

2026年上半年 冷库市场报告

Cold Storage Market Report



目录

contents

01 冷库发展环境分析

02 冷库运行现状分析

03 冷库重点城市分析

04 冷库市场展望

说明

- **冷库定义：**采用人工制冷降温并具有保冷功能的仓储建筑群，包括制冷机房、变配电间等。
- **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：

- 文中的资料及数据来源于国家及各地统计局、物联云仓平台内部数据，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。

01

冷库发展环境分析

政策：新国标实施，不合规冷库将被清退，准入成本推高

《冷库安全规程》（GB/T 28009-2025）于2026年3月1日正式实施

该政策对冷库租赁市场的影响具有决定性意义，主要在以下两个方面

01

不合规冷库将被清退出租赁市场

该标准明确禁止在居住建筑（商住楼、住宅、公寓）内新建冷库。这一规定直接导致部分选址不合规的租赁型冷库（如设在居民楼底商的经营性冷库）面临关停或搬迁，相关租赁合同纠纷风险增加。同时，对制冷剂的全链条管控新规也意味着，使用落后制冷剂、不合规机组的小作坊式冷库将被逐步清退。

02

合规将成为租赁市场的“硬门槛”，推高准入成本

新规使合规成本成为租赁交易的核心考量因素。以医药冷库、防爆冷库为例，其建设标准严苛，防爆冷库单平方米造价较普通仓库高出30%-50%，虽初始投入压力较大，然而由于合规性强、且下游需求持续旺盛，此类库房的年租金可达80-120元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ ，投资回收期反而优于普通冷库。可见，当前租赁市场的竞争逻辑已不再单纯依赖价格比拼，而是全面转向合规资质与安全保障能力的综合较量。

需求：总量需求稳中有升，猪牛羊禽肉、水产品、进口牛肉是需求增量的主力

国内产量 + 进口量需求表现

国内产量

- 2026年上半年全国猪牛羊禽肉总产量达5050万吨，同比增加207万吨，增长4.3%
- 国内水产品产量达3512万吨，较去年同期增长4.4%
- 蔬菜、水果等供应稳定、品类丰富

