

# 长三角城市群 2019年区域仓储市场分析报告

## 以上海为中心，向四周扩散

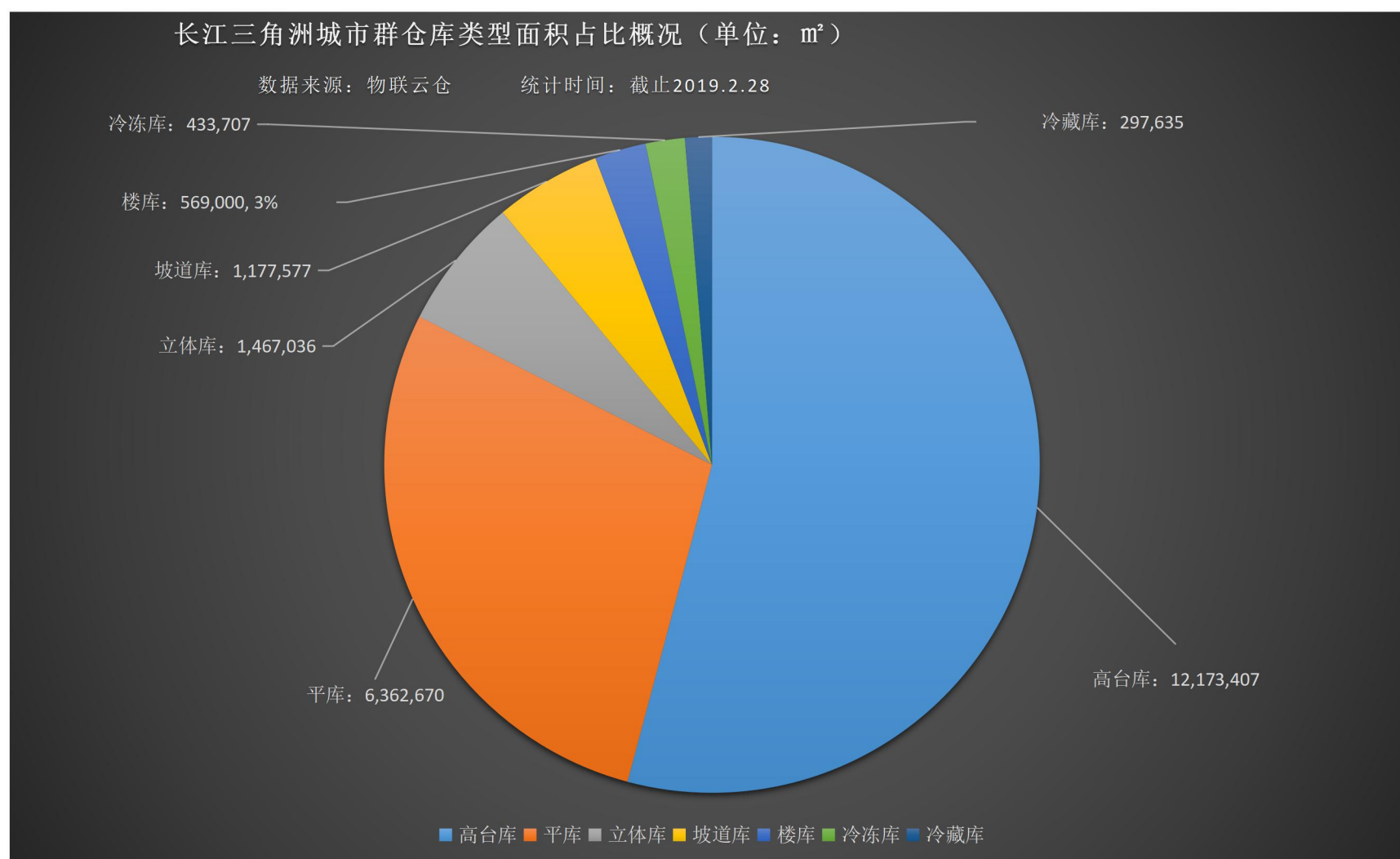
长江三角洲城市群包括上海市、江苏省东南部、浙江省东北部，以全国 2.2%的土地面积和 11.0%的人口，贡献了全国 18.50%的 GDP。长三角城市群是目前中国经济最发达的城市群，同时也是“一带一路”与长江经济带的重要交汇地带，拥有现代化江海港口群和机场群，高速公路网比较健全，公铁交通干线密度全国领先，立体综合交通网络基本形成。无论是地理位置、经济水平还是交通建设，这些都是现代仓储业赖以生存的基础设施，从这三点来看，长三角城市群仓储市场具有巨大的发展前景。

