

2020年区域仓储市场分析报告

西北



市场概要

- ◆ 近三年西北区域投资、工业增长表现乏力，拖累经济和社会消费增长。“稳中求进”为2020年经济发展主基调。
- ◆ 当前西北区域仓储用地供应总体呈现出松紧不一的特征，各城市间存在明显差别。随着西安仓储用地供应紧张，物流地产商拿地困难，部分大型物流地产商逐渐转向兰州市、银川市、西宁市。
- ◆ 西北区域仓储市场整体发展向好，仓源主要集中在西安、咸阳、兰州三大核心城市，租仓主力军以零售业、批发市场为主。西北区域各省市仓储市场相对独立，仓库资源基本满足该区域需求。
- ◆ 近一年西北区域普通仓租金相对稳定，高标仓租金呈“倒V字形”走向，区域普通仓平均租金呈现从东部向西部递减趋势。

备注：本报告西北区域所属范围包括陕西省，甘肃省，青海省，宁夏回族自治区，新疆维吾尔自治区。

目录

CONTENTS

- 01 2020年西北区域宏观环境
- 02 2020年西北区域土地市场
- 03 2020年西北区域仓储供应市场
- 04 2020年西北区域仓储需求市场
- 05 2020年西北区域仓储租金市场
- 06 2020年西北区域仓储市场研判

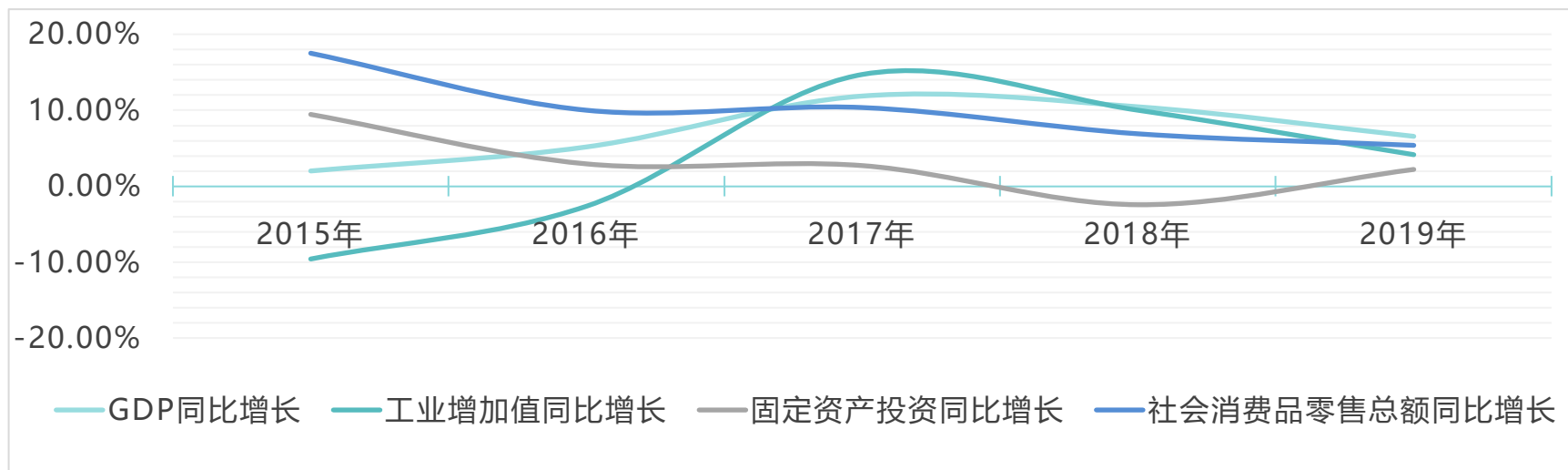
01

2020年西北区域 宏观环境

近三年投资、工业增长表现乏力，拖累经济和社会消费增长

- 由于西北区域地理位置偏远、自然环境比较恶劣、优势条件较少、基础设施落后，导致西北地区经济发展长期居于七大区域中最末一位，不仅远远低于东部、中部、东北区域，也低于同处于西部的西南区域。西北地区经济是投资拉动型经济，同时，西北地区的产业结构又依赖资源，倚重能源、原材料工业。近三年，在宏观大环境下，西北区域这两个方面都表现乏力，拖累了经济和社会消费增长。推进经济向高质量、高附加值方向转型，促进产业结构优化是未来西北区域发展必然方向。

