

2026 中国办公楼 租户调查

年度报告

世邦魏理仕
中国区研究部

2026年9月

CBRE



务实为本，智能为翼：

重构成本、效率和品质共赢的企业房地产决策

2026年中国办公楼
租户调查主要发现



未来企业办公
面积稳中有增

2/3

选择未来三年办公
面积“保持不变”
或“增长”



大型企业净扩张
意愿增强

>5000人

17%

14百分点

500-5000人

15%

12百分点

续租、租约重组和搬迁
仍是前三大租赁策略

66%

续租



36%

租约重组



25%

整体搬迁



区位和品质升级并举

92%

的核心商务区租户未
来搬迁仍首选核心区

84%

的新兴商务区租户愿
意继续留驻

47%

的商务园区租户有意
迁入新兴商务区



未来三年，
甲级办公楼需求比
例将进一步提升

3.4

个百分点

高科技领域和现代服务业净扩张意愿领先

32%

互联网科技

23%

律所

18%

能源

13%

先进制造业

4%

证券资管



租户对缓解资本支出压力和增强资产灵活
性的设施和服务需求增长最快（位次/比、同比变化）

装修交付
办公空间

2nd

1位

联合办公等

4th

6位

定制装修/
家具租赁优惠

40%

16百分点



租户期望办公室增
设协作与专注空间

灵活工位

46%

开放协作区

43%

专注空间

37%



AI对选址和运营管理的影响

分别有 1/5 和 1/4 租户将“楼内算力资源”和
“智慧楼宇认证”视为选址优先考量因素

超过半数

的中大型企业将尝试在“空间使用率管理”、“预判供需和租金”、“能耗管理”及“智能选址工具”中运用AI技术

01

租赁需求

企业办公面积规划
保持稳中有增



CBRE 洞察：租赁需求

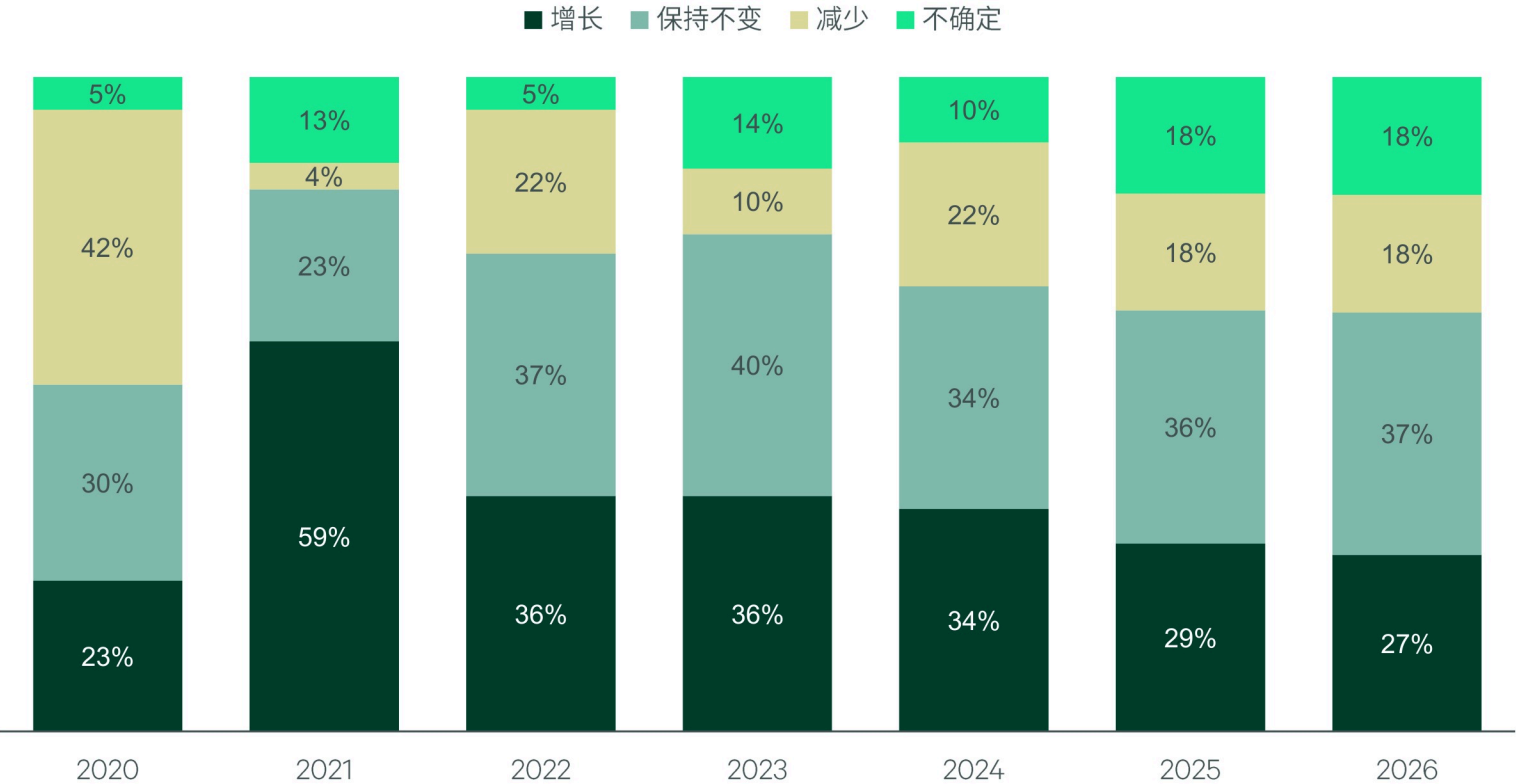
未来三年，企业办公面积规划保持稳中有增

世邦魏理仕（下称CBRE）《2026 年中国办公楼租户调查》结果显示，近2/3的企业计划未来三年增加或维持现有办公面积，与2025年相当。选择“减少面积”的企业与去年持平，显著低于2022和2024，整体净扩张意愿接近10%。未来三年，企业将保持稳中有增的办公面积规划。

