

(2026 年二季度)

【摘要】

1、**金融产品市场：**2026 年上半年，国内宏观利率整体呈现震荡偏下、低位运行的格局，LPR 连续 14 个月维持不变，但结构性工具利率下调了 25 个基点，融资成本持续下降；10 年期中债国债到期收益率维持在 1.7%-1.9%之间，处于低位震荡。根据央行一季度货币政策执行报告，市场预期 2026 年下半年将开启新一轮的货币宽松窗口。2026 年上半年，非标市场受保险行业监管趋严、企业融资需求不旺、发行市场竞争激烈等因素影响，优质高评级的非标收益率仍处于低位，但呈现止跌趋势。2026 年下半年，影响非标市场的外部影响因素未发生变化，叠加 2026 年下半年“降准、降息”的预期，非标市场仍将呈现“资产荒”的格局，优质非标资产仍将供不应求，同时考虑到当前非标产品收益率已处于资金方承受的较低水平，预计非标产品的投资收益率将处于低位波动。

2、**公募 REITs 市场：**2026 年 4 月上旬 reits 市场小幅震荡，受一季度业绩披露分化影响小幅走弱；4 下旬—6 月中旬持续承压，5 月 14 日指数跌破千点整数关口，6 月 24 日触及阶段低点 928.96，区间走出“七连跌”，二季度最大回撤超 12%；6 月末政策+估值低位双重催化开启修复，6 月 24 日至 30 日快速反弹，月末收于 970.51 点，全季度指数整体收跌。二季度日均成交额 5.39 亿元，环比一季度小幅抬升。三季度受商业不动产 REITS 发行节奏带来的一级募资分流，4 只指数基金建仓带来的增量买入，宏观利率政策变化情况，各板块半年报经营业绩以及现金流兑现情况等方面的影响，预计市场整体呈现震荡修复、结构性分化行情。

3、**不动产市场：**2026 年 1-5 月，国内经济运营总体平稳，持续彰显发展韧性，同时，外部形势更加复杂多变，国内供强需弱矛盾突出，部分企业经营压力较大。从研究机构数据来看，2026 年上半年，一线城市甲级写字楼市场延续以价换量，市场租金单价下行承压，空置率水平维持历史较高水平，其中北京、上

海市场空置率水平有企稳态势。考虑到下半年仍将有一定规模的新增供应入市，市场整体租赁去化压力仍较大。

4、 仓储物流市场：2026 年一季度，全国整体市场延续“租金与空置率双降”的走势。平均空置率环比下降 0.35 个百分点至 15.89%；重点城市空置率表现有所分化：受供应因素等影响，佛山、苏州及成都等城市当季空置率环比有一定上升；多数城市空置率保持下行趋势。平均有效租金继续下行，环比下降 0.94% 至 20.69 元/平方米/月。展望未来，预计全国平均有效租金仍承压，一方面是客户对租赁成本的高敏感度；另一方面，2026 年仓储市场仍处于高供应周期，新项目入市加剧同业竞争，珠三角、长三角、京津冀等核心供应集中区域，空置率或短期走高，进一步对区域租金形成下行拖累。

目 录

一、金融产品市场分析	1
1、保债计划登记、缴款及收益率情况	1
2、保债的主要交易对手情况	3
3、保险债权投资计划的收益	3
4、展望 2026 年下半年走势	5
二、公募 REITs 市场分析	6
1、公募 REITs2026 年 Q2 市场情况	6
2、2026 年 Q1 资产经营情况	8
3、估值分析	9
4、市场展望	10
三、不动产市场分析	11
1、2026 年二季度写字楼市场动态	11
2、2026 年下半年市场展望	13
四、仓储物流市场分析	15
1、2026 年 Q1 市场整体情况	15
2、整体市场空置率持续下行，租金下降幅度环比显著收窄	16
3、未来展望	18

一、金融产品市场分析

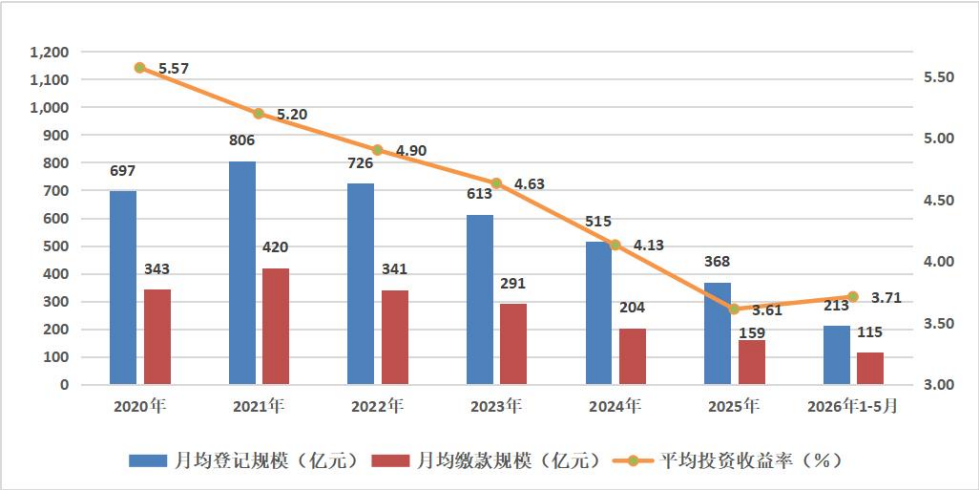
保险资金投资金融产品以保债计划为主，保债计划市场运行情况如下：

1、保债计划登记、缴款及收益率情况

2020 年-2025 年，保债计划月均登记规模处于 360 亿元-810 亿元之间，月均缴款规模处于 160 亿元-420 亿元之间，月均缴款比例总体维持在 40%-50%左右。从投资收益率来看，月均投资收益率呈显著下行趋势。

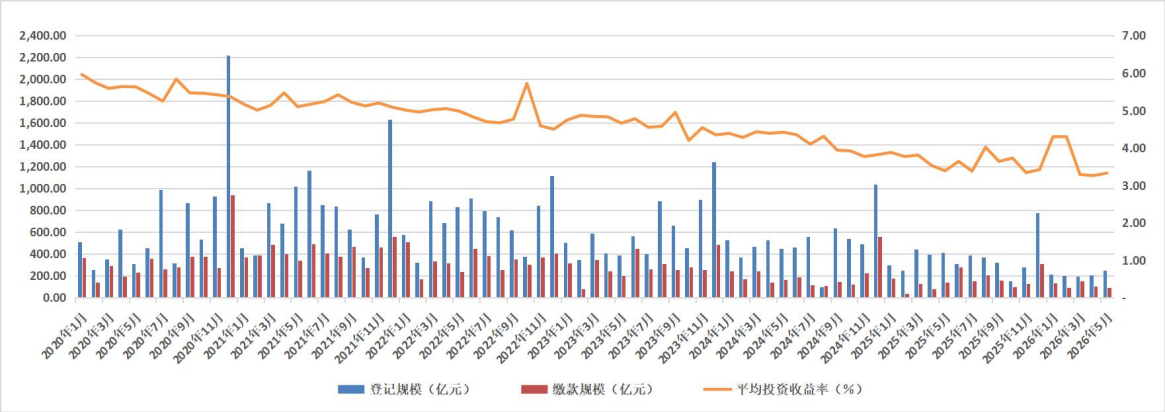
2026 年 1-5 月，保债计划月均登记规模与缴款规模同比继续下降，月均投资收益率有所波动，主要系 2026 年 1-5 月部分登记产品收益率较高，拉升了平均收益率，优质产品的收益率仍处于较低水平，未发生显著变动。

