

长江中游城市群 2019年区域仓储市场分析报告

三大核心已定，城市间竞争大于合作

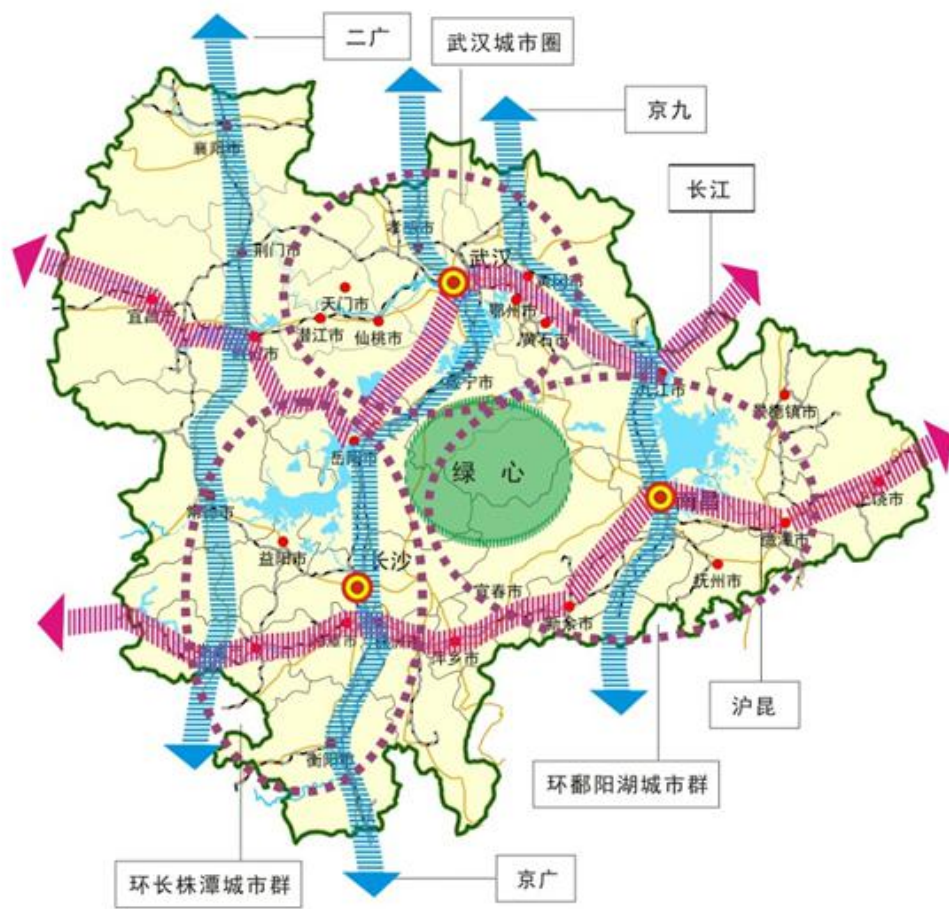
导读：长江中游城市群以武汉、长沙、南昌为核心，囊括武汉城市圈、环长株潭城市群、环鄱阳湖城市群为主体形成的特大型国家级城市群。无论是在经济发展水平、交通地理条件、综合资源要素、还是政策制度环境等方面，长江中游城市群拥有发展仓储业的独特优势，其仓储业发展前景广阔，仓储业水平的提高将会对本区域乃至全国仓储物流的发展有一定的促进作用。因此，研究长江中游城市群仓储市场具有十分重要的现实意义。

为了帮助大家更好的了解长江中游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，全面梳理总结长江中游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、城市群仓储市场发展背景

1.1 城市群区位：承南启北，沟通东西

长江中游城市群，也称“中三角”，是以武汉为中心城市，长沙、南昌、为中心城市，向东向南分别呼应长江三角洲和珠江三角洲，它既承担着长江经济带发展的战略任务，同时也是中部崛起的战略支点，是中西部地区重要的经济增长极。长江中游城市群是中国具有优越的区位条件的城市群之一。



