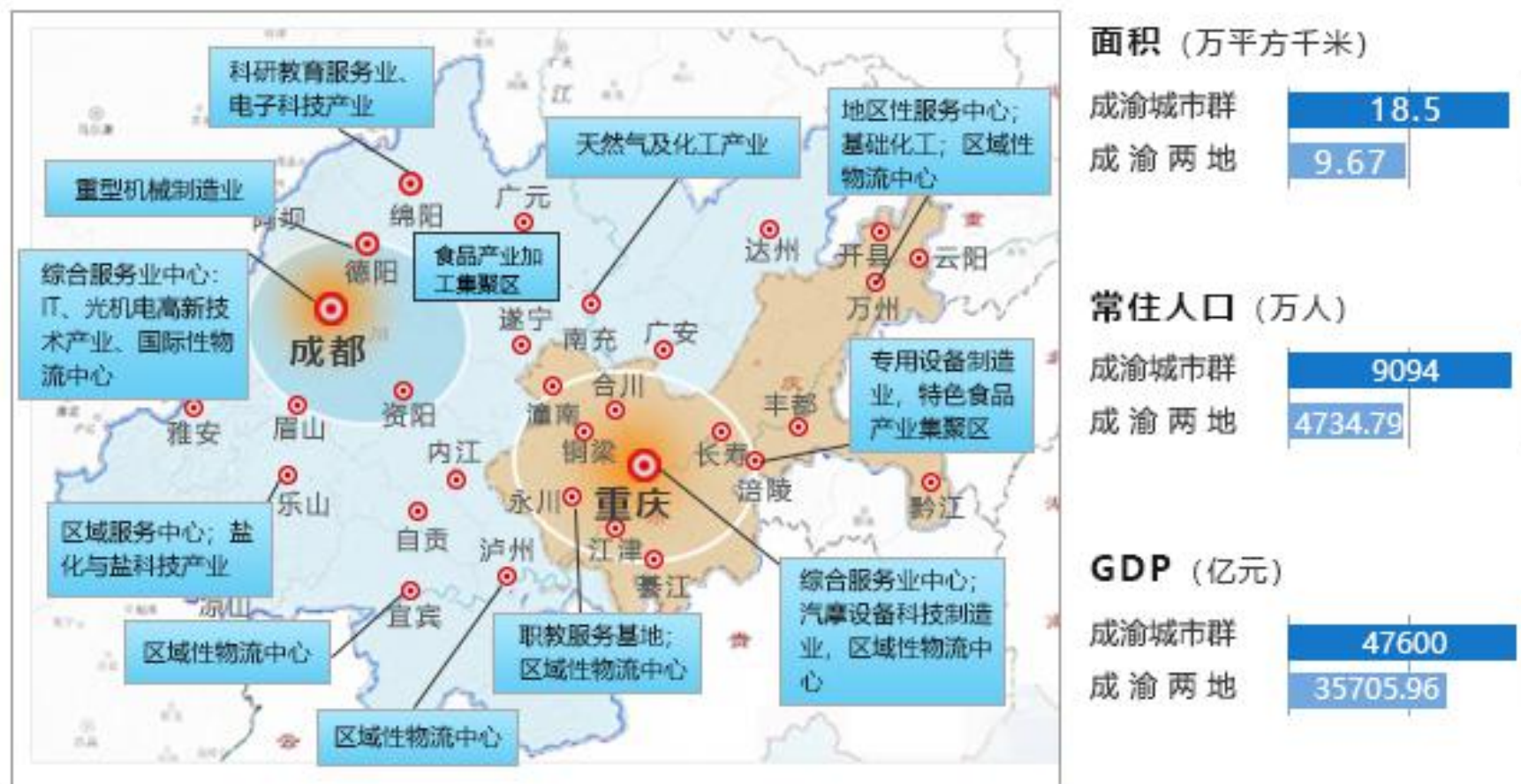


成渝城市群 2019年区域仓储市场分析报告

“双核”格局形成，次级城市发育不足

成渝城市群以重庆、成都为中心，包括重庆市的渝中、沙坪坝等 27 个区（县）以及开州、云阳的部分地区，四川省的成都、德阳等 15 个市。成渝城市群是我国西部大开发的重要平台、长江经济带以及一带一路战略的重要支撑、也是全国重要的现代产业基地、内陆开放型经济战略高地。作为西部重要的物流枢纽区域，目前已有多家电商、物流地产开发商头部企业在此拿地建设仓储物流中心（园区），如京东亚洲一号新都物流园项目、苏宁成都青白江物流园项目将于 2019 年建成，普洛斯东港物流园二期有望 2019 年年底投用，普洛斯重庆跨境贸易物流基地、民熙物流重庆（西部物流园）现代金融物流产业园于 2019 年动工……作为战略要地，成渝城市群仓储市场发展动向一直备受业界人士关注。