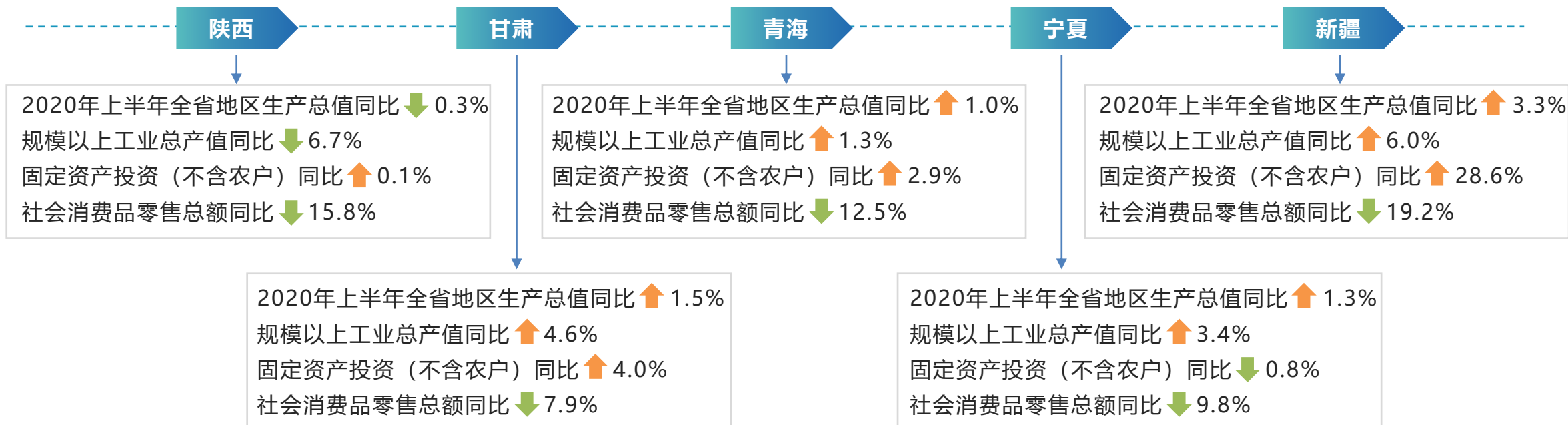
2015-2019年西北区域经济指标走势



数据来源：西北各省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，西北各省市经济都逐步克服疫情带来的不利影响，经济运行呈恢复性增长和稳步复苏态势，但由于外部环境的不确定性，各省市经济恢复仍面临较大压力。2020年下半年西北各省市政府纷纷强调坚持“稳中求进”的经济总基调，全面做好“六稳”工作，统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险、保稳定，保持经济运行在合理区间，确保全面建成小康社会和“十三五”规划圆满收官。

2020年上半年西北区域各省市经济情况



信息来源：各省市上半年经济发展汇报，物联云仓数据研究院整理

02

2020年西北区域 土地市场

仓储用地供应松紧不一，兰州、银川、西宁成物流地产商拿地新方向

- 受地域限制，相较东南沿海城市，西北区域仓储发展相对滞后。西北区域此前一直处于全国仓储业的非热点区域，但是近几年来伴随着关中平原城市群、兰西城市群等列入九大国家级城市群建设，“一带一路”、西部大开发政策的持续推进，仓储市场迎来了一波“红利”，仓储市场发展向好。但是要促进西北区域仓储市场快速发展，除了政策加持，还需要仓储租赁客户转变思维关键，加强对西北区域仓储市场发展情况的关注。就当前来看，西安、咸阳、兰州、西宁、银川、乌鲁木齐作为西北区域仓储业发展核心城市，具有重要的战略地位。

