

# 辽中南城市群 2019年区域仓储市场分析报告

沈阳、大连成双核，城市群新建仓源增速放缓

辽中南城市群，顾名思义包含辽宁的中部和南部地区。该城市群除了囊括我国最大的综合性重工业基地沈阳，东北地区最大港口城市 and 对外贸易口岸大连之外，还有鞍山、抚顺、本溪、丹东、营口、辽阳、盘锦、铁岭等地级市。作为我国继“长三角”、“珠三角”、“京津唐”城市群后最有望成为第四增长极的城市群，辽中南城市群吸引了不少电商企业（苏宁、京东、唯品会等）、物流企业（传化物流、中远物流、海吉星物流等）、物流地产开发商（普洛斯、嘉民等）在此布局仓储设施、物流中心。同时城市群内政府对于发展仓储物流业也发布了多项支持政策。在“市场+政策”的驱动下，辽中南城市群仓储市场迎来了新一轮发展机遇。

图1:辽中南城市群区域概况



\*数据来源：国家统计局 物联云仓整理

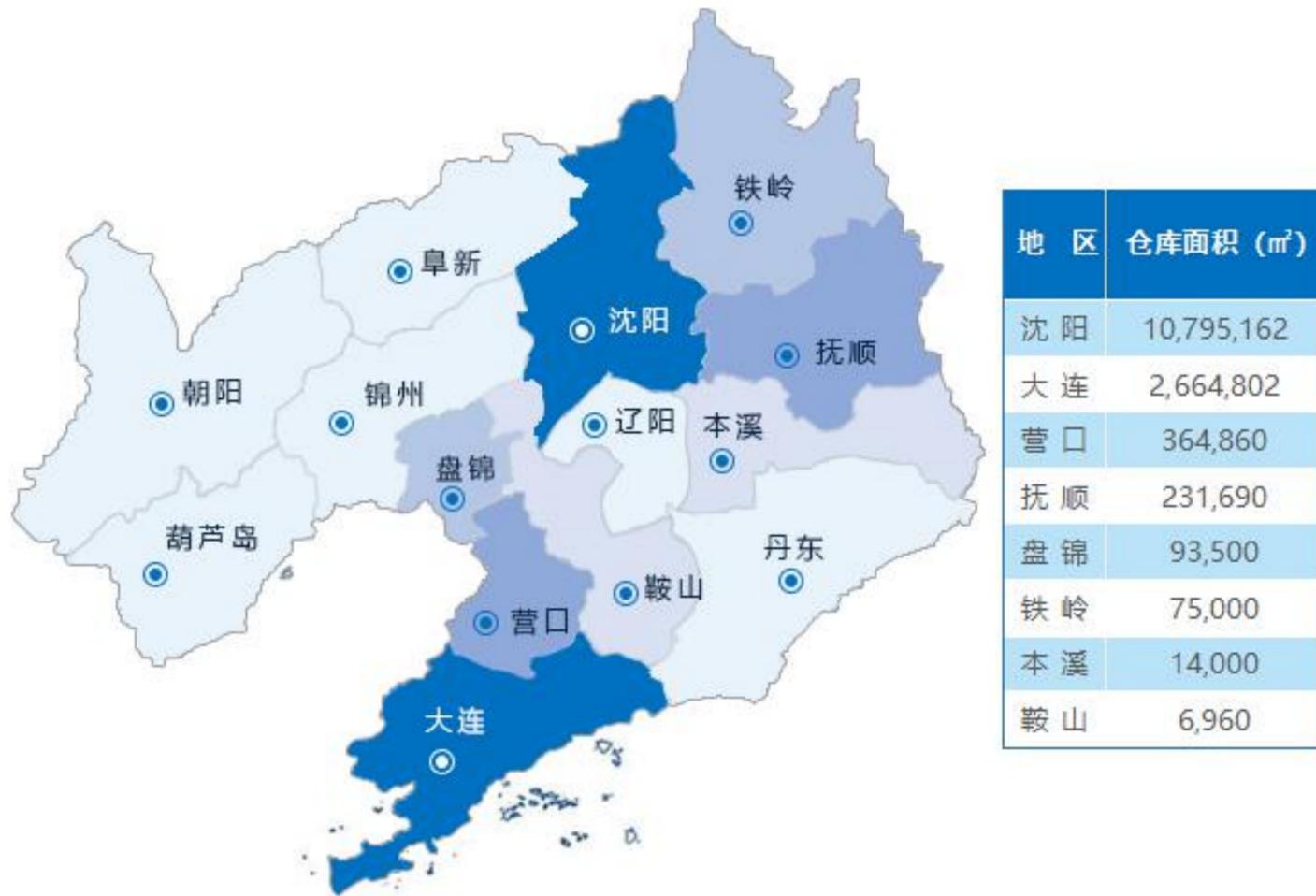
为帮助大家更好的了解辽中南城市群仓储市场情况，物联云仓作为全国性的互联网仓储综合服务平台，根据平台实时在线数据，全面梳理总结辽中南城市群的仓储市场特点、仓储市场数据（仓储面积，仓库空置率，租金水平）及未来发展趋势等方面内容，为您提供参考。

