

FIGURES | 中国 | 2026年第二季度

租赁需求环比提升，大宗交易与获批公募REITs规模创新高

+4.7%

GDP

(2026年上半年，同比变化)

+1.3%

社零总额

(2026年上半年，同比变化)

-5.7%

固定资产投资

(2026年上半年，同比变化)

数据来源：国家统计局，世邦魏理仕研究部，2026年7月

内容提要

- 办公楼：**二季度全国办公楼市场净吸纳量环比增长9%至57万平方米，上半年新设立和扩租为代表的增量交易同比增长近三成，需求边际复苏趋势深化。新增供应录得85万平方米，环比与上一季度相当但同比回落24%。全国平均空置率稳定在25.0%，平均租金指数环比下探2.2%，上半年累计降幅4.0%，较去年同期收窄1.6个百分点。
- 零售物业：**零售物业市场供需均录得70万平方米，同比略有下滑。季末平均空置率环比微降0.1个百分点至7.5%，主要城市空置率环比稳中有降。品牌继续整合门店以强化旗舰店投资，项目表现二八分化，购物中心首层租金指数环比下降0.5%，上半年累计跌幅1%。
- 仓储物流：**二季度净吸纳量273万平方米，环比上升119.6%，第三方物流新租面积占比上升至54%，季节性电商大促和华南区域升级搬迁共同推动需求攀升；新增供应持续释放达到213万平方米，全国平均空置率环比均下降0.9个百分点至18.5%，租金环比下跌2.5%，其中华南环比跌幅扩大至4.4%。
- 物业投资：**二季度全国录得109笔交易，交易总额839亿元，环比上涨39%。上半年累计交易金额实现1442亿元，刷新历史同期最高水平。企业买家投资意向活跃，机构投资者与地产基金合计交易金额录得环比提升，共同推动投资型交易额连续两个季度上涨，占比达84%。

图表 1：市场概览

办公楼	环比	年初至今	同比
租金	-2.2%	-4.0%	-9.0%
空置率	+0.0百分点	+0.3百分点	+1.2百分点
零售物业	环比	年初至今	同比
租金	-0.5%	-1.0%	-2.2%
空置率	-0.1 百分点	+0.0 百分点	+0.1 百分点
仓储物流	环比	年初至今	同比
租金	-2.5%	-4.4%	-10.5%
空置率	-0.9 百分点	-0.2 百分点	-0.9 百分点
物业投资	环比	年初至今总额同比	同比
总额 ¹	+39.2%	+1.9%	+26.5%

注释 1：成交金额包含1000万美元以上的办公楼、零售物业、工业物业、综合体、酒店和其他商业地产项目。
数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第二季度

宏观经济

2026年上半年中国GDP同比增长4.7%，保持在合理区间；但二季度同环比增速分别为4.3%和0.9%，相比一季度均有所放缓。短期看，中国经济仍面临供强需弱的结构性挑战，逆周期宏观调控力度有望在下半年增强。

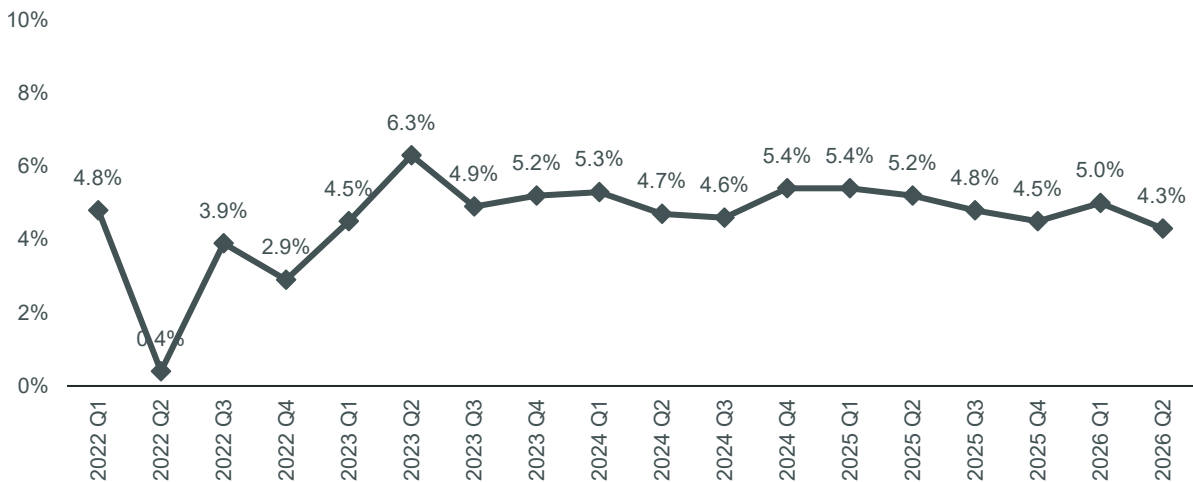
上半年全国进出口规模历史同期首次突破25万亿元，同比增长16.9%，其中二季度进出口规模同比增长18.4%，为2021年三季度以来单季同比最高增速。出口结构持续向高端制造倾斜，集成电路、汽车和高新技术产品出口分别增长34.2%、69.6%和52.2%。

6月社会消费品零售总额增速重回正增长区间，同比增长1%；上半年同比增速1.3%，显示居民整体消费意愿仍然偏弱。细分品类来看，家用电器、家具和汽车等国补品类因去年高基数和补贴刺激效应减弱录得负增长，但移动通讯器材、服装鞋帽和化妆品销售额同比增速分别录得14.4%，6.7%和6.3%，可选消费动能有所增强。

制造业升级和人工智能持续为中国经济注入新动能。上半年高技术制造业增加值增长13%，装备制造业增长9.3%，并带动集成电路、电子专用材料、锂电池等固定资产投资快速增长。