西北区域仓储业发展核心城市分布



图片来源：物联云仓数据研究院

- 当前西北区域仓储用地供应总体呈现出松紧不一的特征，各城市间存在明显差别。如西安、咸阳当前仓储物流用地比较紧张，拿地困难；兰州、西宁、银川、乌鲁木齐政府大力招商引资，土地供应相对充足。

2017-2020年西北区域核心城市工矿仓储用地供应

单位：万 m^2

城市	2017年	2018年	2019年	2020年 (计划)
西安	902.58	1,286.67	暂无数据	62.09
咸阳市 (市本级)	暂无数据	210.97	203.74	302.93
银川	200.00	150.00	暂无数据	100.00
兰州 (市本级)	156.48	暂无数据	108.87	83.38
乌鲁木齐	280.00	670.00	暂无数据	暂无数据

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。西宁地区暂无工矿仓储用地供应数据。

数据来源：各城市国有建设用地供应计划，物联云仓数据研究院整理

- 当前西北区域仓储资源集中在西安市，但是随着西安仓储用地供应紧张，物流地产商拿地困难，部分大型物流地产商逐渐转向兰州市、银川市、西宁市拿地建仓，如丰树、宝湾、万科等。乌鲁木齐近年也开始在空港和铁路枢纽处规划了物流仓储用地、建设物流园区，仓储业发展前景向好，但是由于乌鲁木齐物流成本相对较高，仓储业发展受到一定限制。

西北区域大型物流地产商拿地走势图



图片来源：物联云仓数据研究院

04

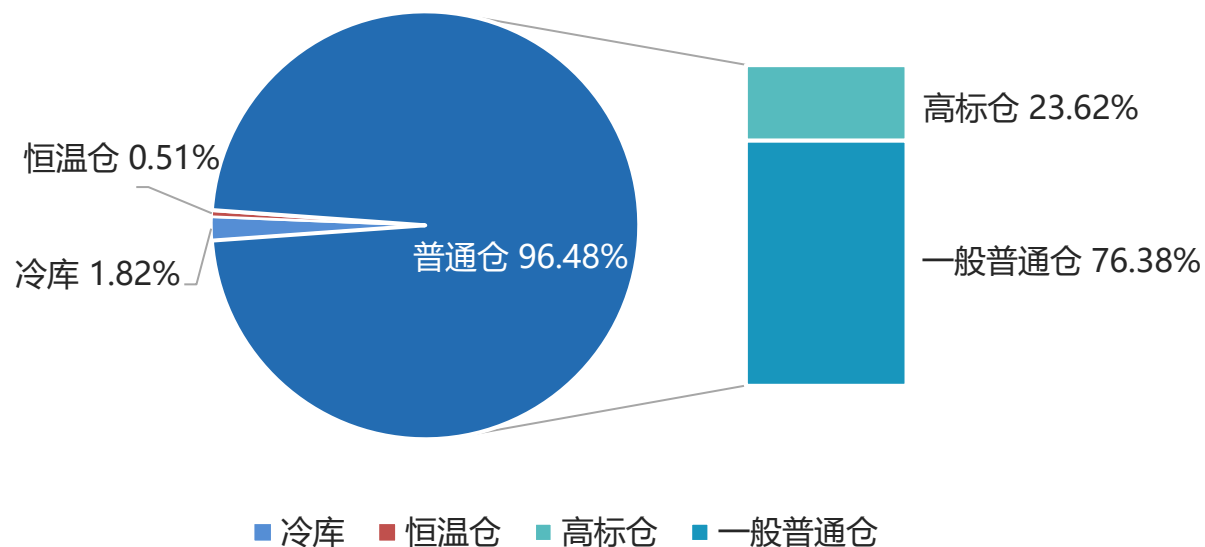
2020年西北区域仓储 供应市场

仓源集中在西安、咸阳、兰州，仓库水平有待进一步提高

按仓库结构来看

据物联云仓平台仓库数据显示，截至2020年9月，西北区域仓库面积超1,525万 m^2 。其中，普通仓面积超1,472万 m^2 ，约占96.48%；恒温仓面积超7万 m^2 ，约占0.51%；冷库面积超27万 m^2 ，约占1.82%。普通仓中，一般普通仓占比约76.38%；高标仓占比约23.62%，可见西北区域仓库水平有待进一步提高。

