



好仓库，尽在物联云仓！

2020年区域仓储市场分析报告

■ 【华北篇】 ■



卷首语

Introduction



作为我国六大区域之一，**华北区域**在全国经济、交通网络版图中占有重要地位。近两年，随着北京非首都功能疏解、京津冀城市群协同发展、环渤海经济圈发展的日趋成熟、雄安新区规划稳步推进，叠加复杂的内外部宏观环境因素，华北区域仓储市场呈现出了许多新的特征，同时，也将迎来新的发展机遇。

为此，物联云仓数据研究院针对华北区域仓储市场进行常态化跟踪，从**宏观环境、土地市场、供需市场、租金市场**等几大方面进行分析，并对2020年华北区域仓储市场走势作出预判，推出2020年华北区域仓储市场分析报告，以期为您呈现一个真实而具体的华北区域仓储市场全貌。



注：本报告华北区域地理范围包括北京市，天津市，河北省、山西省和内蒙古中部呼和浩特市、包头市、乌兰察布市。

市场概要

01

华北地区经济发展趋缓，但投资与消费热情不减，“稳中求进”为2020年经济发展主基调。

02

受北京非首都功能疏解影响，北京仓储业发展受限，华北区域工矿仓储用地供应集中在天津地区，保定近三年工矿仓储用地供应量逐年攀升，成区域工矿仓储用地供应“黑马”。

03

华北区域仓源主要集中在北京、天津两大核心城市。随着北京部分仓储物流企业的外迁，北京物流功能渐渐弱化、仓储需求外溢，天津、廊坊、保定等北京周边城市仓储需求增加，仓储物流功能得到发展，天津有成为华北区域仓储物流中心的趋势。

04

华北区域普通仓平均租金整体呈现小幅增长趋势，区域普通仓平均租金呈现以北京为中心向四周递减趋势。



PART01

宏观环境

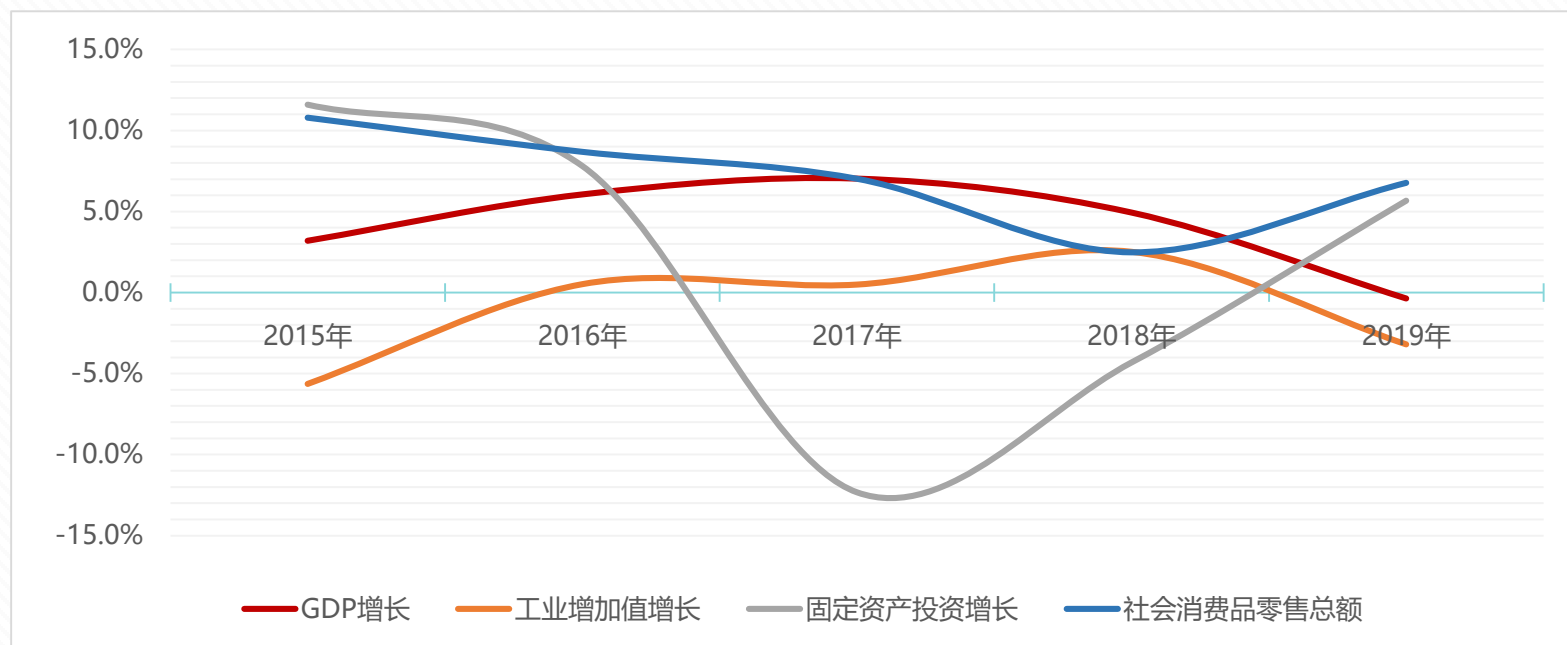
■ 区域经济增长趋缓，经济发展“稳”字当头 ■





近两年，受环保政策趋严以及产业转型升级影响，华北区域经济及工业生产发展增速有所放缓；区域内投资增速提升明显，民间投资能力有所提高；区域内社会消费品零售总额增速有所回升，消费者热情不减。

