

武汉

2020年中国城市仓储市场报告

目录

CONTENTS

01

武汉市宏观经济背景

02

武汉市仓储市场概况

03

武汉市仓储子市场情况分析

01

武汉市宏观经济背景

1.1 武汉市宏观经济环境

地区生产总值

在“十三五”规划下，武汉市2016-2019年GDP总量稳步增长，年均GDP总量达1.3万亿元，GDP增速较为平缓，年均增速约为8.0%。2020年上半年受新冠疫情冲击，武汉市GDP增速大幅下跌，但2020年二季度相比一季度降幅明显收窄。

社会消费品零售总额

武汉市2016-2019年社会消费品零售总额均突破1万亿元，年均增长10.28%，增速平稳。根据武汉统计局信息显示，2020年上半年社会消费品零售总额增速虽表现为下降，但从月度走势来看，4、5、6月降幅连续收窄，经济复苏呈现良好势头。

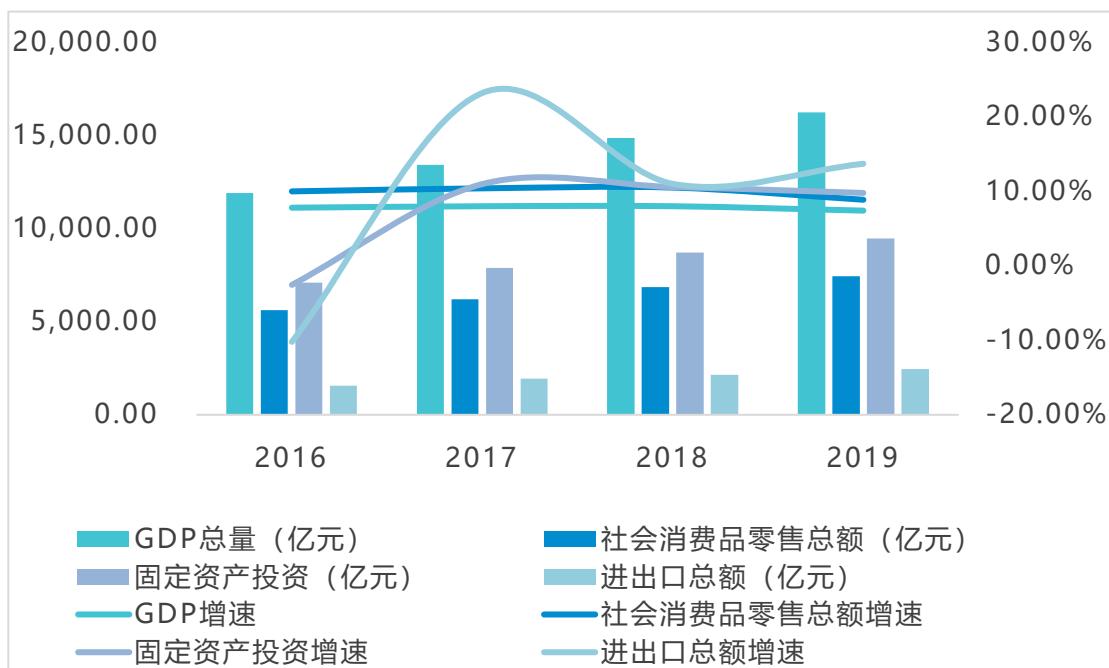
固定资产投资

2016-2019年，武汉市固定资产投资由快速增长到趋于平稳，年均增长为7.8%，主要集中在战略性新兴产业与工业投资；2020年上半年受新冠疫情影响，工业投资、基础设施投资、房地产开发投资增速均表现为下降。

进出口总额

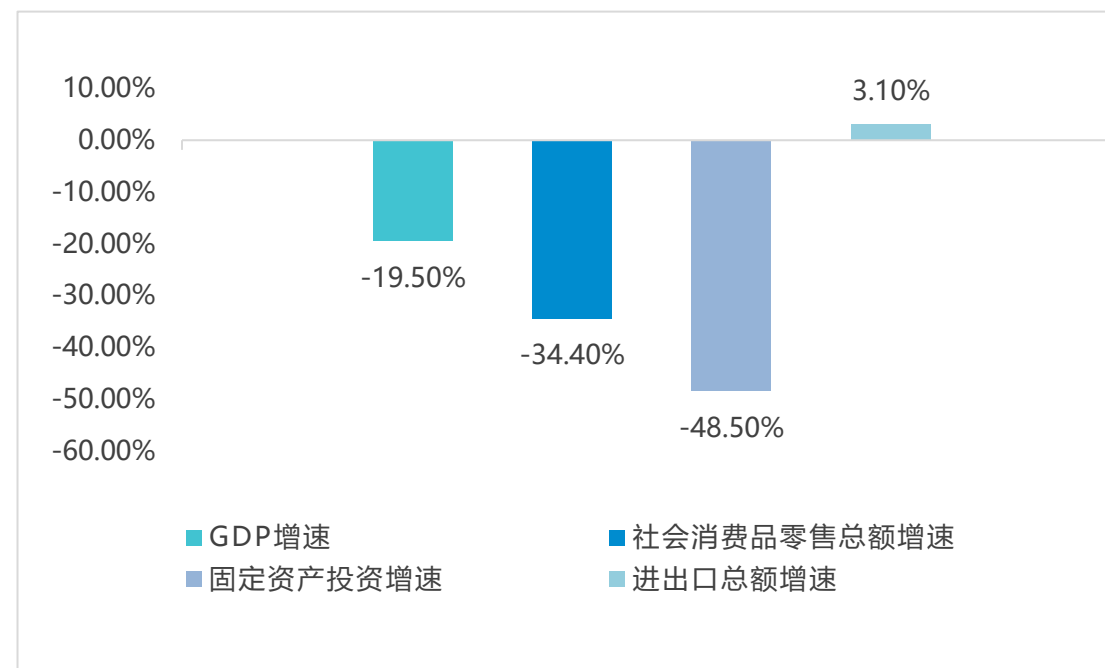
2016-2019年，武汉市对外贸易略有波动，整体呈上升趋势；2020年上半年武汉市进出口贸易韧性强劲，在国内外新冠疫情严峻压力之下实现逆势增长。