2020年西北区域仓源结构

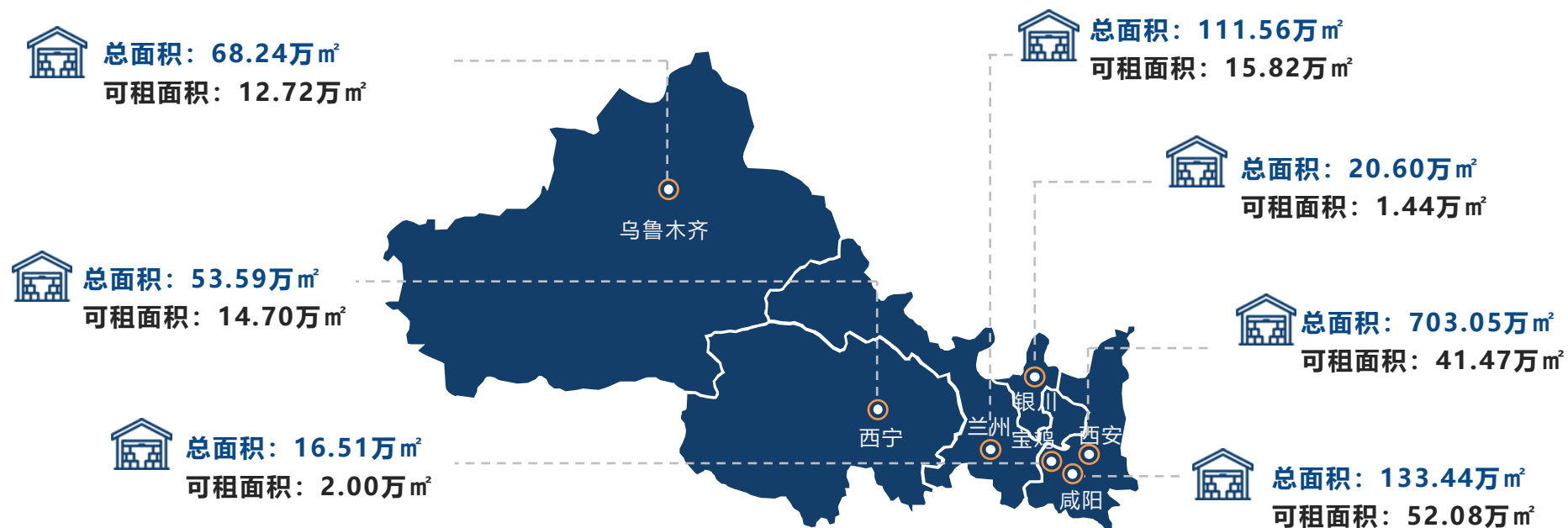


数据来源：物联云仓平台 截至时间：2020年9月

● 按仓库资源分布来看

西北区域仓源主要集中在西安、咸阳、兰州三大核心城市。根据物联云仓平台数据显示，截至2020年9月，三个城市仓库总面积占西北区域仓库总面积的62.14%。截至2020年9月，西北区域仓库资源分布最多的城市前五个分别是西安市、咸阳市、兰州市、乌鲁木齐市、西宁市。

