



2019年全国32个城市 ——普通仓空置率排行榜——



所谓金九银十，随着“双11”、“双12”电商节逐步临近，无论是电商还是快递、快运行业的临时扩仓需求逐渐增多，这对仓储行业而言，也是一年之中的“租仓活跃季”。

然而，“北、上、广、深”等一线城市，由于仓储行业税收贡献率低，用地紧张等原因，我国大部分城市对仓储用地规划政策逐步趋严，物流地产开发商拿地困难且成本高，仓库设施供不应求，“仓库场地不够用！一库难求！”的感叹不绝于耳；相反，东北、西北、西部地区部分城市由于经济发展相对东部较慢，仓储业明显呈现起步晚、发展快特点，一方面物流地产商疯狂圈地建仓，另一方面，企业租仓需求有限，导致这些地区仓库供大于求，空置较多。整观中国仓储市场，仓库资源分布不均，仓库租赁需求与仓库供应的矛盾逐步凸显，亟待解决。



为了帮助大家更好的了解全国普通仓空置情况，物联云仓作为全国性的互联网仓储综合服务平台，整理了一份2019年全国32座城市仓库空置率排行榜，榜单以物联云仓平台实时在线数据作参考，结合政府部门及行业协会等发布的权威信息，直观呈现入选城市的仓库空置情况。让我们看看都有哪些城市上榜？

CONTENTS 目录

- 概念界定
- 空置率计算标准
- 普通仓空置率榜单排名
- 看点分析



1

概念界定



普通仓，是用于储存不需要特殊保管条件的一般日用工业品或农副产品的普通仓库，包含优质的高标仓、低端的农民仓等仓库类型。

这类仓库技术设施比较简单，仅有进出、装卸、搬运、商品养护、安全防火等一般性设备，而无保温、冷藏、气调、防毒等特殊性装备。



PART1概念界定

空置率计算 标准

2

PART2空置率计算标准



城市空置率=仓库可租面积 (m²) / 仓库总面积 (m²)

每个城市的排名约靠前，意味着仓库空置率越高，仓库利用率越低。





3

普通仓空置率
榜单排名

PART3普通仓空置率榜单排名

排名	城市	空置率	排名	城市	空置率
第1名	长春	25.41%	第17名	佛山	9.00%
第2名	大连	22.76%	第18名	深圳	8.72%
第3名	天津	20.00%	第19名	贵阳	8.56%
第4名	嘉兴	16.54%	第20名	青岛	8.33%
第5名	重庆	15.59%	第21名	昆明	8.23%
第6名	沈阳	14.27%	第22名	兰州	8.00%
第7名	石家庄	13.15%	第23名	东莞	8.00%
第8名	上海	11.48%	第24名	合肥	7.99%
第9名	成都	11.37%	第25名	济南	7.43%
第10名	杭州	10.99%	第26名	郑州	7.31%
第11名	武汉	10.82%	第27名	南京	7.03%
第12名	北京	10.68%	第28名	太原	5.82%
第13名	长沙	10.58%	第29名	西安	5.80%
第14名	哈尔滨	10.57%	第30名	宁波	5.30%
第15名	南昌	10.32%	第31名	苏州	5.01%
第16名	广州	10.00%	第32名	无锡	4.56%

