

# 2019年中国城市仓储市场报告

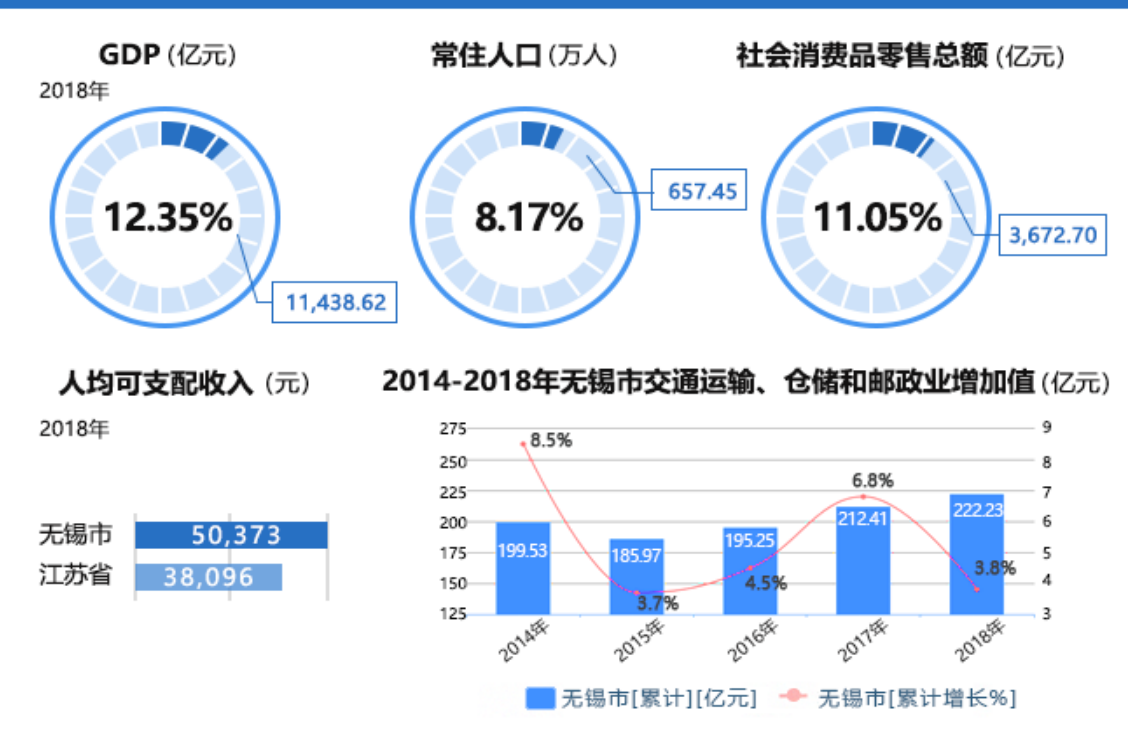
## 无锡

无锡——太湖明珠，天下工商业重镇，地处长江三角洲腹地，沿海经济开放带与长江经济发展带的交汇处，位于苏锡常都市圈中间，是沪宁之间的重要节点城市和区域性商贸中心、交通枢纽。无锡拥有江苏省 8% 的人口，创造了江苏 12.35% 的 GDP，是江苏省继苏州、南京之后的第三座万亿级城市。依靠得天独厚的区位条件、经济基础和政策支持，近年来无锡市仓储业得到了快速发展，菜鸟在无锡投建中国首个 IoT 未来园区、苏宁物流在无锡自建仓库、首个国家级快递示范园（苏南快递产业园）落户无锡……未来仓储业或将成为无锡重要的经济增长点和支柱产业。