中心城市：武汉、长沙、南昌

武汉都市圈

武汉、黄石、鄂州、黄冈、孝感、咸宁、仙桃、潜江、天门、襄阳、宜昌、荆州、荆门

环鄱阳湖城市群

南昌、九江、景德镇、上饶、鹰潭、新余、宜春、萍乡、抚州、吉安

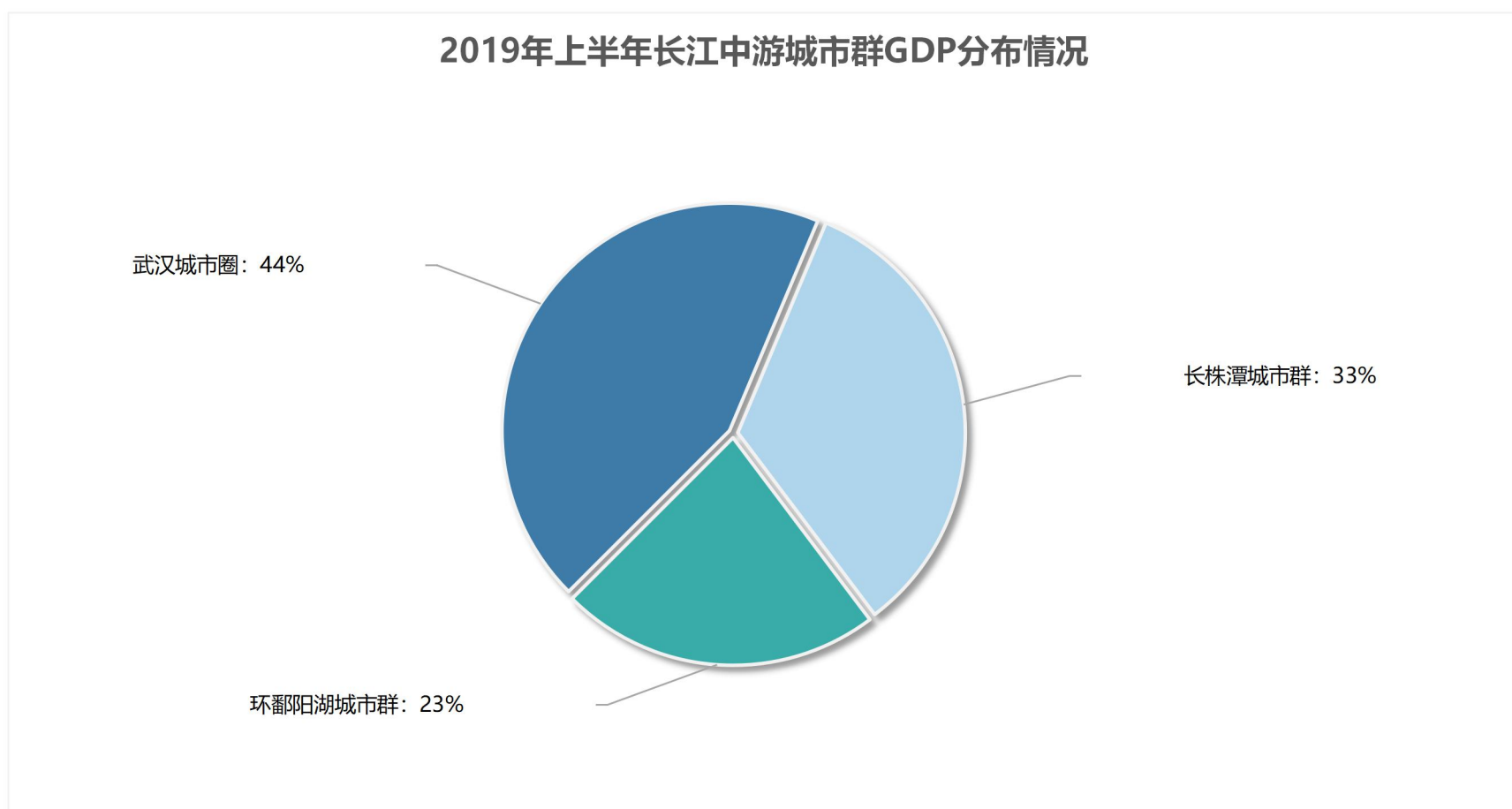
环长株潭城市群

长沙、岳阳、益阳、常德、株洲、湘潭、娄底、衡阳

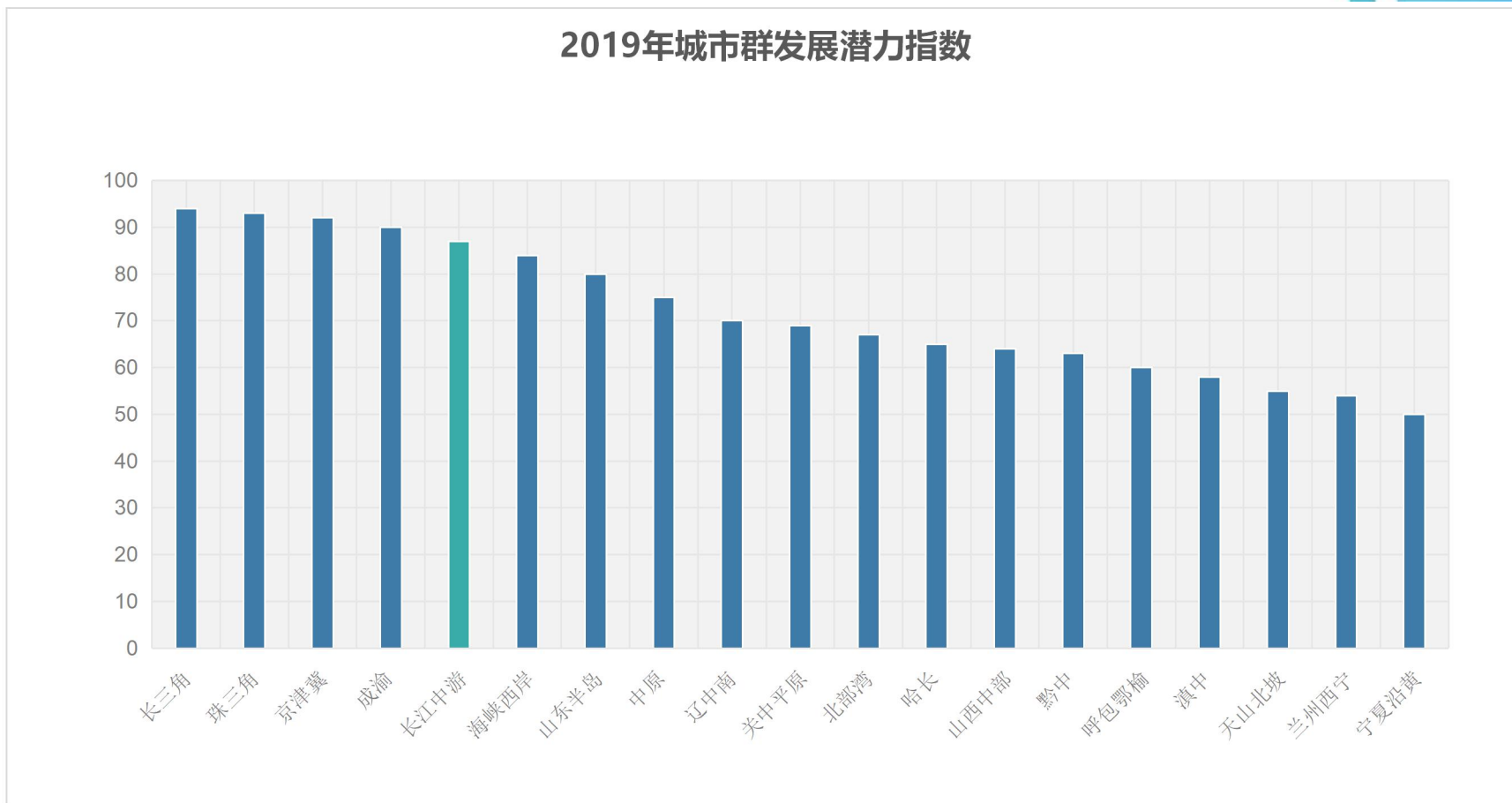
图片来源：网络 物联云仓整理

1.2 经济发展：发展潜力位居全国前五，但城市间竞争大于合作

2019年上半年长江中游城市群 GDP 总额为 41,414.78 亿元，占全国 2019 年上半年 GDP 总量的 9.18%。据恒大研究院 2019 年中国城市群排行榜显示，长江中游城市群位居 2019 年城市群发展潜力指数第五名，紧靠成渝城市群之后。