图1 - 成渝城市群区域概况



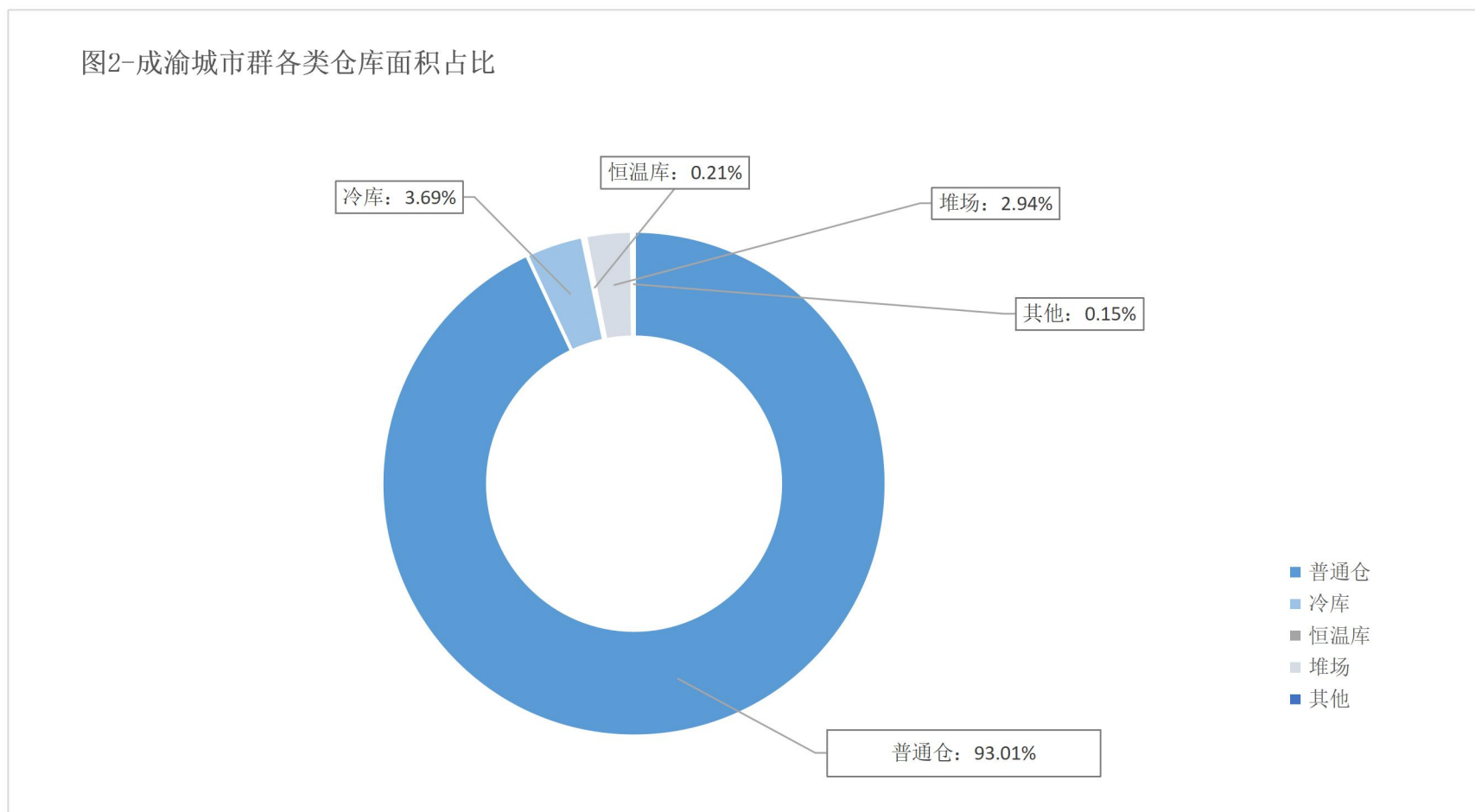
*数据来源：国家统计局 物联云仓整理

为了帮助大家更好的了解成渝城市群仓储市场情况，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，全面梳理总结成渝城市群的仓储市场特点、仓储市场数据（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、成渝城市群仓储设施总体概况

