



SEE A BRIGHTER WAY
向光而为

中国高标仓物流市场报告

2025年上半年

仲量联行评估咨询服务部

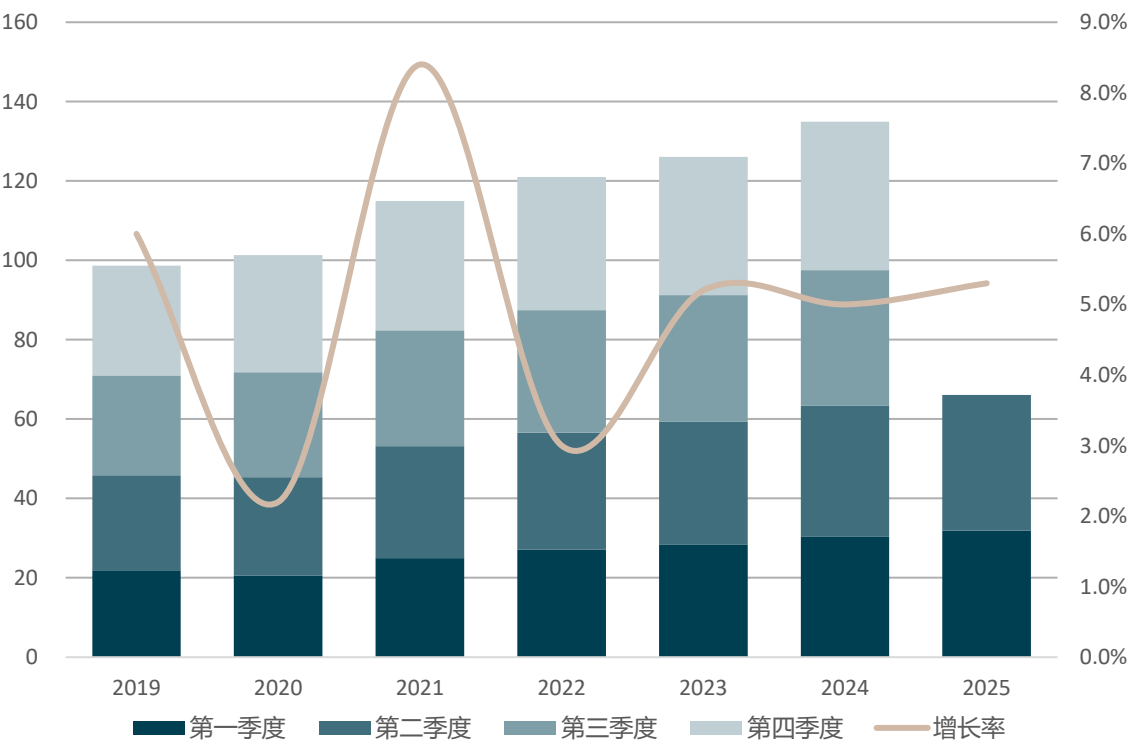


01 中国宏观经济概述

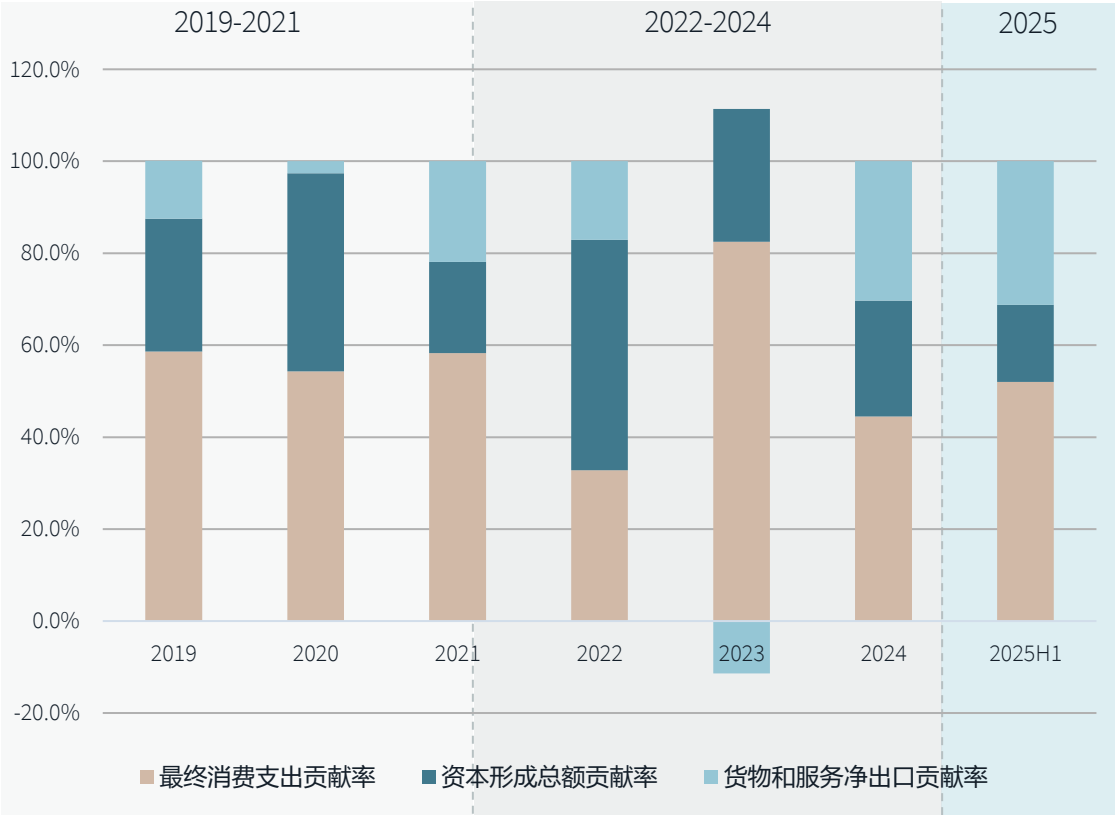
上半年中国经济稳中有进

- 2025年上半年GDP同比增长5.3%，中国经济总体运行平稳，稳中向好。
- 最终消费支出对GDP增长的贡献率达到52%，充分发挥经济增长主引擎的作用。

2019-2025年上半年中国GDP（万亿元人民币）及同比增长率（%）



2019-2025年上半年中国GDP增长构成

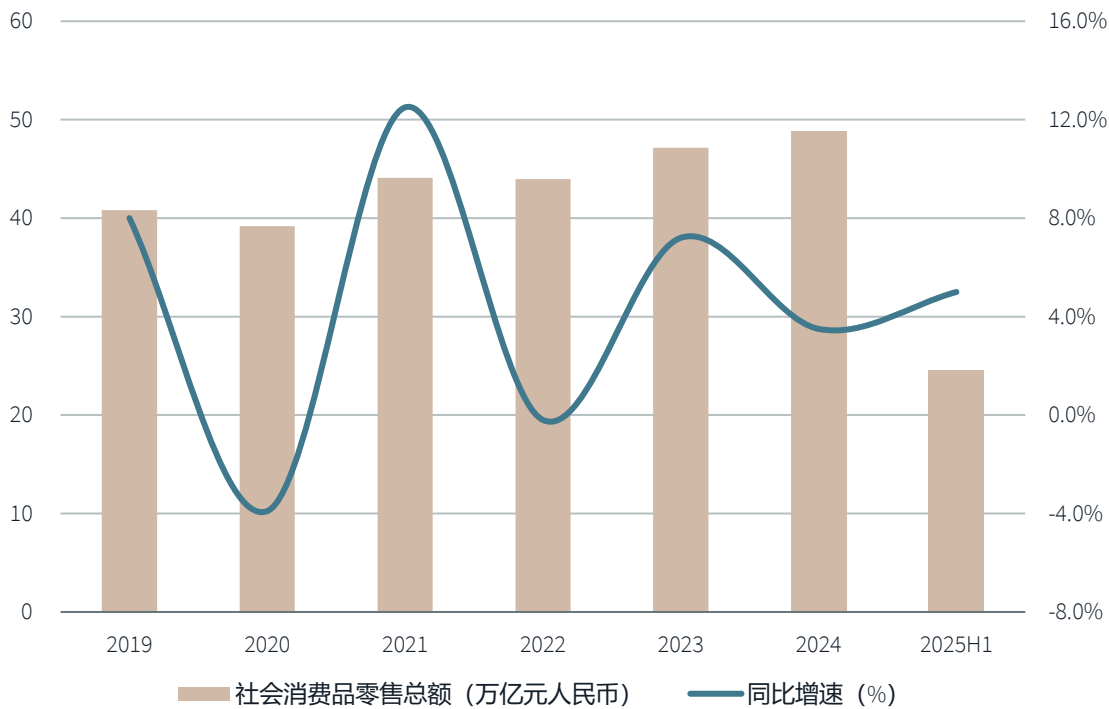


来源：国家统计局

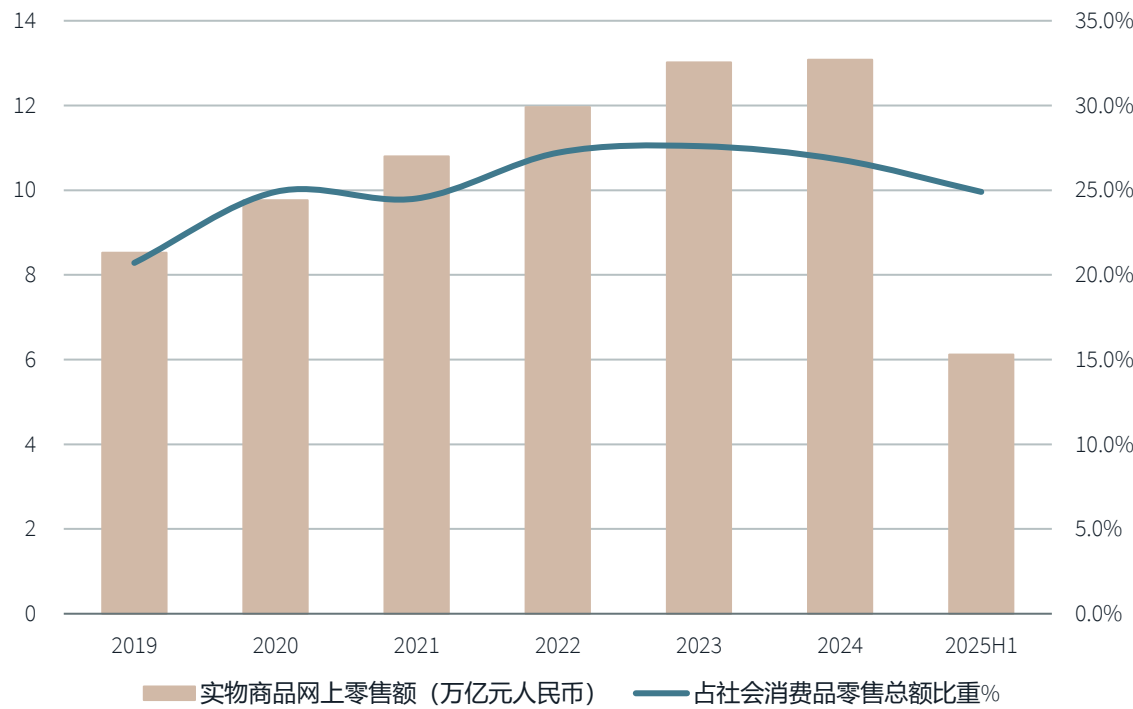
消费市场稳步复苏，线上渗透率趋稳

- 2025年上半年主要受到以旧换新及“购在中国”等政策拉动，消费市场保持平稳增长，社零同比增长5.0%。
- 中国网上零售持续增长，线上渗透率趋稳，上半年达24.9%，同比微降。

2019年 - 2025年上半年中国社会消费品零售总额及同比增速走势



2019年-2025年上半年中国实物商品网上零售额及占社会消费品零售总额比重

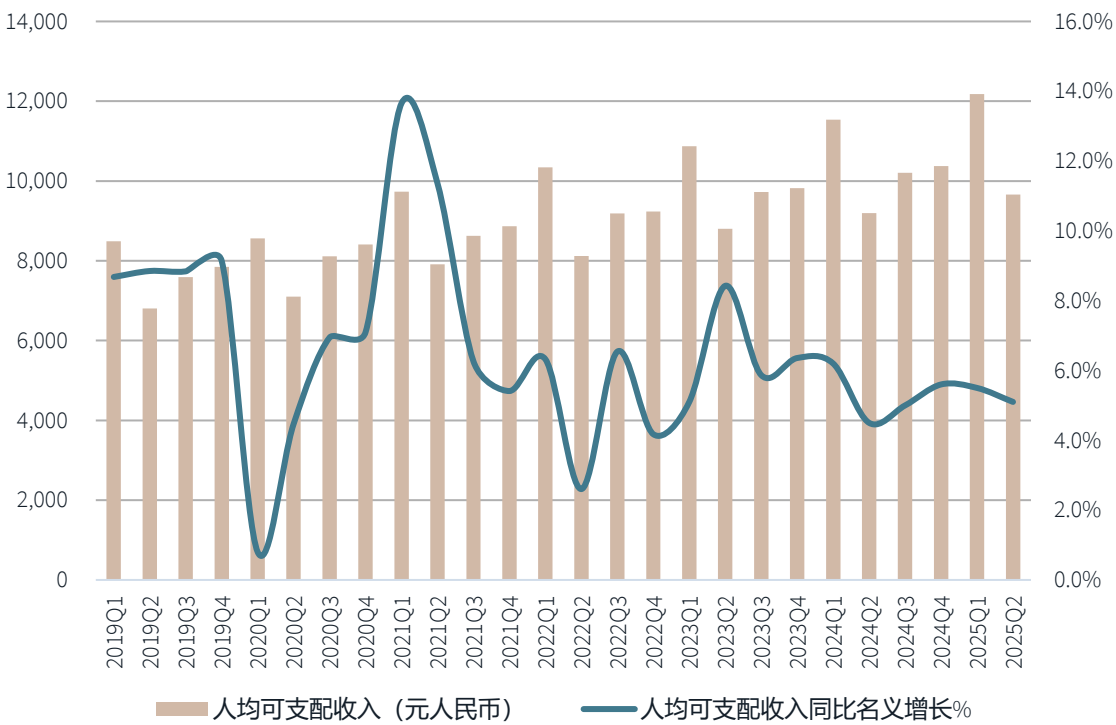


来源：国家统计局

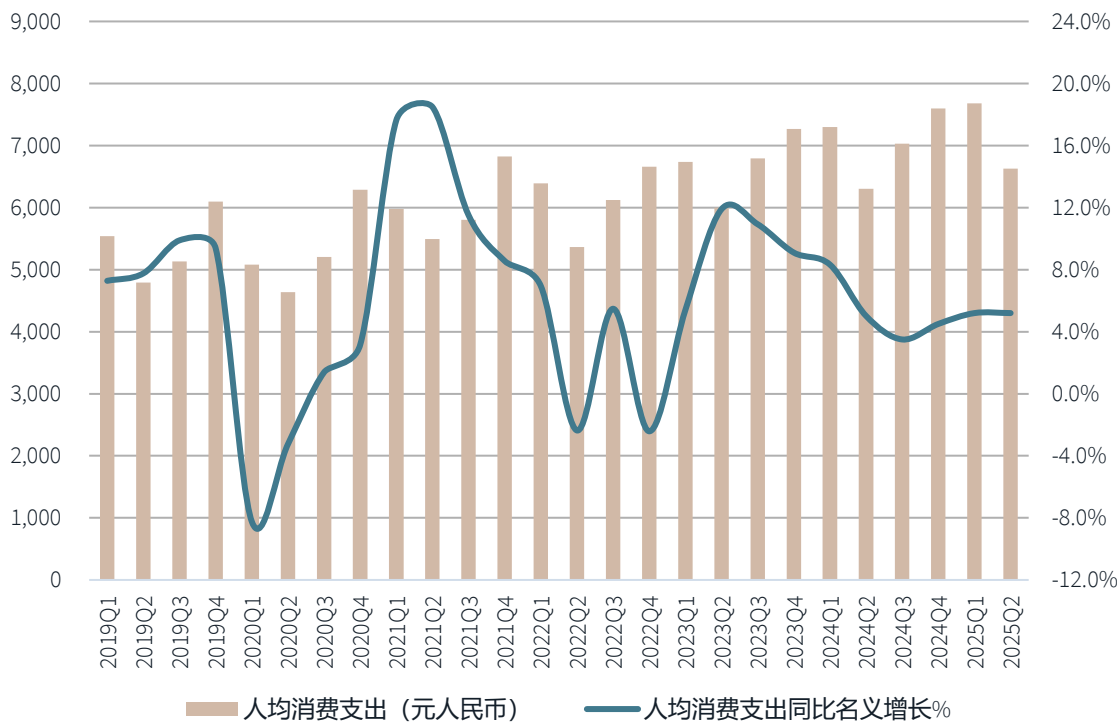
居民收入与消费稳步回升

- 上半年全国居民人均可支配收入21840元，实际增长5.4%，略高于GDP增速，为消费增长提供支撑。
- 同时，居民人均消费支出14309元，实际增长5.3%，消费回暖进一步推动经济循环。

