

# 北京

# 2020年中国城市仓储市场报告

# 目录

CONTENTS

01

北京市宏观经济背景

02

北京市仓储市场概况

03

北京市仓储子市场情况分析

01

---

# 北京市宏观经济背景

## 1.1 北京市宏观经济环境

### 地区生产总值

在“集聚资源求增长”向“疏解功能谋发展”转型政策大背景下，北京市近五年GDP总量稳步增长，年均GDP总量达2.8万亿元，GDP增速有所放缓，年均增速约为6.6%。

### 社会消费品零售总额

北京市近五年社会消费品零售总额均突破1万亿元，年均增长5.2%。北京市作为我国消费大市，近五年消费对经济增长贡献率均超30%，均高于投资贡献率，消费对经济增长的支撑作用持续强化，成为拉动经济增长的主要力量。

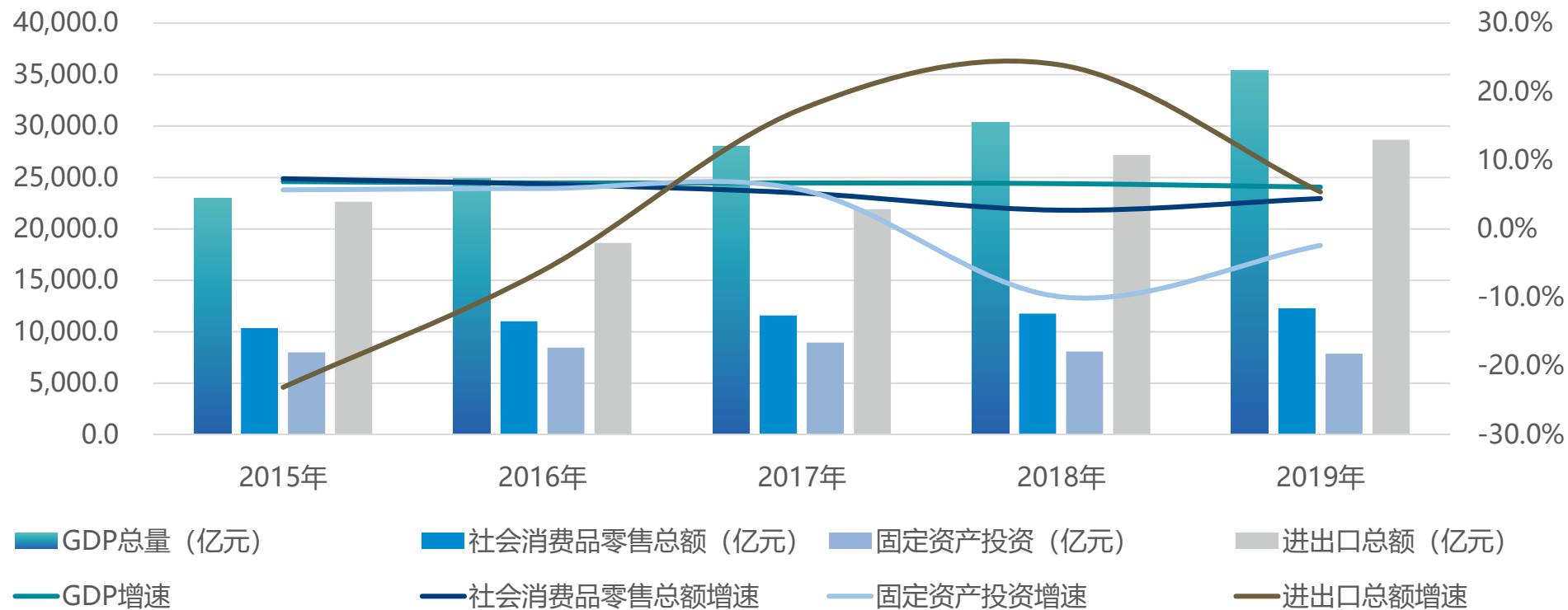
### 固定资产投资

近五年北京市投资对经济增长带动力度逐渐下降，2015年至2017年北京市固定资产投资增速平稳，年均增长5.8%；2018年至2019年固定资产增速下滑，其中基础设施投资、交通运输领域投资增速下降明显。同时，近年北京市政府不断优化投资结构，投资重点转向生态、民生、科技创新领域。

### 进出口总额

2015年至2018年北京市对外贸易高速增长，出口对经济增长的贡献率逐年攀升，2018年进出口总额更是达到近五年最高峰，增速突破23.9%，高于全国14.2个百分点，增速位列全国第一。2019年受国际贸易环境影响，增速有所回落，出口对经济增长的贡献率也大幅下降。

## 2015-2019年北京市各项经济宏观指标走势



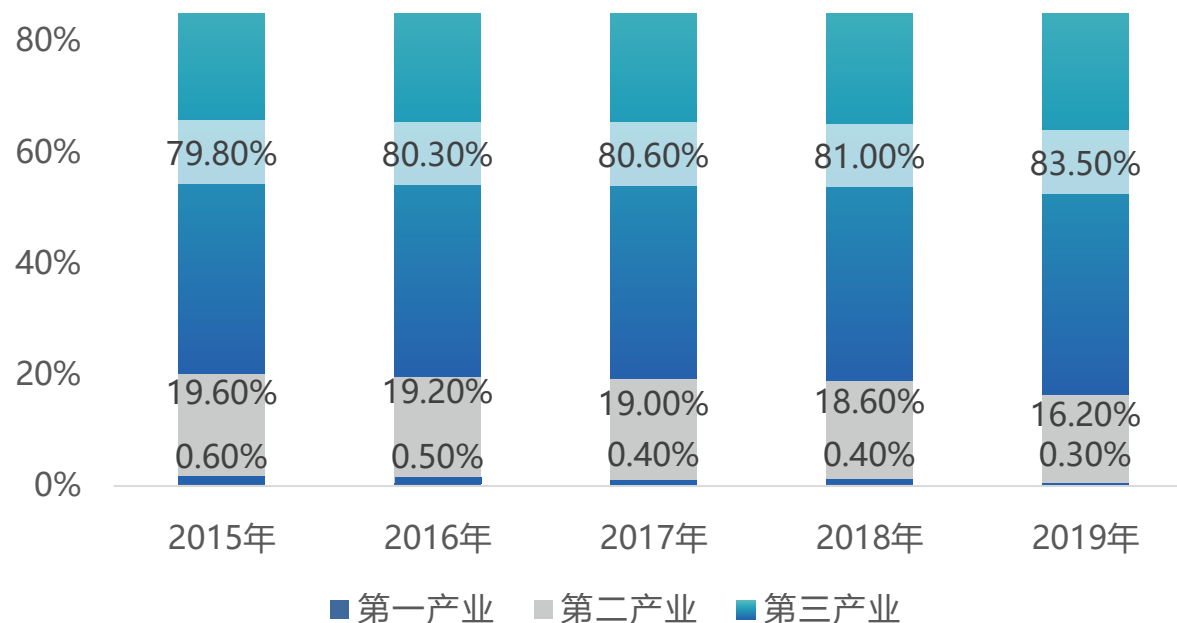
数据来源：北京市各年度国民经济和社会发展统计公报，物联网云仓数据研究院整理

## 1.2 北京市产业结构及重点产业布局

### 产业结构

- 从北京市近五年三大产业占比来看，第一、二产业占比逐渐下降，第三产业占比均超70%，且占比逐年提升，拥有绝对优势。随着三大产业占比的变化，北京市产业逐渐从价值链低端向高端发展，产业结构逐渐走向完善。

