

FIGURES | 北京 | 2025年第三季度

# 甲级办公市场结构性优化显著 零售物业和仓储物流租金加速调整

+5.5%	-5.1%	+10.0%
GDP (2025年上半年, 同比变化)	社零总额 (2025年1-8月, 同比变化)	固定资产投资 (2025年1-8月, 同比变化)

数据来源: 世邦魏理仕研究部, 北京统计局, 2025年10月

## 内容提要

- 办公楼:** 新租活跃度出现阶段性收缩, 搬迁需求仍为主力。TMT保持需求首位, 金融行业缓慢回升。甲级净吸纳量贡献近八成, 空置率降幅更显著。全市租金降幅扩大, 金融街跌幅居首, 东部区域乙级楼宇租金下行压力尤为突出。
- 零售物业:** 核心商圈及外围商圈各有一个成熟商业体停业。餐饮业态、运动户外新开店铺放缓。外围商圈项目重塑品牌组合、调改积极。多个商业体下调招商定位, 致使租金加速下行, 其中次级商圈领降。
- 仓储物流:** 亦庄经开区一项目扩建。部分大体量租赁需求置换到平谷等性价比更高的子市场, 持续导致传统区域的老项目流失租户。租户在项目间的流动换迁活跃, 但需求增量有限。全市租金加速下滑, 以平谷为首, 各子市场皆有不同程度下调。
- 商务园区:** 亦庄经开区和北清路市场分别迎来一个生命科学专项园区交付, 均采用“研发+中试+生产”复合型空间形态, 进一步凸显了商务园区功能的升级趋势。新租需求分化, 优质载体受益。市场租金继续承压。
- 物业投资:** 交易规模仍以5亿元以下的小体量为主。企业买家贡献八笔交易, 自用型需求稳步落地。机构投资者在评估资产时更趋重视运营方资管能力和现金回报表现。“抄底型”投资需求集中释放, 尤其偏好中小体量、收益型标的。

图表1: 季度回顾

办公楼	环比	年初至今	同比
租金	-2.9%	-8.6%	-11.3%
空置率	-0.5百分点	-1.3百分点	-1.3百分点
零售物业	环比	年初至今	同比
租金	-0.6%	-1.4%	-2.3%
空置率	+0.2百分点	+0.4百分点	+0.6百分点
物流	环比	年初至今	同比
租金	-5.3%	-11.9%	-13.8%
空置率	+0.1百分点	+5.3百分点	+5.3百分点
商务园区	环比	年初至今	同比
租金	-2.5%	-8.7%	-10.1%
空置率	+0.4百分点	+1.0百分点	+0.7百分点
物业投资	环比	同比	年初至今总额同比
总额	-41.0%	-20.9%	-32.2%
内资	-38.3%	-42.2%	-34.3%

