

2024年第二季度

华南区域

物流地产市场报告



目录 /CONTENTS

01 华南整体经济表现

02 华南物流地产市场总览

03 广东省物流地产市场分析

04 广西省物流地产市场分析

05 海南省物流地产市场分析

06 小结

01

华南整体经济 表现

华南区域GDP位居中国各大区域第二

31,511

广东省GDP (亿元)

6,344

广西省GDP (亿元)

1,837

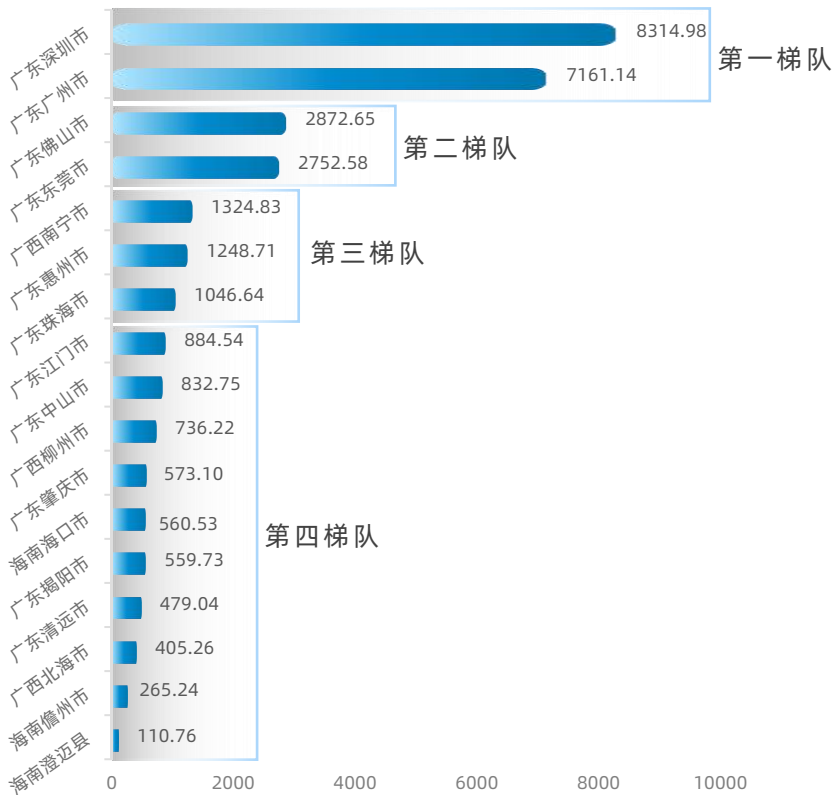
海南省GDP (亿元)

2024年Q1中国区域基本指标对比

区域	GDP总量 (亿元)	2023年常住人口 (万人)	人均GDP (元)
华东区域	114,928	42,582	28,156
华南区域	39,692	18,776	18,343
华中区域	39,137	22,221	18,173
华北区域	35,929	16,805	26,008
西南区域	34,160	20,462	16,986
西北区域	17,290	10,338	14,010
东北区域	13,043	9,706	13,116

华南区域一季度地区生产总值超千亿元城市有7个

2024年Q1华南重点城市GDP情况（亿元）



华南区域货邮吞吐量位居中国各大区域第二

380.3

广东省货邮吞吐量
(万吨)

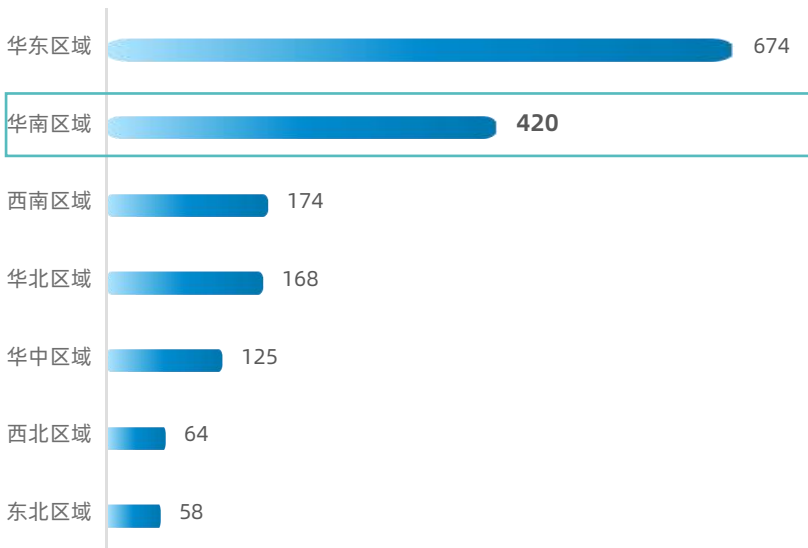
27.2

海南省货邮吞吐量
(万吨)

