

# 长沙

# 2019年中国城市仓储市场报告

提起长沙这座城市，大多都会想到臭豆腐和绝味鸭脖。但是，殊不知这座在 2018 年《全国“新一线城市”排名》中仅排第 10 名的“青铜”城市却是仓储投资者眼中的“王者”。作为长江中游城市群之一、全国 17 个区域性物流节点城市之一、我国 127 个国家物流枢纽承载城市之一、华中地区最大高铁枢纽城市，长沙的物流仓储战略地位不言而喻。长沙目前除了拥有普洛斯、万纬、传化、高星物流园等大型物流园区之外，2018 年更是出现了包括顺丰、京东在内的各大物流地产开发商、大量电商及快递快运企业集中拿地建设高标仓储设施的现象。“娱乐之都”长沙正在逐步向“仓储之都”靠拢，一点一点构造出在全国仓储领域的理想地位。

为了帮助大家更好的了解长沙市仓储市场情况，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，全面梳理总结长沙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。

- 长沙市仓储市场背景
- 长沙市仓储市场现状——仓库面积、租金、空置率、核心租户与开发商
- 2019年长沙市仓储业的发展趋势分析
- 长沙市仓储市场最新动态如何？

## 一、长沙仓储市场背景

在地理位置方面，长沙是长江中游城市群和长江经济带重要的节点城市；在交通方面，三大铁路（京广线、沪昆线、渝厦线）交汇而过，9大高速、3条国道、14条省道和106条县道密集分布，还拥有长沙黄花国际机场、大托铺机场2个机场及中国东西部物资对流中转的长沙港。长沙不仅是连接东、西部地区的重要桥梁，也担负着满足整个城市发展需求的重任，由此产生了诸多的大型仓储群落。

### （一）高标库聚集区——望城区和岳麓区

**望城区：**被定位为国家级对外交通枢纽与城市轨道交通换乘中心相结合的复合型交通枢纽，其中，京广铁路、石长铁路、长株潭城际铁路等穿境而过，长沙西站也位于望城区境内，目前望城区拥有金桥国际市场集群、高星物流园、湾田国际、明发商业广场等一批现代商贸物流项目，是长沙现代商贸物流业发展新洼地，同时也是长沙市河西经济发展的火车头。

**岳麓区：**位于“一带一路”核心区域，汇集国家级湖南湘江新区、全国两型社会综合配套改革试验区、国家自主创新示范区三大战略平台，是长沙转型创新发展的“西引擎”“西高地”，为我国著名的“智能密集区”。

目前望城经济开发区和岳麓区是长沙市高标库聚集地区，两区拥有普洛斯、万纬、晟通、传化、深国际、嘉里大通、丰树、宇培、高星物流园等众多大型物流园区。

## (二) 一般性的仓储设施聚集区——长沙县

**长沙县**处于长株潭“两型社会”综合配套改革试验区的核心地带，是全国 18 个改革开放典型地区之一。境内拥有两千吨级深水码头霞凝新港、长沙黄花国际机场；武广高铁、沪昆高铁贯穿境内；京港澳高速、107 国道、长永高速公路、长沙机场高速公路、长沙绕城高速公路、浏醴高速、长株高速、岳汝高速长株潭外环线、醴潭高速公路纵横交错。全县基本形成，水、陆、空交互的立体化交通网络格局。

