

# 2019年中国城市仓储市场报告

## 西安

### 前 言

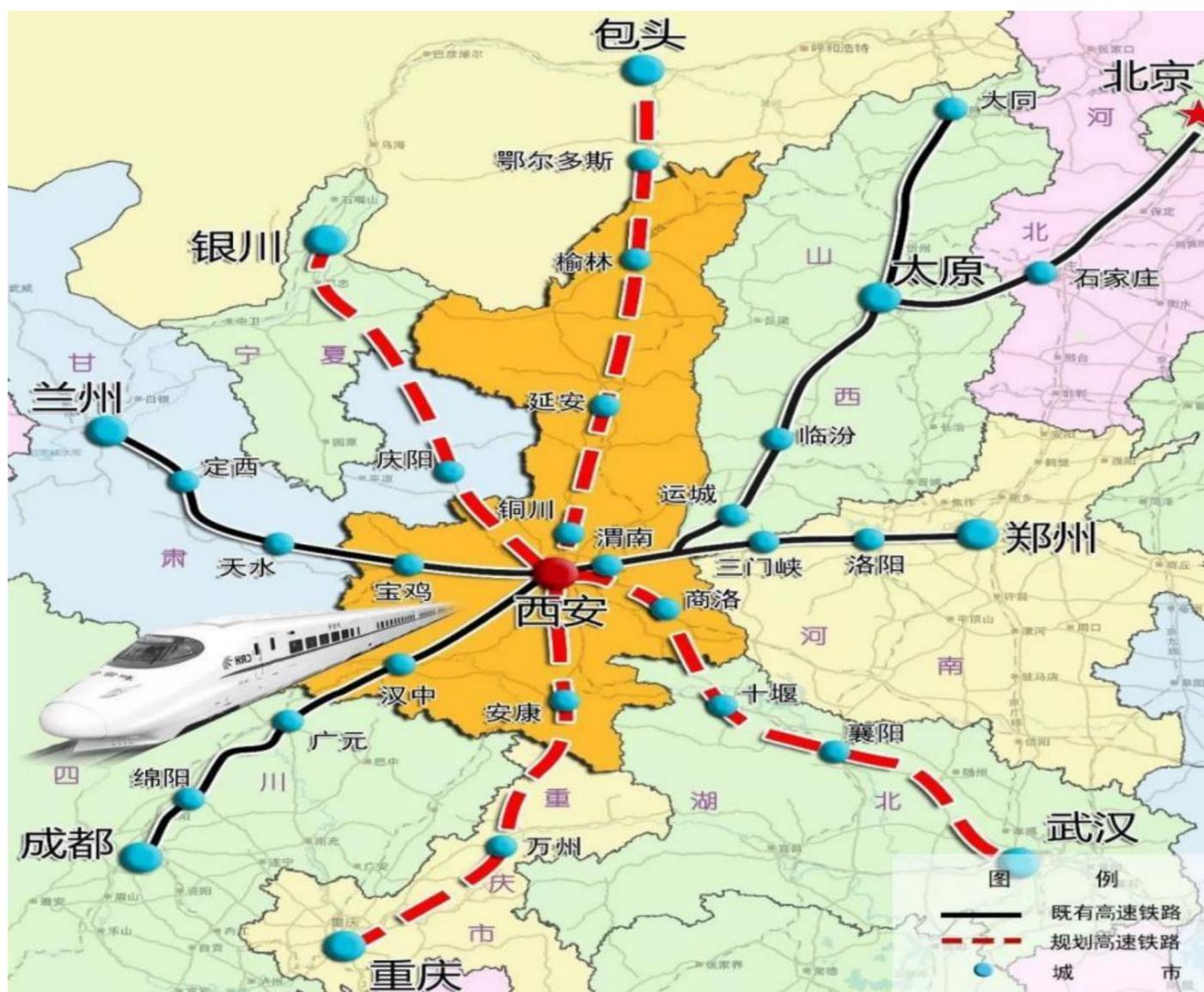
西安古称长安，是中国西北部最大的中心城市，是我国“一带一路”核心区，是国家明确建设的3个国际化大都市之一。近年来，西安仓储物流业发展取得了显著成绩，仓储物流基础设施体系不断完善，仓储物流服务能力不断提升，辐射能力显著增强。在2019年9月国家发改委、交通运输部联合印发《关于做好2019年国家物流枢纽建设工作的通知》中，西安入选首批国家物流枢纽建设名单，迎来发展先机，在如此背景之下，西安仓储业发展现状如何呢，将有哪些挑战与机遇呢？

为了帮助大家更好的了解西安市仓储市场情况，物联云仓作为全国性的互联网仓储综合服务平台，根据平台在线数据，全面梳理总结西安市（包括西安市和空港区域）通用仓储市场现状、仓储市场特点及发展机遇等方面内容，为您提供参考。

