

哈长 2019年区域仓储市场分析报告 城市群

中心城市持续带动，次级城市辐射增强

哈长城市群范围包括黑龙江省哈尔滨市、大庆市、齐齐哈尔市、绥化市、牡丹江市，吉林省长春市、吉林市、四平市、辽源市、松原市、延边朝鲜族自治州，是我国九大区域性城市群(国家二级城市群)之首。随着我国深入实施区域发展总体战略、重点实施“一带一路”建设、推进全面振兴东北地区等老工业基地等重大方针政策，为哈长城市群仓储物流发展带来新机遇，以及依托东北城市群优势等吸引众多物流地产商，如普洛斯、上海宇培、万科物流等，推进仓储物流基础设施建设。

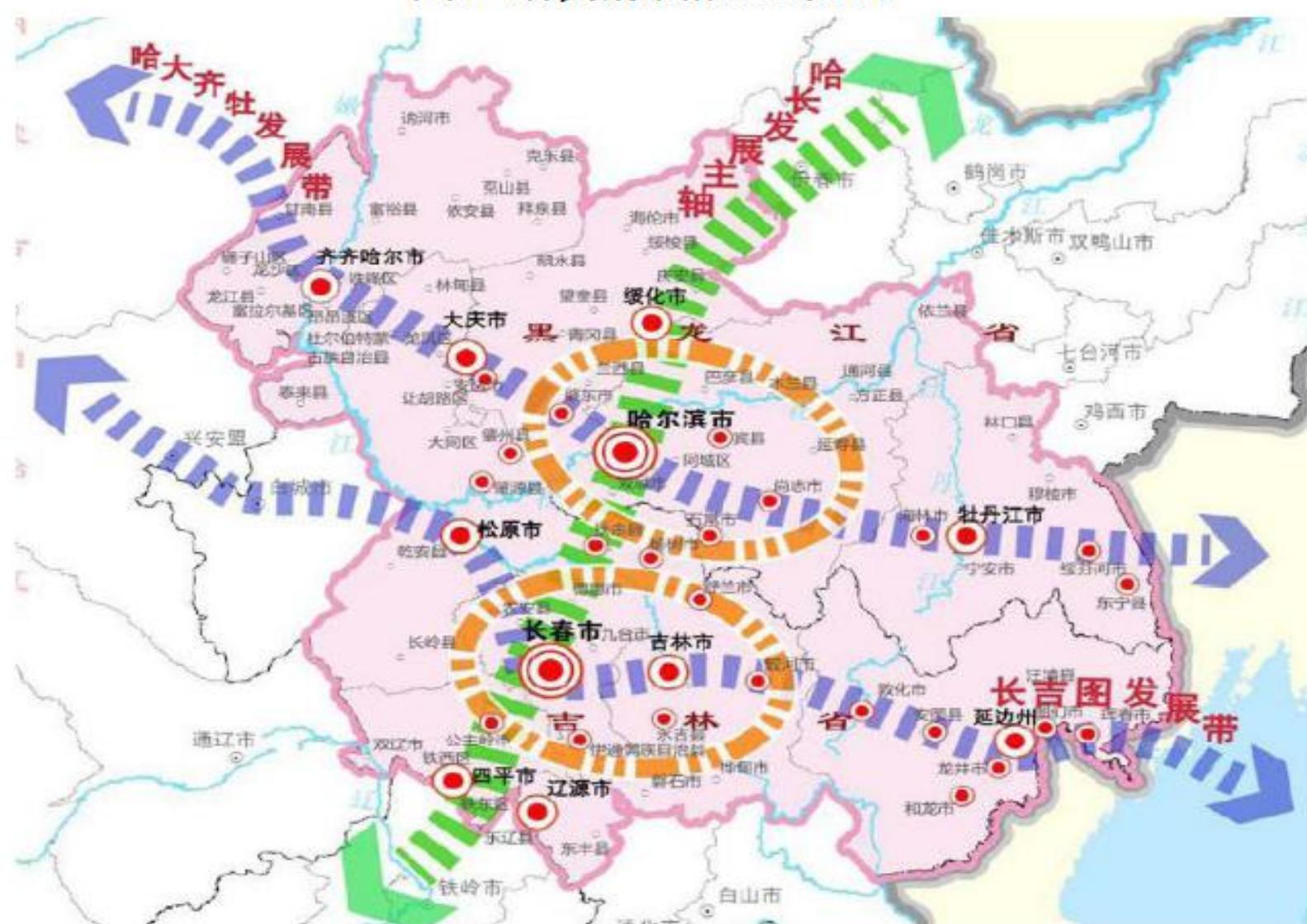
为了帮助大家更好的了解哈长城市群仓储市场情况，物联云仓作为全国性的互联网仓储综合服务平台，根据平台在线数据，全面梳理总结哈长城市群的仓储市场数据（仓储面积、仓库空置率和租金水平）、仓储市场特点及未来发展趋势等方面内容，为您提供参考。

