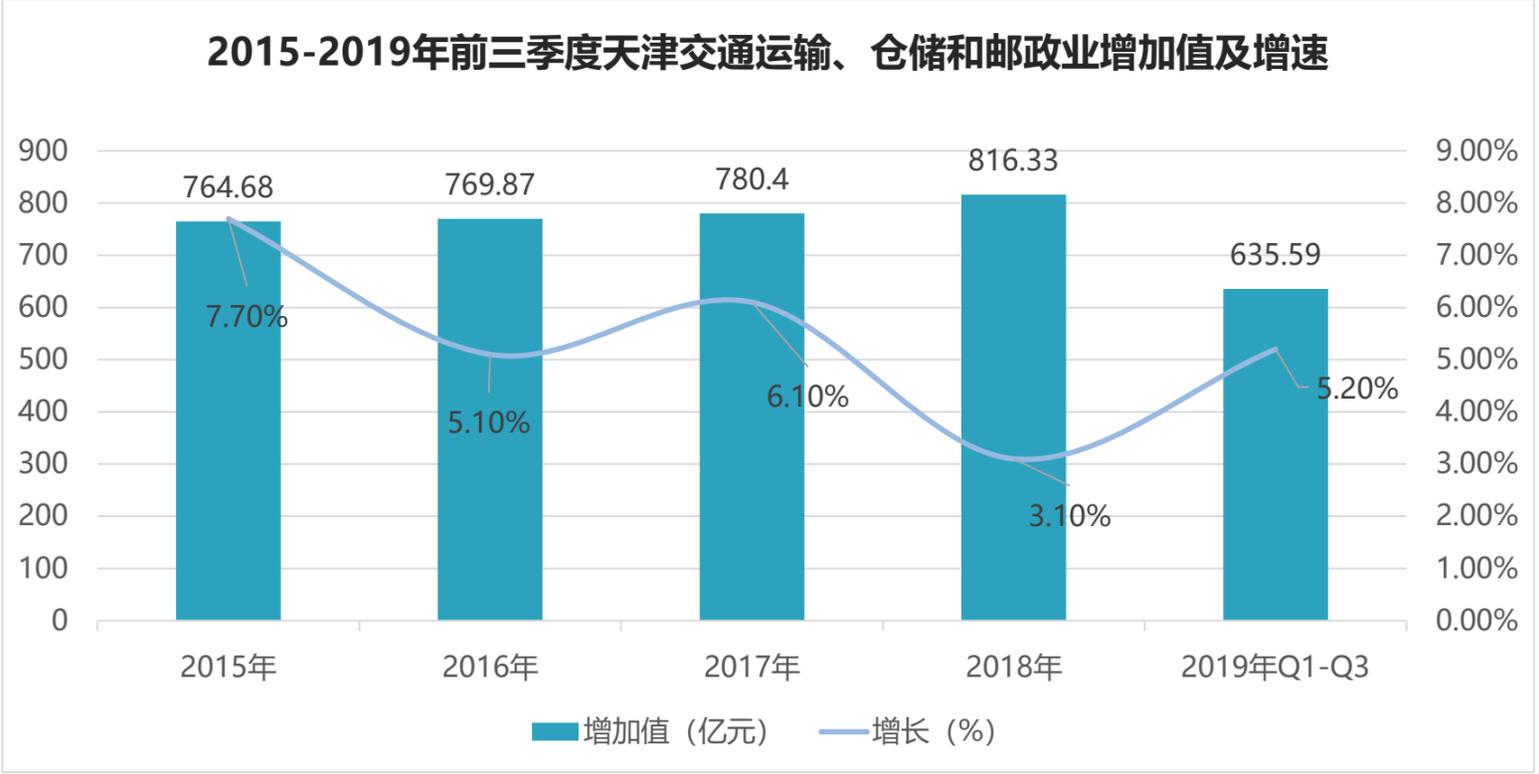
2015年-2019年前三季度全国GDP前十城市排行 (单位: 亿元)

排名	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年前三季度
1	上海 25,300	上海 26,688	上海 30,133	上海 32,679	上海 25,361
2	北京 23,000	北京 24,541	北京 28,000	北京 30,320	北京 23,130
3	广州 18,100	广州 20,004	深圳 22,286	深圳 24,691	深圳 18,689
4	深圳 17,500	深圳 19,300	广州 21,500	广州 23,000	广州 17,868
5	天津 17,200	天津 17,800	重庆 19,530	重庆 20,363	重庆 16,073
6	重庆 16,100	重庆 17,010	天津 18,595	天津 18,809	天津 15,256
7	苏州 14,400	苏州 15,400	苏州 17,000	苏州 18,597	苏州 14,000
8	武汉 11,000	武汉 11,756	成都 13,890	成都 15,342	成都 12,047
9	成都 10,800	成都 11,721	武汉 13,400	武汉 14,847	武汉 11,528
10	杭州 10,100	杭州 11,700	杭州 12,556	杭州 13,500	杭州 10,511

