

2024年10月中国通用仓储 市场动态报告

- **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。

- 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75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。

2024年10月中国通用仓储市场整体概况

48,124.9万m²

全国仓库总面积

增加5616.6万m² ↑ 13.21%

9,773.5万m²

可租面积

增加2296.8万m² ↑

1,686.6万m²

在建面积

减少94.5万m² ↓ 5.31%

9,886个

仓库园区

增加1231个 ↑ 14.22%



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



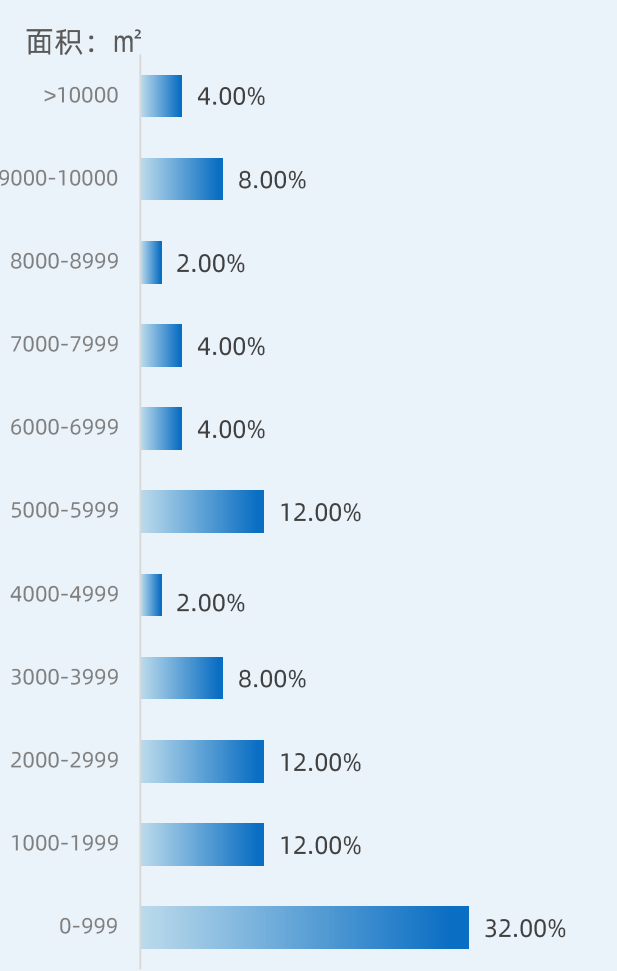
Part.1 通用仓储需求情况

小面积仓库占比较大，
东部地区为需求主力

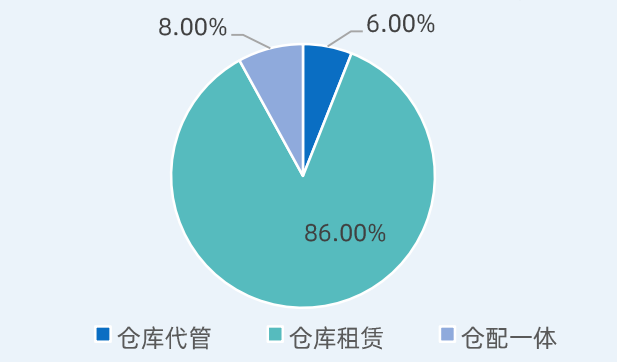
1. 需求情况：小面积仓库占比较大，东部地区为需求主力

- 按仓库规模划分，仓储市场中1,000m²以下仓库租赁需求占比最大，为32.00%。
- 按需求功能划分，仓库租赁需求占比最大，为86.00%。
- 按分布地区划分，东部地区需求占比最大，为50.00%。

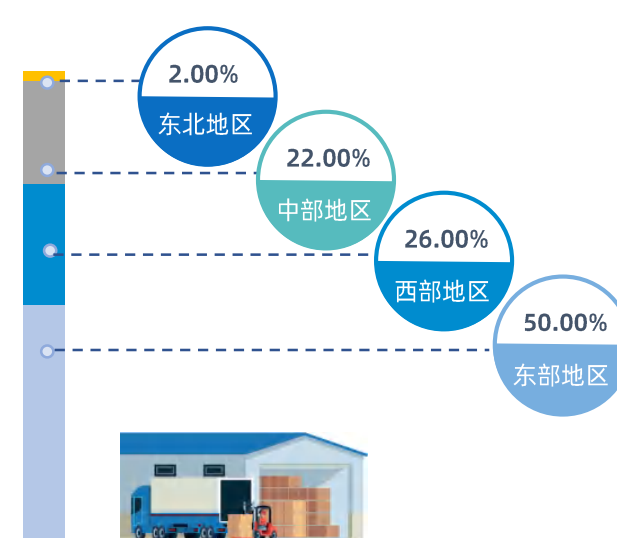
2024年10月全国通用仓储租赁需求条数占比



2024年10月全国通用仓储租赁需求类型占比



2024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



Part.2 通用仓储供应情况

通用仓库新增供应为83.9万m²,
苏州、上海、嘉兴排名前三



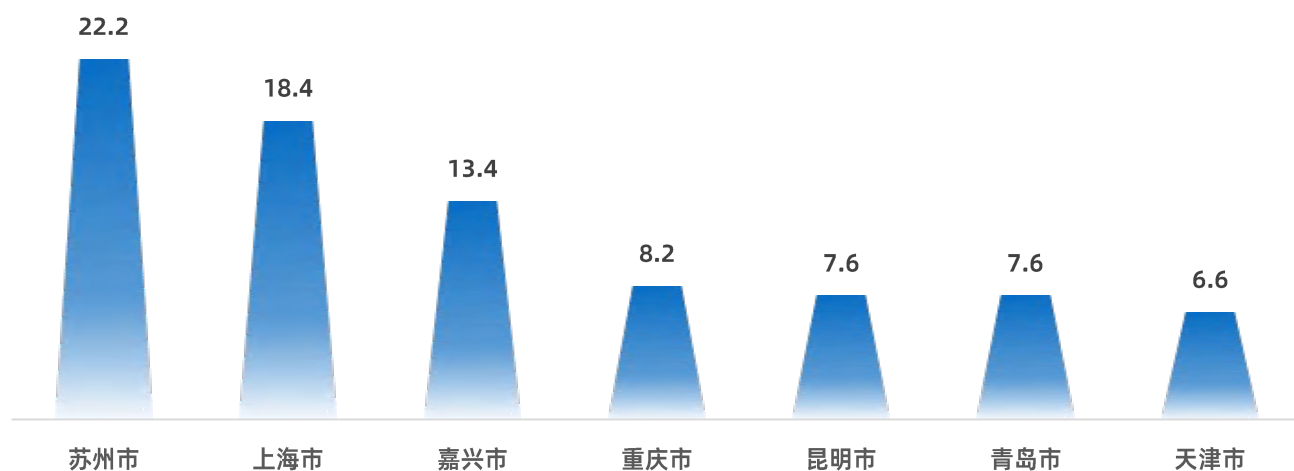
2. 供应情况：通用仓库新增供应为83.9万m²，苏州、上海、嘉兴排名前三

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7个，供应面积达83.9万m²，环比下降26.81%，同比下降42.83%。