进口量

- 2026年上半年，牛肉进口153万吨，同比增长13.4%
- 水产品进口275万吨，同比增长12.7%

国内肉类+水产产量合计超8500万吨，叠加进口水产品、牛肉的增量，冷库仓储总需求保持增长态势

投资：呈现增速放缓和存量并购增多的理性化趋势

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

物联云仓
WAREHOUSE IN CLOUD

01投资增速放缓

投资趋于审慎，回归理性发展轨道

据不完全统计，上半年冷库总投资增长约**8.4%**，

增速仅比2025年同期增速高**0.73**个百分点，
资本回归理性，重点评估租赁需求与出租率预期。

02存量并购增多

盘活存量资产，精细化运营成关键

据不完全统计，上半年冷库资产并购交易金额超**50亿元**，

同比增长约**40%**，

资本更青睐收购出租率稳定在**85%**以上的成熟运营资产，精细化运营成为关键。



02

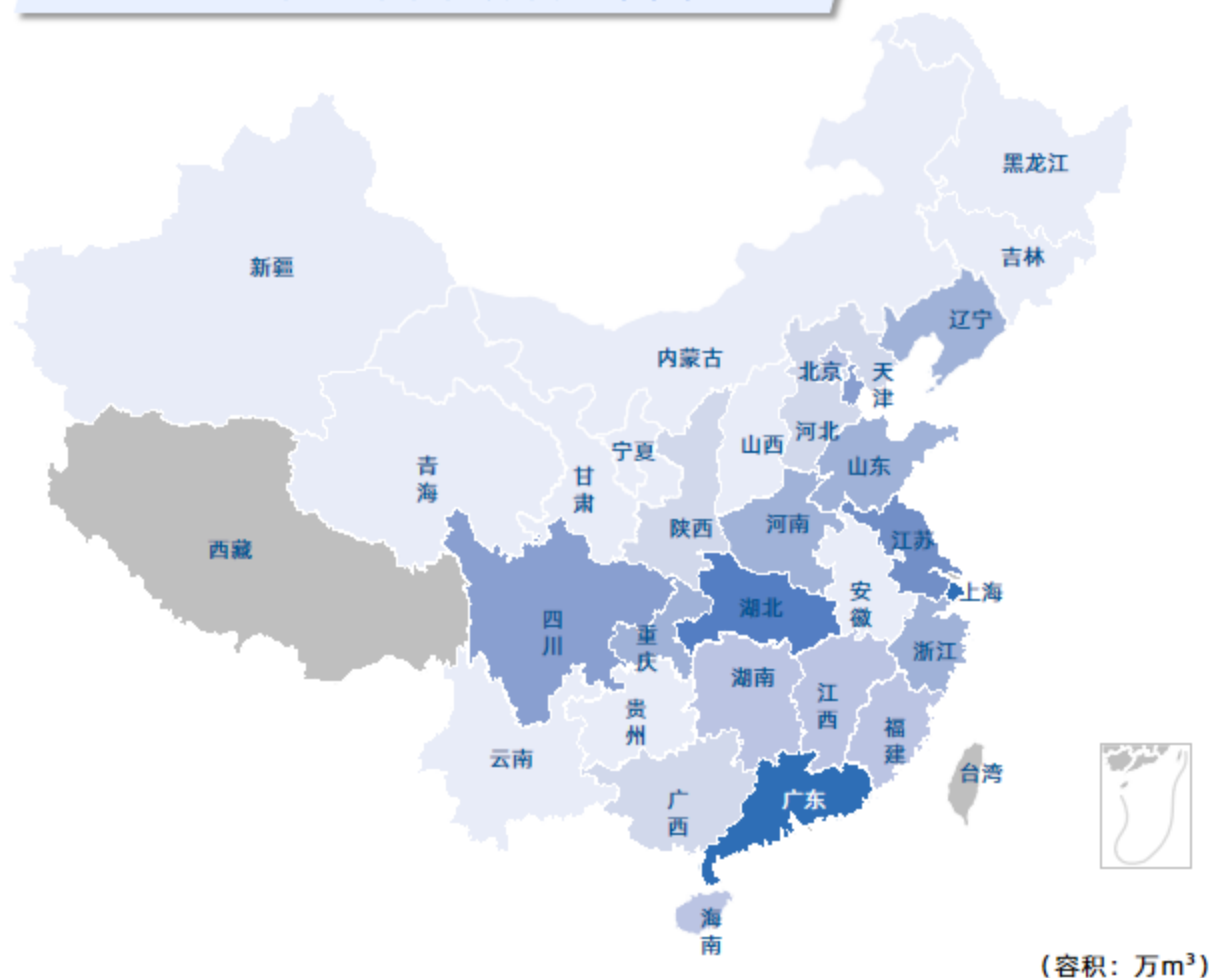
冷库运行现状分析

冷库总容积有所增加，平均租金降幅和空置率 升幅收窄

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

物联云仓
WAREHOUSE IN CLOUD

2026年上半年中国冷库分布图



1.76亿m³

冷库容积 环比上升11.99%



68.39元/m²·月

冷库平均租金 环比下降0.49%



29.92%

冷库空置率 环比上升0.12个百分点

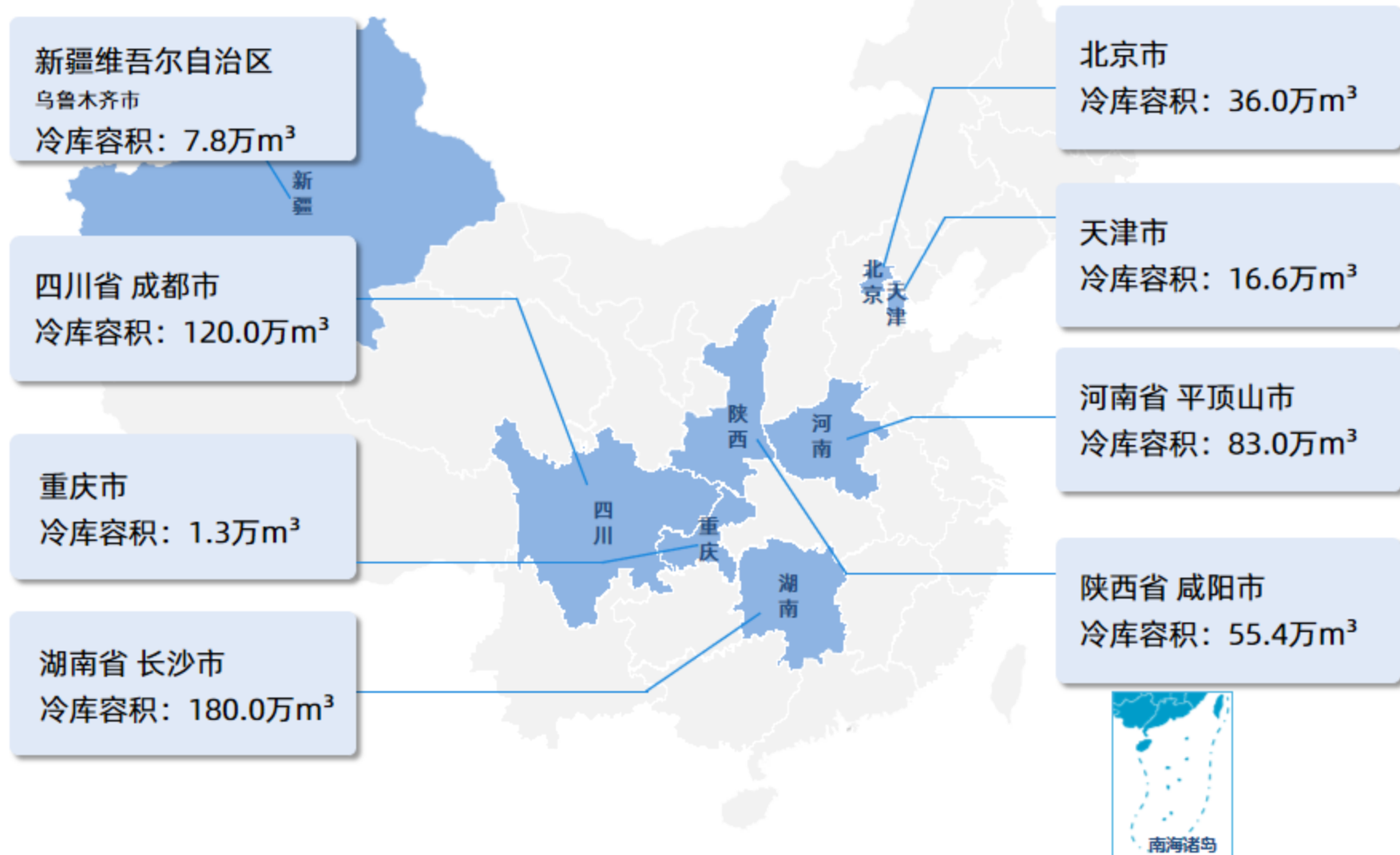
0-200 200-400 400-600 600-800 800-1000 1000-1200 1200-1400 1400-1600 ≥1600