为了帮助大家更好的了解长三角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，全面梳理总结长江三角洲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。

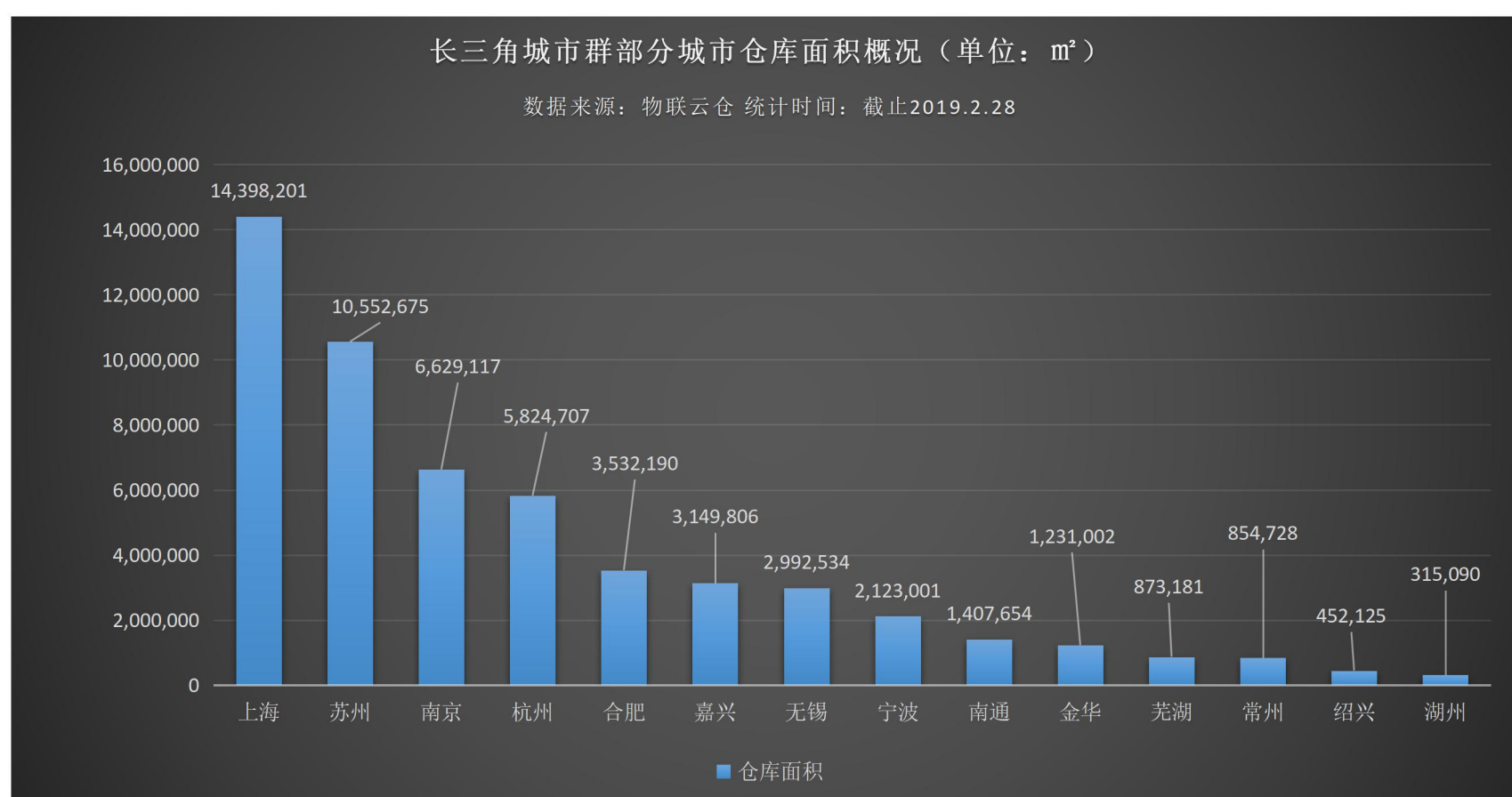
## 长三角城市群仓储市场总体发展状况

### 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2月，长三角城市群在线仓库数量为1113个，总面积为55,884,922 m<sup>2</sup>，通用仓库面积达54,265,940 m<sup>2</sup>。其中，平库约占21.91%、高台库约占59.26%、坡道库约占4.76%、楼库约占31.93%、立体库约占3.97%。长三角城市群冷库面积为731,342 m<sup>2</sup>，冷冻库约占59.30%、冷藏库约占40.70%。