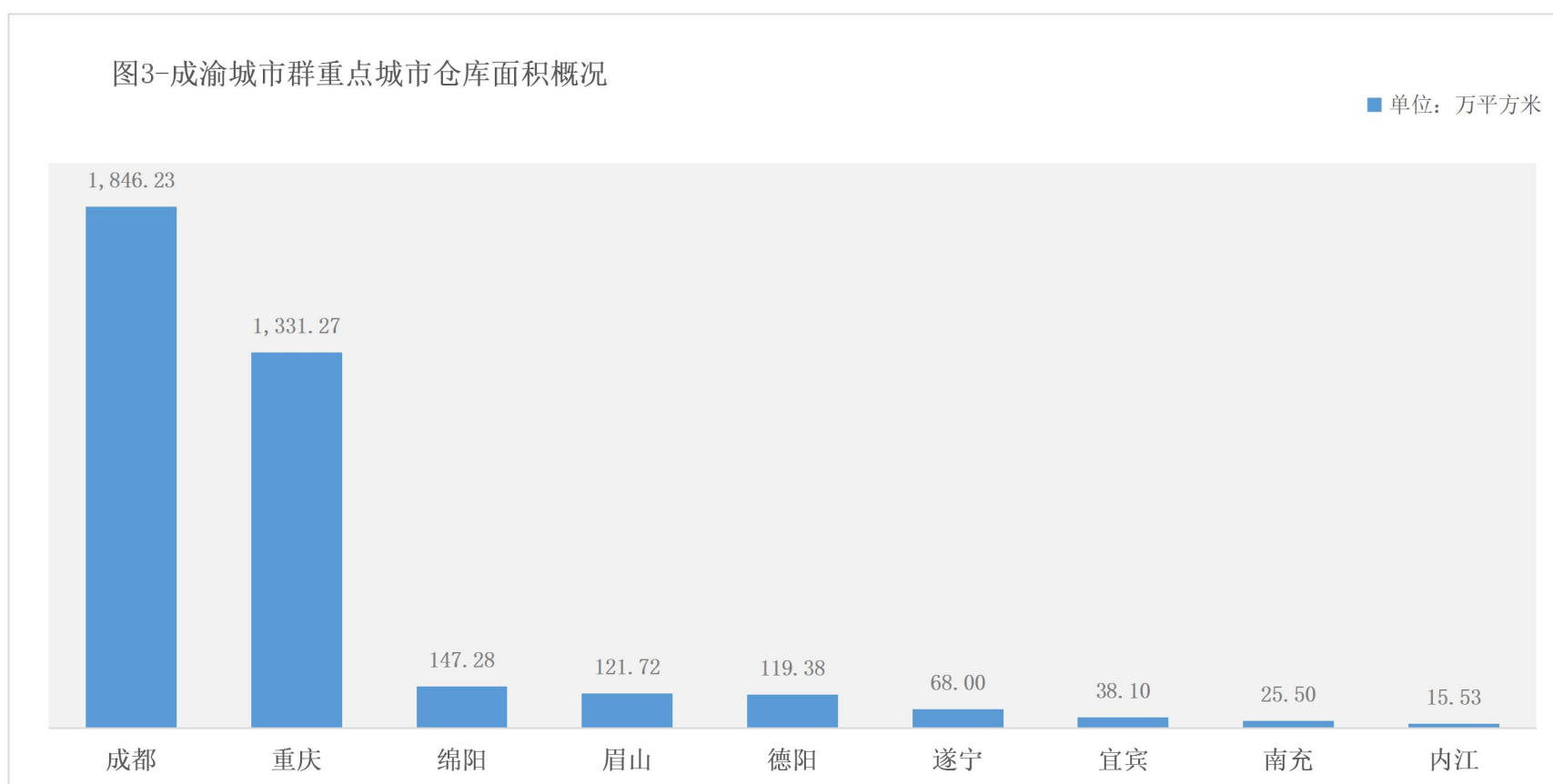
（一）仓储数量和面积情况

根据物联云仓在线仓库数据显示，截至2019年5月，成渝城市群在线仓库数量为1071个，总面积约为3,749.62万m²。其中，普通库面积达3487.59万m²（占比93.01%），冷库面积为138.44万m²（占比3.69%）。



*数据来源：物联云仓 (www.50yc.com) 统计时间：截止 2019.5

根据物联云仓在线仓库数据显示，截止 2019 年 5 月，成渝城市群各城市中，成都、重庆仓库面积有着绝对优势，约占长三角城市群仓库总面积的 84.74%；仓库资源分布较少的城市为内江（15.53 万 m^2 ）、南充（25.50 万 m^2 ）、宜宾（38.10 万 m^2 ）。

