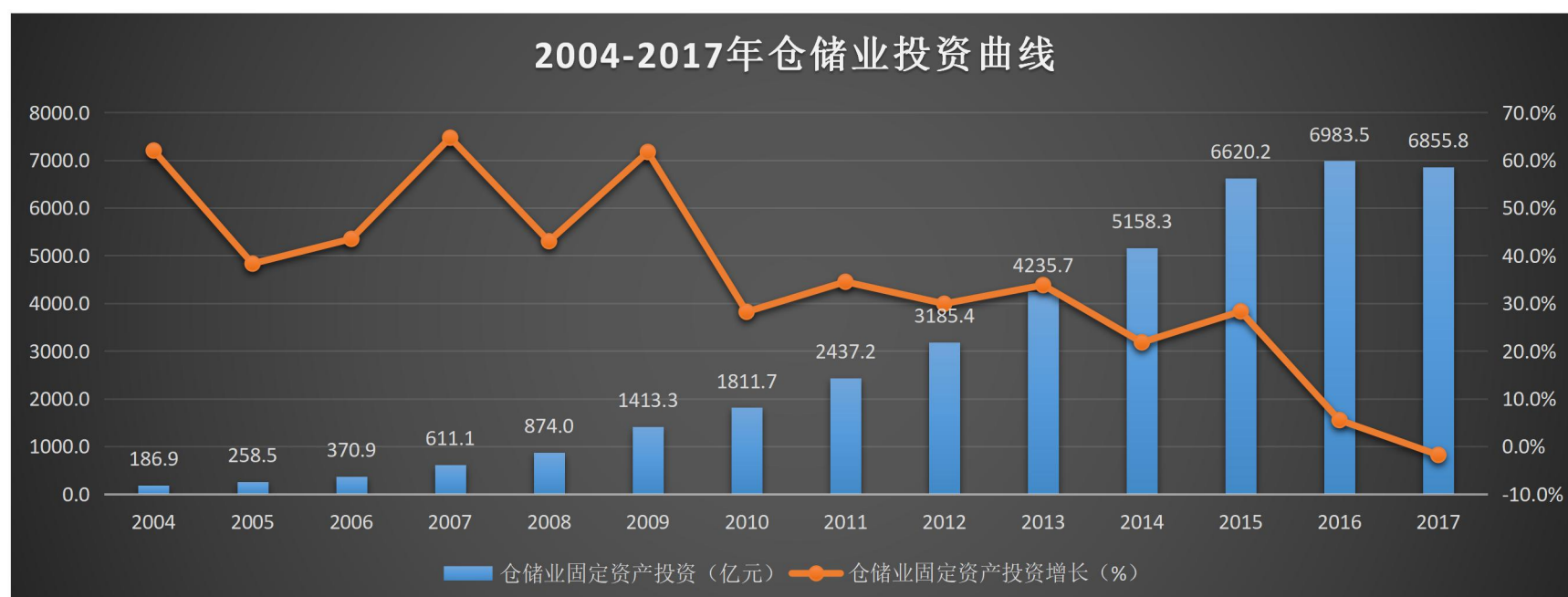


京津冀城市群 2019年区域仓储市场分析报告

呈双核增长极，丙一类仓库资源紧缺

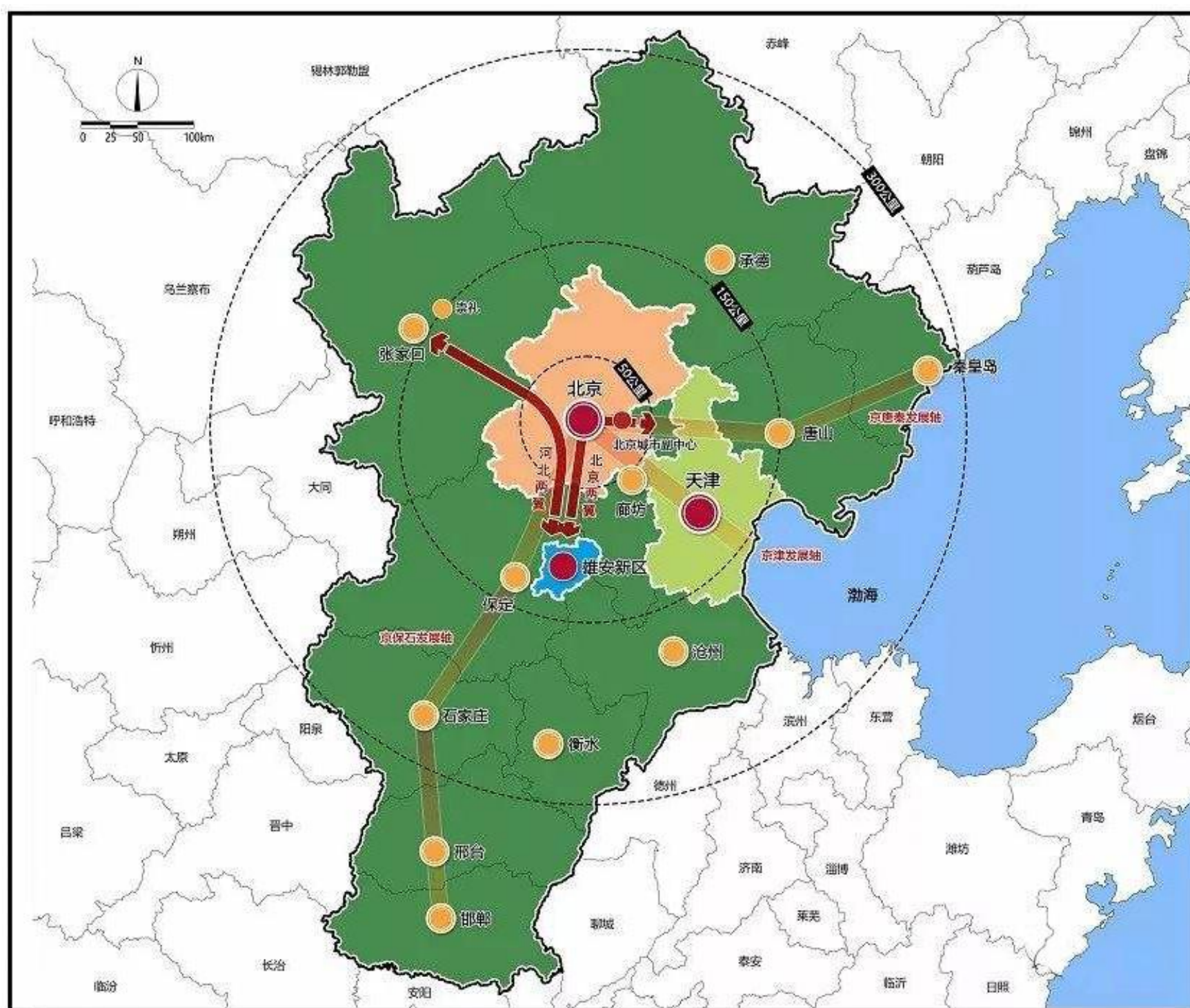
随着我国经济和物流的发展，仓储业顺势而上，迅速发展。据中仓协统计 2017 年物流相关行业（包括交通运输、仓储、邮政业）固定资产投资额 61185.8 亿元，同比增长 14.1%，其中，仓储业固定资产投资额为 6855.8 亿元，占物流相关行业固定资产投资总额的 11.20%。我国近 14 年仓储业固定资产投资如下图：



