

中原城市群 2019年区域仓储市场分析报告

郑州“单核”带动，次级城市发育不足

中原城市群是国务院批复的第五个跨省域的城市群规划，以郑州为中心，囊括河南、山西、河北、安徽、山东五省的 30 座地级市，地处全国“两横三纵”城市化战略格局陆桥通道与京广通道交汇区域，人口密集、经济实力较强、工业化进程较快。2018 年，郑州、邯郸、洛阳、阜阳、信阳等城市被列为国家物流枢纽布局承载城市，有助于推动中原城市群快速崛起，仓储物流业辐射范围进一步扩散。在区位优势明显、经济发展快速及政策利好的背景之下，中原城市群仓储市场发展如何呢？

为帮助大家更好了解中原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，全面梳理总结中原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：中原城市群城市区域范围与人口分布情况

数据来源：各省统计局（截至 2018 年） 物联云仓整理

省 份	城 市 名 单
-----	---------

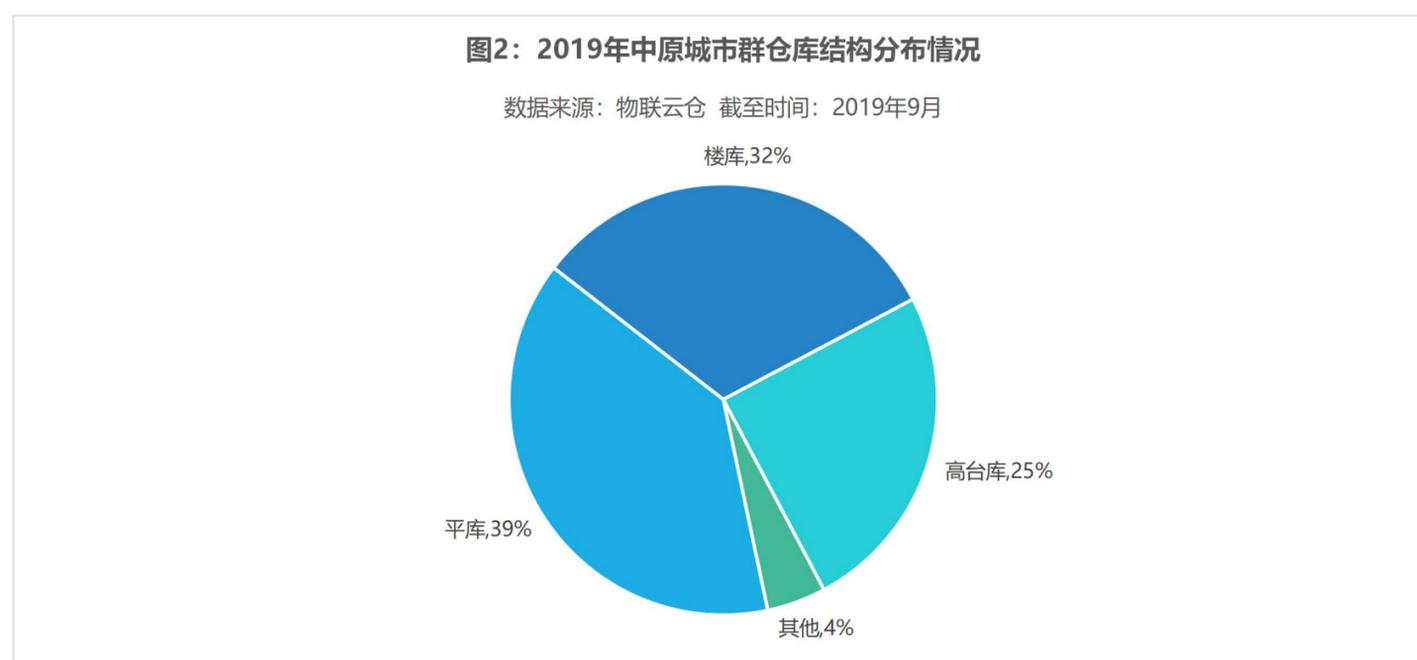
河南省	郑州市、开封市、洛阳市、南阳市、商丘市、安阳市、新乡市、平顶山市、 许昌市、焦作市、周口市、信阳市、驻马店市、鹤壁市、濮阳市、漯河市、 三门峡市、济源市 (共计:10,906.00万人)
山西省	长治市、晋城市、运城市 (共计: 1,101.07万人)
河北省	邢台市、邯郸市 (共计: 1,672.74万人)
山东省	聊城市、菏泽市 (共计: 1,483.95万人)
安徽省	淮北市、蚌埠市、宿州市、阜阳市、亳州市 (共计: 4,386.10万人)

