

FIGURES | 北京| 2026年第三季度

CBD新项目入市结束全市一年办公楼供应空窗 商务园区净吸纳创年内单季新高

+5.4%	-2.1%	+5.4%
GDP	社零总额	固定资产投资
(2026年上半年, 同比变化)	(2026年1-8月, 同比变化)	(2026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,2026年10月

内容提要

- **办公楼**: 三个CBD超甲级项目集中入市, 结束连续四个季度的零供应, 全市空置率环比上行1.1个百分点。搬迁升级激活需求, 净吸纳量同比增长6%。中关村租金率先止跌回升, 全市租金跌幅收窄至2023年四季度以来最小, 但整体仍处寻底阶段。
- **零售物业**: 无新增商业体交付, 空置率创近四年新低。餐饮占据开店数量首位, 存量调改项目成为供应真空期可租面积的补充。租金表现两端分化, 首层平均租金延续小幅下调。
- **仓储物流**: 平谷以价换量领跑京内去化, 北京净吸纳量连续第二个季度超过新增供应。马驹桥因主力租户外溢空置率大幅上涨。天津单季净吸纳量超过上半年总和, 环京供应增量收窄。
- **商务园区**: 供应空窗下净吸纳量创年内单季新高, TMT占新租需求比重升至74%, 人工智能与芯片/半导体为主要拉动项。吸纳放量与租金加速下行并存, 以价换量竞争加剧。
- **物业投资**: 单季成交以小体量为主, 但前三季度累计成交已超越2025年全年。自用与折价投资主导市场, 资本化率连续走平之下, 大宗资产价格底部轮廓渐趋清晰。

图表1: 季度回顾

办公楼	环比	年初至今	同比
租金	-1.9%	-6.2%	-8.7%
空置率	+1.1百分点	-0.2百分点	-0.8百分点
零售物业	环比	年初至今	同比
租金	-0.3%	-1.1%	-2.1%
空置率	-0.3百分点	-0.5百分点	-0.9百分点
物流	环比	年初至今	同比
租金	-4.1%	-10.5%	-13.5%
空置率	-1.4百分点	-2.8百分点	+8.2百分点
商务园区	环比	年初至今	同比
租金	-2.9%	-5.9%	-8.2%
空置率	-1.3百分点	-0.5百分点	-1.9百分点
物业投资	环比	同比	年初至今总额同比
总额	-85.1%	-57.7%	+28.7%
内资	-85.1%	-46.4%	+46.9%

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, 且不分整售、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年第三季度