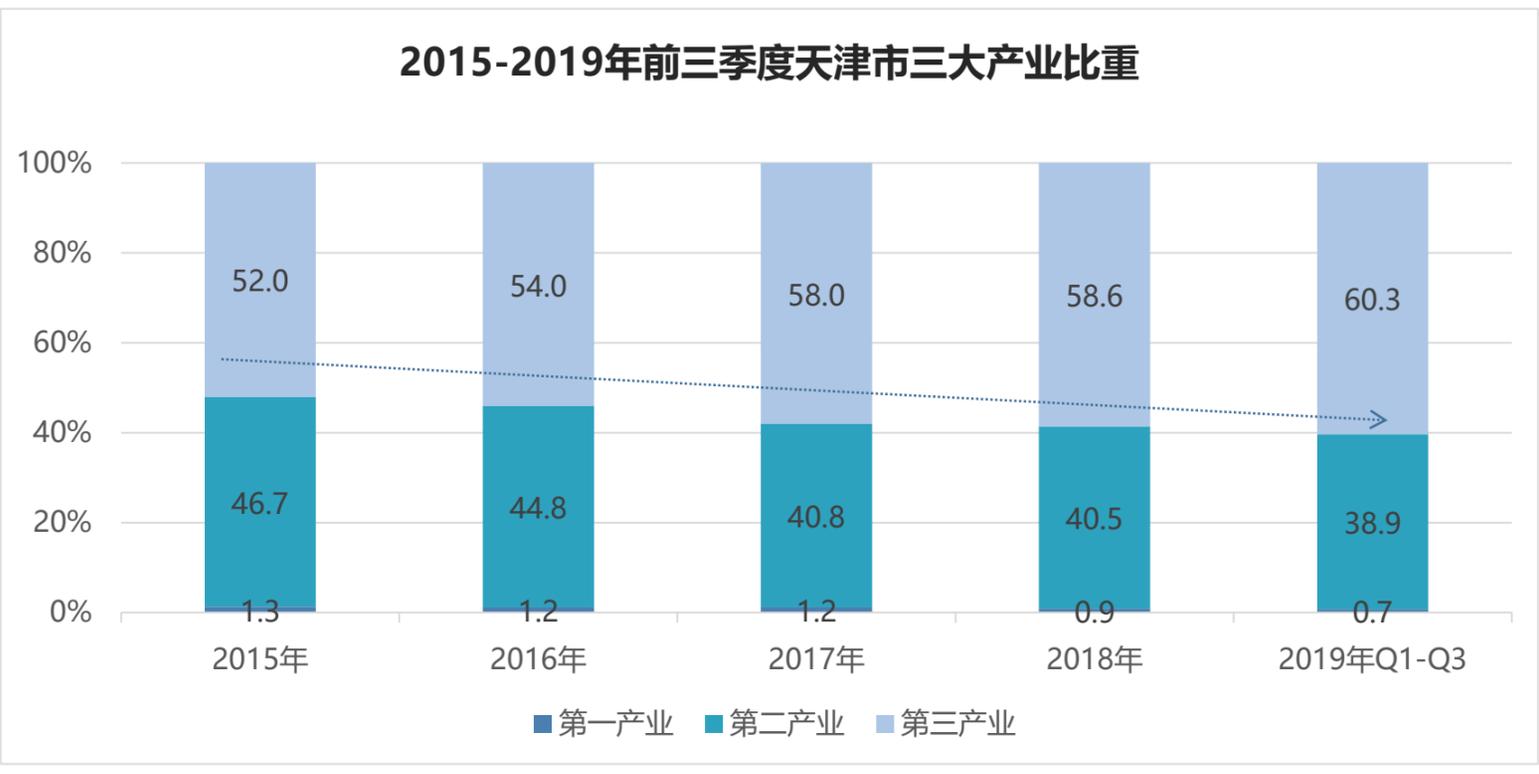
数据来源: 国家统计局, 物联云仓整理

(三) 产业发展: 现代服务业发展较快, 交通运输、仓储和邮政业平稳增长

2019年前三季度天津市现代服务业发展较快, 服务业增加值增长 6.5%, 比上半年加快 0.9 个百分点。其中, 交通运输、仓储和邮政业增加值 635.59 亿元, 增长 5.2%。但是, 面对当前严峻复杂的国内外经济环境, 天津仓储物流发展压力依然较大。



