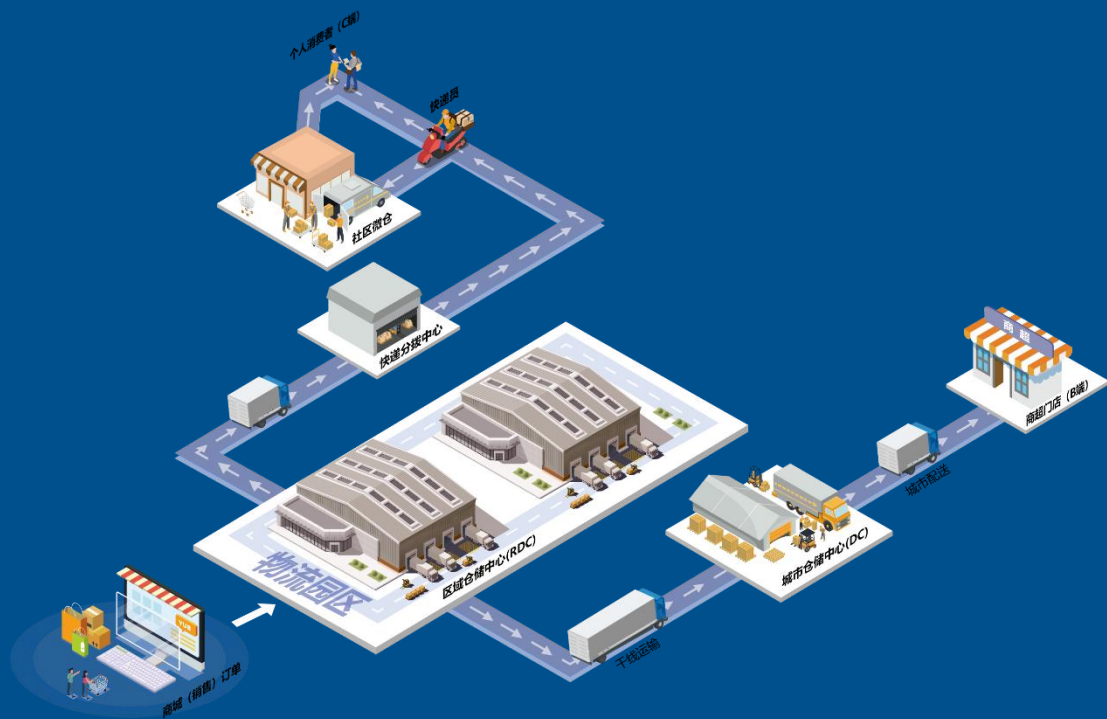


2025年第三季度 全国物流地产市场报告

目录



01

全国高标仓市场概览

02

重点城市群分析

03

市场总结

相关说明



数据来源和说明

- 本报告所有数据来源于物联云仓天镜大数据平台和中国土地市场网等网站公开资料，截至时间为2025年9月30日。
- 本报告中存量、增量、租金和空置率的统计对象为证照齐全、市场化的非保税高标仓库，不包括“二房东”仓库。
- 报告中所指“租金”，包含税费、物业费用等，已折算免租期和装修期。
- 报告中的数据，仅包含物联云仓天镜大数据平台收录的城市数据，存在一定的局限性，分析结果以反映发展趋势为主，仅供参考。

收录的城市

- **长三角城市群：**苏州市、上海市、嘉兴市、杭州市、南京市、无锡市、合肥市、宁波市、绍兴市、南通市、淮安市、芜湖市、湖州市、金华市、徐州市、温州市、常州市、台州市、镇江市、扬州市、六安市、滁州市、衢州市、丽水市、马鞍山市、盐城市、舟山市、淮北市、宿迁市、泰州市
- **京津冀城市群：**天津市、廊坊市、北京市、石家庄市、唐山市、保定市、张家口市、衡水市、邯郸市
- **珠三角城市群：**东莞市、佛山市、广州市、肇庆市、惠州市、中山市、深圳市、珠海市、江门市
- **长江中游城市群：**武汉市、黄石市、鄂州市、黄冈市、孝感市、咸宁市、襄阳市、荆州市、荆门市，长沙市、株洲市、湘潭市、常德市、南昌市、九江市、抚州市
- **成渝城市群：**重庆市、成都市、德阳市、眉山市、绵阳市、南充市、泸州市、内江市
- **其他地区：**安顺市、包头市、北海市、昌吉回族自治州、澄迈县、大连市、大同市、儋州市、德州市、东营市、福州市、抚顺市、阜新市、赣州市、贵阳市、哈尔滨市、海东市、海口市、鹤壁市、呼和浩特市、济南市、济宁市、揭阳市、晋中市、酒泉市、开封市、昆明市、拉萨市、兰州市、临沂市、柳州市、洛阳市、漯河市、南宁市、盘锦市、莆田市、黔南布依族苗族自治州、青岛市、清远市、泉州市、厦门市、沈阳市、太原市、泰安市、威海市、潍坊市、乌鲁木齐市、西安市、咸阳市、烟台市、银川市、营口市、漳州市、长春市、郑州市、驻马店市、淄博市

The background of the slide is a blue-tinted image of a warehouse aisle. On the left and right sides, there are tall metal shelving units filled with boxes. The floor is a smooth, light-colored surface. Overlaid on this image is a pattern of white binary code (0s and 1s) and some faint, glowing blue lines, giving it a technological or data-centric feel.

第一部分

全国高标仓市场概览

全国高标仓市场数据一览



总存量



1.76亿平方米

▲ 环比上升2.37%

空置率



17.71%

▼ 环比下降0.22个百分点

有效租金



20.96元/平方米/月

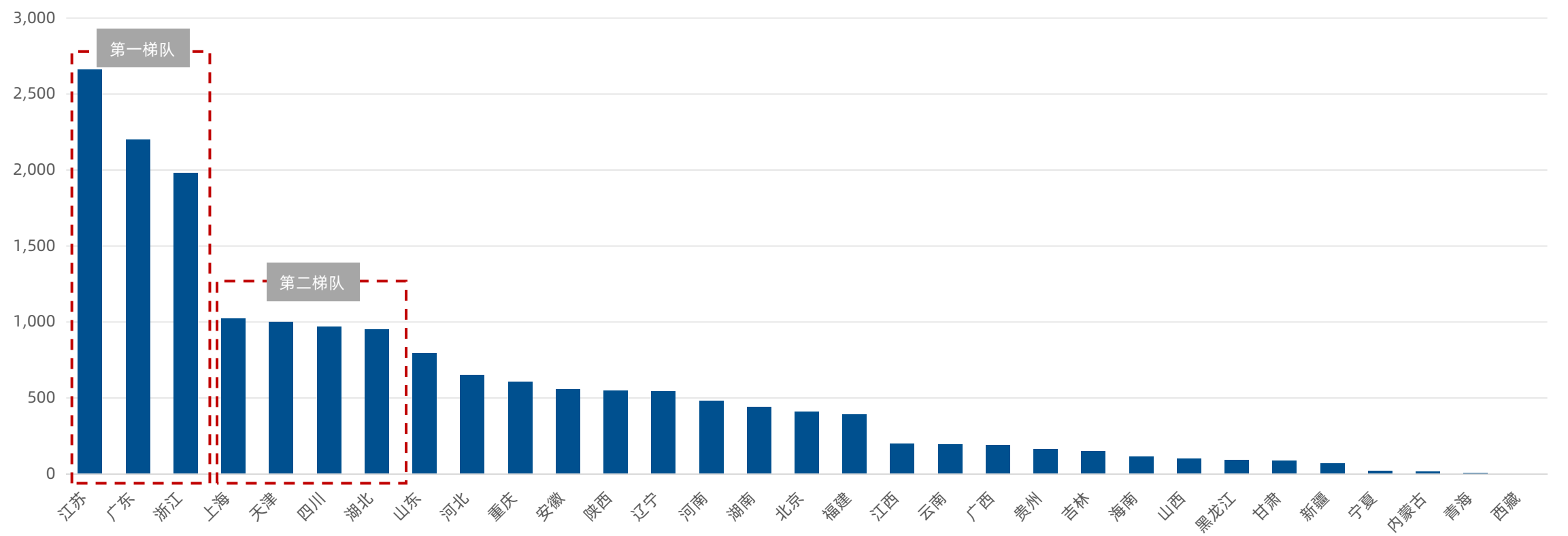
▼ 环比下降2.89%

多个项目交付 广东存量上升相对显著



截至2025年第三季度，全国非保税高标仓市场总存量达1.76亿平方米。存量头部省市基本无变化，江苏、广东及浙江位于全国存量第一梯队。广东省处供应放量阶段，继上季度广东省存量突破2,000万平方米大关后，本季迎多个项目交付，存量上升相对显著。

2025Q3各省市非保税高标仓市场现有存量（万平方米）

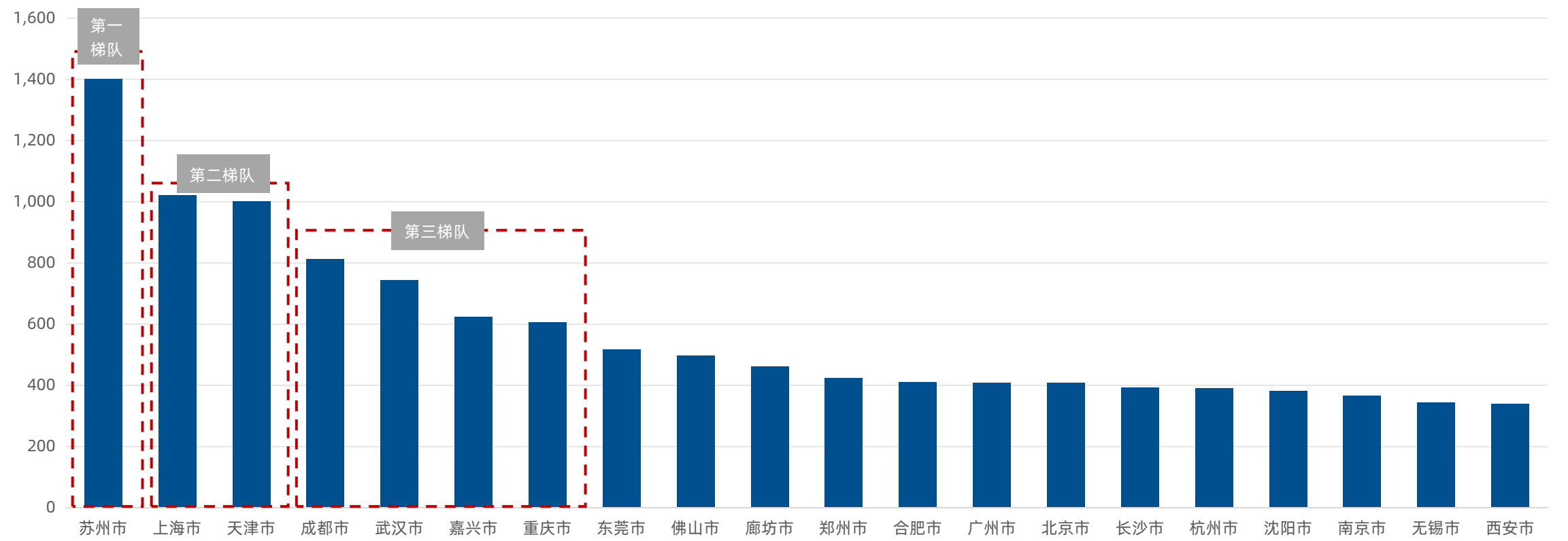


城市存量TOP20



截至第三季度末，苏州市场存量达1,400万平方米，位于第一梯队；上海市与天津市现有存量达1,000万平方米，位于第二梯队；成都、武汉、嘉兴以及重庆位于第三梯队，现有存量600-800万平方米；东莞、佛山以及廊坊存量次之。