据不完全统计统计，目前长沙县拥有恒广国际物流园、鑫创安物流园、远通电商物流园、星沙物流园等 19 个物流园区，是目前长沙整体体量最大的一般性仓储设施聚集区域。

## 二、长沙仓储市场现状

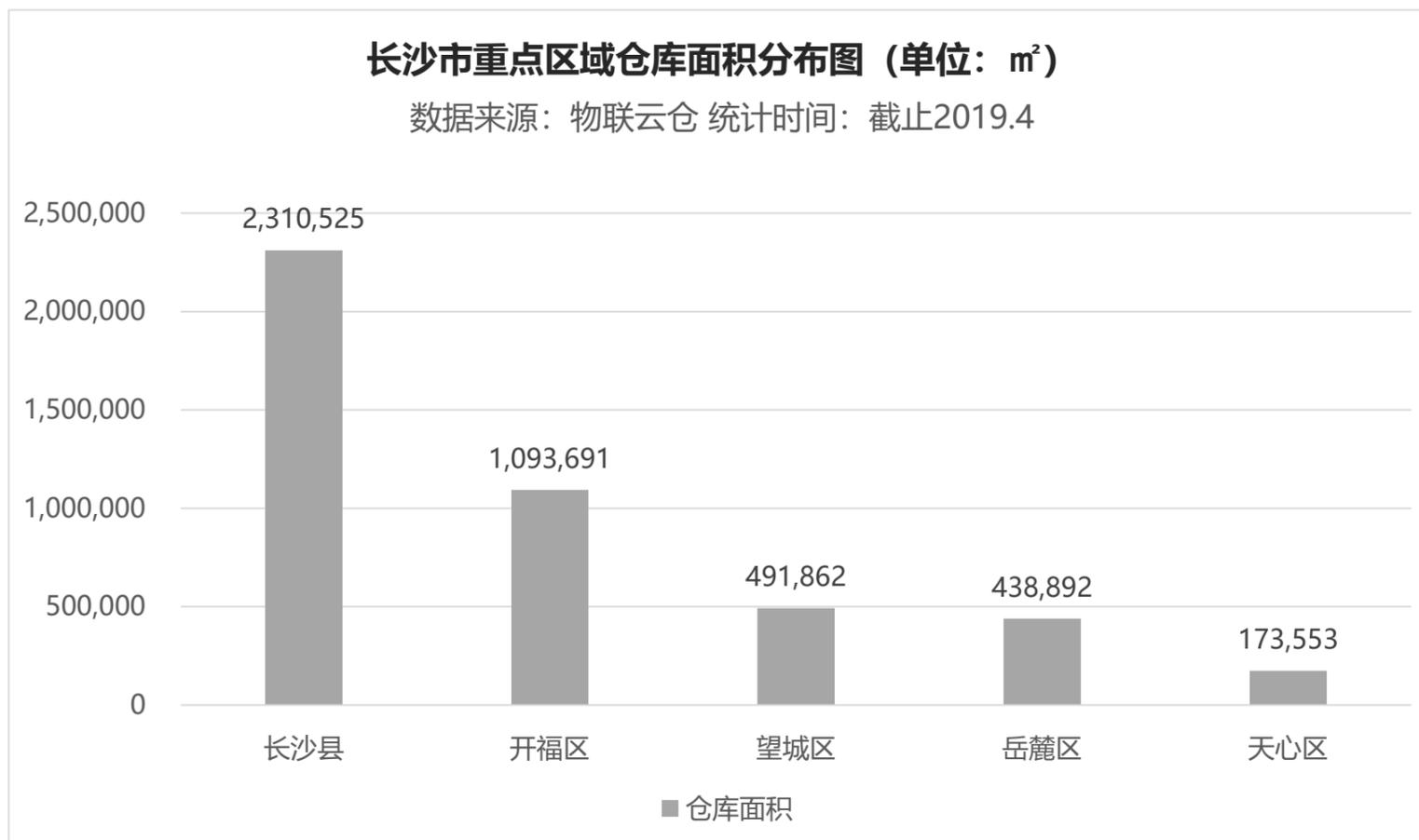
### (一) 长沙市各区、县仓库面积分析

#### 长沙市仓库面积概况

数据来源：物联云仓 数据统计时间：截止2019年4月22日



据物联云仓在线仓库数据显示，截止 2019 年 4 月，长沙地区仓库总面积达到 5,059,875 m<sup>2</sup>，其中普通仓仓库面积达 4,934,075 m<sup>2</sup>。长沙市仓储资源主要集中在长沙县 (2,310,525 m<sup>2</sup>)，占长沙市仓库总面积的 45.66%。