- 从地区分布看，新增供应主要集中在东部地区（占比81.20%），其次是西部地区（占比18.80%）。
- 从城市分布看，新增供应TOP3城市包括苏州（22.2万m²，占比26.40%）、上海（18.4万m²，占比21.90%）、嘉兴（13.4万m²，占比15.99%）。

2024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

单位：万m²



●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



Part.3 仓储用地交易情况

41个重点城市仓储土地成交共49宗，
成交面积达3117.5亩，
总成交金额为9.30亿元

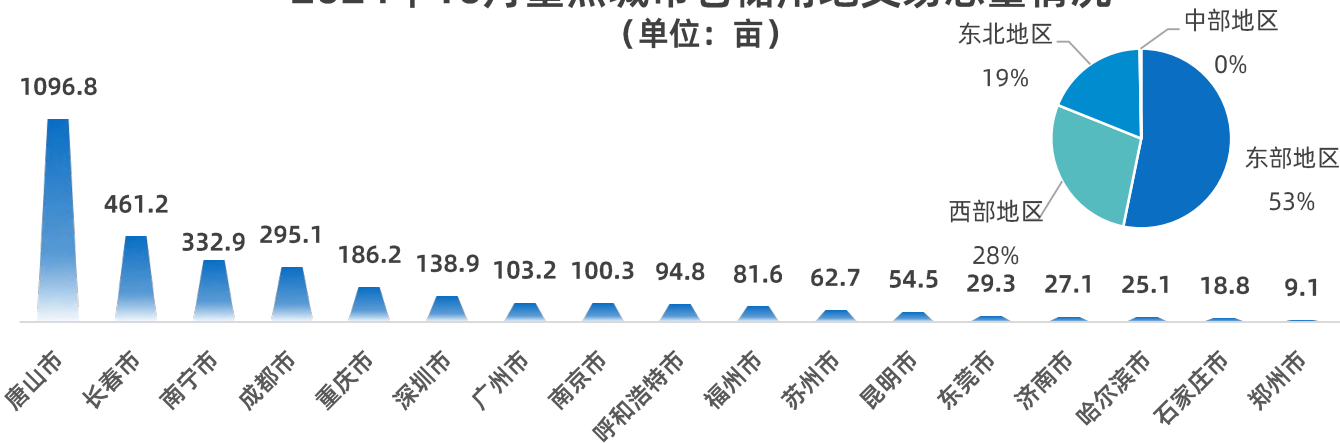


3. 土地情况：

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49宗，成交面积达3117.5亩，环比上升54.36%，总成交金额为9.30亿元，环比下降14.25%。

- 从地区分布来看，主要集中在东部地区，成交面积占比53%。
- 从城市分布来看，唐山市（1096.8亩）、长春市（461.2亩）、南宁市（332.9亩）仓储用地成交排名前三。

2024年10月重点城市仓储用地交易总量情况
(单位：亩)



2024年10月重点城市仓储用地单个交易面积排名前十情况

城市	面积（亩）	成交价（万元）	使用年限	竞得人
唐山市	358.0	2100	/	唐山曹妃甸区粤蒙盛物流有限公司
唐山市	300.1	2100	/	唐山市曹妃甸区邦迅物流有限公司
成都市	249.7	2400	20	成都国际铁路港经济技术开发区建设发展有限公司
唐山市	230.0	2100	/	唐山国大矿业有限公司
无锡市	172.7	/	/	江苏宜兴国家粮食储备库分库有限公司
南宁市	152.4	3300	50	南宁交投产城投资开发有限公司
长春市	125.5	93	/	德惠市国有资本投资运营（集团）有限公司
长春市	120.5	80	/	德惠市国有资本投资运营（集团）有限公司
唐山市	114.4	1740	50	唐山曹妃甸区兴链储运有限公司
广州市	103.2	12800	50	华润智慧医药物流（广东）有限公司



