

2020年区域仓储市场分析报告

华中

市场总览

THE MARKET OVERVIEW

- 华中区域经济实力仅次华东区域，重点城市经济发展实力强劲；交通便利，交通网络发达；人口密集，劳动人口丰富。
- 华中区域工矿仓储用地供应整体充足，部分地区仓储用地供应热潮退却。
- 华中区域仓源主要集中在郑州、武汉、长沙，区域内电商、快递、服装等行业为仓储需求主力。
- 华中区域仓库租金整体运行平稳，受疫情影响多地仓库租金有所波动。

目录

CONTENTS

01

宏观市场

02

土地市场

03

供需市场

04

租金情况

05

市场研判

宏观市场

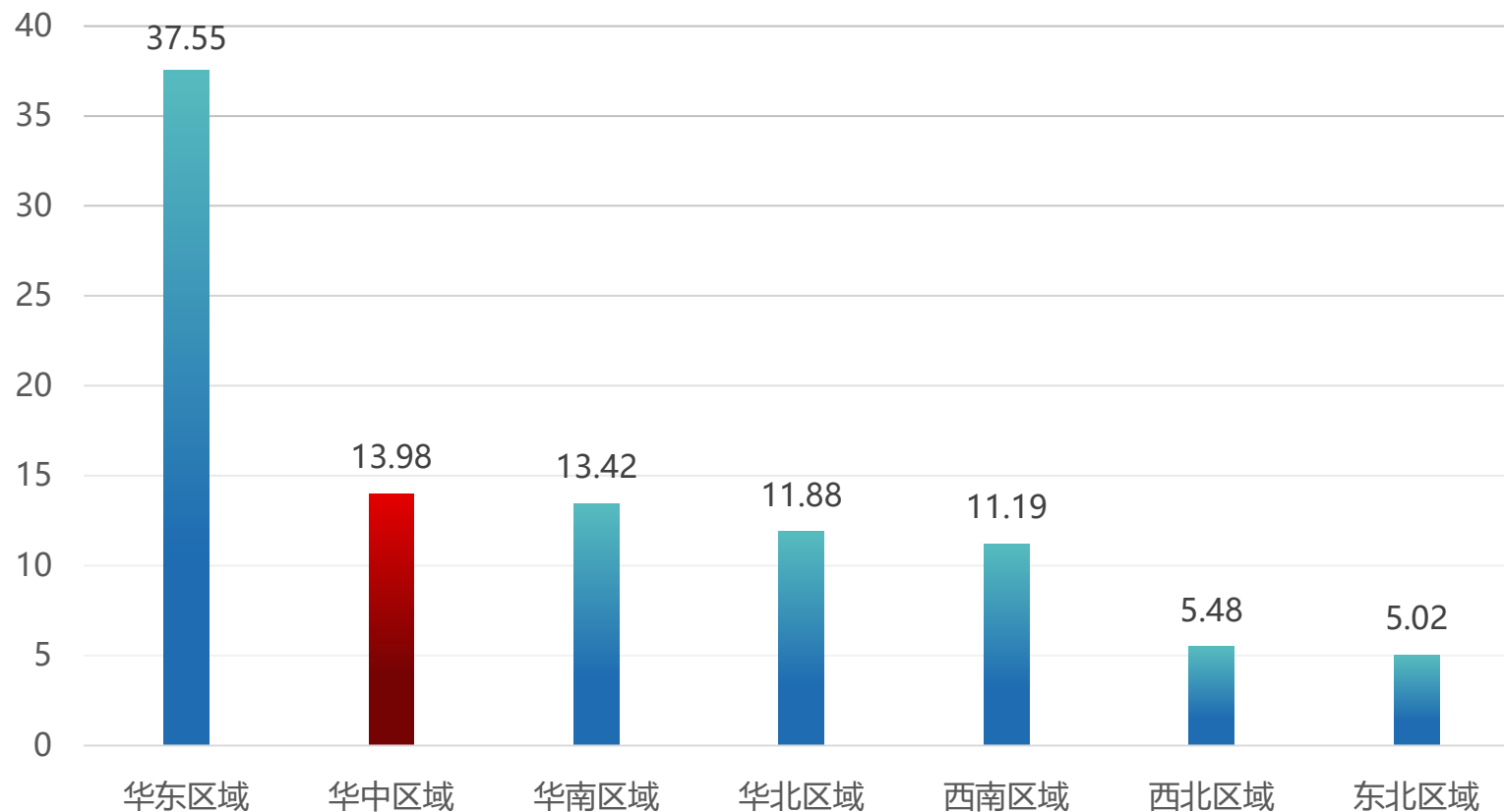
经济实力较强，交通与人力优势明显

01 宏观市场

2019年中国区域GDP排名情况

单位：万亿元

- 从区域整体经济来看，2019年，华中区域生产总值达到13.98万亿元，仅次于华东区域。其中，河南省生产总值为5.42万亿元，湖北省生产总值为4.58万亿元，湖南省生产总值为3.97万亿元。

