



数字研究院
DIGITAL INSTITUTE

2024年全国物流地产市场报告

相关说明



数字研究院
DIGITAL INSTITUTE

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2024年12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



- **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
- **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，湖南省长沙市、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

C 目录

ONTENTS

01 全国高标仓概览

02 重点城市群分析

03 高标仓市场展望



01

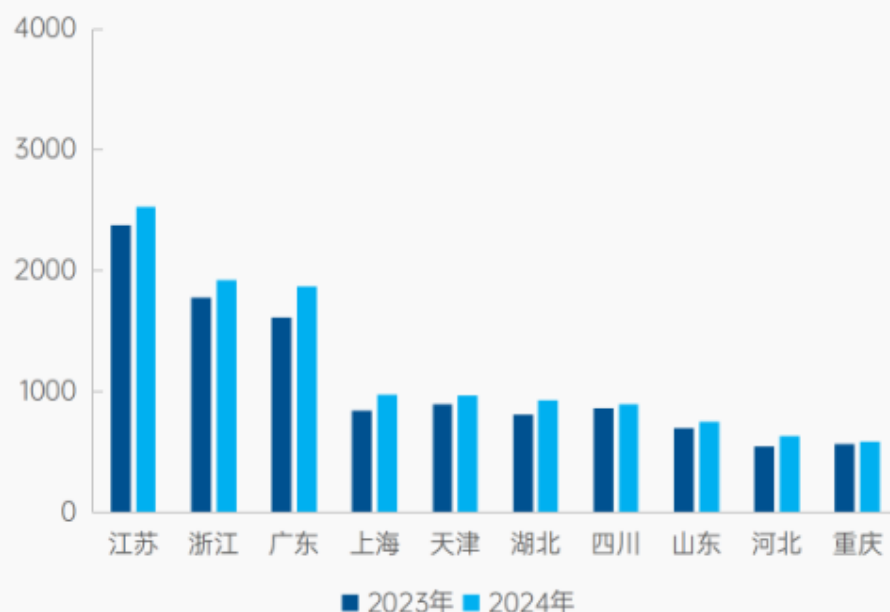
全国高标仓
概况

市场存量



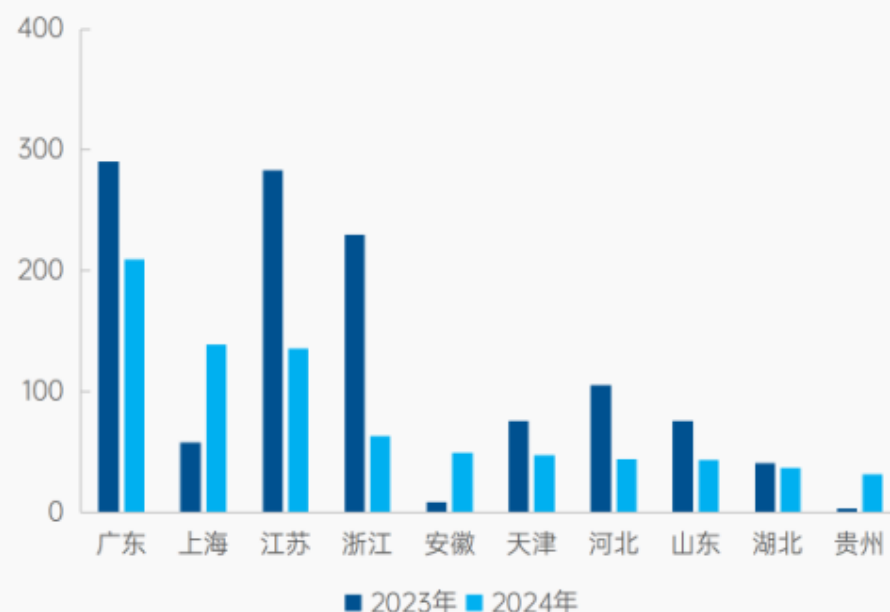
截至2024年底，全国非保税高标仓市场现有总存量攀升至1.65亿 m^2 ，同比增幅达到9.47%。市场分布不均衡，前五名省市（江苏、浙江、广东、上海和天津）的总体量占据了全国总量的50.03%；而排名最后的五个省市（新疆、内蒙古、宁夏、青海和西藏）的总体量则仅占全国总量的0.66%。2024 年新增供应入市共计982.61万 m^2 ，相比2023年的1491.33万 m^2 有显著回落。

(万 m^2) 2024年Q4非保税高标仓市场现有存量规模TOP10



数据来源：物联云仓数字研究院天镜大数据平台

(万 m^2) 2024年非保税高标仓本年增量规模TOP10



数据来源：物联云仓数字研究院天镜大数据平台

2024年全国物流地产市场报告 ©2025.03 50yc Ltd.

租赁态势

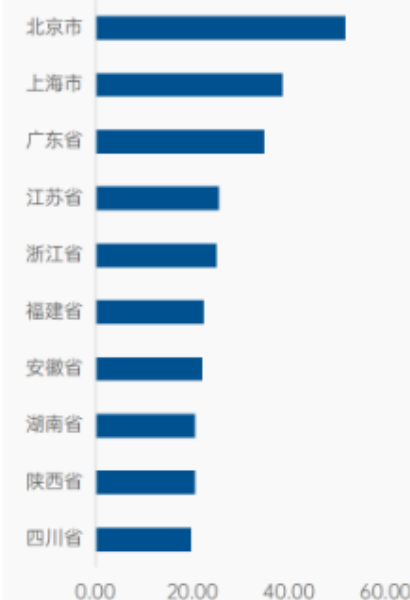


2024年，全国非保税高标仓市场进入深度调整期。传统制造业遭受出口市场疲软与经济结构战略性调整的双重冲击，对高标仓的需求增长受到制约。三方物流企业因持续上升的成本压力，普遍着手优化仓储网络布局，加剧了市场的低迷态势，导致租金水平持续下滑。为提高出租率，仓储企业不得不采取降价促销策略，以吸引租户入驻，缓解空置压力。整体而言，2024年全国高标仓租赁市场呈现出租金和空置率双降的局面。

2024年Q4各省市重点仓储指标同比变化表

省市区	平均租金同比	空置率同比	省市区	平均租金同比	空置率同比
北京	-9.11%	-0.96%	贵州	-15.57%	7.60%
上海	-12.69%	6.48%	内蒙	-10.26%	-3.03%
广东	-4.73%	-3.96%	江西	-20.86%	-1.86%
江苏	-14.15%	1.51%	广西	-17.34%	-6.44%
浙江	-13.05%	4.22%	西藏	-22.73%	2.33%
福建	-7.50%	-8.68%	重庆	-7.90%	-10.96%
安徽	-3.32%	3.20%	河北	-22.10%	-9.59%
湖南	-8.85%	-5.33%	天津	-16.78%	-3.52%
陕西	-6.42%	-6.45%	湖北	-15.11%	-8.68%
四川	-11.25%	0.59%	黑龙江	-12.64%	2.96%
山西	-17.47%	-0.88%	甘肃	-14.09%	5.99%
云南	-15.27%	3.73%	宁夏	-4.47%	-24.96%
青海	-2.56%	0.45%	河南	-29.93%	-15.55%
山东	-14.31%	2.37%	辽宁	-0.15%	0.46%
海南	-17.84%	0.52%	吉林	-2.37%	-0.11%
新疆	-5.73%	-17.26%			