2016-2019年武汉市各项经济宏观指标走势



数据来源：武汉市国民经济和社会发展统计公报，物联云仓数据研究院整理

2020年上半年武汉市经济运行情况



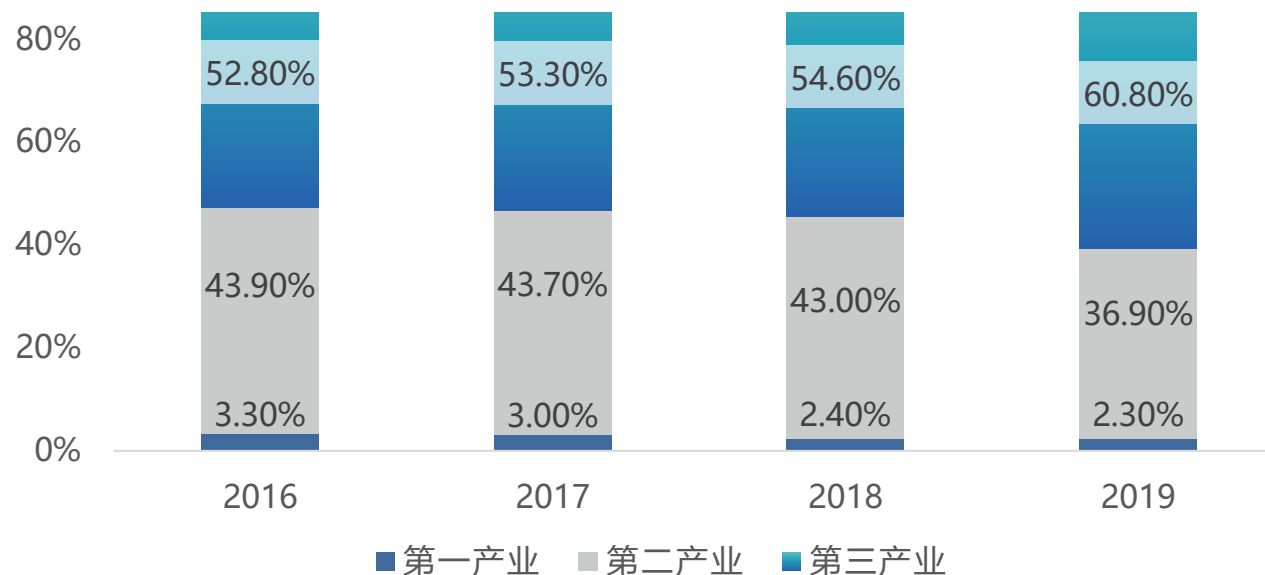
数据来源：武汉市统计局

1.2 武汉市产业结构及重点产业布局

产业结构

- 从武汉市近四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50%，且占比逐年增加，拥有绝对优势。产业结构得到进一步优化，为物流行业发展提供有利条件。

2016-2019年武汉市产业结构比例走势



数据来源：武汉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

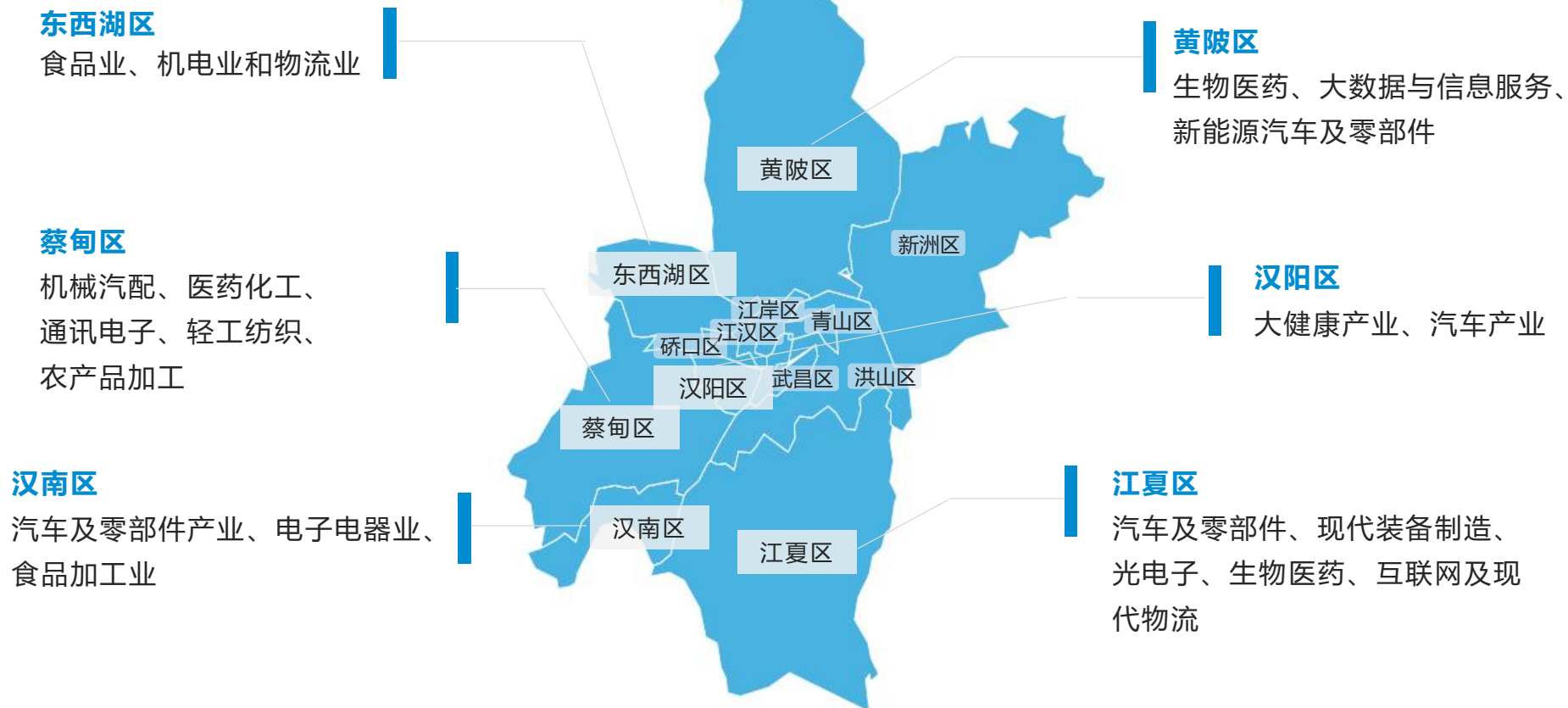
- 2019年11月，武汉市政府发布《关于推进重点产业高质量发展的意见》（以下简称《意见》），明确提出重点产业发展指导思想为加快实施万亿产业集群、千亿支柱产业、百亿重点企业“万千百工程”，打造光电子信息、汽车及零部件、生物医药及医疗器械三大世界级产业集群，推进四大国家级产业基地和大健康产业基地建设。未来武汉市将重点发展电子科技与汽车制造等相关产业。

