

研究部

2025年11月

[joneslanglasalle.com.cn](http://joneslanglasalle.com.cn)

睿见研究

# 帶你看中国

2025年第三季度物流仓储市场概览

2025年三季度，国内消费需求有序释放，为物流仓储市场提供一定支撑。前三季度，社会消费品零售总额同比增长4.5%，其中实物商品网上零售额增速逐月改善，快递业务量同比增长17.2%，反映终端消费持续恢复。

上半年仓储需求表现较好的升级类消费品（通讯设备、家用电器及音像器材等），在第三季度销售额继续保持较高增速。相关企业为应对年末购物季提前布局，推动仓储需求向下半年延伸，支撑国内电商平台和第三方物流企业对高标仓的需求。尽管部分头部跨境电商平台因全球战略调整，放缓了国内仓储需求扩张节奏，但内需回暖与企业降本增效驱动的搬迁需求，共同推动市场延续温和修复进程。

三季度，全国物流地产市场整体供应规模明显收窄，但新增供应呈现区域性集中，各城市供应节奏差异导致空置率表现分化。受新增需求偏弱影响，项目间竞争有所加剧，市场租金调整持续。当前市场仍处于消化存量与结构性调整阶段，部分城市面临短期空置率压力，业主普遍通过灵活租赁策略加快去化，为后续需求释放创造条件。

