

2025年9月中国通用仓储 市场动态报告

- 在中国仓储与配送协会指导下，物联云仓《中国通用仓储市场动态报告》已连续发布86期。《报告》通过对物联云仓实时数据进行汇总、整理，全面反映我国41个主要物流节点城市的仓储设施平均租金水平和空置情况，体现通用仓储市场的供需动态变化，总结市场发展规律，预测市场发展趋势，为了解仓储市场发展情况、合理投资提供参考依据。

2025年9月中国通用仓储市场整体概况

102,001.0万m²

全国仓库总面积

增加295.8万m² ↑ 0.29%

17,723.3万m²

可租面积

增加211.6万m² ↑ 1.21%

1,823.4万m²

在建面积

增加19.3万m² ↑ 1.07%

40,750个

仓库园区

增加39个 ↑ 0.10%

- **通用仓库：**亦称“普通仓库”，指除冷藏冷冻物品、危险化学品等具有特殊要求的物品外，能够满足一般储存要求的仓库。
- **租金：**指市场价格，包含税费、物业费用等。
- **数据来源：**本报告所有数据来源于物联云仓平台内部数据、国家及各地统计局等网站公开资料。
- **物联云仓平台内部数据：**采用业主上传、线上审核、现场核验的方式，由遍布全国的城市经理把控质量，经严格的内部审查，确保数据的真实性、可靠性。

注：

- 本报告中租金和空置率的计算，以证照齐全、市场化的通用仓库为对象，不包括不合规仓库、厂房仓库、“二房东”仓库。
- 文中的资料及数据，因数据来源和口径不同，可能存在一定的滞后性与局限性，分析结果以反映发展趋势为主，仅供参考。



01 通用仓储需求情况

02 通用仓储供应情况

03 仓储用地交易情况

04 通用仓储租金与空置率分析



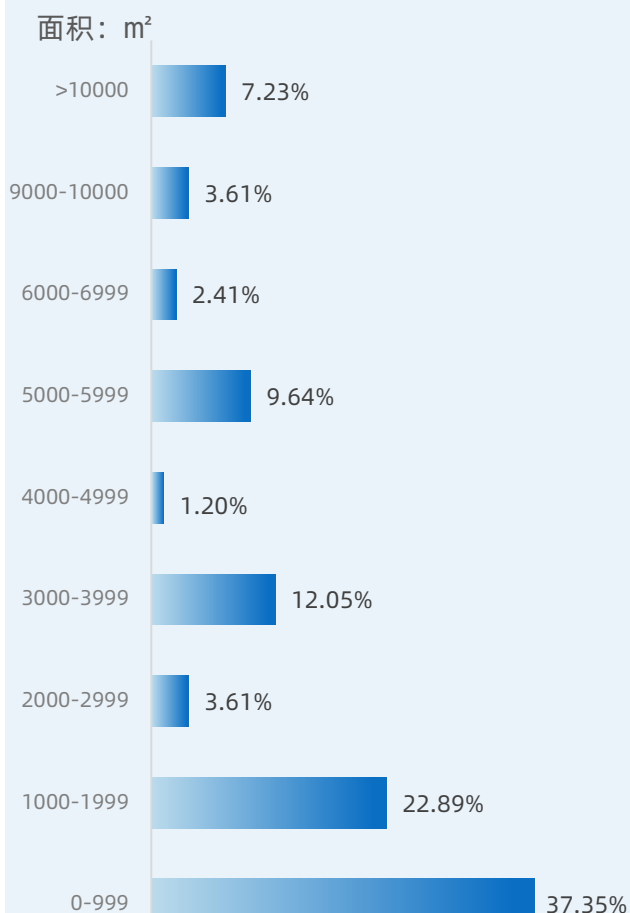
Part.1 通用仓储需求情况

东部地区为需求主力，
其次为西部地区

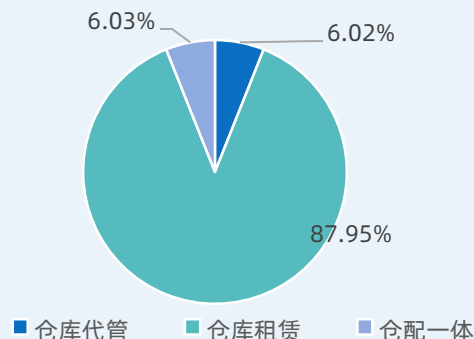
1. 需求情况：东部地区为需求主力，其次为西部地区

- 按仓库规模划分，1000m²以下需求较多，占比为37.35%；其次为1000-1999m²，占比22.89%。
- 按需求功能划分，绝大多数企业倾向于纯租赁模式，占比87.95%。
- 按分布地区划分，东部地区需求较为旺盛，占比66.27%。