图1-无锡市交通运输网络概况



图2-无锡市各项宏观数据在江苏省占比



\*数据来源：无锡市统计局

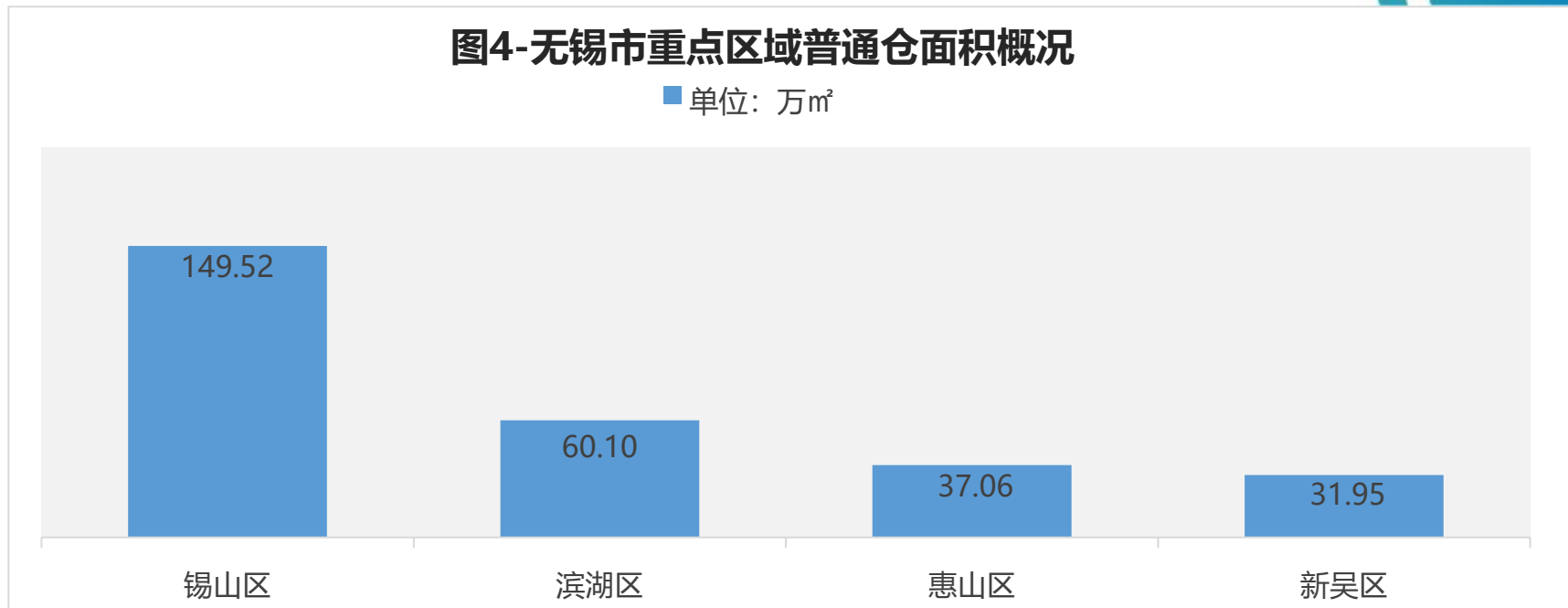
为了帮助大家更好的了解无锡市仓储市场情况，物联云仓作为全国性的互联网仓储综合服务平台，根据平台实时在线数据，结合政府部门及行业协会等发布的权威信息，全面梳理总结无锡市仓储市场仓储面积、空置率、租金水平及未来发展趋势等方面内容，为您提供参考。

一、无锡仓库面积分析

图3-无锡市仓库面积概况  
数据来源：物联云仓 数据统计时间：截止2019年5月



据物联云仓在线仓库数据显示，截止2019年5月，无锡地区仓库总面积达到319.41万m<sup>2</sup>，占整个江苏省仓库总面积的1.27%。其中，无锡通用仓库面积达310.91万m<sup>2</sup>。无锡仓储通用仓库资源分布中，锡山区独高一格、约占整个无锡通用仓库面积的48.09%。



\*数据来源: 物联云仓 (www.50yc.com) 统计时间: 截止 2019.5

**【云仓解读】**：从整体布局来看，无锡市仓储设施主要集中在东部地区的锡山区、新吴区，以宇培、易商、普洛斯等主流物流地产商开发为主。锡山区、新吴区之所以受物流地产开发商青睐，除了两地较为发达的交通优势以外，也贴合《无锡市“十三五”城乡建设总体规划》发展目标：新吴区将打造成为国际先进制造业集聚区、科技创新先导区、空港物流集散区；锡山区则重点优化产业空间布局，推进园区建设或更新改造，促进产业园区转型升级。

