

FIGURES | 北京 | 2026年第一季度

# 仓储物流单季吸纳破历史记录 物业投资受机构资金带动规模回升

+5.4%	-0.3%	+4.1%
GDP (2025年全年, 同比变化)	社零总额 (2026年1-2月, 同比变化)	固定资产投资 (2026年1-2月, 同比变化)

数据来源:世邦魏理仕研究部,北京统计局,2026年4月

## 内容提要

- 办公楼:** 新租活跃度回落, 数个子市场有大面积腾退。但望京、奥体和金融街发力, 使得全市净吸纳量维持稳定。甲级虹吸效应凸显。鉴于年内供应集中入市的预期, 业主价格让利助力空置回落。
- 零售物业:** 一座老牌百货停业并启动升级改造。“情绪悦己”与“沉浸体验”成为本季度新店增长亮点。整体市场租金承压下, 三里屯等个别核心商圈优质项目走出独立行情。
- 仓储物流:** 平谷新入市项目去化, 成为季内市场去化的重要触发点, 单季净吸纳量创历史最高值。租金延续下行趋势, 企业借助租金价格与可租空间的机会窗口优势, 集中整合仓储资源。
- 商务园区:** 北清路子市场集中交付研发办公项目。亦庄和大兴的复合型产业空间贡献大部分吸纳。多数单一研发办公属性项目继续下调租金, 尚未充分发挥其产业运营的优势和效应。
- 物业投资:** 在个别大体量交易带动下, 成交总额环比和同比均实现增长。机构资金贡献成交额, 企业买家成交笔数最多, 部分资管公司亦录得交易。

图表1: 季度回顾

办公楼	环比	年初至今	同比
租金	-2.1%	-2.1%	-10.0%
空置率	-0.6百分点	-0.6百分点	-1.9百分点
零售物业	环比	年初至今	同比
租金	-0.4%	-0.4%	-2.4%
空置率	-0.1百分点	-0.1百分点	-0.1百分点
物流	环比	年初至今	同比
租金	-4.1%	-4.1%	-15.0%
空置率	+0.1百分点	+0.1百分点	+15.7百分点
商务园区	环比	年初至今	同比
租金	-1.5%	-1.5%	-9.7%
空置率	+1.3百分点	+1.3百分点	-0.5百分点
物业投资	环比	同比	年初至今总额同比
总额	+134.6%	+19.3%	+19.3%
内资	+134.6%	+19.3%	+19.3%

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, 2026年第一季度

## 办公楼市场



### 需求结构维持稳健，子市场表现分化对冲

2026年第一季度，北京办公楼市场供应端连续第三个季度未录得新项目入市。受传统春节假期及万平以上大面积交易活跃度回落影响，全市新租交易总面积环比与同比分别下降14%与16%。搬迁活动以72%的面积占比成为市场成交的核心驱动力。与此同时，扩租和新成立企业的交易数量录得环比增长，显示出市场内生性扩张需求与初创动能正处于温和修复轨道。行业需求方面，TMT板块以38%的份额稳居首位，其中系统解决方案、平台互联网及人工智能构成了核心增长引擎；金融行业在证券板块大面积搬迁需求的带动下，新租成交面积环比有所上升；专业服务业需求则主要集中在1,000平方米以下的小面积租赁，且持续渗透于CBD区域；此外，房地产和建筑业，以及医药生命科学板块分别在新兴区域及成熟子市场维持了一定的租赁热度。