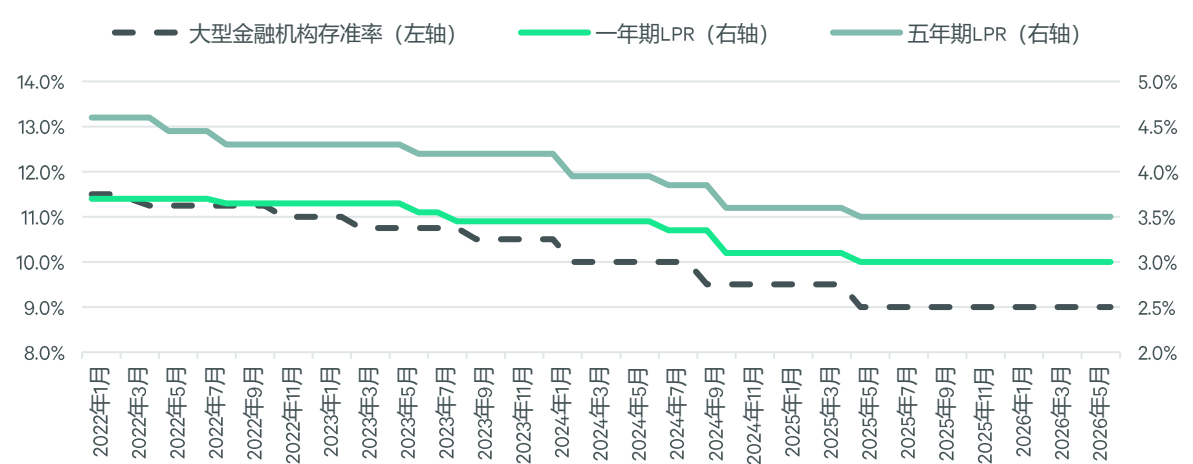
房地产市场进一步调整，但开始出现积极信号。上半年房地产开发投资同比下降18%，新建商品房销售面积和销售额分别同比下降11.6%和13.6%；而值得注意的是，二手房网签面积同比增长10.2%。价格方面，一线城市楼市率先企稳，过去四个月新房和二手房价格持续上涨。

图表 2：中国GDP增速（同比）



数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第二季度

图表 3：存款准备金率和贷款市场报价利率（LPR）



数据来源：中国人民银行，世邦魏理仕研究部，2026年第二季度

办公楼

净吸纳量
-7% 同比

空置率
+1.2 pps 同比

租金
-9.0% 同比

租赁需求持续复苏，上半年租金降幅收窄

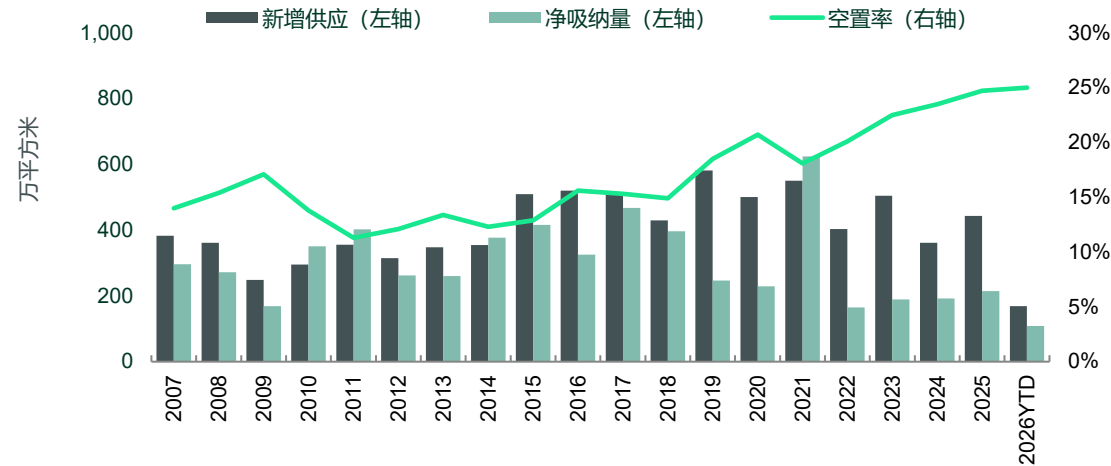
二季度全国主要十城办公楼市场净吸纳量环比增长9%至57万平方米，其中上海和北京净吸纳量连续四个季度改善，杭州、成都和武汉净吸纳量录得过去五年同期新高。但受头部科技企业回迁总部影响，深圳当季净吸纳量为负。上半年累计录得净吸纳量109万平方米，与去年相当。分交易类型来看，上半年新租交易同比增长12%，其中新设立和扩租为代表的增量交易同比增长近三成，需求边际复苏趋势深化。

二季度新增供应录得85万平方米，环比与上一季度相当但同比回落24%，逾九成新项目分布于华东及华南城市；分区位来看，83%分布于深圳前海、广州国际金融城、杭州钱江世纪城和上海花木等核心拓展区和新兴商务区。上半年累计供应169万平方米，同比减少10%。季末全国办公楼市场平均空置率稳定在25.0%，平均租金指数环比下探2.2%，上半年累计降幅4.0%，较去年同期收窄1.6个百分点。

