

FIGURES | 北京 | 2025年第四季度

办公供应探底，空置率连降 仓储供应井喷，制造业压场

+5.4%

GDP
(2025年全年，同比变化)

-2.9%

社零总额
(2025年全年，同比变化)

+5.5%

固定资产投资
(2025年全年，同比变化)

数据来源: 世邦魏理仕研究部, 北京统计局, 2026年1月

内容提要

- **办公楼:** 新增供应总量刷新了2015年以来的历史新低。科技中心子市场成为全年去化的核心引擎，推动全市空置率连续第四个季度下降。业主间价格竞争加剧。
- **零售物业:** 全年新增供应全部来自城市更新项目。餐饮业态扩张持续放缓，服饰鞋包类从年初到年末呈现回升态势。次级商圈租金承压较为突出。
- **仓储物流:** 全年全市新增供应和空置率均创历史新高。制造业新租占比达32%。全市平均租金近十年来首次跌破“40”大关。
- **商务园区:** 市场累计迎来七个新项目入市，其中六个项目均为生命科学专项园区。租金承压倒逼业主运营升级。
- **物业投资:** 中资机构投资者成交稀缺是导致全年交易额下降的主要原因。企业购置资产是市场的重要支撑力量。

图表1: 季度回顾

办公楼	环比	年初至今	同比
租金	-2.7%	-10.7%	-10.7%
空置率	-0.6百分点	-1.9百分点	-1.9百分点
零售物业	环比	年初至今	同比
租金	-1.0%	-2.4%	-2.4%
空置率	-0.4百分点	0.0百分点	0.0百分点
物流	环比	年初至今	同比
租金	-3.3%	-14.8%	-14.8%
空置率	+11.0百分点	+16.3百分点	+16.3百分点
商务园区	环比	年初至今	同比
租金	-2.4%	-10.9%	-10.9%
空置率	-1.4百分点	-0.4百分点	-0.4百分点
物业投资	环比	同比	年初至今总额同比
总额	+37.6%	-51.6%	-37.3%
内资	+88.3%	-51.6%	-39.3%

注: 办公楼租金为成交价, 按建筑面积计算, 不含物管费含税, 加权平均; 零售物业租金为购物中心首层固定报价, 按使用面积计算, 不含物管费含税, 简单平均; 物流设施租金为报价, 按建筑面积计算, 含物管费不含税, 加权平均; 商务园区租金为报价, 按建筑面积计算, 含物管费含税, 加权平均; 投资额包含所有超过1000万美元的商业地产交易, 且不分整租、部分所有权或散售(住宅及土地未列入)

数据来源: 世邦魏理仕研究部, 2025年第四季度

办公楼市场



新增供应十一年低谷趋紧缩，空置率季度四连降显韧性

2025年，北京办公楼市场新增供应总量仅录得18万平方米，刷新了2015年以来的历史新低，其中第四季度未有项目入市。新增供应的收缩，在客观上缓解了市场的去化压力。

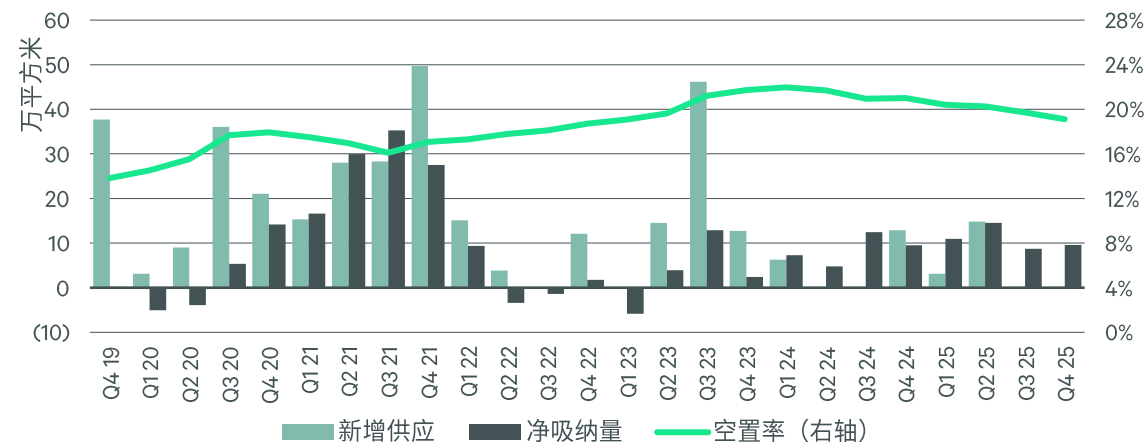
2025年的新租需求呈现出“前高-中弱-后稳”的特点，交易类型仍以搬迁需求为主导，占比达76%。企业在控制成本的同时，更倾向于通过“区位不变、品质提升”的方式改善办公条件。而对跨区域搬迁的租户来说，丽泽依然是最有吸引力的板块，持续承接来自CBD、金融街、中关村等区域的外迁需求。值得注意的是，与去年相比，搬迁交易面积有所下滑，这主要归因于年内租约重组及续约谈判落地性增强，续租交易数量持续增加。除此以外，全年扩租和新成立需求仅温和修复，对整体成交规模的拉动作用有限。

