

2024年11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76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11月中国通用仓储市场整体概况

48,569.9万m²

全国仓库总面积

增加445.0万m² ↑ 0.92%

9,867.8万m²

可租面积

增加94.3万m² ↑ 0.96%

1,714.1万m²

在建面积

增加27.5万m² ↑ 1.63%

9,956个

仓库园区

增加70个 ↑ 0.71%



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



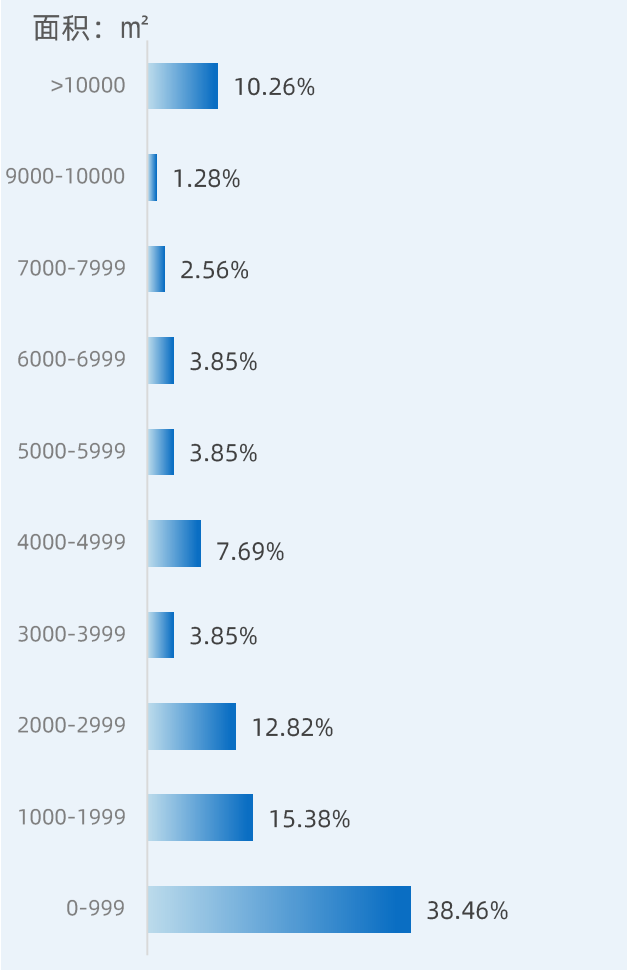
Part.1 通用仓储需求情况

大面积需求占比有所上升，
东部地区需求仍是主力

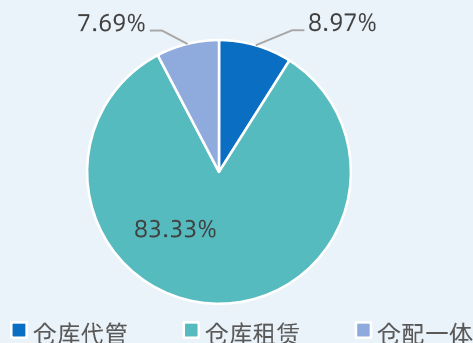
1. 需求情况：大面积需求占比有所上升，东部地区需求仍是主力

- 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38.46%，本月大面积需求占比有所提升，1万m²以上占比10.26%。
- 按需求功能划分，仓库租赁需求占比最大，为83.33%。
- 按分布地区划分，东部地区需求占比最大，为55.13%，东北地区则暂无收录到租赁需求。

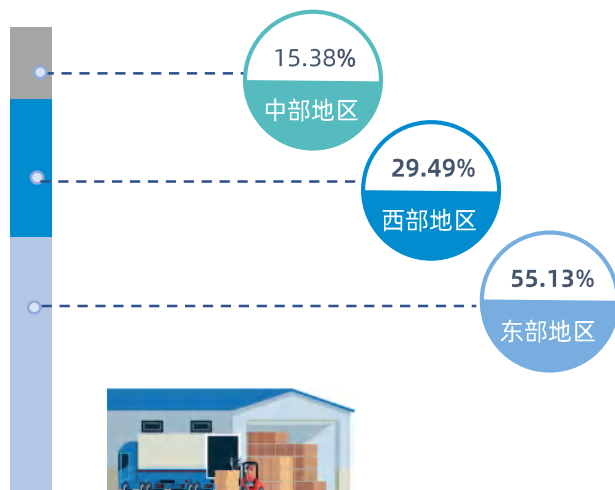
2024年11月全国通用仓储租赁需求条数占比



2024年11月全国通用仓储租赁需求类型占比



2024年11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71.9万m²

重庆、贵阳、福州排名前三



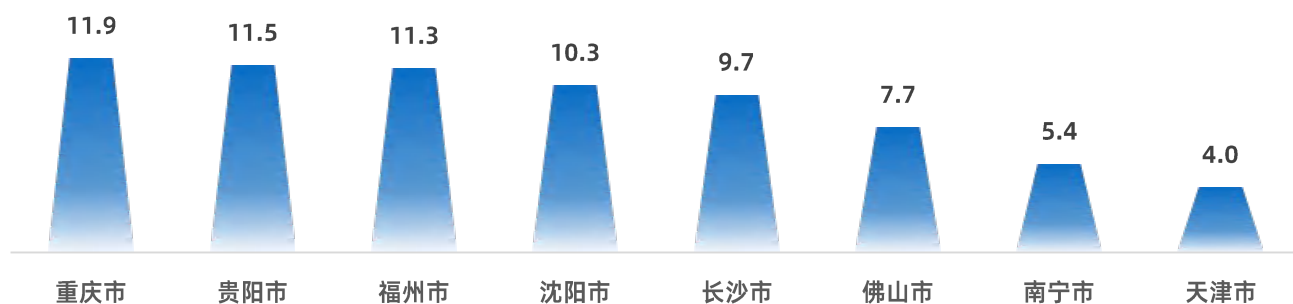
2. 供应情况：通用仓库新增供应为71.9万m²，重庆、贵阳、福州排名前三

据物联云仓数字研究院大数据平台数据显示，11月41个重点城市新增建成项目10个，供应面积达71.9万m²，环比下降14.40%，同比下降9.56%。

- 从地区分布看，新增供应主要集中在西部地区（占比40.18%），其次是东部地区（占比32.01%）。
- 从城市分布看，新增供应TOP3城市包括重庆（11.9万m²，占比16.61%）、贵阳（11.5万m²，占比16.01%）、福州（11.3万m²，占比15.75%）。