数据来源：国家统计局，物联云仓整理



数据来源：天津统计局，物联云仓整理

(四) 交通基础：基础设施网络日趋完善，交通网络密度领先全国

截至 2018 年底，天津市公路总里程 1.63 万公里，其中高速公路里程达到 1261.8 公里，铁路通车里程达到 1270 公里。天津港 30 万吨级航道和复试航道投运，万吨级泊位 120 个，码头岸线总长超 39 公里，天津港与 180 多个国家和地区的 500 多个港口建立了贸易往来。空港方面，天津货邮保障能力达 73 万吨，运行货运航线 27 条，通航城市 25 个，航线形成了以天津为中心，国内航运为主轴，东北亚和欧洲为两翼的货运航线网络。

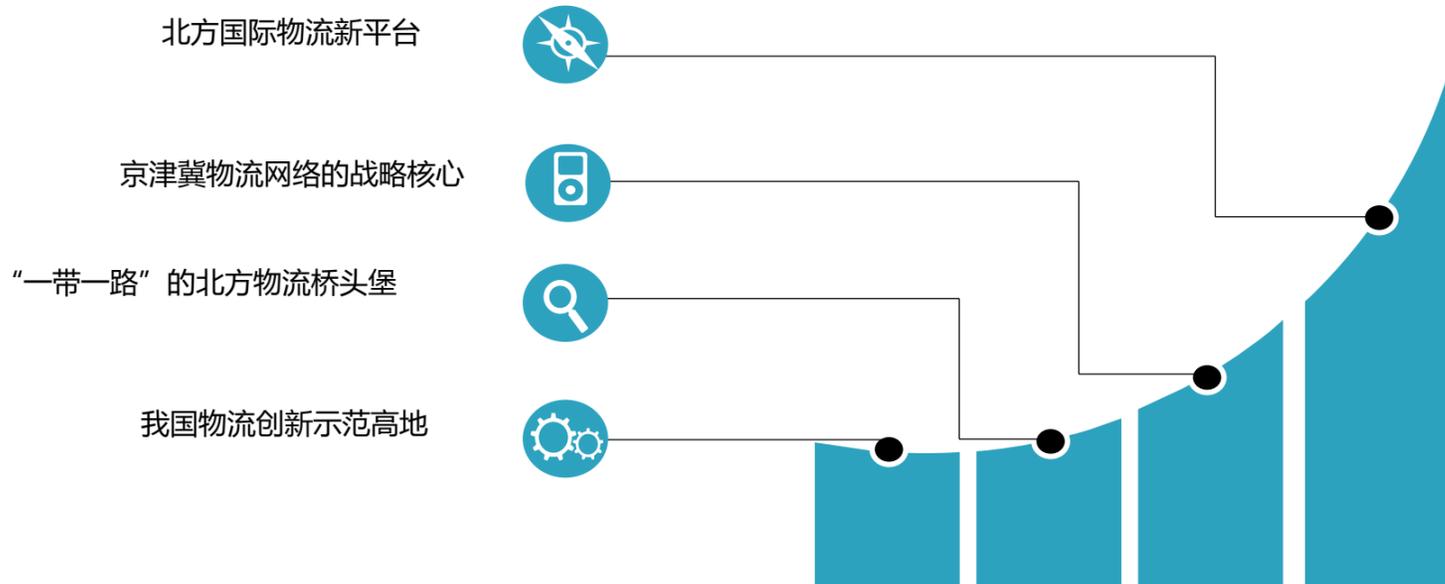


天津市交通概况

- 公路** 国道主干线有4条：京津塘高速公路、京福一级汽车专用公路、拉丹高速公路和拉丹高速公路津唐支线；
国道5条：京哈、京塘、津同、津榆公路和山广公路。
市级干线有：津围、津北、津沽、津岐、津汉、津静、金钟、津霸、津永、津杨、津涞、津港等公路。
- 铁路** 京沪铁路、津山铁路、京哈铁路、津霸铁路、津蓟铁路、大秦铁路
- 机场** 天津滨海国际机场、天津塘沽机场、天津滨海东方直升机场、武清杨村机场
- 港口** 天津港