2015-2019年北京市产业结构比例走势

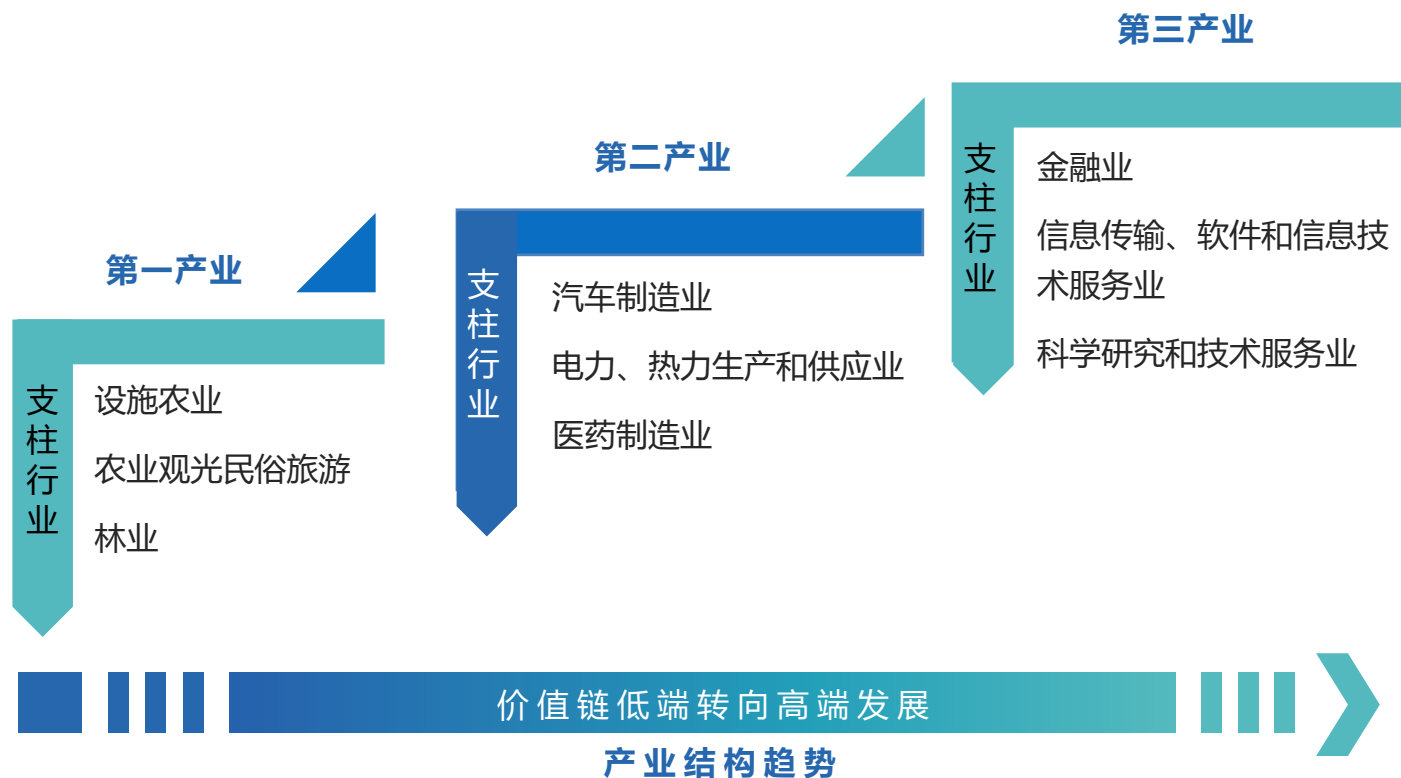


数据来源：北京市各年度国民经济和社会发展统计公报，物联网云仓数据研究院整理

## 重点产业布局

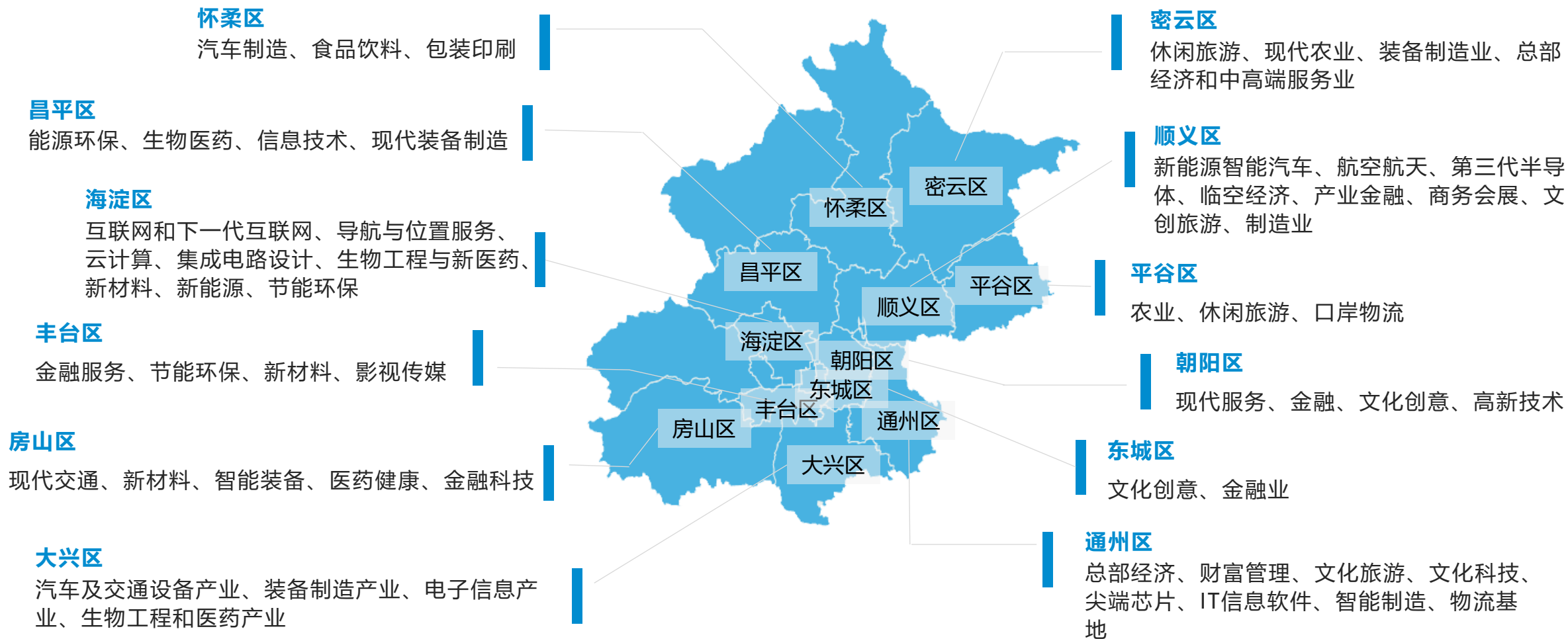
- 电力、热力生产和供应业、汽车制造业、医药制造业、金融业、信息传输、软件和信息技术服务业以及科学研究和技术服务业是北京市当前的六大支柱产业。据北京市近年发布的《北京市新增产业禁限目录》显示，低端产业被加快疏解，“高精尖+低能耗”成为北京市产业发展的核心。未来无疑会有更多高精尖企业入驻北京市，而这些企业都对配备的仓库具有更高的标准，这将推动北京仓储业进一步升级优化。