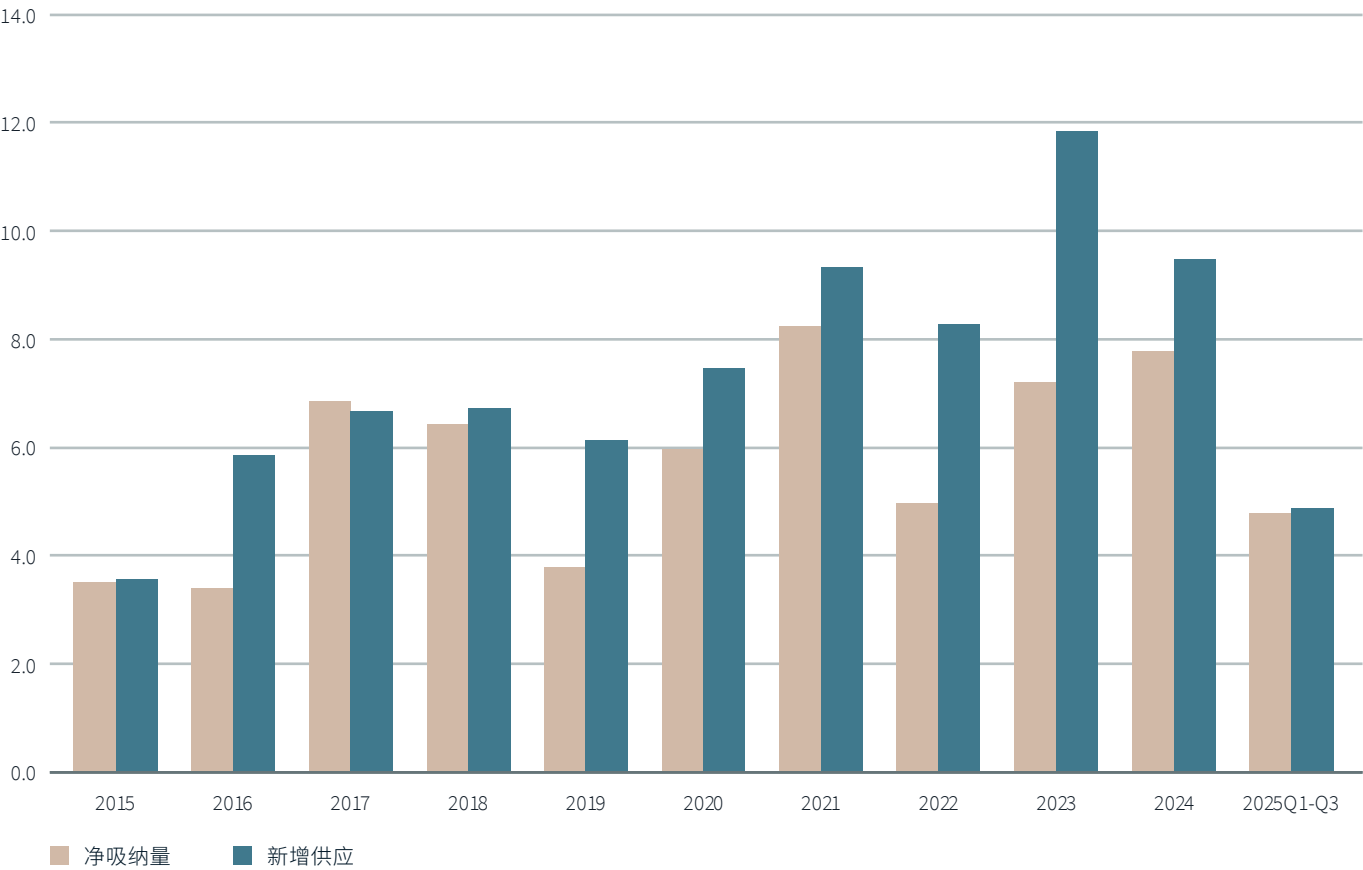
# 降本搬迁与内需回暖支撑市场温和修复

2025年三季度，中国物流仓储市场延续温和修复趋势。在促消费政策持续发力下，国内消费温和回暖，带动**国内电商平台及第三方物流企业**的仓储需求逐步回升；同时，部分头部**跨境电商平台**因全球战略调整，对国内仓储扩张趋于审慎。受限于新增需求整体偏弱，企业出于降本目的的**搬迁需求**仍是当前租赁市场的重要支撑。仲量联行追踪的主要物流市场数据显示，本季度净吸纳量约123万平方米，较去年同期明显收缩；其中，昆山和嘉兴表现相对活跃，单季净吸纳量均超过20万平方米。

区域市场呈现显著分化的需求特征：**华北**地区租赁活跃度较上半年有所放缓，租赁活动由企业降本驱动的搬迁需求主导；**华东**地区整体需求保持稳定，租户活动仍以成本优化为主要导向；**华南**地区需求以国内电商平台、第三方物流和城市零售企业为主；**华西**地区需求持续活跃，数码家电零售、白酒及快递快运企业共同支撑增量仓储需求。

## 非保税物流仓储新增供应及净吸纳量

净吸纳量 (百万平方米)



数据来源：仲量联行研究部

注：数据来自仲量联行跟踪的全国主要物流城市，包括上海、昆山、太仓、嘉兴、苏州、南京、常熟、无锡、杭州、宁波、武汉、成都、重庆、西安、北京、天津、廊坊、沈阳、青岛、广州、深圳、佛山、东莞和惠州。其中2025年数据不包括沈阳、青岛和宁波，2025年三季度数据不包括无锡、杭州和佛山。