2020 年-2026 年 5 月保债计划月均登记、缴款及收益率情况



（数据来源：保险资管业协会，长城财富保险资管整理）

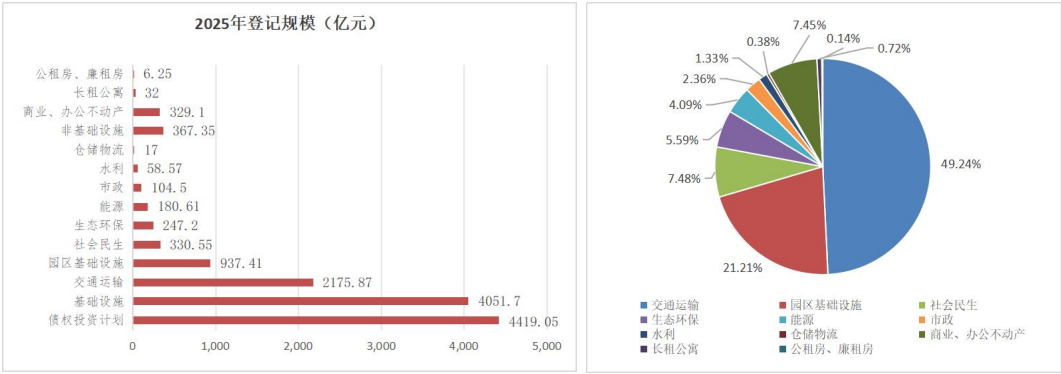
2020 年-2026 年 5 月保债计划登记、缴款及收益率明细



（数据来源：保险资管业协会，长城财富保险资管整理）

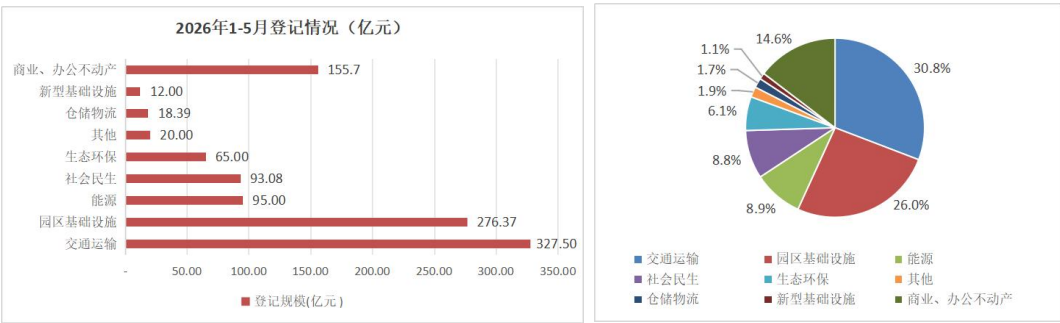
从保债计划投资行业分布来看，2025 年，投资项目为基础设施占比 91.7%，其中交通运输、园区基础设施、社会民生三大类合计占比 77.9%。2026 年 1-5 月，投资项目为基础设施占比 85.35%，其中交通运输、园区基础设施、社会民生三大类合计占比 65.56%，生态环保和能源类项目占比有所提升。

2025 年保债计划投资行业分布情况



（数据来源：保险资管业协会，长城财富保险资管整理）

2026 年 1-5 月保债计划投资行业分布情况



（数据来源：保险资管业协会，长城财富保险资管整理）

从近年来投资行业对比来看，市政、交通、商业不动产一直以来都是保债计划投资的重点行业。2025 年行业结构有所调整，主要是 2024 年开始单独统计了园区基础设施、社会民生行业。

2020 年-2026 年 5 月保债计划投资行业分布

	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 1-5 月
市政	19.60%	27.72%	25.99%	29.58%	2.77%	4.09%	/
交通	32.16%	30.42%	36.78%	32.74%	44.02%	49.24%	30.81%
商业不动产	16.40%	23.86%	22.82%	17.55%	11.05%	7.45%	14.65%
能源	23.91%	13.12%	9.06%	7.55%	7.70%	5.59%	8.94%
水利	3.26%	1.85%	3.04%	3.68%	2.11%	1.33%	/

其他	4.67%	3.04%	2.32%	8.90%	32.35%	32.31%	45.61%
合计	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

（数据来源：保险资管业协会，长城财富保险资管整理）

2、保债的主要交易对手情况

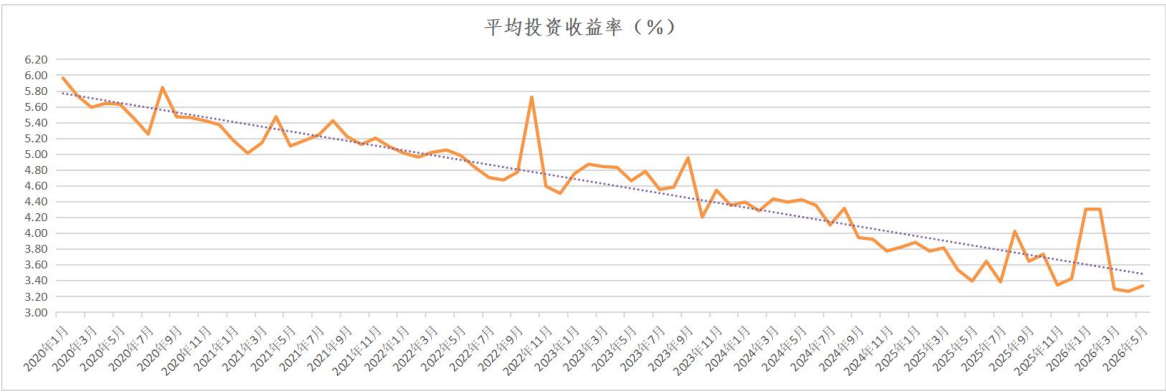
据协会披露的数据，截至 2026 年 5 月，近 12 个月登记保债计划规模前十大交易对手如下：

序号	交易对手	截至 2026 年 2 月排名
1	武汉地铁集团有限公司	2
2	湖北交通投资集团有限公司	6
3	河钢集团有限公司	5
4	陕西投资集团有限公司	
5	苏州市轨道交通集团有限公司	7
6	重庆高速公路集团有限公司	
7	郑州产业投资集团有限公司	
8	佛山市地铁集团有限公司	
9	山西交通控股集团有限公司	
10	河南交通投资集团有限公司	

（数据来源：保险资管业协会，长城财富保险资管整理）

3、保险债权投资计划的收益

2020 年-2025 年，保债计划的登记的平均投资收益率呈显著下行趋势，2026 年 1-5 月有所波动，主要是部分登记产品收益率较高，拉升了平均收益率，优质产品的收益率仍处于较低水平，未发生显著变动。