注: 办公楼租金为成交面价, 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年第三季度

## 办公楼市场

净吸纳量 87,000平方米
空置率 0.5个百分点 季度环比
平均租金 -2.9% 季度环比

### 新租活跃度阶段性回落

2025年第三季度，北京办公楼市场整体供应节奏延续平稳态势，未录得新项目入市。

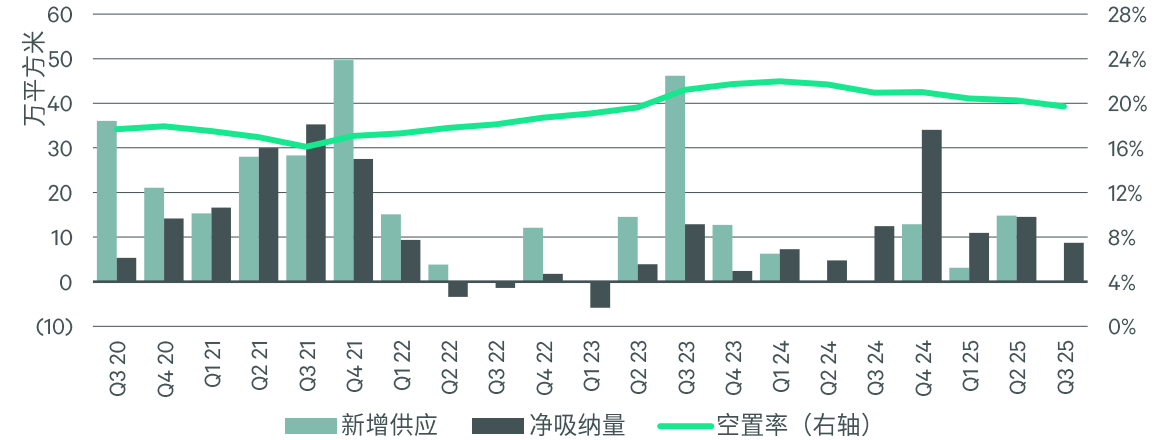
本季度新租交易总面积环比回落31%。受头部科技企业大规模需求在上半年释放、受科技企业青睐的中关村区域可租面积快速下滑、部分大面积需求转向周边商务园区、整体市场更多业主在续租或租约重组时作出让步、需求结构小型化等多重因素共同作用，新租活跃度出现阶段性收缩。搬迁需求仍为主力，占新租总面积的75%。租户流动动线特点鲜明：金融街、通州呈区内流动；科技中心子市场（中关村、望京、奥体）间流动活跃；CBD、丽泽为跨区搬迁主要承接地；行业方面，TMT保持需求首位占比高达31%，以算力为核心支撑的系统解决方案、人工智能、大数据/云计算及游戏类持续活跃；金融行业缓慢回升，新租数量环比上涨15%，以1,000平方米以下需求为主；专业服务业位列第三，CBD依然是律所、咨询、广告公关类租户换迁的首选之地；医药及生命科学板块部分优质企业通过换迁提升企业形象，需求升至第四位。

### 以价换量效果分化，甲级市场结构性优化显著

尽管受新租需求萎缩及政策规划引导的大面积退租影响，本季净吸纳量仍达8.7万平方米。整体空置率降至19.7%。甲级净吸纳量贡献近八成，空置率降幅更显著，反映租户品质提升需求增强。区域表现持续分化：科技中心净吸纳量最佳，中关村空置率降至全市最低；而CBD、金融街等传统核心区净吸纳量仍为负值。租金下行调整仍为刺激需求最直接有效的手段，全市平均租金面价降幅同样本环比扩大至2.9%至每月每平方米234.8元。金融街跌幅居首；东部去化压力导致望京、王府井、燕莎、CBD等多个区域租金跌幅均未出现收窄迹象，其中乙级楼宇租金下行压力尤为突出。

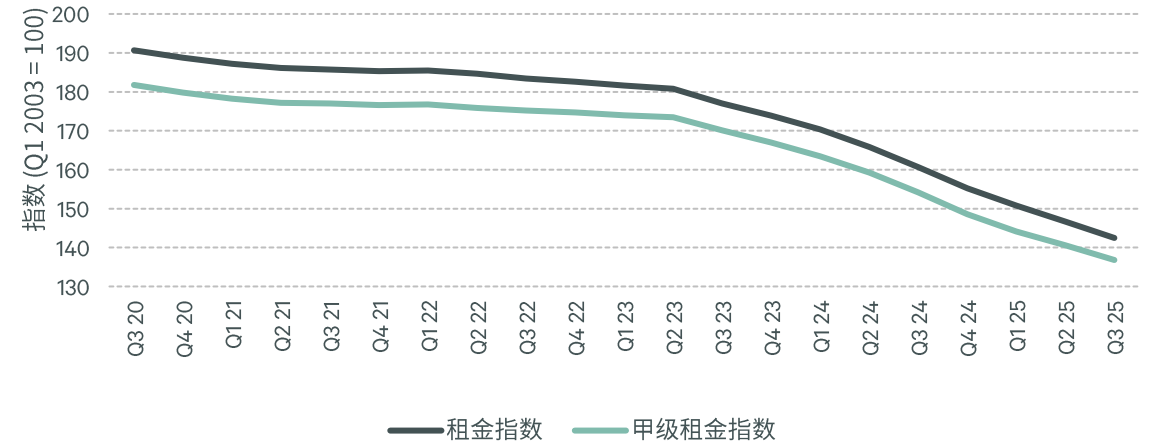
未来六个月，全市预计仅有石景山一个全新项目交付。随着供应压力缓解，整体空置率有望小幅回落。租金下行压力仍存，但预计降幅将逐步收窄，部分品质优良、区位优越的甲级楼宇或率先企稳。CBRE最新发布的《中国区办公楼租户调查》报告指出，企业在未来三年的房地产策略以稳为先，企业选址决策考量呈现明显的成本驱动、品质驱动和绿色驱动特征。受此影响，续租、租约重组和搬迁为主的存量调整仍将是市场活动的主导；而作为国际科技创新中心，北京对科技、金融及专业服务等行业吸引力增强，也将逐步释放办公空间的增量需求。