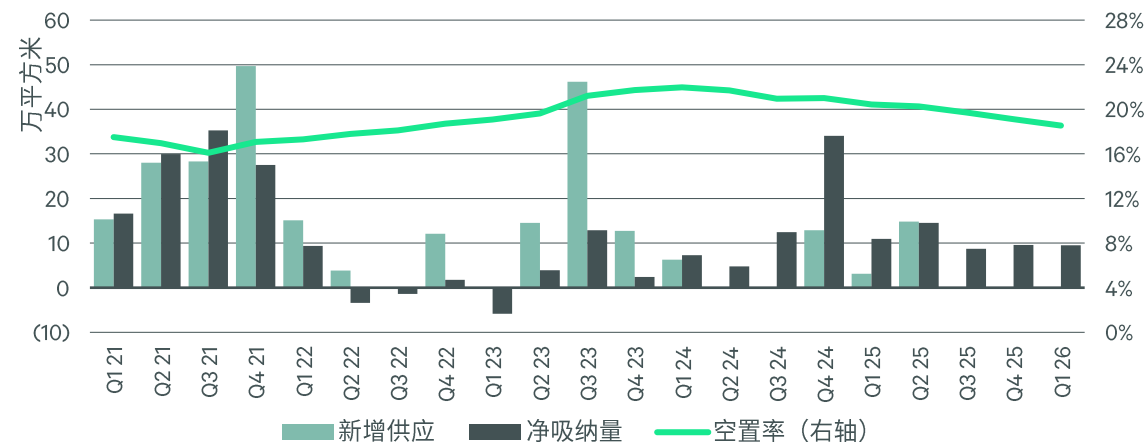
受部分企业经营风险暴露、资源整合或策略性收缩影响，中关村、燕莎和东二环等子市场录得大面积腾退。其中，中关村自2023年第二季度以来首现负吸纳量，但稀缺的连层空间亦为业主提供了优化租户结构，提升资产韧性的调整契机。另一方面，望京与奥体子市场凭借成熟的科技产业集群，合计贡献了全市54%的净吸纳量，金融街在大量金融类租户新租交易带动下，吸纳亦有阶段性改善，有效抵消了前述区域的负吸纳影响。全市净吸纳量维持在9.5万平方米的较稳定水平。

### 甲级虹吸效应凸显，价格让利助力空置回落

截至季末，全市空置率录得18.5%，环比下降0.6个百分点。其中，甲级办公楼空置率环比下降0.9个百分点，显示出高品质物业的虹吸效应。鉴于年内供应集中入市的预期，去化压力较大的业主多通过以价换量策略提前锁定优质租户，导致全市平均租金面价持续承压下行，同样本环比下降2.1%至每月每平方米223.5元。

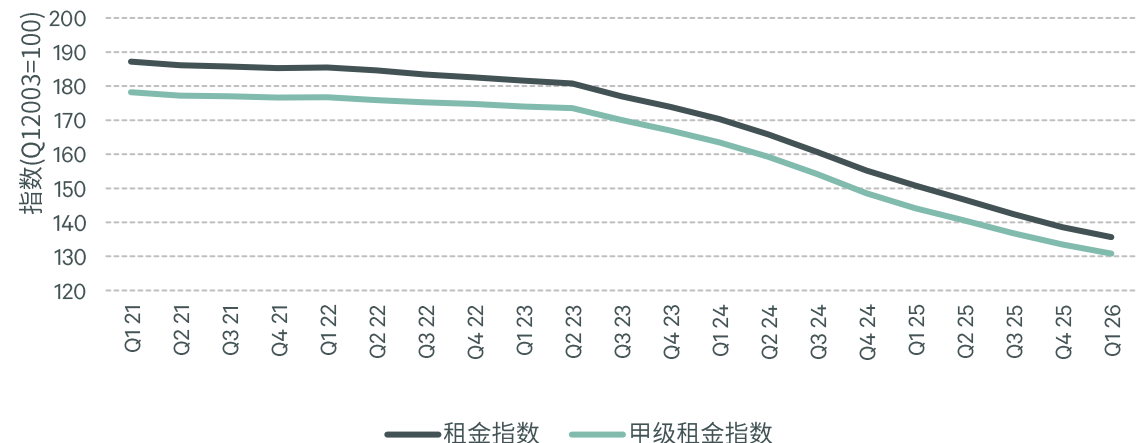
未来六个月，北京办公楼市场将迎来约35万平方米的新增供应投放，且全部集中于CBD区域。短期内核心商务区的租赁竞争与去化压力将进一步加剧。然而，高品质新项目的入市将有望打破成熟区域连层可租空间匮乏的瓶颈，有效激活置换和整合需求，从而提升市场的交易流动性。政策端亦释放积极信号：《北京市未来产业2026年工作要点》、科创金融政策松绑及15亿元专项资金等多重利好叠加，将有效提振高精尖产业信心，激发科技与金融企业的增量需求。

图表2：办公楼供求指标



数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第一季度

图表3：办公楼市场租金指数



数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第一季度

## 零售物业市场

净吸纳量  
-20,200平方米

空置率  
-0.1百分点季度环比

平均租金  
-0.4%季度环比

### 年轻力驱动，存量商业掘金情绪体验

2026年第一季度，北京优质零售物业市场未录得新增商业项目交付。次级商圈一座老牌百货停业并启动升级改造，未来计划重点打造“潮流IP发布中心”业态，与商圈内其他项目协同服务于年轻人群的文化及消费需求。