## 一、辽中南城市群仓储设施总体概况

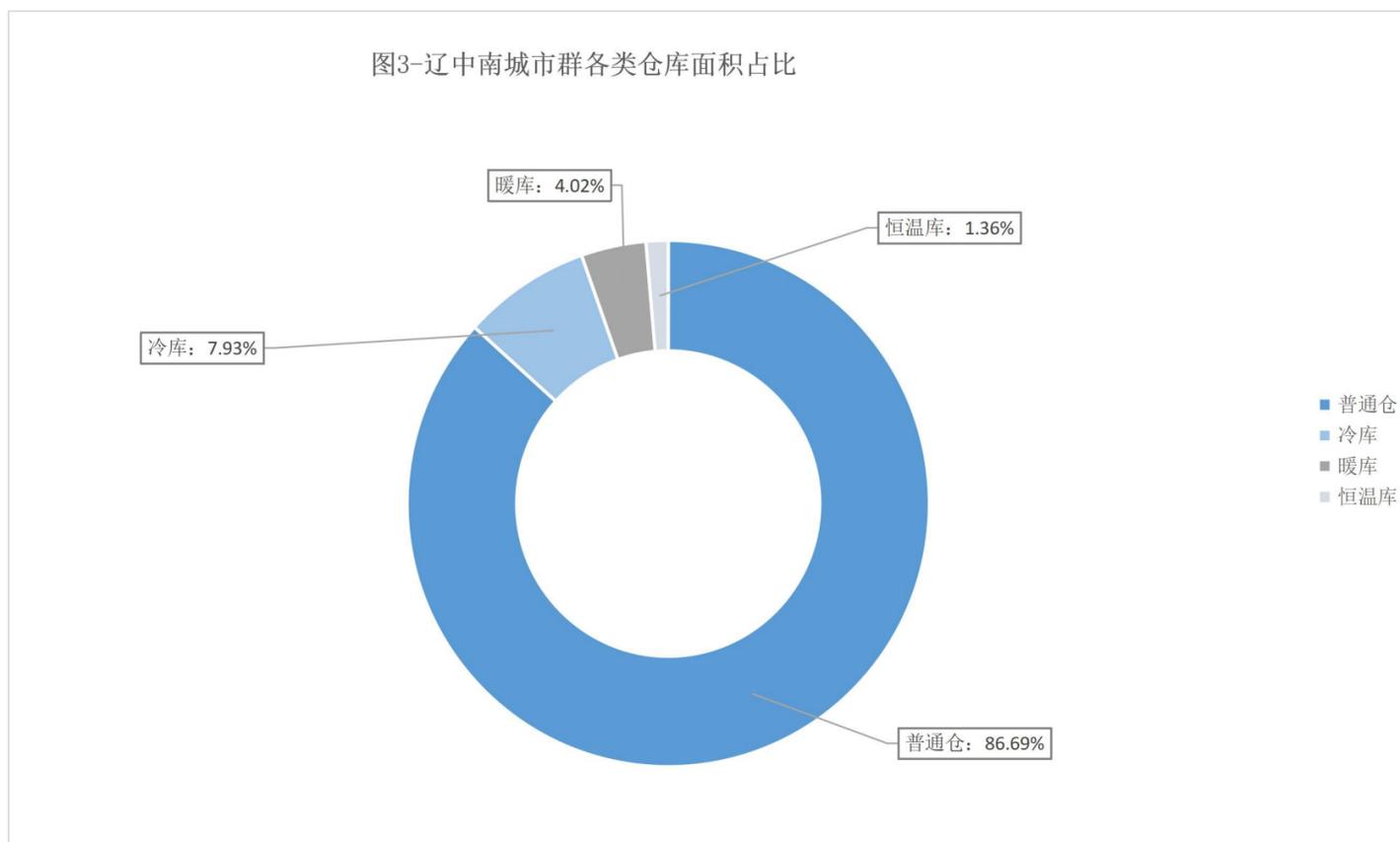
### （一）仓储数量和面积情况

根据物联云仓在线仓库数据显示，截至2019年8月，辽中南城市群在线仓库数量为277个，总面积约为1,424.60万m<sup>2</sup>。从仓库分布来看，仓库资源主要集中在沈阳（1,079.52万m<sup>2</sup>），大连（266.48万m<sup>2</sup>）地区，占辽中南仓库总面积的94.48%；本溪（1.40万m<sup>2</sup>）、鞍山（0.70万m<sup>2</sup>）地区仓库资源相对较少，仅占辽中南仓库总面积的0.15%。

图2：2019年辽中南城市群仓库分布图



从仓库结构来看，普通库占比最大，面积达 1,235.01 万m<sup>2</sup>，占仓库总面积约 86.69%；恒温库占比最小，面积为 19.40 万m<sup>2</sup>，占仓库总面积约 1.36%。



\*数据来源：物联云仓

从在建仓库来看，据物联云仓在线仓库数据显示，截止 2019 年 8 月，辽中南城市群有 93.48 万 m<sup>2</sup> 仓库在建（如表 4），仓库类型以普通仓为主，在建仓集中在沈阳、大连地区，主要开发商包括菜鸟、万科物流、唯品会、丰树、嘉民等。可见，2019 年下半年辽中南城市群仓库规模将进一步扩大。