一、中原城市群仓储市场整体发展概况

(一) 中原城市群仓储面积概况

1、仓库结构分布

据物联网云仓在线仓库数据显示，截至2019年9月，中原城市群仓储总面积约为1906.19万m²。其中平库面积占比为39%，楼库面积占比为32%，高台库面积占比为25%。



仓库分布情况

据物联网云仓在线仓库数据显示，截至2019年9月，中原城市群下仓储资源排前三名的城市分别为郑州、洛阳、漯河。其中，郑州

仓库面积为 1,468 万 m^2 ，占比为 77.01%，具有绝对优势；洛阳仓库面积为 117 万 m^2 ，占比为 6.16%；漯河市仓库面积为 98 万 m^2 ，占比为 5.15%。

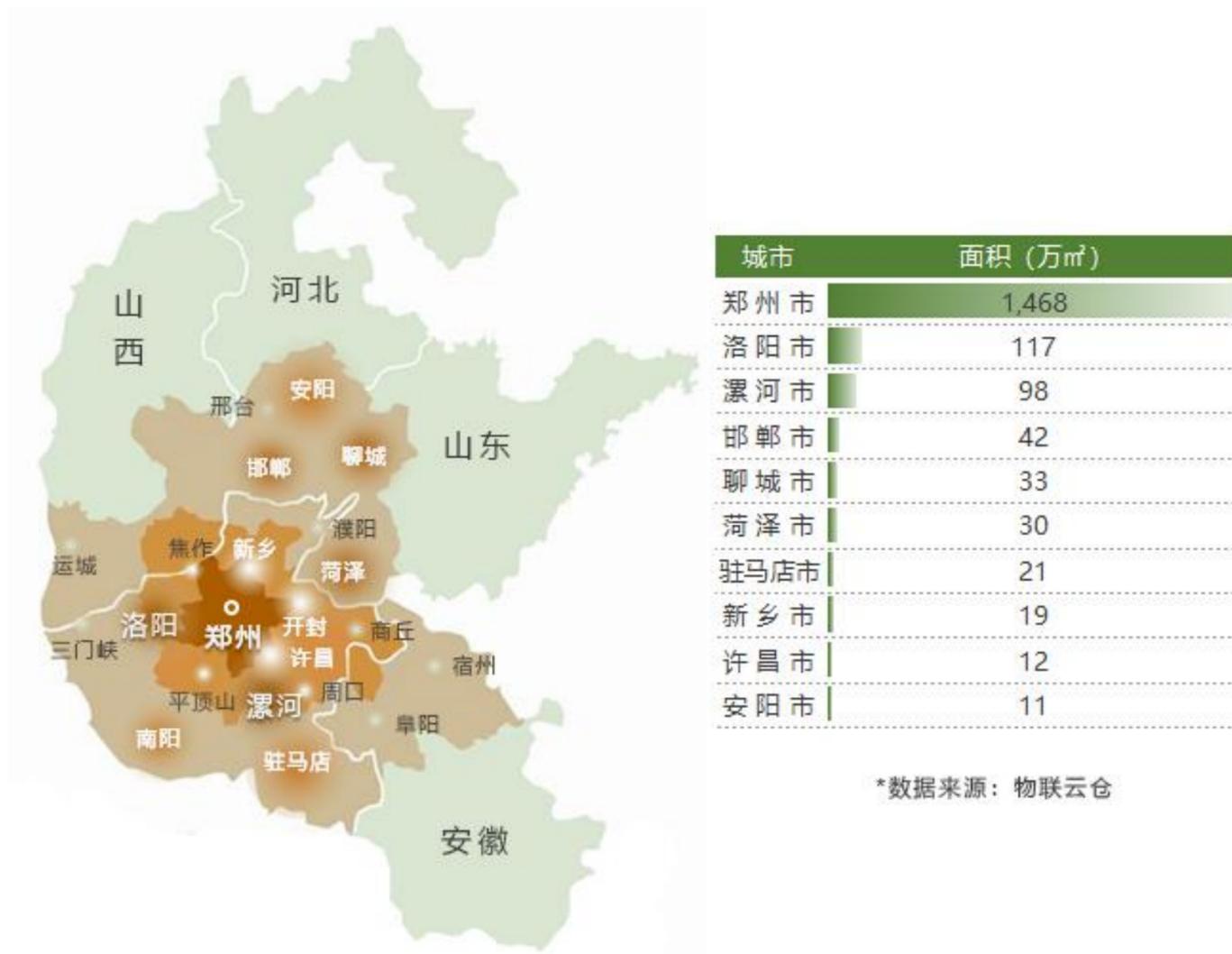


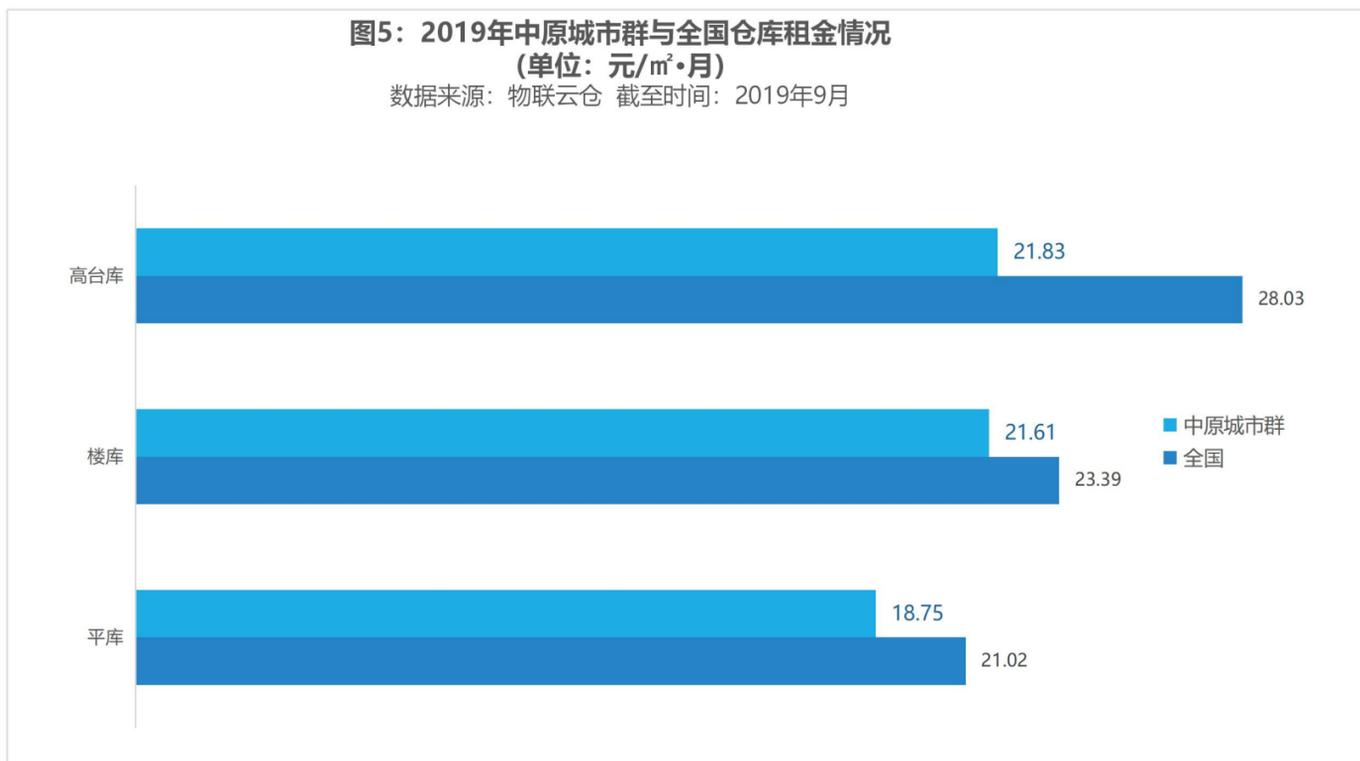
图 3

2、部分在建仓库概况

图 4：中原城市群部分在建仓库详情				
数据来源：物联云仓 截至时间：2019 年 9 月				
名称	类型	市	面积	建成时间
郑州经开区航海东路新建	恒温库	郑州市	5 万 m^2	2019 年 10 月
航空综合港区新建	普通仓	郑州市	13 万 m^2	2020 年 3 月
中牟大型电商产业园新建	普通仓	郑州市	9 万 m^2	2020 年 3 月
中牟县新建仓库	普通仓	郑州市	3 万 m^2	2020 年 3 月
郑州荥阳市广武镇新建	普通仓	郑州市	4 万 m^2	2020 年 4 月
空港大型标准库新建	普通仓	郑州市	10 万 m^2	2020 年 8 月
郑州广武镇新建	普通仓	郑州市	4 万 m^2	2020 年 05 月
洛阳万邦冷链物流园	冷库	洛阳市	不详	预计 2021 年