一、哈长城市群仓储市场发展背景概述

(一) 城市群区位：东北城市群的重要组成区域

哈长城市群南依辽中南城市群，北临俄罗斯远东地区，东靠朝鲜半岛，西接内蒙古自治区，与京津冀、环渤海地区相呼应，便捷联通北美、欧洲地区，是我国东北地区对外开放的重要门户。

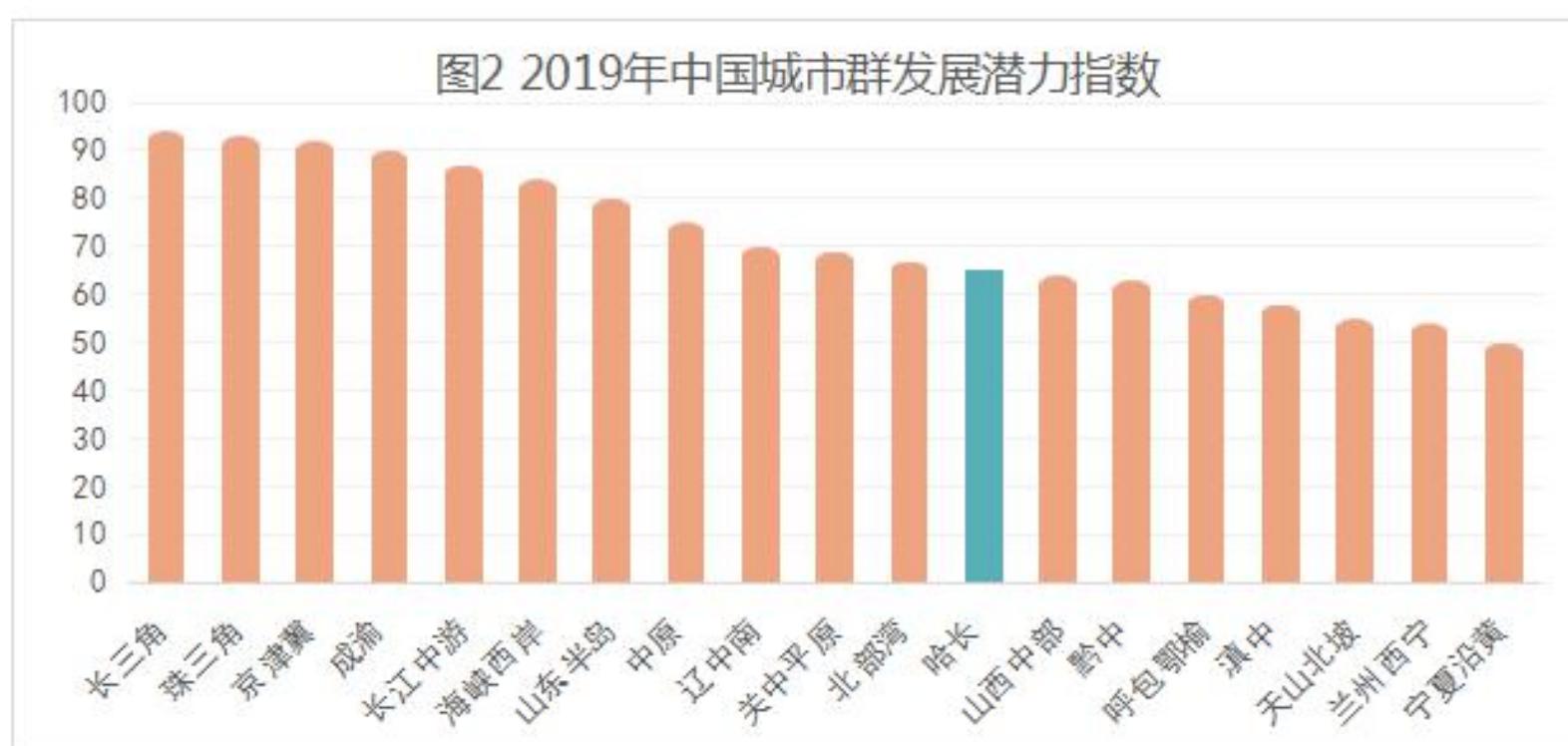
图 1 哈长城市群地理分区



图片来源：《哈长城市群区域规划》

(二) 经济实力：全国老牌工业基地

哈长城市群是全国重要的老工业基地和最大的商品粮基地，煤炭、石油、天然气等资源禀赋条件良好，已形成以装备、汽车、石化、能源、医药