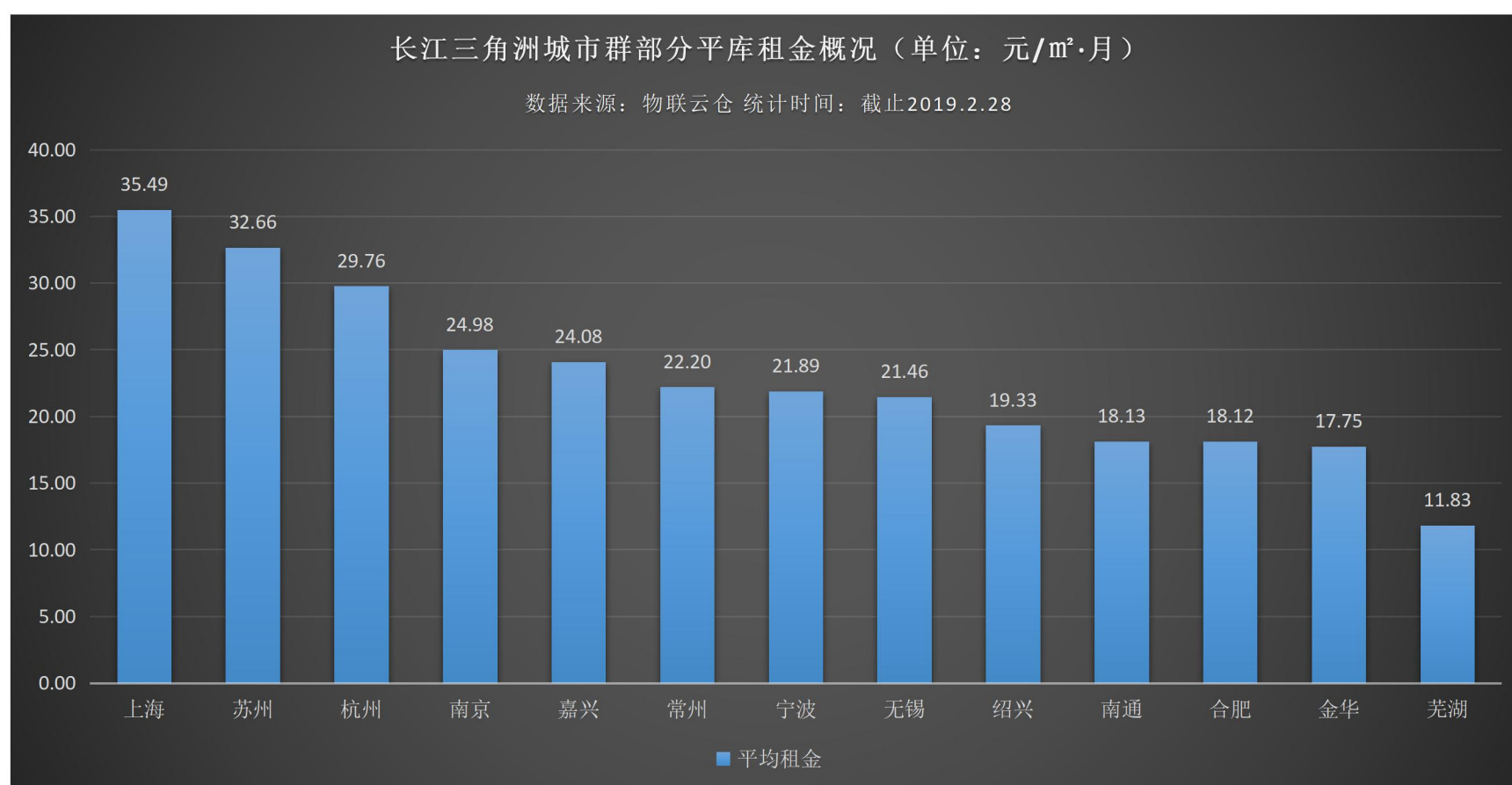
根据物联云仓在线仓库数据显示，长三角城市群各城市中，上海仓库面积有着绝对优势，约占长三角城市群仓库总面积的25.76%。截止2019年2月，长三角城市群仓库资源分布最多的城市前五个分别是上海（1439万m<sup>2</sup>）、苏州（1055万m<sup>2</sup>）、南京（662万m<sup>2</sup>）、杭州（582万m<sup>2</sup>）、合肥（353万m<sup>2</sup>）。