## 一、大西安城市发展概况

### (一) 西安城市区位

陕西处在亚欧大陆桥上，西安位居祖国版图中心，西安铁路枢纽是全国铁路六大枢纽之一，以西安为中心到主要省会城市的“高铁一日生活圈”初步形成。西安公路枢纽是全国公路六大枢纽之一，基本形成“米”字型高速公路网和“一环十二辐射”为主骨架的公路网。

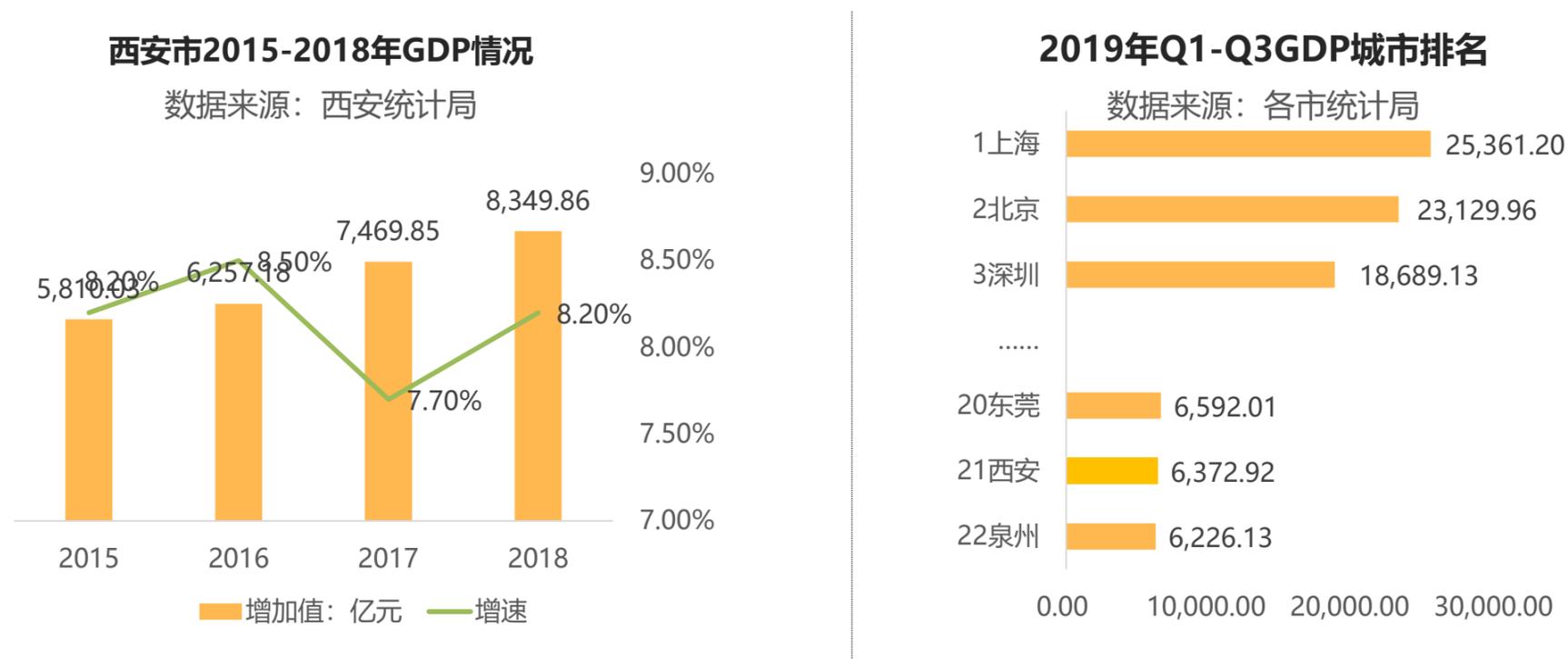


图片来源：西安旅游局

## (二) 西安经济发展情况

### 1. 整体经济情况

近年来，西安已发展为西北地区唯一的特大城市，经济发展快速，近四年呈现“总体平稳、稳中有进、结构趋优、质效提升”的良好态势。在 2019 年前三季度，西安 GDP 为 6,372.92 亿元，增速 8.30%，仅次于号称世界工厂的东莞市，福州则位于西安之后。