、农产品加工等为主体的工业体系，边境贸易、国际物流等服务业快速发展，开放型经济体系初步形成。依靠工业基地及产业优势，哈长城市群在恒大研究院 2019 年中国城市群排行榜中位居 2019 年城市群发展潜力指数第 12 名，仅次于北部湾城市群。

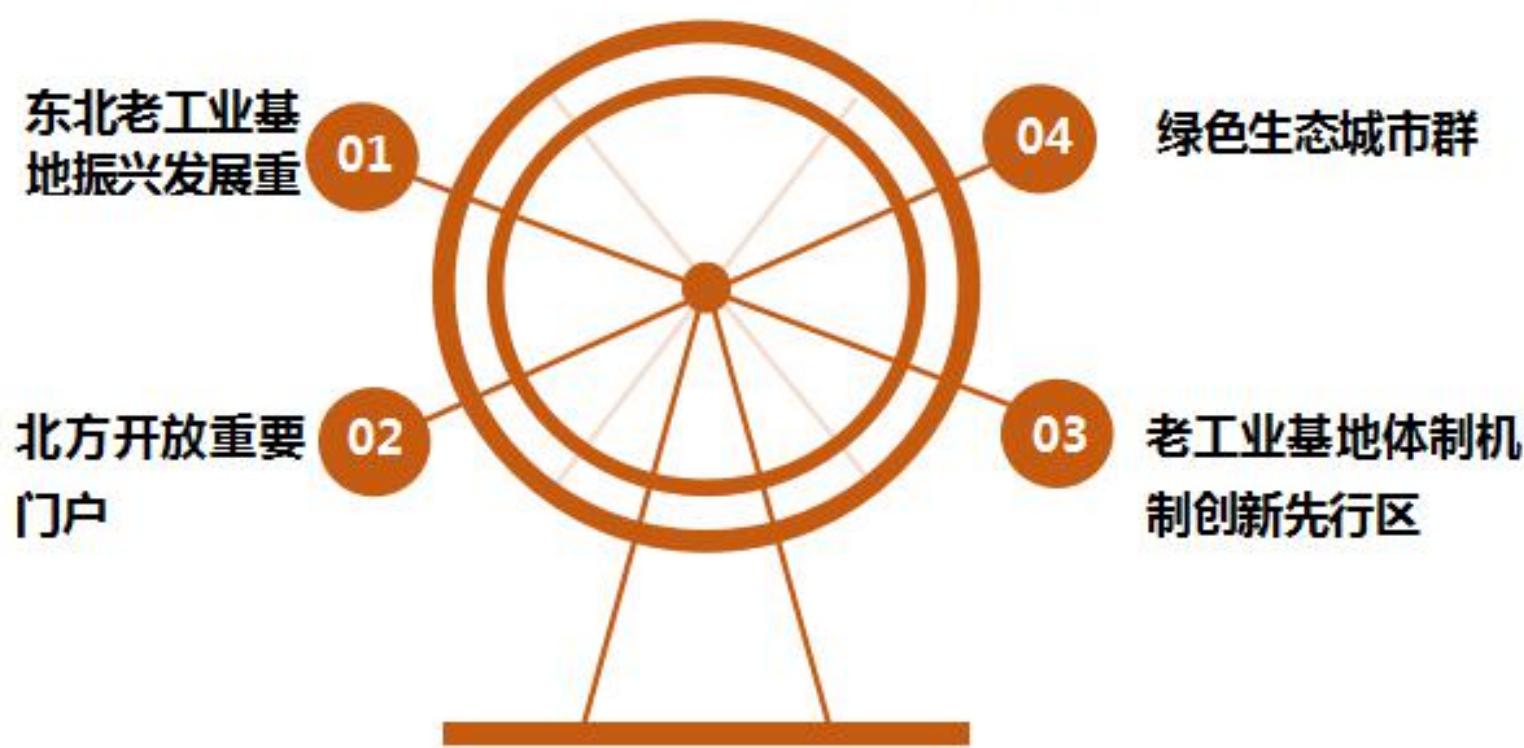


数据来源：恒大研究院

(三) 城市战略定位：

根据《哈长城市群发展规划》指出，哈长城市群战略定位为东北老工业基地振兴发展重要增长极、北方开放重要门户，加强“中蒙俄经济走廊”陆海丝绸之路经济、老工业基地体制机制创新先行区、绿色生态城市群。

