

2025年 西南区域物流地产市场报告

目录

01

区域市场概况

02

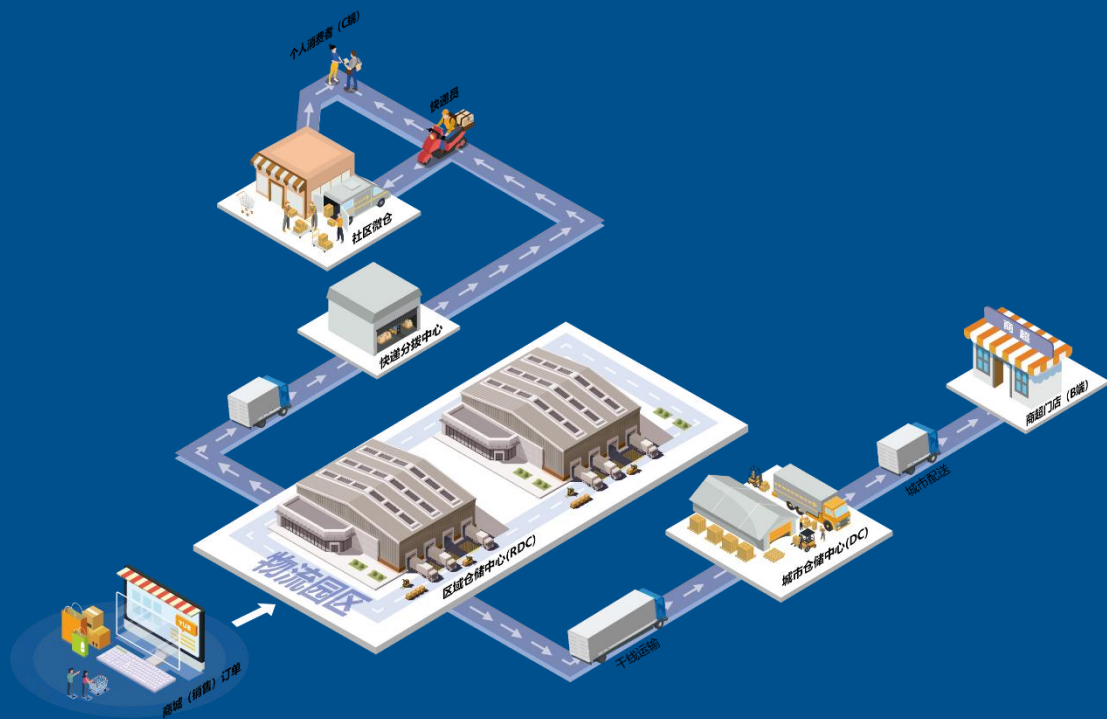
核心城市分析

03

供给与需求分析

04

市场观点总结



相关说明



数据来源和说明

- 本报告数据来源于物联云仓天镜大数据平台、中国土地市场网等网站公开资料，截至时间为2025年3月31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

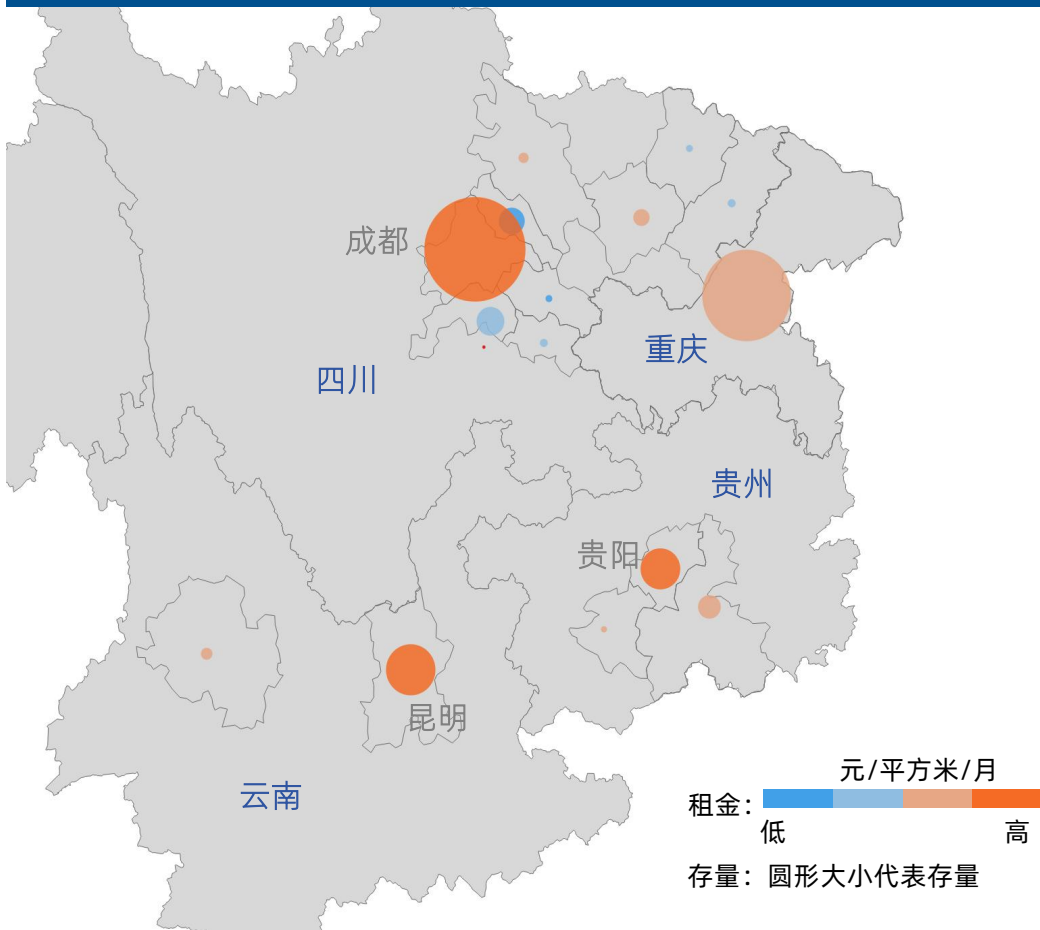
- **重庆：**渝北区、巴南区、北碚区、璧山区、大足区、江北区、江津区、九龙坡区、南岸区、沙坪坝区
- **四川：**成都市、绵阳市、德阳市、巴中市、达州市、眉山市、南充市、内江市、资阳市
- **贵州：**贵阳市、安顺市、黔南布依族苗族自治州
- **云南：**昆明市、大理白族自治州
- **西藏：**拉萨市

第一部分

区域市场概况

区域市场概况：政策环境

西南区域非保税高标仓存量及租金地理分布



2025年西南区域物流仓储行业规划

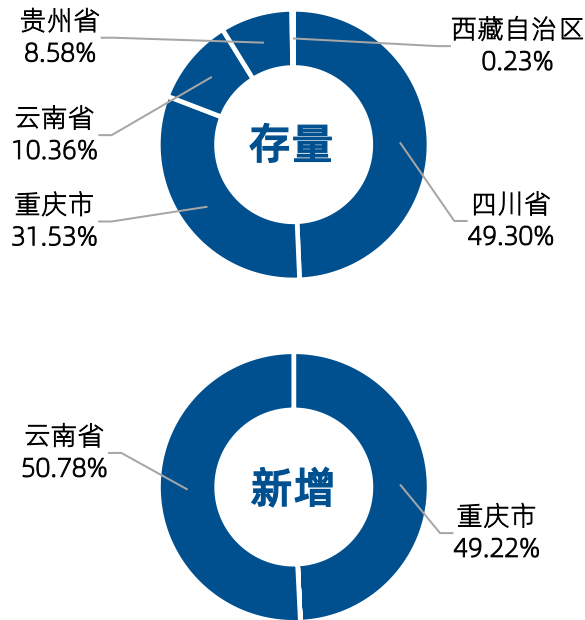
2025年2月21日，交通运输部官网发文披露，将推进全国物流降本增效，规范网络货运，发展绿色物流及专业物流，促进产融结合，助力"十四五"收官和"十五五"布局。

省份	行业发展年度规划
四川	《2025年四川省政府工作报告》提出：构建立体物流体系，推进国家及省级物流枢纽建设，做强冷链基地，搭建全省物流数智化平台，推广“一单制”“一箱制”，发展公铁水空多式联运，全面降低物流成本。
重庆	《2025年重庆市政府工作报告》提出：加快数字陆海新通道建设，优化货代金融等综合服务，完善国家物流枢纽功能；统筹港口集群运营，提升“公转铁”多式联运效率；制定降本方案，打造枢纽经济区，力争联运量增20%；推进产业、物流、经贸融合发展。
云南	《2025年云南省政府工作报告》提出：提速建设南向陆海大通道，加快交通、数字信息、能源大通道建设，探索“1+1+N”运贸体系，常态化开行“澜湄快线+”班列。建设多层级物流枢纽、跨区域物流服务网络、国际班列集结中心。加快重点口岸扩能改造提升，构建“口岸+通道+市场”协调发展的开放组合。
贵州	《2025年贵州省政府工作报告》提出：加快发展现代物流业。实施降低全社会物流成本专项行动，加快贵阳、遵义国家物流枢纽建设，大力联运，积极推广铁路货运。金融等生产性服务业与实体经济深度融合。

