

2019年中国城市仓储市场报告

郑州

前言

郑州简称“郑”，河南省省会城市，也是中原地区的经济发展核心城市，更是全国著名的现代化商贸城市，由于商业发达，郑州成为中部地区最大的物资集散地，带动当地仓储物流快速发展，郑州国际物流园区、普洛斯空港物流园、顺丰电商产业园等大型物流园区在区域内建设，扩大了郑州在河南仓储物流的辐射能级及服务范围；近两年，郑州市政府出台了一系列加快建设现代国际物流中心的方针政策，作为物流节点的仓储业随之得到快速发展，为郑州现代国际物流中心建设奠定了良好基础。那在如此背景下，郑州仓储市场现状与发展趋势如何呢？

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，结合郑州市相关政府部门发布的权威信息，全面梳理郑州市通用仓储面积、仓储设施空置情况、租金水平等方面内容，为您提供参考。

郑州仓储市场背景

一、地理位置与交通概况

郑州是全国重要的铁路、航空、高速公路、电力、邮政电信主枢纽城市，是全国普通铁路和高速铁路网中唯一的“双十字”中心。

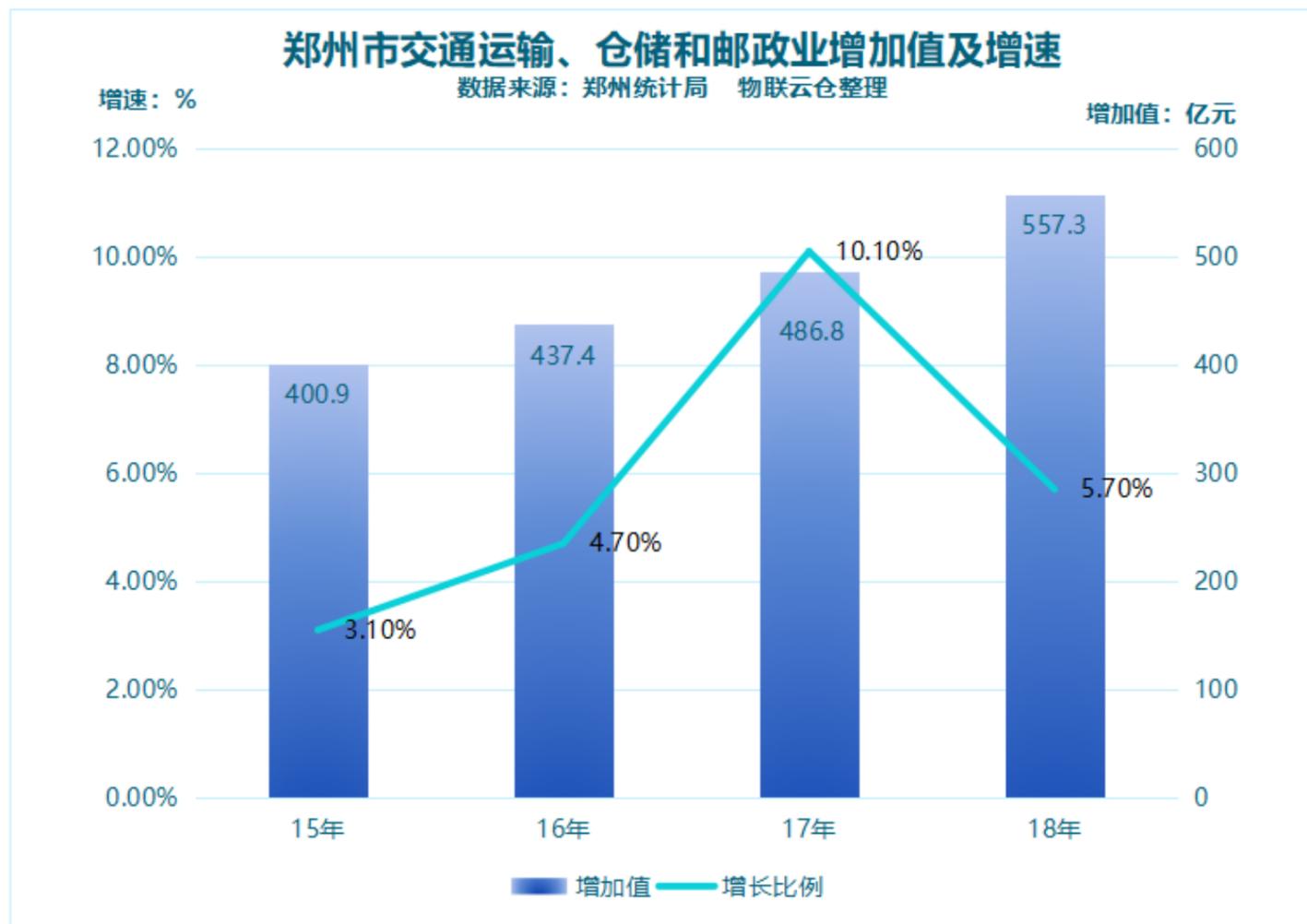


图片来源：网络

郑州的交通区位优势明显，是中国最大的铁路集装箱货运中心，亚洲最大列车编组站位于郑州。目前“米”字形高铁基本形成，郑欧班列已经实现“去11回9”，综合指标全国第二。今年3月，首条跨境电商物流专线——中欧班列(郑州)“菜鸟号”正式开通，将助推郑州打造全球物流数字化运营中心，推动“一带一路”沿线国家物流新格局的形成。