持“不确定”观望态度的企业占比维持在18%的较大占比，表明当前复杂多变的政治和经济环境及革命性的技术进步将持续加大企业物理空间规划的决策难度。

图表1：未来三年企业办公面积变化

问题：未来三年贵公司的总体办公面积如何变化？（单选）



N (2026) = 350；2020-2025 为历年调查发布值。
数据来源：2026 年《中国办公楼租户调查》，世邦魏理仕中国区研究部。

CBRE 洞察：租赁需求

高科技领域和现代服务业将继续扩张

互联网科技、先进制造业等高科技领域，以及律所和证券基金所属的现代服务业处于净扩张区间。

互联网科技净扩张意愿由2025年的24%升至32%；在大幅增长(>30%)样本中，AI 软件、芯片半导体及具身智能相关企业占比更高达75%。

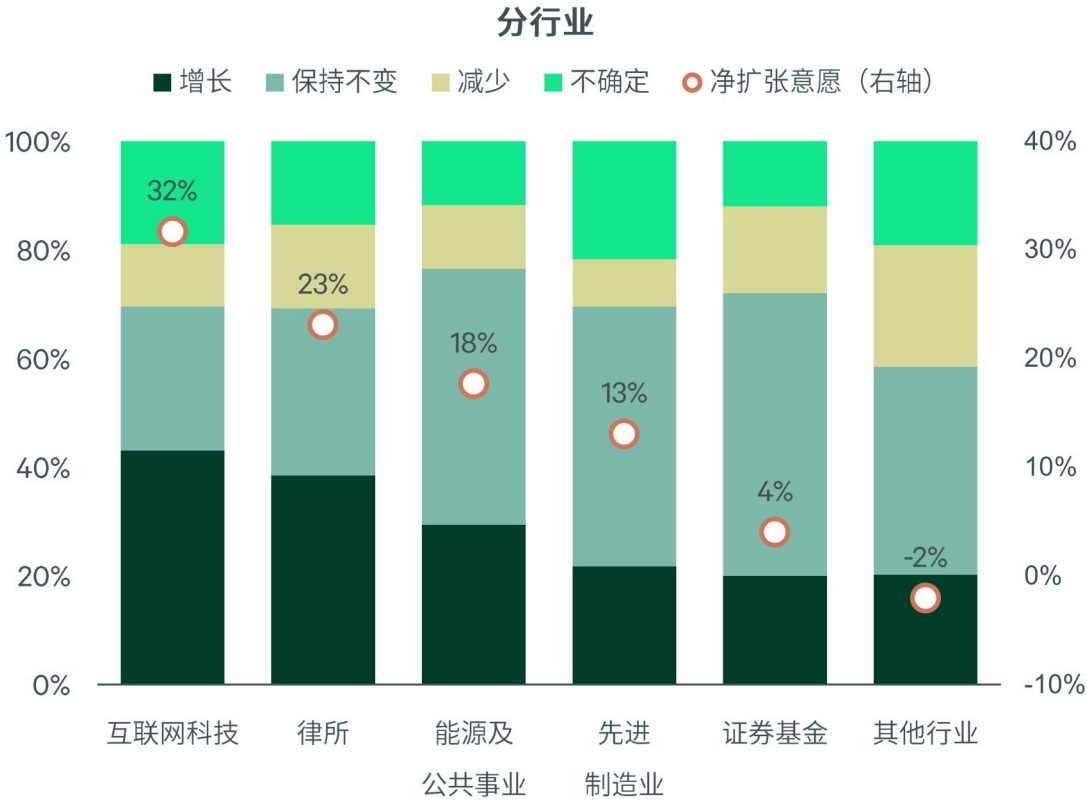
今年先进制造净扩张意愿由负转正，多为AI上下游设备、先进材料制造商。受二季度以来国际油价高位运行影响，加上国内新能源产业继续高速发展，能源企业净扩张意愿达到18%。

律所净扩张意愿（23%）在专业服务业中居首。金融业子行业表现分化，证券基金保持扩张动能（4%）。两者在上半年全国新租交易量同比上升43%和25%。但部分寿险和银行计划缩减。

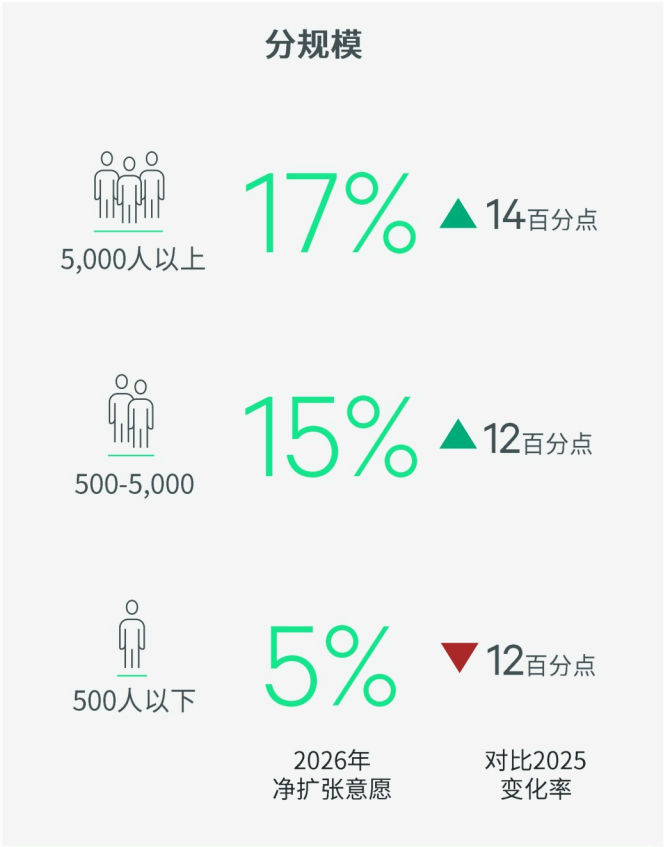
值得关注的是，超大型（5,000人以上）和大型企业（500-5,000人）显现出更强的扩张意愿。今年上半年全国新租交易面积5,000平方米以上的占比达30%，远高于2024年和2025年的15%和17%，也是继2021年后的新高。

图表2：各行业和不同员工规模的企业对未来三年办公面积规划

问题：未来三年贵公司的总体办公面积如何变化？（单选）



N（2026）= 350。净扩张意愿=增加办公面积占比－减少办公面积占比
数据来源：2026年《中国办公楼租户调查》，世邦魏理仕中国区研究部。



02

租赁策略

成本、品质和弹性的平衡





■ CBRE 洞察：租赁策略

续租、租约重组和搬迁蝉联前三大租赁策略

今年调查结果显示，续租仍是企业未来三年房地产策略的首选，占比较去年小幅扩大；选择搬迁的占比轻微下滑，说明企业在“留”或“搬”的选择上向前者略有倾斜，这与当下企业应对不确定性的防御性策略相契合。选择租约重组的受访者占比变化不大，规模5000人以上的超大企业中有57%将此作为未来三年的房地产策略选项，体现出企业希望利用市场机会窗口达成中长期战略目标的诉求。

分别有18%和12%的租户未来计划扩租或新设办公室，互联网科技型企业增长动能尤为显著（扩租38%，新设立24%）。上半年全国办公室新设立和扩租强劲，分别同比上升44%和22%，77%的成交面积落在一线城市。

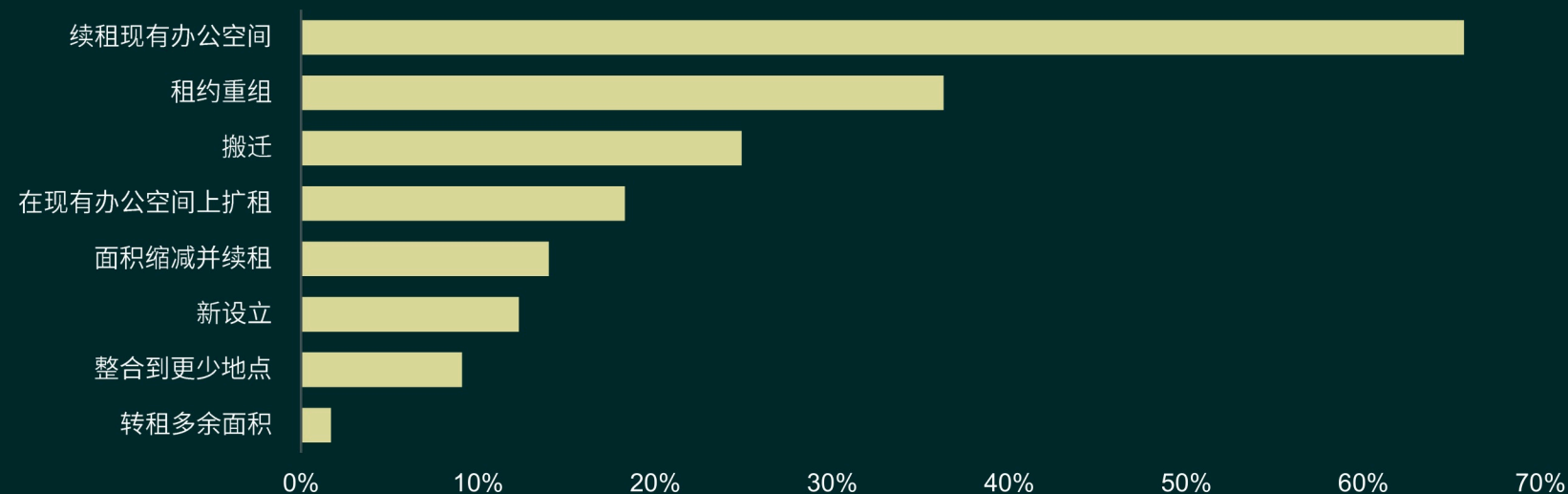
医药行业缩减面积的意愿（27%）最强，而消费品制造的整合意愿（19%）远高于均值。