2024年11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34宗，
成交面积达3217.0亩，
总成交金额为14.61亿元

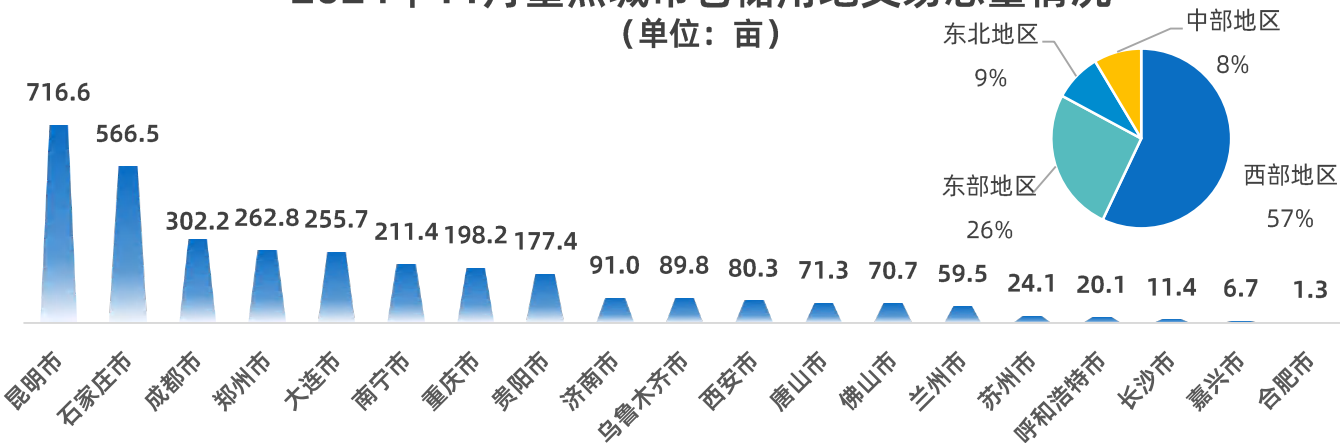


3. 土地情况：41个重点城市仓储土地成交共34宗，成交面积达3217.0亩，总成交金额为14.61亿元

据物联云仓数字研究院收录数据显示，11月41个重点城市仓储土地成交共34宗，成交面积达3217.0亩，环比上升3.19%，总成交金额为14.61亿元，环比上升57.11%。

- 从地区分布来看，主要集中在西部地区，成交面积占比57%。
- 从城市分布来看，昆明市（716.6亩）、石家庄市（566.5亩）、成都市（302.2亩）仓储用地成交排名前三。

2024年11月重点城市仓储用地交易总量情况
(单位：亩)



2024年11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
昆明市	418.0	18,433	40	昆明海广兴市场经营管理有限公司
石家庄市	343.0	15,433	50	石家庄市交投冷链物流有限公司
昆明市	272.6	12,024	40	昆明海广兴市场经营管理有限公司
郑州市	262.8	17,705	50	河南铁建投高铁物流发展有限公司
大连市	220.6	8,822	/	中国华粮物流集团北良有限公司
贵阳市	177.4	5,660	50	贵阳市粮食储备管理有限公司
石家庄市	161.3	5,575	50	河北省国际陆港有限公司
南宁市	158.1	5,217	50	华夏西部国际仓储（南宁）有限公司
成都市	105.6	2,535	20	成都国际铁路港经济技术开发区建设发展有限公司
重庆市	103.2	8,253	50	九龙现代（重庆）园区运营管理有限公司