二、中原城市群仓库租金与空置率情况

(一) 中原城市群租金情况



据物联云仓在线仓库数据显示，截至2019年9月，全国通用仓库平均租金为24.00元/m²·月，中原城市群通用仓库平均租金为19.98元/m²·月，低于全国通用仓库平均租金水平。从仓库类型来看，高台库与楼库平均租金差距较小，均在21元/m²·月左右，平库平均租金相对较低；从城市方面，郑州、洛阳等市通用仓租金相对较高，均高于16.00元/m²·月，漯河、邯郸、菏泽等市仓库租金相对较低，均低于15.00元/m²·月。

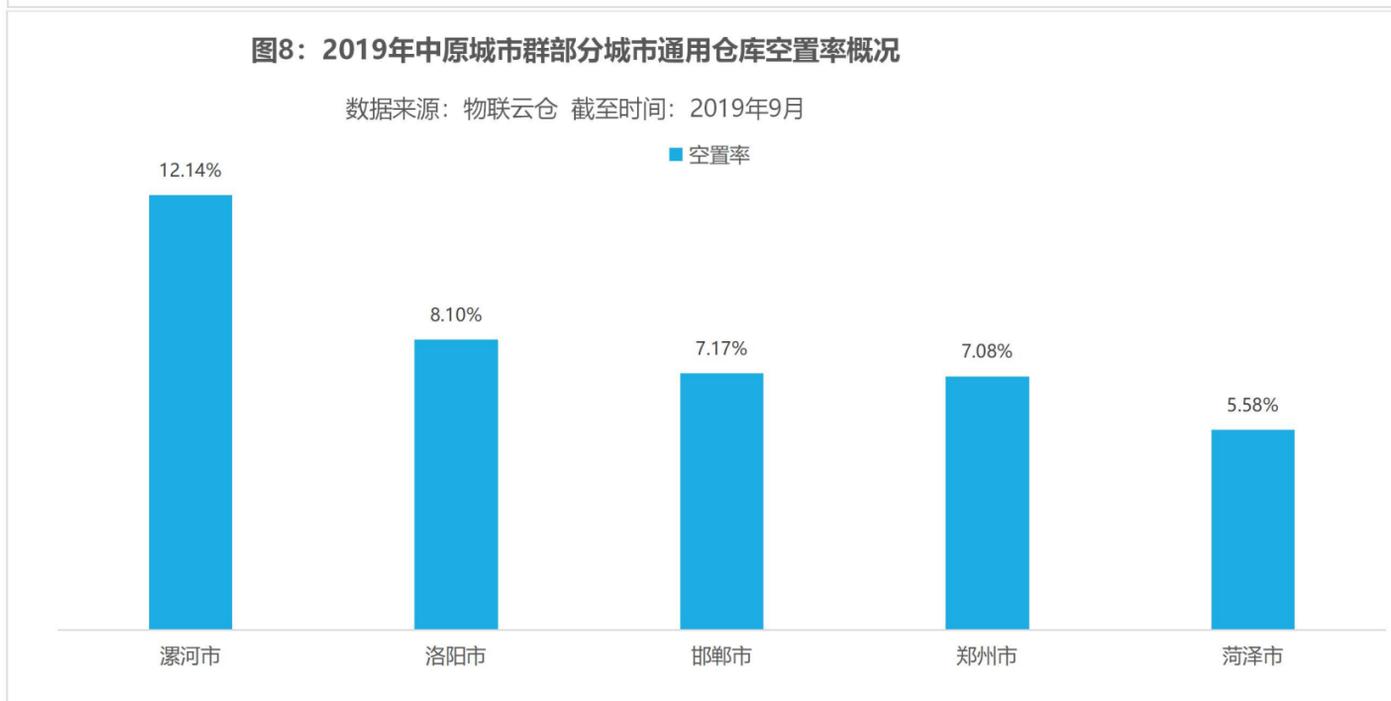
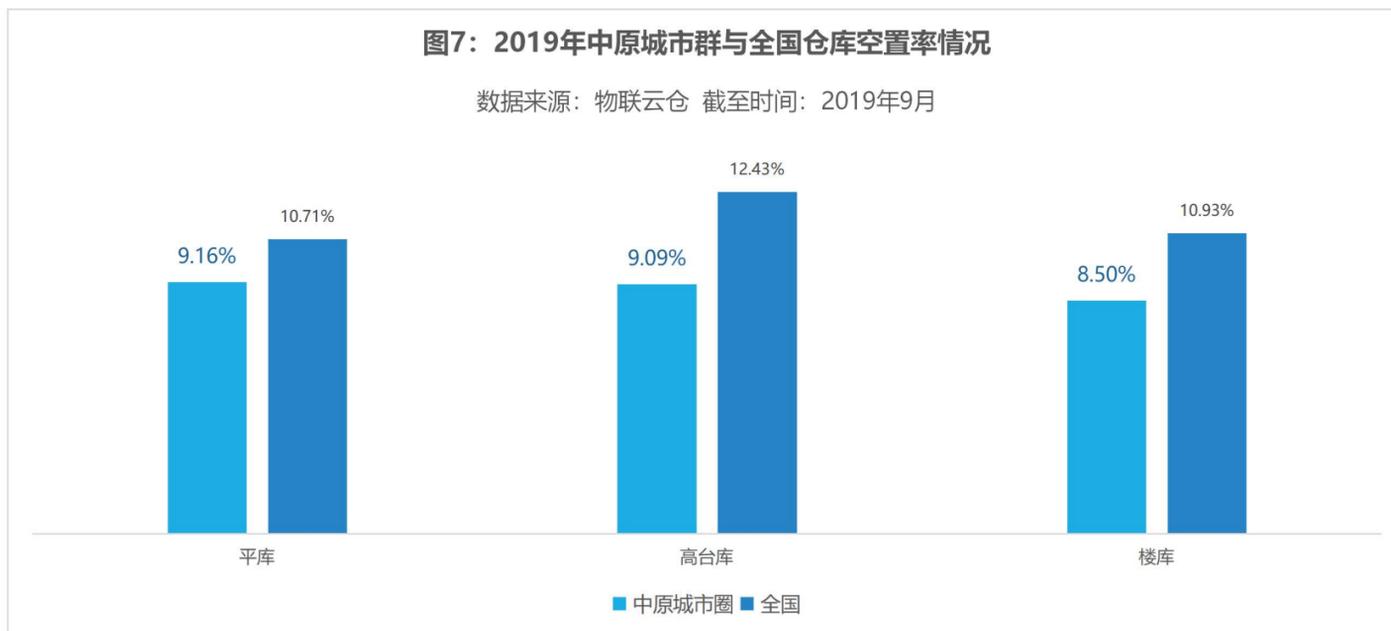


