CAWD 中国仓储与配送协会 CHINA ASSOCIATION OF WAREHOUSING AND DISTRIBUTION

WICDI 物联云仓数字研究院

2026年10月中国通用仓储市场动态报告

物联云仓数字研究院研究及绘制 ©2026.11 50yc

概 况

- 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99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。

2026年10月中国通用仓储市场整体概况

102,227.3万㎡

全国仓库总面积

增加42.0万㎡ ↑ 0.04%

17,870.9万㎡

可租面积

增加30.3万㎡ ↑ 0.17%

1,755.5万㎡

在建面积

减少10.4万㎡ ↓ 0.59%

40,761个

仓库园区

增加3个 ↑ 0.01%

** 数据来源：物联云仓数字研究院*

物联云仓数字研究院研究及绘制 ©2026.11 50yc

说 明

- **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。



目录

contents

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

物联云仓数字研究院研究及绘制 ©2026.11 50yc



Part.1 通用仓储需求情况

东部地区为需求主力，

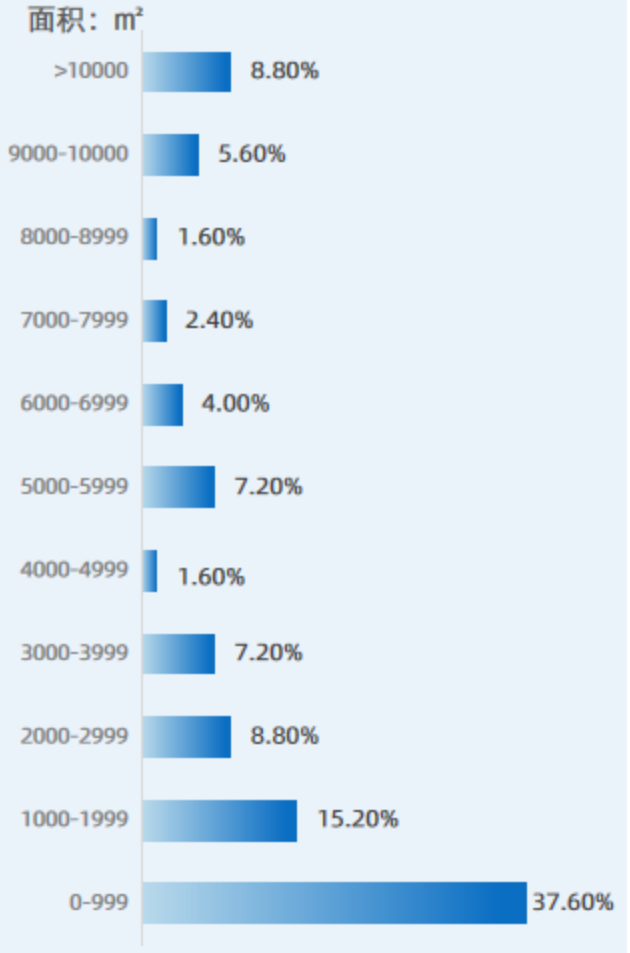
小面积需求旺盛



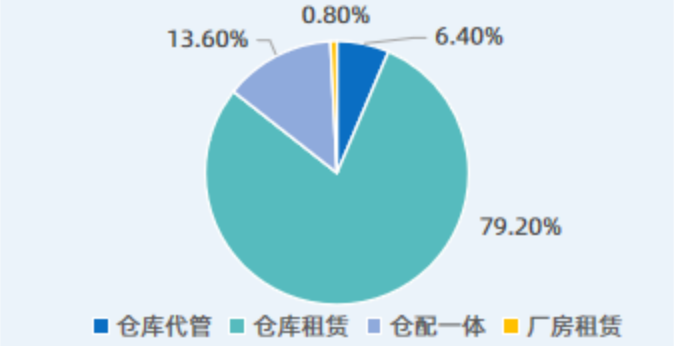
1. 需求情况：东部地区为需求主力，小面积需求旺盛

- 按仓库规模划分，1000m²以下需求较多，占比为37.60%；其次为1000-1999m²，占比15.20%。
- 按需求功能划分，仓库租赁为主要需求，占比79.20%。
- 按分布地区划分，东部地区需求较为旺盛，占比50.40%。