## 北京市三大产业核心支柱行业分布



图片来源：物联云仓数据研究院

## 北京市重点产业布局



图片来源：物联云仓数据研究院



## 1.3 北京市基础设施情况

### 公路

- 北京市已经形成以高速公路为龙头，国道、市道为骨架，区、乡道为支脉的公路网络系统。同时为推动京津冀一体化发展，疏解北京非首都功能和产业升级转移需要，北京市加强了与周边省市，如河北省和天津市部分高速公路建设和规划。

### 铁路

- 北京市是中国铁路网的中心之一，铁路干线主要呈现向外部辐射状，有京广、京沪、京九、京津、京哈、京通、京包、京原等线路。

### 航空

- 北京市拥有两个大型国际机场，可满足北京市物流发展对航空运输的需求。首都国际机场是全球规模最大的机场之一，距北京市中心20公里；大兴国际机场是大型国际枢纽机场，距北京市中心40公里，距离天津市中心约为80公里。

### 北京市基础设施分布情况



图片来源：物联云仓数据研究院

02

---

# 北京市仓储市场概况

## 2.1 北京市现有仓源体量、特点和新增供应

### 现有仓源体量及结构特点

- 据物联云仓在线仓库数据显示，截至2020年7月，北京市现有仓源总面积为655.62万 $m^2$ ，其中普通仓面积约598.52万 $m^2$ ，约占总面积的91.29%；冷库面积约39.93万 $m^2$ ，约占总面积的6.09%。普通仓中，一般普通仓占比约为74.30%；高标仓占比约为25.70%。当前，北京高标仓总体仍供不应求，尤其是一些热点地区，如亦庄经济技术开发区周边，首都机场周边等。冷库供应也相对不足，近年基本处于供不应求状态，但2020年受经济大环境影响，2020年上半年北京市场出现部分冷库空置。

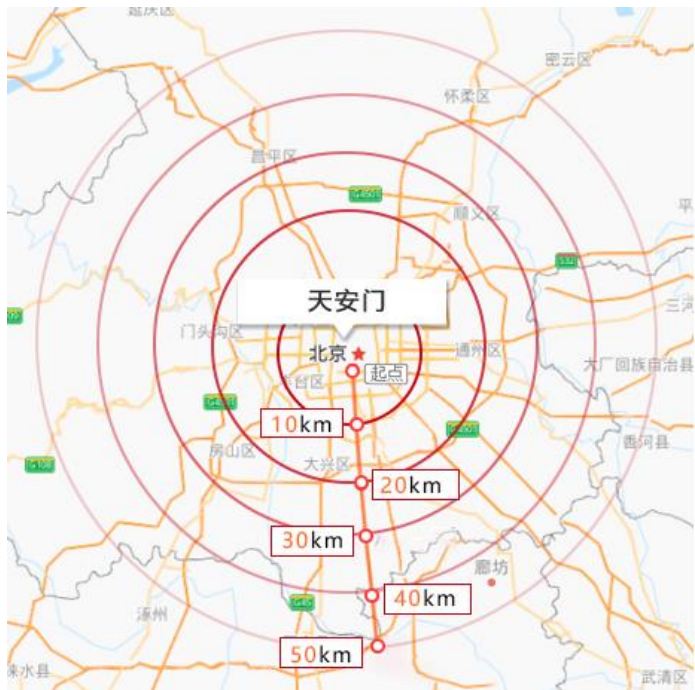
2020年北京市仓源结构分布图



数据来源：物联云仓 数据统计时间：截至2020年7月

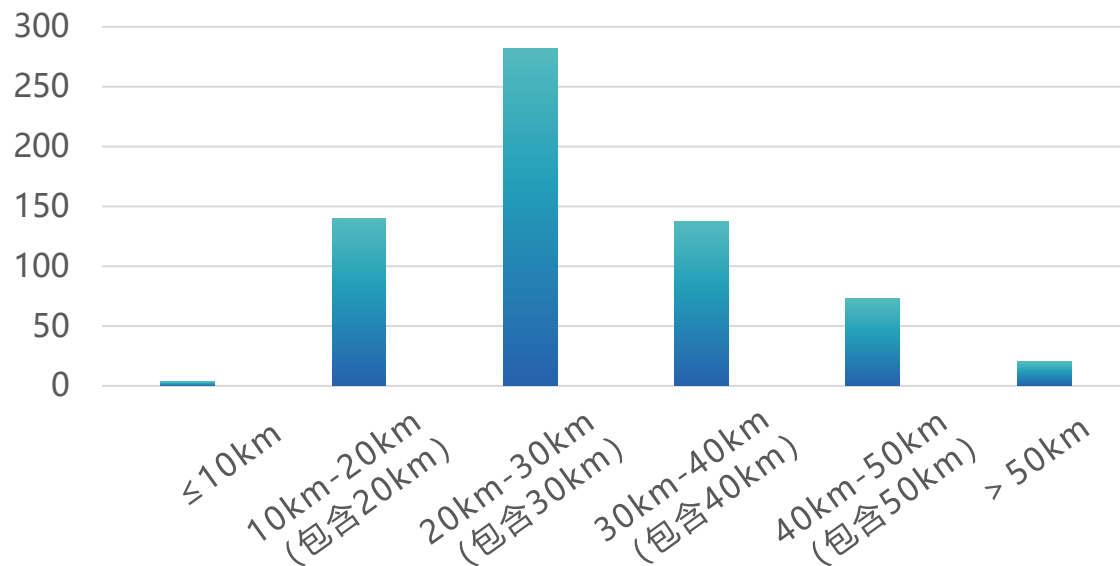
## 现有仓源分布特点

- 以天安门为参照，按照距离10km、20km、30km、40km以及50km为半径统计，据物联云仓在线仓库数据显示，截至2020年7月，北京市超42.94%的仓源基本集中在距离天安门20km至30km的范围内；超20%左右的仓源基本集中在距离天安门10km至20km或30km至40km的范围内；10km以内和50km以外仓源相对较少，仅占3%左右。



### 2020年北京市仓源分布情况

(单位：万 m<sup>2</sup>)



数据来源：物联云仓 数据统计时间：截至2020年7月

## 现有仓源规模特点

- 据物联云仓在线仓库数据显示，截至2020年7月，北京市单个项目面积规模小于等于1万 $m^2$ 的项目数超过47%，单个项目面积规模大于等于3万 $m^2$ 的项目数仅占17%左右。