(五) 城市定位：我国物流创新示范高地

根据《天津市“十三五”物流业发展规划》指出，着力将天津打造成为北方国际物流新平台、京津冀物流网络的战略核心、“一带一路”的北方物流桥头堡和我国物流创新示范高地。

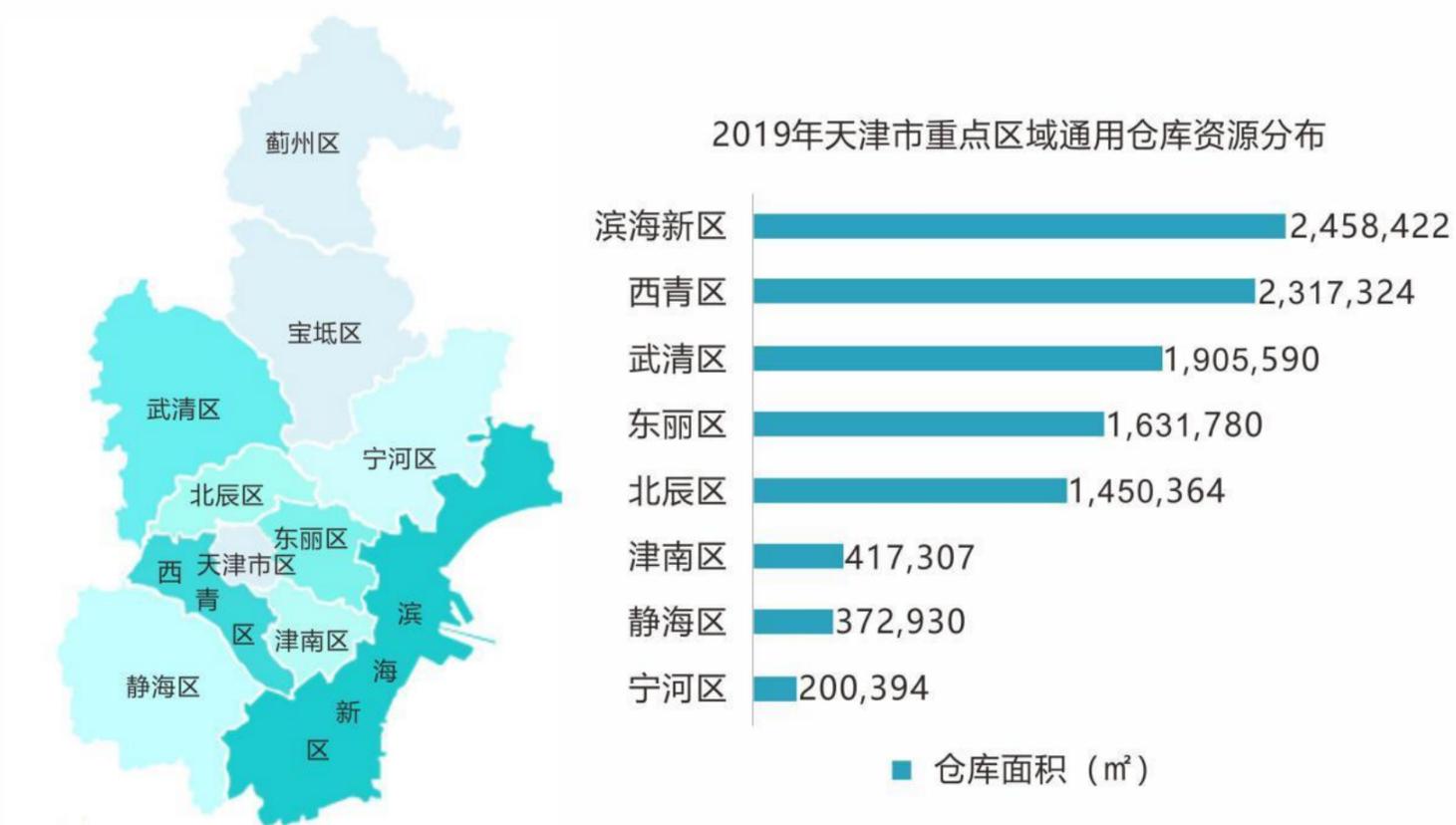


图片来源：物联云仓

二、天津市通用仓储市场发展现状

(一) 天津市仓库资源分布情况

据物联网云仓在线仓库数据显示，截至 2019 年 11 月，天津地区仓库总面积达到 1127.13 万 m²。其中，天津普通仓面积达 1076.41 万 m²，占天津市仓库总面积的 95.50%。天津普通仓资源主要分布在滨海新区、西青区，约占整个天津市普通仓总面积的 44.46%；宁河区、静海区、津南区普通仓资源分布较少，仅占天津普通仓总面积的 9.20%。



