

2025

中国仓储物流市场 年中回顾与展望

年度报告

世邦魏理仕
中国区研究部

2025年7月



仓储物流市场回顾和展望 核心观点

上半年高标仓市场放量下行。净吸纳量507万平方米，创历史新高；但同时租金跌幅放大。

内需和外需此消彼长支撑第三方物流和电商持续扩张，先进制造业需求增长50%。

下调2025年租金预测至跌9.5%。两大区域将迎来趋势性拐点：华南租金见顶回落；华东供应进入下行通道。

图表1：2025年全国仓储物流年中预测调整

	2025年初 预测值	2025年中 预测值	2025年中 实际值 (同比变化)
新增供应 (万平方米)	971	1061	↑ 406 (+14.2%)
净吸纳量 (万平方米)	690	850	↑ 507 (+88.7%)
空置率 (%)	21.7	21.0	↓ 19.4 ¹ (-2.5%)
租金变化 (%)	-6.5	-9.5	↓ -6.5 ² (-13.5%)

数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年7月

注释1：2025年二季度末数值；2：2025年上半年变化率

2025年上半年市场回顾

年初展望

2025年上半年回顾

01

2025年仓储物流需求与去年基本持平

- 上半年全国主要城市净吸纳量录得507万平方米，同比增长89%，创历史新高。
- 中西部（334%）和环上海区域（138%）需求增速领先；佛山、廊坊、武汉位居净吸纳量前三。



02

跨境电商需求逐步转向平稳增长和内需相关需求加速的影响相互消长

- 受“以旧换新”拉动，1-6月家电家具和通讯器材销量同比上涨超过20%，推动第三方物流新租需求快速增长，在二季度接棒跨境电商成为第一大主力需求。与此同时，汽车、医药、电子等先进制造业表现活跃，新租需求同比增长50%。
- 受关税战影响，二季度跨境电商扩张放缓，个别预租项目出现腾退，华南市场需求不确定性上升。



03

广深都市圈迎来供应高峰，环上海区域新增供应大幅回落

- 上半年华南区域新增供应总计173万平方米，为去年同期的4倍，全国占比达42%；佛山迎来接近100万平方米的高标仓交付。
- 华东区域新增供应130万平方米，比去年同期下降10%，趋势性下降通道确立；上半年杭州、宁波、昆山、南京和太仓均无新项目入市。



04

业主将继续秉持“去化优先”的策略，除华南市场外其他区域均将有不同程度下跌

- “以价换量”下，上半年全国租金跌幅扩大至6.5%；华东大部分市场进入租金加速调整阶段，京津廊和东北区域租金持续下行。宁波上半年租金增长1.7%，增速位居第一。
- 华南市场受新增供应高峰来临和跨境电商减速的双重影响，租金出现见顶回落迹象。