21.6

广西省货邮吞吐量
(万吨)

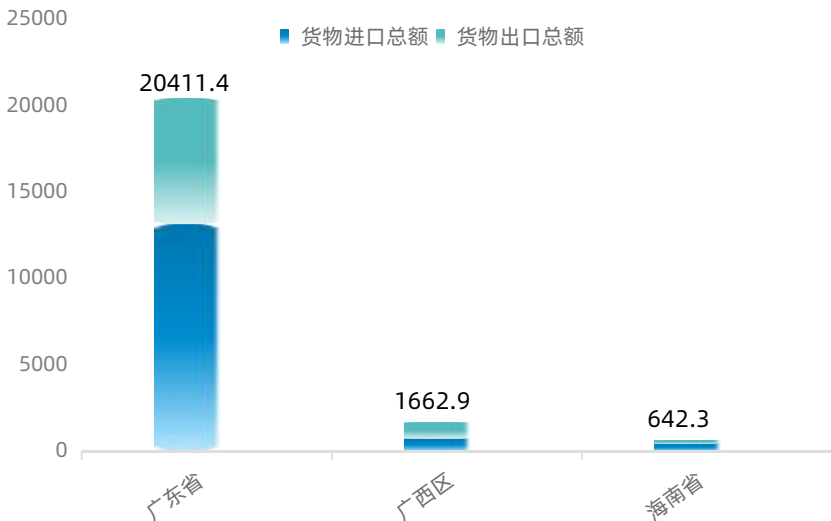
2023年全国货邮吞吐量（万吨）



备注：2024年一季度数据暂未公布

华南进出口贸易规模较大，占全国进出口总额的22.34%

2024年Q1华南区域进出口交易情况（亿元）



华南进出口总额

2.27万亿元

占全国的22.34%

华南进口总额

1.43万亿元

占全国的32.14%

华南出口总额

0.84万亿元

占全国的14.77%

02

华南物流地产 市场总览

华南区域总存量位居全国第二， 广东占比华南区域的86.87%

2024年二季度华南区域物流地产存量分布



华南总存量

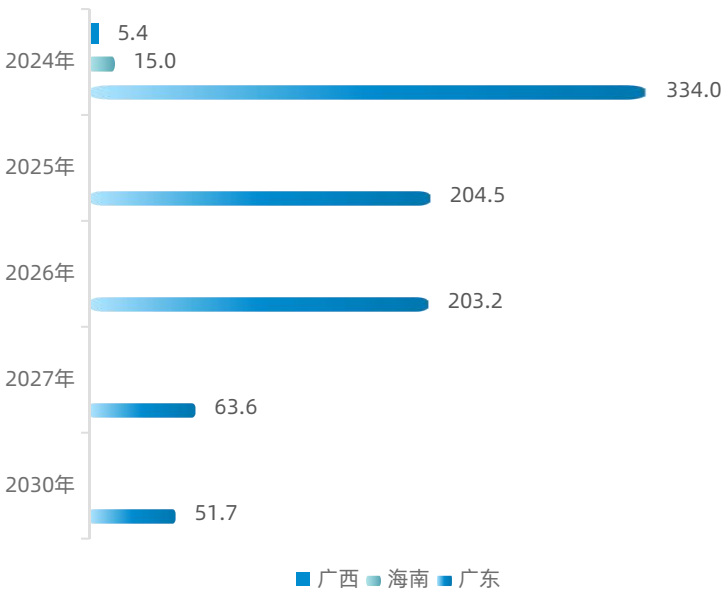
1,985.3 万m²

广东省占比

86.87%

华南区域未来五年新增供应 877.5万m²，主要集中在24年

未来五年华南区域新增供应预计面积（万m²）



华南总新增

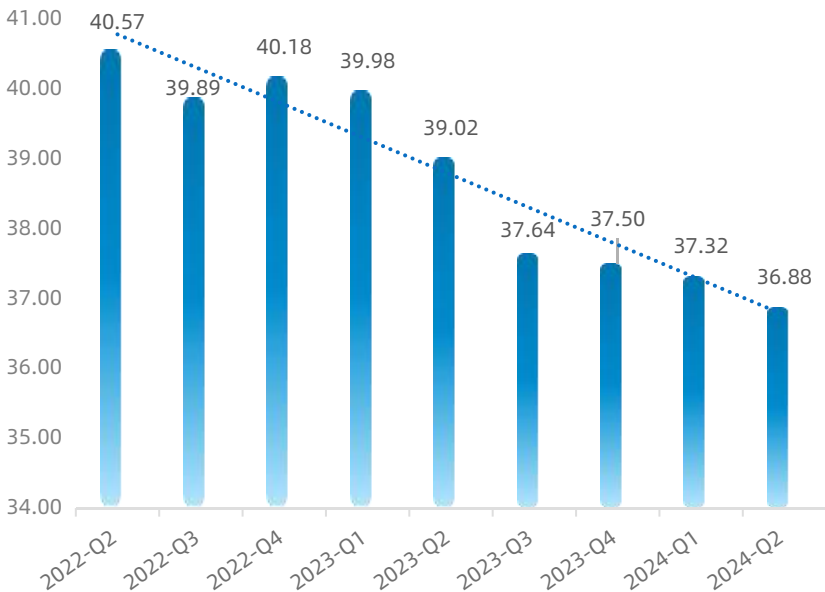
877.5万m²

2024年占比

40.40%

华南区域整体平均租金从22年Q4租金下降趋势明显

华南区域物流地产租金走势（元/m²·月）



华南平均租金