数据来源：各地统计局

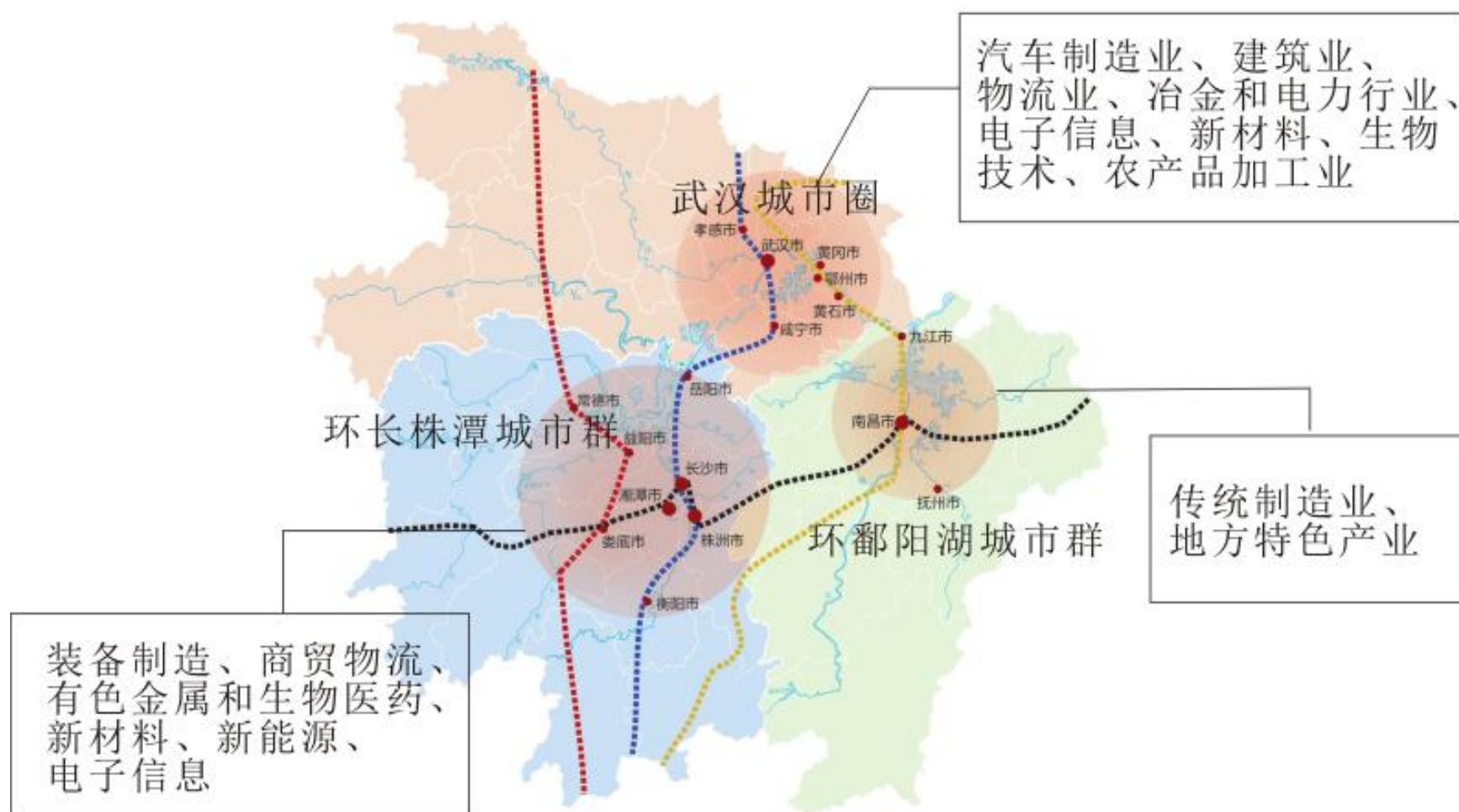


数据来源：恒大研究院

1.3 产业发展：工业门类较为齐全，第三产业比重相对较低

长江中游城市群以钢铁、汽车等传统工业为基础，以电子信息、生物工程、新能源等高科技产业为支撑，未来重点推进金融、旅游、文化创意的深度合作，打造世界级规模的先进制造业带。但是当前长江中游城市群也存在中心城市辐射能力较弱，产业结构不合理、第三产业比重低等问题。

长江中游城市群三大板块产业结构



图片来源：物联云仓

1.4 交通条件：临江达海，形成“两横三纵”的交通格局