武汉市重点产业高质量发展指导思想



图片来源：物联云仓数据研究院

武汉市重点产业布局



图片来源：物联云仓数据研究院

1.3 武汉市基础设施情况

公路

- 武汉市已经形成“九纵五横三环”高速公路网，国道、国家高速、省内高速道路密布。

铁路

- 武汉是中国高铁客运专线网的重要枢纽，中国四大铁路枢纽、六大铁路客运中心、四大机车检修基地之一，是京广高速铁路、沪汉蓉高速铁路两条国家级高速铁路大动脉的交汇地。

航空

- 武汉天河国际机场为中国中部地区第一门户机场，也是国家公共航空运输体系确定的中国八大区域性枢纽机场之一。截至2019年末，武汉市民用航空航线200条，国际及地区航线63条，国际航线航点覆盖全球五大洲；国内航线137条，直飞全国。

航运

- 武汉是中国内河的重要港口，长江中游航运中心，交通部定点的水铁联运主枢纽港。武汉还是中国内河通往沿海、近洋最大的启运港和到达港，武汉至上海洋山港“江海直达”航线是长江中上游地区首条通江达海的优质航线，阳逻港是国内首个也是唯一一个试行启运港退税政策的长江沿线港口。

武汉市基础设施分布情况



02

武汉市仓储市场概况

2.1 武汉市现有仓源体量、特点和新增供应

现有仓源体量及结构特点

- 据物联云仓平台数据显示，截至2020年9月，武汉市现有仓源总量为1,144.68万 m^2 ，其中普通仓面积约1,114.53万 m^2 ，约占总面积的97.37%；冷库面积约28.70万 m^2 ，约占总面积的2.47%。普通仓中，一般普通仓占比约为72.26%；高标仓占比约为27.74%。

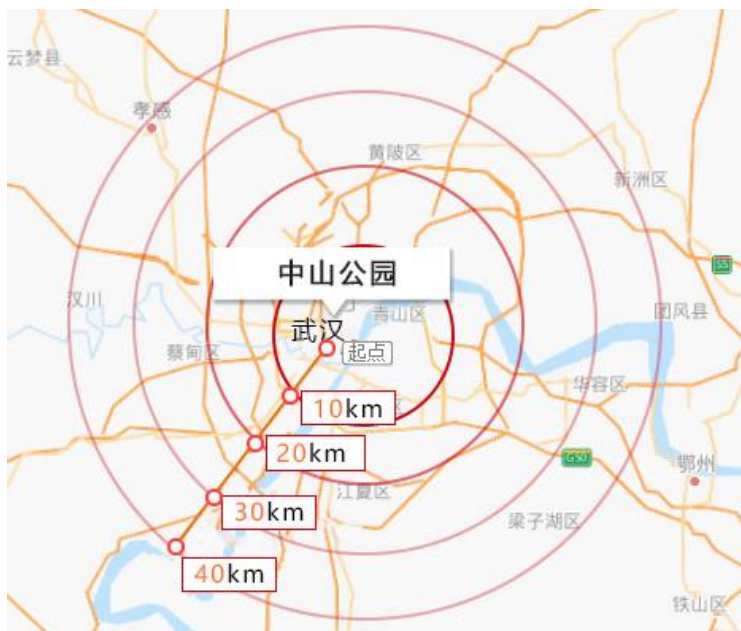
2020年武汉市仓源结构分布图



数据来源：物联云仓平台 数据统计时间：截至2020年9月

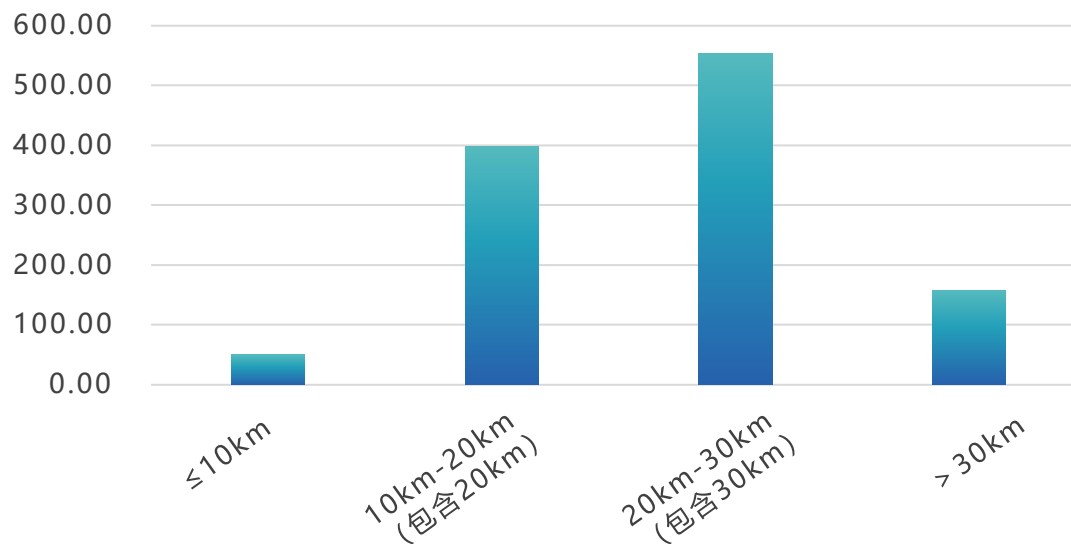
现有仓源分布特点

- 以中山公园为参照，按照距离10km、20km、30km以及40km为半径统计，据物联云仓平台数据显示，截至2020年9月，武汉市超47.73%的仓源基本集中在距离中山公园20km至30km的范围内；超40%左右的仓源基本集中在距离中山公园10km至20km或30km至40km的范围内；10km以内仓源相对较少，仅占4.30%左右。



2020年武汉市仓源分布情况

(单位：万m²)



数据来源：物联云仓平台 数据统计时间：截至2020年9月

* 注：武汉市中山公园位于武汉市中心位置，故以中山公园为参照。

现有仓源规模特点

- 据物联云仓平台数据显示，截至2020年9月，武汉市单个项目面积规模1-3万 m^2 的项目数较多，占仓库总项目的29.86%；单个项目面积规模7-9万 m^2 的项目数较少，占仓库总项目的8.27%。

2020年武汉市各仓源项目规模分布情况

单个项目面积规模 (万 m^2)	0-1 (包括1万 m^2)	1-3 (包括3万 m^2)	3-5 (包括5万 m^2)	5-7 (包括7万 m^2)	7-9 (包括9万 m^2)	9-n
项目个数所占比例	18.35%	29.86%	23.38%	11.51%	8.27%	8.63%