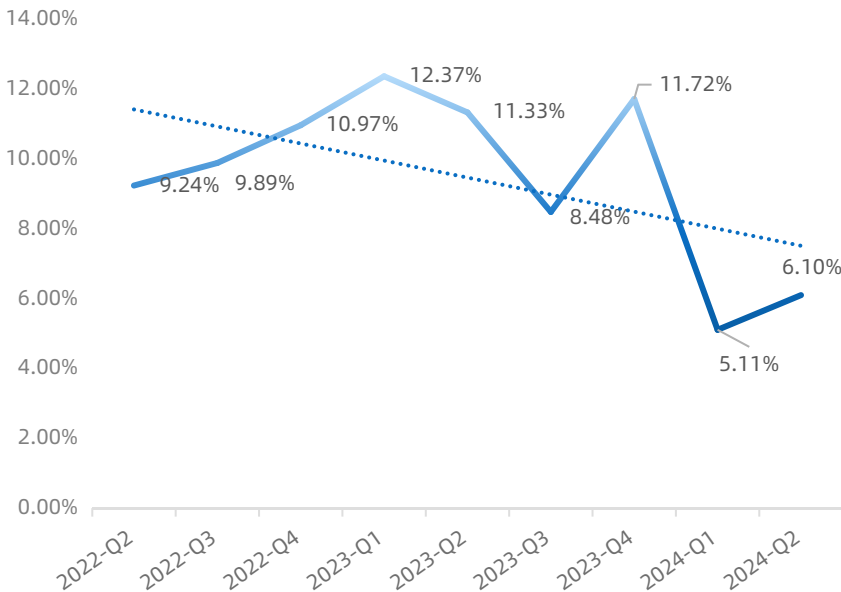
36.88 元/m²·月

与2023Q2同比

↓ 5.48%

华南区域物流地产整体空置率波动较大，2024Q2筑底回升

华南区域物流地产空置率走势



华南空置率

6.10%

与2023Q2同比

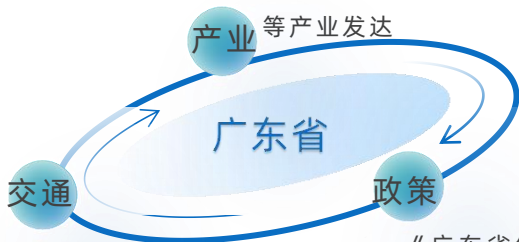
↓ 5.23%

03

广东省物流地产 市场分析

产业、交通、政策等为物流地产发展提供了先决条件

服装业、汽车制造、美妆等产业发达



航空、航运、公路等交通网络发达

跨境电商
三方物流
快递
电商等

《广东省综合交通运输体系“十四五”发展规划》等

高标仓需求旺盛

多个大型物流地产商拿地建仓

1,724.7万m²

高标仓面积



广东制造业发达，多行业产品原产地，奠定了仓储市场客户基础

广东省重点城市制造业分布图



70%

中国化妆品在广东

31.74 亿件

2023年广东服装行业规
上企业服装产量

占全国16.36%

519.19 万辆

2023年广东汽车产量

依托广州、深圳机场，跨境电商产品运往世界各国



2024Q1, 民航完成货运量、货物周转量增长 27.3%、24.4%



服装、海鲜、电子产品等



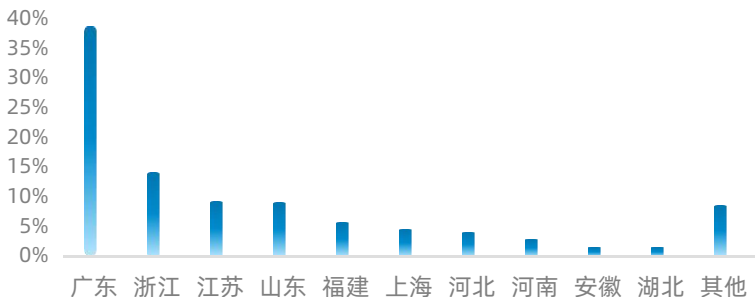