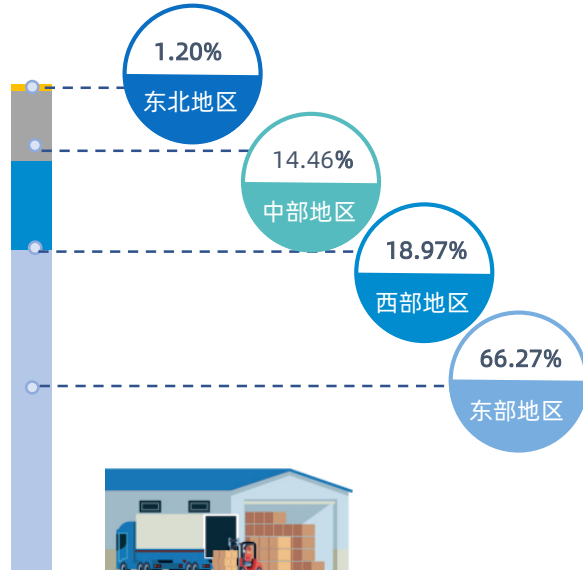
2025年9月全国通用仓储租赁需求条数占比



2025年9月全国通用仓储租赁需求类型占比



2025年9月全国通用仓储市场租赁需求区域分布



* 数据来源：物联云仓数字研究院



Part.2 通用仓储供应情况

通用仓库新增供应为43.9万m²

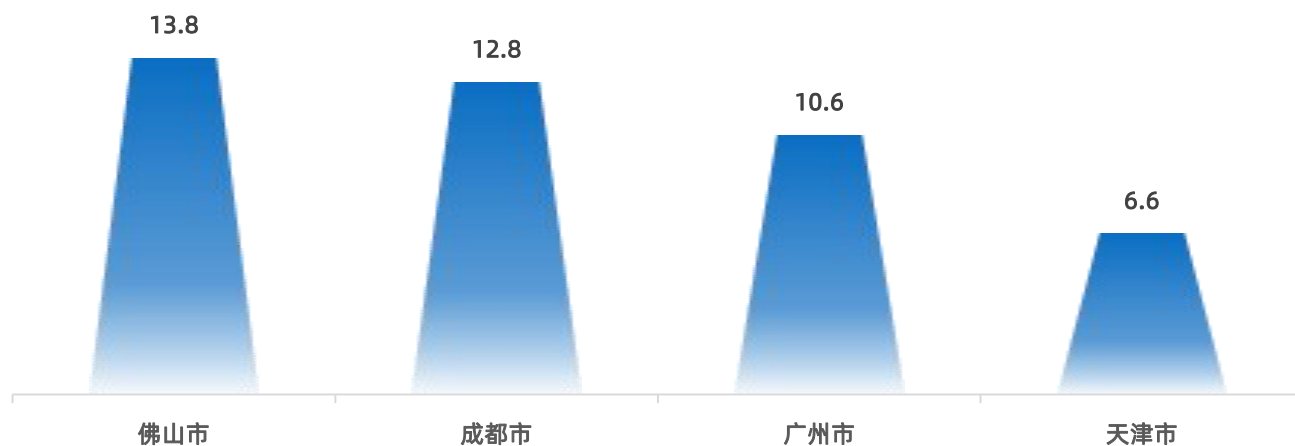
2. 供应情况：通用仓库新增供应为43.9万m²

据物联云仓数字研究院大数据平台数据显示，9月41个重点城市新增建成项目5个，供应面积达43.9万m²，环比下降57.25%，同比下降61.73%。

- 从地区分布看，新增供应主要集中在东部地区。
- 从城市分布看，主要分布在佛山和成都。

2025年9月物联云仓数字研究院大数据平台新增供应收录分析

单位：万m²



●本报告指的地理分区为四大经济分区和41个主要物流节点城市，具体包括：

东北地区：哈尔滨、长春、沈阳、大连

东部地区：北京、天津、唐山、石家庄、济南、青岛、南京、无锡、苏州、嘉兴、上海、杭州、宁波、福州、厦门、广州、东莞佛山、深圳、海口

中部地区：太原、郑州、合肥、武汉、南昌、长沙

西部地区：乌鲁木齐、银川、呼和浩特、西宁、兰州、西安、成都、重庆、贵阳、昆明、南宁

* 数据来源：物联云仓数字研究院



Part.3 仓储用地交易情况

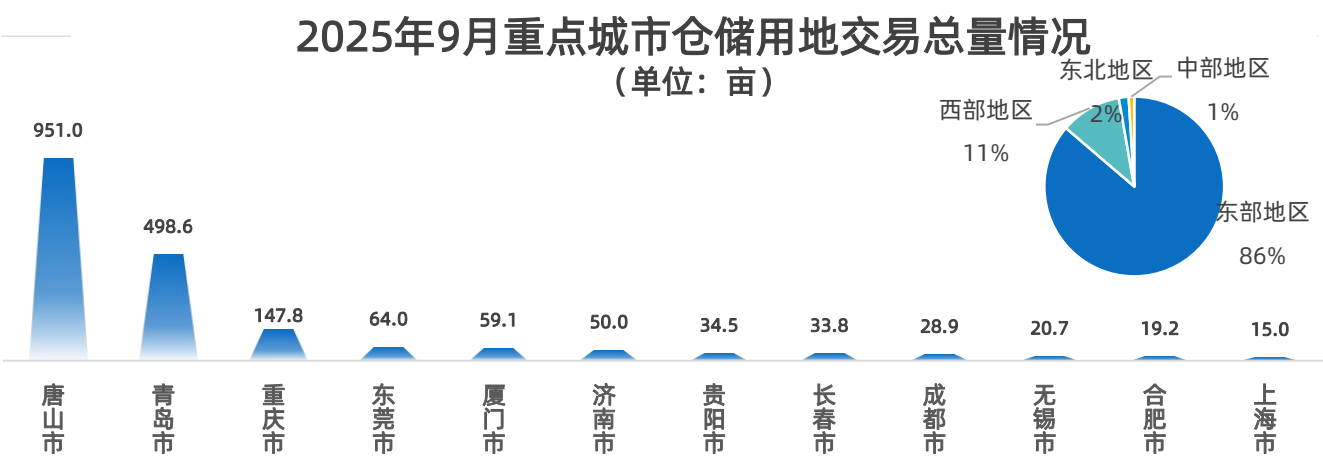
41个重点城市仓储土地成交共25宗，
成交面积达1922.5亩，
总成交金额为10.14亿元



3. 土地情况：41个重点城市仓储土地成交共25宗，成交面积达1922.5亩，总成交金额为10.14亿元

据物联云仓数字研究院收录数据显示，9月41个重点城市仓储土地成交共25宗，成交面积达1922.5亩，环比上升20.27%，总成交金额为10.14亿元，环比上升11.99%。

- 从地区分布来看，主要集中在东部地区，成交面积占比86%。
- 从城市分布来看，唐山市（951.0亩）、青岛市（498.6亩）、重庆市（147.8亩）仓储用地成交排名前三。



2025年9月重点城市仓储用地单个交易面积排名前十情况

城市	面积（亩）	成交价（万元）	使用年限	竞得人
唐山市	696.4	13788	/	曹妃甸现代供应链科技有限公司
唐山市	206.4	3304	50	唐山曹妃甸区胤曹贸易有限公司
青岛市	148.2	21995	50	青岛董家口园区运营管理集团有限公司
青岛市	113.0	16763	50	青岛海控实创旅游开发有限公司
青岛市	110.4	16380	50	青岛海控实创旅游开发有限公司
重庆市	79.9	3835	50	重庆市蛮寨林业（集团）股份有限公司
青岛市	74.8	3503	50	青岛海源鼎信实业有限公司
东莞市	64.0	4215	/	东莞市江南物业投资有限公司
厦门市	59.1	3000	50	厦门建发海丝物流有限责任公司
重庆市	51.2	1570	50	重庆市通旭投资发展有限公司



