

2020年区域仓储市场分析报告

西南

目录

CONTENTS

01

市场总览

02

宏观市场

03

土地市场

04

供应市场

05

需求市场

06

租金情况

07

市场研判

01

市场总览

2020年上半年西南区域GDP为53,293.78亿元，第三产业为主导产业。

西南区域仓库总面积约为4,056.39万m²，主要分布在成都、重庆、昆明等城市，2020年上半年仓储新增供应同比有所减少。

2016-2020年西南区域工矿仓储用地供应总量丰富，成都独高一格，昆明相对较少。

2020年西南区域仓库租金走势基本平稳，2020年下半年受市场供需等因素影响仓库租金有所浮动。

注：西南区域地理范围包括重庆市、四川省、贵州省、云南省、西藏自治区，本报告仓储数据统计及分析未包含西藏自治区。

02

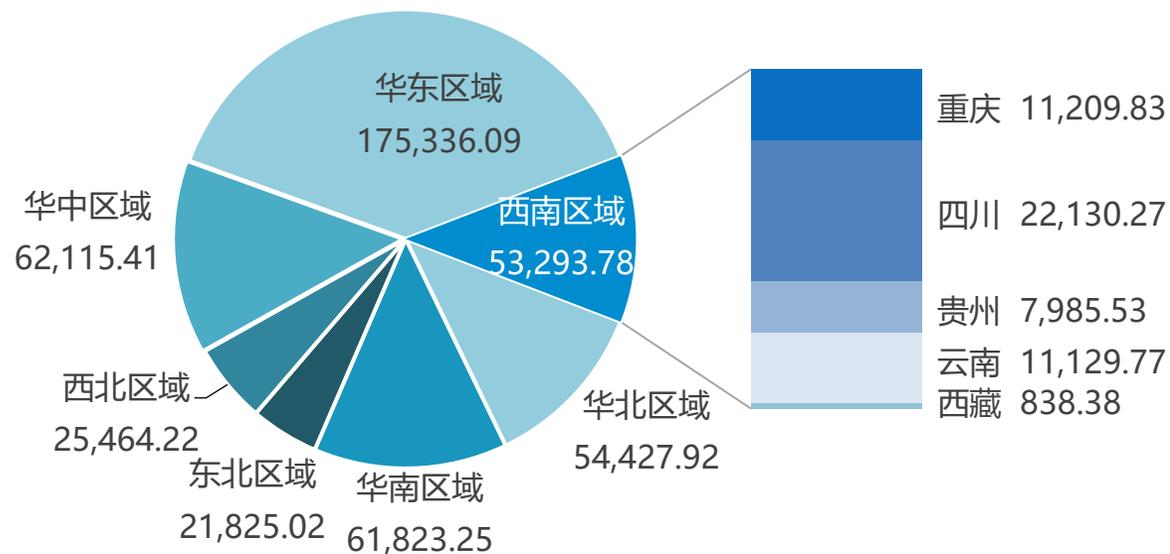
宏观市场

2.1 区域经济实力较强，发展前景广阔

- 2020年上半年西南区域GDP为53,293.78亿元，占全国GDP的11.67%。其中，西南区域GDP排名前三的省市为四川省（22,130.3亿元）、重庆市（11,209.8亿元）、云南省（11,129.8亿元）。