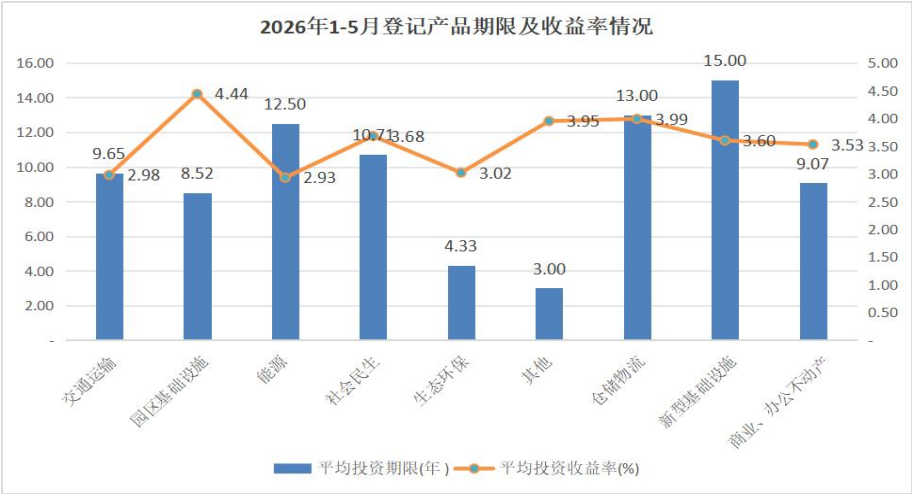
（数据来源：保险资管业协会，长城财富保险资管整理）

从投资期限来看，2025 年登记保债计划的期限仍以中长期为主，整体平均期限为 7.6 年，市政、交通运输等平均期限在 8 年以上；对比不同行业的平均收益率来

看，园区基础设施、社会民生、水利、仓储物流、长租公寓平均收益率相对略高于综合平均收益率，交通运输、生态环保等平均收益率相对低于综合平均收益率。

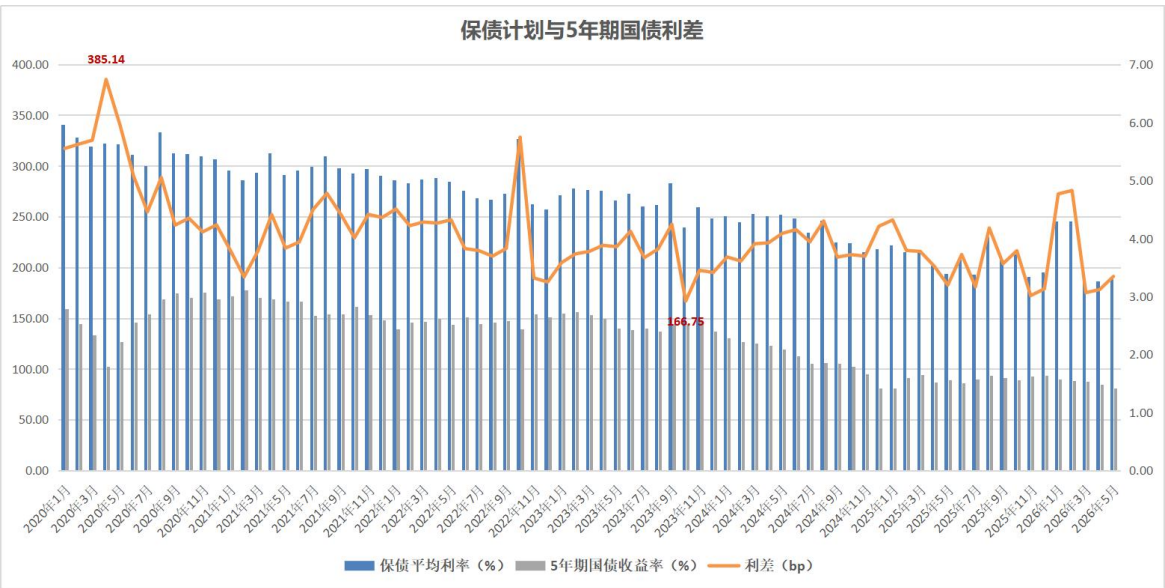
2026 年 1-5 月，登记的保债计划整体平均年限为 9.18 年，园区基础设施、能源、社会民生、仓储物流、新型基础设施类产品期限相对较长；收益率方面，园区基础设施、仓储物流项目收益率相对较高。

2026 年 1-5 月保债计划各行业期限及投资收益率情况



（数据来源：保险资管业协会，长城财富保险资管整理）

利差方面，考虑到所有保债计划的平均投资期限，在此选取了中债 5 年期国债到期收益率作为比较基准，保债计划的利差处于持续收窄状态且保持在低位波动，受风险偏好降低，优质产品供不应求的影响，利差持续处于低位。



（数据来源：保险资管业协会，wind，长城财富保险资管整理）

4、展望 2026 年下半年走势

2026 年上半年，国内经济呈现供强需弱、新旧分化、外暖内寒，1-5 月出口增速 15.5%，表现良好，但固定资产投资从一季度的+1.7%下滑至 1-5 月的-4.1%，降幅明显。2026 年政府工作报告定调“继续实施适度宽松的货币政策”，国内金融体系在适度宽松货币政策引导下呈现“总量充裕、结构优化、成本下降”的特点，上半年国内宏观利率整体呈现震荡偏下、低位运行的格局，LPR 连续 14 个月维持不变，但结构性工具利率下调了 25 个基点，融资成本持续下降；10 年期中债国债到期收益率维持在 1.7%-1.9%之间，处于低位震荡。

央行一季度货币政策执行报告（5 月 11 日发布）强调，把促进经济稳定增长、物价合理回升作为货币政策的重要考量；信贷结构优化方向明确——科技贷款+13.7%、绿色贷款+17.6%、养老产业贷款+26.3%、数字经济产业贷款+22.4%，均两位数增长。央行 Q2 例会提及“灵活运用降准、降息”，市场预期为新一轮货币宽松窗口即将开启。

2026 年上半年，非标市场受保险行业监管趋严、企业融资需求不旺、发行市场竞争激烈等因素影响，优质高评级的非标收益率仍处于低位，但呈现止跌趋势。2026 年下半年，影响非标市场的外部影响因素未发生变化，叠加 2026 年下半年“降准、降息”的预期，非标市场仍将呈现“资产荒”的格局，优质非标资产仍将供不应求，同时考虑到当前非标产品收益率已处于资金方承受的较低水平，预计非标产品的投资收益率将处于低位波动。

二、公募 REITs 市场分析

1、公募 REITs 2026 年 Q2 市场情况

1) reits 市场总市值

截至 2026 年 6 月 30 日，已上市 86 只 reits 产品总市值 2352 亿元。其中仓储物流类 11 只市值 227.83 亿元，园区基础设施类 20 只市值 296.78 亿元，保障住房类 9 只市值 199.83 亿元，消费基础设施类 12 只市值 394.35 亿，数据中心类 2 只市值 97.915 亿元，交通基础设施类 15 只市值 589.08 亿元，生态环保类 2 只市值 29.13 亿元，能源基础设施类 9 只市值 261.52 亿元，市政设施和水利设施各一只市值总计 45 亿。

截止 2026 年二季度 REITs 各板块情况



(数据来源: wind 长城财富保险资管整理)

2) 市场表现

4 月，中证 REITs 全收益指数月度微涨 0.07%，收于 1011.08 点，呈先扬后抑走势。板块分化显著：上涨：市政环保+2.61%、数据中心+1.21%、能源+0.15%、消费+0.11%。下跌：保租房-0.03%、仓储物流-0.30%、产业园-0.81%、高速公路-1.08%。一级市场方面，首批 4 单商业不动产 REIT 集中获批，供给扩容预期升温，新发项目认购热度不减。