人工智能和头部企业扩张助推科技互联网重回需求首位，金融业增量交易回暖，制造业搬迁保持活跃

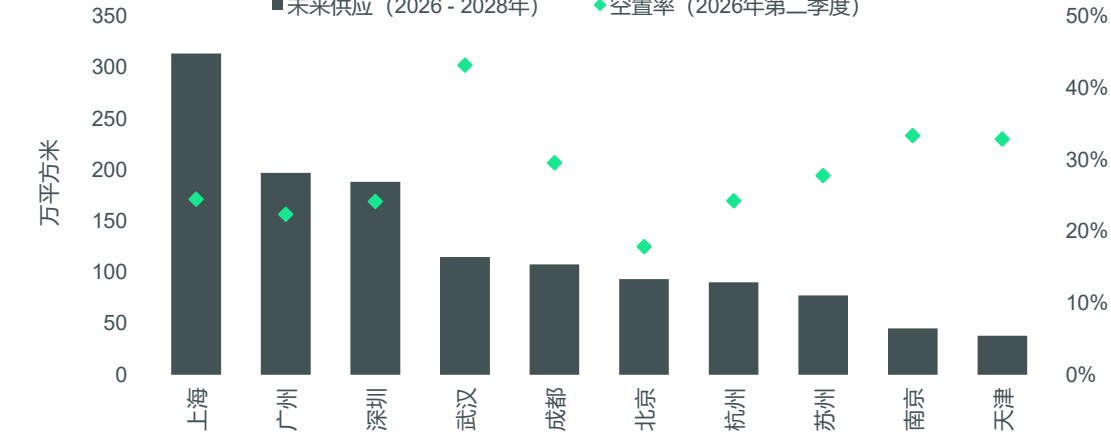
科技互联网企业贡献季内25%的新租交易面积，重回需求引擎榜首。人工智能及其关联上下游企业扩张动能强劲，新租面积环比分别增长71%和35%，且近半数为新设立和扩租交易，北京中关村、深圳高新园、前海和苏州工业园区均有录得大面积成交。此外，头部企业扩租交易在京沪集中落成推动平台互联网新租面积环比提升1.3倍。

图表 4：全国办公楼新增供应、净吸纳量和空置率



数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第二季度

图表 5：主要市场空置率和未来供应预测



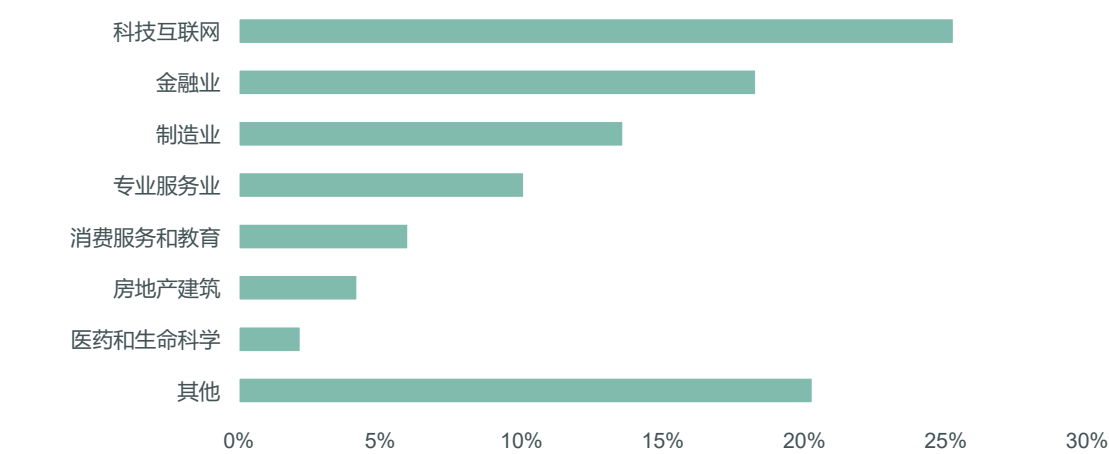
数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第二季度

金融业新租交易面积占比18%，位居第二。值得一提的是本季增量交易环比提升10个百分点至29%，主要由保险和基金板块贡献，量化基金新租面积环比增长3.7倍，主要位于上海陆家嘴、淮海中路和深圳福田CBD。根据证券投资基金业协会和QIML数据统计，上半年百亿私募基金管理人新增29家，其中55%为量化基金。