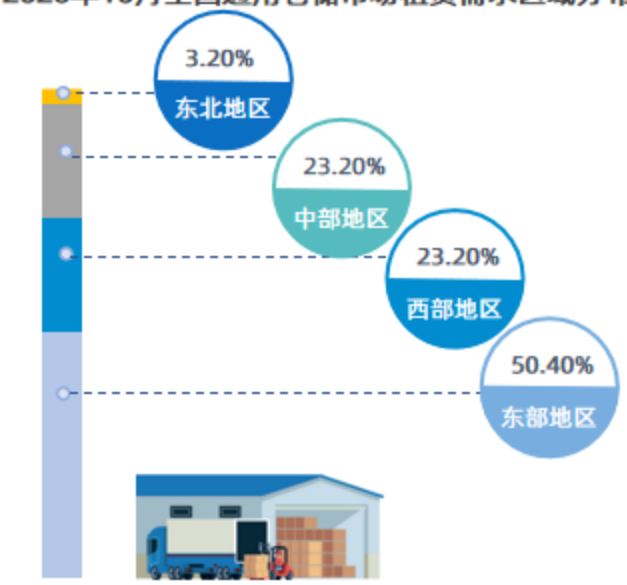
2026年10月全国通用仓储租赁需求条数占比



2026年10月全国通用仓储租赁需求类型占比



2026年10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

物联云仓数字研究院研究及绘制 ©2026.11 50yc



Part.2 通用仓储供应情况

通用仓库新增供应为22.4万㎡

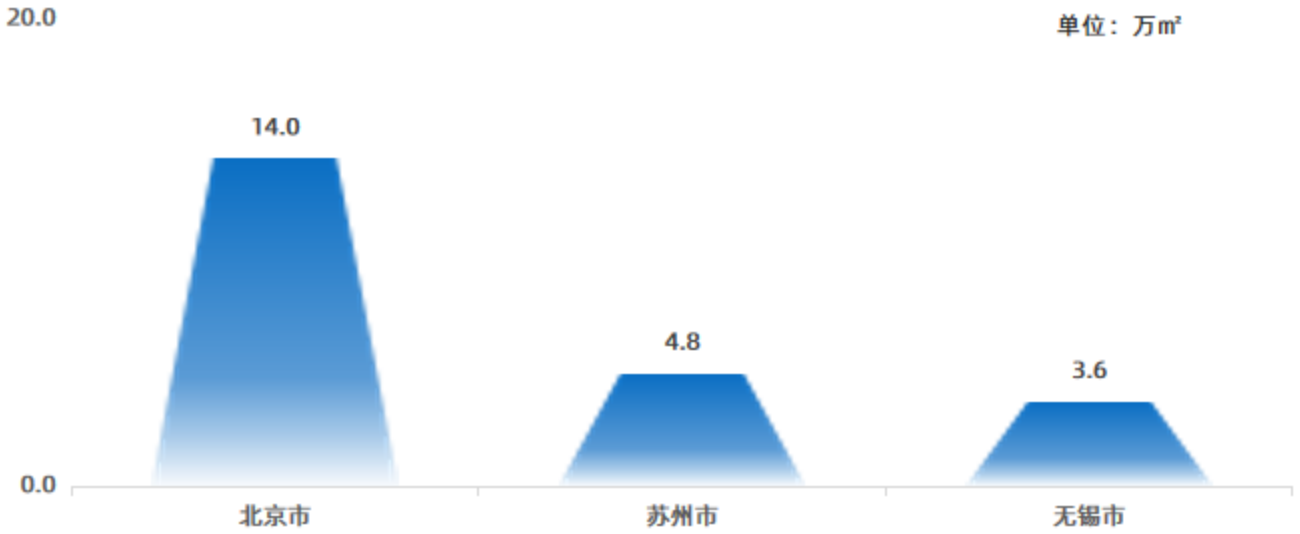


2. 供应情况：通用仓库新增供应为22.4万㎡

据物联云仓数字研究院大数据平台数据显示，10月41个重点城市新增建成项目3个，供应面积达22.4万㎡，环比下降76.09%，同比下降67.11%。

- 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，主要分布在北京、苏州和无锡。

2026年10月物联云仓数字研究院大数据平台新增供应收录分析



●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*

物联云仓数字研究院研究及绘制 ©2026.11 50yc



Part.3 仓储用地交易情况

41个重点城市仓储土地成交共18宗，
成交面积达1130.9亩，
总成交金额为3.18亿元



3. 土地情况：41个重点城市仓储土地成交共18宗，成交面积达1130.9亩，总成交金额为3.18亿元

据物联云仓数字研究院收录数据显示，10月41个重点城市仓储土地成交共18宗，成交面积达1130.9亩，环比下降23.78%，总成交金额为3.18亿元，环比下降48.89%。

- 从地区分布来看，主要集中在东部地区，成交面积占比79%。
- 从城市分布来看，唐山市（584.6亩）、济南市（201.9亩）、乌鲁木齐市（64.6亩）仓储用地成交排名前三。

2026年10月重点城市仓储用地交易总量情况

（单位：亩）



2026年10月重点城市仓储用地成交面积前十排名情况

城市	面积（亩）	成交价（万元）	使用年限	竞得人
唐山市	371.7	10036	50	国投中煤同煤京唐港口有限公司
济南市	201.9	6866	50	山东置诚产业园发展有限公司
唐山市	143.5	2326	50	唐山拓普贸易有限公司
大连市	56.5	2446	50	中国华粮物流集团北良有限公司
无锡市	54.1	2095	30	江阴临港化工园区投资管理有限公司
乌鲁木齐市	50.3	895	50	新疆东凯投资集团有限公司
唐山市	41.2	872	50	迁安市龙淼运输有限公司
南京市	41.0	1131	30	昊南（南京）冷链科技有限公司
兰州市	40.2	937	50	国家石油天然气管网集团有限公司甘肃分公司
长沙市	31.6	1516	50	长沙新康城市更新建设投资有限公司

- *数据来源：中国土地市场网，物联云仓数字研究院整理*

物联云仓数字研究院研究及绘制 ©2026.11 50yc



Part.4 通用仓储租金与空置率分析

全国与41城市租金较上月略有下降，
空置率略有上升

4. 全国与41城市租金较上月略有下降，空置率略有上升

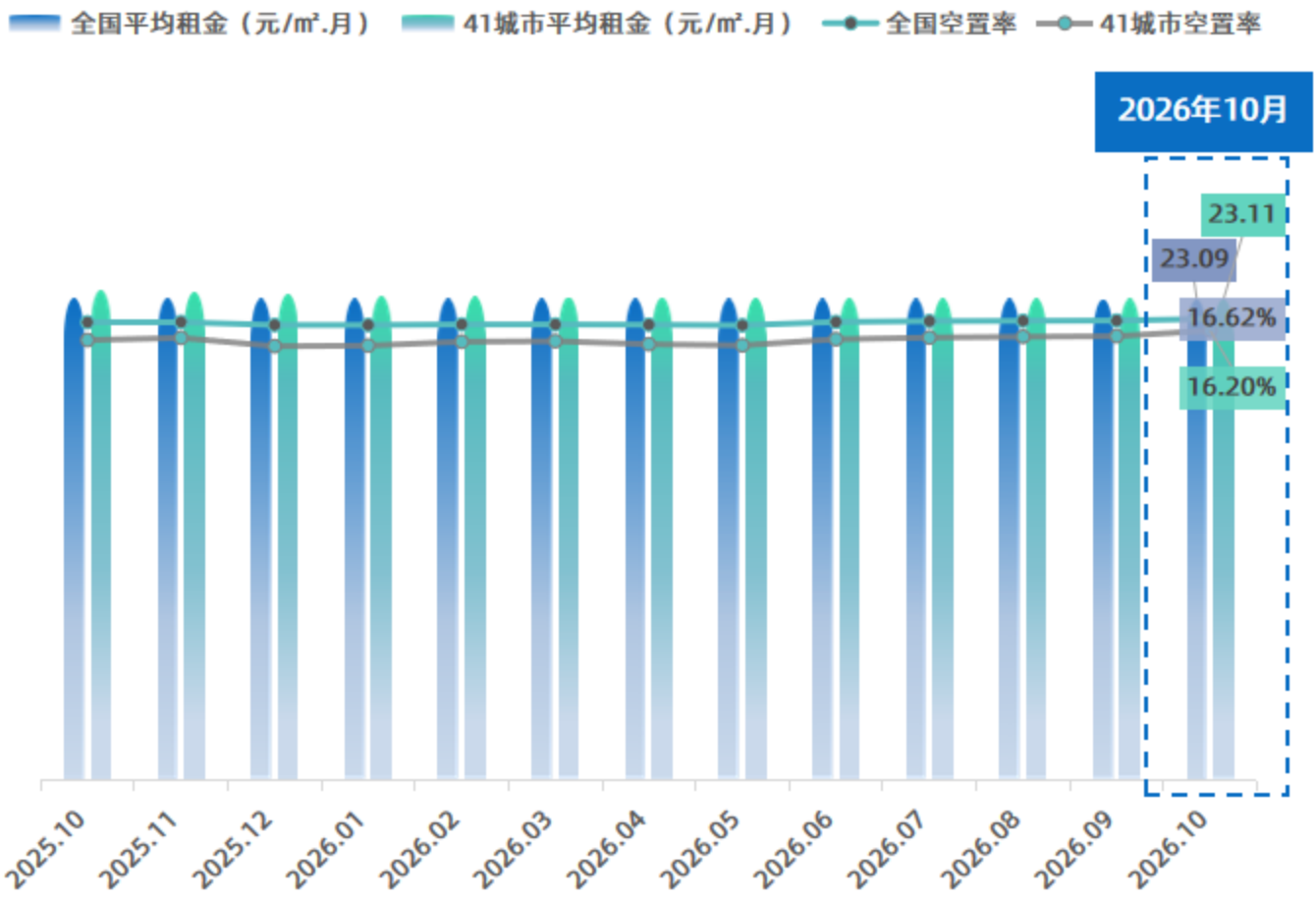
10月全国

- 平均租金为23.09元/㎡·月，较上月略有下降。
- 空置率为16.62%，较上月略有上升。

10月41个城市

- 平均租金为23.11元/㎡·月，较上月略有下降。
- 空置率为16.20%，较上月略有上升。

2026年10月全国/41城市租金、空置率分析



*数据来源：物联云仓数字研究院

物联云仓数字研究院研究及绘制 ©2026.11 50yc

4.1 41城市租金较上月略有下降，空置率略有上升

10月租金分析

- 上涨城市：0个，本月暂无租金上涨城市；
- 下降城市：17个，其中，南宁租金降幅最大，受招商策略影响，租金环比下降0.48%；
- 与上月持平城市：24个。

10月空置率分析

- 上升城市：19个，其中，北京升幅最大，新增供应入市，空置率环比上升1.13个百分点；
- 下降城市：6个，其中，天津空置率降幅最大，环比下降0.30个百分点；
- 与上月持平城市：16个。