从行业需求来看，TMT持续作为年内最核心的需求来源，以算力为支撑的系统解决方案、人工智能及大数据/云计算等细分赛道保持活跃。而金融业恢复缓慢，新租多为小面积；虽在本季度有万平方米级成交短期提振，但持续性不足，未能扭转全年需求疲软的格局。专业服务业中，中资律所及咨询类企业升级换迁需求持续释放，稳居需求第三位。文体娱乐板块本季度出现年内第二笔万平方米级交易，全年新租交易面积跃升至第四位。

全年全市净吸纳量累计达43.8万平方米，从而推动空置率连续第四个季度下降至19.1%。其中，本季度受多笔大面积成交带动，净吸纳量环比上升10%。甲级市场去化优势显著，全年净吸纳量贡献达70%。区域表现持续分化：科技中心子市场（中关村、望京、奥体）持续承接头部科技企业的扩租、整合及升级型搬迁等需求，成为全年去化的核心引擎。其中，中关村空置率先降至全市最低水平。CBD、金融街、王府井、燕莎及东二环等传统区域，因金融和部分TMT企业整合退租，去化压力凸显，乙级及老旧项目尤为严峻。

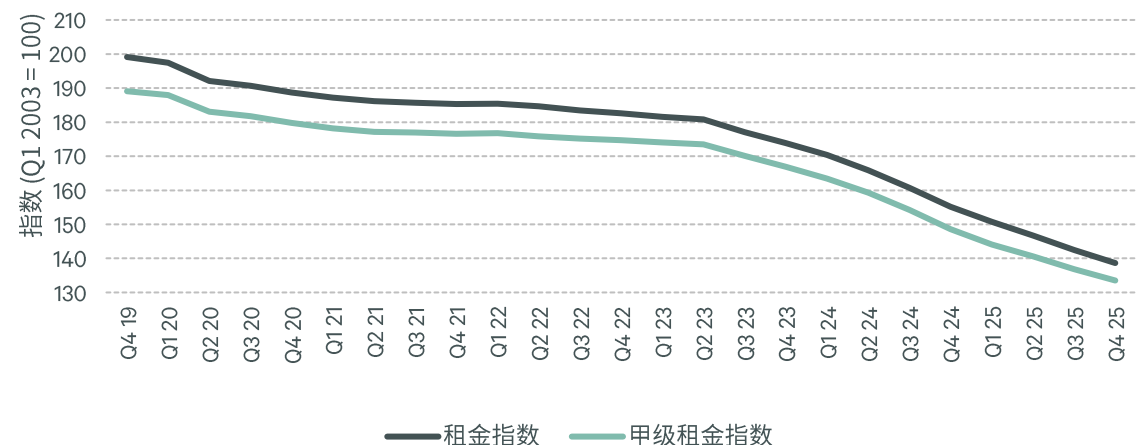
在新增需求恢复偏慢、企业降本诉求持续增强的背景下，业主间价格竞争加剧。年末，全市平均租金面价同样本比环比下降2.7%，至每月每平方米228.5元，全年累计跌幅达10.7%。其中，金融街受金融行业整合及需求偏弱影响，全年跌幅居前；而中关村子市场则率先实现年度租金降幅收窄。甲级项目通过价格调整换取成交规模，成功吸引部分乙级及老旧项目租户升级换迁。而乙级市场在传统区域中承压更为明显，租金下行幅度大于甲级市场。这种分化进一步凸显了市场结构性调整的趋势。

图表2：办公楼供求指标



数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年第四季度

图表3：办公楼市场租金指数



数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年第四季度

零售物业市场

净吸纳量
▲ 283,600 平方米

空置率
▼ -0.4 百分点 季度环比

平均租金
▼ -1.0% 季度环比

城市更新激活新消费，业主策略调整助空置率回落

2025年，北京零售物业市场新增供应总量53.4万平方米全部来自城市更新项目，标志着“以旧换新”成为市场主线。其中第四季度迎来中关村大融城和隆福寺两个位于次级商圈的城市更新项目入市，合计新增供应29.4万平方米，同时核心商圈一家百货公司因租约到期停业。与供应端的改造同步，商业项目的运营主体变动频繁，揭示在消费需求变化与同质化竞争压力下，老牌项目通过寻求经营模式转型、业态重塑与内容创新来重获竞争力。