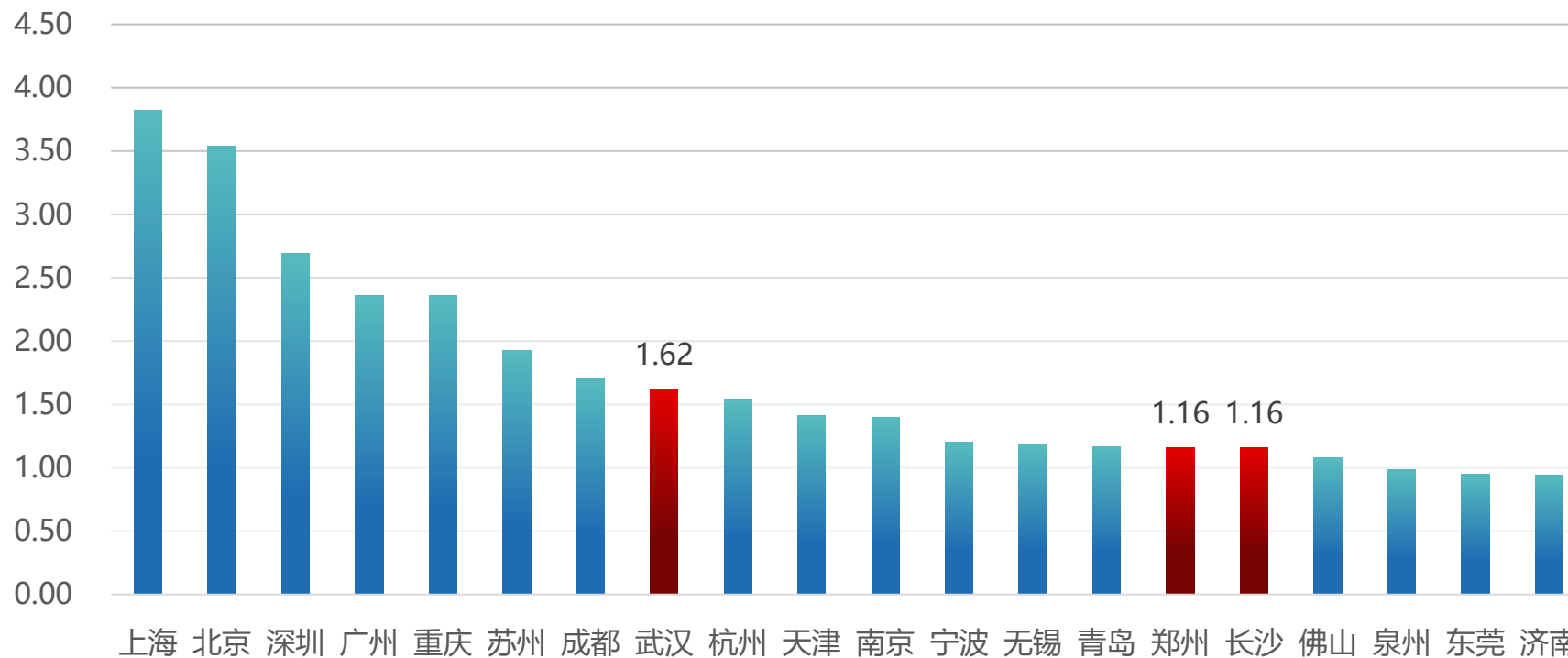


数据来源：国家统计局 物联云仓数据研究院整理

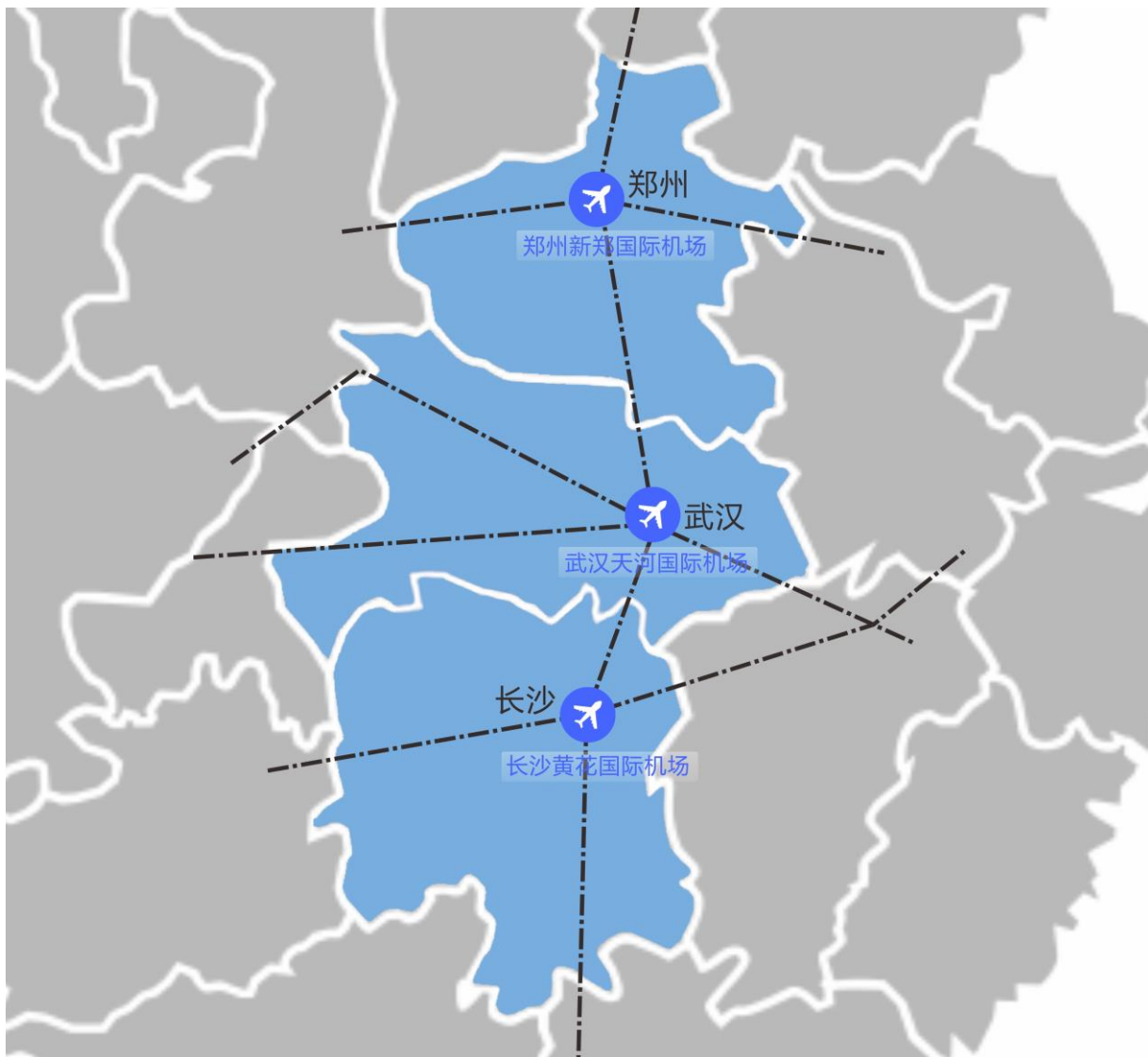
- 从区域重点城市经济来看，武汉、长沙、郑州均位于2019年中国GDP城市前20名，其中武汉生产总值为1.62万亿元，增速7.4%；郑州和长沙生产总值均为1.16万亿元，增速分别为6.5%、8.1%。