— 图5-无锡市区域划分图 —



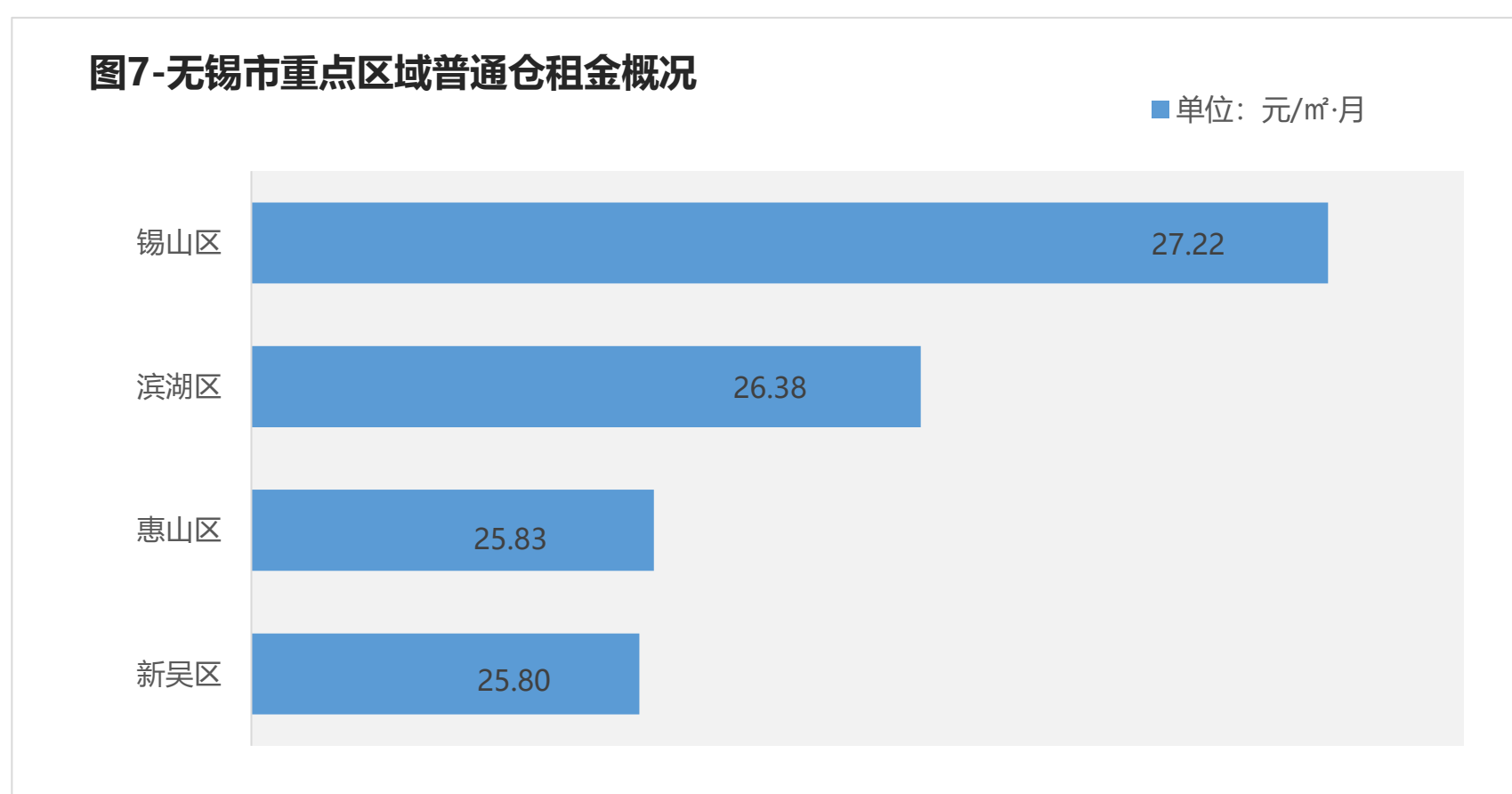
在新增项目方面，无锡预计在下半年将会有近 37.50 万 m<sup>2</sup> 的物流项目竣工进入市场，并且以高标库为主（具体项目及竣工时间详情如下表）。

图6-2019年下半年无锡市在建仓储项目统计表				
项目名称	仓库类型	总面积 (万 m <sup>2</sup> )	可租面积 (万 m <sup>2</sup> )	竣工时间
无锡硕放机场高标仓库	楼库	2.4	2.4	2019年6月
无锡市梅村新建高标物流园	高台库	6.26	0	2019年7月
无锡惠山区综合物流园高台库	高台库	12.21	12.21	2019年7月
无锡市新吴区大型物流仓库	高台库	7.92	0	2019年9月
无锡惠山区新建高标库	高台库	8.7	0	2019年12月