2020年西北区域重点区域仓源分布



数据来源：物联云仓平台 统计时间：截至2020年9月

西北区域部分交付项目汇总

2020年1月—9月

项目名称	交付面积 (万 m ²)	交付时间
银川日日顺	4.00	2020年1月 (部分交付)
甘肃公航旅仓储	4.82	2020年6月
兰州西固国际港多式联运	5.60	2020年6月 (部分交付)
深国际·西安综合物流港	9.32	2020年9月

信息来源：物联云仓数据研究院

● 从新增供应来看

2020年1月至9月，西北区域新增交付面积超18.34万 m²。相较往年，甘肃新增交付面积增多，宁夏丙二类仓库新增交付面积增加。新疆目前持续受疫情影响，物流园区交付延迟，延迟项目具体交付时间待定，预计新疆明年新增交付面积将会有所增加。陕西受年初新冠疫情影响，也存在部分物流园区交付延期现象，如红星美凯龙、万科南郊项目等。

04

2020年西北区域仓储 需求市场

各省市仓储市场相对独立，仓库资源基本满足该区域需求

由于西北区域属于消费型经济，外来轻工业制造产品大多都运往该区域用于满足当地消费需求，西北主产的工业产品，往外省发货都是按需发货，造成了整个西北区域输入货源多，销往外省的货源少，这也直接导致西北区域仓库租赁主力军以零售业、批发市场为主，如鞋服、玩具、办公用品、玻璃器皿、小家电、体育用品等。从近年发展情况来看，西安市正处于规划建设高峰期，许多已老旧不合规、违建仓库为适应城市规划陆续被拆除。但是由于西安目前仓源供大于求，原有被拆迁仓库租户并未向兰州、西宁、银川等周边城市搬迁，而是选择继续在西安本地另行租仓。这从侧面反映出，西北地区各省市仓储市场是相对独立，西安作为西北区域仓储业相对成熟的城市对周边城市仓储业辐射带动作用并不强。