2019年 - 2025年上半年中国居民人均可支配收入及同比增速



2019年 - 2025年上半年中国居民人均消费支出及同比增速



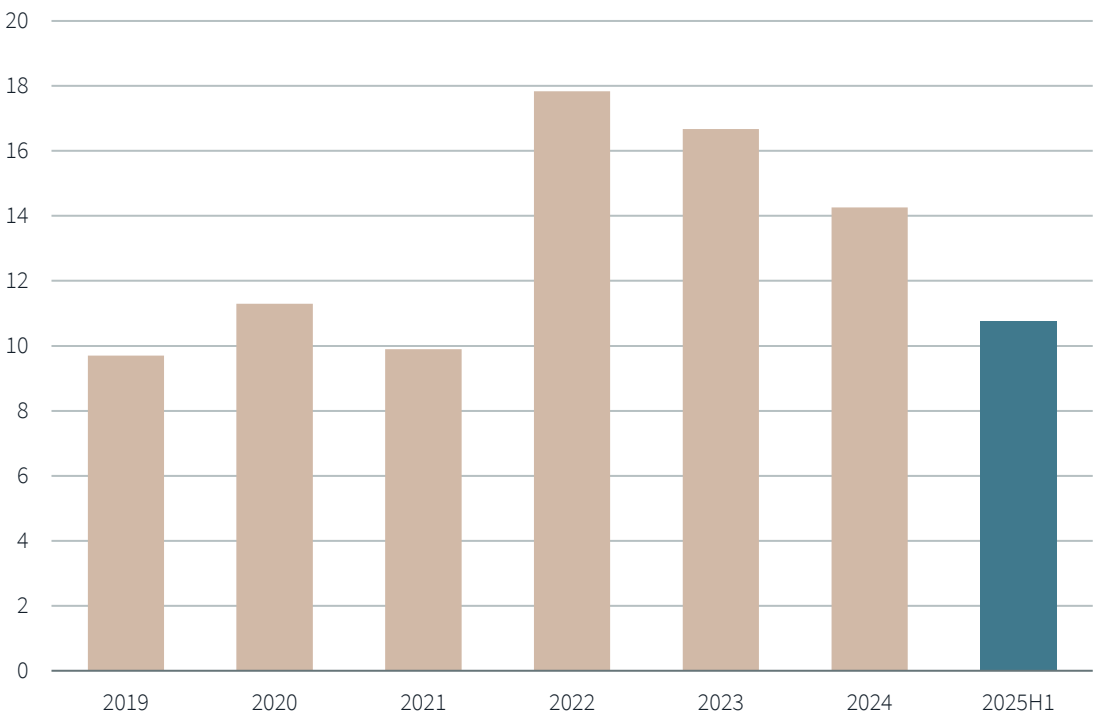
来源：国家统计局



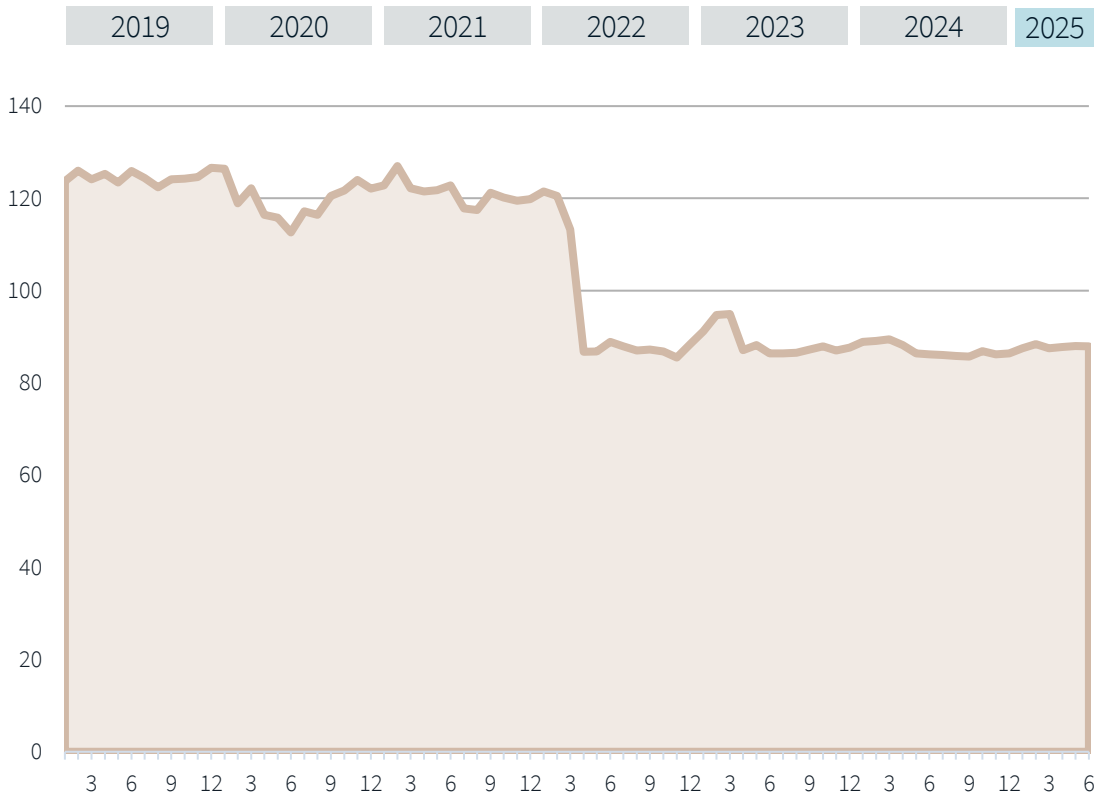
居民储蓄高位与消费者信心不足

- 居民新增存款持续高位，同比增长显著，全年有望达到近6年峰值，显示家庭储蓄意愿仍强。
- 消费信心指数低位震荡，由于对未来收入和就业的不确定性依然存在，消费信心仍处于低位。

2019年 - 2025年上半年中国住户新增存款
(万亿元人民币)



2019年 - 2025年上半年中国消费者信心指数

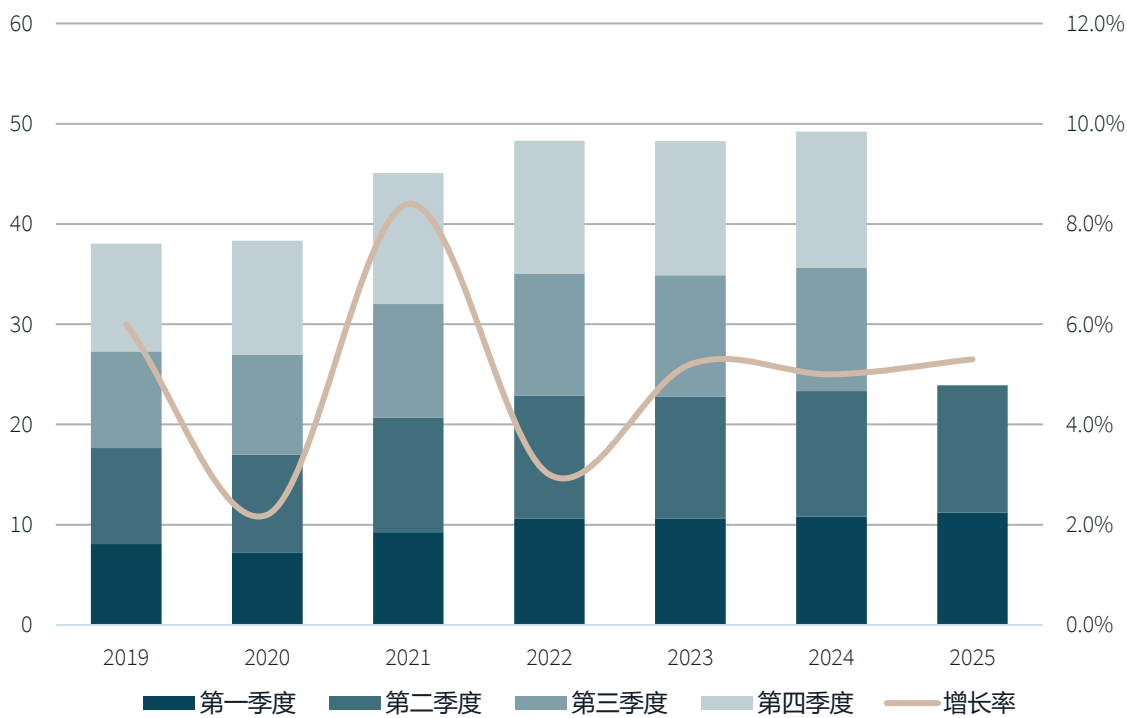


来源：CEIC, 中国人民银行

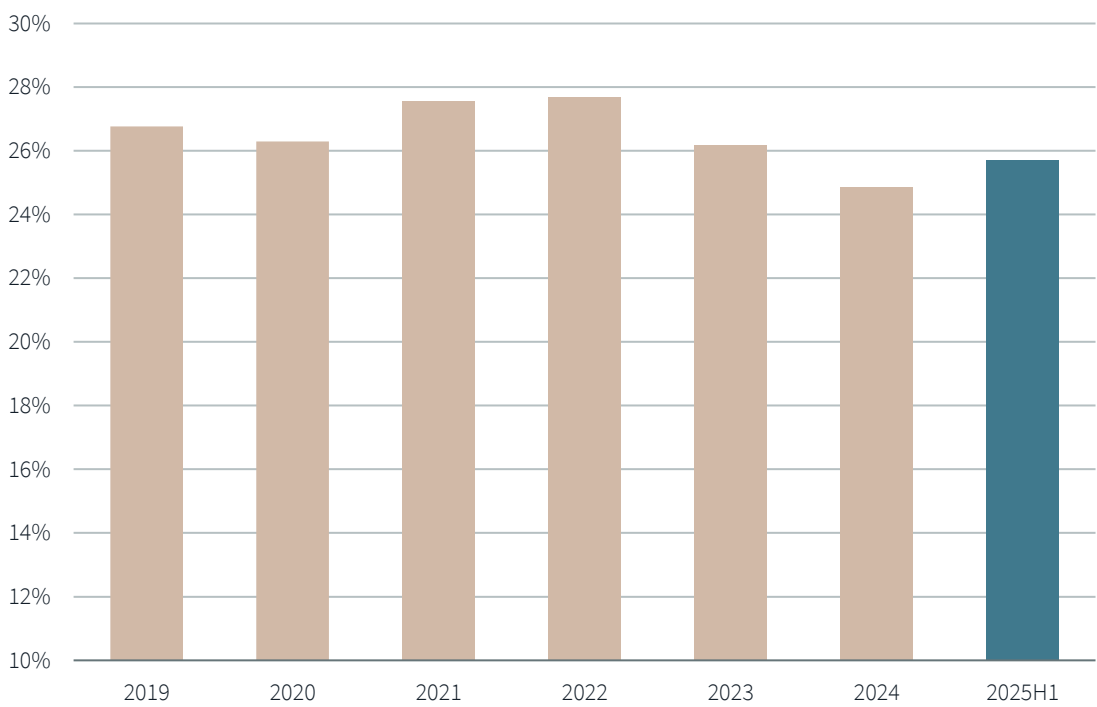
第二产业稳健增长

- 上半年第二产业增速5.8%，高技术制造业占比升至15.8%，资本投入集中于生产领域。
- 制造业在GDP中的占比较2024年全年提升，但较上年同期仍有所回落，显示行业恢复节奏偏缓。

2019年-2025年上半年中国第二产业增加值（万亿元人民币）及同比增长率（%）



2019-2025年上半年中国制造业增加值占GDP比重（%）



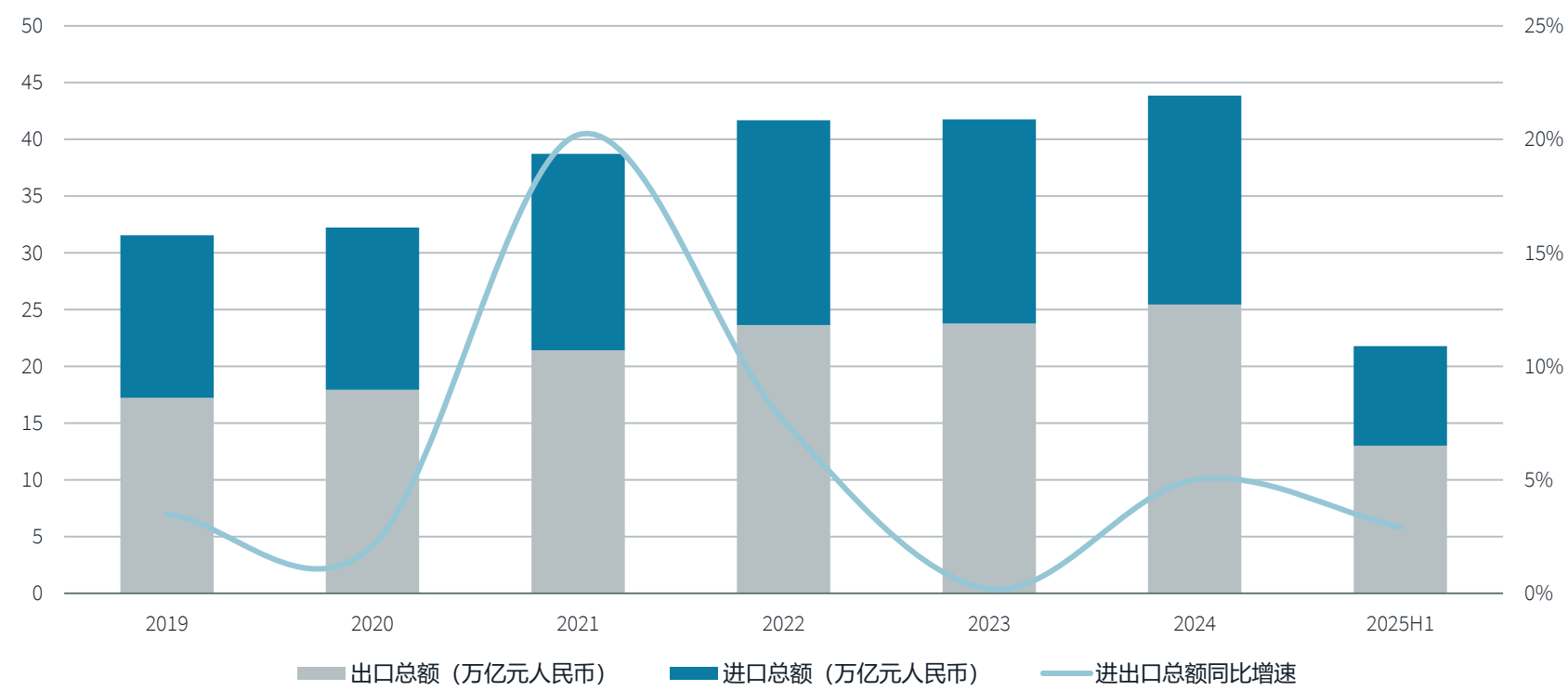
来源：国家统计局



外贸韧性持续凸显

- 上半年货物贸易稳中回升，出口快速增长。市场多元化成效显著，与美国贸易承压情况下，对东盟出口同比增长13%，对欧盟增长6.9%，对非洲增长21.4%。

2019年-2025年上半年中国货物进出口总额（万亿元人民币）及同比增速



来源：国家统计局



四大城市群宏观经济与贸易格局

- 长三角与珠三角合计贡献全国超过一半以上的进出口额，其中长三角以 37% 占比领跑。
- 成渝进出口同比增长 6.8%，而京津冀则下降 12.8%，区域分化显著。

2025年中国四大城市群主要宏观经济数据情况

	经济总量 (亿元, 2025H1)	社零总额 (亿元, 2025H1)	进出口总额 (亿元人民币, 2025H1)
珠三角	56,267 同比+4.3% 约占全国8.5%	18,334 同比+3.9% 约占全国7.5%	43,829 同比+4.3% 约占全国20.1%
长三角	163,917 同比+5.6% 约占全国24.8%	63,239 同比+4.7% 约占全国25.8%	81,564 同比+5.4% 约占全国37.4%
京津冀	56,702 同比+5.4% 约占全国8.6%	16,457 同比+2.7% 约占全国6.7%	22,197 同比-12.8% 约占全国10.2%
成渝	47,848 同比+5.4% 约占全国7.2%	22,461 同比+5.2% 约占全国9.2%	8,843 同比+6.8% 约占全国4.1%

来源：国家统计局

02

中国物流地产 市场概况



中国物流地产市场格局



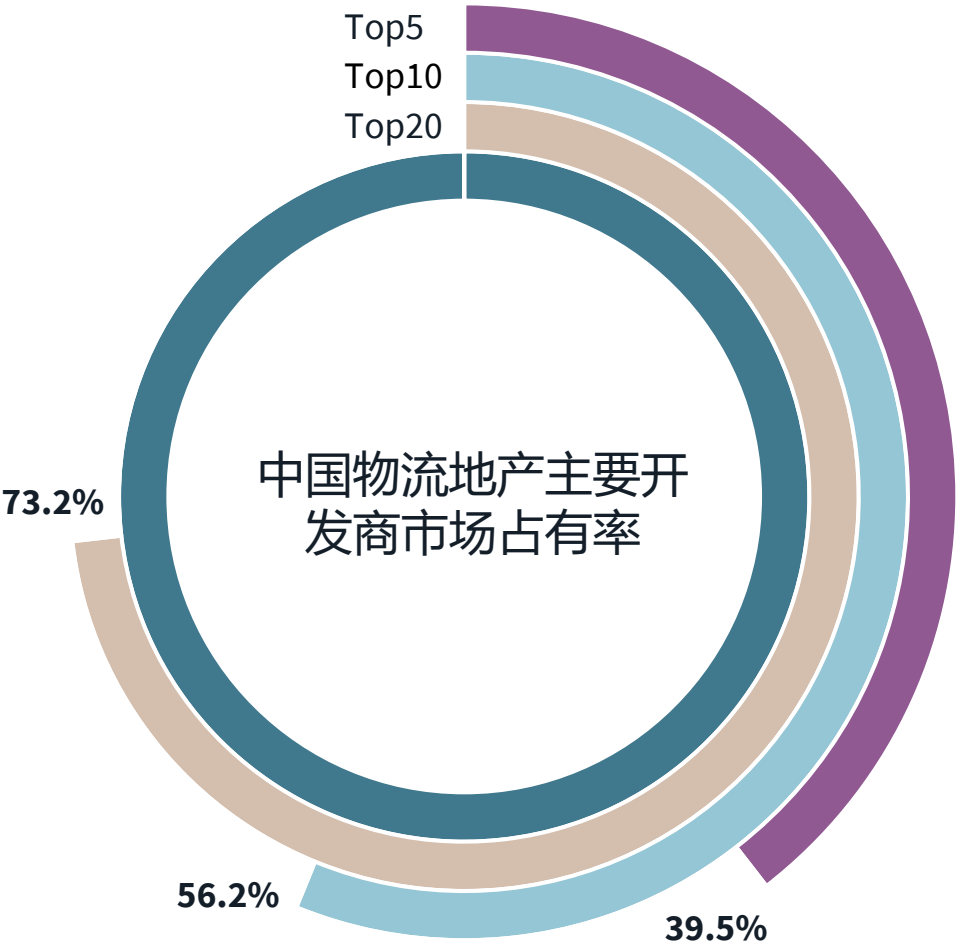
2025Q2

统计时点



17,657

高标仓储总面积
(万平方米)