广州白云机场
深圳宝安机场



日本、美国、英国等国

广东跨境发货约占全国一半，“出海四小龙”租赁仓储约占广东一半

跨境物流发货地分布（2022年）



“电商出海四小龙”租赁高标仓广东省分布情况



港口为大宗货物出境提供了便利，大宗货物仓库在港口附近聚集



港口

2024年一季度港口货物吞吐量增长5.9%

大宗商品



广州港、深圳港、
珠海港、东莞港、
中山港、江门港



日本、美国、英国等国

政策方面，多项政策发展交通物流，为仓储物流提供了先决条件

政策名称

主要内容

《广东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》

- 1.加快形成“12312”交通圈；
- 2.打造以粤港澳大湾区为核心的“三横四纵”综合运输通道；
- 3.建设世界级港口群。增强广州、深圳国际航运枢纽竞争力；
- 4.建设国际一流的航空枢纽。

《广东省“十四五”现代流通体系建设实施方案》

明确指出到2025年，全省现代流通体系初步建成，“通道+枢纽+网络”现代物流运行体系基本建成。

《广东省综合交通运输体系“十四五”发展规划》

- 1.全省交通基础设施累计完成投资 1.43 万亿元；
- 2.全省铁路运营里程新增里程 869 公里，公路运营里程新增里程3467公里，港口货物年通过能力达19.2 亿吨。