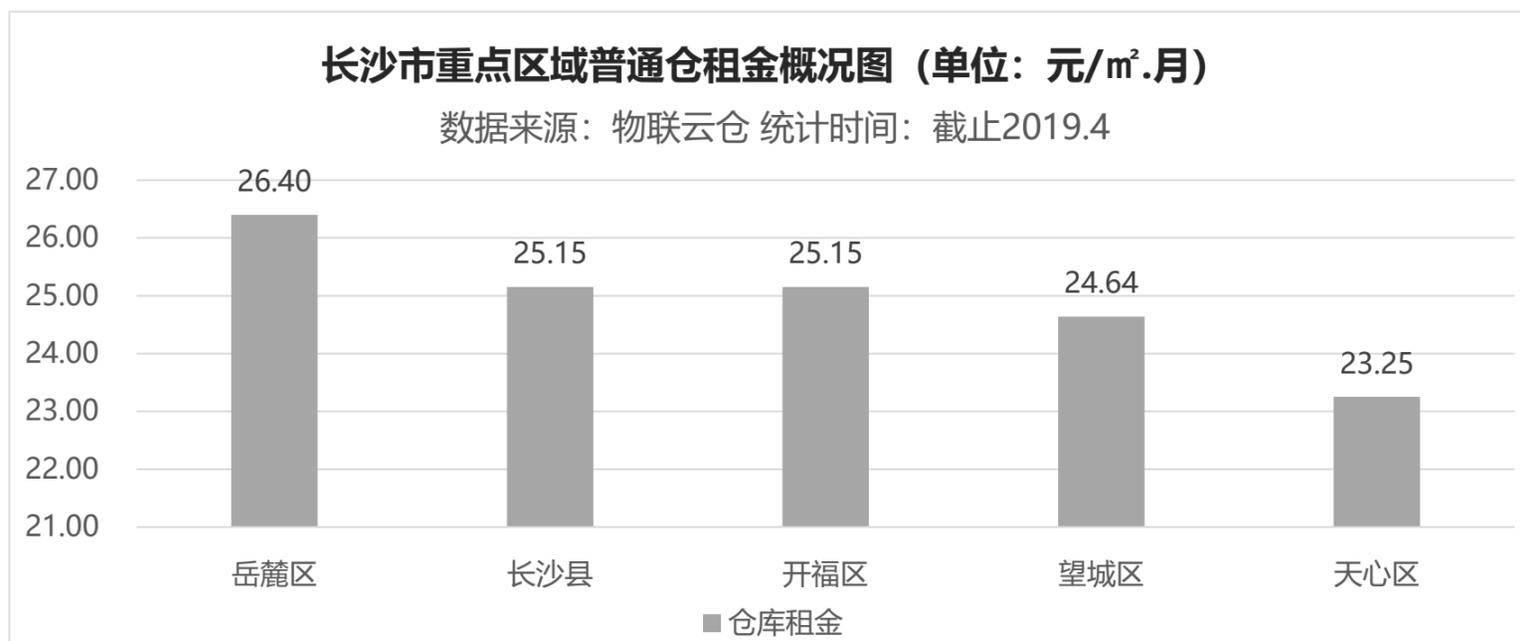
## (二) 长沙市各区、县核心租户与仓库开发商

长沙市仓库租户主要以电商、食品、第三方物流、汽配行业为主。仓库开发商方面，大型地产开发商（普洛斯、万纬等）主要在望城区和岳麓区拿地，开福区也有一部分，而长沙县以当地企业拿地建仓居多，大型物流地产商很难拿到长沙县的地块，所以占比较少。



