

FIGURES | 中国 | 2026年第三季度

办公净吸纳量创近五年单季新高， 物流租赁需求继续攀升

+4.6%

GDP
(2026年前三季度，同比变化)

+1.1%

社零总额
(2026年前三季度，同比变化)

-7.2%

固定资产投资
(2026年前三季度，同比变化)

数据来源：国家统计局，世邦魏理仕研究部，2026年10月

内容提要

- 办公楼：**三季度全国主要十城办公楼市场净吸纳量环同比分别提升45%和66%至82万平方米，创2021年四季度以来单季新高，85%来自深圳、上海、北京和杭州四大科技产业集群城市。新增供应107万平方米，同比回落19%。季末全国空置率持平于25.0%，平均租金指数环比下降1.9%，前三季度累计下跌6%，较去年同期收窄2.3个百分点。
- 零售物业：**三季度全国零售物业新增供应达72万平方米，环比持平；净吸纳量环比下降17%至62万平方米，主要归因于购物中心持续调改、部分新项目开业率不及预期。季末全国空置率维持在7.5%。购物中心首层租金环比下跌0.5%，前三季度累计跌幅1.3%，同比扩大0.5个百分点。
- 仓储物流：**三季度净吸纳量达263万平方米，同比上升24%，在电商大促带动下，第三方物流本季新租占比达45%；新增供应188万平方米，其中超过100万平方米位于华南；全国平均空置率环比下降1.1个百分点至17.4%。全国租金指数环比下跌4.1%。华东环比降幅进一步收窄至0.7%，华南则加速下跌，降幅达10%。
- 物业投资：**三季度全国录得102笔交易，交易总额321亿元，环比下降62%，同比下降47%。机构资金持续加仓物流赛道，带动新经济资产投资持续活跃；上海核心办公投资回暖，单城贡献全国办公楼交易额的83%。

图表 1：市场概览

办公楼	环比	年初至今	同比
租金	-1.9%	-6.0%	-8.2%
空置率	+0.0 百分点	+0.3 百分点	+0.7 百分点
零售物业	环比	年初至今	同比
租金	-0.5%	-1.3%	-1.9%
空置率	+0.1 百分点	+0.0 百分点	+0.0 百分点
仓储物流	环比	年初至今	同比
租金	-4.1%	-8.3%	-10.9%
空置率	-1.1 百分点	-1.3 百分点	-1.7 百分点
物业投资	环比	年初至今总额同比	同比
总额 ¹	-62.2%	-11.8%	-46.9%

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年第三季度

宏观经济

前三季度中国GDP同比增长4.6%，落在年度目标区间内；三季度同比增长4.5%、环比增长1.2%，均较二季度有所回升，经济顶住压力保持平稳运行，呈现动能向新、结构向优的发展态势。

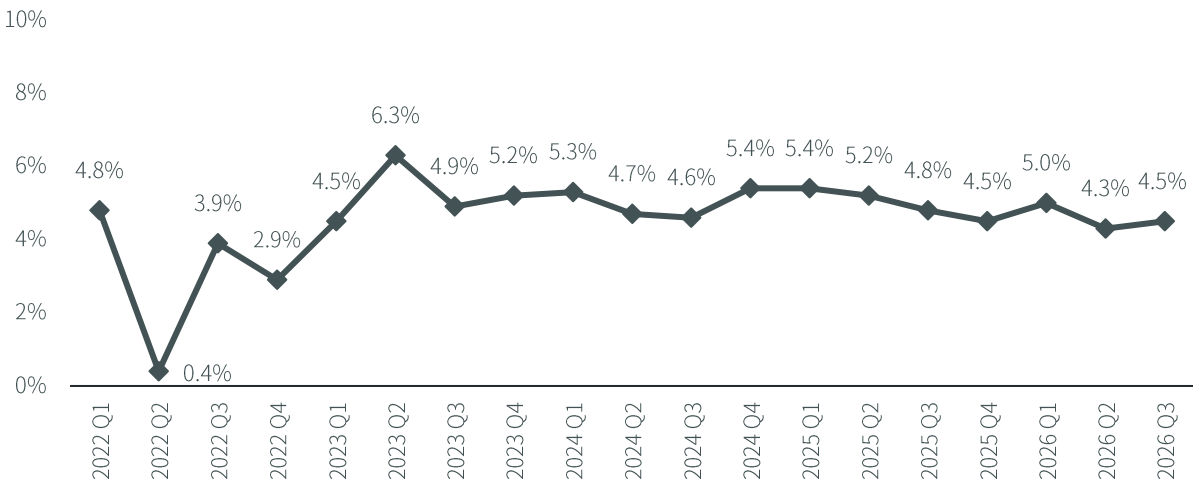
三季度货物进出口总额接近40万亿元，同比增长18.8%，增速逐季加快；三季度单季出口首次突破8万亿元，同比增长22%。出口持续高景气，为经济增长注入确定性。出口结构加速“向智向绿”升级：装备制造业贡献近九成出口增量，集成电路出口增长99.1%，电动汽车、锂电池、风力发电机组及其零件分别增长72.3%、36.4%和22.4%。

9月社会消费品零售总额同比增长1.1%，较8月加快0.7个百分点，但前三季度累计仅增长1.1%，商品消费动能仍然偏弱。前三季度服务零售额增长5.0%，明显快于商品零售的1.0%，居民消费重心继续由“买东西”向“买体验、买服务”迁移。通讯器材零售额增速放缓，但仍居升级类商品首位；化妆品和服装保持温和增长，增速较2025年仍在加快。