### 2020年北京市各仓源项目规模分布情况

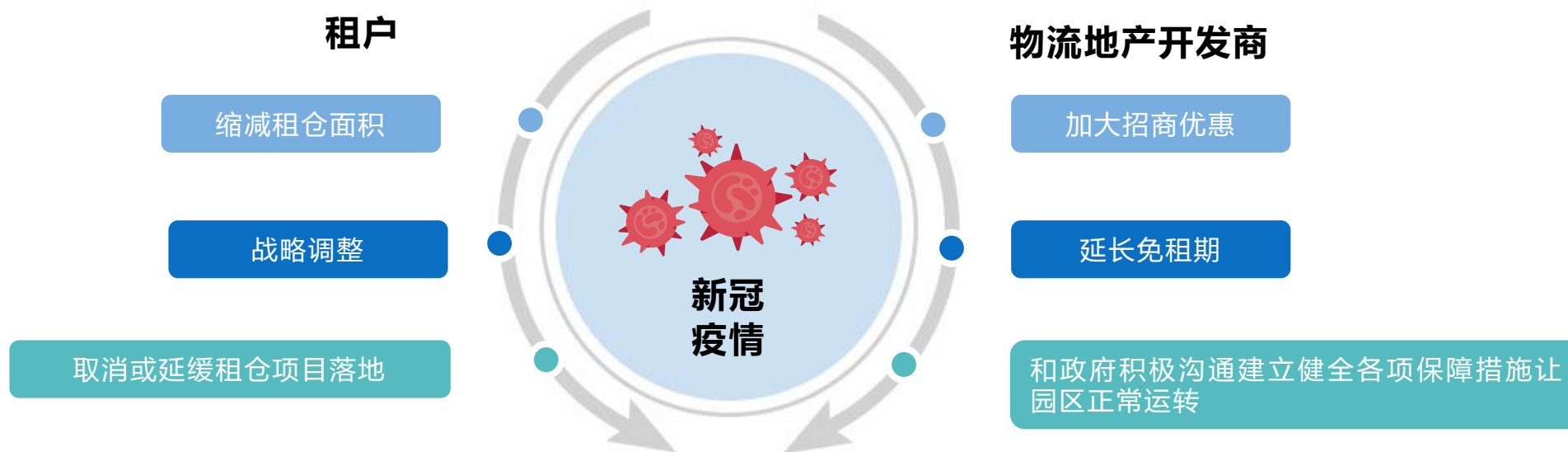
单个项目面积规模 (万 $m^2$ )	$\leq 1$	1-2 (包括2万 $m^2$ )	2-3 (包括3万 $m^2$ )	3-4 (包括4万 $m^2$ )	$> 4$
项目个数所占比例	47.73%	22.08%	12.01%	6.82%	11.36%

数据来源：物联云仓 数据统计时间：截至2020年7月

## 2020年新增供应

- 2020年第一季度北京顺义空港物流基地ACL（8.00万 $m^2$ ）仓储项目正式交付，其他项目受疫情影响，大多交付延期。由于2020年6月北京新冠疫情再次复发，2020年下半年大部分物流园区项目交付或将继续延期。预估相较去年，2020年新增仓库总量或将有明显下降。

## 2020年北京市仓储租赁行业应对新冠疫情影响措施



图片来源：物联云仓数据研究院

## 2.2 北京市普通仓租金和空置率情况

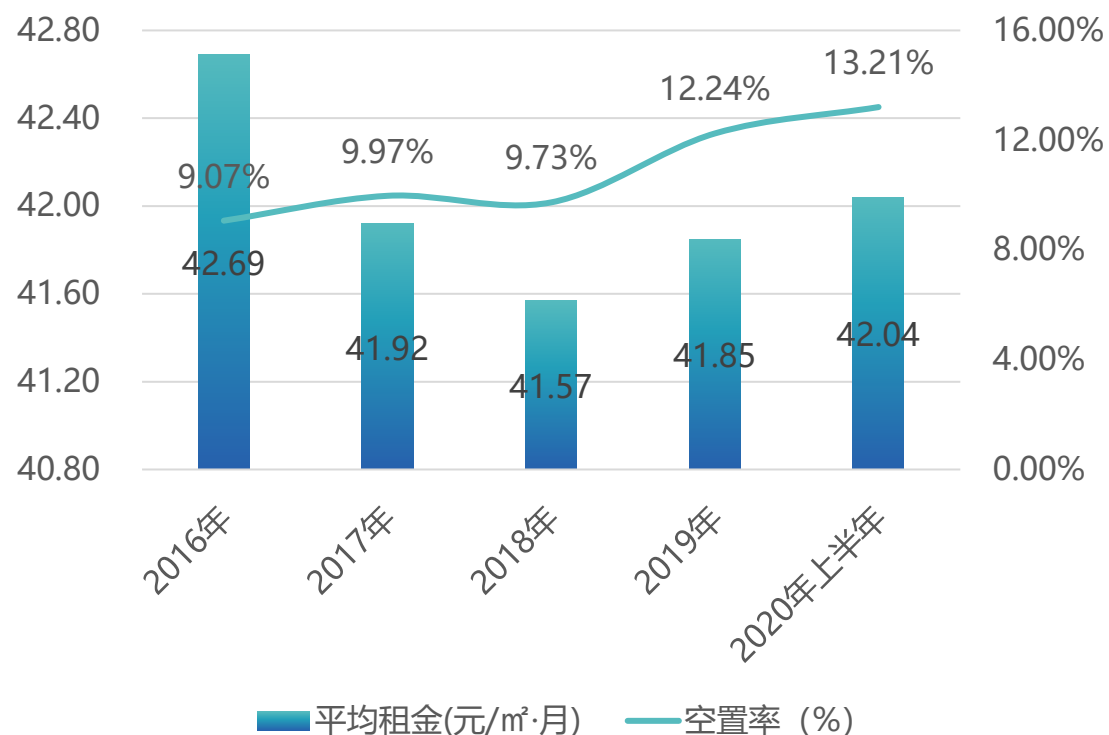
### 普通仓租金

- 据物联云仓在线仓库数据显示，2020年上半年北京市普通仓平均租金为42.04元/m<sup>2</sup>·月，较2019年年底变化不大。预估2020年下半年北京市普通仓租金将继续保持稳定，部分仓储项目租金或将下调。

### 普通仓空置率

- 据物联云仓在线仓库数据显示，2020年上半年北京市普通仓平均空置率为13.31%，较2019年年底有所上涨，主要受新冠疫情影响，部分租户收缩租仓面积、延缓或暂停租仓项目。预估2020年下半年北京市普通仓平均空置率总体将保持平稳，部分仓储项目空置率略高。