图表3：未来三年房地产策略

问题：未来三年计划采用哪些房地产策略优化资产组合？（多选）

N (2026) = 350。

数据来源：2026年《中国办公楼租户调查》，世邦魏理仕中国区研究部。



CBRE 洞察：租赁策略

七成企业在租赁成本降幅≥20%时会优先考虑搬迁

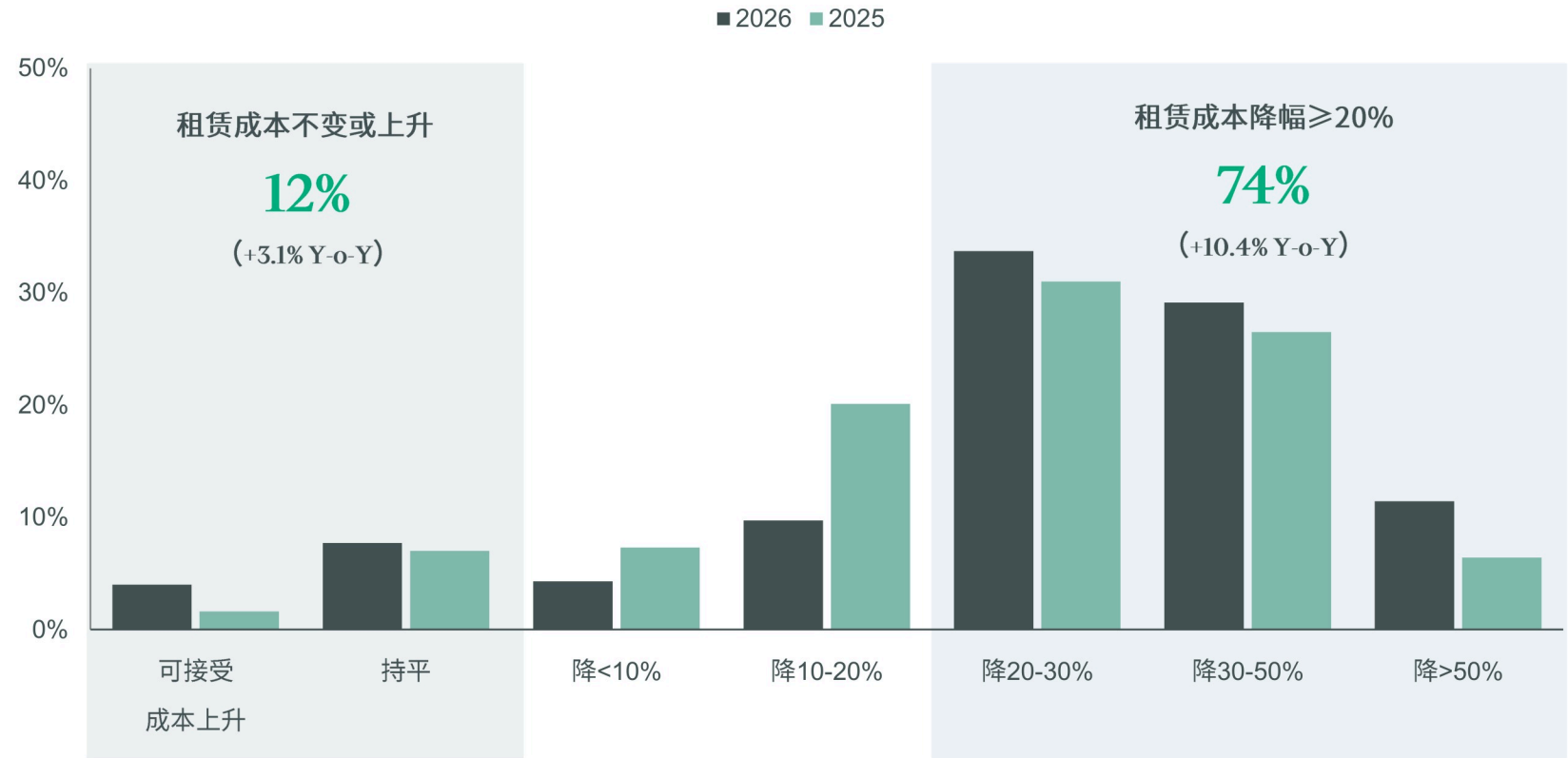
租赁成本降幅达20%或以上时，近3/4企业会优先考虑搬迁，较去年上升10.4个百分点，可见较大的成本节降仍是撬动搬迁决策的阀门。

结合市场走势来看，国内主要城市甲级办公楼有效租金五年（2021 Q3 – 2026 Q2）累计跌幅普遍高于25%，这将为租户通过搬迁实现租赁成本节降提供较多的适配楼宇。

同时，今年12%的受访者表示可接受成本持平或上升，较去年增长3.1个百分点。值得关注的是，互联网科技与能源企业此项占比达23%和18%；中小企业（500人以下）占比达14.4%。

图表4：触发搬迁的租赁成本降幅阈值

问题：与当前水平相比，租赁成本下降幅度达多少时，贵公司会优先考虑搬迁？（单选）



N (2026) = 350 · 2025 = 313。租赁成本包括五年租期内的租金与物业管理费，不含其他固定成本。
数据来源：2026年《中国办公楼租户调查》，世邦魏理仕中国区研究部。

CBRE 洞察：租赁策略

核心商务区黏性进一步彰显，新兴商务区吸附力增强

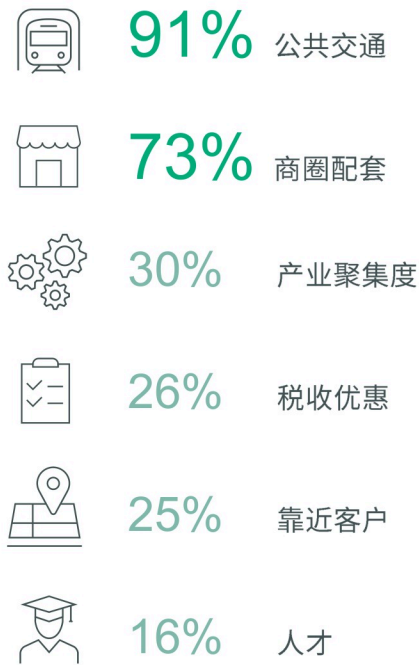
相较于其他选项，公共交通（91%）与商圈配套（73%）对选址具有决定性作用，这为核心商务区的强租户黏性提供了最佳注脚。今年调查中，有92%当前在核心商务区的租户表示未来搬迁仍倾向于核心商务区，同比提升2.8个百分点。