投资总体承压，前三季度全国固定资产投资同比下降7.2%，房地产开发投资下降20.6%构成主要拖累。制造业投资结构进一步向高端化、智能化倾斜：高技术产业投资同比增长4.9%，其中信息服务业增长20.2%，航空航天器及设备制造业、电子及通信设备制造业分别增长12.5%和7.6%。房地产仍处于深度调整，但价格端初步显现企稳信号：9月一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比分别上涨0.1%和0.2%，二三线城市环比降幅总体收窄。

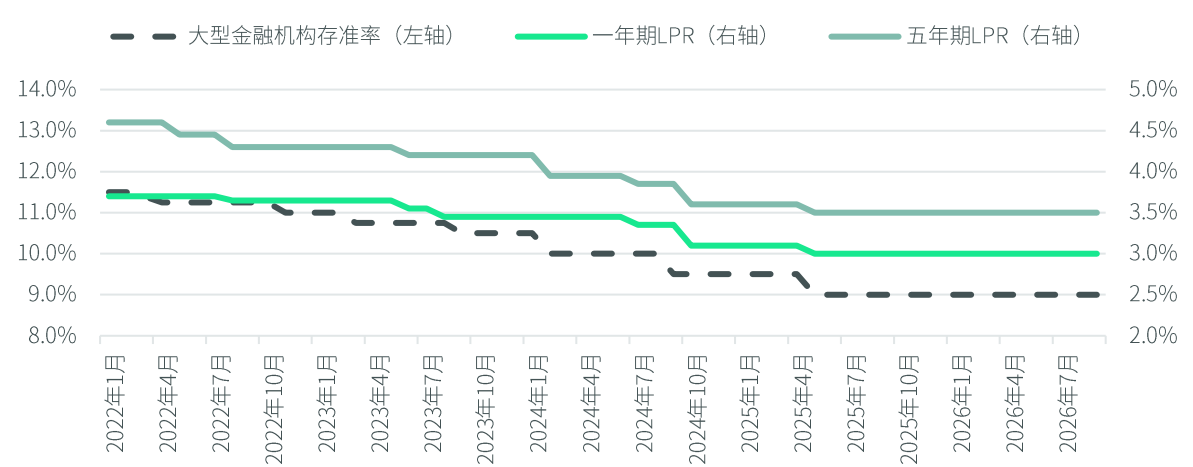
三季度国常会已明确“推出一批务实管用的增量政策”，9月末央行一揽子结构性货币政策工具与财政部5500亿元地方债务结存限额相继落地，四季度稳投资、扩内需政策有望持续发力，经济动能有望边际回升。

图表 2：中国GDP增速（同比）



数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第三季度

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年第三季度

办公楼

净吸纳量
+66% 同比

空置率
+0.7 pps 同比

租金
-8.2% 同比

科技与先进制造引领需求，净吸纳量创2021年四季度以来新高

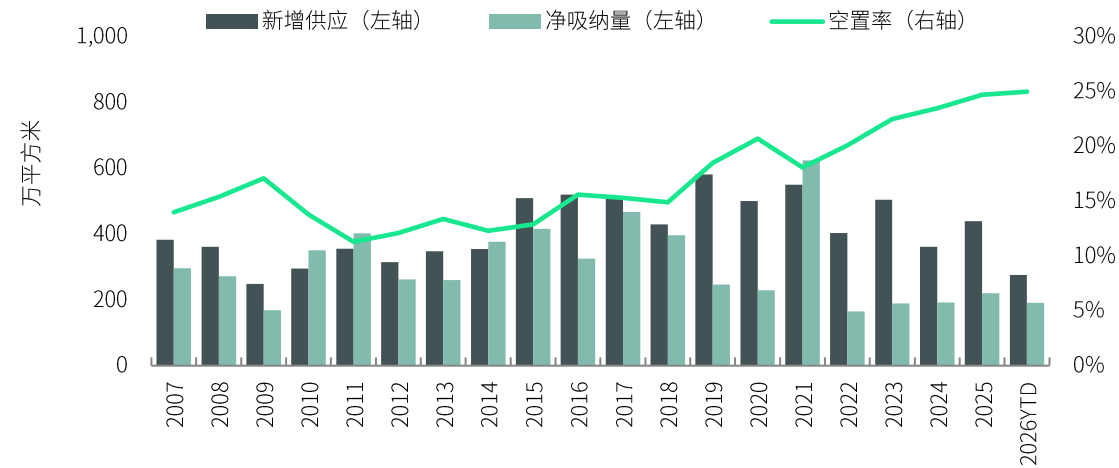
三季度全国主要十城办公楼市场新增供应107万平方米，同比降19%。前三季度供应累计276万平方米，同比减少16%。净吸纳量环比同比分别提升45%和66%至82万平方米，创2021年四季度以来单季新高，85%来自深圳、上海、北京、杭州四大科技产业集群城市。前三季度全国累计净吸纳量191万平方米，同比增长13%。

季末全国空置率为25%，环比持平，十城中七城环比持平或改善。全国平均租金指数环比下降1.9%，跌幅较二季度继续收窄，前三季度累计下跌6%，较去年同期收窄2.3个百分点。