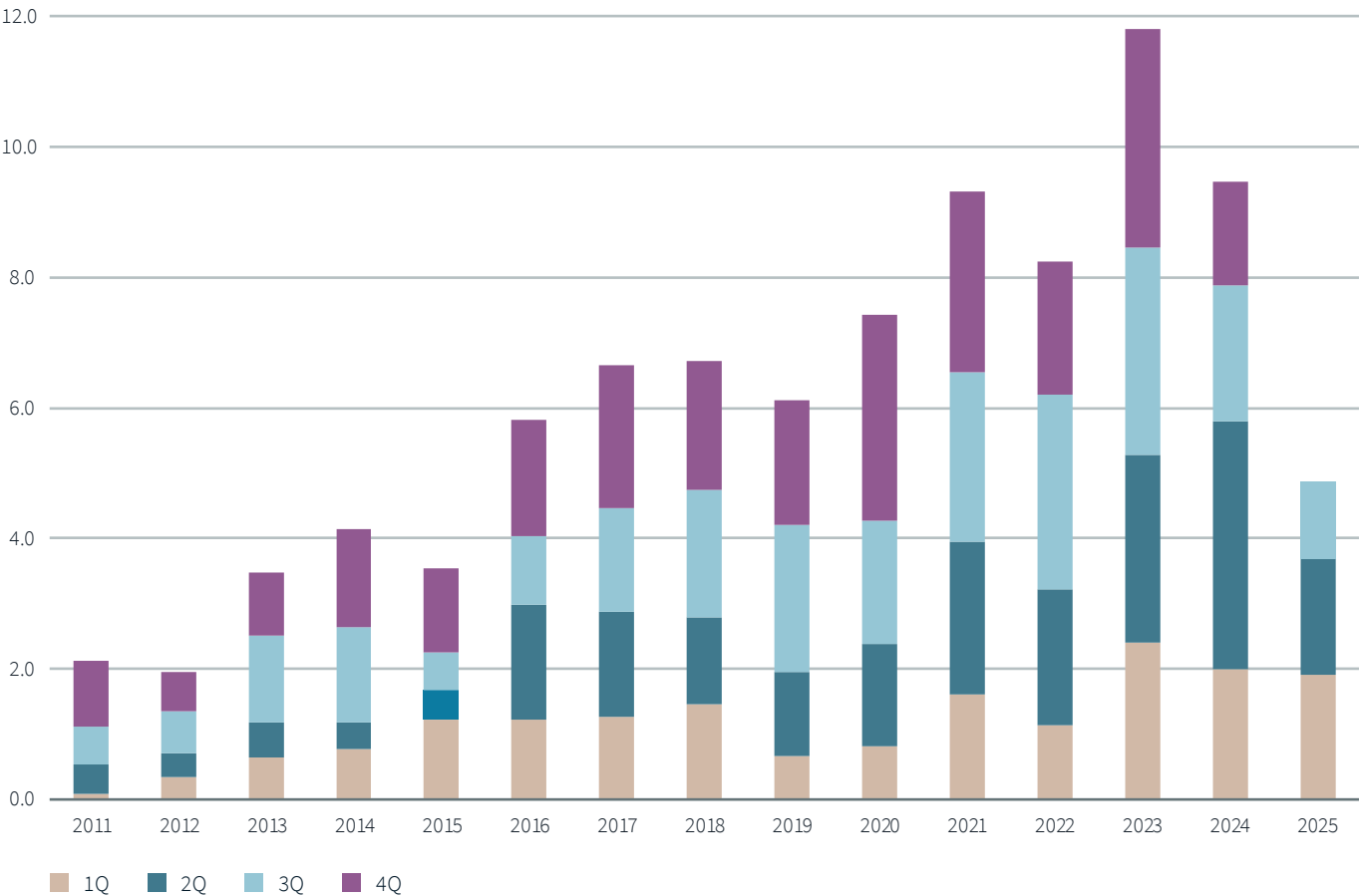
# 供应压力整体趋缓，区域分化态势延续

2025年第三季度，全国物流地产新增供应约118万平方米，同比下降逾40%，整体供应节奏放缓。但新增供应呈现区域性集中，市场分化显著：**上海**单季新增供应超30万平方米，短期空置压力仍在高位；**广州**和**东莞**面临阶段性供应压力，空置率有所抬升；而**成都**虽维持稳定供应节奏，但得益于稳健的仓储需求，空置率保持在个位数低位。

值得关注的是，在当前市场条件下，已有个别开发商因去化与运营压力，适度推迟项目竣工或调整后续开发计划，进一步缓解了短期内的新增供应压力。

## 非保税物流仓储供应量

建筑面积 (百万平方米)



