

2019年中国城市仓储市场报告

重庆

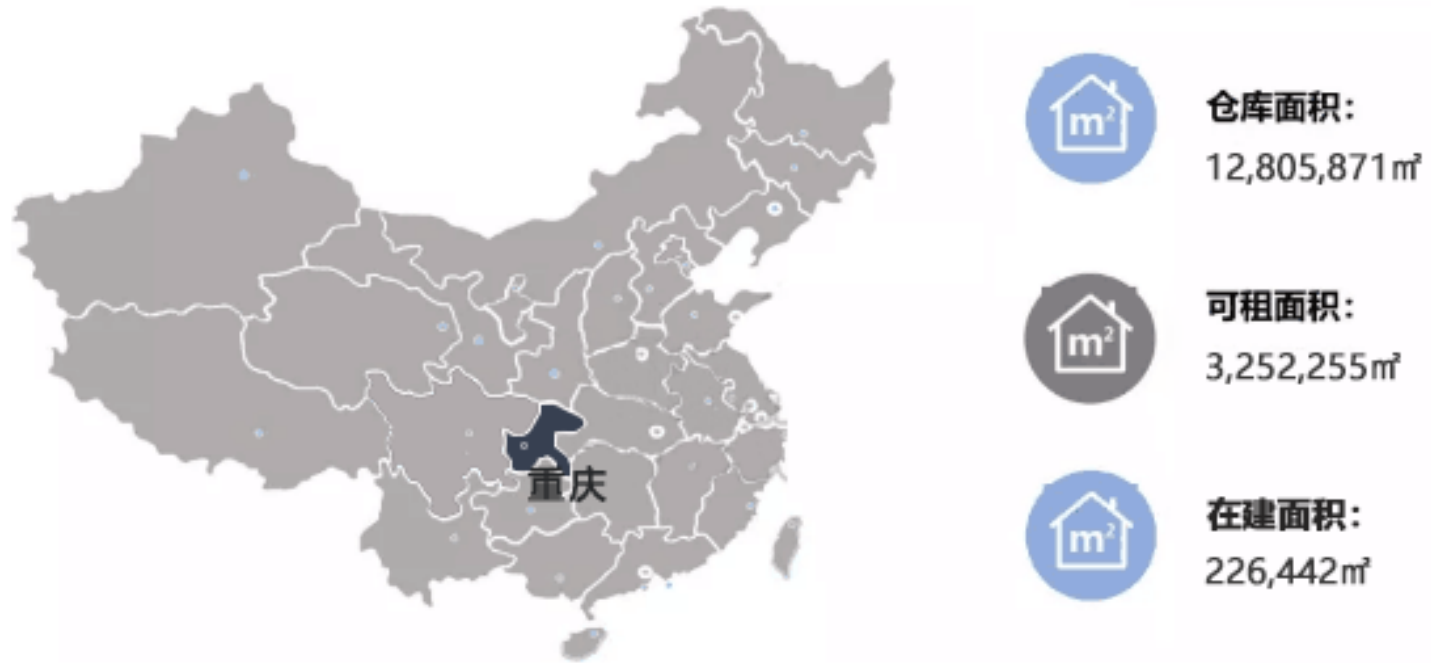
作为直辖市的重庆，一直以来以汽车产业与电子制造业为 GDP 支柱，而在全国仓储业发展的黄金时期，作为西部大开发重要的战略支点、“一带一路”和长江经济带重要联结点以及内陆开放高地的重庆也不甘落伍，紧跟上时代步伐，先后布局建设西部现代物流园、航空物流园、果园港物流园.....数个集多功能于一体的仓储物流园区，意图在仓储领域博得一席之地。那么，现如今重庆的仓储业现状如何？2019 年重庆仓储业又将面临哪些机遇和挑战呢？

为了帮助大家更好的了解重庆地区仓储市场情况，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，全面梳理总结重庆市仓储市场仓储面积、仓库空置率、租金水平及未来发展趋势等方面内容，为您提供参考。