今年调查还发现，新兴商务区留存租户和吸纳外溢需求的能力均有提升：其现有租户84%选择继续留驻，同时47%的商务园区租户有意向迁入，对比2025年上升2.7个和2.8个百分点。在上海的本地调查中，半数受访者青睐前滩、徐汇滨江和北外滩等成熟的新兴商务区。

凭借后发优势，这些新兴商务区在整体规划中融入中央活动区理念，在高品质办公空间和完善的交通和商务配套以外，为区内办公人群营造全时段、生活方式化的多元业态和更高的公共空间配比。如前滩更高的绿化配比和充沛的文化休闲、医疗教育资源，徐汇滨江融合人工智能核心产业和商旅文体为一体的滨水新地标。

图表5：选址时，优先考量的区位因素

选址时优先考量的区位因素有哪些？（多选）



图表6：搬迁时的区位偏好

问题：若未来三年有搬迁计划，更倾向从什么区位迁往什么区位？

当前/未来	核心商务区	新兴商务区	商务园区
核心商务区	92% (+2.8%)	36% (-1.9%)	4% (-3.7%)
新兴商务区	44% (-13.2%)	84% (+2.7%)	5% (-3.8%)
商务园区	30% (-8.7%)	47% (+2.8%)	73% (-4.1%)

百分比为2026年数值，括号内为对比2025年的变化率，2026年占比的分母为现处该区位的受访者人数，故此，行合计可>100%
N（2026）= 350 · 2025 = 313。新兴商务区包括核心拓展区和新兴商务区
数据来源：2026年《中国办公楼租户调查》，世邦魏理仕中国区研究部。

CBRE 洞察：租赁策略

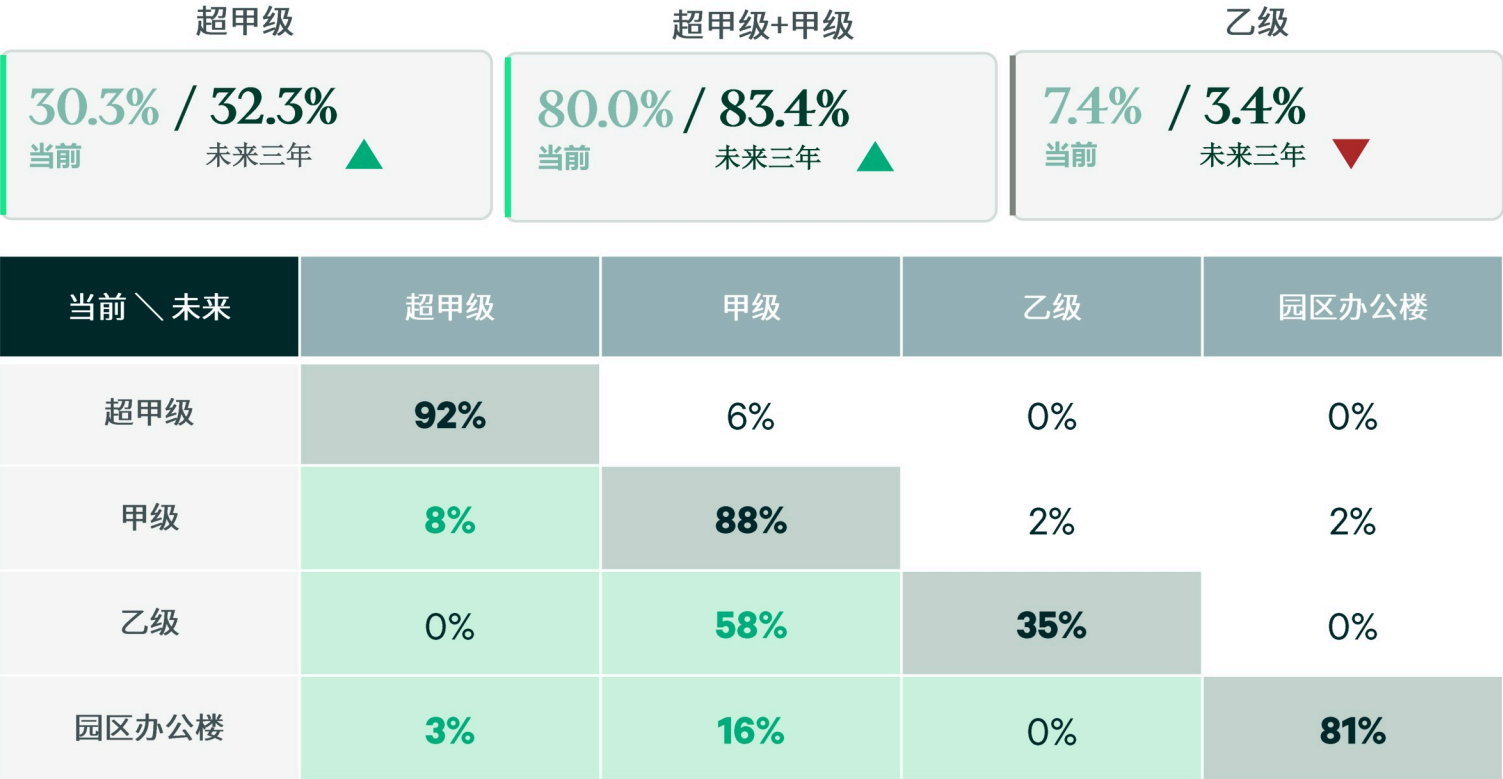
未来三年，租户将继续推进办公品质升级

调查还显示，未来三年，租户对甲级及以上楼宇的需求占比将从当前的80%增加至83.4%，其中，超甲级项目将增加2个百分点。相反，目前位于乙级办公楼的租户中有58%希望升级至甲级楼宇，其中制造业和互联网科技企业的升级意愿最强，未来三年甲级及以上楼宇占比将分别提升9个和7个百分点。

近期租赁交易中已表现出明确的品质升级趋势。CBRE对上半年京沪两地搬迁交易的路径追溯分析显示，57%原处乙级或以下物业的企业搬迁至甲级楼宇。

图表7：租户选址时，对楼宇品质的偏好

问题：对比当前和未来三年，贵公司大部分办公室所在的物业品质将有什么变化？（单选）



另有选项为“自有楼宇”并未显示在表格统计内，所以各行合计<100%
N (2026) = 350。
数据来源：2026年《中国办公楼租户调查》，世邦魏理仕中国区研究部。

CBRE 洞察：租赁策略

楼内餐饮至关重要，租户寻求更强的资产灵活性

楼内餐饮继续在租户优先考虑的楼宇设施中居首，且这一排名贯穿不同行业 and 不同城市的受访企业。

此外，租户对有助于提升房地产灵活性和缓解资本开支压力的楼宇设施和增值服务的需求快速攀升：装修交付空间和联合办公/商务中心的重要性位次均较去年提升，这在资本开支（Capex）受限的租户中需求占比更大，分别为57%和47%，较去年调查增长12个和28个百分点。增值服务中“定制装修/家具租赁优惠”的增长幅度最大，也同样印证了这一趋势。