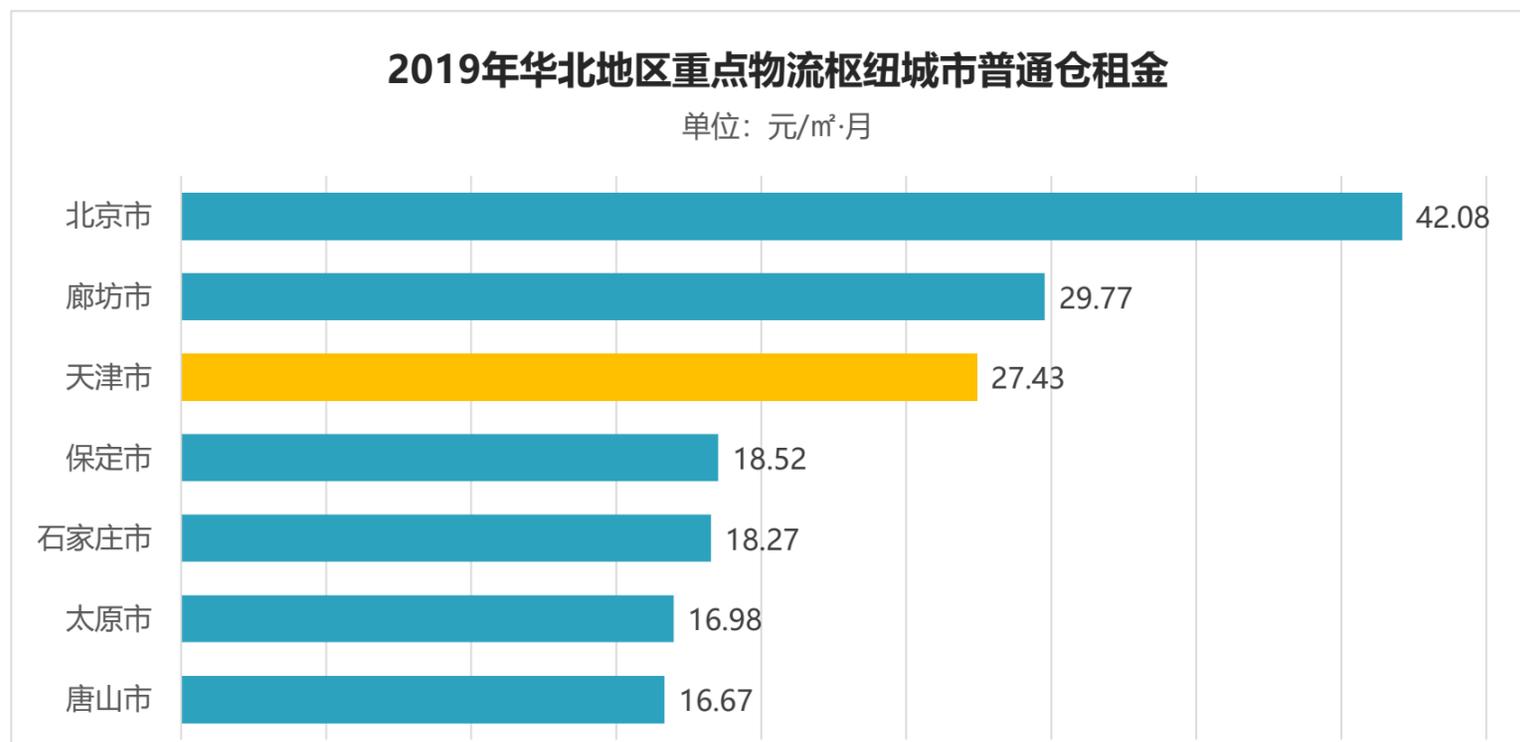
数据来源：物联网云仓

【云仓解读】

天津市仓储设施供应主要呈现两个方向：一是当地企业，二是大型物流地产商，如普洛斯、嘉民、安博等 7 家大型物流地产商在天津投资。但是就当前市场来看，天津仓库供应还是以大型物流地产商开发为主。据物联网云仓城市经理调研，2019 年天津仓库设施整体供应趋缓，一方面因近年来天津仓储资源供大于求且今年经济下行压力较大，开发商投资更为谨慎；另一方面，近年来天津市政府积极提高物流仓储用地利用效率，在物流仓储用地供应方面政策收紧。