办公楼市场



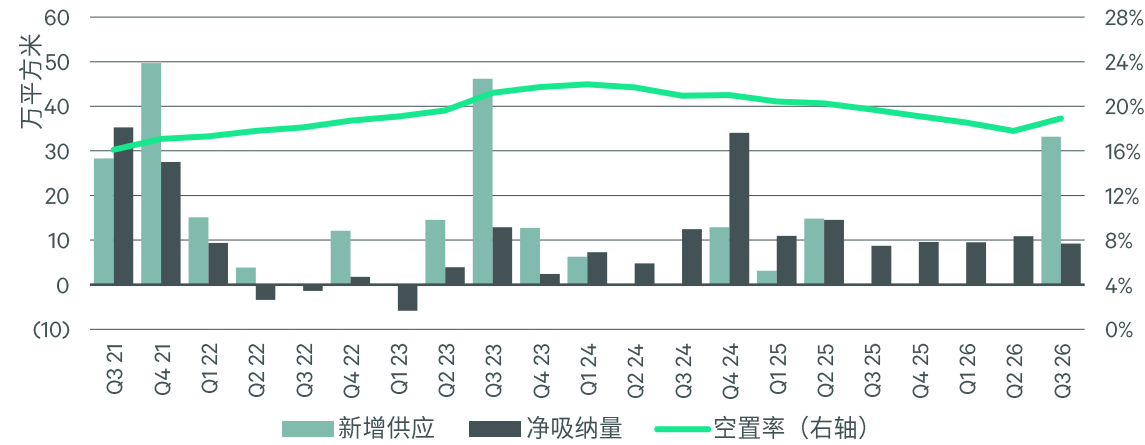
CBD新项目入市结束全市一年供应空窗，中关村租金率先筑底回升

2026年第三季度，北京办公楼市场结束连续四个季度零供应，迎来三个位于CBD区域的超甲级项目集中入市，带来33.2万平方米新增供给，推动全市空置率环比上行。市场优质空间增多，租户搬迁意愿得到有效激活，近七成的新租交易总面积来自于搬迁交易，升级搬迁持续占据主导地位，租户依托当前有利的议价环境，同步实现办公品质升级与租赁成本优化。但市场退租压力尚存，部分行业机构整合优化、企业控本缩租，叠加国企及政务机构阶段性腾退带来空间释放，对租赁需求形成对冲。全市净吸纳量环比回落15%，但同比增长6%。子市场层面受产业动能与退租压力共同影响，分化格局持续固化，中关村、奥体受益于科技企业升级搬迁和扩租，通州依托政府机构升级迁址，CBD由专业服务业整合升级带动，构成核心去化板块，其中中关村净吸纳量3.1万平方米居全市首位；金融街、燕莎、东二环受退租拖累录得负吸纳。

行业维度上，TMT份额与去年同期基本持平，维持绝对主导，但需求结构发生重要切换：人工智能、系统解决方案、大数据/云计算及芯片半导体等硬科技占比明显上升，平台互联网占比回落。金融业成交以小面积为主，行业成交面积占比环比下降；专业服务业中律所主导的整合搬迁保持活跃，但板块内整合亦伴随退租与换址并行；工业品制造业在汽车与机器人赛道驱动下升至第四位。租金方面，产业集聚对资产定价的支撑作用开始显现，受科技企业租赁需求拉动，中关村租金环比转正，成为本轮下行周期中首个止跌回升的子市场，其余子市场租金降幅未见明显收敛。全市办公楼平均租金面价录得每月每平方米215.9元，同样本比跌幅已收窄至1.9%，为2023年四季度以来最小单季跌幅。整体租金仍处寻底阶段，租金调整与项目去化之间的联动效应还将持续。乙级市场面临升级客源流失与新增需求不足的双重挤压，租金跌幅最深。

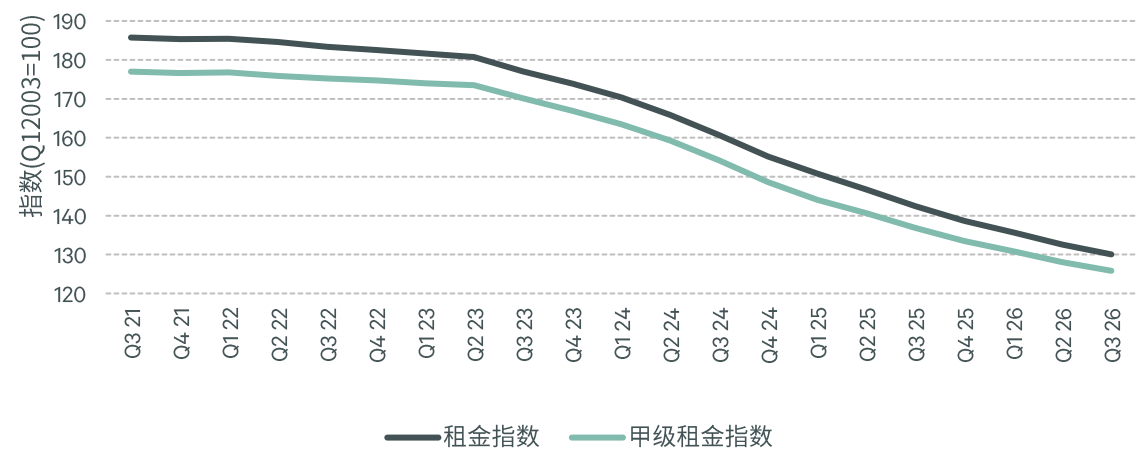
未来六个月，北京办公楼市场将迎来近26万平方米新项目入市，新增供应向望京、通州、燕莎外移，重塑市场分化格局，整体供应压力未明显缓解，空置率高位震荡，短期难趋势性下行。CBRE最新中国区办公租户调查显示，北京扩张意愿偏弱但搬迁意愿高于全国，近八成企业存在较大租金降幅的搬迁心理阈值，而当前甲级租金已回调至2011年初水平——价格窗口正在击穿阈值，升级需求释放在即。政策层面，“两区”建设深化，中关村世界领先科技园区建设规划与现代服务业扩能提质方案相继落地，赋能算力AI、总部经济扩容、专业服务国际化三大领域，驱动办公扩租与载体升级。整体看，租金仍处寻底阶段，但随供应压力缓解与科技驱动型需求累积，下行压力有望逐步收窄，市场正进入下行周期的后段与交易活跃的前夜。

