

2019年中国城市仓储市场报告

武汉

前 言

武汉市是我国中部的中心城市、“一带一路”重要节点城市，也是中国内陆最大的水陆空交通枢纽、长江中游航运中心，其高铁网辐射大半个中国，是华中地区唯一可直达全球五大洲的城市，独特的交通优势，为武汉仓储物流业发展提供了优越条件。近年来，武汉市发布了一系列关于物流业发展的方针政策，加快了物流枢纽城市及物流基础设施建设。普洛斯产业园、湖北农机物流交易中心、武汉美安现代物流城、顺丰速运武汉电商产业园等众多项目相继竣工，使武汉物流服务和仓储配送功能得到进一步提升。当前，武汉正处于高质量发展关键阶段，同时政府也在积极加快当地产业升级优化，在如此背景下，武汉仓储业的现状与未来趋势如何呢？

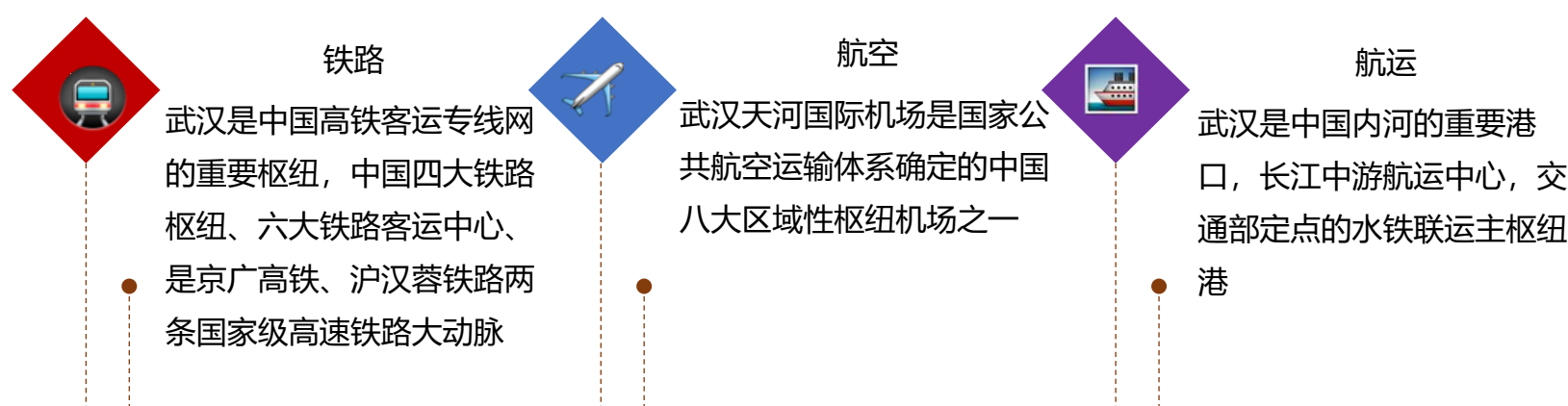
物联云仓作为全国性的互联网仓储综合服务平台，根据实时在线数据，结合武汉市相关政府部门发布的权威信息，全面梳理武汉市通用仓储面积、仓储设施空置情况、租金水平等方面内容，为您提供参考。

一、武汉市仓储物流发展背景

(一) 武汉区位优势

武汉有“九省通衢”之称，湖北省的省会城市与行政中心，是中国中部地区的中心城市，是中国内陆最大的水陆空交通枢纽、长江中游航运中心，其高铁网辐射大半个中国，是华中地区唯一可直航全球五大洲的城市。

(二) 交通运输情况



武汉市在《武汉市现代物流业十三五规划》提出，加快对物流通道的拓展，铁路货运网络加快由“十”字形向“米”字形拓展，而“九州货物快运”列车、“汉新欧”国际铁路货运班列常态化运营，往返货运量均居全国前列。

(三) 武汉经济背景

| 武汉市 2019 年上半年经济运行情况 | | |
|---------------------|----------|-----------|
| 数据来源：武汉统计局 物联网云仓统计 | | |
| 产业 | 增加值 (亿元) | 同比增长率 (±) |
| 第一产业 | 164.85 | 2.7% |
| 第二产业 | 3140.57 | 7.9% |
| 第三产业 | 4173.52 | 8.5% |
| 生产总值(GDP) | 7478.94 | 8.1% |