数据来源：物联云仓平台 数据统计时间：截至2020年9月

2.2 武汉市通用仓库租金和空置率情况

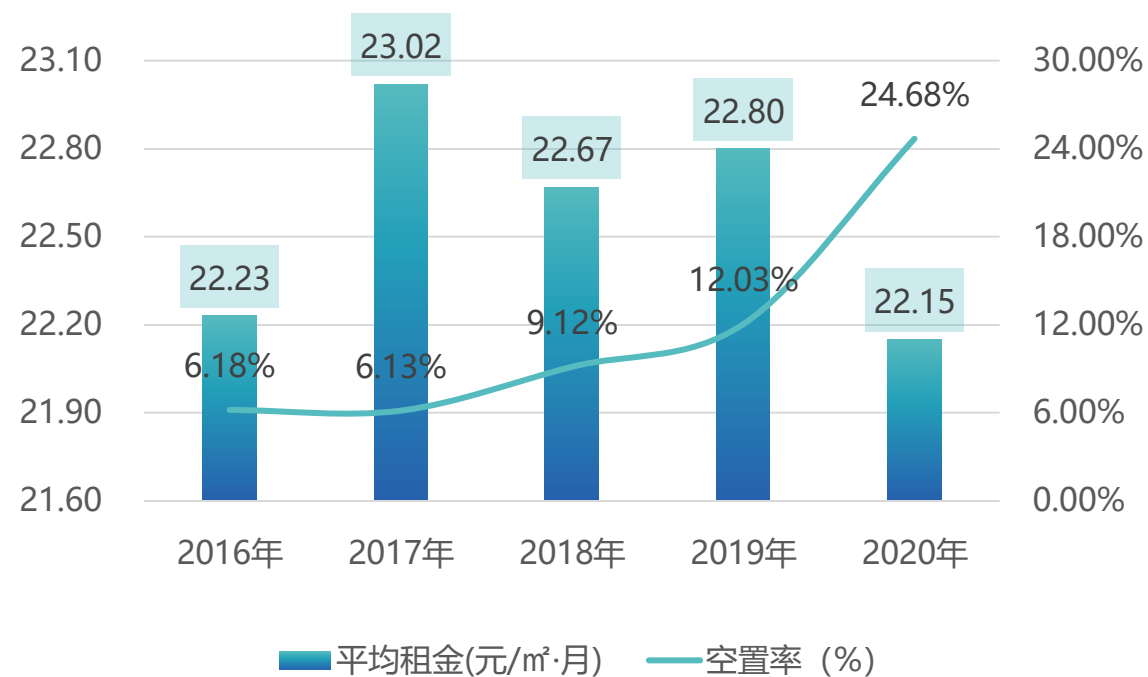
通用仓库租金

- 据物联云仓平台数据显示，截至2020年9月，武汉市通用仓库平均租金为22.15元/m²·月，成为自2016年以来最低值。受疫情影响，预估2020年下半年武汉市通用仓库租金部分仓储项目租金仍将呈下行趋势。

通用仓库空置率

- 据物联云仓平台数据显示，截至2020年9月，武汉市通用仓库平均空置率为24.68%，较2019年年底上涨明显，主要因新冠疫情影响，部分租户收缩租仓面积、延缓或暂停租仓项目。预计2020年下半年武汉市通用仓库平均空置率回落仍需一段时间，仓储租赁需求短期内仍较为低迷。

2016年-2020年武汉市通用仓库租金和空置率走势



数据来源：物联云仓平台

* 注：2020年租金及空置率数据截至9月。

2.3 武汉市一手仓储用地成交情况

2016年-2020年武汉市一手仓储用地成交部分明细

土地位置	面积 (万m ²)	用途	受让人	成交时间	成交价格 (万元)
江夏区金港新区勤建村	14.35	仓储用地	武汉港金口港埠有限公司	2016年12月7日	7,535.00
东吴大道以西、规划路以北	16.21	仓储用地	民尚（武汉）物联网科技发展有限公司	2017年5月11日	6,720.00
江夏区庙山办事处花山吴村	10.29	仓储用地	沃太（武汉）仓储有限公司	2017年5月11日	6,725.00
金山大道北、华祥路以东	12.41	仓储用地	武汉普东现代物流园有限公司	2017年5月12日	7,600.00
祁天路以东、革新大道以南	12.68	仓储用地	武汉利嘉顺和物流园有限公司	2017年8月21日	5,465.00
蔡甸区蓼山街檀树村、中原村（蓼山街常北大道与檀树六路交汇处以西）	13.36	仓储用地	安博常福仓储（武汉）有限公司	2017年11月28日	4,610.00
武湖农场沙口分场	11.89	仓储用地	武汉华鑫汇通金属实业有限公司	2018年8月23日	3,508.00
汉南区纱帽街通江四路以南、幸福中路以东	14.26	仓储用地	武汉传赋物联网科技有限公司	2018年10月25日	7,699.00
汉南区纱帽街通江四路以南、幸福中路以西	24.06	仓储用地	武汉盒马网络科技有限公司	2018年11月2日	12,992.00
汉南区纱帽街通江三路以南、幸福中路以西	22.60	仓储用地	青岛日日顺武汉物流有限公司	2019年1月3日	12,206.00
阳逻街青松村、界埠村、童院村	10.53	仓储用地	武汉港航建设集团有限公司	2019年2月21日	9,247.28
汉南区邓南街103省道以南，兴港二路以东	15.62	仓储用地	武汉捷悦行供应链有限公司	2019年3月28日	7,497.00
蔡甸区蓼山街双丰村（蔡甸区蓼山街东风大道延长线与檀树大道交汇处以西）	12.93	仓储用地	武汉深国际供应链管理有限公司	2019年4月4日	58,187.00
蔡甸区蓼山街常北大街与檀树七路交汇处以西（蓼山街中原村）	11.17	仓储用地	武汉楚江迅科物流有限公司	2019年8月30日	4,045.00