图表8：租户选址时，优先楼宇设施

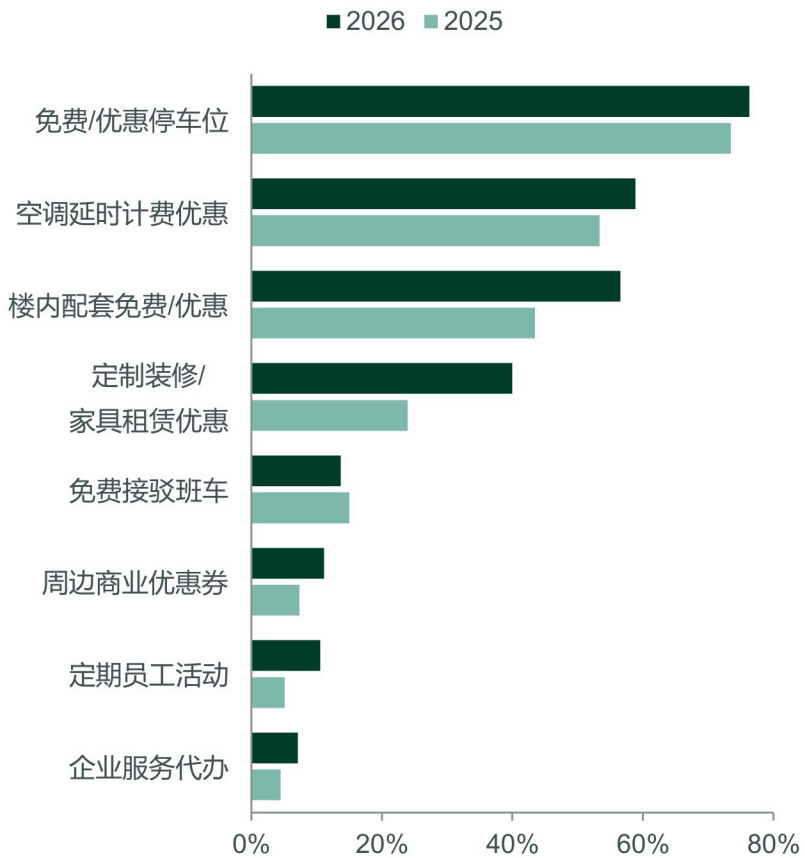
问题：贵公司在选址时优先考虑下列哪些楼宇设施设备因素？（多选）

楼宇设施	2026年占比	2026年排名 / 对比2025年名次变化
楼内餐饮设施	62%	1 —
装修交付办公空间	43%	2 ▲1
停车位	35%	3 ▼1
联合办公/商务中心	31%	4 ▲6
绿色健康认证	22%	5 ▼1
楼内算力资源	19%	6
活动举办空间	15%	7 —
共享会议室	15%	8 —
室内空气质量	10%	9 ▼4
健身房	6%	10 ▲1

N (2026) = 350 · 2025 = 313。
数据来源：2026年《中国办公楼租户调查》，世邦魏理仕中国区研究部。

图表9：租户选址时，期望的楼宇增值服务

问题：如果楼宇内设有以下增值服务，贵公司最希望获得的是哪几项？（多选）



03

可持续发展

迈入双碳目标首个决胜期，
绿色健康楼宇需求加速



■ CBRE 洞察：可持续发展

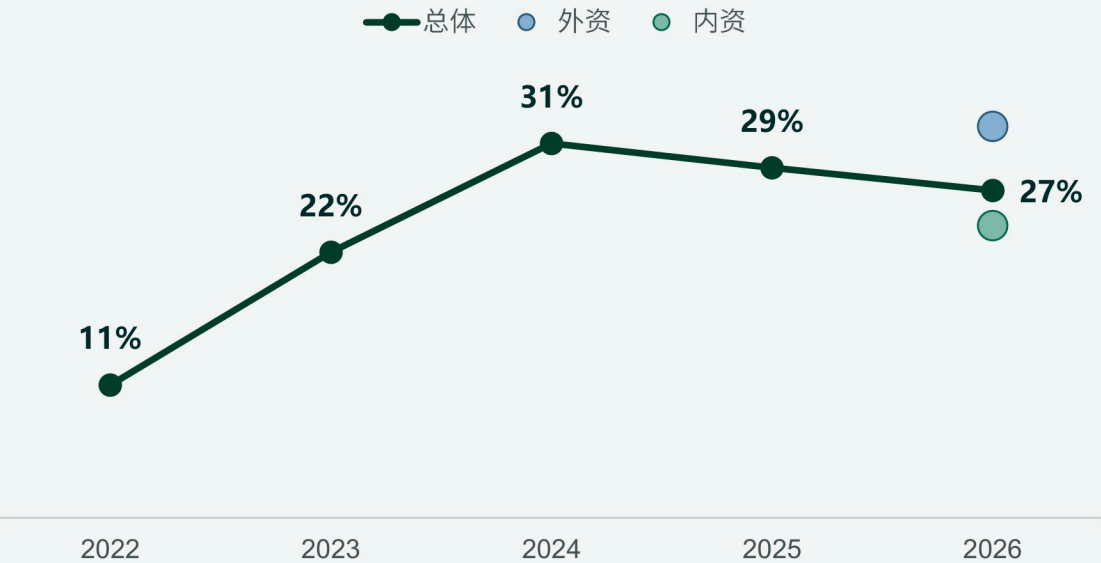
企业“碳”路不止，绿色健康楼宇需求加速演进

2026年已设定零碳排放目标的企业占比为27%，较去年下降2个百分点，主要来自于外资企业，这与当前欧美国家在零碳议题上的不确定性直接相关。然而在中国内地，未来五年将成为“3060”双碳目标的首个决胜期，内资企业在绿色低碳上稳步前行，今年已设定零碳目标的内资企业占比较去年提升2.9个百分点至24%。

落实到房地产ESG策略上，今年调查显示绿色建筑认证与健康楼宇认证已经成为大部分租户的共识，将它们作为优先考量的受访企业占比分别达到65%和55%，较2025年进一步提升11个百分点和7个百分点。