2019年中国GDP前20名城市排名

单位：万亿元



数据来源：国家统计局 物联网云仓数据研究院整理

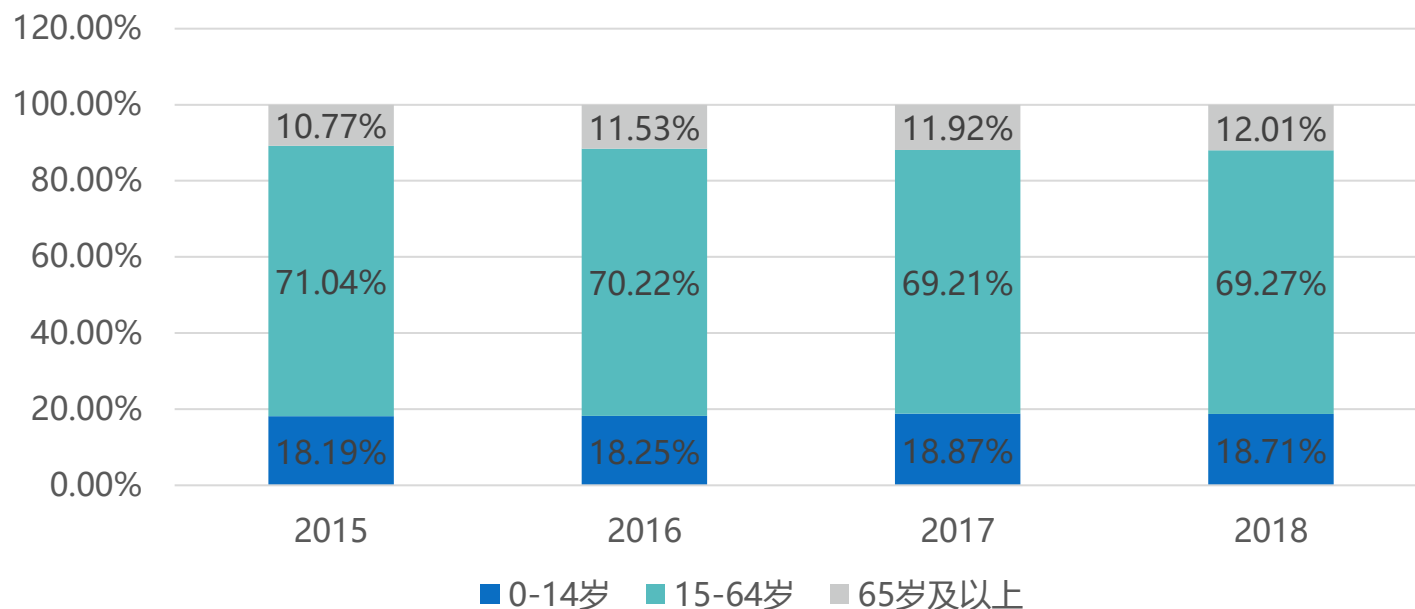


- 从区域交通来看，华中区域位于我国中部，交通通达，拥有郑州和武汉两个国际型综合交通枢纽；六个全国性综合交通枢纽：洛阳、商丘、宜昌、襄阳、岳阳、怀化。多个国家级公路运输枢纽与高铁枢纽站等。交通网络发达，道路运输时效较短，为物流业发展奠定了基础。

图片来源：物联云仓数据研究院

- 从区域人口来看，华中区域人口众多、密度较大、人力资源丰富。据国家统计局数据显示，2019年华中区域常住人口合计22,485.38万人，占全国总人口的16%；从2015年-2018年华中区域人口结构比例图来看，华中区域劳动人口均保持在69%以上。

2015-2018年华中区域人口结构比例图



数据来源：国家统计局 物联云仓数据研究院整理

注：2015年为1%人口抽样调查样本数据，其他年份为1%人口变动调查样本数据。2019年人口结构数据暂未公布。

土地市场

土地供应热潮退却，拿地难度加大

02 土地市场

2016-2020年华中区域重点城市工矿仓储用地供应情况

单位：公顷

土地供应情况	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
郑州（市本级）	445.69	301.71	256.79	223.51	350.88
洛阳（市本级）	51.94	66.24	288.23	195.33	93.53
武汉	926.55	1,088.97	650.59	暂无数据	暂无数据
鄂州	320.70	208.49	153.30	64.06	暂无数据
长沙	869.06	933.93	944.87	暂无数据	暂无数据

从华中区域重点城市工矿仓储用地供应来看，2016-2018年期间，武汉、长沙等地，工矿仓储用地供应相对充足；但随着仓储用地供应热潮退却，部分地区出现供应紧张情况，一手仓储用地拿地困难，二手仓储用地价格高昂，如洛阳、郑州等地区，其中，洛阳2020年工矿仓储用地供应仅为93.53公顷，二手仓储用地地价约1,050.00元/平方米。