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，2026年第三季度

零售物业市场

▲ 净吸纳量

32,300 平方米

▼ 空置率

-0.3 百分点 季度环比

▼ 平均租金

-0.3% 季度环比

供应真空延续，空置率创近四年新低

2026年第三季度，北京零售物业市场无新增商业体交付。至此2026年前三季度仅有一座小体量项目重装入市，新开发项目稀缺源于商业用地收缩与开发端进入长周期低谷。老牌存量项目加速升级，季内燕莎友谊商城在王府井集团主导下启动不闭店改造，通过引入国际特色餐饮、高端智慧零售等新兴业态，打造亮马河畔品质消费新地标。此类调改与重新定位项目成为供应真空期市场可租面积的补充。

北京1-8月社消总额同比下降2.1%，但未影响品牌进驻的活跃度。当下零售物业市场仍处于存量调改周期，购物中心日渐从“卖货场”向“聚人场”的功能转型，体验餐饮持续发力占据开店数量首位，包括荔姜、黑马小灶、王德福、博多天一等地域特色美食多点开花。茶饮果汁在暑期档密集开店，如抹岛抹茶、另茶分别在朝阳合生汇、朝阳大悦城开出首店；同时为降低同质化、提高客群粘性，多个头部品牌积极调改战略方向，通过“甜品化”丰富自身产品属性、拓宽商业壁垒（如霸王茶姬“茶拉朵”、泡泡玛特“POP BAKERY”等）。服饰鞋包类零售拓店呈现小幅回落，快时尚、生活集合店、国际美妆护肤等品类也在调改，通过加速优化低效网点、加码“个店经营”、聚焦高品质商圈及高客流项目。运动户外在购物中心租户组合中的战略地位持续提升，除增量稳健外，亦在原项目中换新升级。生活超市类因内部战略调整而多有整合收缩。皮克球馆、攀爬馆及综合格斗馆等娱乐体验业态稳步扩张。整体来看，在餐饮强势带动下全市净吸纳量连续两季回升录得3.2万平方米，空置率创下近四年新低（6.9%），由外围商圈空置率领降。整体零售环境仍然面临挑战，租金表现两端分化，少数具备体验性与品牌稀缺性优势的头部项目逆势提租，大部分商业体仍在“以租金换流量”的被动调整中步履维艰，西单、中关村等有项目处于品牌定调模糊期的商圈租金降幅较大。季末购物中心首层平均租金延续小幅下调，同样本比环比下降0.3%至每天每平方米29.5元。