Part.4 通用仓储租金与空置率分析

全国和41个城市平均租金与上月基本持平，
空置率较上月有所上升



4. 全国和41个城市平均租金与上月基本持平，空置率较上月有所上升

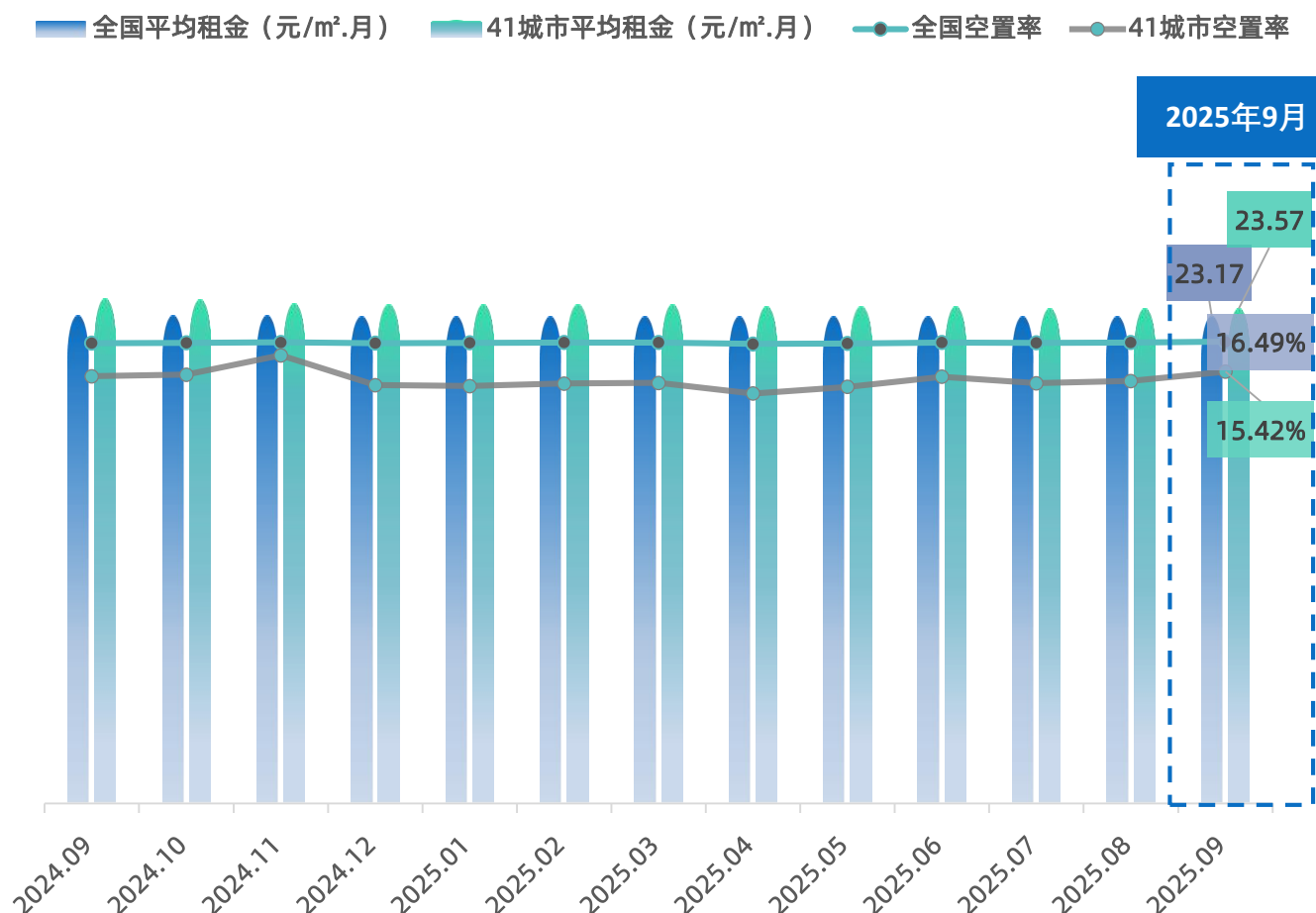
9月全国

- 平均租金为23.17元/m²·月，与上月持平。
- 空置率为16.49%，较上月有所上升。

9月41个城市

- 平均租金为23.57元/m²·月，与上月持平。
- 空置率为15.42%，较上月有所上升。

2025年9月全国/41城市租金、空置率分析



4.1 41个城市较上月平均租金持平，空置率上升

9月租金分析

- 上涨城市：5个，其中，佛山租金涨幅最大，环比上涨0.19%；
- 下降城市：8个，其中，合肥受新收录项目影响，租金环比下降0.29%；
- 与上月持平城市：28个。

9月空置率分析

- 上升城市：10个，其中，东莞升幅最大，主要受新收录项目影响，环比上升5.01个百分点；
- 下降城市：5个，其中，兰州空置率降幅最大，环比下降0.36个百分点；
- 与上月持平城市：26个。

2025年9月41个重点城市租金/空置率分析

城 市	平均租金 (元/m²·月)	环 比	空置率	环 比
哈 尔 滨	17.69	0.00%	18.69%	0.00%
长 春	12.87	0.00%	23.71%	0.00%
沈 阳	17.55	0.00%	14.25%	0.00%
大 连	14.16	0.00%	30.98%	0.00%
北 京	45.08	0.16%	23.13%	0.82%
天 津	15.07	0.00%	27.80%	0.28%
唐 山	15.87	0.00%	28.71%	0.00%
石 家 庄	15.16	0.00%	24.19%	0.00%
济 南	19.65	-0.20%	30.40%	-0.05%
青 岛	20.10	0.00%	9.36%	0.00%
南 京	28.06	0.00%	16.00%	0.00%
无 锡	30.83	0.00%	17.64%	0.00%
苏 州	36.33	-0.16%	24.21%	0.26%
嘉 兴	30.29	0.00%	27.50%	0.00%
上 海	46.20	-0.13%	21.05%	0.52%

4.1 41个重点城市平均租金与空置率均有所下降

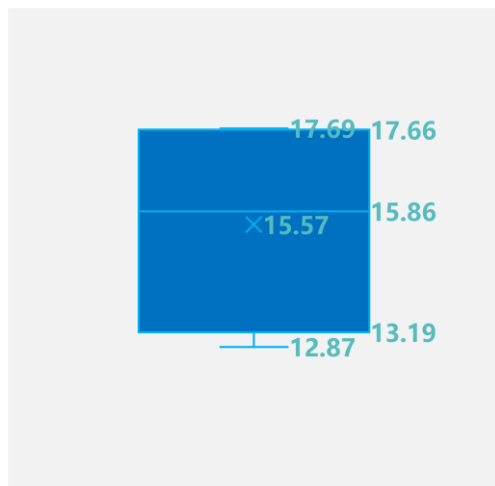
2025年9月41个重点城市租金/空置率分析
(续表)

城 市		平均租金 (元/m²·月)	环 比	空置率	环 比
杭 州		30.60	0.00%	15.47%	0.00%
宁 波		27.85	0.14%	7.00%	-0.05%
福 州		24.86	0.00%	5.57%	0.00%
厦 门		30.20	0.00%	14.11%	0.00%
广 州		32.84	0.09%	11.68%	0.31%
东 莞		34.92	0.11%	11.47%	5.01%
佛 山		31.20	0.19%	15.64%	1.48%
深 圳		38.12	0.00%	23.64%	0.00%
海 口		23.94	0.00%	31.01%	0.00%
太 原		15.64	0.00%	20.26%	0.00%
郑 州		19.67	-0.10%	11.52%	-0.05%
合 肥		24.26	-0.29%	9.06%	1.06%
武 汉		21.25	-0.05%	11.19%	0.03%
南 昌		17.68	0.00%	6.83%	0.00%
长 沙		24.19	0.00%	8.38%	0.00%
乌鲁木齐		18.85	0.00%	9.49%	0.00%
银 川		13.21	0.00%	1.65%	0.00%
呼和浩特		16.07	0.00%	24.51%	0.00%
西 宁		17.36	-0.02%	9.64%	0.00%
兰 州		17.53	0.00%	6.71%	-0.36%
西 安		19.08	0.00%	4.60%	0.00%
成 都		22.22	-0.09%	10.10%	0.34%
重 庆		21.49	0.00%	8.70%	-0.03%
贵 阳		18.18	0.00%	12.30%	0.00%
昆 明		22.33	0.00%	7.32%	0.00%
南 宁		16.86	0.00%	26.99%	0.00%