2015-2019年华北区域经济指标走势



数据来源：历年华北各省市统计年报，物联云仓数据研究院整理



2019年华北区域各城市政府工作报告，纷纷强调2020年是全面建成小康社会和“十三五”规划收官之年，要紧扣全面建成小康社会目标任务，坚持**稳中求进**的经济总基调。具体看，财政稳定预期，落实好国家减税降费政策，扩大有效投资，严格管控金融风险，加强基础设施建设。

2020年华北区域经济基调 “稳中求进”

经济基调



稳中求进

2020年华北区域各省市经济社会发展的主要预期目标

- ▶ 北京：地区生产总值增长6%左右；一般公共预算收入规模与上年持平；居民消费价格涨幅控制在3.5%以内；城镇调查失业率低于5%；居民收入增长与经济增长基本同步；单位地区生产总值能耗较2015年下降17%，单位地区生产总值二氧化碳排放较2015年下降20.5%，单位地区生产总值水耗下降3%左右，尽最大努力推动生态环境质量持续好转。
- ▶ 天津：地区生产总值增长5%左右，一般公共预算收入保持增长，固定资产投资增长10%左右，新增就业50万人左右，城镇调查失业率5.5%左右，居民人均可支配收入增速与经济增长同步，居民消费价格涨幅控制在3%左右，节能减排降碳指标完成“十三五”规划目标。
- ▶ 河北：全省生产总值增长6.5%左右，一般公共预算收入增长6.5%，固定资产投资增长6%以上，社会消费品零售总额增长9%左右，进出口总值增长5%左右；城乡居民人均可支配收入分别增长7%左右和7.5%左右；居民消费价格涨幅控制在3.5%左右；PM2.5平均浓度下降3%左右。
- ▶ 山西：全省地区生产总值增长6.1%左右，一般公共预算收入增长2%，全社会固定资产投资增长6%以上，社会消费品零售总额增长7%，城乡居民人均可支配收入分别增长6.1%以上和6.5%以上，城镇新增就业46万人，城镇登记失业率、城镇调查失业率分别控制在4.5%以内、6.5%左右，居民消费价格涨幅控制在3.5%左右。
- ▶ 内蒙古：地区生产总值增长6%左右；城镇新增就业22万人以上；城镇调查失业率5.5%左右，登记失业率4.5%以内；居民消费价格涨幅3.5%左右；居民收入增长与经济增长基本同步。

数据来源：2020年华北各省市政府工作报告，物联云仓



土地市场

PART02

■ 北京供应维持低位，天津成集中供应城市 ■



随着京津冀协同、北京非首都功能疏解等重大战略实施，华北区域内的产业重新分工和布局调整成为必然趋势。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；
- 2015年8月，《北京市新增产业禁止和限制目录（2015版）》提出，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》通知，仓储物流业在北京全境内均被列在负面清单中；
- 2018年9月，《北京市新增产业禁止和限制目录（2018版）》提出，禁止三环路内新建和扩建物流仓储设施。此外，近六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；
- 2015年至2020年土地供应总量逐年下滑；
- 2020年土地供应总量更是达到六年最低（3,710公顷）。

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。



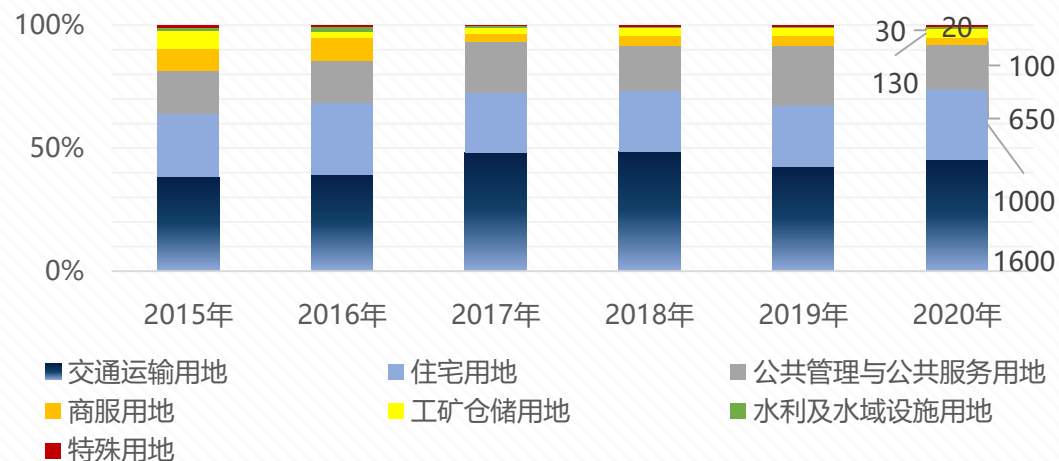
■ 在此背景下，近六年北京历年工矿仓储用地供应一直维持低位，供应量基本保持在100公顷左右，仅占土地供应总量的3%左右。其中2020年工矿仓储用地供应较2019年有所增加，对于北京仓储业而言是一个积极的信号。