2025Q3非保税高标仓市场城市现有存量TOP20（万平方米）

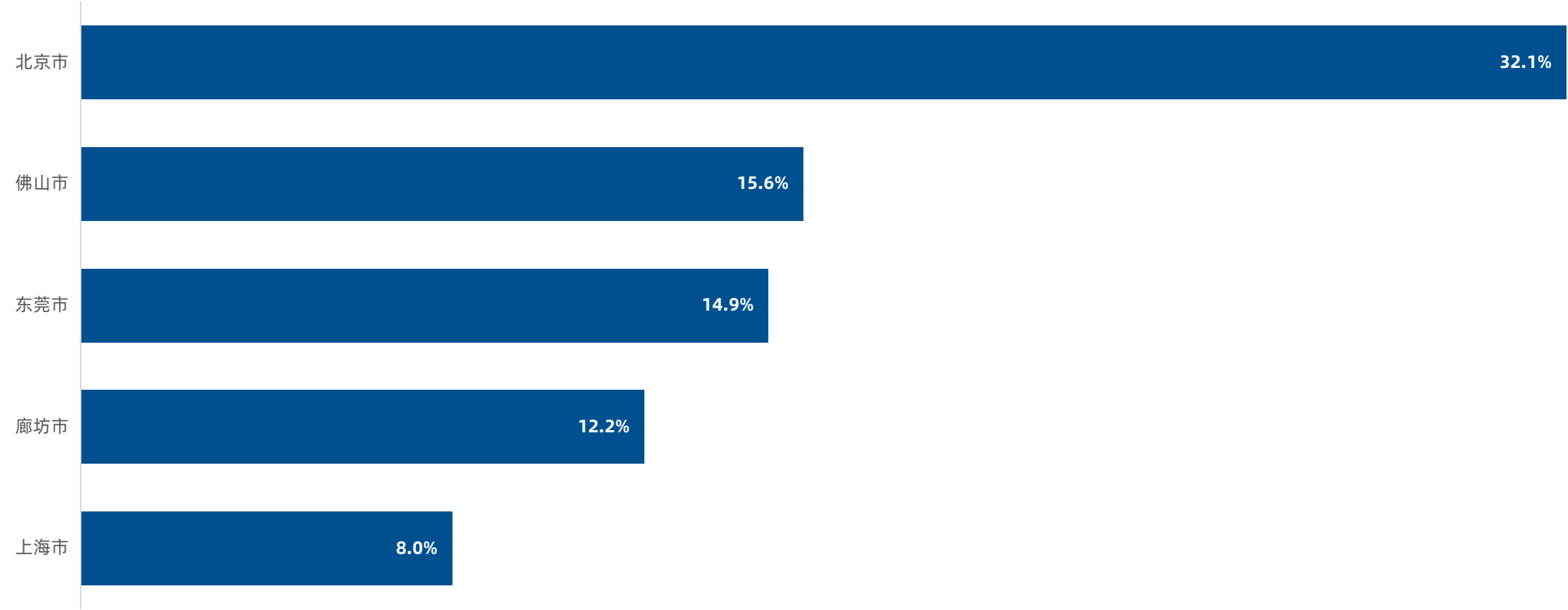


城市供应TOP5：华北、华南占主导



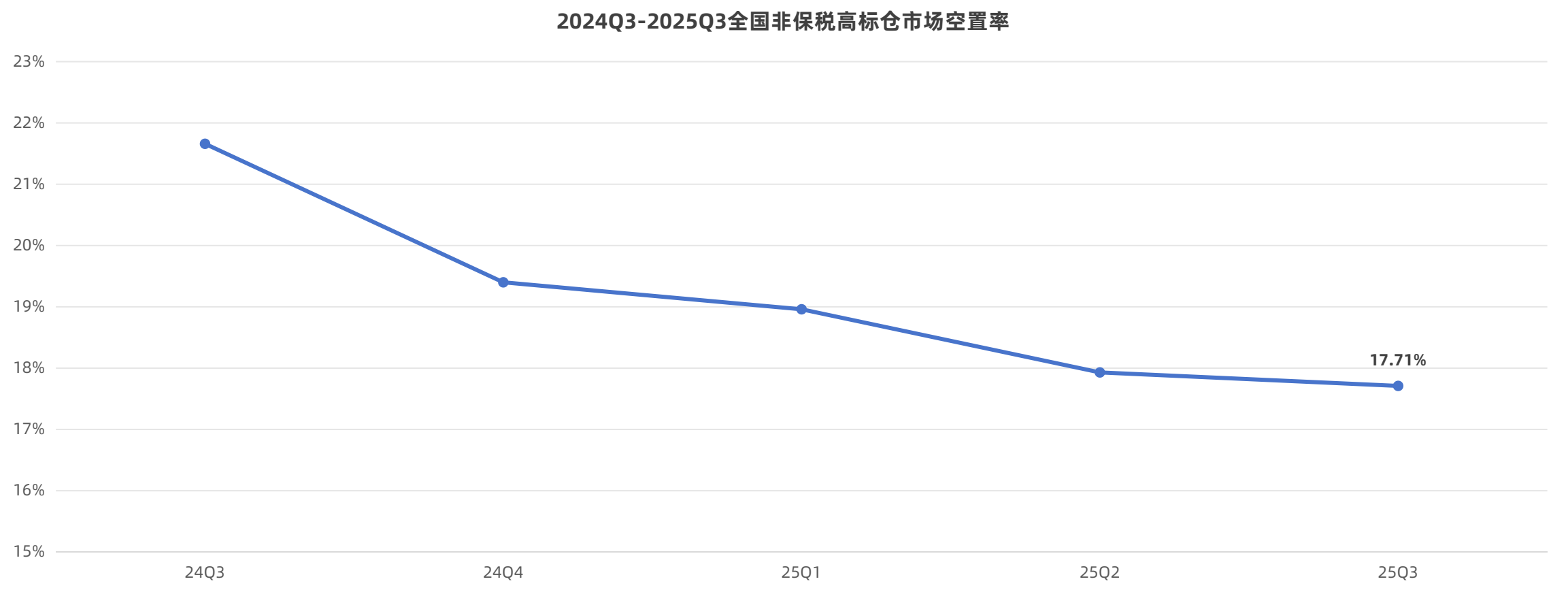
从具体城市角度来看，北京、佛山、东莞、廊坊以及上海位列当季供应增量的前五。

2025Q3城市供应增量TOP5及占比



空置率走势：当季继续下行

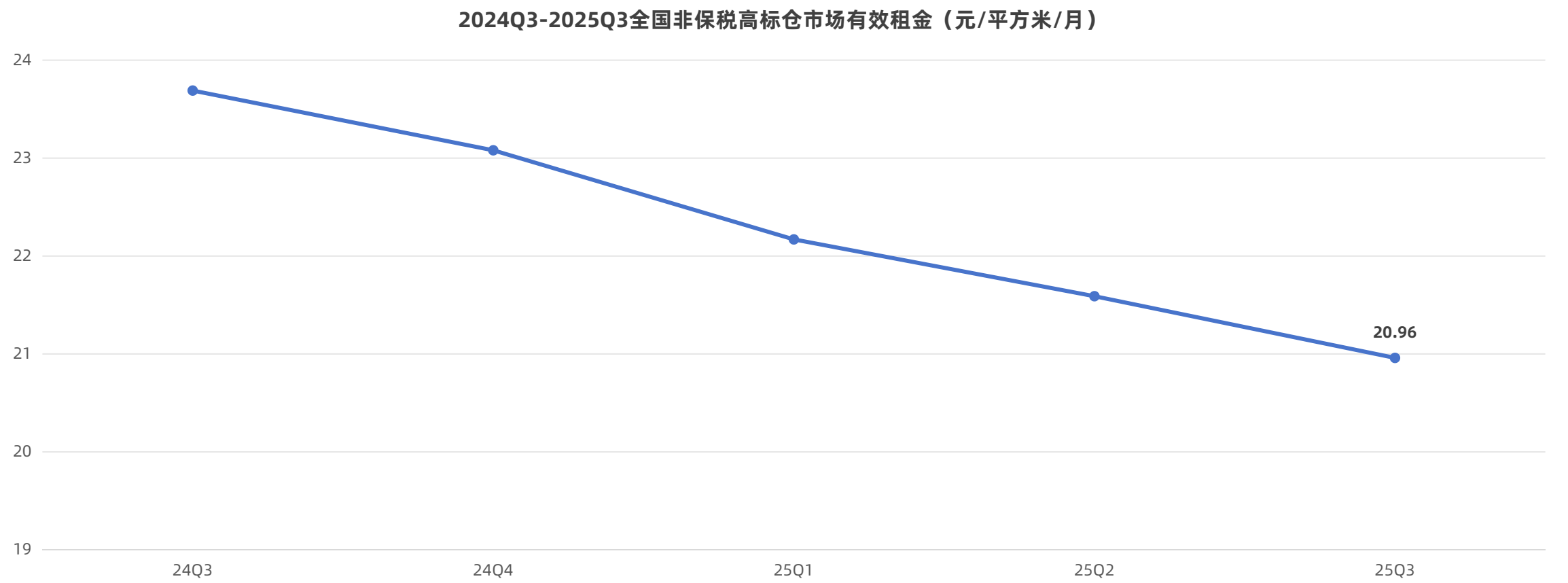
过往一年，全国非保税高标仓市场空置率呈现“总体下降”的走势。截止当季，空置率继续下行，环比下降0.22个百分点至17.71%。



租金走势：当季继续下行

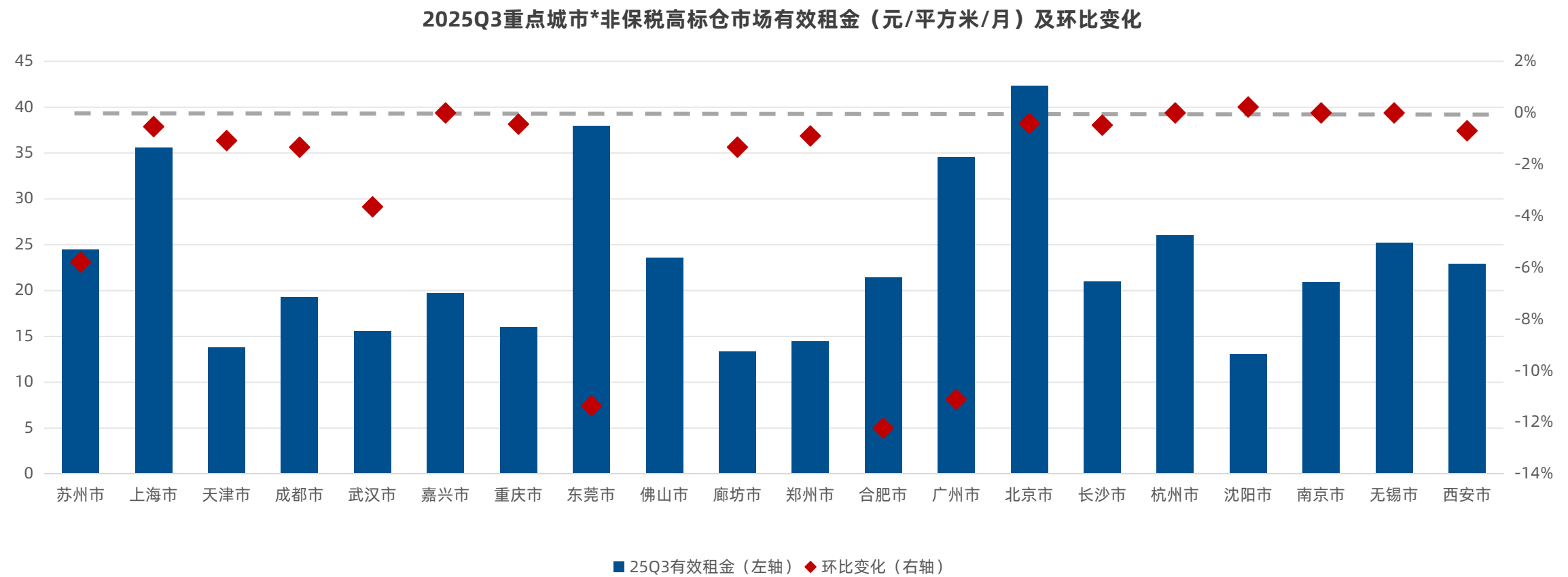


过往一年，全国非保税高标仓市场有效租金呈现“持续下降”的走势。截止当季，有效租金继续下行，环比下降2.89%至20.96元/平方米/月。



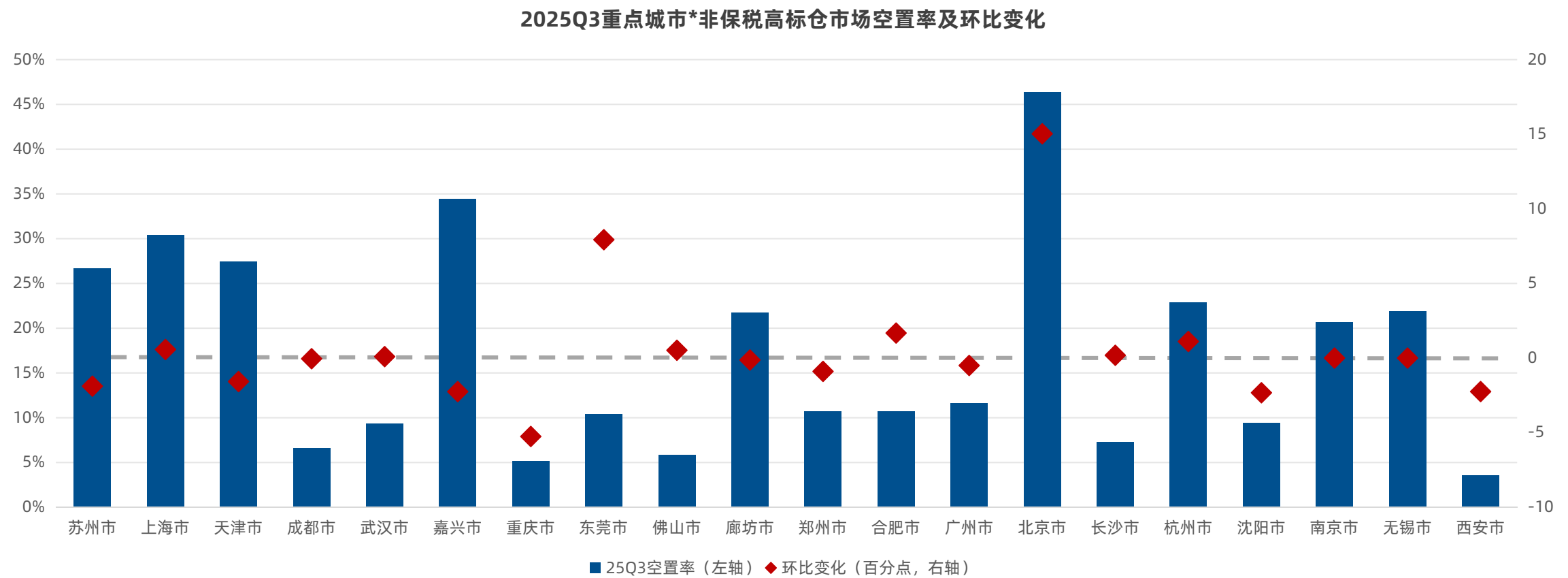
重点城市租金表现：普遍下降

2025年第三季度，受市场租户成本敏感度较高及部分区域供应增量释放的双重影响，普遍录得平均有效租金环比下降。



重点城市空置率表现：普遍下降

2025年第三季度，市场租金继续下调，带动一定市场需求去化，因此重点城市空置率多维持下行趋势。受新增供应等因素影响，北京与东莞空置率环比显著上升。



电商、三方物流及零售/批发业表现活跃



2025年第三季度，电商、三方物流及零售/批发业表现活跃。电商方面，除跨境电商以及传统电商平台表现活跃外，本季度即时零售电商亦显露需求，但考虑到其主要以前置仓为主导仓，整体需求规模或有限。三方物流方面，汽车制造业服务商与家电零售服务商的需求表现出显著的活跃性。

2025Q3活跃租户类型及子行业



电商

- ✓ 跨境电商
- ✓ 传统电商
- ✓ 即时零售电商



三方物流

- ✓ 汽车制造业服务商
- ✓ 家电零售服务商



零售/批发业

- ✓ 零食折扣超市
- ✓ 酒水饮品零售商
- ✓ 时尚消费品零售商

2025Q3部分城市主要租户成交类型

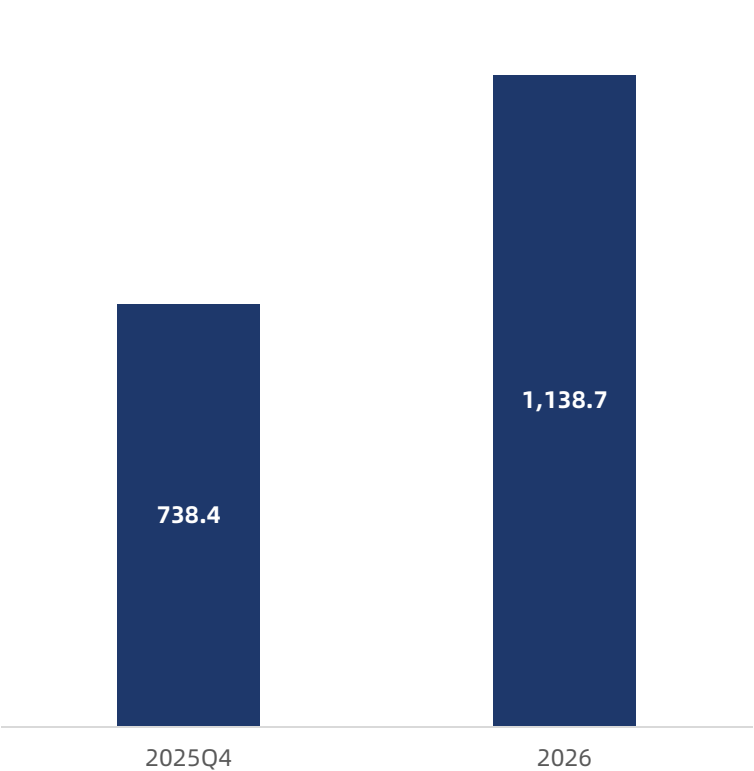
城市	需求主力
佛山市	电商
成都市	零售/批发业、电商、三方物流
重庆市	三方物流、制造业
南宁市	电商、快递快运、三方物流
东莞市	快递快运、三方物流、零售/批发业