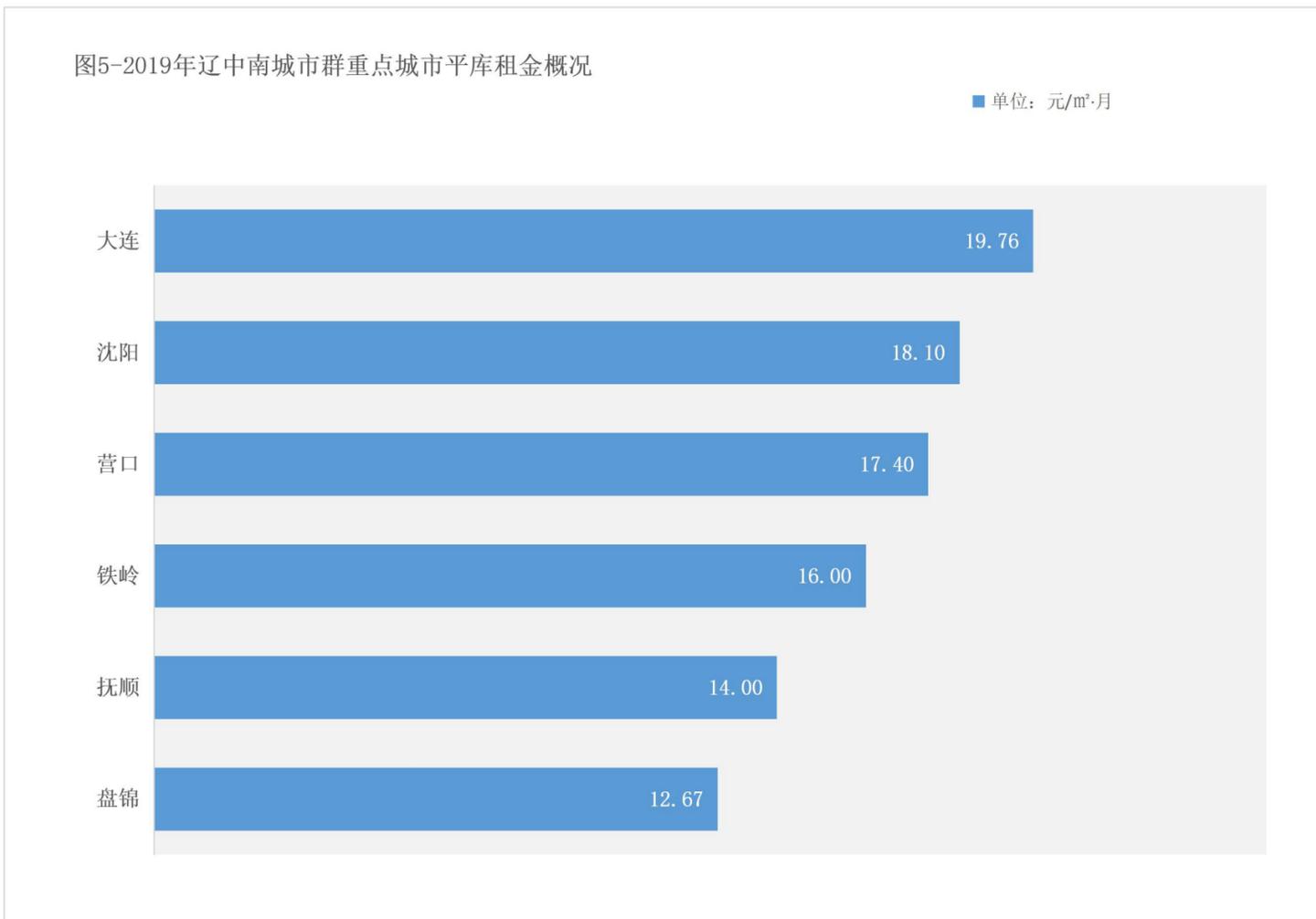
| 表 4-2019 年辽中南城市群在建仓库信息汇总 |         |                        |             |
|--------------------------|---------|------------------------|-------------|
| 仓库名称                     | 仓库类型    | 仓库面积 (m <sup>2</sup> ) | 建成时间        |
| 大连开发区丙二类仓库               | 普通仓-高台库 | 68,000                 | 2019 年 08 月 |
| 沈阳铁西区厂物流园仓库              | 普通仓-高台库 | 60,000                 | 2019 年 08 月 |
| 沈阳于洪区高标仓库                | 普通仓-高台库 | 82,817                 | 2019 年 08 月 |
| 大连金州自贸区高标仓库              | 普通仓-高台库 | 71,977                 | 2019 年 08 月 |
| 沈阳浑南沈抚新区仓库               | 普通仓-立体库 | 42,000                 | 2019 年 11 月 |
| 沈阳浑南新区电商仓库               | 普通仓-高台库 | 240,000                | 2020 年 03 月 |
| 沈阳于洪区大型电商物流园仓库           | 普通仓-高台库 | 200,000                | 2020 年 06 月 |