3C电子产品和机器人搬迁需求活跃，季内搬迁交易面积环比分别提升63%和171%。制造业连续三个季度超越专业服务业跃居需求行业第三，本季贡献14%的新租交易面积。

去化压力下，“商改酒”、“商改住”和第三方办公运营商等新型需求继续提升，上海、广州、深圳、杭州和成都本季均录得此类交易。

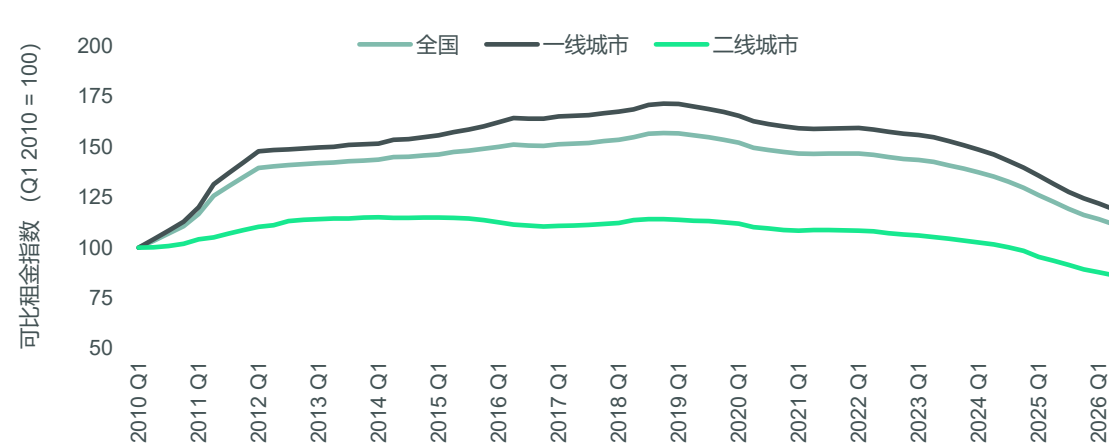
图表 6：不同行业租赁办公楼面积占比²



注释 2：办公楼租赁成交包括新设、扩租、搬迁和升级。

数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第二季度

图表 7：办公楼租金指数³



注释 3：基于租金面价

数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第二季度

零售物业



供应同比放缓，品牌门店整合下租金继续承压

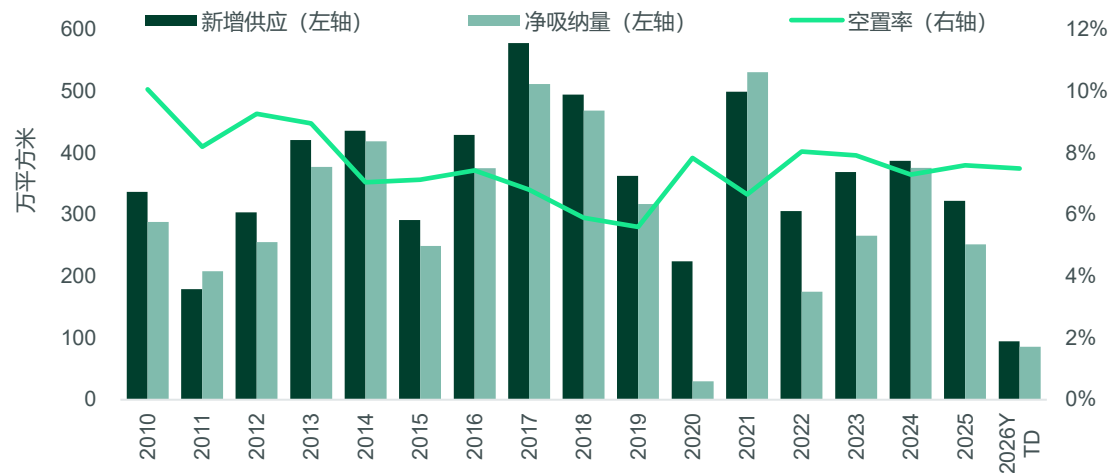
零售物业市场供需均录得70万平方米，同比略有下滑。上海多家购物中心集中开业贡献近七成，此外仅广州和杭州录得新项目开业。季末平均空置率环比微降0.1个百分点至7.5%。主要城市空置率环比稳中有降，仅广州因新项目开业率较低和存量集中调改导致空置率小幅抬升。

品牌继续整合门店以强化旗舰店投资，项目表现二八分化，购物中心首层租金指数环比下降0.5%，上半年累计跌幅1%。

餐饮多元化拓店活跃度不减，女装、运动和潮玩支撑零售业态占比近四成

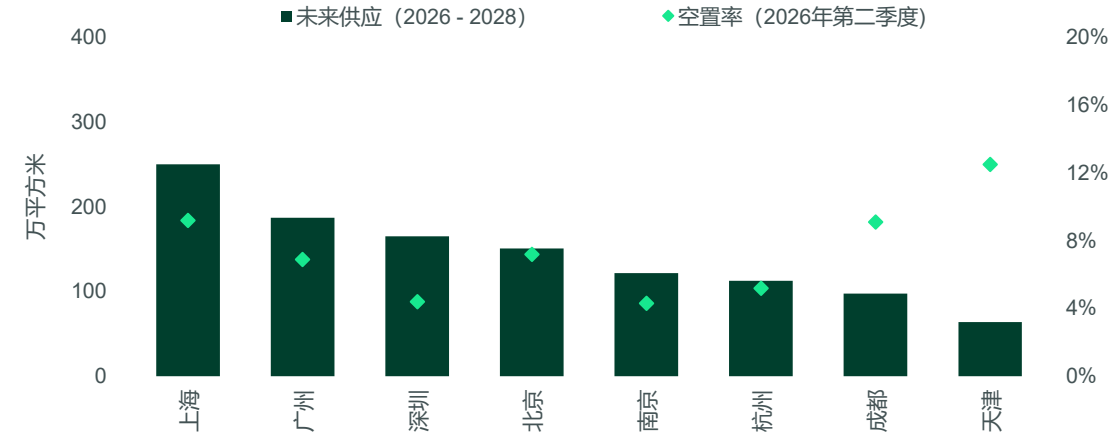
二季度餐饮新开业门店数量以44%占比蝉联首位，多为咖啡茶饮、轻餐以及本土和日韩特色餐饮。以高性价比备受消费者认可的寿司郎和滨寿司继续扩张，继DQ、M Stand后，必胜客、黄记煌和魏家凉皮也积极“跨界”开设汉堡门店寻找新的增长曲线。冰淇淋品牌野人先生在北京、上海、广州和成都等城市均录得新店开业。

图表8：全国零售物业新增供应、净吸纳量和空置率



数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第二季度

图表9：主要市场空置率和未来供应预测



数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第二季度

零售业态新开业门店数量占比录得38%，本土女装W.Management、Rico Vea和木花巷等，在主要城市录得多家新店开业。美国设计师女装Sea New York 自去年末首进中国后，本季在北京三里屯太古里和上海西岸中环同步开设新店。

运动和潮玩拓店热度较上一季度小幅提升，Salomon、Wilson和Montbell选址范围从广州天河路、杭州武林和南京新街口等核心商圈扩大至上海浦东金桥和成都城北等非核心商圈。世界杯赛事热度影响下，各大运动品牌积极联名IP或在购物中心开设球衣和赛事周边快闪。