5 月，中证 REITs 全收益指数下跌 2.10%，收于 989.83 点，本月波动较为剧烈，利好和利空并存，呈现“下行-反弹-再下行”的局面，市场围绕指数 1000 点整数

关口反复博弈。本月能源板块涨幅最大，上涨 1.32%，产业园板块跌幅最大，下跌 7.00%。

截至 6 月 30 日，C-REITs 86 只上市标的总市值为 2352 亿元，中证 REITs 全收益指数月度下跌 1.95%。中证 REITs 全收益指数 6 月先震荡下破 980 点重要支撑位，6 月 24 日收于阶段性低点 928.96 点位，次日开启反弹并于月末收于 970.51 点。月度来看仅保租房板块收涨 0.99%，跌幅最大板块为商办（-9.87%）、产业园（-6.27%）、仓储物流（-4.10%），6 月 24 日收盘至 6 月 30 日收盘来看反弹涨幅较大板块分别为零售（+6.68%）、仓储物流（+6.64%）、数据中心（+5.26%）、保租房（+4.79%）、市政环保（+4.42%）。

上市以来中证 REITs 全收益指数走势情况



（数据来源：wind）

各板块收益率月度和季度情况

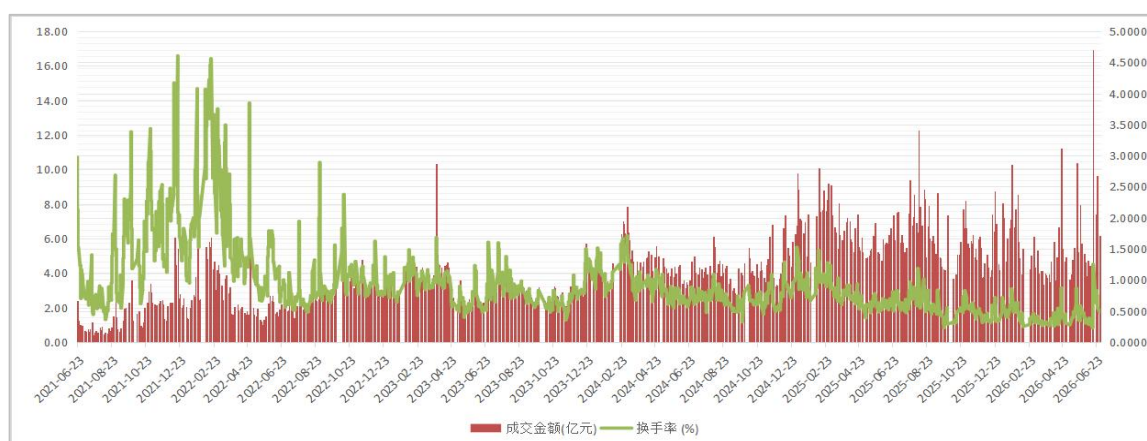


（数据来源：wind，长城财富保险资管整理）

3) 产品流动性方面

4 月，交投活跃度小幅修复，全市场日均换手率 0.39%（环比+0.07ppt），日均成交额 4.61 亿元（环比+11%）；5 月，交投活跃度进一步修复，全市场日均换手率 0.5%（环比+0.11ppt），日均成交额 5.45 亿元（环比+18%）；成交活跃度延续修复，6 月全市场日均换手率 0.47%、日均成交额 5.74 亿元，环比分别+0.02ppt、+5.3%。

上市以来 C-REITS 市场换手率和成交额



（数据来源：wind，长城财富保险资管整理）

2、2026 年 Q1 资产经营情况

2026 年一季度，公募 REITs 各类型资产的业绩延续分化态势，部分板块和个券经营呈现结构性亮点。其中，

消费基础设施 REITs：各底层资产的运管团队充分发挥主动管理能力进行营销活动举办、业态调整和品牌汰换，叠加今年一季度春节错位影响下宏观消费表现相对较好，大部分消费基础设施 REITs 业绩稳中有升，消费基础设施仍是整体业绩相对亮眼的板块。

公用事业 REITs：2026 年一季度，公用事业 REIT 板块的业绩稳中有升。

数据中心 REITs：数据中心 REITs 维持稳定运营，完成度视角下 2026 年一季度当季营收均基本符合预期。

保障房 REITs：今年一季度，多数保障房 REITs 延续稳健经营，其分子端保持相对低波动，但少量资产连续多个季度出现量价两端持续微幅回落的情况。

产业园区 REITs：2026 年一季度多数产业园区资产继续在量价两端承压，同时部分资产出现收缴率下降的情况。

仓储物流 REITs 仍面临量价两端的压力：各资产运营表现分化，但租金收缴保持良好状态，部分资产在出租率和价格方面呈现边际改善的迹象。

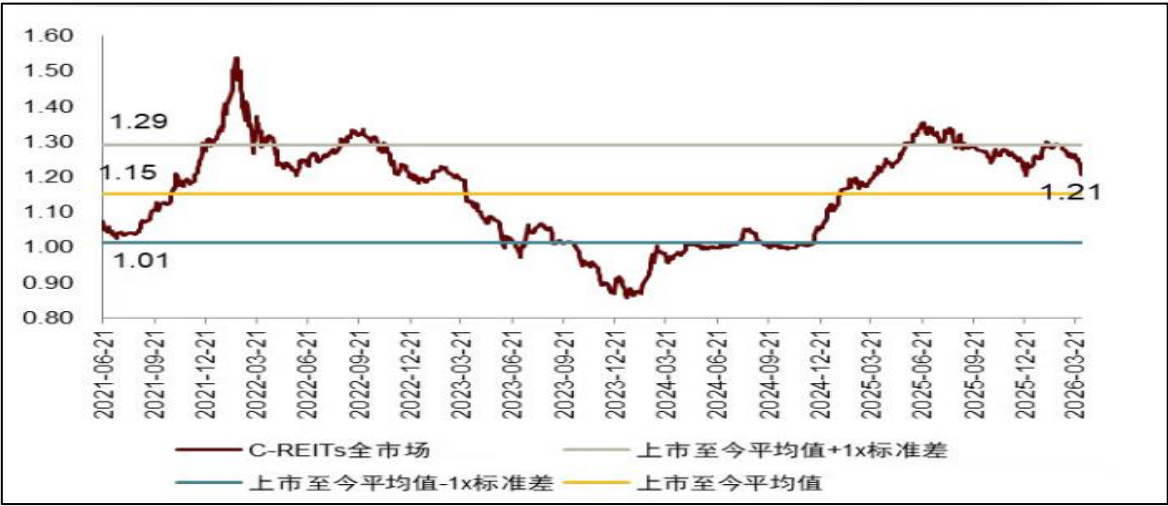
高速公路 REITs：2026 年一季度，受路网结构变化、所处区域经济基本面修复节奏等因素影响，各路产间的表现延续分化。