【云仓分析】

中原城市群下城市受经济发展及市场需求等因素的影响，各城市间仓库租金差异较大，其中，郑州、洛阳租金均高于其他城市。2019年下半年，中原城市群经济运行相对平稳，租金或无较大波动。

(二) 中原城市群仓库空置率情况

据物联云仓在线仓库数据显示，截至2019年9月，中原城市群通用仓库空置率为8.73%，全国通用仓库空置率为11.12%，低于全国通用仓库空置率水平。其中，平库、高台库、楼库空置率差异较小，介于8.50%~9.16%之间。从城市分布来看，漯河通用仓库空置率相对较高，为12.14%；洛阳、邯郸、郑州等市通用仓库空置率相对较低，均低于9%。



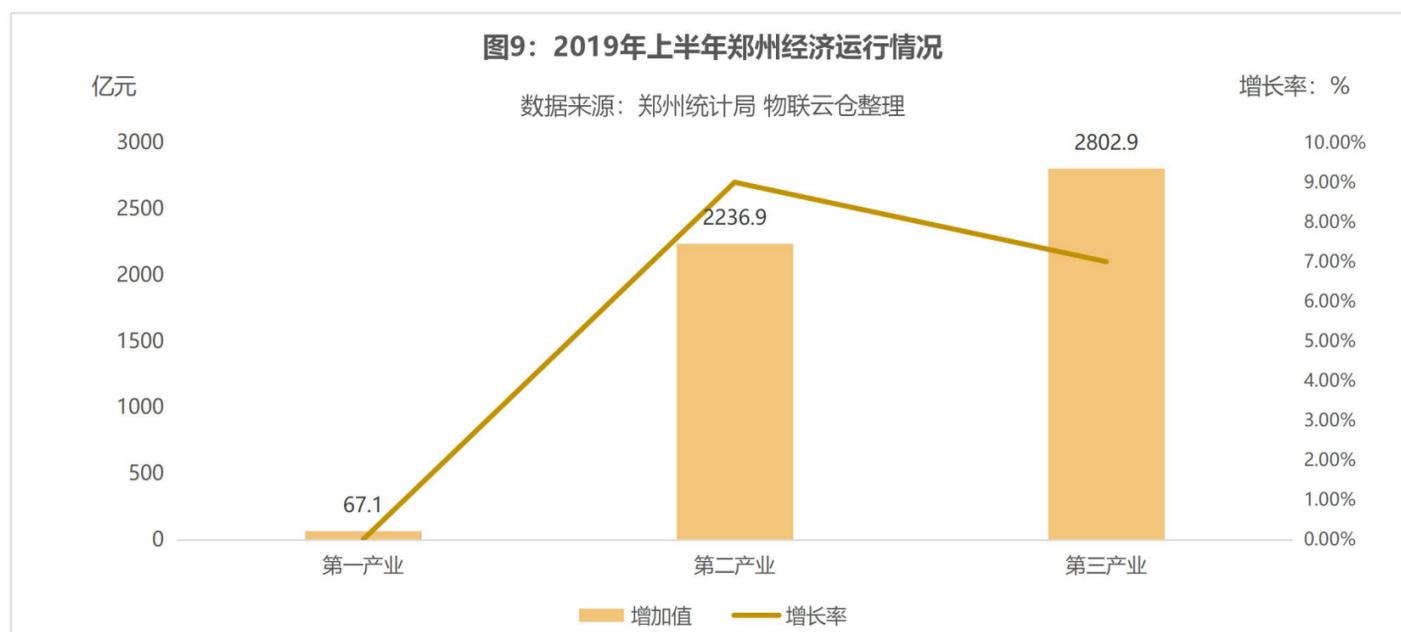
【云仓分析】

中原城市群在制造产业集群建设上，重点发展智能电气装备、冶金矿山及石油大型成套装备、工程装备、现代农机、轨道交通装备、节能环保与新能源装备，建设重要智能装备基地，加快汽车产业发展和产品升级等，随着制造业快速发展，仓储需求活跃度增高，但随着新增供应的投入，仓库空置率或将保持平稳。

三、中原城市群部分重点城市仓储市场分析

(一) 郑州

根据郑州统计局统计数据显示，2019年上半年郑州经济运行情况总体平稳，除第一产业同比增长率略有下行外，第二产业、第三产业同比增长率分别为8.9%、7.4%，第二产业发展快速为仓储物流需求提供了良好基础。



郑州是国家城市中心、中原城市群中心城市，作为国家级中心城市与国家重要综合交通枢纽城市的定位，郑州近年来在产业转型上的持续发展非常强劲，在仓储业发展上表现良好，仓储资源与仓储需求均位于首位，同时聚集众多大型物流地产公司，如普洛斯、中外运等，另有大型电商企业落户郑州自建仓储，如苏宁、菜鸟等。在2019年-2020年，中原城市群新建仓储项目中，郑州新增仓储项目占比90%以上。在政策上，郑州政府对现代物流业发展高度重视，近年来，颁布了一系列物流业相关文件政策，大力扶持现代物流转型发展。