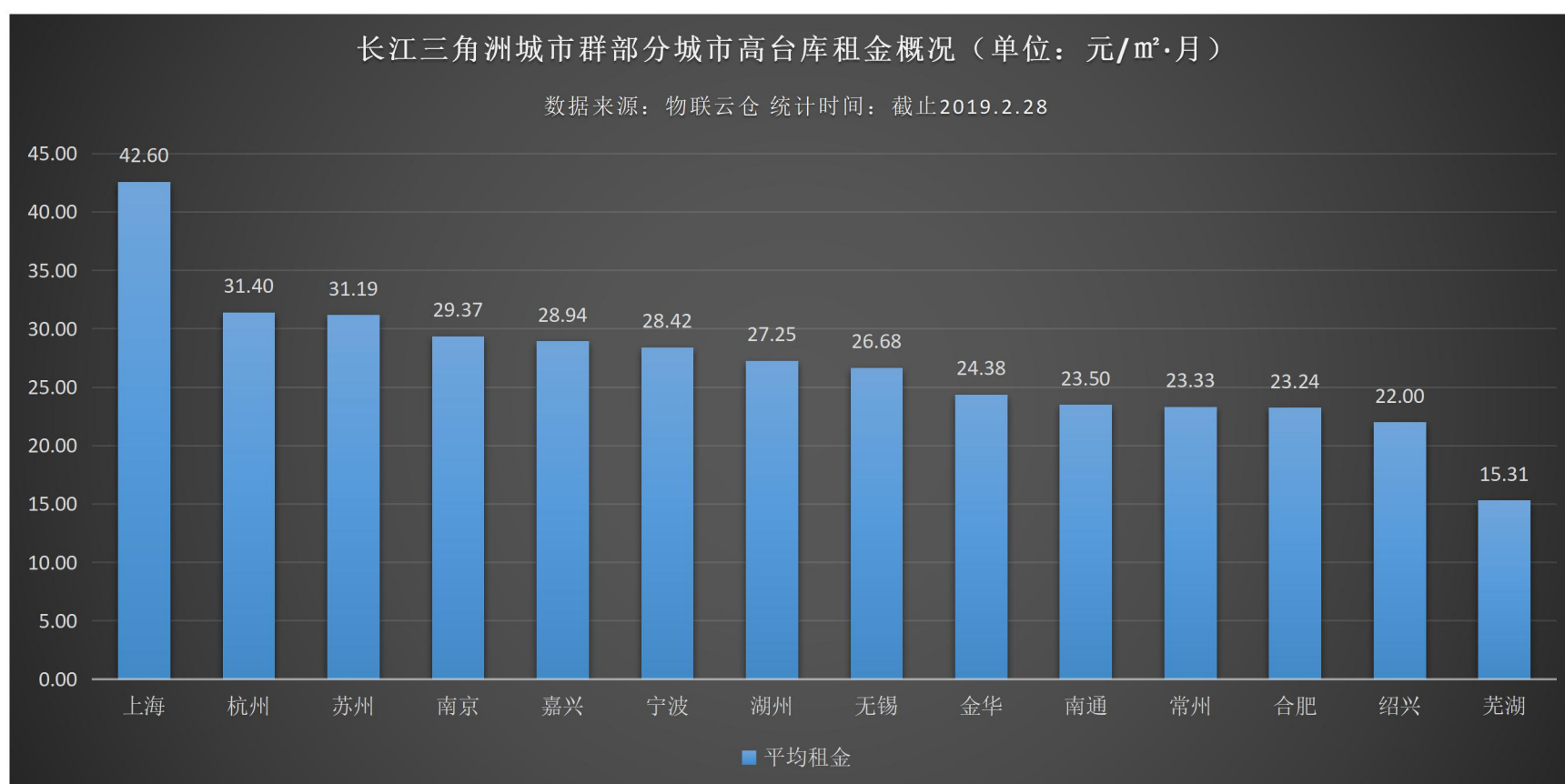
## 二、长三角城市群仓库租金分析

### 1、长三角城市群平库与高台库租金分析

根据物联云仓在线仓库数据显示，截至 2019 年 2 月，长三角城市群平库平均租金为 28.17 元/m<sup>2</sup>·月。其中，上海、苏州平库租金较其他城市高，均超 30 元/m<sup>2</sup>·月，芜湖市平库租金独低一格，仅 11.83 元/m<sup>2</sup>·月。