2024年Q4各省市平均租金TOP10



备注：按平均有效租金（折算免租期、装修期后的租金）从高到低排列。

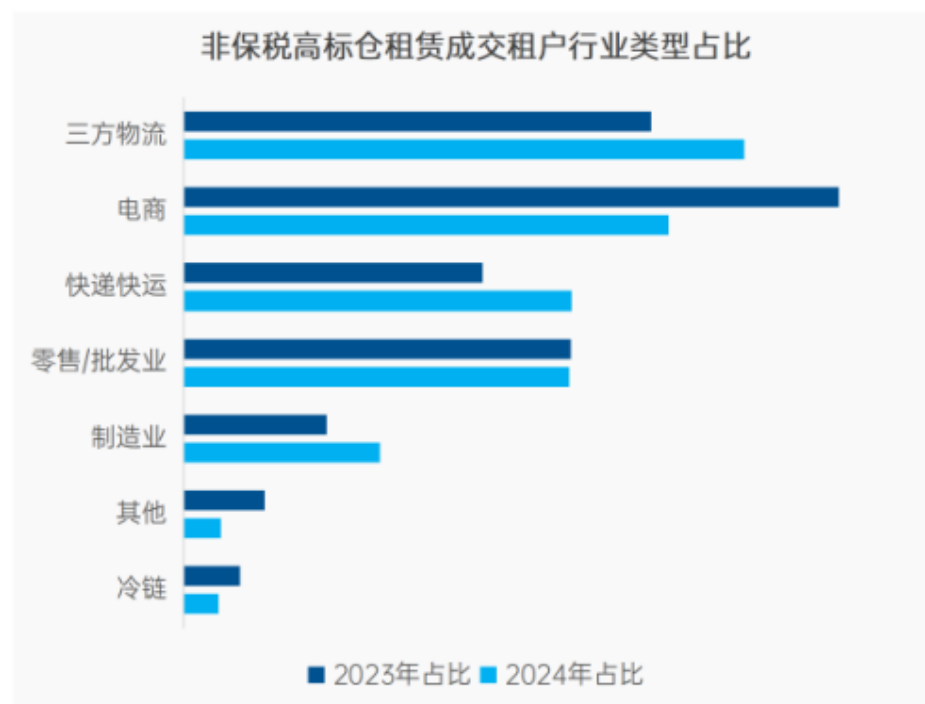
数据来源：物联云仓数字研究院天镜大数据平台

2024年全国物流地产市场报告 ©2025.03 50yc Ltd.

租户类型



2024年，全国高标仓租户结构依然保持多元化分布。三方物流和电商作为核心租户，占据显著市场份额。三方物流行业在2024年增长态势明显。电商行业凭借庞大的业务规模以及高效运营模式，在高标仓租赁市场中依然占据重要地位。此外，快递快运、零售/批发、制造业、冷链等其他行业作为补充租户群体，也共同构成了全国高标仓租户的完整图景。



数据来源：物联云仓数字研究院天镜大数据平台

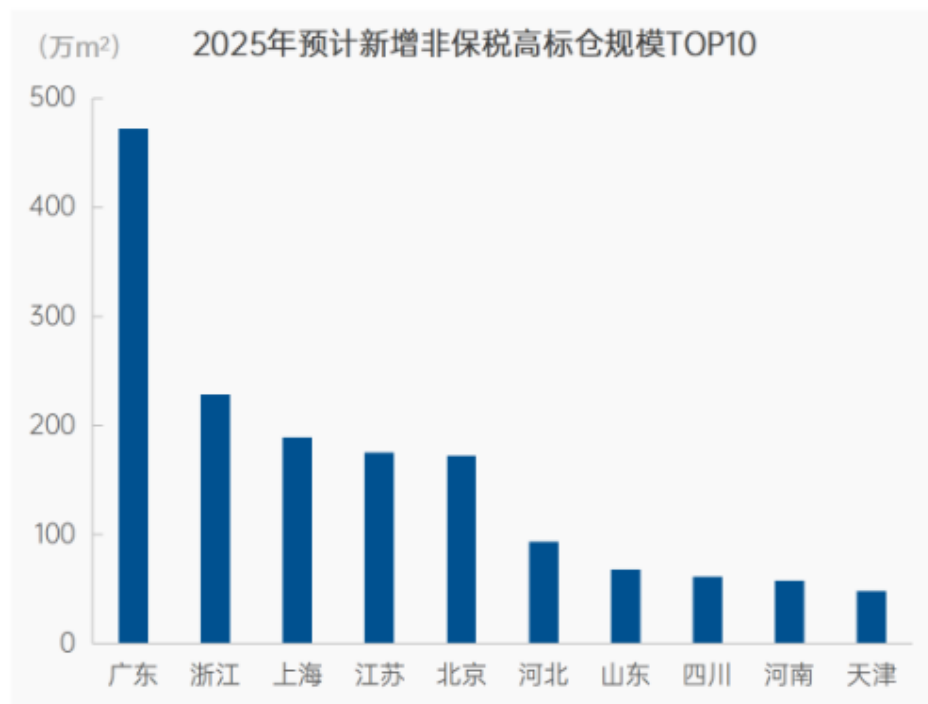
2024年全国重点城市群主要成交租户类型	
区域	成交占比前三类的租户
长三角城市群	三方物流、快递快运、电商
京津冀城市群	三方物流、零售/批发业、电商
珠三角城市群	电商、零售/批发业、制造业
成渝城市群	三方物流、电商、快递快运
长江中游城市群	快递快运、三方物流、零售批发业

数据来源：物联云仓数字研究院天镜大数据平台

2024年全国物流地产市场报告 ©2025.03 50yc Ltd.

未来增量

2025年，高标仓市场的新增供应量预计将达到峰值，随后逐年下降。这一变化主要源于地产开发商的投资意愿显著下降，对新项目的投资决策变得更为谨慎，普遍采取观望态度。在地区分布上，东部沿海地区如广东、浙江、上海和江苏新增规模较大，其中广东尤为突出。相比之下，中西部地区的新增规模较小，但未来随着产业转移和政策的推动，物流需求持续增长，这些地方的高标仓新增供应也可能随之增加。



数据来源：物联云仓数字研究院天镜大数据平台

2025年

预计新增供应
1749.86 万m²

新增供应前三个省市
广东省、浙江省、上海市

2026年

预计新增供应
1181.17 万m²

新增供应前三个省市
广东省、湖北省、海南省

2027年

预计新增供应
175.16 万m²

新增供应前三个省市
广东省、天津市、河北省

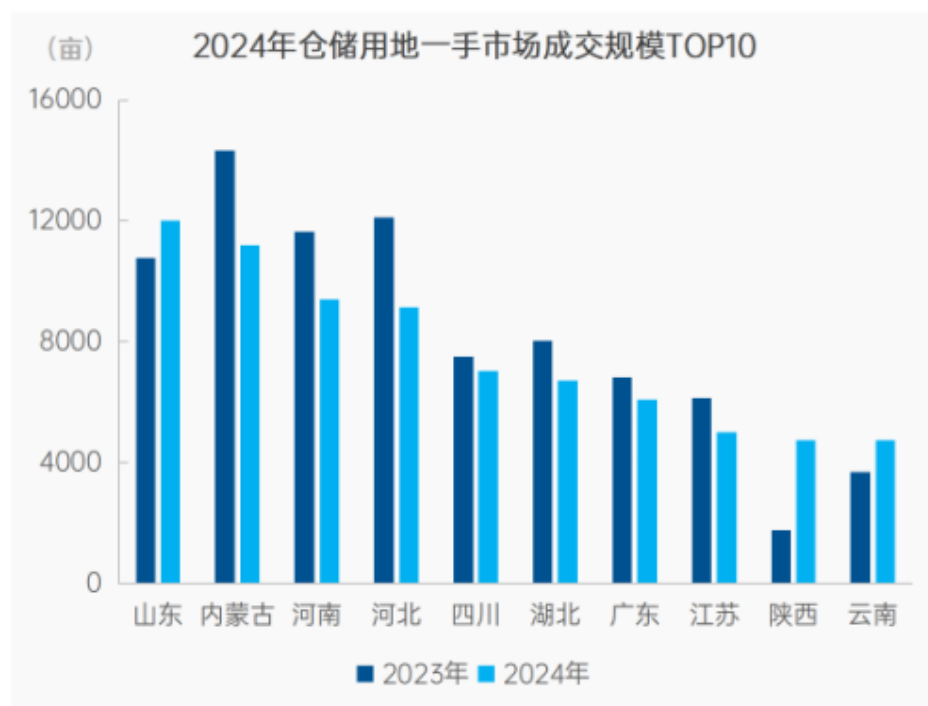
数据来源：物联云仓数字研究院天镜大数据平台

2024年全国物流地产市场报告 ©2025.03 50yc Ltd.