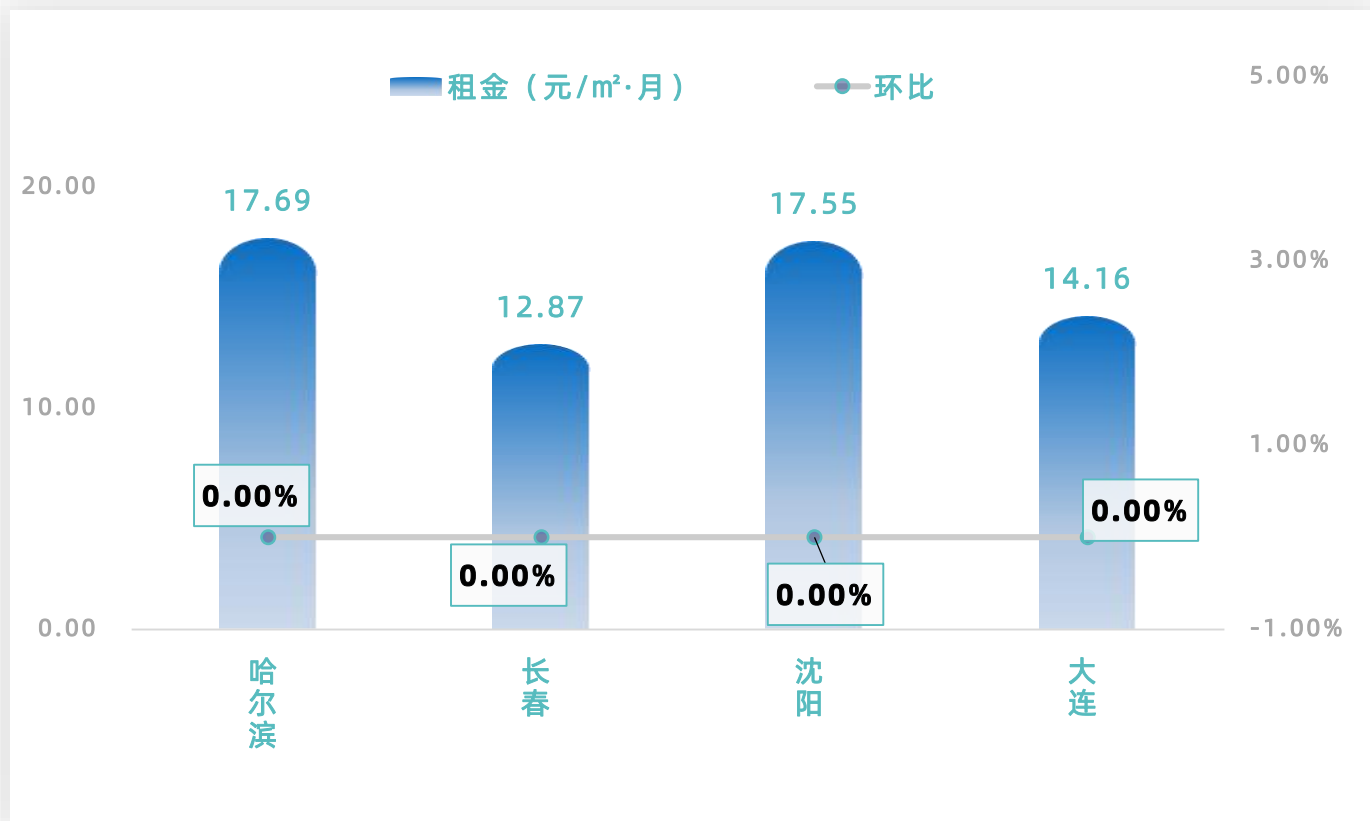
4.2 东北地区平均租金与上月持平

重点城市平均租金中位值：15.86元/m²·月，
租金区间：13.19-17.66元/m²·月。

- 哈尔滨平均租金最高，为17.69元/m²·月；
- 长春平均租金最低，为12.87元/m²·月。



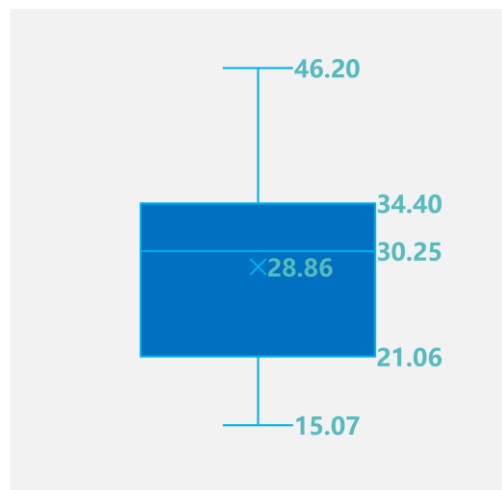
2025年9月租金分析-东北地区-重点城市



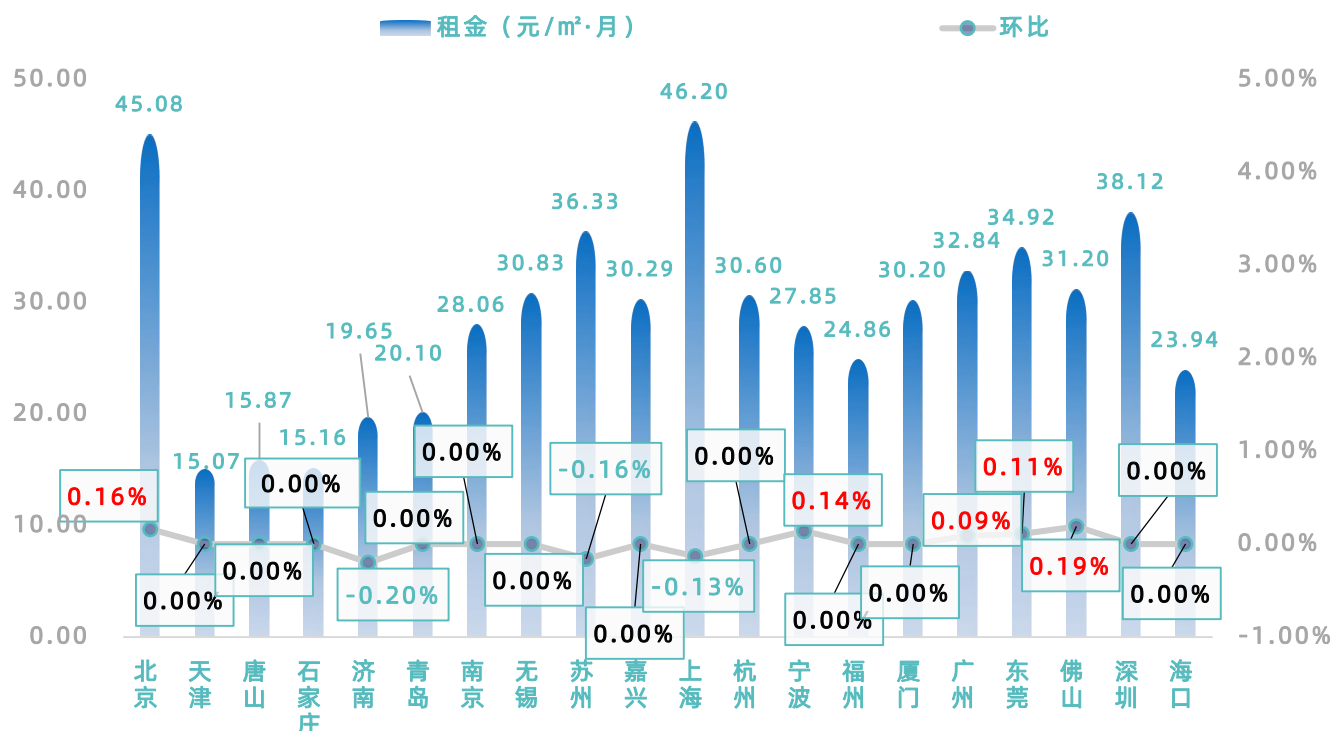
4.3 东部地区平均租金较上月基本持平

重点城市平均租金中位值30.25元/m²·月，
租金区间21.06-34.40元/m²·月。

- 上海平均租金最高，为46.20元/m²·月；
- 天津平均租金最低，为15.07元/m²·月。



2025年9月租金分析-东部地区-重点城市

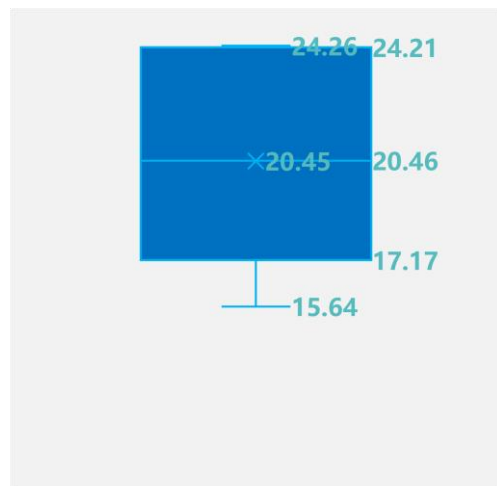


备注：广州、深圳、佛山、东莞四个城市租金包含公摊。

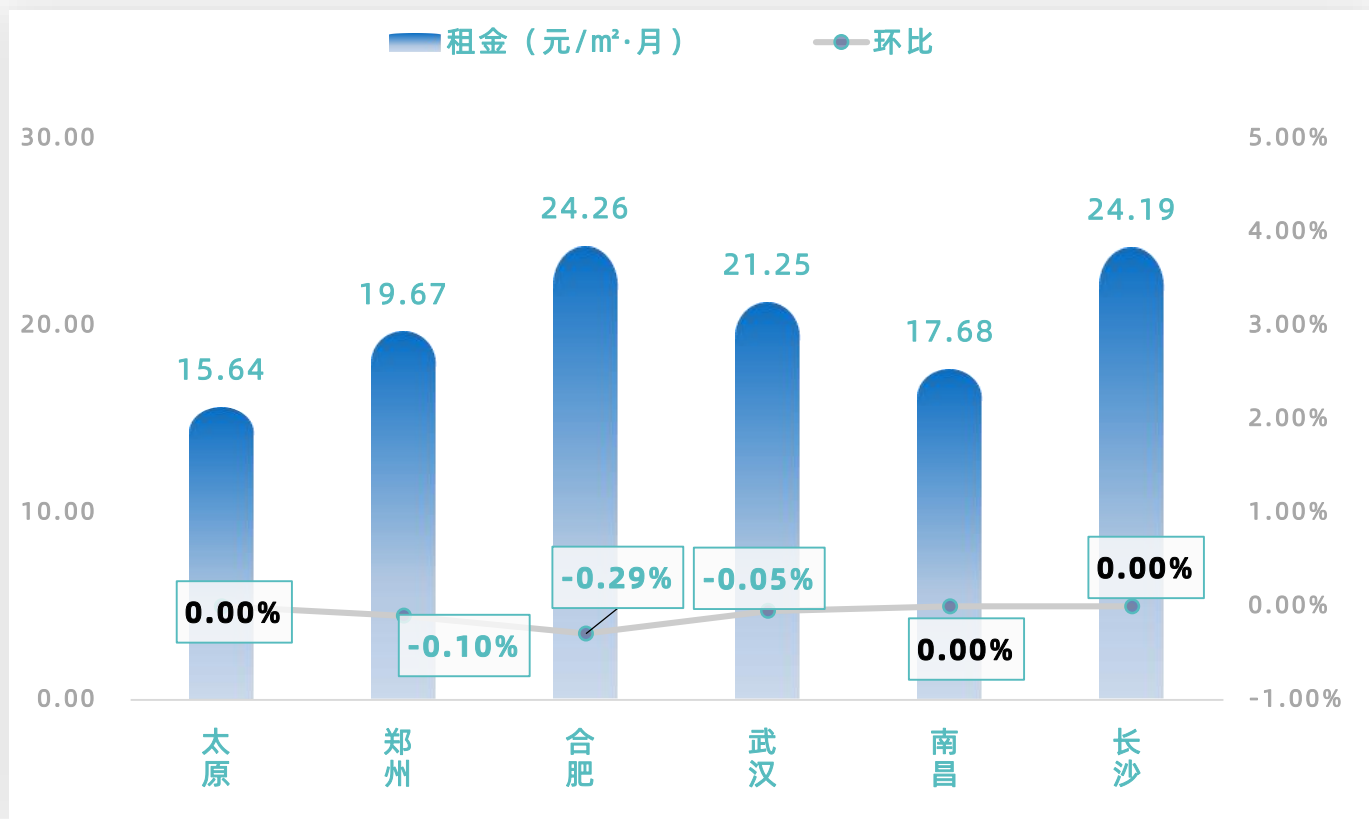
4.4 中部地区平均租金较上月有所下降

重点城市平均租金中位值20.46元/m²·月，
租金区间17.17-24.21元/m²·月。

- 合肥平均租金最高，为24.26元/m²·月；
- 太原平均租金最低，为15.64元/m²·月。



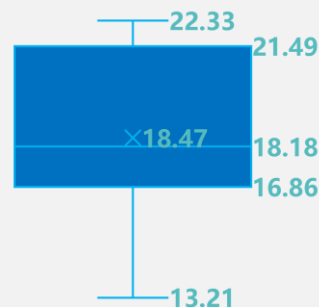
2025年9月租金分析-中部地区-重点城市



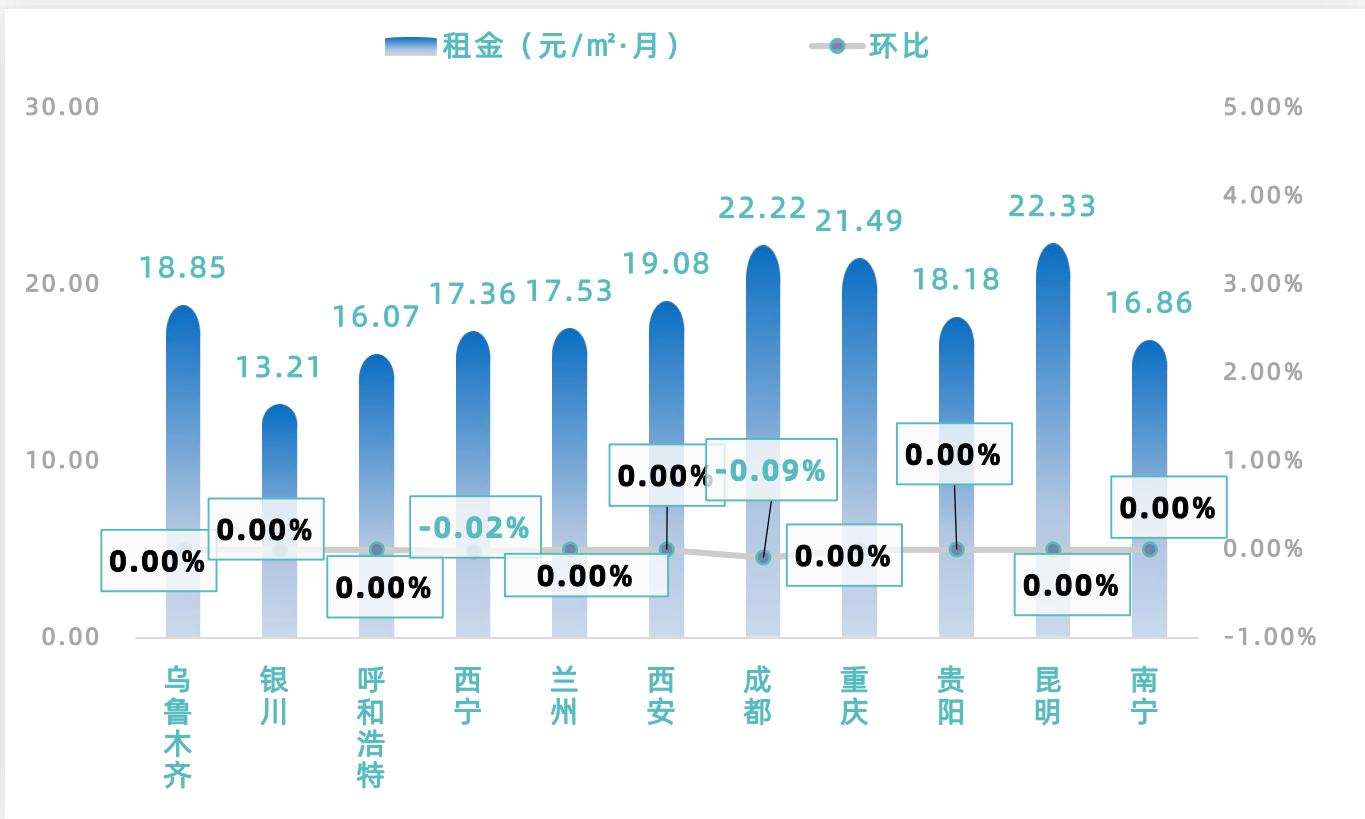
4.5 西部地区平均租金较上月有所下降

重点城市平均租金中位值18.18元/m²·月，
租金区间16.86-21.49元/m²·月。

- 昆明平均租金最高，为22.33元/m²·月；
- 银川平均租金最低，为13.21元/m²·月。



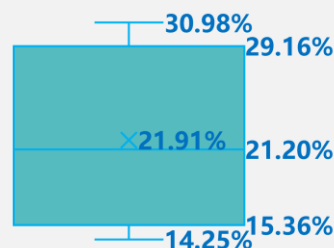