《关于深化工业用地市场化配置改革的若干措施》

- 1.实行“标准地”供应。设定建设、投资、就业、税收、研发等方面的供地控制指标；
- 2.实行“带方案”“带项目”供应，降低“工业改工业”门槛。

广东省高标仓分布主要聚集在交通便利、产业发达等区域

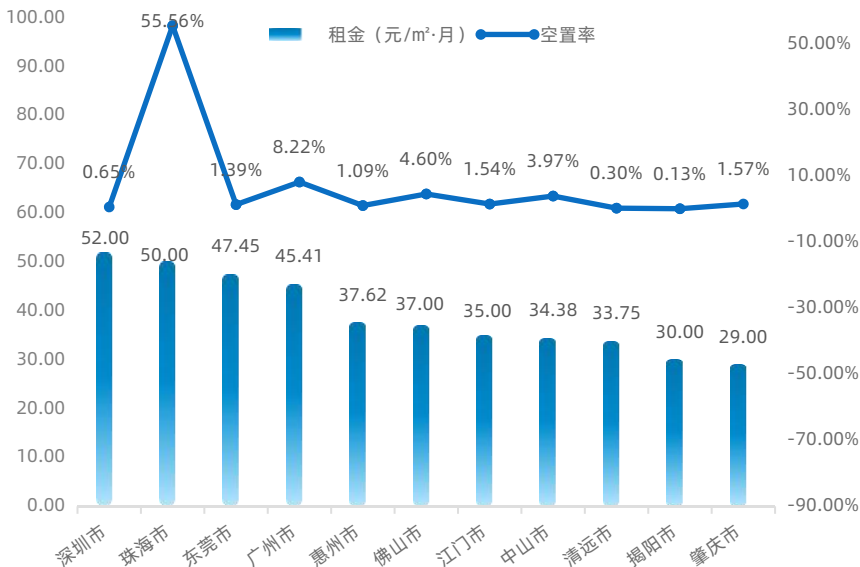
广东省物流地产存量分布图



0-50 50-100 100-150 150-200 200-250 大于250 (单位：万m²)

广东省高标仓分布主要聚集在交通便利、产业发达等区域

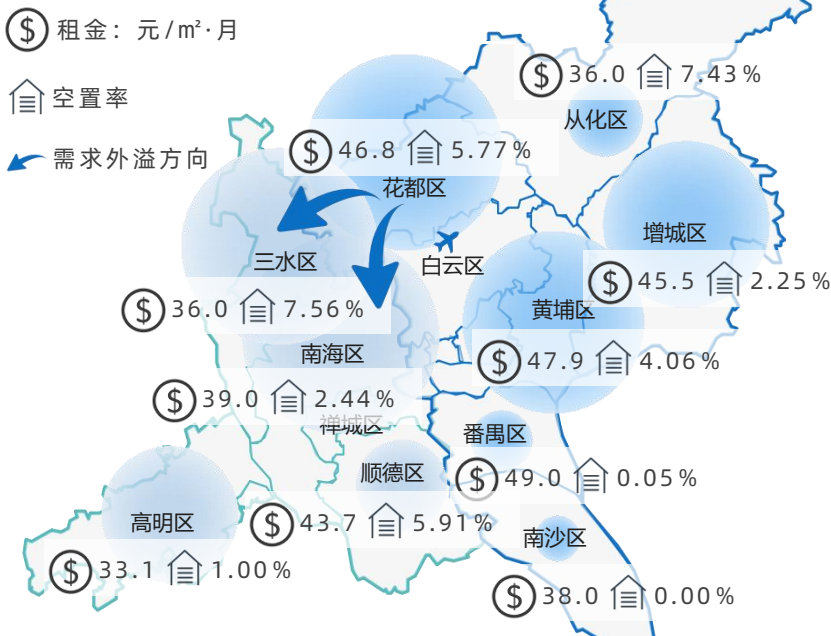
广东省重点城市高标仓租金及空置率情况



广东省整体高标仓市场较为旺盛，租金除揭阳、肇庆最低，其他城市均超过30元/m²·月，深圳、东莞、广州超过40元/m²·月，整体空置率也较低，多地几乎无仓可租。尤其是广州、深圳等地，土地有限，需求向周边外溢明显。