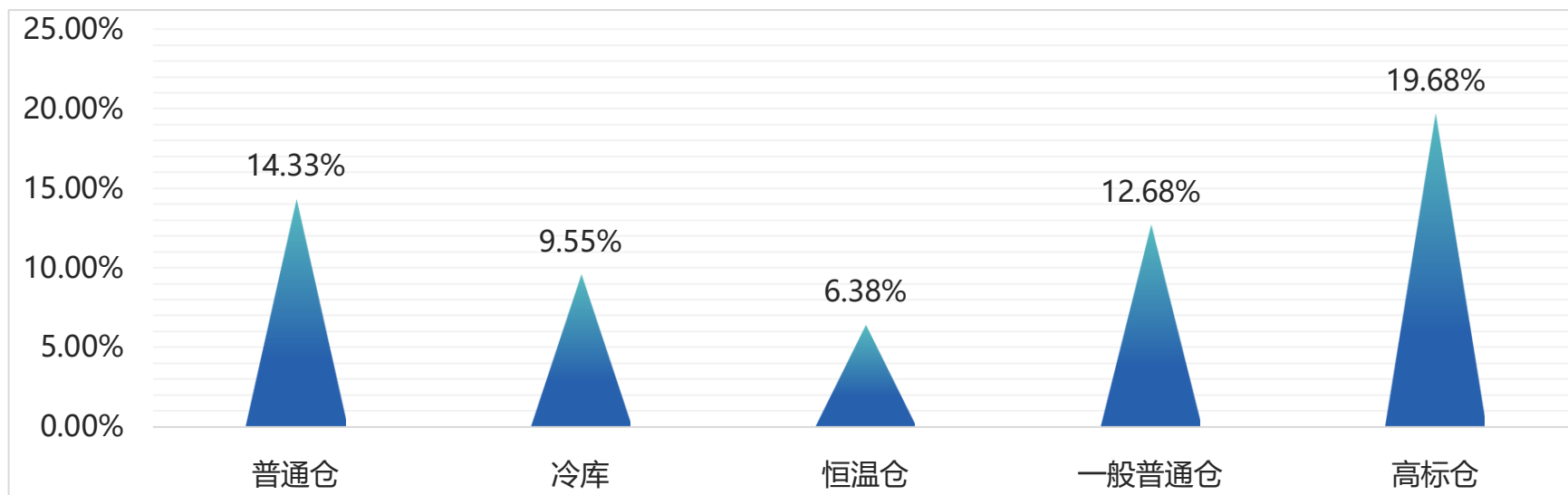


图片来源：物联云仓数据研究院

● 从仓库类型来看

据物联云仓平台仓库数据显示，截至2020年9月，西北区域仓库空置面积为217.09万m²，平均空置率为14.23%，仓库资源基本能满足该区域需求。其中，普通仓空置率为14.33%，冷库空置率为9.55%。普通仓中，一般普通仓库空置率为12.68%；高标仓空置率为19.68%。

2020年西北区域各仓库类型空置率情况

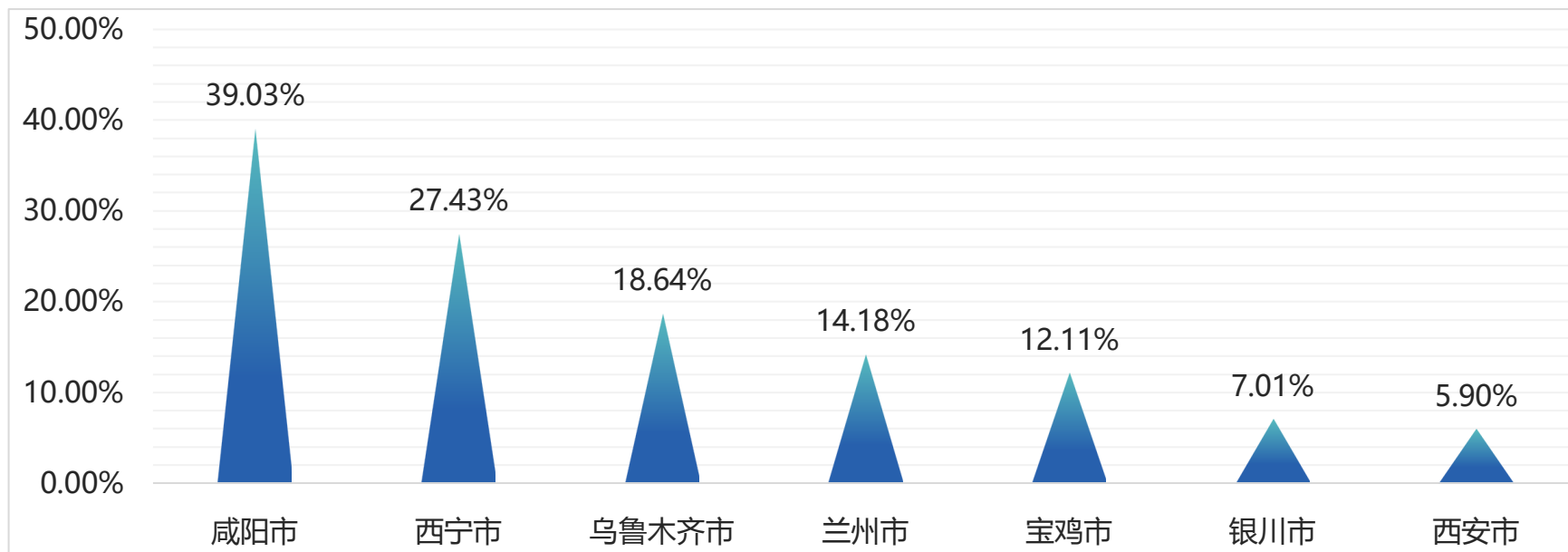


数据来源：物联云仓平台 统计时间：截至2020年9月

● 从空置率城市分布来看

据物联云仓平台仓库数据显示，截至2020年9月，西北区域仓库空置率较高的城市为咸阳市、西宁市；仓库空置率较低的城市分别为西安市、银川市。相较西北区域仓源分布来看，西北区域仓源供需基本处于平衡状态。