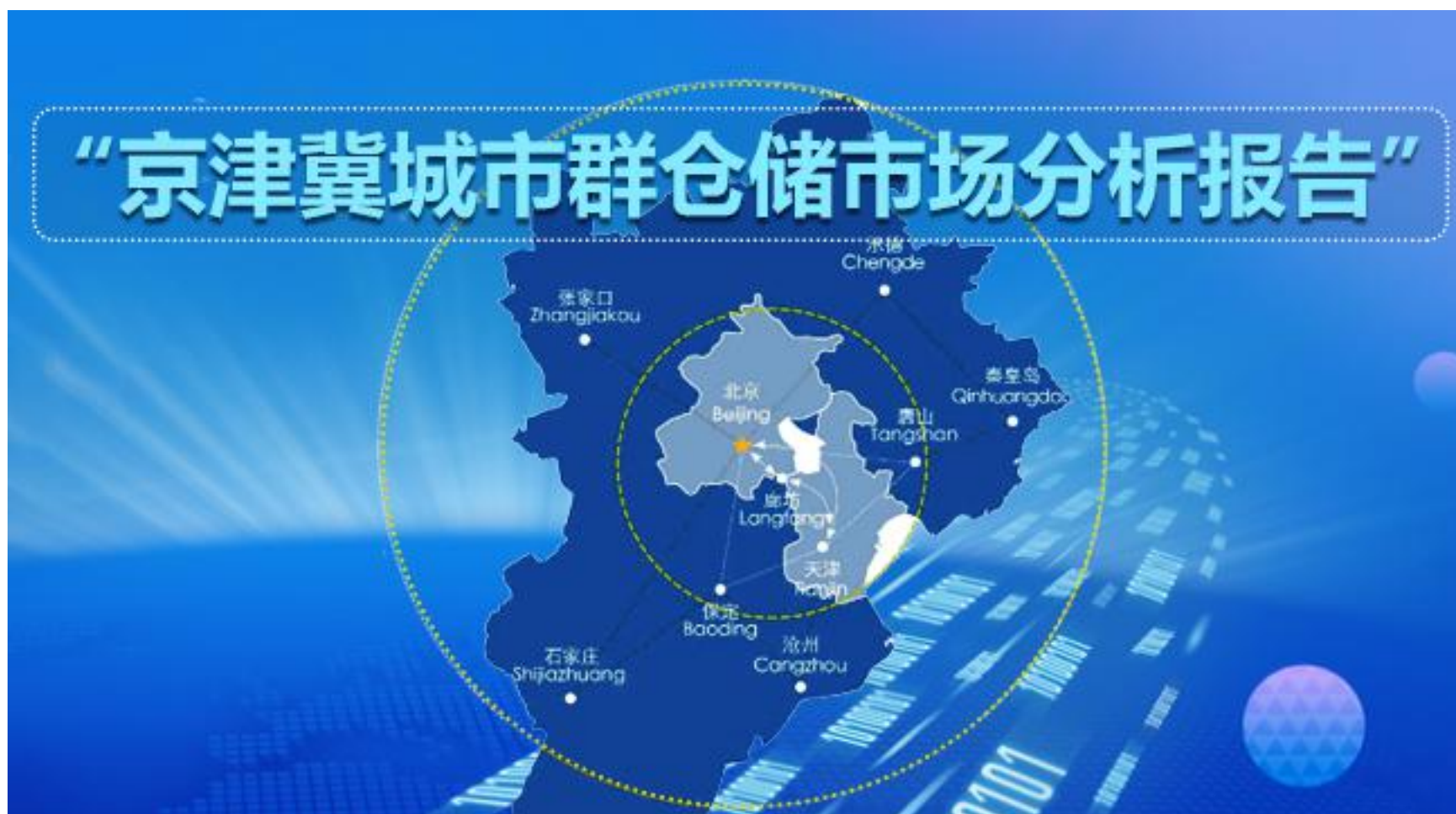
数据来源：中国仓储与配送协会

伴随着仓储市场的逐渐扩展，依托发达的交通通信等基础设施网络，各个城市与周边城市仓储市场联系紧密，空间组织紧凑，我国逐渐形成了一系列同城化和一体化的城市群仓储市场。在此背景下，物联云仓作为全国性的互联网仓储综合服务平台，利用自身资源优势，将整理发布一系列城市群仓储市场分析，以探索各大城市群仓储市场发展潜力，为业界人士了解仓储市场发展情况、合理投资提供参考依据。

京津冀城市群包括北京、天津两个直辖市，河北省保定、唐山、廊坊、石家庄、秦皇岛、张家口、承德、沧州、衡水、邢台、邯郸及新设立的雄安新区和河南省安阳，以全国 2%的土地面积和 6.5%的人口，贡献了全国 9%的 GDP。作为中国五大城市群中唯一的北方城市群，京津冀城市群在全国的经济版图中占有重要的地位。