2020年上半年西南区域经济运行情况

单位：亿元

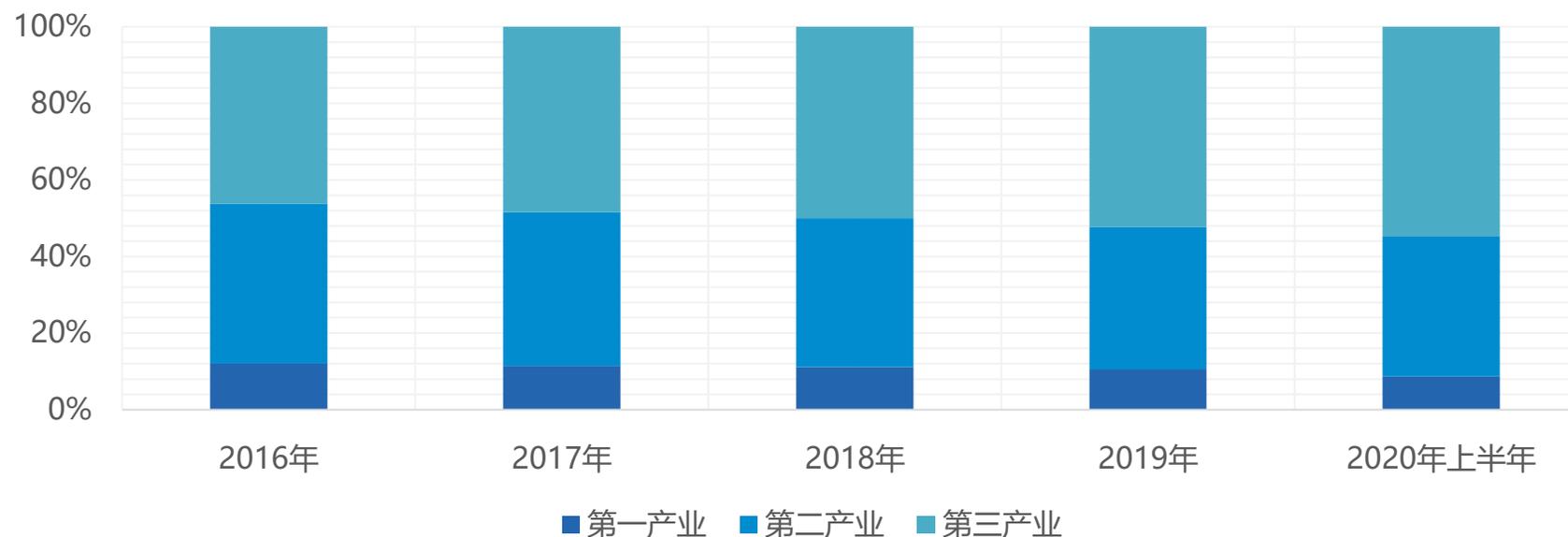


数据来源：各省市统计局 物联云仓数据研究院整理

2.2 第三产业占据主导地位，一、二产业占比略有下降

- 西南区域以第三产业为主，2016年-2020年上半年西南区域第三产业比重不断增加，一、二产业比重略有降低。

2016年-2020年上半年西南区域产业结构



数据来源：各省市统计局 物联云仓数据研究院整理

2.3 交通网络布局完善，空运、陆运发达



西南区域交通网络布局完善，据不完全统计，西南区域拥有10个铁路特等站，26个城市被定为国家公路运输枢纽城市，由重庆、四川、云南、贵州、西藏5省（自治区、直辖市）构成的西南机场群，机场总数达到52个，以适应西南地区经济社会发展需要，促进中国-东盟自由贸易区的合作发展，为少数民族地区经济社会发展和旅游资源开发提供交通保障。

2020年西南区域交通网络图



图片来源：物联网云仓数据研究院

03

土地市场

3.1 工矿仓储用地供应总量丰富，部分地区逐渐减少

“

西南区域工矿仓储用地供应相对华东、华南等区域较多，2016-2020年期间，成都除2020年外，工矿仓储用地供应每年均超过2,000万 m^2 ；其次，贵阳市工矿仓储用地供应年均值为691.47万 m^2 ；昆明市工矿仓储用地供应相对较少，最低土地供应为467.87万 m^2 。

”

2016-2020年西南区域重点城市工矿仓储用地供应情况

单位：万 m^2

城市	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
成都市	2,009.99	2,279.33	2,184.74	2,197.80	暂无数据
贵阳市	暂无数据	568.33	651.27	854.82	暂无数据
昆明市	467.87	暂无数据	暂无数据	暂无数据	656.85