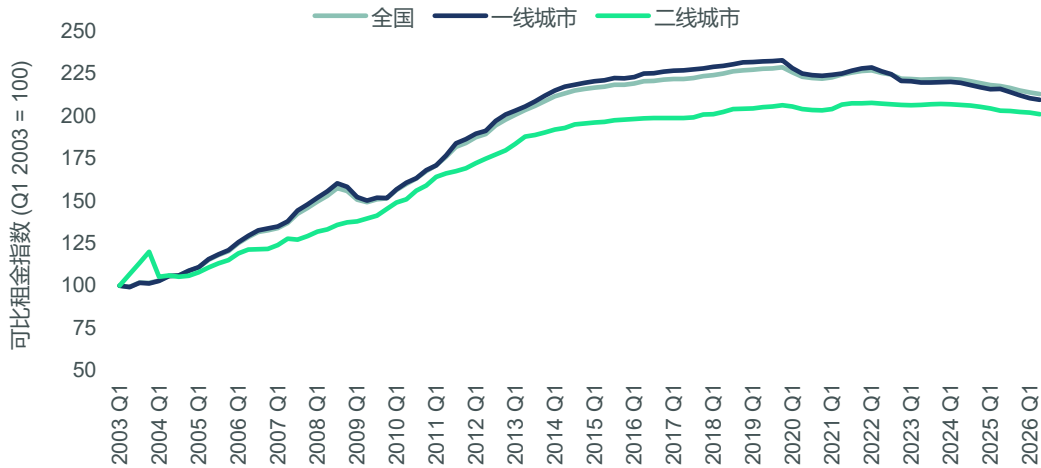
泡泡玛特、名创优品和三丽鸥等潮玩厂牌继续布局多城，其中MINISO在北京王府井大街和焕新升级的上海新六百YOUNG分别开设MINISO LAND亚洲一号店和SELECT MINISO甄选旗舰店。

图表10：各零售业态门店拓展活跃度



数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第一季度

图表11：购物中心首层租金指数⁴



注释 4：购物中心首层租金指数基于全国购物中心首层租金固定报价均值计算。

数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第二季度

仓储物流

▲ 净吸纳量

+11.9% 同比

▼ 空置率

-0.9% 同比

▼ 租金

-10.5% 同比

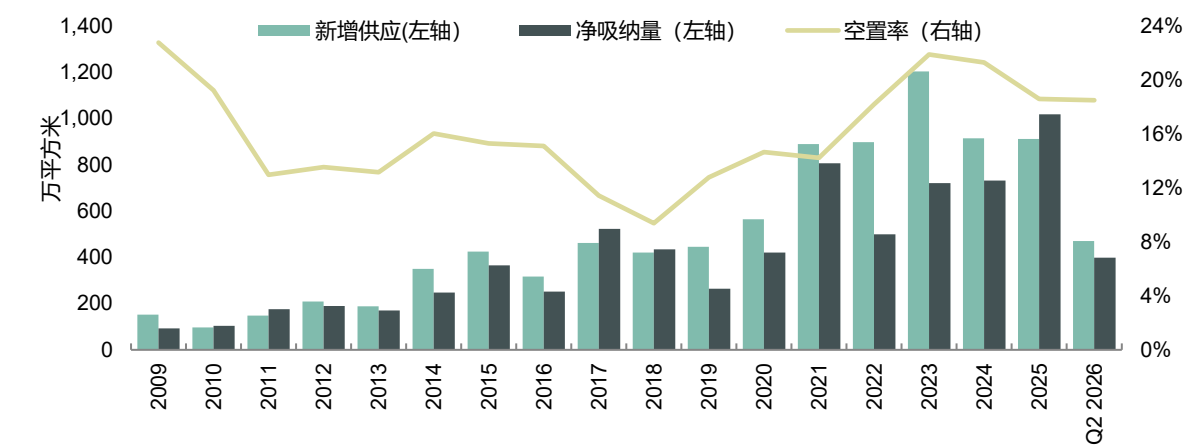
低租金激活升级搬迁需求，第三方物流继续扩张

二季度净吸纳量273万平方米，环比上升119.6%，上半年净吸纳量400万平方米，同比下降18%。

本季度第三方物流新租面积占比上升至54%，快递及零担在季节性电商大促推动下环比扩张，供应链及合同物流持续活跃。零售批发行业新租面积占比大幅上升至18%，位列第二，北京、上海都市圈和成都等地录得来自零食、服装、连锁商超的活跃需求。

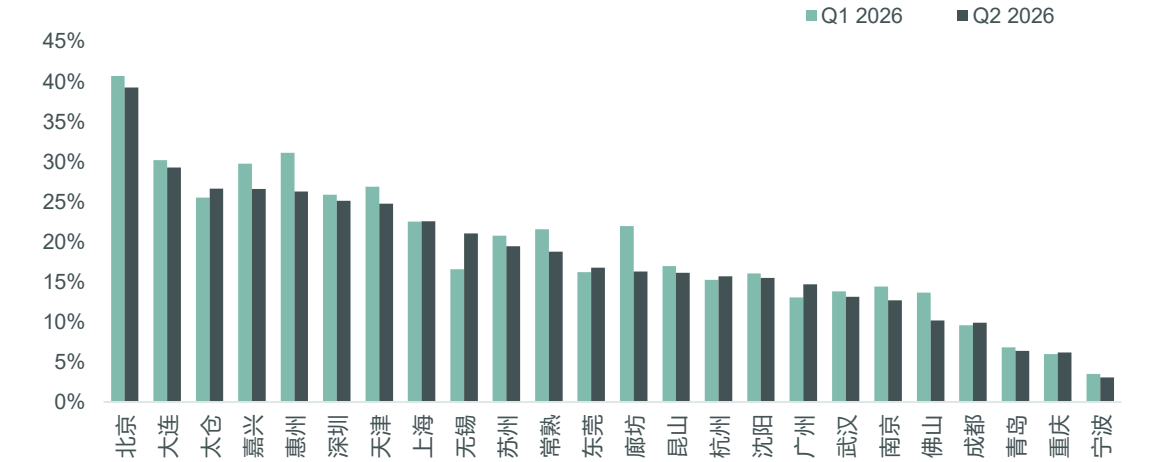
区域表现方面，华南本季净吸纳量录得109万平方米，为近6个季度新高。在跨境电商扩张如期放缓的情况下，强劲的去化动能主要源于租金快速下跌所撬动的第三方物流和零售业租户的升级搬迁和整合扩张需求。北京平谷亦出现类似的情形，租金洼地效应吸引了周边制造业租户升级搬迁及跨区搬迁。

