

珠三角城市群 2019年区域仓储市场分析报告

以广州、深圳为中心，仓库需求逐渐外溢

珠三角城市群作为南方地区对外开放的门户，包括广州、佛山、肇庆、韶关、清远、云浮、深圳、东莞、惠州、汕尾、河源、珠海、中山、江门、阳江等 14 个城市，它以广东 70% 的人口，创造着全省 85% 的 GDP。珠三角城市群集中了五大港口、五大机场和中国交通大动脉“五纵七横”中的三纵（京广、京珠、京九），珠三角城市群内部的高速交通网络在国内也是首屈一指的。随着珠三角城市群的区域内交通建设逐渐完善，仓储业也得到了强劲的发展。2018 年港珠澳大桥的开通将带来电商、物流业的繁荣。从长远来看，仓储业在珠三角城市群将有更广阔的前景。

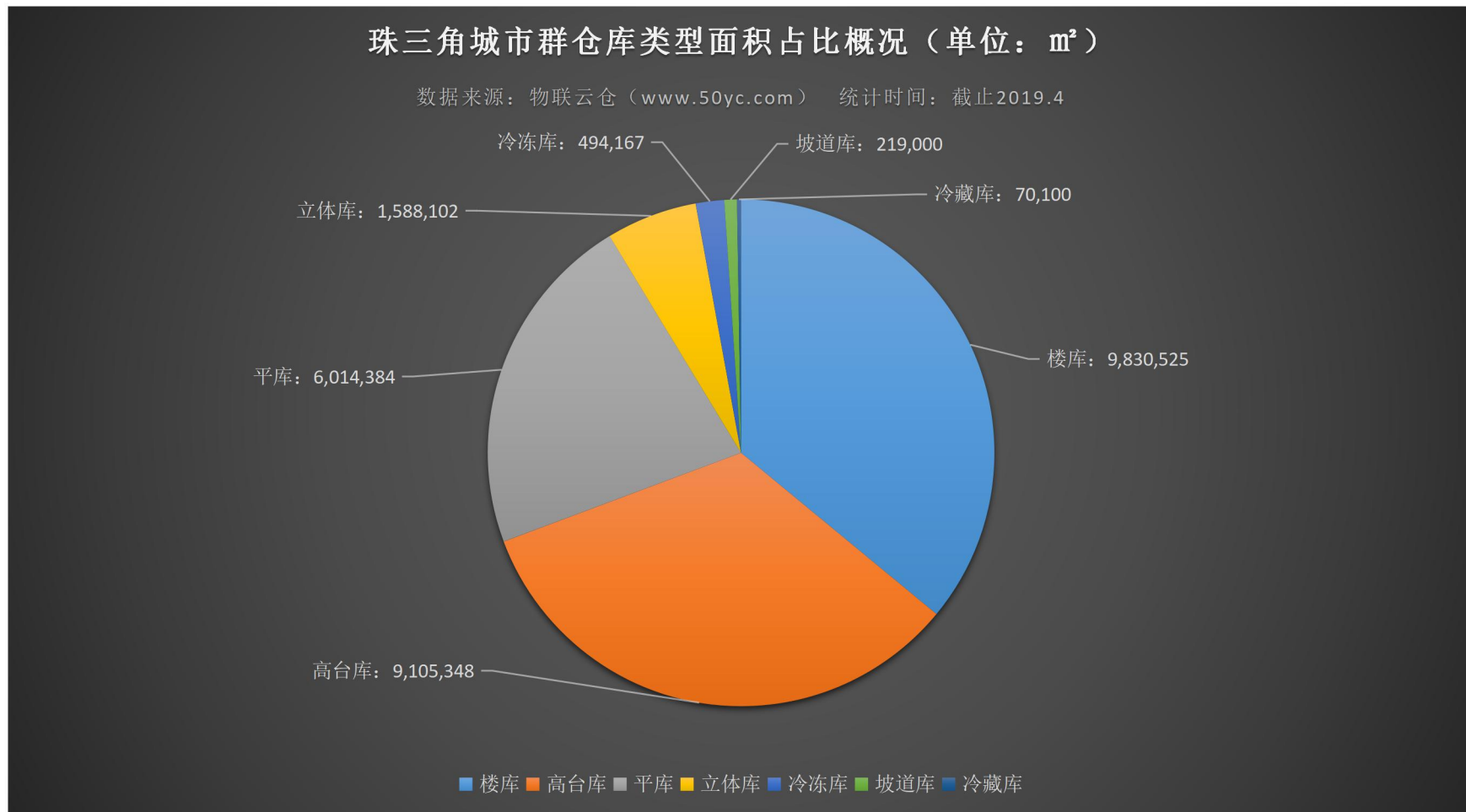


为了帮助大家更好的了解珠三角城市群仓储市场情况，物联云仓作为全国性的互联网仓储综合服务平台，根据平台实时在线数据，全面梳理总结珠三角城市群城市群的仓储市场特点、仓储市场数据（仓储面积，仓库空置率，租金水平）及未来发展趋势等方面内容，为您提供参考。