✓ 好于预期
 ✓ 符合预期
 ✓ 弱于预期

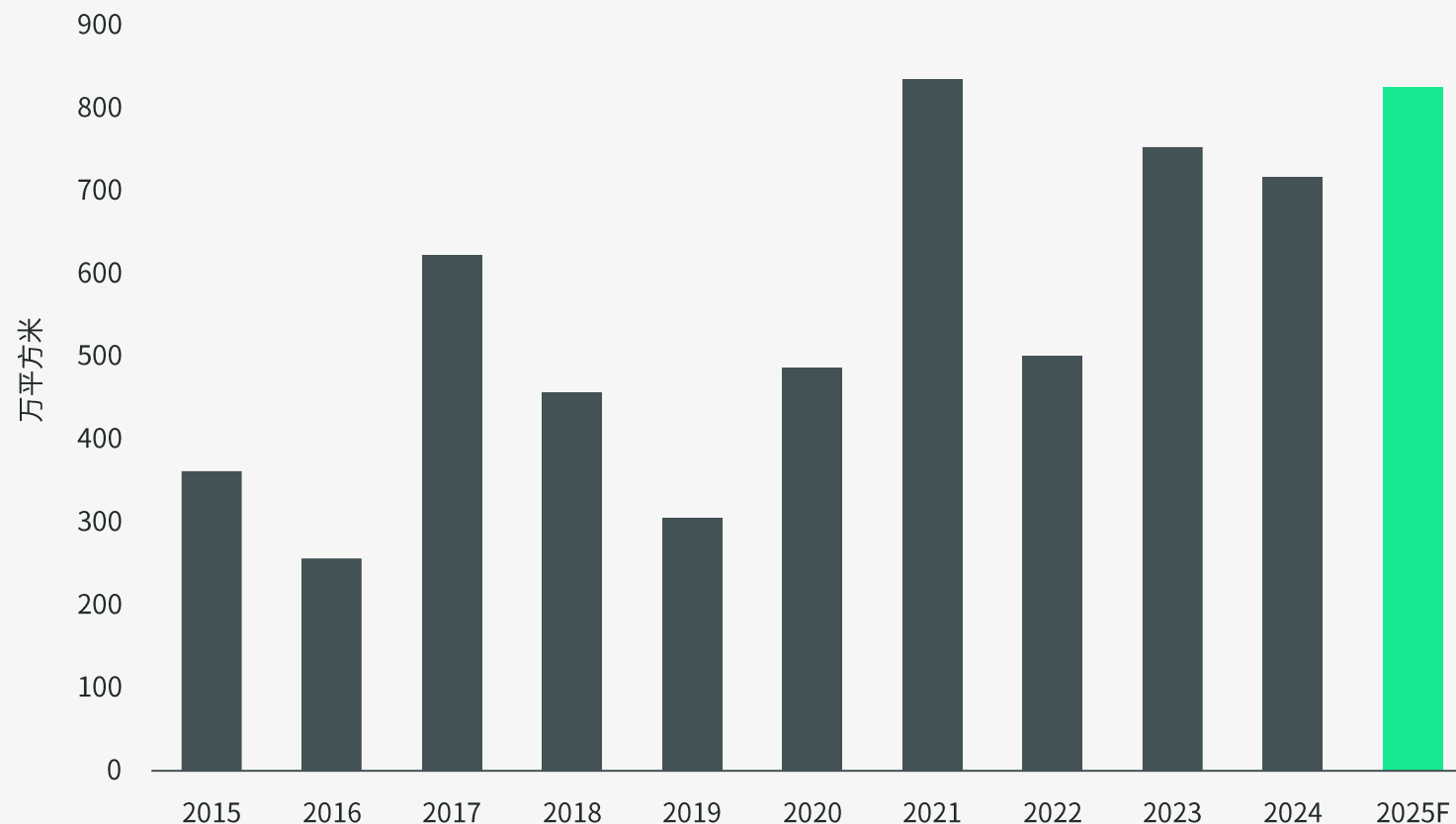
2025年主要预测更新

[前往CBRE中国数据 360](#)

市场供需

- 上半年需求超预期达到507万平方米，因而调高全年净吸纳量预测至850万平方米左右，较年初预测值增长20%，同比2024年增长15.8%。
- 需求侧将延续内外需对冲格局，三四季度仍有1380亿元财政资金刺激消费。考虑到“以旧换新”对耐用品消费的拉动效应存在边际减弱可能，以及外贸环境不确定高企情况下跨境电商的放缓趋势，我们预计下半年整体需求将弱于上半年。
- 新增供应较年初预测提升9.2%至1061万平方米。下半年有650万平方米的新项目入市，其中华南和华北市场分别有近300万和200万平方米，华东、华西和华中供应量下降。