### 2. 物流业发展情况

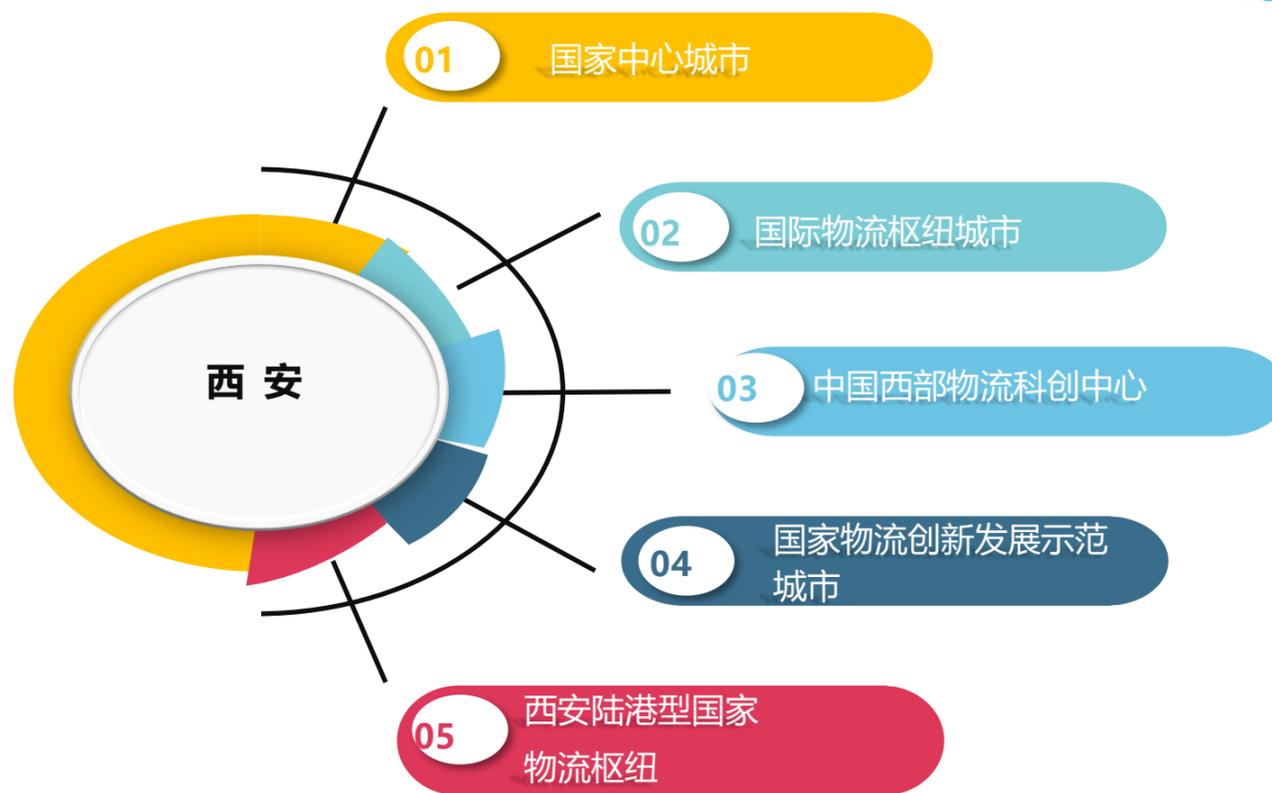
根据西安市市发改委在今年 12 月 2 日，市政府新闻办召开西安市加快建设先进制造业强市新闻发布会上介绍，西安市在物流、科技、商务服务等生产性服务业领域取得了较快发展。2018 年，全市交通运输、仓储和邮政业实现生产总值 357.49 亿元，增速达到 6.3%。截止 2018 年，全市拥有 A 级以上物流企业 53 家，其中 5A 级 6 家，4A 级 18 家。

## (三) 西安城市定位

2018 年 2 月 7 日，国家发改委在《关中平原城市群发展规划》中明确提出了“建设西安国家中心城市”。

2018 年 8 月 17 日，西安人民政府在《大西安现代物流业发展规划(2018—2021 年)》中，明确提出将大西安打造成国际物流枢纽城市、中国西部物流科创中心、国家物流创新发展示范城市。