图 10：郑州市物流业发展规划政策一览
数据来源：郑州市人民政府网 物联云仓整理

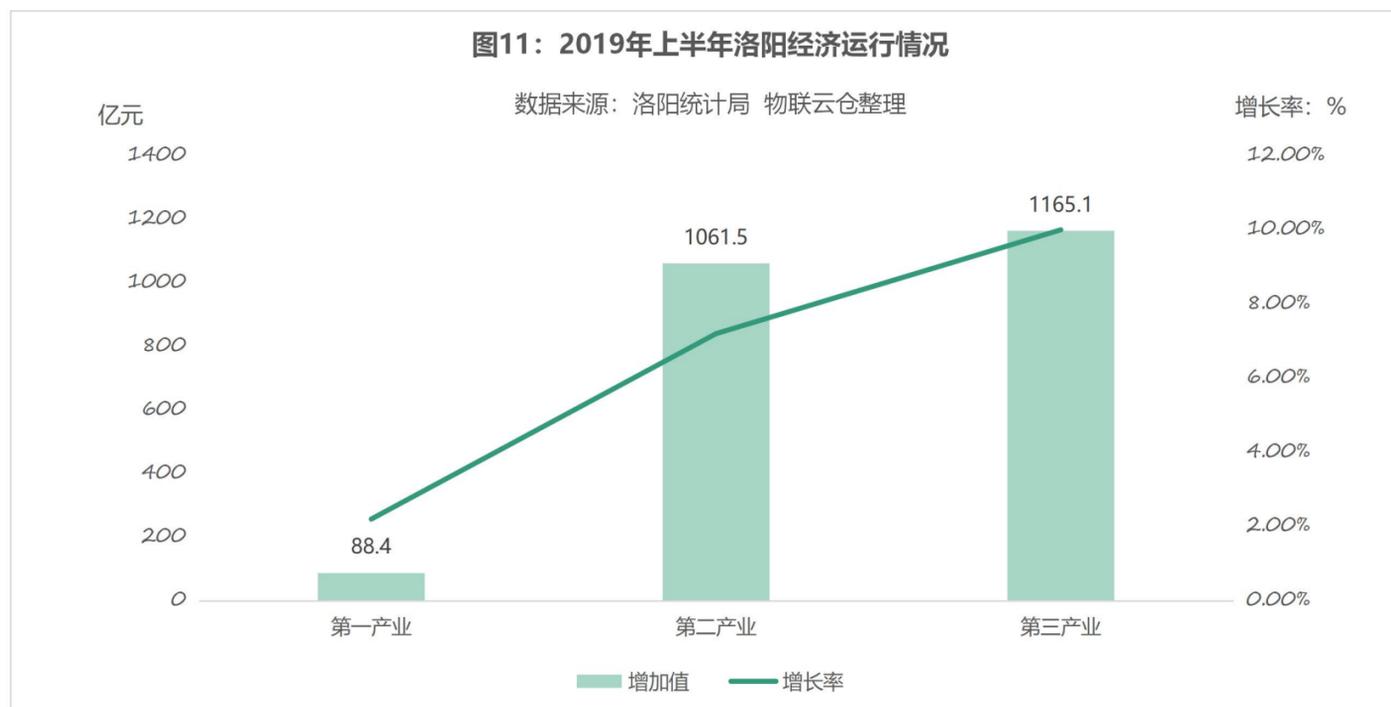
政策	目标
《郑州建设国家中心城市行动纲要(2017-2035年)》	建成国际综合枢纽、国际物流中心、国家重要的经济增长中心
《郑州市人民政府加快现代物流业转型发展的实施意见》	加快物流业转型，打造国际物流中心，为郑州市服务业和经济社会发展提供更加有力的服务支撑。
《郑州市电子商务物流转型发展》发展工作方案》	提升电商物流信息化建设水平；提升电商仓储分拣信息化水平；提升物流设施设备智能化水平。

(二) 洛阳

根据洛阳统计局数据显示，2019年上半年洛阳经济运行稳中有进，全市实现地区生产总值2315.0亿元，同比增长8.3%，增速居全省第1位。

洛阳作为中原城市群的副中心城市，将“四高一强一率先”作为奋斗目标，副中心城市地位不断彰显，但仓储物流业发展方面，

与郑州存在一定差异，仓储资源仅占郑州的 7.9%。不过，洛阳物流业发展政策利好，《中原城市群发展规划》中明确提到进一步提升洛阳副中心城市地位，2018 年出台的《洛阳市现代物流业转型发展行动计划（2018—2020 年）》，明确提出，到 2020 年，基本建成全国重要的区域性物流枢纽，交通运输、仓储及邮政业增加值超过 192 亿元，现代物流发展水平位居全省前列。这一系列政策有利于提升仓储物流服务能级，为洛阳仓储物流业发展提供了新动力。



四、中原城市群仓储市场发展特点

（一）仓储业发展地区差异大，郑州“单核”聚集

在仓储资源分布上，郑州“单核”聚集，次级城市零星分布。由于郑州中心聚集效应，其他各市的仓储发展相对缓慢，仓储行业完整度与经济效益较低。

（二）以平库、楼库为主要仓库模式，高标仓资源紧张

在仓库模式上，主要以平库、楼库为主，高标仓资源分布较少。随着中原城市群产业体系逐渐完善，装备制造、智能终端、有色金属、食品等产业集群优势凸显，对高标仓需求剧增，对于高标仓体量不足的现状，高标仓租赁市场呈现紧张状态。