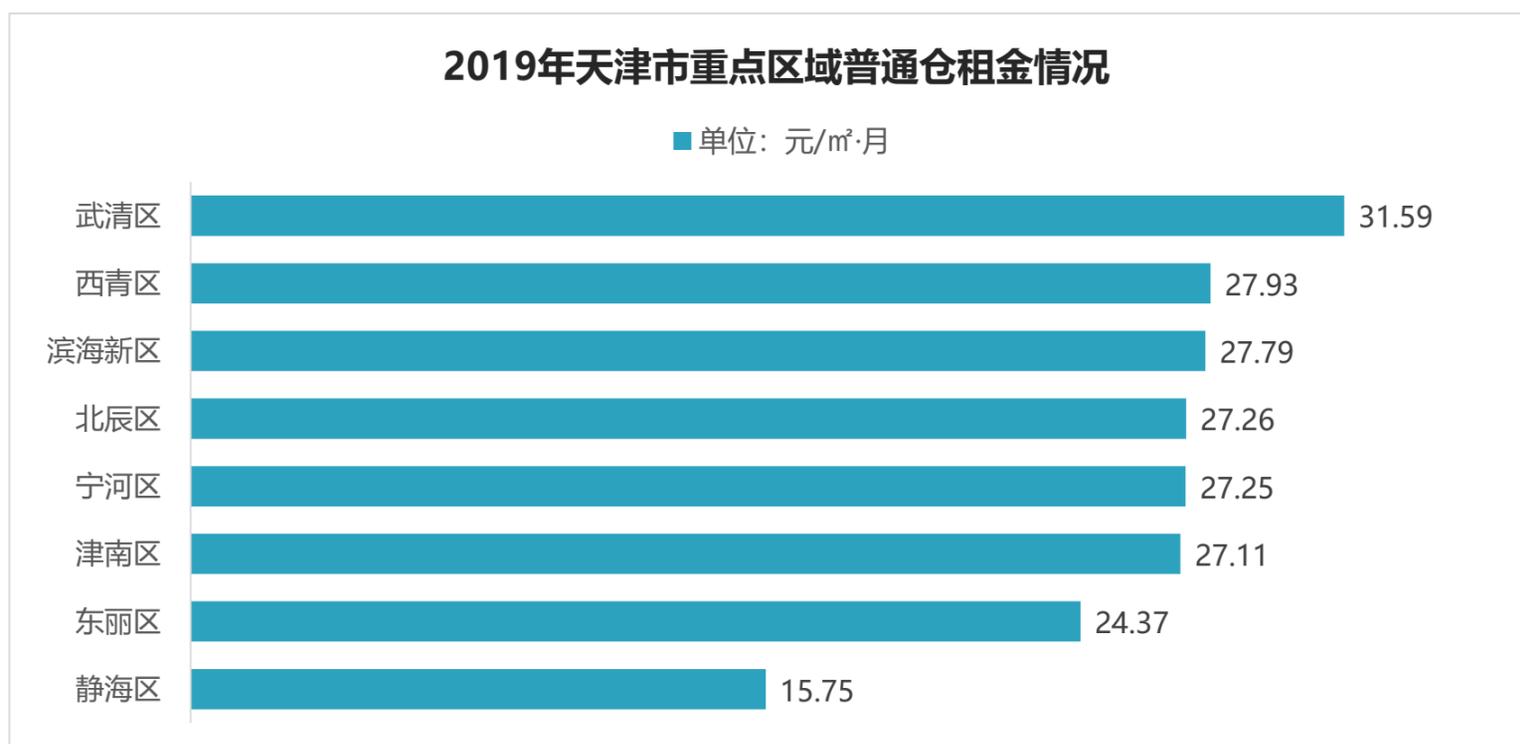
(二) 天津市仓库租金情况

据物联云仓在线仓库数据显示，截至 2019 年 11 月，天津市普通仓平均租金为 27.43 元/㎡·月，就全国范围而言，天津市普通仓平均租金略高于全国普通仓平均租金（25.27 元/㎡·月）；就华北地区而言，天津市普通仓平均租金居于华北中等水平，与廊坊市趋近，位于华北地区普通仓平均租金第二梯队。



数据来源：物联云仓

据物联云仓在线仓库数据显示，截至 2019 年 11 月，天津市武清区普通仓租金独高一格，达 31.59 元/㎡·月；静海区普通仓租金较低，低至 15.75 元/㎡·月。整体来看，天津市各区域间普通仓平均租金差异较大。