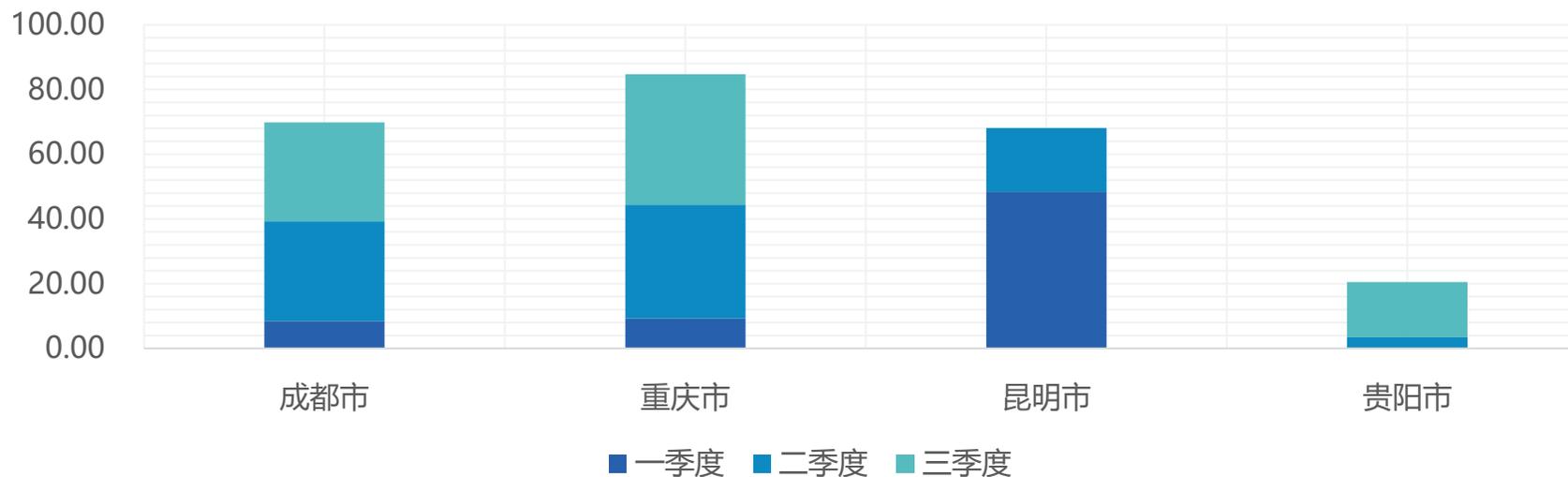
注：重庆暂未公布工矿仓储用地相关供应情况。

数据来源：各城市规划和自然资源局 物联云仓数据研究院整理

- 据不完全统计，截至2020年8月，西南区域一手仓储用地共计出让160.32万 m^2 ，其中昆明市仓储用地出让68.06万 m^2 ，独高一格；贵阳仓储用地出让仅3.40万 m^2 ，相对较少。近年来，成都市与重庆市城区及绕城区域仓储用地基本开发完全，仓储用地供应逐渐向市郊区扩散；贵阳市仓储规划用地则相对较少。