多省市冷库项目投入市场运营，市场体量进一步增加

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

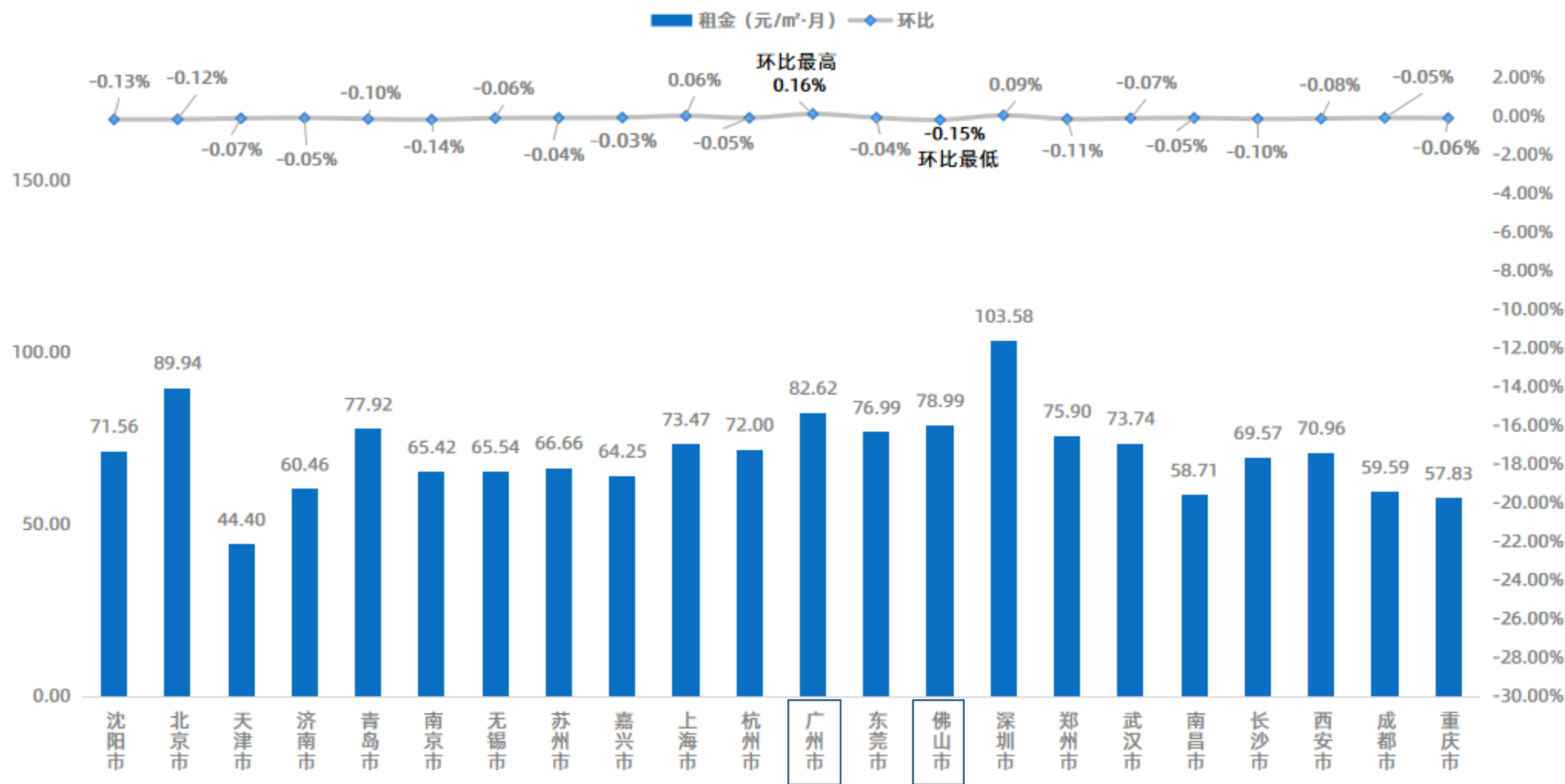
物联云仓
WAREHOUSE IN CLOUD

2026年上半年中国部分冷库新增供应分布图



整体下降趋势放缓，部分城市因需求上升，租金有所回升

2026年上半年中国重点城市冷库平均租金及环比情况

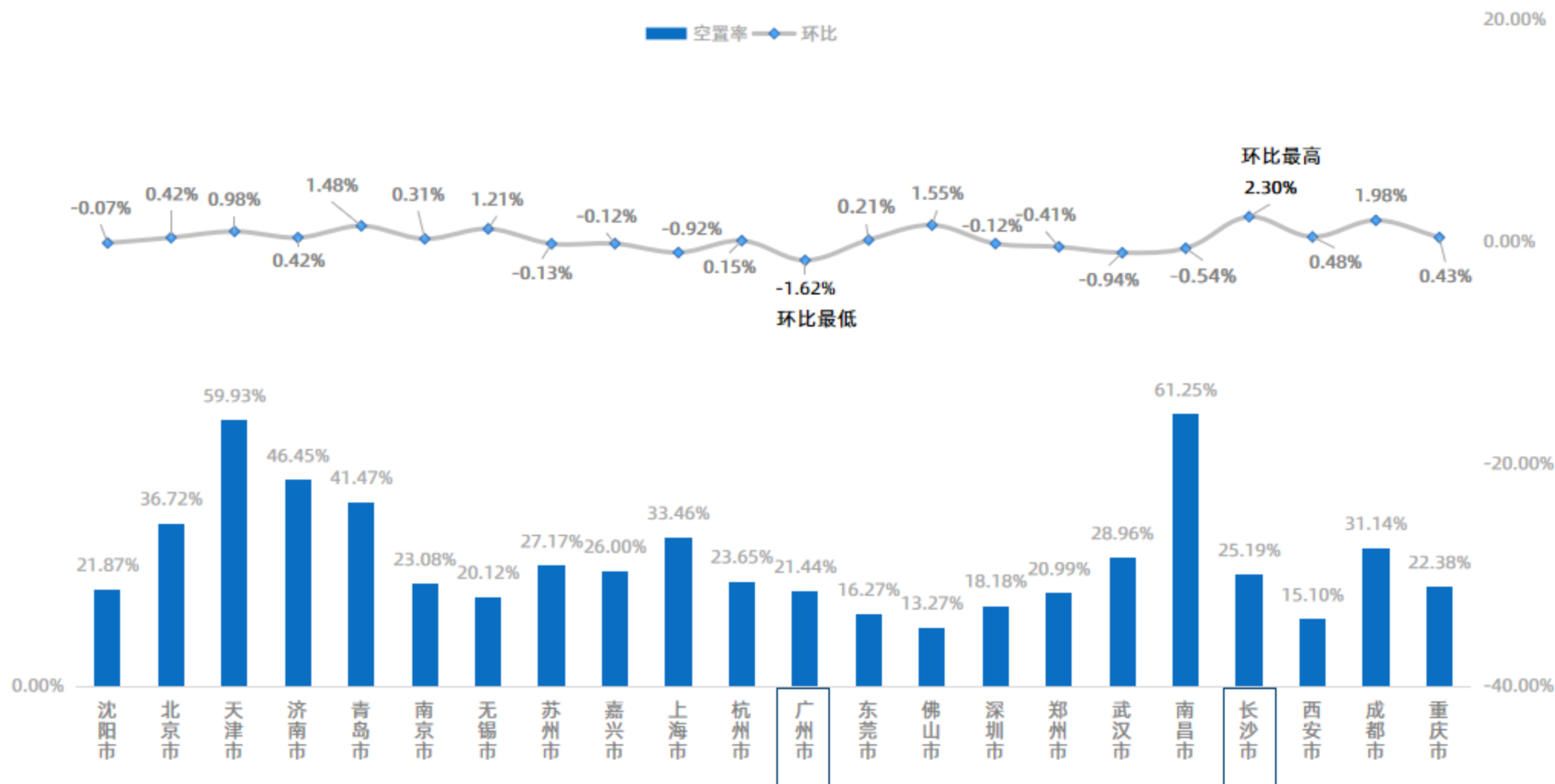


空置率环比升降幅收窄，长沙、成都等城市受新增供应影响空置率上升

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

物联云仓
WAREHOUSE IN CLOUD

2026年上半年中国重点城市冷库空置率环比情况



03

冷库重点城市分析



广州：预制菜、进口生鲜和医药冷链需求旺盛，租金回升空置率下降

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

物联云仓
WAREHOUSE IN CLOUD

2026年上半年广州冷库分布、空置率及租金情况



889.3 万m³

冷库容积



82.62 元/m²·月

冷库平均租金 ↑ 0.16%



21.44%

冷库空置率 ↓ 1.62个百分点

佛山：租赁需求放缓，低端同质冷库过剩，租金下行，空置率上升

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

物联云仓