Part.4 通用仓储租金与空置率分析

全国与41个城市平均租金下降、
空置率上升



4. 全国与41个城市平均租金下降、空置率上升

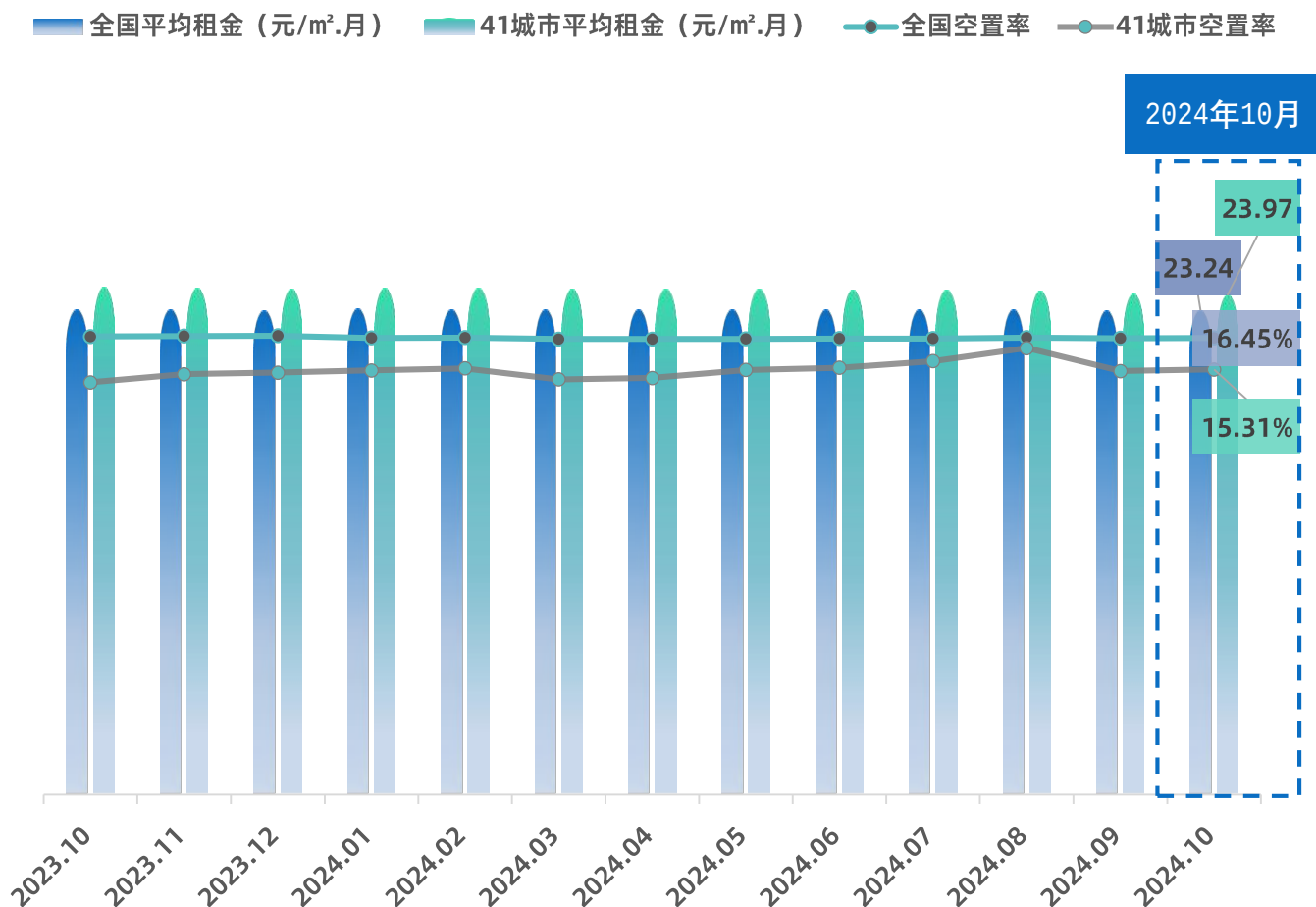
10月全国

- 平均租金为23.24元/m²·月，与上月相比略有下降。
- 空置率为16.45%，与上月相比略有上升。

10月41个城市

- 平均租金为23.24元/m²·月，环比下降0.25%，同比下降1.60%。
- 空置率为15.31%，环比上升0.06个百分点，同比上升0.47个百分点。

2024年10月全国/41城市租金、空置率分析



4.1 41个重点城市租金下降、空置率上升

10月租金分析

- 上涨城市：5个，其中，嘉兴租金涨幅最大，环比上涨0.18%；
- 下降城市：21个，其中，长春租金下降最大，部分仓库租户退租，业主下调租金招商，租金下降5.41%；
- 与上月持平城市：15个。

10月空置率分析

- 上升城市：29个，其中，海口升幅最大，部分项目租户租约到期和减少租仓面积，使得空置率环比上升9.84个百分点；
- 下降城市：7个，其中，成都降幅最大，环比下降3.77个百分点；
- 与上月持平城市：5个。

2024年10月41个重点城市租金/空置率分析

城 市	平均租金 (元/m²·月)	环 比	空 置 率	环 比
哈 尔 滨	18.08	0.00%	25.52%	0.02%
长 春	12.66	-5.41%	24.14%	0.10%
沈 阳	17.94	0.00%	13.82%	0.00%
大 连	14.77	0.00%	31.17%	0.03%
北 京	45.35	0.05%	15.31%	0.18%
天 津	16.16	-0.07%	26.19%	0.26%
唐 山	17.25	-0.28%	33.13%	1.85%
石 家 庄	15.57	0.00%	17.55%	0.01%
济 南	20.80	-0.59%	27.84%	0.48%
青 岛	20.66	-0.91%	11.45%	1.10%
南 京	28.13	-0.37%	14.19%	0.08%
无 锡	30.91	-0.26%	14.96%	-0.11%
苏 州	36.45	-0.15%	28.02%	1.10%
嘉 兴	30.46	0.18%	29.02%	1.18%
上 海	46.07	-0.28%	21.07%	0.21%

4.1 41个重点城市租金下降，空置率上升

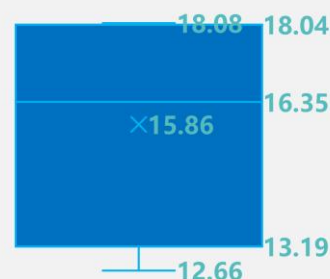
2024年10月41个重点城市租金/空置率分析
(续表)

城 市		平均租金 (元/㎡·月)	环 比	空 置 率	环 比
杭 州		30.55	0.00%	13.97%	0.00%
宁 波		27.86	0.00%	11.33%	-0.14%
福 州		25.25	0.00%	6.63%	0.00%
厦 门		30.64	0.00%	15.52%	0.00%
广 州		32.62	-0.59%	10.03%	-0.79%
东 莞		34.91	0.00%	4.55%	-0.43%
佛 山		30.62	-0.37%	10.09%	0.30%
深 圳		37.66	-0.53%	17.31%	3.82%
海 口		24.41	-1.44%	24.32%	9.84%
太 原		15.95	-1.78%	16.20%	0.58%
郑 州		20.05	0.00%	13.28%	0.02%
合 肥		24.78	-0.67%	5.14%	0.14%
武 汉		21.63	-0.07%	13.34%	0.03%
南 昌		18.33	-0.37%	11.91%	1.54%
长 沙		25.09	-0.08%	7.14%	0.04%
乌 鲁 木 齐		19.16	0.00%	11.55%	0.06%
银 川		13.57	0.00%	4.28%	0.00%
呼 和 浩 特		16.17	0.00%	19.40%	0.00%
西 宁		17.17	-0.02%	9.19%	1.83%
兰 州		17.71	0.00%	11.03%	0.06%
西 安		19.49	0.00%	6.38%	0.00%
成 都		22.62	0.01%	11.70%	-3.77%
重 庆		21.95	0.02%	11.02%	0.27%
贵 阳		19.07	-0.01%	10.82%	0.31%
昆 明		22.54	0.00%	8.22%	-0.03%
南 宁		18.12	-2.38%	29.82%	1.43%