广州&佛山高标仓主要聚集在花都区、三水区、南海区等区域

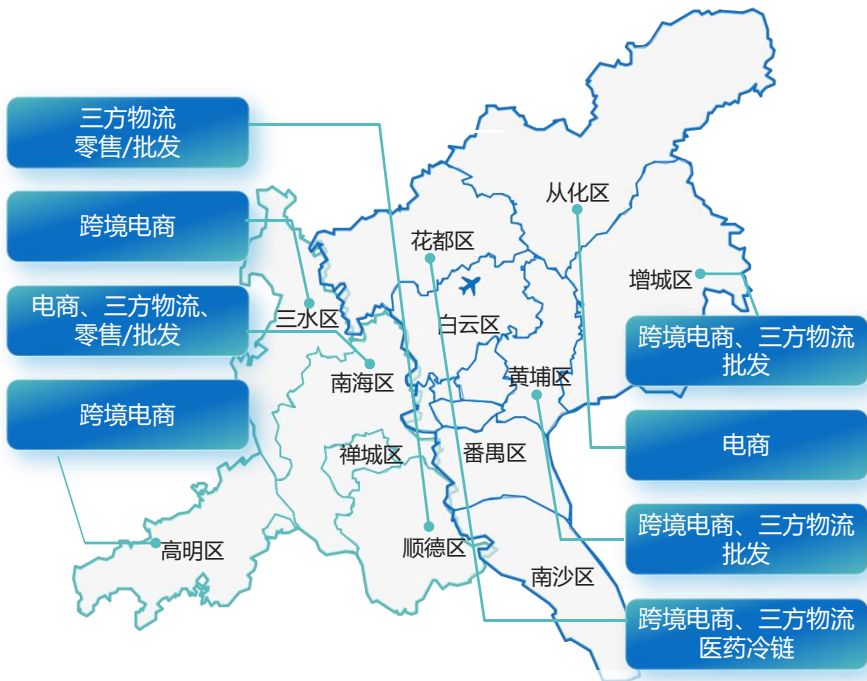
广州&佛山高标仓分布、租金及空置率情况



花都区依托白云机场仓库聚集，高标仓面积超130万m²，广州市区土地资源有限，且租金较高，租赁需求外溢至距白云机场50km内、具有价格优势的佛山三水、南海等区。

广州&佛山高标仓主要租户行业类型为三方物流、跨境电商等

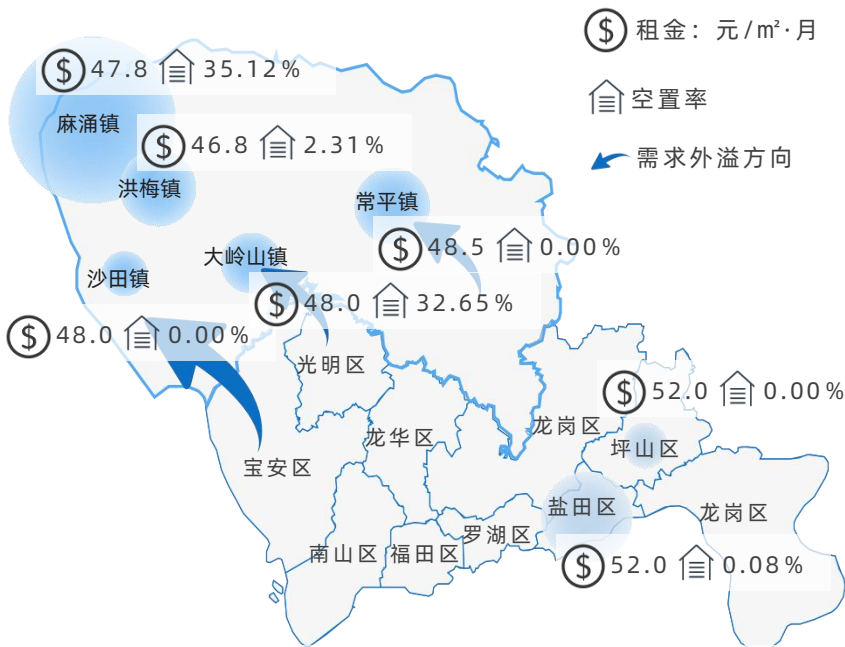
广州&佛山主要租户行业类型



得益于机场、港口等交通优势，广州&佛山租户类型主要以跨境电商、电商、三方物流、零售/批发等为主，跨境电商租仓面积尤为明显。

深圳&东莞高标仓主要集中在麻涌镇、盐田区等区

深圳&东莞高标仓分布、租金及空置率情况



深圳土地资源寸土寸金，仓储用地十分有限，高标仓面积仅42万m²左右，几乎满仓。仓储租赁需求向东莞沙田镇、大岭山镇等临深区域转移。

深圳&东莞高标仓主要租户行业类型

类型为三方物流、零售批发等

深圳&东莞主要租户行业