未来供应：广东为供应热地

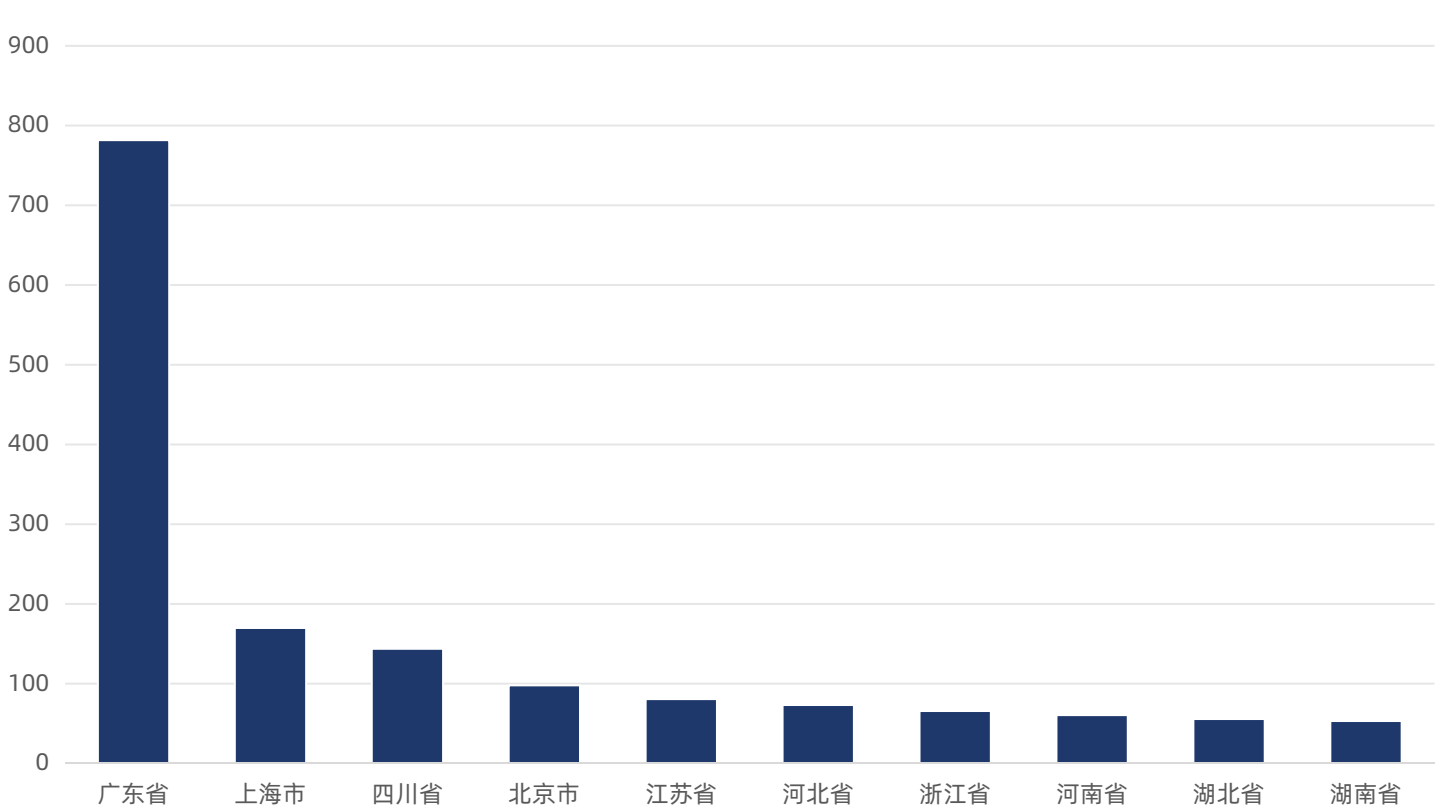


截至2025年第三季度末数据统计，全国非保税高标仓市场2025年四季度预计供应面积或达738.4万平方米*；2026年或有1,138.7万平方米*面积交付入市；2025年四季度至2026年，广东、上海、四川、北京以及江苏为前五大供应省市，其中广东合计供应面积或近800万平方米。

2025Q4-2026年全国非保税高标仓预估未来供应
(万平方米)



2025Q4-2026年全国未来供应TOP10 (万平方米)

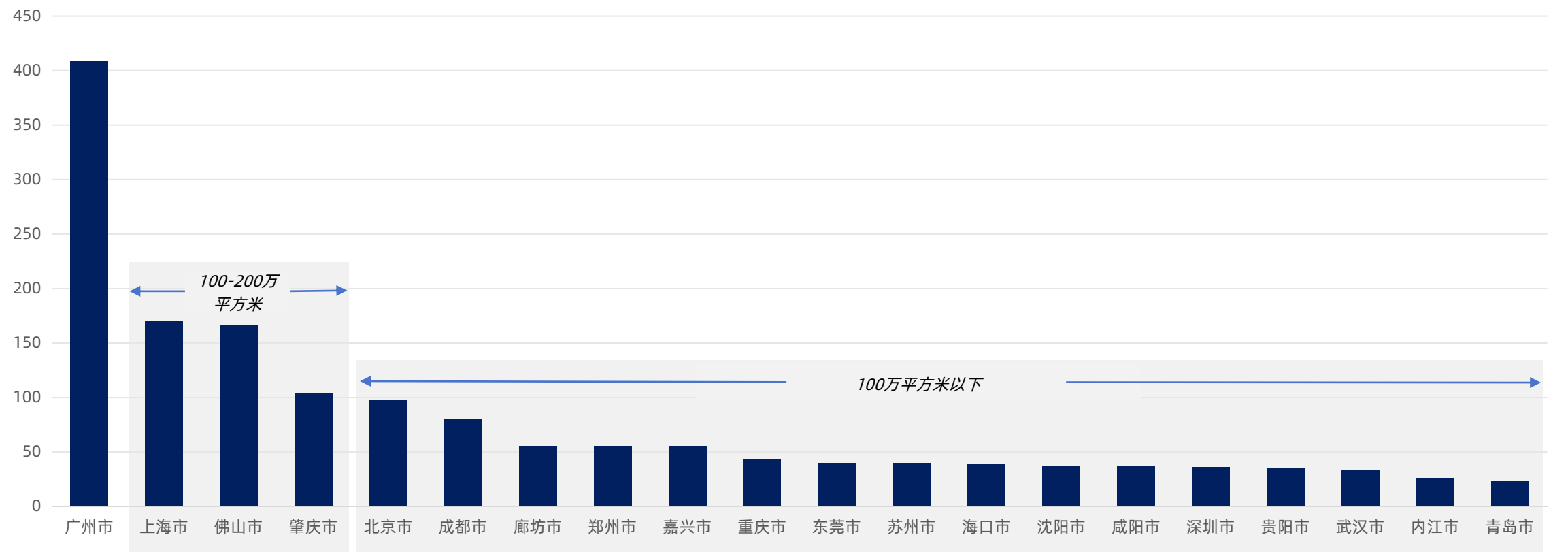


数据来源：物联云仓数字研究院
*：部分项目交付时间具有不确定性，或发生延期

未来供应：城市TOP20

2025年四季度至2026年，广州或迎来近400万平方米的新增供应，居所有城市之首；上海、佛山及肇庆供应体量约100万至200万平方米；其余城市预计供应面积均在100万平方米以下。

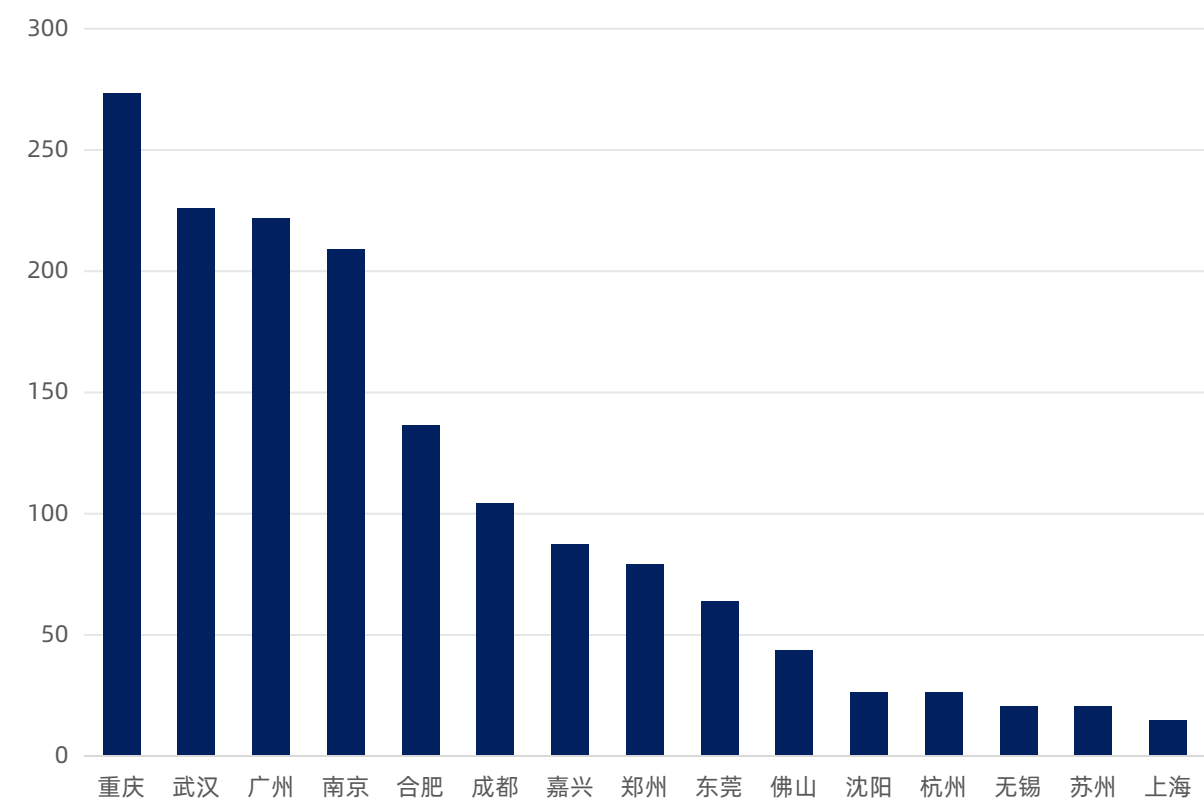
2025Q4-2026年城市未来供应TOP20（万平方米）



仓储用地：长三角重点城市较活跃

2025年第三季度，重点城市*的仓储用地成交面积合计为1,554.6亩，环比有明显下降。长三角、成渝以及珠三角区域土地成交情况较为活跃，其中重庆、武汉、广州以及南京仓储用地成交面积显著领先其他城市。

2025Q3重点城市*仓储用地成交面积（亩）



2025Q3重点城市部分土地成交情况

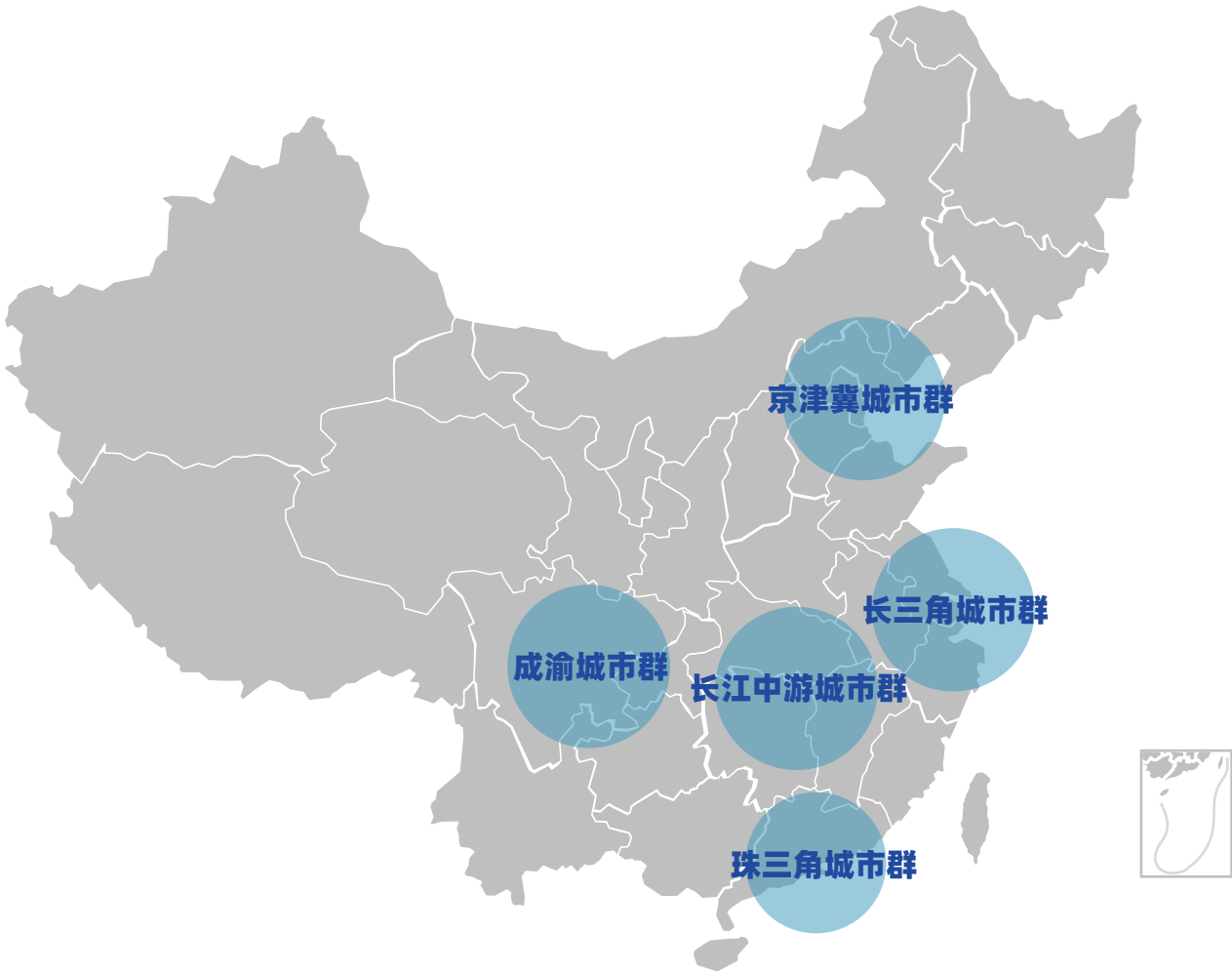
城市	面积（亩）	成交价（万元）	使用年限	竞得人
武汉	226.1	13,550	50	湖北展智能源实业有限公司
广州	221.9	22,195	50	广州南沙华润国际物流有限公司
南京	209.1	8,365	50	玉湖冷链物流（南京）有限公司
合肥	117.4	3,286	50	合肥恒远化工物流发展有限公司
嘉兴	86.3	7,688	50	桐乡市濮云智联仓储有限公司

数据来源：中国土地市场网，物联云仓数字研究院整理
重点城市*：全国城市存量TOP20，若城市无土地成交，则不展示

第二部分

重点城市群分析

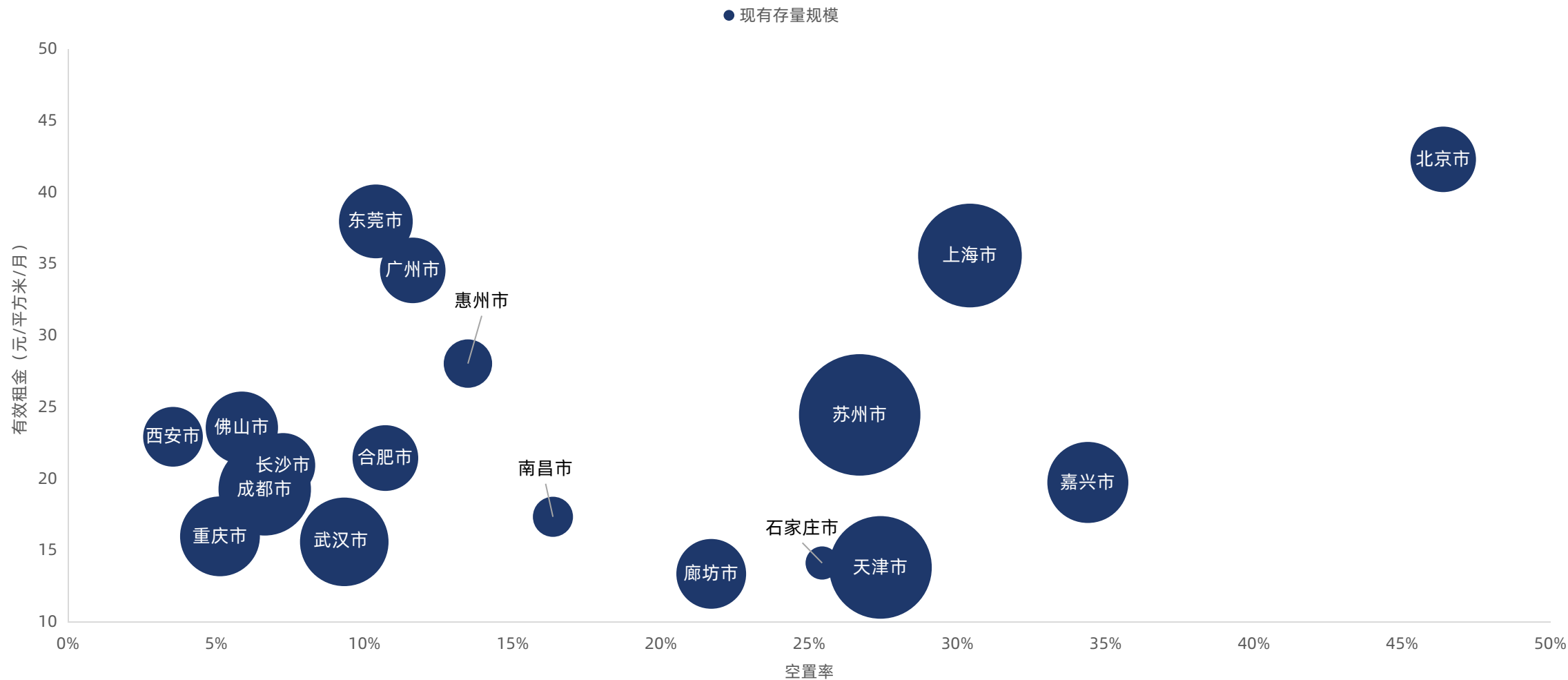
重点城市群市场概览



重点城市群数据概览

城市群	现有存量 (万平方米)	空置率	平均有效租金 (元/平方米/月)
京津冀	2,059.5	29.54%	19.29
长三角	6,220.7	24.34%	24.63
珠三角	2,064.9	9.35%	30.57
长江中游	1,579.3	10.77%	16.65
成渝	1,568.5	6.06%	17.44