数据来源：各城市自然资源和规划局 物联云仓数据研究院整理

注：工矿仓储用地指工业、采矿、仓储业用地。

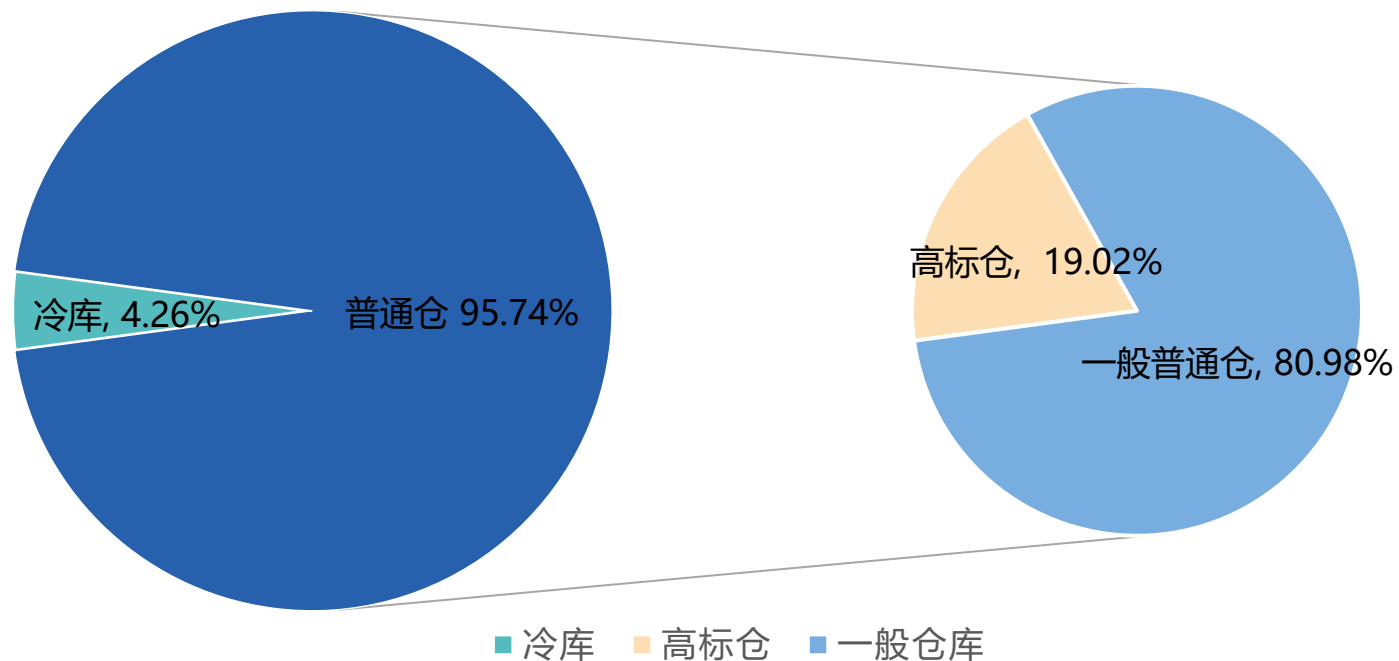
供需市场

供应总量充足，需求短期收缩

03 供需市场

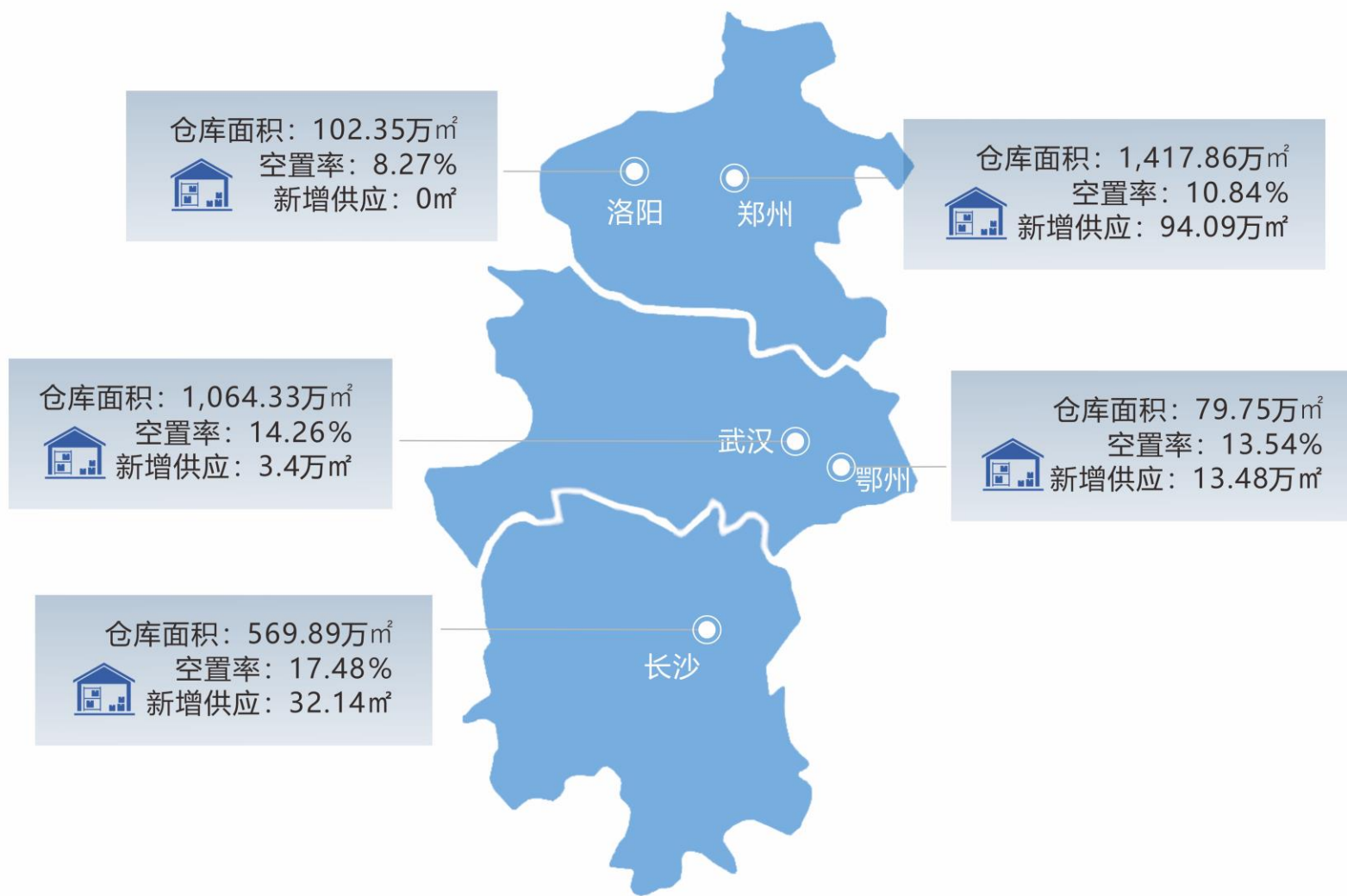
- 从仓储设施供应结构来看，华中区域仓源总量充足，普通仓为仓储市场供应主力。据物联云仓数据显示，截至2020年7月，华中区域仓库总面积达3,523.16万m²，仓库可租面积为487.75万m²。其中普通仓面积占华中区域仓库总面积的95.74%；冷库面积占华中区域仓库总面积的4.26%。