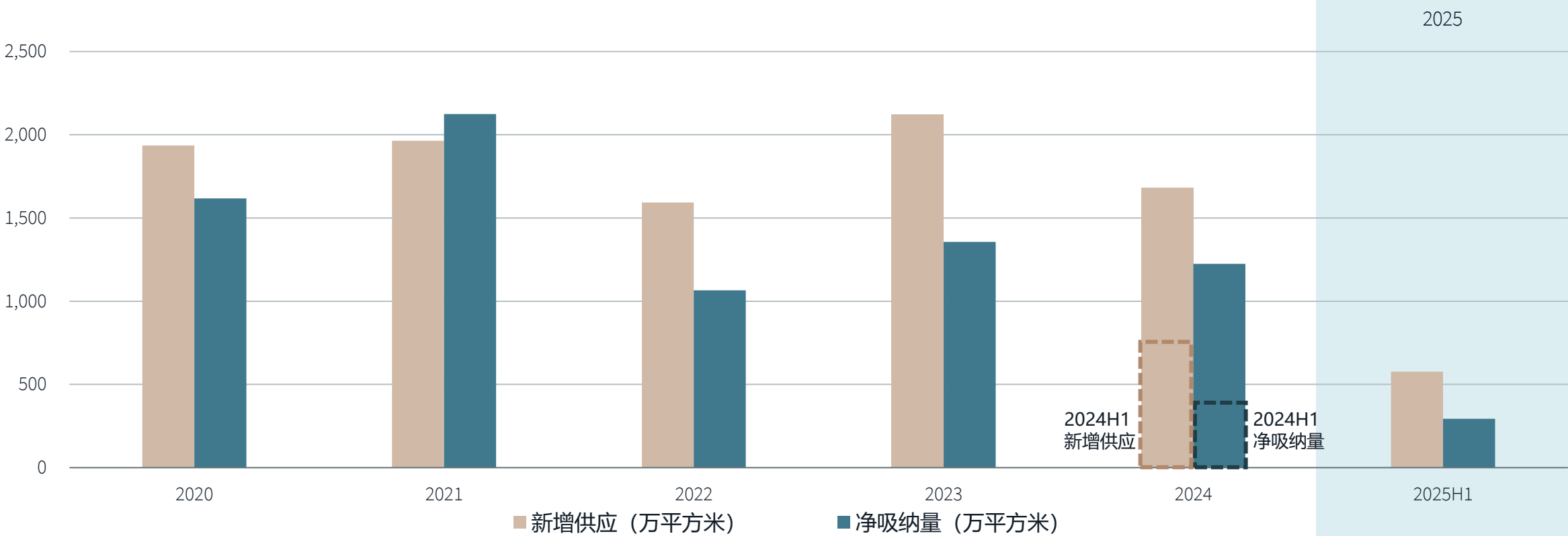


来源: 仲量联行
注: 上述统计数字主要参照A级仓库标准 (首层高度≥9m, 承载力≥3t/m², 防火等级不低于C2级) 进行口径划分。

全国物流市场供需情况

- 2020-2024年的供需演变：供应在高位区间小幅回落，去化效率有所改善。
- 2025年上半年情况：新增供应去化率较去年同期提升，但仍低于去年下半年水平。

2020-2025年上半年全国50城新增供应及净吸纳量

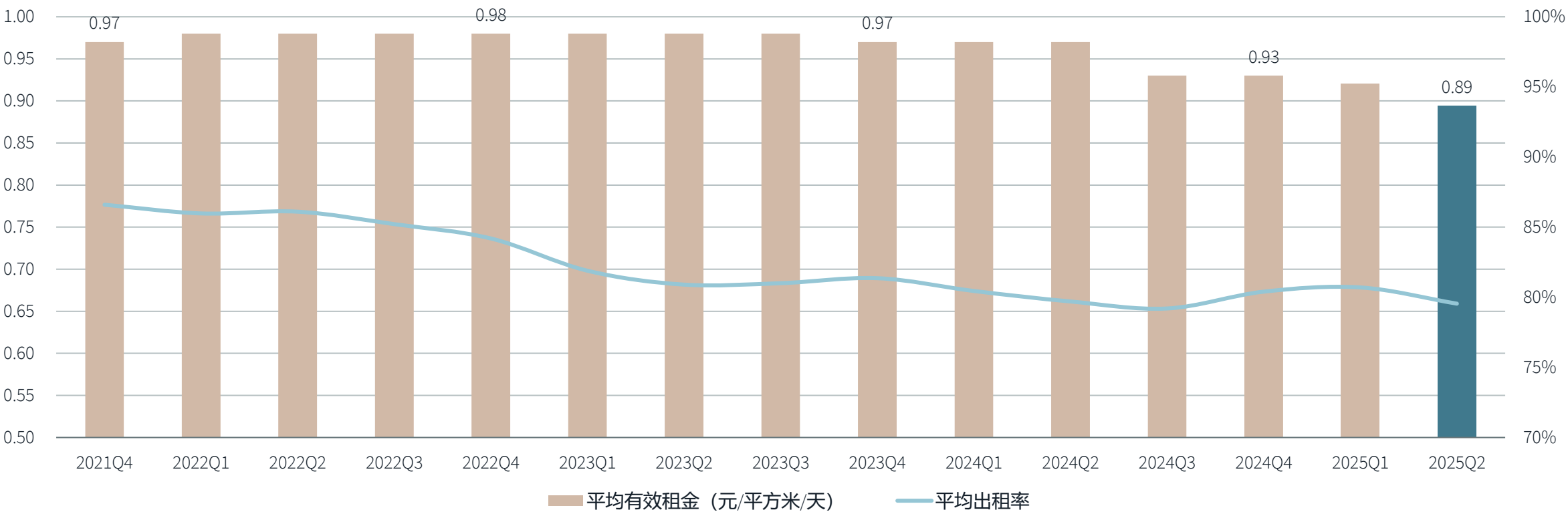


来源: 仲量联行
注: 上述统计数字主要参照A级仓库标准 (首层高度≥9m, 承载力≥3t/m², 防火等级不低于C2级) 进行口径划分。

全国物流市场整体租赁表现

- 2025年二季度，全国高标仓平均有效租金进一步下跌至0.89元/平方米/天，显示市场租金压力持续积累。
- 同时，收到新增供应压力和部分租户需求下降的双重影响，二季度平均出租率总体降至79.5%。

2021Q4-2025年第二季度全国50城整体平均有效租金及整体出租率

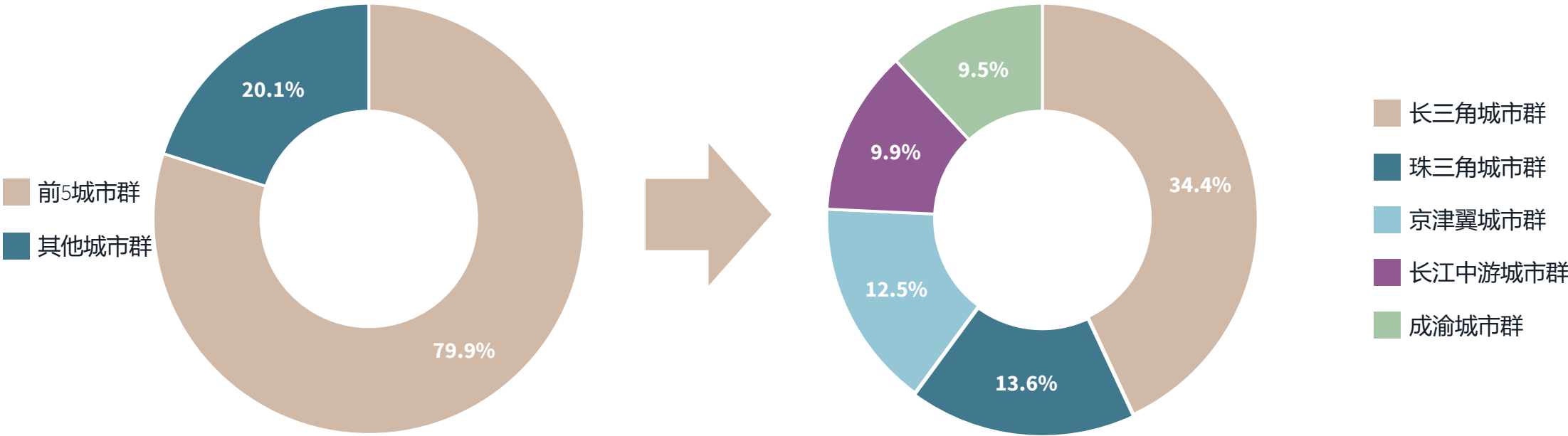


来源: 仲量联行
注: 上述统计数字主要参照A级仓库标准 (首层高度≥9m, 承载力≥3t/m², 防火等级不低于C2级) 进行口径划分。
有效租金口径为含管理费不含税。

全国物流仓储设施区域分布情况

- 全国物流仓储区域集中度较高，高标物流设施面积排名前5的城市群总面积占全国比例接近8成。
- 长三角、珠三角、京津冀3大城市群高标物流设施面积占全国比例达到6成。

中国重点城市群存量非保税高标物流设施总面积占比

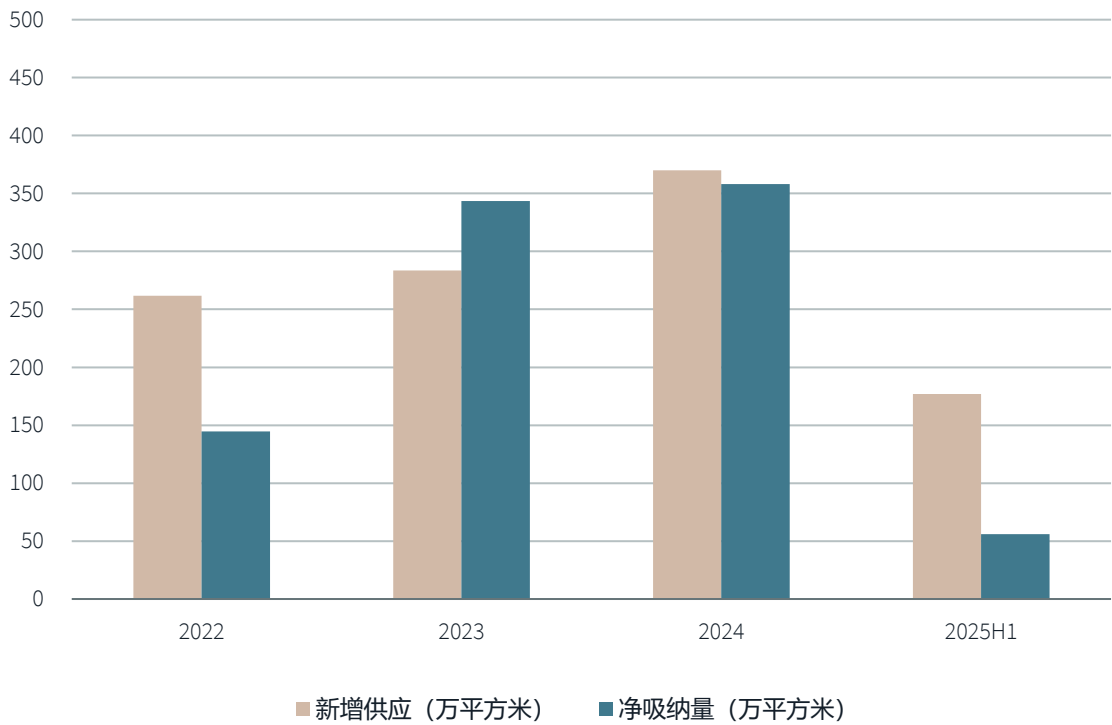


来源: 仲量联行
注: 上述统计数字主要参照A级仓库标准 (首层高度≥9m, 承载力≥3t/m², 防火等级不低于C2级) 进行口径划分。

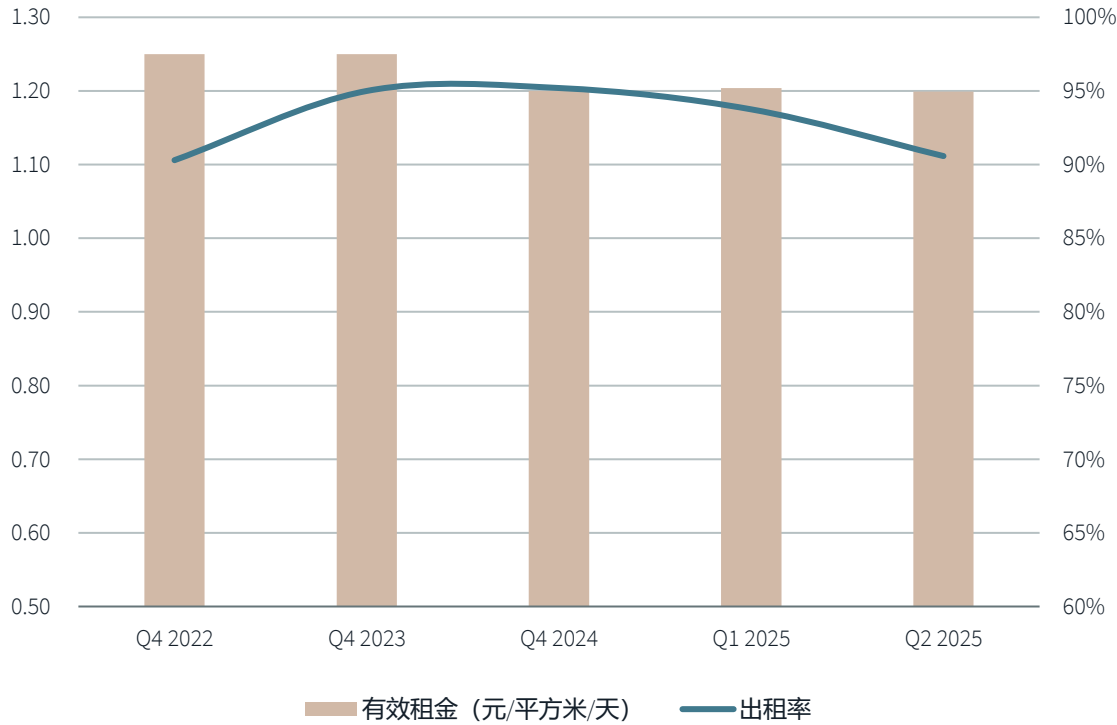
珠三角城市群

- 供需情况：近年来供应保持相对稳定，但未来新增供应将显著增加，去化压力预计将逐步显现。
- 租赁表现：随着未来新增供应入市，市场出租率和租金增长预计将承受一定压力。

2022-2025年上半年新增供应及净吸纳量



2022-2025年二季度租金及出租率



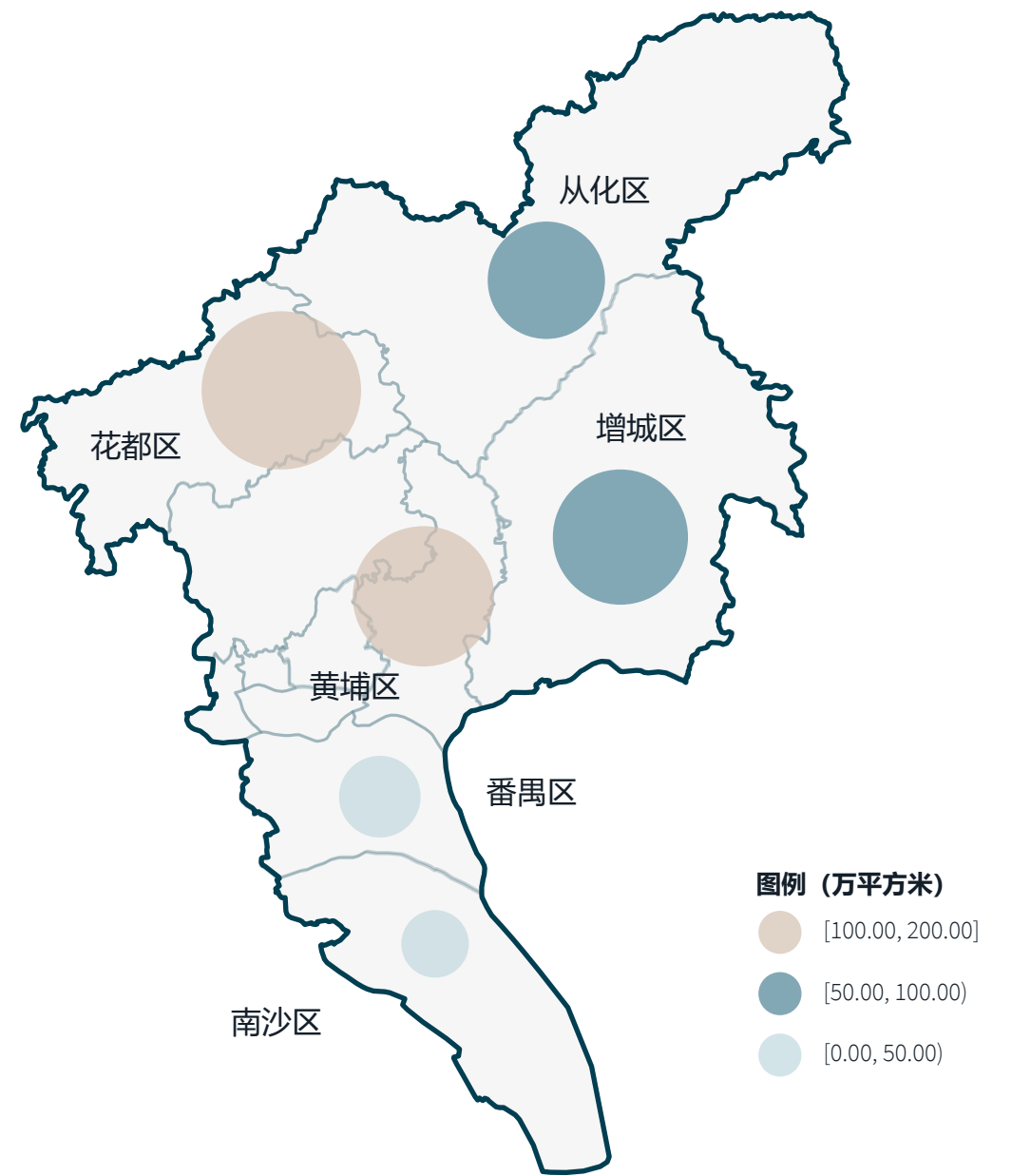
来源: 仲量联行
注: 上述统计数字主要参照A级仓库标准 (首层高度≥9m, 承载力≥3t/m², 防火等级不低于C2级) 进行口径划分。
有效租金口径为含管理费不含税。

广州

主要指标一览

2025年二季度		环比变化
 总存量 万平方米，建筑面积	514	+8
 出租率	84.3%	-4.9 pp
 有效租金* 元/平方米/日，建筑面积	1.25	-0.8%

来源: 仲量联行
注: 上述统计数字主要参照A级仓库标准（首层高度≥9m，承载力≥3t/m²，防火等级不低于C2级）进行口径划分。
有效租金口径为含管理费不含税。