2020年西南区域重点城市一手仓储用地出让情况

单位：万 m^2



数据来源：各城市规划和自然资源局 物联云仓数据研究院整理

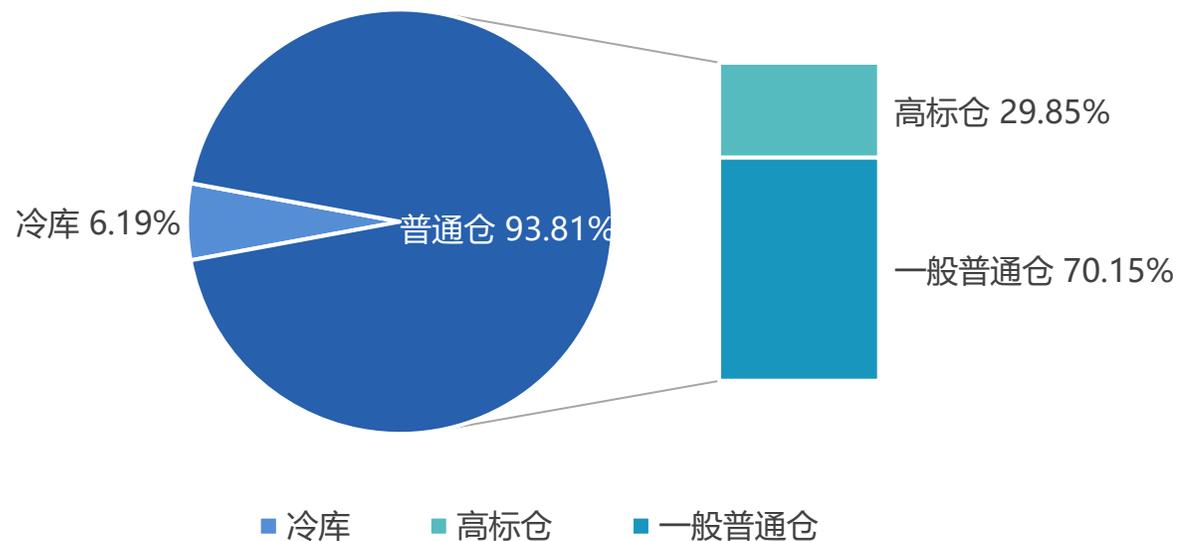
04

供应市场

4.1 西南区域仓库资源丰富，成都、重庆为主要分布地

- 据物联云仓平台数据显示，截至2020年8月，西南区域仓库总面积达4,056.39万m²。冷库占总面积比为6.19%，普通仓占总面积比为93.81%；其中，一般普通仓占普通仓面积比为70.15%，高标仓占普通仓面积比为29.85%。