1-2月，北京社消总额同比降幅缩窄至0.3%，餐饮收入实现同比增长，主要受春节假期带动。本季度零售物业市场出租表现稳健，空置率环比微降0.1个百分点。餐饮需求以48%的占比稳居首位。其中小吃快餐开店活跃度明显上升，与持续发力的茶饮果汁、烘焙甜品共同构成低客单价、即时满足型餐饮矩阵，凭借“小而美、轻量化”特质，成为吸引与沉淀基础客流的重要支撑。自助小火锅类目与麦记牛奶公司、汕心、兰熊鲜奶等品牌向非核心商圈拓店的意愿持续较强。正餐开业需求则呈现极致性价比与地域特色并行的态势。“情绪悦己”与“沉浸体验”成为本季度增长亮点：中高端杂货Windmur、潮玩品牌LUCKY LOOP分别在王府中环与The Box开出首店，通过精准捕捉年轻群体的社交需求实现增长；泥靴旗下The Grounds、东方甄选线下门店、策展零售空间Lobby等涵盖餐饮与社交的复合零售业态入驻热门商圈，提供高附加值和多元化的消费场景和体验。此外，珠宝首饰及3C电子产品类表现稳中有升：君佩、宝兰北京首店入驻国贸商城，龙梓嘉北京首店入驻三里屯太古里南区；宇树在银泰in88开出北京首店，影石、大疆等摄像科技品牌相继拓店。

### 整体市场承压，个别商圈项目逆势上扬

业主招商以区域首店、餐饮或服务类引流业态为主要目标，使得本季度首层平均租金同样本环比下降0.4%至每天每平方米30.0元。整体市场承压下，个别核心商圈优质项目走出独立行情。其中三里屯商圈最为亮眼，标杆项目在顶级品牌旗舰店与潮流首店密集入驻下，不仅自身保持了极强的议价能力，而且带动了商圈整体热度，对周边项目形成高流量餐饮、社交等需求的外溢。

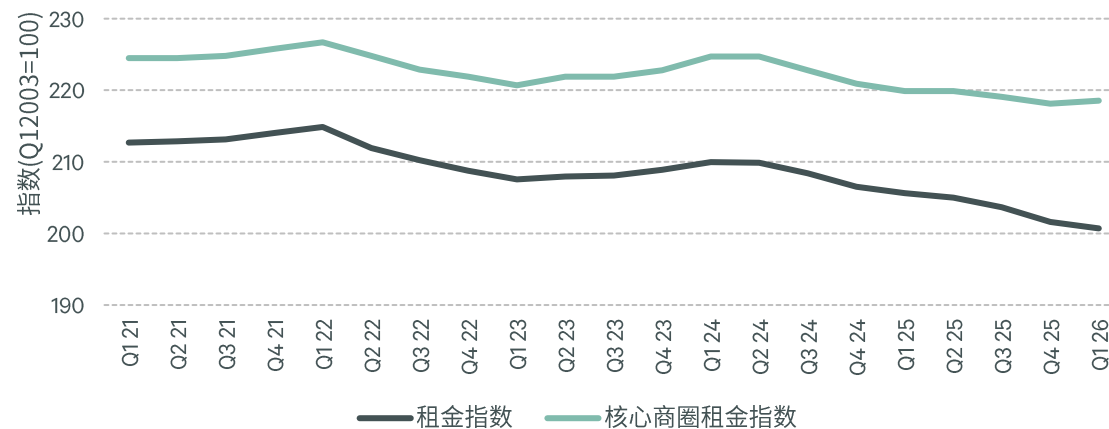
未来六个月，北京零售物业市场预计将有63万平方米新增供应入市，其中成熟商圈以改造项目为主，城市副中心等外围商圈则有大型新建项目入市。北京市商务局近期发布“新业态、新模式、新场景”及国际化消费环境建设相关指南，为寻求从“全能型”传统业态整合者向具有垂直吸引力的场景运营方转型的业主，注入以“数字+文化+沉浸体验”为核心的结构性增长新动力。