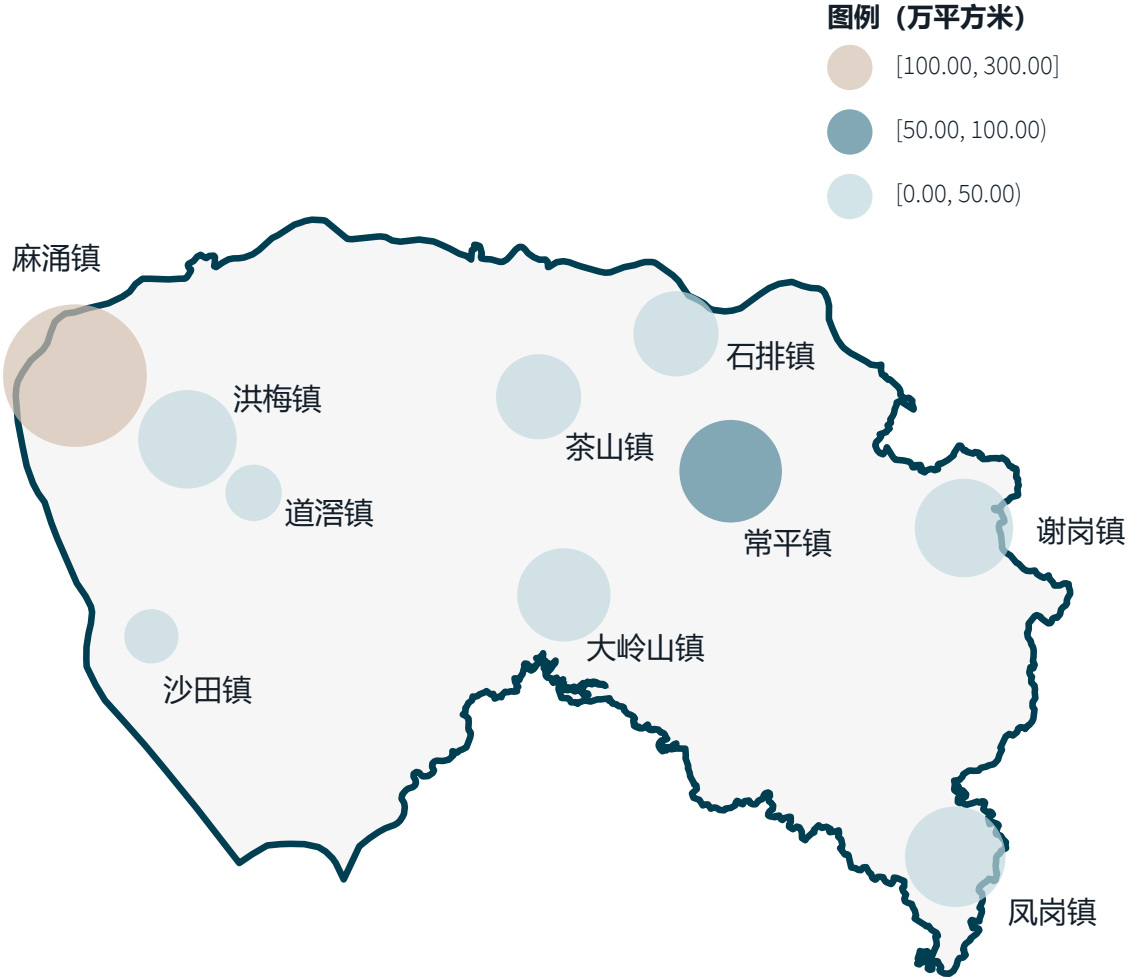


东莞

主要指标一览

	2025年二季度	环比变化
 总存量 万平方米，建筑面积	593	-
 出租率	94.6%	-1.1 pp
 有效租金* 元/平方米/日，建筑面积	1.41	+0.4%

来源: 仲量联行
注: 上述统计数字主要参照A级仓库标准（首层高度≥9m，承载力≥3t/m²，防火等级不低于C2级）进行口径划分。
有效租金口径为含管理费不含税。

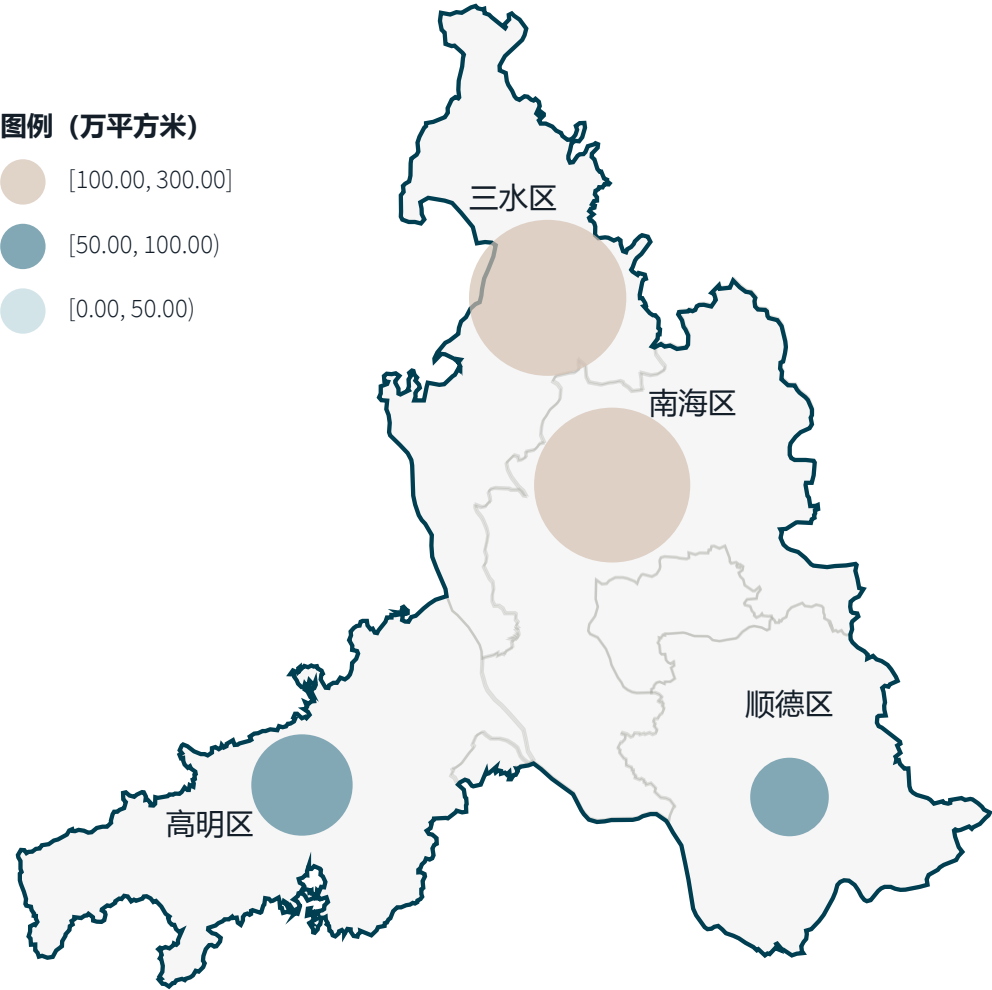


佛山

主要指标一览

2025年二季度		环比变化
 总存量 万平方米，建筑面积	559	+34
 出租率	94.1%	-0.8 pp
 有效租金* 元/平方米/日，建筑面积	1.13	-2.1%

来源: 仲量联行
注: 上述统计数字主要参照A级仓库标准（首层高度≥9m，承载力≥3t/m²，防火等级不低于C2级）进行口径划分。
有效租金口径为含管理费不含税。

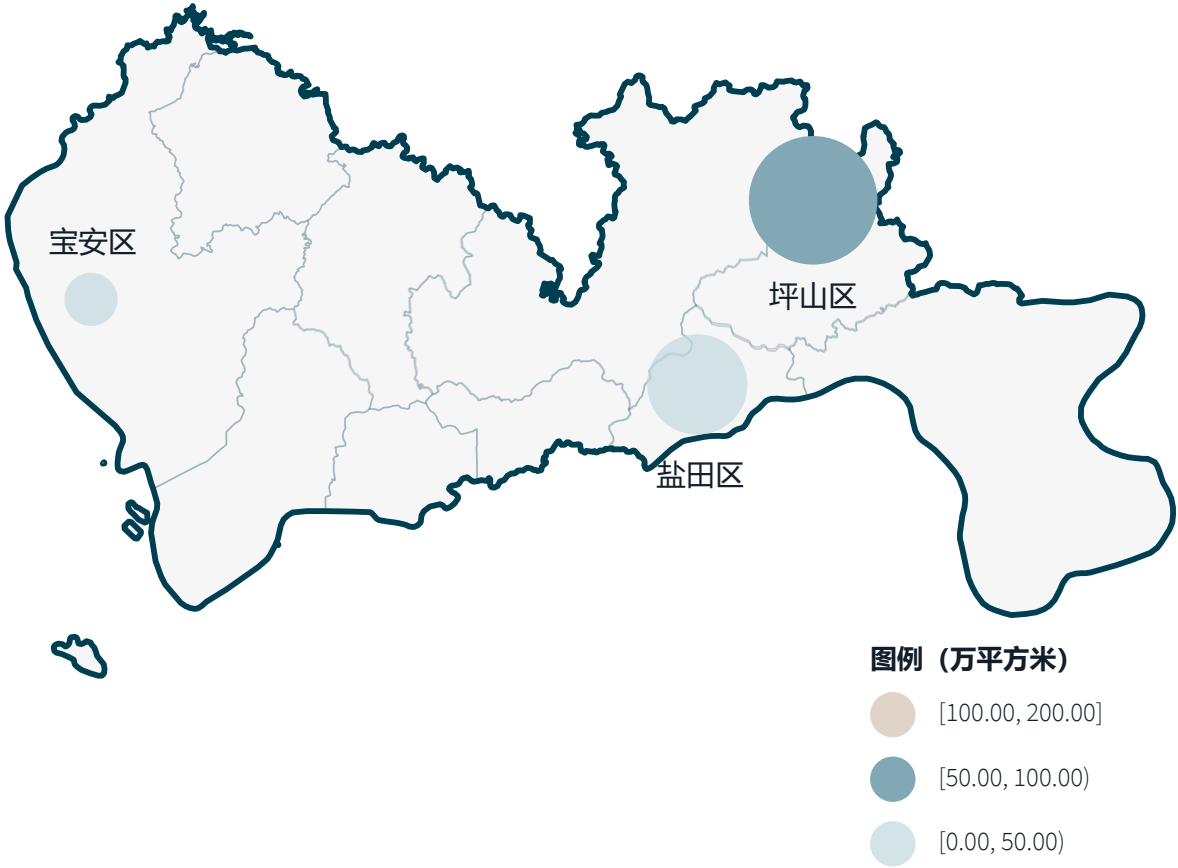


深圳

主要指标一览

2025年二季度		环比变化	
	总存量 万平方米，建筑面积	99	+45
	出租率	52.5%	-43.5 pp
	有效租金* 元/平方米/日，建筑面积	1.54	+1.4%

来源: 仲量联行
注: 上述统计数字主要参照A级仓库标准（首层高度≥9m，承载力≥3t/m²，防火等级不低于C2级）进行口径划分。
有效租金口径为含管理费不含税。

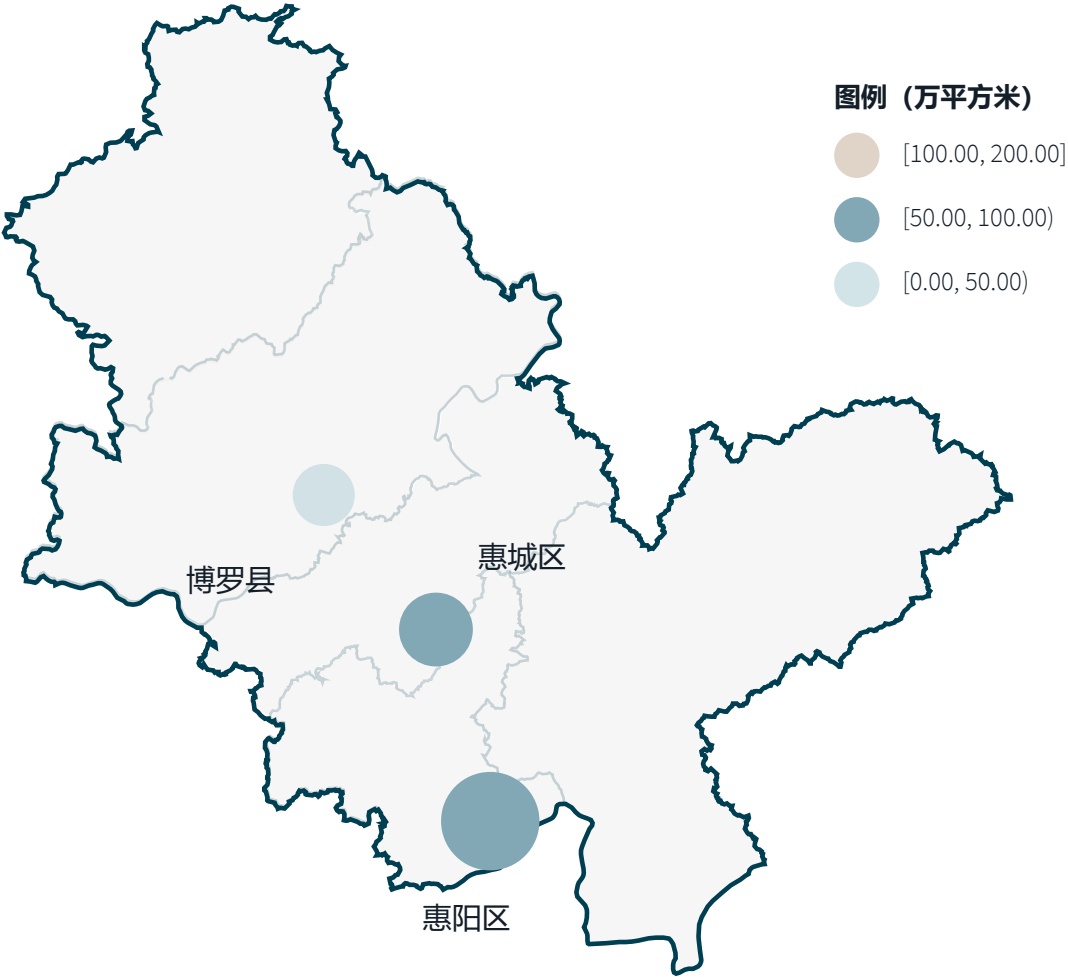


惠州

主要指标一览

		2025年二季度	环比变化
	总存量 万平方米，建筑面积	199	+11
	出租率	98.3%	+1.6 pp
	有效租金* 元/平方米/日，建筑面积	1.17	+4.8%

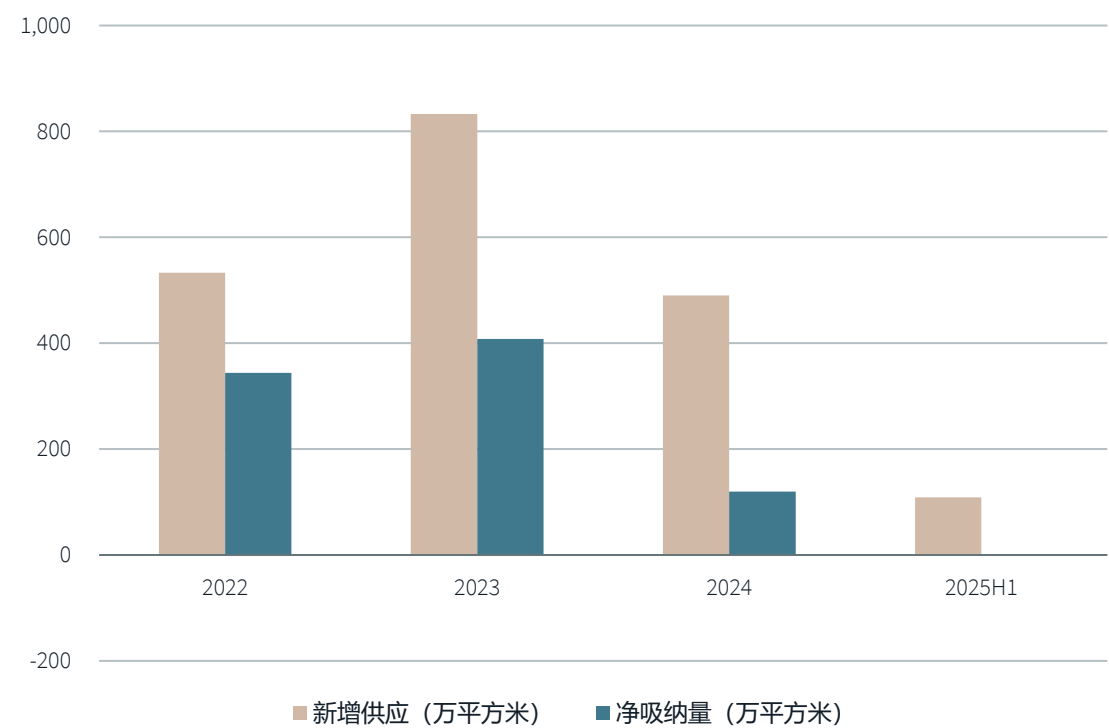
来源: 仲量联行
注: 上述统计数字主要参照A级仓库标准（首层高度≥9m，承载力≥3t/m²，防火等级不低于C2级）进行口径划分。
有效租金口径为含管理费不含税。



长三角城市群

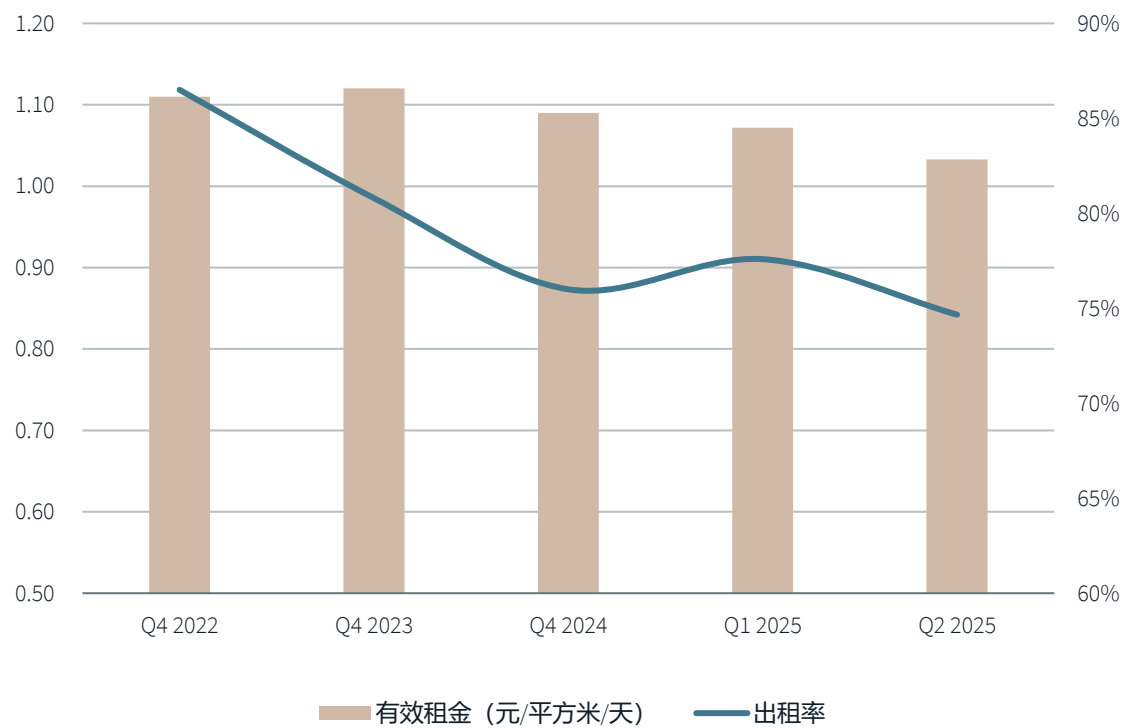
- 供需情况：新增供应持续释放，市场吸纳能力相对有限，供需平衡仍有待改善。
- 租赁表现：在去化压力持续存在的背景下，平均租金与出租率呈现双向下行趋势。