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

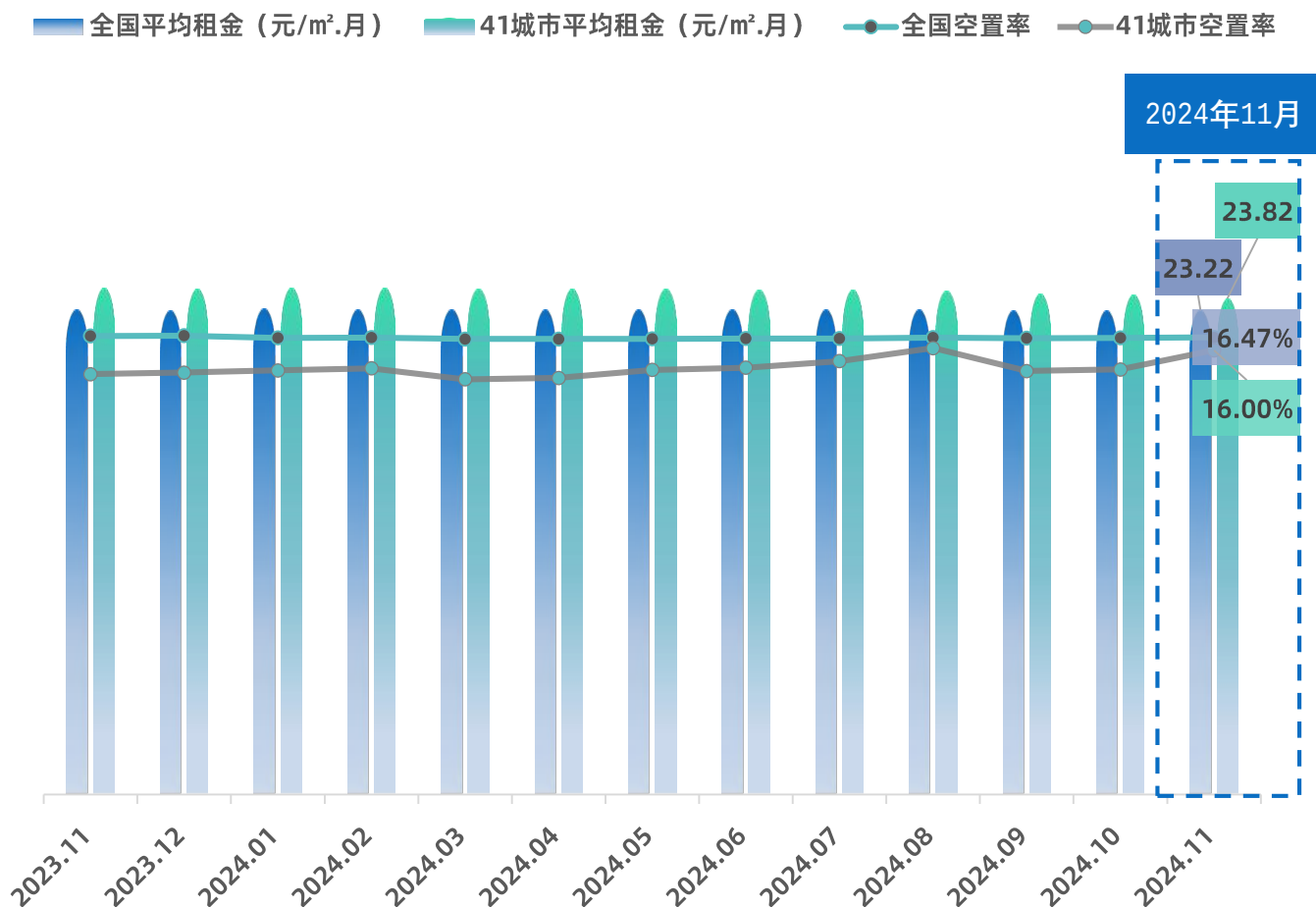
11月全国

- 平均租金为23.22元/m²·月，与上月相比略有下降。
- 空置率为16.47%，与上月相比略有上升。

11月41个城市

- 平均租金为23.82元/m²·月，环比下降0.62%，同比下降2.00%。
- 空置率为16.00%，环比上升0.69个百分点，同比上升0.86个百分点。

2024年11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

11月租金分析

- 上涨城市：20个，其中，银川租金涨幅最大，环比上涨2.27%；
- 下降城市：19个，其中，贵阳租金下降最大，以价换量策略使得租金环比下降2.54%；
- 与上月持平城市：2个。

11月空置率分析

- 上升城市：37个，其中，福州升幅最大，环比上升3.33个百分点；
- 下降城市：3个，其中，南昌降幅最大，以价换量推动成交，空置率环比下降4.09个百分点；
- 与上月持平城市：1个。

2024年11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	17.83	-1.40%	21.64%	-3.88%
长 春	12.81	1.16%	24.83%	0.68%
沈 阳	17.82	-0.63%	16.47%	2.65%
大 连	14.67	-0.65%	31.67%	0.50%
北 京	45.33	-0.05%	17.42%	2.10%
天 津	15.89	-1.68%	26.34%	0.15%
唐 山	17.51	1.51%	33.39%	0.26%
石 家 庄	15.21	-2.33%	18.91%	1.36%
济 南	20.58	-1.05%	29.30%	1.46%
青 岛	20.66	0.03%	11.67%	0.22%
南 京	28.15	0.06%	15.37%	1.18%
无 锡	30.83	-0.25%	15.35%	0.39%
苏 州	36.58	0.35%	28.78%	0.76%
嘉 兴	30.55	0.29%	29.81%	0.79%
上 海	46.10	0.07%	21.37%	0.31%

4.1 41个重点城市租金下降，空置率上升

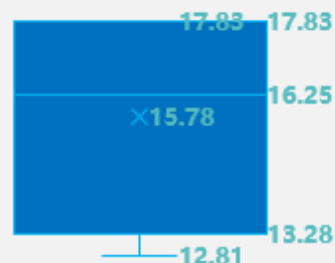
2024年11月41个重点城市租金/空置率分析
(续表)

城 市		平均租金 (元/m²·月)	环 比	空置率	环 比
杭 州		30.75	0.64%	14.44%	0.48%
宁 波		27.81	-0.16%	11.59%	0.25%
福 州		25.36	0.41%	9.96%	3.33%
厦 门		30.47	-0.54%	16.01%	0.49%
广 州		32.94	0.95%	10.32%	0.29%
东 莞		34.93	0.05%	4.98%	0.43%
佛 山		30.82	0.63%	10.75%	0.66%
深 圳		37.68	0.06%	19.02%	1.71%
海 口		24.41	0.00%	24.76%	0.44%
太 原		15.82	-0.77%	16.63%	0.42%
郑 州		19.98	-0.34%	14.11%	0.83%
合 肥		24.78	0.01%	5.32%	0.18%
武 汉		21.65	0.13%	13.14%	-0.21%
南 昌		18.15	-0.99%	7.82%	-4.09%
长 沙		24.83	-1.07%	9.42%	2.28%
乌 鲁 木 齐		19.39	1.21%	12.12%	0.57%
银 川		13.88	2.27%	4.28%	0.00%
呼 和 浩 特		16.23	0.42%	19.50%	0.10%
西 宁		17.36	-0.02%	9.54%	0.35%
兰 州		17.53	-1.05%	12.15%	1.12%
西 安		19.44	-0.24%	7.39%	1.01%
成 都		22.63	0.06%	12.55%	0.85%
重 庆		21.88	-0.32%	11.37%	0.35%
贵 阳		18.59	-2.54%	11.10%	0.28%
昆 明		22.56	0.10%	8.28%	0.06%
南 宁		18.12	0.00%	32.11%	2.28%