WAREHOUSE IN CLOUD

2026年上半年佛山冷库分布、空置率及租金情况



274.1 万m³

冷库容积



78.99元/m²·月

冷库平均租金 ↓ 0.15%



13.27%

冷库空置率 ↑ 1.55个百分点



04

冷库市场总结与展望

冷库新增供应增速放缓，租金降幅收窄，空置率变化也逐渐趋于平稳

新增供应

新增供应有所增加

截至目前统计，全国冷库仍有一定规模的在建以及待建项目体量，但建设周期拉长，投入市场时间缓慢

租金

降幅收窄

冷库租金出现分化状态，郊区位置冷库租金仍会下降；随着低质冷库的淘汰，高标仓冷库以及普通冷库租金止跌，小幅震荡，上涨承压

空置率

短期波动较小

短期内，新增供应入市与部分低端仓库淘汰大致相互冲销，空置率变化幅度较小；从长远看，预制菜、生物医药、跨境生鲜需求持续释放，空置率将有所下降

省	租金 (元/㎡·月)	租金环比	空置率	空置率环比
天津市	44.40	-0.07%	59.93%	0.98%
北京市	89.60	-0.50%	36.72%	0.42%
上海市	73.47	0.06%	33.46%	-0.92%
重庆市	57.83	-0.06%	22.38%	0.43%
黑龙江省	55.35	-0.22%	9.54%	1.57%
吉林省	40.27	-1.37%	46.61%	0.14%
辽宁省	71.58	-0.11%	13.88%	2.28%
内蒙古自治区	59.93	0.00%	17.53%	0.00%
河北省	63.42	-1.38%	42.82%	1.06%
山西省	68.11	-0.16%	16.03%	0.21%
陕西省	74.24	-0.17%	17.79%	0.48%