图表4：零售物业主要新项目和品牌开业情况

新开业项目名称	子市场	商业建筑面积（平方米）	开发商
-	-	-	-
新入驻品牌	业态	项目名称	子市场
富马爷巧克力	烘焙甜品	朝阳大悦城	CBD外围
萨罗蒙	运动休闲	国贸商城	CBD
烤匠	餐饮	龙湖长楹天街	其他
煮菓	咖啡茶饮	世纪金源购物中心	中关村
鬼冢虎	服饰鞋包	中关村大融城	中关村
池田寿司	小吃快餐	王府井喜悦	王府井
龙梓嘉	珠宝首饰	三里屯太古里南区	三里屯
影石Insta360	3C数码	蓝色港湾	燕莎

数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第一季度

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，2026年第一季度

## 仓储物流市场



### 新增项目带动京内需求释放，单季吸纳破历史记录

2026年第一季度，北京仓储物流市场仅平谷马坊子市场录得新增供应，新增体量约34万平方米，并在短期内实现近15万平方米去化，成为季内市场去化的重要触发点。环京市场中，廊坊北三县子市场亦录得约7.1万平方米新增供应，但仍处招商初期，去化有限；天津市场则暂无新项目交付。

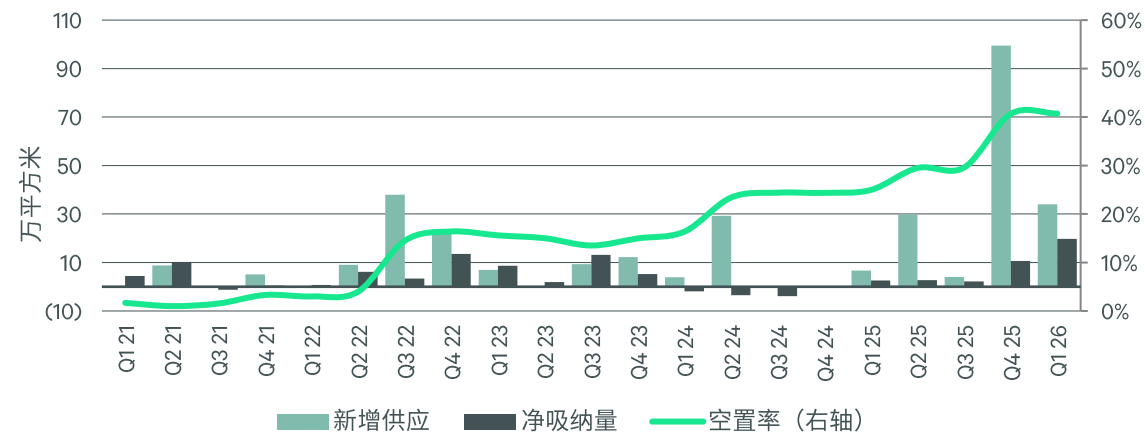
本季度北京全市净吸纳量录得19.8万平方米，为历史单季最高值，绝大部分由平谷子市场贡献，其核心来源为头部三方物流及汽车零部件企业的整合搬迁需求。这些企业借助租金价格与可租空间的机会窗口优势，将原先分布于京津廊区域的分散及非标仓储资源进行集中整合，实现仓储网络的降本与提效。此外，部分空港区域高标保税库通过租金策略优化吸引具有保税需求的企业升级入驻，对季内去化也有较大贡献。在此推动下，尽管通州及顺义其他等子市场的部分制造业租户向低成本设施转移，但整体存量市场仍实现稳步去化。环京市场中，廊坊一季度净吸纳量录得10.6万平方米，核心子市场去化主要受益于品牌零售及物流企业的扩租与新租需求，如广阳、临空经开区等。尽管个别子市场受单一租户搬迁影响出现阶段性负吸纳，但整体市场仍处于正常流转节奏。相比之下，天津市场受去年年底短租需求集中释放后回落影响，一季度净吸纳量录得-6.8万平方米，为近两年来首次转负，阶段性承压明显。

### 价格信号强化资源再配置，重塑环京区域分化格局

租金方面，北京市场延续下行趋势，本季度同样本租金环比下降4.1%，其中平谷子市场降幅领先录得11.9%。廊坊及天津市场租金持续处于下行赛道，部分高空置区域仍面临一定去化压力，通过强化成本优势以吸引租户，但也有部分子市场已显现企稳迹象。