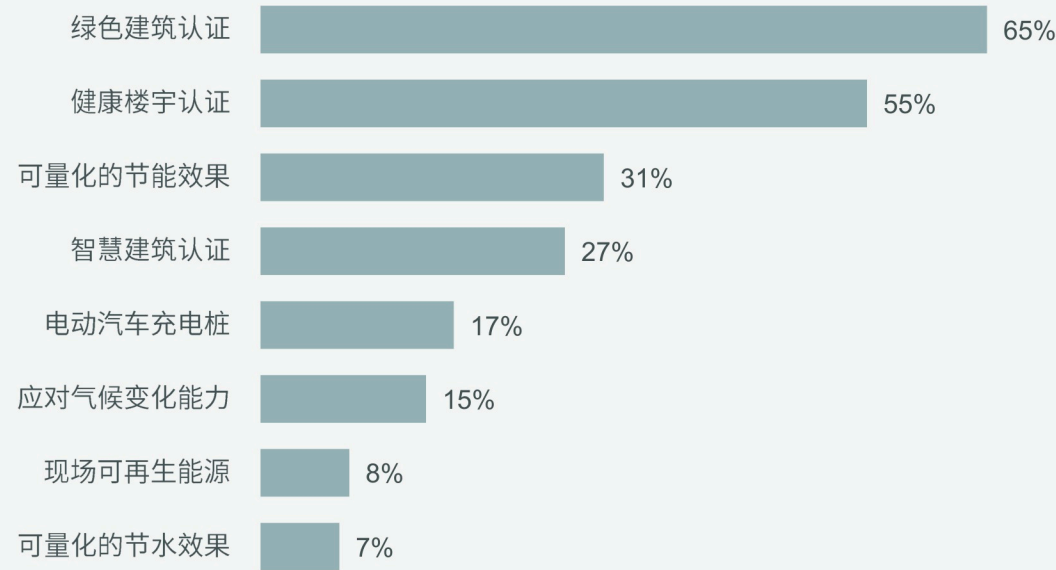
图表10：已设定零碳排放承诺时间的企业占比

问题：贵公司公开的零碳排放承诺计划何时达成？（2022-2026）



图表11：租户选址时，对ESG相关要素的优先考量

问题：以下哪些与ESG 相关的建筑要素是贵公司在选址时的优先考量？



数据来源：2026年《中国办公楼租户调查》，世邦魏理仕中国区研究部。N（2026）=350；2022-2025为历年调查值。

04

办公场所

弹性化、协作化与专注
化并重



■ CBRE 洞察：办公场所

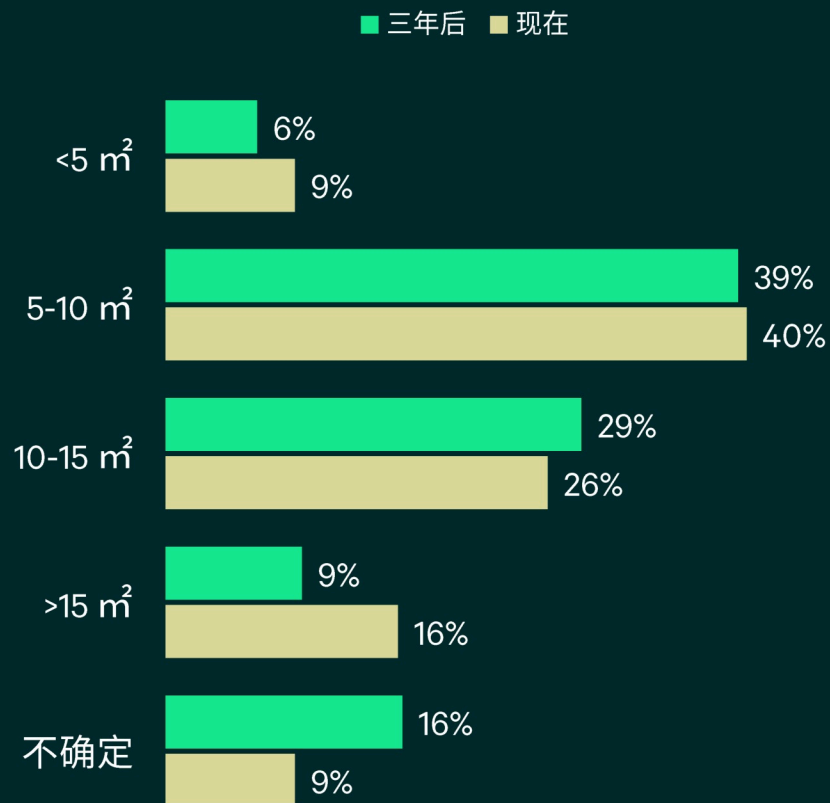
人均办公面积稳定在5-15平方米的区间，不确定性显著攀升

未来三年，人均办公面积的设定将进一步向5-15平方米区间集中。15平方米以上的配置将由16%收缩至9%，而5平方米以下的面积段也将进一步缩减。

今年调查还显示，租户对未来三年人均办公面积的不确定性大幅攀升，反映出全球经济、业务不确定性和人工智能变革等因素对企业房地产规划的影响。

图表12：人均办公面积

问题：贵公司现在与三年后的人均标准办公面积规划？



N (2026) = 350。

数据来源：2026年《中国办公楼租户调查》，世邦魏理仕中国区研究部。



■ CBRE 洞察：办公场所

利用房地产科技， 动态平衡协作与专 注空间

从企业对于办公设施的规划来看，计划增加的设施中，灵活工位（46%）、开放协作区（43%）与电话亭/隔音空间（37%）居前三位，空间规划指向弹性化、协作化与专注化并重的格局。

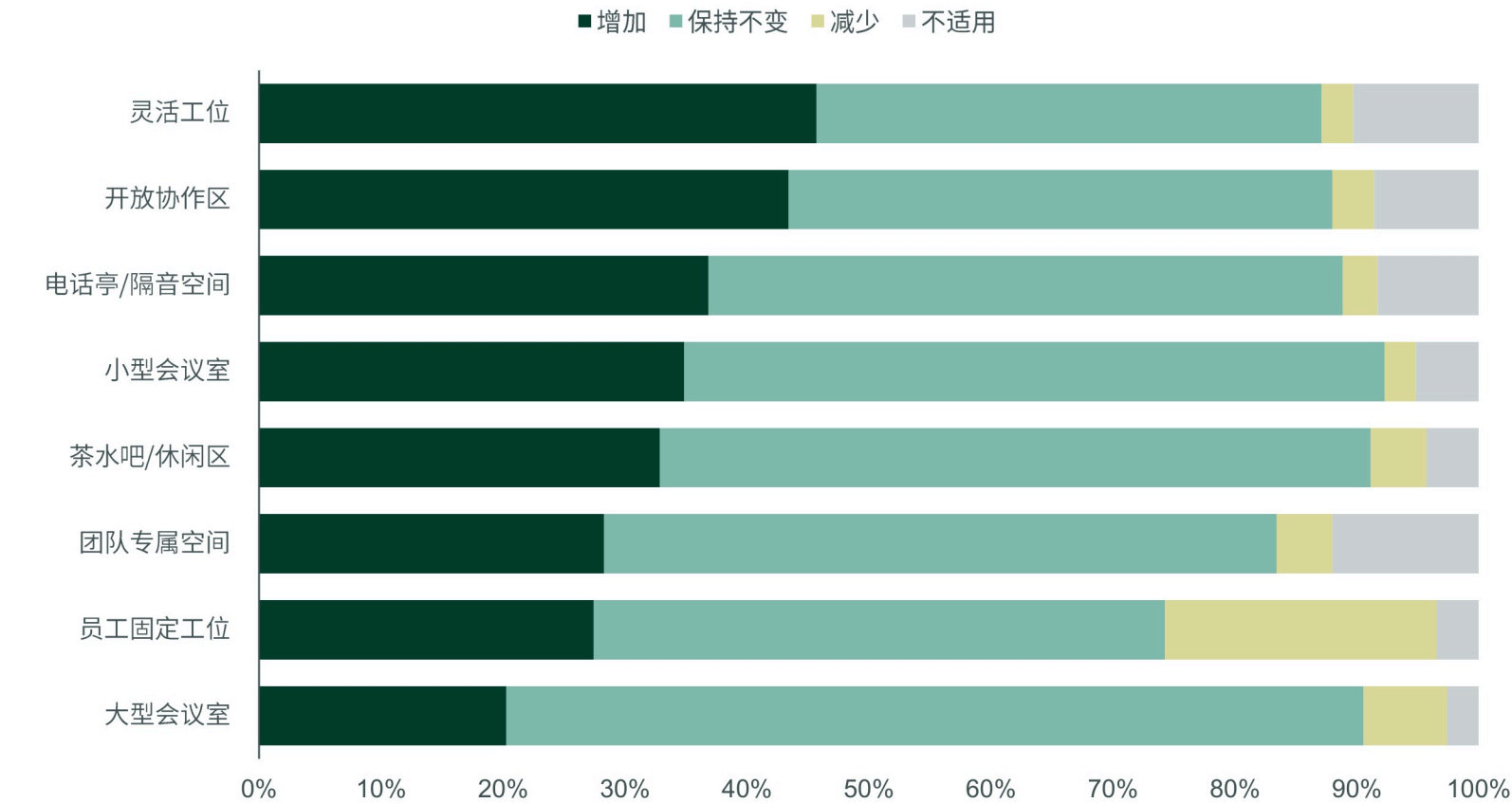
反向来看，员工固定工位是唯一“减少”意愿突出的空间类型（22%），大型会议室“增加”意愿最低（20%）。