2020年西南区域仓源结构情况

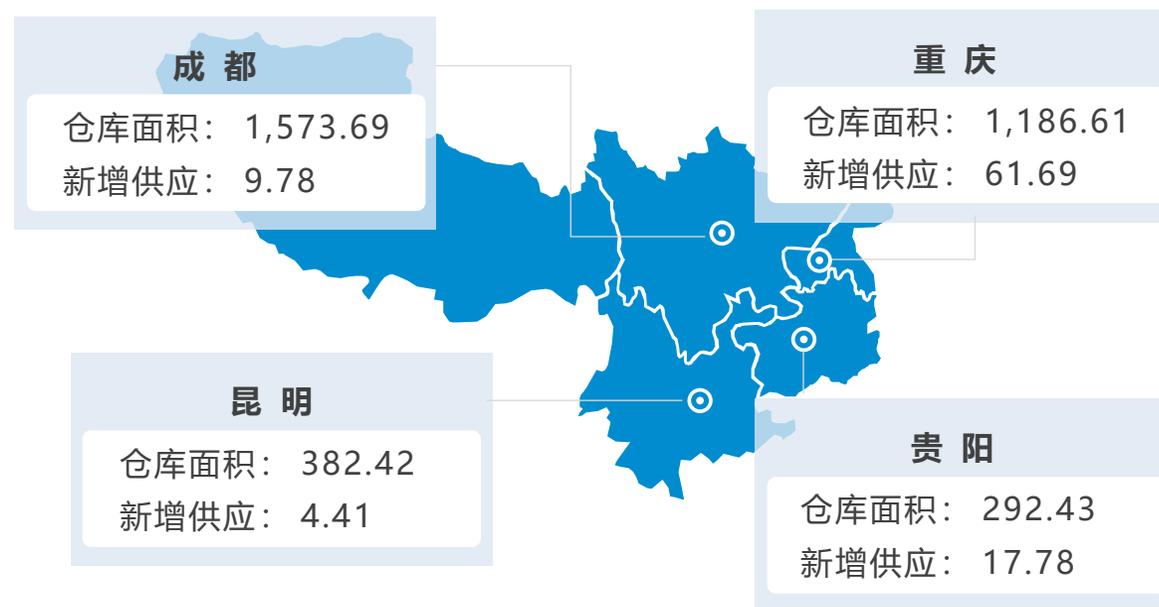


数据来源：物联云仓平台 截至时间：2020年8月

- 据物联云仓平台数据显示，截至2020年8月，成都、重庆是西南区域仓库主要聚集地，仓库总面积分别为1,573.69万m²、1,186.62万m²，各占西南区域仓库总面积的38.80%、29.25%；昆明、贵阳仓库面积相对较少，分别为382.42万m²、292.43万m²，各占西南区域仓库总面积的9.43%、7.21%。
- 新增供应方面，据物联云仓平台数据显示，截至2020年8月，西南区域约109.70万m²仓源入市，主要为宇培、宝湾、普洛斯等物流地产商投资建设。

2020年西南区域重点城市仓库分布概况

单位：万m²



数据来源：物联云仓平台 截至时间：2020年8月

2020年西南区域重点在建仓储项目情况

单位：万m²

城市	在建项目面积	预计交付时间	代表企业
重庆市	59.54	2020年Q3\Q4	安博、宝湾
成都市	35.20	2021年Q2\Q3	绿地、嘉民
昆明市	13.97	2020年Q3\Q4	宝湾、丰树
贵阳市	13.80	2020年Q3	宇培

数据来源：物联云仓平台 数据截至：2020年8月

根据物联云仓平台数据显示，2020年重庆、成都、昆明、贵阳均有在建项目，交付时间集中在2020年Q3。与2019年相比，成都仓库在建项目有所增加；重庆仓库在建项目有所降低；昆明与贵阳仓库仓库在建项目有所增加，预计后期将有所减少。

05

需求市场

5.1 电商、快递等行业成仓库需求主力，需求集中在成都、重庆等地

2020年西南区域仓储需求产业分布图

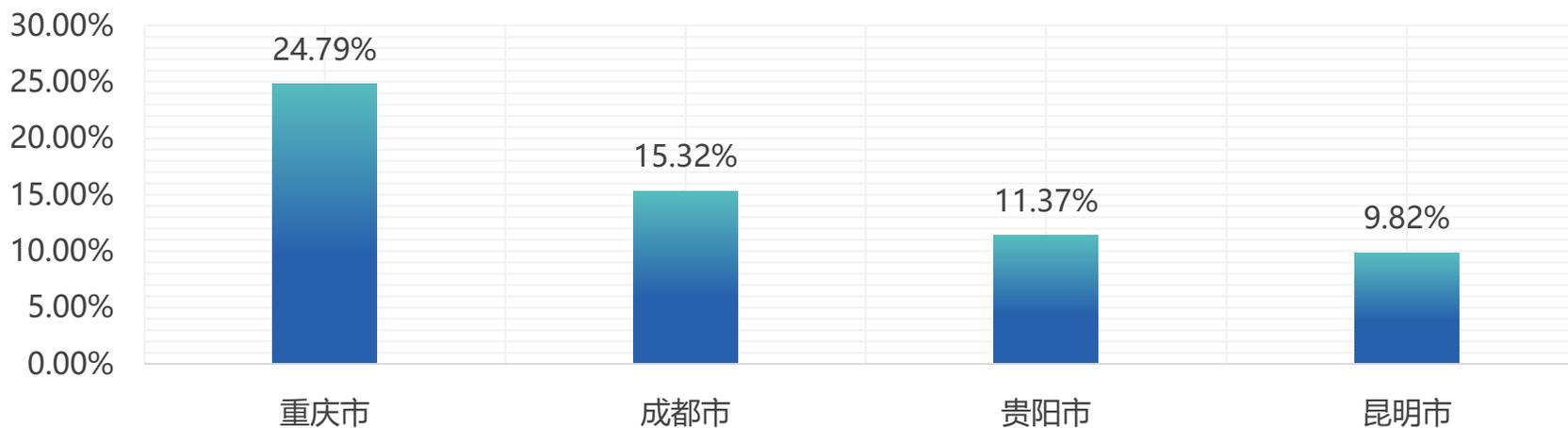
从需求分布来看，西南区域仓储需求主要集中在成都、重庆、贵阳、昆明等城市，仓储租赁需求以电商、快递、三方物流、制造业等行业为主，主要代表企业有菜鸟网络、京东等。