2022-2025年上半年新增供应及净吸纳量



来源: 仲量联行
注: 上述统计数字主要参照A级仓库标准 (首层高度≥9m, 承载力≥3t/m², 防火等级不低于C2级) 进行口径划分。
有效租金口径为含管理费不含税。

2022-2025年二季度租金及出租率



上海

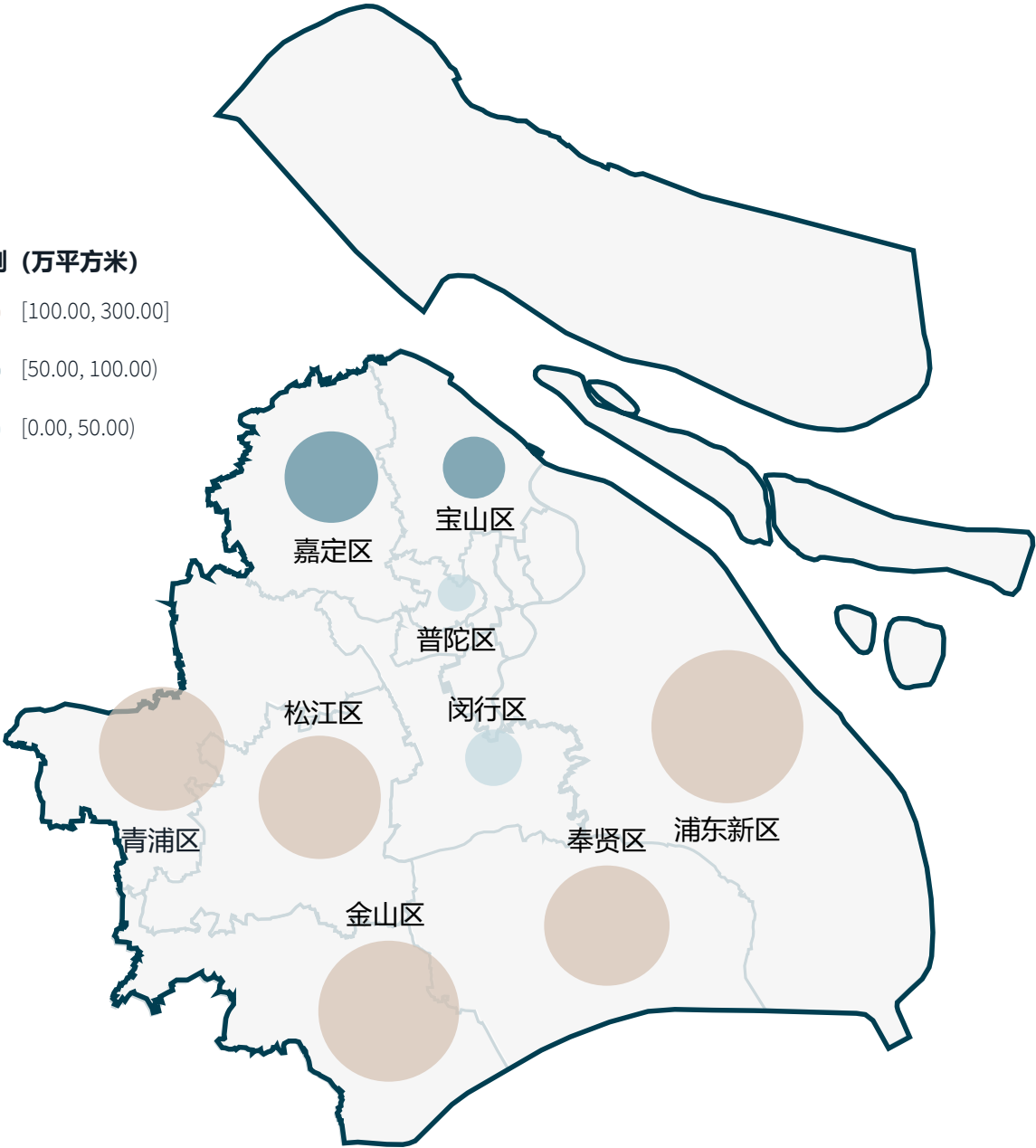
主要指标一览

	2025年二季度	环比变化
 总存量 万平方米，建筑面积	1,284	+21
 出租率	70.6%	-7.6 pp
 有效租金* 元/平方米/日，建筑面积	1.42	-3.0%

来源: 仲量联行
注: 上述统计数字主要参照A级仓库标准（首层高度≥9m，承载力≥3t/m²，防火等级不低于C2级）进行口径划分。
有效租金口径为含管理费不含税。

图例 (万平方米)

- [100.00, 300.00]
- [50.00, 100.00)
- [0.00, 50.00)



苏州

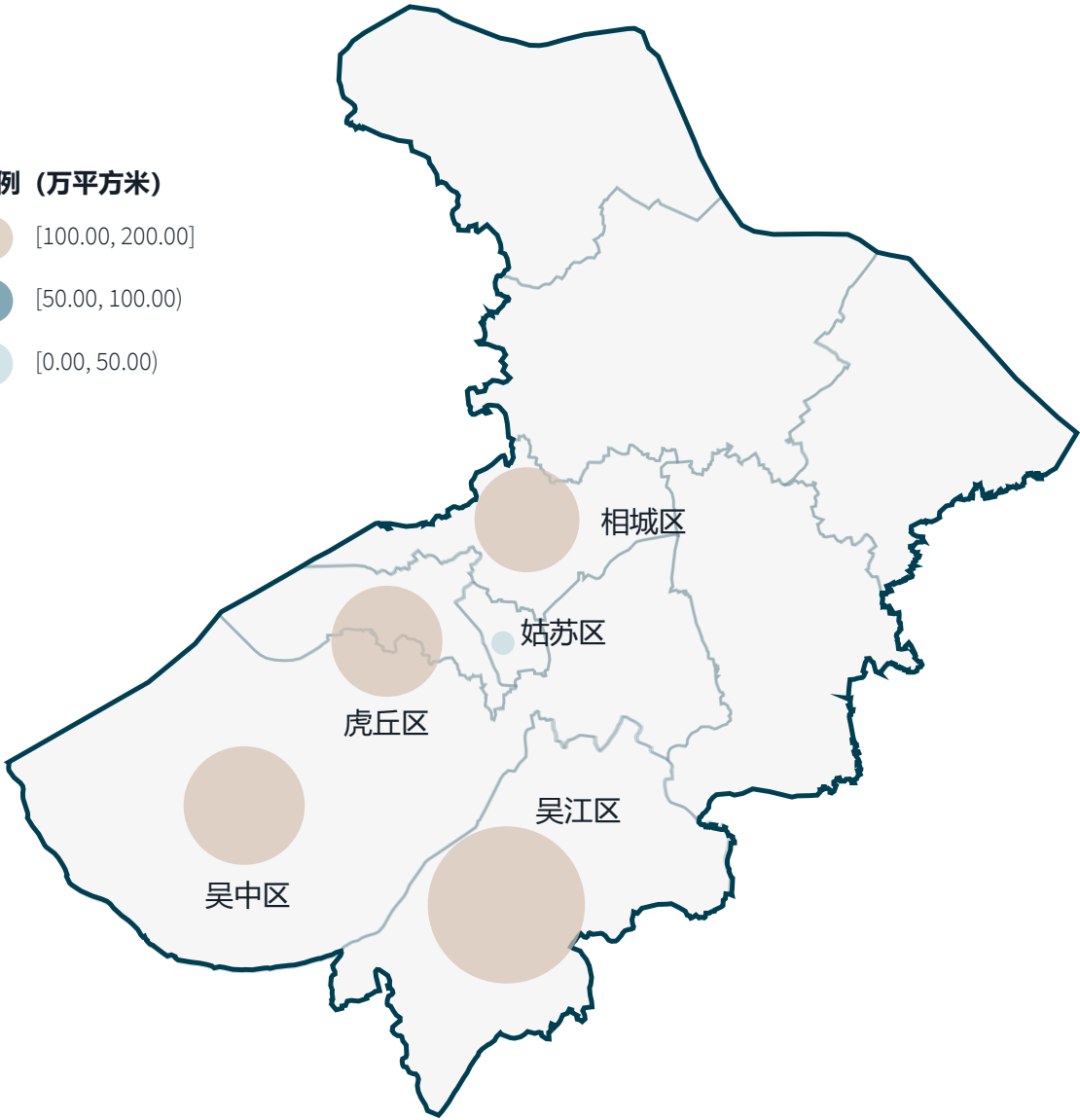
主要指标一览

2025年二季度		环比变化
	总存量 万平方米，建筑面积	533 -
	出租率	71.2% -0.3 pp
	有效租金* 元/平方米/日，建筑面积	1.14 -3.0%

来源: 仲量联行
注: 上述统计数字主要参照A级仓库标准（首层高度≥9m，承载力≥3t/m²，防火等级不低于C2级）进行口径划分。
有效租金口径为含管理费不含税。

图例 (万平方米)

- [100.00, 200.00]
- [50.00, 100.00)
- [0.00, 50.00)

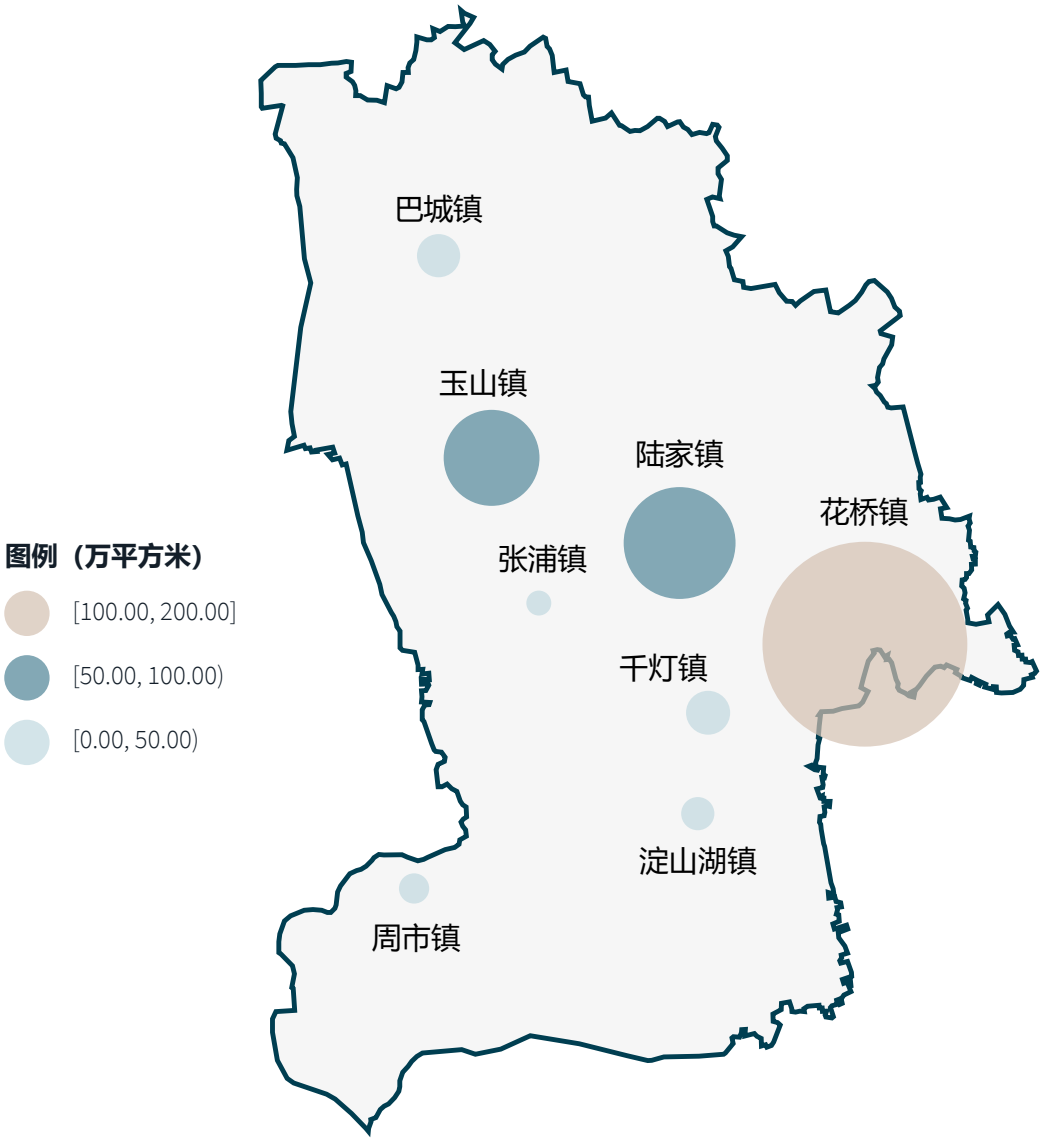


昆山

主要指标一览

2025年二季度		环比变化
	总存量 万平方米，建筑面积	487 -
	出租率	74.9% -6.1 pp
	有效租金* 元/平方米/日，建筑面积	1.04 -6.9%

来源: 仲量联行
注: 上述统计数字主要参照A级仓库标准（首层高度≥9m，承载力≥3t/m²，防火等级不低于C2级）进行口径划分。
有效租金口径为含管理费不含税。

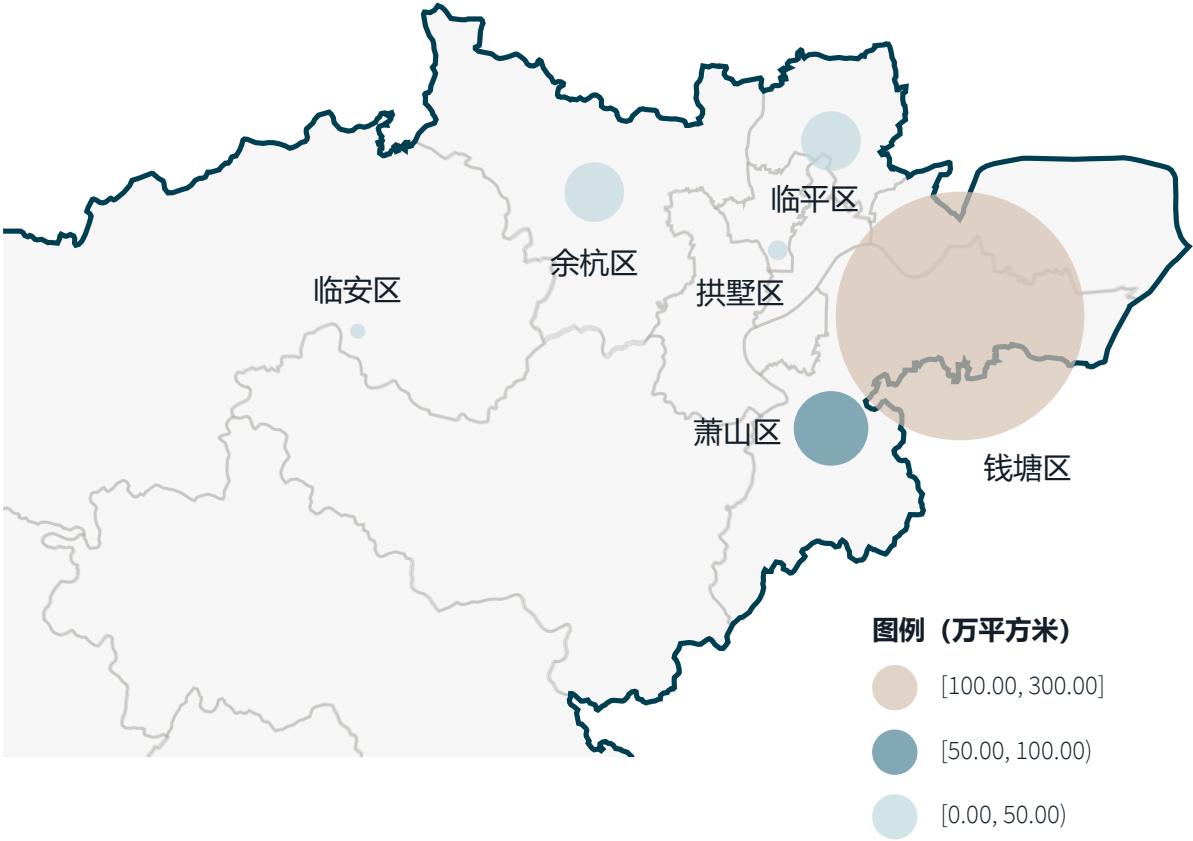


杭州

主要指标一览

2025年二季度		环比变化
	总存量 万平方米，建筑面积	411 -
	出租率	81.6% -0.9 pp
	有效租金* 元/平方米/日，建筑面积	1.04 -1.8%

来源: 仲量联行
注: 上述统计数字主要参照A级仓库标准（首层高度≥9m，承载力≥3t/m²，防火等级不低于C2级）进行口径划分。
有效租金口径为含管理费不含税。

