

海峡西岸城市群 2019年区域仓储市场分析报告

沿海城市带分布，辐射带动周围城区

海峡西岸城市群包括福建省的福州、厦门、泉州等九市，浙江省的温州、丽水等三市，江西省的上饶、赣州等四市，广东省的汕头等四市，共计 20 个地级市。其中以福州、泉州、厦门、温州、汕头五大中心城市为核心，福州是福建省的省会，厦门是我国改革开放后的四大经济特区之一，泉州则是福建省的经济中心，凭借与台湾隔海相望的区位优势及国家政策的支持，吸引了大量台商投资，经济总量迅速扩大，仓储物流业随之发展，仓储资源进一步丰富。多个物流园区在物流业发展中起到示范作用，厦门邮政电商物流园、海西石材物流园、漳州开发区招银港等在 2018 年被评为省级示范园区。当前，《海峡西岸城市群协调发展规划》（2009-2020）逐渐步入尾声，城市布局基本完成，建设体系逐渐成型。在如此背景下，仓储物流发展现状如何呢，发展趋势是怎样呢？

为了帮助大家更好的了解海峡西岸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，根据平台实时数据，全面梳理总结海峡西岸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。

图1：海峡西岸城市群重点城市产业结构



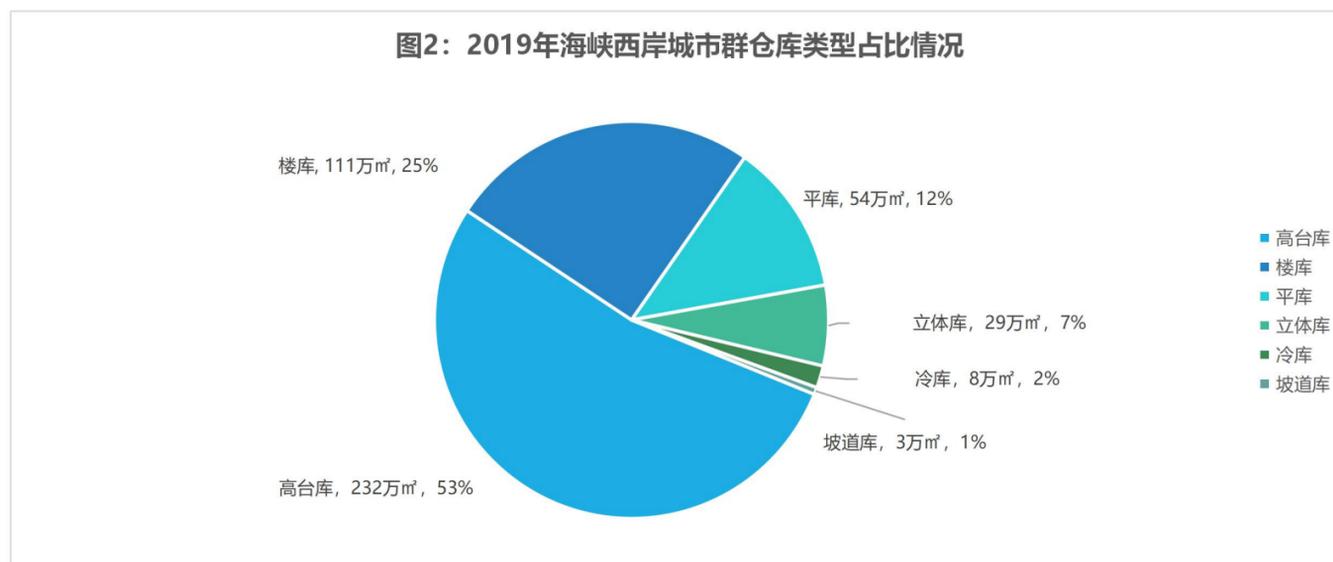
*图片来源：物联云仓

一、海峡西岸城市群仓储市场总体发展概况

(一) 海峡西岸城市群仓储面积情况

1、仓库结构情况

根据物联云仓实时仓库数据显示，截至2019年8月，海峡西岸城市群仓储总面积约为437万m²。其中，高台库面积占比较高（占总面积比53.04%），约为232万m²；坡道库面积占比较低（占总面积的1%），约为3万m²。