图表2：办公楼供求指标



数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年第三季度

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年第三季度

## 零售物业市场

净吸纳量  
-20,400 平方米

空置率  
0.2 百分点 季度环比

平均租金  
-0.6% 季度环比

### 老牌项目经营承压而寻求转型

2025年第三季度，北京优质零售物业市场无新增商业项目交付。核心商圈及外围商圈各有一个成熟商业体停业，项目原有商业模式未能迎合当前消费市场需求，面临较大经营压力，后期将更换运营方或启动改造工程。

今年前八个月，北京全市社销总额持续处于下行赛道，主要受办公用品、通讯器材、汽车等可选消费品零售加速减弱拖累，而餐饮收入亦维持同比下降。季内受中式正餐及小吃快餐放慢开业步伐影响，餐饮业态新开店铺占比较上季度下滑4个百分点至43%；而茶饮果汁和烘焙甜品作为目前调改力度较大或热度较高项目的“新刚需”再次发力，季内表现活跃，如可露朵、牧场奶仓、野人先生等首店或连锁店铺在非核心商圈多点开花。服饰零售类新开店铺占比保持30%以上的稳定发挥，其中国内男/女装新开店铺数量有较大提升；运动户外品类有所放缓；而大牌高奢保持低迷态势，不仅拓店减少，更是在多个核心商圈项目出现闭店现象。美容保健、健身、超市等生活服务配套业态在非核心商圈区域型购物中心保持活跃。能够提供情绪价值的二次元业态仍然是各大商业项目引流首选，在策展、快闪店方面持续发力，如蛙得发快闪、名侦探柯南快闪分别入驻西红门荟聚和西单大悦城。季内外围商圈项目重塑品牌组合、调改积极，新开店铺占比较上季提升12个百分点，较高的换铺率带动全市季末净吸纳量为负值，空置率小幅上涨0.2个百分点至7.7%。

### 租金加速下行，次级商圈领跌

由于可选消费需求和承租能力品牌拓店需求持续谨慎，季内多个商业体下调招商定位，致使全市购物中心首层平均租金加速下行，季末同样本比环比下跌0.6%至每天每平方米30.6元。其中次级商圈（如中关村、望京）由于同质化竞争激烈、调改项目繁多、消费层级下沉等原因领降。租金收益下行之下，市场频现外部运营商终止并退出与业主合作的案例。