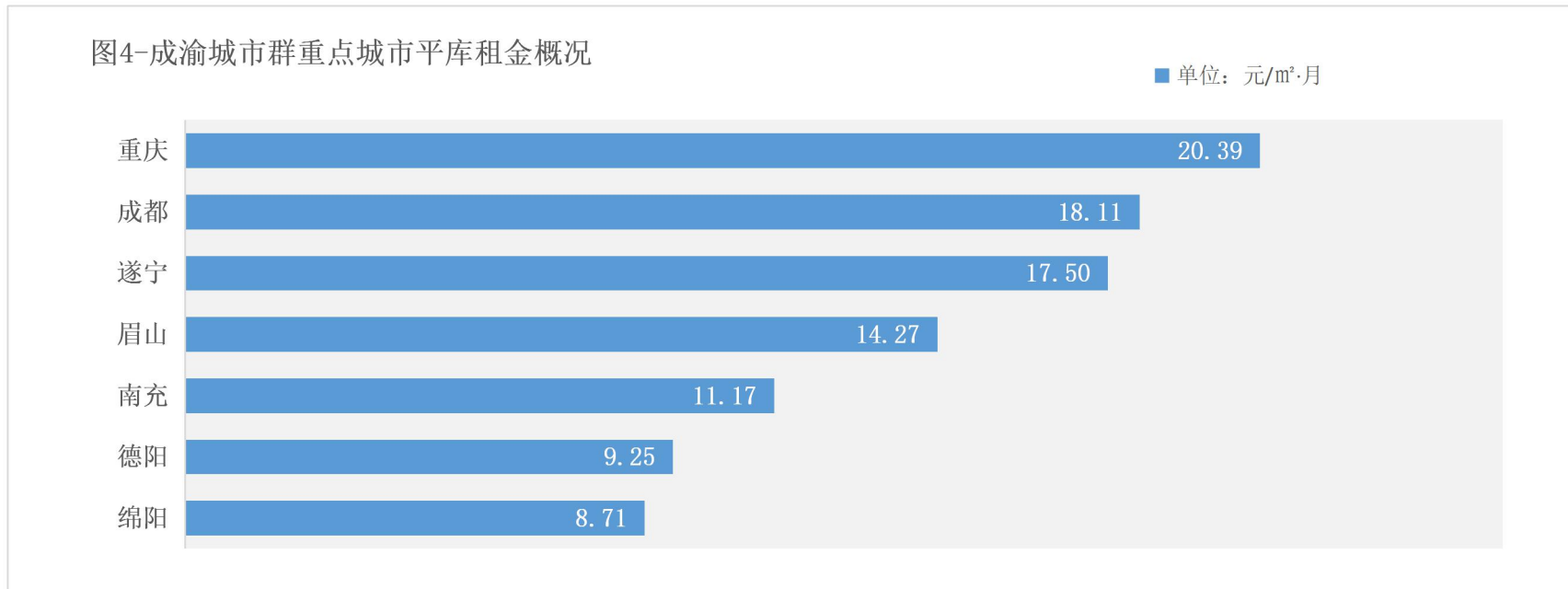


*数据来源：物联云仓 (www.50yc.com) 统计时间：截止 2019.5

(二) 仓库租金分析

1. 成渝城市群平库租金分析

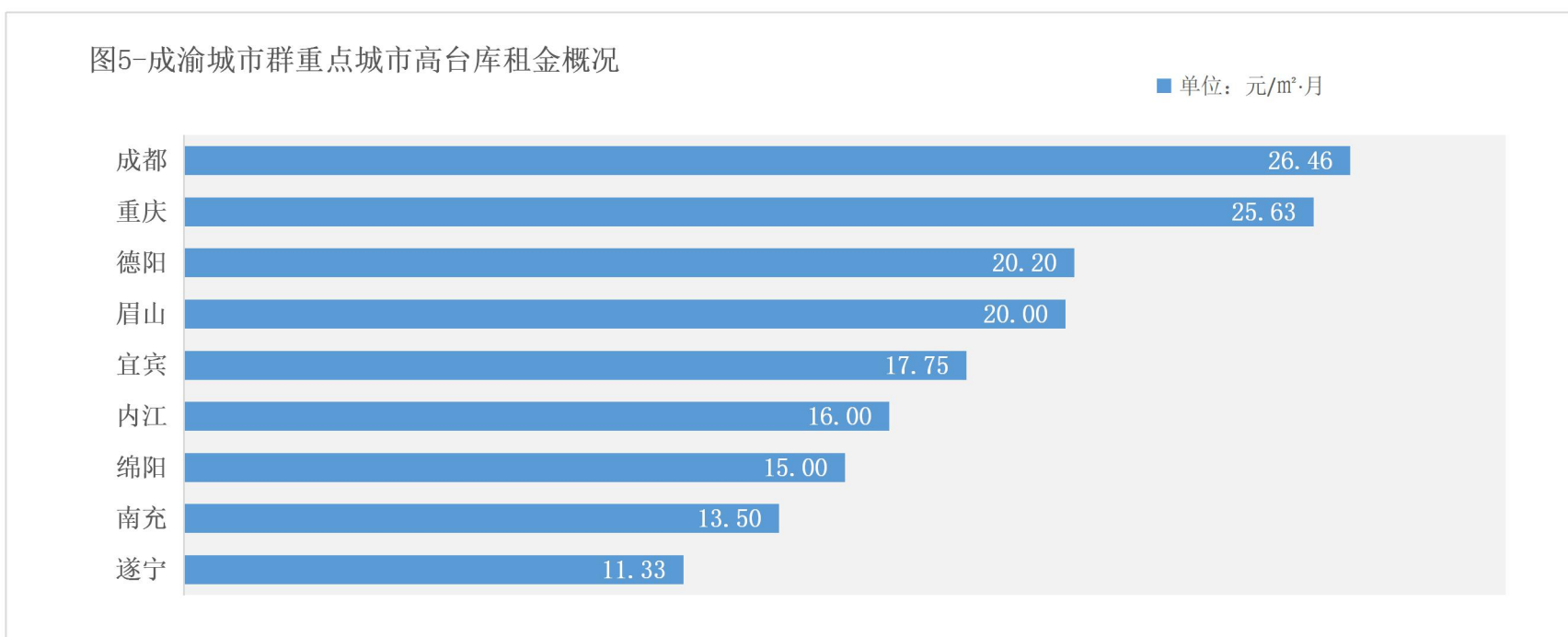
根据物联云仓在线仓库数据显示，截至 2019 年 5 月，成渝城市群平库平均租金为 16.97 元/ m^2 ·月。其中，重庆、成都平库租金较其他城市高，均超 18 元/ m^2 ·月，绵阳、德阳平库租金较低，均低于 10 元/ m^2 ·月。