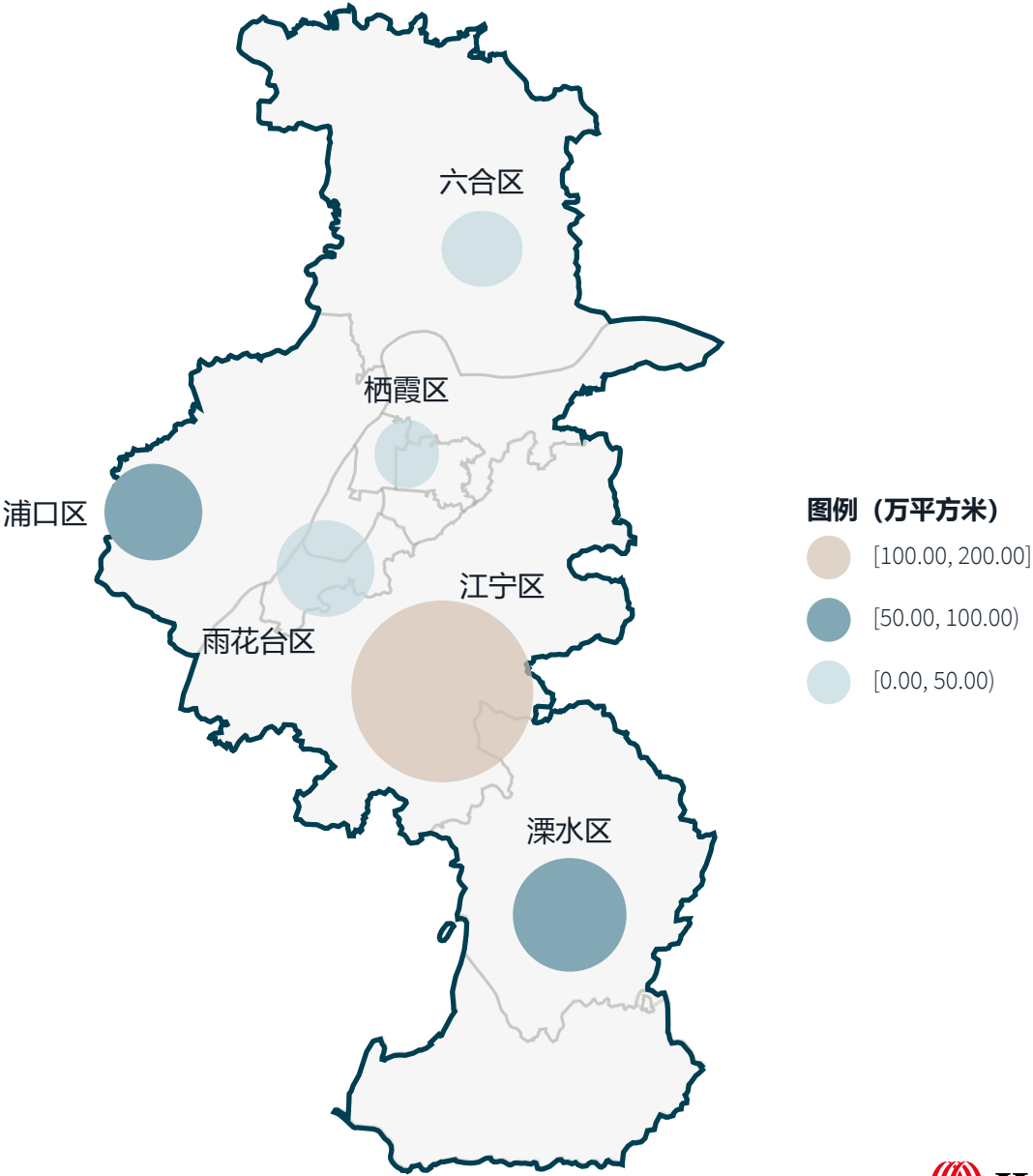


南京

主要指标一览

2025年二季度		环比变化
	总存量 万平方米，建筑面积	455 -
	出租率	77.2% -4.6 pp
	有效租金* 元/平方米/日，建筑面积	0.83 -0.6%

来源: 仲量联行
注: 上述统计数字主要参照A级仓库标准（首层高度≥9m，承载力≥3t/m²，防火等级不低于C2级）进行口径划分。
有效租金口径为含管理费不含税。

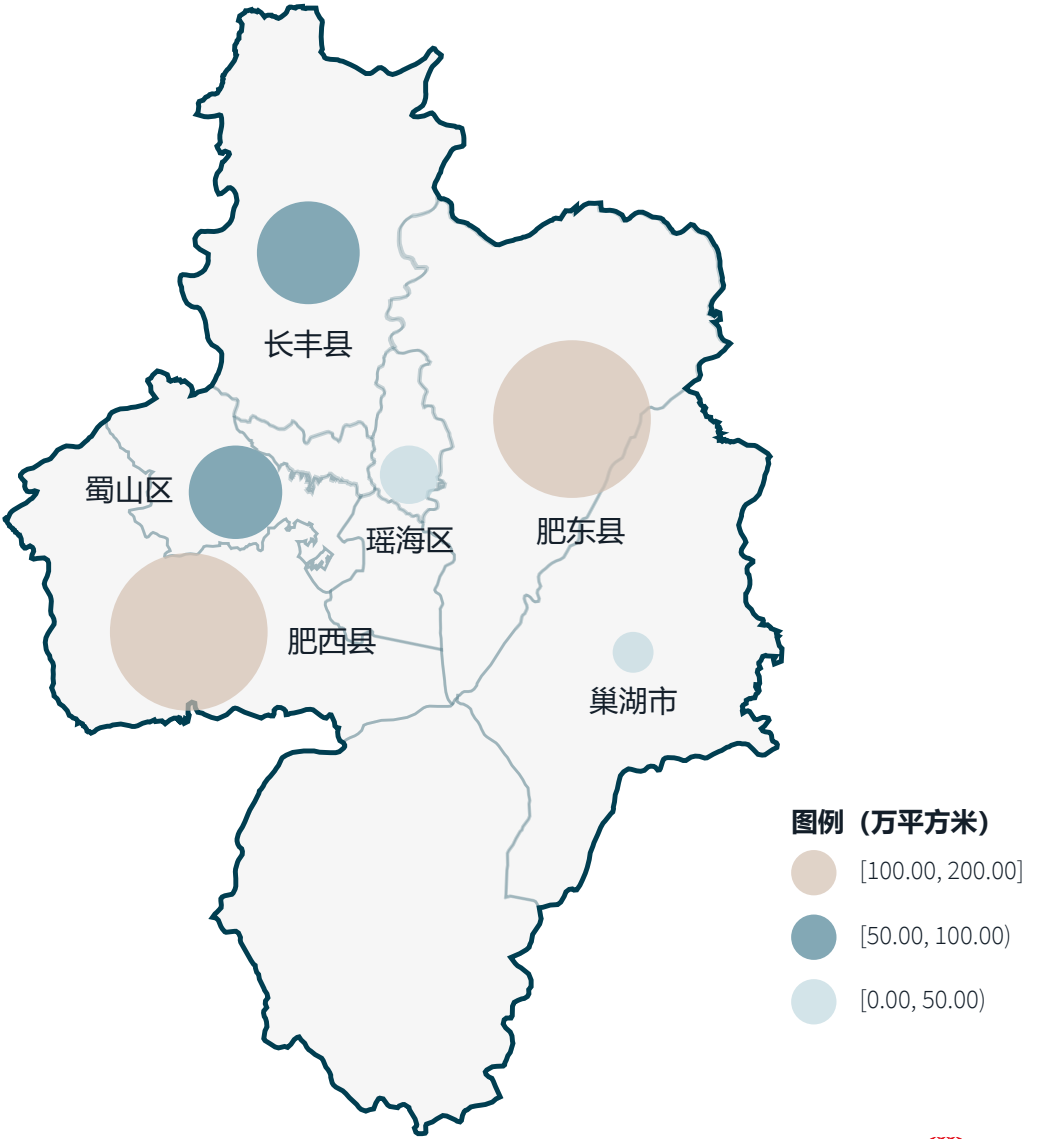


合肥

主要指标一览

2025年二季度		环比变化
	总存量 万平方米，建筑面积	458 -
	出租率	87.6% -1.2 pp
	有效租金* 元/平方米/日，建筑面积	0.83 -2.4%

来源: 仲量联行
注: 上述统计数字主要参照A级仓库标准（首层高度≥9m，承载力≥3t/m²，防火等级不低于C2级）进行口径划分。
有效租金口径为含管理费不含税。

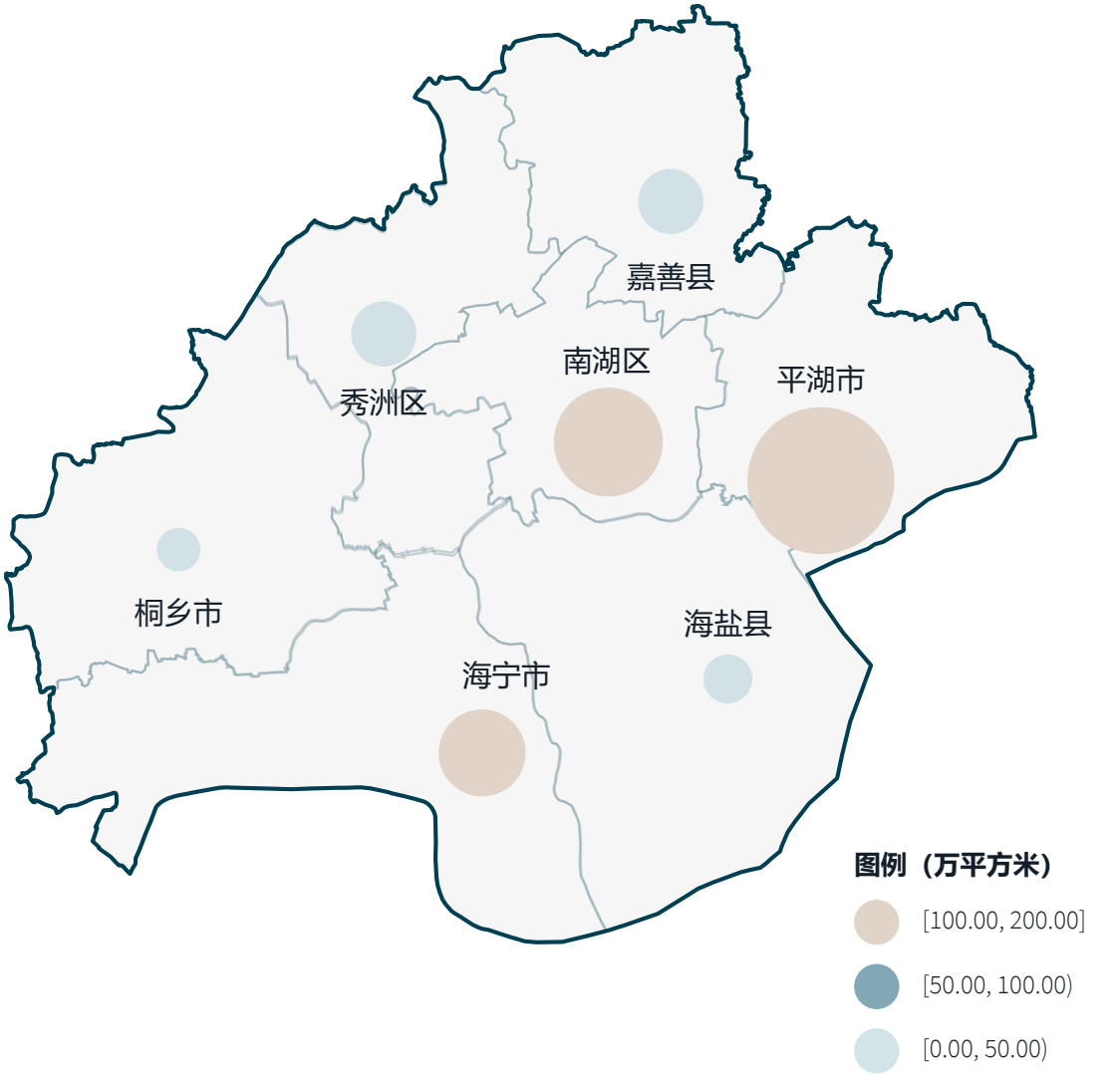


嘉兴

主要指标一览

2025年二季度		环比变化
	总存量 万平方米，建筑面积	723 -
	出租率	70.3% -0.7 pp
	有效租金* 元/平方米/日，建筑面积	0.91 -3.8%

来源: 仲量联行
注: 上述统计数字主要参照A级仓库标准（首层高度≥9m，承载力≥3t/m²，防火等级不低于C2级）进行口径划分。
有效租金口径为含管理费不含税。

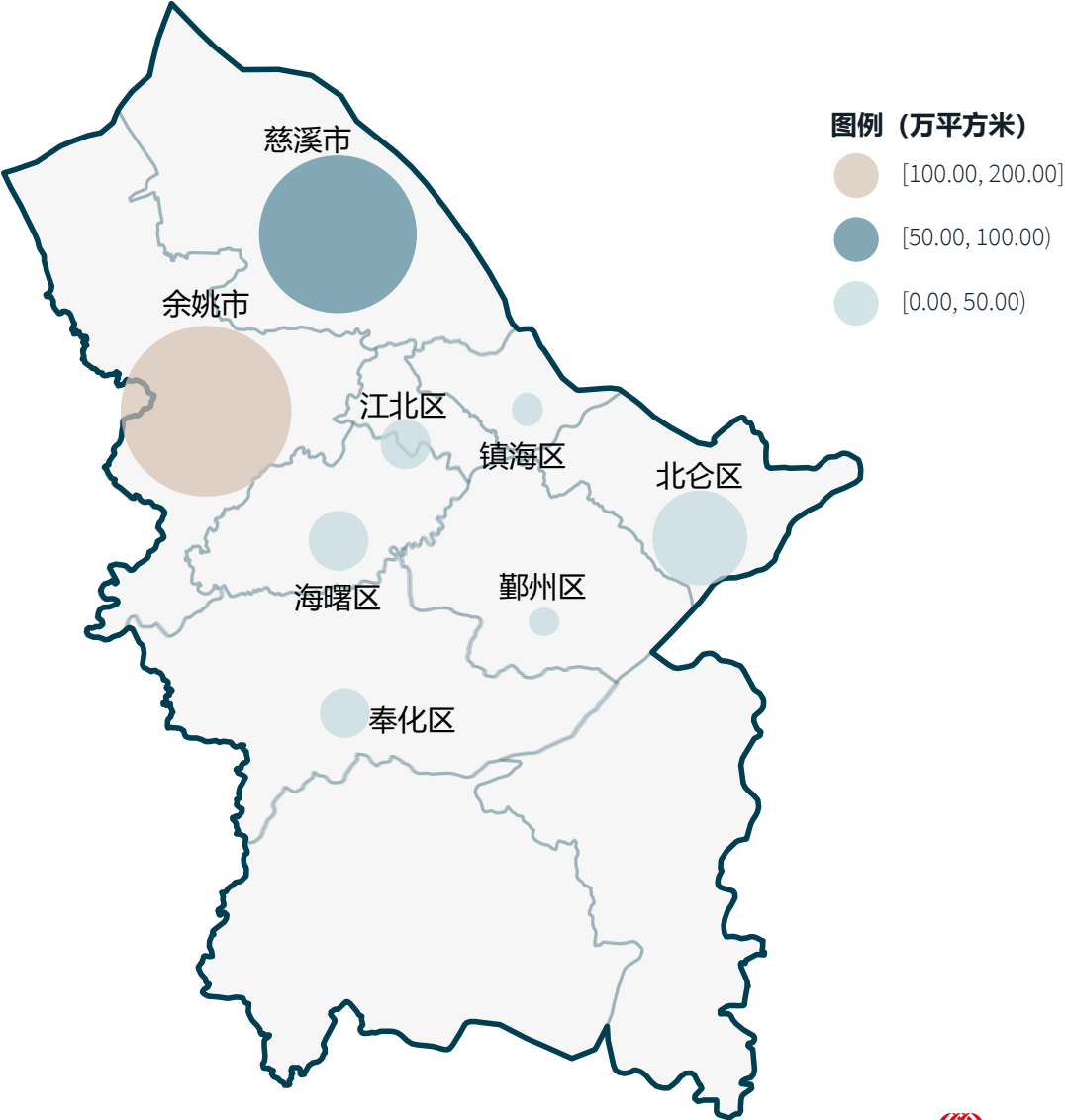


宁波

主要指标一览

2025年二季度		环比变化
 总存量 万平方米，建筑面积	281	-
 出租率	88.0%	+4.8 pp
 有效租金* 元/平方米/日，建筑面积	0.86	-1.5%

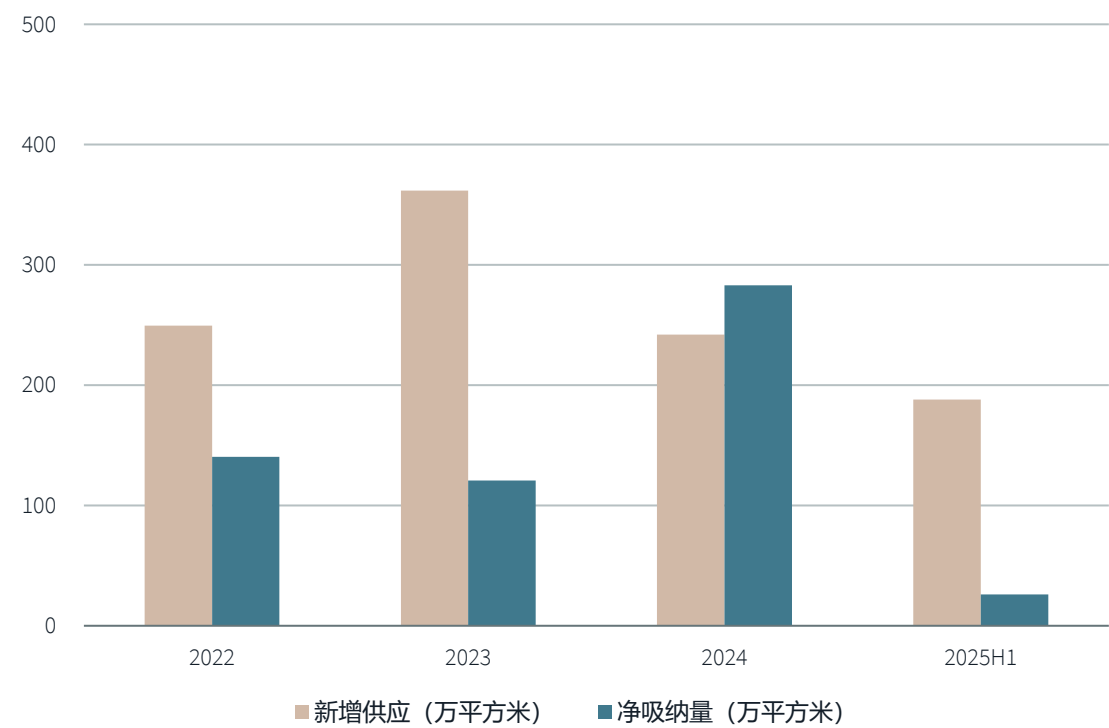
来源: 仲量联行
注: 上述统计数字主要参照A级仓库标准（首层高度≥9m，承载力≥3t/m²，防火等级不低于C2级）进行口径划分。
有效租金口径为含管理费不含税。