该城市群临江达海，经济腹地广阔，拥有一批现代化港口群、区域枢纽机场以及铁路、公路交通干线，基本形成了“两横三纵”

的立体化交通格局，综合交通枢纽建设取得积极进展，在全国综合交通网络中具有重要的战略地位。



图片来源：《长江中游区域市场发展规划（2017-2020年）》

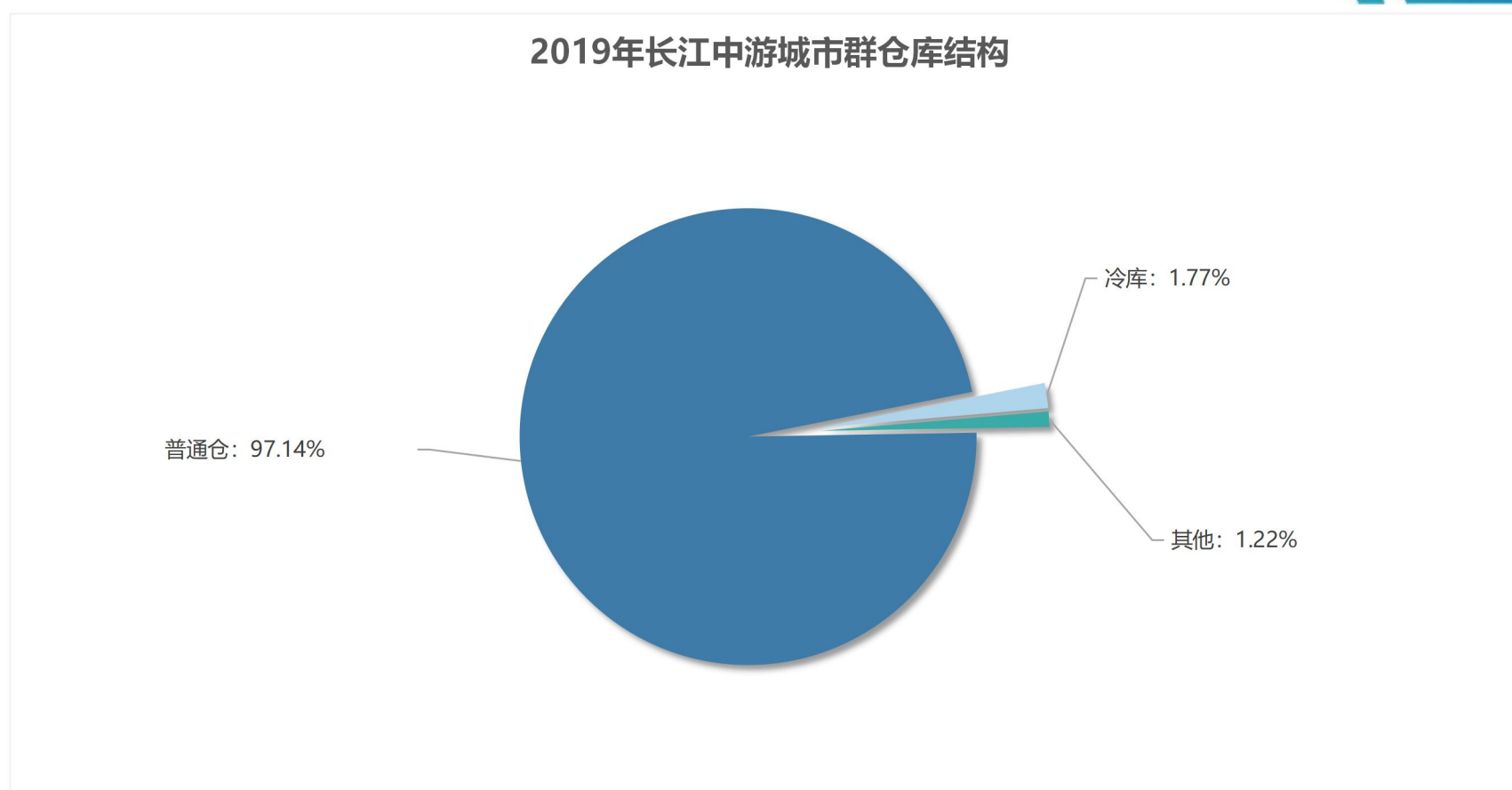
1.5 城市群定位：国家重要的商贸物流枢纽

根据《长江中游区域市场发展规划（2017-2020年）》指出，长江中游城市群的战略定位为依托三省区位优势，抢抓“一带一路”建设、长江经济带发展等战略机遇，将长江中游区域打造为全国重要的商贸物流枢纽。