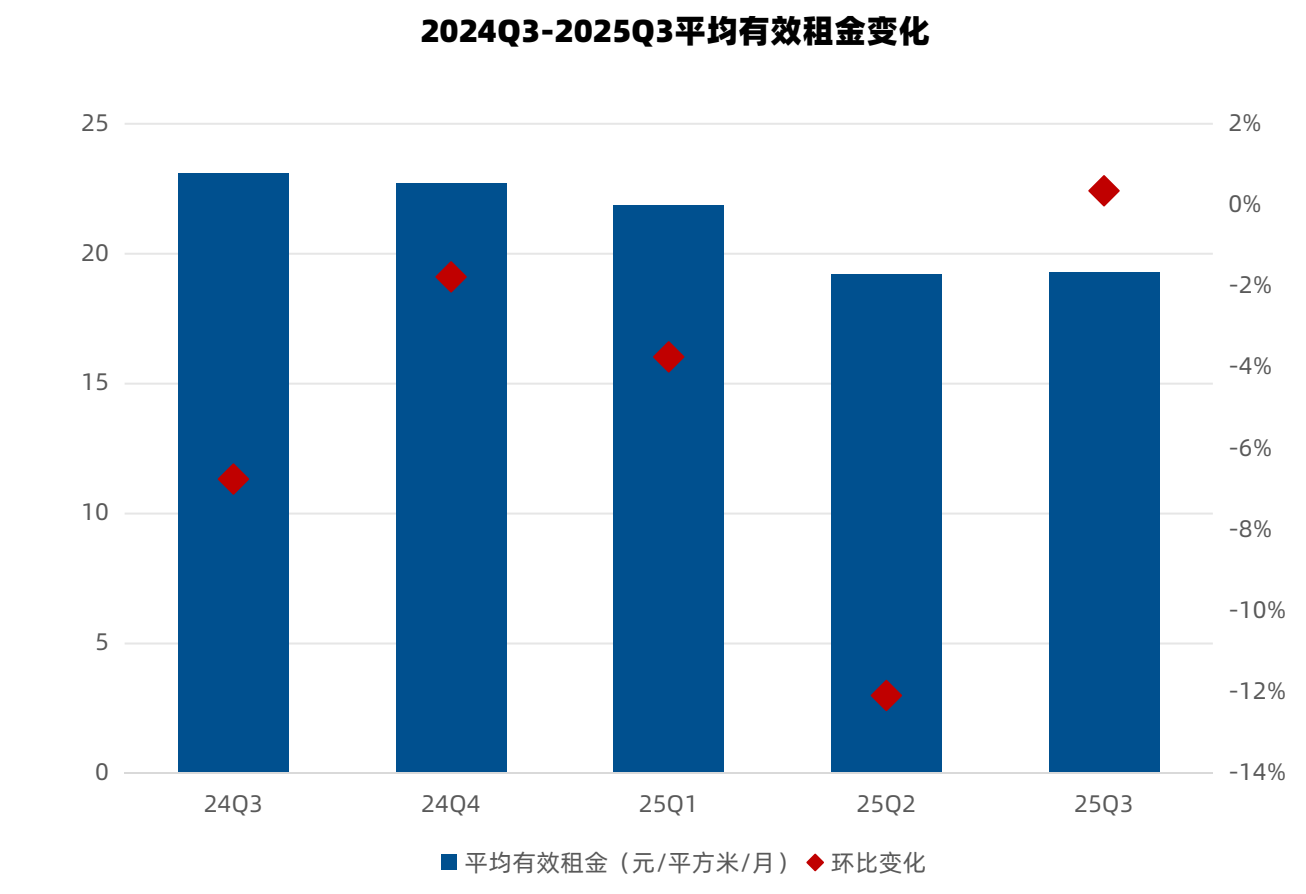
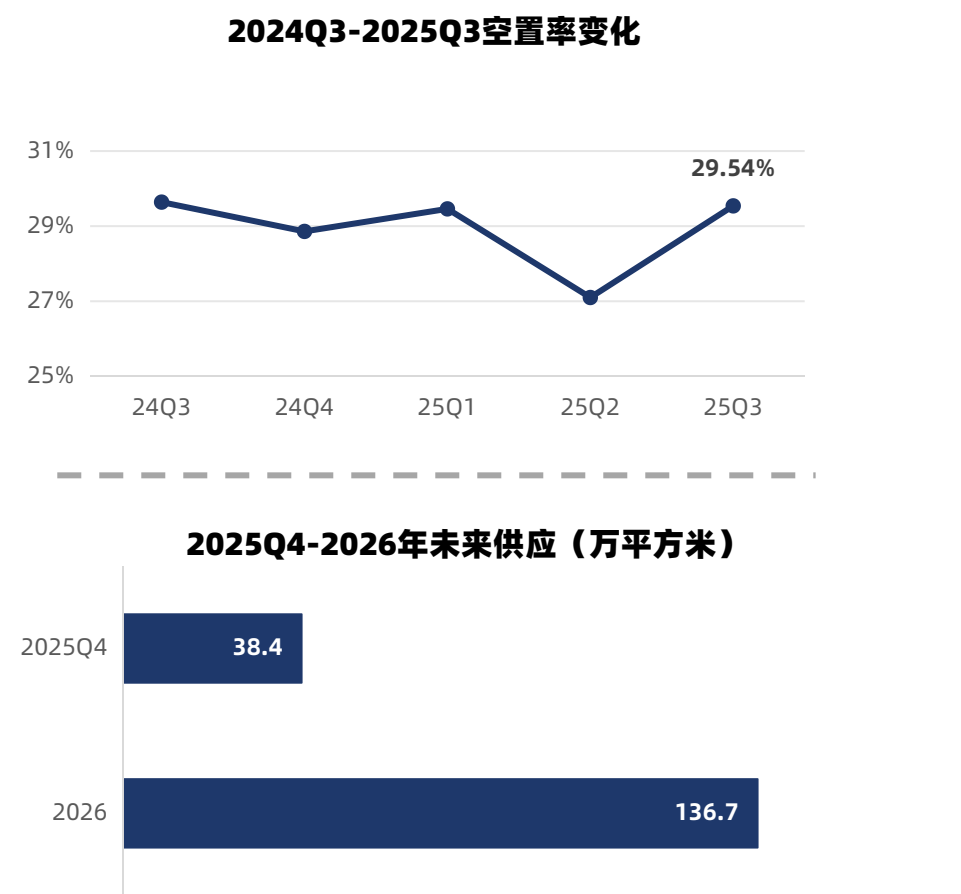
重点城市*指标对比图览



数据来源：物联云仓数字研究院
重点城市：筛选标准即各重点城市群中，存量规模靠前的城市

京津冀城市群：租金持平 空置上升

截至2025年第三季度末，京津冀城市群现有存量2,059.5万平方米；当季新增供应面积约118.5万平方米，主要位于北京、廊坊与天津。受新增供应影响，区域平均空置率环比上升2.44个百分点至29.54%；平均租金基本持平，录得19.29元/平方米/月。



廊坊：四项目入市 空置率环比持平

截至2025年第三季度末，廊坊非保税高标仓市场总存量为462.4万平方米；当季四个新项目入市，合计供应面积约30.8万平方米，主要位于广阳区、安次区以及三河市。受益于活跃的电商与三方物流租赁需求，全市空置率环比大致持平，录得21.69%；有效租金下降1.32%至13.38元/平方米/月。