深圳市多为保税类，方便进出口。东莞制造业规模庞大，涵盖多个行业领域，形成了完整的产业链条，仓储客户也涵盖上中下游客户。

广东省其他城市主要租户以跨境电商、三方物流、零售/批发为主

广东省其他城市主要租户行业



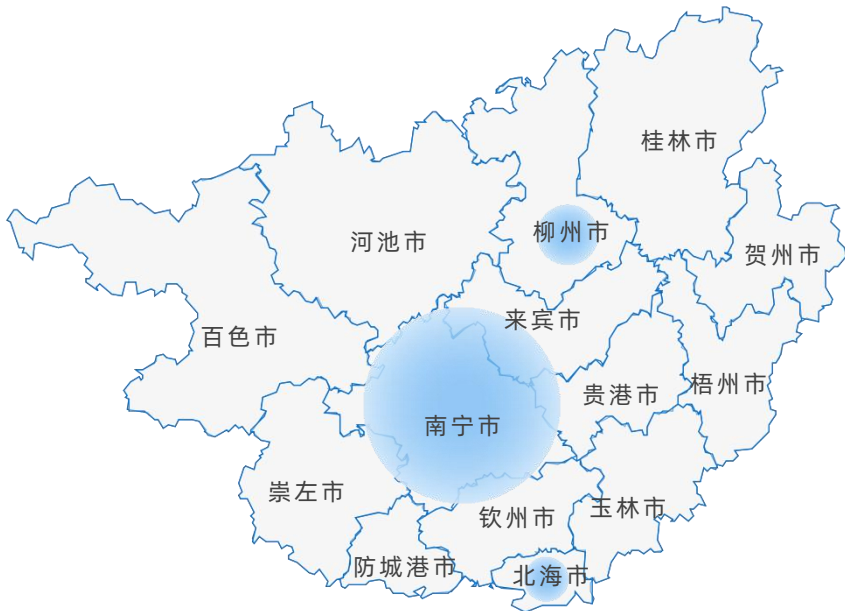
惠州、中山、江门等地除本地仓储租赁需求外，也承接深圳广州部分需求，肇庆也承接部分广州需求。随着深圳、广州等地仓储用地减少，清远将承接部分需求。

04

广西省物流地产 分析

广西高标仓主要分布在南宁市

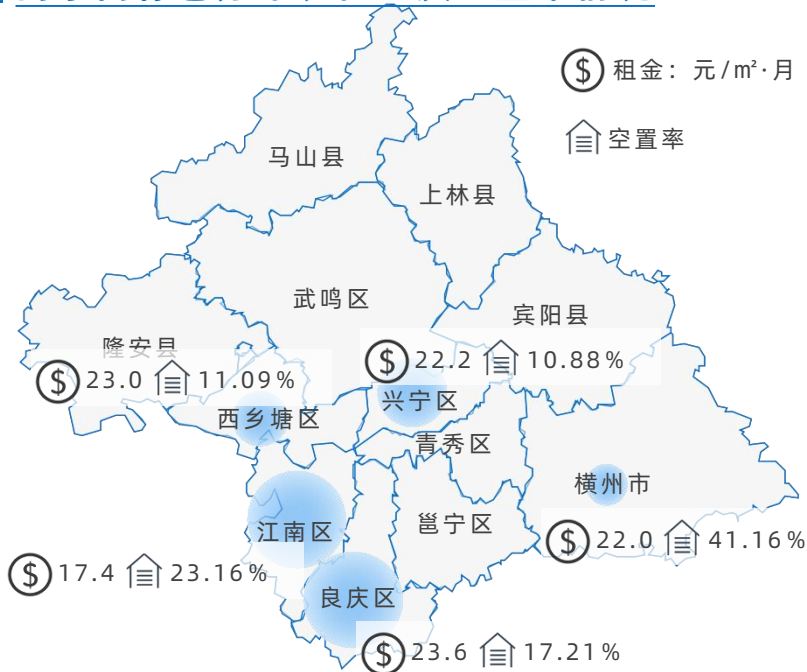
| 广西省高标仓分布



广西高标仓总体量为160.0万 m^2 ，低于广东佛山市高标仓体量。广西高标仓主要分布在省会城市南宁，南宁制造业发达，产业链条完整，仓储需求相对较多。

南宁市高标仓主要分布在江南区、良庆区，江南区租金较低

南宁高标仓分布、租金及空置率情况



南宁市高标仓总面积为140.2万m²，占广西高标仓总面积的87.61%。从租金方面来说，南宁整体租金低于广州部分城市，江南区租金较低；从空置率来说，整体空置率较高，去化困难。