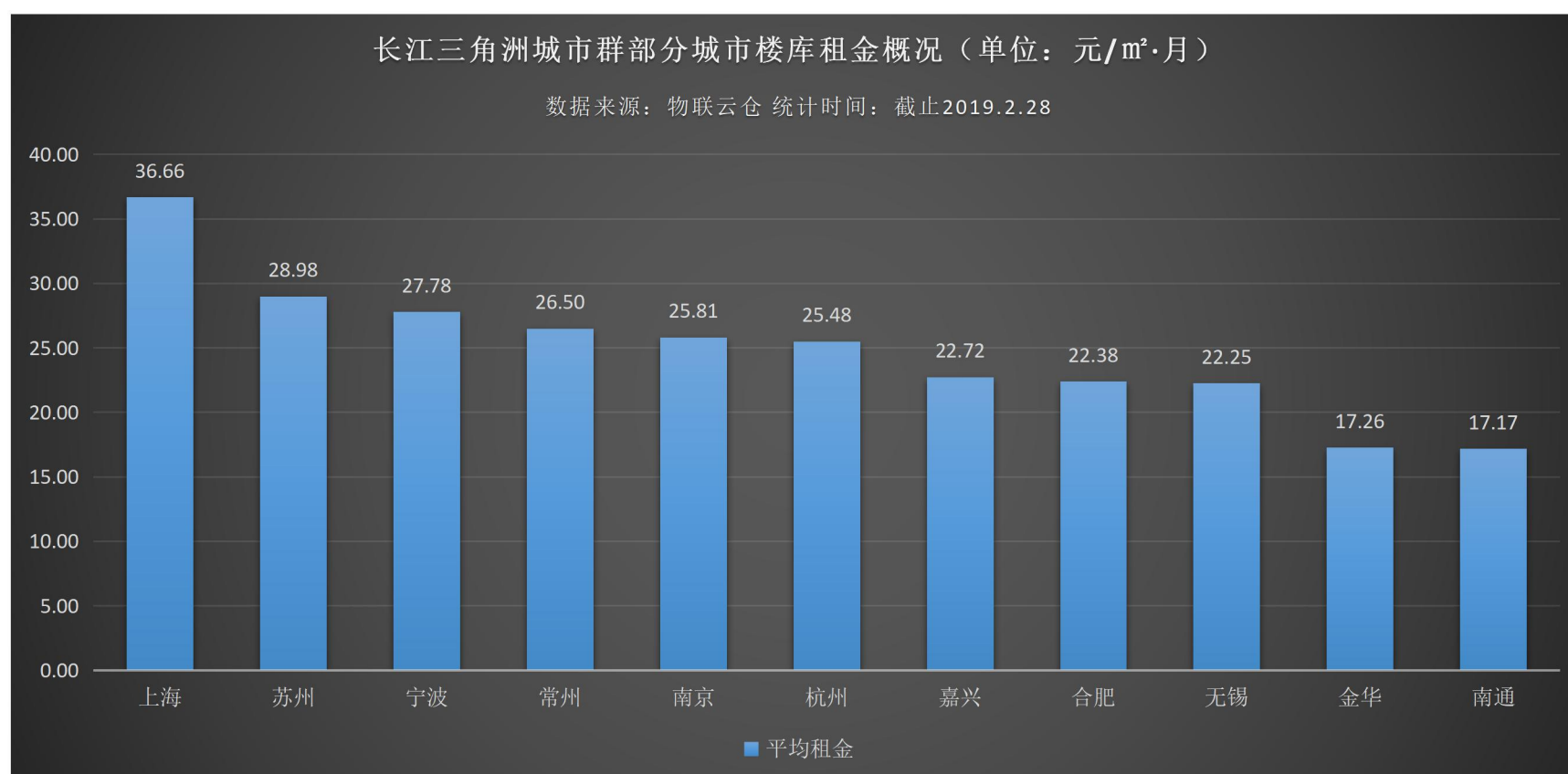


长江三角洲城市群高台库平均租金为 31.93 元/m<sup>2</sup>·月。其中，上海地区高台库租金独高一格，为 42.60 元/m<sup>2</sup>·月。芜湖高台库租金仍然处于最低位，仅 15.31 元/m<sup>2</sup>·月。