图表12：全国仓储物流新增供应、净吸纳量和空置率



数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第二季度

图表13：各城市空置率



数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第二季度

新增供应区域分化明显，华南持续放量

全国新增供应持续释放，本季度达到213万平方米，上半年累计470万平方米，同比上升19.3%，但环比下降15%。

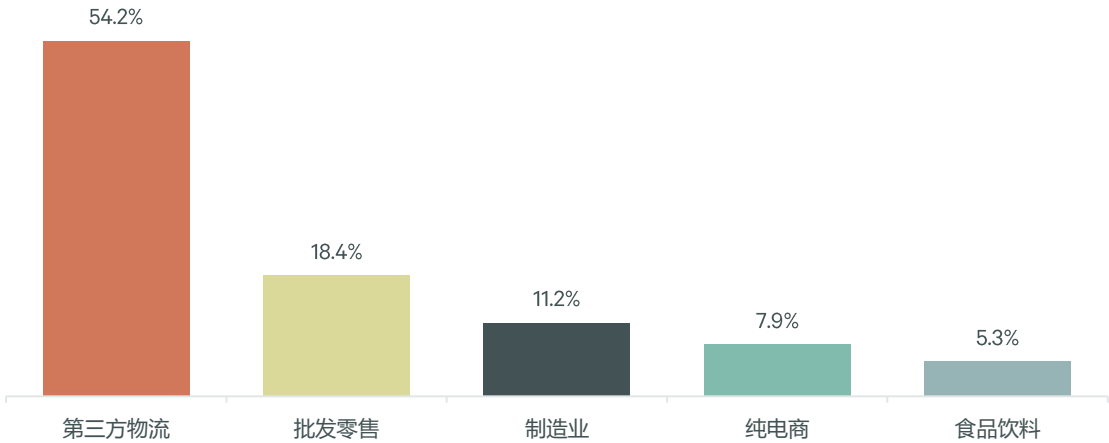
上半年新增供应结构分化明显，华南贡献了62%的供应总量，中西部仅零星项目入市，华东和华北新增供应同环比均已进入下降通道。

全国平均空置率环同比均下降0.9个百分点至18.5%，华东三年来首次回落至20%以下，华西小幅上升但维持在8.2%的低位。

华南租金跌幅扩大，华东租金跌幅显著收窄

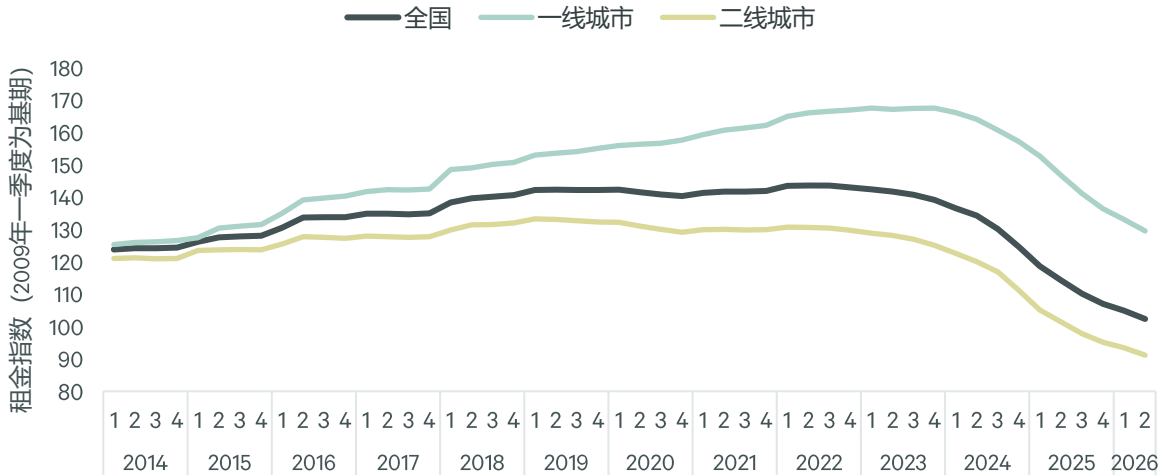
全国租金环比下跌2.5%，其中华南环比跌幅扩大至4.4%，而华东环比跌幅收窄至2%以内，呈现初步筑底迹象。中西部城市中武汉和重庆止跌企稳。

图表14：不同行业租赁仓储物流面积的占比



数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第二季度

图表15：全国物流租金指数



数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第二季度

物业投资

▲ 投资成交额
+26.5% 同比

▲ 投资成交额
+39.2% 环比

投资意向活跃，上半年交易额刷新历史同期新高

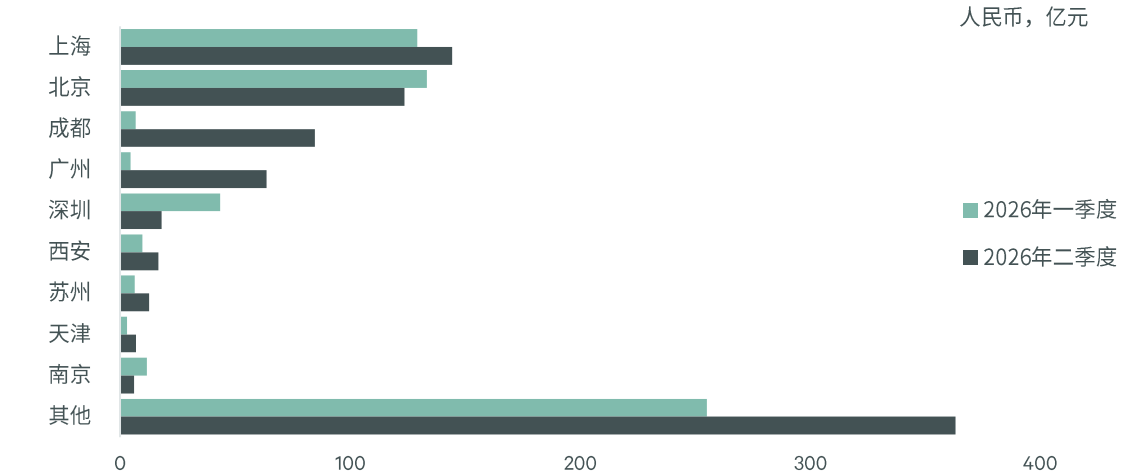
二季度全国录得109笔交易，交易总额839亿元，环比上涨39%。上半年累计交易额实现1442亿元，刷新历史同期最高水平。企业买家投资意向活跃，机构投资者与地产基金合计交易金额录得环比提升，共同推动投资型交易额连续两个季度上涨，占比达84%。