*数据来源：物联云仓

仓库分布情况

根据物联云仓实时仓库数据显示，截止 2019 年 8 月，海峡西岸各城市中，福州市仓库面积约为 161 万 m²，具有绝对优势；厦门、泉州分别约为 94 万 m²、92 万 m²，仅次于福州；汕头市仓库面积约为 7 万 m²，仓储资源相对较少。

图3：2019年海峡西岸城市群重点城市面积概况



*数据来源：物联云仓

在建仓库情况

图 4:2019 年海峡西岸城市群部分在建仓库概况

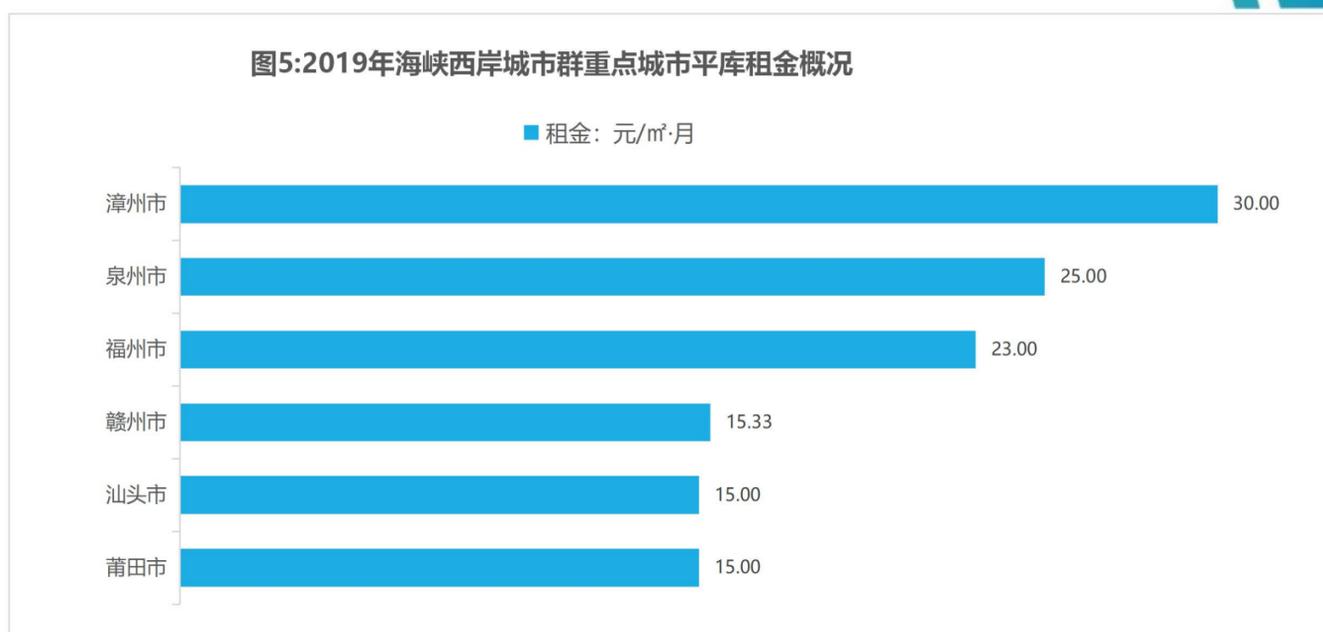
仓库名称	类型	面积 (m ²)	建成时间
泉州晋江狮岭镇新建	普通仓-高台库	8.60 万	2019 年 12 月
泉州石狮物流园新建	普通仓-高台库	8.20 万	2020 年 3 月
温州瑞安高标仓	普通仓-高台库	11.45 万	2020 年 6 月
温州滨海新建仓	普通仓-高台库	12.35 万	2020 年 7 月