二、长江中游城市群仓储市场发展现状

2.1 仓储数量和面积情况

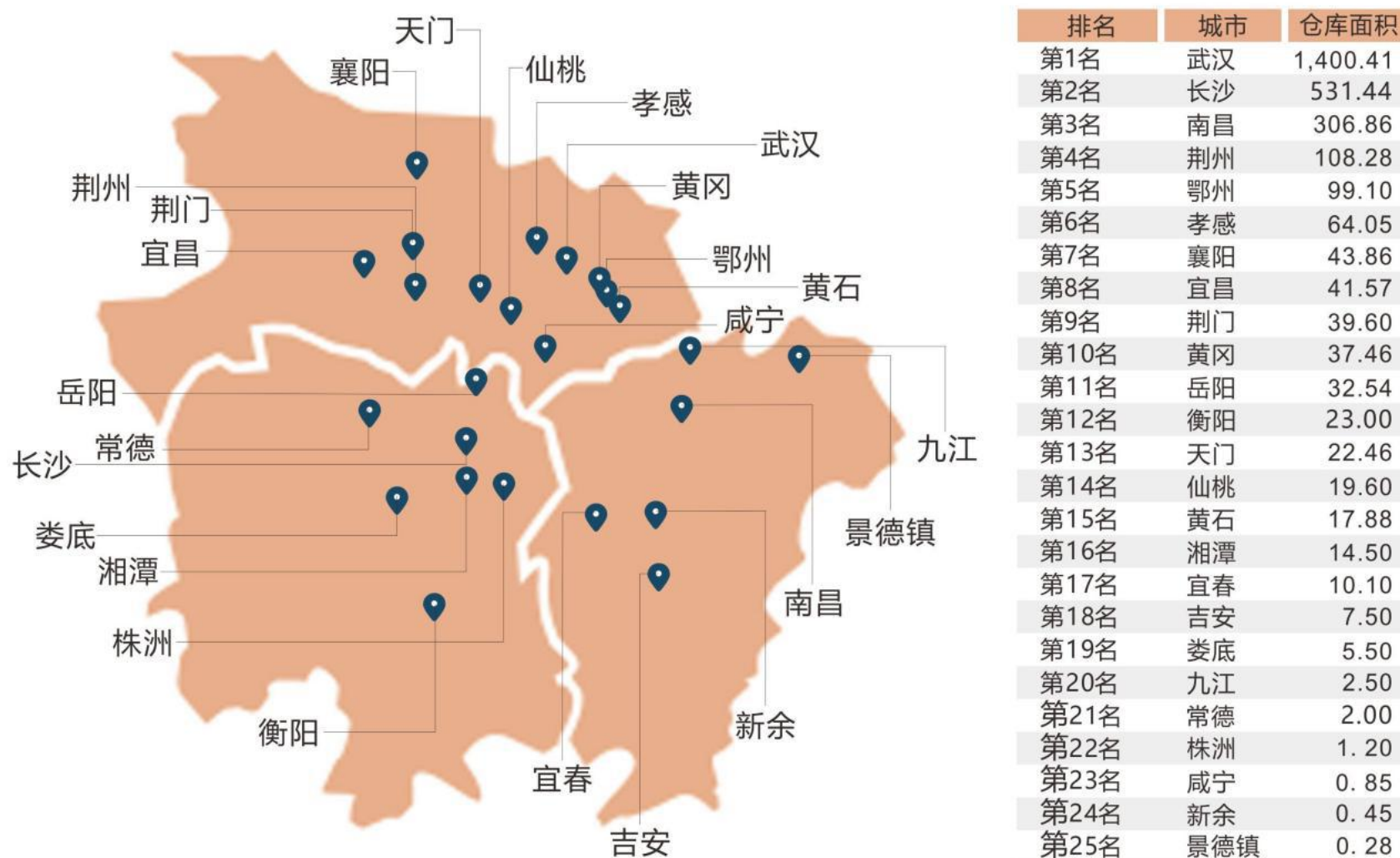
根据物联云仓在线仓库数据显示，截至2019年10月，长江中游城市群在线仓库总面积为2,862万平方米，其中，普通仓面积达2,780万平方米，约占总面积的97.14%，冷库面积为50万平方米，约占总面积的1.77%。



数据来源：物联云仓

根据物联云仓在线仓库数据显示，长江中游城市群各城市中，武汉仓库面积有着绝对优势，约占长江中游城市群仓库总面积的48.93%。截至2019年10月，长江中游城市群仓库资源分布最多的城市前五个分别是武汉市（1,400万平米）、长沙市（531万平米）、南昌市（306万平米）、荆州市（108万平米）、鄂州市（99万平米）。