2019 年上半年，武汉 GDP 总量和增量均位居湖北省第一，领先于湖北全省的各个市州，经济运行总体平稳，稳中有进、稳中提质为仓储物流发展奠定了良好的经济基础。

武汉市重点区域产业及物流地产分布图



图片来源：网络，物联云仓整理

(四) 武汉市重点区域产业及物流地产概况

武汉市主要仓储需求方位汽车产业、物流业、食品加工业等，武汉作为中部经济区，受中美贸易摩擦力较小，经济发展相对平稳，因此众多物流地产商聚集此地，目前武汉著名仓储物流地产商有普洛斯、上海宇培、宝湾物流等。

二、武汉市仓储资源概况

(一) 武汉市仓储面积总体概况

据物联网云仓在线仓库数据显示，截至 2019 年 8 月，武汉市仓储总面积为 1,416.37 万 m^2 （不含在建仓）。其中，可租面积为 147.18 万 m^2 ，占武汉市仓储总面积的 10.39%；通用仓库面积为 1,364.41 万 m^2 ，占武汉市仓储总面积的 96.33%。

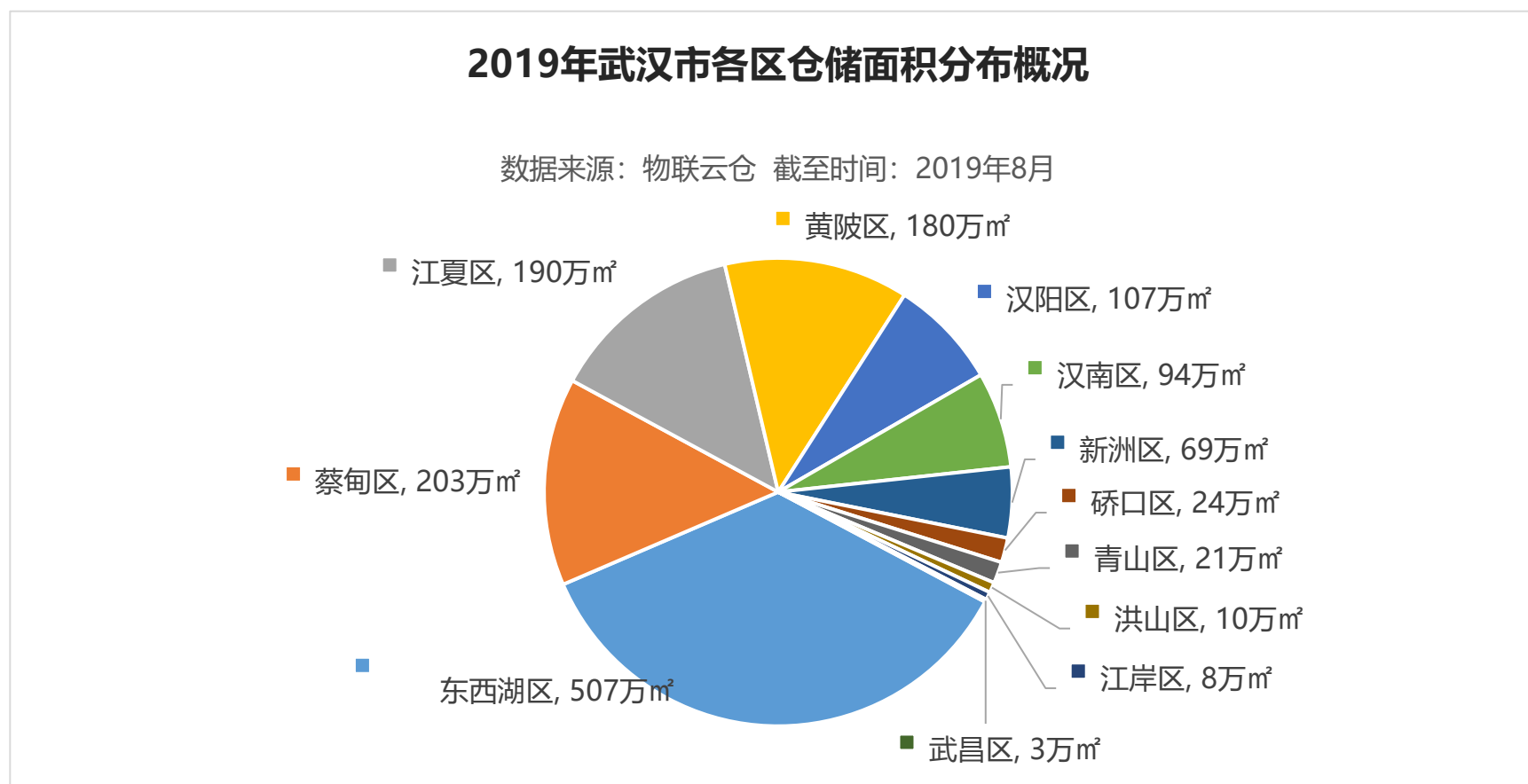
武汉市仓库面积概况