数据来源：武汉市自然资源与规划局，物联云仓数据研究院整理

成交总量

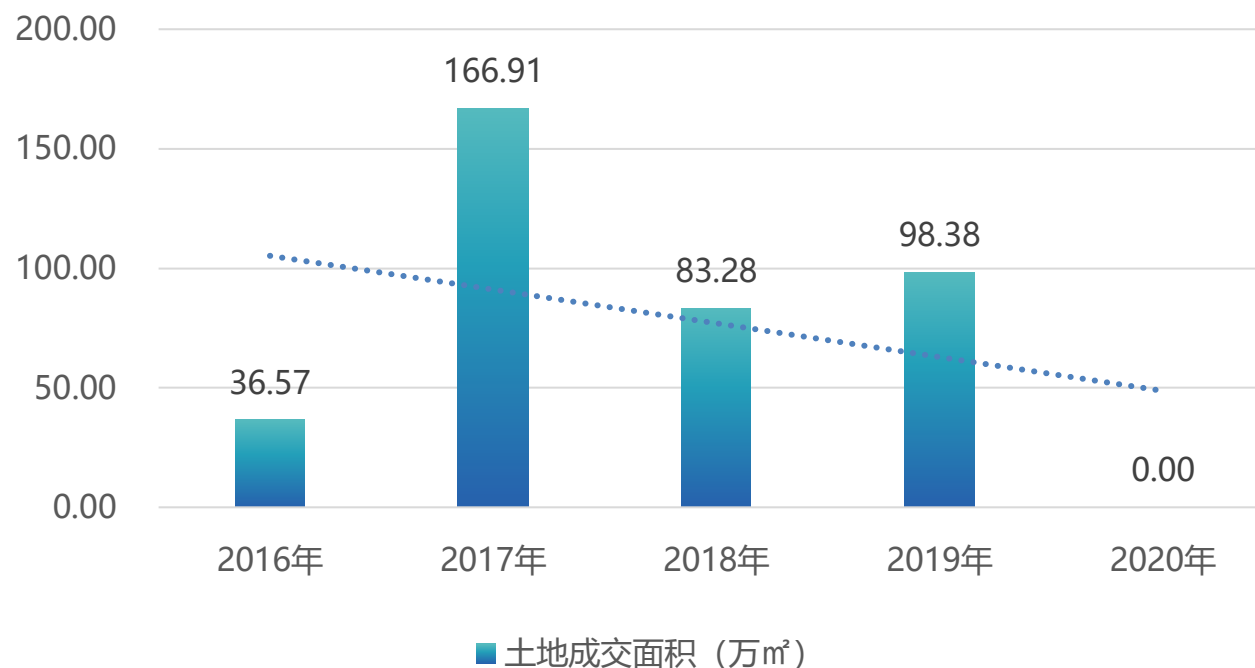
- 据武汉市自然资源与规划局近五年土地成交公示统计，2016年至2020年武汉市一手仓储用地成交总量约385.14万m²。

* 注：该表格数据统计为2016-2020年9月武汉市仓储用地面积 > 10万m²以上的成交数据，保留两位小数。

成交时间

- 2016年-2020年，除2020年无仓储用地成交外，其他年份均有成交。总体而言，武汉市仓储用地成交总量较多，成交时间分布相对均衡。2020年7月武汉市政府发布了《市国土规划局关于印发〈武汉市规划用地兼容性管理规定〉的通知》（武土资规规〔2015〕2号）（以下简称《通知》），《通知》明确规定物流仓储用地(W)兼容性为禁止兼容。未来，武汉市对于仓储用地用途管理将更加严格。

2016年-2020年武汉市仓储用地成交量统计



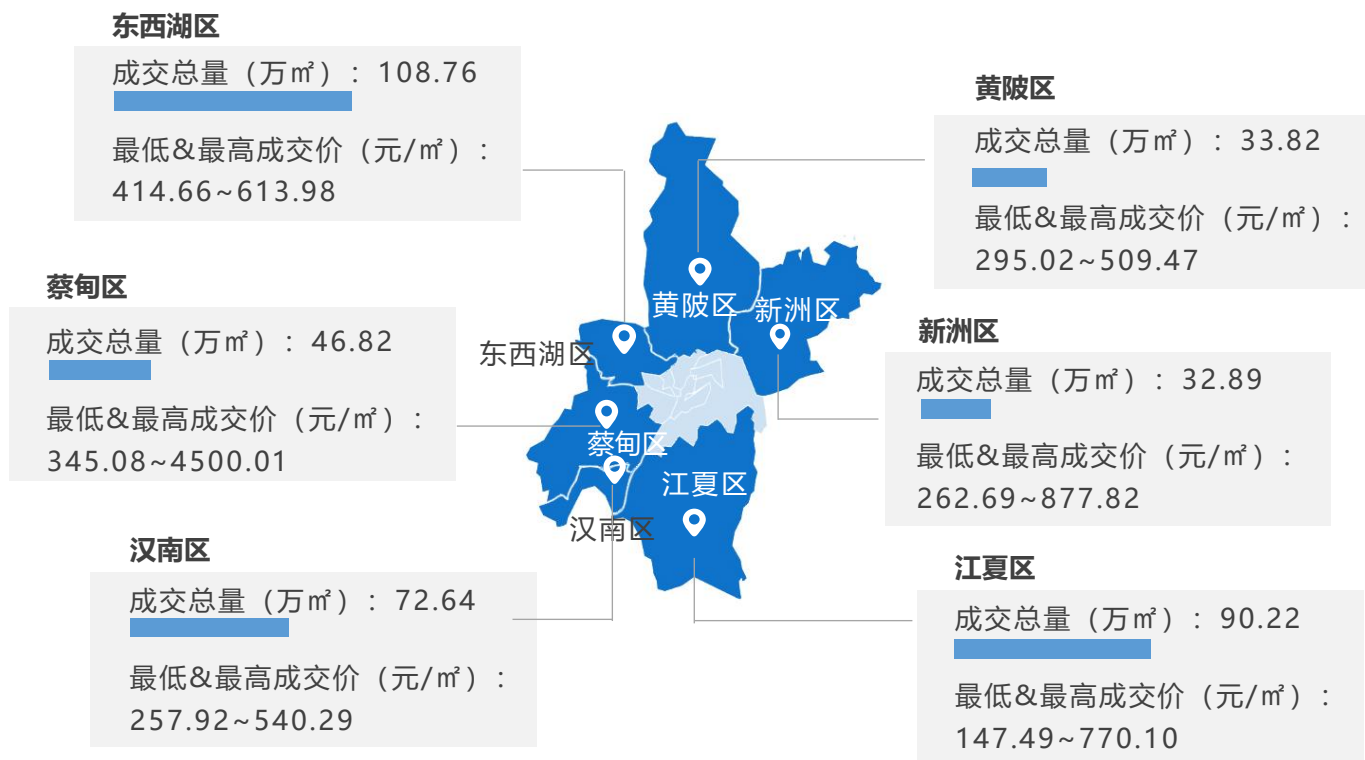
数据来源：武汉市自然资源与规划局，物联云仓数据研究院整理

* 注：2020年仓储用地成交时间截至9月，“禁止兼容”是指在地块原规划用地性质上不允许混合或转变为其他用地性质。

2016年-2020年武汉市仓储用地成交区域及成交价格分布

成交区位和价格

- 2016年-2020年，武汉市仓储用地成交区域主要集中在东西湖区，成交总量超过108万 m^2 ；黄陂区、新洲区相对较少，成交量均低于34万 m^2 。仓储用地成交价格方面，蔡甸区成交均价相对较高，为1,050.76元/ m^2 ，最高成交价可达4,500.01元/ m^2 ；江夏区成交均价相对较低，为418.036元/ m^2 ，最高成交价为770.10元/ m^2 。