二、郑州市仓储经济发展情况

据郑州市统计局统计公报内容，郑州市交通运输、仓储和邮政业生产总值一直在增加，其中 2018 年增加值为 557.3 亿元。随着 2017 年郑州市政府颁布的《郑州市人民政府加快建设现代国际物流中心的实施意见》出台，郑州仓储业在当地生产总值中增速十分迅速。



三、郑州市支柱产业与仓储企业分布概况

郑州市下辖 6 个市辖区、5 个县级市、1 个县，分别为中原区、二七区、管城回族区、金水区、上街区、惠济区、中牟县、巩义市、荥阳市、新密市、新郑市、登封市；区域内有 2 个国家极开发区：郑州经济技术开发区和郑州高新技术开发区；一个国务院批准设立的航空经济先行区：郑州航空港经济综合实验区。

郑州七大主导产业为电子信息工业、新材料产业、生物及医药产业、现代食品制造业、家居和品牌服装制造业、汽车及装备制造、铝及铝精深加工业和电子信息、汽车及装备制造，各区县分布情况如下图。

郑州市支柱产业与仓储企业分布图



图片来源: 物联云仓

郑州市仓储资源分布整体概况

一、郑州市仓库面积概况

据物联云仓在线仓库数据显示, 截至 2019 年 7 月, 郑州市仓库总面积达 1,447 万 m² (不含在建面积), 占全国仓库总面积的 5.27%。其中, 郑州市通用仓库面积约 1,351 万 m² (占郑州仓库总面积的 93.42%), 可租面积约 78 万 m² (占郑州仓库总面积的 5.42%), 在建仓库面积约 35 万 m² (占郑州仓库总面积的 2.47%)。