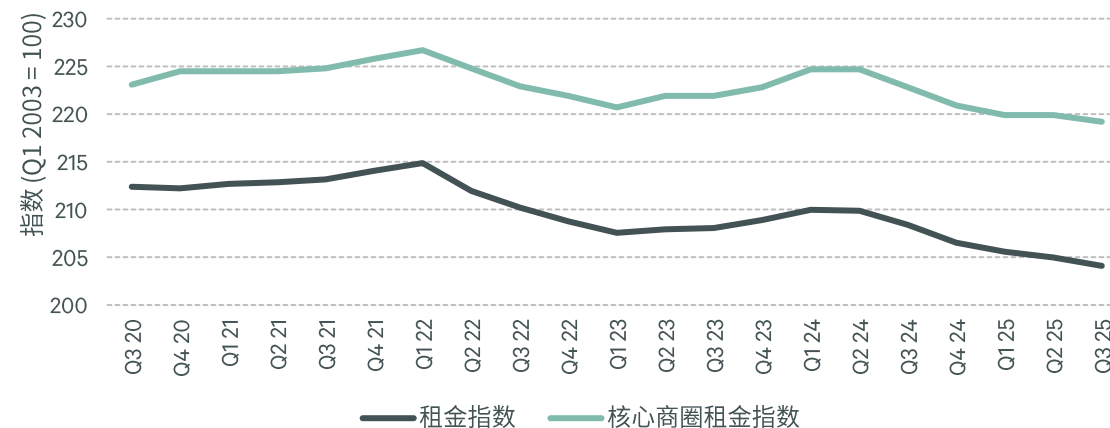
未来半年预计有共计39.4万平方米的新增零售物业在非核心商圈开业，包括正处于部分试运营中的中关村大融城及隆福寺二期等。近期商务部等九部门联合印发《关于扩大服务消费的若干政策措施》中指出，通过培育服务消费、丰富品质供给、吸引境外入境消费、加强财政金融支持、优化监测制度等五大措施，更大力度提振消费、扩大内需、促进民生改善和消费转型升级，有望激发零售物业市场培育服务消费新增长点。

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
牧场奶仓	烘焙甜品	朝阳大悦城	CBD外围
始祖鸟	运动休闲	世纪金源	中关村
野风筝	餐饮	蓝色港湾	燕莎
橙子向左	咖啡茶饮	朝阳合生汇	CBD外围
山下有松	服饰鞋包	颐堤港	望京
王繁星面馆	小吃快餐	清河万象汇	其他
老铺黄金	珠宝首饰	西红门荟聚	其他
阿维塔	新能源汽车	龙湖大兴天街	其他

数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年第三季度

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年第三季度

## 仓储物流市场

▲ 净吸纳量 22,000 平方米
▲ 空置率 0.1 百分点 季度环比
▼ 平均租金 -5.3% 季度环比

### 传统区域持续流失客户

2025年第三季度，北京亦庄经开区一项目扩建，带来4万平方米的新增供应。季内以汽配为主的制造业企业持续保持活跃，占总新租面积的35%；其次以民生为主的食物饮料及纯电商需求分别录得27%及18%的新租占比。当下租户策略仍旧以降本提质为主，将部分大体量租赁需求置换到平谷等性价比更高的子市场，持续导致传统区域的老项目流失租户。受价格下行刺激，租户在项目间的流动换迁活跃，但需求增量有限。尽管净吸纳量连续三个季度为正，年内累计7.5万平方米，但不及同期新增供应的两成。全市空置率仍然处于历史高位，季末环比小幅上涨0.1个百分点至29.6%。