*数据来源：物联云仓

(二) 海峡西岸城市群仓库租金情况

1、平库租金情况

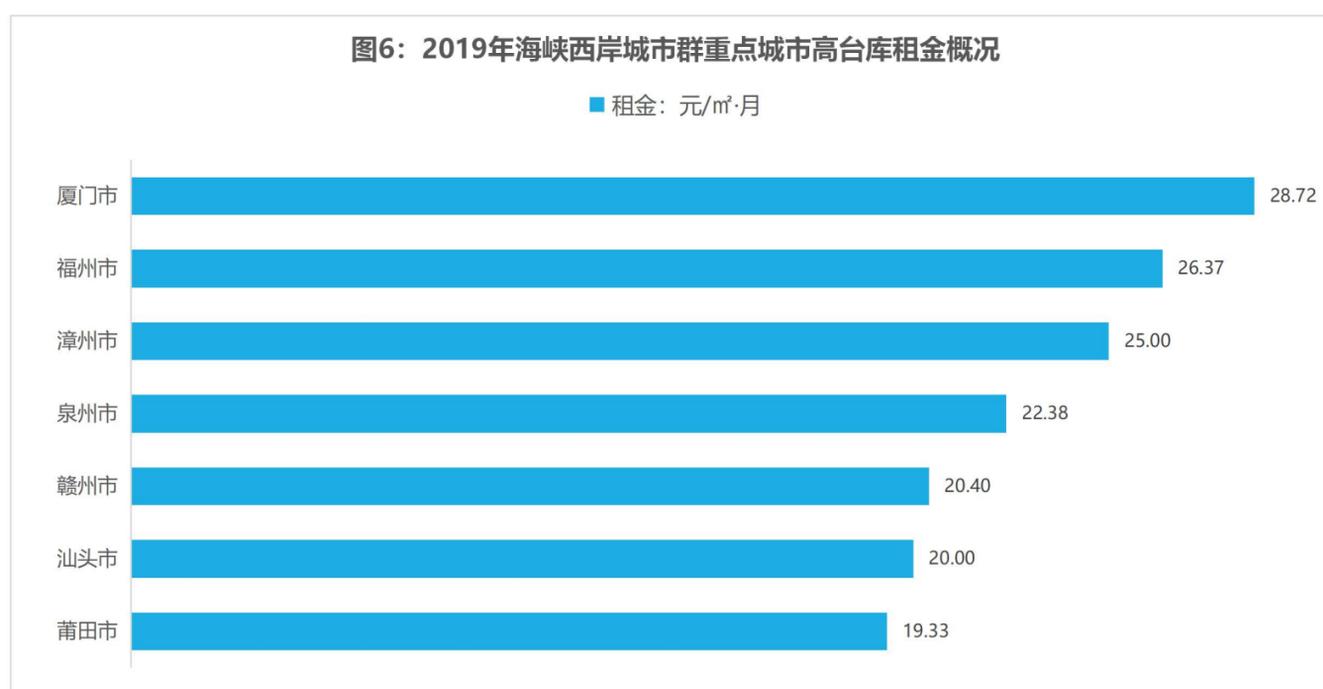
根据物联云仓实时仓库数据显示，截至 2019 年 8 月，海峡西岸城市群平库平均租金为 21.66 元/m²·月。其中，漳州市、泉州市、福州市平库平均租金相对较高，均高于 22.00 元/m²·月；赣州市、汕头市、莆田市相对较低，均低于 16.00 元/m²·月。