2019年长江中游城市群重点城市仓库面积（单位：万平米）



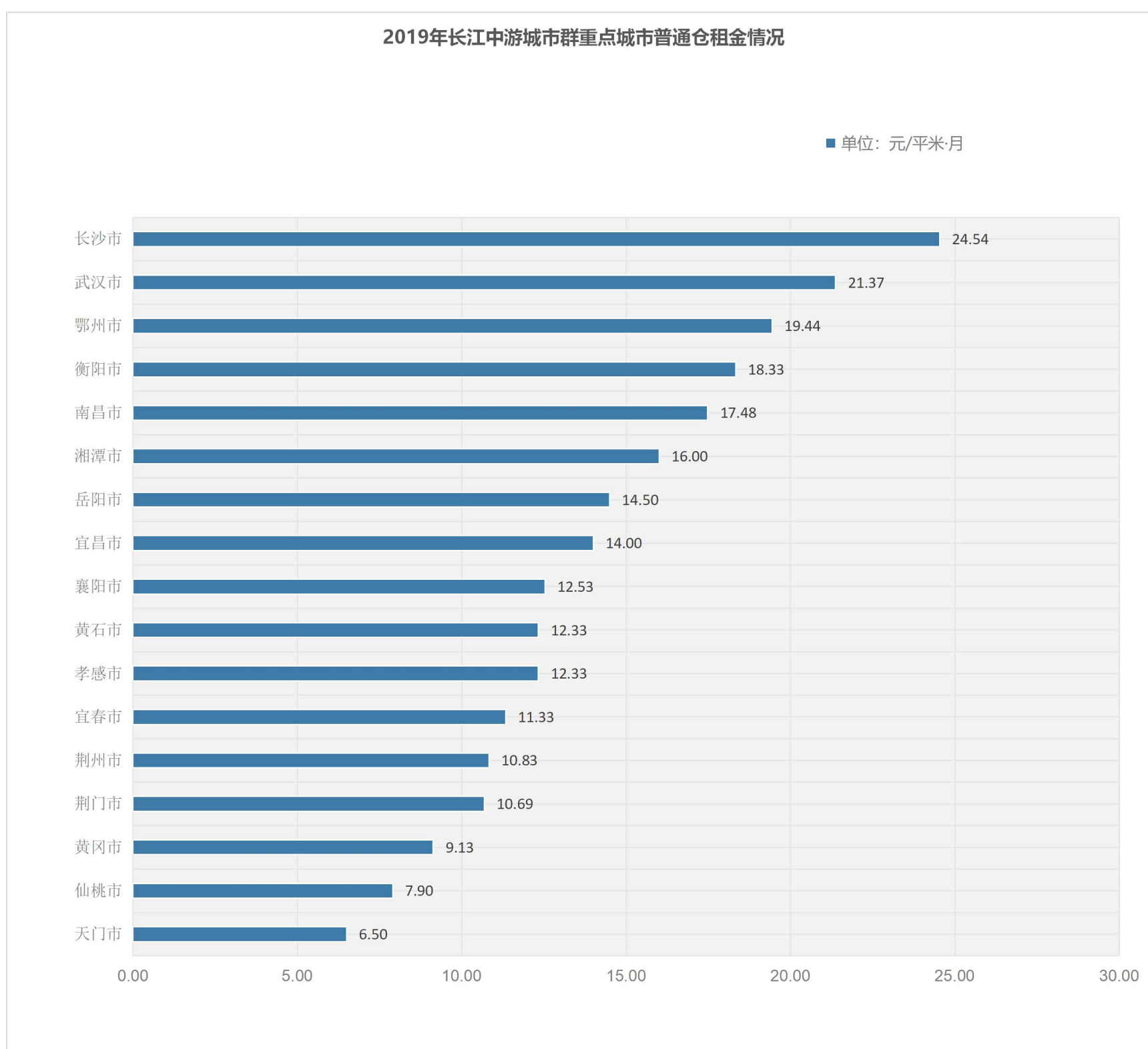
数据来源：物联云仓

2.2 仓库租金分析

2.2.1 长江中游城市群普通仓租金分析

根据物联云仓在线仓库数据显示，截至2019年10月，长江中游城市群普通仓平均租金为19.58元/m²·月。其中，长沙、武汉普

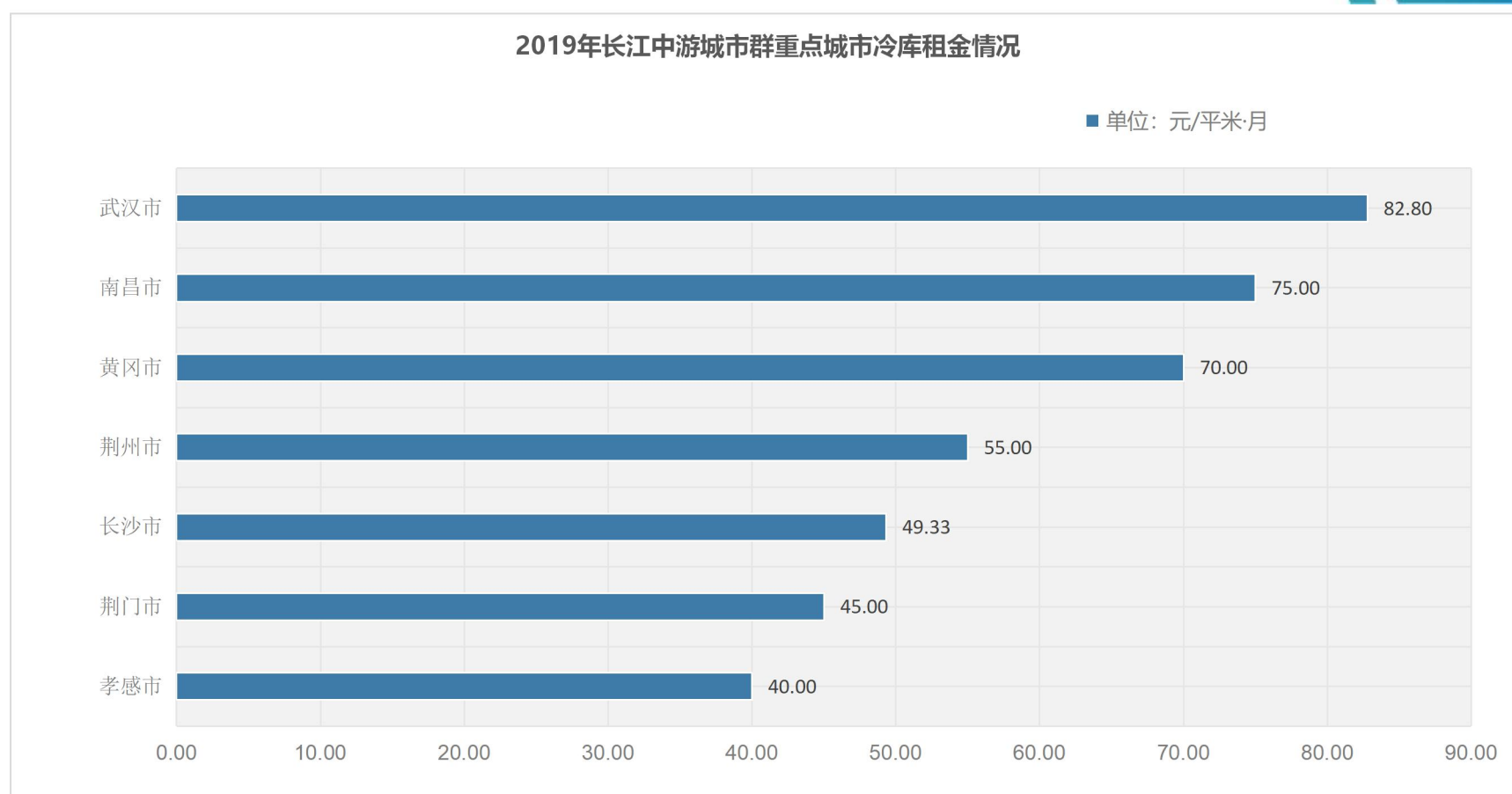