能源 REITs：2026 年各地新能源电力政策有所变化，各类型发电基础设施业绩延续分化，结算电量和结算电价均呈现一定的波动，呈现明显分化。

3、估值分析

截止 2026 年 6 月 30 日，整个 reits 市场 P/NAV 区间在 0.49-1.66，中枢小幅上移至 1.1，P/NAV 整体在历史偏低分位，处于估值筑底区间。分版块看：消费基础设施均值 1.345（前值 1.444），数据中心均值 1.412（前值 1.517），水利设施均值 1.41（前值 1.52），市政设施均值 1.50（前值 1.51），仓储物流均值 1.05（前值 1.172），交通基础设施均值 1.044（前值 1.093），保障性租赁住房均值 1.31（前值 1.204），商业不动产均值 1.027（前值 1.012），能源基础设施均值 1.202（前值 1.280），生态环保均值 1.268（前值 1.346），园区基础设施均值 0.870（前值 1.055）。月末产权类 reits 平均分派率 4.43%，与 10 年期国债收益率利差为 271bps。

市场 P/NAV 走势



（数据来源：中金点晴）

4、市场展望

三季度受商业不动产 REITs 发行节奏带来的一级募资分流、4 只指数基金建仓带来的增量买入、宏观利率政策变化情况，各板块半年报经营业绩以及现金流兑现情况等方面的影响，预计市场整体呈现震荡修复、结构性分化行情。

三、不动产市场分析

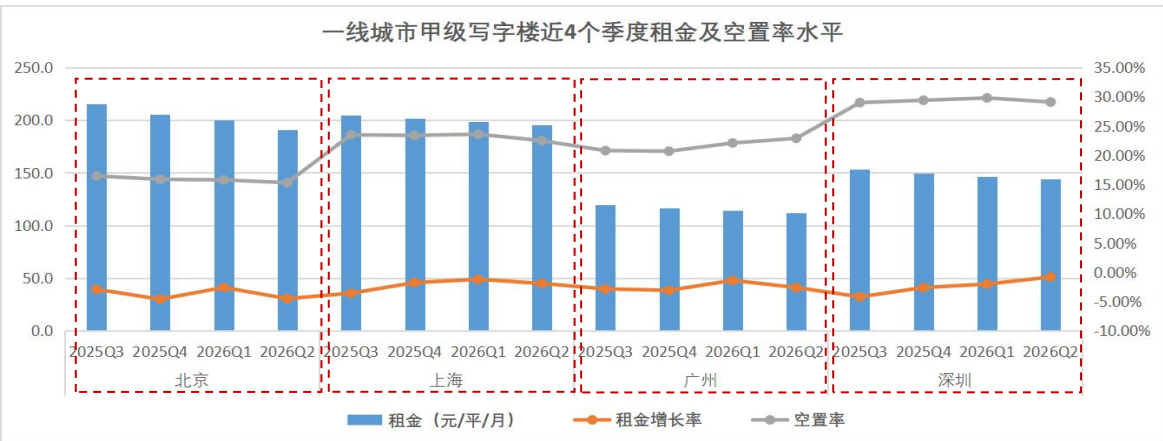
1、2026 年二季度写字楼市场动态

根据国家统计局数据，2026 年 1-5 月，全国规模以上工业增加值同比增长 5.4%，服务业生产指数同比增长 4.8%，社会消费品零售总额同比增长 1.4%，全国固定资产投资（不含农户）同比下降 4.1%；2026 年 5 月，制造业采购经理指数（PMI）为 50.0%，企业生产经营活动预期指数为 53.9%。2026 年 1-5 月，国内经济运营总体平稳，持续彰显发展韧性，同时，外部形势更加复杂多变，国内供强需弱矛盾突出，部分企业经营压力较大，经济稳中向好的基础还需要巩固。

从研究机构数据来看，2026 年上半年，一线城市甲级写字楼市场延续以价换量，市场租金单价下行承压，空置率水平维持历史较高水平，其中北京、上海市场空置率水平有企稳态势。

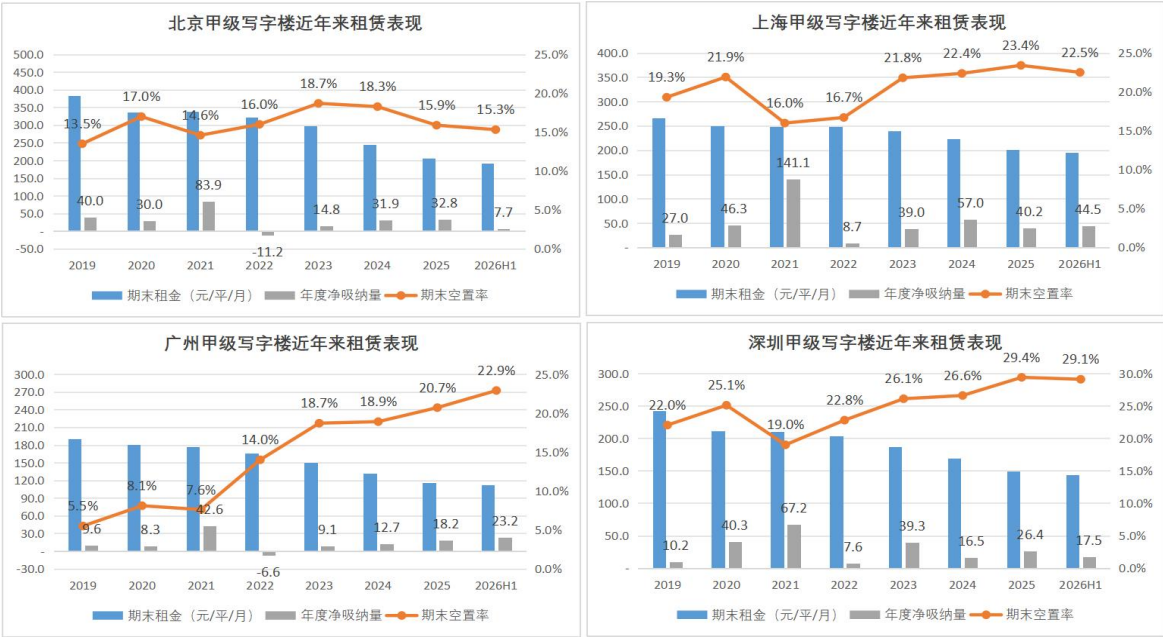
一线城市甲级写字楼 2026 年二季度租赁情况：

- **租金水平：**租金单价延续跌势，四大一线城市租金单价环比平均降幅 2.45%，一线城市甲级写字楼租金整体承压。
- **空置率：**一线城市甲级写字楼空置率仍处于较高水平，四大一线城市平均空置率超过 22.46%，其中深圳市场微升，上海、北京、广州小幅下降。总体来看，市场通过降低租金推进项目租赁去化的策略取得一定的效果。
- **净吸纳量：**一线城市甲级写字楼净吸纳量表现积极，合计净吸纳量近 44.94 万方，其中上海表现较好，净吸纳量为 23.3 万方；对比租金单价的下跌，可以反应出市场仍处于以价换量的现状。



（数据来源：戴德梁行，长城财富保险资管整理）

从近年来的租赁数据来看，国内一线城市甲级写字楼租金单价持续下跌，创近年来新低；空置率方面处于近年来相对较高水平运行，其中北京、上海、广州市场空置率有所企稳、深圳市场空置率仍处于上升态势；从净吸纳量来看，自 2022 年以来净吸纳量保持波动幅增长态势。