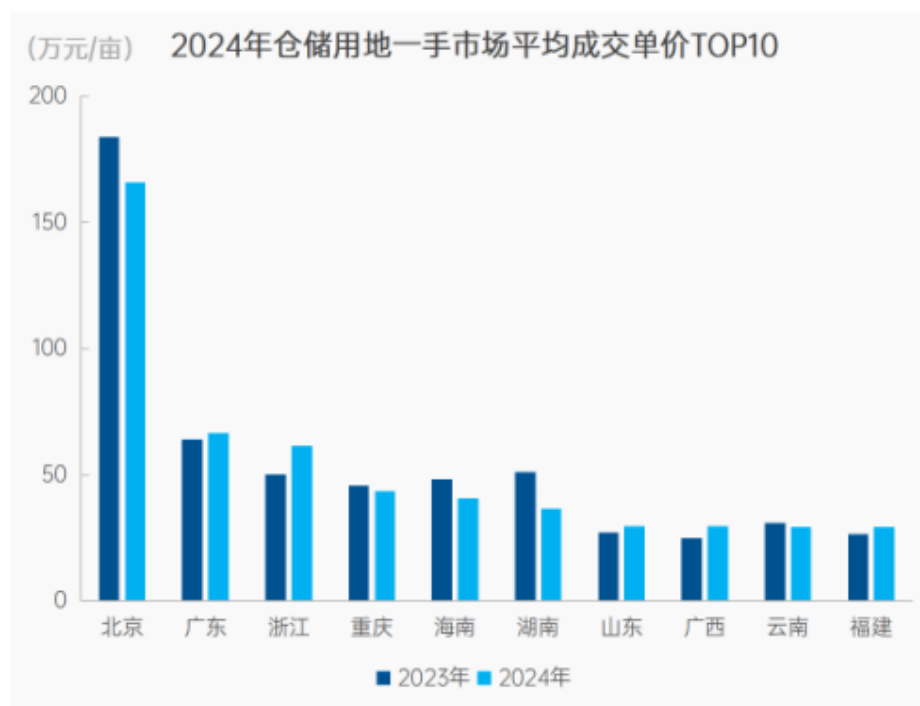
仓储用地



2024年，全国仓储用地一级市场成交数据下滑较明显。总用地面积12.39万亩，同比下降28.01%；平均成交单价26.94万元/亩，同比下降7.86%。这一变化，深刻反映了地产开发商在当前经济环境下的投资意愿明显减弱，对投资决策变得更为谨慎和审慎。同时，全国物流地产市场整体呈现收缩的态势，市场低迷的氛围愈发浓厚，也进一步拉低了仓储用地的成交价格。仓储用地的紧缩趋势，预示着未来高标仓的新增供应将会减少。



数据来源：中国土地市场网，物联云仓数字研究院整理



数据来源：中国土地市场网，物联云仓数字研究院整理

2024年全国物流地产市场报告 ©2025.03 50yc Ltd.

指标概览



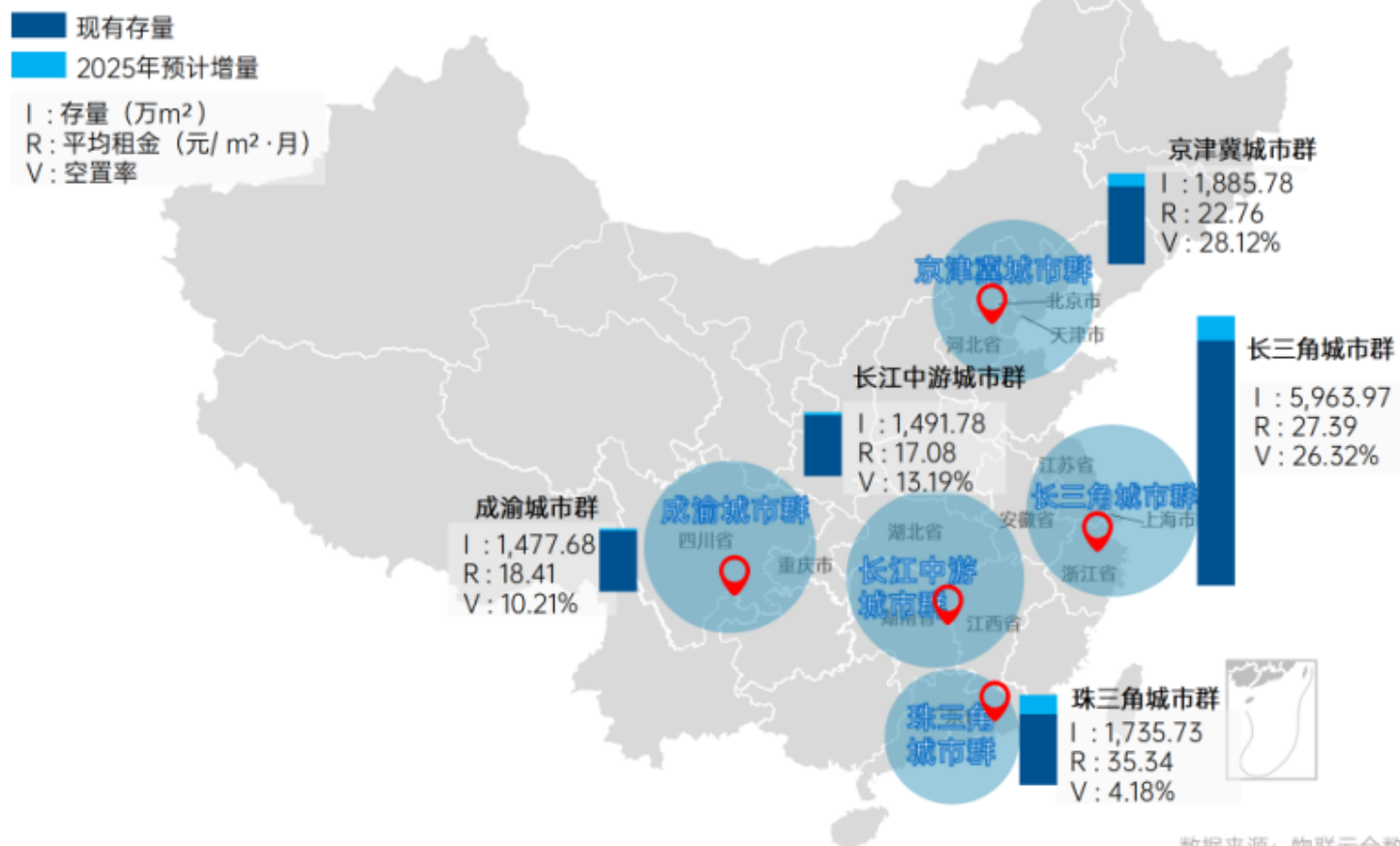
数据来源：物联云仓数字研究院天镜大数据平台
2024年全国物流地产市场报告 ©2025.03 50yc Ltd.

The background is a dark blue field filled with a pattern of binary code (0s and 1s) in a lighter blue shade. A large, solid blue hexagon is centered on the page. Two curved, wavy blue lines sweep across the middle of the image, one on the left and one on the right, framing the central hexagon.