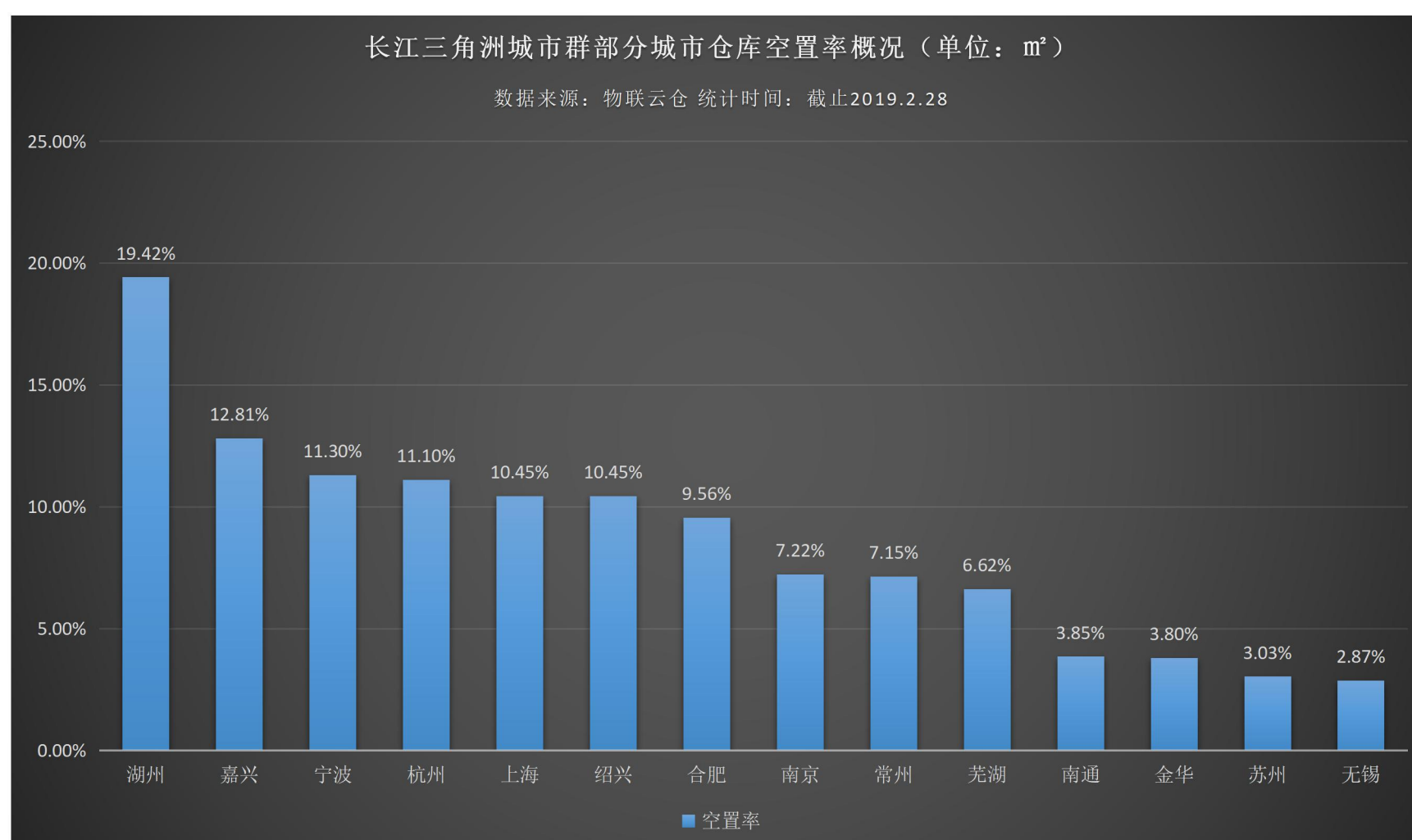
## 2、长三角城市群楼库租金分析

根据物联云仓平台在线数据显示，截至2019年2月，长三角城市群楼库平均租金为28.84元/㎡·月。其中，上海楼库平均租金最高，为36.66元/㎡·月；南通、金华楼库平均租金最低，均低于18元/㎡·月。



## 三、长三角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2月，长三角城市群仓库可租面积为4,678,280㎡，平均空置率为8.37%。其中，湖州市仓库空置率最高，为19.42%，无锡、苏州、金华、南通地区仓库空置率最低，均低于4%。



## 长三角城市群仓储市场发展特点

### 1、仓储市场形成以“核心—周边”格局

长三角城市群的核心上海是跨国公司的区域性总部的首选地，集聚了一系列高端服务业，是全球经济的主要“节点”。其周边城市则集聚了大型的产业链和为这些产业链提供基础原材料、半成品、仓储物流的配套产业。从以上数据我们也不难看出，以上海为中心，仓库租金随着距离上海越远平均租金越低，空置率也相对提高。



### 2、仓库租户以物流公司，供应链，电商为主，部分地区仓库资源紧缺

目前上海、江苏地区仓库租户以物流公司、电商为主，浙江、安徽则以物流公司，供应链，电商为主。据物联云仓城市经理分析，由于杭州地价较贵，同时近 2 年拆除了很多违建的铁皮仓库，以及军属用地 50 万平的仓库物流用地的拆迁，目前杭州市场的仓储需求比较紧张，特别是一些热门地区，例如江干区、余杭区。

### 3、卫星城市兴起，高标仓建设如火如荼。

由于长三角部分一线城市环保政策趋严，仓储物流用地的限控，同时由于城市规划建设，一些工厂型存储企业被迫外迁仓储需求外溢，使得部分物流地产开发商转向周边地理位置优越的卫星城市，加紧布局建设高标仓，例如嘉兴、宁波等靠近上海，杭州湾沿线。