（三）产业间联系不足，协作水平较低

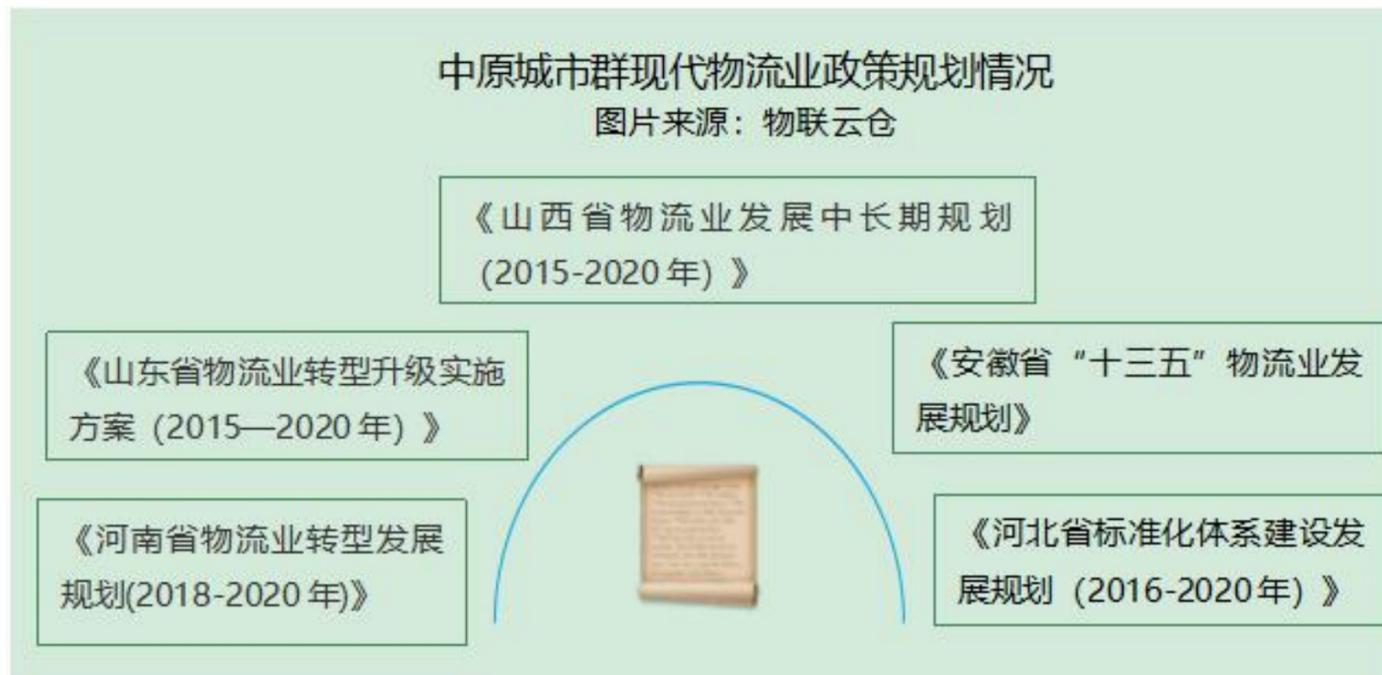
尽管在《国家发展改革委关于印发中原城市群发展规划的通知》提出，“请河南、河北、山西、安徽、山东省人民政府要切实增强政治意识、大局意识、核心意识、看齐意识，加强组织领导，密切协调配合，落实工作责任……”，但由于中原城市群跨越五省，地域局限，仓储业无法规模化发展，产业间联系不足，共同协作水平有待提升。

五、中原城市群仓储市场发展展望

（一）政策导向促进产业转型升级，仓储基础建设加快

《中原城市群发展规划》中提到，“以促进产业转型升级和提高分工效率为导向，重点发展现代物流、现代金融……加快发展服务

外包产业，推动生产性服务业进一步细化专业分工，提升专业化水平。”各省政府对物流业转型发展发布规划，加快物流业转型升级，仓储物流业随之快速升级，对设施分散、规范性差的仓库进行改造升级。



（二）“米”字型交通基本成型，区域交流合作有望进一步深化

《中原城市群规划》在交通工程方面，构建综合运输网络，全面建成“米”字形高速铁路网，推进“四纵六横”货运干线铁路建设，有序推进支线和地方铁路建设，加强国道省际衔接路段建设，提升与周边区域的陆运联通水平。目前，郑万、郑阜高铁线下工程已基本完工，太焦、郑济高铁河南段加快推进，米字形高速铁路网大格局基本形成，将进一步加快城市群间交流和合作。

（三）积极承接东部地区产业转移，聊城、安阳等市或将优先获利

东部地区以北京地区为例，加快物流枢纽不断疏解，为周边地区物流业发展制造了发展机遇。聊城、安阳等市靠近北京，具有良好的区位优势，物流业将获得进一步发展，前景可观。

总之，中原城市群仓储业以郑州为中心“单核”聚集，次级城市发育不足，仓库整体租金水平、空置率均低于全国平均租金，仓储需求旺盛。未来，随着中心城市的带动加强区域协同发展，中原城市群仓储业发展前景将十分可观。