数据来源：物联网云仓 数据统计时间：截止2019年8月



(二) 武汉市各区仓储面积概况

据物联网云仓在线仓库数据显示，截至 2019 年 8 月，东西湖区仓储面积为 507 万 m^2 ，占武汉仓储总面积的 35.76%，仓储资源丰富；江岸区、武昌区仓储面积分别 8 万 m^2 、3 万 m^2 ，分别占比 0.54%与 0.18%，仓储资源相对较少。受《武汉市物流业空间发展规划（2012-2020 年）》影响，武汉形成了“一港、六园、八中心”的物流体系，仓储资源主要沿外环线 and 大型对外交通枢纽分布，因此东西湖区、蔡甸区、江夏区等区域仓储资源丰富，武昌区、江岸区、洪山区等主城区域仓储资源相对较少。



(三) 武汉市部分新增供应详情

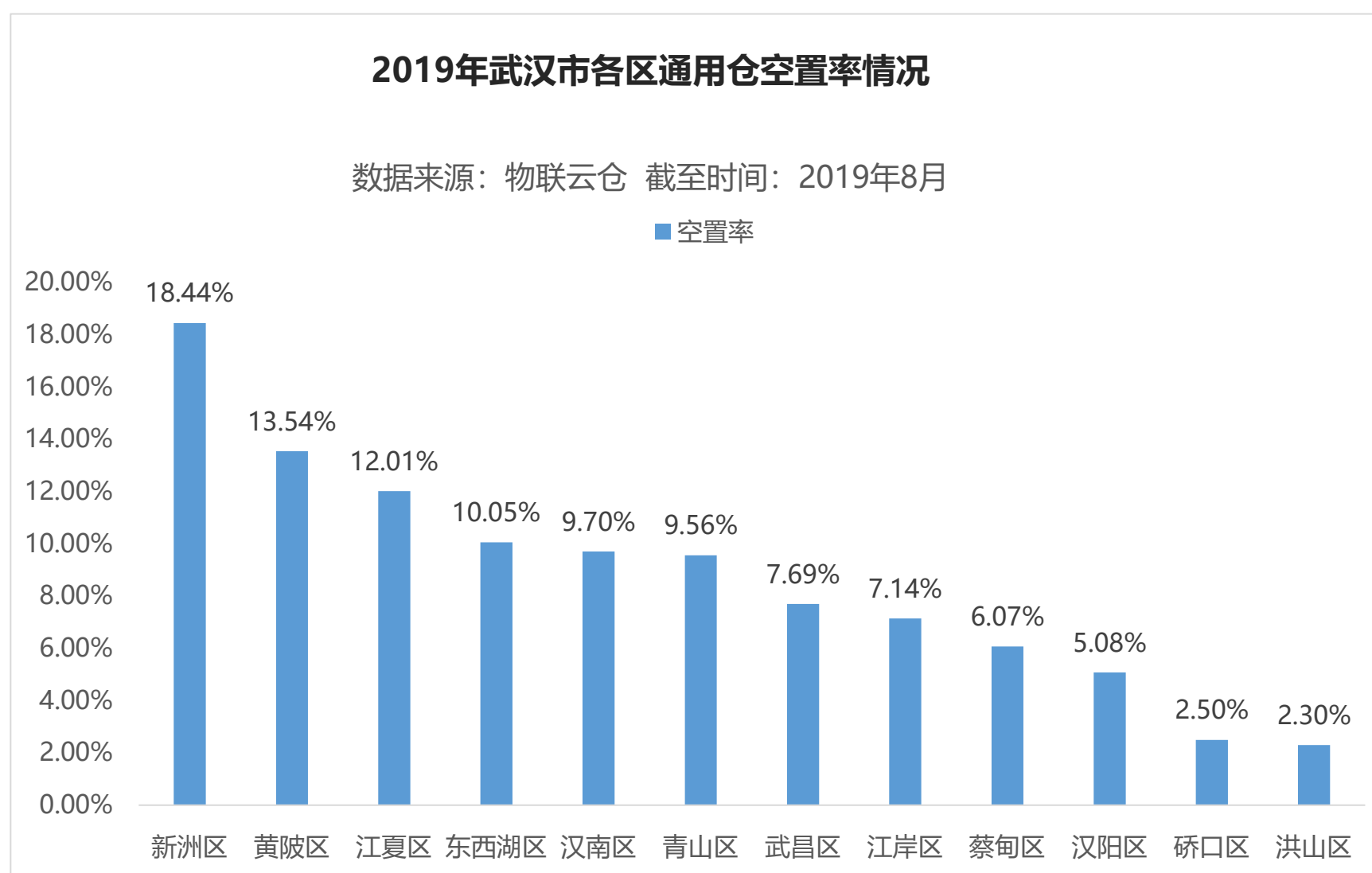
据物联云仓在线仓库数据显示，武汉市在2019年底将有3.5万m²新增供应投入市场。除此之外，在2020-2022年将会有多个“十三五”规划物流中心与物流园区项目竣工，届时武汉仓储物流市场总量或将进一步增加。