区域市场概况：数据概览

2025Q1市场存量与新增情况

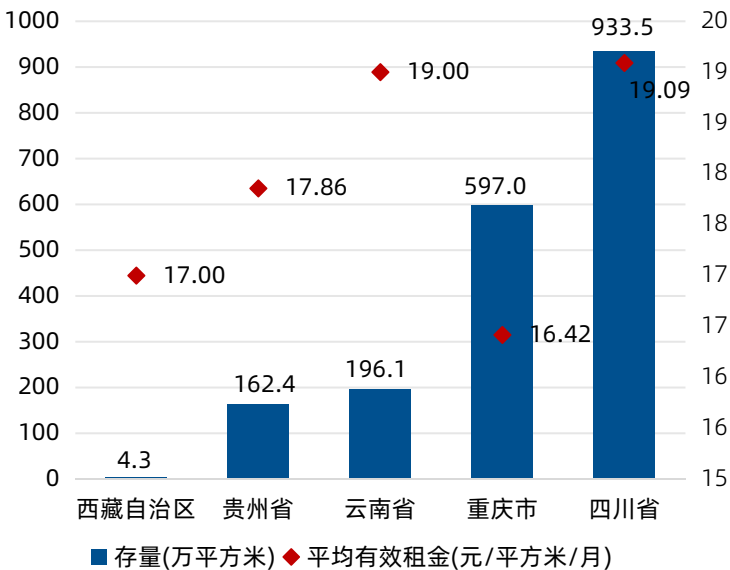
截至2025年3月，西南五个省市非保税高标仓总存量约为1893.3万平方米。四川以933.5万平方米居首，重庆597.0万平方米次之，云南和贵州为第二梯队。新增总量为10.8万平方米，占比不足市场存量的1%，其中云南新增5.5万平方米，重庆新增5.3万平方米。



2025Q1市场租金情况

截至2025年3月，据物联云仓天镜大数据平台数据显示，四川平均有效租金和存量均相对处于高位，重庆平均有效租金为区域内最低。具体分布如图所示：

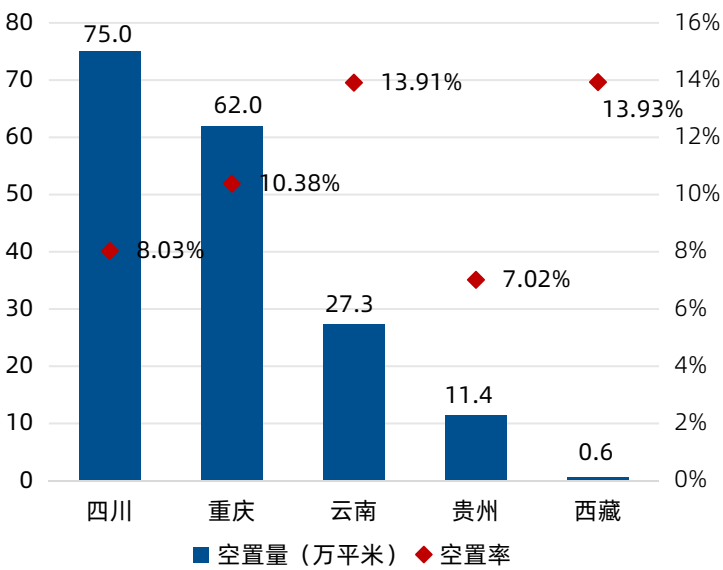
2025Q1西南区域平均有效租金与存量情况



2025Q1市场空置情况

区域总体空置量约为176.3万平方米，整体空置率为9.31%，分区域来看：四川（8.03%）、贵州（7.02%）空置率相对较低，重庆（10.38%），云南（13.91%），西藏（13.93%）空置率超过10%。

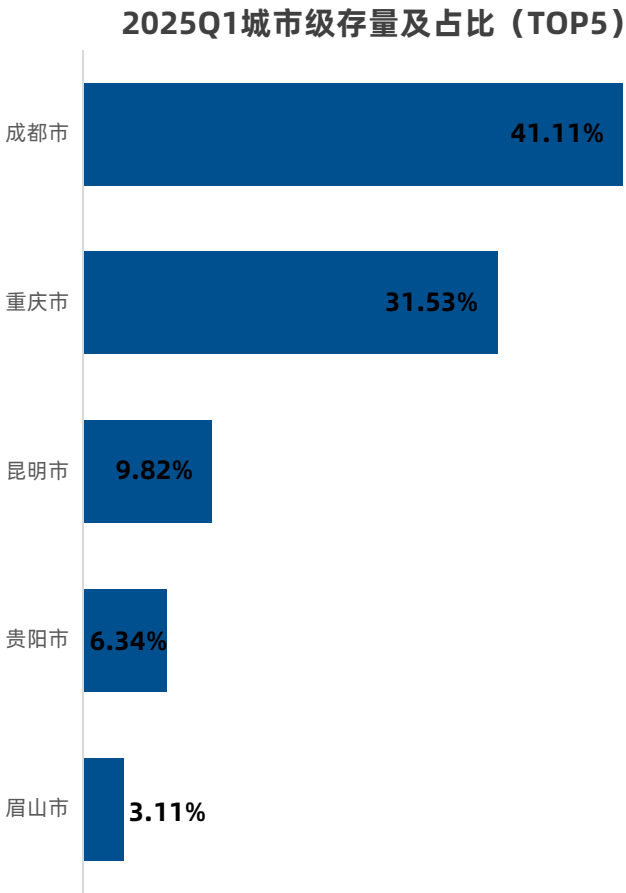
2025Q1西南区域空置量分布情况



区域市场概况：城市存量



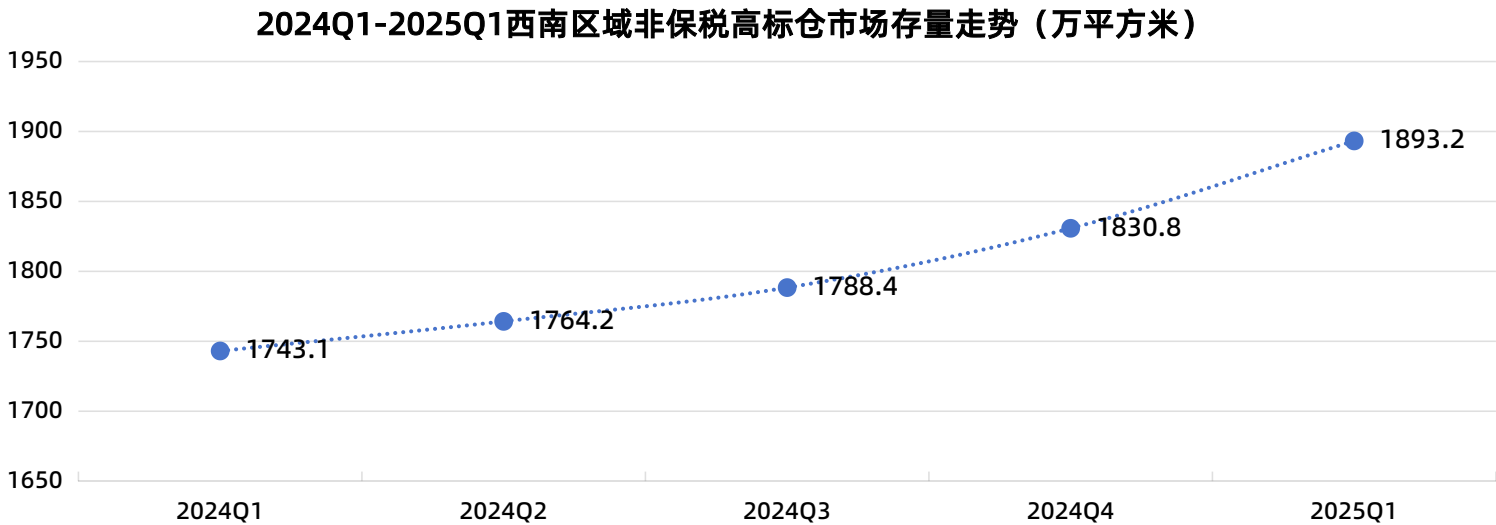
成渝存量占比超七成



西南地区高标仓存量呈现明显的省会中心化特征

截至2025年3月，成都以778.3万平方米（占区域总量41.11%）与重庆597.0万平方米（31.53%）形成双核驱动结构，合计占比超七成；昆明（185.9万m²/9.82%）、贵阳（120.0万m²/6.34%）为第二梯队，但也远低于成都和重庆。

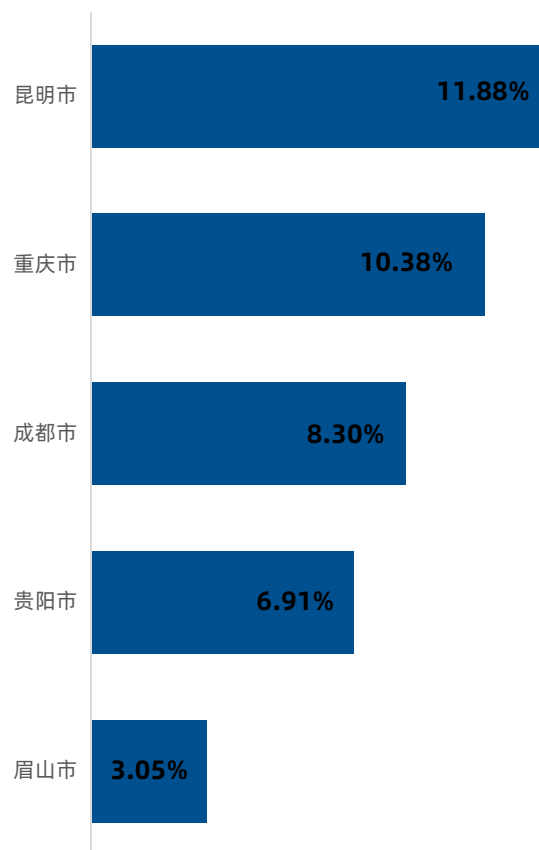
成渝两地作为成渝双城经济圈核心建设城市，产业聚集，高标仓分布集中；德阳和眉山凭借区位优势成为成都产业和物流外延区域，高标仓的存量也有一定占比，但相比华东城市群发展协调性不足。