\*数据来源：物联云仓 (www.50yc.com) 统计时间：截止 2019.5

## 二、无锡仓库租金情况分析

据物联云仓在线仓库数据显示，截止 2019 年 5 月，无锡市普通仓平均租金为 25.40 元/m<sup>2</sup>·月，与全国普通仓平均租金 (23.73 元/m<sup>2</sup>·月) 基本持平，而用户最关注的高标仓租金为 27.36 元/m<sup>2</sup>·月。整体看来，无锡市各区普通仓租金差距不大，基本保持在 26.00 元/m<sup>2</sup>·月左右。

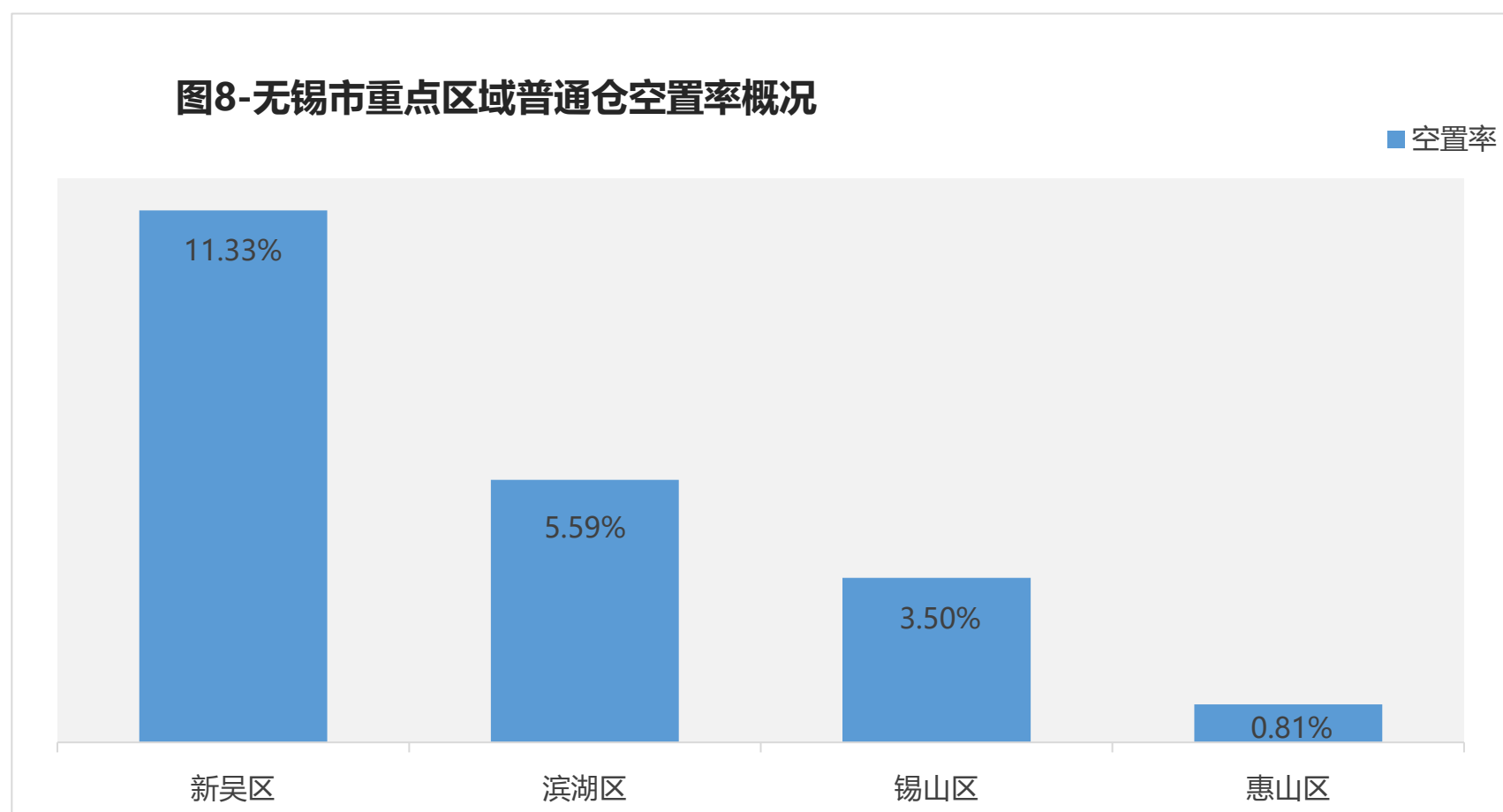


\*数据来源：物联云仓 (www.50yc.com) 统计时间：截止 2019.5

**【云仓解读】**：虽然近年来上海地区仓库供不应求、资源紧张，仓库租赁需求外溢至周边城市，无锡市是部分企业租仓的新选择之一。但是就目前来看，这对无锡市的仓库租金并未产生很大影响，据物联网云仓城市经理分析，在目前以及未来一段时间内无锡市仓库租金将保持平稳状态。