## 长三角城市群仓储市场发展展望

### 1、长江三角洲仓库需求正逐步转向中西部地区

首先，中西部人员回流，城市消费扩大，推动企业租仓囤货需求；其次，随着经济、物流发展，企业获取产品渠道逐步统一，为达到高效仓配，节省物流仓储成本，企业更愿意将产品放在距离消费最近的地方；最后，中西部地区的仓库价格比长江三角洲地

区低，但是地理位置却是辐射全国的最佳选择，要发展全国业务，华中地区是最佳的仓库选择地，未来几年华中地区仓储市场发展被行业普遍看好。

## 2、开展长三角“仓配一体化”试点，鼓励发展“公共仓储”

《长三角区域信息化合作“十三五”规划（2016-2020年）》提出，引导现有电商物流企业、仓储企业及社会资本参与跨境电商物流服务体系建设，提高配送效率，降低配送成本。支持建设区域电子商务物流分拨中心，建设长三角区域电子商务公共仓储中心，建设进驻跨境电商仓储物流中心。开展长三角“仓配一体化”试点，支持物流企业与仓储企业合作建设公共仓储。同时“十三五”发展具体目标也包括，长三角各城市间初步建成综合货运枢纽和城际货运物流公共仓储分拨中心。

## 3、环保政策趋严、物流设施用地的供给逐年下降，立体库、智能仓库提升仓储效率成趋势

由于城市化发展和仓储用地的低税收贡献率等原因，近年长三角一线城市政府对物流设施用地的供给逐年下降。受限于物流用地供应的逐年下降，开发商与终端用户合作开发、定制仓库，大力推广多层立体仓库提高土地利用强度，利用科技智能仓库提升作业效率等，都将是未来市场的趋势。

以上就是关于长江三角洲城市群仓储市场的分析，不难看出，长江三角洲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。