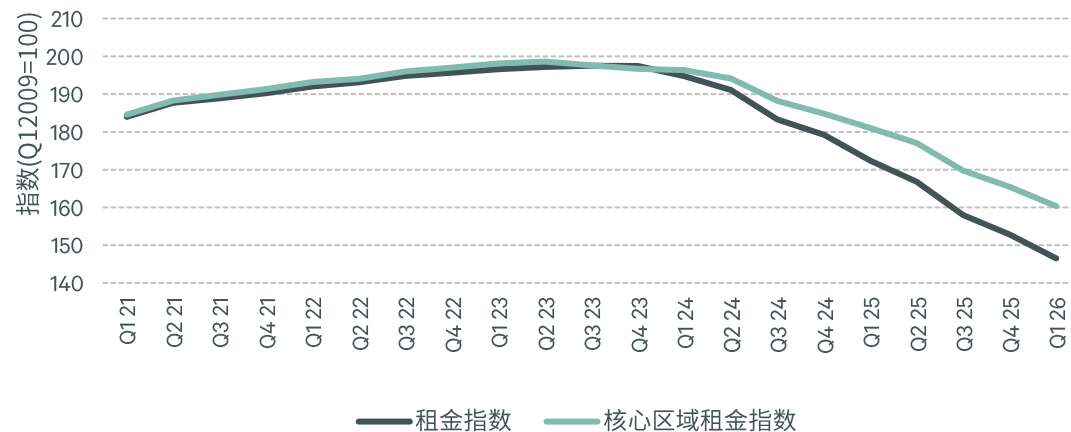
未来六个月，北京预计将有32.3万平方米的新增高标仓储设施在以平谷及顺义子市场交付，廊坊近京子市场亦将迎来48.5万平方米的新增供应。环京物流市场持续聚焦以“降本增效”及“提振消费”为导向的需求，即时零售、商超前置仓、社区配送及冷链等相关企业有望成为扩张和调整仓储布局的主力，其租赁形式的多维化将进一步助力市场空置面积去化。

图表6: 物流设施供求指标



数据来源: 世邦魏理仕研究部, 2026年第一季度

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, 2026年第一季度

**商务园区市场** 净吸纳量 43,200平方米 空置率 1.3个百分点季度环比 平均租金 -1.5%季度环比

### 研发办公供应密集入市，复合型载体需求表现领先

2026年第一季度，北京商务园区市场迎来两个研发办公项目的集中交付，新增体量24.6万平方米，均位于北清路子市场。由于新项目尚处招商初期，短期内暂未录得规模性的面积去化。

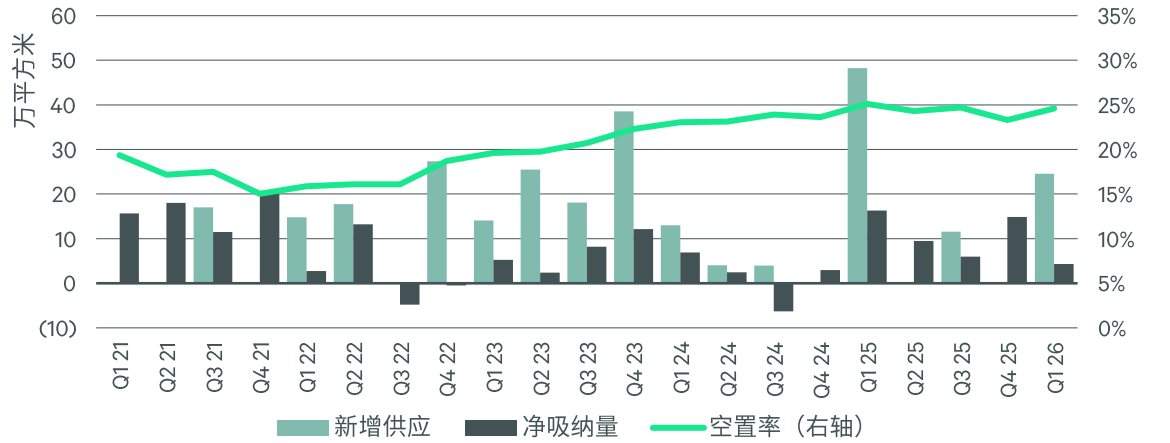
本季度全市净吸纳量录得约4.3万平方米，整体去化节奏略显温和。从区域表现来看，亦庄和大兴子市场相对活跃，贡献全市近九成的吸纳，尤其兼具研发、中试及轻生产功能的复合型产业空间季内表现领先，体现企业在选址过程中更加注重空间对生产及转化环节的适配能力，也从单一的区位及租金，转向产业配套、政策承接及服务能力的综合考量。其余各子市场以存量腾挪为主，需求未有大幅波动。从需求行业分布来看，TMT仍为市场最活跃板块录得占比41%，但主要集中在人工智能、芯片、半导体及传感器等细分领域；同时，以航空航天、装备制造为代表的工业品制造，以及生命科学相关企业，亦持续释放空间需求，分别录得占比19%和18%，成为市场的重要补充。