2026年10月41个重点城市租金/空置率分析

城　市	平均租金（元/㎡·月）	环　比	空置率	环　比
哈尔滨	17.58	0.00%	19.97%	0.00%
长　春	12.70	0.00%	24.55%	0.00%
沈　阳	17.51	-0.06%	14.38%	0.04%
大　连	14.00	0.00%	31.84%	0.00%
北　京	44.69	-0.04%	35.86%	1.13%
天　津	14.90	0.00%	26.34%	-0.30%
唐　山	15.72	0.00%	27.78%	0.00%
石家庄	14.79	0.00%	29.30%	1.00%
济　南	19.09	-0.10%	32.16%	0.00%
青　岛	19.61	-0.10%	9.72%	0.10%
南　京	27.72	-0.07%	14.74%	0.00%
无　锡	30.54	-0.07%	16.57%	0.20%
苏　州	36.25	-0.06%	23.52%	0.05%
嘉　兴	29.36	0.00%	24.45%	-0.13%

*数据来源：物联云仓数字研究院　城市排序为从北至南

物联云仓数字研究院研究及绘制　©2026.11 50yc

4.1 41城市租金较上月略有下降，空置率略有上升

2026年10月41个重点城市租金/空置率分析（续表）

城　市	平均租金（元/㎡·月）	环　比	空置率	环　比
杭　州	30.45	0.00%	16.83%	0.00%
宁　波	27.80	-0.07%	7.04%	0.34%
福　州	24.65	0.00%	4.33%	0.00%
厦　门	30.12	0.00%	10.72%	0.00%
广　州	32.44	-0.06%	12.78%	0.21%
东　莞	34.62	-0.03%	10.02%	-0.23%
佛　山	31.11	0.00%	19.57%	0.00%
深　圳	38.31	0.00%	21.81%	-0.12%
海　口	23.31	0.00%	29.74%	0.00%
太　原	15.36	-0.07%	22.42%	0.11%
郑　州	19.61	0.00%	12.03%	-0.06%
合　肥	24.11	0.00%	8.08%	-0.05%
武　汉	20.80	-0.10%	12.51%	0.58%
南　昌	17.29	0.00%	8.71%	0.10%
长　沙	23.86	0.00%	9.79%	0.00%
乌鲁木齐	19.07	-0.05%	15.25%	0.50%
银　川	13.18	0.00%	4.27%	0.44%
呼和浩特	15.76	-0.13%	25.86%	0.00%
西　宁	17.30	0.00%	10.97%	0.00%
兰　州	17.35	0.00%	2.48%	0.00%
西　安	18.82	-0.11%	2.80%	0.06%
成　都	21.99	0.00%	10.85%	0.65%
重　庆	21.30	0.00%	11.60%	0.84%
贵　阳	18.09	0.00%	12.53%	0.00%
昆　明	22.18	0.00%	10.41%	0.25%
南　宁	16.57	-0.48%	28.54%	0.12%