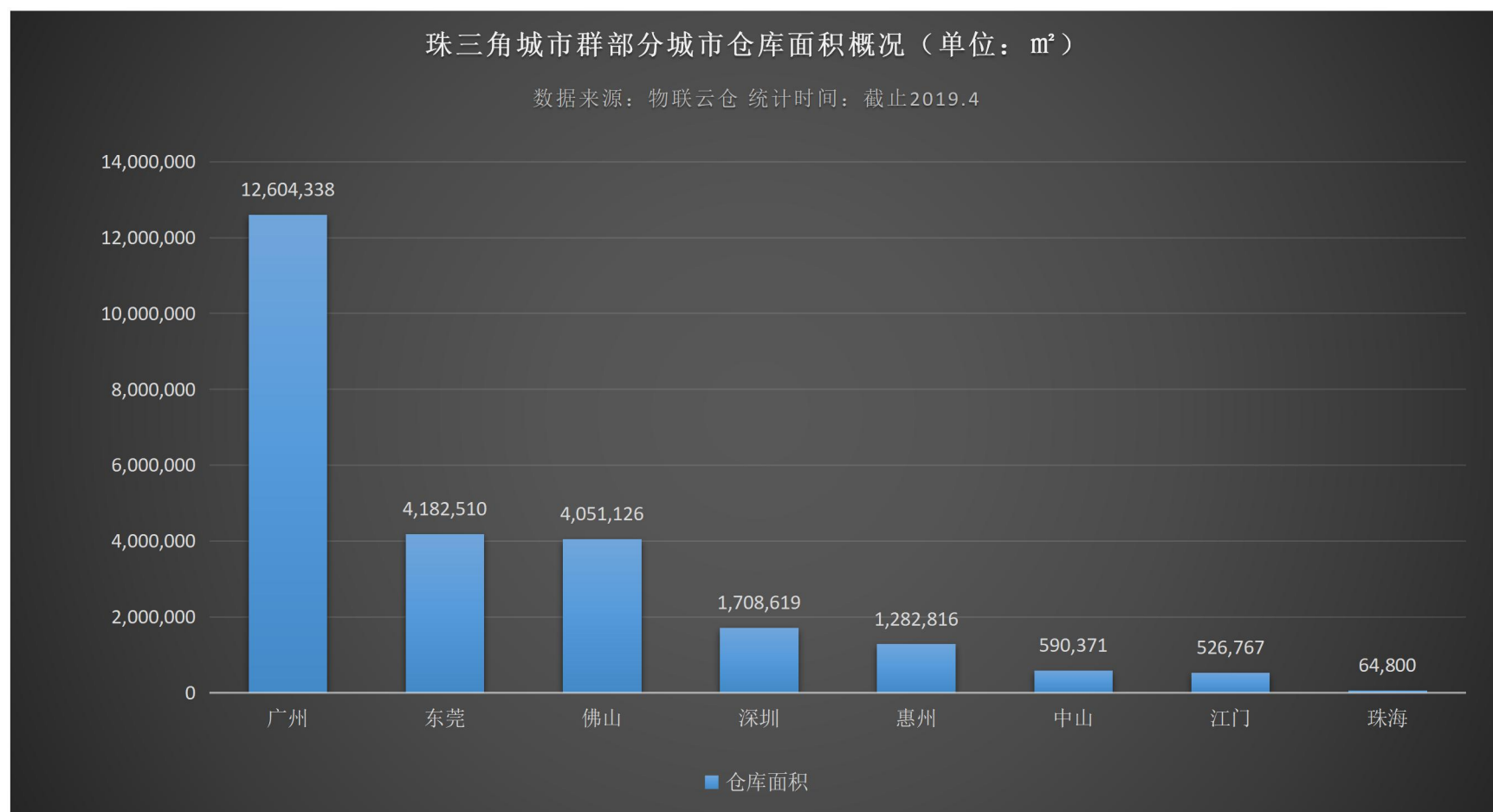
一、珠三角城市群仓储市场总体发展状况

（一）珠三角城市群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 4 月，珠三角城市群在线仓库数量 627 个，仓库总面积为 26,307,012 m²，通用仓库面积达 23,977,328 m²，冷库面积为 564,267 m²。其中，平库约占珠三角城市群仓库总面积的 22.86%，高台库约占 