\*信息来源：物联云仓

## （二）仓库租金分析

### 1. 平库租金分析

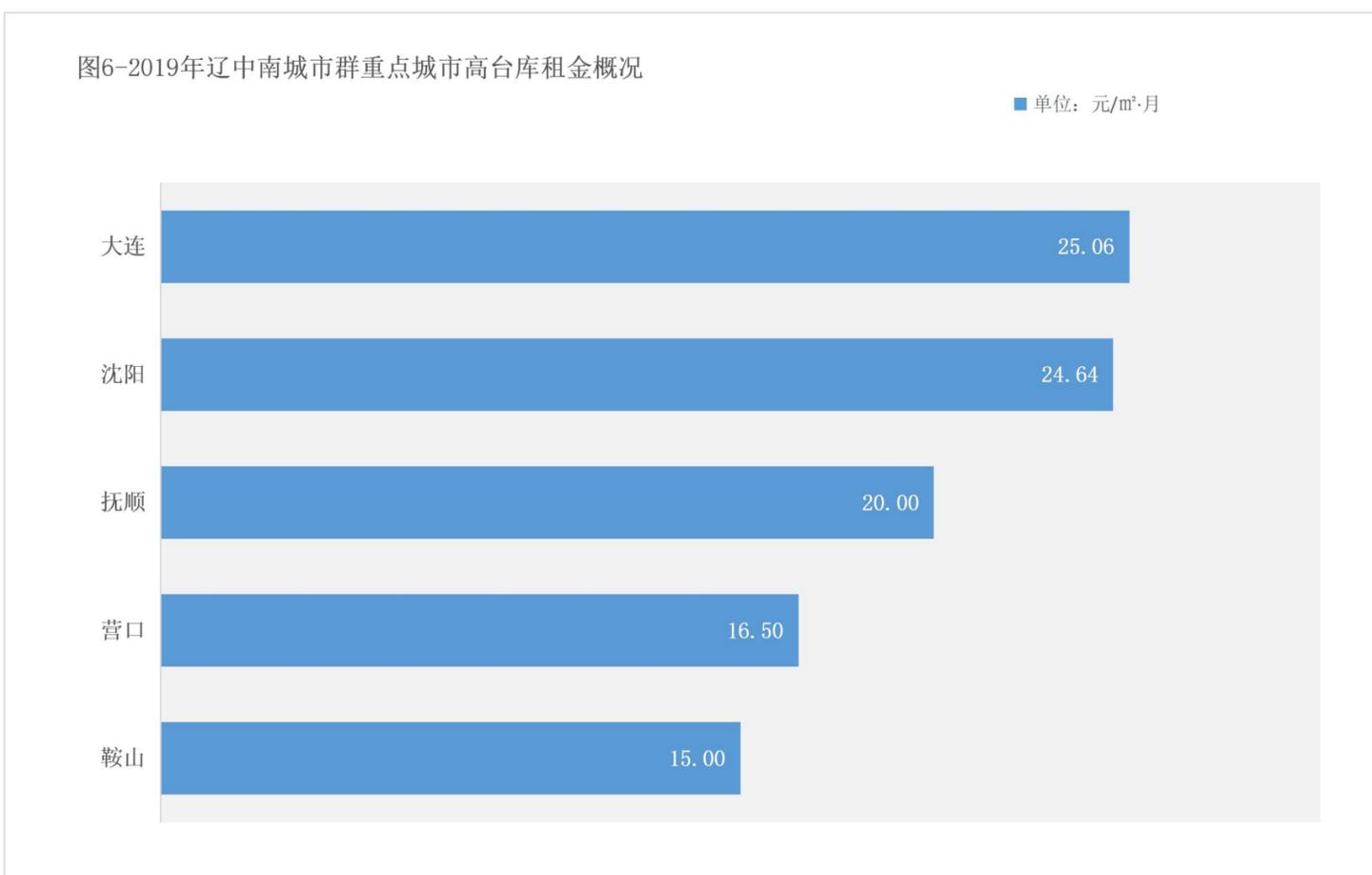
根据物联云仓在线仓库数据显示，截至 2019 年 8 月，辽中南城市群平库平均租金为 18.15 元/m<sup>2</sup>·月。其中，大连、沈阳平库租金较其他城市高，均超 18 元/m<sup>2</sup>·月，盘锦、抚顺平库租金较低，均低于 15 元/m<sup>2</sup>·月。