图3 哈长城市群战略定位



图片来源：物联网云仓

二、哈长城市群仓储市场总体发展概况

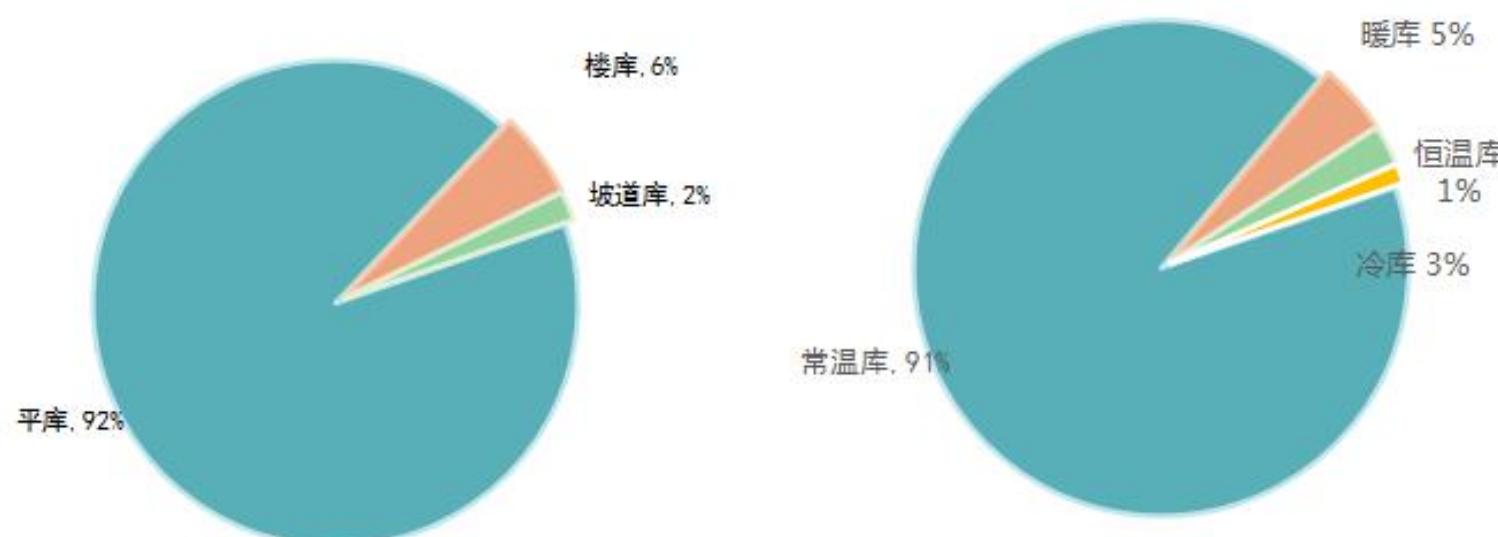
(一) 哈长城市群仓储面积情况

1. 仓库结构分布

根据物联网云仓实时仓库数据显示，截至 2019 年 11 月，哈长城市群仓储总面积为 556.98 万 m²，占东北地区仓储总面积的 30.00%；可租面积为 75.25 万 m²，占东北地区可租仓储面积的 25.10%。按建筑结构划分，平库占据主导地位，占比为 92%，楼库与坡道