35.21%，坡道库约占 0.83%，楼库约占 37.37%，立体库约占 6.04%，冷库占比约 2.14%。



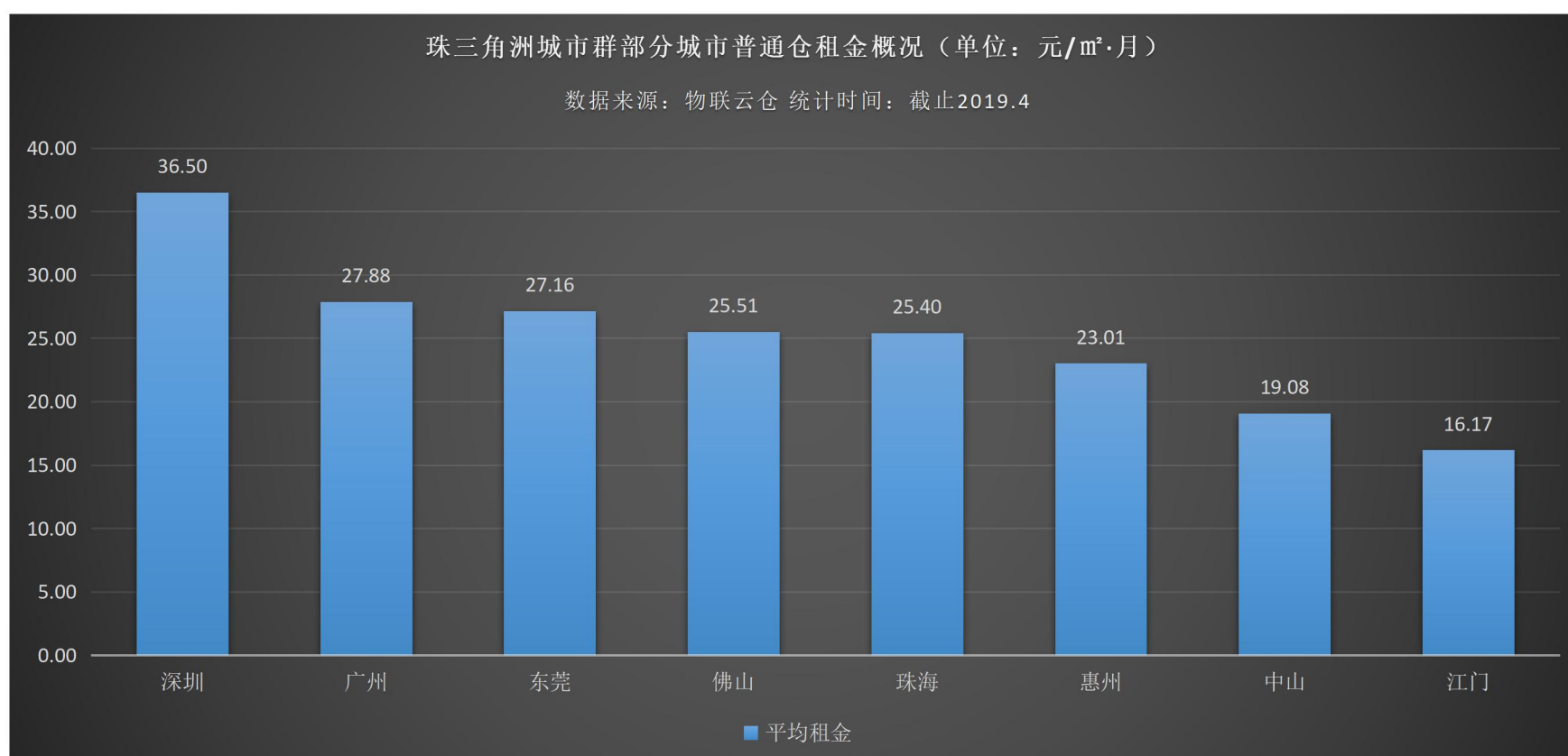
根据物联云仓在线仓库数据显示, 珠三角城市群各城市中广州仓库面积占有绝对优势, 约占珠三角城市群仓库总面积的 47.91%。截止 2019 年 4 月, 珠三角城市群仓库资源分布最多的城市前三分别是广州 (1260 万 m²), 东莞 (418 万 m²), 佛山 (405 万 m²)。