2019 年 9 月国家发改委、交通运输部联合印发《关于做好 2019 年国家物流枢纽建设工作的通知》中，西安被列为陆港型国家物流枢纽。

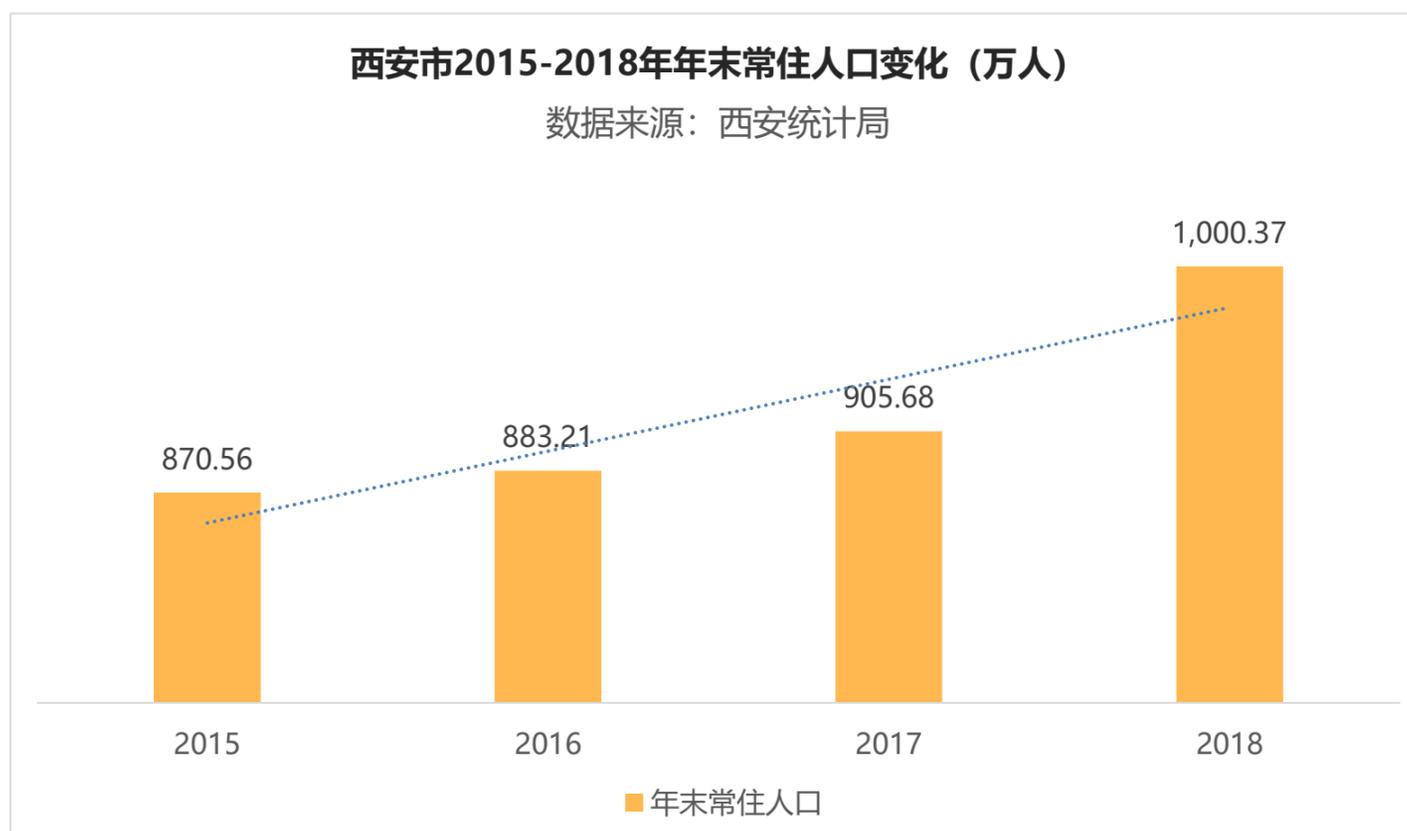


图片来源：物联云仓

#### (四) 西安人才基础

##### 1. 人口增长情况

根据西安市统计局数据显示，新中国成立 70 年以来，西安市人口规模不断扩大截至 2018 年末，西安市户籍人口达 922.82 万人，常住人口达 1,000.37 万人，标志着西安正式迈入“超大城市”圈。



## 2.人才吸引政策

在人才吸引方面，随着国家中心城市、国际化大都市等规划落地实施，以及“史上最宽松”户籍新政、百万大学生留西安等各种利好政策的推进，西安市吸纳了更多更优质的人口资源。

## 二、西安市仓储市场概况与分析

### (一) 西安市仓储资源概况

#### 1、西安市仓库面积情况

根据物联云仓在线数据显示，截至2019年12月，西安市通用仓总面积为881.05万m<sup>2</sup>，占全国通用仓总面积的3.46%；可租面积为106.26万m<sup>2</sup>，占全国通用仓可租面积的4.14%。其中，未央区通用仓面积较多，为312.09万m<sup>2</sup>，约占西安市通用仓总面积的35%；其次为高陵区（151.66万m<sup>2</sup>）、灞桥区（139.98万m<sup>2</sup>）、渭城区（133.64万m<sup>2</sup>）；临潼区、莲湖区、雁塔区相对较少，占比均约为1%，面积分别为12.60万m<sup>2</sup>、11.50万m<sup>2</sup>、4.00万m<sup>2</sup>。