占比则相对较少，分别为 6%、2%。按仓库类型划分，常温库占据主导地位，占比为 91%，暖库、恒温库、冷库则占比相对较少，分别为 5%、3%、1%。

图4 2019年哈长城市群仓库结构

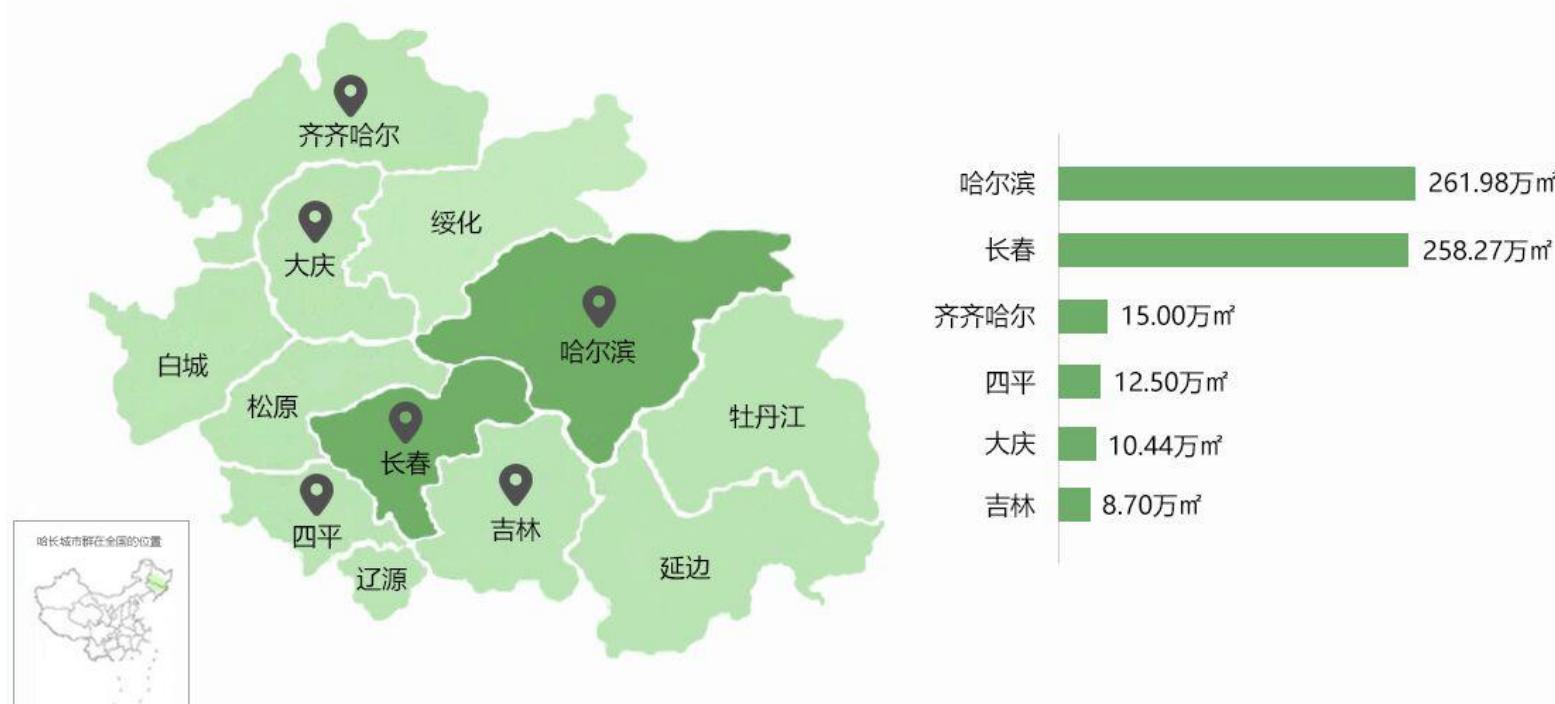


图片来源：物联云仓

2.仓库分布情况

根据物联云仓实时仓库数据显示，截至 2019 年 11 月，哈长城市群仓储资源主要集中在哈尔滨与长春两大中心城市。其中，哈尔滨、长春仓储资源相对丰富，分别为 261.98 万 m^2 、258.27 万 m^2 ，吉林市仓储面积则相对较少，为 8.70 万 m^2

图5 2019年哈长城市群仓储面积情况



数据来源：物联云仓

(二) 物流园区分布情况

根据物联云仓数据显示，截至 2019 年 11 月，哈长城市群大型物流园区共计 22 个，面积达 167.13 万 m^2 ，集中分布在长春、哈尔滨两大区域。而大型物流园区主要由知名物流地产商建设，新进小型仓储企业进入或将面临巨大竞争。