2025年9月租金分析-西部地区-重点城市



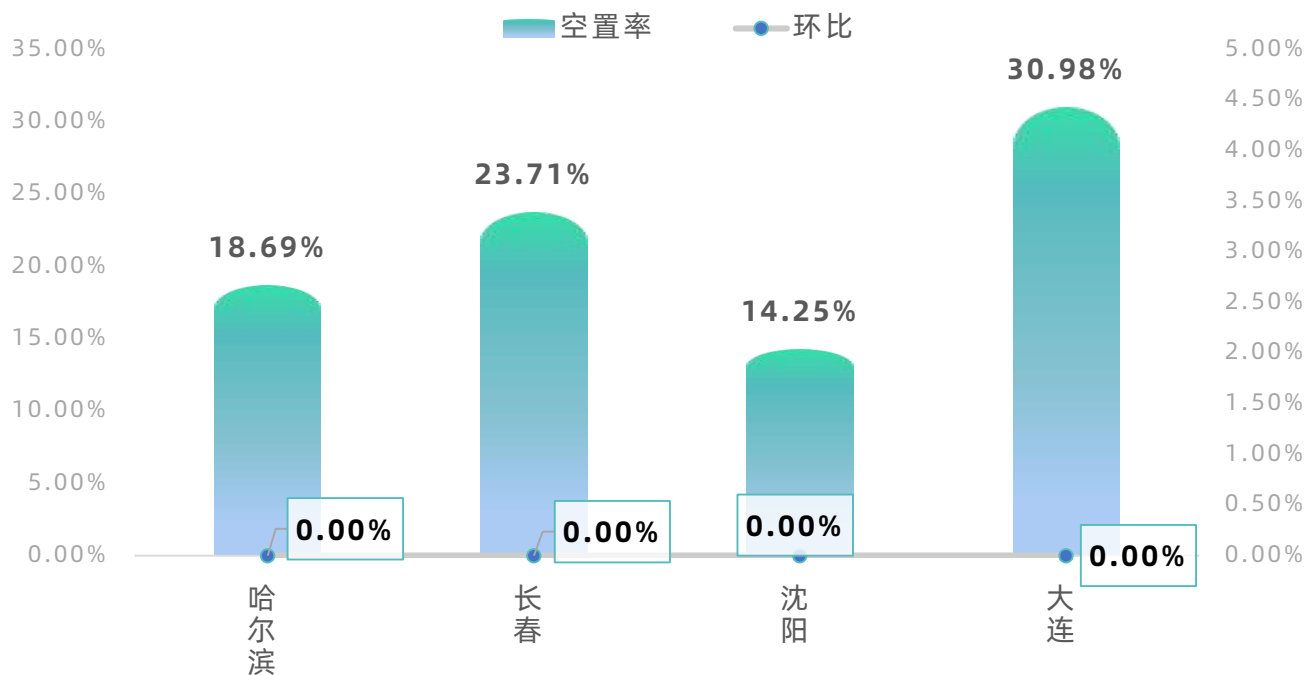
4.6 东北地区空置率与上月基本持平

重点城市空置率中位值21.20%，
区间15.36%-29.16%。

- 大连空置率最高，为30.98%；
- 沈阳空置率最低，为14.25%。



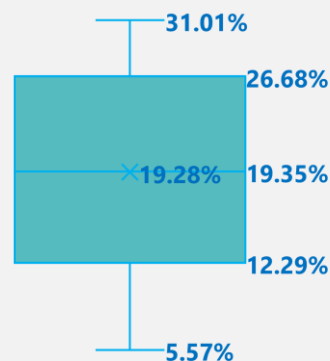
2025年9月空置率分析-东北地区-重点城市



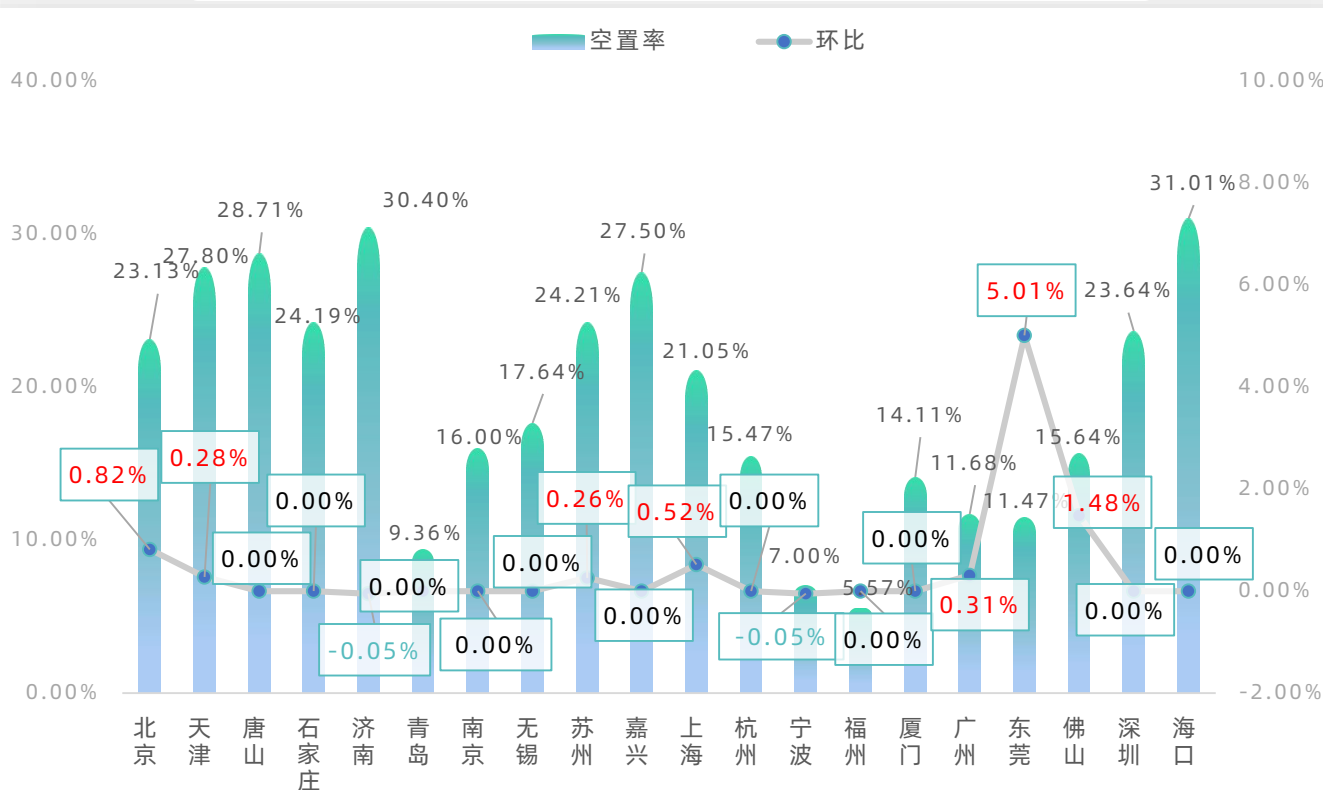
4.7 东部地区空置率较上月有所上升

重点城市空置率中位值19.35%，
区间12.29%-26.68%。

- 海口空置率最高，为31.01%；
- 福州空置率最低，为5.57%；
- 东莞为空置率升幅最大的城市，环比上升5.01个百分点。



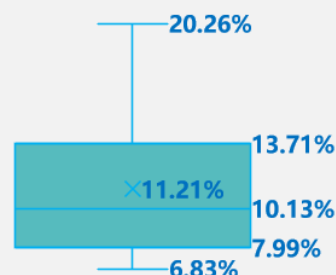
2025年9月空置率分析-东部地区-重点城市



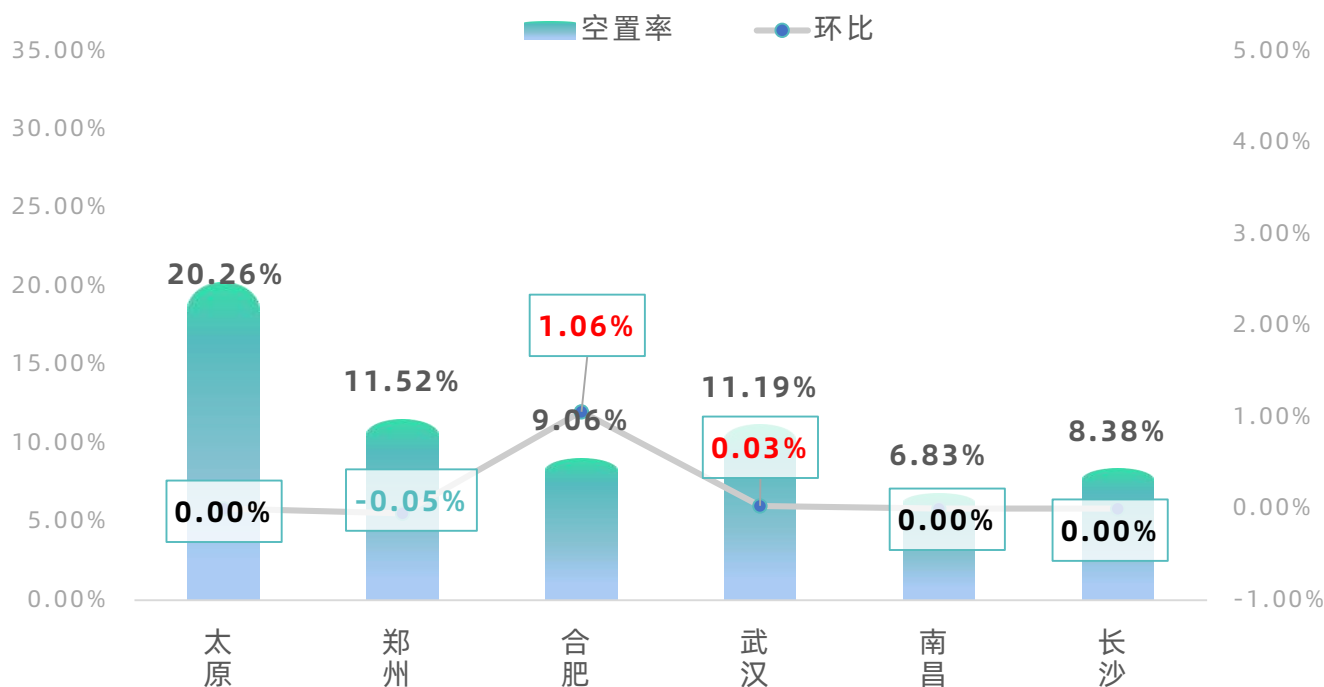
4.8 中部地区空置率较上月有所上升

重点城市空置率中位值10.13%，
区间7.99%-13.71%。

- 太原空置率最高，为20.26%；
- 南昌空置率最低，为6.83%。



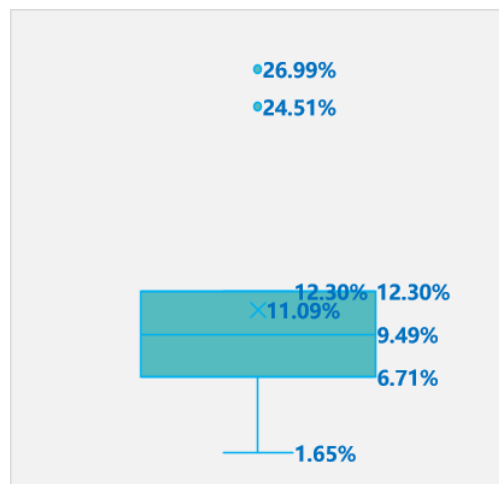
2025年9月空置率分析-中部地区-重点城市



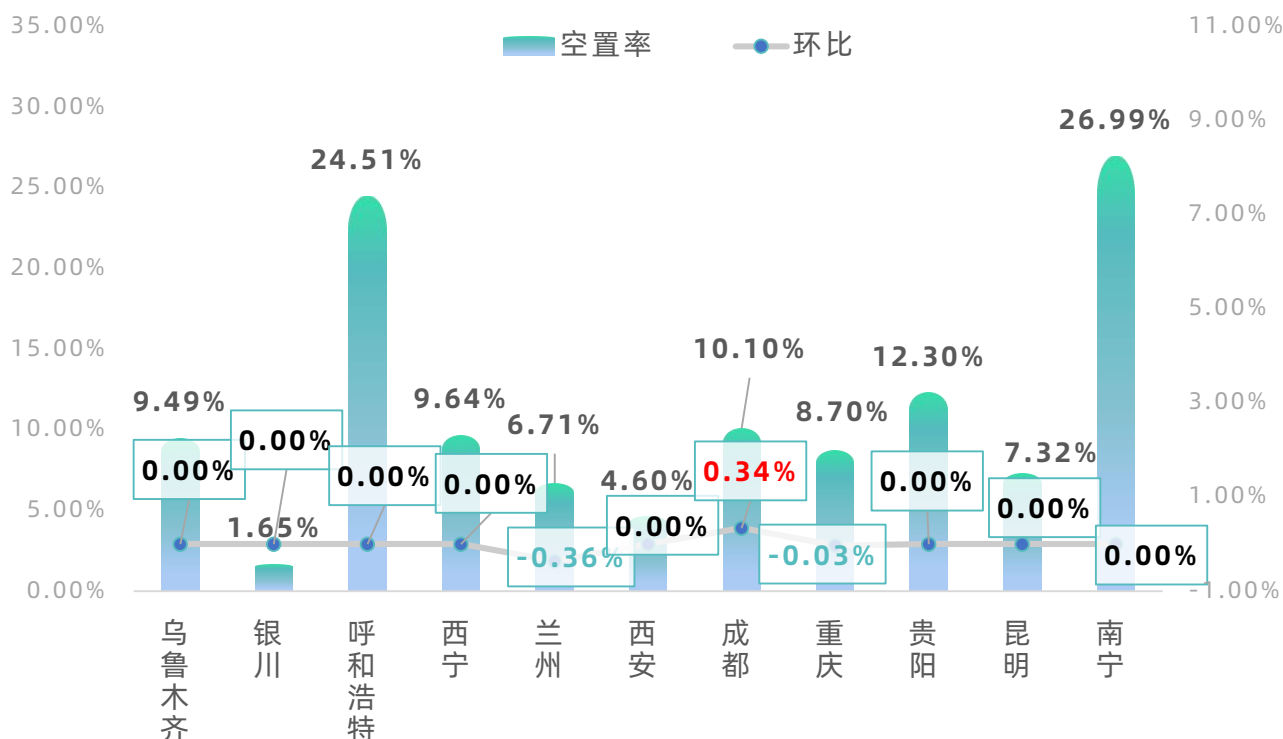
4.9 西部地区空置率较上月有所下降

重点城市空置率中位值9.49%，
区间6.71%-12.30%。

- 南宁空置率最高，为26.99%；
- 银川空置率最低，为1.65%。



2025年9月空置率分析-西部地区-重点城市



东北地区

沈阳大东区高标库

高标仓+配套
物业类型

30,000m²
招租面积

平库
仓库类型

项目特点

紧邻沈阳绕城高速，是汽配行业仓储的最佳地理位置。