*数据来源: 物联网云仓

高台库租金情况

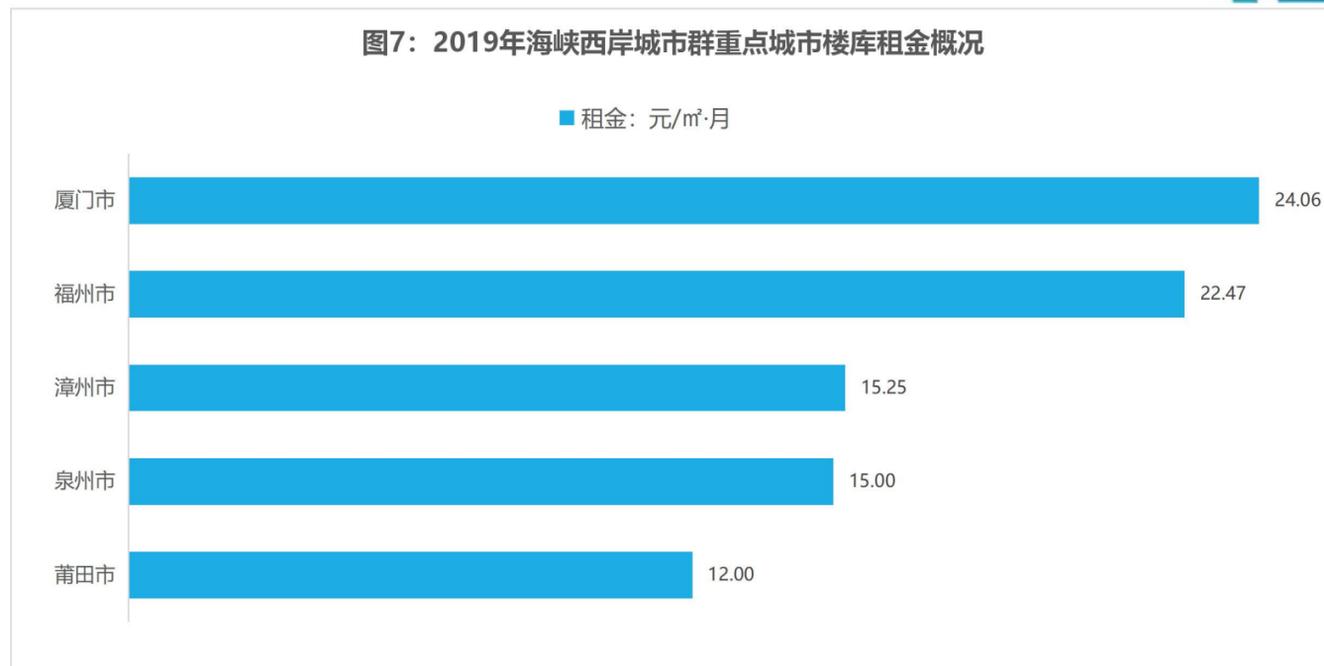
根据物联网云仓实时仓库数据显示,截至2019年8月,海峡西岸城市群高台库平均租金为24.43元/m²·月。其中,厦门、福州、漳州高台库平均租金相对较高,均高于24.00元/m²·月;泉州、赣州、汕头、莆田高台库平均租金相对较低,均低于23.00元/m²·月。