\*数据来源：物联云仓

## 2.高台库租金分析

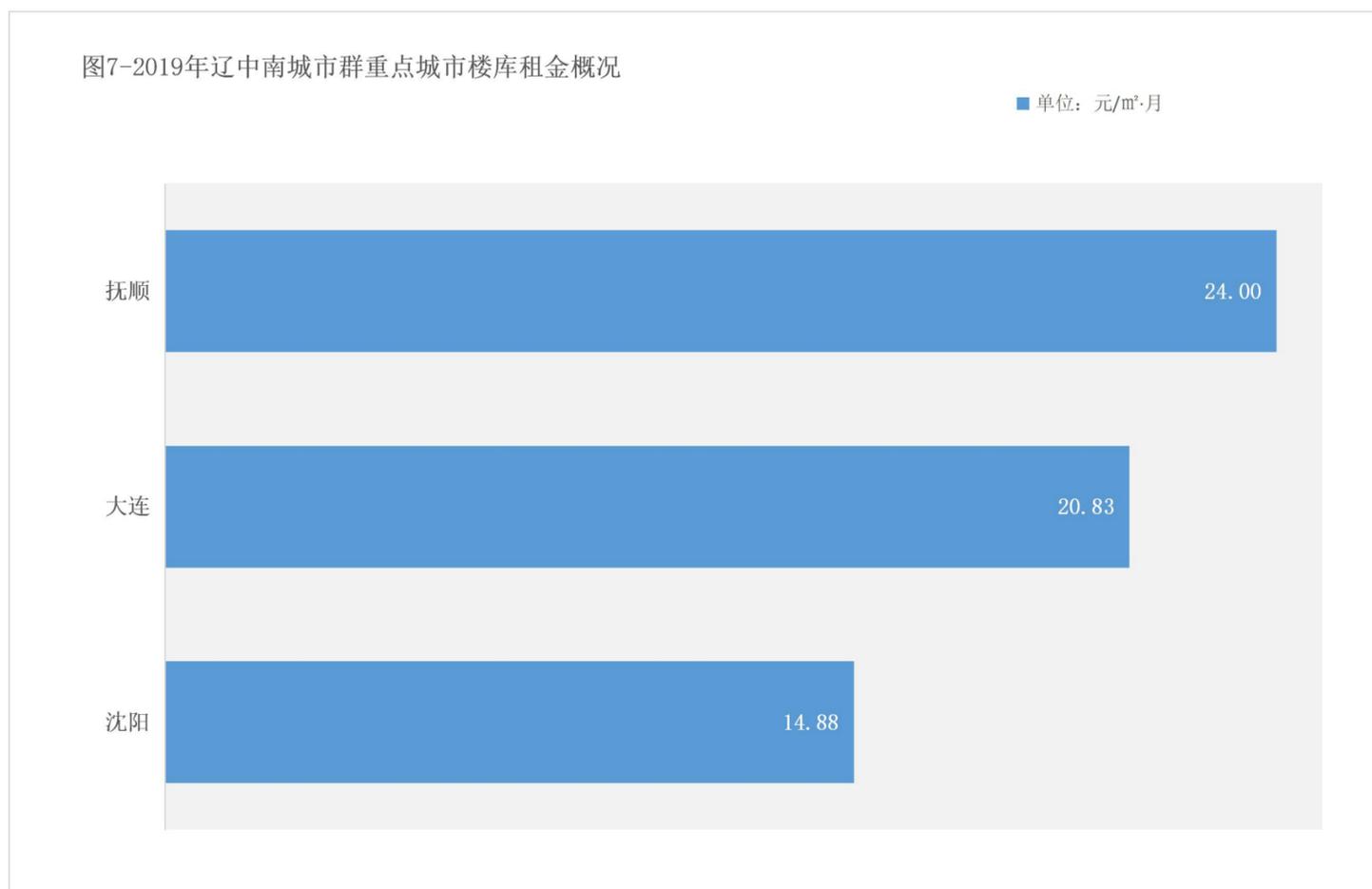
根据物联云仓在线仓库数据显示，截至2019年8月，辽中南城市群高台库平均租金为24.33元/m<sup>2</sup>·月。其中，大连、沈阳高台库租金独高一格，均高于24元/m<sup>2</sup>·月；营口、鞍山高台库租金处于低位，均低于17元/m<sup>2</sup>·月。



\*数据来源：物联云仓

### 3. 楼库租金分析

根据物联云仓平台在线数据显示，截至 2019 年 8 月，辽中南城市群楼库平均租金为 16.75 元/m<sup>2</sup>·月。其中，抚顺楼库平均租金较高为 24 元/m<sup>2</sup>·月；沈阳楼库平均租金较低，为 14.88 元/m<sup>2</sup>·月。