2025年1-11月北京市社会消费品零售总额同比下降3.1%，尽管仍为负增长，但降幅已有所收窄，显现出市场逐步回稳的积极信号。纵观全年，餐饮作为最大业态，其内部结构持续优化升级。本季度，餐饮业态扩张持续放缓，占比从年初的49%逐步降至42%，小吃快餐等缺乏体验、易被外卖替代的纯性价比模式需求减弱最明显，而本土化品质正餐和茶饮烘焙维持积极的扩张步伐，其中武汉餐创与云贵川料理等地方特色餐饮等，新机遇不断涌现。零售方面，服饰鞋包类从年初到年末呈现回升态势，本土年轻设计师品牌与潮流服饰零售占比显著提高。在消费者“情绪悦己”需求、业主提升消费体验和文化认同诉求的推动下，生活方式新店占比攀升至全年最高8.4%，尤其在非核心商圈占比显著上升，如DT-X凯德MALL西直门店。运动户外、健康消费品类展现出超越周期的韧性，新店占比各季稳定，沉浸式、场景化体验店保持温和可持续的增长。奢侈品主动优化布局，关闭低效门店，聚于核心商圈的地标性旗舰店，以提升单店效益和体验。此外，“首店经济”持续升温，成为撬动传统文化与现代潮流、本土特色与国际视野融合发展的核心驱动力。然而，其红利日益集中于少数运营能力极强或经过深度调改的项目，市场分化现象愈发显著。

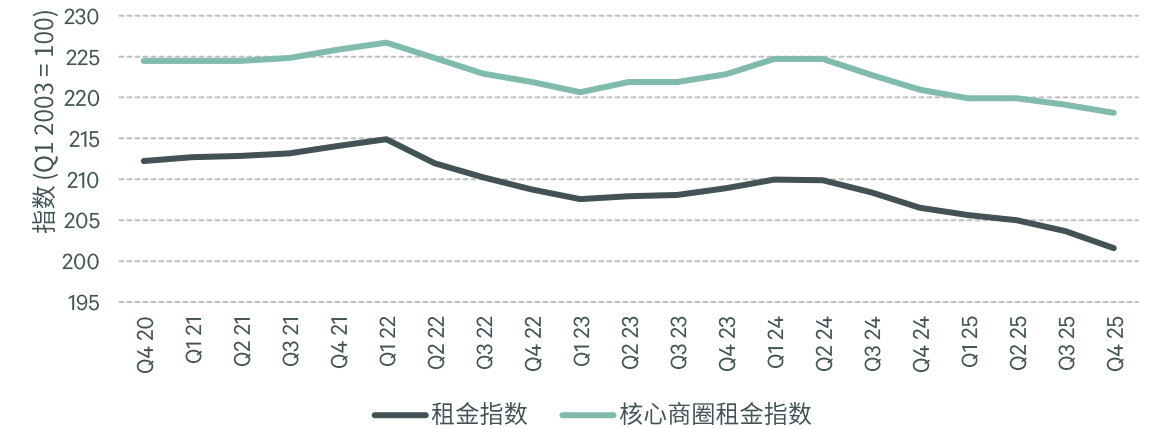
在经历此前老牌项目品牌客户流失导致空置率连续四个季度上升的局面后，本季度全市空置率首次下降，并回落到去年同期水平。业主普遍采取租金让步、转向更具客流粘性的餐饮或生活配套业态等招商策略，加之政府推动商圈升级、首店引进等消费提振政策逐步显效，助力空置面积去化。至季末，全市购物中心首层平均租金同样环比加速下降1.0%，至每天每平方米30.0元，全年平均租金累计跌幅达2.4%。市场区域分化显著，中关村、望京、奥体等次级商圈受新增项目直接冲击与本地需求支撑不足影响，租金承压较为突出。反观核心商圈，则凭借品牌升级与场景焕新，成功维持了相对稳定的出租率与租金水平。

图表4：零售物业主要新项目 and 品牌开业情况

新开业项目名称	子市场	商业建筑面积（平方米）	开发商
中关村·大融城	中关村	200,000	光大安石
隆福寺二期	东城其他	94,000	北京新隆福文化投资有限公司
新入驻品牌	业态	项目名称	子市场
泰柯茶园	咖啡茶饮	三里屯T+MALL	三里屯
Haglofs	运动休闲	国贸商城	CBD
NEED Korean Cuisine	餐饮	三里屯太古里南区	三里屯
入口天物	烘焙甜品	凯德MALL·西直门	西城其他
Vuori	服饰鞋包	三里屯太古里南区	三里屯
Wiggle Wiggle	生活方式	朝阳合生汇	CBD外围
W. Management	服饰鞋包	西红门荟聚	其他