仓库位置



5KM

至绕城高速



5KM

至沈哈高速

东部地区

佛山南海区高标仓

高标仓+配套
物业类型

138,136m²
招租面积

坡道库
仓库类型

项目特点

交通便利，坐落于佛山市丹灶镇，毗邻佛山市中心和高速路口。

仓库位置



5KM

至G80高速入口



6KM

至广州绕城高速路

东部地区

深圳龙岗区高标仓

高标仓+配套
物业类型

6,000m²
招租面积

坡道库
仓库类型

项目特点 证件齐全，且性价比相对较高。

仓库位置



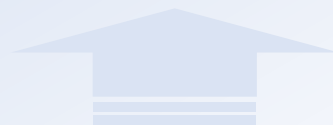
4.5KM

至机荷高速



6KM

至盐田港



海口美兰区高标仓

高标仓+配套
物业类型

12,000m²
招租面积

平库
仓库类型

项目特点 园区规划全自动分拨、智能仓储、高标冷库、综合配套等产业载体，致力于打造海南省临空产业发展平台。

仓库位置



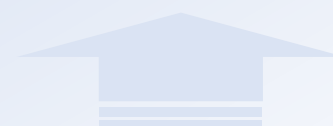
2KM

至美兰国际机场



3KM

至绕城高速



中部地区

长沙市开福区高标仓

高标仓+配套
物业类型

50,000m²
招租面积

坡道库
仓库类型

项目特点

集成了仓储（包含常温及冷藏冷冻仓库）、物流配送（涵盖冷链物流）、电子商务、中央厨房以及大数据平台等多项功能。

仓库位置



2.1KM

至绕城高速



1KM

至市中心

太原潇河高标仓

高标仓+配套
物业类型

61,098m²
招租面积

坡道库
仓库类型

项目特点

项目位于山西综改区核心位置，地处太原市、晋中市交汇处。

仓库位置



6KM

至高速口



28KM

至武宿机场

西部地区

呼和浩特赛罕区高标仓

高标仓+配套
物业类型

15,000m²
招租面积

平库
仓库类型

项目特点

项目毗邻市区绕城高速、呼朔高速、主城区快速通道，与京包、包兰、呼准铁路衔接。

仓库位置



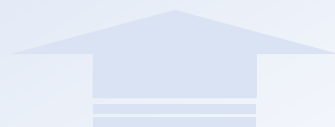