2016年-2020年上半年北京市普通仓租金和空置率走势



数据来源：物联云仓 数据统计时间：截至2020年7月

## 2.3 北京市一手仓储用地成交情况

### 2015年-2020年上半年北京市一手仓储用地成交明细

宗地位置	宗地名称	面积 (万m <sup>2</sup> )	地块用途	受让单位	成交价 (万元)	成交时间
通州区马驹桥镇	北京通州物流基地YZ00-0606-0015地块W1物流用地	12.51	W1物流用地	北京北建通成国际物流有限公司	16,971.359	2015/11/3
通州区马驹桥镇	北京通州物流基地YZ00-0606-0019地块W1物流用地	13.31	W1物流用地	北京北建通成国际物流有限公司	20,017.4885	2015/11/3
顺义区天竺综合保税区(即顺义新城第26街区南部)	顺义区天竺综合保税区3-4(C12地块局部)W2普通仓储用地	3.59	W2普通仓储用地	经纬供应链管理(北京)有限公司	11,547.52	2017/5/4
北京天竺综合保税区	顺义区新城第26街区C-19(网内8号地)W2普通仓储用地	4.52	W2普通仓储用地	北京天保宏远物流发展有限公司	13,943.25	2017/4/24

#### 成交总量

- 据北京市自然资源与规划局近五年土地成交公示统计，2015年至2020年上半年北京市一手仓储用地成交总量约33.93万m<sup>2</sup>。

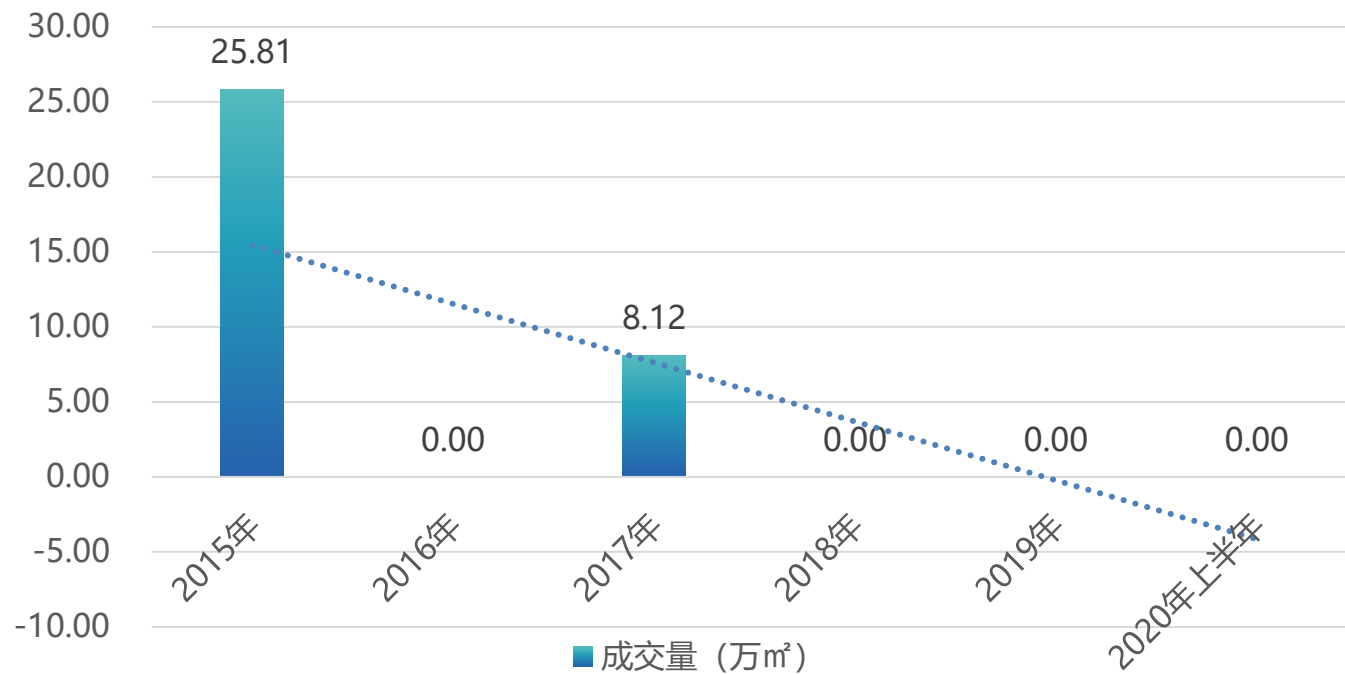
数据来源：北京市自然资源与规划局，物联云仓数据研究院整理



## 成交时间

- 2015年至2020年上半年北京市一手仓储用地成交总量呈逐年下降趋势，2015年和2017年是成交高峰值，其他年份均无成交记录。近年北京为落实国家关于严格控制新增建设用地政策，坚持拆多供少，以拆定供（年度土地供应和减量相挂钩），逐步“瘦身”的土地政策是导致近五年仓储用地成交量逐年减少的重要原因。