图表2：2025年全国仓储物流供需预测



数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年7月

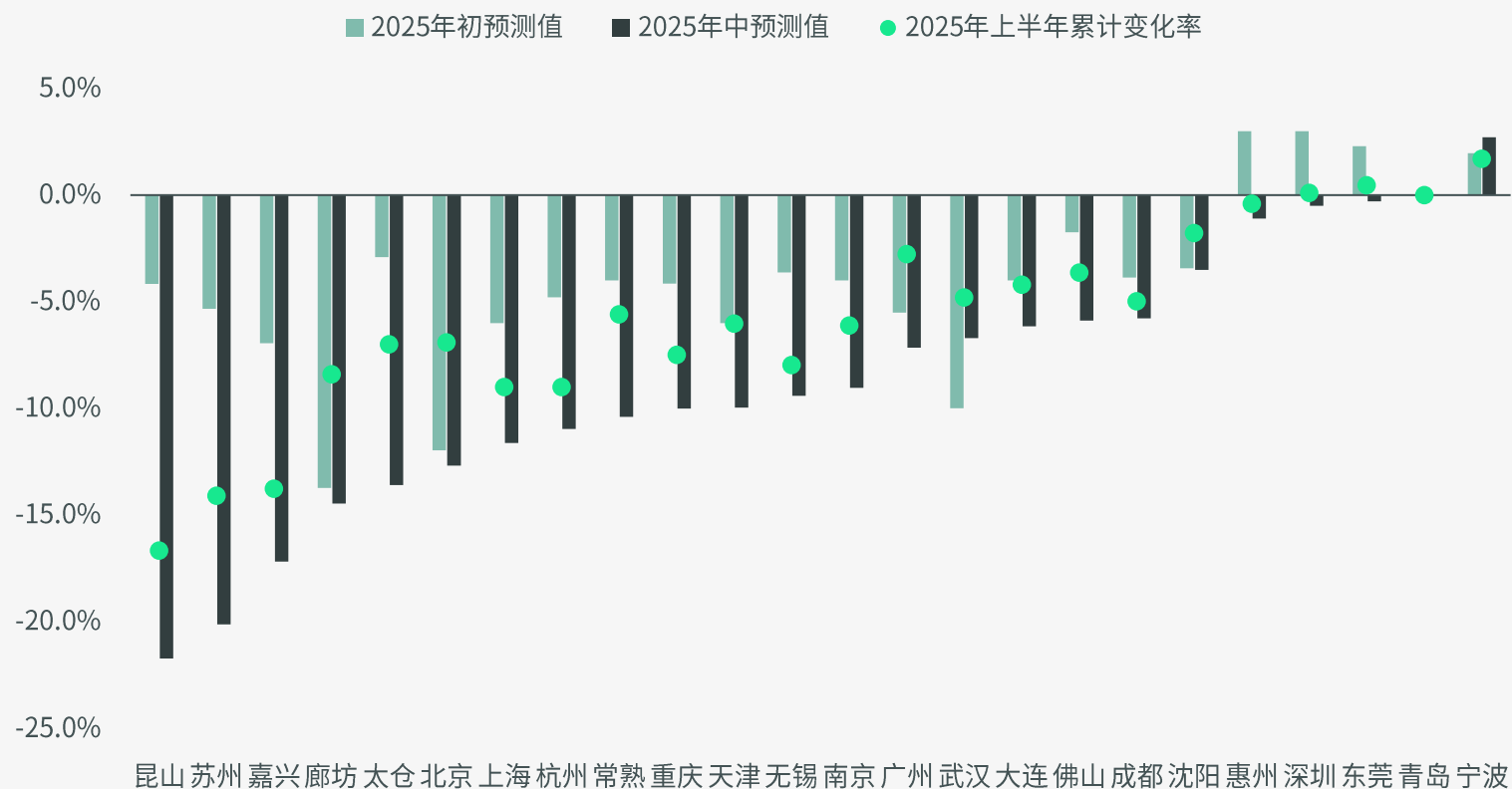
2025年主要预测更新

[前往CBRE中国数据 360](#)

租金表现

- 下调全年租金跌幅至9.5%，年初预测值为下跌6.5%。
- 上半年华东市场租金超跌以拉动市场加速去化，全年区域租金跌幅预计超10%，主要市场租金预测均大幅下调。但下半年区域内新增供应仅116万平方米，而过去五年同时段平均净吸纳量140万平方米，租金跌幅有望收窄。
- 华南市场租金见顶回落。广佛区域2025年和2026年分别有近300万平方米的供应量，跨境电商扩张放缓情况下去化压力将显著上升，2025年租金跌幅预计超过5%。深惠莞区域年内空置率仍将保持在10%以内，租金下行压力相对较小。
- 成渝市场存量竞争激烈，受到当地自建库以及部分空置厂房和低标物业进入市场争夺客户影响，两地全年租金预计下降5-10%，跌幅较年初预测放大。

图表3：2025年全国仓储物流租金面价预测



数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年7月

联系我们

中国区研究部

谢晨
负责人
中国区研究部
sam.xie@cbre.com

胡乐毅
资深董事
中国区研究部
shirley.hu@cbre.com

胡优优
董事
中国区研究部
molly.hu@cbre.com

乔梦洋
高级经理
中国区研究部
mengyang.qiao@cbre.com

吴祎仪
助理经理
中国区研究部
joey.wu@cbre.com

全球及亚太区研究部

Henry Chin, Ph.D.
Global Head of Research
henry.chin@cbre.com

Ada Choi, CFA
Head of Research, Asia Pacific
ada.choi@cbre.com.hk

免责声明

除非特别注明，本报告的所有信息版权均属世邦魏理仕。世邦魏理仕确信本报告所刊载信息及预测来自可靠来源。本公司不怀疑其准确性，但并未对此资料进行核实，亦不会对资料做出任何保证或陈述。阁下需独立对信息的准确性和完整性作出审查。本报告仅限于世邦魏理仕的客户和专业人士使用，不可作为证券或其它金融产品的买卖依据。世邦魏理仕保留对本报告的所有权利，未经本公司事先书面许可，任何机构和个人不得以任何形式进行翻版、复制、引用和转载。由于任何人使用或依赖本报告中出现的信息而导致的任何损失和费用，世邦魏理仕概不负责