2020年华中区域仓源结构占比



数据来源：物联云仓 截至时间：2020年7月

2020年华中区域重点城市仓储地图



数据来源：物联云仓 截至时间：2020年7月

- 从仓储设施供应分布来看，华中区域仓源主要集中在郑州、武汉、长沙，其次为洛阳、鄂州。郑州仓储业面向河南之外，辐射范围还包含西北方向（西安，兰州，甘肃，宁夏，新疆）及东南方向（湖北）；武汉仓储业辐射范围以湖北为主；长沙仓储业辐射范围以湖南为主，部分客户来自上海和广东。

- 从城市仓储市场发展潜力来看，随着交通基础设施逐渐完善，华中区域部分城市潜力逐渐凸显，如河南的周口、驻马店，近年来随着城市人口增加，经济体量不断增大，仓储物流市场迎来发展机遇；顺丰鄂州机场正在建设中，未来鄂州也将建设更多仓储物流相关配套设施，具有一定发展潜力。

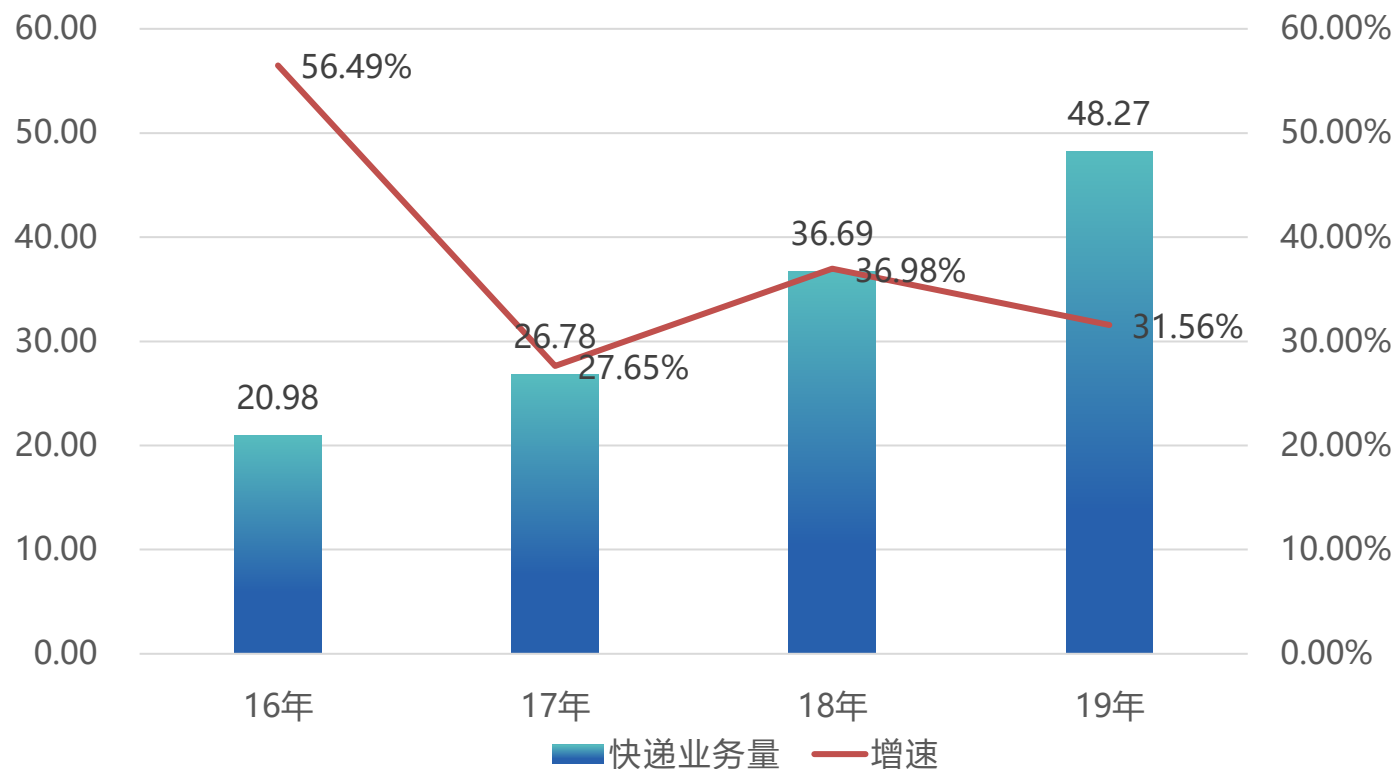
华中区域仓储市场潜力城市



图片来源：物联云仓数据研究院

2016-2019年华中区域快递业务量情况

单位：亿件

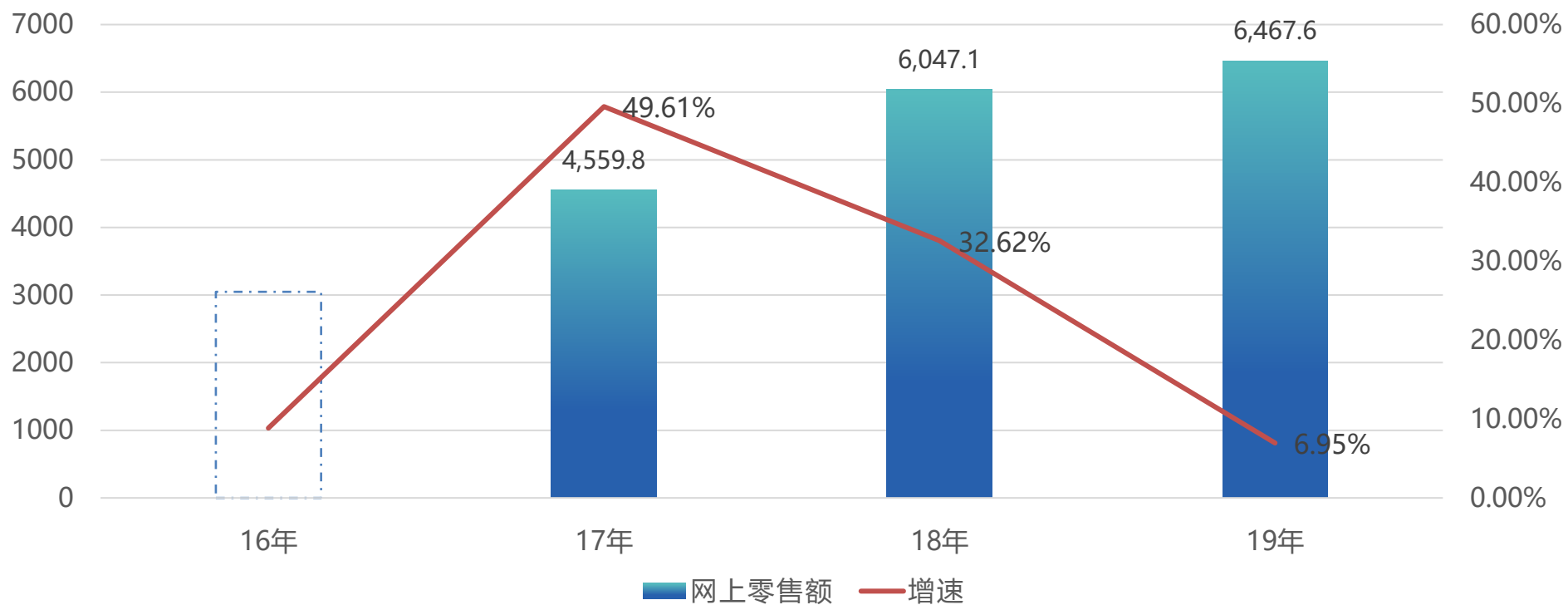