图片来源：物联云仓数据研究院

- 根据物联云仓平台数据显示，截至2020年8月，西南区域普通仓空置率为16.40%。从城市来看，重庆市仓库供应相对较多，租赁需求有限，因此空置率较高，为24.79%；昆明近年来快递、三方物流需求增多，仓储基础设施相对稀缺，空置率相对较低，仅9.82%。

2020年西南区域重点城市普通仓空置率



注：普通仓包含一般普通仓及高标仓。

数据来源：物联云仓平台 数据截至：2020年8月

06

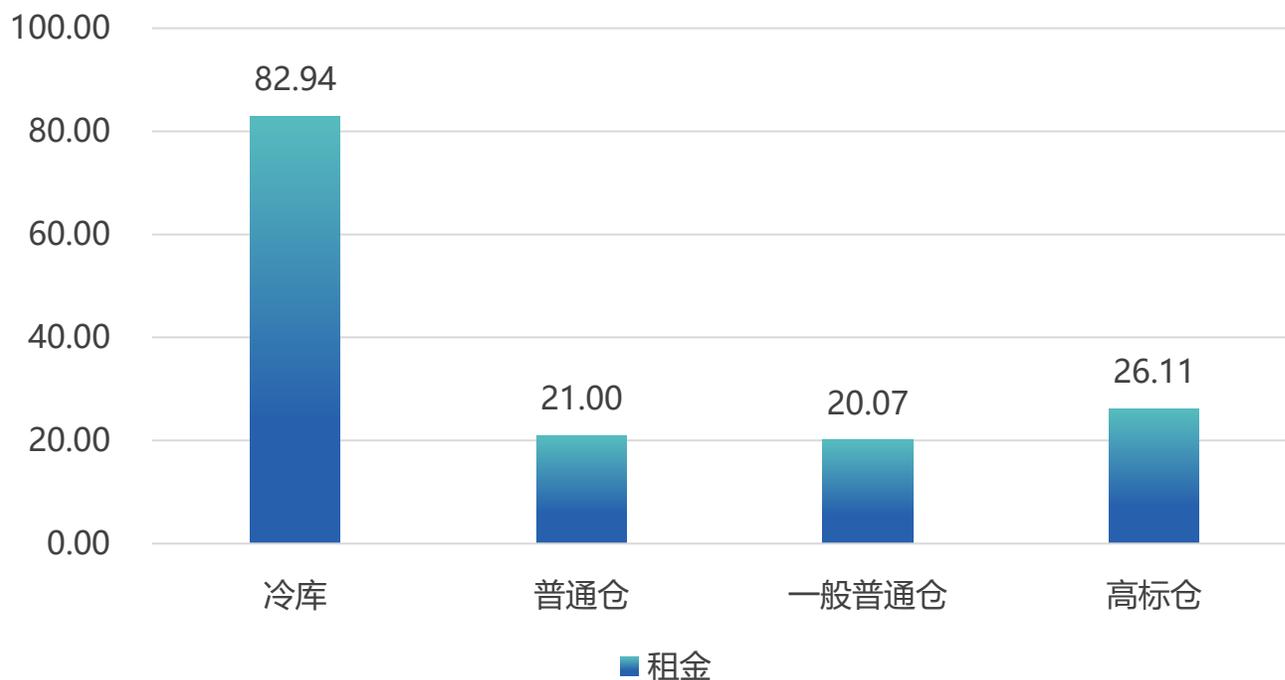
租金情况

6.1 租金走势基本平稳，地区租金差异较小

租金总览，西南区域租金相比华北、华东等区域较低，据物联云仓平台数据显示，截至2020年8月，西南区域冷库平均租金为82.94元/m²·月；普通仓平均租金为21.00元/m²·月，其中，一般普通仓平均租金为20.07元/m²·月，高标仓平均租金为26.11元/m²·月。