| 武汉市现代物流业发展“十三五”部分项目规划 | | | | | |
|-----------------------|-----|-----|-------|-------|-----------|
| 数据来源：武汉市人民政府 物联云仓整理 | | | | | |
| 项目名称 | 地点 | 建设性 | 总投资 | 投资 | 建设年限 |
| 汉正街蓝焰物流中 | 硚口 | 续建 | 30.00 | 20.22 | 2013-2020 |
| 吴家山铁路物流园 | 东西湖 | 新建 | 3.50 | 3.50 | 2016-2020 |
| 华中汽车产业物流 | 汉南 | 新建 | 40.00 | 40.00 | 2017-2020 |
| 华中（武汉）陆路 | 东西湖 | 新建 | 0.90 | 0.90 | 2018-2020 |
| 华润武汉加工及仓 | 新洲 | 新建 | 36.30 | 20.00 | 2018-2022 |

三、武汉市各区仓库空置率及租金概况

(一) 武汉市各区通用仓空置率概况

据物联云仓在线仓库数据显示，截至2019年8月，全国通用仓库平均空置率为10.69%，武汉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，新洲区空置率独高一格，为18.44%；硚口区、洪山区空置率较低，分别为2.50%、2.30%。

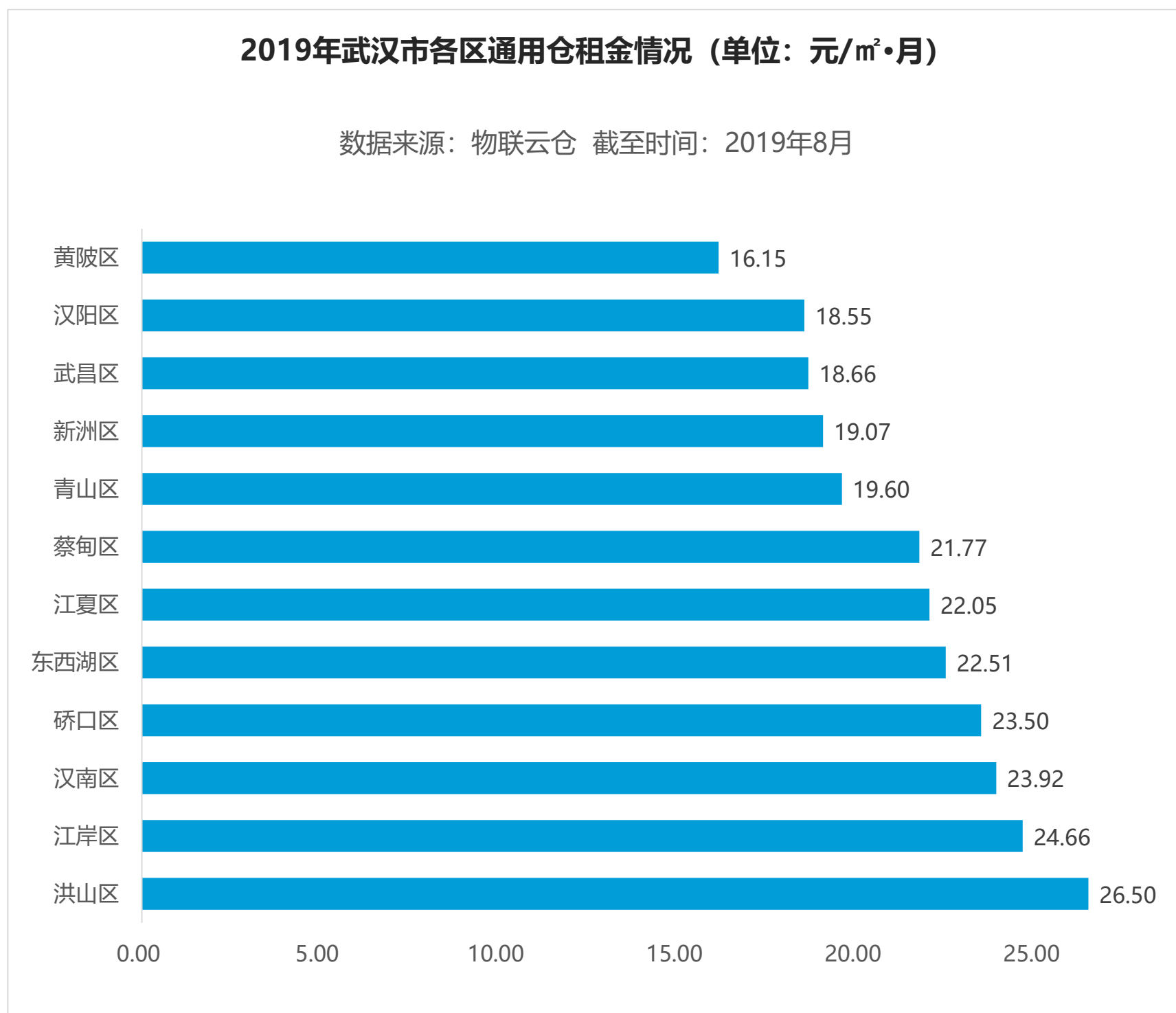


【云仓解读】

据物联云仓城市经理分析，武汉市将于2019年10月举行第七届世界军人运动会作为华诞献礼，这也是中国第一次承办综合性国际军事赛事，规模宏大。届时为保证军运会正常进行，车辆限行，货运量受影响，仓储需求增长将有所不足；且随着新增供应录入市场，2019年下半年武汉市空置率或将有所回升。

(二) 武汉市各区通用仓租金概况