(二) 珠三角城市群仓库租金分析

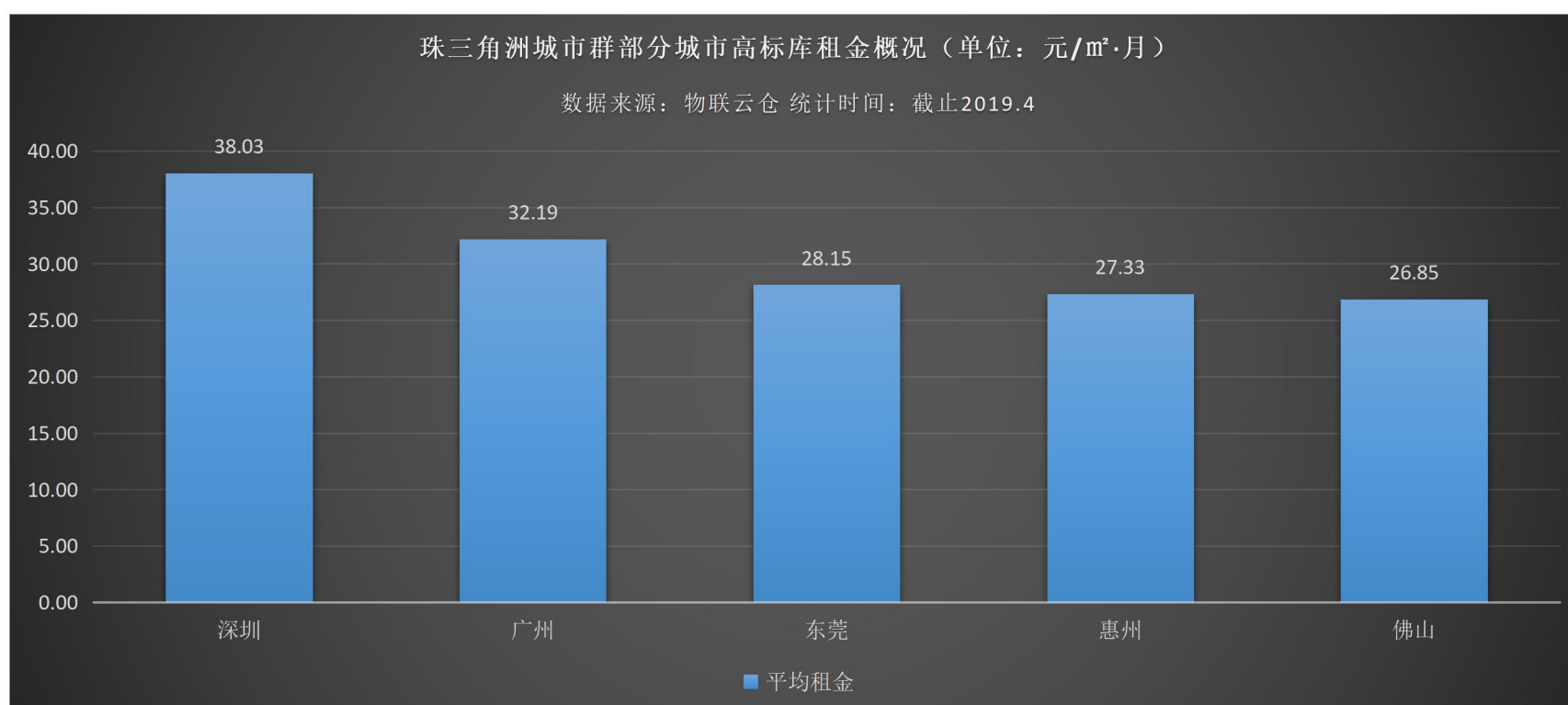
1、普通仓租金分析

根据物联云仓在线仓库数据显示, 截至 2019 年 4 月, 珠三角城市群普通仓平均租金为 28.04 元/m²·月。其中, 深圳仓库租金独高一格, 高达 36.50 元/m²·月; 中山、江门仓库租金最低, 均低于 20 元/m²·月。