\*数据来源：物联云仓

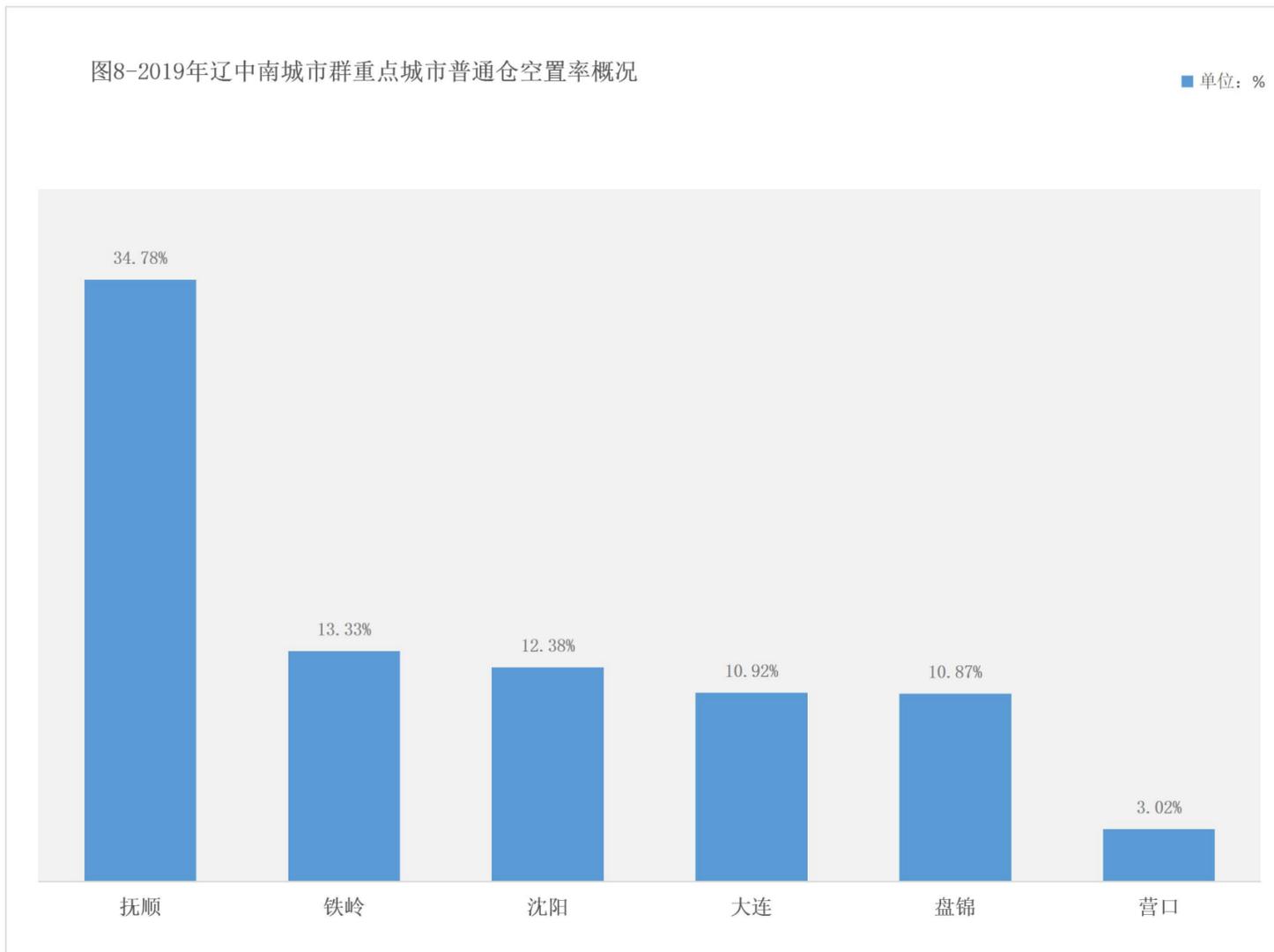
### 4. 冷库租金分析

根据物联云仓平台在线数据显示，截至 2019 年 8 月，辽中南城市群冷库平均租金为 93.58 元/m<sup>2</sup>·月。其中，沈阳平均租金为 77.60 元/m<sup>2</sup>·月；大连冷库平均租金为 108.46 元/m<sup>2</sup>·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 8 月，辽中南城市群普通仓可租面积为 151.55 万 m<sup>2</sup>，平均空置率为 12.27%。其中，抚顺市普通仓空置率最高，为 34.78%，据物联云仓城市经理调研，抚顺是沈阳的附属城市，仓库租金便宜，租户以小客户为主，目前有几个工业园仍然处于空置状态；营口地区仓库空置率最低，为 3.02%。