*数据来源：物联云仓 (www.50yc.com) 统计时间：截止 2019.5

2.成渝城市群高台库租金分析

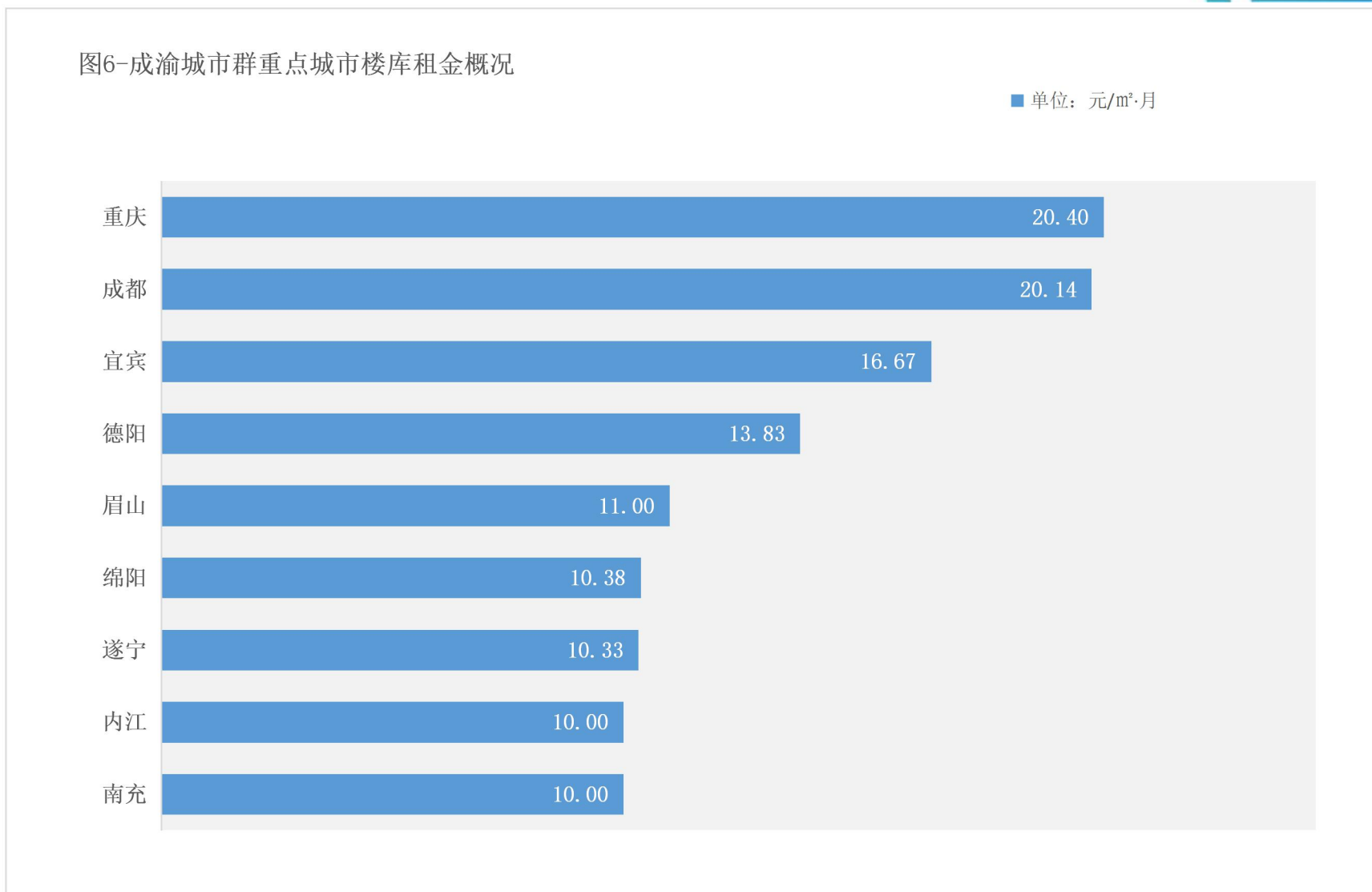
根据物联云仓在线仓库数据显示，截至 2019 年 5 月，成渝城市群高台库平均租金为 25.20 元/m²·月。其中，成都、重庆高台库租金独高一格，均高于 25 元/m²·月；遂宁、南充高台库租金处于低位，均低于 14 元/m²·月。