数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年第四季度

图表5：购物中心首层租金指数



注：核心零售商圈为CBD、王府井、三里屯、西单
数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年第四季度

仓储物流市场

▲ 净吸纳量 106,900 平方米
▲ 空置率 11.0 百分点 季度环比
▼ 平均租金 -3.3% 季度环比

供应洪峰压顶

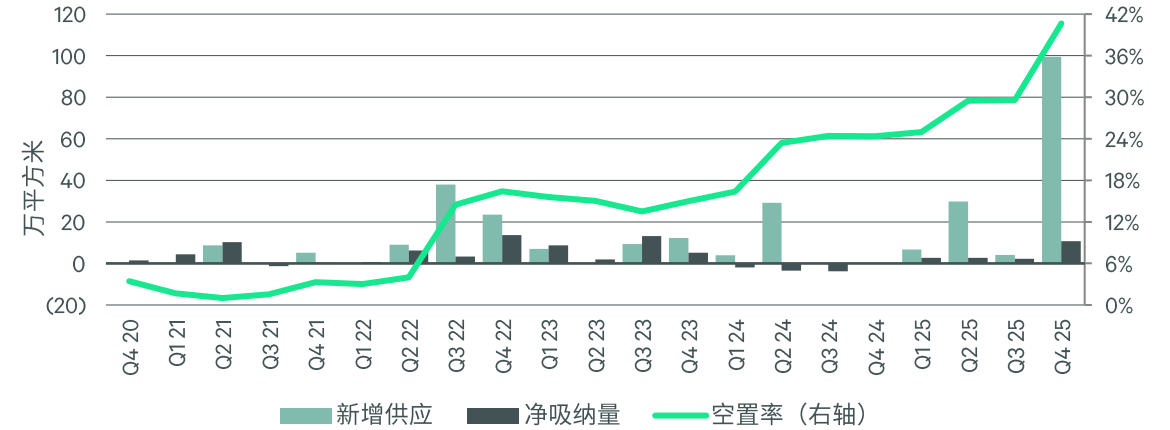
2025年，北京仓储物流市场新增供应录得140万平方米，导致全市空置率年末跃升至40.7%，这两项指标均创历史新高。廊坊累计入市51.1万平方米，为近五年的最低水平；天津28.2万平方米，为近六年最低。由此可见，两市的供应压力都有所缓解。其中第四季度，北京及环京的廊坊、天津同步迎来年内的供应高峰。北京平谷马坊子市场集中交付三个项目，共计99.5万平方米，其中东久新宜项目以84.3万平方米刷新亚洲单体物流项目纪录。廊坊和天津则共有四个新项目交付。

制造业成租赁市场“定海神针”

从全年来看，北京仓储需求逻辑已完成从上半年由第三方物流主导的“降本换迁”到下半年由制造业驱动的“品质升级”的转型，这使得新租需求的底盘得以稳固。以汽车零部件、医药及电子通讯为主的制造业积极释放搬迁或扩租的需求，其新租占比达32%，且集中落地在平谷、马驹桥及密云子市场。全年北京整体市场净吸纳量达到18.2万平方米，其中第四季度录得10.7万平方米，创下近两年表现最好的一个季度，即使刨除新项目影响，既有项目的吸纳表现也实现了环比翻倍增长。环京市场中，廊坊全年净吸纳量达119.2万平方米，创历史新高，由广阳和固安两大子市场领跑，新租需求以第三方物流为支柱。天津新租表现则是制造业和第三方物流平分秋色，共同推动全年净吸纳量至37.1万平方米。值得一提的是，年末两大市场空置率较去年年底水平均有显著下降。

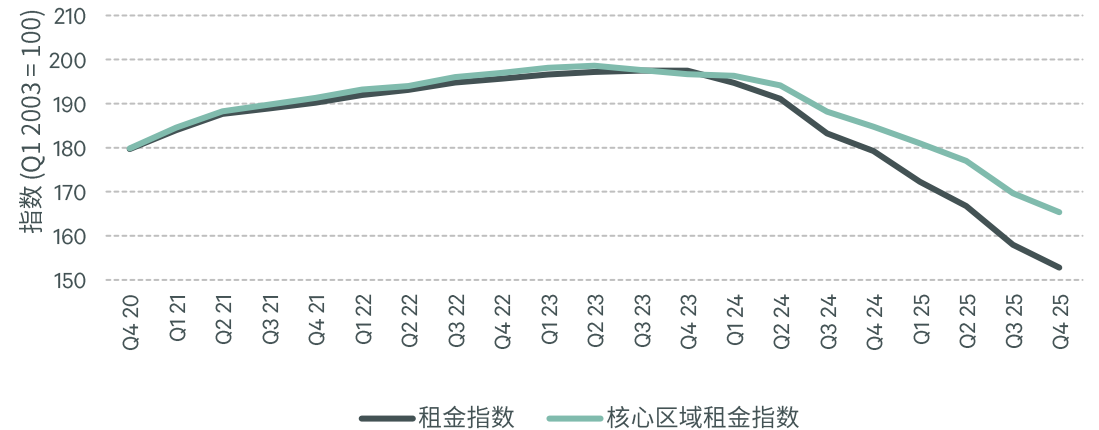
由于供需结构和租金基数存在明显差异，北京和环京的廊坊、天津市场在年内租金走向上形成鲜明反差。年末北京全市平均租金近十年来首次跌破“40”大关，降至每月每平方米37.1元，同样本环比降幅为3.3%，全年降幅达到14.8%，其中平谷、密云和顺义其他等区域降幅领先，其他各子市场业主在空置压力下普遍增加租金灵活性以维系存量客户。相比之下，廊坊和天津租金降幅则在年末开始收窄，其中廊坊经开区、固安、广阳、霸州、天津北辰等子市场因空置水平较低，租金已逐步筑底企稳。