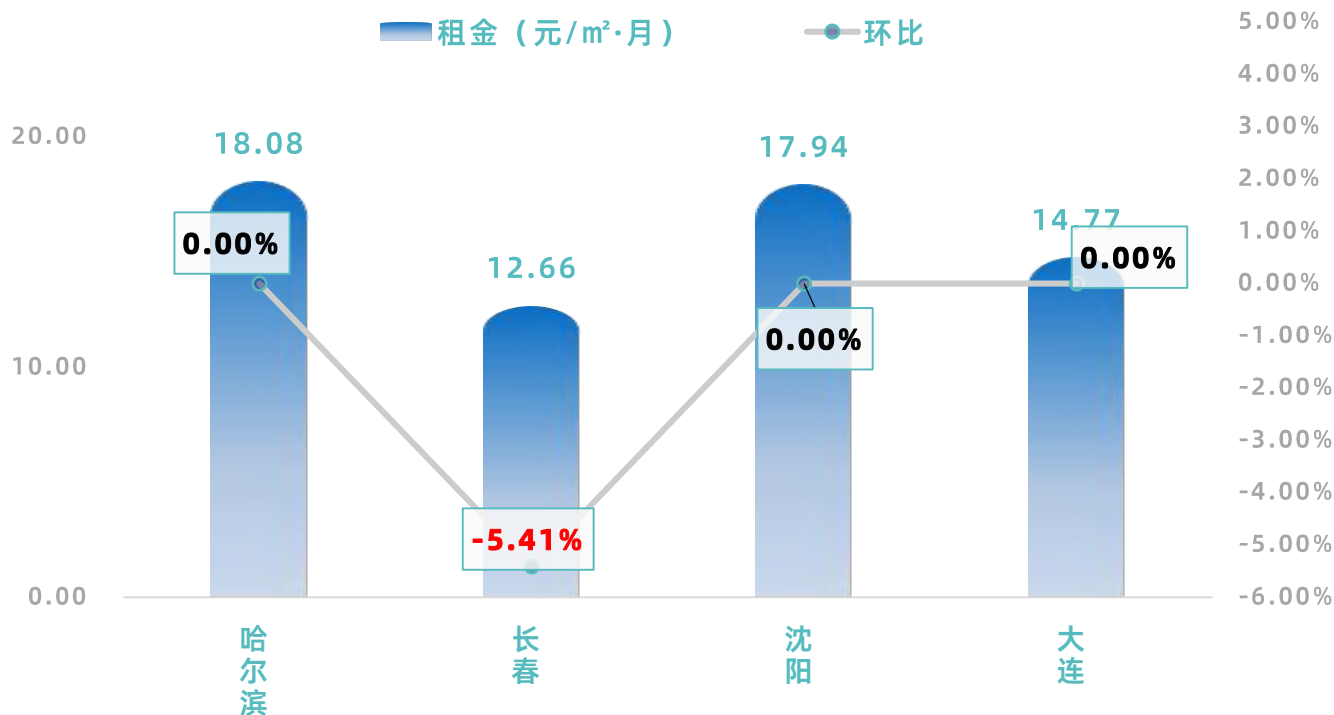
4.2 东北地区平均租金比上月有所下降

重点城市平均租金中位值：16.35元/m²·月，
租金区间：13.19-18.04元/m²·月。

- 哈尔滨平均租金最高，为18.08元/m²·月；
- 长春平均租金最低，为12.66元/m²·月，且为降幅最大的城市，环比下降5.41%。



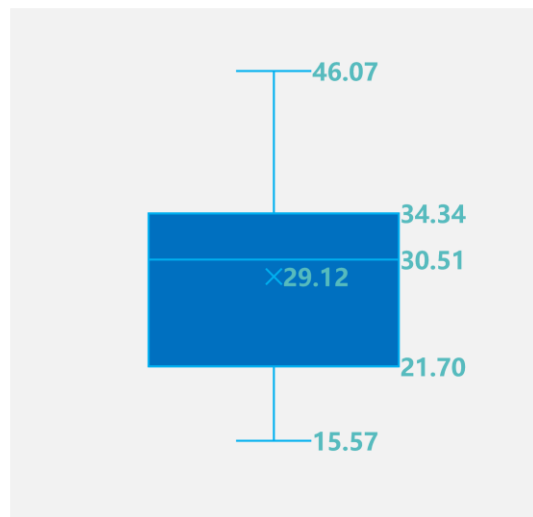
2024年10月租金分析-东北地区-重点城市



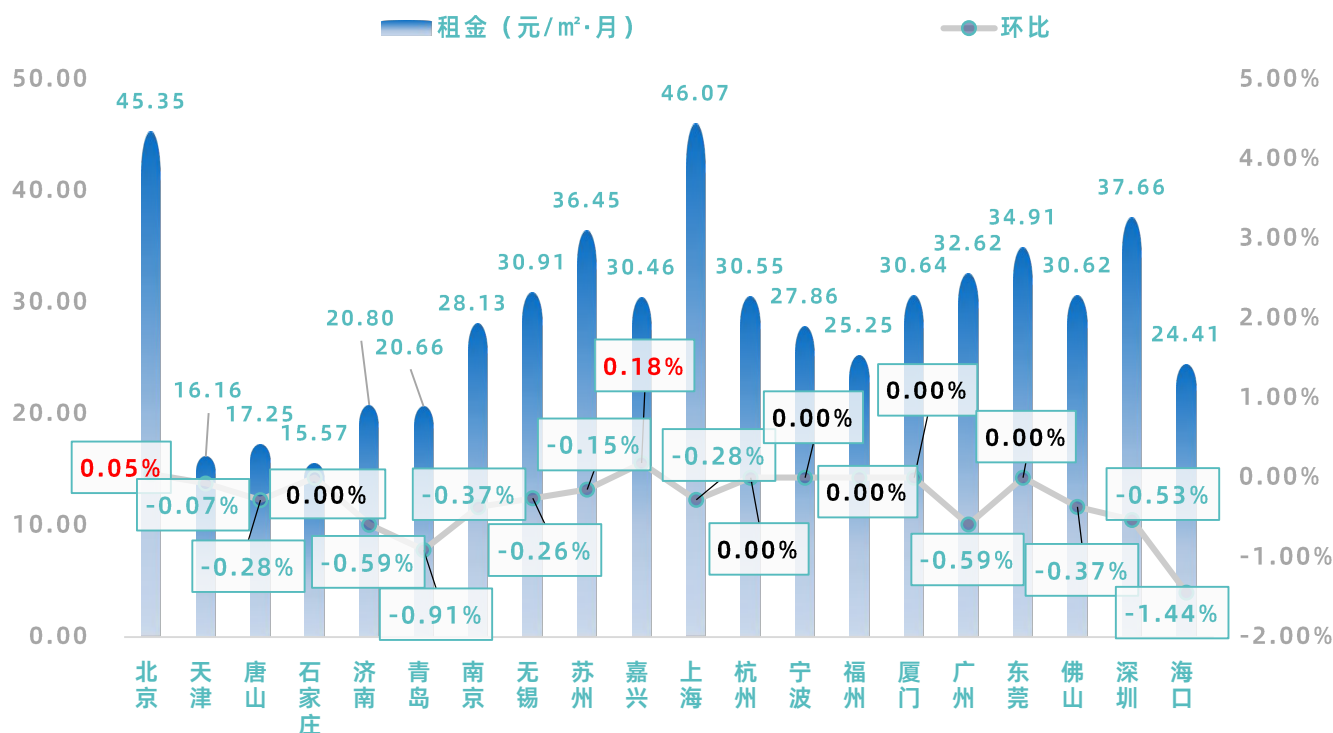
4.3 东部地区平均租金比上月有所下降

重点城市平均租金中位值30.51元/m²·月，
租金区间21.70-34.34元/m²·月。

- 上海平均租金最高，为46.07元/m²·月；
- 石家庄平均租金最低，为15.57元/m²·月；
- 海口为降幅最大的城市，环比下降1.44%。



2024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 中部地区平均租金略有下降

重点城市平均租金中位值20.84元/m²·月，
租金区间17.73-24.86元/m²·月。

- 长沙平均租金最高，为25.09元/m²·月；
- 太原平均租金最低，为15.95元/m²·月，且为环比下降最大的城市，环比下降1.78%。



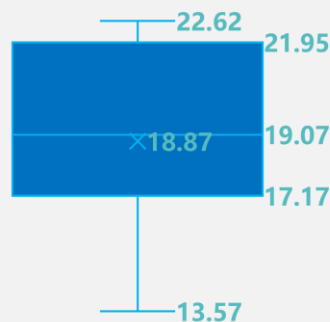
2024年10月租金分析-中部地区-重点城市



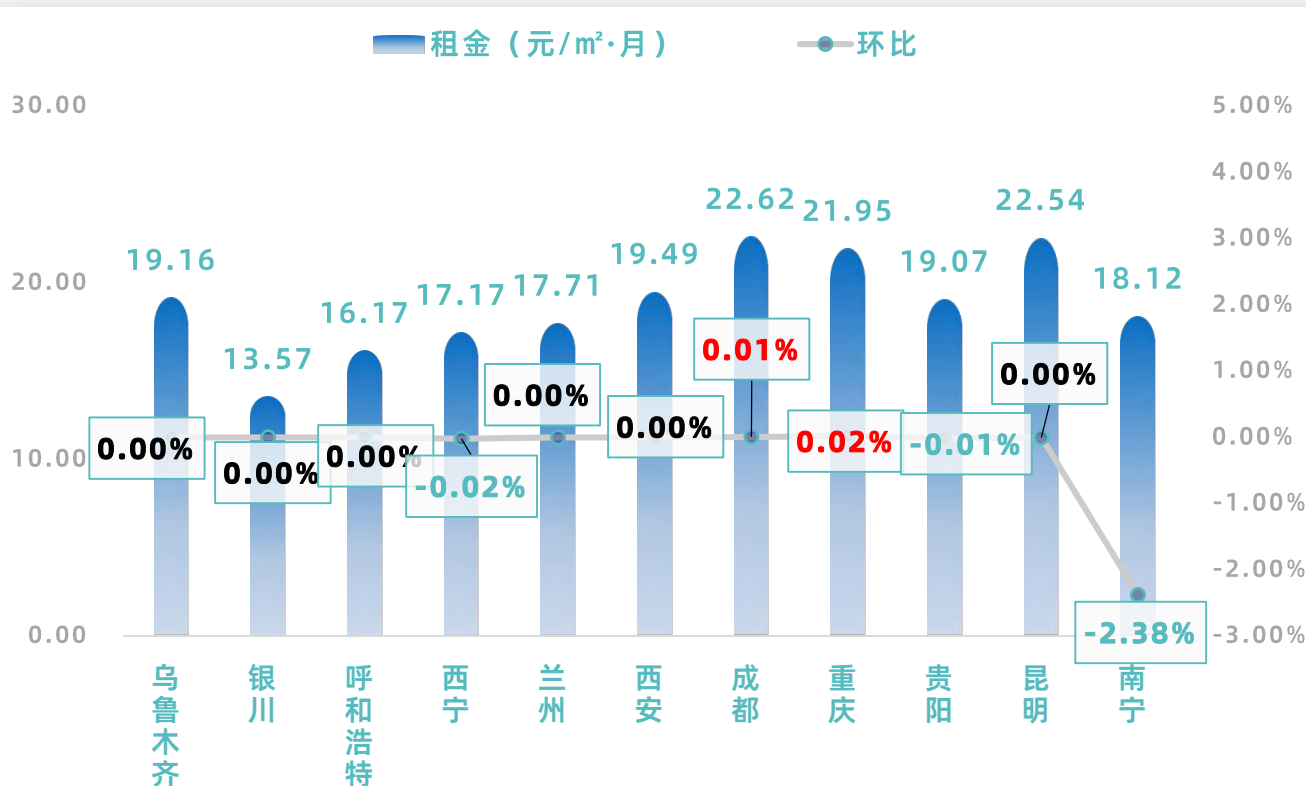
4.5 西部地区平均租金略有下降

重点城市平均租金中位值19.07元/m²·月，
租金区间17.17-21.95元/m²·月。