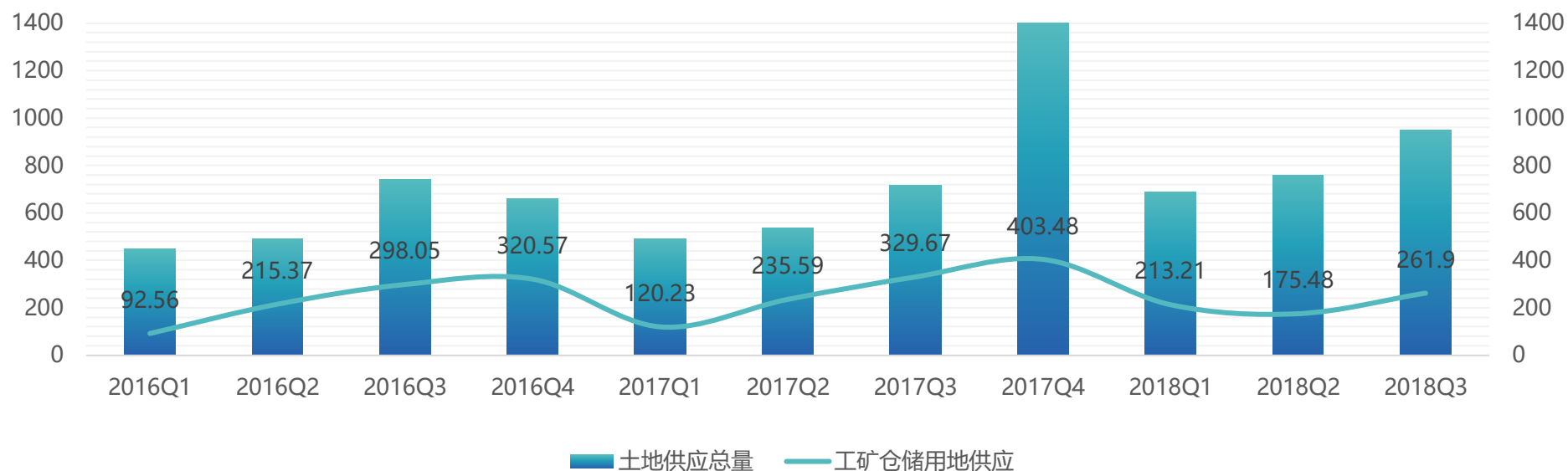
数据来源：武汉市自然资源与规划局，物联云仓数据研究院整理

* 注：2020年仓储用地成交时间截至9月。

工矿仓储用地供应计划

- 2016-2018年Q3武汉市工矿仓储用地供应相对充足，2017年Q4达到供应峰值，为403.48万 m^2 。2020年预计后期武汉仓储供应用地相对稳定，但2020年受疫情影响，多个仓储项目搁置或延期，仓储供应用地或将有所影响。

2016-2018年Q3武汉市工矿仓储用地供应（单位：万 m^2 ）



数据来源：历年武汉国有建设用地供应计划，物联云仓数据研究院整理

* 注：2018年Q3以后武汉工矿仓储用地供应数据暂未公布。

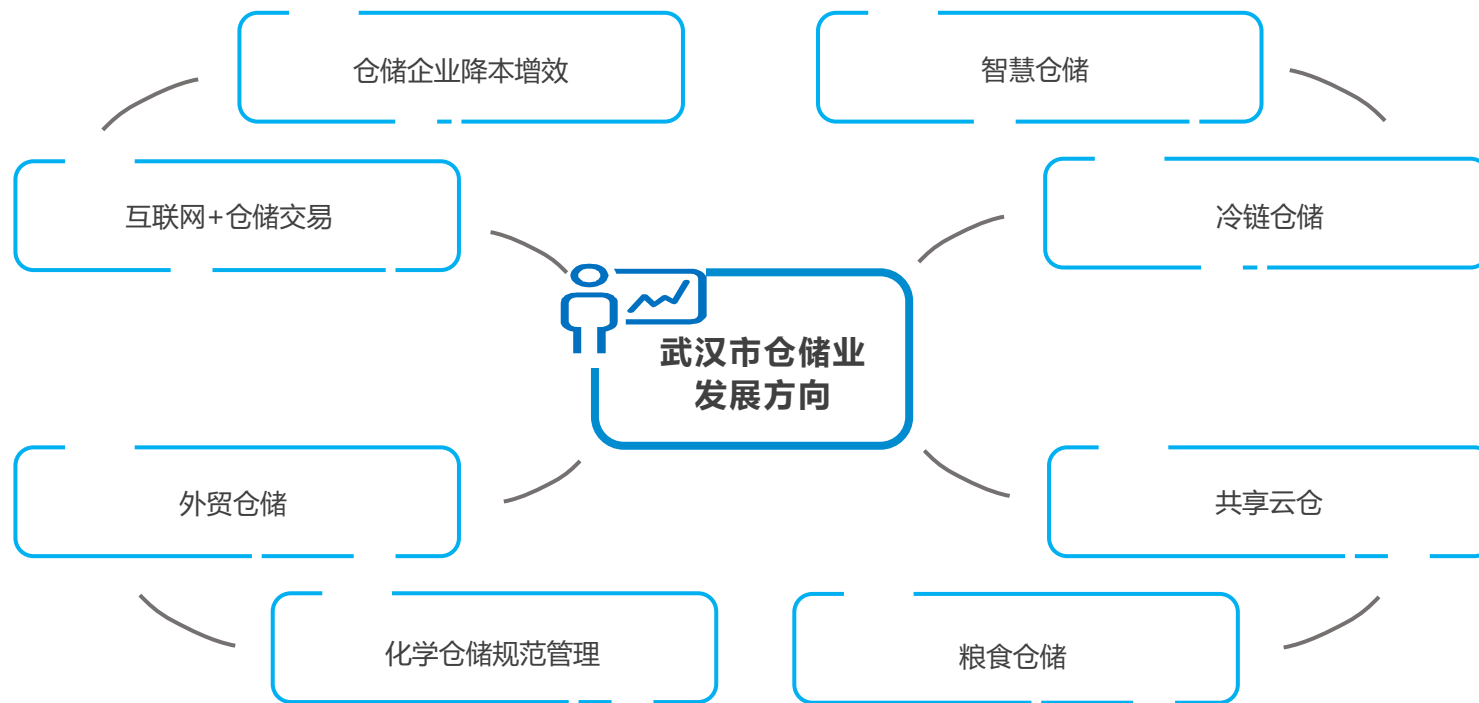
2.4 武汉市仓储业未来流向

政策导向

- 2016年至今，武汉市陆续出台多项仓储业相关政策与实施意见，可见武汉市政府对于仓储业发展的重视。从政策及实施意见中，武汉仓储业逐渐向智能仓储、互联网+仓储交易、降本增效等方向发展。