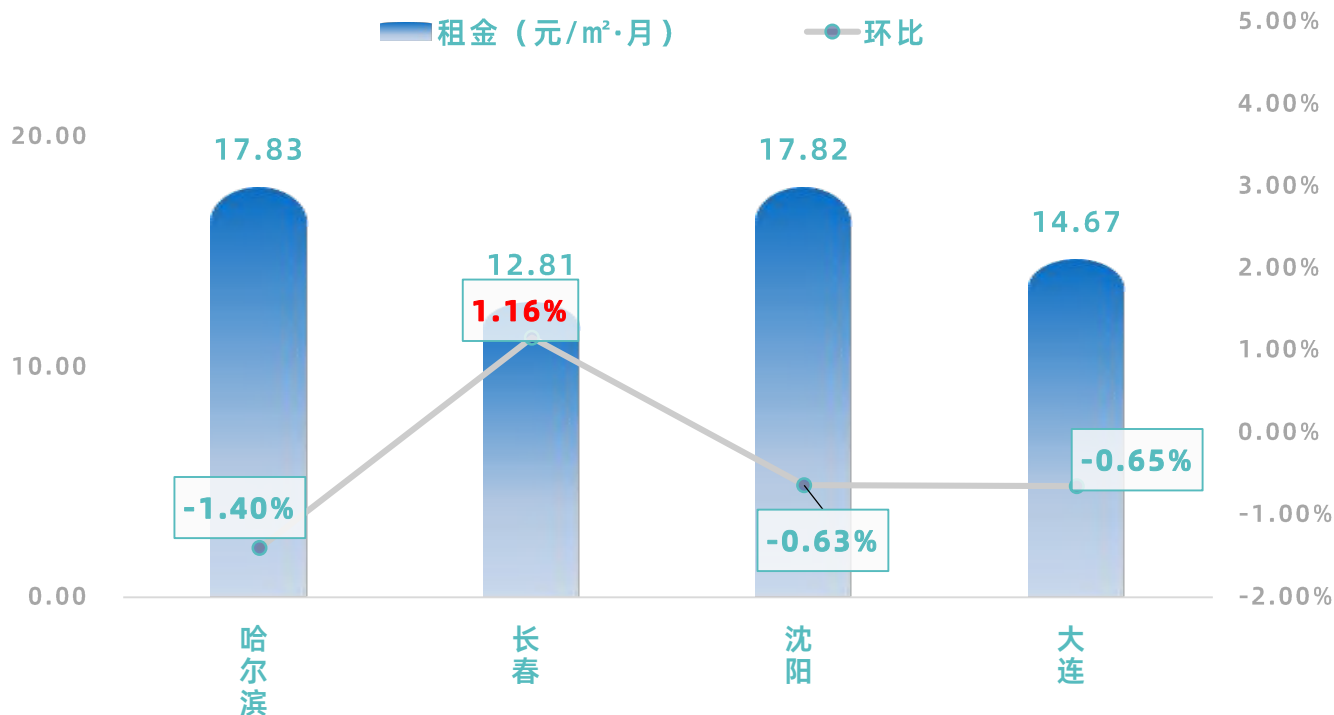
4.2 东北地区平均租金比上月有所下降

重点城市平均租金中位值：16.25元/m²·月，
租金区间：13.28-17.83元/m²·月。

- 哈尔滨平均租金最高，为17.83元/m²·月，且为降幅最大的城市，环比下降1.40%；
- 长春平均租金最低，为12.81元/m²·月。



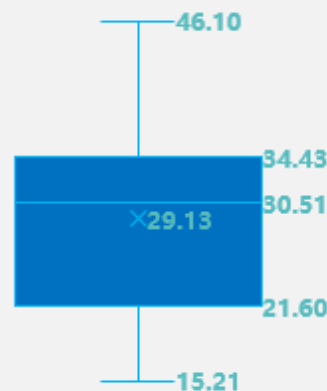
2024年11月租金分析-东北地区-重点城市



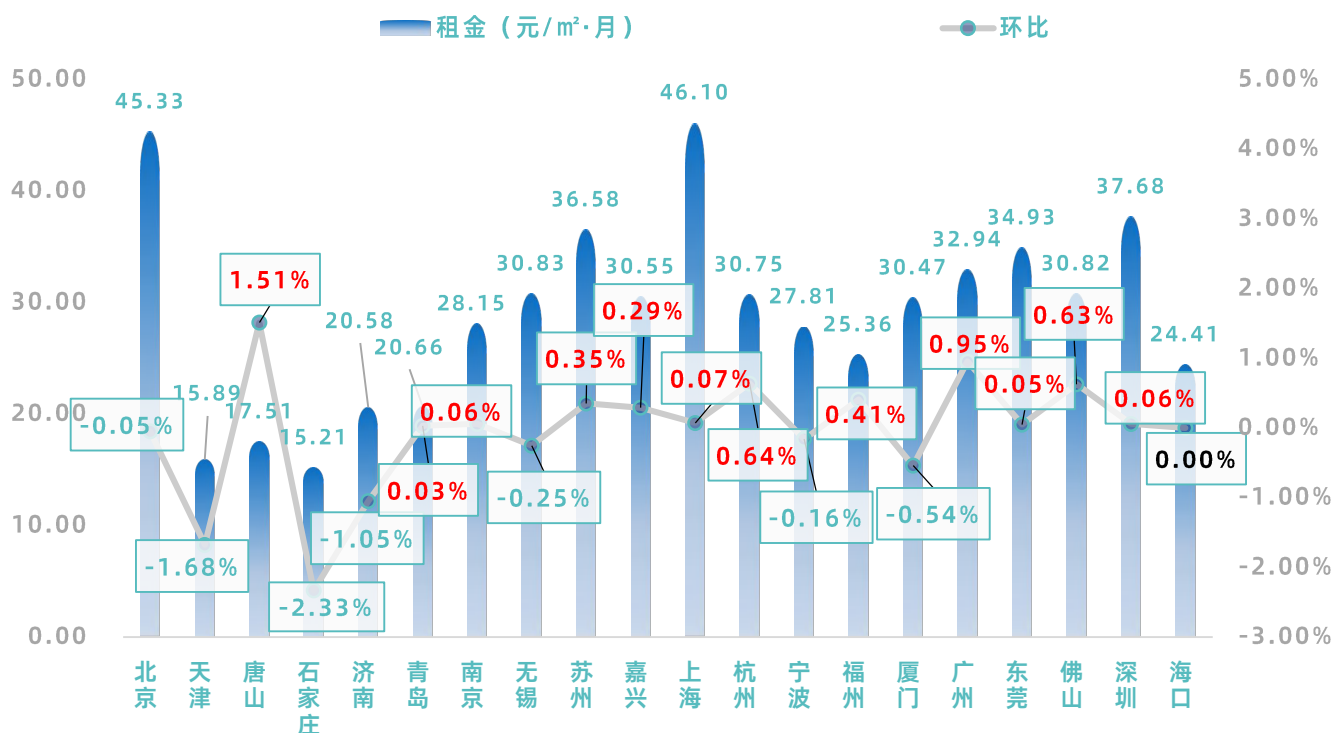
4.3 东部地区平均租金比上月有所下降

重点城市平均租金中位值30.51元/m²·月，
租金区间21.60-34.43元/m²·月。

- 上海平均租金最高，为46.10元/m²·月；
- 石家庄平均租金最低，为15.21元/m²·月，
且为降幅最大的城市，环比下降2.33%。



2024年11月租金分析-东部地区-重点城市

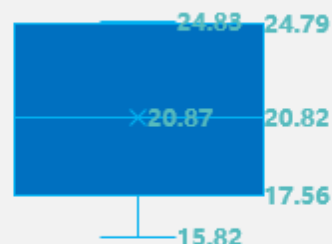


备注：广州、深圳、佛山、东莞四个城市租金包含公摊。

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20.82元/m²·月，
租金区间17.56-24.79元/m²·月。

- 长沙平均租金最高，为24.83元/m²·月；
- 太原平均租金最低，为15.82元/m²·月；
- 长沙且为环比下降最大的城市，环比下降1.07%。



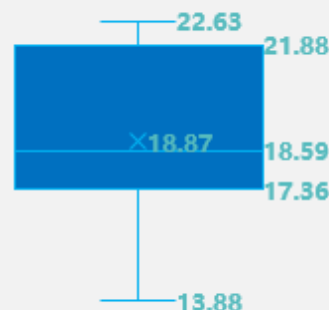
2024年11月租金分析-中部地区-重点城市



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18.59元/m²·月，
租金区间17.36-21.88元/m²·月。