郑州市仓库面积概况

数据来源：物联云仓 数据统计时间：截至2019年7月



仓库总面积:
14,470,000m²



可租面积:
约780,000m²



通用仓库面积:
约13,510,000m²

二、郑州市在建仓库详情

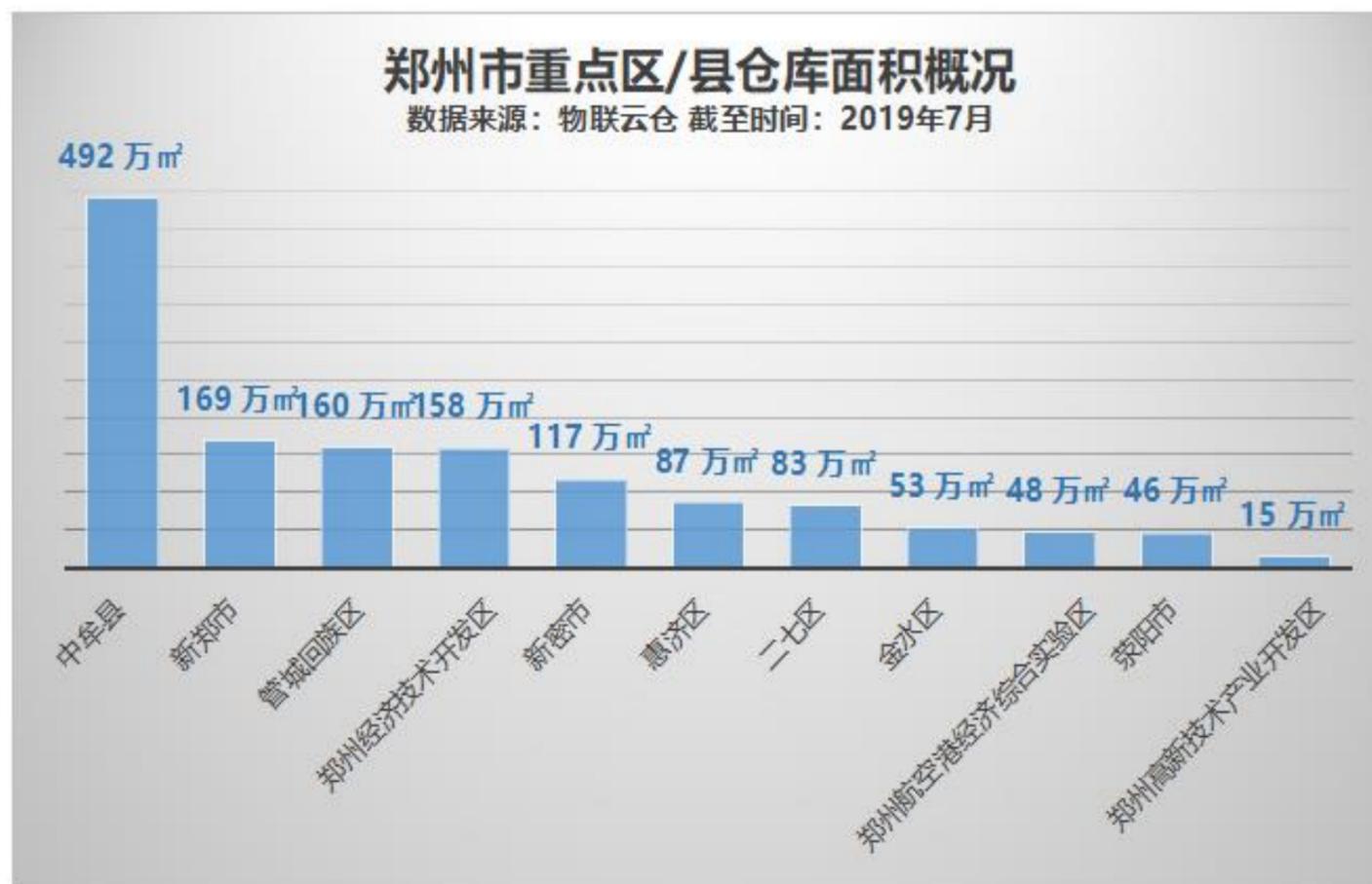
近年来郑州政府为加快当地仓储物流建设，颁布了一系列促进仓储物流建设的政策，多个仓储项目落地实施，仓储面积不断增加，据不完全统计，郑州在建仓库面积已有 142.74 万 m²，其中高标仓在建面积多达 55 万 m²，随着新建仓库投入市场，将为郑州仓储市场发展带来充足动力，而未来仓储需求方在郑州的仓储市场也将有更多的选择。

郑州市部分在建仓库详情				
数据来源：物联云仓 统计时间：截至 2019.7				
名称	在建面积	仓库类型	分布区域	建成时间
郑州丰泰电商产业园	约 8.8 万 m ²	高标仓	航空港经济综合实验区	2020 年 3 月
郑州航空港物流园	约 6.2 万 m ²	普通仓	郑州航空港经济综合实验区	2019 年 7 月
郑州市新郑航空港区仓配一体物流园	约 6 万 m ²	普通仓	新郑市	2019 年 9 月
郑州经开区航海东路仓库	约 4.8 万 m ²	恒温库	郑州经济技术开发区	2019 年 10 月
郑州市空港大型标准库	约 9.94 万 m ²	普通仓	新郑市	2020 年 8 月
河南腾达物流	约 20 万 m ²	高标仓	二七区	2019 年 10 月
宝湾仓储	约 20 万 m ²	高标仓	郑州经济技术开发区	2020 年 11 月
上海新宜机场附近园区	约 11 万 m ²	高标仓	航空港经济综合实验区	2020 年 5 月
九洲通经开园区	约 10 万 m ²	高标仓	郑州经济技术开发区	2020 年 8 月