发布时间	政策	主要内容
2016年8月31日	《武汉市推进制造业与互联网融合发展行动计划（2016—2020年）》	重点推进智能物流与仓储系统装备等关键智能制造装备的应用和产业化。
2016年12月19日	《武汉市现代物流业发展“十三五”规划》	形成“一港六园八中心”格局，物流产业集群发展。到2020年，标准仓储面积达350万平方米。
2017年3月17日	关于进一步加强危险化学品安全生产工作的实施意见	原有基础上，建成集中储存、专业配送、规范管理的全市化工仓储物流基地。
2017年11月1日	《武汉市建设国家现代物流创新发展试点城市工作方案》	积极发展“互联网+仓储交易”等新模式。整合仓储服务、运输服务、多等跨行业、跨领域服务资源，延伸物流服务产业链。
2018年7月26日	关于大力发展粮食产业经济的意见	培育以粮油加工、粮食仓储和集散为主的优势产业化企业，打造骨干国有粮食企业。
2018年8月24日	关于进一步降低企业成本培育壮大新动能的意见	将实行印花核定征收方式的仓储保管企业的仓储保管收入的印花核定征收计税金额比例分别由现行的100%下调至80%。
2019年4月2日	关于推进全市电子商务与快递物流协同发展的实施意见	统筹考虑快递物流相关仓储、分拨、配送等设施用地和快件大型集散、分拣等基础设施用地。鼓励快递物流企业应用云仓储、路径优化等技术，构建智慧物流体系。
2019年6月28日	《武汉市加快现代物流业发展的若干政策》	1、加快物流园区（中心）建设，促进物流产业集聚发展； 2、鼓励物流行业创新，打造物流服务品牌； 3、降低城乡配送成本，提升消费物流服务水平； 4、加强物流基础性工作，提升政府公共服务水平。
2019年9月27日	关于进一步推进我市稳外贸工作的实施意见	推动发展融资租赁、仓储物流、研发设计、检验检测、保税维修等服务贸易，促进货物贸易与服务贸易协调发展。
2020年7月14日	《武汉市深入开展消费扶贫助力打赢脱贫攻坚战的实施方案》	重点支持贫困地区休闲观光农业、农产品加工、仓储物流等相关消费扶贫项目建设。
2020年7月16日	《武汉市促进线上经济发展实施方案》	1、提升冷链配送能力，支持冷链仓储制冷预冷技术、“平库转立库”等改造； 2、推进武汉盒马鲜生运营中心、顺丰武汉电商产业园、多米武汉网商总部科技园等项目建设。 3、鼓励物流服务创新，发展网络货运、共享云仓、分时配送等新模式。

武汉市仓储业未来发展走势图

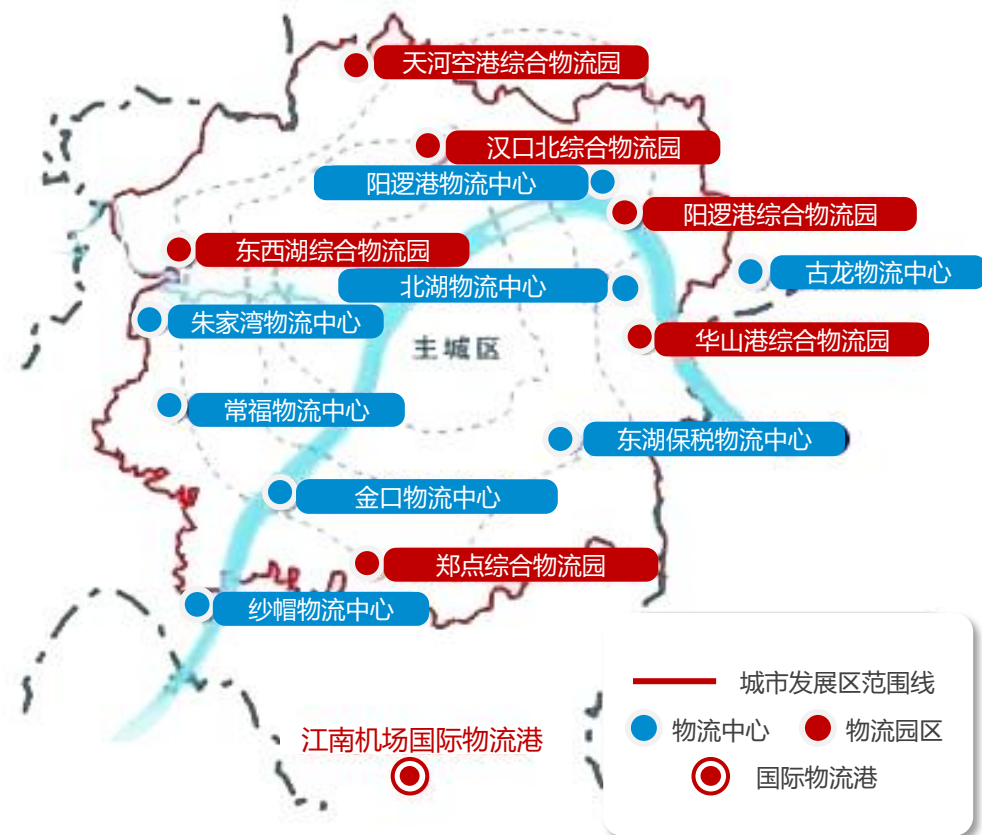


图片来源：物联网云仓数据研究院

规划布局

- “一港、六园、八中心”的物流体系，“一港”即江南机场国际物流港，“六园”即汉口北、空港、阳逻、东西湖、郑店、花山港综合物流园，“八中心”即阳逻、古龙、东湖保税、北湖化工、金口、纱帽、常福、朱家湾物流中心。阳逻港为核心、武汉北部铁路货运走廊为主骨架，形成“一线串三点”（吴家山铁路集装箱中心站、汉口北综合物流园、阳逻港综合物流园）的多式联运格局。