*数据来源：物联云仓 统计时间：截至2019年10月



看点分析

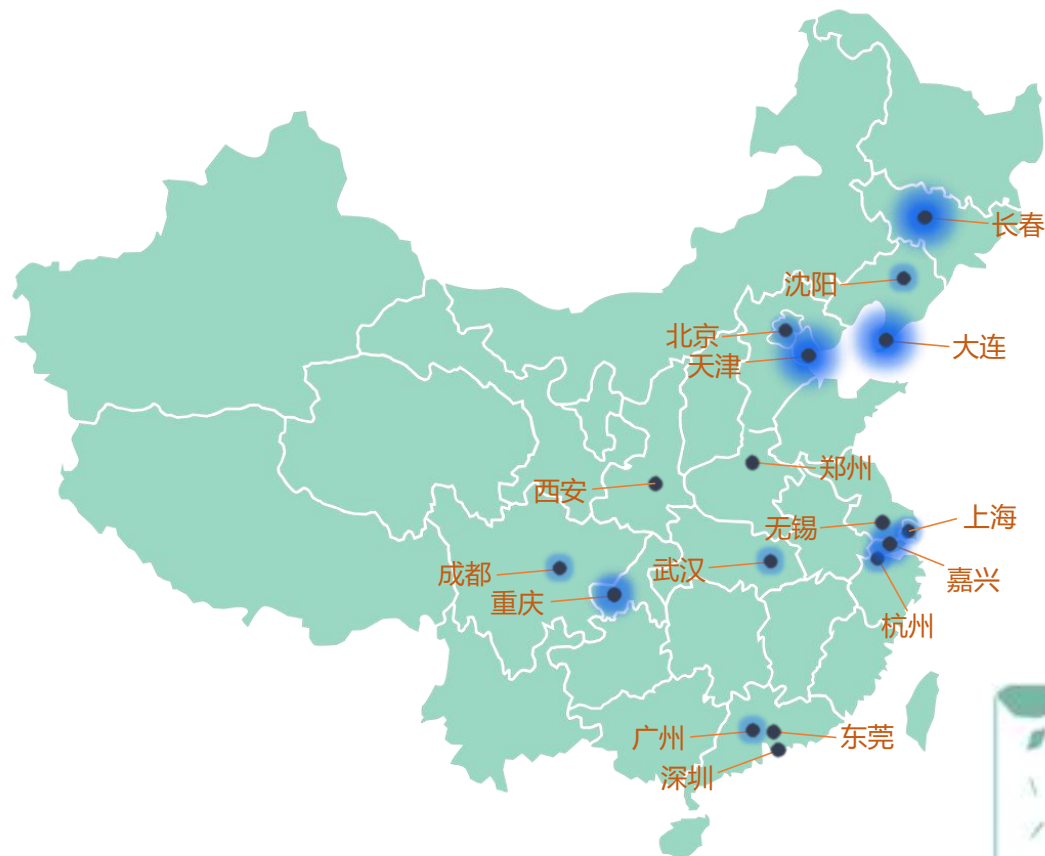
4

PART4

看点分析

综合以上排名，大致可以把32座城市仓库空置情况分为四档：

第一档仓库空置率为20%及以上（包含20%），分别为长春、大连、天津。

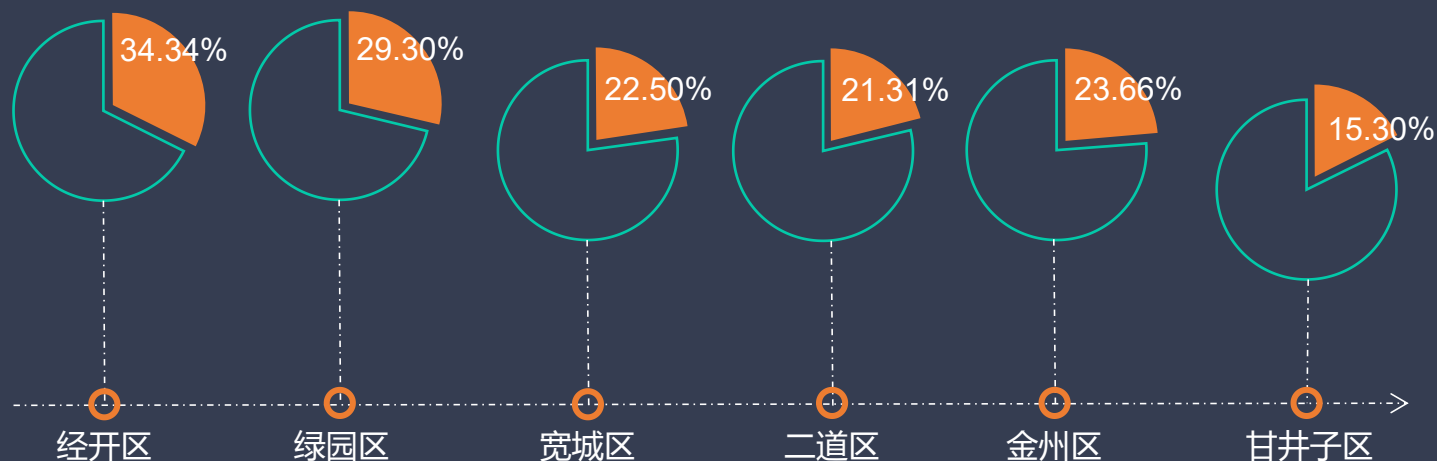


南海诸岛

长春、大连仓库空置率位居榜首，主要原因在于当前两个城市租仓客户以物流企业居多，例如京东，德邦，顺丰，日日顺等，但是由于市场消化能力有限，导致两地仓库空置率居高不下。

同时，因大连、长春地区高端企业较少，中小企业无法承担高标仓高额租金，两地低端仓库比高标仓更受租户青睐。