- 成都平均租金最高，为22.62元/m²·月；
- 银川平均租金最低，为13.57元/m²·月；
- 南宁为降幅最大的城市，环比下降2.38%。



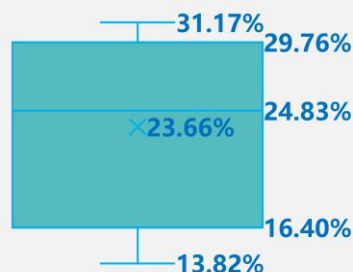
2024年10月租金分析-西部地区-重点城市



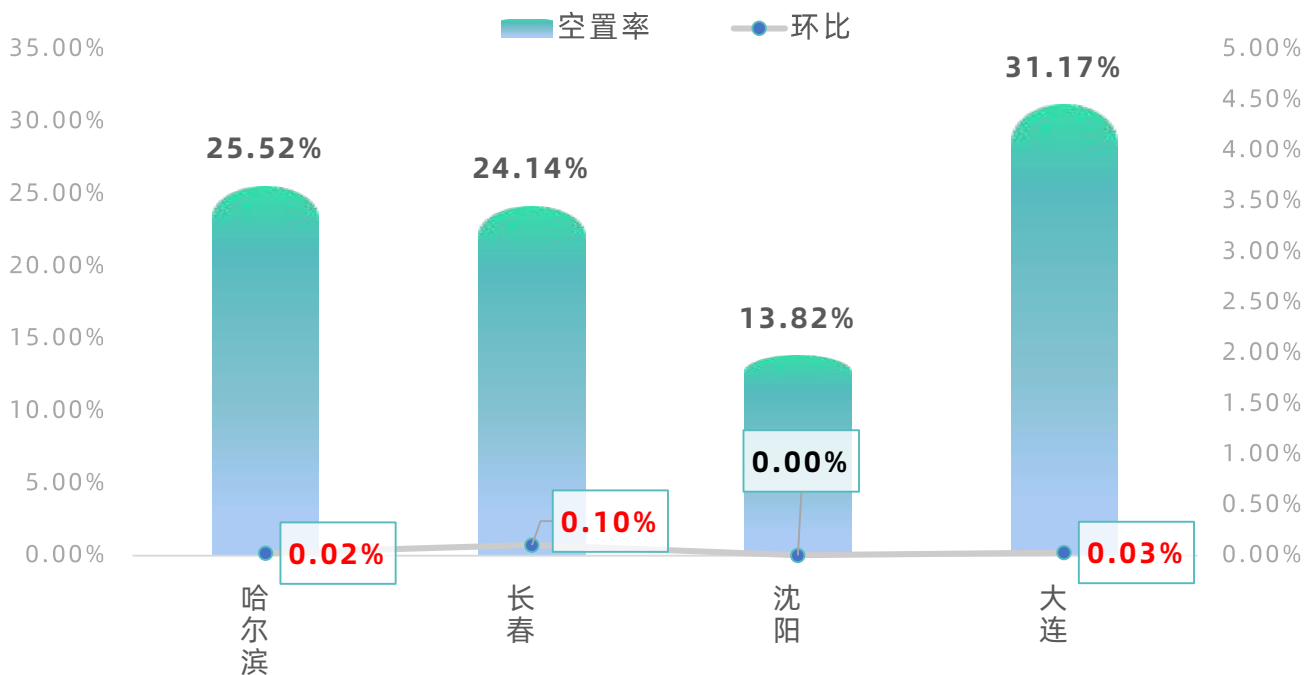
4.6 东北地区空置率有所上升

重点城市空置率中位值24.83%，
区间16.40%-29.76%。

- 大连空置率最高，为31.17%；
- 沈阳空置率最低，为13.82%。



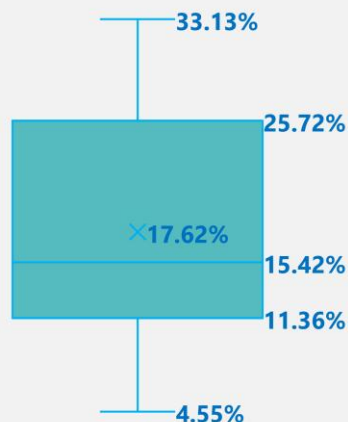
2024年10月空置率分析-东北地区-重点城市



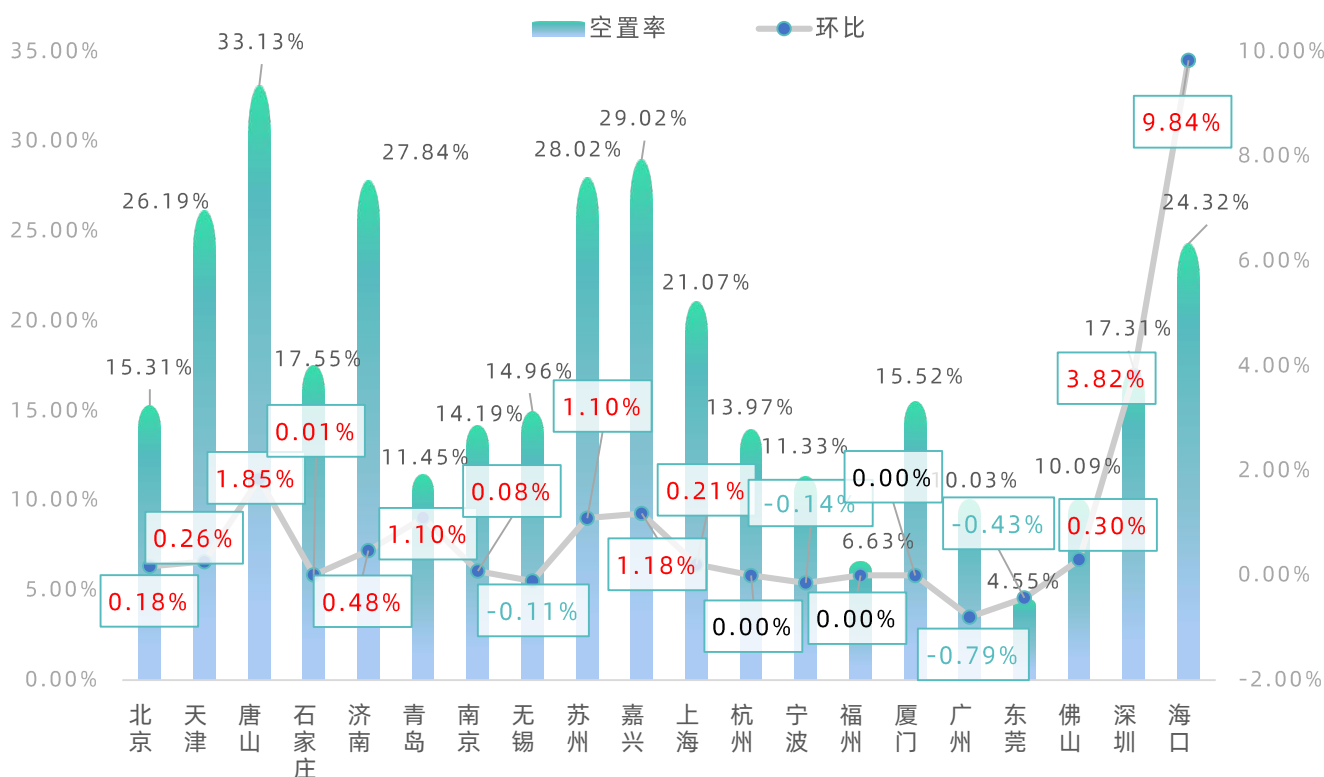
4.7 东部地区空置率有所上升，海口升幅最大

重点城市空置率中位值15.42%，
区间11.36%-25.72%。

- 天津空置率最高，为33.13%；
- 东莞空置率最低，为4.55%；
- 海口为空置率升幅最大的城市，环比上升9.84个百分点。



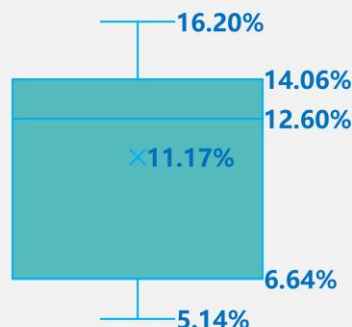
2024年10月空置率分析-东部地区-重点城市



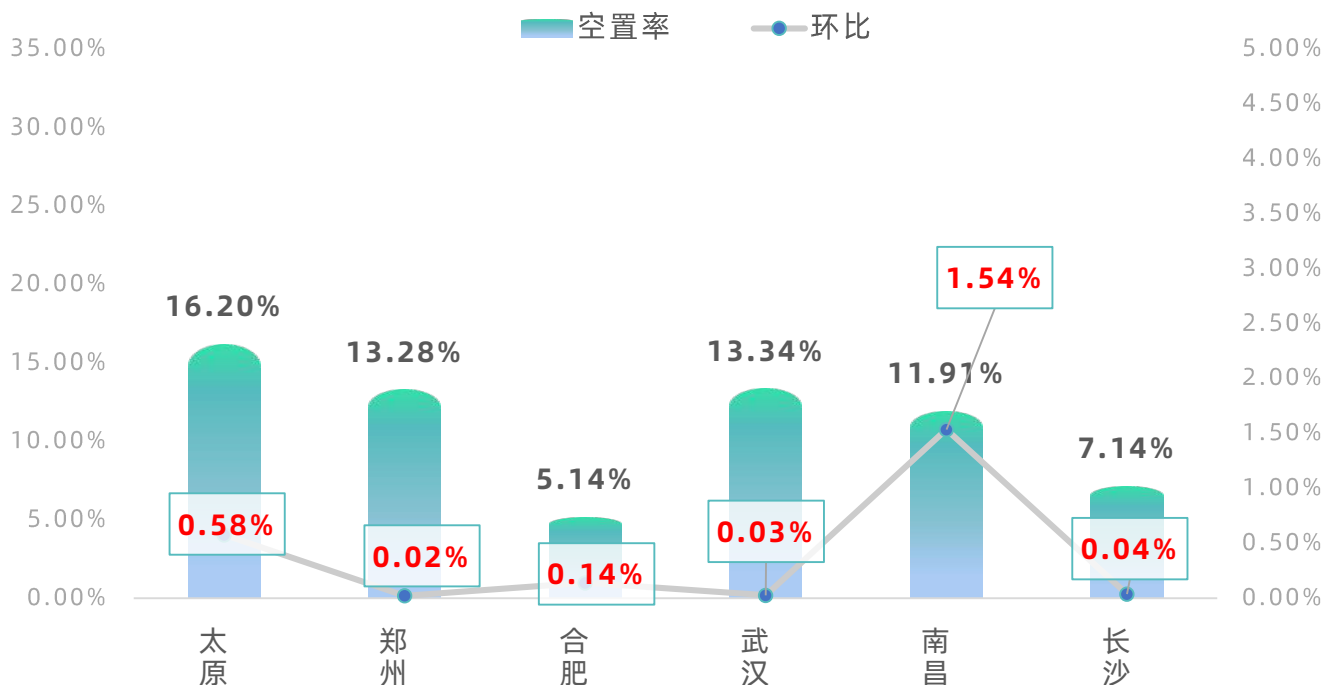
4.8 中部地区空置率有所上升， 南昌升幅最大

重点城市空置率中位值12.60%，
区间6.64%-14.06%。

- 太原空置率最高，为16.20%；
- 合肥空置率最低，为5.14%；
- 南昌为升幅最大的城市，环比上升1.54个百分点



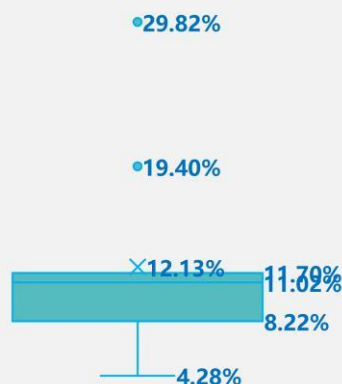