### 2019年西安市通用面积分布情况

数据来源：物联云仓 截至时间：2019年12月



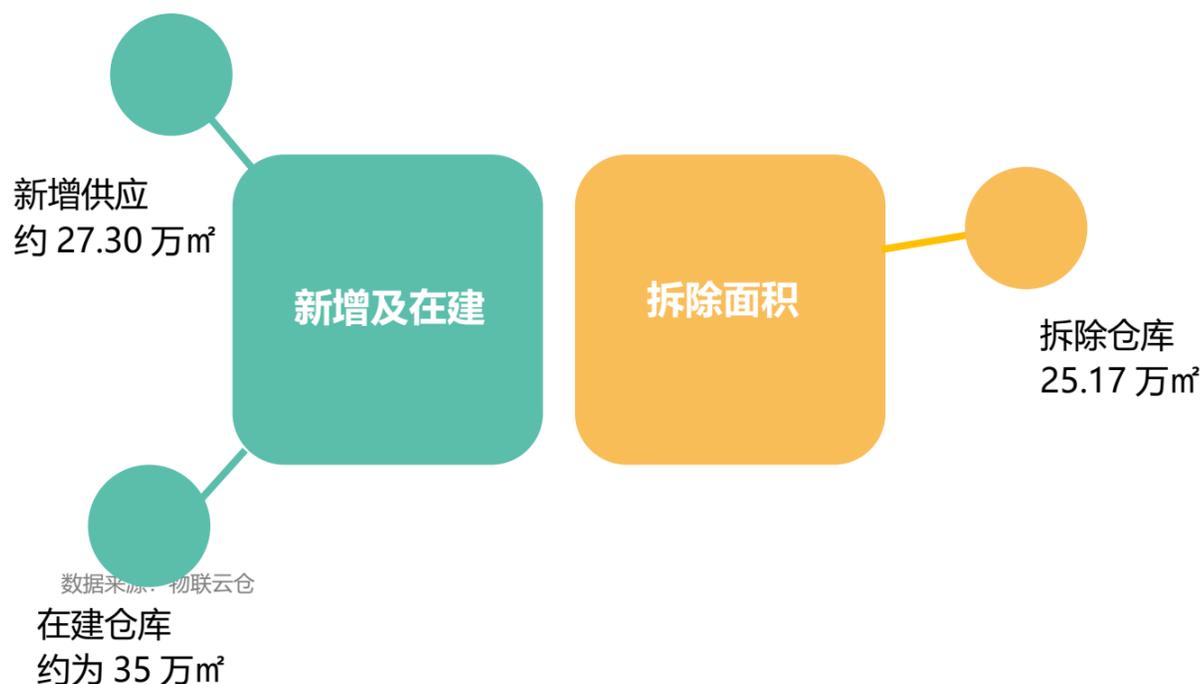
本文将集中对未央区、高陵区、灞桥区、渭城区、秦都区、长安区、鄠邑区、新城区这八区通用仓市场情况进行分析，其中，渭城区和秦都区为西安市空港区域。