区域市场概况：城市空置率

主要城市空置率分布

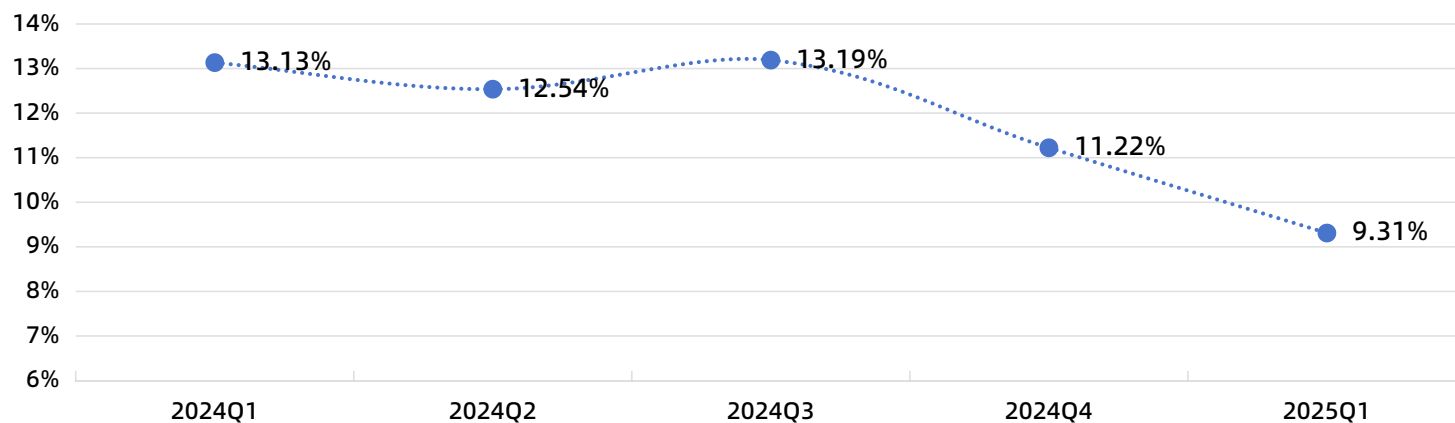
2025Q1主要城市空置率



“边缘城市高位-省会中枢稳健”的空置率特征

2024年全年西南区域空置率持续盘桓于10%以上，至2025年第一季度则降至10%以下，从数据来看非核心城市的空置率相对偏高，这些城市合计存量在区域内的占比较低，而成都（8.30%）、重庆（10.38%）、贵阳（6.91%）及昆明（11.88%）作为核心市场需求比较稳定，空置率维持在10%左右。

2024Q1-2025Q1西南区域非保税高标仓市场空置率走势

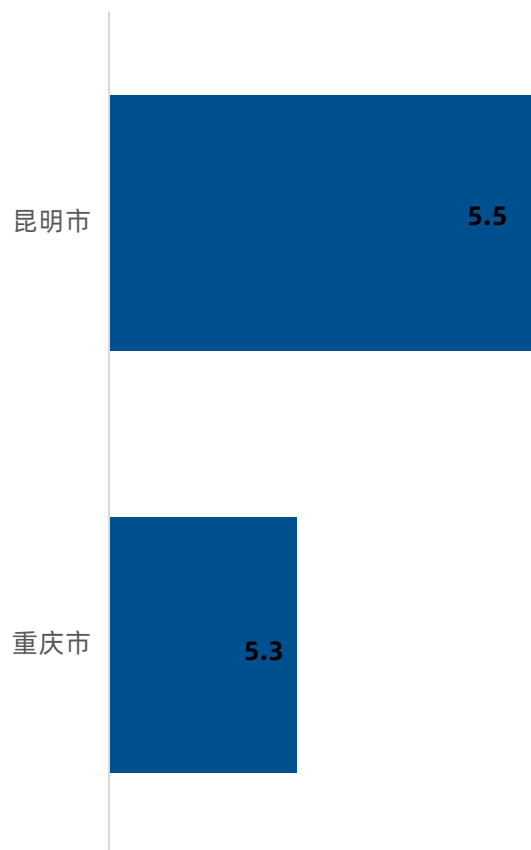


区域市场概况：城市新增量

本季度新增超10万平方米

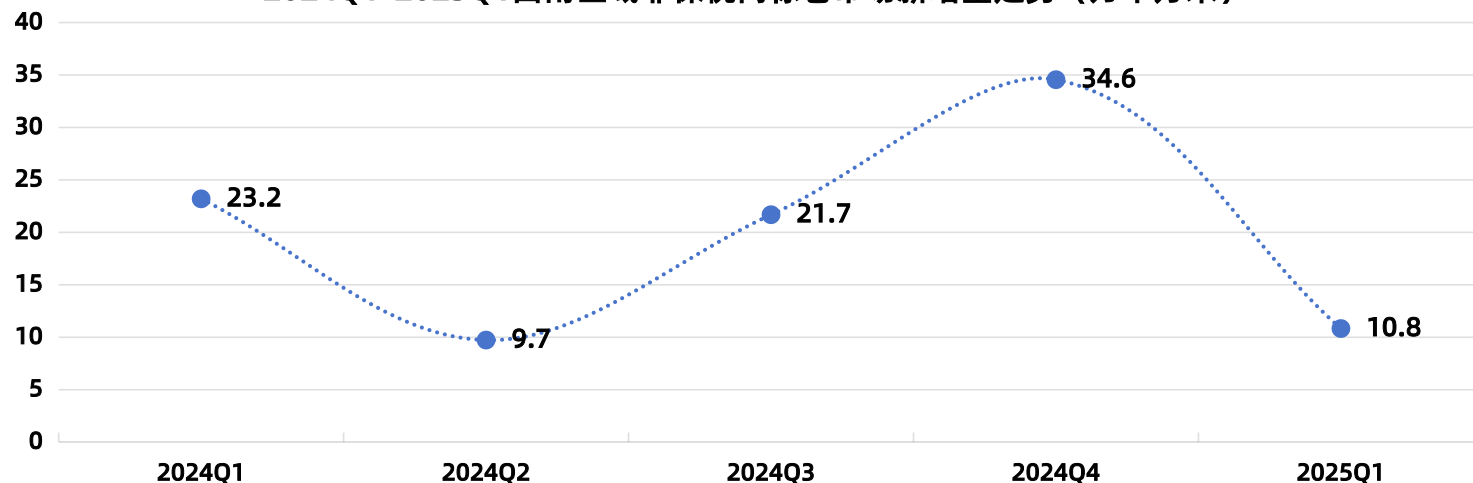
西南区域新增量呈现“脉冲式”波动特征

2025Q1城市级新增量（万平方米）



2025年一季度，西南地区非保税高标仓市场新增供应10.8万平方米，同比缩减超50%。从增量结构看，云南昆明市新增5.5万平米，重庆市新增5.3万平米。2024年全年新增89.2万平方米，占比不足市场存量的5%。

2024Q1-2025Q1西南区域非保税高标仓市场新增量走势（万平方米）

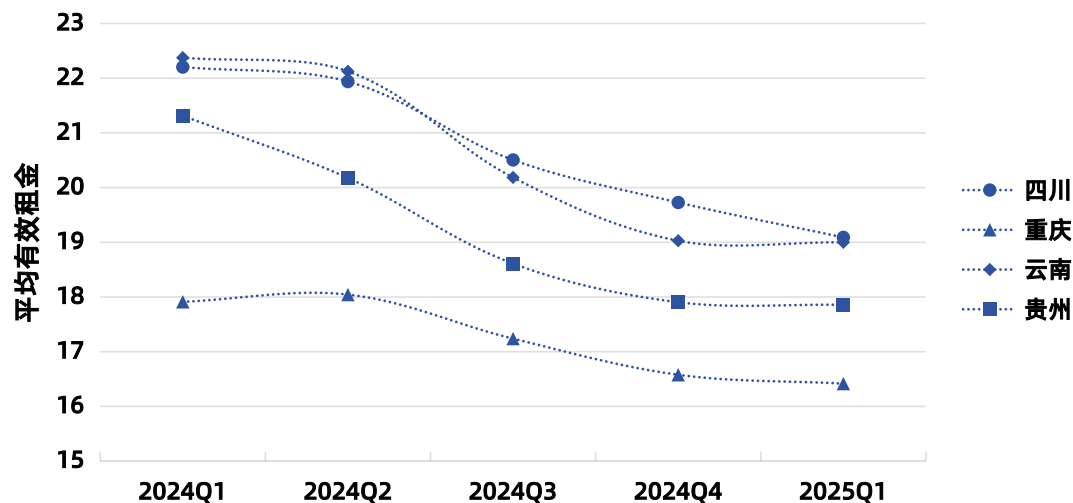


区域市场概况：有效租金与空置率走势

西南地区非保税高标仓租金延续下行周期

去年一年，五个省市平均有效租金连续五个季度负增长。2025年第一季度四川（同比-14.00%/环比-3.24%），重庆（同比-8.32%/环比-0.97%）、云南（同比-15.10%/环比-0.16%）、贵州（同比-16.19%/环比-0.22%）均呈现“双降”态势，其中云贵两省同比跌幅居区域前列。