图表6: 物流设施供求指标



数据来源: 世邦魏理仕研究部, 2025年第四季度

图表7: 物流设施市场租金指数



注: 核心物流区域为顺义空港、通州马驹桥、大兴京南、大兴空港
数据来源: 世邦魏理仕研究部, 2025年第四季度

商务园区市场

▲ 净吸纳量
148,500平方米

▼ 空置率
-1.4百分点 季度环比

▼ 平均租金
-2.4% 季度环比

生命科学园区主导全年新增供应

2025年，北京商务园区市场累计迎来七个新项目入市，总供应体量达59.8万平方米，这些项目主要集中于北清路和亦庄经开区子市场，其中六个项目均为生命科学专项园区。随着复合型空间产品的持续交付，商务园区功能正从传统的研发办公载体加速向“研发+中试+生产”的全链条产业承接平台演进，这一转变精准对接了高精尖产业发展对一体化空间的需求。

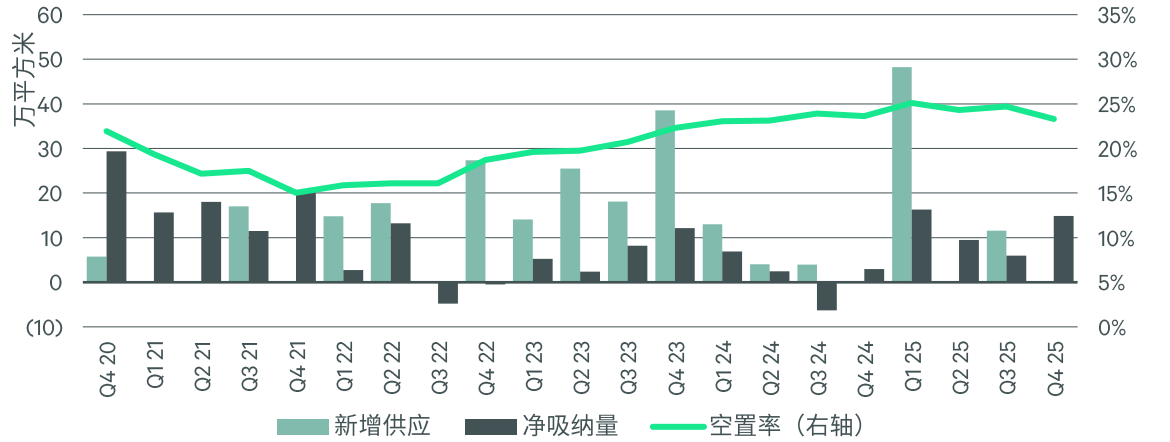
2025年，全市净吸纳量录得46.5万平方米，其中第四季度14.8万平方米，存量市场整体表现出较强韧性，以亦庄经开区子市场需求表现最为突出。全年经开区在政府招商引资政策的持续推动下，吸引集成电路及医药健康类外地企业加快进驻布局，区域产业集聚效应进一步强化。电子城子市场在价格调整背景下，同区搬迁及升级需求集中释放，促使多宗万平方米以上成交落地，显著提升了子市场租赁活跃度。泛中关村集群则在TMT及医药健康企业搬迁与整合需求的有力支撑下，空置率延续下行趋势。

从全年新租需求结构来看，TMT行业以约40%的占比居首，主要集中于东升及上地软件园，电子城次之；医药健康类需求在北清路新项目集中交付及亦庄专项园区产业集群效应带动下实现去化，全年占比约31%；工业品制造相关企业需求占比约17%。整体而言，新租需求高度集中于具备成熟产业基础与完善配套能力的核心子市场，市场去化呈现出愈加明显的结构性分化。