通仓租金较其他城市高，均超 20 元/m²·月，黄冈、仙桃、天门市普通仓租金相对降低，均低于 10.00 元/m²·月。



数据来源：物联云仓

2.2.2 长江中游城市群冷库租金分析

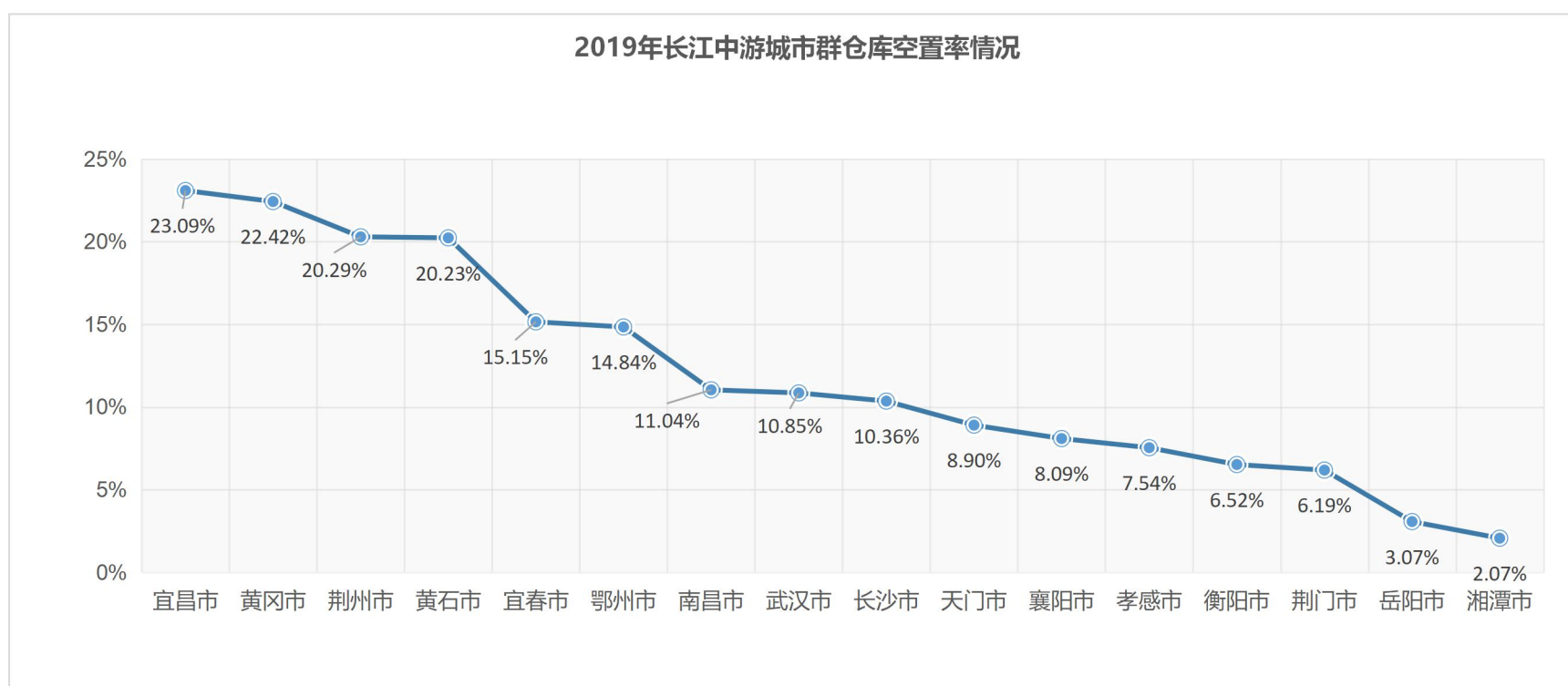
根据物联云仓在线仓库数据显示，截至 2019 年 10 月，长江中游城市群冷库平均租金为 68.72 元/m²·月。其中，武汉、南昌、黄冈冷库租金较其他城市高，均超 70 元/m²·月，孝感市普通仓租金相对降低，仅 40.00 元/m²·月。