增量需求攀升，机器人产业链租赁成交突破新高

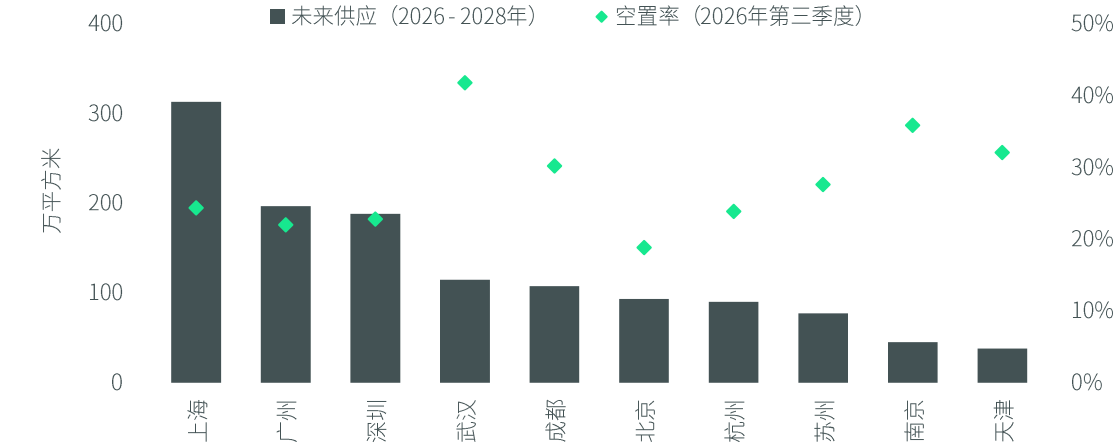
三季度新租交易量环比持平、同比增长10%。新设立和扩租同比分别增长26%和50%，增量需求租赁动能抬升。

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年第三季度

图表 5：主要市场空置率和未来供应预测



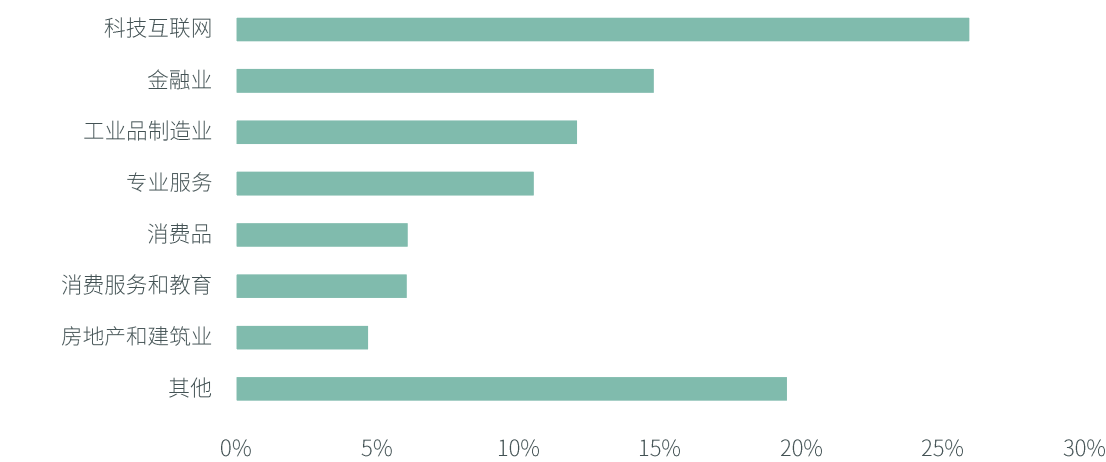
数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第三季度

科技互联网贡献季内新租面积的26%，机器人产业需求井喷，新租面积环比增长274%、同比增长26倍，突破历史新高，并带动上游的芯片半导体和软件系统开发环比分别增长75%和22%，下游工业品制造环比增长167%。