据物联网云仓在线仓库数据显示，截至 2019 年 8 月，全国通用仓库平均租金为 23.98 元/m²·月，武汉市通用仓库平均租金为 21.41 元/m²·月，低于全国通用仓库平均租金水平。其中，洪山区通用仓库平均租金市内较高，为 26.50 元/m²·月；黄陂区通用仓库平均租金市内较低，为 16.15 元/m²·月；而备受用户关注的高标仓平均租金为 27.98 元/m²·月。



【云仓解读】

武汉市各区受地理位置与仓储需求影响，通用仓库平均租金差异较大。武汉整体仓储供应充足，但需求疲软，目前处于供大于求的态势，2019 年下半年武汉仓储业租金或将以免租期的形式呈现回落。

四、武汉市仓储物流发展趋势与展望

（一）现代物流业发展迎来政策利好

2019年6月，武汉市人民政府印发《武汉市加快现代物流业发展的若干政策》提到，“保障物流建设项目用地.....促进仓储物流智能化发展”。政策对物流用地、物流产业品牌打造等方面均有相关项目支持，大大加快了物流降本增效步伐，促进武汉现代物流业快速发展。

（二）推进全市电子商务与快递物流协同发展，仓储需求有望进一步增加

近年来，武汉市积极融入“一带一路”、长江经济带发展战略，从强化电子商务物流末端服务能力出发，发布《关于推进全市电子商务与快递物流协同发展的实施意见》（以下简称《意见》），《意见》对电子商务快递相关配套土地统筹规划、优化发展环境、提升服务能力等方面指明任务。有助于推动电子商务与快递物流协同发展，全面提升电子商务发展水平，仓库租赁需求将随之增加。

（三）智能物流体系打造使仓储功能向供应链上下游延伸

《武汉市现代物流业“十三五”规划》明确提出，武汉物流业主要任务之一“构建智慧物流体系”，提升物流设施设备标准化水平.....提高物流配送标准化、单元化水平。加强仓储设施标准建设，有利于仓储业向智能化发展，由传统的仓储功能转型为综合性仓储服务体系，向供应链上下游延伸。

总之，武汉市仓储市场供大于求，市场疲软，租赁市场不景气，在2019年下半年空置率或将有所回升，而租金也或将以免租期的形式呈现回落，未来武汉“十三五”规划项目陆续竣工，武汉新增供应热潮或将步入尾声走向收缩。