三、郑州市各区/县仓库面积分布情况

郑州仓储资源分布广泛，本文主要对郑州高新技术产业开发区、郑州经济技术开发区、郑州航空港经济综合实验区、管城回族区、中牟县、新郑市、二七区、金水区、新密市、惠济区、荥阳市这 11 个区/县仓储资源分布、通用仓空置率与租金等情况分析，助力了解郑州市仓储市场现状及发展趋势。

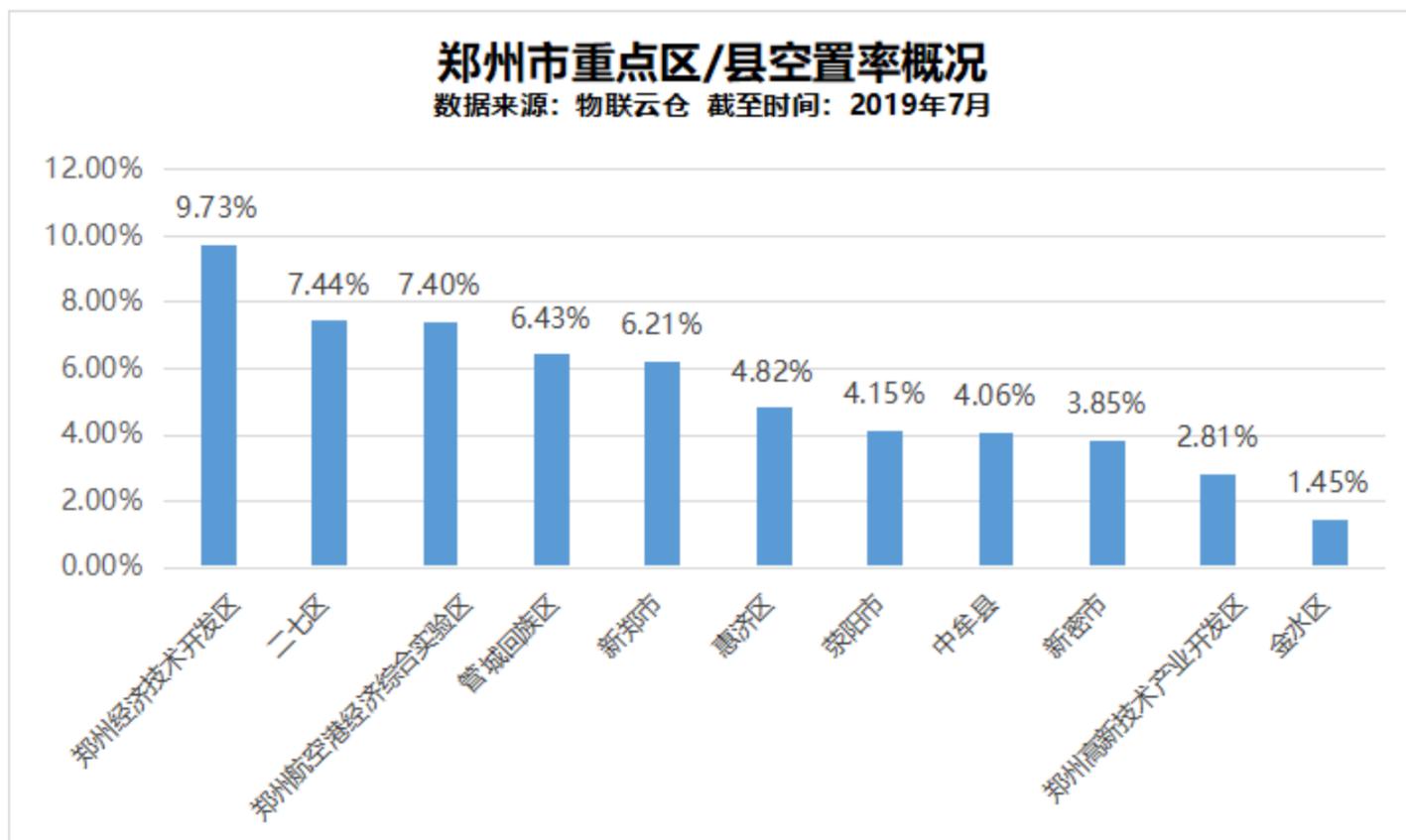
据物联云仓在线仓库数据显示，中牟县、新郑市、管城回族区、郑州经济技术开发区、新密市仓储面积广阔，均在 100 万 m² 以上；其中，中牟县面积约 492 万 m²，占郑州仓库总面积的 33.99%，位居郑州市内第一；其次为，惠济区、二七区、金水区、郑州航空经济综合实验区、荥阳市、郑州高新技术产业开发区，其中郑州高新技术产业开发区仅占郑州市仓库总面积的 1.03%。