■ 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, 物联云仓数据研究院整理

■ 2015-2020年北京土地供应结构 (单位: 公顷) ■



数据来源: 历年北京国有建设用地供应计划, 物联云仓数据研究院整理

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。



北京外溢仓储需求走势图 (单位: 公顷)

- 随着北京非首都功能疏解政策的逐步推进, 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。



数据来源: 物联云仓



- 其中，天津凭借其国际性综合交通枢纽地位和优越的经济基础，利用京津冀城市群协同发展机遇，规划为北方国际物流新平台、京津冀物流网络的战略核心、“一带一路”的北方物流桥头堡和我国物流创新示范高地，工矿仓储用地供应居华北区域首位，近三年工矿仓储用地供应均高于1,000公顷。

■ 2017-2019年天津工矿仓储用地供应 (单位: 公顷) ■



数据来源：历年天津国有建设用地供应计划，物联云仓数据研究院整理



■ 据三地国有建设用地供应计划数据显示

石家庄、保定、廊坊位于华北区域工矿仓储用地供应第二梯队，近三年三地工矿仓储用地供应量均达到100公顷左右。

其中，2019年石家庄被确定为陆港型、生产服务型、商贸服务型国家物流枢纽布局承载城市，借助政策支持，未来石家庄仓储业将得到长足发展；保定近三年工矿仓储用地供应逐年攀升，后来居上，是华北地区当前唯一工矿仓储用地供应三连涨的城市；廊坊近三年工矿仓储用地缩减明显。相比以上城市，唐山、太原工矿仓储用地供应量十分有限，位于华北区域工矿仓储用地供应第三梯队。

■ 2017-2019年华北区域重地城市工矿仓储用地供应（单位：公顷） ■

梯队	城市	2017年	2018年	2019年
第一梯队	天津	1250.00	1150.00	1200.00
第二梯队	北京	90.00	120.00	120.00
	石家庄	262.07	75.25	105.75
	保定	84.45	171.81	172.39
	廊坊	104.20	60.68	99.10
第三梯队	唐山	暂无数据	暂无数据	18.01
	太原	暂无数据	30.00	30.00

数据来源：历年各地国有建设用地供应计划，物联云仓数据研究院整理

PART03

供应市场

■ 仓源集中在北京、天津，区域仓库水平有待提高 ■

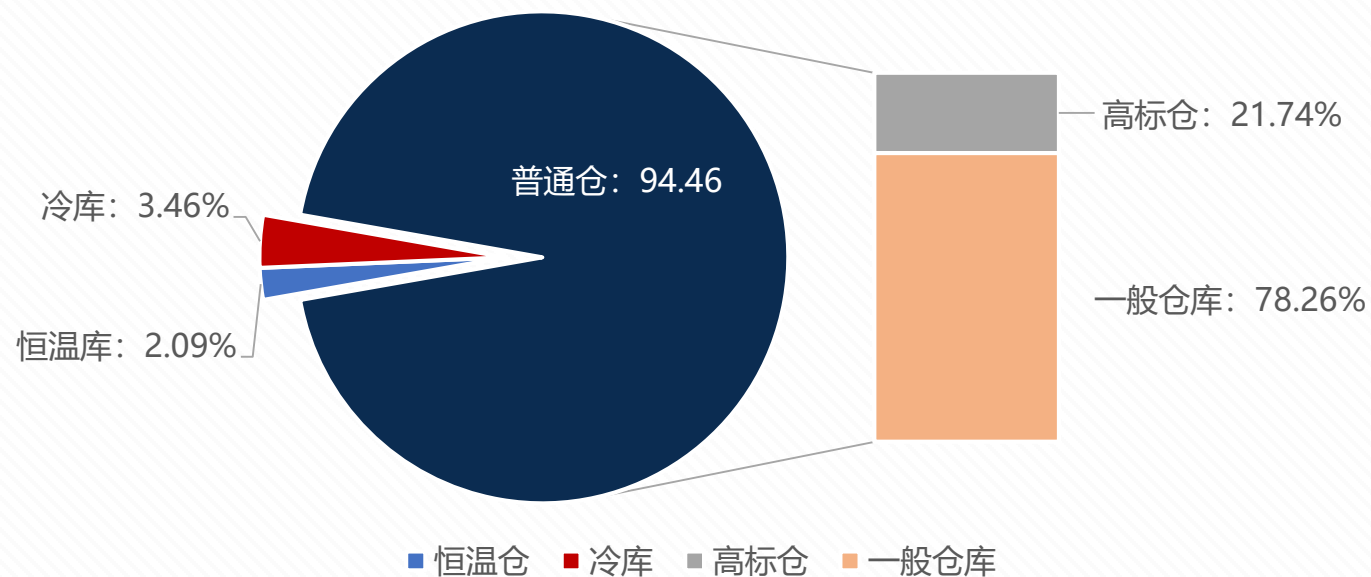




■ 据物联云仓在线仓库数据显示

截至2020年3月，华北区域仓库面积超2,766万m²。其中，普通仓面积超2,612万m²，约占94.46%；恒温库面积超57万m²，约占2.09%；冷库面积超95万m²，约占3.46%。普通仓中，一般仓库占比约78.26%；高标仓占比约21.74%，可见华北区域仓库水平有待进一步提高。