2、高标库租金分析

根据物联云仓在线仓库数据显示，截至2019年4月，珠江三角洲城市群高标库平均租金为30.83元/m²·月。其中，深圳、广州高标库租金最高，均超30元/m²·月；佛山高标库租金相对较低，低于27.00元/m²·月。

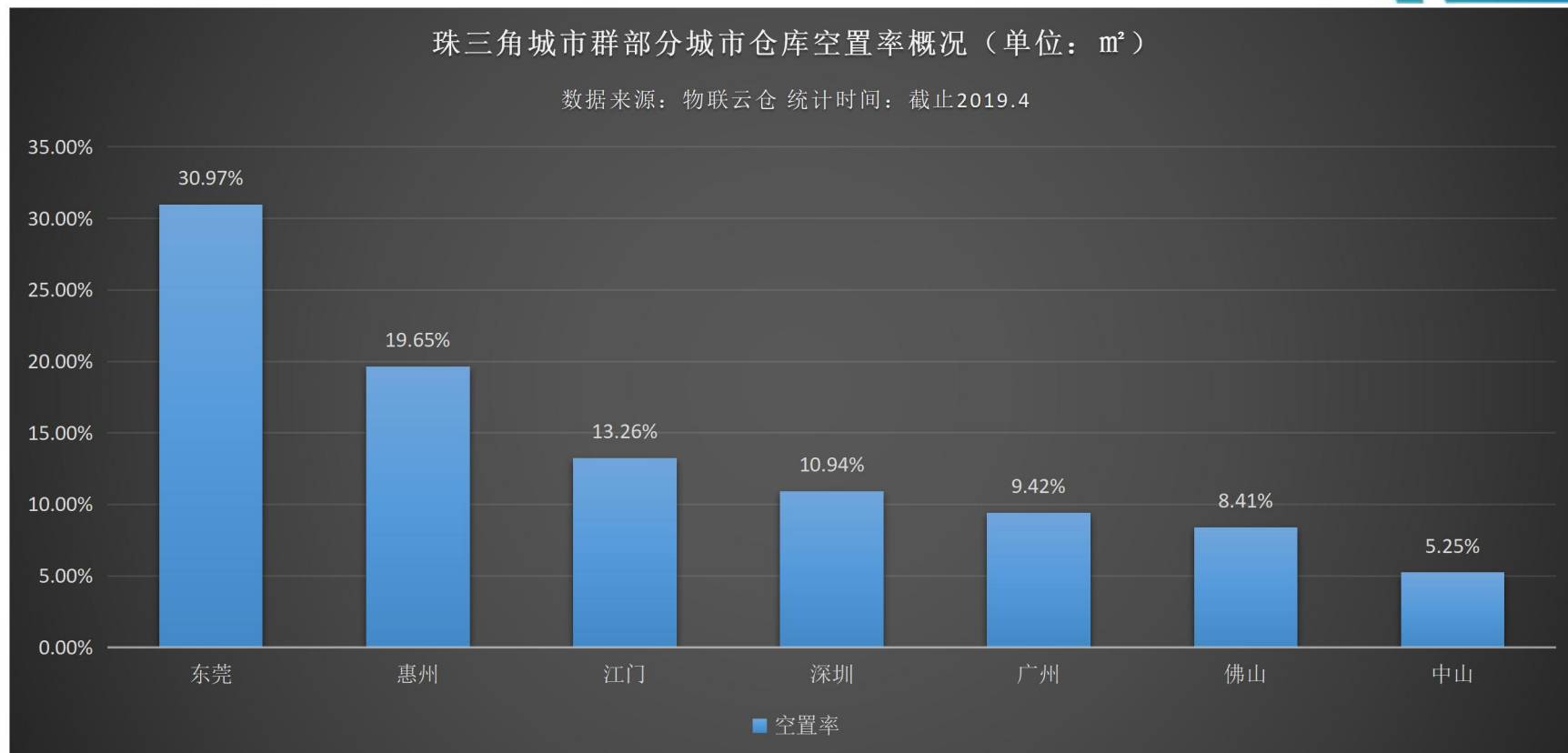


3、冷库租金分析

根据物联云仓在线仓库数据显示，截至2019年4月，珠江三角洲城市群冷库平均租金为83.36元/m²·月。冷库主要集中在广州、东莞地区，其中，广州冷库平均租金为88.10元/m²·月，东莞冷库平均租金为89.25元/m²·月。