02

重点城市群
分析

重点城市群市场概览

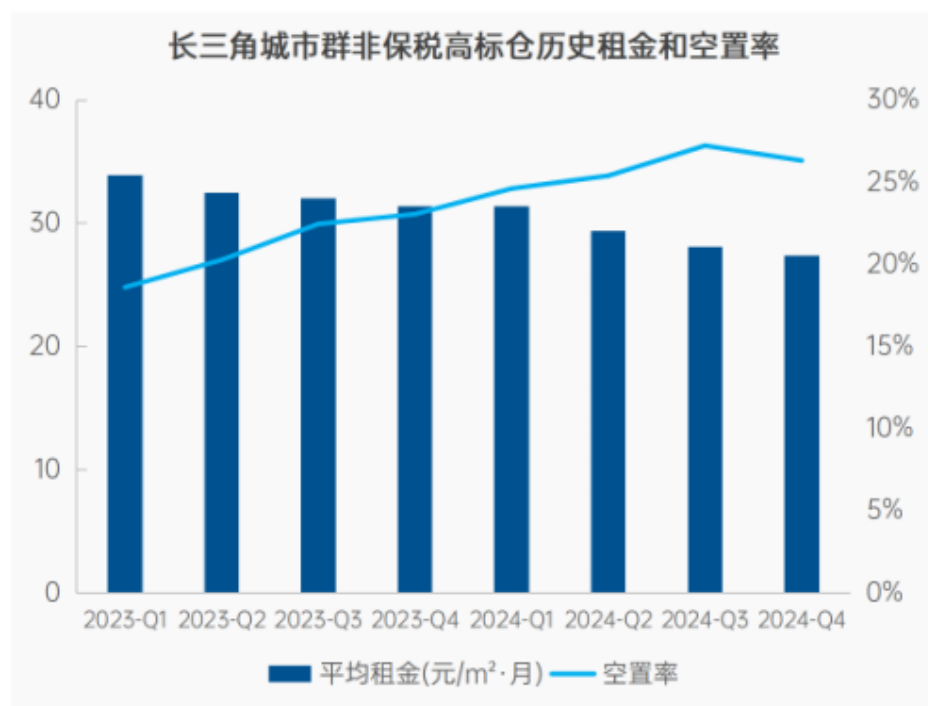


数据来源：物联云仓数字研究院天镜大数据平台
2024年全国物流地产市场报告 ©2025.03 50yc Ltd.

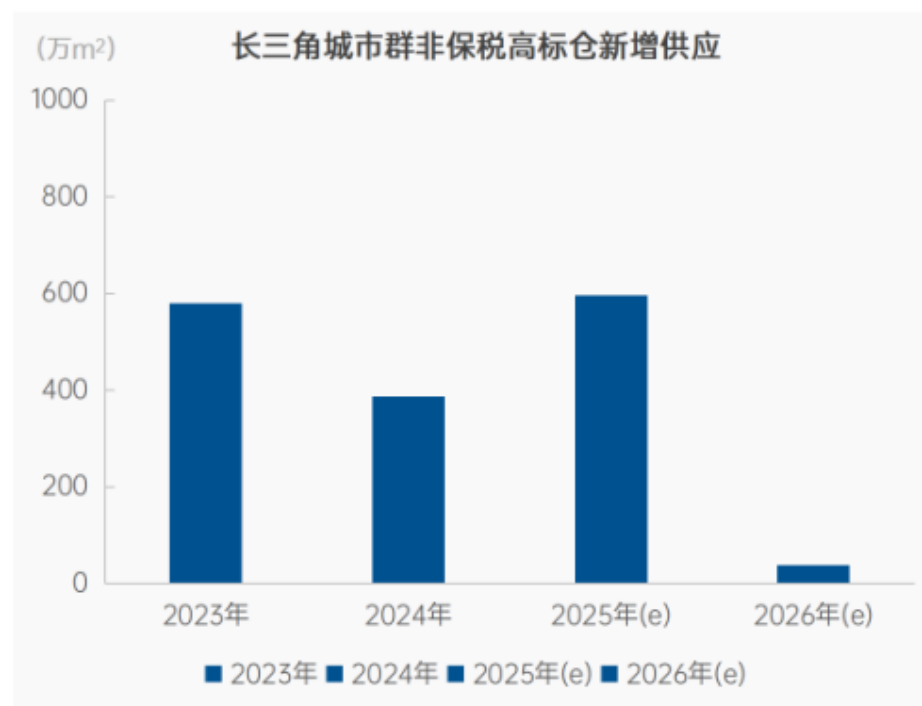
长三角城市群——总体态势



截至2024年底，长三角城市群非保税高标仓存量占全国总体量的36.10%，领跑全国主要城市群。2024 年市场呈现“高位供应叠加需求疲软”的双重特征：新增供应量387.57万m²，虽同比有所回落，仍处于历史高位。需求端受三重因素制约：国内消费疲软、跨境电商需求增速放缓以及大型电商自建仓库。虽然第四季度内需相关行业的需求有所回升，但全年整体需求仍偏低。尽管通过租金降价推动了短期去化，但租金仍未筑底。



数据来源：物联云仓数字研究院天镜大数据平台



数据来源：物联云仓数字研究院天镜大数据平台

2024年全国物流地产市场报告 ©2025.03 50yc Ltd.

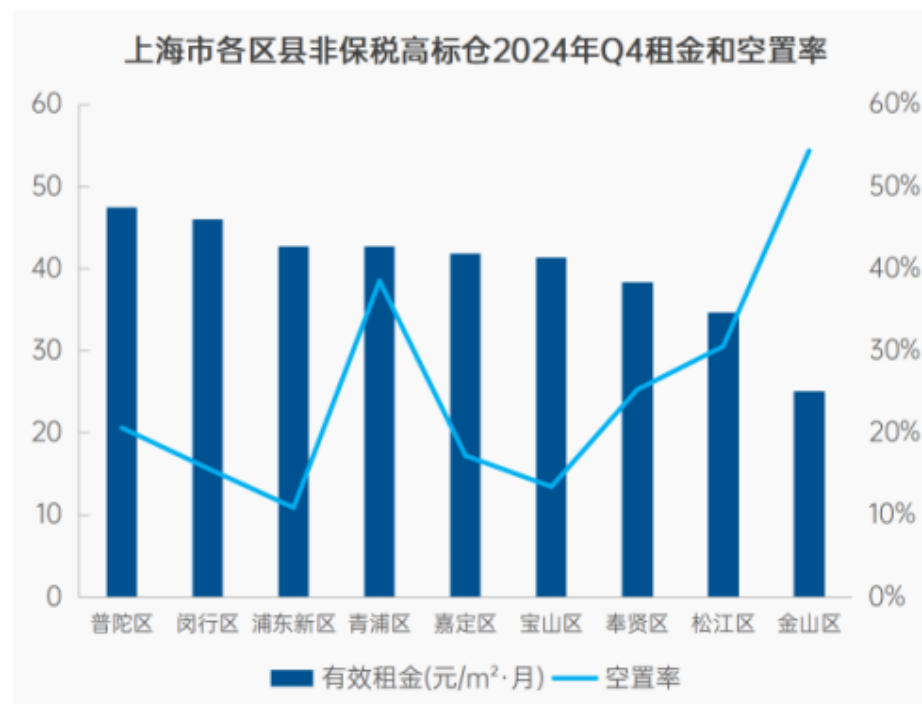
长三角城市群——重点城市（上海）



截至2024年底，上海高标仓市场存量占长三角城市群总量的16.36%，主要分布在金山区、奉贤区、浦东新区等区域。本年新增供应主要来自奉贤、浦东新区和青浦。而苏州、太仓、昆山、嘉兴等环沪城市同步迎来供应高峰，以更低租金吸引上海租户外迁，加剧上海市场压力。从市场表现来看，部分区域租金已经筑底，整体市场租金基本平稳。但2025-2026年预计将新增供应210.79万m²，市场去化压力将增大。



数据来源：物联云仓数字研究院天镜大数据平台



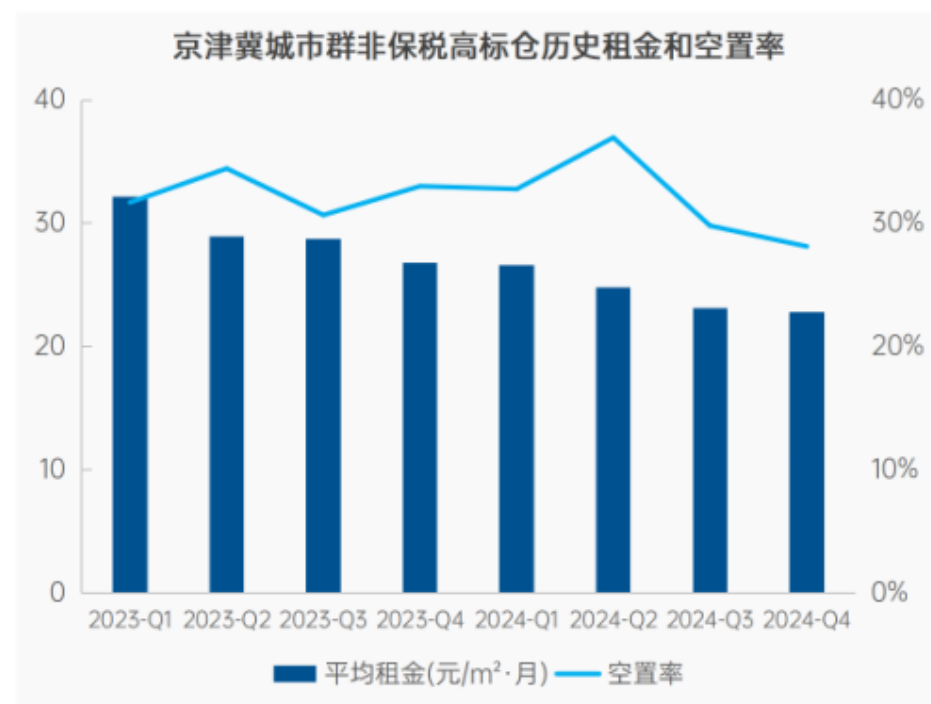
数据来源：物联云仓数字研究院天镜大数据平台

2024年全国物流地产市场报告 ©2025.03 50yc Ltd.