租金承压倒逼运营升级

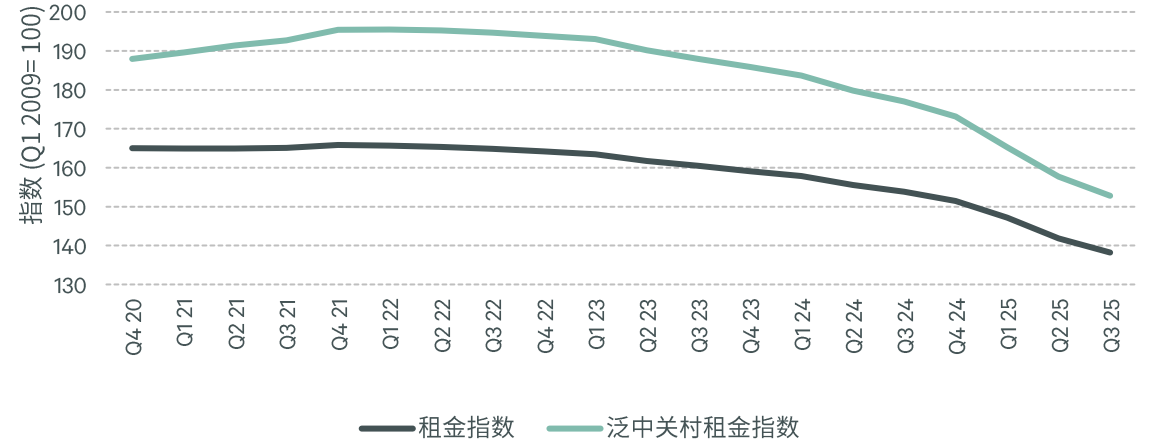
全市租金整体仍处于下行通道，本季度全市平均租金报价同样本环比下降2.4%，全年降幅达到10.9%，至每月每平方米131.1元。全年各子市场降幅较去年有所扩大，其中泛中关村集群降幅继续领先。在新增供应持续增加及需求端审慎情绪的双重影响下，业主方普遍通过灵活的租赁策略与租金让步来缓解去化压力。在此市场环境下，具备强产业运营能力、明确专项功能以及政策导入等优势园区，展现出更强的抗压性。

图表8: 商务园区供求指标



数据来源: 世邦魏理仕研究部, 2025年第四季度

图表9: 商务园区市场租金指数



注: 泛中关村商务园区为上地、中关村软件园、北清路、东升
数据来源: 世邦魏理仕研究部, 2025年第四季度

物业投资市场

成交总额
38% 季度环比

成交笔数
9笔

企业买家“抄底”核心资产，北京大宗交易市场迎来战略配置窗口

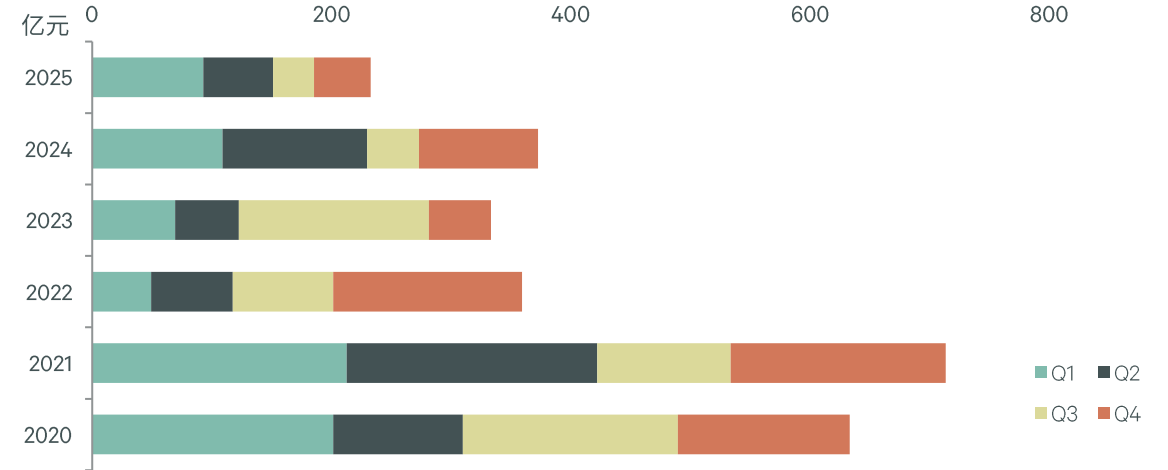
2025年，北京大宗交易市场累计交易达成40笔，总额232.7亿元，其中第四季度录得9笔交易落地，成交总额47.3亿元，环比上涨38%。尽管全年交易额同比下降37%，但交易宗数仅下降13%，这表明市场在年内保持了一定活跃度，只是单笔成交规模趋小。中资机构投资者成交稀缺是导致全年交易额下降的主要原因。