### 研发办公产业生态效应尚待挖掘

季内全市空置率环比上升1.3个百分点至24.6%，随着新项目的陆续交付，市场租金继续承压，平均报价同样本环比下调1.5%至每月每平方米128.8元。多数单一研发办公属性项目继续依靠租金下调、灵活租赁策略或定制装修服务来维持吸引力，与一般商务办公的差异化不明显，尚未充分发挥其产业运营的优势和效应。

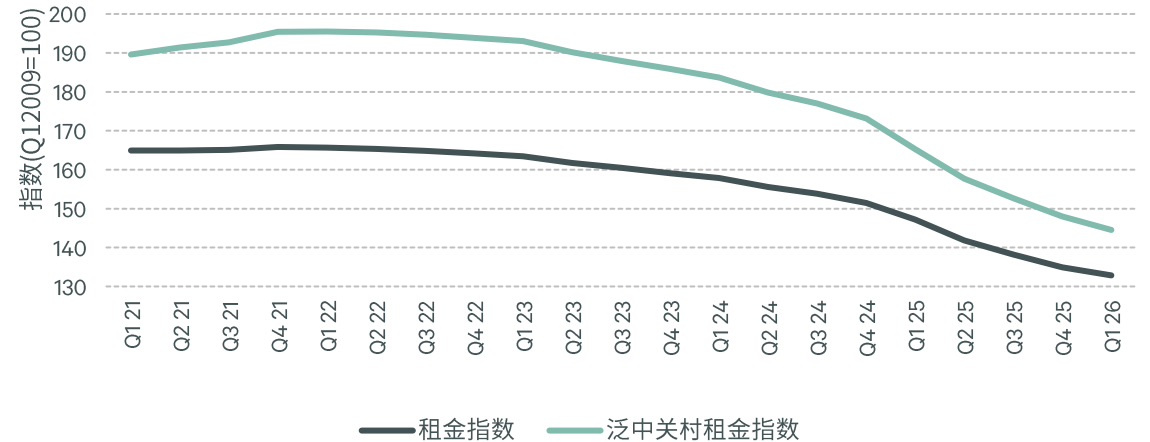
未来六个月，北京商务园区预计还将迎来约19.8万平方米的新增空间，且依然全部集中在北清路子市场，区域内的短期去化压力将进一步加剧。随着近期政策层面密集出台多项支持措施，包括推动先进制造业中试平台建设、鼓励信息技术与制造业融合发展，以及针对创新药及高端医疗器械研发的专项支持等，北京商务园区市场的需求基础有望进一步夯实，尤其是在人工智能、集成电路及生命科学等重点领域，研发及中试环节的空间需求仍具释放潜力。