新经济资产表现亮眼，零售物业投资热度持续高涨

新经济资产交易表现尤为亮眼，交易金额录得326亿元，环比增长179%，占比39%。其中，数据中心贡献222亿交易金额，主要来源于企业买家在环京地区的算力布局。物流厂房交易额约80亿元，华东板块高标仓租赁基本面率先企稳向好，逐步带动交易流动性与资产价值重塑，季内录得多宗险资和企业买家的仓储收购交易。

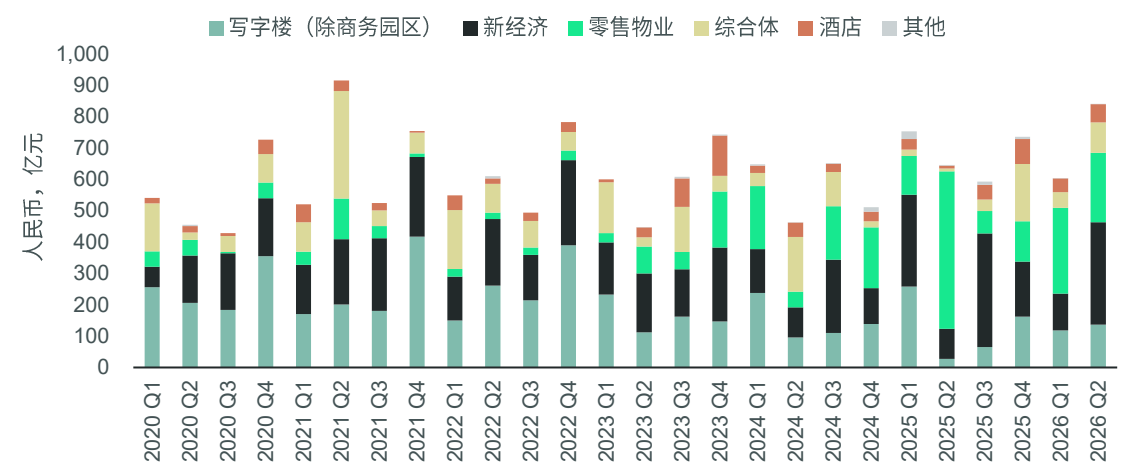
零售物业交易额约221亿元，占比26%。弘毅与太盟联合地方资本收购万达广场资产包，与此同时，华润置地、砂之船等零售开发商积极收购相关物业以布局资产证券化赛道。办公楼（除BP）交易额136亿元，环比上升15%，尤其是在企业买家推动下，京沪甲级办公楼交易额创近两年的新高。

图表 16：主要城市商业地产大宗交易金额⁵



注释 5：所录交易包括在办公楼，零售物业，混合用途，工业物流，酒店和另类资产领域中超过1000万美元的交易。
数据来源：世邦魏理仕研究部，RCA，2026年第二季度

图表 17：商业地产大宗交易金额按物业用途⁶



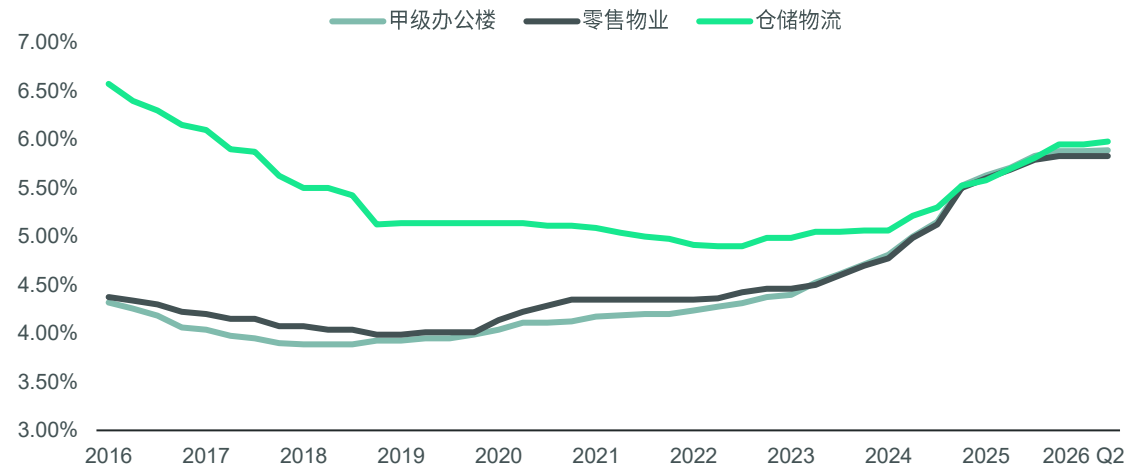
注释 6：新经济地产包括工业物流、商务区、租赁住宅、数据中心、冷链物流、迷你仓。
数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第二季度