数据来源：物联云仓

2.3、长江中游城市群仓库空置率分析

根据物联云仓平台在线数据显示，截至2019年10月，长江中游城市群仓库可租面积为2,831万平米，平均空置率为11.31%。其中，宜昌、黄冈、荆州、黄石地区仓库空置率最高，均高于20.00%，荆门、岳阳、湘潭地区仓库空置率最低，均低于4%。



数据来源：物联云仓

三、长江中游城市群仓储市场发展特点

3.1 武汉、长沙、南昌成核心，城市间竞争大于合作

从上文仓库面积数据可以看出，当前武汉、长沙、南昌因交通、经济、地理位置等优势成为长江中游城市群仓储业发展龙头城市。同时，由于城市群内各大板块在发物流仓储发展的过程中区位条件相近，仓储资源条件相似，仓储业发展战略趋同，当前地方政府保护主义仍然存在，导致城市群各板块之间凝聚力较弱，仓储业竞争大于合作。

3.2 “区位+政策”双加持，仓储市场迎机遇

长江中游城市群地理位置辐射全国，很多拥有全国业务的企业开始逐步向中部转移，同时长江中游地区是长江经济带发展与中部崛起两大战略的重合区域，也是国家推进“一带一路”建设的重要覆盖区域，“区位+政策”给长江中游城市群仓储业发展带来了重要契机，未来长江中游城市群仓储市场将迎来良好的发展机遇。

3.3 高标仓受青睐，但企业拿地受限

由于原先做好在长江中游城市群仓储市场布局的企业，已经在仓储市场就站稳了脚跟，而还没进入的企业，想要加入越发困难，成本也越来越高；同时，近年来高标库逐渐被市场所接受，高标库供给成为近几年各大物流地产的重点方向，但受到政策限制，企业拿地建仓困难，一定程度上限制了长江中游城市群仓储市场的发展。

四、从《长江中游区域市场发展规划（2017-2020年）》透视城市群仓储业未来发展

4.1 武汉、长沙、南昌仍为仓储中心，多地仓储市场将崛起

据《规划》指出，大力提升武汉、长沙、南昌3个国家级流通节点城市集散中转功能，完善产品跨区域产销链条，建设成为中部乃至更大范围内流通发展的核心支点。强宜昌、襄阳、荆州、衡阳、娄底、株洲、九江、赣州8个区域级流通节点城市流通设施建设，提升集散功能和中转效率，发挥好在流通体系中承上启下的作用。强化黄石、鄂州、咸宁、孝感、荆门、随州、上饶、抚州等地区流通节点城市的基础作用，着力提升服务功能，促进城乡流通要素和资源流动。

4.2 流通基础设施建设加强，仓储业竞争力进一步提升

《规划》提出，积极推进“港站一体化”，实现铁路货运站与港口码头无缝衔接。强化重要商品和物资储备中心、多式联运中心、区域配送中心、快件分拨中心和其他物流场站设施建设，培育大型批发、仓储、运输、货代、配送、邮政、快递、第三方物流企业和专业化、社会化的物流快递平台。完善物流转运设施，逐步形成多式联运有效衔接和物流功能充分发挥的物流集疏运网络。加快陆港、航空口岸建设，构建服务于产业转移、资源输送和区域经济合作的物流通道和枢纽。

4.3 物流园区布局优化，专业物流园区规模将进一步扩大

《规划》指出，按照节约集约用地的原则，在重要物流节点城市加快整合与合理布局物流园区，加快现代化立体仓库和信息平台建设，完善周边公路、铁路配套。抓好大型综合物流园区建设，推动武汉东湖综合保税区、东西湖保税物流园、武汉新港阳逻物流园、武汉天河空港物流园、东湖开发区物流园、武汉经济技术开发区物流园、长沙“4+1”物流园、湖南一力公路港、湘潭荷塘现代综合物流园和中国(中部)岳塘国际商贸城、南昌昌北国际物流港、向塘区域物流港、昌西南物流园、昌东物流园、高新技术材料物流园提档升级，形成物流业与制造业、物流业与零售业、物流业与战略型新兴产业融合联动发展的格局。积极推进区域性物流园区建设，结合各地交通、区位与产业发展情况，因地制宜建设一批专业物流园区。

以上就是关于长江中游城市群仓储市场的分析，不难看出，长江中游城市群仓储市场的发展机遇和挑战并存。未来长江三角洲城市群仓储市场如何发展我们拭目以待。