2020年西南区域仓库租金情况

单位：元/m²·月

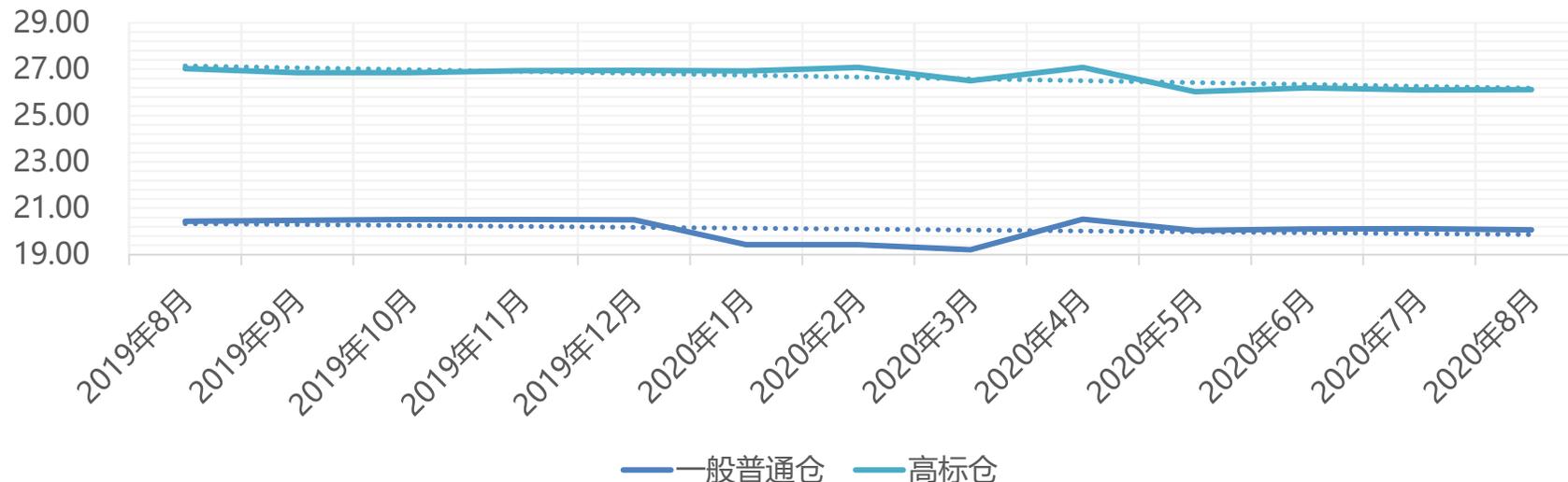


数据来源：物联云仓平台 数据截至：2020年8月

- 租金走势来看，西南区域仓库租金运行基本平稳。一般普通仓方面，租金保持在20元/m²·月左右，2019年末至2020年年初租金有所下降，增（降）幅±1.31元/m²·月以内；高标仓方面，租金基本保持在27元/m²·月左右，2020年1月-5月租金波动较大，5月后租金趋于平稳。