## 2、西安市新增与拆除情况

在新增及在建仓库方面，2019年，西安市新增供应约为 27.30 万 $m^2$ 及在建仓库为 35 万 $m^2$ 。

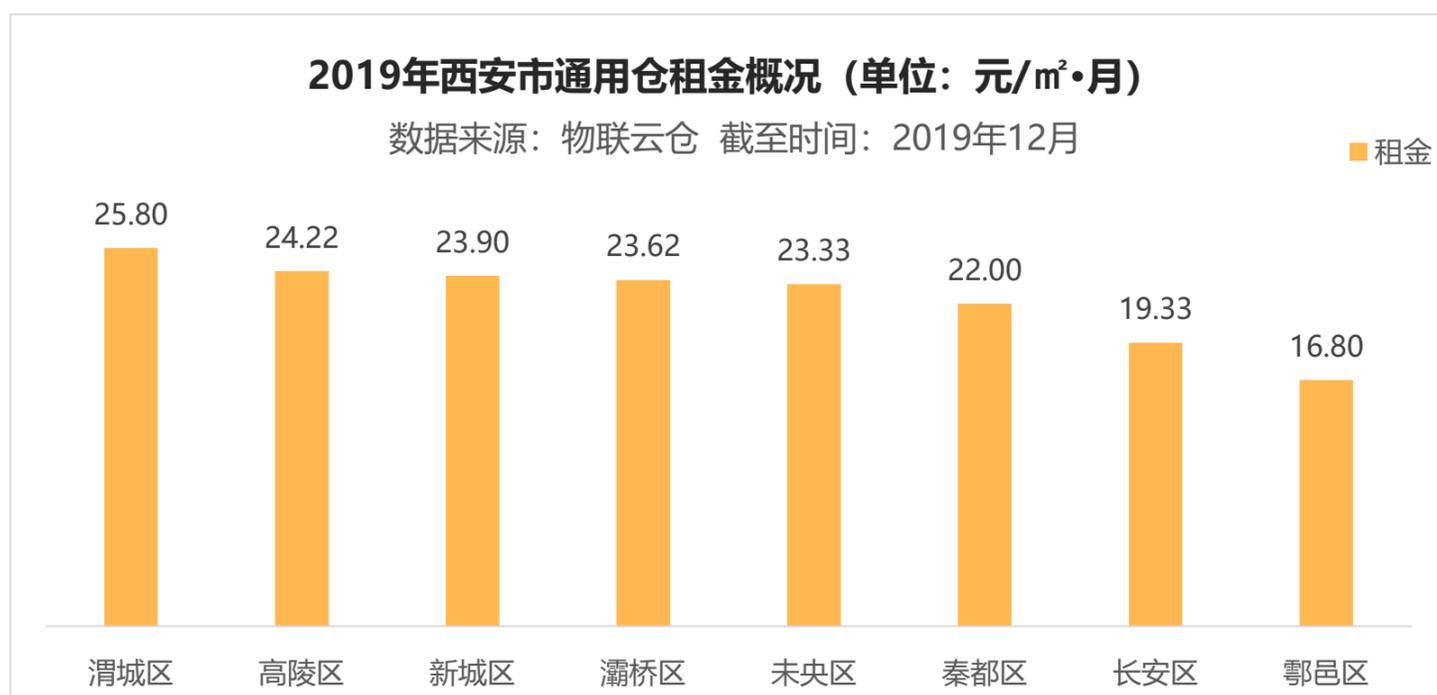
在老旧仓库拆除方面，2019年西安市老旧仓库拆除力度加大，共计拆除 25.17 万 $m^2$ 。