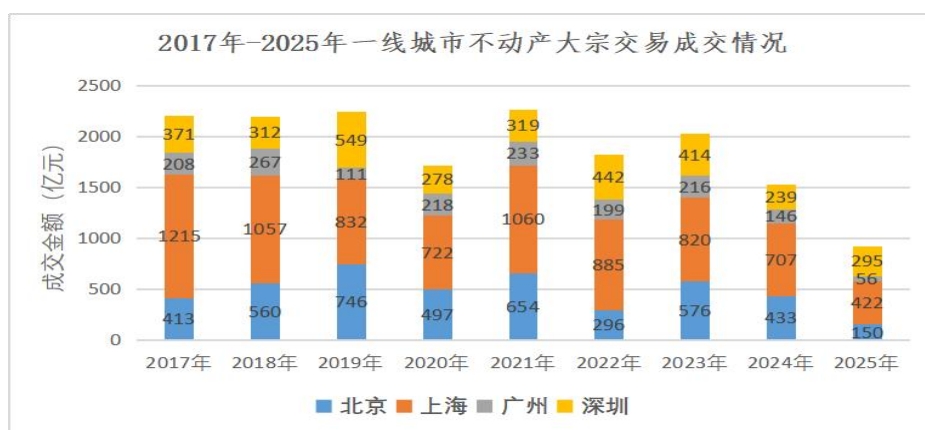


（数据来源：戴德梁行，长城财富保险资管整理）

一线城市不动产大宗交易情况：

根据戴德梁行统计数据，2025 年，一线城市不动产大宗交易成交金额 923 亿元，同比减少 39%。

根据戴德梁行统计数据，2025 年度中国内地大宗交易成交金额 1448 亿元，同比减少 34%，其中，一线城市大宗交易成交金额 923 亿元，同比减少 39%。对比一线城市，2025 年度，仅深圳大宗交易成交金额同比增长，北京、上海、广州同比均大幅减少；从成交金额来看，上海仍处于榜首位置，凸显资源集聚效应和消费韧性。从大宗交易市场物业类型来看，办公/研发办公、工业物流、零售商业类资产为主要的交易物业类型。从买家来看，近年来内资买家占比稳步上升，2025 年内资买家占比近 98%，占据绝对主导地位。



（数据来源：戴德梁行，长城财富保险资管整理）

根据 CBRE 统计数据，2026 年上半年，北京市场大宗物业成交 19 笔，成交金额 257 亿元，同比增长 50%，按交易金额计算，零售物业、办公物业合计占比 75%，全部为内资买家。

根据戴德梁行统计数据，2026 年上半年，上海市场大宗物业成交 35 宗，成交金额 233 亿元，同比增长 47%，其中，办公/研发办公为市场交易的核心资产，占比 58%，同时酒店/公寓资产投资热度升温。内资买家占比超过 90%，继续成为市场主导地位。深圳市场方面，2026 年上半年，深圳市场大宗物业成交 24 笔，成交金额 81 亿元，其中工业厂房成交占比超过 50%，成为市场活跃的资产类别。

总体来看，2026 年上半年，一线城市大宗物业资产成交保持活跃，同比成增长趋势，展现出了复苏韧性。

2、2026 年下半年市场展望

2026 年 1-5 月，国内经济运行总体平稳，下阶段国内经济将坚持稳中求进、提质增效，着力稳就业、稳企业、稳市场、稳预期，推动经济实现质的有效提升和量的合理增长，对于一线城市的甲级写字楼市场有一定积极影响。

从市场表现来看，2026 年上半年一线城市甲级写字楼新增供应合计 112.87 万方、合计净吸纳量 92.93 万方，租金单价继续下探，空置率表现有所企稳。下半年仍将有新增供应入市，整体租赁去化压力仍较大。

➤ 北京

根据市场统计，预计下半年市场将迎来约 80 万方的新增供应，大体量的新增供应将拉动整体市场空置率上升，新入市项目所在商圈将面临相对更大的去化竞争压力，市场租金单价预计仍将承压。

➤ 上海

根据市场统计，预计下半年市场将迎来超过 50 万方的新增供应，加上上半年已新增入市项目，全年新增面积约 93.9 万方，市场面临较大的供应压力。2026 年二季度上海市场 TMT、贸易制造、专业服务、金融四大行业租赁需求有所回暖，对项目去化有一定的支撑。

➤ 广州

根据市场统计，至 2028 年，广州市场将有约 176 万方新增供应，其中少量将于年内入市，主要供应压力来自于琶洲和国际金融城，广州市场甲级写字楼租金水平已跌至较低水平，后续租赁去化更多的是采取增加免租期等策略吸引租户，总体来看，市场整体租赁压力持续增加。

➤ 深圳

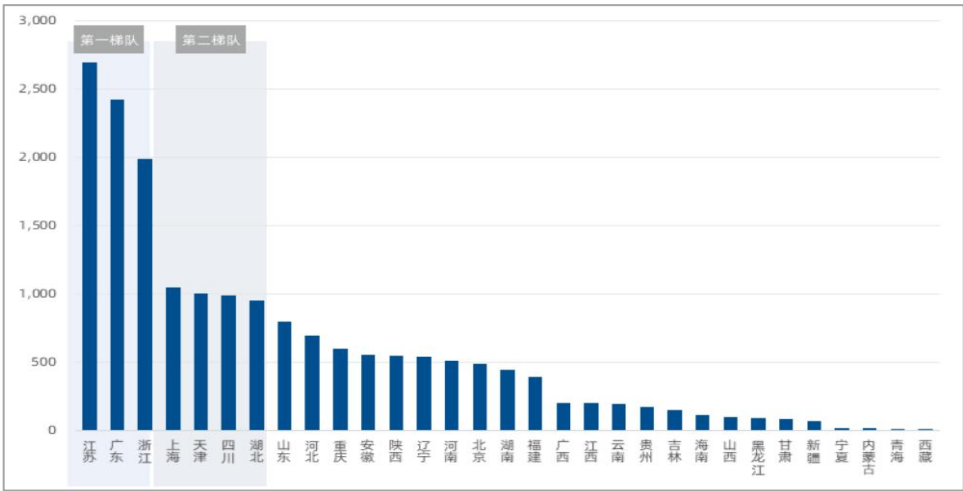
根据市场统计，深圳市场后续将有持续的新增供应入市，庞大的存量与较高的空置率水平，以及未来新增供应压力，市场将在中长期内呈现激励的竞争格局。

四、仓储物流市场分析

1、2026 年 Q1 市场整体情况

截至 2026 年第一季度末，全国非保税高标仓市场存量达 1.81 亿平方米。多个项目交付，珠三角与京津冀城市群继续主导新增供应，肇庆、佛山、北京、苏州以及成都供应面积位于全国前列。