来源:仲量联行研究部

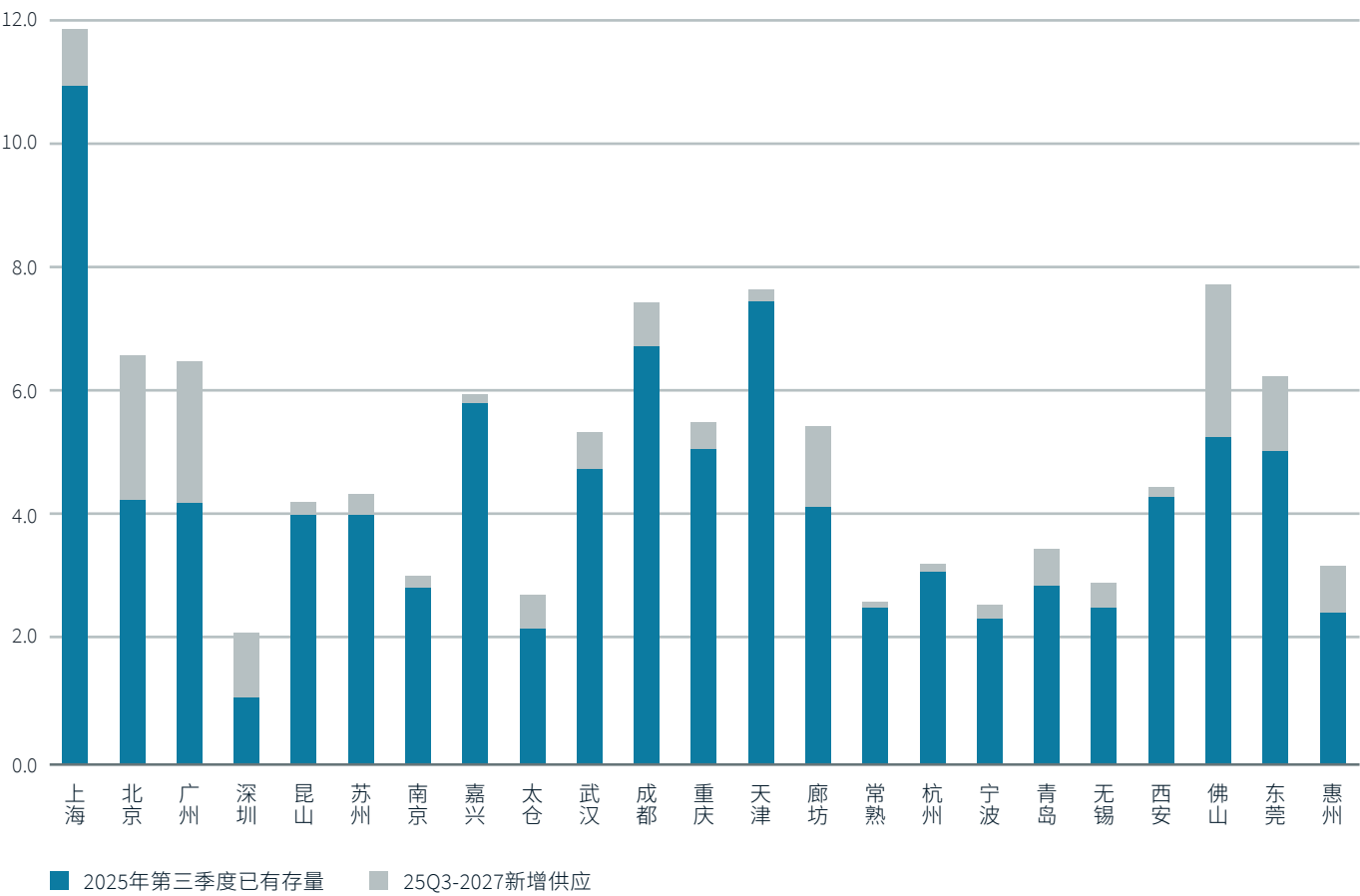
注:数据来自仲量联行跟踪的全国主要物流城市,包括上海、昆山、太仓、嘉兴、苏州、南京、常熟、无锡、杭州、宁波、武汉、成都、重庆、西安、北京、天津、廊坊、沈阳、青岛、广州、深圳、佛山、东莞和惠州。其中2025年数据不包括沈阳、青岛和宁波,2025年三季度数据不包括无锡、杭州和佛山。

展望未来, 全国物流地产供应端整体将趋于平稳, 但区域分化将持续显现:**华南**地区及北京已进入供应释放周期, 而**华东**地区与**华西**地区的供应压力则相对可控。在有效需求释放节奏相

对缓慢的背景下, 新增供应集中入市的地区去化周期预计将延长, 整体空置水平或将阶段性上行。

非保税物流仓储现有存量和预测总量

建筑面积 (百万平方米)