2019年西安市新增供应、在建及拆除仓库情况



### (二) 西安市重点分区通用仓租金概况

根据物联云仓在线数据显示，截至 2019 年 12 月，西安市通用仓平均租金为 23.37 元/ $m^2$ ·月，低于全国通用仓平均租金 25.14 元/ $m^2$ ·月。其中，渭城区、高陵区通用仓平均租金相对较高，均高于 24.00 元/ $m^2$ ·月；长安区、鄠邑区通用仓平均租金相对较低，均低于 20.00 元/ $m^2$ ·月。

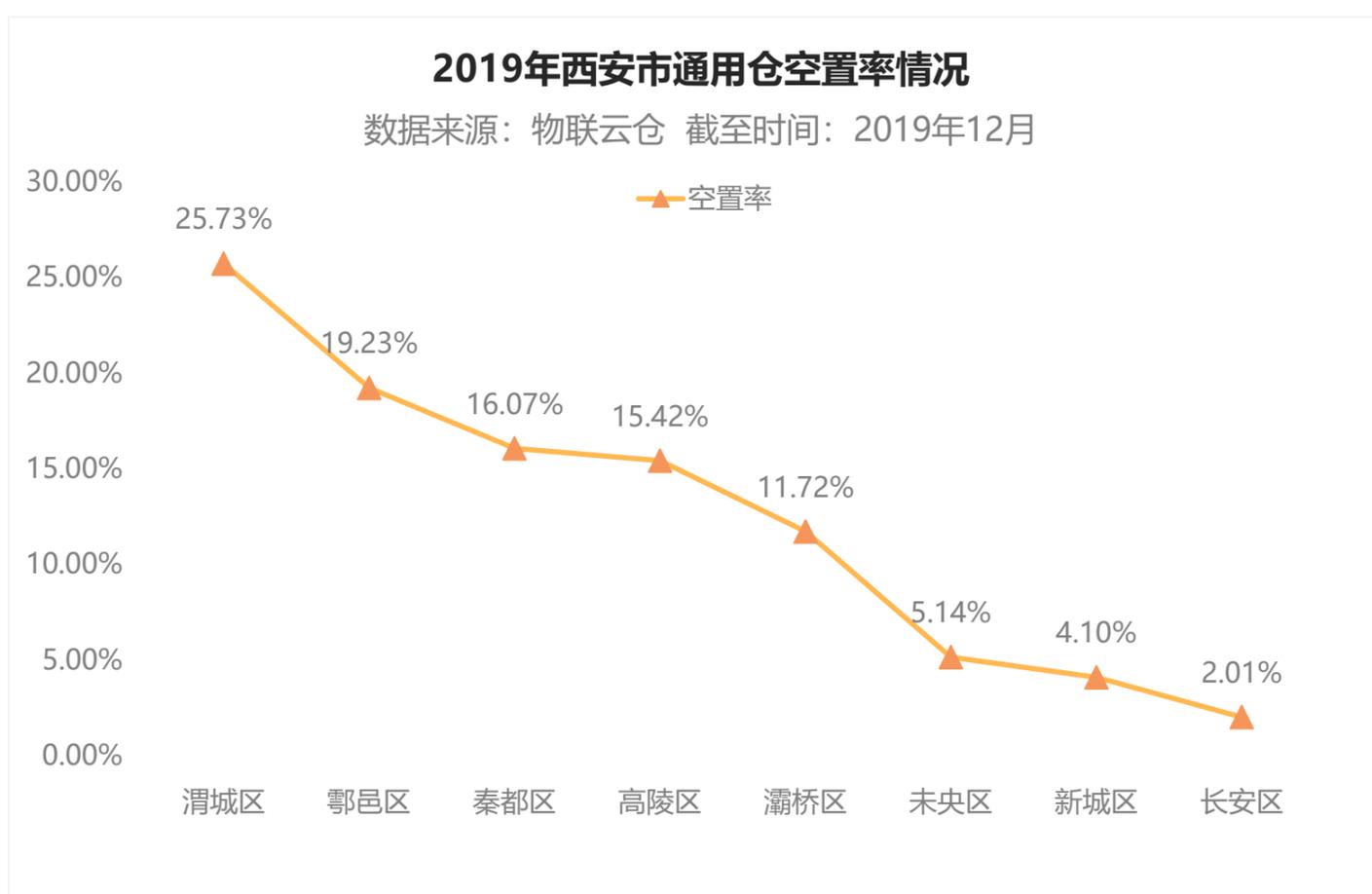


## 【云仓分析】

近年来，西安仓库逐渐由内往外迁移，导致运配成本上升，绕城附近仓库或将迎来上涨期。但整体来说，在 2020 年随着在建仓库项目落成，市场总量增加，将对仓库去存提出挑战，租金或将受影响有所下降。

### （三）西安市重点分区通用仓空置情况

根据物联云仓在线数据显示，截至 2019 年 12 月，西安市通用仓空置率为 12.05%，略高于全国通用仓库空置率 11.14%。其中，渭城区通用仓空置率相对较高，为 25.73%；未央区、新城区、长安区相对较低，均低于 6%。



## 【云仓分析】

根据物联云仓城市经理调研，西安市主要需求来源为快递企业、三方物流、汽配行业，而渭城区处于西安空港区域，周围缺乏相关产业支撑，仓库招商相对困难，成为空置率较高的区域；而未央区、长安区等区域近期废旧仓库拆除力度较大，成为西安市通用仓空置率较低的区域。

未来空置率变化趋势，随着在建仓库落成，新增远大于拆除，预计 2020 年西安市整体空置率或将有所上浮。

### 三、西安市通用仓储市场发展的挑战

#### （一）区域竞争力亟待加强

尽管西安仓储物流服务能力及辐射范围已位于西部地区前列，但与东部城市相比，仓储资源规模稍逊一筹，在仓库设施水平上也尚有差距。在区域竞争激烈的背景下，不论是对西安仓储物流业发展还是国际物流枢纽城市建设都构成了重要挑战，在区域竞争力上亟待加强。

#### （二）仓储业发展环境有待优化

西安仓储物流市场与标杆城市相比，对仓储业发展规划重视有所欠缺，政策配套不足，支持力度不足，对高端物流地产开发商和产业吸引力不强，同时，仓储市场秩序不够规范，仓储市场发展环境有待优化。