北京中关村、深圳高新园和后海、上海徐汇滨江和前滩、广州琶洲以及杭州未来科技城和钱江世纪城。

金融业占比15%，证券板块新租交易量环同比增长152%和102%，其中，京沪两地占据六成租赁面积。

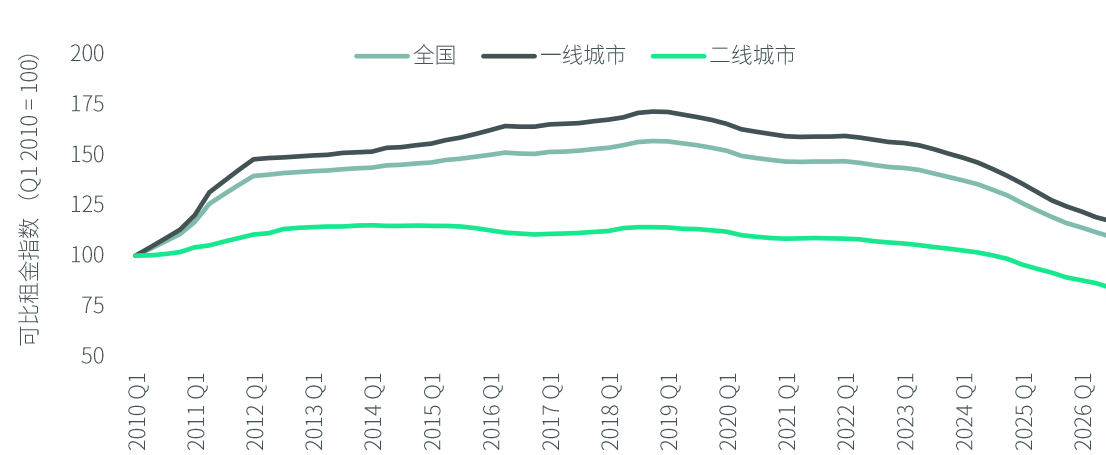
图表 6：不同行业租赁办公楼面积占比²



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年第三季度

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年第三季度

零售物业

▲ 净吸纳量
+11% 同比

▲ 空置率
0.0 pps 同比

▼ 租金
-1.9% 同比

去化转弱与存量调改并行，租金跌幅略有扩大

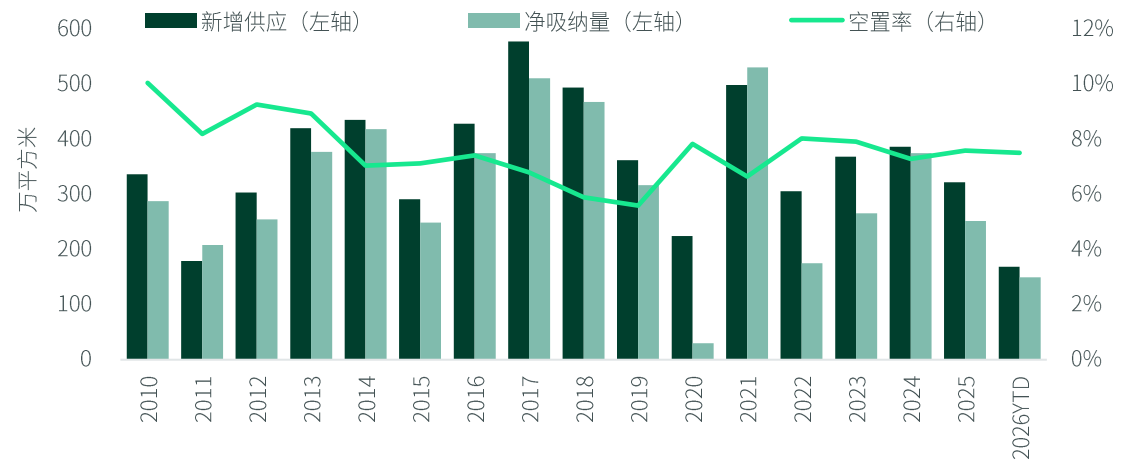
三季度全国零售物业新增供应录得72万平方米，环比持平。净吸纳量环比下降17%至62万平方米，主要归因于购物中心持续调改、且部分新项目开业率不及预期。

部分项目为非零售物业用途，季末全国空置率维持在7.5%。购物中心首层租金环比下跌0.5%，前三季度累计跌幅1.3%，同比扩大0.5个百分点。

餐饮稳居需求榜首，户外运动和科技潮玩积极拓店

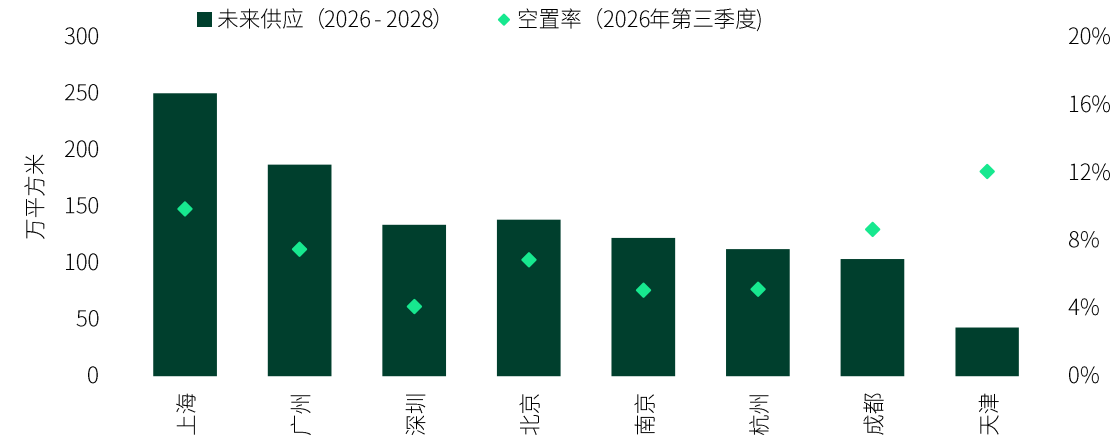
餐饮占比新开业门店总量的四成，稳居需求首位。其中，中式地方菜和咖啡茶饮合计占餐饮拓店的六成，李若桃、茶颜悦色等在多个城市开设新店。

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年第三季度

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年第三季度

服饰零售中，户外和专业运动仍挑大梁：Alo中国内地落地多家新店，始祖鸟在成都SKP开出双层“悬崖屋”概念店，萨洛蒙接手北京王府井APM原兰蔻旗舰店，NikeSKIMS在兴业太古汇设立中国首家线下体验空间。

IP潮玩成为商场引流与扩店的主力之一：泡泡玛特在杭州湖滨in77开出三层中国最大门店，另在成都IFS、长沙IFS和北京朝阳合生汇开设区域旗舰店，名创优品MINISO LAND借力文旅商业在沪蓉开出大店，大麦娱乐旗下好运连得八月新开六城八店。