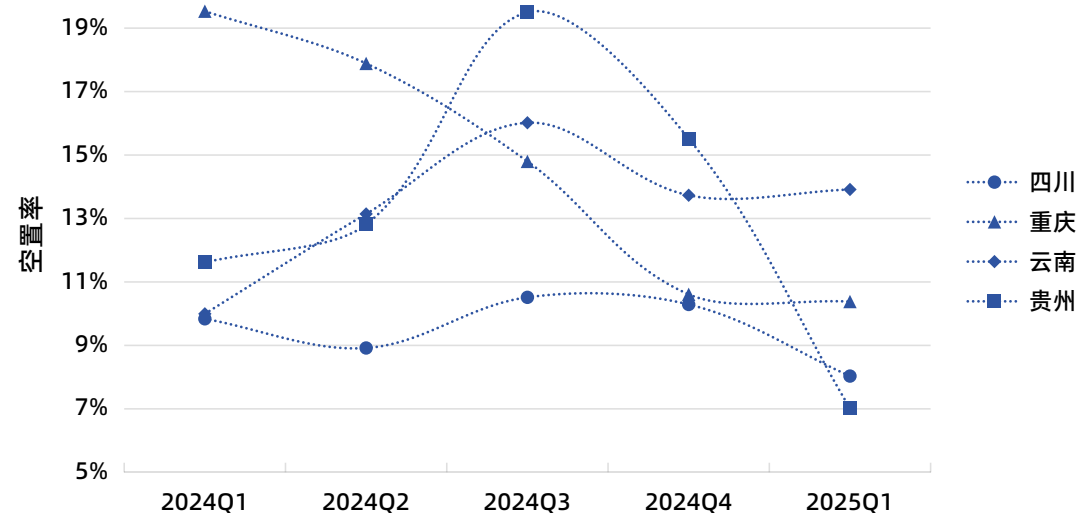
2024Q1-2025Q1西南区域非保税高标仓平均有效租金走势
(元/平方米/月)



四川市场展现出较强抗周期性特征

四川市场展现出较强的抗周期性特征，其空置率受价格变动影响较小，全年维持在10%左右；重庆市场呈现典型价格敏感型走势，其空置率随租金价格下降而下降；云贵两省空置率在去年三季度攀升后有所下降，贵州最为明显。

2024Q1-2025Q1西南区域非保税高标仓空置率走势



第二部分

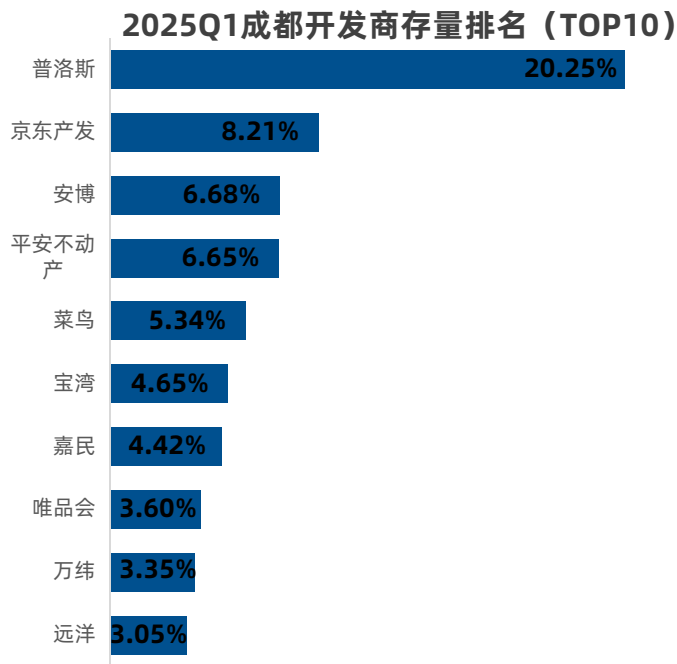
核心城市分析

核心城市分析：成都



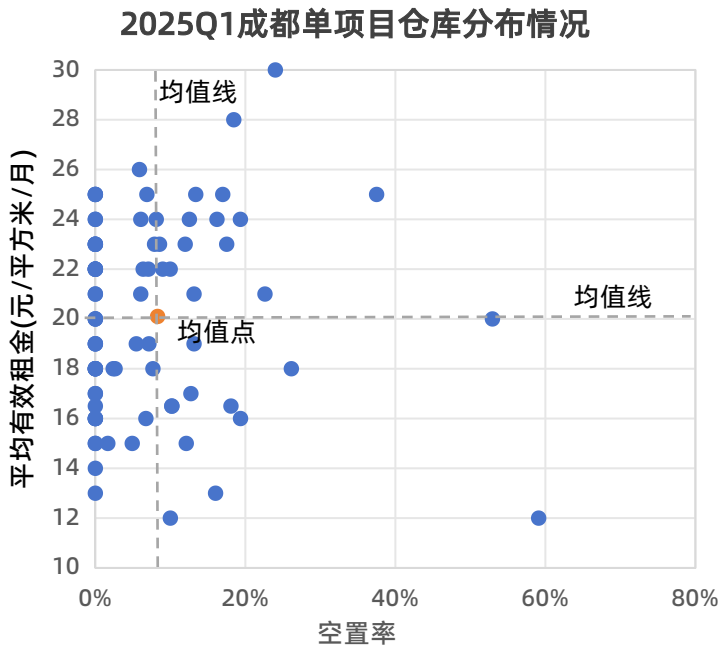
普洛斯领跑成都存量市场

截至2025年第一季度，成都市非保税高标仓存量约778.3万平米，按照主要开发商排序，普洛斯占比20.25%，京东产发占比8.21%，平安不动产占比6.65%，菜鸟占比5.34%，其余开发商存量占比均不足5%。



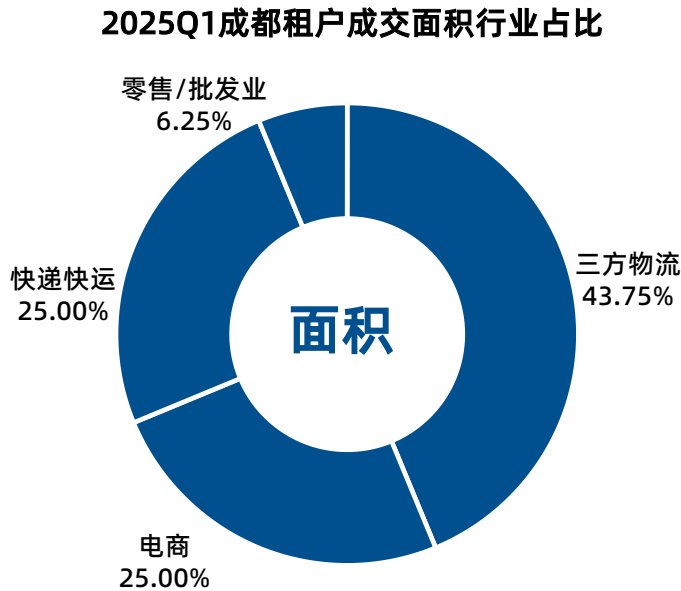
近五成项目租金超均值

成都市非保税高标仓本季度平均有效租金20.10元/平方米/月，近五成的仓库租金高于平均值；平均空置率约为8.30%，超三成的仓库高于平均值。



租户交易分析

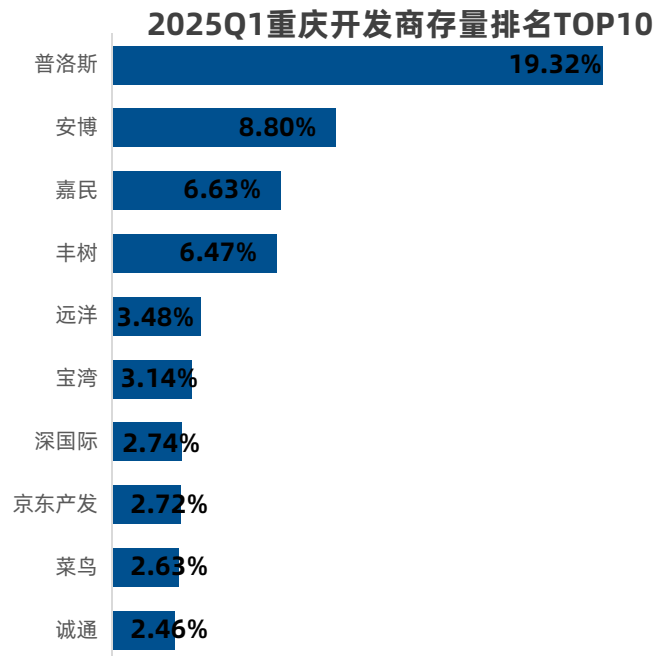
本季度成都租户交易行业分布如下：三方物流以43.75%居首，电商与快递快运行业各占25%，零售批发行业占6.25%。



核心城市分析：重庆

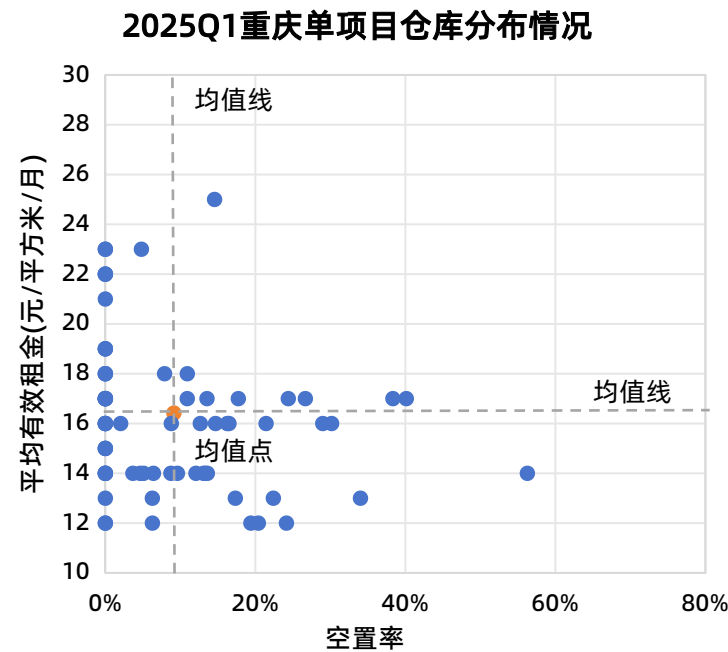
普洛斯领跑重庆存量市场

截至2025年第一季度，重庆市非保税高标仓存量约597.0万平米，按照主要开发商排序，普洛斯占比19.32%，安博占比8.80%，嘉民占比6.63%，丰树占比6.47%，其余开发商存量占比均不足5%。