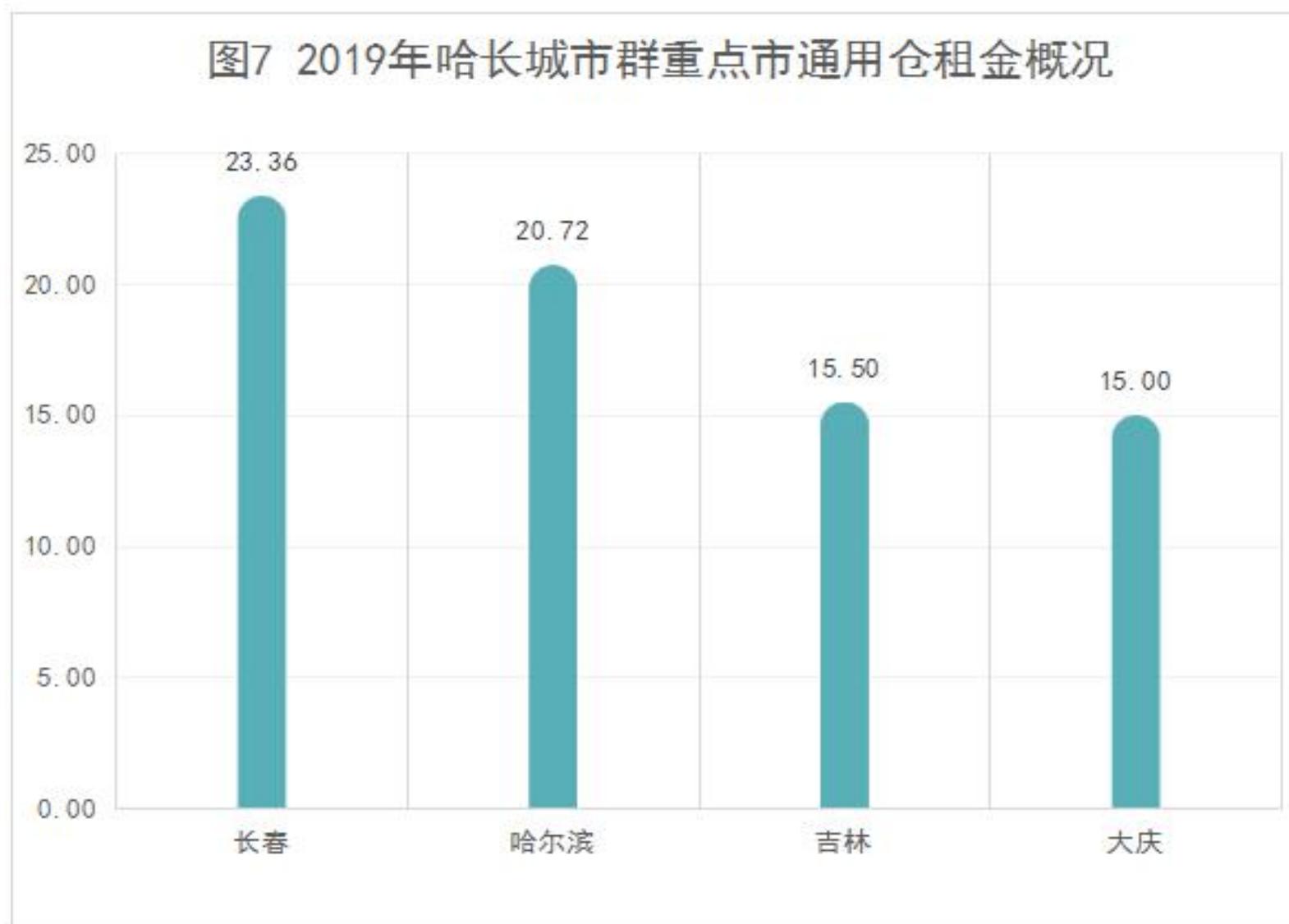
图 6 2019 年哈长城市群物流地产分布情况	
城市	主要物流地产商
长春	普洛斯 宇培 万科 顺丰丰泰 苏宁 平安 易商 日日顺等
哈尔滨	中外运 京东 普洛斯 日日顺 宇培 招商局物流 传 化 丰树 新地 苏宁等