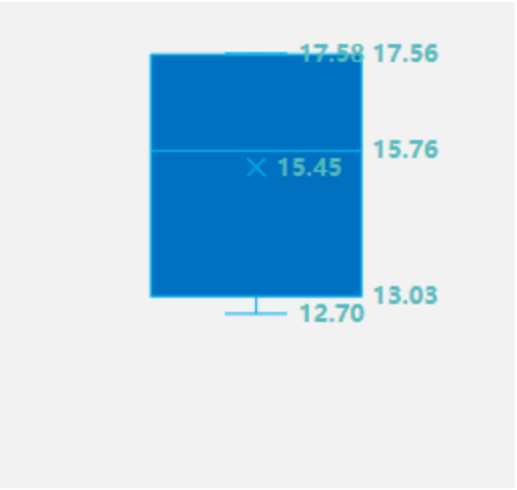
*数据来源：物联云仓数字研究院　城市排序为从北至南

物联云仓数字研究院研究及绘制　©2026.11 50yc

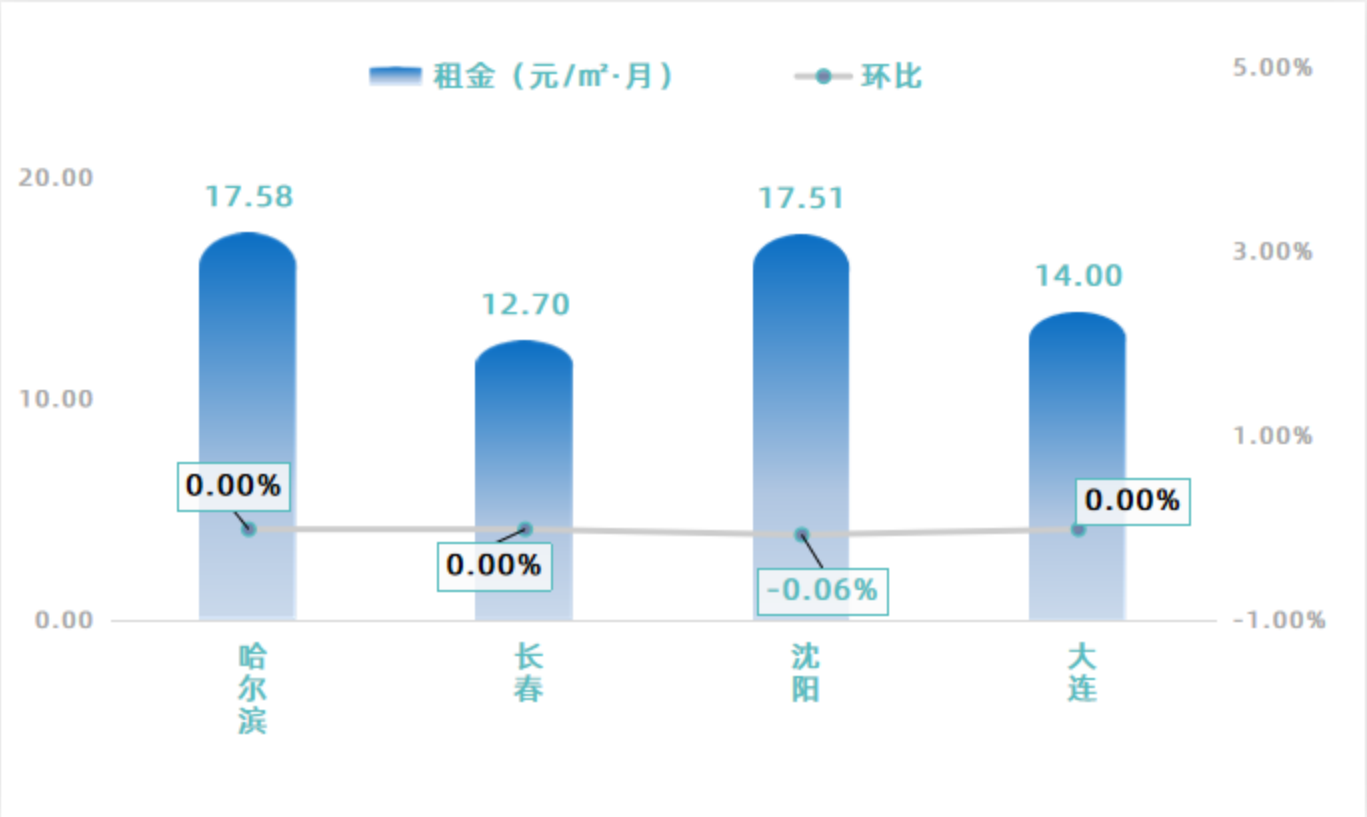
4.2 东北地区平均租金较上月略有下降

重点城市平均租金中位值：15.76元/㎡·月，
租金区间：13.03-17.56元/㎡·月。

- 哈尔滨平均租金最高，为17.58元/㎡·月；
- 长春平均租金最低，为12.70元/㎡·月。



2026年10月租金分析-东北地区-重点城市



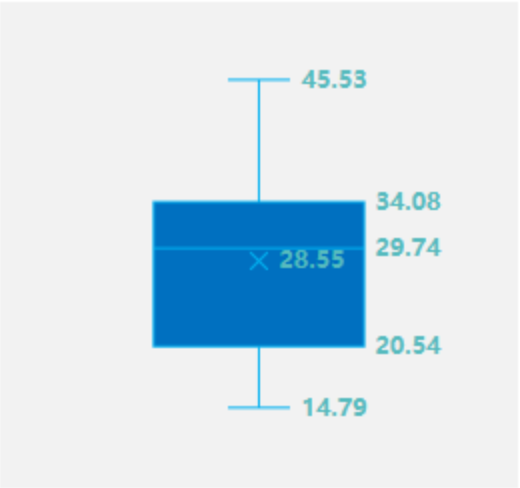
*数据来源：物联云仓数字研究院

物联云仓数字研究院研究及绘制 ©2026.11 50yc

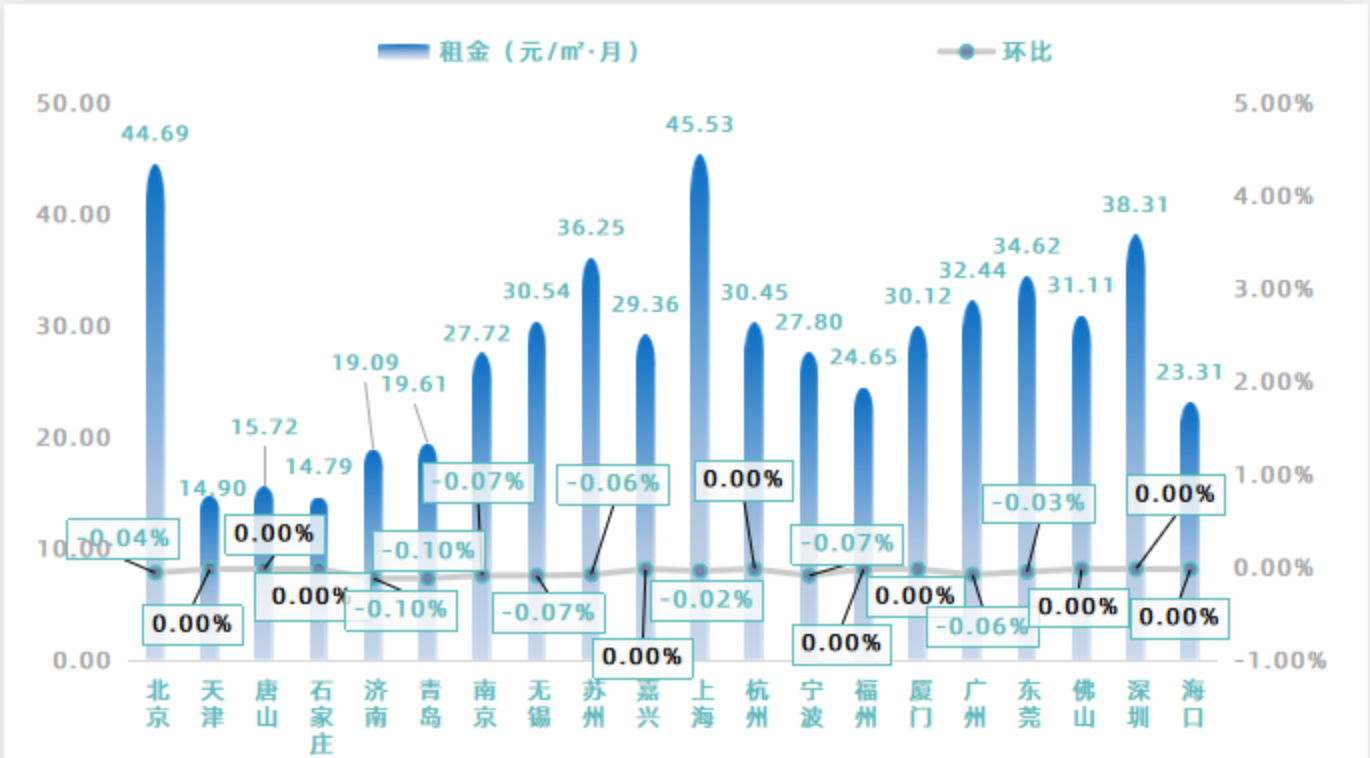
4.3 东部地区平均租金较上月有所下降

重点城市平均租金中位值29.74元/㎡·月，
租金区间20.54-34.08元/㎡·月。

- 上海平均租金最高，为45.53元/㎡·月；
- 石家庄平均租金最低，为14.79元/㎡·月。



2026年10月租金分析-东部地区-重点城市

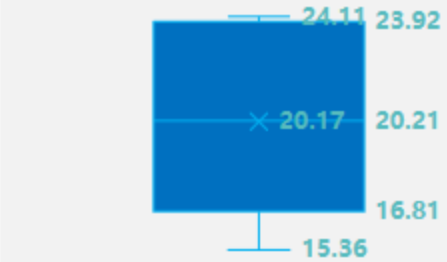


备注：广州、深圳、佛山、东莞四个城市租金包含公摊。

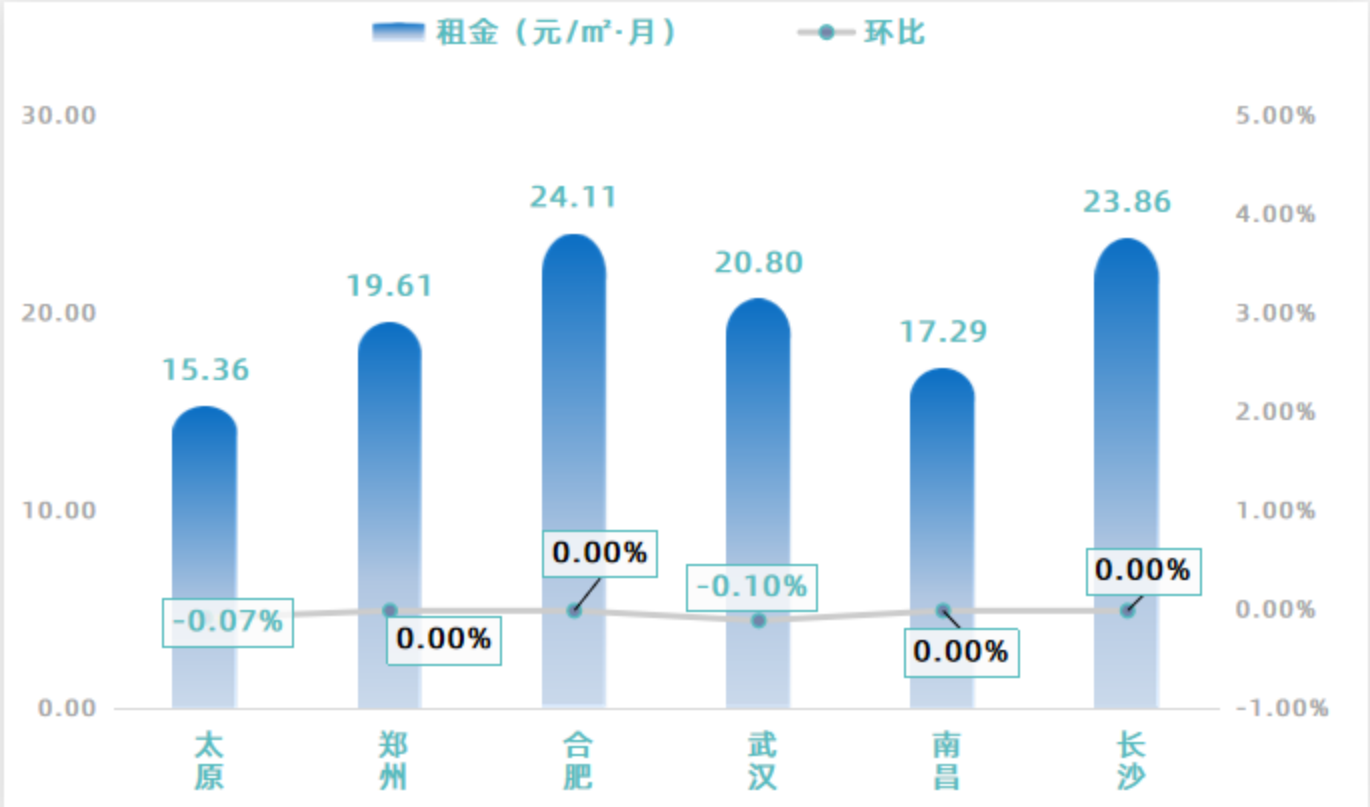