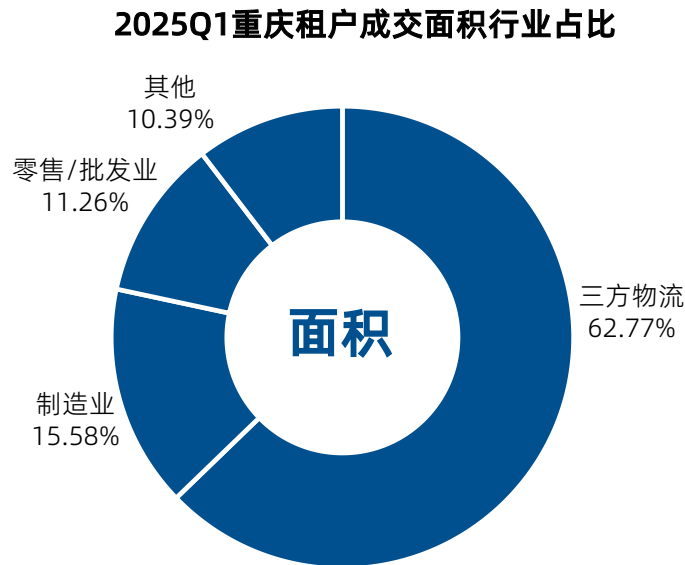
六成项目租金、空置低于均值

重庆市非保税高标仓本季度平均有效租金16.42元/平方米/月，超四成的仓库租金高于平均值；平均空置率约为10.38%，超三成的仓库高于平均值。



租户交易分析

本季度重庆租户交易占比中，三方物流占比过半，为62.77%，制造业占比15.58%，零售批发行业占比11.26%，其他行业占比10.39%。

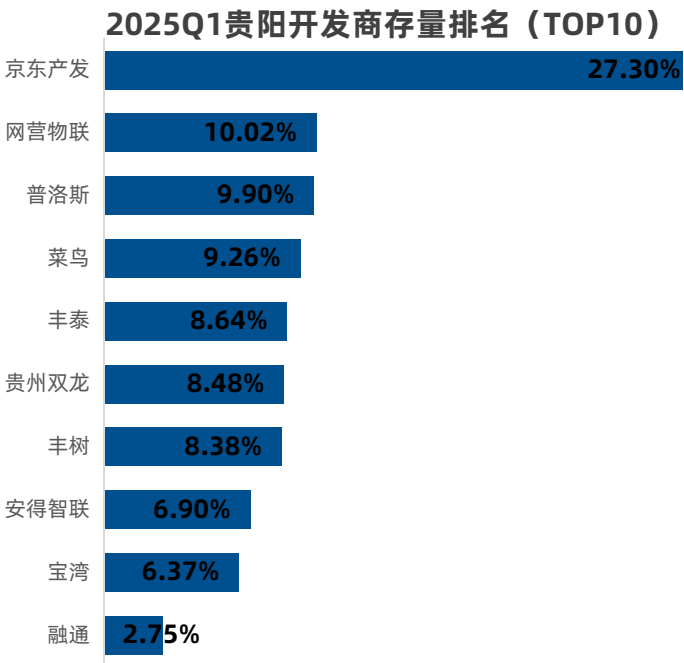


核心城市分析：贵阳



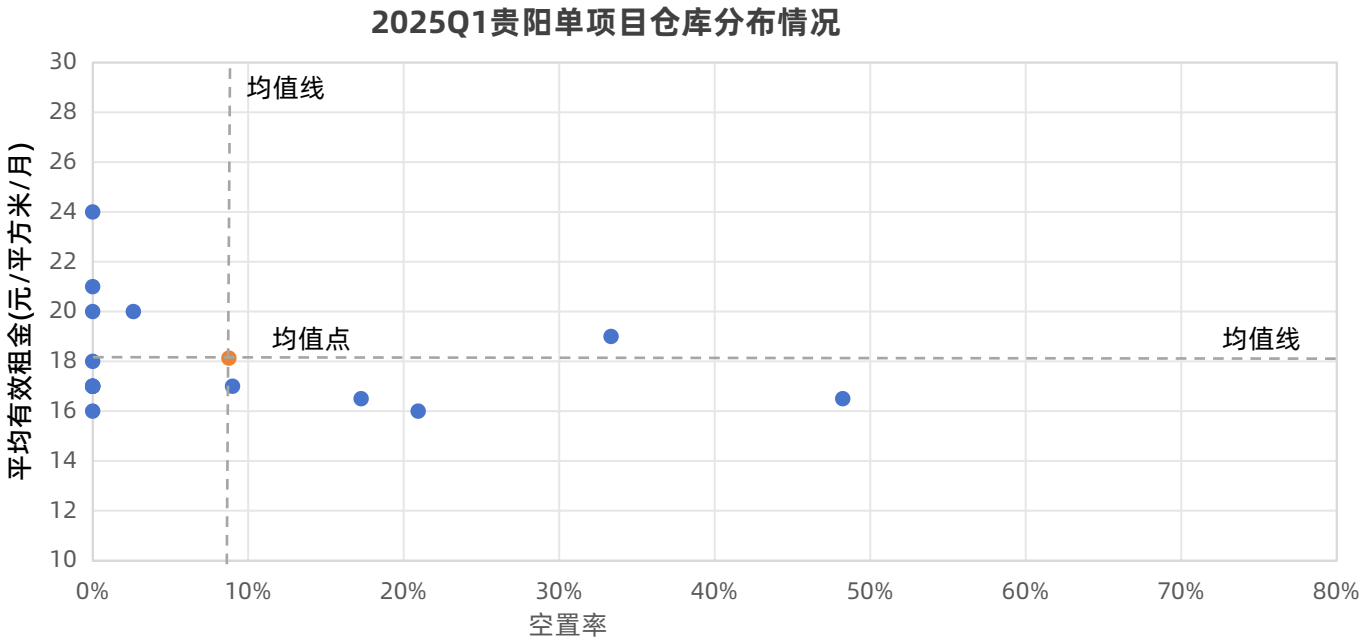
京东产发领跑贵阳存量市场

截至2025年第一季度，贵阳市非保税高标仓存量约120.0万平米，京东产发占比27.30%（包含收购项目），网营物联占比10.02%，普洛斯占比9.90%，菜鸟占比9.26%，丰泰占比8.64%，丰树占比8.38%，其余开发商存量占比相对较低。



三成项目租金、空置高于均值

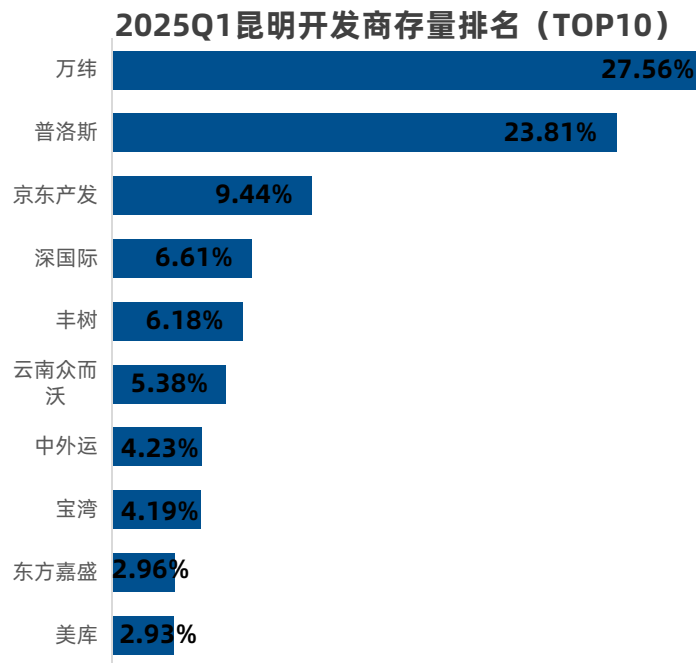
贵阳市非保税高标仓本季度平均有效租金18.13元/平方米/月，超三成的仓库租金高于平均值；平均空置率约为6.91%，超三成的仓库高于平均值。