2019年长春、大连市各子市场通用仓库空置率



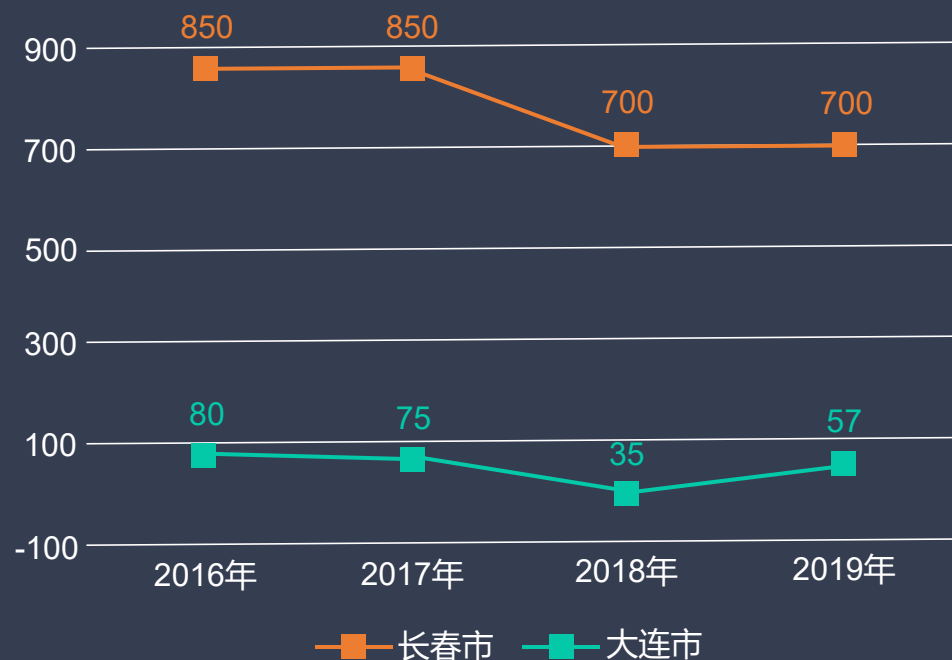
数据来源：物联云仓 统计时间：截至2019年10月

据物联云仓城市经理调查分析，一方面由于长春、大连两地仓库常年空置较多；另一方面，2019年两地仓储用地供应相对往年有所减少，预估未来两地新增仓库面积或将有所减少，仓库规模增速放缓。

随着“双11”、“双12”等电商节的临近，长春、大连地区部分快递、快运企业临时扩仓需求增加，2019年下半年两地仓库空置率或将略有下降。

2016年-2019年长春、大连工矿仓储用地供应趋势

(单位：公顷)