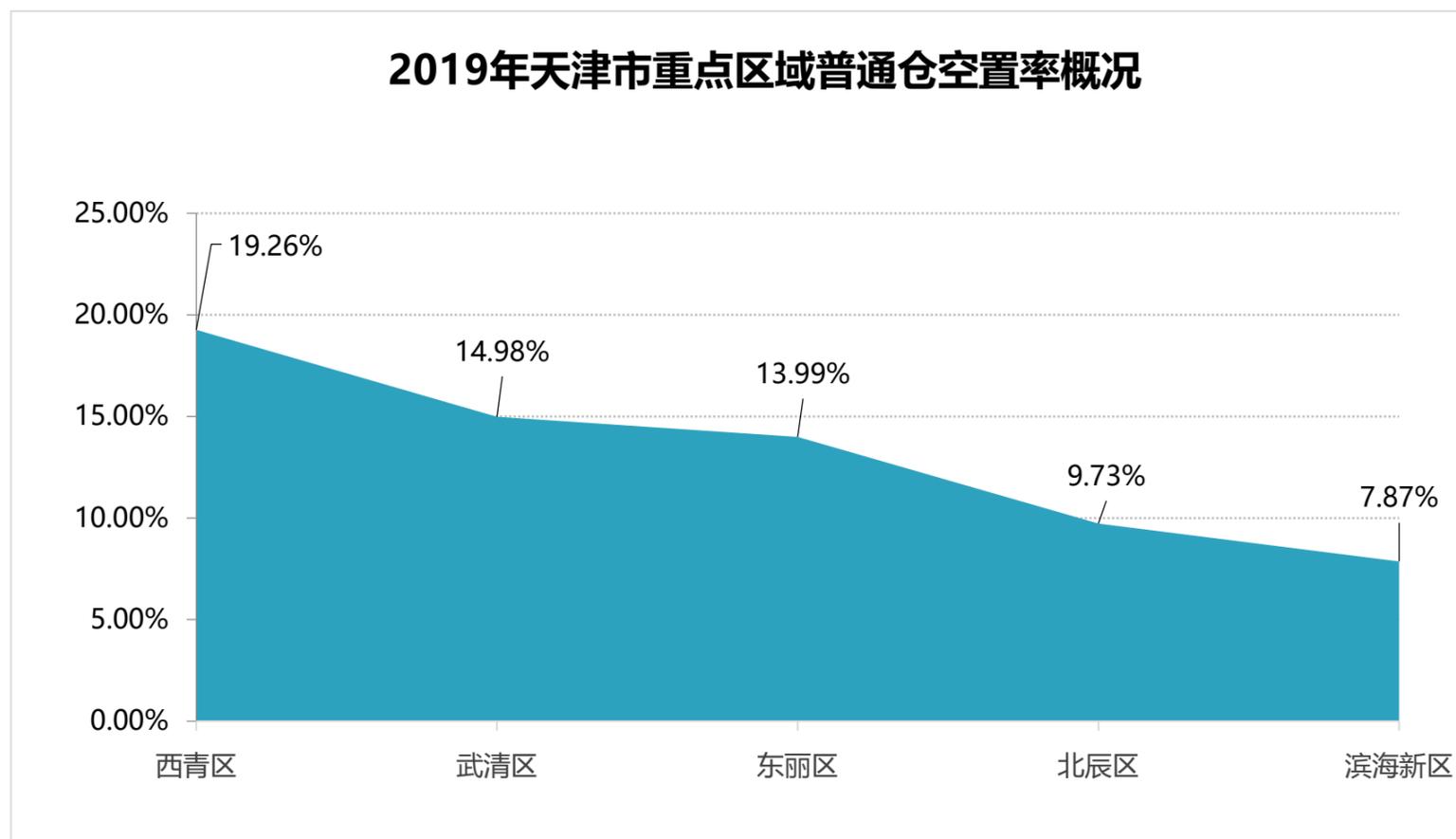


数据来源：物联云仓

【云仓解读】天津仓库租户以电商、物流、润滑油企业等行业为主。据物联云仓城市经理调研，由于仓库资源供大于求，不少业主为加大招商力度，延长免租期限，暗降仓库租金。在区域选择方面，西青区、滨海新区因其交通优势和丰富的仓库资源，成为大多数企业的优先选择。

(三) 天津市仓库空置率情况

据物联云仓在线仓库数据显示，截至 2019 年 11 月，天津市普通仓可租面积 162 万 m²，平均空置率为 15.08%，较高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，天津市西青区仓库空置率相对较高，高达 19.26%；滨海新区仓库空置率较低，低至 7.87%。



数据来源：物联云仓

【云仓解读】据物联云仓城市经理调研，2017 年因北京大兴一废旧仓库着火，北京政府对仓储行业监管趋严，大部分仓库租赁需求外迁至天津，大幅拉高天津仓库租金。但是由于近两年天津租仓成本较高、企业租仓刚需减少，同时北京政府对仓储企业监管相对 2017 年放宽，当前不少北京、廊坊租仓需求逐渐转向山东、河北部分地区，外迁至天津的仓库租赁需求相对减缓，未来天津市仓库空置率或将继续承压。

三、天津市通用仓储行业发展特点总结

天津市通用仓储市场供大于求，仓储用地逐渐收紧；通用仓库租金有所下降；仓库开发商以主流物流地产商为主，客户主要以电商物流、润滑油企业为主；整体市场处于由粗放向集约转化期，有广阔的市场空间。

四、天津市仓储业未来发展趋势分析

从《天津市物流业空间布局规划（2019—2035年）》（以下简称《规划》）透视，未来天津市仓储业发展有如下几个趋势：

（一）到2020年，物流仓储用地为45-48平方公里

根据《规划》具体指标显示，预计到2020年，物流产业占地面积为80-90平方公里，物流仓储用地为45-48平方公里。到2035年，物流产业占地面积为90-110平方公里，物流仓储用地为50-52平方公里。