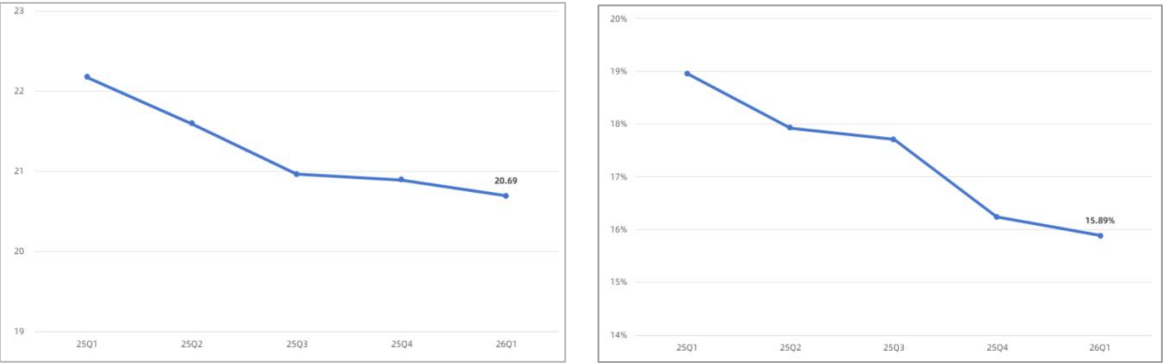
截止 2026 年 Q1 各省市非保税高标仓现有存量（万平方米）



（数据来源：物联云仓）

全国整体市场延续“租金与空置率双降”的走势。平均空置率环比下降 0.35 个百分点至 15.89%；重点城市空置率表现有所分化：受供应因素等影响，佛山、苏州及成都等城市当季空置率环比有一定上升；多数城市空置率保持下行趋势。平均有效租金继续下行，环比下降 0.94%至 20.69 元/平方米/月。

2025 年 Q1-2026 年 Q1 全国非保税高标仓空置率以及有效租金情况



（数据来源：物联云仓）

租赁需求方面，当季高标仓核心租赁需求仍集中于电商、三方物流及零售批发三大板块：电商领域中，传统电商与即时零售赛道表现尤为活跃；三方物流领域，家电零售服务商、跨境物流服务商及酒水零售服务商租赁需求突出；零售/批发业中，消费电子品类与汽车零售的租赁需求持续释放。资本需求方面，仓储物流领域的产业大宗交易活跃度较高，部分产业资本持续加码核心节点仓储资产，头部物流企业也通过股权收购、资产整合等方式优化网络布局与资产结构；当季无新发仓储 REIT，头部 REIT 通过扩募持续布局高标仓资产，重点补强区域枢纽节点与全国化网络，进一步提升资产规模与运营韧性。

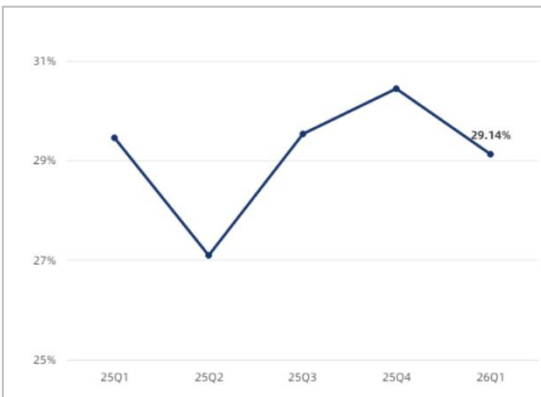
2、整体市场空置率持续下行，租金下降幅度环比显著收窄

1) 京津冀城市群

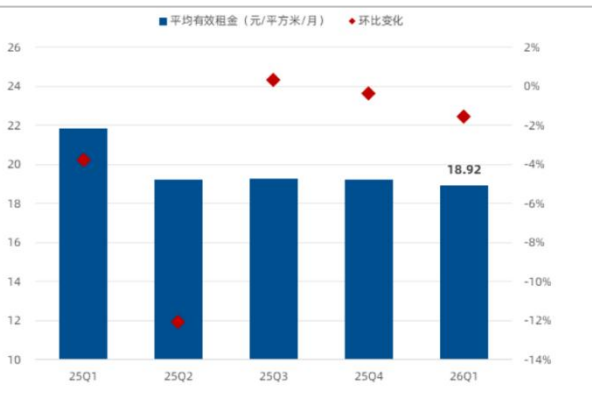
截止 2026 年一季度末，京津冀城市群现有存量 2177.8 万方。当季新增供应 51.9 万方，主要位于北京和廊坊。受部分市场需求上升影响，区域平均空置率环比下降 1.31 个百分点至 29.14%。平均租金环比下降 1.54%至 18.92 元/平方米/月。

截止截止 2026 年一季度末，北京非保税高标仓市场总存量上升至 484.6 万方，当季位于平谷马坊一项目交付入市。与此同时，受益于平谷区域需求活跃影响，带动全是空置率环比下降 2.19 个百分点至 47.15%。全市租金延续下降趋势，季末录得 39.53 元/平方米/月。

京津冀区域空置率变化情况



京津冀区域租金水平变化情况



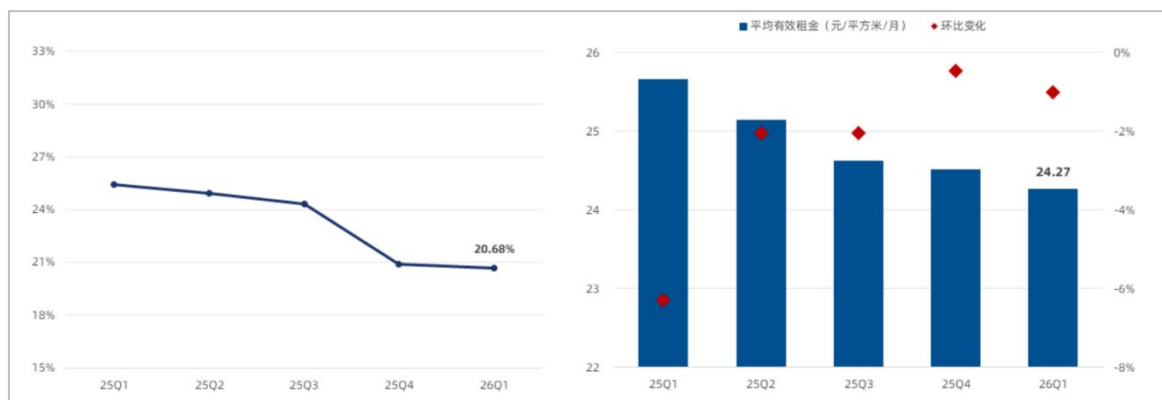
(数据来源：物联云仓)

2) 长三角城市群

截止 2026 年一季度末，长三角城市群现有存量 6278.5 万方。当季新增供应 29.4 万方，位于苏州。近一年平均有效租金降幅持续缩减，当季租金环比下降 1.01%至 24.27 元/平方米/月；空置率与上期基本持平，仅环比下降 0.21 个百分点至 20.68%。

长三角区域空置率变化情况

长三角区域租金水平变化情况



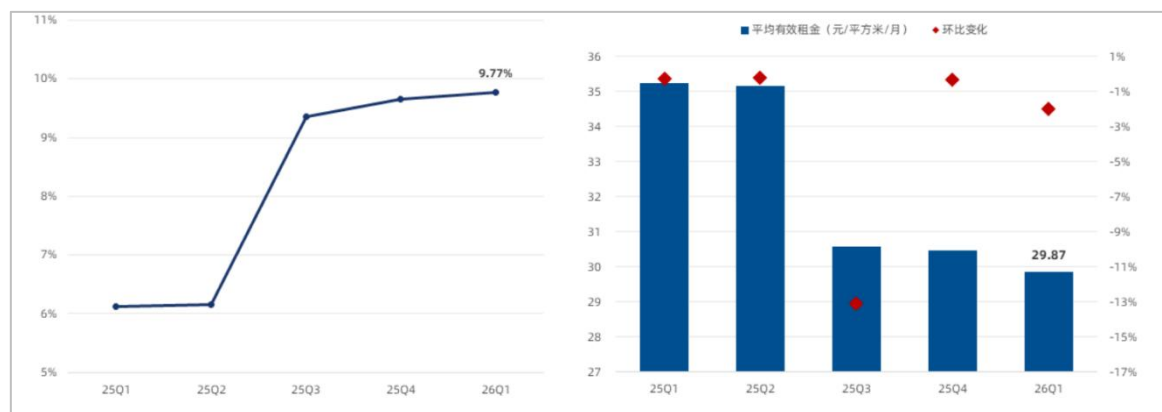
(数据来源：物联云仓)