宁夏回族自治区	52.92	-0.13%	18.21%	0.14%
甘肃省	45.80	-0.28%	18.31%	0.87%
青海省	73.01	-0.45%	9.53%	3.54%
新疆维吾尔自治区	68.82	0.00%	5.57%	0.05%

省	租金 (元/㎡·月)	租金环比	空置率	空置率环比
山东省	74.97	-1.03%	39.15%	0.77%
河南省	67.60	-0.31%	21.01%	-0.41%
江苏省	79.09	-0.18%	20.33%	0.31%
安徽省	63.22	-1.14%	39.91%	-0.37%
湖北省	77.00	-1.19%	25.68%	-0.94%
四川省	73.65	-1.17%	24.58%	1.82%
浙江省	79.36	-0.05%	18.43%	-4.90%
江西省	63.49	-1.38%	42.67%	-0.13%
湖南省	69.24	-0.79%	27.54%	1.63%
贵州省	77.94	-0.42%	20.98%	0.05%
云南省	68.39	-1.37%	35.51%	-0.81%
福建省	79.86	-0.04%	20.14%	-0.59%
广东省	88.31	-0.37%	15.56%	-2.63%
广西壮族自治区	76.71	-0.31%	27.62%	0.31%
海南省	69.44	-0.51%	40.41%	0.96%

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8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。