一、重庆仓库面积分析

重庆市仓库面积概况

数据来源：物联云仓 数据统计时间：截止2019年3月25日



据物联云仓在线仓库数据显示，截止 2019 年 3 月 25 日，重庆市仓库总面积达到 12,805,871 m²。其中，普通仓仓库面积达到 11,559,091 m² (占比约 90.26%)，冷库面积达 741,600 m² (占比约 5.79%)。重庆市仓储资源占比最高的区域为渝北区 (3,619,567 m²)，区域面积占重庆市仓库总面积的 28.26%。



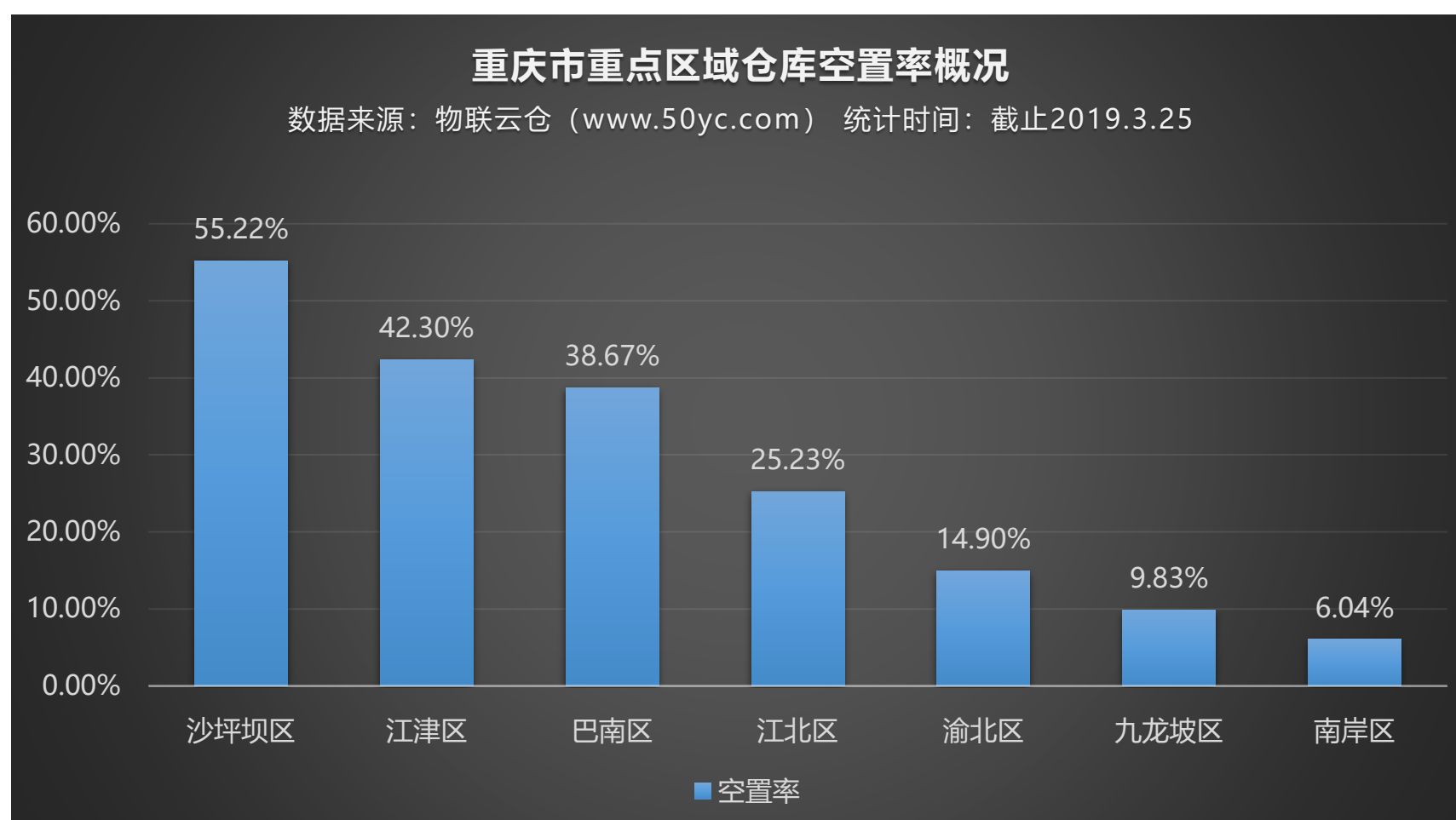
【云仓解读】

据不完全统计，2019年重庆将会有部分新建仓库（物流园区）即将投入市场（如下表），重庆仓库总面积或将进一步增加。

2019年重庆部分在建仓库（物流园区）统计					
项目名称	地址	占地面积	建筑面积	投资额	建成时间
重庆九龙坡物流园高台库	九龙坡区	暂无数据	124,089 m ²	暂无数据	2019.4
重庆南岸区东港码头仓库	南岸区	暂无数据	99,000 m ²	暂无数据	2019.4
重庆江津区新建产业园高台库	江津区	暂无数据	62,353 m ²	暂无数据	2019.9
重庆双福新区高标仓	江津区	暂无数据	58,155 m ²	暂无数据	2019.10
普洛斯重庆跨境贸易物流基地	沙坪坝区	213.6 亩	8 万m ²	7300 万美 元	2020 年
民生电商重庆现代金融物流园	沙坪坝区	127.54 亩	4 万m ²	5000 万美 元	暂无数据
新能源汽车智慧物流产业园	沙坪坝区	45 亩	暂无数据	2 亿元	暂无数据
宝湾珞璜物流园	江津区	300 亩	9.41 万m ²	10 亿元	暂无数据
熠跃重庆双凯产业园	江津区	62,353 m ²	52,023.6 m ²	暂无数据	2019 Q3

二、重庆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 3 月 25 日，重庆市仓库可租面积 3,252,255 m²，平均空置率为 25.40%，高于全国仓库平均空置率（14.13%）水平，仓库资源供大于求。其中，南岸区、九龙坡区仓库空置率最低，均低于 10%，一库难求；沙坪坝区仓库空置率最高，高达 55.22%，仓库资源过剩。