总存量



462.4万平方米

空置率



21.69%

环比下降0.13个百分点

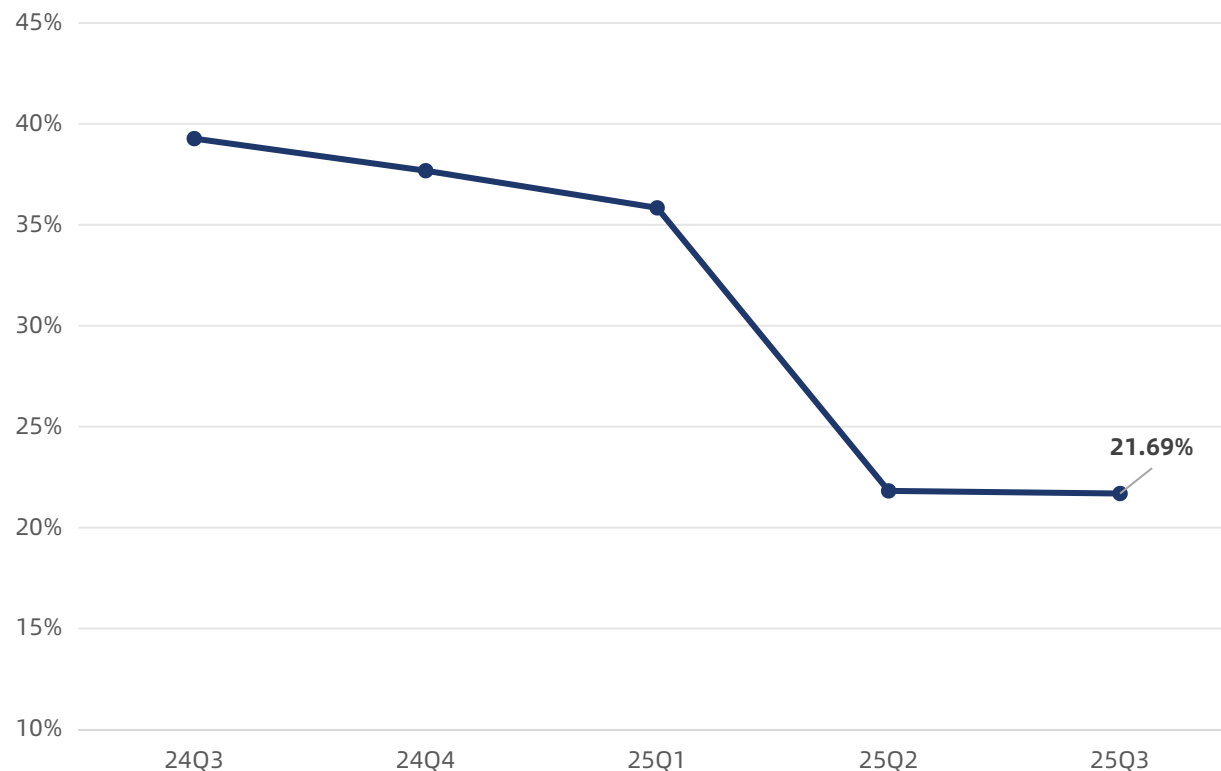
有效租金



13.38元/平方米/月

环比下降1.32%

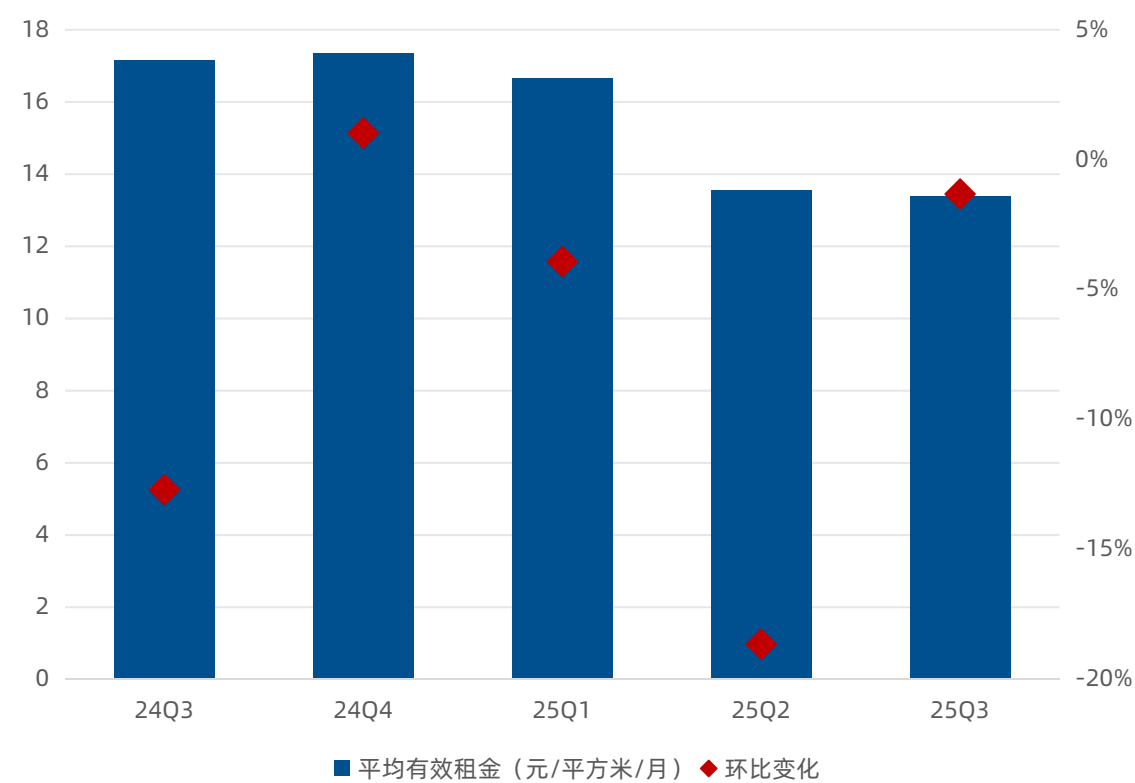
2024Q3-2025Q3空置率变化



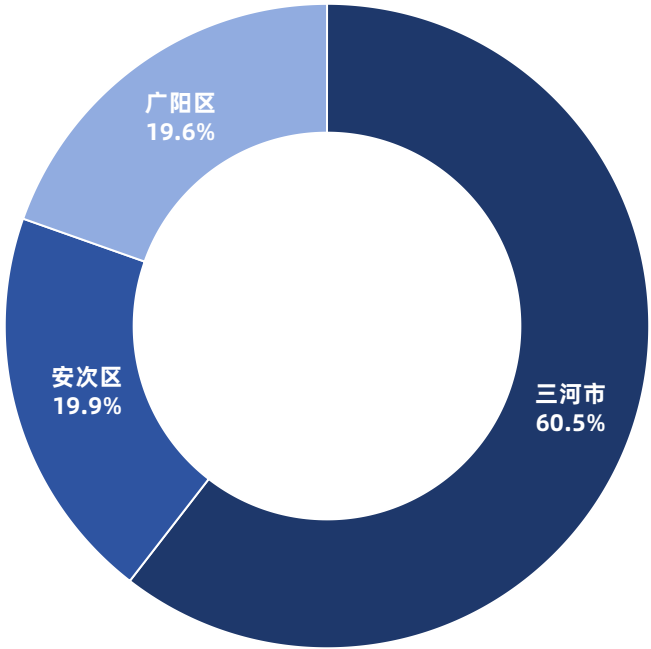
廊坊：短期供应位于三河市等地

本季，廊坊非保税高标仓市场平均有效租金降幅收窄。数据显示，2025Q4-2026年期间，合计新增供应55.7万平方米，主要集中三河市、安次区以及广阳区。

2024Q3-2025Q3平均有效租金变化

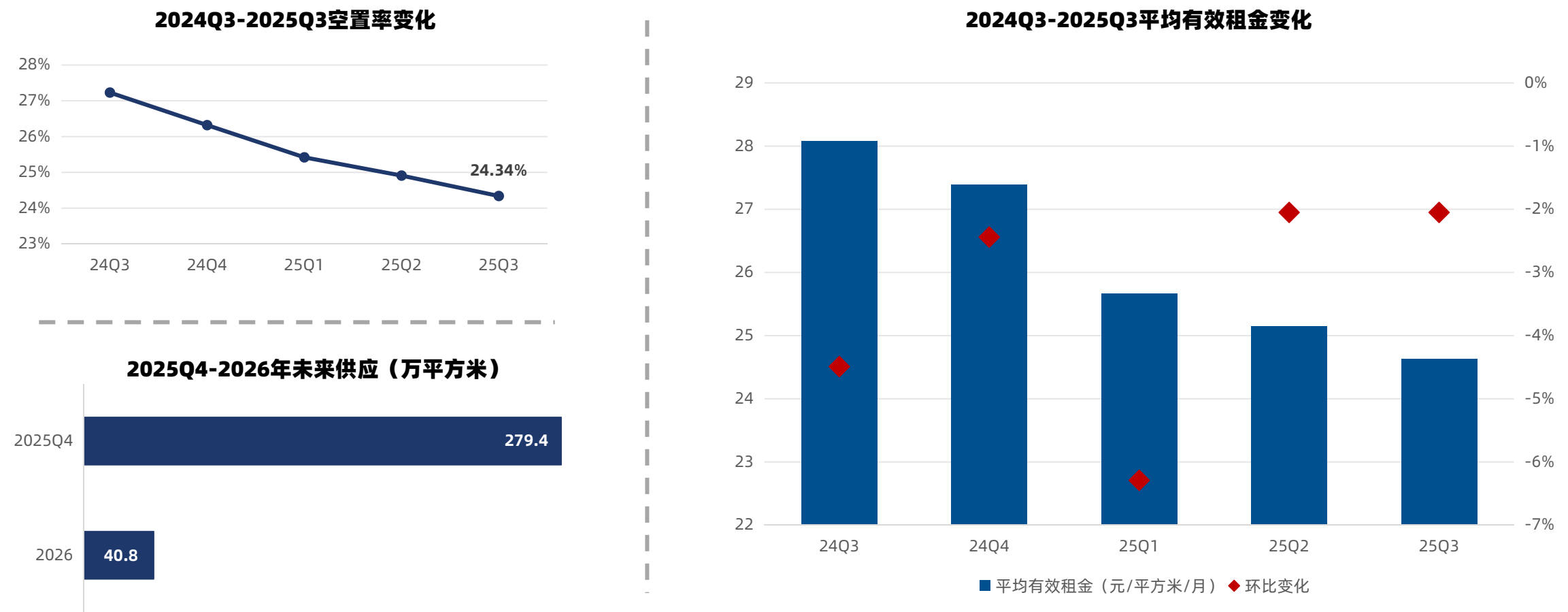


2025Q4-2026年未来供应区域分布（按面积）



长三角城市群：租方议价致租金下降

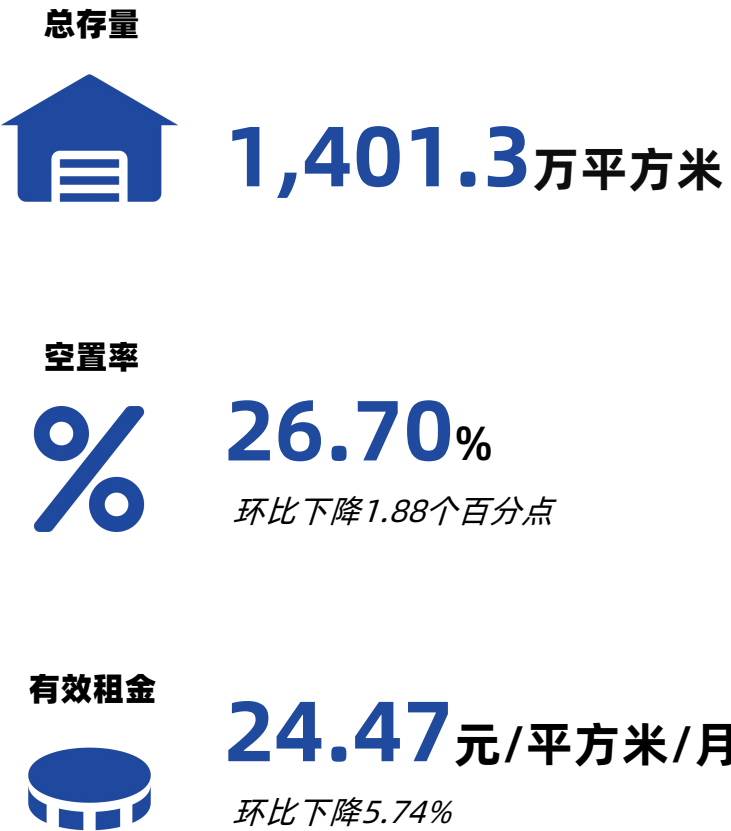
截至2025年第三季度末，长三角城市群现有存量6,220.7万平方米；本季，两项目交付入市，合计供应面积约20.3万平方米，均位于上海。区域市场尚有去化空间，租户可选择租赁物业较多，持较强议价能力，因此区域租金延续下行态势，环比下降2.05%至24.63元/平方米/月；市场仍持续去化，空置率下降至24.34%。



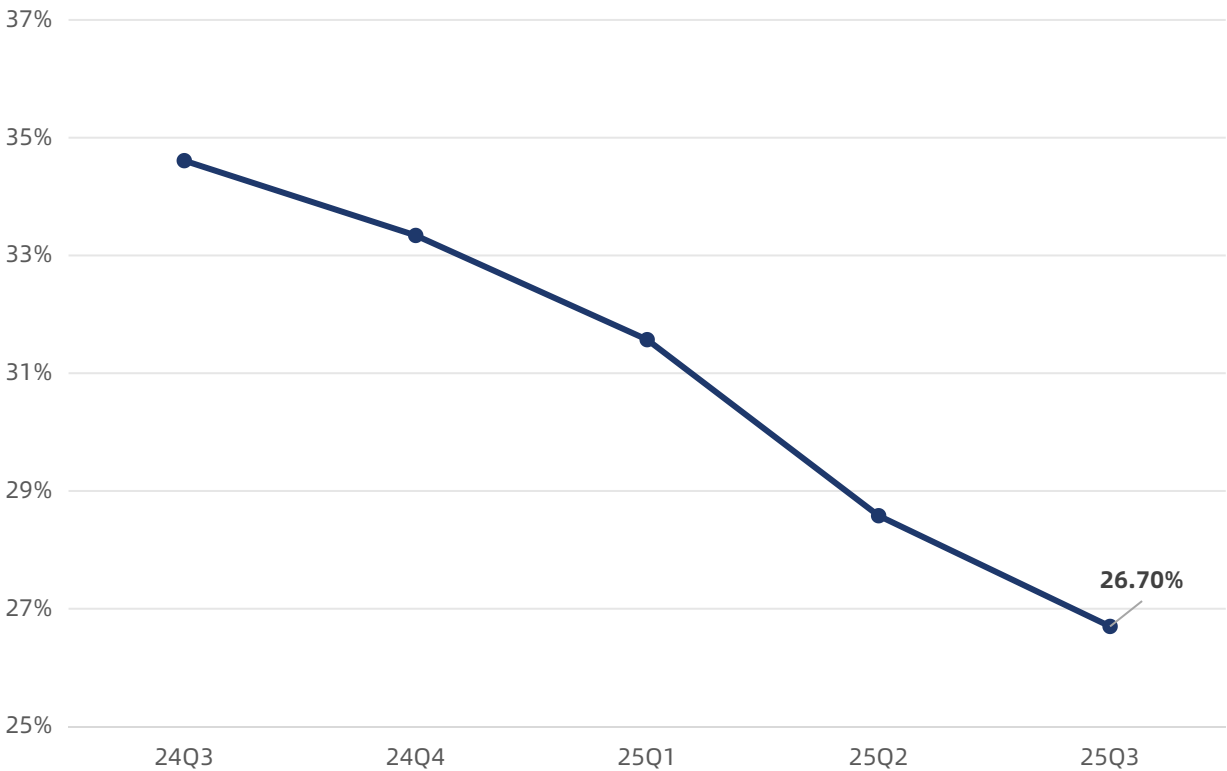
苏州：无新项目交付 市场持续去化



截至2025年第三季度末，苏州非保税高标仓市场总存量为1,401.3万平方米；当季无新增供应。全市持续去化，平均空置率环比下降1.88个百分点至26.70%；有效租金同样延续下降趋势，环比下降5.74%至24.47元/平方米/月。快递快运及电商行业表现活跃。



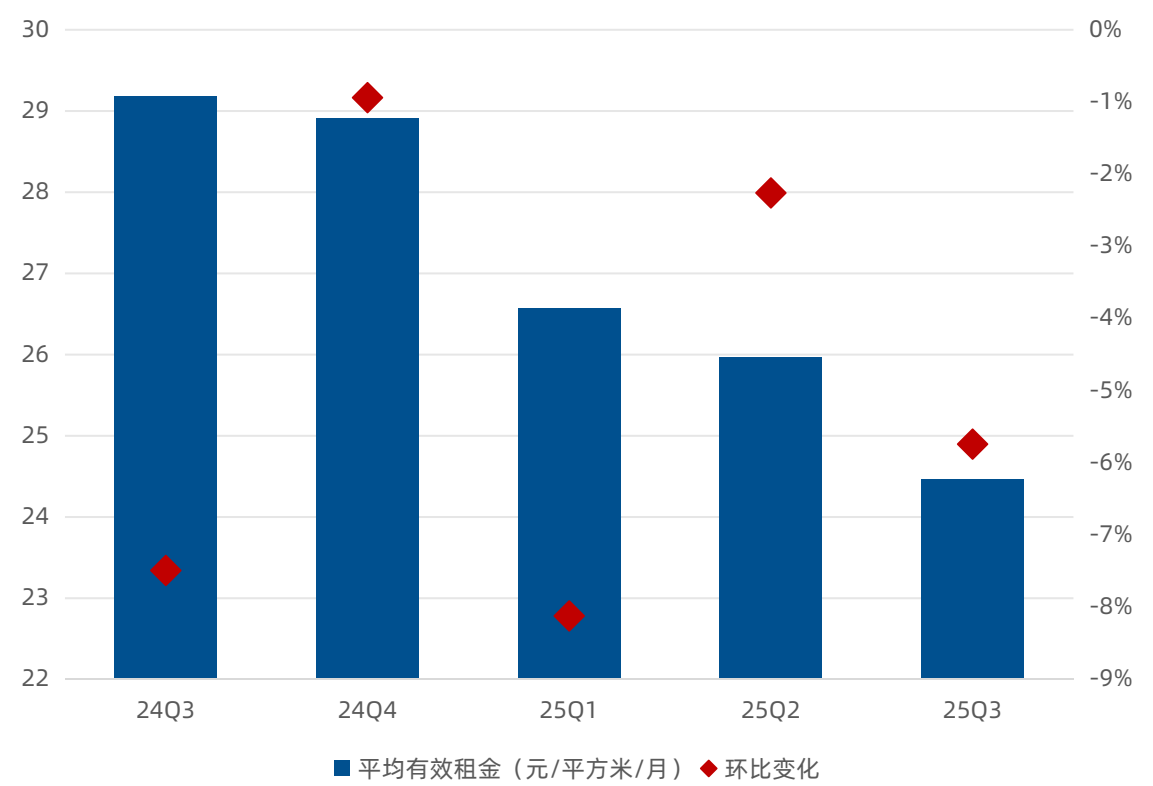
2024Q3-2025Q3空置率变化



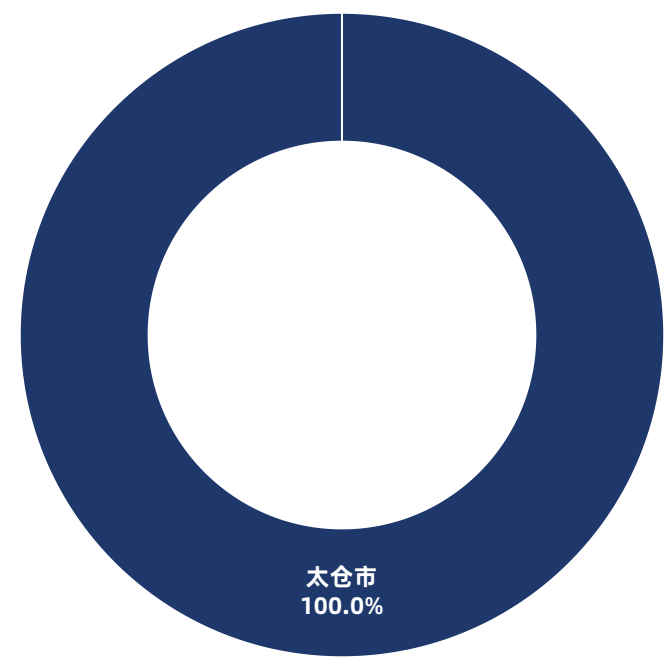
苏州：供应同比显著缩减 空置率或续降

近一年，苏州非保税高标仓市场平均有效租金总体呈下降趋势。数据显示，2025Q4-2026年期间，合计新增供应39.9万平方米，位于太仓市；年供应量相较近年来同期显著下降，全市空置率有望继续保持下降态势。