2024年10月空置率分析-中部地区-重点城市



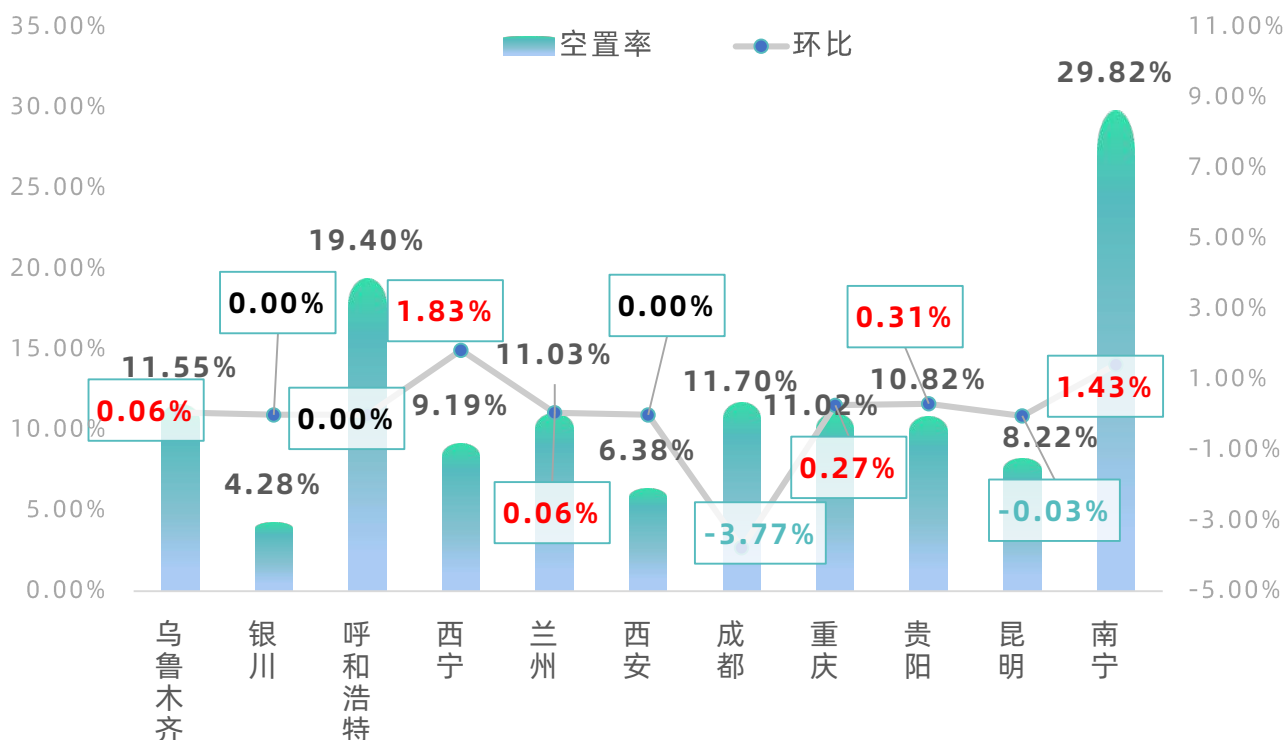
4.9 西部地区空置率略有上升

重点城市空置率中位值11.02%，
区间8.22%-11.70%。

- 南宁空置率最高，为29.82%；
- 银川空置率最低，为4.28%；
- 西宁为升幅最大的城市，环比上升1.83个百分点；
- 成都为降幅最大的城市，环比下降3.77个百分点。



2024年10月空置率分析-西部地区-重点城市



东北地区

长春宽城区高标仓

高标仓+配套
物业类型

25,000m²
招租面积

平库
仓库类型

项目特点

园区坐落于吉林省长春市经济开发区内，此经济开发区位于长春市东北方向，区内有很多国内外著名的汽车产业配套生产商以及三方物流企业。

仓库位置



1KM

至离绕城高速



4KM

至京哈高速



12KM

至长春市区



识别查看

东部地区

青岛市空港西区高标仓

高标仓+配套
物业类型

10,000m²
招租面积

平库
仓库类型

项目特点

坐落于青岛流亭空港产业园内，紧邻胶州湾高速公路，济青高速公路，青银高速，同三高速，308国道等多条主要干线。

仓库位置



20KM

至青岛市区



38KM

至青岛前湾港



识别查看

东部地区

南京市浦口区高标仓

高标仓+配套
物业类型

40,000m²
招租面积

坡道库
仓库类型

项目特点

目前已完成建设的一期项目总用地面积181亩，总建筑面积144612.44m²。

仓库位置



2KM

至七坝港码头



5.2KM

至南京绕城高速



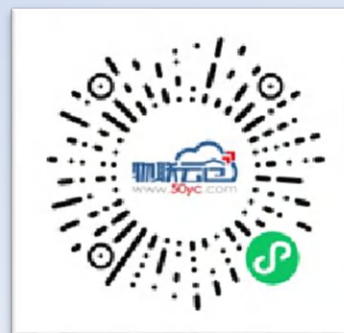
11.2KM

至沪陕高速



35KM

至南京南站



识别查看