■ 截至2020年3月华北区域仓源结构 ■



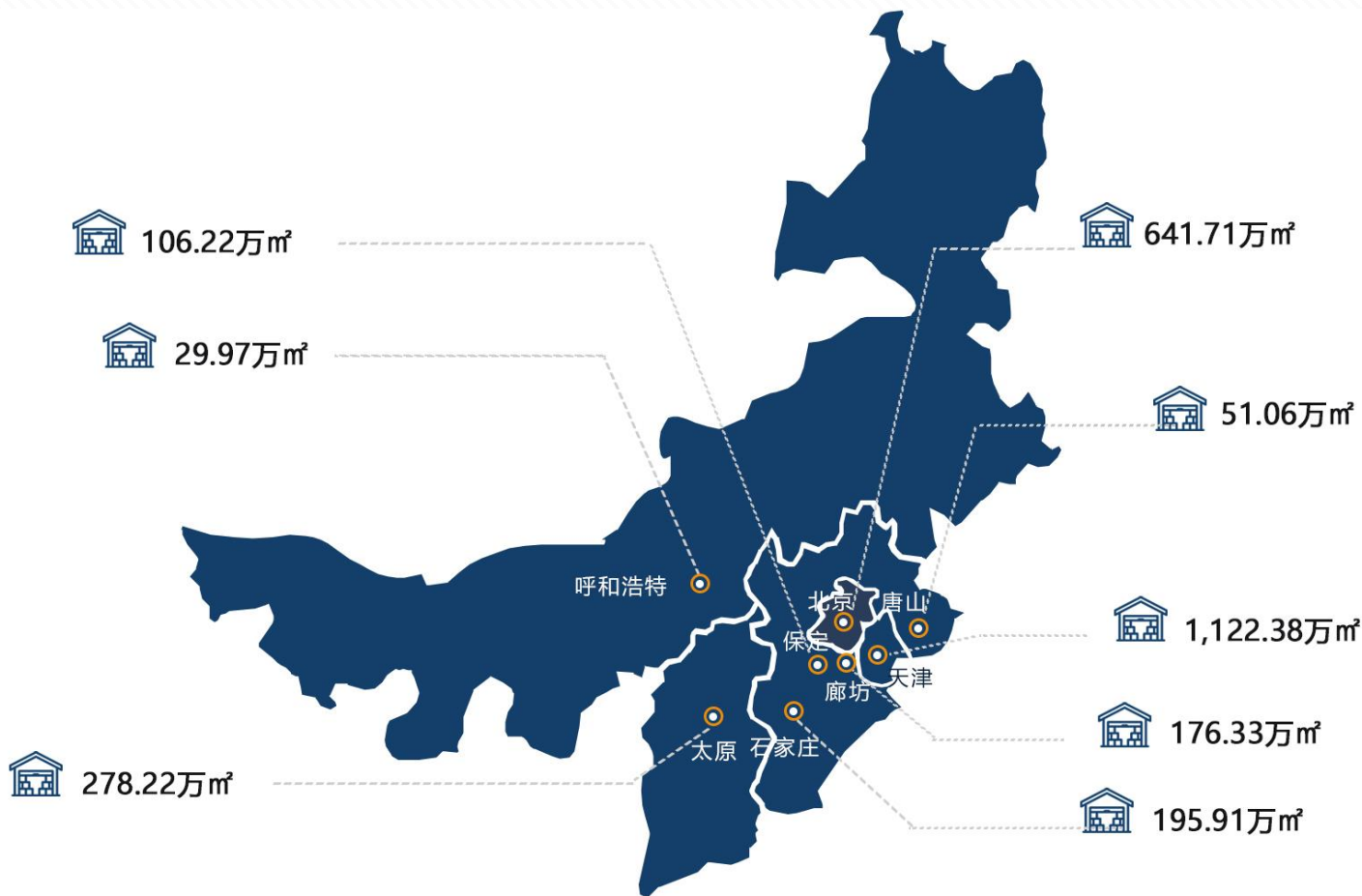
数据来源：物联云仓



按仓库资源分布来看

华北区域仓源主要集中在北京、天津两大核心城市。根据物联云仓数据显示，截至2020年3月，两个城市仓库总面积占华北区域仓库总面积的63.77%。截至2020年3月，华北区域仓库资源分布最多的城市前五个分别是天津、北京、太原、石家庄、廊坊。

截至2020年3月华北区域重点区域仓源分布



数据来源：物联云仓



PART04

需求市场

■ 区域供需不平衡，高标仓资源趋紧 ■





受北京非首都功能疏解政策影响，北京外迁及拆除了部分仓储设施，同时，政府对仓储设施用地批复趋严，企业拿地建仓困难，仓库资源紧张的情况愈发严重。随着北京部分仓储物流企业的外迁，北京物流功能渐渐弱化、仓储需求外溢，天津、廊坊、保定等北京周边城市仓储需求增加，仓储物流功能得到发展，其中，天津有成为华北区域仓储物流中心的趋势。