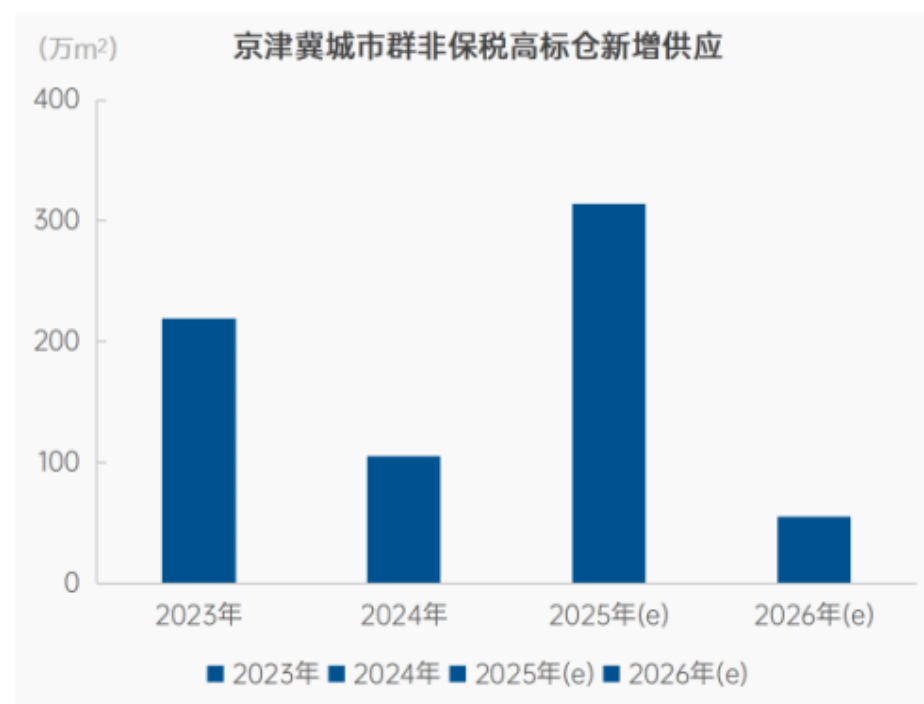
京津冀城市群——总体态势



截至2024年底，京津冀城市群的非保税高标仓存量占全国总体量的11.42%。全年新增供应量为105.71万m²，较上年有所回落，主要集中在天津、廊坊和北京等地。受大体量新增供应冲击，叠加国内消费市场波动、制造业整体下滑以及电商自建仓库等因素影响，市场需求表现较为疲软。为吸引租户，开发商普遍采取降价策略，推动去化速度，全年租金呈现持续下降态势。通过租金折扣等策略的实施，空置率在三、四季度有所下降。



数据来源：物联云仓数字研究院天镜大数据平台



数据来源：物联云仓数字研究院天镜大数据平台

2024年全国物流地产市场报告 ©2025.03 50yc Ltd.

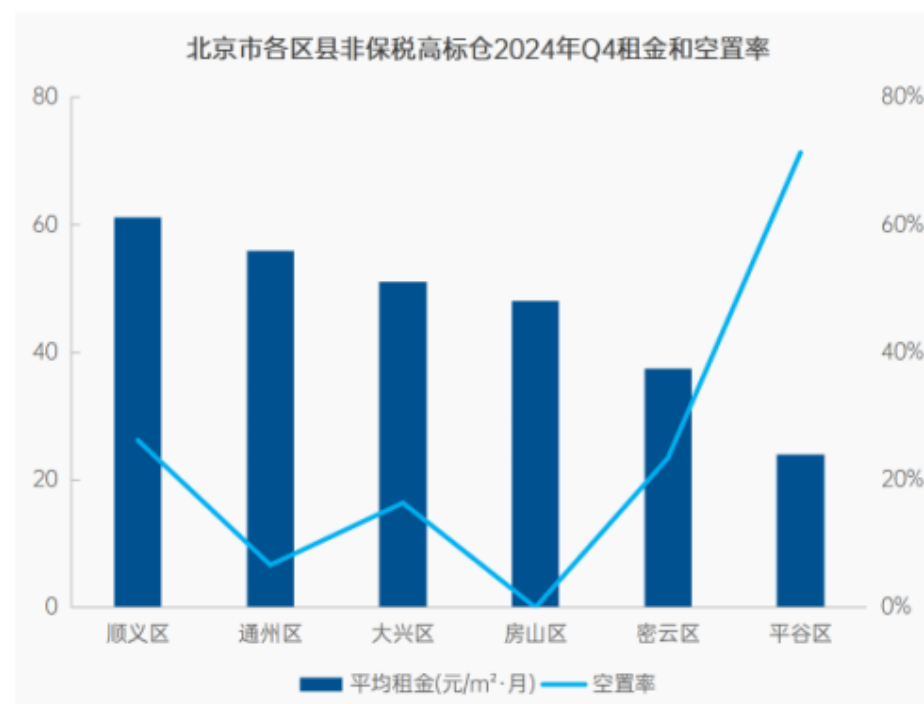
京津冀城市群——重点城市（北京）



截至2024年底，北京高标仓市场存量占京津冀城市群总量的16.36%，主要分布在顺义、通州等区域。本年新增供应来自平谷。市场外迁趋势与存量升级并存。普通仓储、大宗商品物流加速外迁至河北（廊坊、保定）和天津，北京高标仓需求向高端化、专业化集中，重点服务电商区域总部、医药冷链、高附加值制造业供应链。从市场表现来看，平均租金仍然领跑全国。未来两年预计新增供应192.00万m²，市场竞争将更加激烈。