随着市场价格调整的逐步深入，以及核心资产“抄底”窗口的开启，买卖双方的博弈已从持币观望转向实质性的接触与出价。本季度一个标志性的焦点案例——CBD核心区的优质商办项目被民营药企以22.5亿元总价（折合约3.2万元每平方米单价）成功“抄底”入场，通过法拍“一拍即成”的果断性，为北京核心区物业划定了新的价格锚点，标志着核心资产估值已进入极具吸引力的配置区间，无疑成为提振市场信心的标志性事件。

回顾全年，企业（房地产非主营业务）购置资产是市场的重要支撑力量，全年交易宗数占比达71%，目的既有自用也有投资。其中，外地企业在北京核心区域布局表现尤为积极，反映出北京核心区优质资产在周期波动中依然具备稳固的战略投资价值，叠加当前价格调整所带来的窗口期，显著降低了入场门槛，促使企业加快了总部型或长期配置型资产的落地节奏。本季度市场以自用型买家为主导，其交易额占总成交的47%。自用型买家持续偏好“核心区小体量、低密度”办公资产，典型案例包括东城区独栋办公项目以约4亿元成交，以及二环内稀缺低密度办公资产被机关单位以3.1亿元购入。尽管机构投资者对具备高度稀缺性、稳定现金流的大体量资产保持关注，但在交易推进和落地时表现仍然极为审慎，对当前该类资产的资本化率有更高的预期。然而，我们也看到，部分机构投资者已开始对其投资策略进行多元化的探索，以期对稍纵即逝的投资机会作出更迅速的反应。

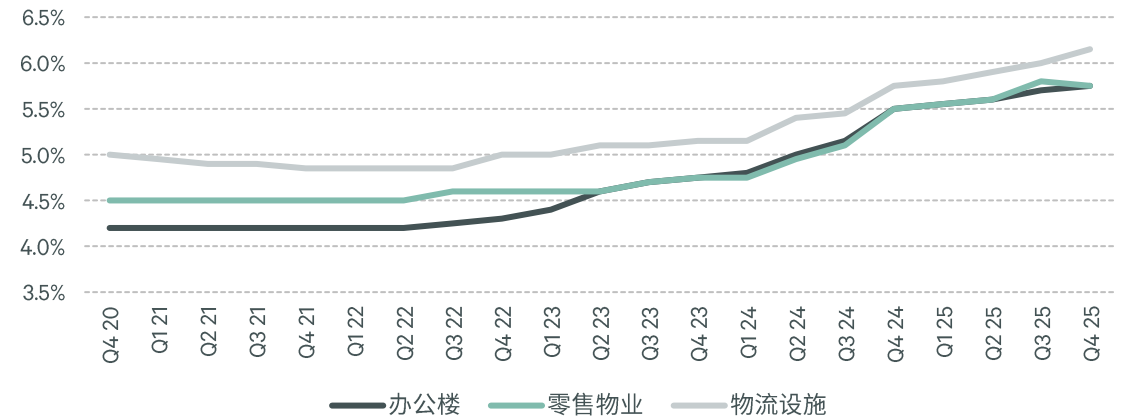
从资产类型来看，办公板块在本季度及全年均占据主导地位。2025年全年办公类资产交易额占比达64%，其中核心区域办公楼占比37%，次级商圈占比13%。在整体市场承压的背景下，核心及次核心区域商办资产仍是资金配置的主要方向，显示市场在价值重构过程中，对中心城区资产的确定性依赖度较高。与此同时，公寓板块表现相对稳健，季内核心区域一座优质公寓项目顺利完成易主，这有力体现了长租公寓在波动环境下的防御属性及稳定现金流优势。

图表 10：商业地产大宗投资交易总额



数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年第四季度

图表 11：北京资本化率



数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年第四季度

市场展望

办公楼市场

2026年，北京办公楼市场预计将迎来一轮供应小高峰，全市有近53万平方米的优质项目计划入市，其中大部分位于核心区位、并具备超高品质。与此同时，净吸纳量有望维持“量稳”的运行格局。大量新项目的涌入，无疑为寻求升级搬迁的租户，尤其是超大面积租户，提供了更多优质选择；但这也同时对既有楼宇的租户留存带来了严峻挑战。这意味着市场竞争将进一步加剧，并从单一价格竞争转向物业综合价值竞争。CBRE通过对过去三年北京成熟办公楼留存率的分析发现，租户结构对留存率的影响最为显著，是楼宇抗风险能力和整体稳定性的决定性因素。这要求业主在招募或盘点租户时，必须识别出具有稳定性和成长性的租户，并为其提供精准的营销和定制化的解决方案。此外，在面临租户流失时，业主应将短期的空置压力转化为调整租户结构、优化功能业态的契机，实现从被动等待到主动出击的转变。唯有通过精细化管理、差异化定位和持续的服务创新，才能在市场底部修复阶段抓住机遇，最终提升物业的长期价值。