数据来源：物联云仓

三、哈长城市群仓库租金与空置率情况

(一) 哈长城市群租金情况

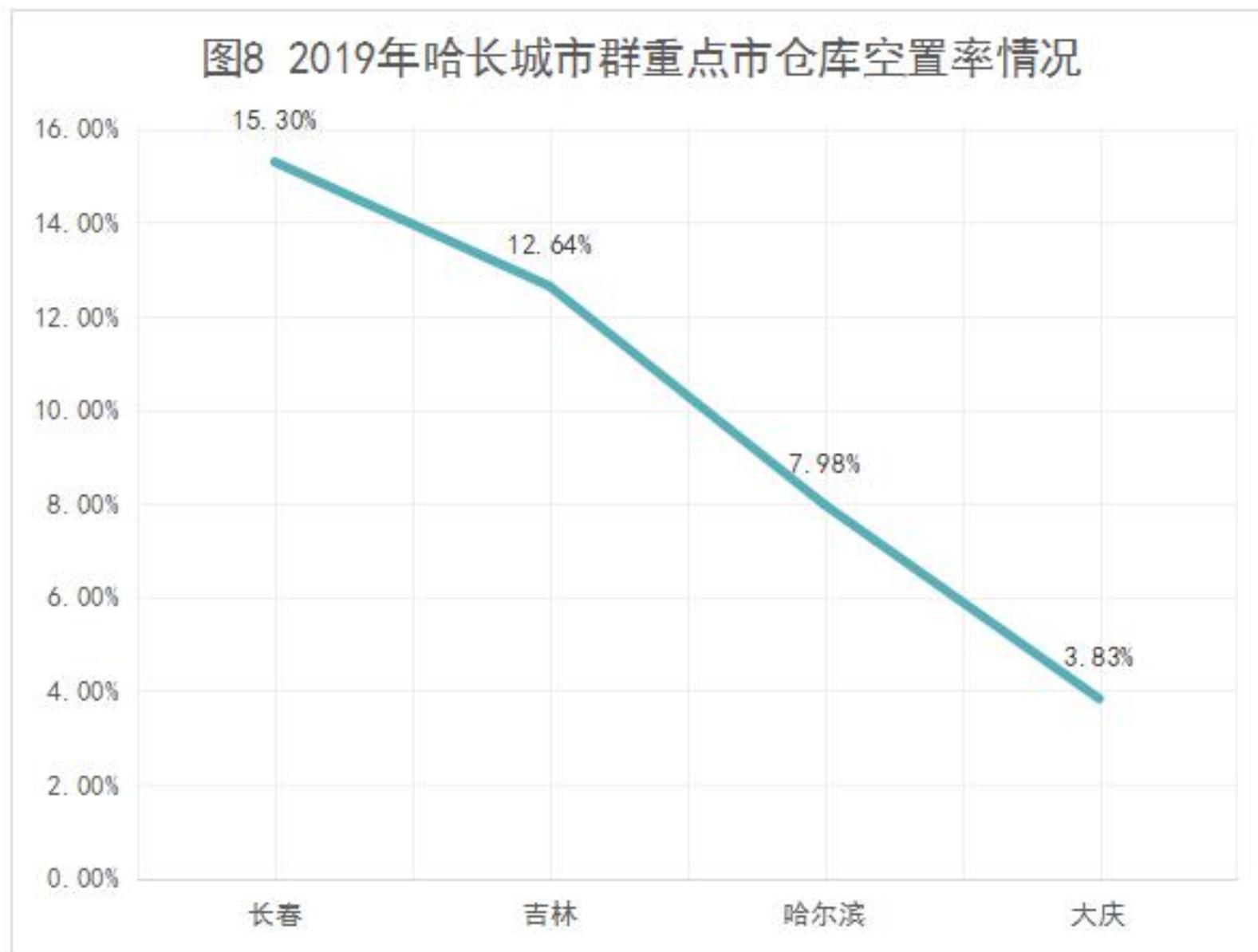
根据物联云仓实时仓库数据显示，截至 2019 年 11 月，东北地区通用仓库平均为 21.24 元/ $m^2\cdot月$ 。哈长城市群通用仓平均租金为 21.65 元/ $m^2\cdot月$ ，略低于东北地区通用仓平均租金。其中，长春通用仓租金较高，为 23.36 元/ $m^2\cdot月$ ；吉林、大庆通用仓租金较低，分别为 15.50 元/ $m^2\cdot月$ 、15.00 元/ $m^2\cdot月$ 。



数据来源：物联云仓

(二) 哈长城市群仓库空置率情况

根据物联云仓实时仓库数据显示，截至 2019 年 11 月，东北地区通用仓库平均空置率为 16.10%。哈长城市群通用仓空置率为 12.21%，略低于东北地区通用仓库平均空置率，其中，长春空置率独高一格，为 15.30%，哈尔滨、大庆空置率则相对较低，分别为 7.98%、3.83%。