资产证券化方面，本季共有10单商业不动产REIT获批，拟募资规模达376亿元，是2021年公募REITs试点启动以来的单季最高纪录。获批REIT底层资产涵盖一线城市商办综合体、二线城市奥特莱斯与酒店等。同时，季内8支地产类机构间REIT获批，规模203亿元。

各资产类型平均资本化率高位企稳

本季一线城市办公楼与零售物业平均资本化率大致持平，物流资本化率区域间表现略有分化，京沪走平而广深两地录得小幅调升。

图表 18：一线城市平均净租金回报率



数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第二季度

市场展望

办公楼市场

2026年中国办公楼租户调查初步结果显示，未来三年企业办公面积规划净增长意愿为9%，其中科技互联网企业保持强劲扩张意愿，金融和制造业筑底后重拾增长动能。故此，我们维持全年净吸纳量温和增长10-15%至230~240万平方米的预测。

下半年有近300万平方米供应待入市，租金预计仍将承压下行，全年租金降幅预计在8-8.5%，较2025年有所收窄。

零售物业市场

6月《亚太区租赁情绪调查》显示计划增加面积的零售商占比达67%，为过去12个月新高，显示品牌扩张意愿逐步向好。但下半年将有300多万平方米新购物中心入市，且存量项目调改持续，购物中心间的高强度招商竞争料将延续。

我们预计年末空置率小幅上升至8%左右，租金短期内下行走势不变。京沪核心商圈优质物业的首店经济和品牌资源继续领跑整体市场，租金韧性更强，季内上海核心商圈租金已实现止跌企稳。

仓储物流市场

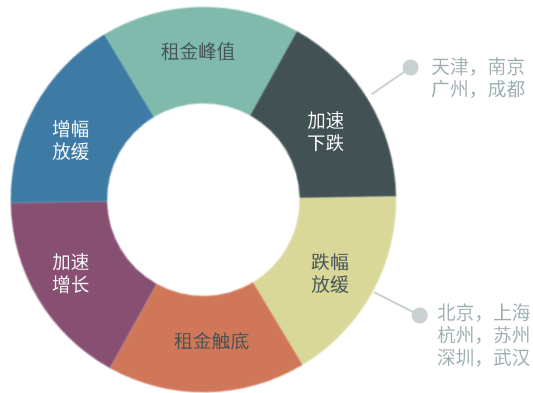
下半年依然有接近500万平方米的新增供应入市，大部分仍位于华南。我们预计强劲出口推动下，中国制造业景气将继续支撑三方物流扩张，华南区域升级需求的价格弹性强于预期。我们维持全年800-850万净吸纳量预测不变，全年租金下跌8%左右，降幅较去年收窄。

物业投资市场

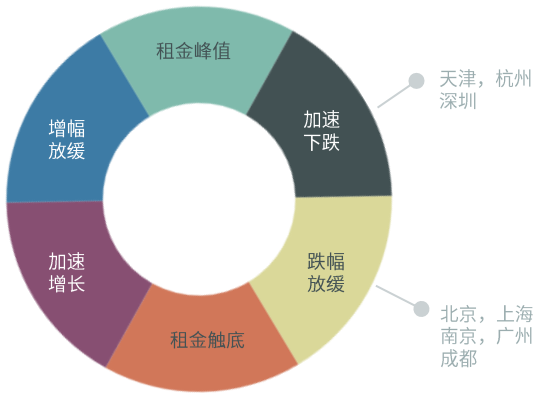
市场问询量与投资情绪的改善进一步佐证当前买卖双方对于资产价格的预期趋于稳定，投资需求有望在下半年持续释放。在零售物业、长租公寓和数据中心这三大热度最高的物业类型以外，建议投资者也积极关注供需结构改善的高标仓以及受益于公募REIT开闸的酒店和办公楼领域的投资机会。

租金趋势

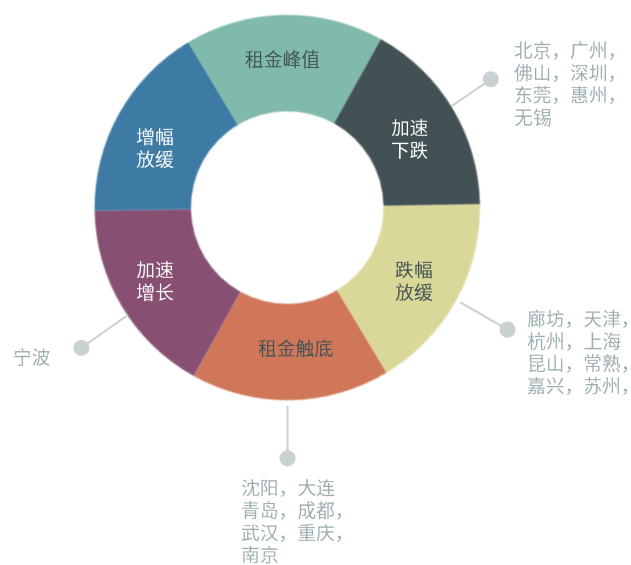
图表 19：2026年第二季度全国办公楼租金走势



图表 20：2026年第二季度全国购物中心首层租金走势



图表 21：2026年第二季度全国仓储物流租金走势



数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第二季度

中国区研究部

谢晨

中国区研究部负责人

e: sam.xie@cbre.com

胡乐毅

中国区研究部资深董事

e: shirley.hu@cbre.com

胡优优

中国区研究部董事

e: molly.hu@cbre.com

乔梦洋

中国区研究部副董事

e: mengyang.qiao@cbre.com

吴祎仪

中国区研究部助理经理

e: joey.wu@cbre.com

全球及亚太区研究部

Henry Chin, Ph.D.

Global Head of Research

e: henry.chin@cbre.com

Ada Choi, CFA

Head of Research, Asia Pacific and

Middle East & North Africa

e: ada.choi@cbre.com

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。