郑州市重点区/县通用仓库空置率和租金情况分析

一、郑州市重点区/县通用仓库空置率概况

据物联云仓在线仓库数据显示，截至 2019 年 7 月，全国通用仓库空置率为 10.17%，郑州市通用仓库空置率为 5.42%，低于全国通用仓库空置率水平。其中，郑州经济开发区空置率为 9.73%；金水区通用仓库空置率仅为 1.45%。

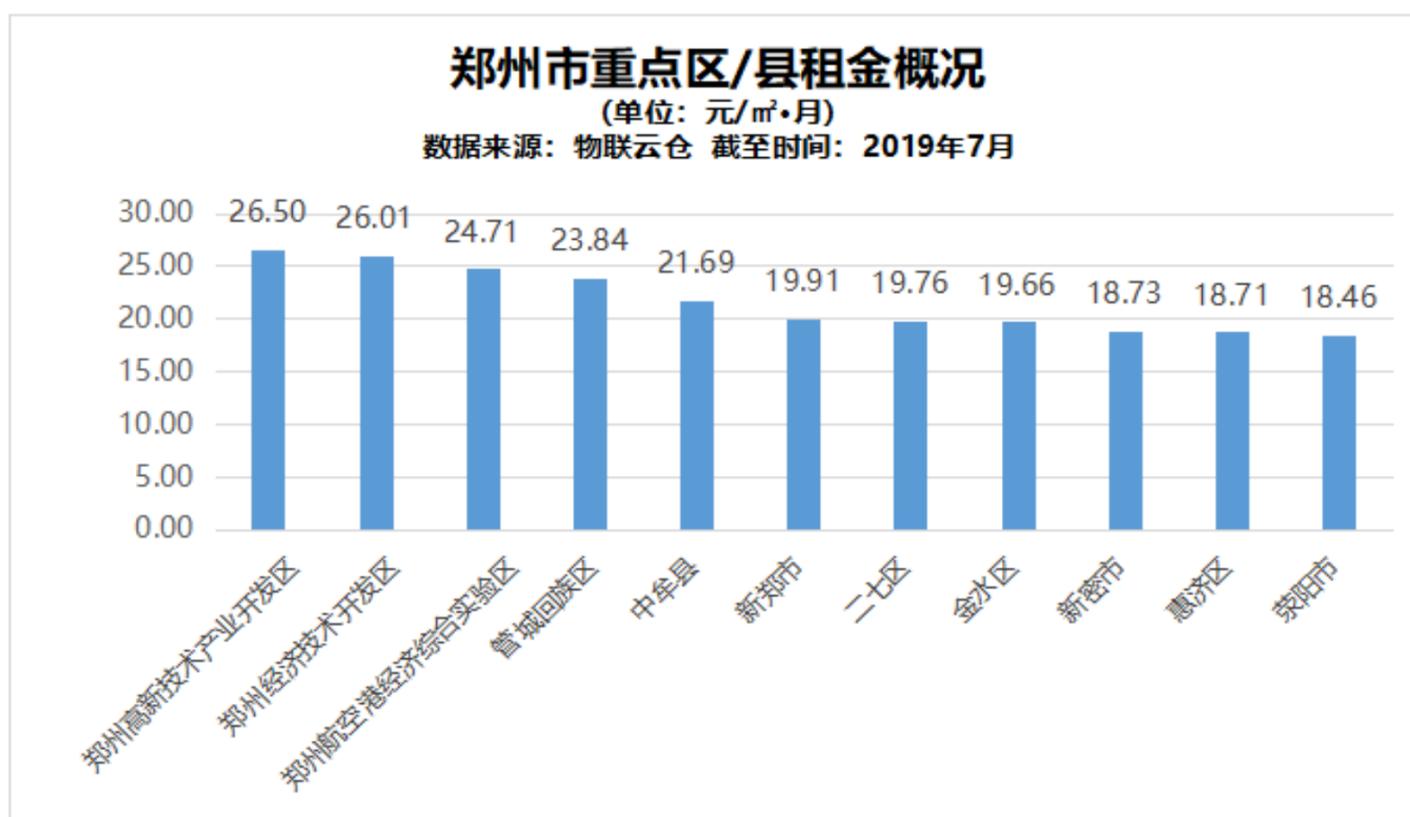


【云仓解读】

郑州市仓储主要需求方有电商企业、物流企业、服装制造业等，在“一带一路”带动下，郑州市各行业迎来发展机遇，现代物流业和电商经济发展迅速，仓储需求飞速增长，而郑州市仓储物流园搬迁已进入末期，仓库空置较少，在这样的背景下，郑州市仓储市场供不应求，空置率较低。但随着郑州市仓储物流改革及设施建设完善，仓储容量和面积将大幅度得到提升。据上文可知，在 2019 年下半年~2020 年下半年，郑州将有大量的仓库流入市场，届时仓储市场空置率将持回升状态，供不应求状态将得到一定缓解。

二、郑州市重点区/县通用仓库平均租金概况

据物联网云仓在线仓库数据显示，截至 2019 年 7 月，全国通用仓库平均租金为 23.93 元/㎡·月，而郑州市通用仓库平均租金为 21.81 元/㎡·月，略低于全国通用仓库平均租金水平。其中，郑州高新技术产业开发区平均租金市内最高，为 26.50 元/㎡·月；荥阳市以 18.46 元/㎡·月成为区域平均租金最低。其中备受用户关注和热捧的郑州市高标仓价格为 27.26 元/㎡·月。



【云仓解读】

据物联网云仓城市经理分析，荥阳市仓库多以平库为主，高标仓储占比低，因此平均租金处于较低水平；而郑州高新技术产业开发区，高标仓分布较多，且需求旺盛，仓库租金成为区域内最高。未来在大量高标仓流入市场情况下，高标仓或有 0.5 元~1.26 元/㎡·月的波动。

郑州市仓储物流产业发展趋势展望

政策导向