核心城市分析：昆明

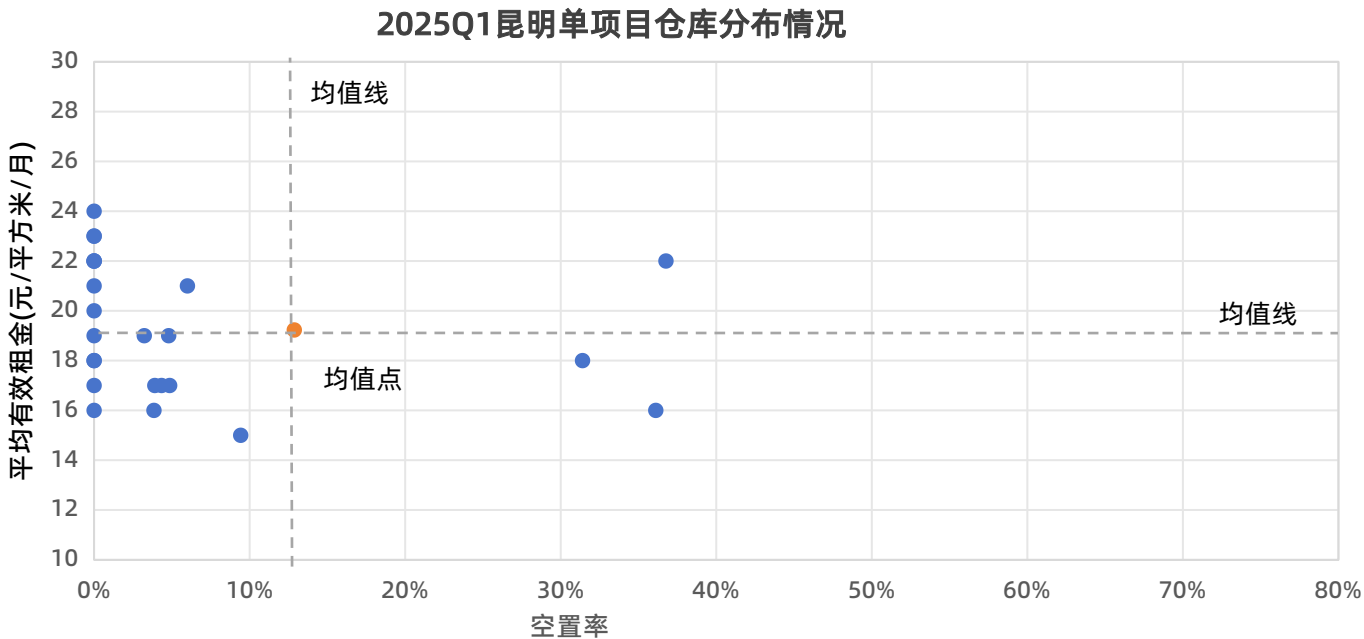
万纬、普洛斯合占超五成

截至2025年第一季度，昆明市非保税高标仓存量约185.9万平米，按照主要开发商排序，万纬占比27.56%，普洛斯占比23.81%，京东产发占比9.44%，深国际占比6.61%，丰树占比6.18%，其余开发商存量占比相对较低。



昆明市平均有效租金相对偏高

昆明市非保税高标仓本季度平均有效租金19.23元/平方米/月，超四成的仓库租金高于平均值；平均空置率约为11.88%，约两成的仓库高于平均值。



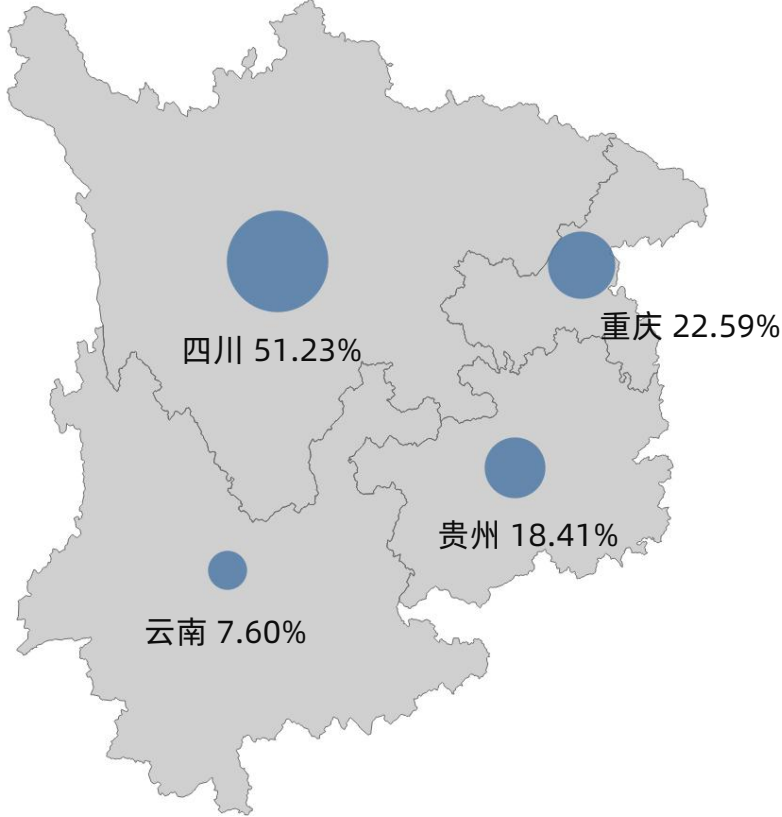
第三部分

供给与需求分析

供给分析：预计新增量

西南区域未来供应近190万平米

2025至2026年，西南区域预或迎来约189.4万平方米的新增供应，其中超一半供应来自四川省，各省份的供应主要来自省会城市。



成渝两地工矿仓储用地供应减少

城市	2025年核心城市国有建设用地供应计划
成都	2025年成都各区国有建设用地供应计划总量为2600公顷，相较于2024年减少约2200公顷，同比减少约45.83%，其中工矿仓储用地607公顷，占比23.3%，相较于2024年工矿仓储用地减少24.13%。
重庆	2025年重庆计划供应国有建设用地 13587 公顷，相较于2024年的18723公顷，同比减少约27.43%，其中工矿仓储用地2200公顷,占比16.20%，相较于2024年工矿仓储用地供应减少16.67%。
昆明	昆明2024年、2025年、2026年分别计划供应1107.31公顷、1681.79公顷、1287.51公顷。2025年工矿仓储用地供应计划575公顷，占比34.20%；2026年工矿仓储用地供计划446公顷，占比约34.64%。
贵阳	贵阳市2024年计划供应土地1074宗，面积约3988公顷。2025年1-4月，贵州省供应国有建设用地3.74万亩，同比增长7.15%，其中工矿仓储用地8340.10亩，同比上升10.20%。

供给分析：仓储用地交易情况



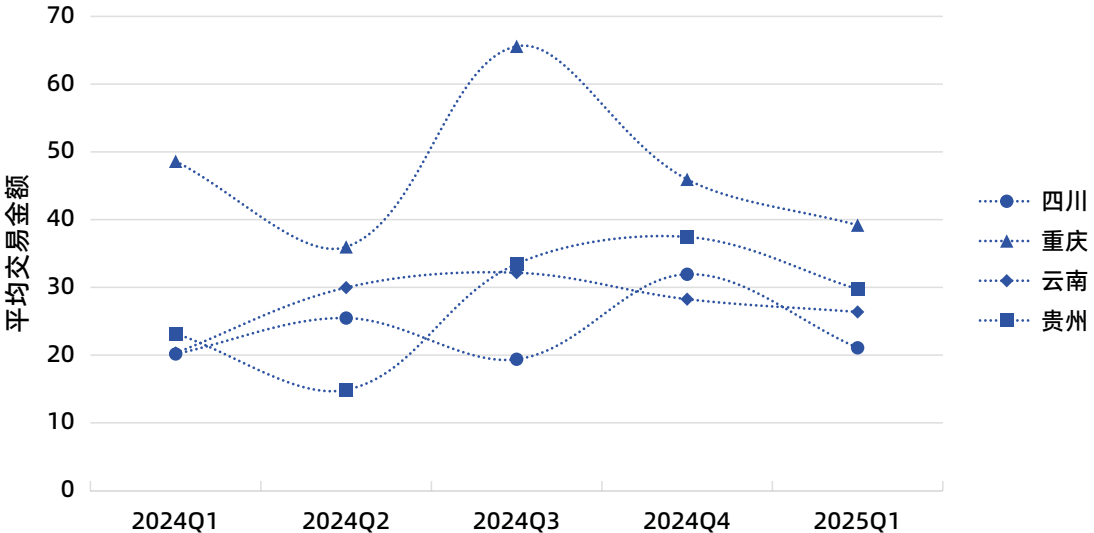
四个省市交易价格差异化明显

从仓储用地交易价格走势来看，四个省市呈现差异化特征：重庆全年价格处于高位且增幅明显，三季度均价突破65万元每亩，较二季度低位36万元每亩增长超80%；四川整体交易价格处于低位；贵州去年三季度交易价格出现较大涨幅，涨幅超120%，后两季度仅轻微回落；云南交易价格整体平稳。

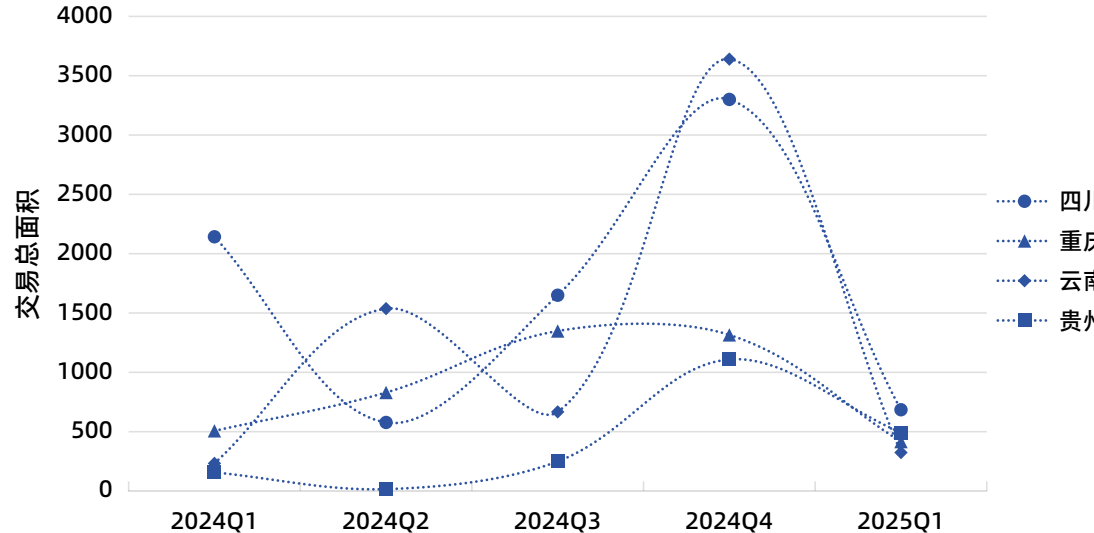
去年四季度均实现交易规模扩张

从仓储用地交易面积总量来看，四个省市在去年第四季度均实现交易规模扩张，其中四川云南两省呈现爆发式增长——四川单季成交突破3300亩，云南以超3500亩领跑区域市场，重庆贵州两地季度成交量达到千亩。四个省市交易量于2025年首季同步进入调整周期，形成集体性回落态势，交易平均价格同步走低。