4.4 中部地区平均租金较上月略有下降

重点城市平均租金中位值20.21元/㎡·月，
租金区间16.81-23.92元/㎡·月。

- 合肥平均租金最高，为24.11元/㎡·月；
- 太原平均租金最低，为15.36元/㎡·月。



2026年10月租金分析-中部地区-重点城市



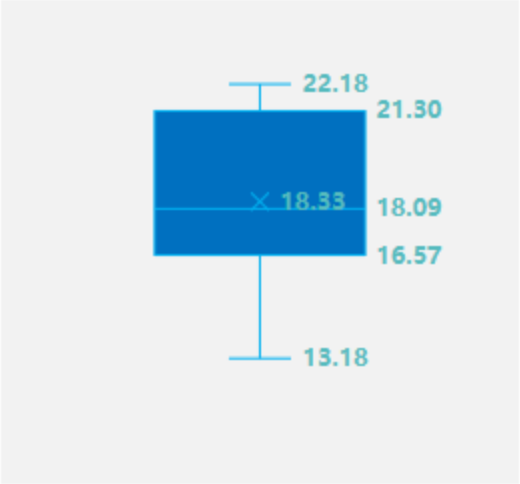
*数据来源：物联云仓数字研究院

物联云仓数字研究院研究及绘制 ©2026.11 50yc

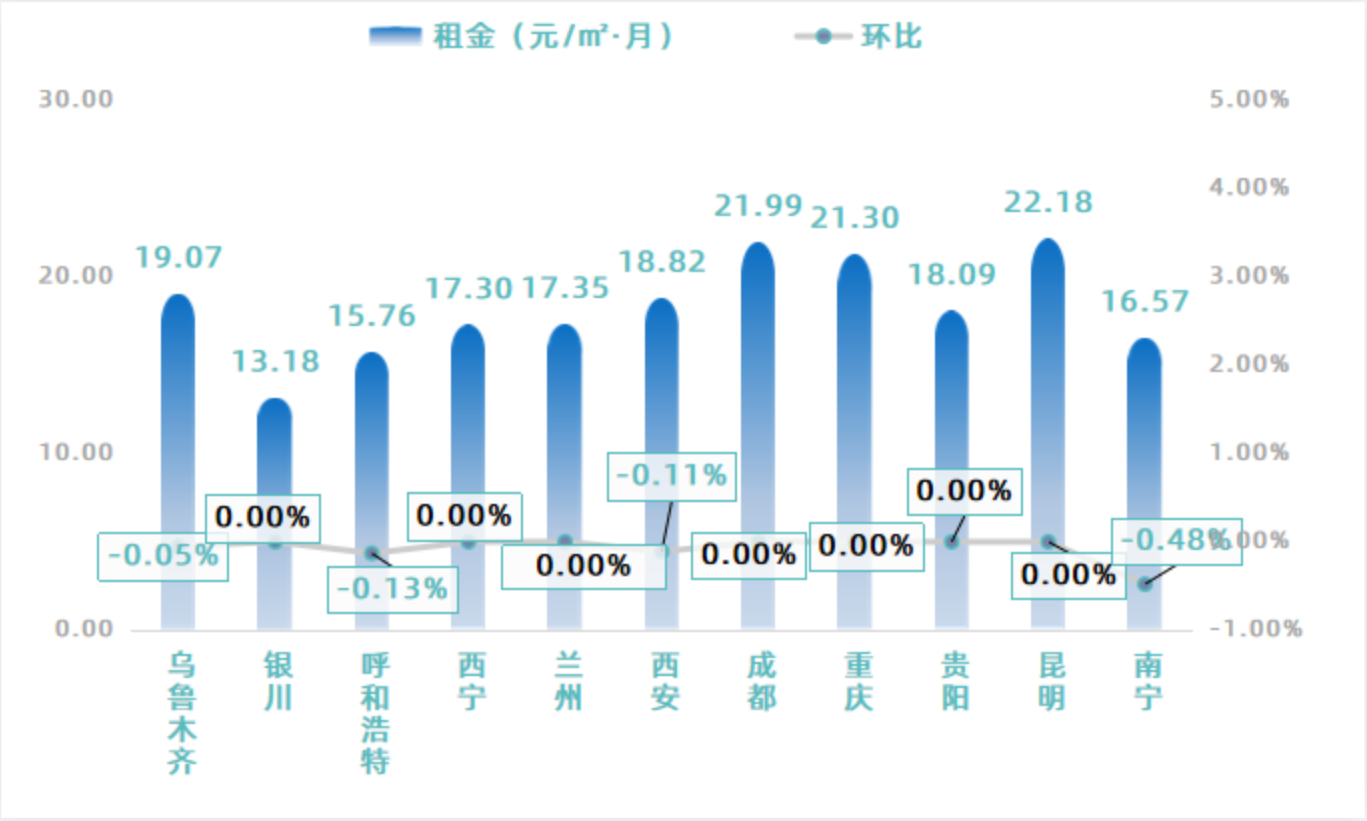
4.5 西部地区平均租金较上月有所下降

重点城市平均租金中位值18.09元/㎡·月，租金区间16.57-21.30元/㎡·月。

- 昆明平均租金最高，为22.18元/㎡·月；
- 银川平均租金最低，为13.18元/㎡·月。



2026年10月租金分析-西部地区-重点城市



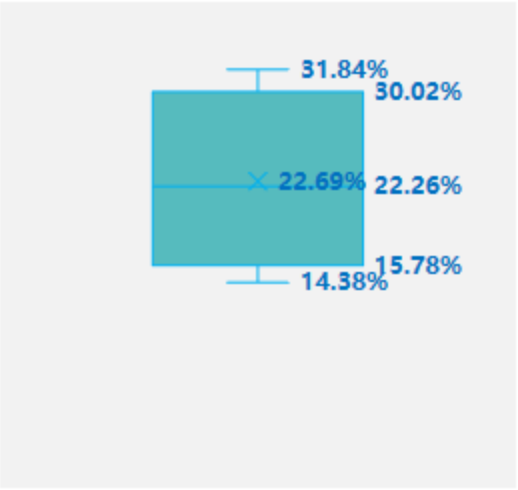
*数据来源：物联云仓数字研究院

物联云仓数字研究院研究及绘制 ©2026.11 50yc

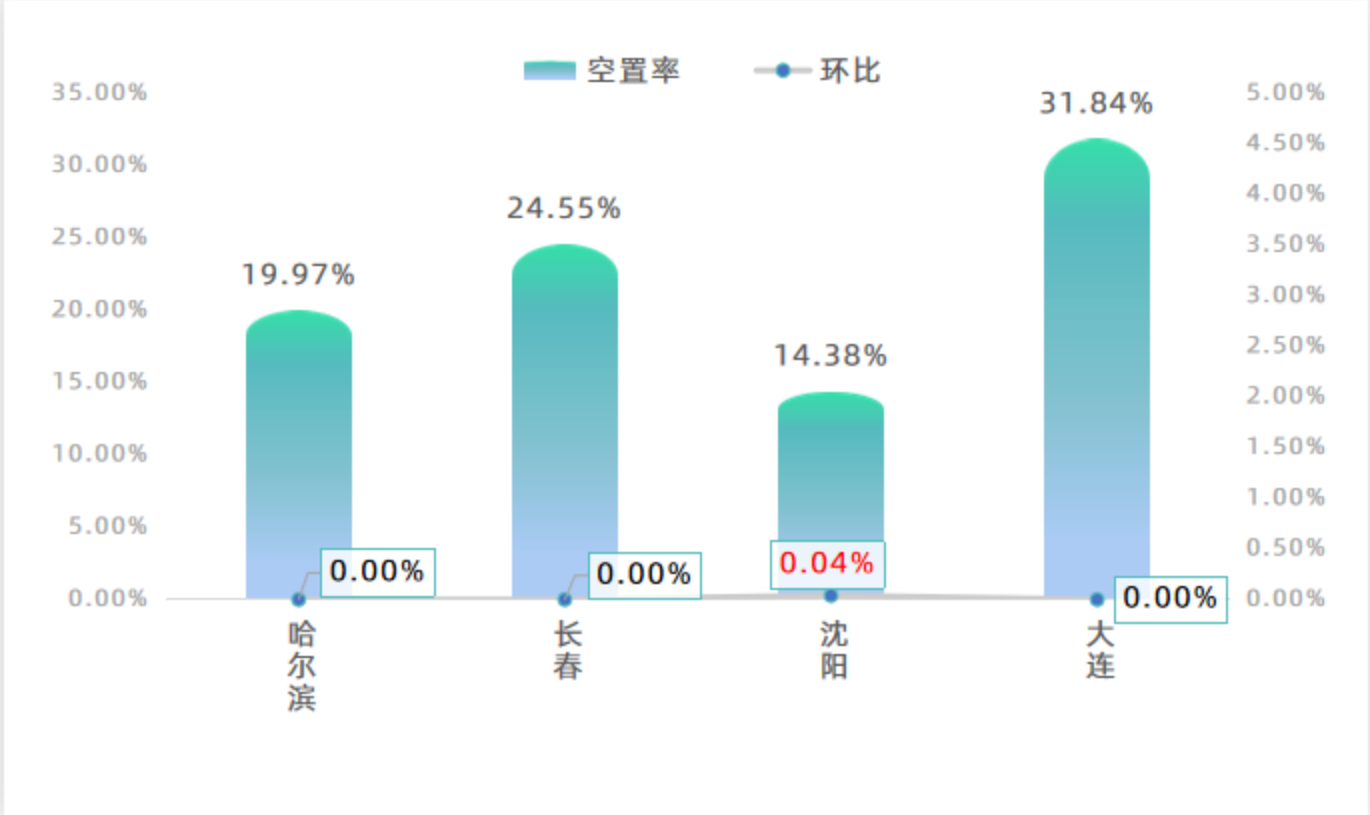
4.6 东北地区空置率较上月略有上升

重点城市空置率中位值22.26%，区间15.78%-30.02%。

- 大连空置率最高，为31.84%；
- 沈阳空置率最低，为14.38%。



2026年10月空置率分析-东北地区-重点城市