数据来源：长春市规划和自然资源局、
大连市人民政府办公厅

2019年前三季度天津通用仓库租金情况



数据来源: 物联云仓 统计时间: 截至2019年10月

天津2019年空置率居于高位, 主要有三个原因造成:

- 一是, 部分新建仓库陆续交付入市, 仓库空置面积增加;
- 二是, 因租仓合同到期或无法承担高额的仓库租金, 部分企业退租仓库;
- 三是, 天津电商自建仓先后竣工, 不少电商退租搬入自建仓。

据物联云仓城市经理调研, 由于2019年天津下半年仓库交付增多, 仓库空置增加, 仓库租金或将会有小幅回调。

第二档仓库空置率为15%~20%之间（包含15%，不包含20%），分别为嘉兴、重庆。

受部分电商退租搬至自建仓及落税政策影响，2019年上半年嘉兴仓库空置率有所上升。

据物联云仓城市经理调研，由于上海城市规划以及部分企业无法承担高昂的仓库租金，部分仓储物流、生产企业外迁至周边地区，嘉兴是众多承接地之一，随着上海仓库租赁需求外溢至嘉兴，嘉兴仓储市场将得到更快速的发展，同时随着2019年下半年电商节以及销售旺季的到来，仓库租赁需求增加，嘉兴仓库空置率或将有小幅下降。