05

海南省物流地产 分析

海南省高标仓体量占华南比重较小，主要分布在澄迈县、海口市

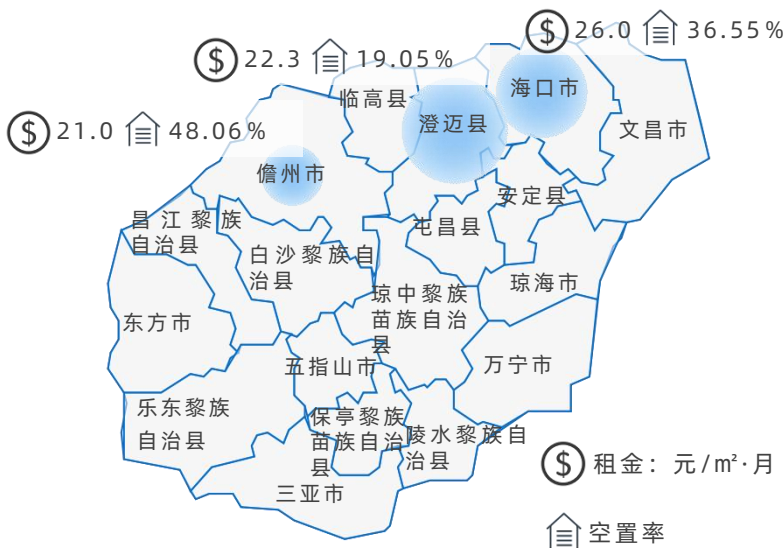
海南省高标仓分布



海南高标仓总体量为100.6万 m^2 ，仅占华南高标仓总量的5.07%。主要分布在澄迈县、海口市。

海南省高标仓租金和空置率均与广西较为接近

海南省重点城市租金与空置率情况



海南省重点城市高标仓租金水平和空置率均与广西较为接近，尽管物流地产空置相对较高，但随着与大湾区的联动增强，发展离岸贸易，迎来大量境外货物，可带动仓储物流需求发展。

06

小结

小结

经济方面

华南区域经济实力雄厚，GDP位居中国各大区域第二，超千亿元城市有7个，货邮吞吐量位居中国各大区域第二，为物流业发展奠定了经济基础。

物流地产现状

华南区域总存量位居全国第二，主要分布在交通、产业链等发达的广东省。近年来，跨境电商火热，广东大半高标仓被跨境电商承包，广东省高标仓市场短期来看向好；而广西、海南则相对平静，高标仓市场稳步发展。

未来展望

华南区域高标仓市场仍然以广东省为主，广州、佛山、东莞等城市基本发展成熟，清远或将迎来发展机遇；广西高标仓重点市场仍是以南宁为主；海南省高标仓重点市场主要以澄迈、海口为主。



物联云仓数字研究院简介

物联云仓数字研究院依托物联云仓平台（50yc.com）海量数据、强大的数据挖掘能力和丰富的仓储物流行业研究经验，围绕物流园区，为客户提供数据服务、市场调研、物流园区规划、产业规划、智慧园区设计、招商代理、建筑规划设计及咨询等服务，助力行业发展和企业升级。

合作咨询

- 隋超** 渠道管理总监 / 数字研究院高级研究员
电话 18610640033
邮箱 suichao@50yc.com
- 王欢** 华南区域总监
电话 18028004365
邮箱 wanghuan@50yc.com

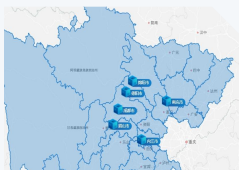
报告作者

- 李小芳** 规划研究高级经理
邮箱 lixiaofang@50yc.com

天镜大数据平台

十年专业沉淀，仓储数据覆盖全国240个城市，仓储总面积超4.0亿m²，高标仓覆盖率超全国95%以上，分布在120+城市，总面积超1.5亿m²，冷库覆盖全国110+城市，总面积超2000万m²。

平台展示



高标仓数据
土地数据
租户画像
交易动态

冷库数据
市场研报
未来供应
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。

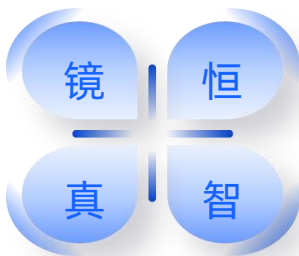
下载功能

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



十年深耕
长期主义

迭代升级
行业智库

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



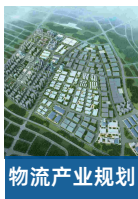
市场研究

- 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

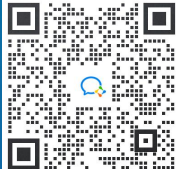


在线客服

4008-567-150



关注官方微信公众
Follow us on WeChat



报告交流群

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。