*数据来源：物联云仓 (www.50yc.com) 统计时间：截止 2019.5

3.成渝城市群楼库租金分析

根据物联云仓平台在线数据显示，截至 2019 年 5 月，成渝城市群楼库平均租金为 18.90 元/m²·月。其中，重庆、成都平均租金最高，均高于 20 元/m²·月；南充、内江、遂宁、绵阳楼库平均租金较低，均低于 11 元/m²·月。



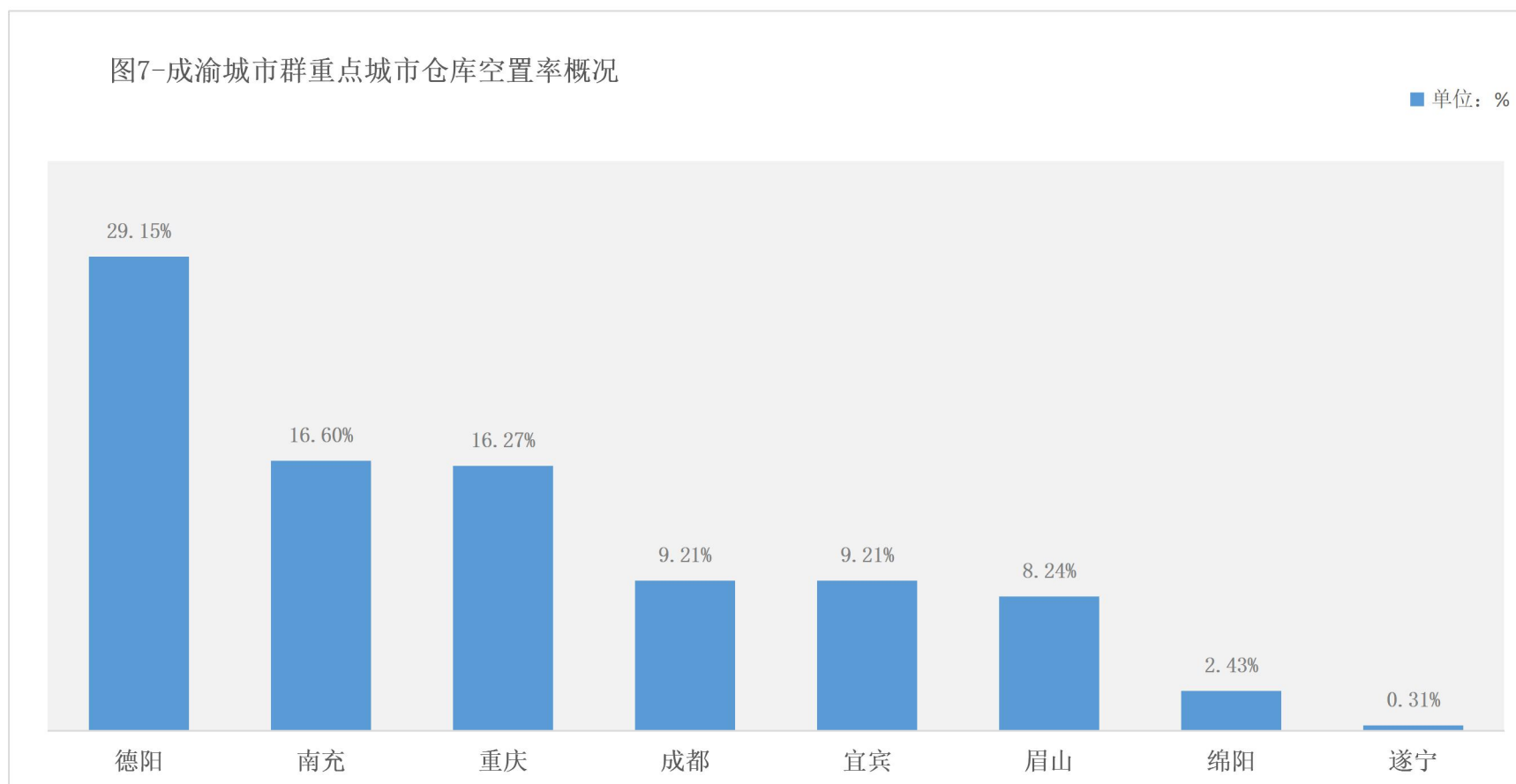
*数据来源：物联云仓 (www.50yc.com) 统计时间：截止 2019.5