京津冀城市群

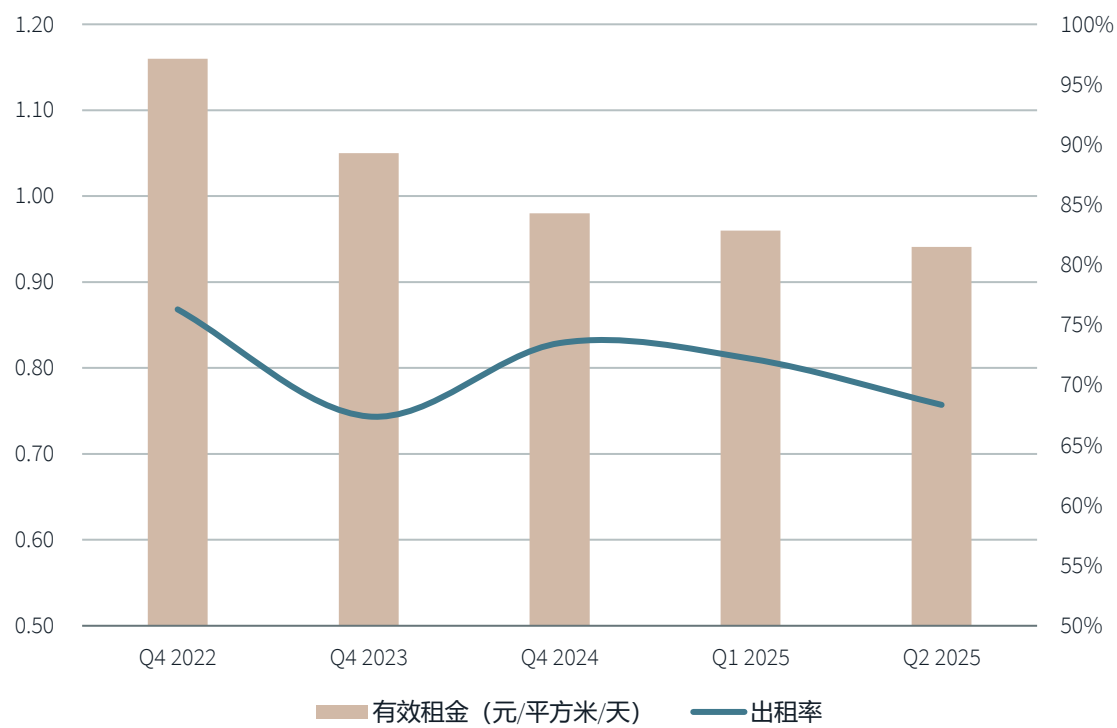
- 供需情况：新增供应持续放量，而需求端未能同步回升，市场供需失衡再次加剧。
- 租赁表现：在供应压力持续存在及企业租赁决策趋于谨慎的背景下，平均租金与出租率延续下行趋势。

2022-2025年上半年新增供应及净吸纳量



来源: 仲量联行
注: 上述统计数字主要参照A级仓库标准 (首层高度≥9m, 承载力≥3t/m², 防火等级不低于C2级) 进行口径划分。
有效租金口径为含管理费不含税。

2022-2025年二季度租金及出租率

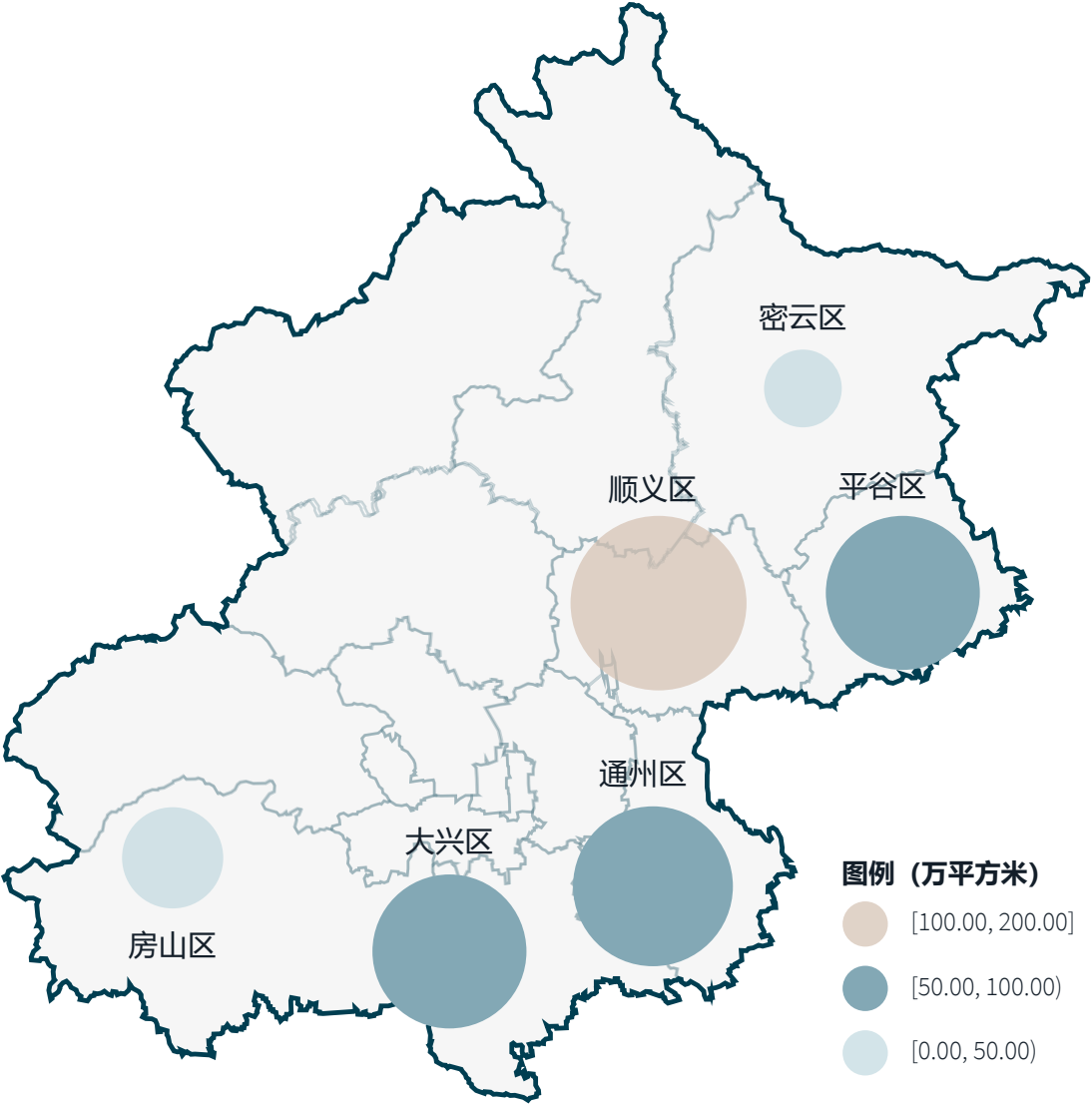


北京

主要指标一览

2025年二季度		环比变化
	总存量 万平方米，建筑面积	493 +128
	出租率	54.4% -17.3 pp
	有效租金* 元/平方米/日，建筑面积	1.78 -1.7%

来源: 仲量联行
注: 上述统计数字主要参照A级仓库标准（首层高度≥9m，承载力≥3t/m²，防火等级不低于C2级）进行口径划分。
有效租金口径为含管理费不含税。

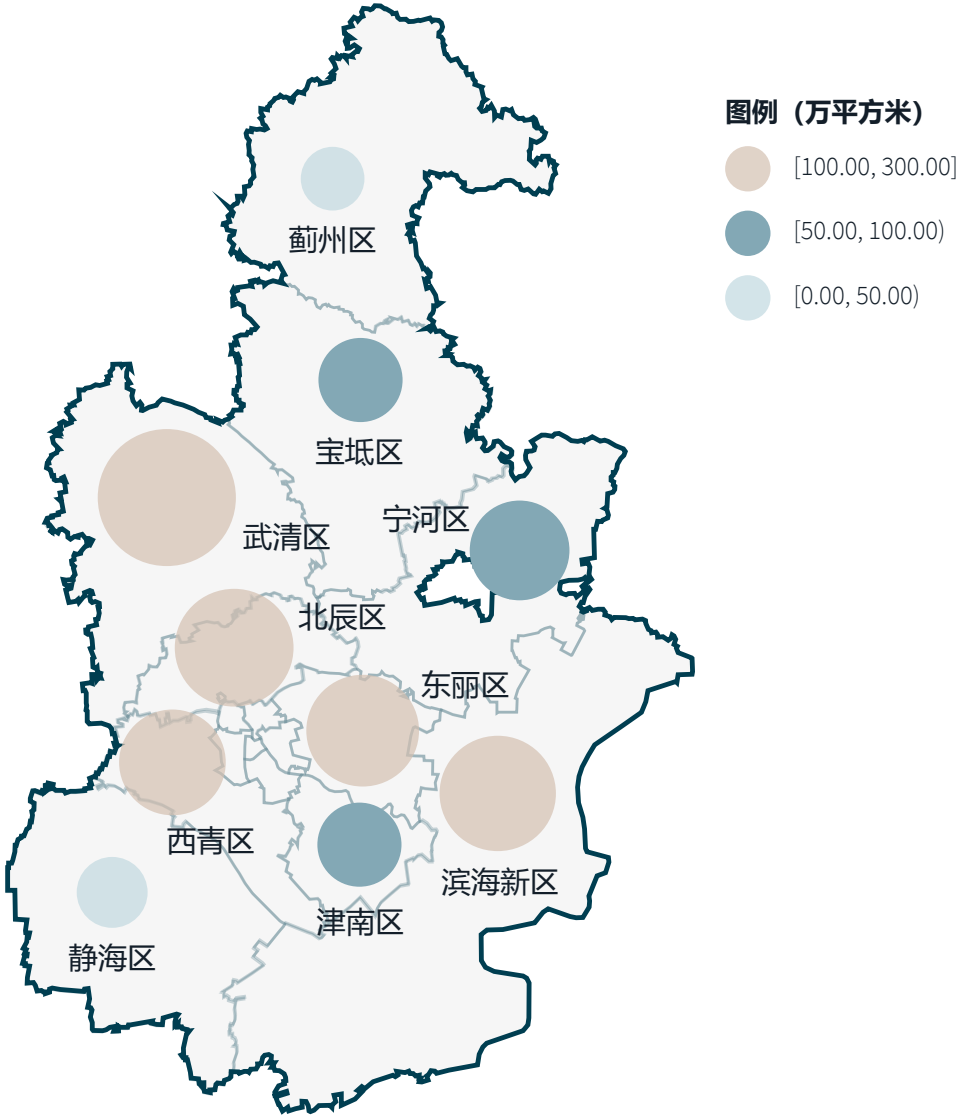


天津

主要指标一览

	2025年二季度	环比变化
 总存量 万平方米，建筑面积	1,103	+24
 出租率	74.4%	-1.5 pp
 有效租金* 元/平方米/日，建筑面积	0.72	-1.8%

来源: 仲量联行
注: 上述统计数字主要参照A级仓库标准（首层高度≥9m，承载力≥3t/m²，防火等级不低于C2级）进行口径划分。
有效租金口径为含管理费不含税。

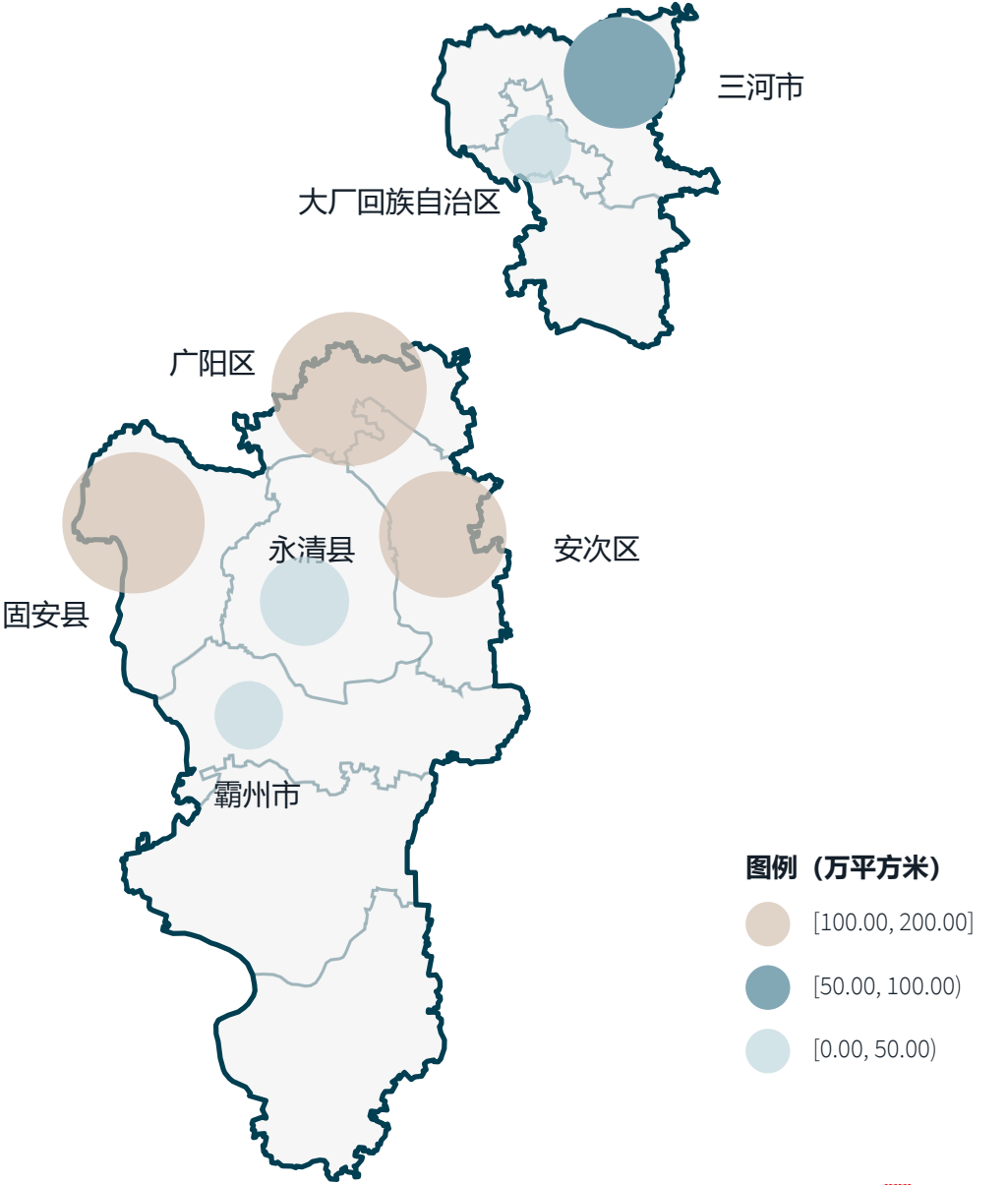


廊坊

主要指标一览

	2025年二季度	环比变化
 总存量 万平方米，建筑面积	583	-
 出租率	68.1%	+2.4 pp
 有效租金* 元/平方米/日，建筑面积	0.85	-3.3%

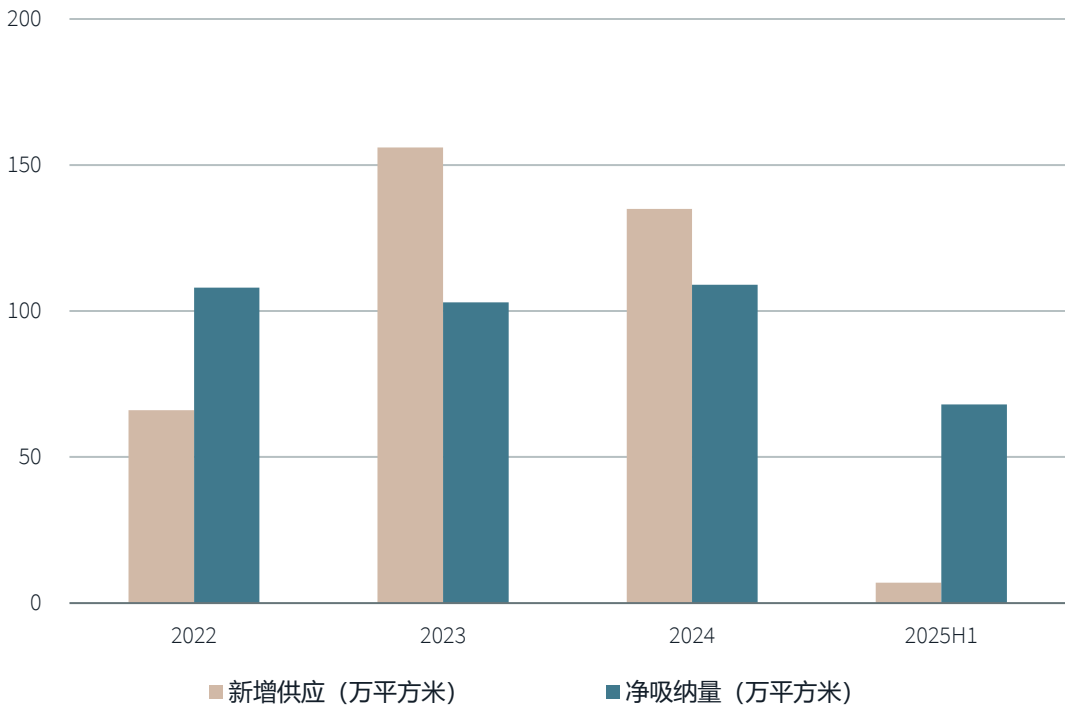
来源: 仲量联行
注: 上述统计数字主要参照A级仓库标准（首层高度≥9m，承载力≥3t/m²，防火等级不低于C2级）进行口径划分。
有效租金口径为含管理费不含税。



成渝城市群

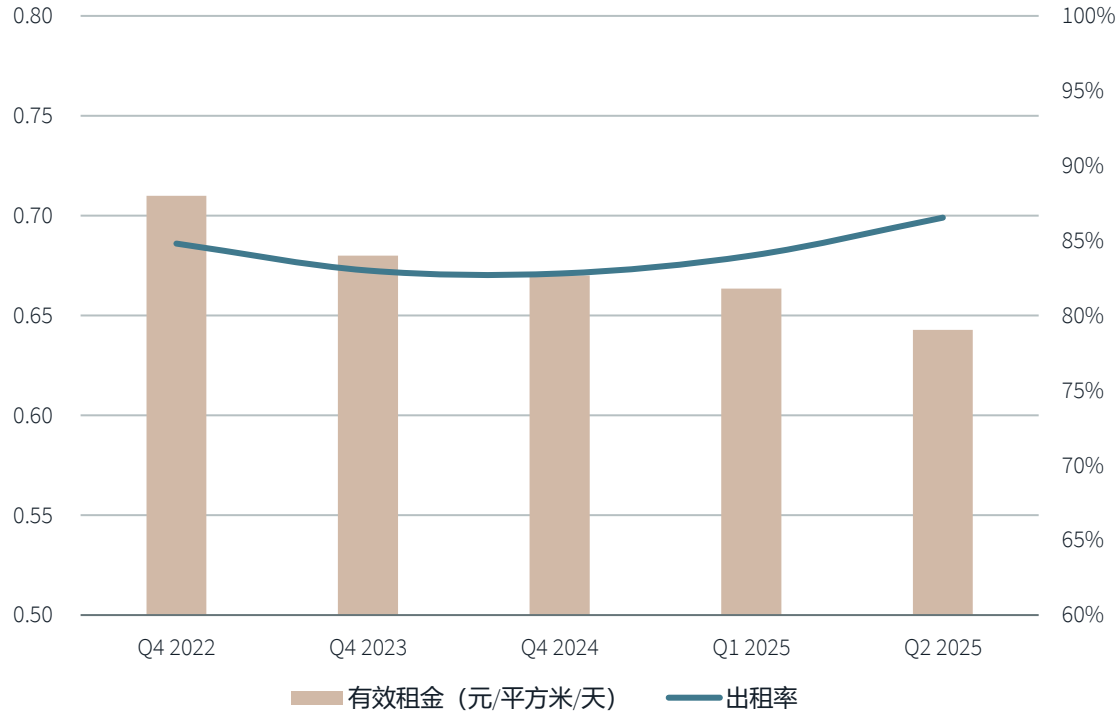
- 供需情况：新增供应显著收缩，去化压力明显缓解，市场逐步摆脱此前高供应带来的负面影响。
- 租赁表现：供应压力缓解推动出租率回升，但租金表现滞后，市场全面复苏仍需时间。