2024Q1-2025Q1西南区域仓储用地交易金额走势（万元/亩）



2024Q1-2025Q1西南区域仓储用地交易量走势（亩）



供给分析：仓储用地交易结构

西南区域一季度仓储用地交易65宗

2025年第一季度西南地区仓储用地共录得65宗交易，总成交面积1916.4亩，整体平均交易价格为28.12万元/亩。

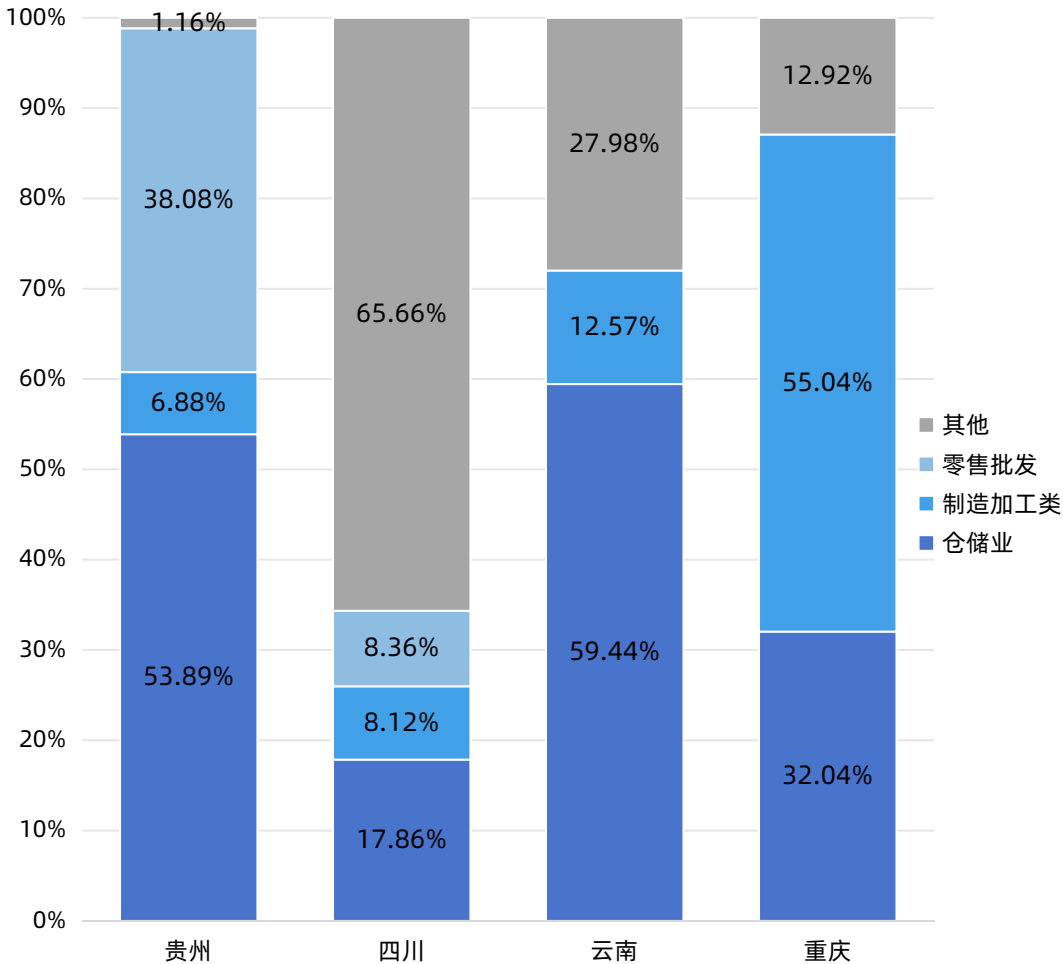
从用地功能分布看，云贵两地仓储业用地占比分别达59.44%与53.89%，四川仓储业用地占比17.86%，重庆仓储业用地占比32.04%。

2025Q1西南区域各省市仓储用地交易情况

省份	交易数量	交易面积（亩）	平均单价（万元/亩）
四川	19	684.7	21.08
重庆	7	416.0	39.18
云南	25	324.0	26.37
贵州	14	491.6	29.74
合计	65	1916.4	28.12

数据来源：中国土地市场网，物联云仓数字研究院整理

2025Q1西南区域各省市仓储用地交易行业分布情况



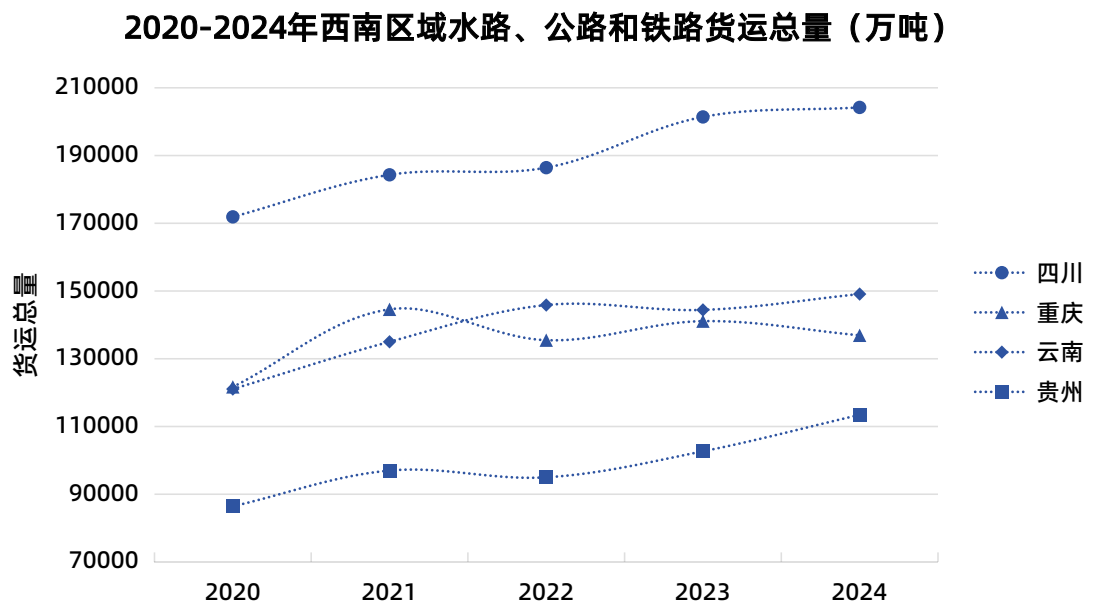
©2025.06 50yc Ltd. All Rights Reserved

需求分析：市场需求趋势



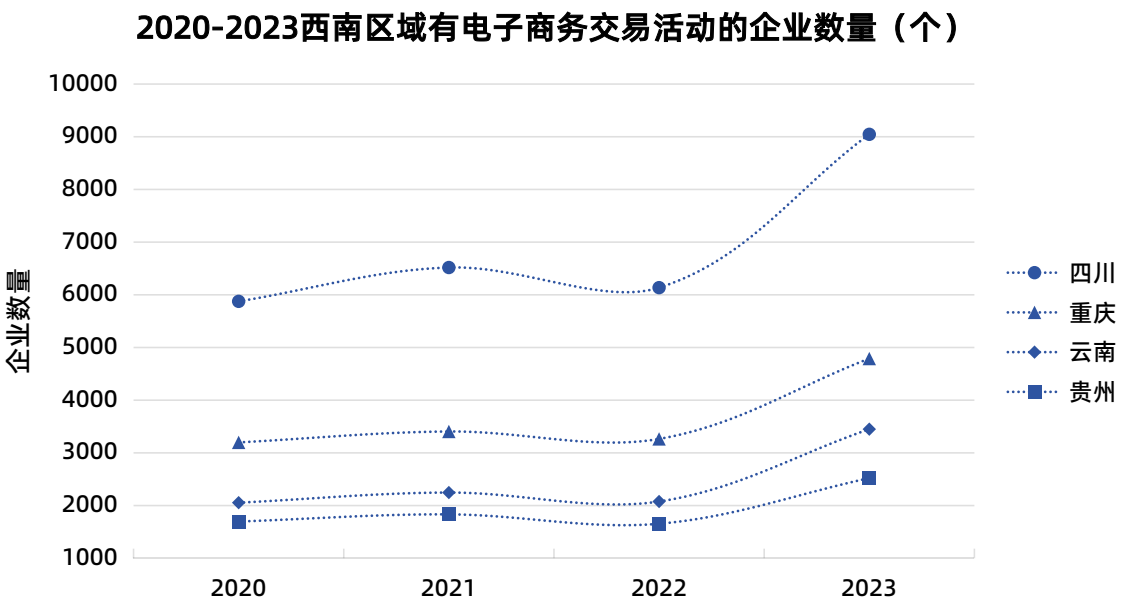
西南区域货运量稳定增长

国家统计局数据显示，近年重庆和云南货运量保持比较稳定的水平，四川和贵州在2023年后增长明显，面对货运量的增加，对当地物流园区的承载能力，对仓储空间和效率的要求也会不断提高。



电商产业将刺激高标仓储需求

通过整理西南区域电商企业数据发现，在2023年之前电商企业数量比较稳定，2023年全区企业数量增长超50%，预计未来也将保持较高的增速。电子商务交易活动愈发频繁，行业对数字化水平和出入货效率要求更高，高标仓储的需求将更加凸显。