### 平谷及部分近郊区域租金加速调整

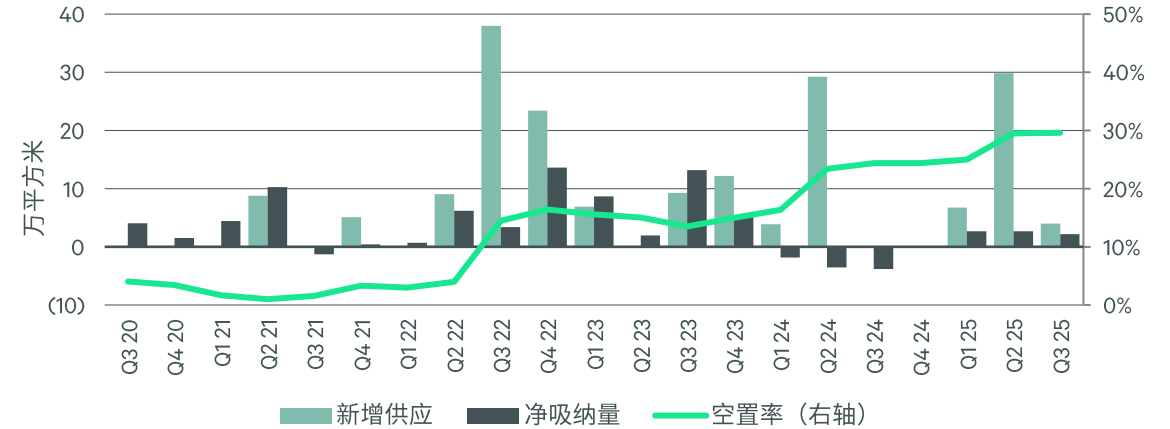
季末北京全市平均租金同样本环比加速下滑5.3%至每月每平方米42.8元，以空置率较高的平谷为首，各子市场租金皆有不同程度下滑。在存量市场流动刺激下，原本租金水平较高的近郊区域如亦庄经开区、通州及马驹桥等子市场租金降幅加速。

廊坊本季度于廊坊经开区交付一个高标仓储项目，带来11.1万平方米的新增供应。作为环京市场价格洼地，廊坊需求表现持续强劲，连续第五个季度净吸纳量在20万平方米以上。第三方物流企业录得多笔万平方米以上租赁成交，加速扩大其在广阳经开区、廊坊经开区等近京子市场的物流布局。季末空置率不断走低至2021年中进入供应潮以来的最低水平。

天津本季度无新增项目交付。新增需求受下季度电商大促影响有小幅回暖，季末净吸纳量较上季增长明显录得7.2万平方米，空置率环比下滑0.9个百分点。以第三方物流为主、制造业为辅分别录得45%及20%的新租成交面积占比。武清、空港及滨海新区表现相对活跃。

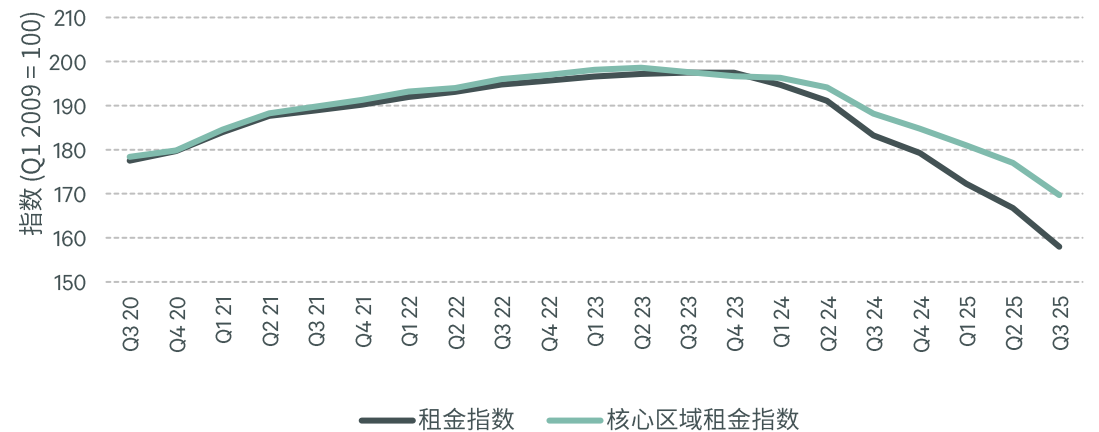
未来半年，北京预计将有129万平方米的新增高标仓储设施在以平谷及顺义为主的子市场交付，廊坊近京区域亦将交付约87万平方米。以成本为导向的存量流动仍将占据环京市场去化主流，空置率较高区域的业主承压加剧。北京各子市场租金加速下行下，有望刺激市场活跃度逐步走高，通过对外溢需求截留、吸引低标仓需求升级等方式来稳固存量盘，助力空置面积去化。