2024Q3-2025Q3平均有效租金变化



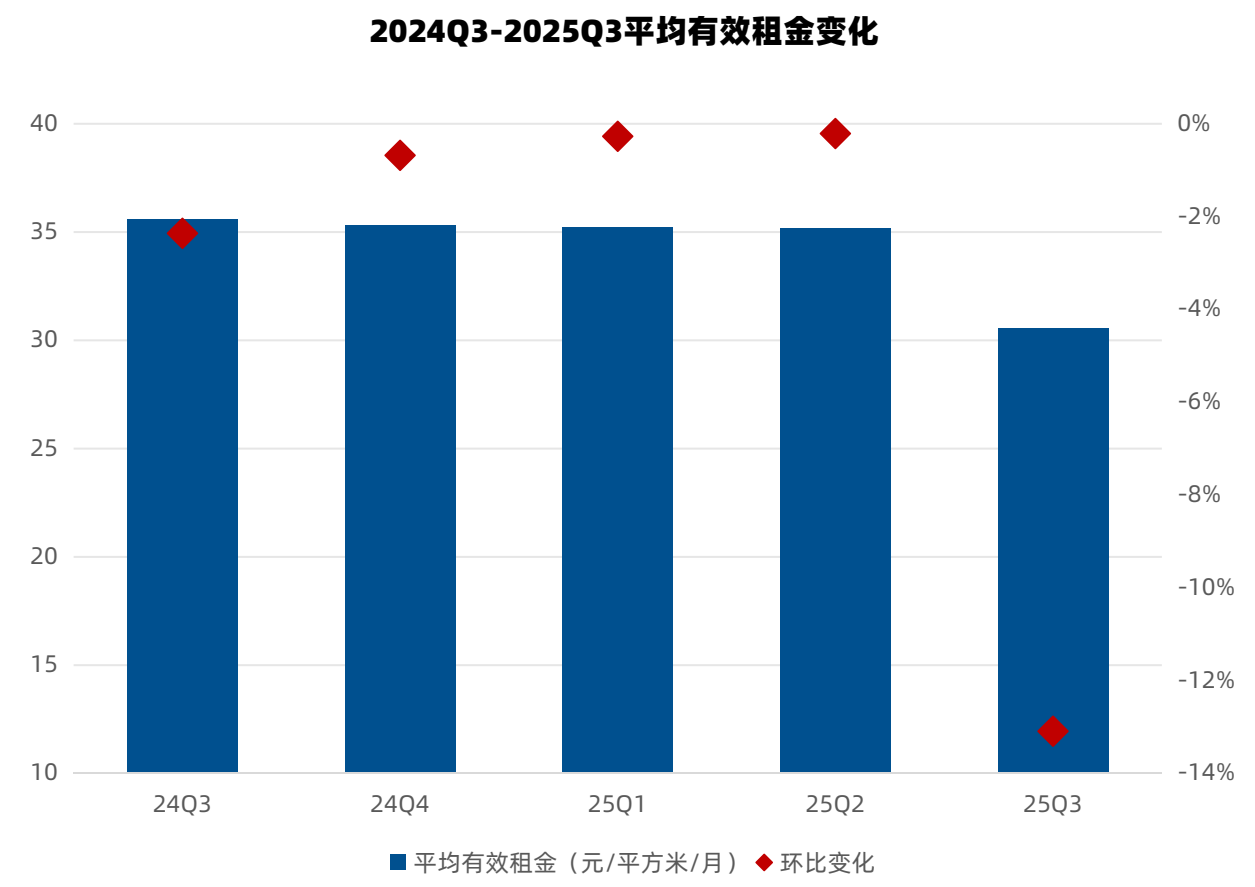
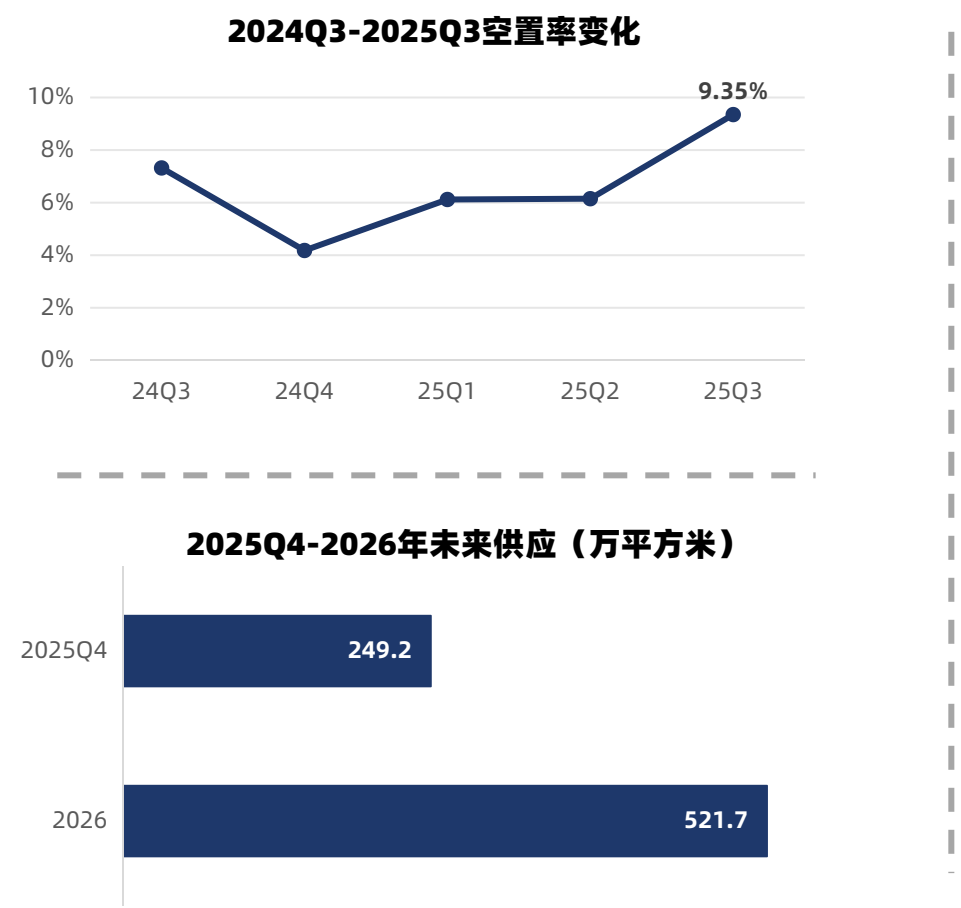
2025Q4-2026年未来供应区域分布（按面积）



珠三角城市群：租金下调 未来供应量大



截至2025年第三季度末，珠三角城市群现有存量2,064.9万平方米；当季空置率环比上升3.20个百分点至9.35%；多个项目租金调整，平均有效租金下降至30.57元/平方米/月。本季，多个新项目建成入市，合计供应面积为87.7万平方米。今明两年，市场仍将面临较大体量的新增供应。



广州：租金下降 空置率基本持平

截至2025年第三季度末，广州非保税高标仓市场总存量为408.0万平方米；空置率环比下降0.50个百分点至11.62%，有效租金下降至34.56元/平方米/月。本季，一个新项目入市，供应面积10.6万平方米。电商、零售/批发业以及制造业在当季需求表现活跃。

总存量



408.0万平方米

空置率



11.62%

环比下降0.50个百分点

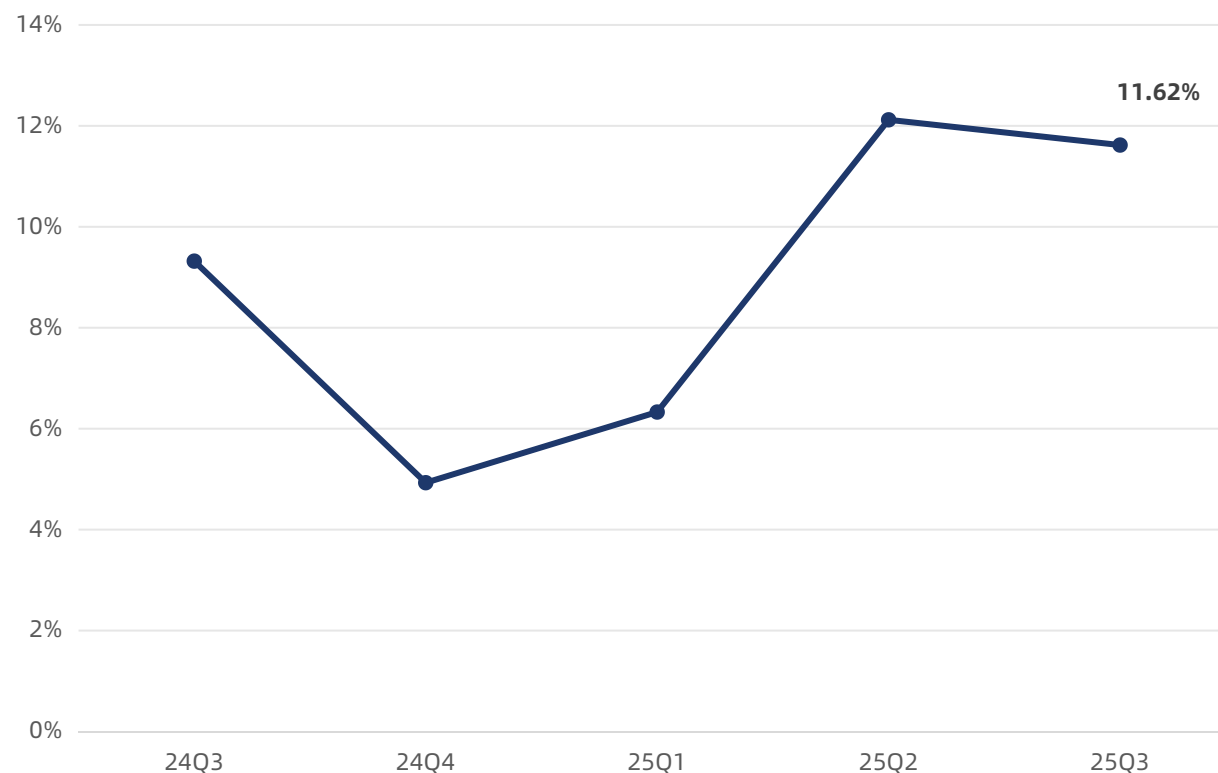
有效租金



34.56元/平方米/月

环比下降11.10%

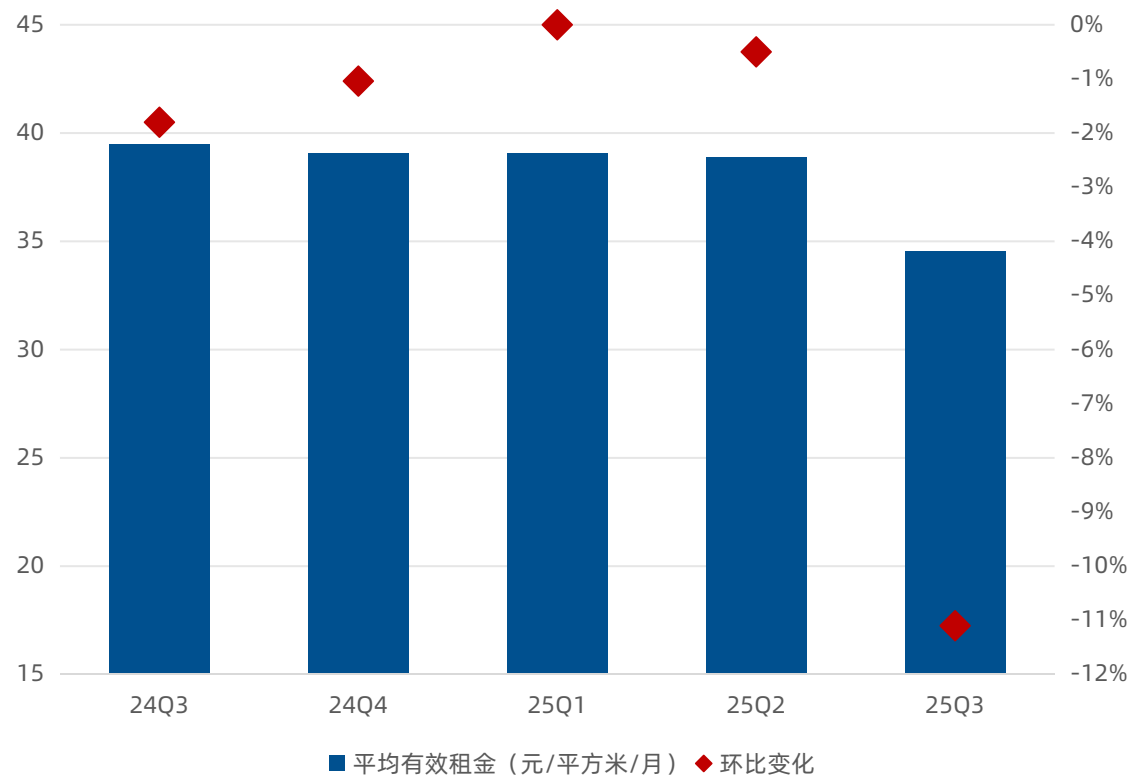
2024Q3-2025Q3空置率变化



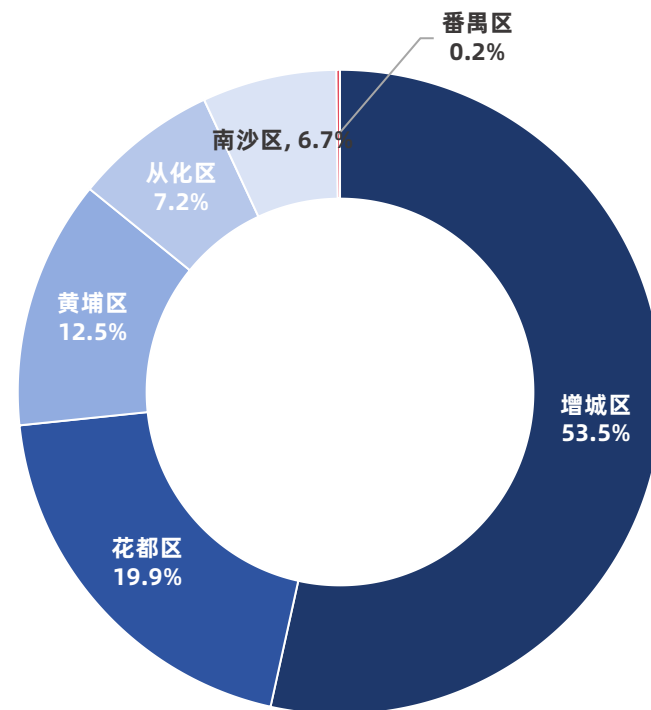
广州：未来供应量大 超五成位于增城区

本季，广州整体租金出现下调。数据显示，2025Q4-2026年期间，合计新增供应为408.2万平方米，供应量相对其现有存量较大。新增供应主要集中增城区、花都区以及黄浦区等，其中增城区供应占比超五成。

2024Q3-2025Q3平均有效租金变化



2025Q4-2026年未来供应区域分布 (按面积)

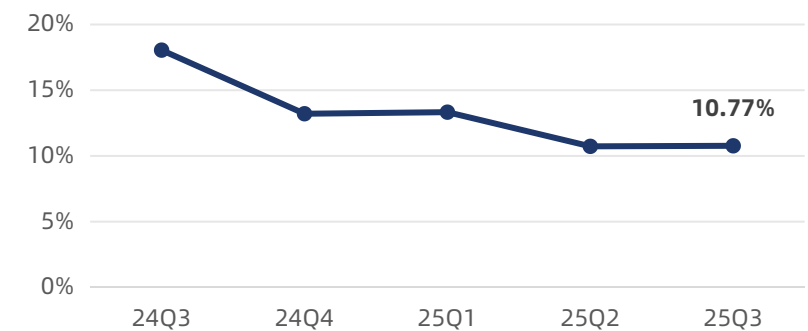


长江中游城市群：区域租赁情况基本稳定

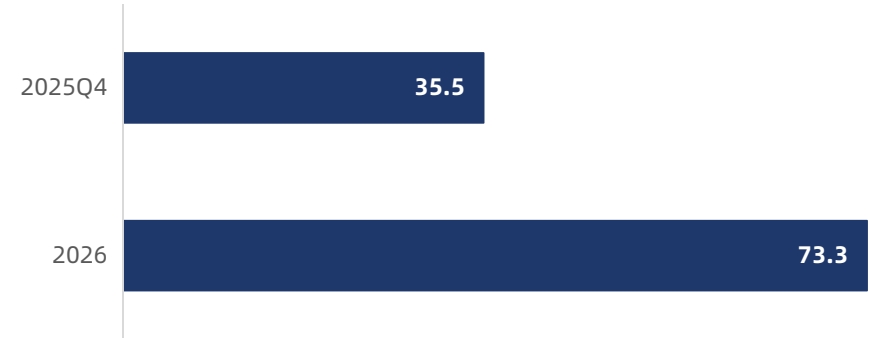


截至2025年第三季度末，长江中游城市群现有存量1,579.3万平方米。当季空置率环比大致持平，录得10.77%；平均有效租金环比下降1.82%至16.65元/平方米/月。