4.8KM

至呼朔高速入口



15KM

至白塔机场



西宁城北区高标仓

高标仓+配套
物业类型

2,683m²
招租面积

平库
仓库类型

项目特点

项目交通便利，配套齐全。

仓库位置



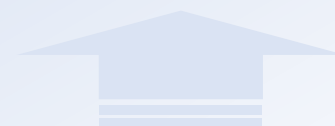
3KM

至宁大高速入口



3KM

至西宁火车北站



中国仓储与配送协会简介

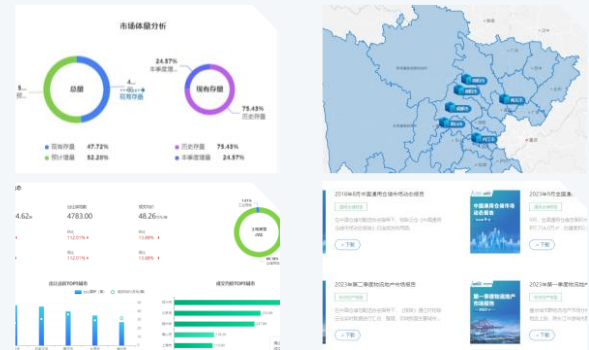
中国仓储与配送协会前身是1995年经原国内贸易部审批、在民政部登记注册的中国仓储协会，2016年12月经国务院国资委审批、民政部核准，更名为中国仓储与配送协会，是全国仓储配送行业的非营利性社团组织。现有共同配送、冷链、危险品仓储、技术应用与工程服务、保税与海外仓、金融仓储、中药材仓储、自助仓储、包装与单元化物流、智慧物流、家居供应链、零部件物流、经销商仓配、云仓专业委员会等分支机构。协会以推动中国仓储配送行业现代化、促进现代物流业的发展为宗旨，重点围绕各类仓储与配送设施建设、各类配送中心发展、仓配一体化服务与技术创新等开展政策研究、行业管理与自律、标准制定与实施、信息统计、资源整合、培训咨询、会议交流等。

物联云仓简介

物联云仓以物联云仓平台（www.50yc.com）为核心，通过互联网仓储大数据 + 云仓科技 + 数字化运营 + 数据增值服务的方式，结合智能物联网应用与人工智能等技术，创新国内供应链物流的新模式，致力于打造世界领先的产业互联网综合服务平台，构建开放式、数字化、智能物联的数字供应链生态网络。公司以科技为核心驱动力，深耕供应链与物流行业，拥有一流技术水平的研发团队、经验丰富的运营管理专家团队、快速响应的实施团队，汇聚了业界顶尖的管理与技术人才，数字化产品与服务已覆盖供应链端到端的全环节。

十年专业沉淀，仓储数据覆盖全国307个城市，仓储总面积超10.2亿m²，高标仓覆盖率超全国95%以上，分布在137+城市，总面积超1.6亿m²，冷库覆盖全国110+城市，总面积超2000万m²。是中国仓协唯一指定的仓储大数据平台。