- 成都平均租金最高，为22.63元/m²·月；
- 银川平均租金最低，为13.88元/m²·月；
- 贵阳为降幅最大的城市，环比下降2.54%。



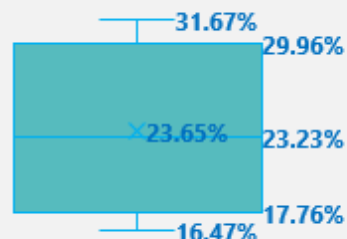
2024年11月租金分析-西部地区-重点城市



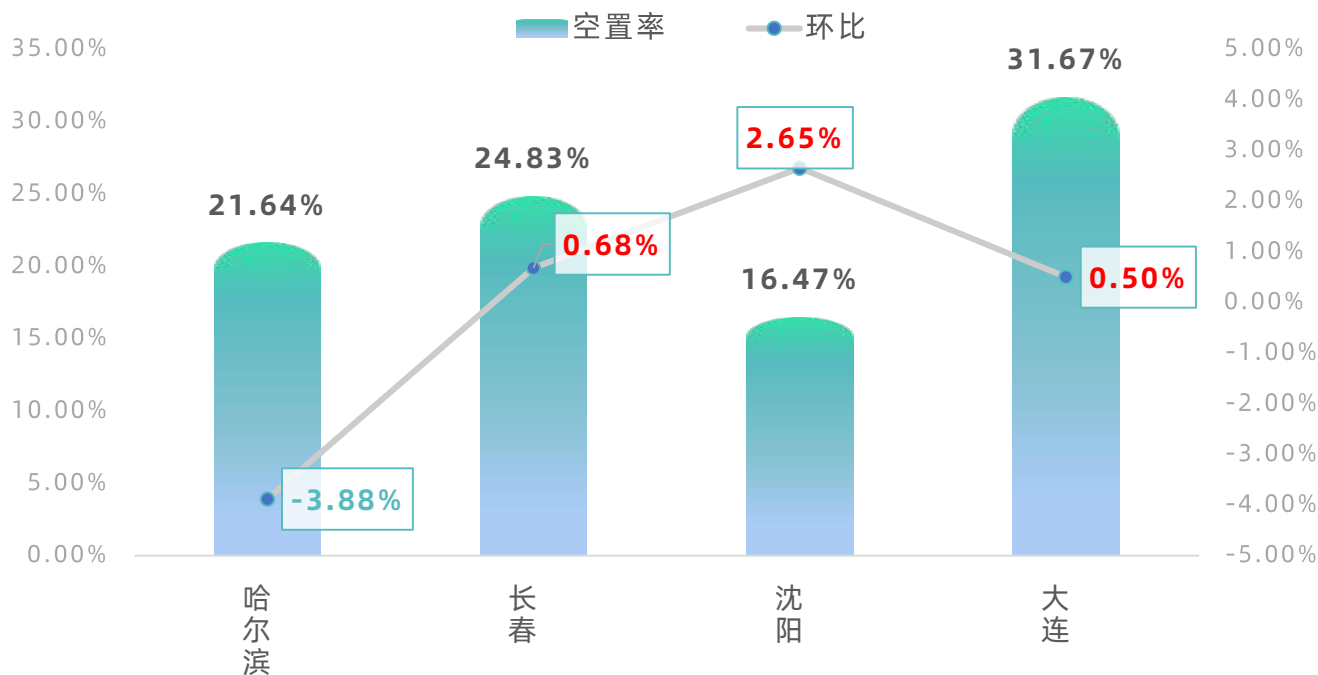
4.6 东北地区空置率有所上升

重点城市空置率中位值23.23%，
区间17.76%-29.96%。

- 大连空置率最高，为31.67%；
- 沈阳空置率最低，为16.47%，且为空置率上升最高的城市，环比上升2.65个百分点；
- 哈尔滨为空置率降幅最大的城市，环比下降3.88个百分点。