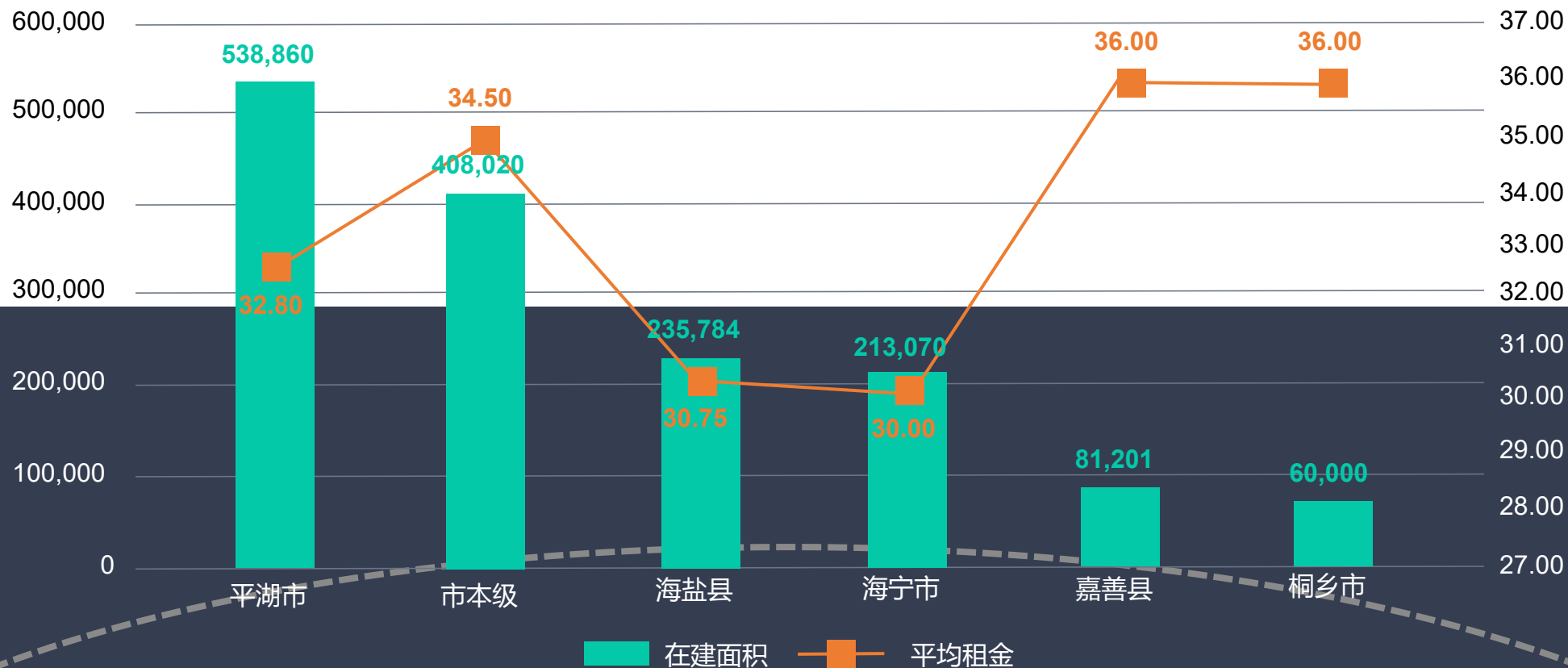


2019年-2020年上半年嘉兴在建仓库统计表

项目名称	项目面积 (m ²)	建成时间
海宁物流园大型双层坡道高标仓招商	213,070	2019年9月交付单层7万；双层年后交付
嘉兴秀洲区物流园双层坡道高标仓招商	100,000	2019年09月
嘉善物流园双层坡道高标仓招商	81,201	2019年09月
嘉兴南湖区高标仓招商	93,616	2019年11月
嘉兴平湖乍浦港区单层双边高标仓招商	76,494	2019年12月
南湖区余新镇双层高标仓招商	79,940	2019年12月
嘉兴平湖高标仓储园区招商	83,000	2020年01月
嘉兴秀洲王店坡道高台库招商	63,527	2020年03月
嘉兴秀洲区双层坡道高标仓招商	70,937	2020年03月
平湖独山港区电子商务产业园高标仓招商	96,232	2020年04月
嘉兴桐乡崇福物流园高标仓招商	60,000	2020年05月
嘉兴市海盐高标仓招商	185,650	2020年05月
天玺嘉兴海盐物流园招商	50,134	2020年06月
嘉兴乍浦双层高标仓招商	92,115	2020年12月
嘉兴平湖独山港镇四层坡道仓招商	191,019	2022年03月

数据来源：物联云仓

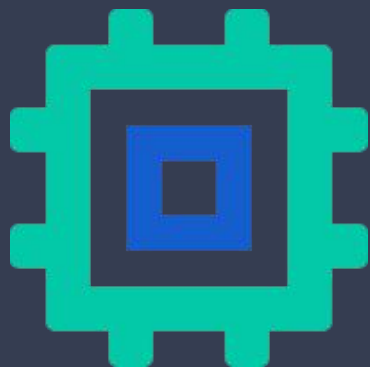
2019年-2020年上半年嘉兴在建仓分布及价格情况



数据来源：物联云仓 统计时间：截至2019年10月



汽车和电子产业为重庆市重要支柱产业，
同时也是仓库最主要的需求客户。



据重庆市政府新闻发布会数据显示，2019年上半年重庆汽车产业增速下降14.1%，汽车行业降幅较一季度收窄3.0个百分点，电子行业增速回升至12.4%，支柱产业从去年“六增三降”转变为“八增一降”。

汽车、电子产业发展回暖，也将直接反应在重庆2019年的仓库租赁市场上，就2019年前三季度来看，重庆仓库空置率有小幅下降。但是由于重庆当前仓库资源过剩，且2019年下半年部分新建仓即将交付，重庆仓库资源将继续维持供大于求状态。

2019年-2020年重庆在建仓库统计表

项目名称	项目面积 (m ²)	建成时间
重庆九龙坡区工业园	170,000	2019年10月
重庆巴南公路基地智慧物流园	97,000	2019年11月
重庆双福新区高标仓	58,155	2019年11月
重庆西部物流园高标仓	65,000	2019年12月
重庆九龙坡物流园高台库	150,000	2019年12月
江津物流保税基地楼库	20,000	2019年12月
重庆江津物流园高台库	52,023	2019年12月
巴南大型产业园仓库	85,000	2020年01月
重庆九龙坡大型标准仓库	120,000	2020年12月

