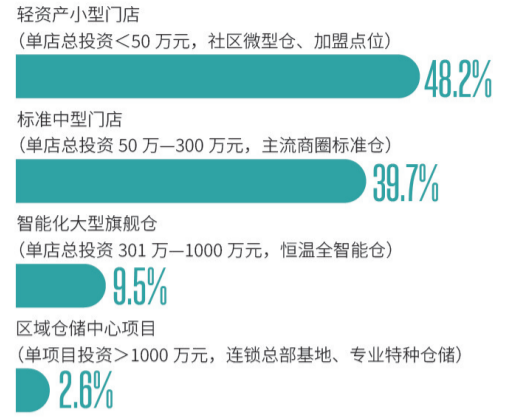
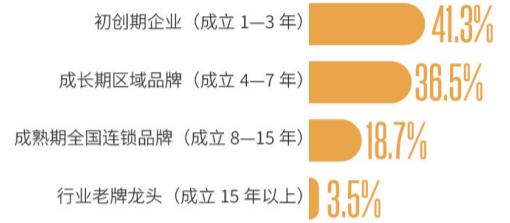


中国自助迷你仓行业企业全景画像

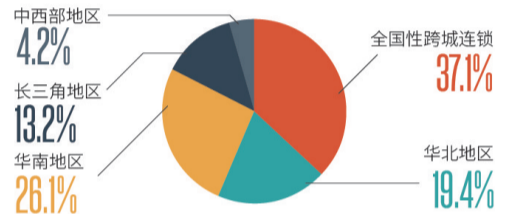
近半总投资低于50万元



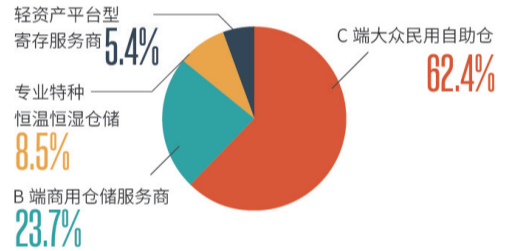
超四成为初创企业



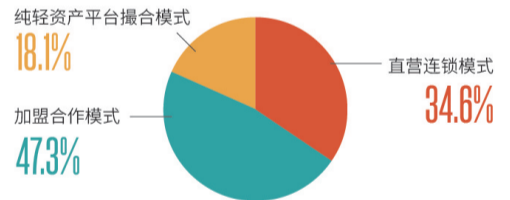
近四成为全国连锁



细分赛道企业数量结构占比



近半运营模式为加盟



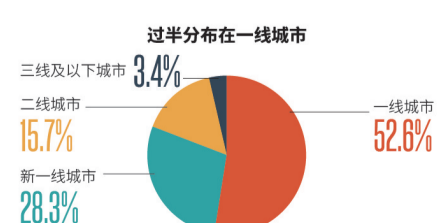
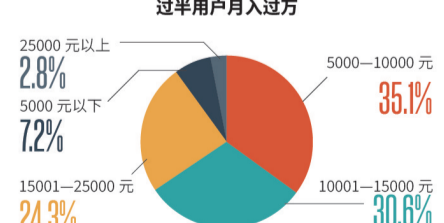
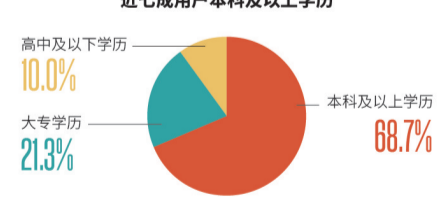
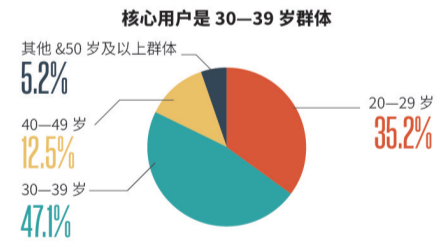
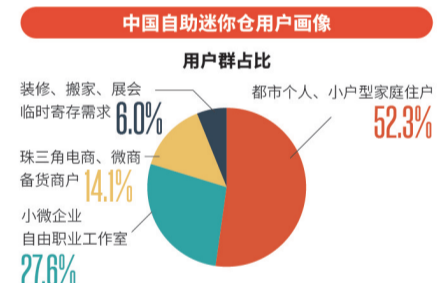
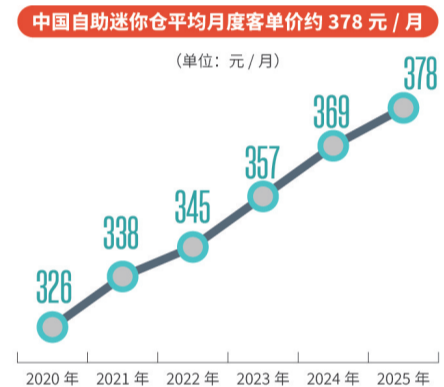
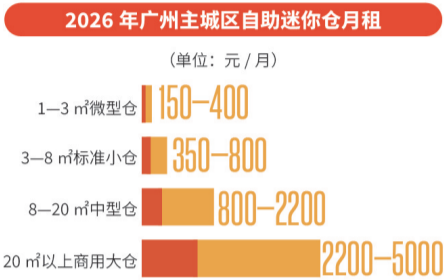
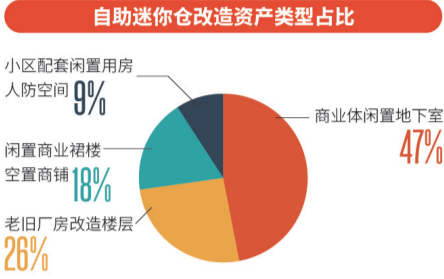
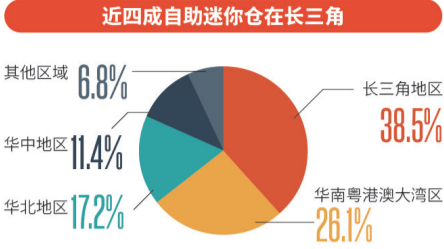
数据来源

艾媒咨询《2023—2024 年中国迷你仓行业发展现状及企业案例分析报告》
 北京博研智尚《2026 年中国自助仓储租赁服务行业市场规模及竞争格局分析报告》
 中国仓储与配送协会《2025 年中国自助仓储行业发展白皮书》
 立业云选址研究院《2026 年华南仓储商业地产专项报告》