本期物联云仓将就京津冀城市群仓储市场发展现状、特点与未来发展趋势做出分析，希望业界人士有所裨益。



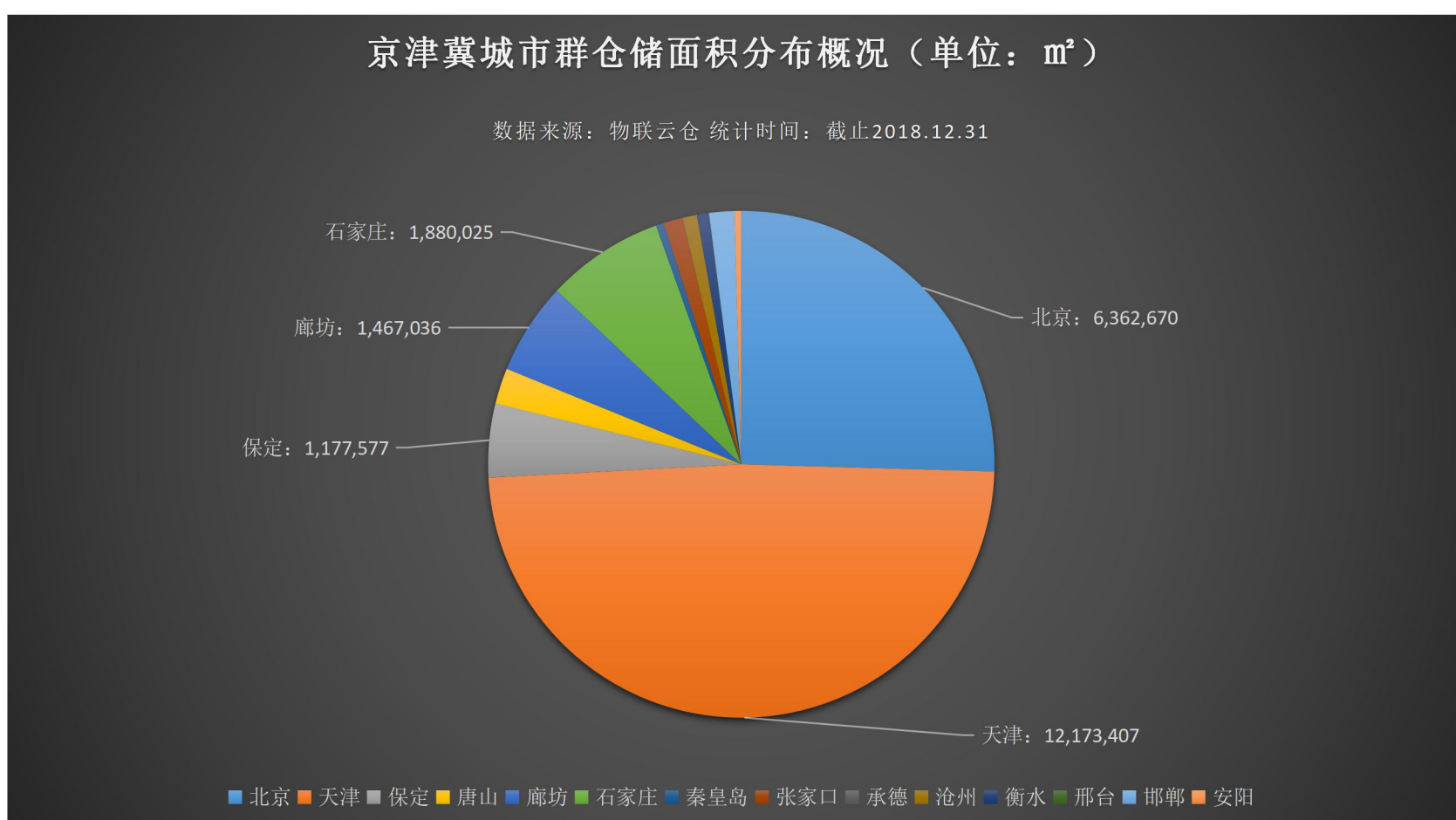
京津冀城市群仓储业总体发展状况

1、总体数据