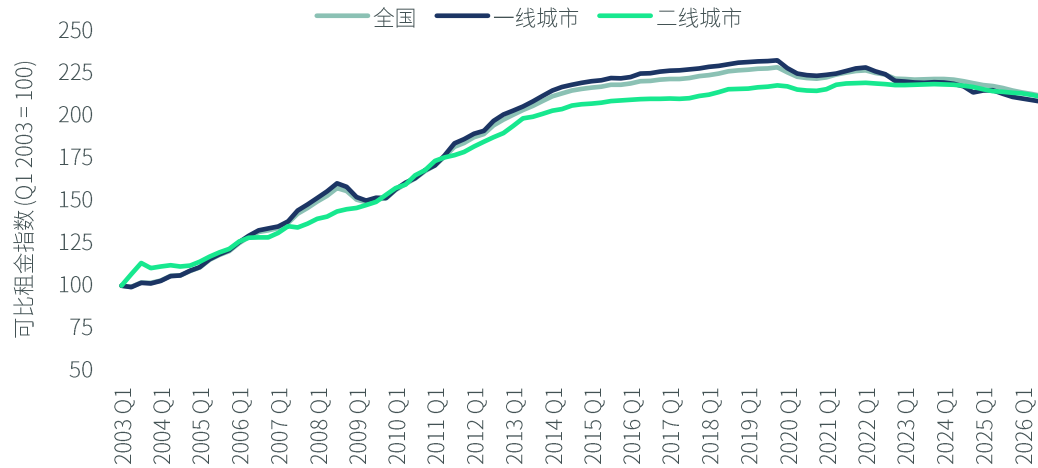
3C数码保持二季度活跃表现，细分赛道高度集中在运动相机、AI眼镜、游戏硬件装备等新兴产品。以攀岩为代表的运动场馆、美容养生等体验服务业态新店数量在多城均录得明显提升，成为业主去化中高区或地下楼层面积的主力需求。

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年第三季度

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年第三季度

仓储物流



出口和零售转型双轮驱动需求扩张，空置率加速下降

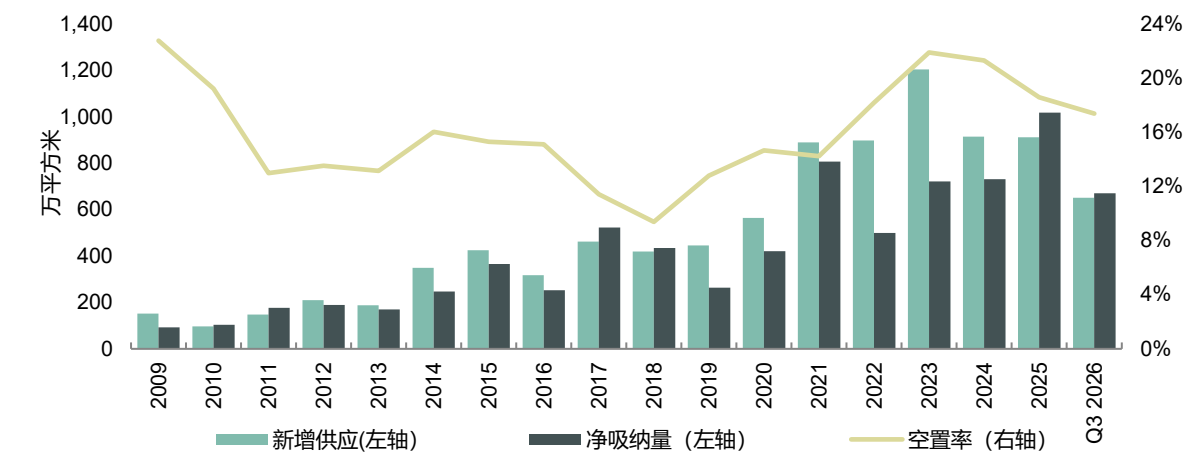
三季度净吸纳量达263万平方米，同比上升24%；前三季度累计吸纳量670万平方米，去年高基数影响下同比微降4%。

在电商大促带动下，第三方物流本季新租占比达45%，其中部分为短期租赁。制造业新租占比扩大至22%，生物医药、机器人测试、通信电子等“新新三样”成为除汽车以外的新增长点，集中在华南和华东区域。

零售企业新租持续增长。除传统食品连锁企业和大型综合会员商超外，即时零售、新鲜零食、折扣零食（零食量贩）等新型零售赛道快速发展，成为仓储物流新的增长动能。前三季度批零企业新租已超去年全年，创下历史新高，在新租中占比达14%。

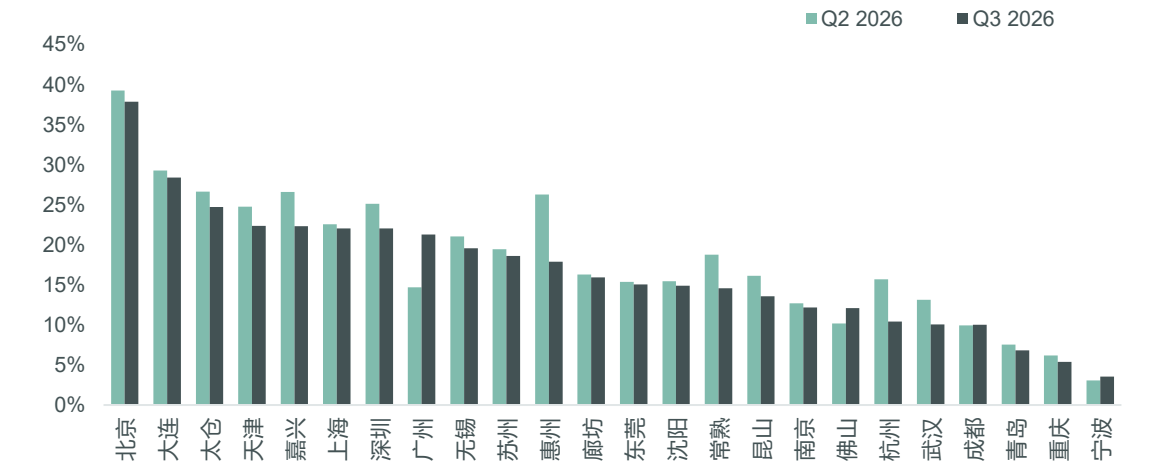
另一方面，跨境电商整合有所加速，本季退租超50万平方米，主要集中在广佛区域。在第三方物流持续扩张、制造业升级以及升级搬迁需求托底之下，华南需求基本保持稳健，前三季度净吸纳量同比降幅控制在10%左右。