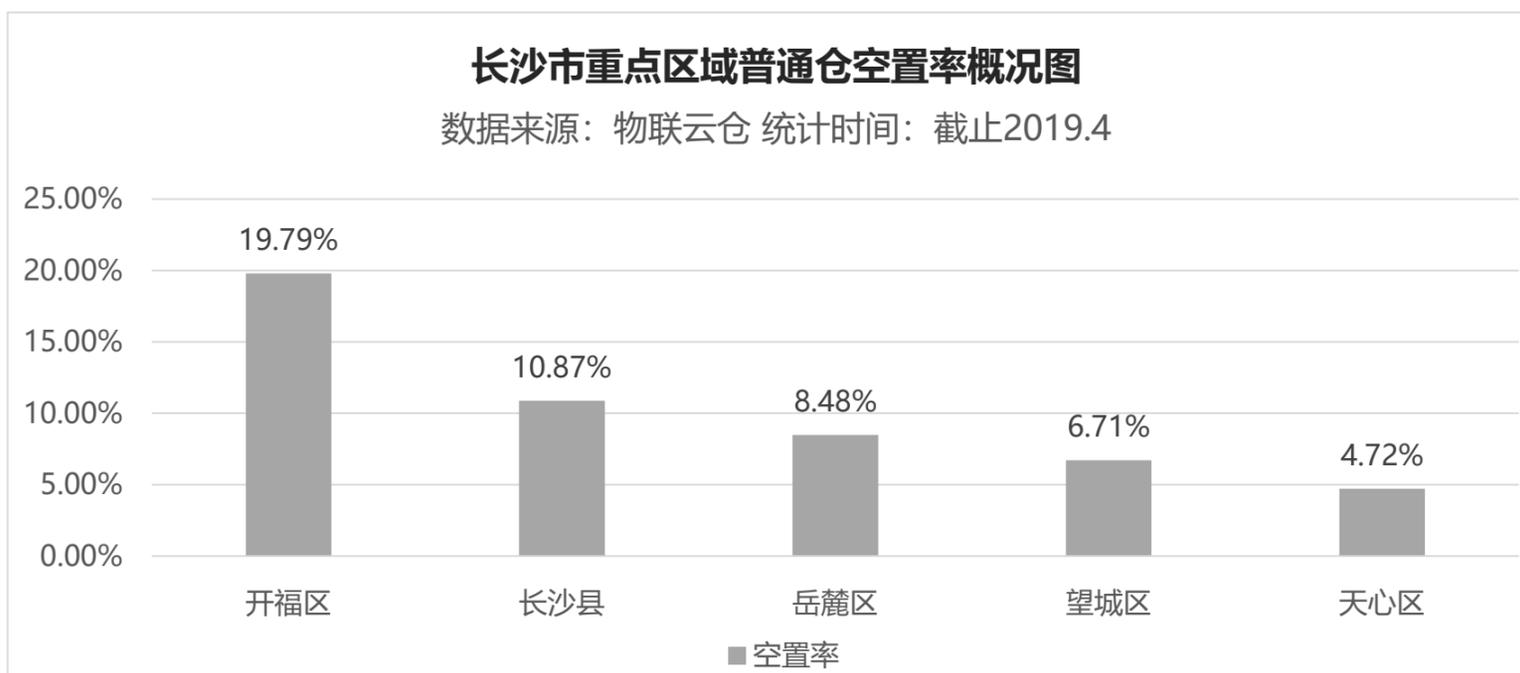
### (三) 长沙市各区、县仓库租金情况分析

据物联云仓在线仓库数据显示，截止 2019 年 4 月，长沙市普通仓平均租金为 24.93 元/㎡·月，与全国普通仓平均租金（23.66 元/㎡·月）基本持平。其中，岳麓区普通仓平均租金最高，为 26.40 元/㎡·月；天心区普通仓平均租金最低，为 23.25 元/㎡·月。而用户最关注的高标仓平均租金为 26.14 元/㎡·月。



### (四) 长沙仓库空置率情况分析

据物联云仓在线仓库数据显示，截止 2019 年 4 月，长沙市普通仓可租面积 573,500 ㎡，平均空置率为 11.62%，持平于全国仓库平均空置率 (11.61%) 水平。其中，天心区仓库空置率最低，低至 4.72%，仓库资源紧张；开福区仓库空置率最高，高达 19.79%，仓库资源基本能满足本区需求。