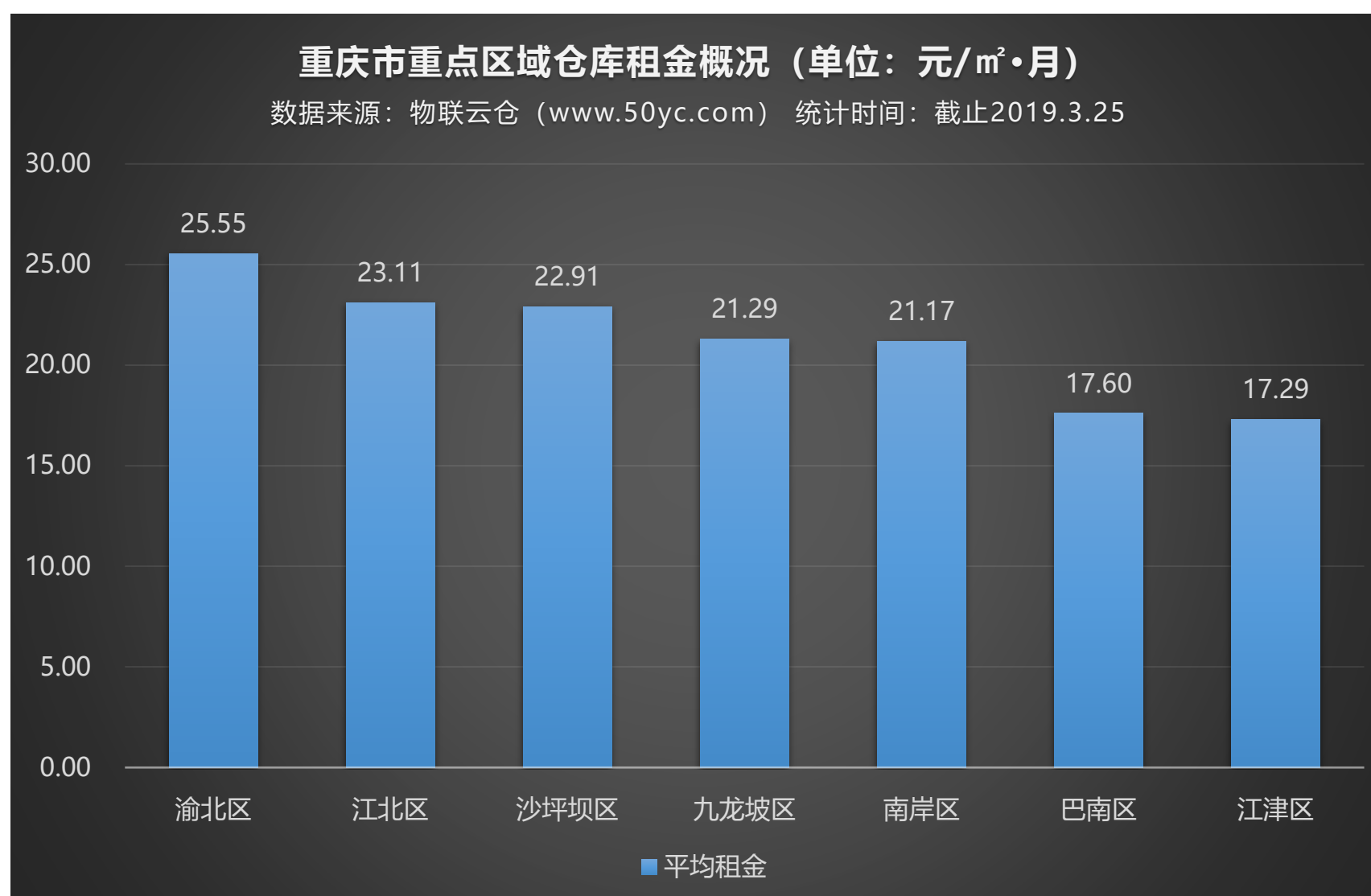


【云仓解读】

2018 年受国内外宏观环境影响，重庆经济发展放缓，地区生产总值等指标增速低于预期，仓储业也进入市场饱和期，仓库资源长期处于供大于求状态。一方面，2019 年重庆还会有大面积仓储项目投入市场；另一方面，市场需求依然未有改善的迹象。汽车和电子制造为重庆市重要支柱产业，同时也是仓库最主要的需求客户。据统计局数据显示，2018 年重庆汽车制造业增加值同比下降 17.3%，电子制造业增加值增速继续收窄至 13.6%。制造业发展陷入瓶颈，业务量下滑也将直接反应在重庆 2019 年的仓库租赁市场上。供应增加，需求疲软，预估 2019 年重庆仓库空置率或将进一步上涨。

三、重庆仓库租金情况分析

据物联云仓在线仓库数据显示,截止 2019 年 3 月 25 日,重庆市普通仓平均租金为 22.05 元/㎡·月,低于全国普通仓平均租金(23.55 元/㎡·月),而用户最关注的丙二类仓库平均租金为 25.75 元/㎡·月,丙一类仓库平均租金为 39.75 元/㎡·月。其中,渝北区、江北区、沙坪坝区普通仓平均租金最高,均超 22 元/㎡·月;江津区、巴南区普通仓平均租金最低,均低于 18 元/㎡·月。



【云仓解读】

据物联云仓在线仓库数据显示,2019 年 1 月-2 月,重庆仓库空置率仍延续 18 年趋势持续上涨,这势必使重庆仓库平均租金进一步承压,预估 2019 年重庆仓库平均租金或有小幅下降。但重庆政府近年来一直在鼓励推进制造业转型升级,从长远来看,随着新兴制造产业、高技术产业(如新一代信息技术产业、生物产业、新材料产业、高端装备制造产业等)的快速发展,重庆仓储市场需求以及租金水平仍有较大提升空间。

四、2019 年重庆仓储业的发展趋势分析

1、高标准仓库体量增大，仓库价格上升空间不足，空置率呈上涨趋势

据《重庆市现代物流业发展“十三五”规划》指出，将按照五大功能区域发展战略，立足交通、产业、城市、物流“四位一体”，规划形成“两环五带”物流空间布局，着力构建以枢纽型物流园区为核心，节点型物流园区为辅助，配送型物流园区为补充的“3+12+N”市域物流园区网络体系。