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年第三季度

图表13：各城市空置率



数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第三季度

华南市场新增供应持续入市

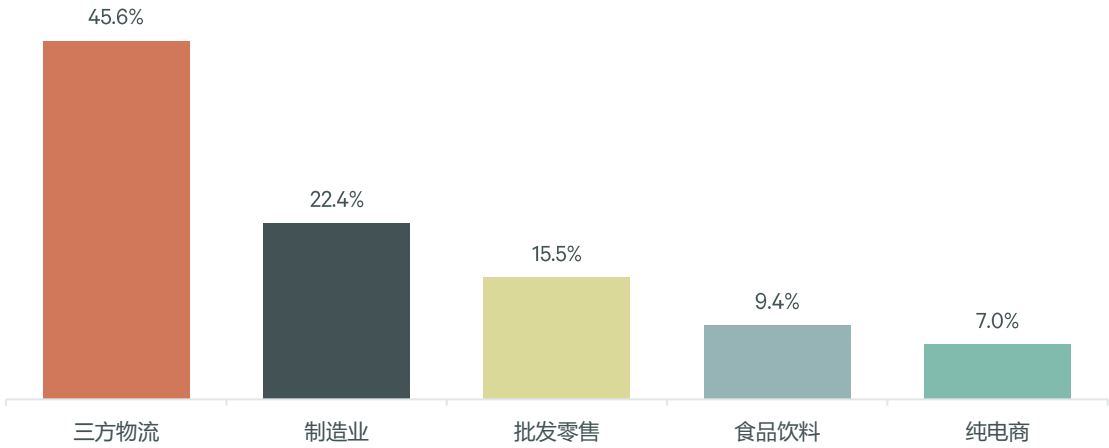
本季新增供应188万平方米，其中超过100万平方米位于华南，广州有97万平方米新增供应入市。

全国平均空置率环比下降1.1个百分点至17.4%。各区域中仅华南空置率上升，华东降幅接近2个百分点，中西部空置率低于10%。

租金环比降幅扩大

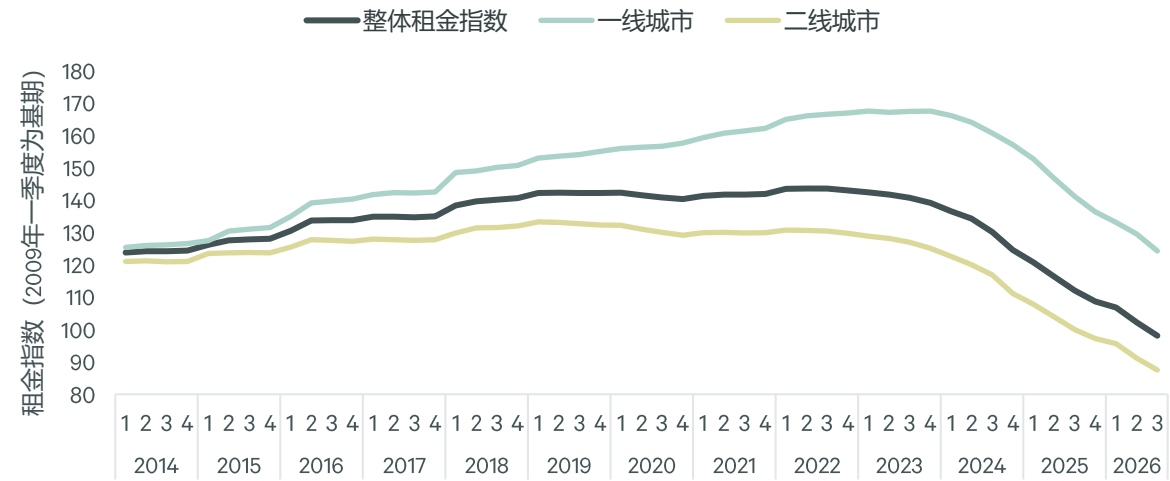
全国租金指数环比下跌4.1%。华东环比降幅进一步收窄至0.7%，华南则加速下跌，降幅达10%。