### 2015年-2020年上半年北京市仓储用地成交量统计

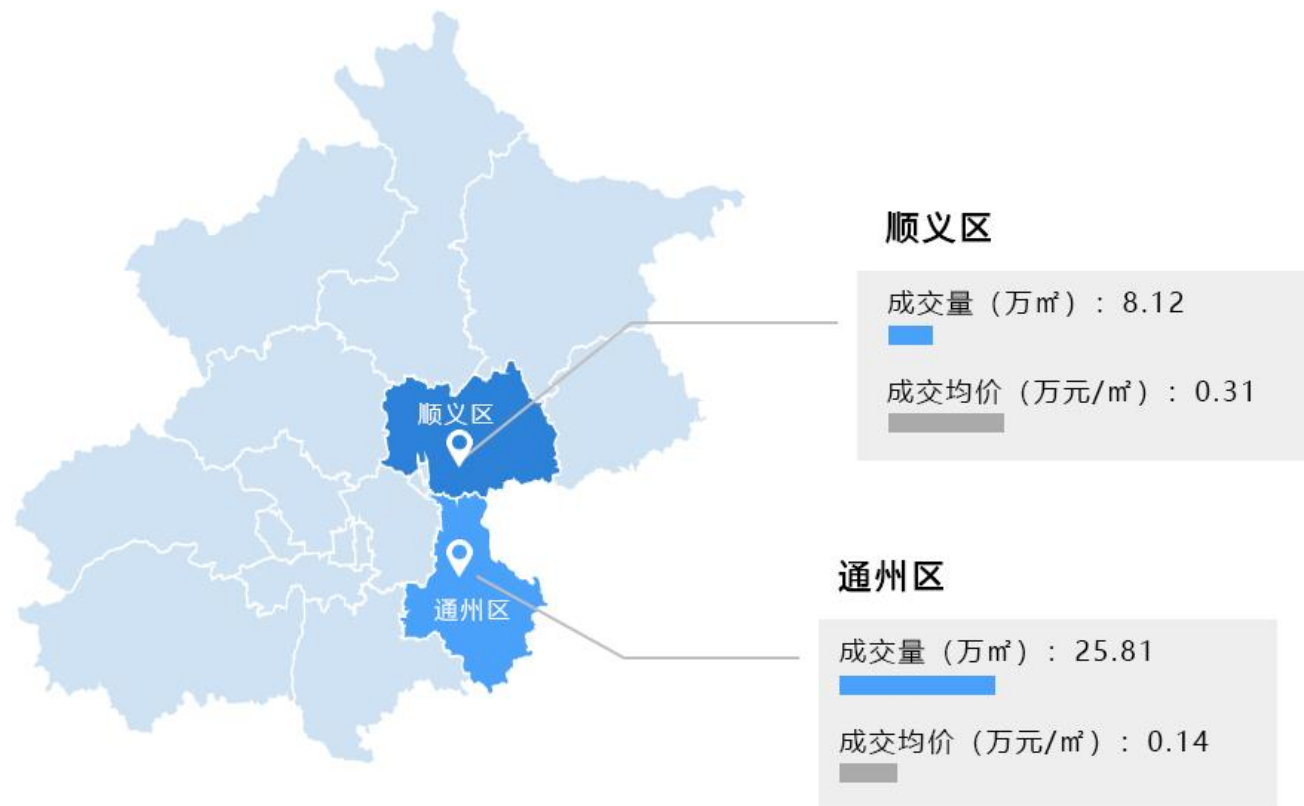


数据来源：北京市自然资源与规划局，物联云仓数据研究院整理

## 2015年-2020上半年北京市仓储用地成交区域及成交价格分布

### 成交区位和价格

- 2015年至2020年上半年北京市一手仓储用地成交主要集中在通州区马驹桥镇（76.07%）、顺义区天竺综合保税区（23.93%），其他区域均无仓储用地成交。成交价格方面，2015年至2020年上半年北京市一手仓储用地总体成交均价为0.18万元/m<sup>2</sup>，其中通州区总体成交均价为0.14万元/m<sup>2</sup>，顺义区总体成交均价为0.31万元/m<sup>2</sup>。



数据来源：北京市自然资源与规划局，物联云仓数据研究院整理

## 2020年工矿仓储用地供应计划

- 2020年全市建设用地计划供应总量3,710公顷，与去年基本持平，其中工矿仓储用地130公顷，相比去年有小幅上升。2020年工矿仓储用地供应仍集中在经开区（47.69%）、大兴区（33.85%）、通州区（8.46%），相较去年供地计划，大兴区工矿仓储用地供应面积翻一番，经开区供地面积亦有上涨，通州区作为城市副中心今年也有少量工矿仓储用地入市。

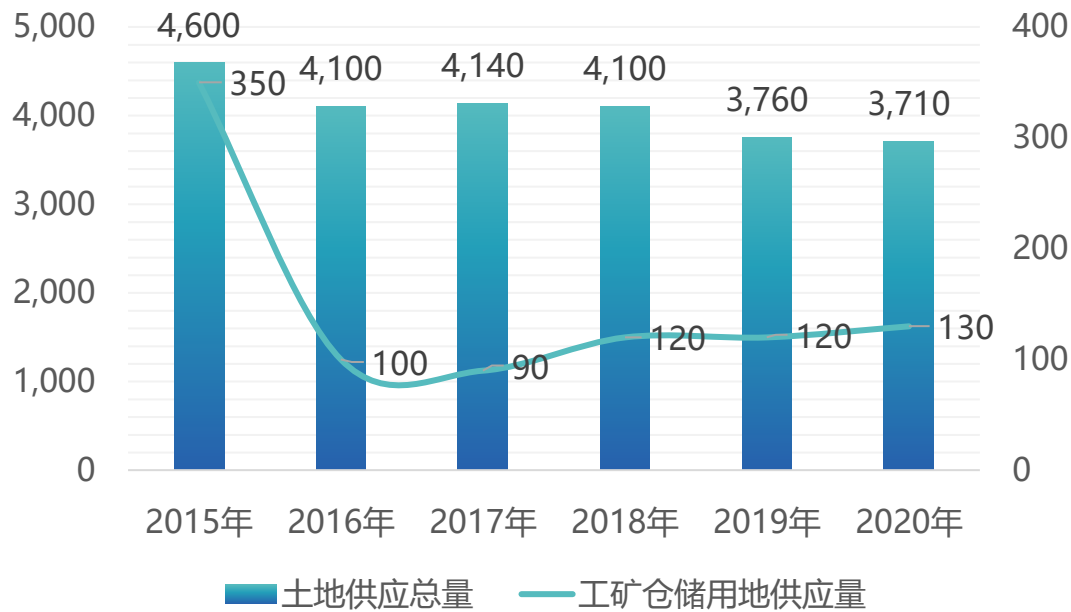
北京市2020年度建设用地供应计划用途结构表（单位：公顷）

总计	交通运输用地	水域及水利设施用地	特殊用地	公共管理与公共服务用地	产业用地				住宅用地						
					合计	研发用地	工矿仓储用地	商服用地	合计	产权类住宅用地				租赁类住宅用地	
										小计	年度入库任务	供应下限 (含共有产权房)	定向安置房用地 (含棚户区改造用地)		中央军队用地
3,710	1,600	30	20	650	410	180	130	100	1,000	870	600	300	210	60	130
100%	43.1%	0.8%	0.5%	17.5%	11.1%				27.0%	23.5%				3.5%	