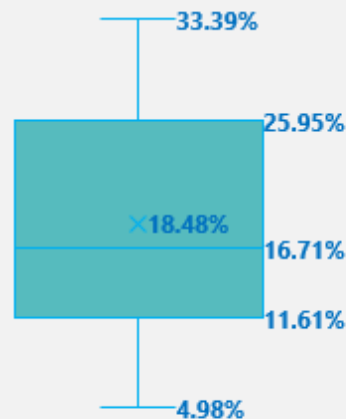
2024年11月空置率分析-东北地区-重点城市



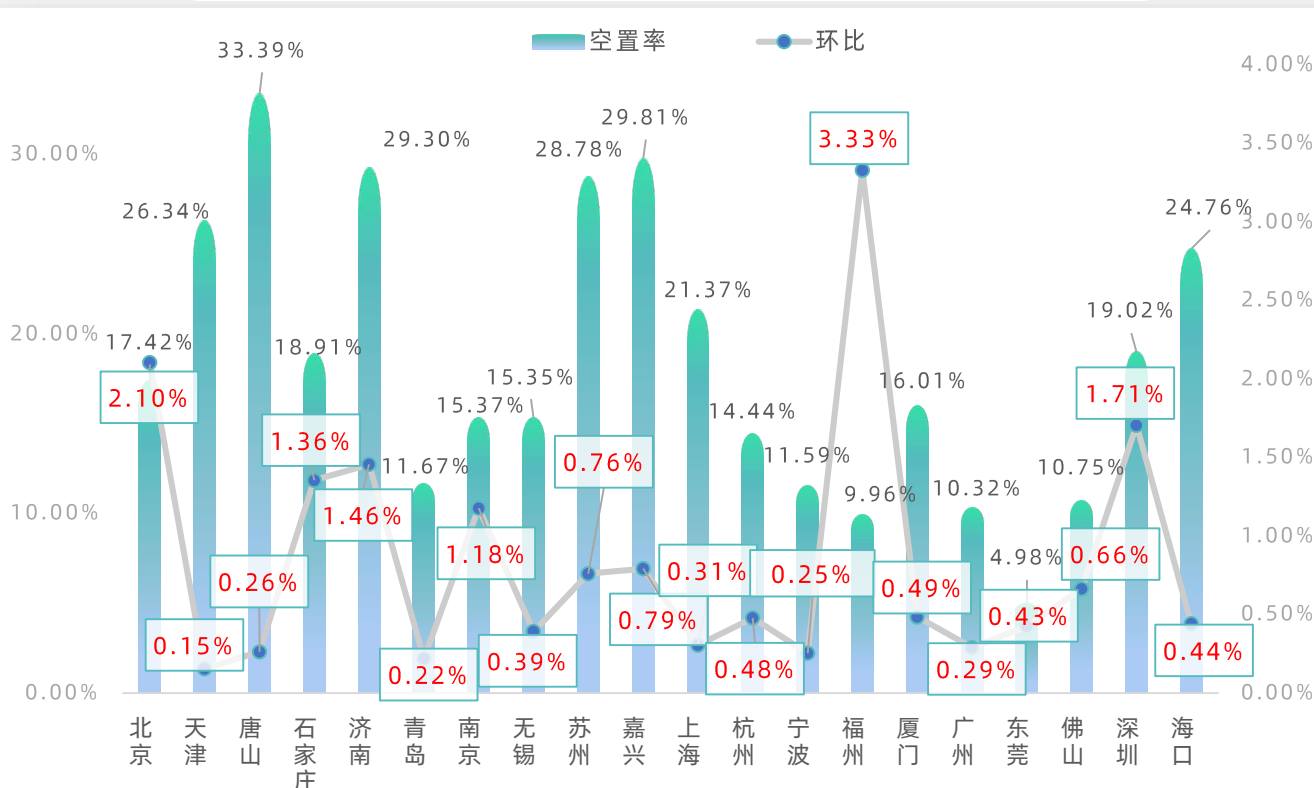
4.7 东部地区空置率有所上升， 福州升幅最大

重点城市空置率中位值16.71%，
区间11.61%-25.95%。

- 唐山空置率最高，为33.39%；
- 东莞空置率最低，为4.98%；
- 福州为空置率升幅最大的城市，环比上升3.33个百分点。



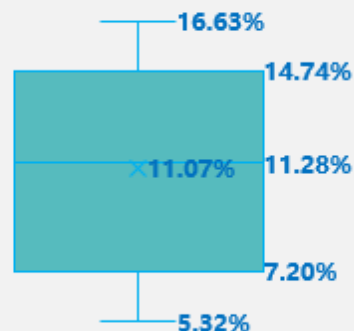
2024年11月空置率分析-东部地区-重点城市



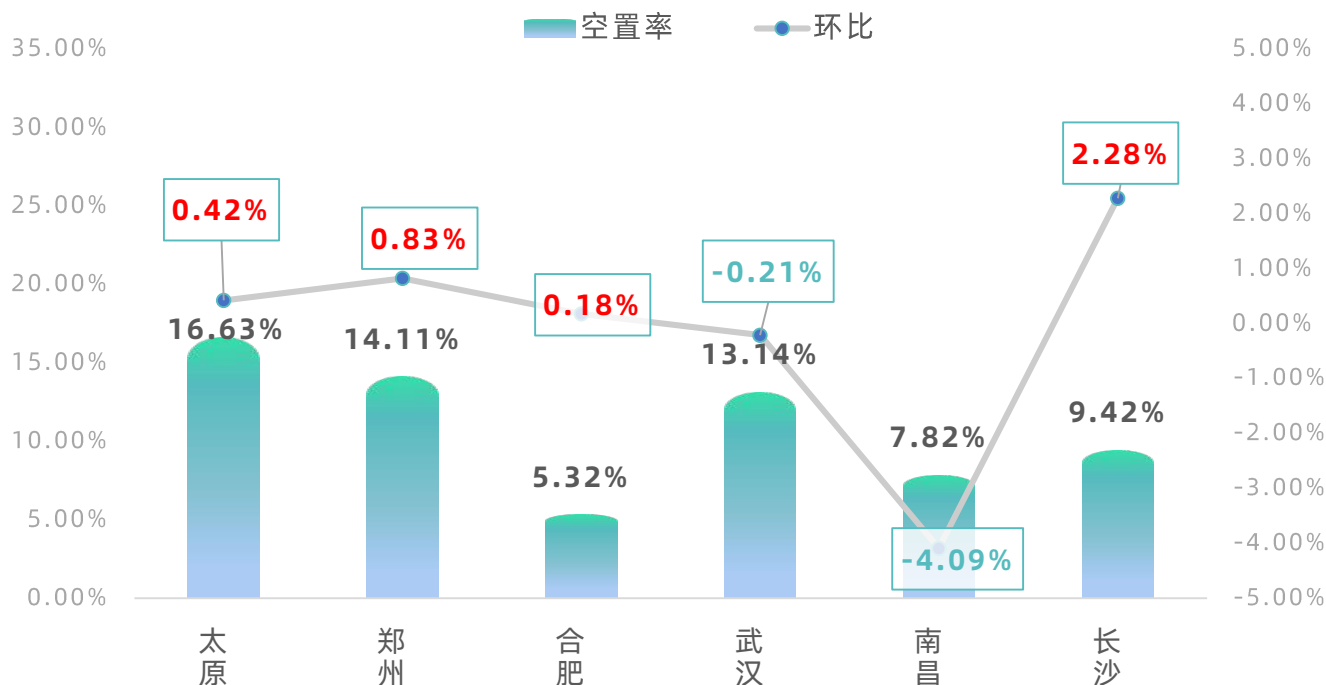
4.8 中部地区空置率有所上升， 南昌降幅最大

重点城市空置率中位值11.28%，
区间7.20%-14.74%。

- 太原空置率最高，为16.63%；
- 合肥空置率最低，为5.32%；
- 南昌为降幅最大的城市，环比下降4.09个百分点。



2024年11月空置率分析-中部地区-重点城市

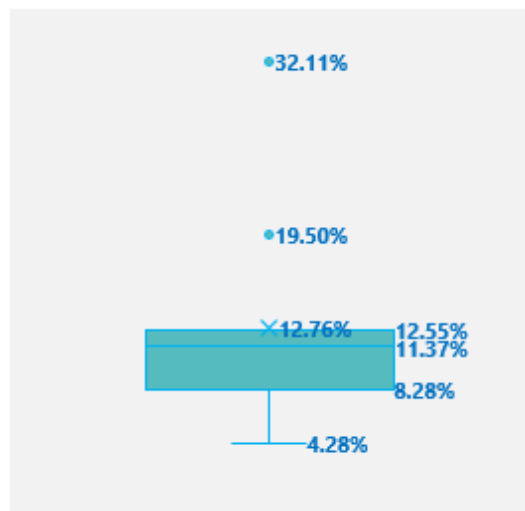


4.9 西部地区空置率略有上升

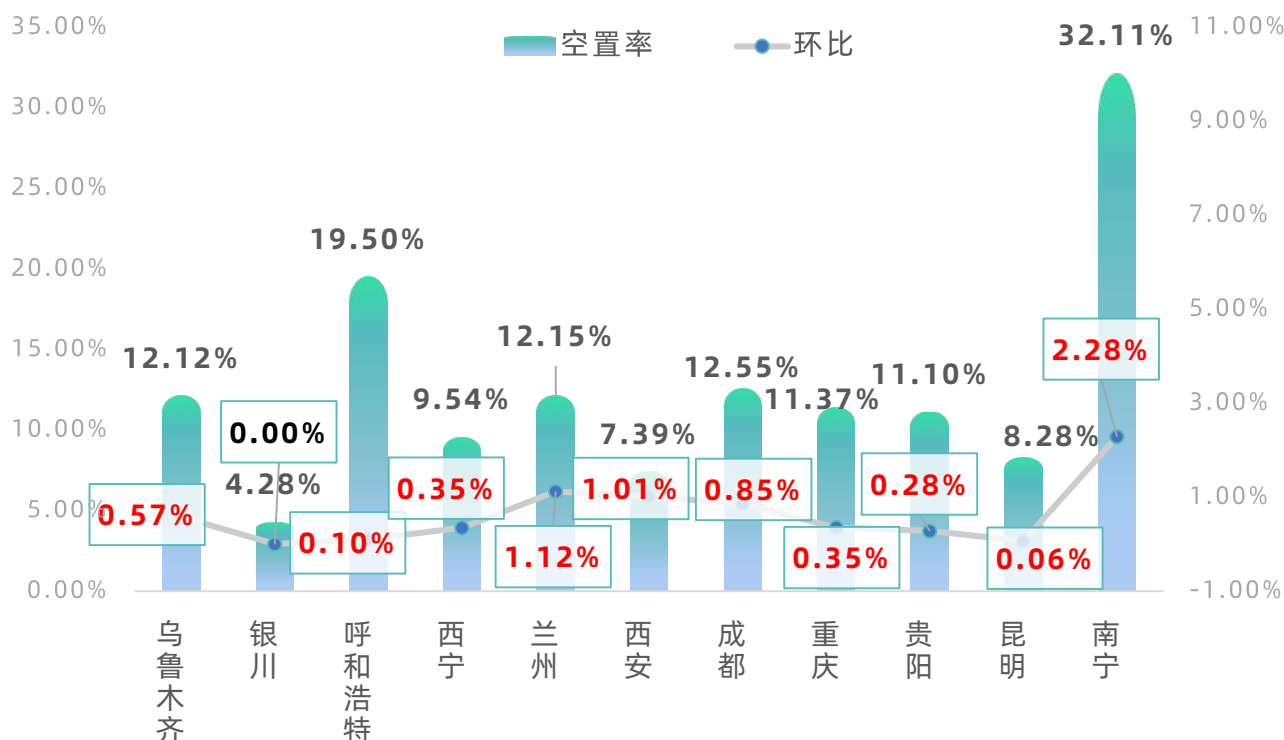
重点城市空置率中位值11.37%，

区间8.28%-12.55%。

- 南宁空置率最高，为32.11%，且为升幅最大的城市，环比上升2.28个百分点；
- 银川空置率最低，为4.28%。



2024年11月空置率分析-西部地区-重点城市



东北地区