数据来源：物联云仓 统计时间：截至2019年10月

第三档仓库空置率为10%~15%之间（包含10%，不包含15%），主要由沈阳、上海、成都、杭州、武汉、北京、广州等11个城市组成。

中西部以及东北地区城市，如哈尔滨、沈阳、成都等城市仓库空置率位于第三档并不意外，这些地区仓库供需基本平稳，真正出乎意料的是上海、北京、广州，这三座超一线城市，由于城市规划发展，仓储用地供应紧张，以常理推论，三地仓库空置率应处于低位，但根据物联云仓在线仓库数据显示，2019年上海、北京、广州仓库空置率位于全国32个城市第9名、第13名、第17名。



一方面，由于北京疏解非首都功能政策继续推进，部分租仓客户外迁；另一方面，北京部分高标仓租金高达2元/m²·天，不少电商、中小企业出于降低成本的目的，转向北京周边城市（廊坊、天津等）甚至山东、济南等地区租仓，导致2019年北京高标仓需求有所回落。

因此，2019年北京仓储市场一反常态，出现部分空置，而这种状态或将持续到2019年底。

2014年-2019年上半年北京市工矿仓储用地供应

(单位：公顷)

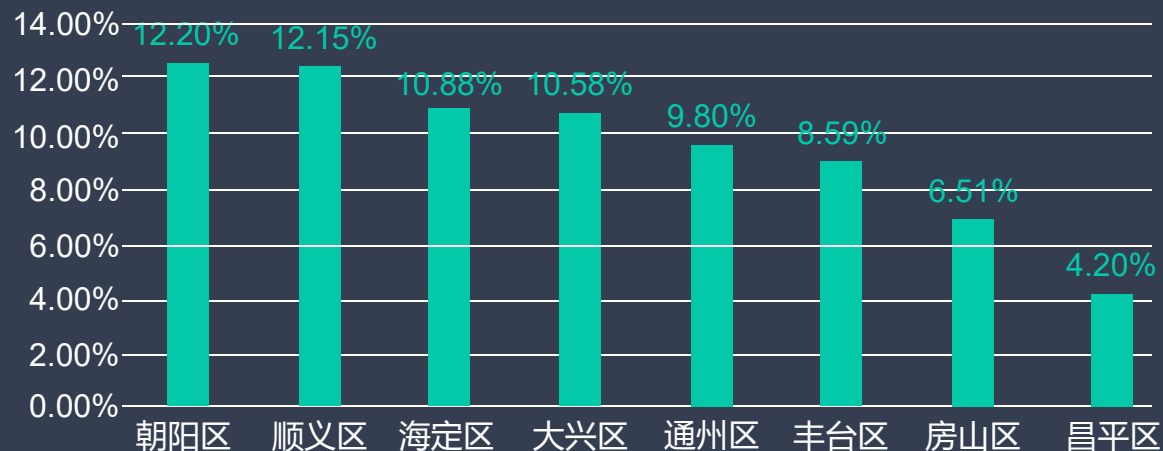
城市	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
北京	450	350	100	90	100	120
上海	600-700	450-550	450-550	312.68	暂无数据	暂无数据
广州	暂无数据	暂无数据	511	334	458	528

数据来源：北京市/上海/广州市国有建设
用地供应计划，物联云仓整理

据物联云仓城市经理反映，因为疏解政策，2019年上半年作为北京副中心的通州区已有部分三证齐全的仓库被关停，下半年除了通州口岸和马驹桥物流基地仓库设施，其它地区部分仓库设施（例如张家湾工业园）或将面临关停风险。