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年第三季度

图表15：全国物流租金指数



数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第三季度

物业投资

投资成交额
-46.9% 同比

投资成交额
-62.2% 环比

大型资产包交易缺位致三季度交易额回落

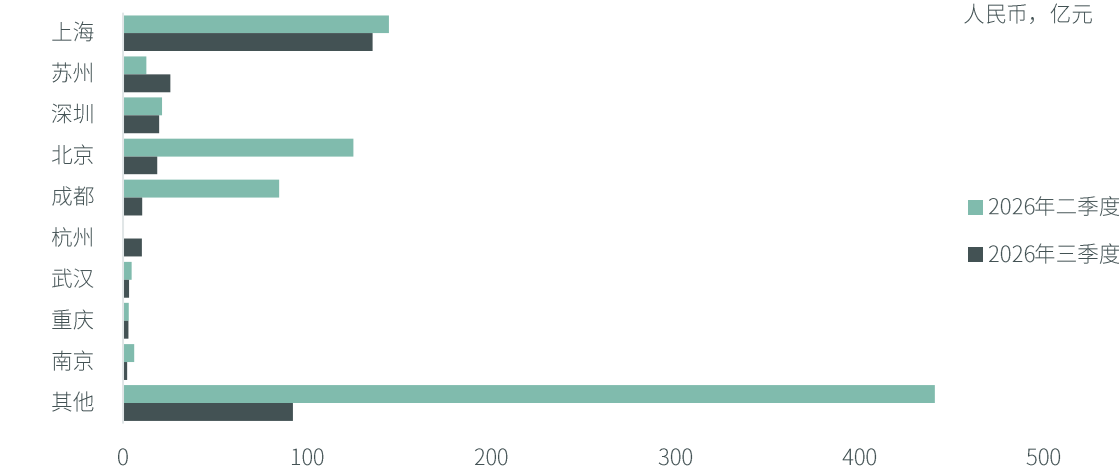
三季度全国录得102笔交易，交易总额321亿元，环比下降62%，同比下降47%。前三季度累计交易金额1782亿元，较去年同期回落12%。企业买家投资意向保持活跃，交易额占比近六成居首；机构投资者与地产基金合计交易额64亿元，占比20%。

物流带动新经济资产投资持续活跃，上海核心办公投资回暖

新经济资产交易金额141亿元，占比44%，其中仓储物流贡献64亿元，机构资金持续加仓物流赛道。长租公寓交易合计14亿元，代表交易包括华润有巢收购苏州金邻公寓、个人买家收购北京base三里屯工体店等。

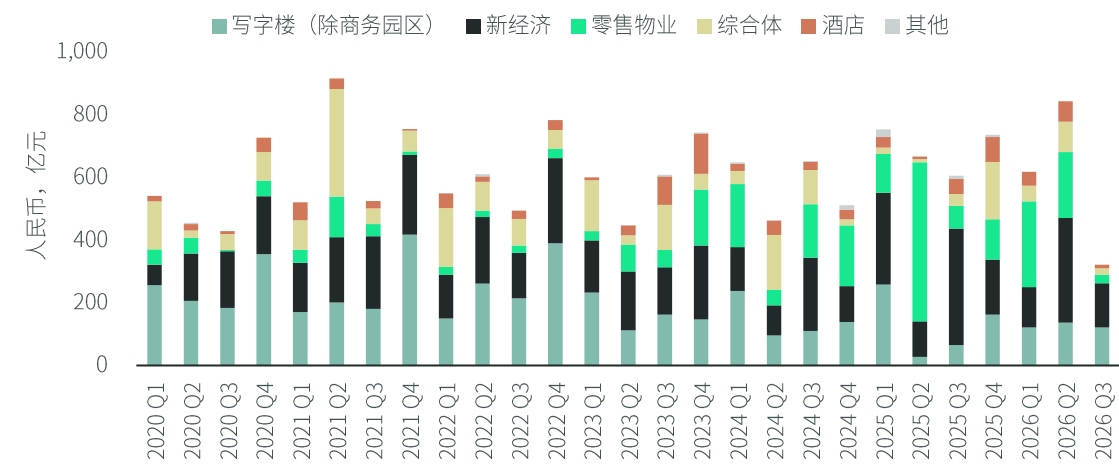
办公楼（除BP）交易额121亿元，占比38%，较上季的16%大幅跃升，资金高度向一线城市集中，上海单城贡献全国办公楼交易额的83%，主要由上海星云一号、星展银行大厦两笔交易带动。

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年第三季度

图表 17：商业地产大宗交易金额按物业用途⁶



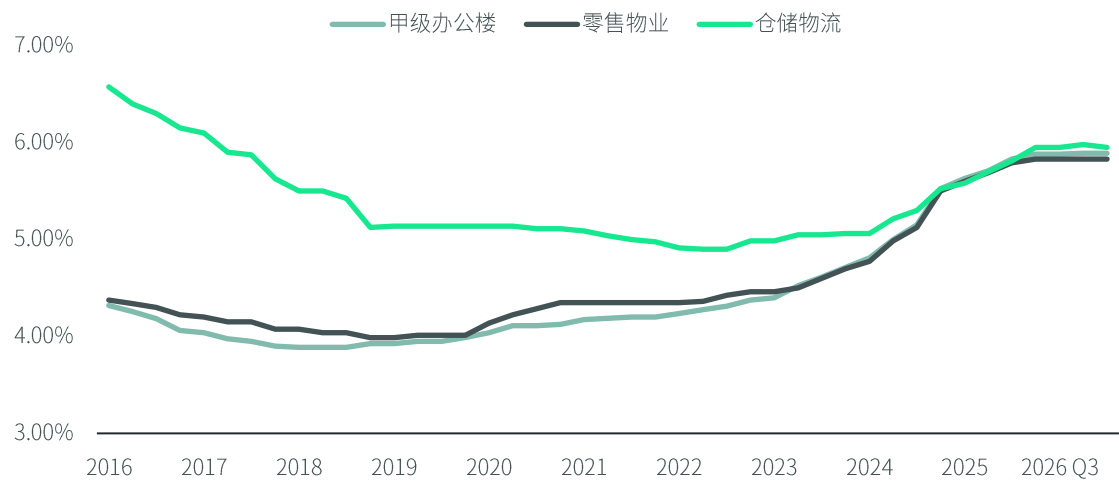
注释 6：新经济地产包括工业物流、商务园区、租赁住宅、数据中心、冷链物流、迷你仓。
数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第三季度

