

月租金一百多到几千元不等 自助迷你仓正成为都市青年“空间外挂”

灵活租期、多样尺寸、24小时存取……租用自助迷你仓提升居家空间质感正成为一种新潮生活消费方式，晋身为都市青年的“空间外挂”，为他们解决换季衣物、运动装备、闲置物品等收纳难题。

什么是自助迷你仓？它是一种提供24小时自助存取的小型仓储服务。不同城市及仓库大小收费差异明显，广州地区主流仓型月租从150元起，最高可达数千元。计费方式亦相当灵活，支持按天、按月或按年计费，部分仓库甚至会按体积收费。

数据显示，全国自助迷你仓市场规模将达103.6亿元，每个月300多元客单价（指每个顾客平均消费的金额，计算方法为总销售额除以顾客数量）即可拥有，过半消费者是居民个人和家庭。尽管如此，跟欧美日这些老用户相比，行业还有很大的发展空间。

■策划：新快报记者 罗韵 ■采写：新快报记者 罗韵 ■制图：廖木兴

1 行业正冲刺百亿市场规模 但整体家庭渗透率仅0.3%

现代自助仓储的商业模式起源于20世纪60年代的美国，但真正适配华人高密度城市居住特征、在国内落地扎根并实现规模化产业化普及的自助迷你仓则溯源脱胎于中国香港。

在20世纪90年代产业外迁后，中国香港观塘、九龙湾等核心片区大批工业大厦彻底空置，当地并未选择高成本拆除重建，而是通过政策引导轻量改造，将大量闲置工厦转型为迷你仓业态。凭借投入低、适配性强、入住率稳定的优势，迷你仓成为香港旧楼宇活化的第一主流业态，成功将低效闲置资产转化为稳定创收的优质资产。

自2012年起，港资品牌、香港创业者将成熟的港式自助迷你仓模式引入深圳和广州。依托与香港相似的高密度城市格局、湿热气候特征以及区域内海量闲置商业物业资源，迅速完成本土化落地与迭代升级，随后从珠三角逐步辐射全国各大核心城市，最终构筑起国内完整的行业生态。

这套港式业态恰好精准契合当下国

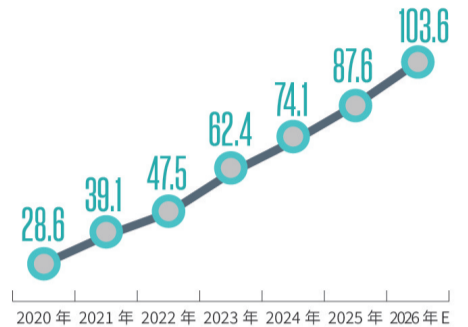
内城市更新的发展风口。目前，国内自助迷你仓行业正全速冲刺百亿市场规模，但行业整体家庭渗透率仅0.3%，即便是需求最旺盛、业态最成熟的大湾区，渗透率也仅达到0.7%，对比美国12.6%的成熟市场渗透率，仍存在巨大差距。

在广东海量闲置写字楼、商业地下室、老旧厂房持续沉淀、亟待盘活等行业背景下，自助迷你仓已成为城市更新中改造成本低、运营风险小、现金流稳定的民生类存量更新新业态，既是普通市民解锁居家松弛感的新型消费选择，更是激活沉睡城市资产、重构城市空间价值的核心抓手，未来行业增长空间充足、发展确定性极强。

不同于长租公寓、主题商业街区等重投入的改造模式，自助迷你仓改造相对轻量化，无需大规模土建施工，仅通过防火隔断、智能门禁、恒温防潮系统铺设即可快速投入运营。从全国改造结构来看，47%的迷你仓落地于商业体闲置地下室，其余主要为老旧厂房楼层、闲置商业裙楼与小区配套用房。

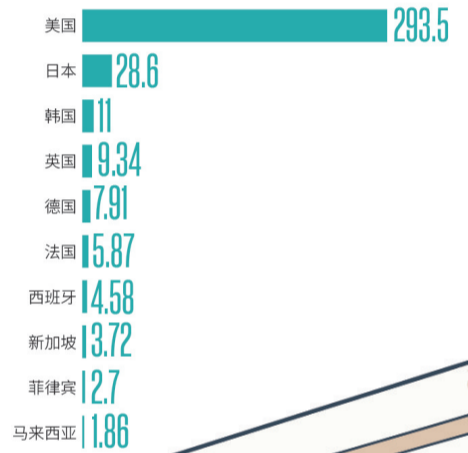
全国自助迷你仓市场规模将超百亿元

(单位：亿元)



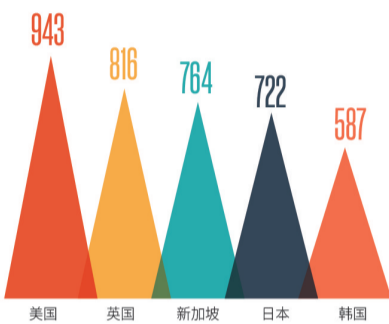
各国自助迷你仓市场规模对比

(单位：亿美元)



各国月度客单价对比

(单位：元/月)



国内外自助仓储家庭用户渗透率对比