数据来源: 仲量联行研究部



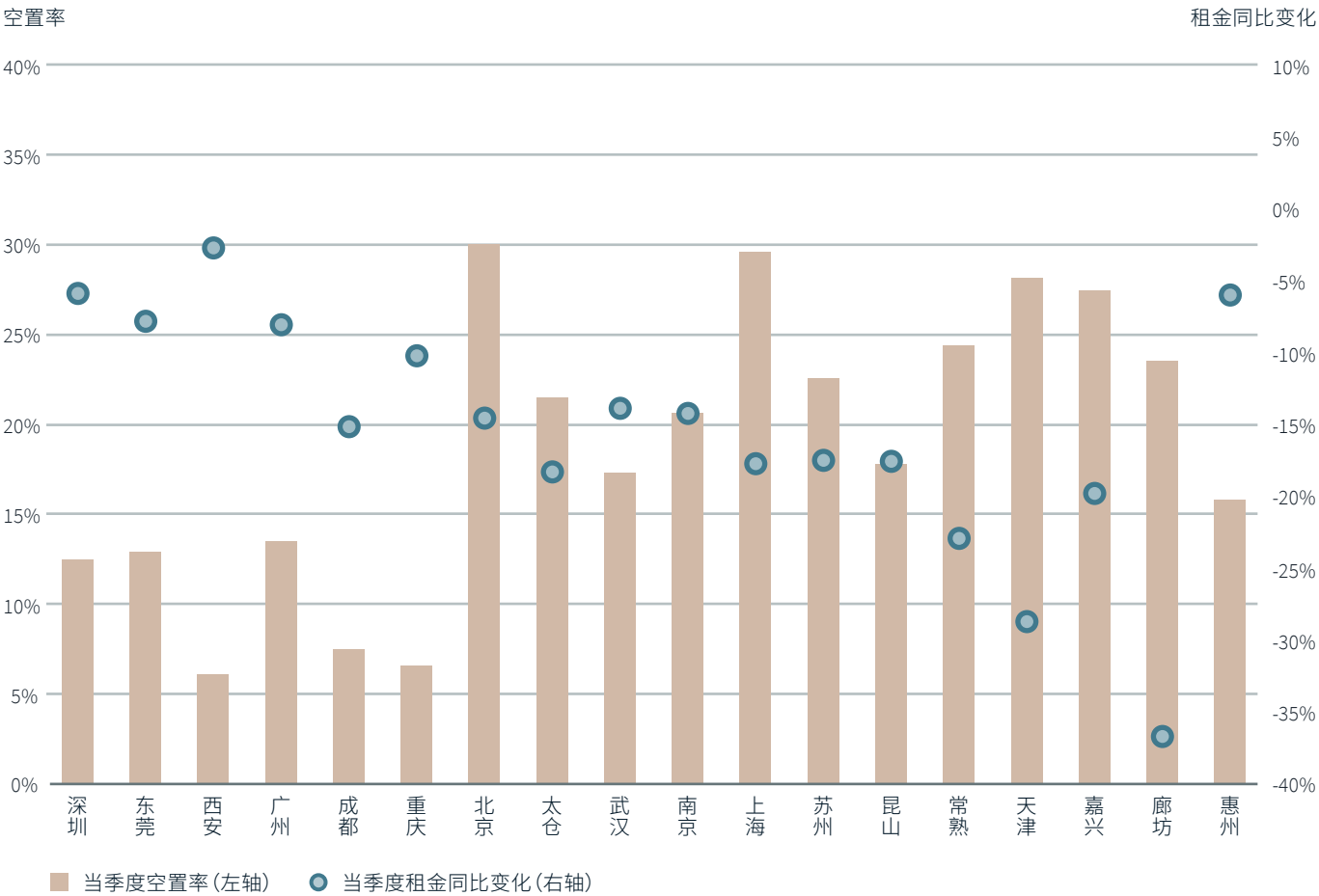
# 租金调整持续深化，业主灵活应对支撑市场修复

2025年三季度，受新增需求偏弱影响，全国物流地产租金整体延续下行调整趋势。项目间竞争激烈，促使业主对租金策略更趋灵活：一方面，新入市项目普遍注重定价竞争力；另一方面，存量业主在租金谈判中展现出更高灵活性，如降价续租或在合同期内提供租金优惠。

仲量联行监测数据显示，三季度全国主要物流城市租金同比全部录得负增长。其中，华北地区的廊坊、天津，以及华东地区的常熟、嘉兴、太仓、上海、昆山和苏州租金调整幅度相对明显，同比降幅均超15%；华南和华西地区租金跌幅相对温和，特别是华西地区租金跌幅较前期显著收窄。

短期内，中国物流仓储市场仍将处于温和修复阶段。在整体需求复苏节奏偏缓、企业租赁策略趋于谨慎的背景下，项目间竞争压力不减，租金或延续下行态势。不过，当前的租金调整正逐步提升市场性价比，有望促使部分租户以接近原有非高标仓水平的租金，实现向高标仓升级，从而带动市场活跃度回升。中长期来看，随着新增供应压力持续缓释、消费市场稳步复苏，叠加制造业对高标准仓储空间的需求稳步释放，部分核心城市租金有望于2026年底率先企稳并温和回升。

2025年三季度非保税物流地产空置率和租金同比变化



数据来源：仲量联行研究部

## 联系我们

### 曾丽

中国区物流地产研究负责人

研究部资深董事

[silvia.zeng@jll.com](mailto:silvia.zeng@jll.com)

## 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347号  
国金中心一期15楼1506-08单元  
邮政编码 210000  
电话 +86 25 8966 0660

## 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

澳门南湾湖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

联系客服  
400-000-8250



## 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113,000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](http://joneslanglasalle.com.cn)

©仲量联行2025年版权所有。保留所有权利。此处所载所有信息来源于我们认为可靠的渠道。但我们不对其准确性做出任何保证或担保。



仲量联行

仲量联行微信号



仲量联行小程序



SEE A BRIGHTER WAY

向光而为