*数据来源: 物联网云仓

楼库租金情况

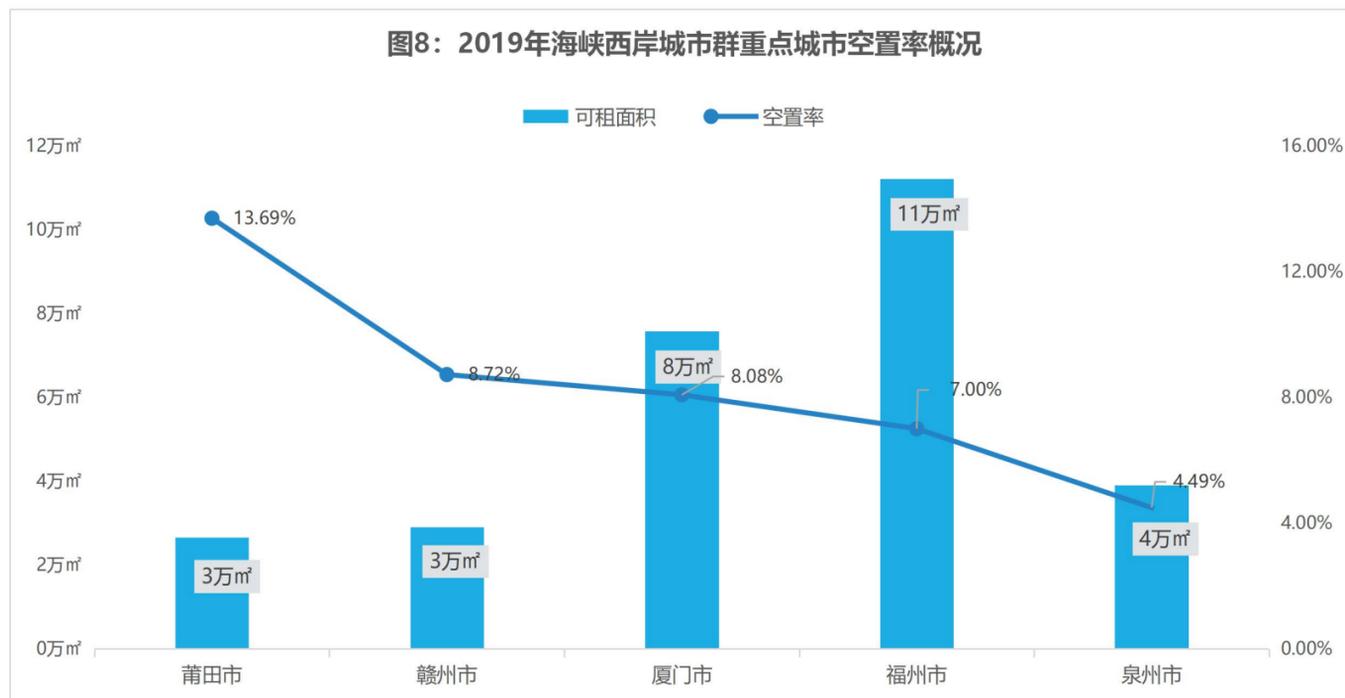
根据物联网云仓实时仓库数据显示,截至2019年8月,海峡西岸城市群楼库平均租金为20.71元/m²·月。其中,厦门市、福州市楼库平均租金均高于22.00元/m²·月,高于其他各市;漳州市、泉州市、莆田市楼库平均租金均低于16.00元/m²·月,相对较低。



*数据来源：物联云仓

(三) 海峡西岸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8月，海峡西岸城市群可租面积为36.34万㎡，平均空置率为8.2%。其中莆田市空置率相对较高，为13.69%，厦门市、福州市、泉州市相对较低，均低于8.2%。



*数据来源：物联云仓

二、海峡西岸城市群部分重点城市仓储市场分析

(一) 福州

福州是福建省的省会城市，是两岸经贸文化合作交流的重要基地，现代服务业、科技创新中心、物流中心和高新技术产业基地。2019年上半年福州市经济运行总体向好，市场活力不断增强，仓储需求旺盛，以纺织化纤、轻工食品、汽车产业为主要需求方。福州市不仅仓储资源丰富，未来物流产业规模和效益也将不断提升。《福州市十三五物流业发展规划》目标提出，到2020年，创建一批国家级、省级示范物流园区，构建定位准确、类型齐全、覆盖福州五区和七县(市)的物流园区体系。

（二）厦门

厦门以电子信息产业、装备制造业及石化工业为主导产业，仓储需求较多。厦门仓储资源仅次于福州，但厦门仓储物流业发展政策利好，机遇良多。海峡西岸城市群发展规划提到，强化厦门港口物流产业、旅游会展业、金融保险业、信息软件业和文化产业。2015年10月，《厦门市政府关于现代物流产业的若干意见》发布，对当地物流产业升级具有推动作用，一系列政策利好为仓储物流业发展提供了优势。2018年12月，《国家物流枢纽布局和建设规划》明确将厦门市纳入全国30个港口型、23个空港型和55个商贸服务型国家物流枢纽承载城市之一，进一步加快了厦门现代物流业的发展。