备注：“工矿仓储用地”概念出自各地年度建设用地供应计划，具体包括工业、采矿、仓储业用地。

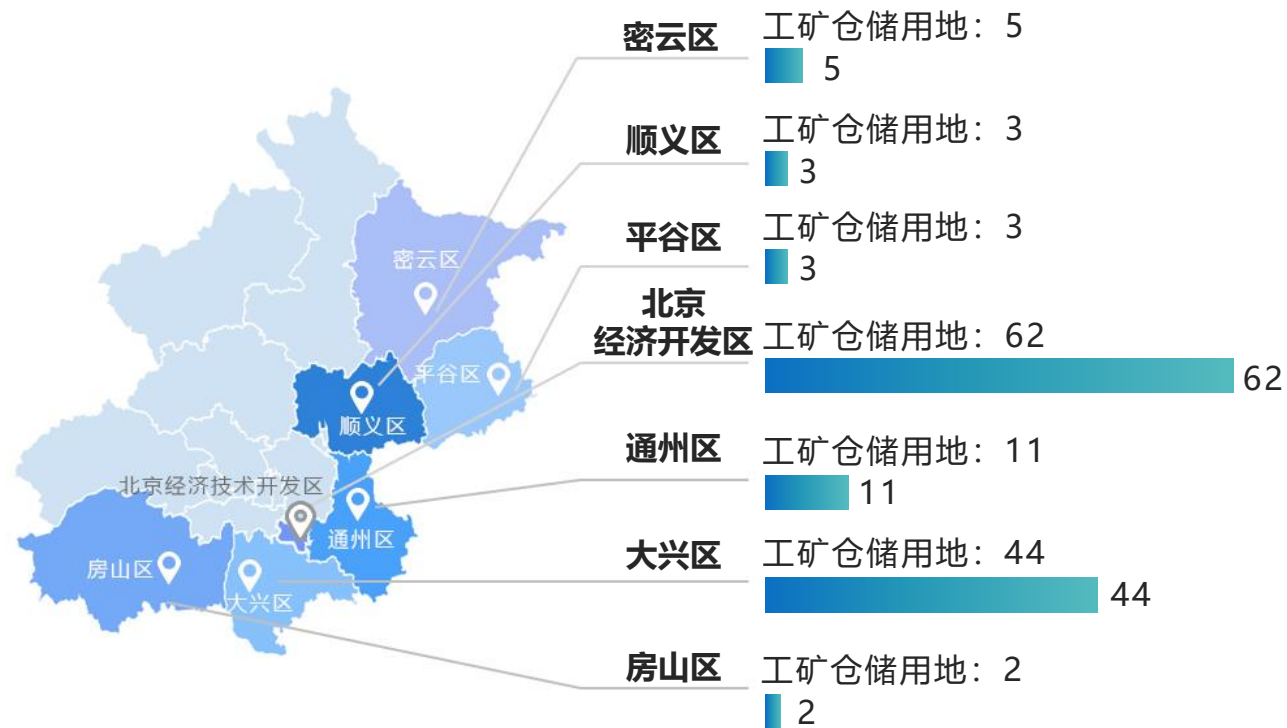
信息来源：《北京市2020年度建设用地供应计划》

### 2015-2020年北京工矿仓储用地供应 (单位：公顷)



数据来源：历年北京国有建设用地供应计划，物联网云仓数据研究院整理

### 北京市2020年度工矿仓储用地供应计划区域分布 (单位：公顷)



信息来源：《北京市2020年度建设用地供应计划》，物联网云仓数据研究院整理

## 2.4 北京市仓储业未来流向

- 近年来对于以构建“高精尖”经济结构为目标的北京而言，传统的仓储业显得格格不入，自2015年起，仓储业就被列入北京市限制产业之列。同时，随着北京市非首都功能疏解政策的逐步推进，北京物流功能将渐渐弱化，距离北京较近的廊坊、天津、唐山、保定、石家庄成为承接北京外溢仓储需求的主要城市，其中，天津有成为华北地区仓储物流中心的趋势。

北京市仓储业未来流向走势图



图片来源：物联云仓数据研究院

2015年至今北京市仓储业相关政策汇总

时间	政策	主要内容
2015年8月	《北京市新增产业禁止和限制目录（2015版）》	禁止新建和扩建未列入相关专项规划的物流仓储设施。
2018年3月	《建设项目规划使用性质正面和负面清单》	仓储物流业在北京全境内均被列在负面清单中。
2018年1月	《北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策的意见》	北京市在试点区域内实行弹性年期出让，除了特殊情况，土地流转年限缩短到20年以内。政策目的在于为了控制和降低土地使用成本，为一些北京市正在大力推广的“高精尖”产业发展提供有力保障。
2018年9月	《北京市新增产业禁止和限制目录（2018版）》	禁止三环路内新建和扩建物流仓储设施。

信息来源：物联云仓数据研究院整理

## 北京非首都功能疏解与承接情况

2014

下决心疏解非首都核心功能。

2015

发布修订新增产业的禁止和限制目录，不予办理的工商登记业务累计1.3万件；关停退出一般制造业和污染企业1006家，退出低端市场228家。

2016

严格实施新增产业禁止和限制目录，累计不予办理登记业务1.64万件。关停退出一般制造业和污染企业335家，疏解各类商品交易市场117家。

2017

区域性批发市场疏解基本完成。

2018

分类细化修订新增产业禁止和限制目录，退出一般制造业企业656家，疏解提升市场和物流中心204个，拆违腾退土地6828公顷。

2019

退出一般制造业企业399家，疏解提升市场和物流中心66个，拆除违法建设腾退土地5706公顷，新生违建、地下空间违规住人、“散乱污”企业、占道经营等基本实现动态清零。

2020

继续推进一般制造业企业、区域性专业市场和物流中心疏解，拆除违法建设腾退土地4000公顷以上。

承接  
平台

### 现代制造业平台 20个

廊坊经济技术开发区  
北京亦庄永清高新技术产业开发区  
天津经济技术开发区  
天津滨海新区临空产业区  
天津华明东丽湖片区  
天津北辰高端装备制造园  
天津津南海河教育园高教园  
沧州渤海新区  
沧州经济开发区  
天津西青南站科技商务区  
保定高新技术产业开发区  
石家庄高新技术产业开发区  
石家庄经济技术开发区  
邯郸经济技术开发区  
邢台经济技术开发区  
唐山高新技术产业开发区  
秦皇岛经济技术开发区  
京津州河科技产业园  
固安经济开发区  
衡水工业新区

### 现代农业合作平台 3个

涿州国家农业高新技术产业开发区  
京张坝上蔬菜生产基地  
京承农业合作生产基地



### 协同创新平台 15个

武清京津产业新城  
未来科技城京津合作示范区  
武清国家大学创新园区  
邯郸冀南新区  
邢台邢东新区  
石家庄正定新区  
保定一中关村创新中心  
白洋淀科技城  
宝坻京津中关村科技城  
曹妃甸循环经济示范区  
中关村海淀园秦皇岛分园  
北戴河生命产业创新示范区  
霸州经济开发区  
衡水滨湖新区  
清河经济开发区

### 服务业平台 8个

保定市白沟新城  
廊坊市永清临港经济报税商贸园区  
石家庄市乐城·国际贸易城  
沧州市明珠商贸城  
香河万通商贸物流城  
邢台邢东产城融合示范区  
静海团泊健康产业园  
燕达国际健康城