武汉市“一港、六园、八中心”的物流体系



图片来源：网络

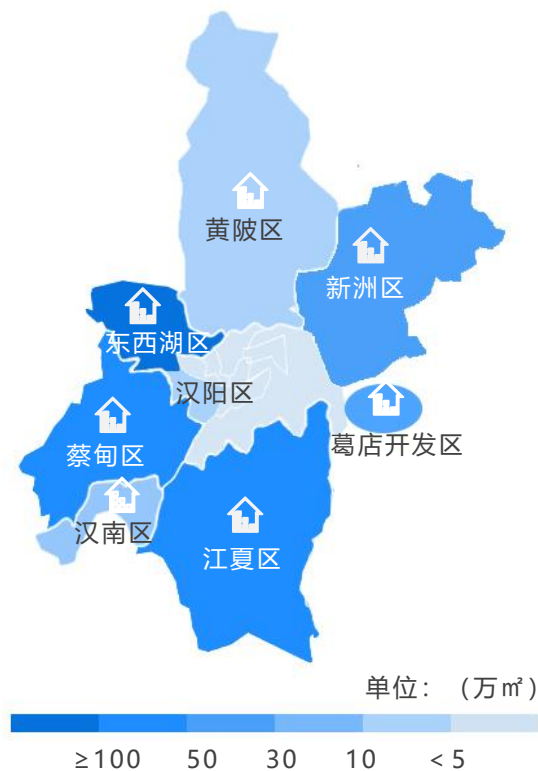
03

武汉市仓储子市场情况分析

3.1 武汉市仓储子市场划分

2020年武汉市仓储设施区域分布及仓储子市场功能定位

- 据物联云仓平台数据显示，武汉市仓储设施主要集中在东西湖区、蔡甸区、江夏区、新洲区、汉南区、葛店开发区（鄂州）。当前武汉市仓储物流设施分布符合《武汉市现代物流业发展“十三五”规划》巩固“物流总部区、综合物流园区、专业物流中心、配送中心”的发展架构，优化和完善“一港六园八中心”空间布局。



仓储子市场	功能定位
东西湖区	武汉物流中心枢纽，武汉临空港经济技术开发区，是全国食品加工强区、武汉汽车零部件生产基地、物流与电子商务集聚区。
蔡甸区	区域内生产性物流为主，区域内多工业基地、汽车制造等。
江夏区	国际化智能商贸物流枢纽港，依托农副产品批发市场，集聚物流仓储、运输配送等功能，面向国内外交易服务枢纽。
新洲区	武汉重要的交通枢纽之一，区域内阳逻武汉新港为中国最大的内河航运港口。《武汉市新洲区2030年发展规划》中，将打造新洲港口物流贸易产业板块。
汉南区	中国汽车零部件制造基地，全力打造全球知名“车都”“机器人之都”“智能家居之都”和“通用航空之都”。
黄陂区	中部地区商贸物流中心、国际性航空门户枢纽，拥有武汉天河国际机场、天河北站、长江新城高铁站、武汉新港和武汉北站等交通物流枢纽。
葛店开发区（鄂州）	葛店开发区是湖北省高新技术产业核心开发带，紧临中国光谷武汉市东湖新技术开发区左岭新城。葛店开发区仓储市场重点辐射范围在武汉区域，因此葛店开发区广义上属于武汉仓储市场范畴。

数据来源：物联云仓平台，数据统计时间：截至2020年9月

3.2 武汉市各仓储子市场开发商分析

2020年武汉市仓储子市场代表开发商情况

- 武汉作为中国中部的中心城市，交通物流枢纽优势明显，集水陆空铁于一体，承东启西、通南达北，被誉为“祖国立交桥”、“九省通衢”，为仓储物流业奠定了良好基础。近年来，武汉市政府加快推动物流业的快速发展，颁布多个政策方针，诸多知名大型物流地产商在武汉各区进行布局，如普洛斯、宝湾物流、深国际、易商等；同时，武汉当地兴起众多中小型仓储物流企业，如武汉诚通物流、武汉芳华物流等。

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公司
东西湖区	高标仓	16.84%	· 大型专业物流仓储设施开发商：普洛斯、深国际、易商、盈石、新地 · 终端物流用户：顺丰、三通一达、京东苏宁 · 中小型开发商：武汉诚通物流、嘉里大通物流
	一般普通仓	83.16%	
蔡甸区	高标仓	29.74%	· 大型专业物流仓储设施开发商：普洛斯、安博 · 终端物流用户：顺丰、日日顺 · 中小开发商：武汉洲际物流、湖北省汽运、武汉商业储运
	一般普通仓	70.26%	
江夏区	高标仓	44.41%	· 大型专业物流仓储设施开发商：普洛斯、万维、安博 · 终端物流用户：兴盛、德邦物流、菜鸟 · 中小型开发商：赤湾东方、第一产业
	一般普通仓	55.59%	
新洲区	高标仓	51.86%	· 大型专业物流仓储设施开发商：普洛斯、新地、上海丰树 · 终端物流用户：京东 · 中小型开发商：武汉航发物流、武汉诚通联众物流
	一般普通仓	48.14%	
汉南区	高标仓	69.92%	· 大型专业物流仓储设施开发商：宝湾物流、宇培 · 终端物流用户：日日顺、可多超市 · 中小型开发商：上海科捷物流
	一般普通仓	30.08%	
葛店开发区 (鄂州)	高标仓	93.85%	· 大型专业物流仓储设施开发商：普洛斯、安博、易商 · 终端物流用户：苏宁物流、唯品会 · 中小型开发商：武汉赤湾东方物流、郑州宝海国际物流
	一般普通仓	6.15%	

数据来源：物联云仓平台，数据统计时间：截至2020年9月

3.3 武汉市各仓储子市场通用仓库租金、空置率分析

- 受新冠疫情影响，武汉一季度经济运行几乎停滞，整体市场经济受到严重影响，多个行业仓储租赁需求下降，如汽车、家电等主要仓储需求源，导致仓储企业运行困难。仓库租金下降与空置率上升趋势明显，尽管复工复产全面开展，但武汉仓储行业回暖，仍需要一定时间，因此2020年下半年将持续租金下行空置率上行趋势。

2020年武汉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㎡)	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
东西湖区	184.45	平均租金 (元/㎡·月)	21.54	略有下降	略有上升	供大于求
蔡甸区	84.05	平均租金 (元/㎡·月)	22.56	略有下降	略有上升	供大于求
江夏区	47.09	平均租金 (元/㎡·月)	26.63	略有下降	略有上升	供需平衡
葛店开发区 (鄂州)	43.90	平均租金 (元/㎡·月)	22.14	略有下降	略有上升	供大于求
新洲区	30.20	平均租金 (元/㎡·月)	21.67	略有下降	略有上升	供大于求
汉南区	17.97	平均租金 (元/㎡·月)	23.67	略有下降	略有上升	供大于求

数据来源：物联云仓平台 数据统计时间：截至2020年9月

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。

武汉报告调研员

- **李小芳** 研究员
邮 件: lixiaofang@50yc.com
- **詹 璐** 研究员
邮 件: zhanlu@50yc.com
- **蒋 琴** 研究员
邮 件: jiangqin@50yc.com
- **李 晨** 区域总监
邮 件: lichen@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。