北京非首都功能疏解与承接情况

- 2014
- 2015
- 2016
- 2017
- 2018
- 2019
- 2020

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

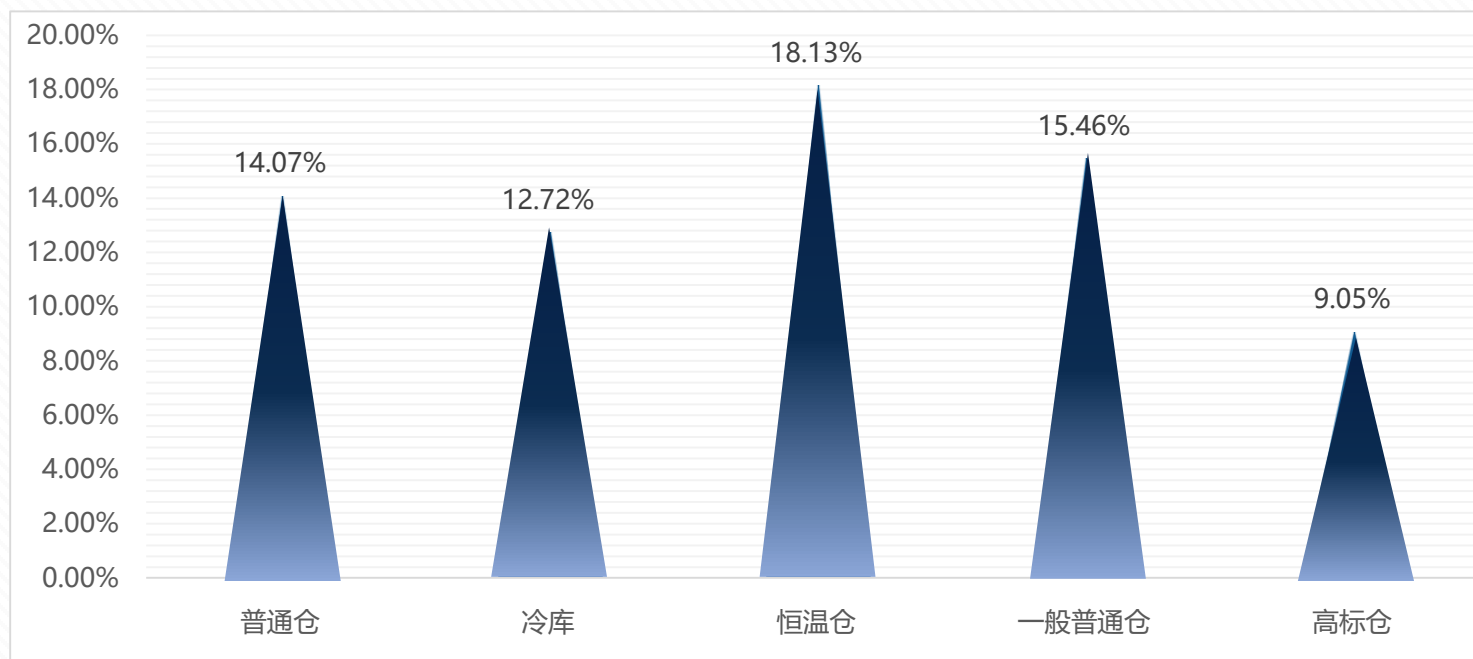
图片来源：物联云仓



■ 根据物联云仓平台在线仓库数据显示

截至2020年3月，华北区域仓库空置面积为390万m²，平均空置率为14.11%，仓库资源基本能满足该区域需求。其中，普通仓空置率为14.07%，冷库空置率为12.72%。普通仓中，一般普通仓库空置率为15.46%；高标仓空置率为9.05%，资源趋紧。