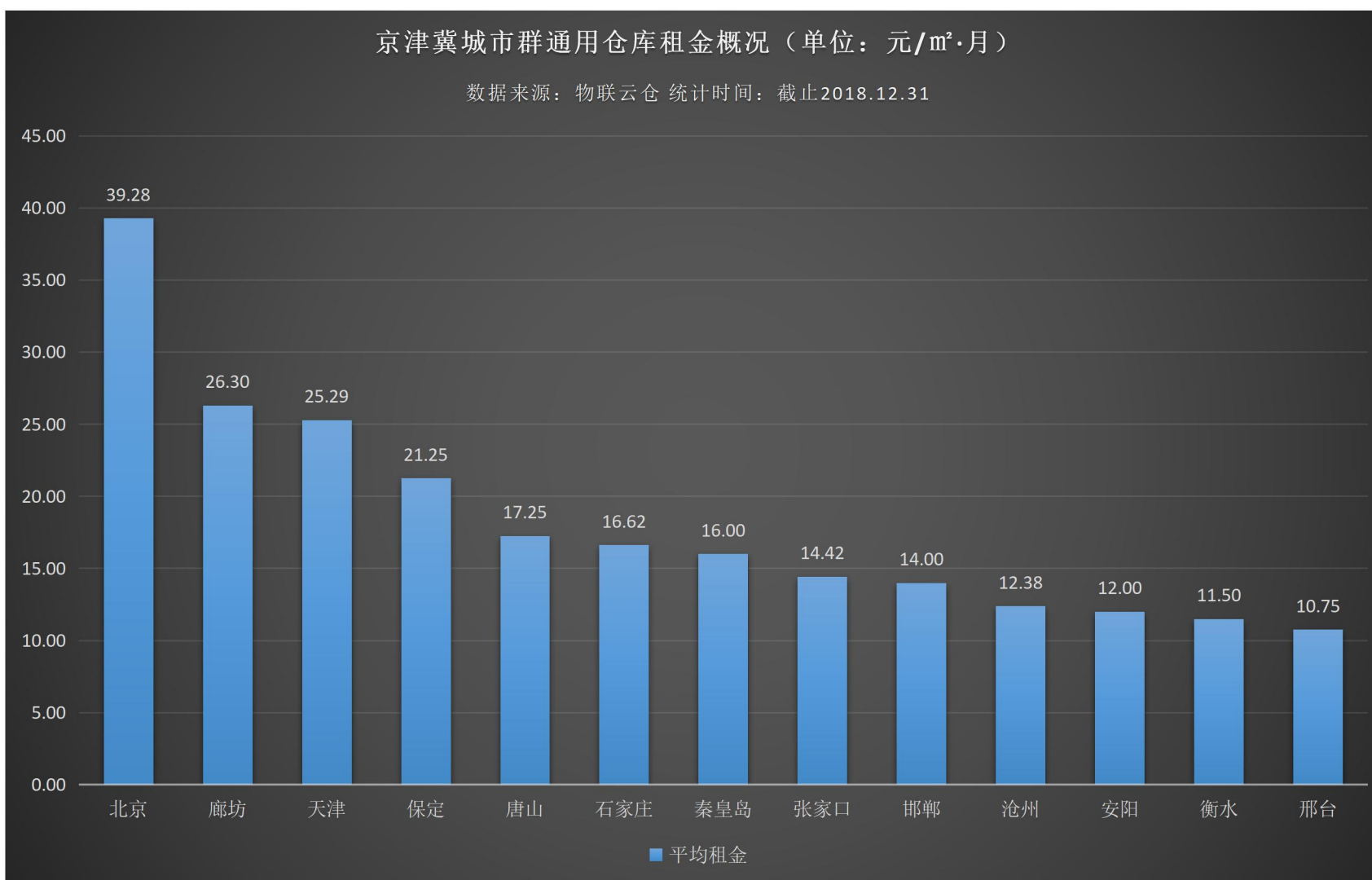
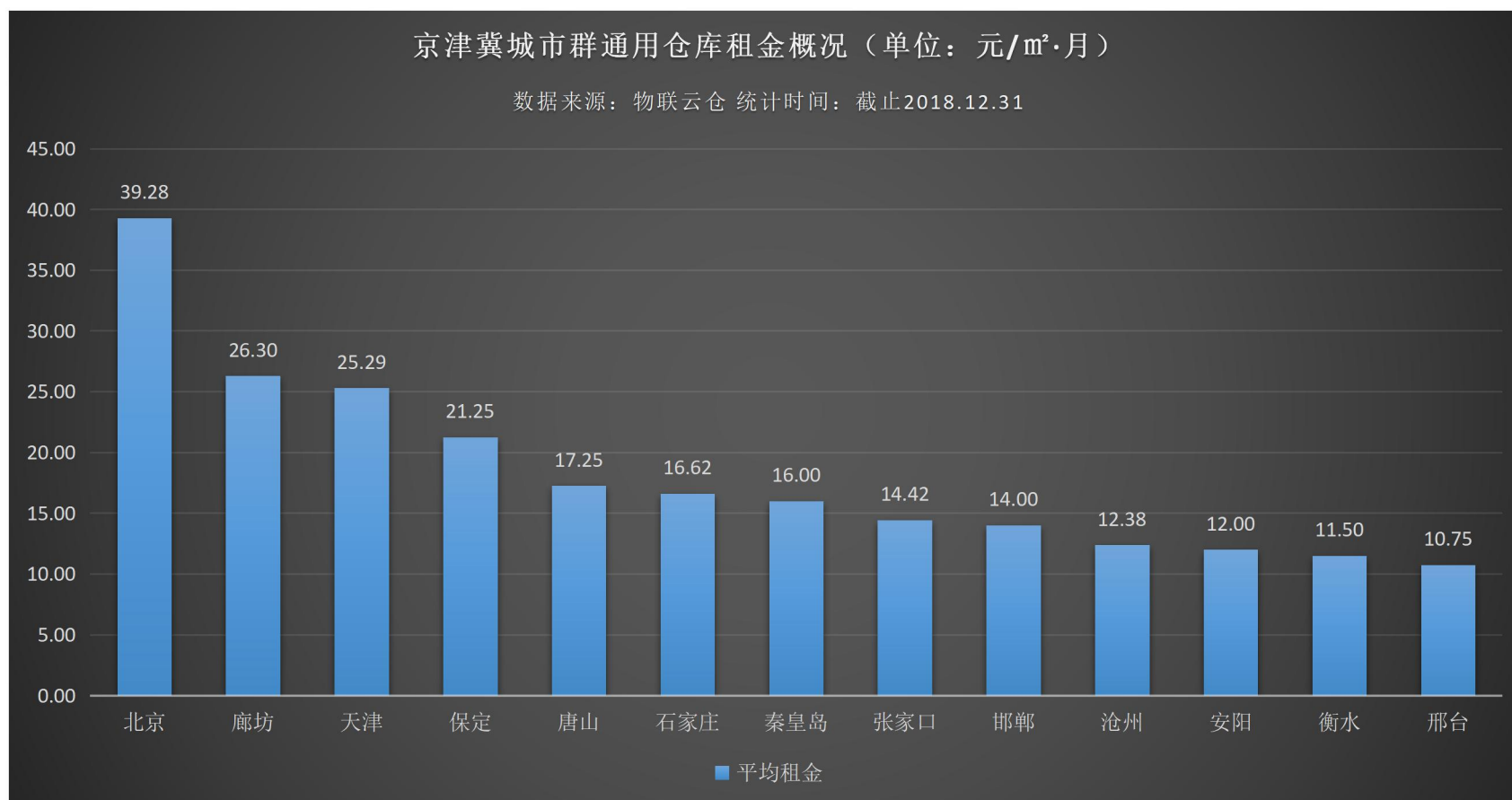
据物联云仓仓储数据显示，截止 2018 年年底，京津冀城市群仓库面积超 2,499 万 m²。其中，通用仓库面积超 1,999 万 m²，立体库约占 1.33%、高台库约占 49.76%、平库约占 41.58%、楼库约占 11.58%。京津冀城市群冷库面积超 103 万 m²，冷冻库约占 52.08%、冷藏库约占 47.92%。