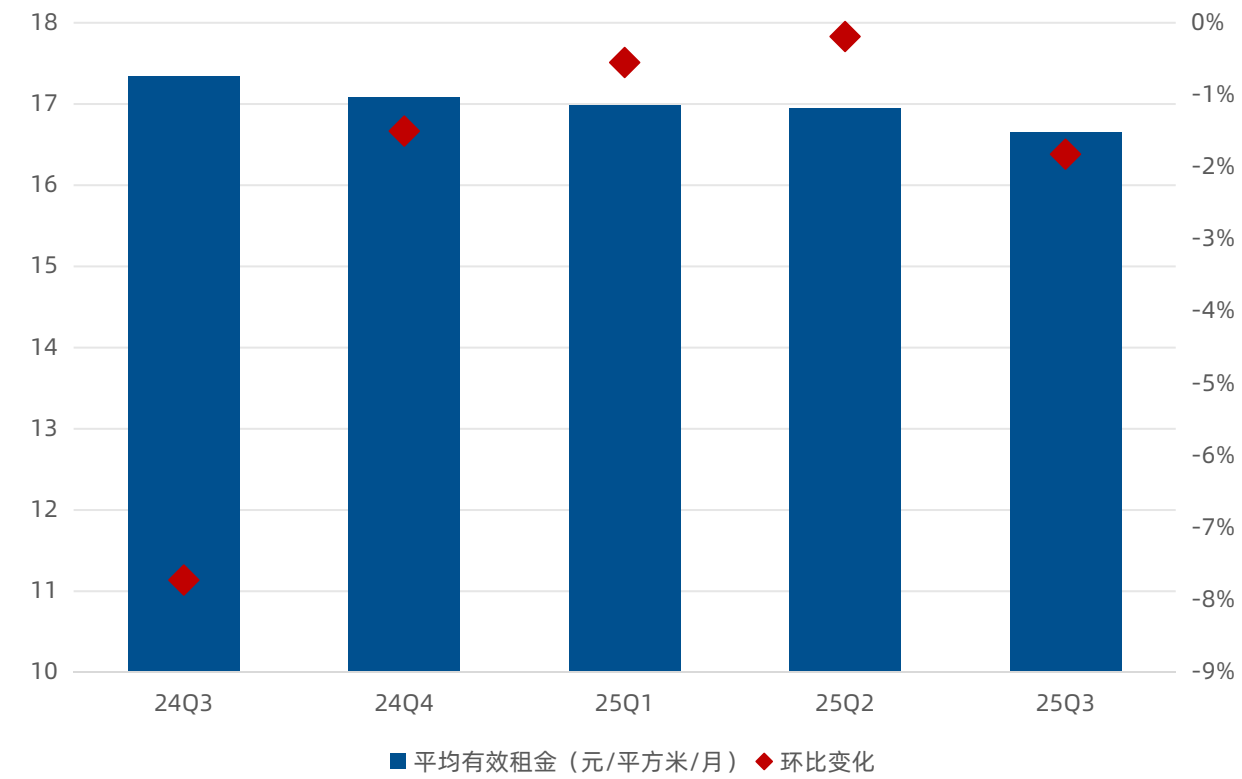
2024Q3-2025Q3空置率变化



2025Q4-2026年未来供应（万平方米）



2024Q3-2025Q3平均有效租金变化



长沙：区域租赁情况总体稳定

截至2025年第三季度末，长沙非保税高标仓市场总存量为393.5万平方米。全市空置率与有效租金环比均基本持平：空置率为7.25%，有效租金录得20.96元/平方米/月。

总存量



393.5万平方米

空置率



7.25%

环比上升0.19个百分点

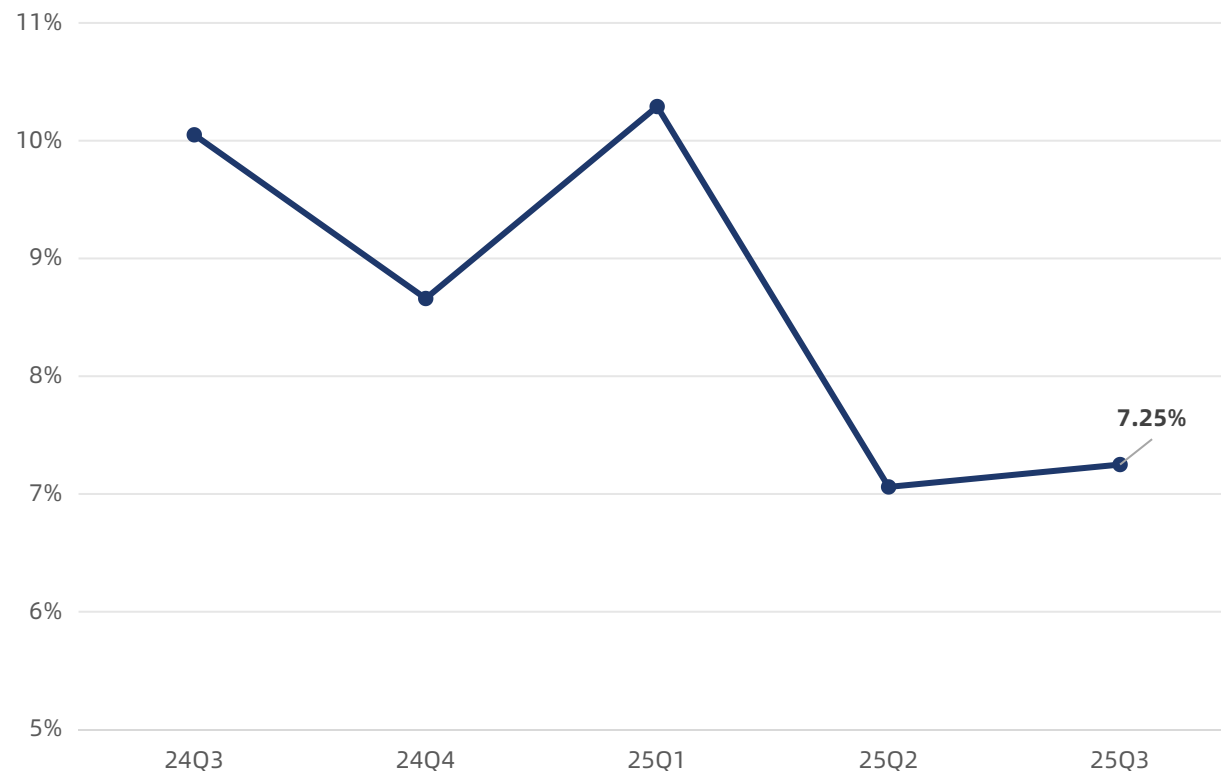
有效租金



20.96元/平方米/月

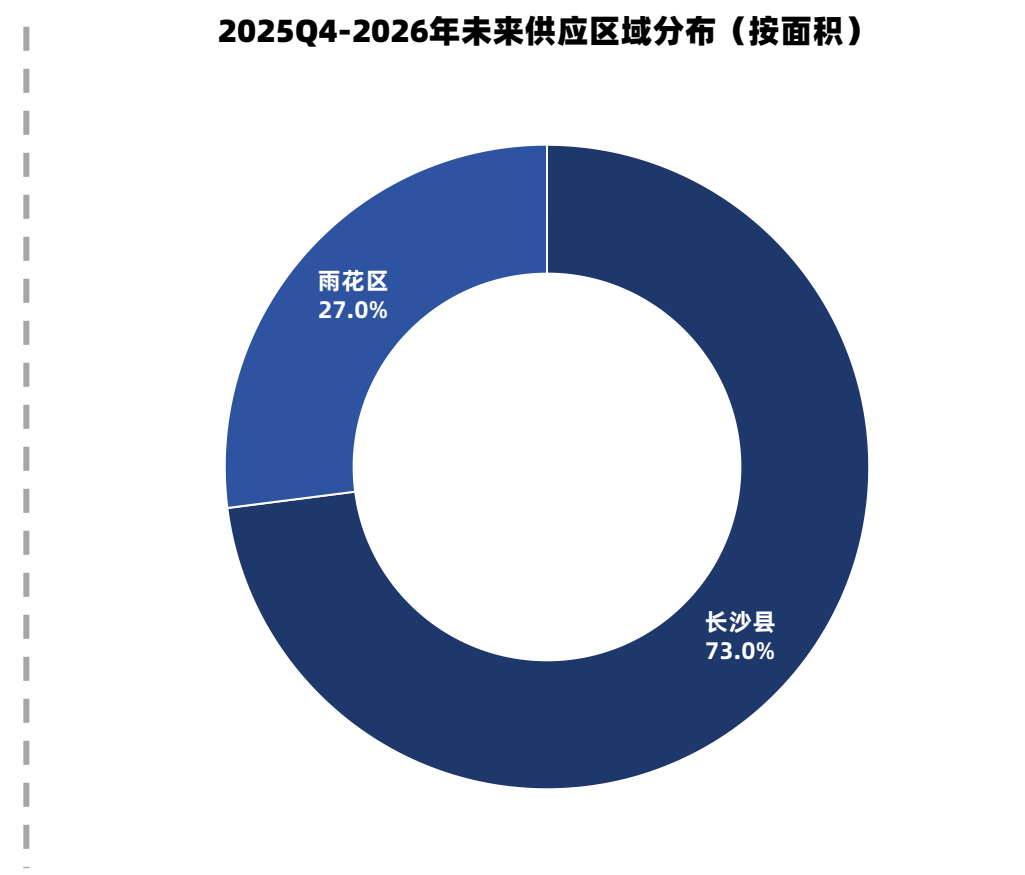
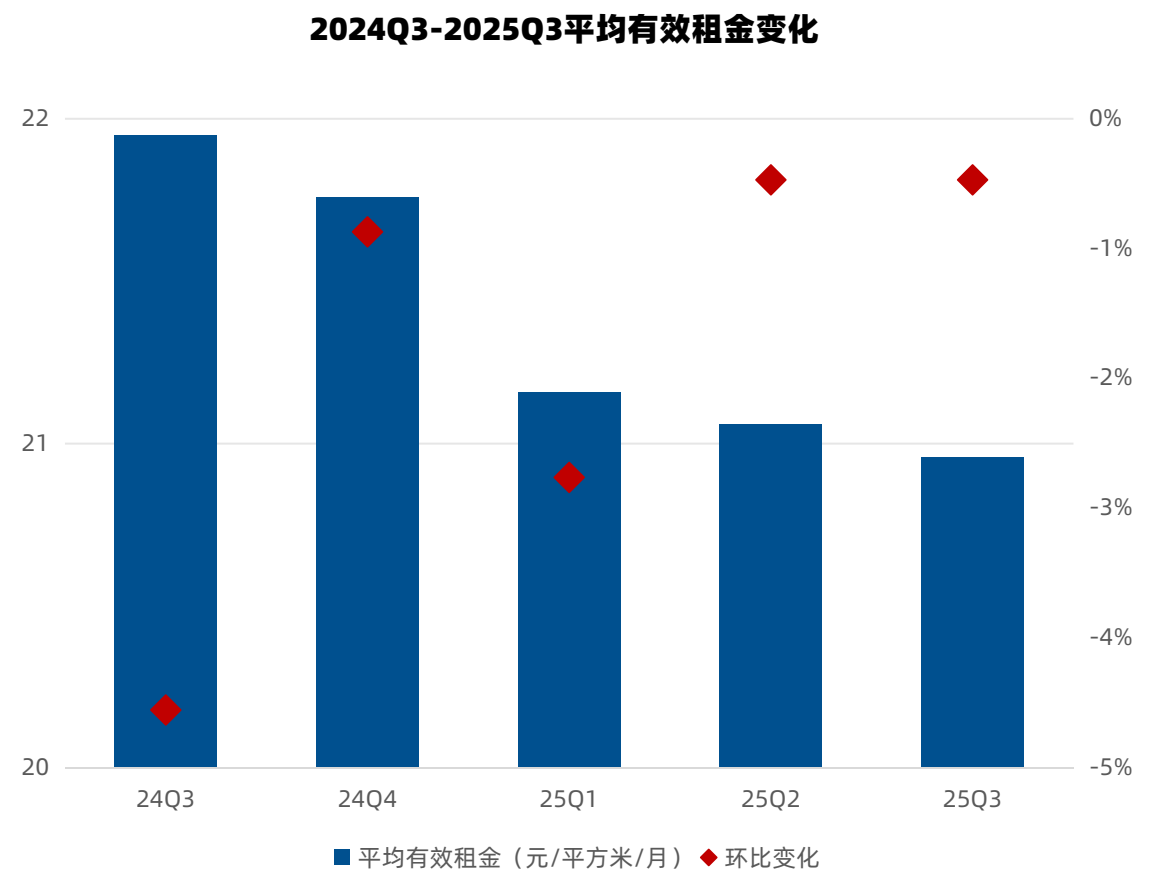
环比下降0.47%

2024Q3-2025Q3空置率变化



长沙：未来供应位于长沙县与雨花区

近一年，长沙非保税高标仓市场平均有效租金总体下降。数据显示，2025Q4-2026年期间，合计新增供应为18.5万平方米，新增供应均位于长沙县与雨花区。

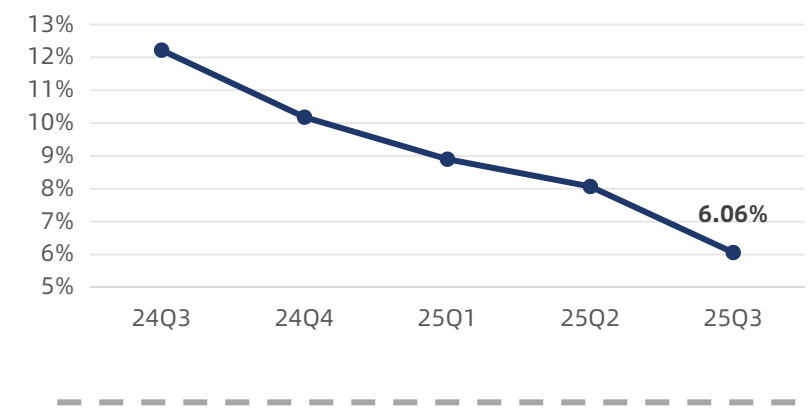


成渝城市群：租金降幅收窄 持续去化

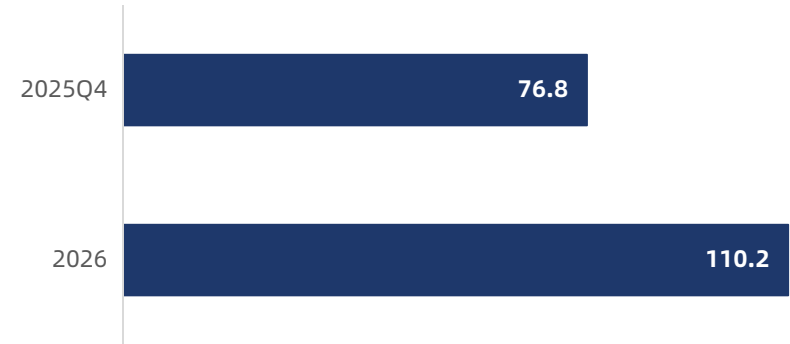


截至2025年第三季度末，成渝城市群现有存量1,568.5万平方米；当季新增供应面积约12.8万平方米，均位于成都。区域空置率环比下降2.01个百分点至6.06%，有效租金持续下降但降幅收窄，平均有效租金环比下降0.71%至17.44元/平方米/月。