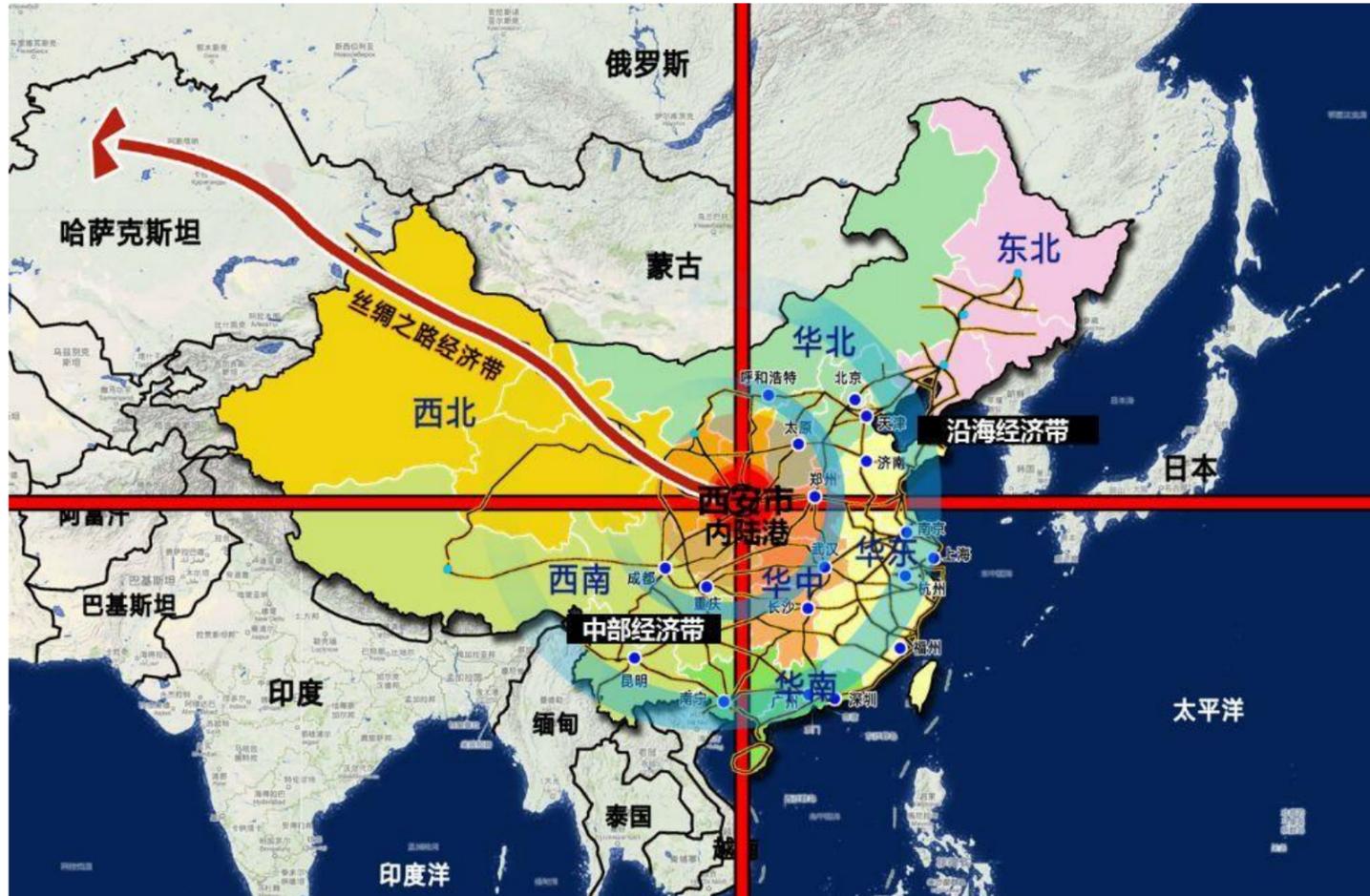
#### （三）加大扬尘污染治理，对仓储建设品质标准提出新要求

今年以来，陕西全省加大扬尘污染治理力度，从进一步强化事中事后监管，加大执法力度，严格落实工程质量安全手册制度，切实加强安全风险管控等措施管控，近几年，西咸新区强力推进高品质建设，制定出台包括居住、办公、工业、仓储等各类建筑的城市建设品质标准体系，探索实行建筑设计方案比选制度，这对仓储建设品质标准提出新要求、新规范。

### 四、西安市通用仓储市场发展的机遇

#### （一）“一带一路”建设带来发展机遇

近年来，受贸易保护主义、单边主义升温等因素影响，世界贸易与投资低迷，多国经济面临压力。“一带一路”建设追求贸易畅通、资金融通，成为拉动经济的新增长点，西安作为古丝绸之路的起点城市和“一带一路”的重要节点城市，西安市在仓储物流发展方面，积极与“一带一路”建设深度融合，抢占“一带一路”建设给物流产业发展创造的新空间。



图片来源：西安旅游局

## (二) 加快制造业和服务业融合发展，仓储需求有望增加

12月2日，西安市发布《关于加快建设先进制造业强市的实施意见》，旨在打造“两业融合”创新生态圈、为强化企业创新主体地位，加快推动产业结构转型升级等。发展生产性服务业，可以有力促进原材料工业、消费品工业、装备制造业、汽车制造、工业互联网等重点工业领域加快发展，有助于推动仓储需求增加，使仓储业活跃度增加。

## (三) 国际性综合交通枢纽建设打下新基础

在国家《“十三五”现代综合交通运输体系发展规划》中，将西安定位为国际性综合交通枢纽，近年来，西安市委、市政府以大交通、大通道建设为引领，快速推进“二环十二辐射”高速公路网、“米”字型高铁网、“四主站一辅站”铁路枢纽以及“一带一路”航空货运枢纽建设，着力打造“安全便捷、衔接顺畅、绿色智能”的立体综合交通体系，加快建设大西安国际性综合交通枢纽，这将为大西安将交通区位优势转化为物流业集聚发展优势提供更为坚实的交通物流设施基础。

总之，西安市通用仓市场发展趋于缓慢，随着在建仓库项目的落成，未来西安市空置率或将有所上浮，租金或将受影响有所降低。

在挑战与机遇并存的背景之下，2020年西安仓储业将有何表现，我们拭目以待！