■ 截至2020年3月华北区域仓库空置率情况 ■



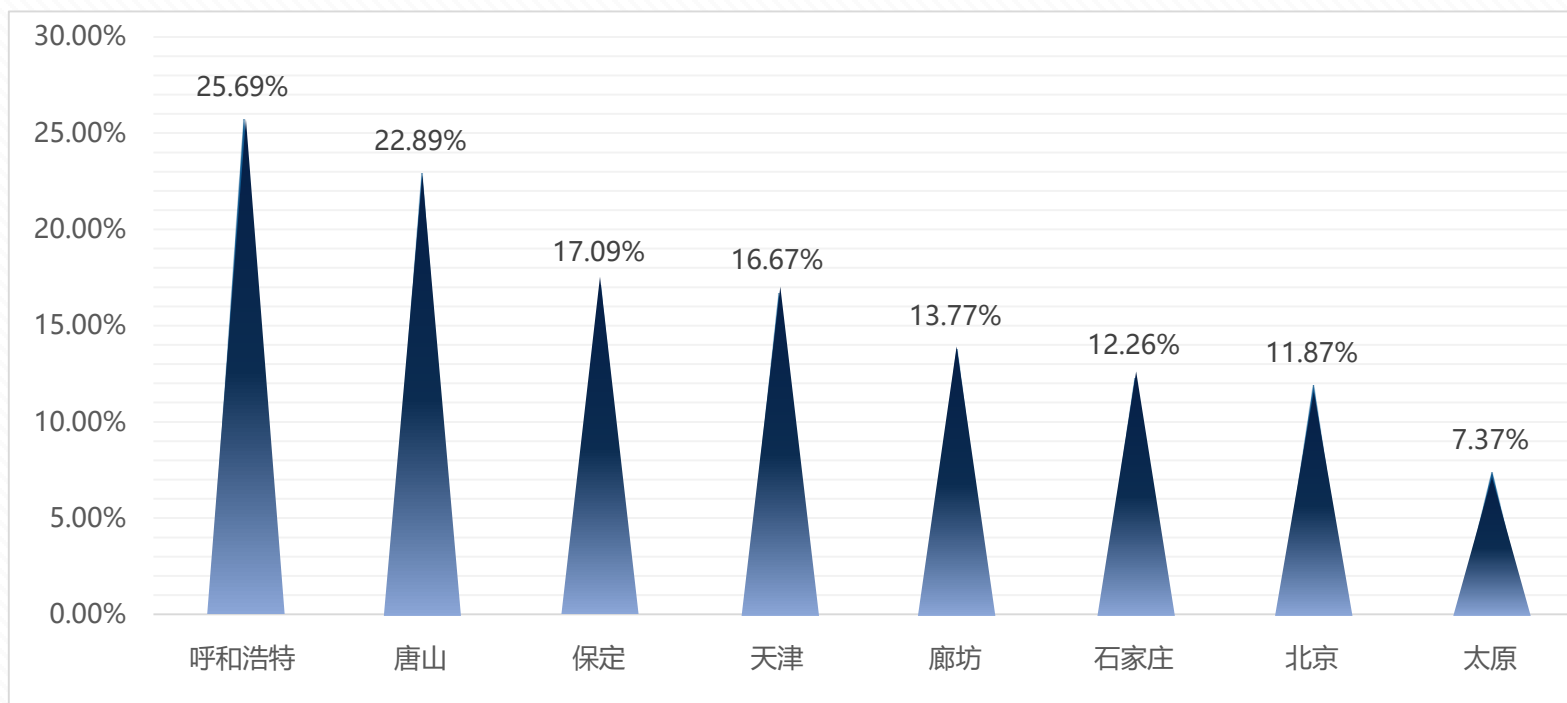
数据来源：物联云仓



■ 从空置率城市分布来看

根据物联云仓平台在线仓库数据显示，截至2020年3月，华北区域仓库空置率较高的城市为呼和浩特、唐山、保定；仓库空置率较低的城市分别为太原、北京、石家庄。相较华北区域仓源分布来看，华北区域仓源供需不平衡现象明显，仓源布局亟待优化。

■ 截至2020年3月华北区域重点城市仓库空置率情况 ■



数据来源：物联云仓



PART05

租金市场

■ 普通仓租金小幅增长，高标仓租金相对稳定 ■

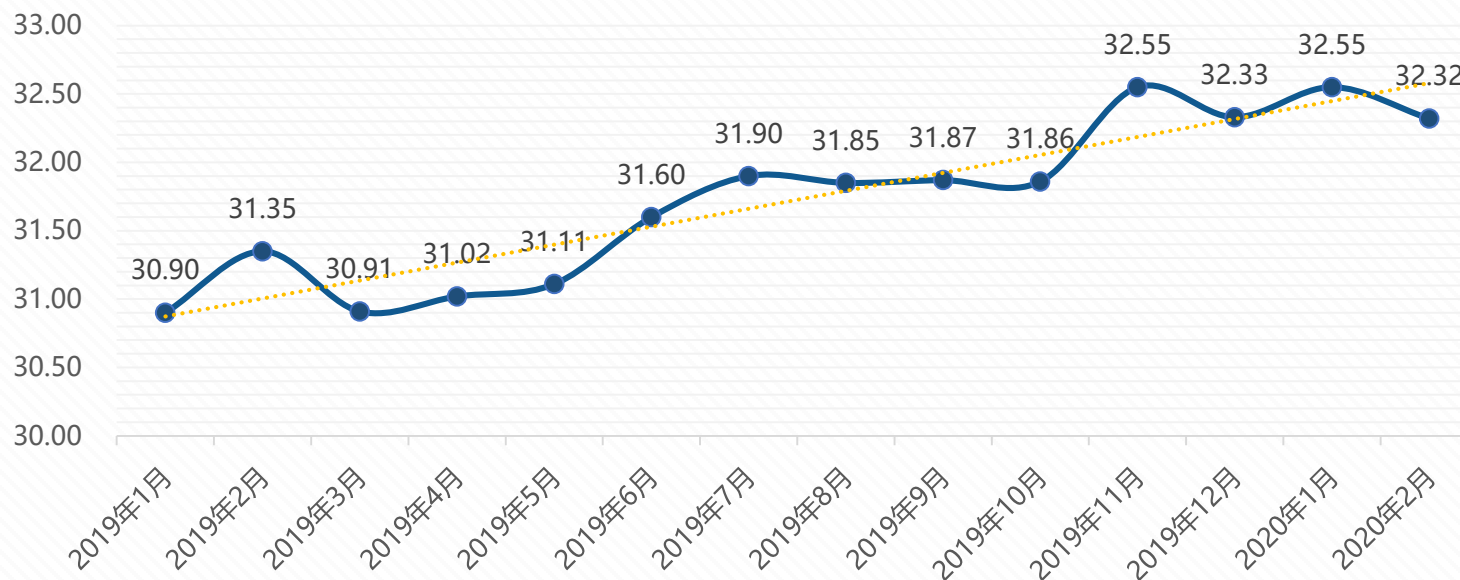




■ 普通仓方面

据物联云仓在线仓库数据显示，2019年初至2020年2月华北区域普通仓平均租金整体呈现小幅增长趋势。2020年2月受春节假期和新冠肺炎疫情双重影响，仓储物流企业延期复工、业务中断，仓库租赁需求减少，普通仓平均租金有所回落。预计未来随着企业复工复产，华北区域普通仓租金或将有所回暖。