3) 珠三角城市群

截止 2026 年一季度末，珠三角城市群现有存量 2283 万方。当季新增供应 123.8 万方，位于肇庆与佛山。受到供应放量的影响，区域平均租金降幅扩大，当季租金环比下降 1.96%至 29.87 元/平方米/月。空置率处于上行趋势，当季区域空置率环比上行 0.11 个百分点至 9.77%。

珠三角区域空置率变化情况

珠三角区域租金水平变化情况

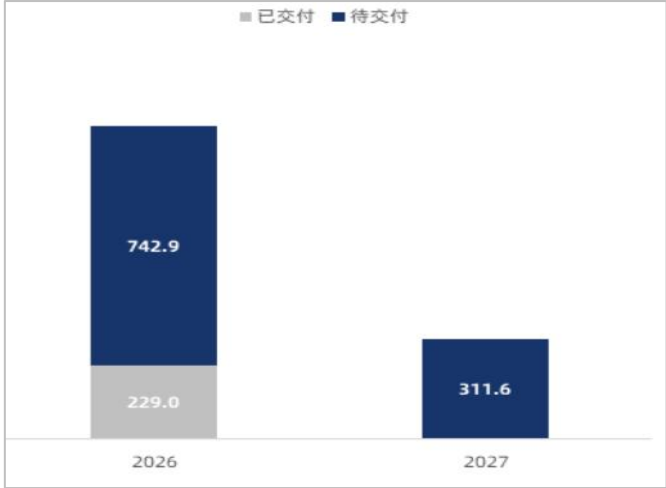


(数据来源：物联云仓)

3、未来展望

截止目前统计，全国非保税高标仓市场 2026 年和 2027 年分别预计供应 971.9 万方和 311.6 万方。

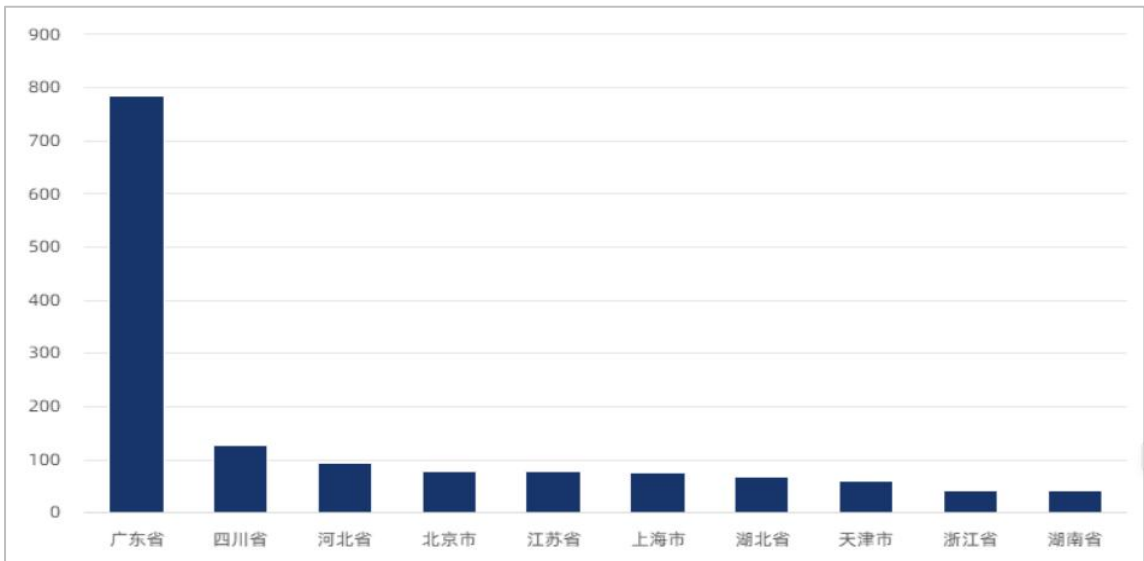
2026 以及 2027 年全国非保税高标仓供应量预估（万平方米）



（数据来源：物联云仓）

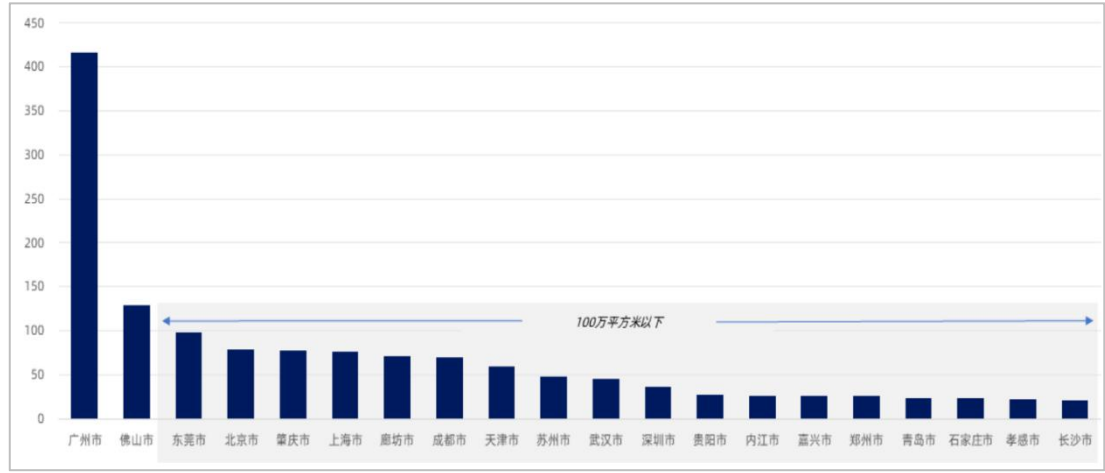
2026 年至 2027 年，广东、北京、河北、四川以及江苏为前五大供应省市，其中广东预计供应面积位居各城市之首，其次为东莞和佛山。在京津冀区域，北京和廊坊是供应的主力城市。

2026-2027 年未来非保税高标仓供应 TOP10（万平方米）



（数据来源：物联云仓）

2026-2027 年城市未来非保税高标仓供应 TOP20（万平方米）



（数据来源：物联云仓）

对于未来市场预期，预计全国平均有效租金仍承压，一方面是客户对租赁成本的高敏感度，但目前部分城市租金下行压力显著缓解；另一方面，2026 年仓储市场仍处于高供应周期，新项目入市加剧同业竞争，珠三角、长三角、京津冀等核心供应集中区域，空置率或短期走高，进一步对区域租金形成下行拖累。