重庆市物流园区体系：“3+12+N”

数据来源：物联云仓 (www.50yc.com)



同时，《规划》提出，到2020年重庆“3+12+N”市域物流园区网络体系中各物流园区仓储用地面积将进一步扩大（如下表）。

物联云仓城市经理分析，2019年重庆市高标准仓库体量将越来越大，而由于需求疲软，仓库价格上升空间不足，空置率也会越来越高。

到 2020 年，重庆各园区仓储用地面积增长指标

园区名称	物流仓储用地面积目标	新增物流仓储用地面积
重庆西部现代物流园	3.9 平方公里	3 平方公里
重庆航空物流园	8.5 平方公里	4.6 平方公里
果园港物流园	3.8 平方公里	3.74 平方公里
江津珞璜物流园	3.1 平方公里	1.72 平方公里
涪陵龙头港物流园	2.4 平方公里	2.31 平方公里
万州新田港物流园	1.5 平方公里	1.5 平方公里
南彭贸易物流基地	6 平方公里	1.49 平方公里
东站物流园	4.5 平方公里	0.4 平方公里
白市驿双福农产品物流园	4.9 平方公里	0.14 平方公里
合川渭沱物流园	4 平方公里	无新增物流仓储用地
永川港桥现代物流园	2 平方公里	0.4 平方公里
忠县新生港物流园	2 平方公里	0.04 平方公里
黔江正阳现代物流园	1.3 平方公里	无新增物流仓储用地
秀山（武陵）现代物流园	0.5 平方公里	0.17 平方公里

2、制造业转型升级，带动企业对仓储业设施设备需求标准提高

据《2019 年重庆市人民政府工作报告》指出，2019 年将把制造业转型升级放到更加突出的位置，启动实施“工业跃升”工程，加快构建现代产业体系。促进智能产业、智能制造和智慧城市加速发展。可见，2019 年制造业将会进一步升级，而制造业是重庆市仓库租赁主力军。所以，新兴制造业对仓储设施的需求标准会逐步提高，同时这也会倒逼重庆市仓储业加速升级改造以满足市场需求。

3、部分物流巨头培育和引进，推动重庆市仓储物流业竞争加剧

据《2019年重庆市人民政府工作报告》指出，2019年将继续增强重庆现代物流功能，引进国际国内物流龙头企业和综合物流服务商集成商，发展供应链管理、物流总部经济、航运衍生服务等高端业态。同时《重庆市现代物流业发展“十三五”规划》也提出，推动物流企业优势互补、合资合作、整合重组、拓展网络，重庆交运集团、重庆港务物流集团、长安民生、民生轮船、渝新欧（重庆）物流有限公司等进入全国物流100强，万吨冷储、明品福、雪峰冷藏等进入全国冷链物流30强。以中新物流合作为契机，支持嘉里大通、东方海外、APL、丰树、普洛斯等企业在渝拓展业务、建设区域总部基地，加快引进辉联、讯通、凝聚船务、现代货柜等海外知名企业。一方面巨头的引进和培育可以促进重庆仓储业整体水平的提升，但是另一方面也会使得重庆仓储业竞争加剧。

4、发展低碳物流工程，绿色仓储成趋势

《重庆市现代物流业发展“十三五”规划》提出，将依托重庆西部现代物流园、重庆航空物流园、果园港物流园、南彭贸易物流基地及南岸区迎龙市场群、九龙坡区白市驿市场群等重点物流枢纽和市场集群，在冷链、药品、快递等行业打造一批绿色仓储示范项目。就目前来看，绿色仓储物流已经成为全国仓储物流发展的主题，重庆当然也不例外。

以上就是关于2019年重庆市仓储市场的分析，综合不难看出，重庆市目前仓库资源在进一步扩展，仓库需求受制造业发展影响略显疲软，仓库空置率上涨，租金承压。但是，从长远来看，随着重庆市交通等基础设施建设完善，新兴制造业，高新技术产业转型升级，重庆仓储市场仍有很大发展空间。未来重庆仓储业如何发展，我们拭目以待。