2019年8月-2020年8月西南区域仓库租金走势

单位：元/m²·月

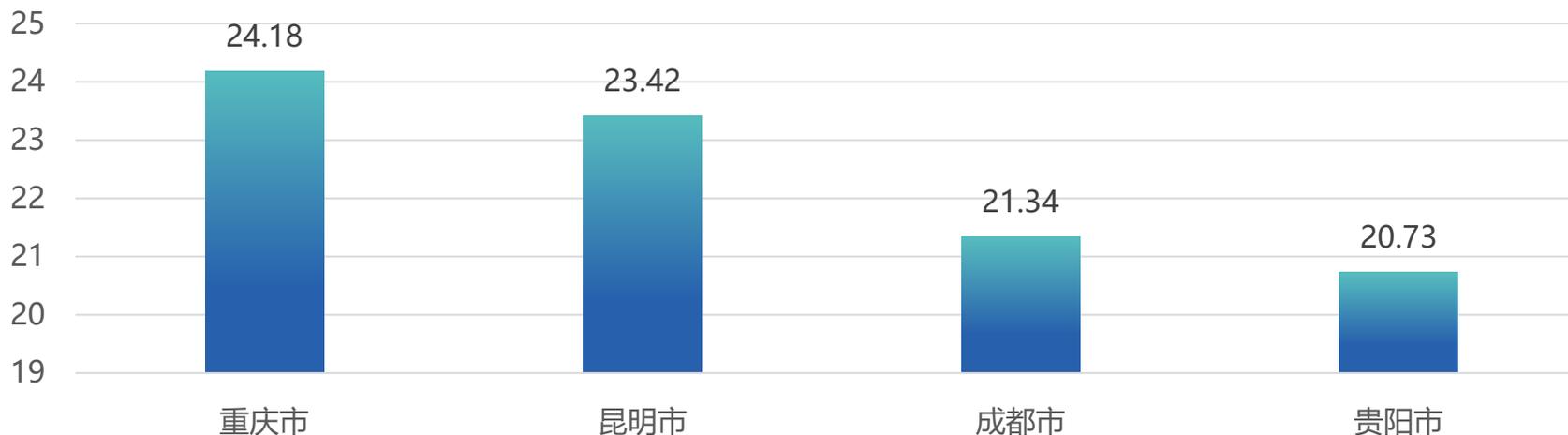


数据来源：物联云仓平台

- 重点城市租金来看，重庆普通仓租金略高一筹，平均租金为24.18元/m²·月；贵阳市普通仓平均租金相对较低，为20.73元/m²·月。但整体来说，西南区域城市间普通仓库最高与最低租金差为3.45元/m²·月，差异相对较小。

2020年西南区域重点城市普通仓租金情况

单位：元/m²·月



注：普通仓包含一般普通仓及高标仓。

数据来源：物联网云仓平台 数据截至：2020年8月

07

市场研判

7.1 2020年市场研判

土地供应方面

西南区域仓储供应用地相对较多，但随着仓储基础设施规模增多，仓储市场趋于饱和；同时，受市场竞争及政府宏观规划等因素影响，预计后期仓储供应用地将向城市郊区延伸，且供应总量将有所减少，如成都、重庆等。

仓源供应方面

重庆、成都供需关系均表现为供大于求，预计后期投入的仓储设施供应将有所减少，昆明与贵阳仓储设施供应则将有所增加。

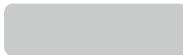
仓储需求方面

下半年主要租赁需求仍集中在成都、重庆等地区，随着下半年双十一等电商促销节的到来，西南区域仓储需求将有所回升。

仓库租金方面

预计2020年下半年成都、重庆等地仓库租金相对平稳，昆明、贵阳等地仓库租金将有所回升。

2020年西南区域重点城市仓储市场预判

项目名称	重庆	成都	昆明	贵阳
2020年普通仓租金				
2020年普通仓空置率				
2020年仓储土地供应				

 略有上升
  基本稳定
  略有下降

图片来源：物联云仓数据研究院 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。

西南区域报告调研员

- **李小芳** 研究员
邮 件: lixiaofang@50yc.com
- **蒋 琴** 研究员
邮 件: jiangqin@50yc.com

- **詹 璐** 研究员
邮 件: zhanlu@50yc.com
- **黄天将** 区域总监
邮 件: huangtianjiang@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。