■ 2019年初-2020年2月华北区域普通仓平均租金走势 (单位: 元/m²·月) ■



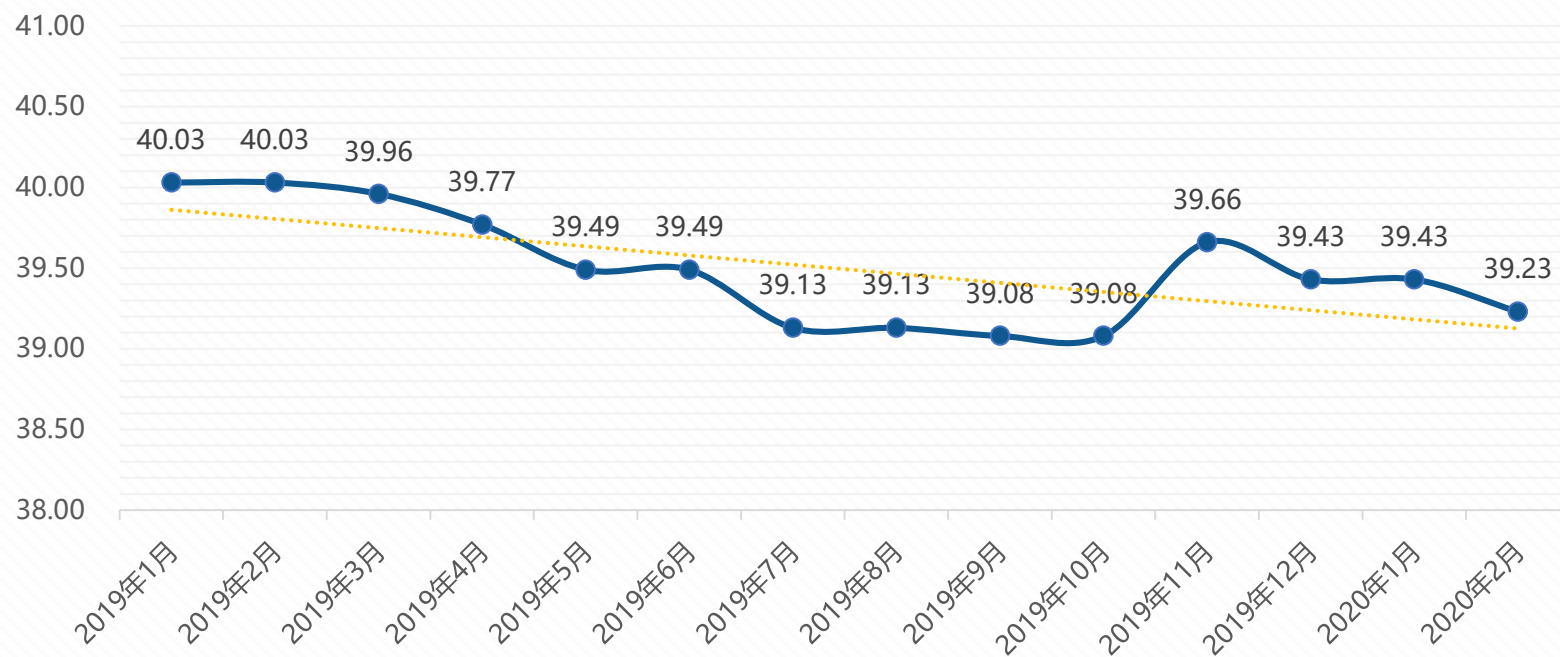
数据来源: 物联云仓



■ 高标仓方面

据物联云仓在线仓库数据显示，2019年初至2020年2月华北区域高标仓平均租金波动较小，市场维持稳定。

■ 2019年初-2020年2月华北区域高标仓平均租金走势 (单位: 元/m²·月) ■

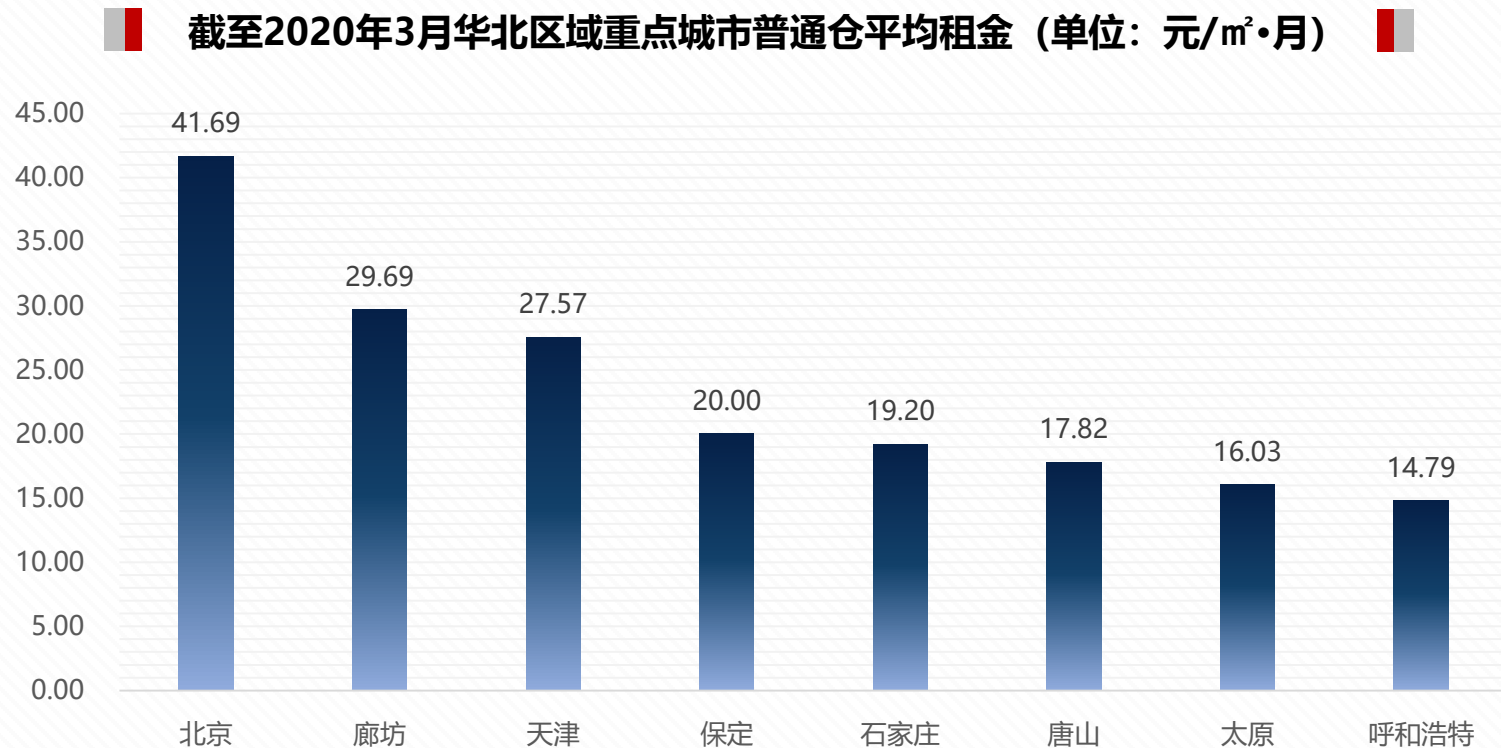


数据来源: 物联云仓



■ 从城市租金情况看

据物联云仓在线仓库数据显示，截至2020年3月华北区域普通仓平均租金较高的城市为北京，平均租金高达41.69元/m²·月；普通仓平均租金较低的城市为呼和浩特，平均租金低至14.79元/m²·月。可见，华北区域普通仓平均租金呈现以北京为中心向四周递减趋势。



数据来源：物联云仓



PART06

2020年市场研判



■ 土地供应方面

当前北京已经发布2020年国有建设土地供应计划，其中，工矿仓储用地较前两年增加了10公顷，达到130公顷，而其他区域预计会在2020年上半年陆续公布供应计划。根据近五年各城市工矿仓储用地供应情况推测，天津供应仍将居华北区域首位，供应量保持在1,000公顷左右；石家庄、保定、廊坊供应量保持在100公顷左右；唐山、太原供应继续维持低位，供应量保持在30公顷左右。



■ 仓源供应方面

普遍判断2020年华北区域仓储设施供应将有所增加。其中，北京部分仓储设施将在2020年底至2021年初交付；天津部分仓储设施将在9月至11月交付；石家庄部分仓储设施将在4月至5月交付；太原普洛斯项目将于6月左右交付。



■ 仓储需求方面