（三）珠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4月，珠三角城市群仓库可租面积为4,400,453 m²，平均空置率为16.73%。其中，东莞地区仓库空置率最高，高达30.97%，仓库资源供大于求；中山、佛山、广州地区仓库空置率最低，均低于10%，仓库资源基本能满足当地需求。



二、珠三角城市群仓储市场发展特点

1、仓储用地减量，仓储成本上涨

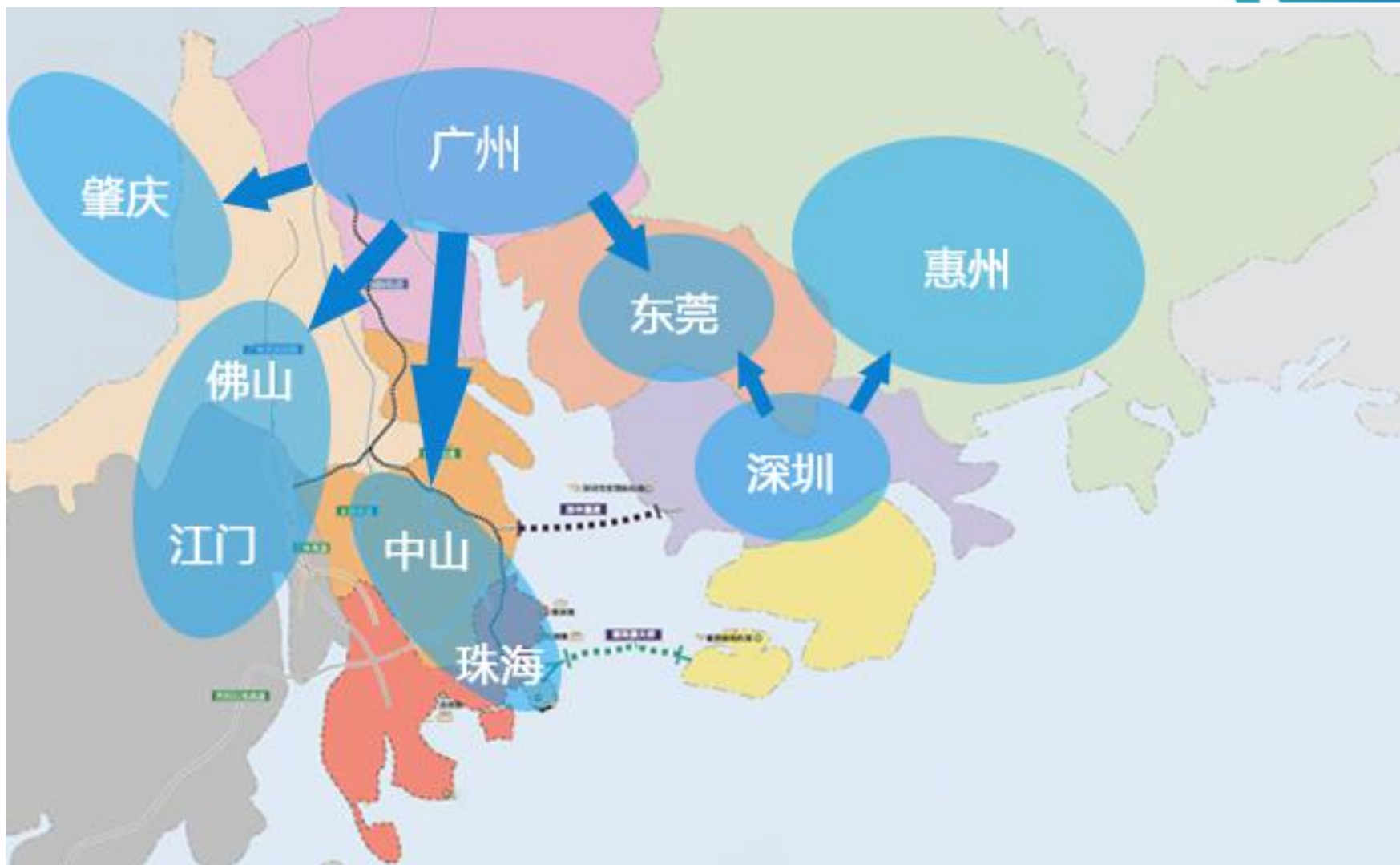
随着近年珠三角城市群区域交通的迅速发展，第三方物流和仓储业也突飞猛进，仓库租赁需求不断增加，同时由于城市群内一线城市规划扩展，仓储用地供应逐年减量，城市群内一线城市（以广州、深圳为典型代表）仓库一库难求，仓库租金也水涨船高，企业仓储成本上涨。