2022-2025年上半年新增供应及净吸纳量



来源: 仲量联行
注: 上述统计数字主要参照A级仓库标准（首层高度≥9m，承载力≥3t/m²，防火等级不低于C2级）进行口径划分。
有效租金口径为含管理费不含税。

2022-2025年二季度租金及出租率

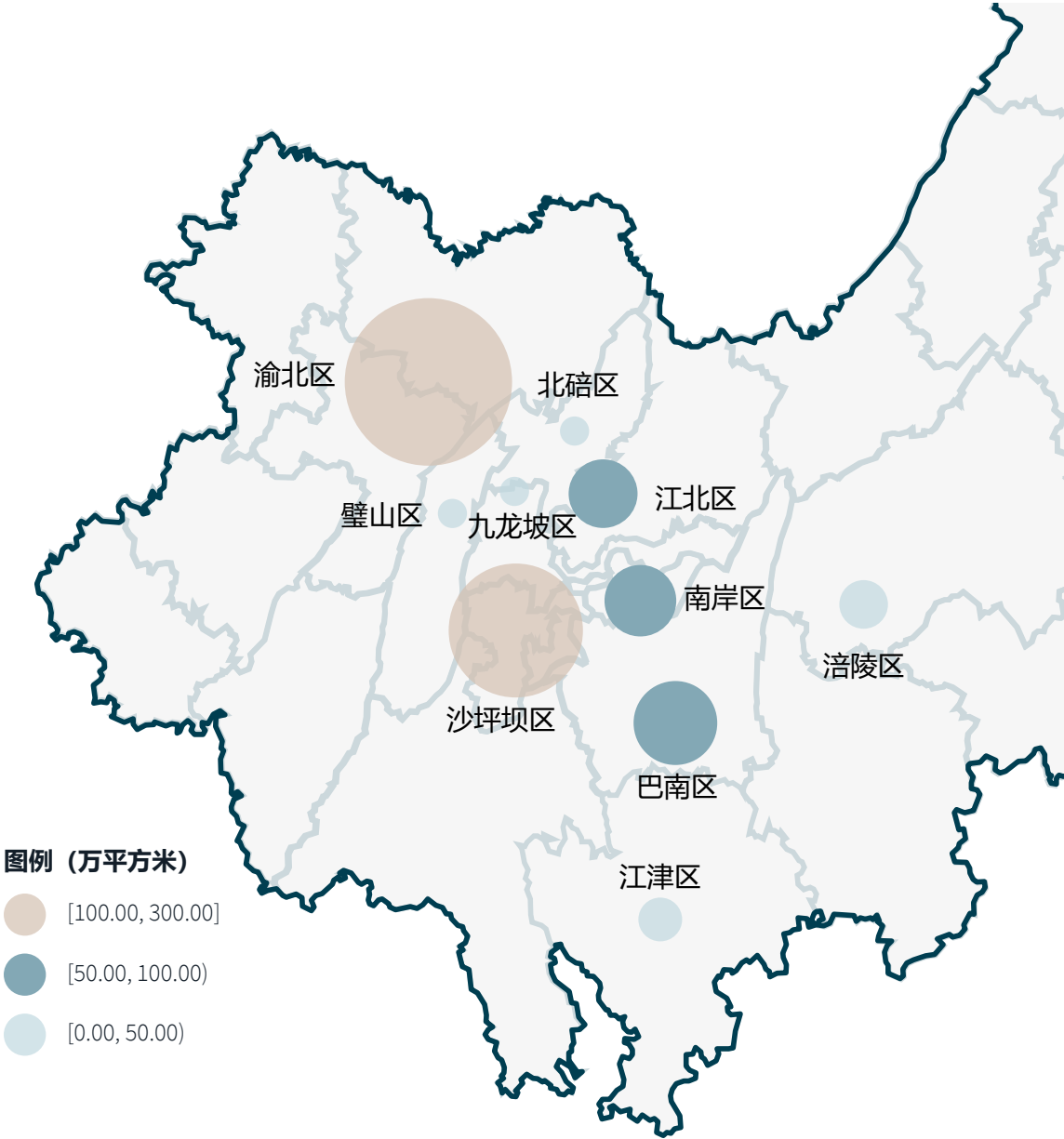


重庆

主要指标一览

2025年二季度		环比变化
	总存量 万平方米，建筑面积	720 -
	出租率	86.8% +3.3 pp
	有效租金* 元/平方米/日，建筑面积	0.57 -0.5%

来源: 仲量联行
注: 上述统计数字主要参照A级仓库标准（首层高度≥9m，承载力≥3t/m²，防火等级不低于C2级）进行口径划分。
有效租金口径为含管理费不含税。

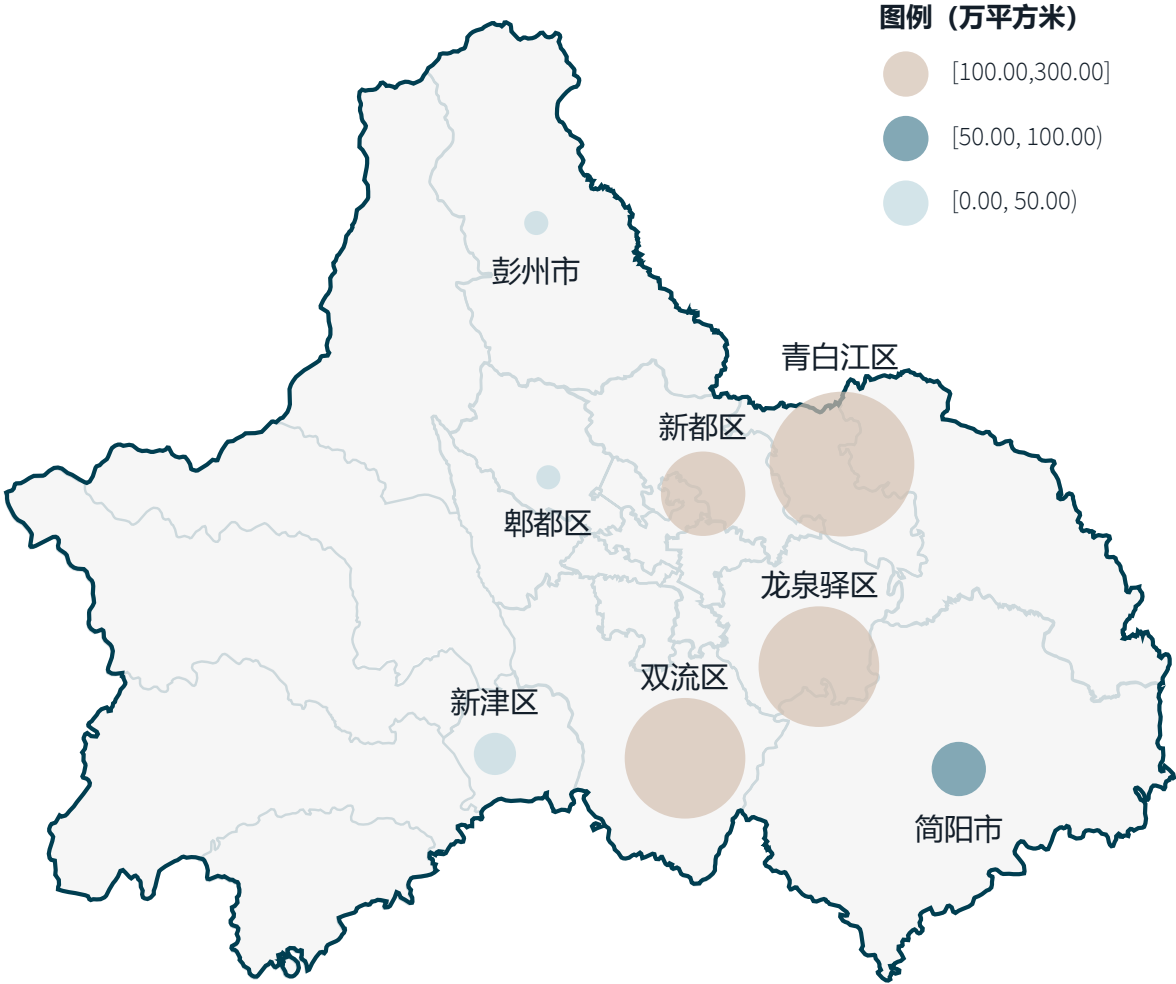


成都

主要指标一览

	2025年二季度	环比变化
 总存量 万平方米，建筑面积	890	+7
 出租率	86.1%	+1.9 pp
 有效租金* 元/平方米/日，建筑面积	0.71	-4.9%

来源: 仲量联行
注: 上述统计数字主要参照A级仓库标准（首层高度≥9m，承载力≥3t/m²，防火等级不低于C2级）进行口径划分。
有效租金口径为含管理费不含税。



大宗交易

交易时间	项目名称	城市	资产数量	总建筑面积 平方米	交易总价 亿人民币	卖家	买家	资本化率 (预估)
2025年3月	第一产业集团 麻涌产业园	东莞	2个	537,000	41.0	第一产业集团	平安	5.0%- 5.5%
2024年9月	ESR物流资产包 9个物流园交易	北京、上海、长沙、苏州、宁波、 杭州、广州、大连、东莞	9个	900,000	58.0	易商	泰康	N/A
2024年8月	东百集团资产包4个物流园 20%股权交易	佛山、天津、成都	4个	498,000	2.79	东百集团	黑石	N/A
2024年2月	基汇资本资产包 3个物流园交易	江门、西安	3个	495,215	超过20.0	基汇资本	平安	6.00% - 6.50%
2023年11月	ESR物流资产包5个 物流园交易	东莞、徐州、 苏州、嘉兴	5个	331,400	23.0	ESR	泰康	5.00% - 5.50%
2023年10月	德邦物流资产包4个 物流园交易	西安、淮安、 厦门、青岛	4个	219,119	9.4	德邦	鼎晖投资	~6.00%
2023年3月	长三角区域 优质物流工业 资产组合	长三角区域	N/A	450,000	23.0	境外知名 开发企业	高麓	6.00%+
2023年2月	新创建收购苏州工 业园区一项物流物业 90%股权	苏州	1个	75,000 可租赁面积	5.1	上海众集企业管理有 限公司	新创建	N/A
2022年7月	ESR优质物流及工业 资产组合 减持交易	东莞、武汉、长沙、 重庆、南京、无锡、 沈阳、天津	9个	873,000	账面价值 49.0	ESR	GIC / ESR	5.30% - 5.80%
2022年6月	SC Capital-摩根 士丹利物流资产包	南通、太仓、嘉兴	3个	210,770	8.5	SC Capital	摩根士丹利	~5.30%
2022年5月	嘉民-新世界物流资 产包	成都、武汉	6个	531,000	22.9	嘉民	新创建NWS	5.50% - 6.00%
2022年5月	东百-领展物流 资产包	常熟、嘉兴	3个	192,144	9.5	东百	领展	5.10% - 5.50%

来源: 仲量联行



主要作者

周瑛
评估咨询服务部董事
sigrid.zhou@jll.com

韩昊桐
评估咨询服务部高级分析师
hans.han@jll.com

徐逸昊
评估咨询服务部高级分析师
ian.xu@jll.com

业务联系人

大中华区
刘嘉敏
评估咨询服务部董事总经理
sylvia.lau@jll.com

华北区
李萍萍
echo.li@jll.com

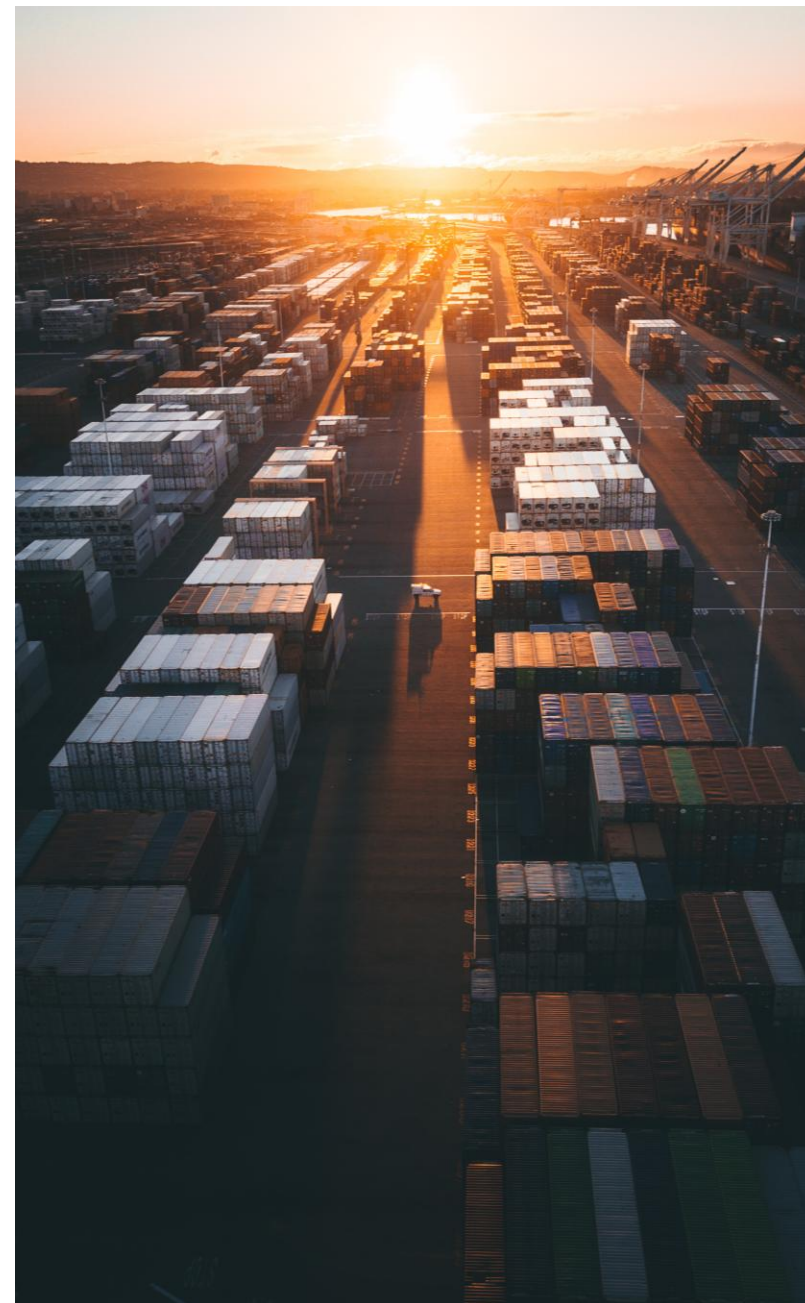
华东区
高景棠
arnold.gao@jll.com

华南区
宋丽敏
tracy.song@jll.com

中国区
熊建平
评估咨询服务部总监
jianping.xiong@jll.com

华西区
梁纲
james.liang@jll.com

港澳地区
陈曼艺
wendy.chan@jll.com



仲量联行大中华区分公司

北京
北京市
朝阳区针织路23号
国寿金融中心8层
邮政编码 100026
电话 +86 10 5922 1300

成都
四川省成都市
红星路3段1号
成都国际金融中心1座29层
邮政编码 610021
电话 +86 28 6680 5000

重庆
重庆市
渝中区五一路95号
复星国际中心
601-602室
邮政编码 400010
电话 +86 28 6680 5000

广州
广东省广州市
天河区珠江新城珠江东路6号
广州周大福金融中心
2801-03单元
邮政编码 510623
电话 +86 20 2338 8088
传真 +86 20 2338 8118

杭州
浙江省杭州市
上城区新业路228号
杭州来福士中心
T2办公楼802室
邮政编码 310000
电话 +86 571 8196 5988
传真 +86 571 8196 5966

南京
江苏省南京市
建邺区江东中路3 47 号
国金中心一期15 楼 1506-08单
邮政编码 210000
电话 +86 21 6393 3333

青岛
山东省青岛市
市南区香港中路9号
香格里拉中心办公大楼13层1312室
邮政编码 266071
电话 +86 532 8446 8816

上海
上海市
静安区石门一路288号
兴业太古汇香港兴业中心一座22楼
邮政编码 200041
电话 +86 21 6393 3333
传真 +86 21 6393 3080

沈阳
辽宁省沈阳市
沈河区北站路61号
财富中心A座21层
邮政编码 110013
电话 +86 24 3195 8555

深圳
广东省深圳市
福田区中心四路1号
嘉里建设广场第三座19楼
邮政编码 518048
电话 +86 755 2804 5388
传真 +86 755 2263 8966

天津
天津市
和平区南京路189号
津汇广场2座29层2910室
邮政编码 300051
电话 +86 22 2318 5000

武汉
湖北省武汉市
硚口区京汉大道688号
武汉恒隆广场办公楼3908-09室
邮政编码 430030
电话 +86 27 5959 2100
传真 +86 27 5959 2155

西安
陕西省西安市
雁塔区南二环西段64号
凯德广场2202-03室
邮政编码 710065
电话 +86 29 8932 9800

香港
香港鲗鱼涌英皇道979号
太古坊一座7楼
电话 +852 2846 5000
传真 +852 2845 9117
www.jll.com.hk

澳门
澳门湾湖5A段
澳门财富中心16楼H室
电话 +853 2871 8822
传真 +853 2871 8800
www.jll.com.mo

台北
台湾台北市信义路5段7号
台北101大楼20楼1室
邮政编码 11049
电话 +886 2 8758 9898
传真 +886 2 8758 9899
www.jll.com.tw

关于仲量联行

200多年来，作为全球领先的商业地产服务和投资管理公司，仲量联行（纽交所交易代码：JLL）始终致力于协助客户投资、建造、租赁和管理各类办公、工业、酒店、住宅和零售等物业。作为《财富》500强企业，公司2024财年收入达234亿美元，业务遍及全球80多个国家，员工总数超过112,000人。我们秉承“塑造房地产的未来，让世界更美好”的企业宗旨，整合全球平台资源并深耕本地市场，携手客户、员工和社群“向光而为”。JLL是仲量联行的品牌名称以及注册商标。更多信息请浏览 joneslanglasalle.com.cn

联系客服

400-000-8250



仲量联行微信号



仲量联行小程序