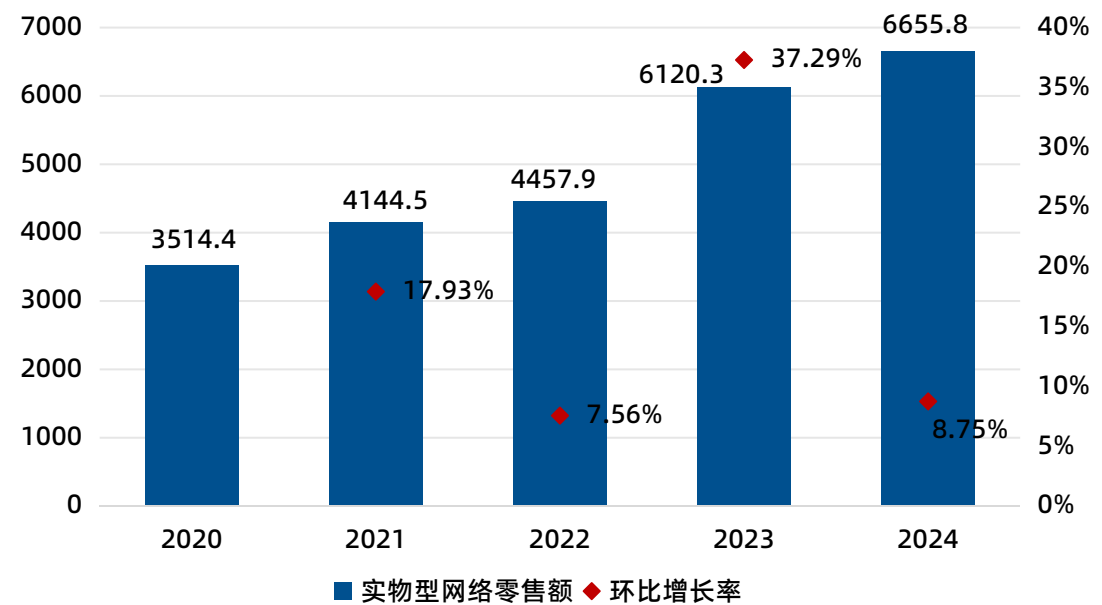
需求分析：四川电商市场



四川实物型网络零售额5年增长近90%

四川商务厅近年公布了全省电子商务运行情况，物联云仓对全省历年的实物型网络零售情况进行了分析，增长趋势较为明显，市场需要更加关注电商企业的用仓需求。

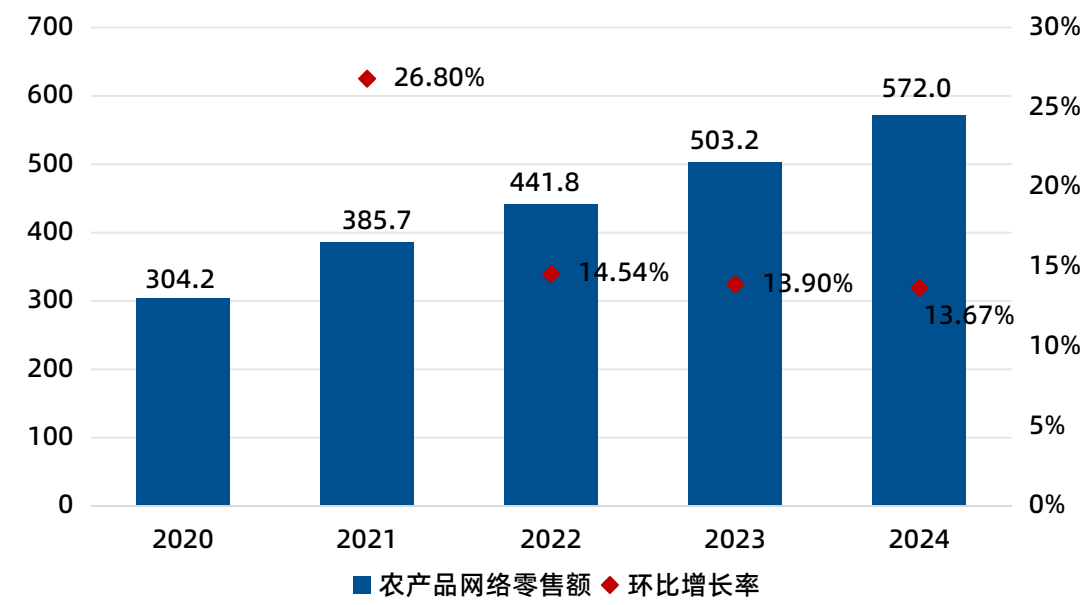
2020-2024年四川电商运行情况-实物型网络零售额（亿元）



农产品电商将对仓储物流提出更高要求

近年来随着消费者生活水平的提高，四川农产品网络零售额每年超10%增长，减少农产品产后损失和食品流通浪费,扩大高品质市场供给，也将推动农产品仓储市场向更高标准、更专业化方向发展，特别是小面积仓储和冷链物流需求。

2020-2024年四川电商运行情况-农产品网络零售额（亿元）



需求分析：价格敏感型的高标仓需求



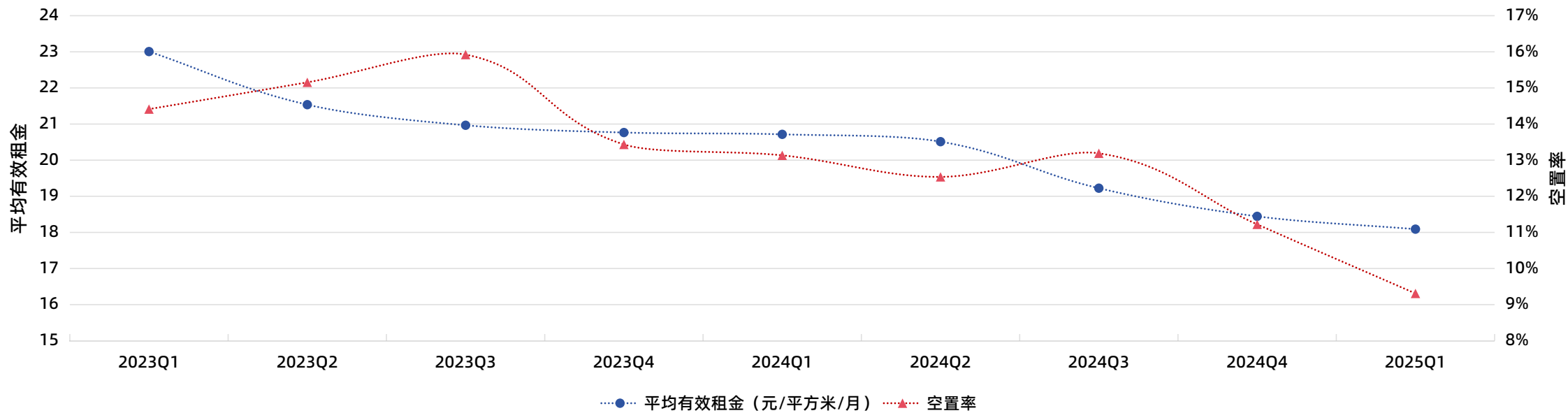
价格下行与需求波动

通过对较长时间段的空置率和租金水平分析，我们发现西南区域整个市场的租金逐年下降，空置率虽然呈现周期性反弹，但总体也呈现下行趋势。

未来市场需求观点

虽然在一段时间内西南区域高标仓的新增供应会保持一定增长，但逐渐显现出买方市场特性与价格下行，意味着租户价格导向将会越来越明显。出租方为了规避租金下行期的风险，也会更加偏好租期稳定的大体量客户。

2023Q1-2025Q1西南区域非保税高标仓平均有效租金与空置率走势



第四部分

市场观点总结

市场观点总结



政策 观点

- 宏观政策对物流与仓储行业的导向聚焦于降本增效，并着力发展绿色化与专业化物流。从西南区域各省市的年度规划可见，“提升物流体系效率，降低物流成本”已成为该区域聚焦的核心发展目标之一。
- 全社会物流的提效降本，既非单纯的市场增量扩张与产业竞争加剧，其转型亦非一蹴而就。在此背景下，物流企业亟需以数字化、智能化、绿色化为关键抓手，积极融入区域现代化物流体系的构建，共同推动物流产业实现高质量发展。

市场 观点

- 全国视角下，西南区域非保税高标仓市场规模相对较小，存量增速趋缓，且高度集中于成渝双城。区域租金整体处于下行周期，但呈现分化格局：四川市场租金位居区域高位，展现出较强的抗周期韧性，全年空置率持续稳定于低位；重庆市场整体租金则为区域洼地，呈现相对明显的价格敏感型市场特征。
- 区域内核心城市空置率普遍维持低位，而边缘城市空置压力相对较高，需重点关注后者的去化能力韧性与真实市场需求匹配度。展望未来1-2年，西南区域预计新增供给约190万平方米，供给增量高度集中于省会城市，其中四川省新增占比预计将超半数。

趋势 观点

- 2025年成渝地区工矿仓储用地供应计划呈现缩减态势，或将对未来1-2年的产业布局规划形成一定制约。相较之下，云贵两省物流仓储用地交易占比均超半数，且省会城市仓储类用地供应有一定增长，相关产业未来增量空间相对可观。
- 需求侧方面，四川与贵州近年的货运量保持增长，未来的货运仓储需求存在持续提升潜力。同时，区域内电商企业数量快速增长，实物商品网上零售额及农产品电商交易额持续攀升，将进一步驱动仓储市场向高标准、专业化方向升级。

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

宋双鹏 数字研究院行业研究经理

邮箱 songshuangpeng@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

- 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

- 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

- 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

- 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

- 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。