无锡惠山区高标仓

高标仓+配套
物业类型

77,022m²
招租面积

平库
仓库类型

项目特点

位于无锡西站物流园内桃溪路北，紧邻沪宜高速，是华东区域物流配送的理想选择。

仓库位置



1KM

至无锡西站



2KM

至沪宜高速



10KM

至沪蓉高速



识别查看

中部地区

武汉东西湖区高标仓

高标仓+配套
物业类型

59,000m²
招租面积

坡道库
仓库类型

项目特点 位于高桥五路和惠安大道交汇处，紧临中铁联集武汉中心站、东西湖综保区，地理位置交通便利，多式联运优势凸显，服务城市功能显著。

仓库位置



2KM

至京港澳高速入口



30KM

至天河机场



24KM

至阳逻港



识别查看

南昌市南昌县高标仓

高标仓+配套
物业类型

8,000m²
招租面积

平库
仓库类型

项目特点 位于昌县向塘镇，毗邻南北向主干道G105丁新大道，能够快速到达南昌市区并辐射江西区域市场。是城区配送和区域物流中心的优良选址。

仓库位置



20KM

至南昌市区



42KM

至昌北国际机场



识别查看

西部地区

西安临潼区高标仓

高标仓+配套
物业类型

1,000m²
招租面积

平库
仓库类型

项目特点

紧邻西安临潼现代物流园主干路，连接G210国道，东侧紧邻铁路线，东南侧为G108国道、G30连霍高速、G40福银高速，北侧为G5京昆高速，与西安国际港务区近在咫尺。



识别查看

仓库位置



5KM

至G30豁口



5.5KM

至绕城灞桥



13KM

至东三环

成都新津县高标仓

高标仓+配套
物业类型

20,000m²
招租面积

平库
仓库类型

项目特点

位于新津，是高标准物流园区，占地面积186亩，主要发展公路联运物流产业，包括大宗物资仓储流通，加工及配送。距离京昆高速2公里。



识别查看

仓库位置



0.5KM

至新津火车站



2KM

至京昆高速



2KM

至第二绕城高速

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10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、保税与海外仓、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、零部件物流、经销商仓配、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。

物联云仓简介

物联云仓以物联云仓平台（www.50yc.com）为核心，通过互联网仓储大数据 + 云仓科技 + 数字化运营 + 数据增值服务的方式，结合智能物联网应用与人工智能等技术，创新国内供应链物流的新模式，致力于打造世界领先的产业互联网综合服务平台，构建开放式、数字化、智能物联的数字供应链生态网络。公司以科技为核心驱动力，深耕供应链与物流行业，拥有一流技术水平的研发团队、经验丰富的运营管理专家团队、快速响应的实施团队，汇聚了业界顶尖的管理与技术人才，数字化产品与服务已覆盖供应链端到端的全环节。

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。是中国仓协唯一指定的仓储大数据平台。

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

镜

恒

真

智

28/30 物联云仓数字研究院研究及绘制 ©2024.11 50yc Inc.



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。