零售物业市场

2026年，北京零售物业市场预计将有超过50万平方米新增供应入市，其中在成熟商圈主要是改造项目，而在城市副中心等外围商圈则有大型新建项目将入市，定位较为多元，或聚焦“情绪价值”、“古迹+商业”等主题，或通过打造非标商业体和沉浸式场景吸引客流，预计将为局部市场注入差异化内容与新鲜活力，有助于推动北京商业向“多中心、网络化、差异化”的高层次发展。短期内消费全面回暖仍需时间，预计租金尤其是次级商圈仍面临下行压力。近期北京政策着力通过首贷贴息、消费信贷、支付便利等金融支持提振消费，同时推动餐饮业、文旅文创的高质量发展，鼓励打造消费体验空间和文旅融合业态，支持传统技艺与现代设计组合创新，推进品牌IP授权转化和文创产品开发。在此背景下，具备强大IP属性、卓越运营能力与内容创新精神的项目将获得更多政策支持与市场青睐，而那些定位模糊、内容老化的项目则将面临进一步出清或改造的严峻压力。

仓储物流市场

2026年，在京津冀协同发展战略的推动下，北京、廊坊、天津仓储物流市场将进一步融合。CBRE通过对三地项目当前租金和近三年去化表现的分析发现：距离北京城区远

近是影响租金的核心因子，而位于制造业聚集区的项目也能获得显著的租金溢价，且这两大因素的显著性在近几年逐年增强；此外，楼龄则是影响去化率的最重要因素，新项目的硬件标准和运营效率能够拉动项目去化。在此市场逻辑下，北京近郊项目预计将维持稳定的刚需，未来活动将为存量的优化调整；而北京平谷、廊坊北三县、广阳、固安、天津武清、滨海新区等子市场则将拉动对高标准和品质、产业生态圈和承载力的增量需求。预计北京部分租金水位尚处高位的区域和项目租金仍有下行空间，而廊坊、天津将有更多区域的租金趋向稳定。

商务园区市场

2026年，北京商务园区市场将迎来近64万平方米的新增供应，其中八成以上集中在北清路区域，且大多为业态、功能相近的生命科学园区产品，预计区域市场竞争将加剧，而产品竞争将更多取决于细分赛道定位、空间功能匹配度及产业运营能力。政策层面，北京持续构建科技金融体制、成果转化行动及标准化建设等方案，聚焦人工智能、北斗时空、数字空间等产业，通过场景开放与资源协同，引导高精尖产业集聚。相关政策有望持续释放专精特新企业及科技成果转化项目对高品质、复合型空间的需求，为园区去化提供中长期支撑。建议业主在设计入驻优惠方案时，跳出单纯的“降租”思维，结合政府的政策导向，将“空间提供商”转变为“产业服务商”和“生态构建者”，通过深度嵌入本区产业链，协助租户了解并申请政府的各项政策支持，提供超越物理空间的服务，可考虑与区域内其他园区联动招商和提供服务，吸引到真正有潜力、有价值的高精尖企业，实现园区的可持续发展。

物业投资市场

近期国家宣布将重点城市的超甲级和甲级品质办公楼、四星级及以上酒店纳入公募REIT底层资产。北京作为核心一线城市，其空置率和未来供应在主要城市中处于相对较低水平，其资产表现出租金稳定性和韧性的优势，因此，其对投资者的配置价值有望进一步释放。此外，随着人民币不动产金融生态的日益成熟，多层次资本市场体系已构建完成，将以多种资本结构实现对不动产全生命周期的覆盖。在此背景下，北京的办公、物流及零售等传统核心资产仍将是险资及大型机构的重要配置方向。同时，长租公寓、社区型零售等具备稳定现金流特征的“To-C”类资产正受到越来越多机构投资者的关注，预计将共同推动北京大宗交易市场进入“稳步修复、结构分化”的新阶段，核心资产成交有望率先企稳并逐步放量。

研究部

谢晨
研究部负责人，中国区
Sam.xie@cbre.com

孙祖天
华北区研究部负责人
Tin.sun@cbre.com

苏丹
华北区研究部副董事
Dancy.su@cbre.com

陆佳莹
华北区研究部经理
Kelland.lu@cbre.com

潘欣蕊
华北区研究部助理经理
Katie.pan@cbre.com

业务线

刘焕丽
华北区董事总经理
Christina.liu@cbre.com

世邦魏理仕办公室

北京公司
北京市朝阳区金和东路20号院
正大中心北塔29层

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。