数据来源：国家邮政局 物联云仓数据研究院整理

从需求产业来看，华中区域仓库租赁需求主力为电商、快递、服装等行业，据2016-2019年华中区域快递业务量情况显示，近四年华中区域快递业务量保持稳定增长，仓储物流需求旺盛。国家邮政局公布的2019年邮政行业运行情况，武汉、郑州、长沙均在快递业务量前50位城市排名中。近三年，华中区域网上零售额基本保持增长态势，但增速有所放缓，加上2020年新冠疫情冲击，短期仓储物流需求有所减少。

2016-2019年华中区域网上零售额走势

单位：亿元

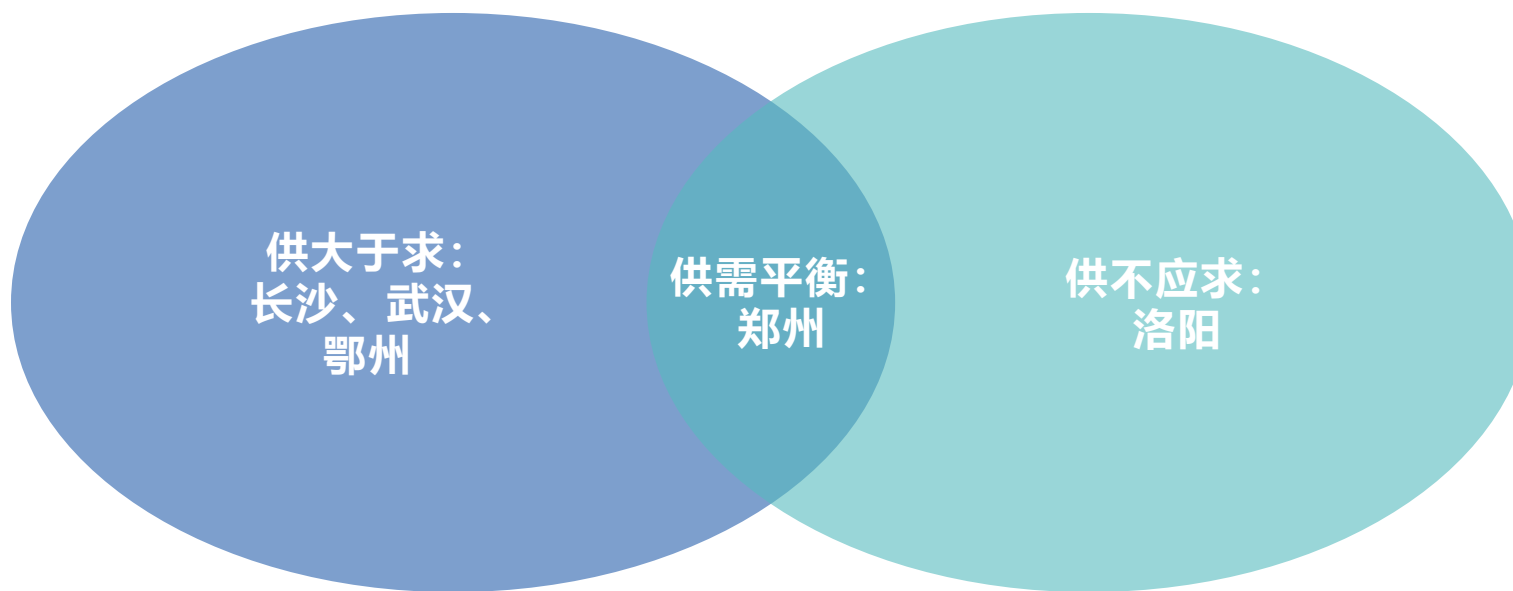


数据来源：华中区域各省统计公报 物联云仓数据研究院整理

注：2016年未公布网上零售总额，虚线为预估数据。

- 从2020年上半年供需关系来看，华中区域仓储设施供大于求的城市为长沙、武汉、鄂州，三市受疫情影响，尤其是武汉地区，多个小型企业倒闭，部分中型企业缩减租仓面积，仓库空置率随之上升；郑州仓储市场基本保持供需平衡；洛阳近年对未达标仓库进行拆迁，加之交通管制，仓库空置率较低，表现为供不应求。