借助房地产科技，办公场所的空间规划可以变得更加灵活和高效。

CBRE新加坡办公室接入AI驱动的智能柔性声景系统（[Smart adaptive soundscaping system](#)），将整个办公室划分为 14 个不同的声景控制区。当 AI 发现某个区域坐满了人或频繁互动时，系统会自动在这个区域播放白噪音或定制音频，形成“无形的声音屏障”，防止声音外泄干扰邻近区域；而当该区域变为空闲时，声景又会自动调整，引导这里变成临时的专注区。与采用物理隔断相比，这一科技方案赋予了办公空间更多的弹性和可能性。

图表13：企业对主要办公室配置的需求变化

问题：未来三年，贵公司希望在以下办公室设施上作何变化？



N (2026) = 350。
数据来源：2026 年《中国办公楼租户调查》，世邦魏理仕中国区研究部。

05

AI与企业房地产

AI赋能企业房地产选址与运营

■ CBRE 洞察：AI与空间需求

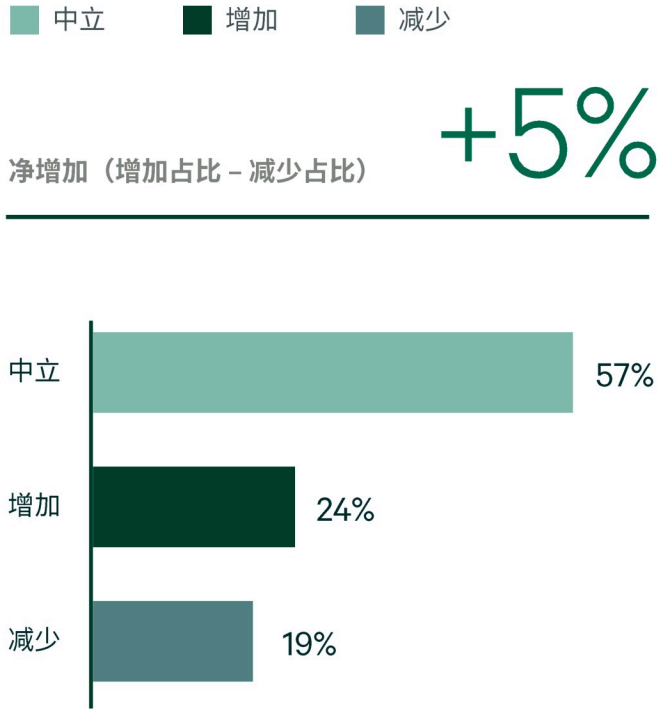
大部分租户对AI在短期内对办公面积的影响持中性观点

当被问及未来12个月，AI的运用对企业房地产规模及人员数量的影响时，57%的受访租户持中立态度，总体净增加意愿为5%。这意味着短期内，技术创新带来的增量岗位扩张速度，或将能够补偿甚至超过组织内部的存量结构优化速度。

CBRE最新发布的《[AI's Impact on Office Demand](#)》亦估测，美国在办公室工作的就业人群中易被AI取代的比例仅为5%，并认为目前AI所带来的办公楼租赁市场下行风险是轻微的。

AI产业的快速发展和运用普及也在逐渐影响企业的选址逻辑，超过1/4的租户期望楼宇具备智慧建筑认证，尤其是金融、科技和专业服务企业；另有近1/5的租户认为楼内算力资源为选址优先考量，科技（29%）行业需求最为突出，其次为金融（20%）。

图表14：未来 12 个月，AI的运用对企业房地产资产规模及人员数量的影响



数据来源：2026 年《中国办公楼租户调查》，世邦魏理仕中国区研究部。

图表15：租户在选址时，会优先考虑“智慧建筑认证”和“楼内算力资源”的占比

超过 1/4 的租户期望楼宇具备「智慧建筑认证」

重视度前三的行业



近 1/5 的租户看重「楼内算力资源」

需求度最高的行业



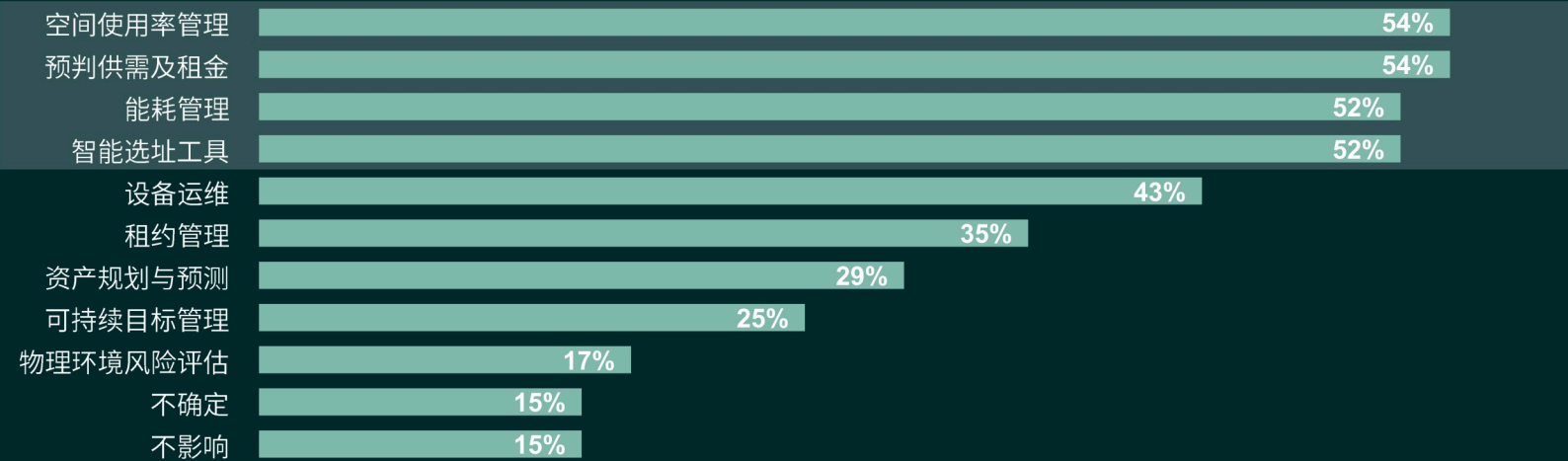
辅助选址和空间及设施管理的AI工具最受欢迎

将AI作为工具运用到企业房地产运营和管理的各个环节中去是当前颇有热度的探讨话题。我们在今年调查中发现，表示未来将在空间效率、智能选址和能源管理方面运用AI工具的企业房地产人员占比均超过50%。