### 三、无锡仓库空置率情况分析

据物联网云仓在线仓库数据显示，截止 2019 年 5 月，无锡市仓库可租面积 12.51 万 m<sup>2</sup>，平均空置率为 3.99%，低于全国仓库平均空置率 (10.80%) 水平，仓库资源紧张。其中，江阴区、惠山区仓库空置率最低，均低于 1%；新吴区仓库空置率最高，高达 11.33%。



\*数据来源：物联网云仓 (www.50yc.com) 统计时间：截止 2019.5

**【云仓解读】**：从数据来看，目前无锡市仓库资源基本能满足本地需求。从仓库租赁客户方面来看，无锡仓库租客以第三方物流公司为主。伴随着电子商务以及物流行业的快速发展，诸如菜鸟，苏宁等电商企业，以及如顺丰、韵达、中通等第三方物流公司均在无锡布局其区域物流中心，这将有力推动无锡市经济转型升级跨越发展，提升无锡市仓储业的综合竞争力。

### 四、无锡仓储业未来发展趋势分析

### 1、无锡加强全国性综合交通枢纽城市布局，交通运输网络将进一步完善

根据《无锡市交通运输局 2019 年工作计划》显示，2019 年计划投资 55 亿元完成公路水路建设；全力抓好苏锡常南部高速、常宜高速、宜长高速等 3 条高速公路建设；推进 229 省道、340 省道等项目建设，开工建设 341 省道宜兴至马山段，启动 312 国道快速化改造等项目；开工建设无锡（江阴）港申夏港区长洋码头工程，完成无锡（江阴）港申夏港区港口集团通用码头港池泊位的竣工验收；开工建设苏南硕放国际机场停机坪扩建项目，完成宜兴丁蜀通用机场项目航站区主体工程。随着无锡市交通运输网络的进一步完善，无锡市仓储业的发展也将有更优质的发展环境。

### 2、打造科技创新高地，仓库需求标准提高

根据无锡《2019 年重点工作计划》指出，2019 年无锡将培育雏鹰企业 600 家、瞪羚企业 160 家、准独角兽企业 25 家；全市高新技术企业达到 2600 家，高新技术产业产值占规模以上工业产值比重达到 44%。高新技术产业的发展，势必对仓库设施、设备、环境、服务等提出更高要求，这将进一步促进无锡市仓储业的转型升级。

### 3、物流园区项目持续推进，仓储设施规模将进一步扩大

根据《无锡市交通运输“十三五”发展规划（纲要）》提出，加快推进货运枢纽（物流园区）建设，对货运枢纽（物流园区）建设投资 26.1 亿元。“十三五”期间，重点推进高新物流、西站物流、众盟物流 3 个多式联运示范项目，航空物流园、长三角邮件集散中心等 8 个货运枢纽（物流园区）项目。伴随着物流园区项目持续推进，无锡市仓储设施规模也将进一步扩大。

### 4、建设用地减量，未来物流地产开发商拿地难度进一步提高

根据《无锡市土地整治规划（2016—2020）》指出，2015 年无锡市土地开发强度已达到 32.30%，居全省之首，分别高出南京、苏州、常州 3.97、3.27 和 5.68 个百分点，远高于全省 20.8%平均水平。到 2020 年全市建设空间须控制在 152656.4 公顷以内，开发强度须控制在 33%以内，未来可用新增用地空间极其有限。这从侧面反映，未来无锡市政府将严格控制新增建设用地的需求，物流地产开发商拿地难度或将进一步提高。

总的来说，无锡市仓储业目前属于快速发展阶段，优越的地理位置加之政府的大力扶持，保证着行业的持续发展。但与此同时，仓储设施水平，仓库布局有待进一步优化，仓储用地利用率也有待进一步提高。未来无锡市仓储业将如何发展，我们拭目以待。