图片来源：物联云仓数据研究院

03

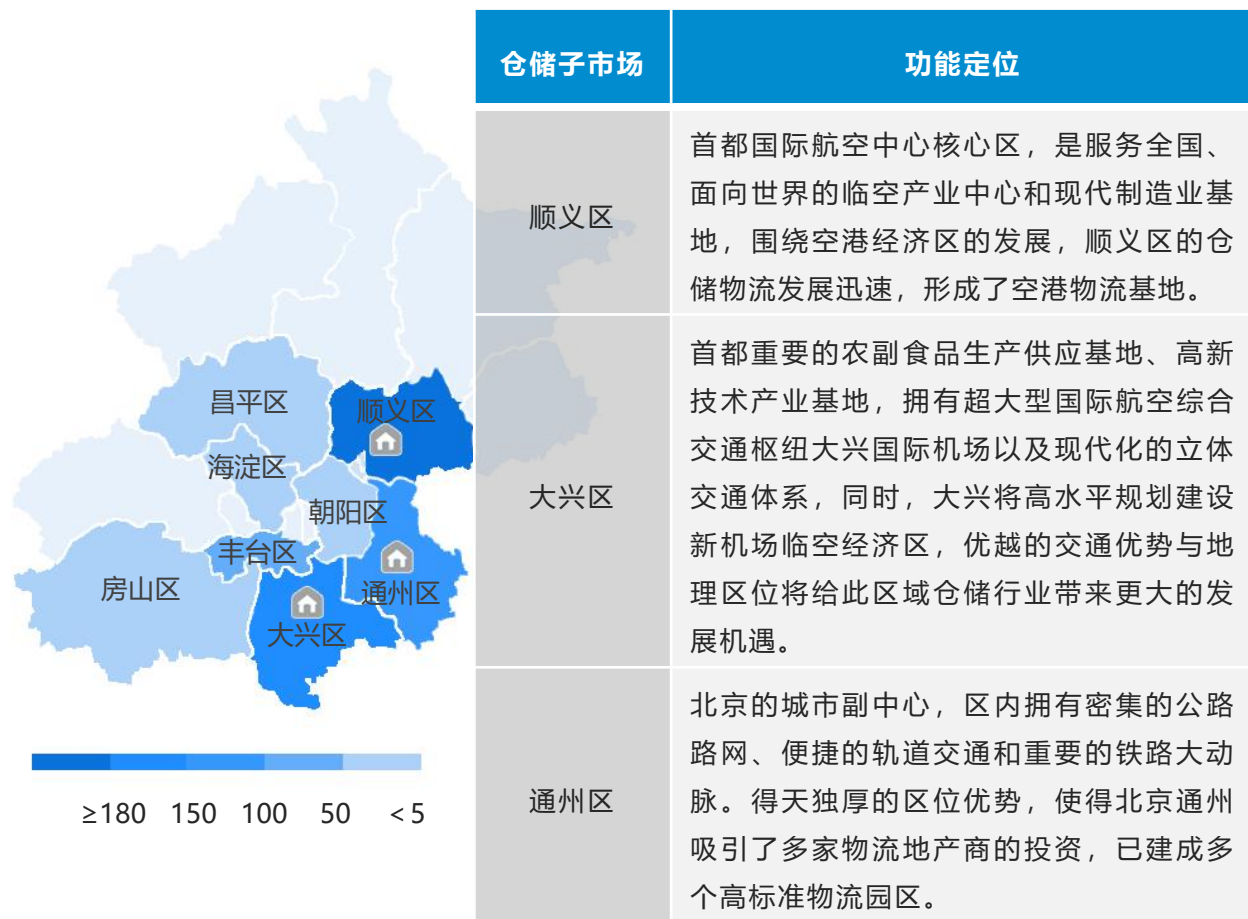
---

# 北京市仓储子市场情况分析

### 3.1 北京市仓储子市场划分

- 据物联云仓在线仓库数据显示，北京市顺义区、大兴区、通州区都集中着大量物流仓储设施。当前北京市物流仓储设施分布符合《北京“十三五”时期物流发展规划》重点打造顺义空港基地、通州马驹桥物流基地、大兴京南物流基地、平谷马坊物流基地四大物流基地的发展目标。
- 顺义空港基地重点加快完善国际物流及快递类包裹集散功能，打造北京内外贸及国际电子商务中心。通州马驹桥物流基地突出承接朝阳口岸功能，与天津口岸经营主体通过项目资金互投，利用经济纽带促进口岸合作。大兴京南物流基地充分利用区位优势，着力发挥京津冀区域联动功能，打造成为京津冀一体化的重要物流枢纽。平谷马坊物流基地以“口岸+冷链+交易”为核心，建设保障首都、协同津冀的“特色口岸”型商贸流通节点，打造北京国内贸易与跨境电子商务融合发展的创新示范区和服务品牌。

2020年北京市仓储设施区域分布及仓储子市场功能定位



数据来源：物联云仓 数据统计时间：截至2020年7月



## 3.2 北京市各仓储子市场开发商分析

- 从2000年外资大型专业物流地产开发商进入中国，北京市成为其重点布局城市之一，由于实力雄厚、进入市场较早，这些大型专业物流地产开发商占据了北京仓储市场半壁江山，其中以普洛斯为典型代表。相较之下，由于入市较晚加之北京仓储用地地价高、拿地困难，国有企业（如中外运、祥龙等）、电商企业（如苏宁、菜鸟等）占据仓储市场比重较低。同时，在北京疏解非首都功能的政策限制下，北京仓储业发展空间逐渐收窄，近年不少大型专业物流地产开发商开始转向北京周边拿地建仓，如天津、廊坊等，但是由于2020年受疫情影响，天津、廊坊等热门承接地仓库租金都有所下降，未来北京物流地产开发商向北京周边转移的战略布方向暂不明朗，有待观察。

2020年北京市仓储子市场代表开发商情况

仓储子市场	物业类型	类型占比 (%)	主要业主方经营类型及代表开发商
顺义区	高标仓	40.66%	· 大型专业物流仓储设施开发商：GLP、ACL、嘉民、安博等 · 终端物流用户：宝供、宅急送、鸿讯、嘉里大通等（仓库面积较小，3,000-30,000㎡区间）等 · 本地开发商：林吉等
	一般普通仓	53.83%	
	厂房	5.52%	
通州区	高标仓	28.27%	· 大型专业物流仓储设施开发商：GLP、易商、北建通成等 · 终端物流用户：苏宁、华润、中外运华北物流、祥龙物流、兴贸、一商兰枫叶等 · 本地开发商：北京佳之兴物流等
	一般普通仓	64.77%	
	厂房	6.96%	
大兴区	高标仓	11.33%	· 大型专业物流仓储设施开发商：GLP、百利威等 · 终端物流用户：北京祥龙京南昌达物流有限公司等 · 本地开发商：北京宏大伟业物流有限公司（丁戊类）、北京世纪基业储运有限公司等
	一般普通仓	79.02%	
	厂房	9.65%	

数据来源：物联云仓 数据统计时间：截至2020年7月

### 3.3 北京市各仓储子市场普通仓租金、空置率分析

- 由于受新冠疫情反复影响，北京2020年下半年仓储市场或将持续低迷趋势，顺义区、通州区、大兴区普通仓租金将继续维持稳定，但是部分租户或因资金影响，将实行战略调整，出现减租或退租的情况，三地空置率或将有所上升。

2020年北京市仓储子市场普通仓总量、租金、空置率情况

区域	现有普通仓存量 (万m <sup>2</sup> )	指标 (普通仓)		2020年下半年趋势研判		2020年下半年供需状态研判
顺义区	99.92	平均租金 (元/m <sup>2</sup> ·月)	41.25	—	基本持平	供需平衡
		空置率	21.27%	▲	略有上升	
通州区	89.14	平均租金 (元/m <sup>2</sup> ·月)	35.87	▼	略有下降	供需平衡
		空置率	7.09%	▲	略有上升	
大兴区	110.48	平均租金 (元/m <sup>2</sup> ·月)	42.90	▼	略有下降	供需平衡
		空置率	15.16%	▲	略有上升	

## 物联云仓数据研究院

专注于中国仓储市场数据洞察及研究咨询，依托物联云仓平台海量数据、强大的数据挖掘能力和丰富的仓储物流行业研究经验，围绕仓储市场、物流地产、行业发展、竞争分析等研究方向，不断推出深度洞察报告，提供定制数据、定向研究和咨询服务，助力行业发展和企业升级。如有需要，请与我们联系。

### 北京报告调研员

- **詹璐** 研究员  
邮 件: zhanlu@50yc.com
- **李小芳** 研究员  
邮 件: lixiaofang@50yc.com
- **蒋琴** 研究员  
邮 件: jiangqin@50yc.com
- **隋超** 区域总监  
邮 件: suichao@50yc.com

### 合作咨询

**朱柏全** 数据运营部经理  
电 话: 183 8028 4317  
邮 件: zhubaiquan@50yc.com



在线客服  
4008-567-150



关注官方微信公众号  
Follow us on WeChat

## 版权声明 COPYRIGHT NOTICE

文中的一切资料及数据，仅作参考之用，物联云仓保留一切权利，转载请保留原文链接或注明出处。