另有三成左右租户希望在租约管理和资产规划中运用AI，CBRE Ellis AI 的文本提取和理解能力可协助缩减25%租约人工处理时间。在一个全球金融和专业服务大客户的案例中，CBRE Vantage® Analytics联合 Ellis AI，针对该客户因并购而暴增的1,000万平方英尺资产组合，AI 快速识别出跨30 个国家的重复和闲置空间。在实施的第一年就为客户直接省下了约7,000万美元¹。

图表16：AI 在企业房地产租赁与管理中的应用场景

问题：贵公司预计将 AI 应用于哪些企业房地产租赁和管理场景？（多选）



统计结果为1,000人及以上的样本企业

数据来源：2026 年《中国办公楼租户调查》，世邦魏理仕中国区研究部。

1.CBRE Insights ‘Beyond the Easy Wins: How AI is finding the next layer of portfolio savings’



A blurred background image of an office environment. Several people are visible, some sitting at desks with laptops, others standing and talking. The lighting is warm and the overall tone is professional.

06

总结与建议

■ 给租户的建议

01

把握窗口期推进战略性房地产决策

2026-2027年国内主要城市办公楼新增供应仍在相对高位，但此后将逐步回落，建议租户把握窗口期推进升级、搬迁、租约重组等战略性房地产决策。

一线城市核心商务区平均空置率为14%，未来三年核心区仅占一线城市全市供应的7%，建议计划在核心商务区选址的租户尽早启动准备工作。

02

增强房地产组合弹性，前瞻规划数智化需求

租赁策略上将业主装修交付空间、联合办公等方案纳入考量，增强企业房地产组合的灵活性并降低资本开支。

随着AI应用在各行业的加速普及，建议数智化需求较高的租户在选址时将楼宇电力负荷和扩容潜力、算力机房等硬件设施和运维保障纳入考量，优先考虑具备智慧楼宇认证的楼宇。

03

将AI工具融入企业房地产管理全过程

利用AI工具提升房地产运营与管理效率，如AI驱动的空间管理系统、智能选址工具、能耗管理系统等。

■ 给业主 / 投资者的建议

01

聚焦餐饮配套，丰富灵活空间和服务选项

因地制宜在楼内加配餐饮设施，为租户提供装修交付空间、联合办公、办公家具租赁等灵活空间和服务选项。

02

用绿色和智能增强招商竞争力

绿色楼宇和健康楼宇认证已成为大部分租户选址时的加分项乃至必要项，建议业主持持续提升楼宇的可持续表现。

升级数智化基础设施（电力扩容、网络提速、共享算力资源等），考虑获取智慧楼宇认证，吸引科技、金融和专业服务等高需求行业。

03

加快老旧楼宇改造，推进资产证券化

租户办公升级趋势明确，乙级及以下品质的老旧楼宇应加快启动升级改造或功能转换以应对。

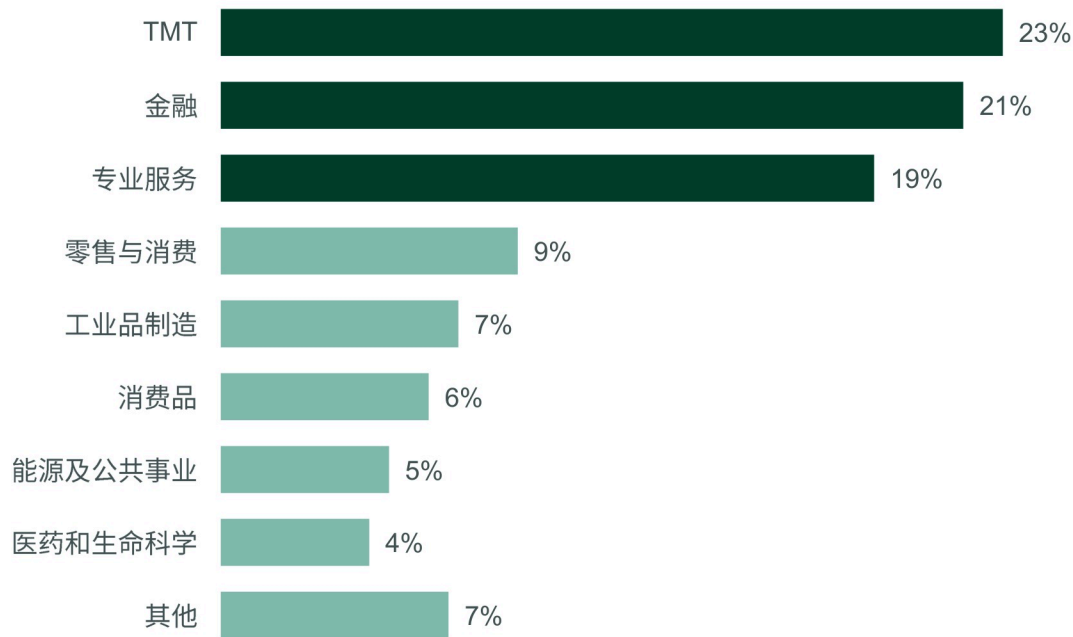
商业不动产REITs已将办公楼纳入底层资产，机构间REITs也迅速扩容，业主可考虑通过资产证券化盘活存量资产，并利用回笼资金来提升项目品质和中长期资产表现。

受访企业概况

2026 年《中国办公楼租户调查》覆盖 350 家在中国内地的企业租户。

受访企业总数 350

按行业



按公司规模



按内外资



数据来源：2026 年《中国办公楼租户调查》，世邦魏理仕中国区研究部。

联系我们

中国区研究部

谢晨
负责人
中国区研究部
sam.xie@cbre.com

胡乐毅
资深董事
中国区研究部
shirley.hu@cbre.com

吴祎仪
助理经理
中国区研究部
joey.wu@cbre.com

全球及亚太区研究部

Henry Chin, Ph.D.
Global Head of Research
henry.chin@cbre.com

Ada Choi, CFA
Head of Research, Asia Pacific and
Middle East and Africa
ada.choi@cbre.com

免责声明

除非特别说明，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

CBRE

业务线联系人

中国区办公楼租赁交易

张越
中国区办公楼租赁交易负责人
fion.zhang@cbre.com

各区域办公楼租赁交易

张越
华东区及上海办公楼租赁交易负责人
fion.zhang@cbre.com

吴梦露
杭州办公楼租赁交易负责人
marilyn.wu@cbre.com

刘承阳
南京办公楼租赁交易负责人
windsor.liu@cbre.com

袁慧
华北区办公楼租赁交易 - 租户代表
负责人
molly.yuan@cbre.com

王一茜
华北区办公楼租赁交易 - 业主代表
负责人
abby.wang@cbre.com

程志文
广州办公楼租赁交易负责人
ivan.ching@cbre.com

蔡志豪
深圳办公楼租赁交易负责人
laurence.cai@cbre.com

黄璐
成都办公楼租赁交易负责人
jennifer.huang1@cbre.com