图8-2019年辽中南城市群重点城市普通仓空置率概况



\*数据来源：物联云仓

## 二、辽中南城市群部分重点城市仓储市场分析

### (一) 沈阳

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，沈阳被国家定义为陆港型、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，沈阳近年来仓库供应主要存在两个方向：一是物流地产商拿地建仓，如普洛斯、嘉民等，二是电商自建仓储物流中心，例如京东、苏宁。但就目前来看，物流地产商是沈阳仓库供应的主力军，电商自建仓储物流中心极其有限，其中，京东、苏宁已有自建仓储园区，唯品会、国美自建仓储园区还未正式交付。据物联云仓城市经理分析，就近三年仓库供应情况来看，由于沈阳仓库资源已经趋于饱和，空置仓库较多，市场新增仓源逐渐减少，而未来一段时间内也会延续此趋势。

在仓库需求方面，第三方物流和电商是沈阳仓库租赁主力军。就2019年上半年来看，由于部分客户企业对仓库的消防等级产生了重视，沈阳丙二类高标仓需求增长逐步加快，但是，目前沈阳高标仓库资源较少，需求大，供不应求。相反，从上文数据可了解，沈阳普通仓库资源较多，需求小，空置率相对较高。据物联云仓城市经理反映，由于双十一的到来，每年9月、10月是沈阳租仓高峰期，建议在此期间有租仓打算的客户，尽量提前规划打算。

在区域选择上，因各大地产商都在此布局仓储设施，仓库资源相对优质集中，浑南区，沈北区，铁西区，于洪区仍然是2019年租仓客户的首选区域。

## （二）大连

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，大连被国家定义为港口型、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，因为大连为沿海开放城市，具有海陆双向优势，大连仓库供应除了得益于大型物流地产开发商拿地建仓之外，还有部分供进出口贸易企业使用的保税仓库。据物联云仓城市经理调查，与沈阳一样，大连由于目前仓库资源处于饱和状态，近三年新增仓源逐渐减少。

在仓库需求方面，仓库租户以第三方物流、电商、进出口贸易公司为主。据物联云仓城市经理调查，目前大连最受市场欢迎的仓库类型为冷冻库和丙二类高标仓库，但是因大连大型仓库租户有限，中小企业无法承担高标仓租金成本，导致大连地区高标仓目前空置较多。

在区域选择方面，金州区大窑湾附近因其集聚了大量的优质仓库资源以及优越的交通条件，仍然是 2019 年租仓客户的首选区域。

## 三、辽中南城市群仓储市场发展总结

### 1、沈阳、大连成双核，城市群新建仓源增速普遍放缓

从上文数据不难看出，目前城市群中，沈阳（1079.52 万 $m^2$ ），大连（266.48 万 $m^2$ ）的仓库资源体量是最大的，而且相比城市群内其他城市具有绝对的资源优势。但是从空置率方面来看，城市群平均空置率达 12.27%，仓库资源明显供大于求，市场趋于饱和状态。据物联云仓城市经理反映，由于市场空置仓库过多，近年来城市群内新建仓源逐渐减少，新建仓源增速普遍放缓。

### 2、辽中南城市群仓储业起步早，但与京津冀、长三角、珠三角城市群仓储业存在明显差距

据城市群仓储业起步来看，辽中南城市群仓储业起步于 20 世纪 90 年代，在国内而言是仓储业发展较早城市群。但是近年来，由于城市群内经济发展趋缓，人口外流明显，进出口总额增速减缓等，辽中南城市群仓储业发展速度已经远低于京津冀、长三角、珠三角三大城市圈仓储业的发展。

### 3、沈阳不断的招商引资，将为辽中南城市群带来新的需求

据物联云仓城市经理调查，近期沈阳不断的招商引资，例如恒大准备在沈阳建设新能源汽车生产线、万达准备在沈阳增建 3 个商业综合体，一方面将拉动沈阳地区仓库需求，促进沈阳仓储市场，另一方面，这类企业对配备的仓库设施设备标准要求相当高，将促进沈阳仓储市场的进一步优化升级。

综上，辽中南城市群地理位置优越，交通基础设施完善，重工业基础实力雄厚，但是近年来城市群仓储业发展速度却不尽人意，仓库资源也处于饱和状态，对于未来辽中南城市群发展规划，政府也是在酝酿之中，尚未发布，未来辽中南城市群仓储市场将如何变化，我们拭目以待。