2020年上半年华中区域重点城市仓储市场供需情况



图片来源：物联云仓数据研究院

租金情况

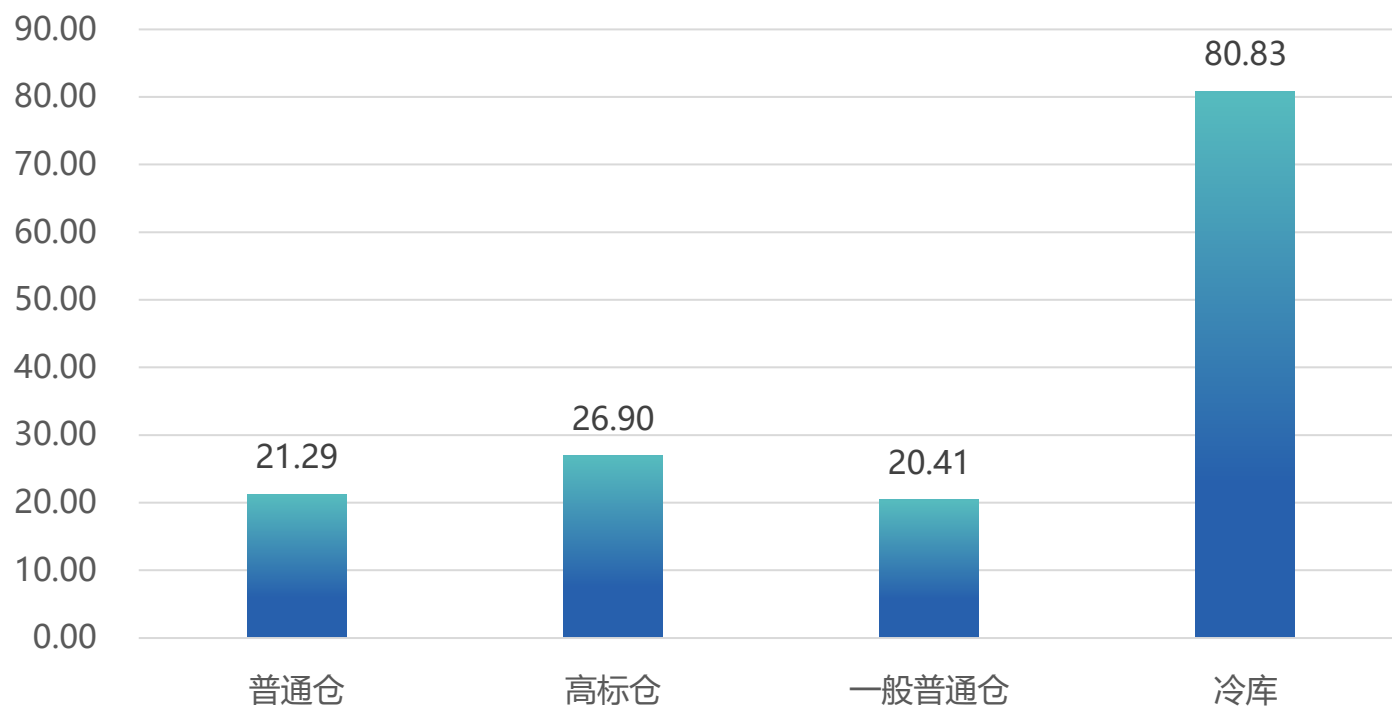
短期仓库租金略有下沉，复工复产带动租金回升

04 租金情况

- 从租金总览来看，华中区域仓库租金相对低于华东、华北、华南区域，根据物联网云仓数据显示，截至2020年7月，华中区域普通仓租金为21.29元/㎡·月，其中一般普通仓平均租金为20.41元/㎡·月，高标仓平均租金为26.90元/㎡·月；冷库租金为80.83元/㎡·月。