### 三、2019 年长沙市仓储业的发展趋势分析

#### 1、长沙市逐渐被物流地产商青睐，高标库增长节奏加快

往年整个长沙市仓储市场高标库储备量很少，但从 2018 年开始，各大物流地产商开始慢慢把目光集中到了长沙，长沙新建高标库增长节奏加快。据物联云仓城市经理表示，近期嘉里大通，深国际刚交付了部分高标仓库，宇培、万纬目前也有仓储项目在建，百利威也正在筹划建仓事宜。

#### 2、2019 年长沙市整体仓储租金水平或将基本保持稳定

根据物联云仓城市经理分析，一方面目前长沙市还是以往年建成的仓库为主，新建高标库更多的是满足京东，顺丰，三通一达等的仓库租赁需求，新建的高标库和普通仓租赁对象不完全重叠；另一方面长沙现有高标库总量不大，除了部分因租户资源竞争导致部分仓库空置率有所波动以外，对仓库租金影响并不大。所以从这两方面看来，2019 年长沙市整体仓储租金水平或将基本保持稳定。

#### 3、制造业转型升级提高仓库设施需求标准

根据《2019 年长沙市政府工作报告》指出，要突出智能制造，坚持以智能制造为统领，落实“三智一自主”产业布局，推进智能化改造扩面升级，打造更多智能化企业和产品。从这一点来看，随着长沙制造业的转型升级，势必对于为其提供仓储服务的仓库设施要求标准也相对提高，这一点或将为长沙市高标库市场带来更多的仓库租赁需求。

#### 4、长沙市东部地区赢机遇，仓储物流将迎大发展

根据 2018 年 9 月，长沙市发改委下发的《长沙东部开放型经济走廊发展规划(2018—2025)》提出，将打造长沙东部开放型经济走廊，主走廊重点发挥航空城、高铁会展新城、长沙新港所包围的核心区的极化作用，加速发展临空、临铁、临港经济，全面推进长沙东部地区“通江达海”战略。随着东部地区交通基础设施、经济发展、以及政府战略支持，未来长沙市东部地区仓储市场会有更广阔的发展前景。

## 5、华东地区仓库需求正逐步转向中部地区，中部城市仓储市场竞争加剧

随着经济、物流发展，企业获取产品渠道逐步统一，为达到高效仓配，节省物流仓储成本，企业更愿意将产品放在距离消费者最近的地方，而整体华中地区的仓库价格比沿海低，但是地理位置却是辐射全国的最佳选择，要发展全国业务，中部城市是最佳的仓库选择地，未来几年中部城市仓储市场发展被行业普遍看好。但是就目前关键的中部物流枢纽城市来看，郑州、武汉、合肥城市地缘与长沙相近，仓储物流业实力雄厚，长沙想要从中脱颖而出还需进一步努力。

## 四、长沙市仓储市场最新动态——2019 年长沙市部分在建仓库（物流园区）

2019 年长沙市部分在建仓库（物流园区）统计			
项目名称	地址	仓库面积	建成时间
雨花区大型专业物	雨花区	82,000 m <sup>2</sup>	暂无数据
长沙县新建 35500	长沙县	35,500 m <sup>2</sup>	2019 年 10 月
宇培长沙物流园	岳麓区	120,000 m <sup>2</sup>	暂无数据
万纬长沙雨花区物	雨花区	110,000 m <sup>2</sup>	2019 年底

以上就是长沙市 2019 年仓储市场分析的全部内容，不难看出，虽然往年长沙市仓储业在全国仓储业地位不明显，但是随着全国仓储需求从华东转向中部城市以及长沙市自身物流仓储行业、交通基础设施建设发展，从 2018 年开始长沙市逐渐走入物流地产商的视野中，成为物流地产商投资圈地的新目标。但是由于与长沙“旗鼓相当”的郑州、武汉、合肥等中部物流枢纽城市也在迅速发展，长沙市仓储业的发展将面临激烈的竞争。总而言之，2019 年长沙市仓储市场发展机遇与挑战并存，未来发展如何，我们拭目以待。