三、海峡西岸城市群仓储市场发展特点

（一）仓储物流取得一定成效，众多仓储物流企业聚集

凭借丰富的港口资源与海运优势，海峡西岸城市群聚集众多仓储物流企业，如著名物流地产普洛斯、知名物流企业顺丰等，福建等沿海地带电商经济发达，电商众多，电商自建仓储进一步增加了当地仓储体量，如顺丰华南电商仓、苏宁物流基地等。在海峡西岸城市群中，福建省积极发挥主体地位优势，加强仓储物流基础设施建设，提升仓储物流服务能级，促进物流业快速发展，起到了带头推动作用。

（二）仓储资源分布不均，资源整合有待进一步加强

尽管海峡西岸城市群仓储物流发展取得一定成效，但仓储资源分布不均衡。在资源分布上，仓储资源集中分布在福建省沿海城市带，而浙江省、江西省、广东省仓储资源则偏向长三角、珠三角地区聚集，在海峡西岸城市群内仓储资源较少；在仓储行业管理上，由于跨省行政难度大、交通阻碍等因素，为海峡西岸城市群仓储业管理与协同发展提出了一系列挑战，使得城市群间仓储资源共同利用率低，资源整合有待进一步加强。

（三）地区经济发展不均衡，租金与空置率有所不同

据国家统计局2019年上半年经济运行情况显示，泉州、福州、厦门2019年上半年经济总量在海峡西岸城市群中排名前三，在经济发展及仓储需求影响下，三市的空置率较低、平均租金较高；而漳州、赣州、汕头、莆田经济发展较前三市存在一定差异，仓储空置率略高，租金较低。



*数据来源: 国家统计局 物联云仓整理

海峡西岸城市群仓储市场发展展望

(一) 仓储物流业迎来发展大趋势

海峡西岸城市群中心城市仓储物流业发展获得政策利好,《福州十三五物流业发展规划》《厦门市政府关于现代物流产业的若干意见》《泉州“十三五”现代物流业发展专项规划》等相继发布,加快了中心城市的物流基础设施建设及物流服务功能定位,政策扶持大力降低了物流业的成本,使之得以快速发展。

(二) 区域交通基础设施建设加快,区域协同发展有望进一步增进

近年来,海峡西岸城市群的铁路网络、机场布局体系和港口布局体系逐渐完善与成型,有利于推动跨省区域合作,加强城市群之间经济联系及产业对接。中心城市与周边城区协作能力逐渐增强,仓储物流业辐射能力也将得到扩散。

(三) 经济增长与产业结构化升级加速仓储物流业发展

在恒大研究院报告《2019——中国城市群发展潜力排名》中,海峡西岸城市群在所有城市群中发展潜力指数排名第六,且指出海峡西岸城市群目前处于快速发展阶段。海峡西岸近三年经济增速基本保持在12%,经济发展迅速,且随着产业结构化升级,海峡西岸仓储物流业或将得到快速发展。

(四) 深化闽台合作,积极承接台湾现代服务业产业转移

《海峡西岸城市群协调发展规划》提到,海峡西岸城市群毗邻台湾,两岸交流枢纽的战略地位明显,要深化闽台合作,充分利用两岸产业发展互补条件,在经贸、邮政等方面合作与交流。加强与台湾地区的对接能力,承接台湾的产业转移,当地仓储物流业或将迎来投资机遇。

总之,海峡西岸城市群仓储资源集中分布于沿海城市带,其它地区分布较少。沿海城市带仓储需求较高,空置低租金高,周围城区需求较少,空置多租金低。随着规划逐渐开展完善,中心城市辐射功能逐渐增强,有望带动城市群内其它城市仓储物流业快速发展。