天津市物流业发展预期主要指标

指标名称	现状指标	2020年预期目标	2035年预期目标	备注
物流业增加值占GDP比重（%）	8.8	9左右	13左右	预期性指标
港口集装箱吞吐量（万标箱）	1600.7	1764	3500	预期性指标
机场货邮吞吐量（万吨）	25.9	32	150	预期性指标
物流产业占地面积（平方公里）	77.4	80-90	90-110	预期性指标
物流仓储用地（平方公里）	38.8	45-48	50-52	预期性指标

注：由于目前正在开展第三次全国国土调查，物流产业占地面积和物流仓储用地现状指标为2017年数据。

图片来源：《天津市物流业空间布局规划（2019—2035年）》

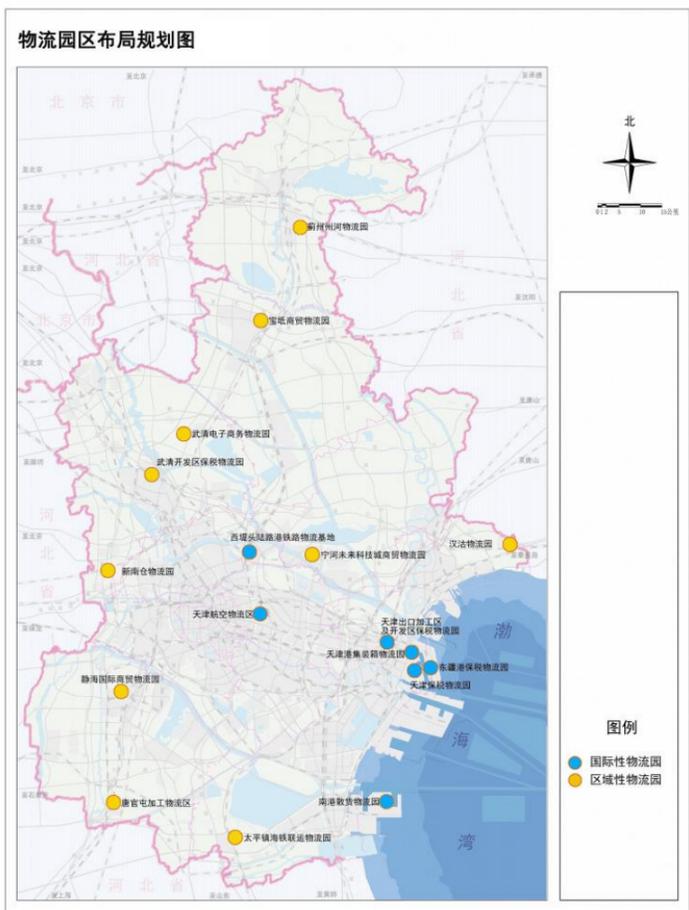
（二）物流用地资源进一步整合，部分仓储设施面临整改搬迁

根据《规划》指出，将调整优化物流用地布局，将新建和迁建型物流设施有限向周边产业园区集中，促进物流空间整合和相关产业协调发展。可见未来随着物流用地优化，仓储设施将向城市周边迁移集中。同时，对于现状不符合生态环保、安全生产以及与城市功能布局和用地规划相冲的物流设施用地，限期整改和搬迁至周边产业园区，对于功能相近或相同、空间相邻的物流设施用地，通过资源整合促进空间集聚和园区化发展，提高物流设施的资源集约利用率。

《天津市物流业空间布局规划（2019—2035年）》面临整改搬迁项目汇总	
区域	搬迁整改内容
中心城区	对京沪铁路和陈塘支线沿线现状物流仓储用地进行调整，对部分物流企业进行搬迁，对保留物流企业进行调整
东丽区	规划调整金钟路沿线物流仓储用地布局，引导现状物流企业向规划园区搬迁
北辰区	对小淀地区和红光农场地区物流项目进行调整，适时搬迁京沪铁路和南仓编组站沿线物流设施、北辰仓储物流中心、冷链物流项目等
滨海新区	远期启动天津保税物流园搬迁
武清区	调整城区南部现状铁路货站物流用地向规划的新南仓物流园区集中

信息来源：《天津市物流业空间布局规划（2019—2035年）》

（三）园区空间布局：7 大国际物流园区+10 个区域型物流园区



根据《规划》显示，未来将重点规划布局天津航空物流区、天津保税物流园、东疆保税物流园、天津港集装箱物流园、天津出口加工区及开发区保税物流园、南港散货物流园、西提头陆路铁路物流基地共 7 个国际性物流园区；规划布局武清开发区保税物流园、武清电子商务物流园、静海国际商贸物流园、唐官屯加工物流区、宝坻商贸物流园、蓟州州河物流园、宁河未来科技城商贸物流园、汉沽物流园、新南仓物流园、太平镇海铁联运物流园共 10 个区域性物流园。

图片来源：《天津市物流业空间布局规划（2019—2035年）》