资产证券化方面，本季共有8只产权类公募REIT获批，拟募资金额121亿元，涵盖工业厂房与数据中心以外的多资产类型；自年初启动商业不动产REIT申报以来，累计申报33只，拟募资规模合计1020亿元。同时，季内4支地产类机构间REIT获批，规模88亿元。此外，季内另有16单REIT新获受理，拟募资约256亿元，后续供给充足。

一线城市物流资本化率环比小幅下调

本季一线城市办公楼、零售平均资本化率环比持平；受益于租赁基本面与交易流动性回升，上海物流资本化率见顶回落。

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年第三季度

市场展望

办公楼市场

2026年全国办公楼租户调查结果显示，未来三年企业净扩张意愿在9%左右，超大型和大型企业扩张意愿强于中小型企业，以科技互联网和先进制造业为主高科技和证券基金、律所等现代服务业均处于净扩张区间，预计将利好2027年办公楼需求的持续复苏。考虑到当前空置率的较高水位，且至2027年底仍有逾500万平方米新增供应待入市，租金仍将承压下行，但2027年平均降幅有望收窄至5%左右。

零售物业市场

四季度预计近150万平方米新购物中心集中开业，存量项目调改与品牌整合持续，去化压力 and 项目间分化将进一步加大，我们预计年末空置率小幅上升至8%左右，2026年全年供需与去年基本持平。消费信心短期改善幅度有限，叠加供应冲击，租金预计继续小幅下滑。

仓储物流市场

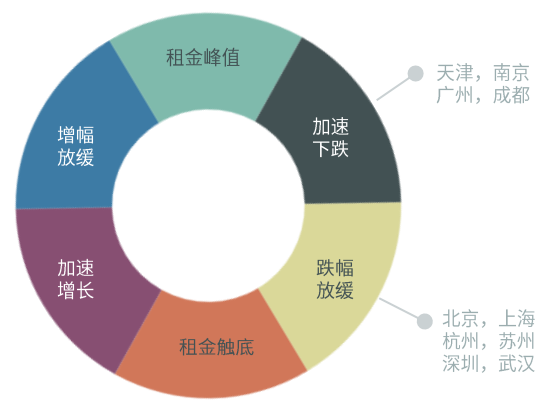
四季度将迎来全年新增供应小高峰，约280万平方米，仍集中于华南。我们预计强劲出口与零售业转型将持续推动全国高标仓需求扩张，维持全年800万—850万平方米净吸纳量预测不变。2027年新增供应将较2026年显著回落70%，华东和中西部部分城市租金有望企稳回升。

物业投资市场

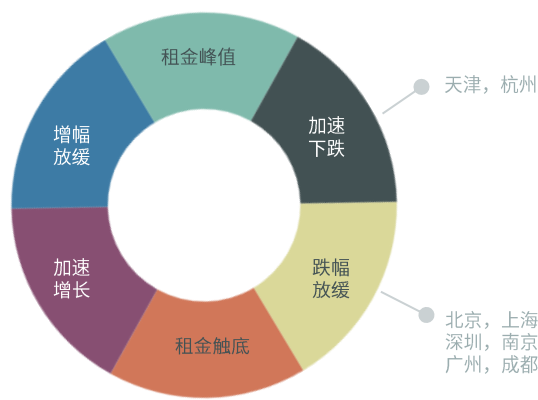
市场问询量与投资情绪保持改善态势，买卖双方对资产价格的预期趋于稳定，叠加四季度传统成交旺季临近，前期延后的交易有望陆续落地。上海近期出台工商业用地使用权续期政策，续期规则逐步明朗，投资者对续期年限、续期对价与资产估值的判断随之清晰。建议投资者继续关注供需结构改善的高标仓、受益于公募REIT扩容的酒店、零售物业与核心办公楼资产。

租金趋势

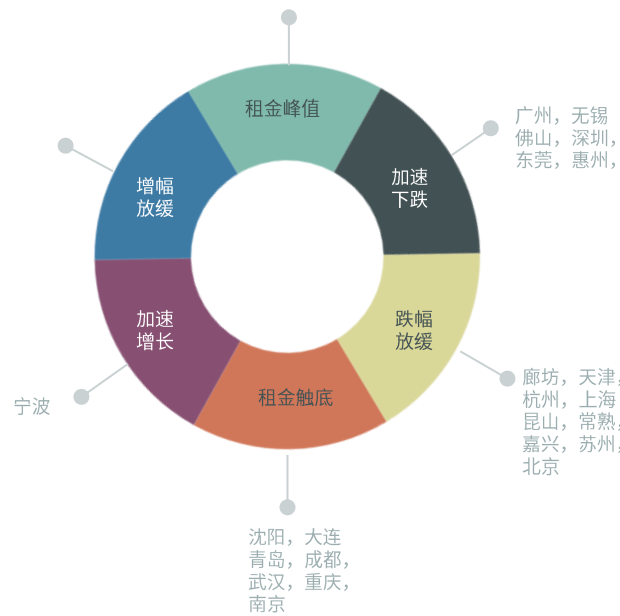
图表 19：2026年第三季度全国办公楼租金走势



图表 20：2026年第三季度全国购物中心首层租金走势



图表 21：2026年第三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年第三季度

中国区研究部

谢晨

中国区研究部负责人

e: sam.xie@cbre.com

胡优优

中国区研究部董事

e: molly.hu@cbre.com

胡乐毅

中国区研究部资深董事

e: shirley.hu@cbre.com

乔梦洋

中国区研究部副董事

e: mengyang.qiao@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。