图表6: 物流设施供求指标



数据来源: 世邦魏理仕研究部, 2025年第三季度

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年第三季度

**商务园区市场** 净吸纳量 59,500平方米 空置率 0.4个百分点 季度环比 平均租金 -2.5% 季度环比

### 复合型园区加速入市，功能升级趋势显现

2025年第三季度，亦庄经开区和北清路子市场分别迎来一个生命科学专项园区交付，新增体量共计11.6万平方米。新项目均采用“研发+中试+生产”复合型空间形态，进一步凸显了商务园区功能的升级趋势——从单一办公载体逐步向全链条产业承接平台演进。

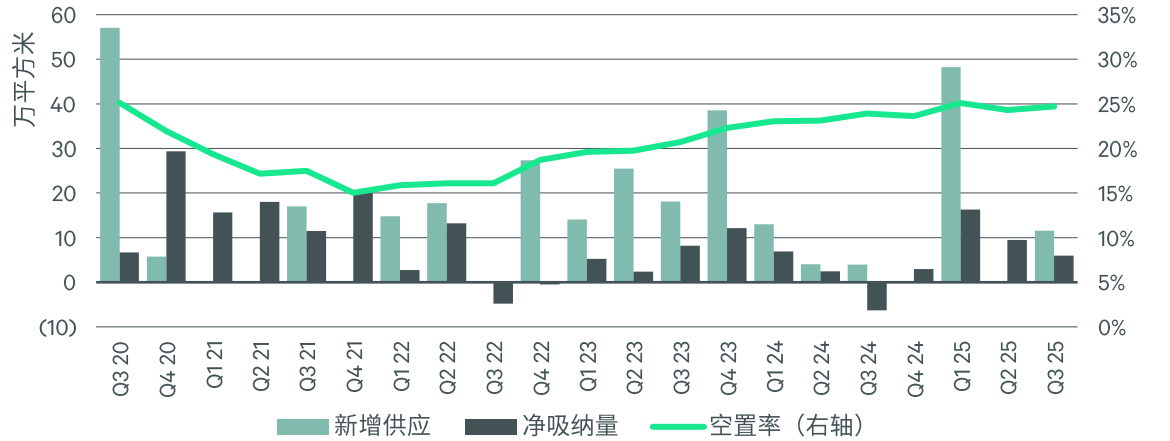
### 新租需求分化，优质载体受益

本季度全市净吸纳量录得6.0万平方米，环比下降37%，但与去年同期相比依旧保持增长。不同产业的区域集中度进一步提升：在租金下探的推动下，互联网与人工智能企业集中在泛中关村集群的东升、上地等区域释放了搬迁和扩租需求；芯片、低空经济、新能源汽车相关企业的产业空间需求主要落位在产业链上下游聚集的亦庄经开区；另外，医药及生命科学在复合型新项目交付和龙头企业扩租的带动下也有一定表现。项目新租需求呈现出更为分化的格局，具备功能优势或价格竞争力的项目实现去化，而同质化严重或缺乏主动运营管理能力的园区则仍旧承压。

全市空置率环比上升0.4个百分点至24.7%，市场租金继续承压，平均报价同样本比环比下调2.5%至每月每平方米134.3元。多数园区依靠租金下调、灵活租赁策略或积极调整产业定制运营服务来维持吸引力。租户端则普遍延续降本增效的诉求，短期内租金下行压力难以扭转，但同时也为有长期规划的企业提供了更低成本的进入窗口。