 SSA (美国自助仓储协会)《2024 年度行业统计公报》
 《2025 年度行业租金统计公报》
 RentCafe-Yardi Matrix 全美仓储租金监测数据
 Mordor Intelligence《2025 欧洲自助仓储行业报告》
 《韩国自助仓储专项报告》
 《东南亚自助仓储定价监测报告》
 FEDESSA (欧洲自助仓储联合会)《2024 年行业白皮书》
 《2025 年定价白皮书》
 SSAA (亚太自助仓储协会)《2023 亚太自助仓储行业年度调查报告》
 《2024 年度行业调研》
 《2025 亚太定价调研》
 Japan Today 行业消费统计
 IMARC Group《2024 韩国自助仓储行业市场报告》
 《日本自助仓储专项报告》
 StorTrack《英国自助仓储行业报告》
 韩国仓储行业协会 2025 定价数据
 第一太平戴维斯《2026 年广州商业地产市场季报》
 《粤港澳大湾区写字楼市场报告》
 仲量联行《2024 粤港澳大湾区商业地产投资报告》
 香港贸发局 HKTDC 大湾区迷你仓创业调研报道



(请点击“数据”频道)

2 岭南地区雨季与回南天 催生广州本土仓储刚需



港式迷你仓能在大湾区快速扎根普及,核心是精准匹配了广深都市人群的居住痛点与消费特征。从用户结构来看,都市小户型家庭、独居个人是绝对消费主力。广深高房价、高密度的居住现状,让多数家庭收纳空间严重不足,租用外置迷你仓成为低成本提升居住体验的最优方式。

岭南地区漫长的雨季与回南天,也进一步催生了广州本土的仓储刚需。普通住宅难以实现专业的恒温、防潮、防霉存储,迷你仓由此从小众服务,转变为中产家庭的常态化消费选择,本土也形成了覆盖大小仓型、适配个人与商户的完整梯度租金体系。行业客单价多年平稳上行,涨幅均来自物业租金、智能设备、防潮运维的合理成本增加。