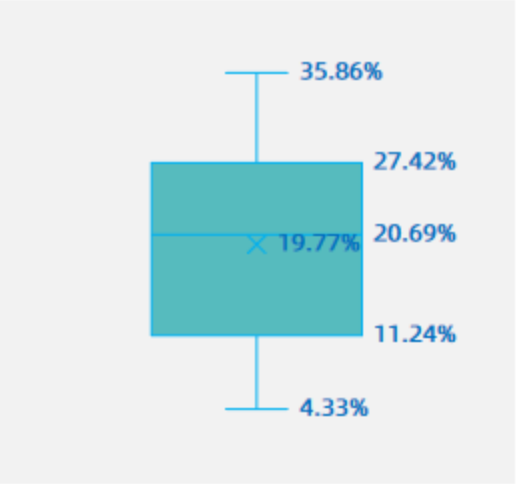
*数据来源：物联云仓数字研究院

物联云仓数字研究院研究及绘制 ©2026.11 50yc

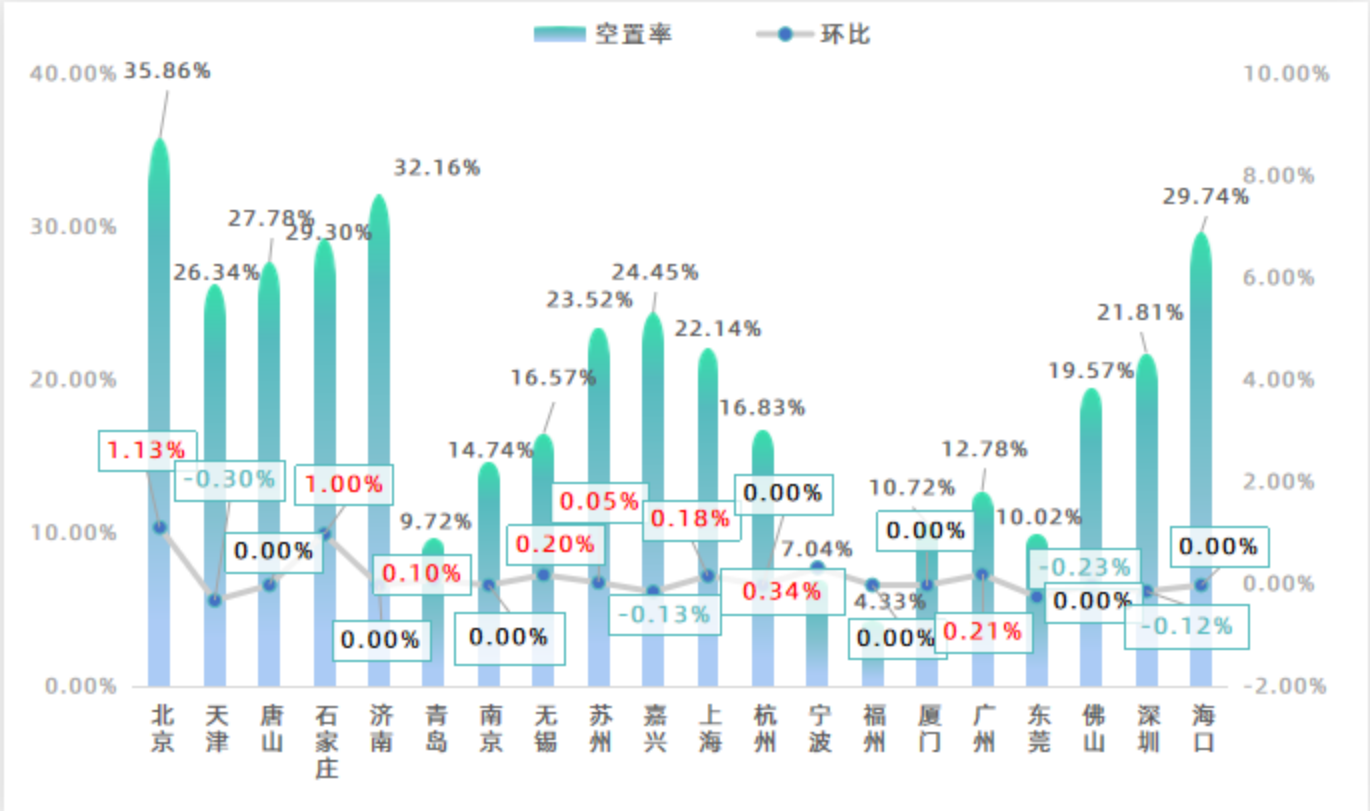
4.7 东部地区空置率较上月有所上升

重点城市空置率中位值20.69%，区间11.24%-27.42%。

- 北京空置率最高，为35.86%；
- 福州空置率最低，为4.33%。



2026年10月空置率分析-东部地区-重点城市



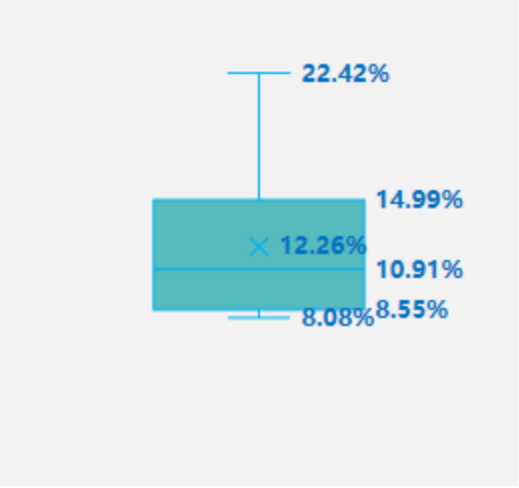
*数据来源：物联云仓数字研究院

物联云仓数字研究院研究及绘制 ©2026.11 50yc

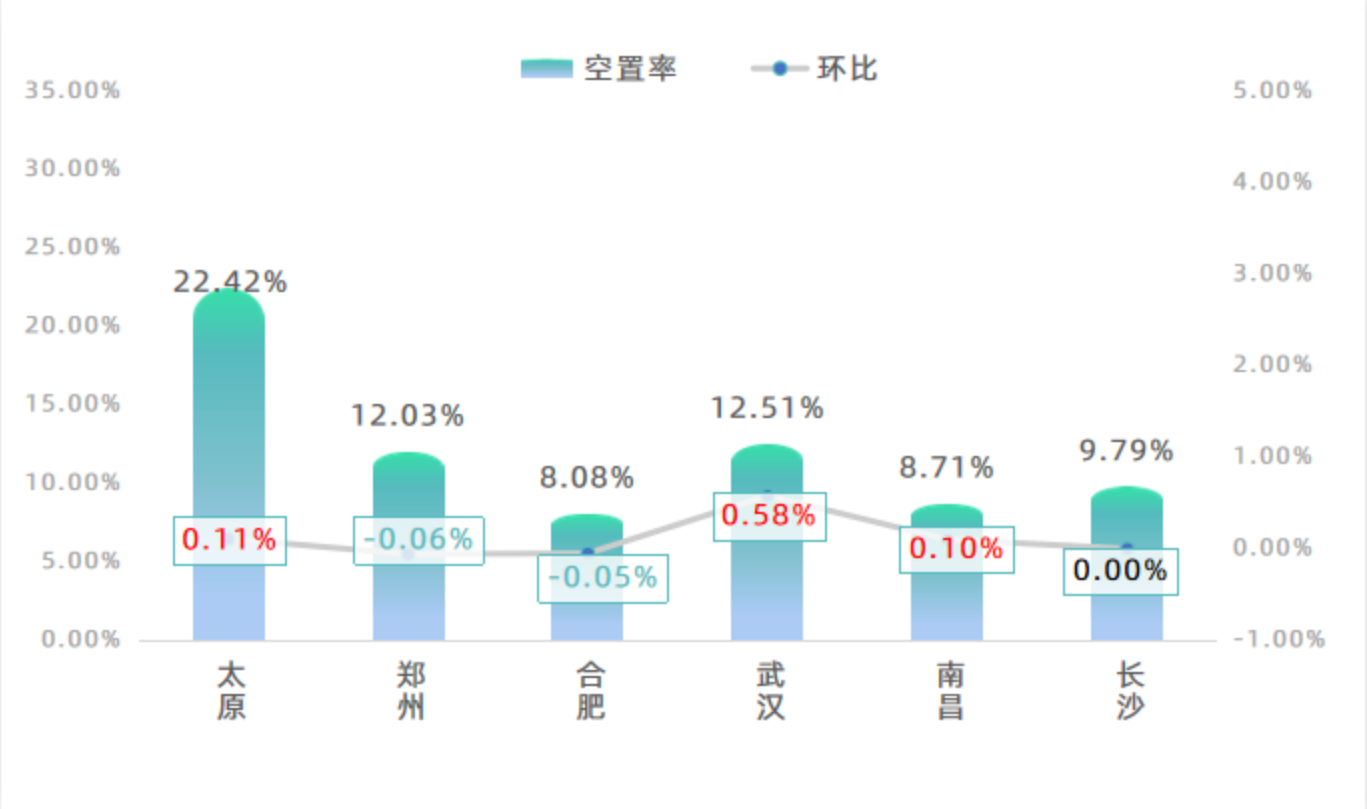
4.8 中部地区空置率较上月有所上升

重点城市空置率中位值10.91%，区间8.55%-14.99%。

- 太原空置率最高，为22.42%；
- 合肥空置率最低，为8.08%。



2026年10月空置率分析-中部地区-重点城市



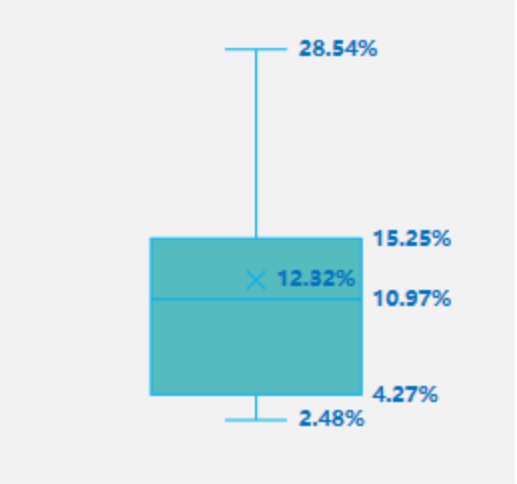
*数据来源：物联云仓数字研究院

物联云仓数字研究院研究及绘制 ©2026.11 50yc

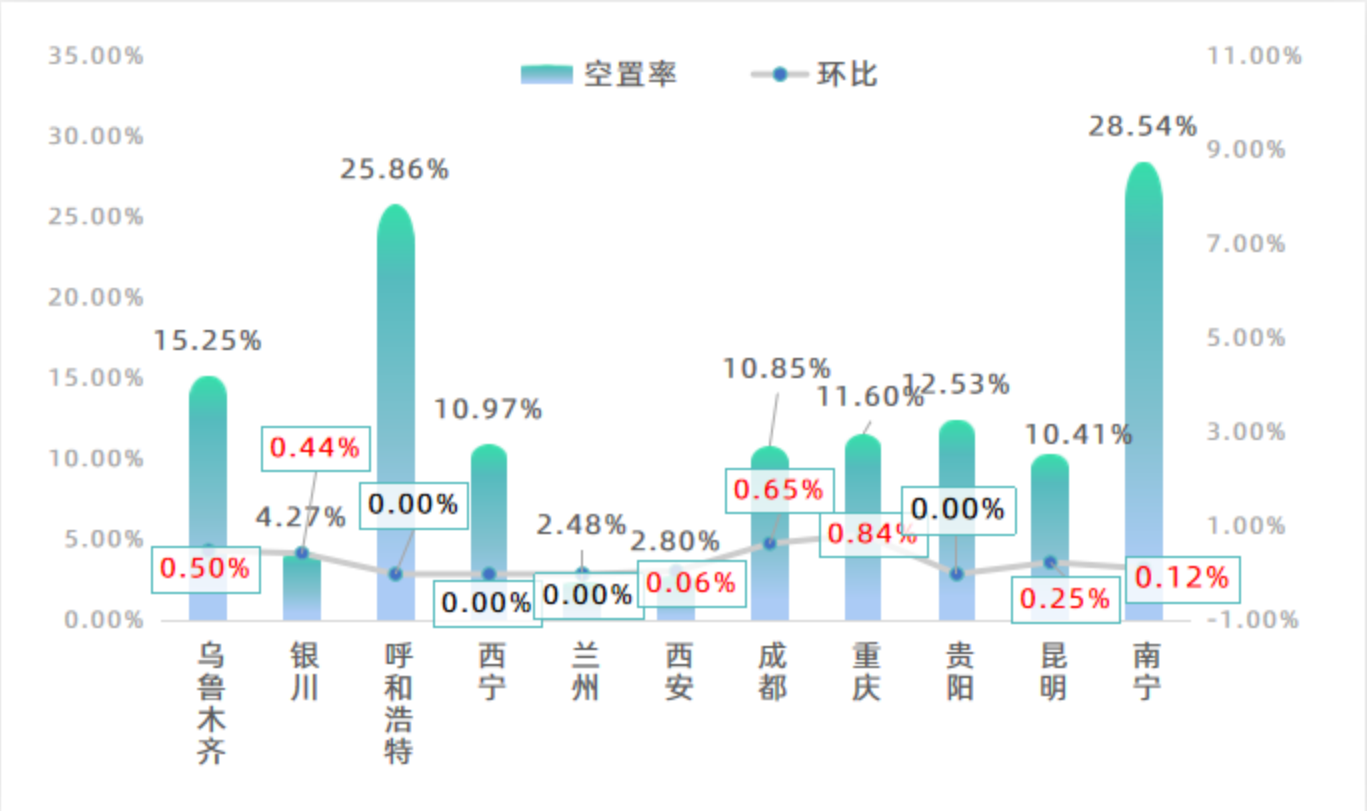
4.9 西部地区空置率较上月有所上升

重点城市空置率中位值10.97%，区间4.27%-15.25%。