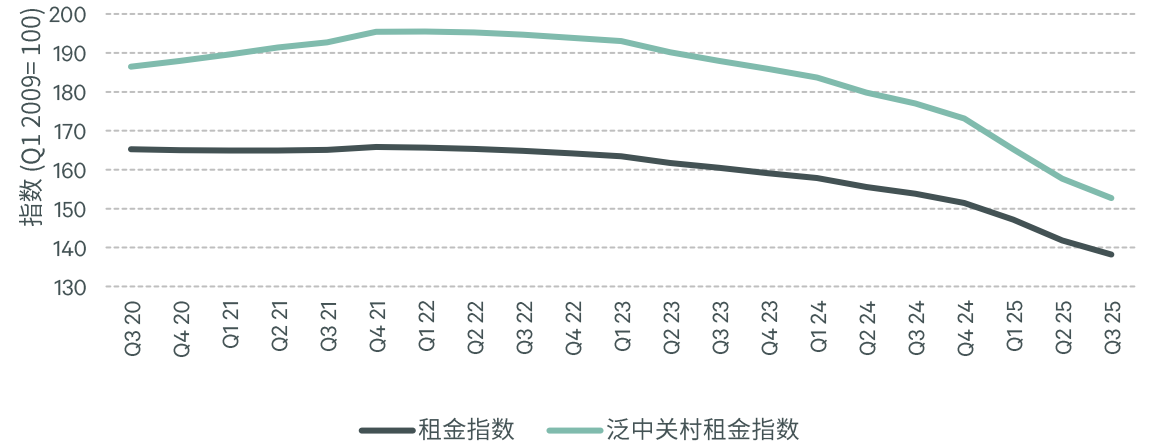
北京在人工智能、医药健康、新型制造等方向持续发力，对能形成产业集聚和具备全链条功能的园区需求保持旺盛，优质的、能同时承载研发、中试和生产环节的空间资源依然稀缺。未来半年，北京商务园区预计将有约34.1万平方米的新供应入市，其中九成集中在北清路子市场，以一般研发办公项目为主。传统研发办公类产品若缺乏转型策略与政策导入，仍将面临较大的去化压力。

图表8：商务园区供求指标



数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年第三季度

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年第三季度

## 物业投资市场

成交总额  
41.0% 季度环比

成交笔数  
11 笔

### 小体量及“抄底型”投资占主导

2025年第三季度，北京物业投资市场共录得11笔大宗交易，累计成交金额约34.34亿元，环比下降41%，同比下滑75%。整体市场延续上半年的谨慎态势，交易规模仍以5亿元以下的小体量为主。

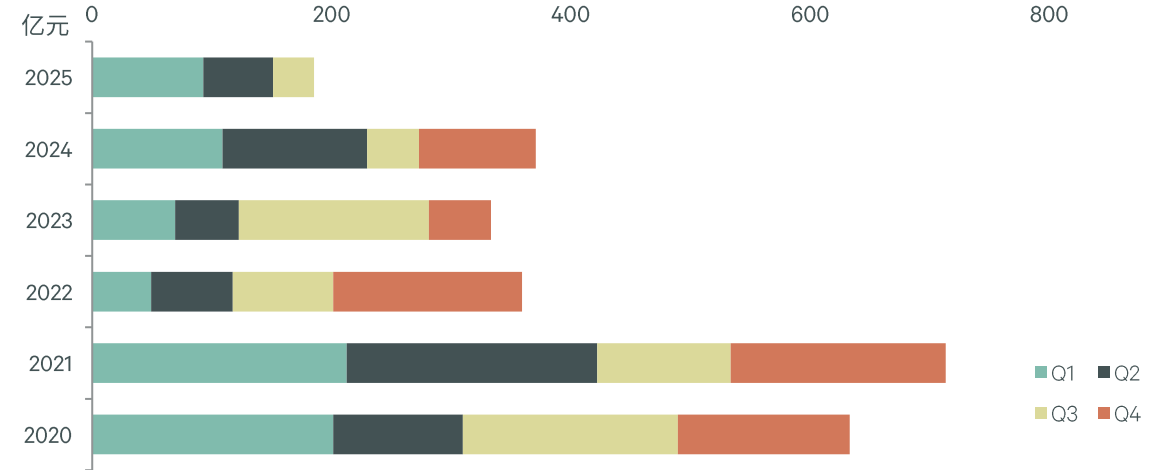
从买方结构看，企业买家贡献了8笔交易，延续了对稀缺优质资产的配置需求。其中包括某教育企业在西北旺产业带和某内资企业在望京购入办公自用，体现出自用型需求的稳步落地。机构投资者仍在积极寻求和推动投资交易机会，且标的物业类型更趋广泛，但在评估资产时更趋重视运营方资管能力和现金回报表现，如某险资将大兴生物医药基地的一座生命科学专项园区纳入其新设的人民币不动产基金，同时卖家仍保留项目的运营权。卖家为某国际知名的外资地产基金，在其近年的调改和运营下，该项目具备稳定的现金流和产业集聚效应。另外，“抄底型”投资需求集中释放，尤其偏好中小体量、收益型标的，季内共有5笔法拍资产出清，多为带租约底商及散售办公楼层。