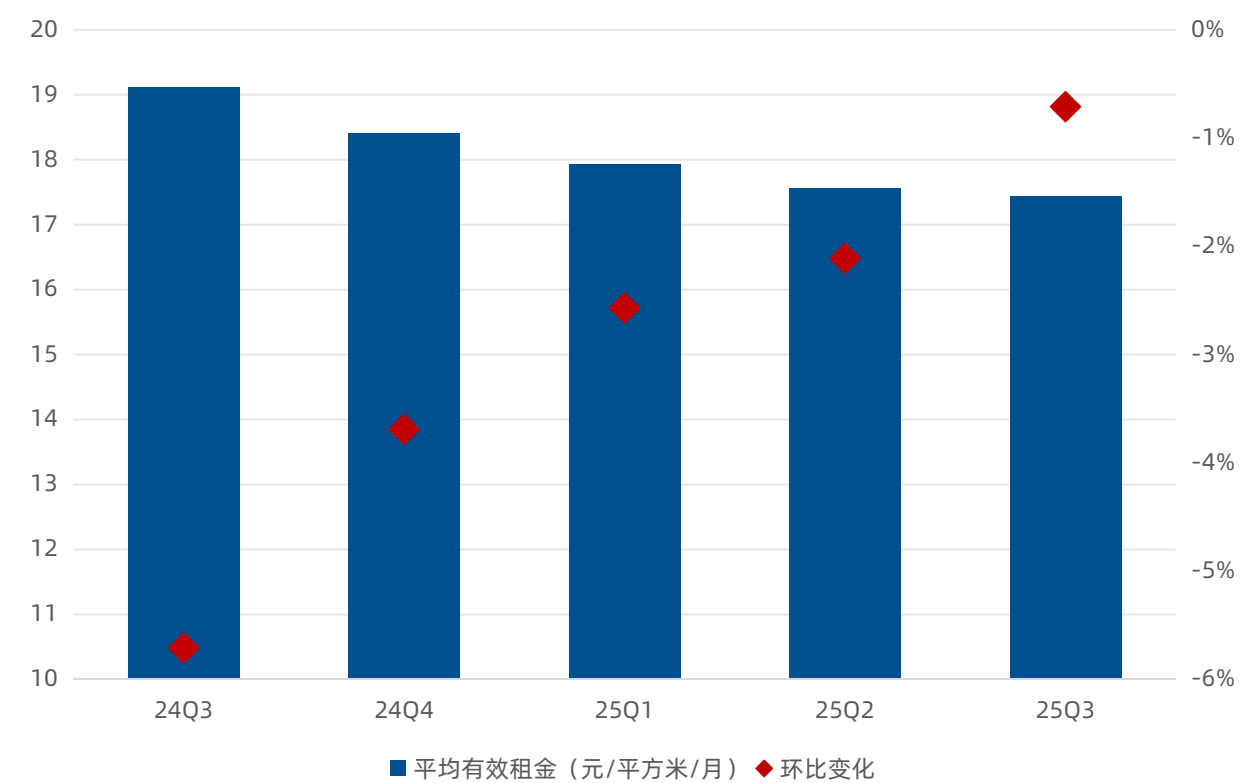
2024Q3-2025Q3空置率变化



2025Q4-2026年未来供应（万平方米）



2024Q3-2025Q3平均有效租金变化



成都：两项目交付 空置率稳处低位

截至2025年第三季度末，成都非保税高标仓市场总存量为812.1万平方米；当季深国际成都温江智慧供应链产业园与顺丰丰泰产业园·成都天府交付，合计供应面积12.8万平方米。全市空置率环比基本持平，为6.63%；有效租金环比微降1.30%至19.28元/平方米/月。零售/批发业、电商以及三方物流在该区域表现活跃。

总存量



812.1 万平方米

空置率



6.63%

环比下降0.05个百分点

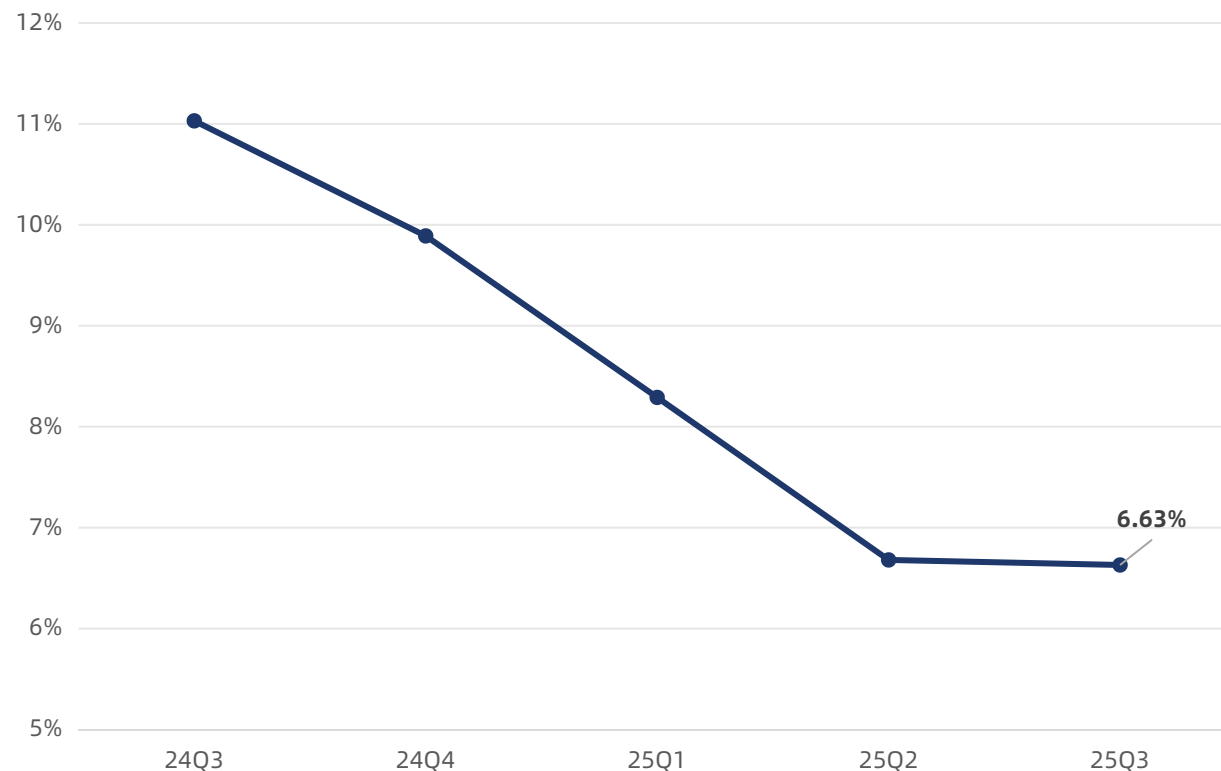
有效租金



19.28 元/平方米/月

环比下降1.30%

2024Q3-2025Q3空置率变化

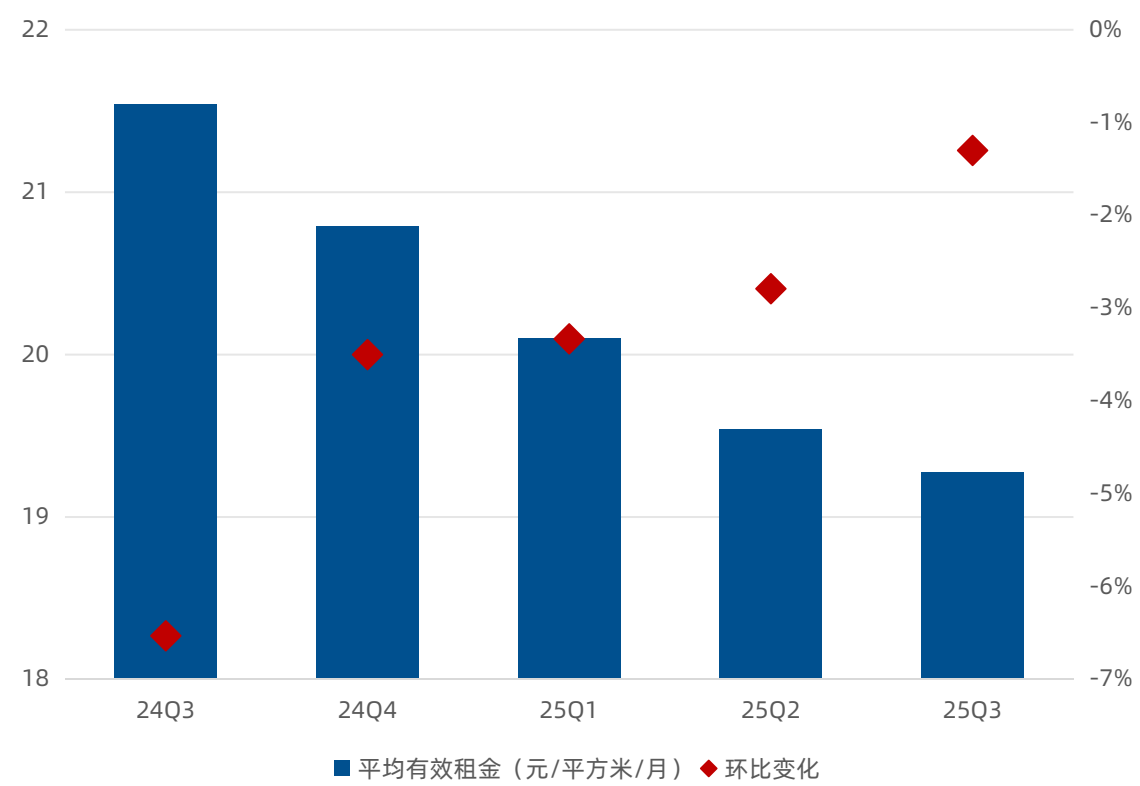


成都：租金降幅收窄 短期供应简阳主导

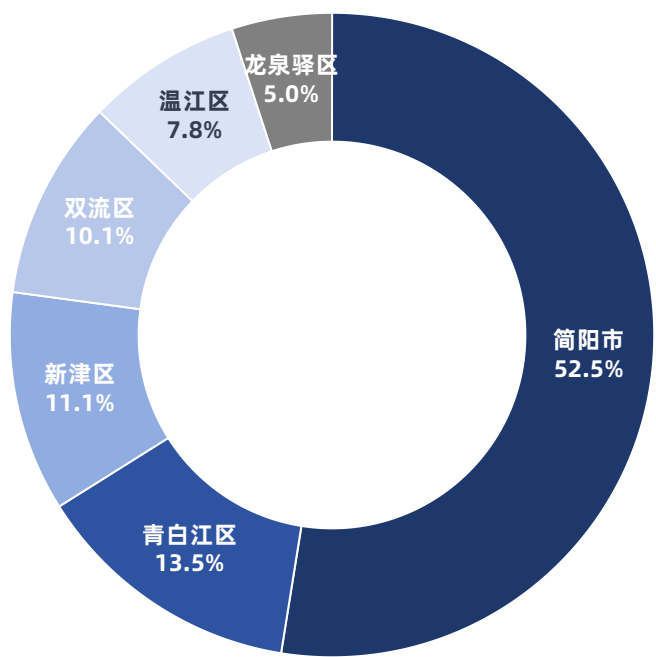


近一年，成都非保税高标仓市场平均有效租金降幅持续收窄。数据显示，2025Q4-2026年期间，合计新增供应为79.6万平方米，新增供应主要集中在简阳、青白江以及新津等区域。

2024Q3-2025Q3平均有效租金变化



2025Q4-2026年未来供应区域分布（按面积）



第三部分

市场总结

市场总结



新增供应

- 截至2026年底，全国非保税高标仓市场尚会迎来近1,800万平方米的新增供应，考虑到当前租赁市场的行情及经济环境的不确定性，部分高标仓项目可能会选择延期或暂缓开发。
- 截至2026年底，未来供应主要集中在珠三角、长三角以及成渝城市群。广州、上海、佛山、肇庆以及北京为前五大供应区域，其中广州新增供应或近400万平方米。

租金&空置率

- 本季度，受市场租户成本敏感度较高及部分区域供应增量释放的双重影响，租金继续下降；全国空置率微幅下降。
- 过去一年，处于空置率高位的长三角与京津冀城市群持续去化。与此同时，鉴于目前至明年底仍高企的新增供应，珠三角以及长三角城市群或将承压，预计对整体空置率有显著的影响，相应有效租金仍将处于下行通道。
- 长江中游以及成渝城市群新增供应压力较小，但考虑到目前的租方市场，预计仍将处于“租金与空置率”双降的市场表现，租金降幅或缩减。

需求变化

- 2025年第三季度，电商、三方物流及零售/批发业表现活跃。电商方面，除跨境电商以及传统电商平台表现活跃外，本季度即时零售电商亦显露需求，但考虑到其主要以前置仓为主导仓，整体需求规模或有限。三方物流方面，汽车制造业服务商与家电零售服务商的需求表现出显著的活跃性。

物联云仓简介

物联云仓以 www.50yc.com 平台为核心，借助互联网仓储大数据、云仓科技、数字化运营和数据增值服务，并融合智能物联网应用与人工智能等技术，创新了国内供应链物流的运营模式，实现了仓储、运输、配送等环节的智能化管理。公司致力于构建开放式、数字化、智能物联的数字供应链生态网络，打造世界领先的产业互联网综合服务平台。物联云仓以科技为核心驱动力，深耕供应链与物流行业，拥有高素质的研发团队、资深的运营管理专家团队以及高效响应的实施团队，汇聚了业界众多优秀的管理与技术人才，其数字化产品与服务已全面覆盖供应链的采购、仓储、运输、配送等端到端的各个环节。

物联云仓数字研究院简介

物联云仓数字研究院专注于中国仓储市场的数据洞察及研究咨询，依托物联云仓平台的海量数据、强大数据挖掘能力以及丰富的仓储物流行业研究经验，围绕仓储市场、物流地产、行业发展及竞争分析等研究方向，不断推出深度洞察报告。

我们提供全面的定制数据服务、定向研究报告及专业咨询服务，旨在助力行业的持续发展和企业的转型升级。如有需要，请与我们联系。

合作咨询

隋超 副总经理 /
数字研究院高级研究员

电话 +86-18610640033

邮箱 suichao@50yc.com

报告作者

林子凯 数字研究院行业研究经理

邮箱 linzikai@50yc.com

天镜大数据平台



物联云仓十年专业沉淀，重磅推出“天镜”仓储大数据云平台，以城市为单位，提供标准化与定制化的数据服务。作为中国仓储与配送协会唯一指定合作的仓储大数据平台，致力于构建一座连接客户与市场的长期桥梁，帮助客户精准把握行业动态。



数据维度

项目名称

仓库面积

开发商

建成状态

在建面积

冷库

建成时间

空置率

建筑类型

租金

净吸纳量

更多.....

部分城市列表

北京、郑州、苏州、福州、东莞、重庆、天津、济南、嘉兴、厦门、佛山、成都、沈阳、青岛、杭州、武汉、深圳、贵阳、大连、上海、宁波、长沙、惠州、昆明、长春、南京、合肥、广州、南宁、西安、[更多.....](#)

四大核心数据

定向城市、定向区域、定向仓库、定向内容



高标仓数据

数据维度包括城市层级、项目层级，包含存量项目、在建项目，可及时了解周边竞品信息，为后续营销定价、项目投建提供数据支持。



土地数据

可全面、及时、准确了解全国土地交易信息、预公告信息、供应计划，获取一手资源，为项目规划做准备，提升土地价值。



城市宏观数据

地区生产总值概况、城市人口等数据，为项目建仓、城市仓网布局、市场消费潜力调研以及仓储物流需求评估提供有效调度数据支撑。



市场研究报告

定期更新月度、季度、冷库等仓储市场动态报告。

数据特点

覆盖面广

全国300+城市、
仓储资源超10.0
亿m²、高标仓覆盖
率占全国95%

一手可靠

数据严格采用业主
上传、线上审核、
现场认证的方式

权威认证

中仓协唯一指定
合作的仓储大数
据平台

看板展示

各维度数据可通过
数据看板直观展示，
便于客户快速了解
数据趋势

持续更新

十年连续数据沉淀、
定期高频更新、每
个仓库独立建档

专业全面

数据维度最多达
74项、全方位、
多角度定义仓库

物流咨询规划业务



- 定期发布全国各类仓储物流市场报告（月报、季报、年报等）
- 实时解读行业热点政策
- 发布行业专题研究报告
- 发布关于物流园区调研、选址、智慧园区、REITs等行业深度研究类报告



行业分析报告

- 量身定制市场调研方案
- 调研项目所在地及周边区域
- 综合研判项目的投资前景
- 提供市场调研报告



市场研究

- 研究项目背景、需求预测、定位规划、投资估算、效益分析等
- 提供项目建议书、可行性研究报告、项目策划方案等



物流园区规划

- 剖析当地物流产业特征，预测物流发展趋势和需求
- 论证地区物流产业总体发展方向及空间布局



物流产业规划

- SaaS系统灵活适配园区业务场景
- 物联网设备与数据的全面打通和可视化管理



智慧园区设计

- 规划设计园区建筑布局、道路交通、绿地景观、基础设施等
- 提供平面布局、概念规划、总体规划、修建性详细规划等



建筑规划设计

- 策划项目招商方案，包括制定入园企业选择标准与评估体系
- 开展在线仓储需求导入和区域需求定向导入，实现需求精准匹配



招商代理



在线客服
4008-567-150



官方微信公众号

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。