由于受新冠肺炎疫情影响，传统年初的租仓高峰未如期到来，随着疫情结束，企业复工复产，华北区域仓储租赁市场活跃度逐步回升。同时，受疫情影响，生鲜电商迎来发展机遇，冷库租赁需求将有所增加。



■ 仓库租金方面

普遍判断2020年华北区域仓库租金基本保持平稳，部分地区仓库租金将呈现小幅下降趋势。其中，天津仓库资源供大于求，2020年仓库租金将略有下降。



2020年华北区域重点城市仓储市场预判

	北京	天津	石家庄	太原	廊坊	唐山	保定	呼和浩特
2020年土地供应	略有增加	基本稳定	基本稳定	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	基本稳定	略有下降	基本稳定	明显增加	略有下降	基本稳定	基本稳定	基本稳定
2020年仓库空置率	基本稳定	略有增加	基本稳定	基本稳定	略有增加	基本稳定	基本稳定	基本稳定

■ 明显增加
 ■ 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作为国内屈指可数的仓储行业研究机构，深耕仓储行业研究及仓储数据库建设多年，提供数据定制、市场调研、园区调研、优化咨询等相关定制服务。如有需要，请与我们联系。

朱柏全

数据运营部负责人

电话：183 8028 4317

邮件：zhubaiquan@50yc.com

华北区域报告调研员

➤ **隋超**

区域总监

邮件：suichao@50yc.com

➤ **蒋琴**

研究员

邮件：jiangqin@50yc.com

➤ **詹璐**

研究员

邮件：zhanlu@50yc.com

➤ **李小芳**

研究员

邮件：lixiaofang@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。