2020年西北区域重点城市仓库空置率情况



数据来源：物联云仓平台 统计时间：截至2020年9月

05

2020年西北区域仓储 租金市场

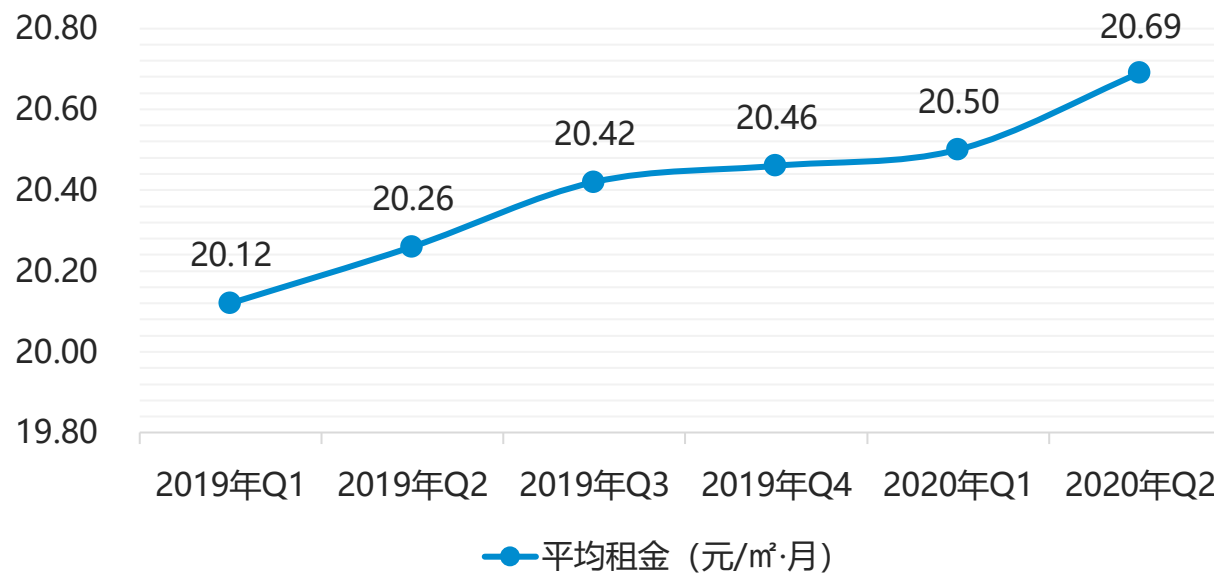
普通仓租金相对稳定，高标仓租金呈“倒V字形”走向

普通仓方面

据物联云仓平台仓库数据显示，2019年Q1至2020年Q2西北区域普通仓平均租金波动较小，市场维持稳定。

西北区域普通仓平均租金走势

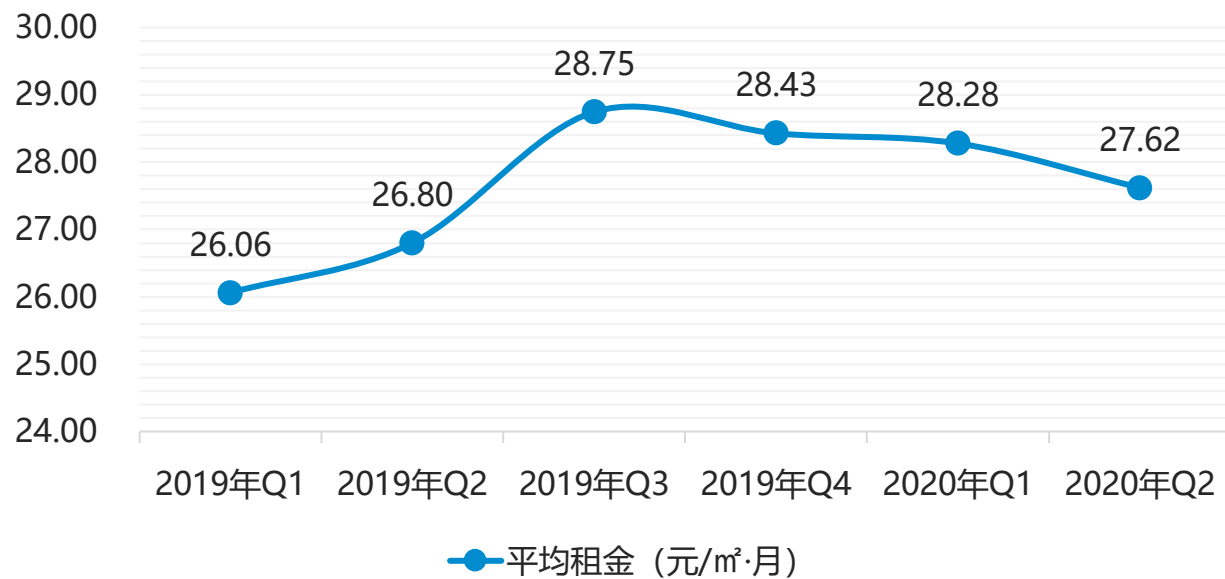
2019年Q1-2020年Q2



数据来源：物联云仓平台

西北区域高标仓平均租金走势

2019年Q1-2020年Q2



数据来源：物联云仓平台

高标仓方面

据物联云仓平台仓库数据显示，2019年Q1至2020年Q2西北区域高标仓平均租金走势呈现“倒V字形”；2019年Q1至2019年Q3西北区域高标仓平均租金呈现小幅上涨趋势；2019年Q3至2020年Q2西北区域受新冠肺炎疫情双重影响，仓储物流企业延期复工、业务中断，高标仓租赁需求减少，平均租金有小幅下降。

从城市租金情况看



据物联云仓平台仓库数据显示，截至2020年9月西北区域普通仓平均租金较高的城市为咸阳市、西安市，平均租金均高于20元/㎡·月；普通仓平均租金较低的城市为宝鸡市、银川市，平均租金均低于15元/㎡·月。可见，西北区域普通仓平均租金呈现从东部向西部递减趋势。

2020年西北区域重点城市普通仓平均租金



数据来源：物联云仓平台 统计时间：截至2020年9月

06

2020年西北区域仓储 市场研判

2020年下半年市场研判

土地供应方面