从成交案例的卖方结构看，地产公司占总金额69%，主要原因仍在于开发商加速回款需求。季内录得一笔具有代表性的交易：某地产公司将其持有的通州板块一处在建综合体的50%股权及相关债权转让，一方面获得了现金流，另一方面也推动了该项目得以续建。此外，本季度出清的底商法拍资产中，也有相当部分来自地产公司，为市场带来更多流通资产。

### 新兴企业买家成北京投资市场的关键力量

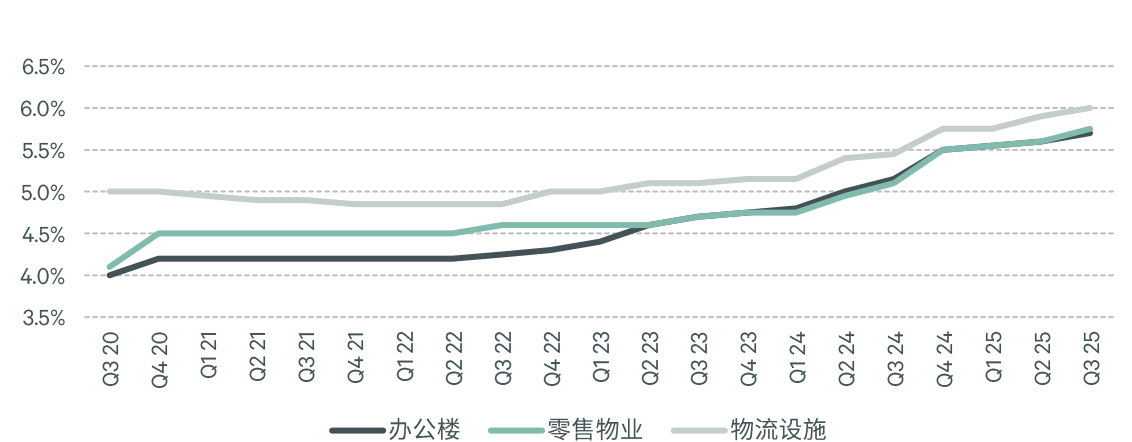
越来越多以自用或资产长期配置为主要需求的企业买家不断涌现，成为支撑北京不动产大宗交易市场活跃度的关键力量。区别于关注资产现成收益和短期投资回报，这类买家更多从宏观周期和战略布局角度，着眼于核心资产的跨周期长期配置价值。北京市场具备宏观基本面坚挺稳健、优质资产供给稀缺等属性，尤其是核心区域优质资产，令此类买家抱有较大信心。另一方面，随着各类具有不同领域资源的买家涌现，协同在资产管理链条各环节具有专业能力的合作伙伴，合力盘活存量资产、提升运营效率，使资产潜在价值得到挖掘和释放，在带动市场信心修复的同时，也为未来交易活跃度的回升奠定良好基础。

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年第三季度

图表 11：北京资本化率



数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年第三季度

## 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。