2、仓库供需不匹配，仓库空置差异大

从上文数据中我们不难看出，广州、深圳、佛山等地一库难求，未来随着电商和第三方物流的发展，仓库资源紧缺的现状也会随之加剧，而东莞地区仓库却过剩，仓库资源使用效率低下。同时，因为仓储物流业在政府前期规划和招商方面未得到足够重视，造成珠三角城市群市场上定位高端、规划优质的物流项目供应相对不足，现存仓库质量与数量参差不齐。

3、仓库需求外溢，东莞、佛山等周边城市倍受投资者青睐

随着广州、深圳等一线城市仓库资源紧缺且仓库租金居高不下，不少物流电商企业转向更多供应和更低租金的东莞、惠州、佛山以及周边其他城市寻求合适仓源。同时由于广州、深圳物流地产企业拿地困难，拿地成本高，物流地产商和区域型开发商也转站东莞、惠州、佛山以及周边其他城市投资建设仓库。



三、从《广东省现代物流业发展规划（2016-2020年）》看珠三角城市群仓储市场发展

1、仓库竞争加大，仓库资源将逐渐集中化

广东省政府支持物流仓储企业做大做强，同时鼓励物流企业通过投资并购、资产重组、强强联合、战略协作、企业联盟等方式，这都将进一步提高物流仓储资源集约度和市场集中度。

2、政府推进物流技术装备现代化，仓储业智能化水平将进一步提升

政府鼓励物流企业加强先进仓储配送技术应用，支持企业建设智能化立体仓库，围绕产品可追溯、在线调度管理、智能配货等重点环节，推动机器人、货物跟踪定位、二维码、无线射频识别、集成传感、可视化、移动信息服务、导航集成系统等技术在物流领域应用，提升仓储、运输、分拣、包装等作业效率和仓储管理水平。

3、“绿色仓储”成珠三角城市群仓储业发展主题

政府引导仓储物流企业增强节能环保意识，广泛应用绿色环保的新型物流技术、装备，加快建立绿色物流运作和评估标准体系，研究制定物流设备能耗和排放检测、认证制度。

4、货运枢纽型、商贸服务型、生产服务型、口岸服务型、综合服务型物流园区以及粮食物流园区将得到快速发展，珠三角城市群仓储面积将进一步扩大

广东省政府鼓励依托综合交通枢纽发展货运枢纽型物流园区及航空快件中心，做大公路港、海港、空港及高铁港物流；支持在专业（批发）市场、城市商圈发展商贸服务型物流园区，提供仓储配送、展示贸易、电子商务、金融保险等一体化综合商贸物流服务；鼓励制造业集聚区发展生产服务型物流园区，为制造业提供采购分销、库存管理、物料计划、流通加工、运输分拨、报关报检、产品回收等全程供应链物流服务；支持依托口岸、海关特殊监管区域及保税监管场所等发展口岸服务型物流园区；鼓励发展

综合服务型物流园区，提供多种物流服务，满足产业发展需求。同时，加快粮食物流园区建设。

5、政府鼓励发展冷链网络，冷库市场迎发展机遇

广东省政府将着力发展农产品冷链物流，统筹建设以珠三角地区为枢纽，跨区域、全覆盖的全省农产品冷链物流网络。推进冷链物流基础设施建设，重点建设一批农产品大型储备冷库以及田头冷库。

以上就是关于珠三角城市群仓储市场分析，不难总结出整个珠三角城市群仓储市场以广州、深圳为中心，但是随着两城市仓储成本提高，拿地困难，东莞、惠州、佛山等地受到租户和仓库开发商青睐。未来珠三角城市群仓储市场走向如何我们拭目以待。