2020年华中区域仓库租金概览

单位：元/㎡·月

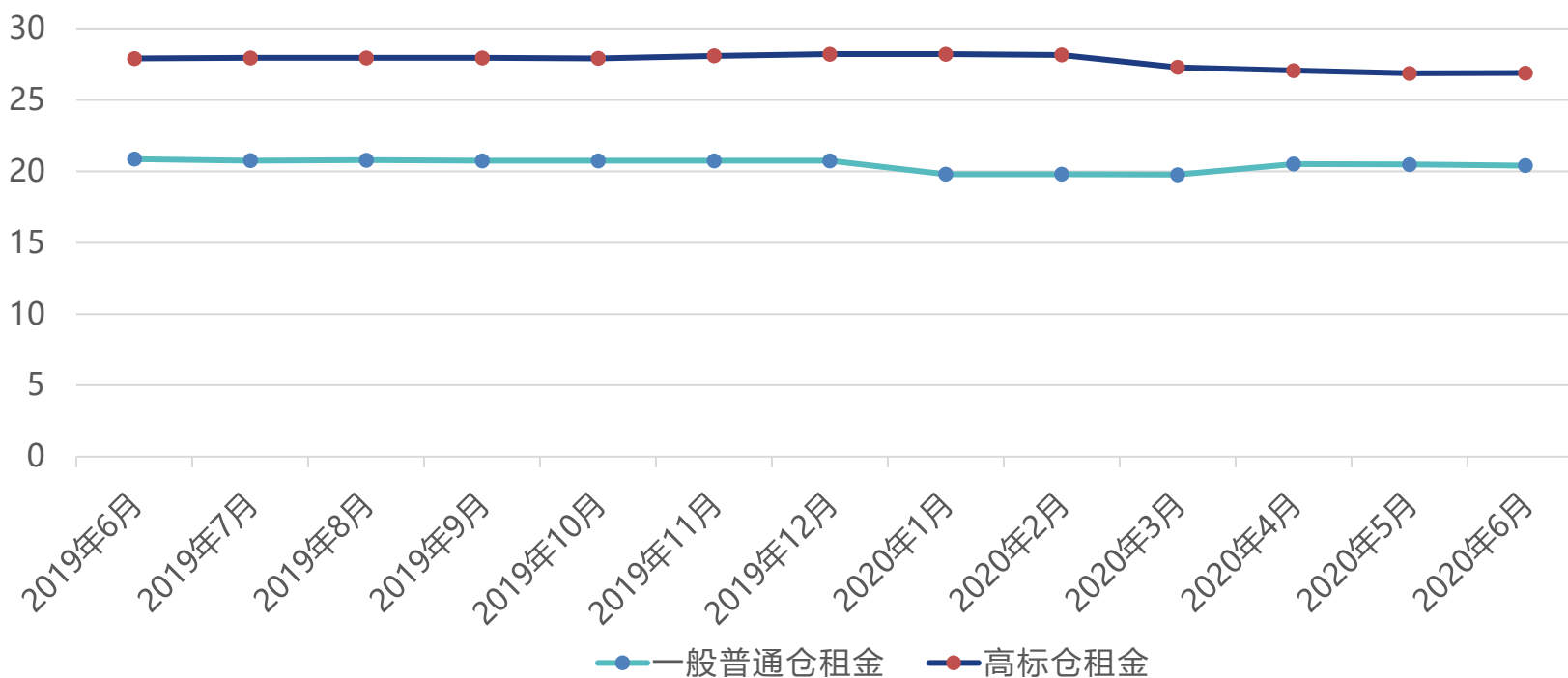


数据来源：物联网云仓 截至时间：2020年7月

- 从租金走势来看，2019年6月-2020年6月华中区域仓库租金走势总体平稳，价格波动较小。2020年1月-3月期间，受国内疫情影响，华中区域一般普通仓租金略有下沉，随着疫情得以控制，仓库租金有所回升。

2019年6月-2020年6月华中区域仓库租金走势

单位：元/m²·月

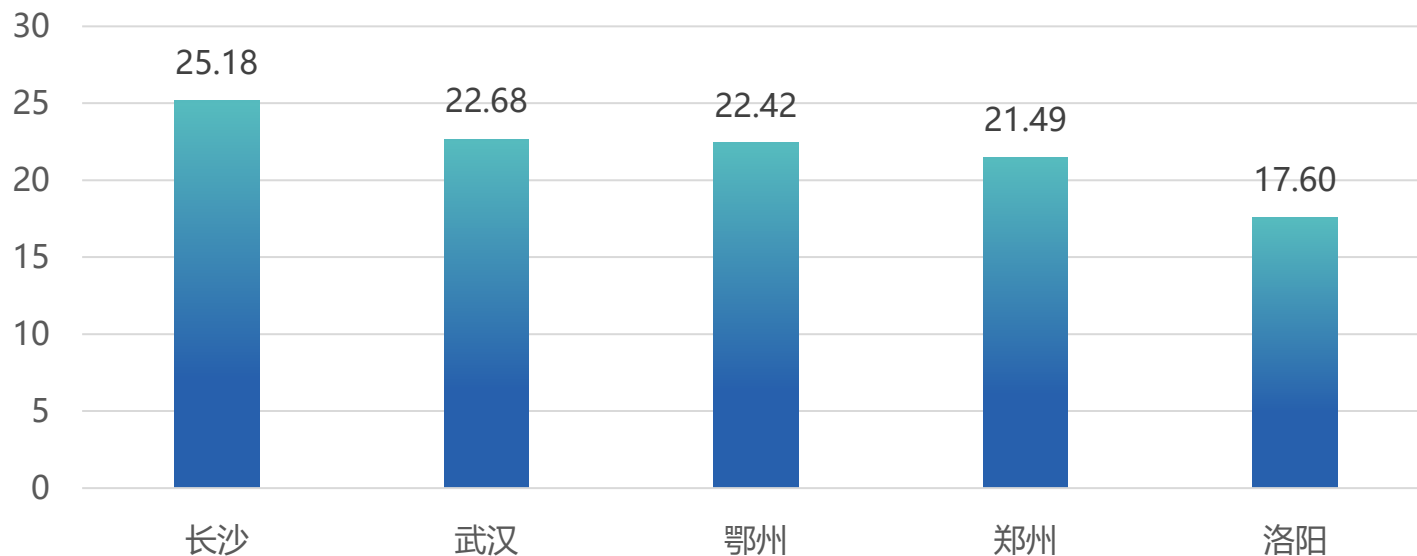


数据来源：物联云仓

- 从重点城市仓库租金来看，根据物联云仓数据显示，截至2020年7月，华中区域重点城市中，长沙普通仓库平均租金较高，其次为武汉、鄂州、郑州，洛阳普通仓租金相对较低。其中，武汉受疫情影响，行业需求收缩，仓库租赁价格略有下降。

2020年华中区域重点城市普通仓租金情况

单位：元/m²·月



数据来源：物联云仓 截至时间：2020年7月

注：该图表中普通仓租金统计口径包含高标仓及一般普通仓。

市场研判

1

- 土地市场，华中区域仓储物流用地已过供应高峰，后期仓储用地供应将有所减少。洛阳、郑州等地一手仓储用地拿地难度加大，加之武汉、长沙等地仓库空置较多，政策宏观调控之下，仓储用地供应预计有所减少。

2

- 供需情况，目前除河南地区仓库供需基本平衡，湖南、湖北地区城市受疫情影响，仓库空置率上升，如武汉、长沙供需关系表现为供大于求，但随着疫情逐渐控制，仓库需求将有所回暖，供需关系也将趋于平衡。

3

- 租金情况，2020年1-3月期间，受疫情影响，华中区域仓库租金略有下降；尽管国内疫情得以控制以及复工复产的进行，仓库租赁需求逐渐回暖，但部分地区仓储市场仓库空置较多，行业竞争加剧，预计仓库租金略有下行。

2020年华中区域重点城市仓储市场预判

名称	郑州	洛阳	武汉	鄂州	长沙
2020年土地供应	基本稳定	基本稳定	基本稳定	基本稳定	基本稳定
2020年普通仓租金	略有下降	略有增加	略有下降	基本稳定	基本稳定
2020年普通仓空置率	略有增加	略有下降	略有增加	基本稳定	基本稳定

略有增加
 基本稳定
 略有下降

图片来源：物联云仓 备注：研判信息仅供参考

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。

华中区域报告调研员

➤ **李小芳** 研究员
邮 件: lixiaofang@50yc.com

➤ **申 璠** 研究员
邮 件: shenai@50yc.com

➤ **李 晨** 区域总监
邮 件: lichen@50yc.com

➤ **詹 璐** 研究员
邮 件: zhanlu@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 数据运营部负责人
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。