与此同时,珠三角数量庞大的

小微企业、自由职业工作室、文创团队,通过迷你仓存放办公设备、档案资料,大幅压缩办公场地租赁成本;区域发达的跨境电商、微商群体,将迷你仓用作小型周转备货仓,夯实了稳定的B端商用需求;装修、搬家、展会产生的临时寄存需求,则构成行业补充刚需,保障门店稳定入住率。

值得一提的是,行业格局同样延续港式轻资产、充分竞争的特点。近半数门店为50万元以下的轻资产社区微型仓,灵活的加盟模式高度适配珠三角社区布点需求;大量本地创业者入局试水,初创企业占比最高,行业始终处于良性竞争、稳步迭代的状态。本土品牌依托香港成熟运营经验,结合内地智能化技术,实现扫码开仓、远程温控、线上管理等便捷功能,大幅提升了闲置空间的坪效与服务体验。

3 换取更高品质生活“断舍离” 30来岁青年成核心付费人群

迷你仓的走红,不仅在于提供了堆放杂物的空间,更深层次地反映了现代都市人生活方式的变迁;不仅仅是租个仓库那么简单,说到底是一种对生活方式的选择。它象征着人们开始用更智慧、更经济的方式管理有限居住空间,以换取更高品质的生活和心灵上的“断舍离”。

数据显示,用户群体特征极具中产属性,30—39岁青年占比接近半数,是核心付费人群,该群体家庭结构稳定、消费理念理性,愿意为居住品质和时间成本付费;20—29岁职场新人占比多,多为租房过渡

性寄存需求。从学历与收入维度来看,近七成用户拥有本科及以上学历,过半用户月收入超万元,高知、高收入群体构成行业基本盘,也倒逼行业迭代升级,催生恒温防潮、藏品专属仓储等高端细分业态。

迷你仓这种存储方式最大的好处就是灵活。新快报记者了解到,迷你仓的租期完全按自己需求来,用几天租几天,不用担心被长期合约捆绑。空间大小也能根据实际需要选,而且24小时都能去存取东西,想什么时候用就什么时候拿,不用迁就别人的营业时间。

4 粤港澳大湾区迷你仓市场 居全国第二大核心产业带

在政策层面,大湾区持续释放利好支撑行业发展。深圳率先出台非居住建筑临时转换政策,允许商办、厂房短期变更业态,无需高额补缴土地价款;广州持续优化工商业用地市场化配置改革,鼓励低效商服用地转型民生服务业态。政策托底叠加存量资源优势,让粤港澳大湾区拿下全国26.1%的迷你仓市场份额,稳居全国第二大核心产业带。

从全国行业格局来看,自助迷你仓发展高度依赖城市群存量资源与人口密度,长三角凭借连片发达都市圈领跑全国,大湾区紧随其后,华北地区仅依靠北京单点发展,华中地区、中西部地区的市场仍处于起步阶段。目前国内超八成迷你仓用户集中在一线、新一线城市,广深撑起大湾区核心需求,而粤东粤西粤北的海量闲置商业空间尚未开发利用,广东省内下沉市场将成为行业下一阶段的核心增量空间。

分析师预测,未来广州将持

续引领华南地区的业态升级,恒温智能仓普及率持续提升,佛山、东莞、珠海等珠三角城市,将成为品牌下沉拓店的重点区域,逐步缩小省内区域发展差距。随着大众消费理念持续升级,迷你仓将彻底摆脱“临时储物”的小众标签,成为城市基础便民服务与家庭常态化消费。同时,凭借稳定的租金现金流,迷你仓赛道持续获得资本市场关注,大湾区优质改造仓储物业,逐步成为不动产投资的重点布局标的。

从香港工厦活化探索成型,到跨海落地大湾区适配本土化城市肌理,再到依托广东海量闲置资产辐射全国,自助迷你仓的内地发展史,本质是一场低效城市空间的价值重塑运动。依托全省庞大的存量商业底盘与极低的市场渗透率,广东自助迷你仓行业仍具备长期、充足的增长空间,将持续为城市更新、存量资产盘活,提供轻量化、可复制、高实效的民生解决方案。