一、郑州市人民政府欲在 2021-2035 年将郑州市打造为国际物流中心

《郑州建设国家中心城市行动纲要(2017-2035 年)》(以下简称《纲要》), 提出郑州在中期(2021-2035 年), 要建成国际综合枢纽、国际物流中心、国家重要的经济增长中心等, 发挥郑州区位优势, 构建空中、陆上、海上、网上丝绸之路, 大力实施大口岸、大通关、大物流战略, 强化物流基础设施和配套服务设施建设, 加快国际国内物流通道和集疏网络建设, 在《纲要》的推动下, 郑州市物流基础设施建设将进一步强化, 仓储设施建设将进一步完善。

二、郑州市现代物流业遇转型发展机遇, 物流发展载体体系将不断健全

2017 年郑州市人民政府发布《郑州市人民政府加快现代物流业转型发展的实施意见》(实施期限: 2018-2020 年) 提出, 加快物流业转型, 打造国际物流中心, 为郑州市服务业和经济社会发展提供更加有力的服务支撑。

《意见》提出打造特色城乡物流配送体系、建设郑州国际冷链物流中心、打造郑州国际快递物流枢纽、构建全球网购商品集散分拨中心、降低企业物流成本, 做大做强航空、冷链、跨境贸易等核心产业。

三、电子商务物流遇转型升级, 电商仓储分拣信息化水平得提升

《郑州市电子商务物流转型发展工作方案》(以下简称“方案”) 在 2017 年正式实施, “方案” 提出提升电商物流信息化建设水平; 提升电商仓储分拣信息化水平; 提升物流设施设备智能化水平。随着“方案” 的实施, 电商仓储设施设备智能设施不断加大建设, 智慧化物流园区与仓储同电商企业合作将持续加强。

总之, 郑州正处于加快转型攻坚、实现跨越发展的关键时期, “一带一路” 建设与一系列政策的推进, 郑州区域建设加快, 现代物流业地位逐步提升, 在国民经济中的比重不断加强, 仓储物流迎来发展大机遇, 仓储基础设施建设大幅度增加, 尤其是高标仓的建设, 2019 年~2020 年大量的高标仓流入市场, 预计郑州高标仓市场将由供不应求走向略有富余状态。