咸阳（市本级）工矿仓储用地供应较前三年有所增加，兰州与往年持平，西安、银川工矿仓储用地供应有所减少，而其他未公布国有建设用地供应计划的城市预计会在后期陆续公布。根据近四年各城市工矿仓储用地供应情况推测，未来西安供应量仍将居西北地区首位，兰州、银川供应继续维持低位。

仓源供应方面

普遍判断2020年下半年西北地区仓储设施供应将与上半年基本持平。其中，新疆由于受疫情反复影响，仓储项目预计将延迟到2021年交付；其他省市受年初疫情影响延迟交付的部分仓储项目将在下半年陆续建成交付。

仓储需求方面

随着2020年下半年国庆、双十一、双十二、春节等销售旺季到来，部分企业临时扩仓需求将有所增加，届时西北地区仓库需求将有所上升，仓库空置率将有所下降。

仓库租金方面

普遍判断2020年下半年西北地区仓库租金基本保持平稳。

2020年下半年西北区域重点城市仓储市场预判

名称	西安	咸阳	兰州	西宁	银川	乌鲁木齐
2020年下半年土地供应	基本稳定	基本稳定	基本稳定	基本稳定	基本稳定	基本稳定
2020年下半年普通仓租金	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年下半年普通仓空置率	略有下降	略有下降	略有下降	略有下降	略有下降	略有下降

■ 增加明显
 ■ 略有增加
 ■ 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。

西北区域报告调研员

- **詹璐** 研究员
邮 件 zhanlu@50yc.com
- **李小芳** 研究员
邮 件 lixiaofang@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。