2、区域数据

(1) 按仓库资源分布来看，京津冀城市群资源主要集中在北京、天津两大核心城市。根据物联云仓数据显示，截止 2018 年年底，两个城市仓库总面积占京津冀城市群总面积的 74.16%。2018 年京津冀城市群仓库资源分布最多的省份/直辖市前五个分别是天津、北京、石家庄、廊坊、保定。



(2) 按地域租金比较，北京及周边廊坊、天津、保定地区通用仓库平均租金高于京津冀城市群其他城市，其中北京仓库平均租金更是独高一格，高达 39.28 元/m²·月。



京津冀城市群仓储市场发展特点

1、大型物流地产商成主要开发者，快消、3C 电子企业成租赁主力军

根据物联云仓城市经理介绍，目前京津冀城市群仓库资源还是以普洛斯，丰树，百利威，安博，平安，宇培等等主流物流地产开发商开发为主，大多开发丙二类仓库。同时由于先天条件优越，中储等大型国企也拥有很多仓库资源。物联云仓城市经理还表示，京津冀城市群仓库租户主要以快消、3C 电子企业为主，仓库主要用于存储满足城市居民消费的各类产品。

2、仓库需求标准不断提高

据小编了解，除了价格、仓库地址、面积之外，京津冀城市群仓库租户最关注的问题有：仓库资质证照是否健全；仓库可不可以分割；有没有卸货平台；能通多大的车辆；消防逃生设备怎么样；有没有排水设施等等。更细致的租户还会询问管理费是多少；有没有发电机预防停电的情况等等。根据物联云仓城市经理介绍，目前京津冀城市群内，高标仓资源最多的是天津、其次是北京、再者是河北的各个地级市。

3、仓储市场呈现双核增长极

从上述京津冀城市群仓储市场总体发展状况分析不难看出，无论是从仓库资源分布、仓库平均租金还是从空置率方面，北京、天津的仓储市场发展远高于城市群内其他城市，同时次级城市之间的发展也不均衡，其中石家庄、廊坊、保定地区仓储市场发展较为明显。

4、丙一类仓库资源紧缺，供不应求

丙一类仓库是指适用于存放闪点不低于 60 的液体的仓库设施，比如动物油、植物油等等。根据物联云仓仓库数据显示，截止 2019 年 2 月 19 日，物联云仓京津冀城市群适用丙一类货品的仓库面积仅 344,500 m²，可租面积仅 84,500 m²，可见，整个京津冀城市群丙一类仓库资源紧缺，供不应求，且丙一类仓库资源集中分布在北京、天津、廊坊地区，其他城市丙一类仓库资源较少。

京津冀城市群仓储业发展展望

1、北京区域物流服务功能疏解，周边城市仓储市场的发展将迎来重大机遇

2015 年 2 月 10 日，习近平总书记在中央财经领导小组第九次会议上指出，疏解北京非首都功能、推进京津冀协同发展。近三年，北京部分企业和物流需求外迁，为周边城市的仓储市场发展带来了很大机遇。未来几年，随着基础设施的建设交付，交通通讯的进一步链接，除了天津、廊坊、保定、沧州、石家庄仓储市场会进一步发展之外，唐山、承德、衡水仓储市场也有望得到大幅度提升。物联云仓城市经理预测，未来京津冀城市群仓储市场或将呈现北京逐渐弱化，天津逐渐加强并成为这个区域中心的趋势。

2、高科技产业发展助推仓储市场转型升级

从近几年京津冀城市群产业发展来看，多个高科技产业园区的产业落地和企业进驻，将衍生高标仓存储、专业仓储等方面的需求，这些需求将助推京津冀城市群仓储市场转型升级。比如雄安新区发展所带动的新一代信息技术产业、现代生命科学和生物技术、生物医药、新能源新材料产业需求，以及天津和保定新启动的产业园区，如武清京津产业新城、京南现代产业基地等，所承接的来自电子信息、高端装备、航空航天和生物医药产业需求。

3、商业设施和仓储物流设施的界限模糊化，前置仓迎来大发展

随着生鲜、即时配送的发展，以及北京、天津等一线城市主城区内原有的批发市场和仓库被逐步清退，京津冀地区前置仓模式得到了快速发展，比如京东生鲜、苏宁小店等等在京津冀地区“遍地开花”，小编预测未来京津冀地区的商业设施如商铺、商住房等会成为仓库的一个变体，商业设施和仓储物流设施的界限模糊化，前置仓模式将进一步扩展。

4、仓库安全形势严峻，各地区仓库安全整治仍将继续

就近三年来看，京津冀城市群范围内先后发生多起仓库意外事故，比如 2016 年 6 月 25 日北京大兴仓库起火事故；2018 年 10 月 28 日，天津市滨海新区一润滑油仓库发生火灾等等。究其原因多是因为危化品自燃、废弃物堆放起火、电线脱落、违规操作等，而这些原因都反映了企业在对仓库安全防范方面意识淡薄，缺乏有效的手段。未来京津冀城市群仓库安全整治还有一段很长的路要走。

以上就是关于京津冀城市群仓储市场的分析，不难看出京津冀城市群仓储市场的发展机遇和挑战并存。未来京津冀城市群仓储市场如何发展我们拭目以待。