4.成渝城市群冷库租金分析

根据物联云仓平台在线数据显示，截至 2019 年 5 月，成渝城市群楼库平均租金为 95.22 元/m²·月。其中，成都冷库平均租金为 97.86 元/m²·月，重庆冷库平均租金为 92.69 元/m²·月。

(三) 仓库空置率分析

根据物联云仓平台在线数据显示，截至 2019 年 5 月，成渝城市群仓库可租面积为 437.50 万 m²，平均空置率为 12.07%。其中，德阳市仓库空置率最高，为 29.15%，遂宁、绵阳地区仓库空置率最低，均低于 3%。



*数据来源：物联云仓 (www.50yc.com) 统计时间：截止 2019.5

二、成渝城市群部分重点城市仓储市场分析

(一) 成都

根据国家发展改革委、交通运输部关于印发的《国家物流枢纽布局和建设规划》显示，成都被国家定义为陆港型、空港型、生产服务型、商贸服务型国家物流枢纽承载城市。

在仓库供应方面，成都近年来仓储设施（物流园区）供应主要呈现两个方向：一是电商自建仓储物流中心，二是物流地产企业建设租赁型仓储设施，但是就目前来看，电商自建仓储物流中心有限，租仓还是大多数电商、物流企业的主要选择。据不完全统计，2019 年在建以及竣工的仓储项目（物流园区项目）如下表：

图 8-2019 年在建以及竣工的仓储项目（物流园区项目）		
项目名称	面积 (m ²)	项目状态
成都双流成雅高速出口附近仓库	40,000	2019 年 06 月建成
新津大型物流高标准仓库	99,339	2019 年 08 月建成
成都青白江货运集散中心高标库	40,000	2019 年 05 月建成
青白江大型物流地产标准仓	107,379	2019 年 06 月建成
青白江自贸区标准仓	51,000	2019 年 08 月建成
京东亚洲一号成都新都物流园	270,000	有望 2019 年建成
天府新区成都片区保税物流中心 (B 型)	85,000	2019 年建成
菜鸟无人车未来园区	200,000	2019 年 2 月启用

*数据来源：网络 物联云仓整理

在仓库需求方面，成都以零售商、第三方物流、快运企业租赁需求比较活跃，据成都统计局统计数据显示，2014 年~2018 年成都社会消费品零售总额都稳中有增，带动成都仓储需求的增长。可见就 2019 年来看，成都仓储市场仍将处于供需两旺的状态。但是物联云仓城市经理表示，成都仓储物流市场供应高峰已持续多年，2019 年已经进入仓储设施供应高峰的尾期，未来几年仓储设施供应量或将随土地供应减少而明显下降。

图9-2014-2018年成都社会消费品零售总额及其增长速度



在区域选择上，成都双流、龙泉驿、新都凭借其自身的交通区域优势，而且是成都仓储物流市场最成熟的区域，依然是2019年仓库租户的首选区域。

(二) 重庆

根据国家发展改革委、交通运输部关于印发《国家物流枢纽布局和建设规划》显示，重庆被国家定义为陆港型、港口型、空港型、生产服务型、商贸服务型国家物流枢纽承载城市。

在仓库供应方面，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。2019年重庆还会有大面积仓储项目投入市场，但就目前来看，市场需求依然未有改善的迹象。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：

图 10-2019 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

*数据来源：网络 物联云仓整理

在仓库需求方面，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。

在区域选择上，重庆沙坪坝区、江津区，依靠其优越的区位交通优势和政策规划，依然是 2019 年仓库租户的首选区域。

三、成渝城市群仓储市场发展特点

1、仓储市场形成以成都、重庆为中心的“双核”格局

成都、重庆作为西部地区的经济高地，是众多企业西部地区战略的首选地，从以上数据不难看出，成都、重庆两地无论是租金还是仓储设施面积都远高于成渝城市群其他城市，形成“双核”格局，但是成都目前供需两旺，而重庆却供大于求、需求疲软，这从侧面反映重庆、成都两个核心城市仓储市场的协调合作机制仍需健全，空间发展战略缺乏充分对接协作，仓储设施建设不尽协调。