数据来源：物联云仓数字研究院天镜大数据平台

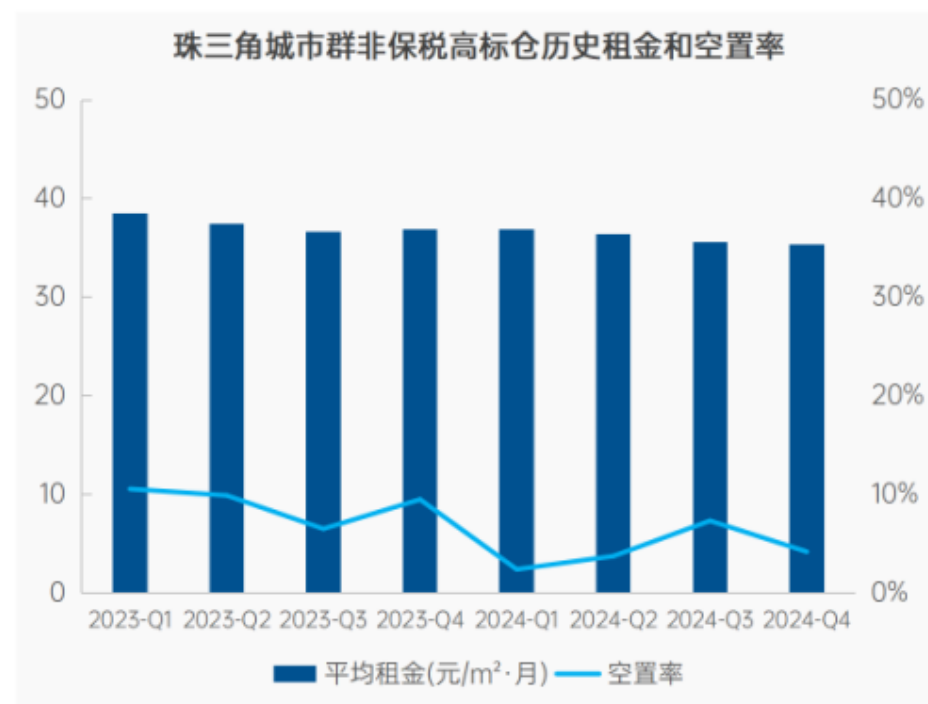


数据来源：物联云仓数字研究院天镜大数据平台

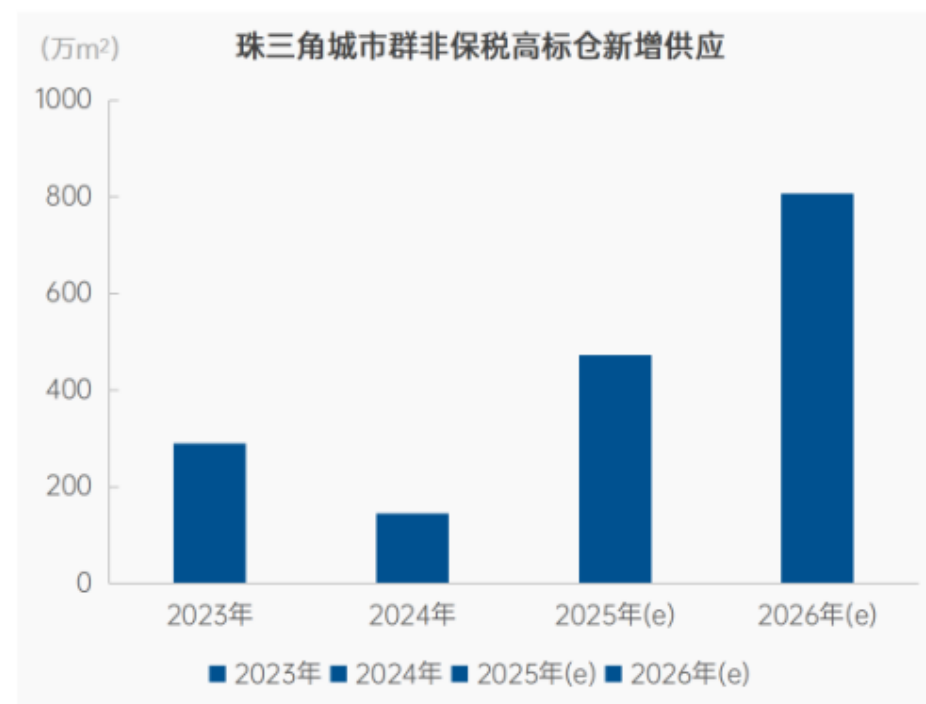
2024年全国物流地产市场报告 ©2025.03 50yc Ltd.

珠三角城市群——总体态势

珠三角城市群的非保税高标仓存量占全国总量的10.51%，其中广佛莞惠四城的存量总和占区域总量的78.37%。本年新增供应量为105.71万m²，较上年有所减少。受益于近年华南跨境电商的发展，整体市场较为旺盛，出租率保持在95%左右的健康水平。深圳、东莞、广州的租金位居全国前列。然而，未来两年将迎来超过千万平方米的新增供应，加之受贸易摩擦的影响，跨境电商发展面临不确定性，市场预计将受到较大冲击。



数据来源：物联云仓数字研究院天镜大数据平台



数据来源：物联云仓数字研究院天镜大数据平台

2024年全国物流地产市场报告 ©2025.03 50yc Ltd.

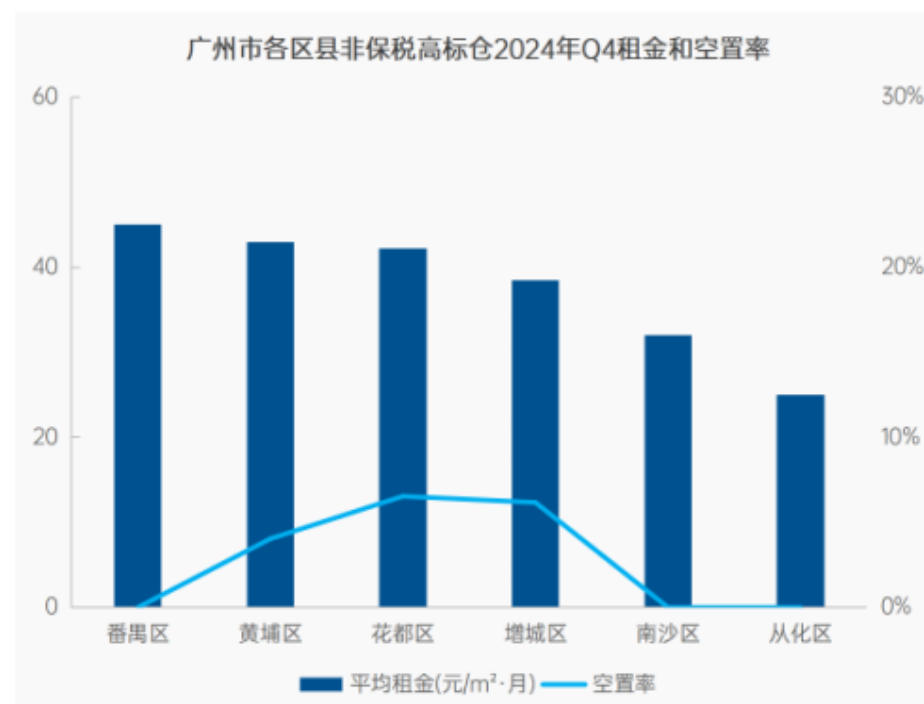
珠三角城市群——重点城市（广州）



截至2024年底，广州高标仓市场存量占珠三角城市群总量的20.47%，主要分布在花都、增城、黄埔等区域。本年无新增供应。受益于跨境电商行业的快速发展，高标仓市场需求持续旺盛，租金维持在高位，空置率保持在5%以内。但2025-2026年，预计新增高标仓644.14万m²，这一供应激增预计将对市场造成较大冲击。同时，国际贸易摩擦对跨境电商的扩张构成了潜在挑战，未来广州仓储市场将面临较大的去化压力。



数据来源：物联云仓数字研究院天镜大数据平台



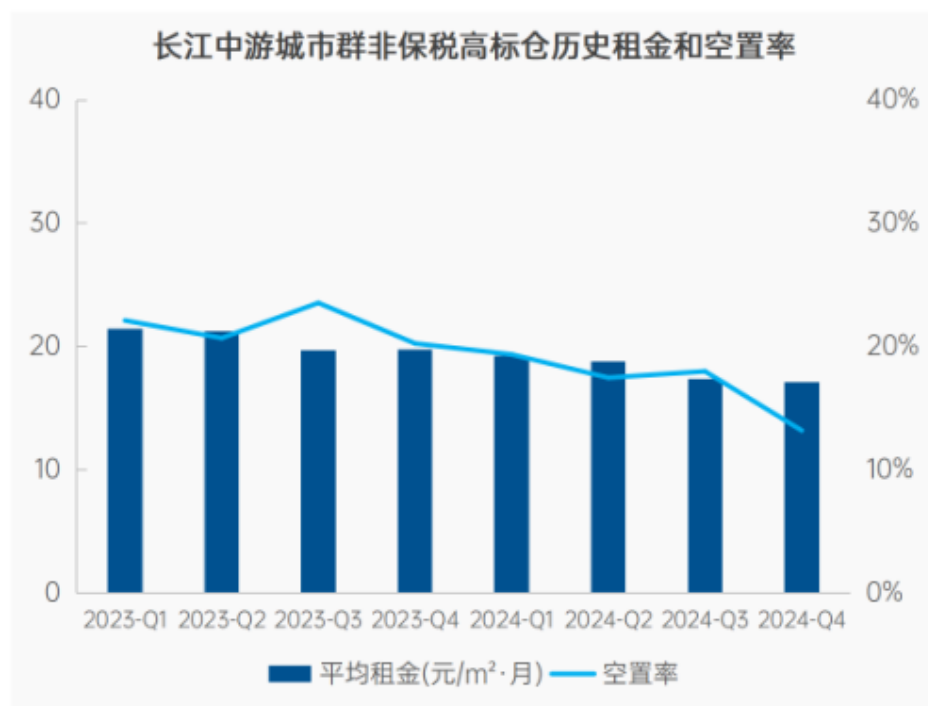
数据来源：物联云仓数字研究院天镜大数据平台

2024年全国物流地产市场报告 ©2025.03 50yc Ltd.