同时，出于对原有园区客户考虑，北京部分业主采用增加免租期的方式进行招商，“暗降”仓库租金。

2019年北京市各子市场通用仓库空置率情况



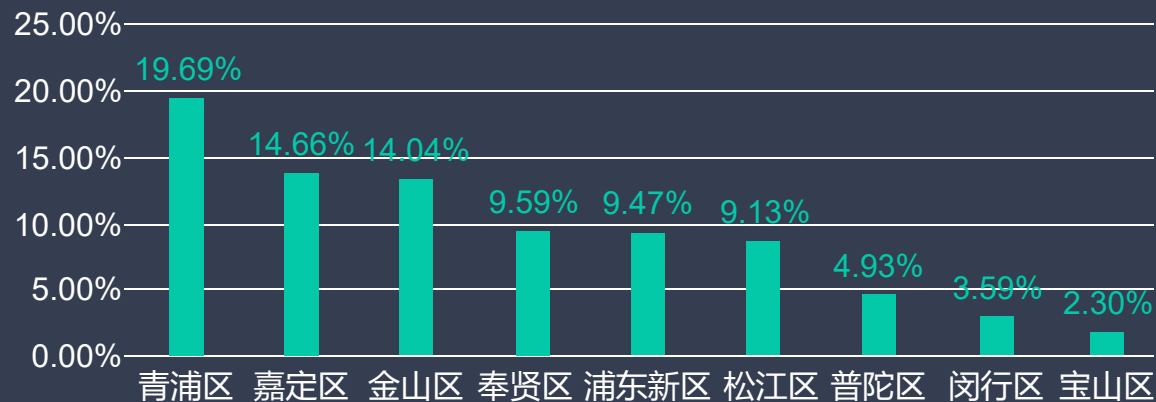
数据来源：物联云仓 统计时间：截至2019年10月

2019年上海仓库略有空置，主要有两方面原因：

一是，企业因合同到期、客户业务收缩、搬入自建仓等原因而提前退仓后，无税收要求的空置高标仓再招商价格有所上调，中小企业无法承担高额租金，外迁至周边地区，如嘉兴、无锡、昆山、太仓等地，仓库需求有所下降；

二是，有税收要求的高标仓由于政府管控越来越严格，一般仓储物流企业较难达标，仓库较难招到合适的客户。据物联云仓城市经理表示，由于上海城市规划，未来部分仓库设施或将面临拆迁，如青浦普洛斯、嘉善普洛斯等，未来上海仓库空置率或将有小幅下调。

2019年上海市各子市场通用仓库空置率情况



数据来源：物联云仓 统计时间：截至2019年10月

2019年广州仓库空置率略高于广东其他地区，主要有两个原因：

一方面，近年广州部分物流企业对仓储物流成本控制趋严，租仓需求减少，甚至出现部分企业为降低仓储成本违约提前退仓现象；

另一方面，受城市规划影响，2019年广州政府持续推进老旧仓库拆迁政策，当前黄埔区仓储物流企业拿地建仓困难，但其他区域如增城区离港口较远、老城区番禺区证件不全，无法满足搬迁企业建仓（租仓）需求，导致部分仓储物流企业外迁至广州周边地区。





第四档仓库空置率为10%以下（不包含10%），主要包括深圳、郑州、西安、东莞、无锡等16个城市。

这16个城市属于我国仓库资源相对紧张的区域。

其中，贵阳、昆明、兰州是2019年西部仓储需求较为旺盛的三个西部城市，因2019年三个城市对当地的老旧仓库进行搬迁整治，不少企业需另寻仓库，仓库需求得到释放，同时近年来，三地的市场经济也在逐步上升，众多实体企业落户于此，尤其是物流、快递行业，部分电商也从东部地区逐步向西部地区转移，城市消费力也逐步上升，带动了三地仓储需求进一步扩大，使得兰州、贵阳、昆明2019年在全国32个城市中仓库空置率居于低位。

同时，三地逐步加快仓储物流行业改革，促进本地仓储物流业快速转型升级，未来兰州、贵阳、昆明仓储市场发展前景广阔。

本文榜单是否符合您的预期呢？

现如今，全国各个城市对仓储用地管控逐渐趋严，但物流地产行业却逐渐赢得资本青睐，物流地产开发商“圈地运动”如火如荼，未来全国32个城市普通仓空置排行榜又将如何变化，我们拭目以待。

声明：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。