平台展示



高标仓数据
土地数据
租户画像
交易动态

冷库数据
市场研报
未来供应
历史数据

报表功能

平台提供多种数据报表，包括存量、空置率、租金、预计增量、净吸纳量、当季度增量、土地成交宗数、土地成交价格等。

地图功能

以实景地图为基础，通过不同图层展示项目信息，包括区域、城市群、经济区、板块等。

比对功能

平台提供目标城市群、目标城市和目标项目的一键对比功能。城市群、城市、项目可进行收藏订阅，可第一时间获取数据。

检索功能

平台提供重点关注字段的多维度自定义筛选功能，用户可根据特定需求进行项目筛查及数据检索。

下载功能

平台支持将各展示端及搜索端页面数据下载，同时平台提供灵活数据导出功能。

平台亮点

起于数据
不止数据

一线采集
一城一档



十年深耕
长期主义

迭代升级
行业智库



行业分析报告

- 定期发布全国仓储物流市场报告
- 专题报告
- 行业政策解读
- 行业热点报告以及物流园区调研、选址、智慧园区、REITs等行业深度研究类报告



市场研究

- 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



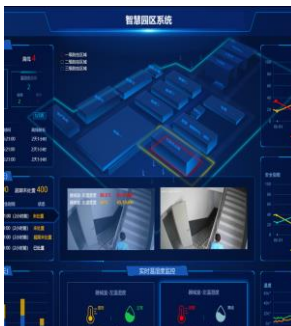
物流园区规划

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



物流产业规划

- 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



智慧园区设计

- 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



建筑规划设计

- 规划设计园区仓储布局、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、控制性详细规划及修建性详细规划



招商代理

- 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