图表8: 商务园区供求指标



数据来源: 世邦魏理仕研究部, 2026年第一季度

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, 2026年第一季度

## 物业投资市场

成交总额  
▲ 134.6%季度环比

成交笔数  
▲ 10笔

### 机构资金带动规模回升，市场活跃度阶段性修复

2026年第一季度，北京大宗物业市场共录得10笔交易，成交总额约110.8亿元，在个别大体量交易带动下，环比和同比均实现增长，分别录得135%与19%的增幅。

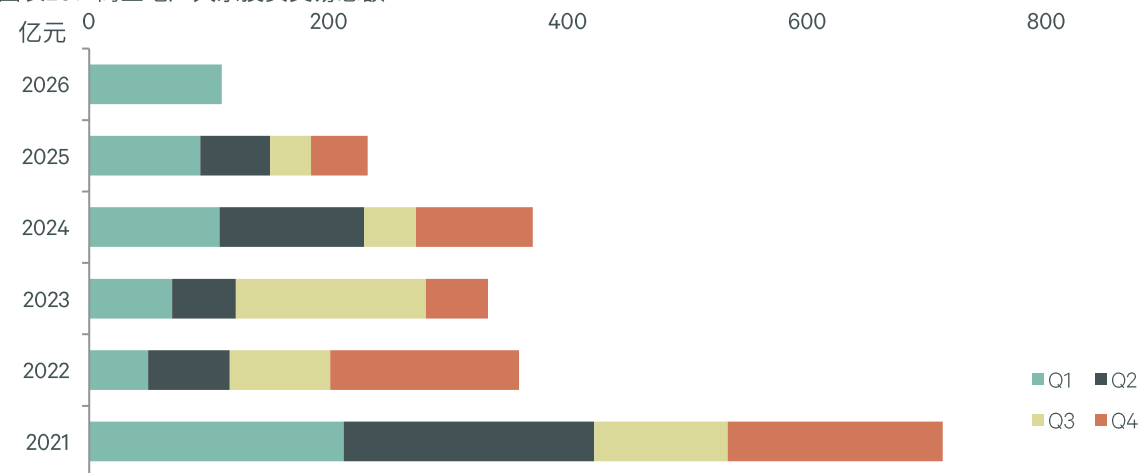
本季度机构资金仍然是市场重要力量，对于体量较大、现金流稳定、剩余土地年限充足、公募REITs及机构间REITs退出路径清晰的优质运营类资产，包括长租公寓、消费类基础设施、优质综合体等，是各路机构投资者的核心关注点。优质资产在价格调整阶段已经重新进入配置区间，吸引了长期资金入场。同时，办公类资产在本季度交易中仍保持活跃，录得多笔成交，但整体以中小体量为主。从交易特征来看，办公市场呈现出一定分化：具备区位及品质优势的项目，多由企业以相对合理价格购入自用；而权属分散或运营效率不高的资产，成交价格弹性则相对更大。

### 各路资本在周期底部加快入场节奏，企业自用需求构成重要支撑

企业买家依然是成交笔数最多的买方类型，主要以自用需求为导向，在周期底部的价格调整过程中加快入场节奏，显示出对优质资产的较强承接能力，并在一定程度上稳定了市场预期，为办公类资产提供了基础支撑。与此同时，部分资管公司亦在本季度录得交易，主要通过法拍或整售渠道获取低效或存在一定盘活难度的资产，后续通过债务重组、运营提升或价值重塑等方式释放资产潜力。

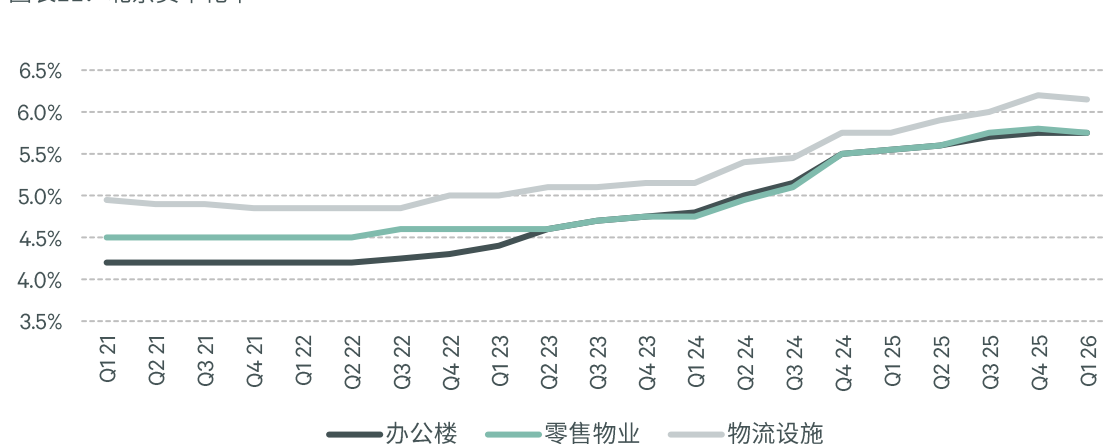
随着价格调整逐步到位，企业自用需求预计将继续支撑办公资产，并稳定核心及次核心区域价格预期；另一方面，消费相关领域修复及政策推动内需扩张，资本市场层面公募REITs及机构间REITs路径的持续推进，以及存量资产退出机制的逐步完善，有望带动长租公寓、消费类基础设施及优质产业园区等资产持续成为机构配置方向。在此背景下，市场或将延续“自用支撑办公、机构资金配置强现金流资产、机会资本参与重整”的商业地产投资多元驱动格局，整体流动性有望逐步改善，交易节奏有望进一步加快。

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，2026年第一季度

图表11：北京资本化率



数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第一季度

## 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

华北区研究部高级经理  
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。