2、次级城市仓储市场发育不足，部分优质城市潜力亟待挖掘

从以上数据显示，除了重庆、成都以外，其他次级城市仓储市场发展水平都相对缓慢，无论是仓库体量，仓库设施水平都与成都、重庆有较大差距，部分区位优势条件好、资源环境承载能力强的城市发展潜力亟待挖掘。

3、仓库租户以物流企业、电商、制造业、零售商为主，仓库资源供需不匹配

目前成渝地区仓库租户以物流企业、电商、制造业、零售商为主，但是据物联云仓城市经理调查分析，随着成渝城市群新建仓储资源增多，部分城市仓储企业的招租面临一定的困难，仓库既租不出去，面对小面积需求客户又不愿拆出分租。对于需求方，小型电商及商贸零售客户因为需求面积小，客单量不确定，租仓又面临困难，而第三方物流企业也面临仓储物流市场竞争激烈，客户难找的问题。仓库资源供需不匹配问题亟待解决。

四、成渝城市群仓储市场发展展望

1、成都将构建“5+6+N”的市域物流节点设施空间布局体系

根据《成都现代物流业发展“十三五”规划》指出，成都将启动新一轮物流集中发展区规划建设，构建“五园区-六中心-若干服务站（配送点）”的“5+6+N”市域物流节点设施空间布局体系。重点补强航空物流园区、国际集装箱物流园区两大国际性枢纽型物流园区，加快建设青白江散货物流园区和新津物流园区两大铁路散货物流园区，适度扩展新都、龙泉等两大区域性综合型物流中心，启动规划建设天府航空物流园区、天府物流中心、崇州物流中心、金堂物流中心和简阳物流中心。

2、重庆将构建“3+12+N”市域物流园区网络体系

根据《重庆市现代物流业发展“十三五”规划》显示，重庆将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。3个枢纽型物流园区：重庆西部现代物流园、重庆航空物流园、果园港物流园；12个节点型物流园区：江津珞璜物流园、涪陵龙头港物流园、万州新田港物流园、南彭贸易物流基地、东站物流园、白市驿-双福农产品物流园、合川渭沱物流园、长寿化工物流园、永川港桥现代物流园、忠县新生港物流园、黔江正阳现代物流园、秀山（武陵）现代物流园；N个配送型物流园区。

3、重庆、成都核心带动作用加强，部分节点城市将发育壮大

根据《成渝城市群发展规划（2016-2020）》指出，将加强重庆、成都核心城市的区域辐射带动力，推动一批区域性中心城市快速崛起，促进区域开放通道上的节点城市发育壮大。在区域中心城市发展上，把万州打造为渝东北区域中心、长江经济带重要节点城市；把黔江打造为渝东南区域中心、武陵山区重要经济中心；把绵阳、乐山打造为成都平原区域中心城市、宝成一成昆发展轴带向北和向南辐射的空间节点；把南充打造为川东北区域中心城市，带动川东北城乡均衡发展；把泸州、宜宾打造为川南的区域中心城市，带动川南丘陵地区和长江经济带沿线城镇发展。

4、打造34个千亿产业园，仓储需求或将进一步提升

《成渝城市群发展规划（2016-2020）》提出，包括成都高新技术产业开发区、成都经开区、四川双流(微博)经开区、德阳经开区、绵阳高新技术产业开发区、四川内江高新技术产业园等在内，成渝城市群计划打造的产值千亿园区多达34个。产业园的发展或将进一步带动仓储市场需求的提升。

5、打造一小时城际交通圈，成渝城市群仓储市场资源将进一步协调优化发展

《成渝城市群发展规划（2016-2020）》提出，优先建设城际交通网络，建设以高速铁路、城际铁路、高速公路为骨干的城际交通网络，打造核心城市间、核心城市与周边城市间、相邻城市间力争1小时通达的交通圈。共同加快建设兰渝铁路、成渝高速铁路。规划重庆至达州、达州至开县至万州等城际铁路。加快成安渝高速、重庆至广安至巴中(微博)高速公路建设。有序推进泸州、宜宾、涪陵、万州和乐山、南充、江津、合川重点港（港区）建设。强化成都和重庆航空枢纽功能，新建成都新机场和乐山机场，扩建重庆江北国际机场和万州机场。成渝城市群基础设施建成的逐步完善，将促进成渝城市群内仓储资源、仓储需求的进一步优化协调。

以上就是关于成渝城市群仓储市场发展的部分调研分析，综上不难发现，成渝城市群仓储市场“双核”格局形成，但是次级城市仓储市场发育不足，地区仓储市场的联通协调还有待进一步完善。从长远来看，根据各地物流规划和政策支持，未来成渝城市群仓储市场的发展潜力巨大。