沈阳市于洪区高标仓

高标仓+配套
物业类型

27,922m²
招租面积

平库
仓库类型

项目特点

于洪区位于东北高速路网枢纽核心，拥有沈阳7个主要城市出入口，京沈高速、沈大高速、新鲁高速起点均在于洪，是沈阳至北京、大连和连接沈阳经济区各城市的重要通道。

仓库位置



15KM

至沈阳绕城高速



40KM

至沈阳桃仙机场



识别查看

东部地区

苏州市花桥镇高标仓

高标仓+配套
物业类型

15,000m²
招租面积

平库
仓库类型

项目特点

位于昆山市花桥镇花集路，建有多栋高标准仓储设施，办公楼及综合楼，区位优势明显。

仓库位置



2KM

至沪宁高速



35KM

至苏州市中心



识别查看

东部地区

嘉兴市南湖区高标仓

高标仓+配套
物业类型

10,000m²
招租面积

坡道库
仓库类型

项目特点

综合性高标仓园区，同园区内包含冷冻库、冷藏库、变温库、常温库。

仓库位置



1.4KM



2KM



5KM

至G15常台高速 至G320/嘉洪大道 至G60/沪昆高速



识别查看

上海市宝山区高标仓

高标仓+配套
物业类型

12,000m²
招租面积

平库
仓库类型

项目特点

园区占地582亩，建有18栋高标准物流仓储设施，配有综合办公楼、包装车间、停车场和集装箱堆存场地，仓储面积达20万平方米。

仓库位置



1KM

至上海北外环



12KM

至外高桥港区



识别查看

中部地区

长沙市开福区高标仓

高标仓+配套
物业类型

15,900m²
招租面积

坡道库
仓库类型

项目特点 双层坡道库，交通位置便利。

仓库位置



15KM

至长沙市政府



43KM

至黄花机场



识别查看

太原市小店区高标仓

高标仓+配套
物业类型

3,000m²
招租面积

平库
仓库类型

项目特点 位于潇河产业园内，山西重点仓储项目。交通便利，丙二类，高台库。

仓库位置



13KM

至太原武宿国际机场



16KM

至太原南站



识别查看

西部地区

重庆市两江新区高标仓

高标仓+配套
物业类型

40,401m²
招租面积

坡道库
仓库类型

项目特点

位于重庆环路入口处，临近沪渝高速公路，利于客户的品牌展示。

仓库位置



3KM
至河港



14KM
至机场



识别查看

贵阳市观山湖区高标仓

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

配套设施齐全，园区配备宿舍、停车位以及独立办公区域。

仓库位置



3KM
至高速口



10KM
至贵阳市中心



识别查看

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11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

市场总量分析

总量

24.97% 本年占比

47.72% 占比

52.28% 占比

结构分析

75.43% 占比

24.57% 占比

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 ©2024.12 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。