数据来源：物联云仓

四、哈长城市群重点城市概述

(一) 哈尔滨

1. 概述

哈尔滨市地处东北亚中心位置，是我国东北地区对外开放的重要门户、国家对俄合作中心城市，是国家重要的制造业基地，信息、新材料、金融、物流为其优势产业。

2. 仓储物流发展情况

哈尔滨仓储资源在哈长城市群占有绝对优势，仓储需求旺盛，仓库空置率较低。政府对电子商务以及快递业大力扶持，为仓储物流业带来了发展红利。

图9 哈尔滨仓储业发展相关政策

2017年《哈尔滨市促进电子商务快速发展工作实施方案》	电商集聚区方面	推动实体交易与网上交易相结合，支持有条件的的专业市场强化仓储、配送、采购等功能，发展一批以商品交易市场为依托的网商集聚区。
	物流配送方面	培育一批信誉良好、服务到位、运作高效的快递物流企业，建立若干高标准仓储物流基地。
2017年《哈尔滨市人民政府关于促进快递业发展的实施意见》	快递服务业与电子商务协同发展	支持快递进市场、进企业、进（建）仓储+配送，实现网络布局合理、仓配一体并进，及时为用户提供方便快捷的快递服务。
	快递物流园区建设	规划建设现代化快递专业园区，建设具备集中仓储、分拣处理、快速集散、统一配送等功能
2019年《哈尔滨临空经济区发展规划（2019—2035年）》	鼓励外贸综合服务企业为跨境电子商务提供通关、仓储、融资等服务；鼓励外贸综合服务企业为跨境电商提供通关、仓储、融资等服务	

数据来源：哈尔滨政府网 物联网云仓整理

（二）长春

1. 概况

长春地处中国东北地区，位于东北的地理中心，是著名的中国老工业基地。

2. 仓储物流发展情况

在哈长城市群仓储资源中，长春位居第二，仓库开发商主要以物流地产商为主，如平安，易商，普洛斯，万纬等，仓储设施水平逐步提高，尽管仓储设施水平、规模居于东北四市（沈阳、大连、长春、哈尔滨）后位，但长春市政府积极出台相关政策，完善基础设施建设，招商引资等，未来长春市仓储业发展前景广阔。

图 10 长春仓储业发展相关政策	
2018 年《国家物流枢纽布局和建设规划》	长春为陆港型、生产服务型、商贸服务型国家物流枢纽承载城市。
2018 年《加快发展冷链物流保障食品安全促进消费升级的实施意见》	提出在长春等地将新建一批冷链物流园区、建立全省冷链物流重大项目库、实现冷链服务全程可视、可追溯等多项“大计划”。
2019 年《长春市落实推进运输结构调整三年行动计划（2018—2020 年）实施方案》	到 2020 年，全市货物铁路运输发送量比 2017 年增加 100 万吨，货物到发铁路运输的比重提高到 10%……货运物流的发展，仓储作为物流前端，也将顺势而上。

数据来源：长春政府网 物联网云仓整理

五、从《哈长城市群发展规划》看仓储业发展

（一）发挥哈尔滨、长春带动作用，提升辐射周边中小城市功能

在《哈长城市群发展规划》（以下简称《规划》）指出，完善城市群发展体系，要发挥哈尔滨、长春的带动作用，哈尔滨、长春仓储物流资源是该城市群最为丰富的两个区域，同时也是哈长城市群的核心城市，未来哈长城市群仓储业将由哈尔滨、长春带动，齐齐哈尔、大庆、吉林等城市支撑功能将有所提升。

（二）“绿色生态”成为发展关键词

《规划》明确将哈长城市群战略定位为绿色生态城市群，因此在仓储业发展过程中，要以尊重自然格局，保护自然景观，传承历史文化，保持特色风貌等为前提，朝绿色节能高效等方面发展。未来，哈长城市群土地管控将愈加严格，仓储业或将面临转型提容。

（三）现代物流业将获得大力发展，仓储业机遇良多

《规划》中提出，适应“中蒙俄经济走廊”陆海丝绸之路经济带建设需要，支持哈尔滨航空物流业发展、推动长春国际汽车城国际物流基地建设，稳定运营长春—满洲里—欧洲、哈尔滨—欧洲的国际铁路货运班列，推动国际班列发展，提高对通道沿线货源的双向集聚能力。随着现代物流业获得大力发展，仓储物流需求或将有所增加，迎来发展机遇。

(四) 积极参与“一带一路”建设，仓储业迎来开放春天

哈长城市群在“一带一路”建设中具有良好的区位优势，紧靠俄远东地区、日韩朝地区，《规划》中也指出，要推动国际产能和装备制造合作，打造对外交流合作平台等一系列指导方针，合作加强，仓储物流或将迎来需求与投资新机遇。

总之，哈长城市群仓储物流资源主要集中在哈尔滨、长春，区域内仓库供应基本满足当地需求，部分地区略有剩余，租金相对稳定。在仓储业发展上，政策红利巨大，发展前景广阔。