- 南宁空置率最高，为28.54%；
- 兰州空置率最低，为2.48%。



2026年10月空置率分析-西部地区-重点城市



*数据来源：物联云仓数字研究院

物联云仓数字研究院研究及绘制 ©2026.11 50yc

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5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、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、海外仓与国际物流、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。

物联云仓数字研究院简介

物联云仓数字研究院以物联云仓平台为核心，依托十余年行业沉淀，通过“数据业务＋前策咨询＋招商服务＋客户服务”多核心驱动，结合大数据与行业智库能力，为政府、物流地产商、物流企业等提供全流程数据与咨询服务，是中国仓储与配送协会指定合作数据平台。数据业务提供城市级、仓库级数据包及数据采集服务；前策咨询依托大数据优势，覆盖市场调研、可行性研究、政策申报、选址分析、园区规划、库内规划、物流作业流程设计等，贯穿投资决策、政策申报、规划设计全流程；招商服务依托园区定位与区域供需研判，输出市场情报，提供招商策略制定、节奏管控及协同落地支持；客户服务依托数据与行业资源，为租户提供设施设备选型、仓配一体化等资源对接，助力业务高效落地。

物联云仓数字研究院研究及绘制 ©2026.11 50yc

天镜大数据平台

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㎡，
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㎡，
冷库覆盖全国110+城市，总面积超2000万㎡。
是中国仓协指定的仓储大数据平台。

平台展示



高标仓数据　　冷库数据

土地数据　　市场研报

租户画像　　未来供应

交易动态　　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

镜 恒
真 智

十年深耕
长期主义

迭代升级
行业智库

物联云仓数字研究院研究及绘制　©2026.11 50yc

物流规划咨询业务



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



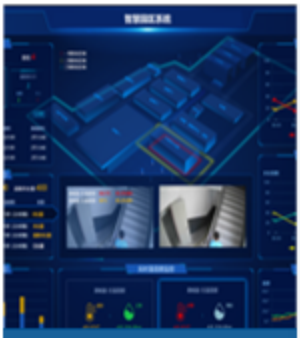
物流园区规划

- 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

物联云仓数字研究院研究及绘制 ©2026.11 50yc

在线客服

4008-567-150



关注官方微信公众号
Follow us on WeChat

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。