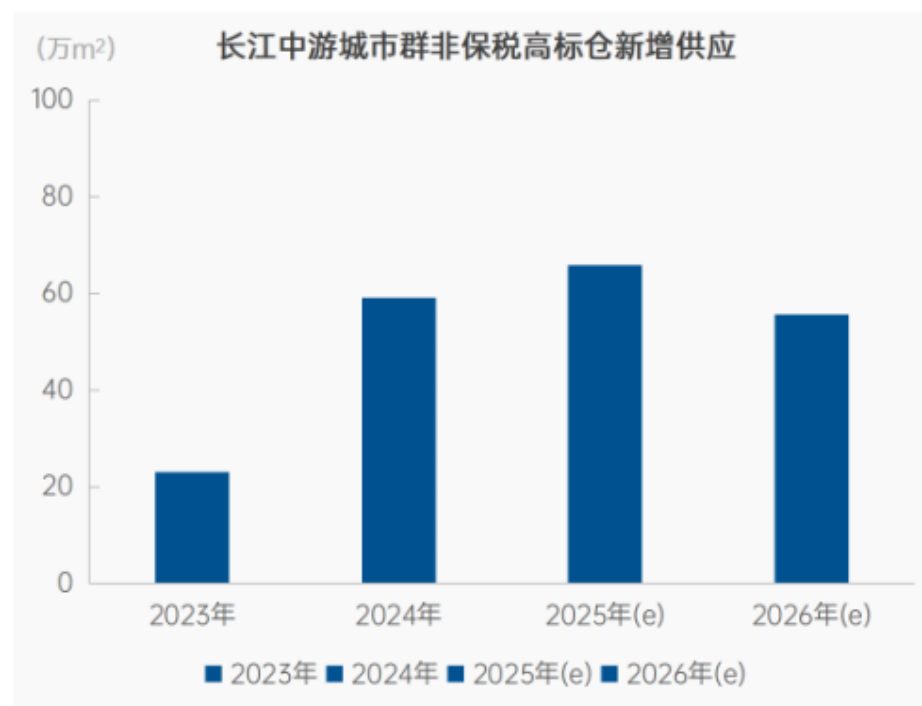
长江中游城市群——总体态势



长江中游城市群非保税高标仓存量占全国总量的9.03%，其中武汉长沙两城的存量总和占区域总量的73.32%。2024年新增供应量 59.03 万m²，主要集中于武汉、长沙、孝感等核心城市。随着产业转移与供应链重构，市场呈现“核心-卫星”圈层布局特征：武汉、长沙等核心城市聚焦高端仓储需求，孝感、株洲等周边城市加速承接产业外溢。核心城市租金相对较高，而其他城市如常德、湘潭等面临较大去化压力。



数据来源：物联云仓数字研究院天镜大数据平台



数据来源：物联云仓数字研究院天镜大数据平台

2024年全国物流地产市场报告 ©2025.03 50yc Ltd.

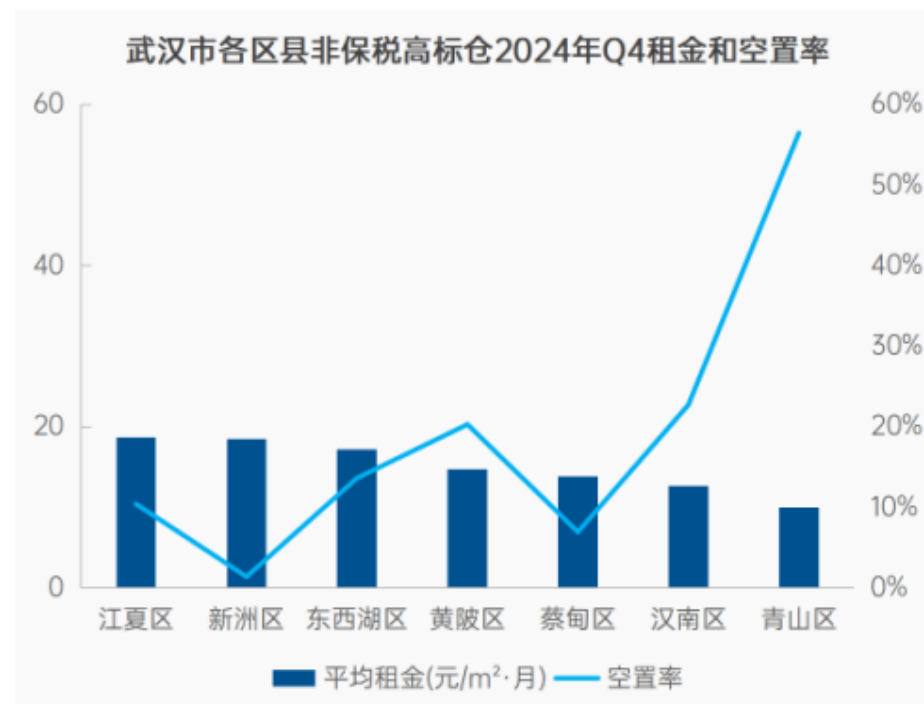
长江中游城市群——重点城市（武汉）



截至2024年底，武汉高标仓市场存量占长江中游城市群总量的48.98%，主要分布在东西湖、江夏和蔡甸等区域。本年新增供应主要来自黄陂和东西湖。东西湖、江夏等核心物流区主要吸引新能源、冷链等高附加值产业入驻；而黄陂、蔡甸等外围区域承接制造业外溢需求。受供应过剩和需求复苏不及预期的双重影响，2024年租金持续下降。未来两年内，随着63.93万m²的新增供应入市，局部市场的竞争可能会变得更加激烈。



数据来源：物联云仓数字研究院天镜大数据平台

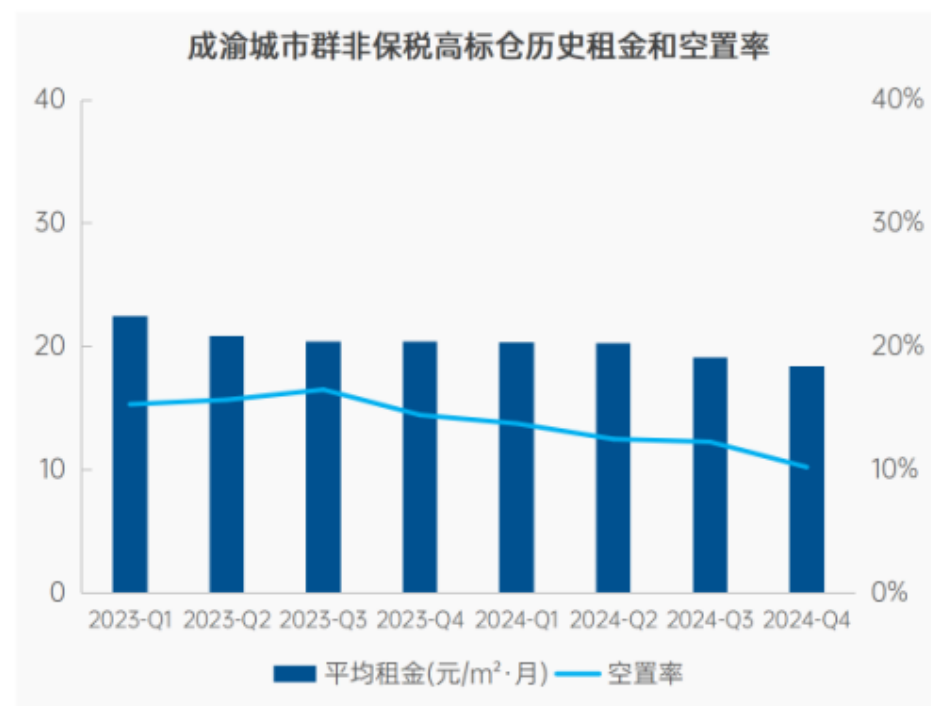


数据来源：物联云仓数字研究院天镜大数据平台

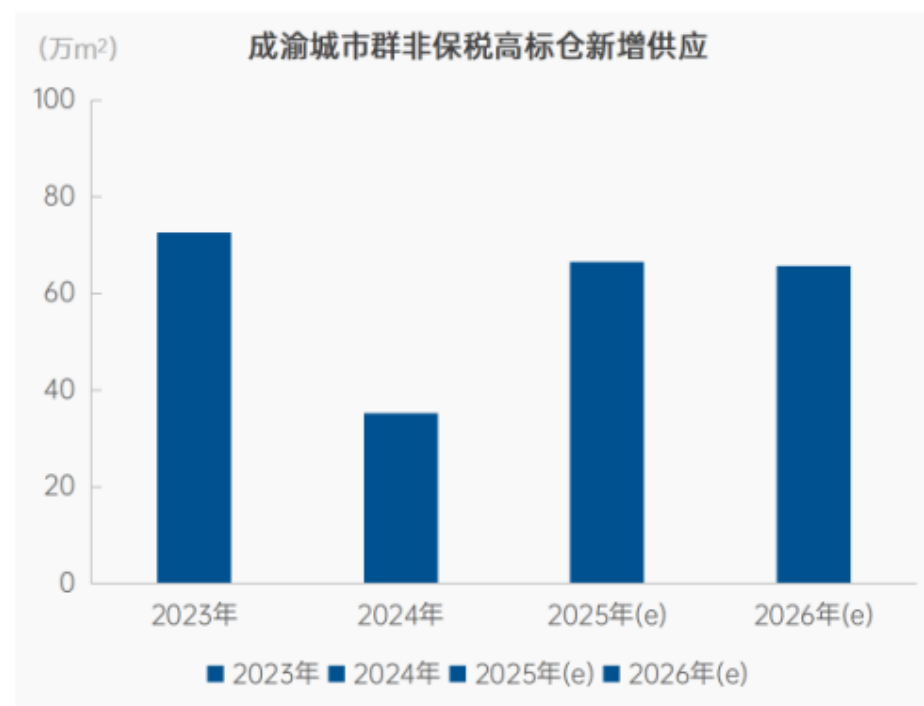
2024年全国物流地产市场报告 ©2025.03 50yc Ltd.

成渝城市群——总体态势

成渝城市群作为西部经济核心引擎，高标仓市场呈现“双城联动”的特征。截至2024年底，成渝城市群的非保税高标仓存量占全国总量的8.95%，其中成都重庆两市的存量总和占区域总量的89.11%。全年区域新增供应35.29万m²，主要来自重庆、成都和资阳。成都、重庆作为西部物流核心枢纽，高标仓市场供需相对平衡；而部分城市（如资阳、内江、达州）由于供地过量、物流需求不足或市场竞争激烈，面临高空置率压力。



数据来源：物联云仓数字研究院天镜大数据平台



数据来源：物联云仓数字研究院天镜大数据平台

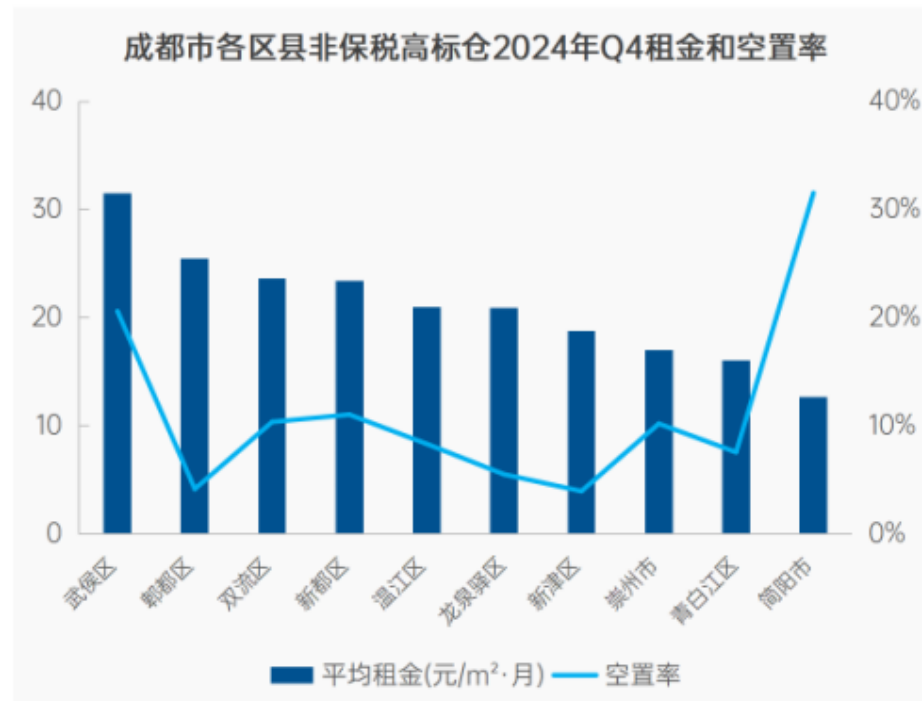
成渝城市群——重点城市（成都）



截至2024年底，成都高标仓市场存量占成渝城市群总量的50.10%，主要集中在双流、新都、龙泉驿和青白江四区。本年新增供应来自青白江区。成都作为西南地区消费品交运枢纽，消费品行业是高标仓需求的重要组成部分。随着成都都市圈 TOD 开发加速，龙泉驿、郫都等陆续承接主城区外溢需求。从市场表现看，2024年租金小幅下降，空置率相对平稳。2025-2026年，预计新增高标仓93.33万m²，将对市场造成一定的冲击。



数据来源：物联云仓数字研究院天镜大数据平台



数据来源：物联云仓数字研究院天镜大数据平台

2024年全国物流地产市场报告 ©2025.03 50yc Ltd.



03

高标仓市场
展望

高标仓市场展望

新增供应

- 2025年，全国非保税高标仓新增供应量预计达到峰值，随后逐年下降
- 一二线城市高标仓的新增供应增速将放缓，三线以下城市的供应增长将成为主要趋势
- 鉴于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

需求变化

- 2025年，跨境电商的高速扩张步伐可能放缓，这将对租赁市场产生深远影响
- 市场进入存量去化阶段，竞争焦点逐渐转向仓库的优化配置
- 客户降本增效的压力，促使新建项目更加注重集约化和高效性

服务功能

- 随着市场竞争加剧，租户对增值服务种类和质量提出更高要求
- 随着生鲜电商和生物医药等行业的快速发展，高标仓与冷链相结合的需求日益增长

设备升级

- 面对租户日益增长的降本增效压力，高标仓正加速推进智能化和数字化转型
- 为响应租户对提高物流效率和降低运营成本的需求，智能仓储、自动化分拣、无人配送等智能技术的渗透率预计将稳步提升

智慧绿色

- 国家出台了一系列财政补贴政策，如仓储设施升级补贴、绿色建筑奖励等，鼓励投资绿色、智慧高标仓
- 越来越多的高标仓将通过数字化转型实现物流可视化、可追溯
- 新建和改造项目的设计将更注重节能减排和资源高效利用，致力于实现低碳运营，构建绿色物流体系

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 物联云仓副总经理/
数字研究院高级研究员
电话 +86-18610640033
邮箱 suichao@50yc.com

报告作者

叶海燕 物联云仓规划总监/
数字研究院高级研究员
邮箱 yehaiyan@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。



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。