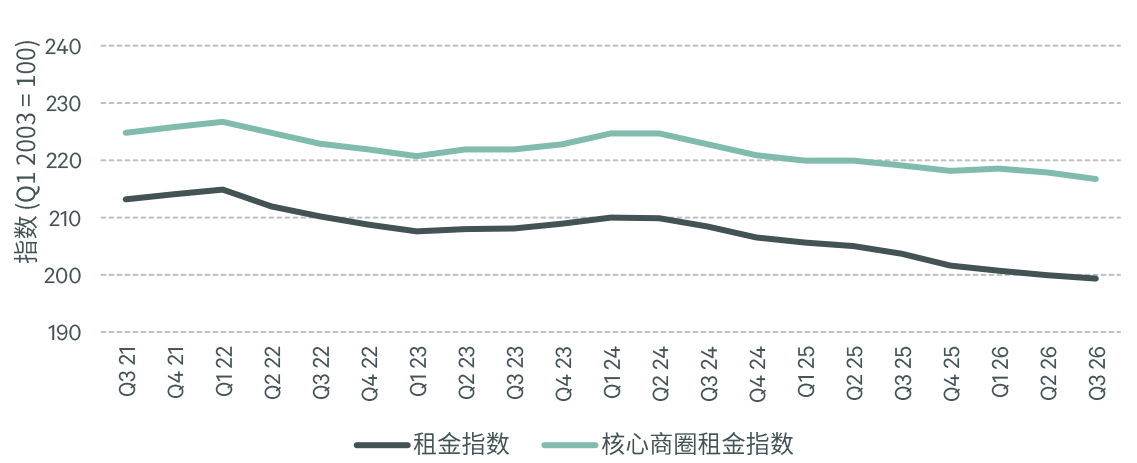
未来六个月，仅于东直门交付一座17万平方米的TOD项目，该项目停滞多年后重启，昭示了低效资产盘活将成为未来供应主要形态。供应真空有望延续，空置率持续低位，租金跌幅有望收窄。近期北京市商务局财政投向从“建增量”转向“提存量”，将以优化商业载体布局、推动存量设施改造为重点，并以客流与销售额双增长为硬约束配套财政激励。对业主，“达标即享”的资金路径与改造技术标准已然就绪，率先焕新者将赢得品牌换血的先机；对品牌，稀缺的新增优质铺位与回调后的租金水平构成难得的进入时机——市场正从规模扩张转向质量提升，为行业高质量发展提供坚实支撑。

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
朴下隆九	烘焙甜品	中关村·大融城	中关村
美山	运动休闲	世纪金源	中关村
布朗石炭烤之家	餐饮	王府中环	王府井
抹岛抹茶	咖啡茶饮	朝阳合生汇	Outer CBD
Matin Kim	服饰鞋包	国贸商城	CBD
POPEYES	小吃快餐	龙湖大兴天街	其他
布契拉提	珠宝首饰	国贸商城	CBD
龟宝香居	美妆香氛	朝阳大悦城	Outer CBD

数据来源：世邦魏理仕研究部，2026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，2026年第三季度

仓储物流市场



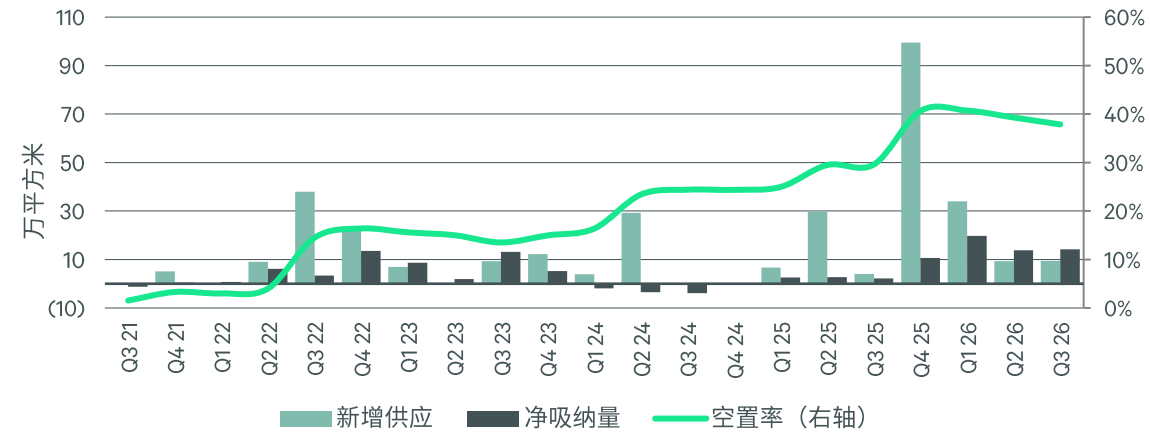
平谷以价换量领跑京内去化，环京供应增量收窄

2026年第三季度，北京仓储物流市场于顺义其他子市场迎来一个9.4万平方米的项目交付。制造业及食品饮料业成为季内新增需求引擎；第三方物流企业在区域间甚至城市间换位活跃的同时，也录得大面积退租个案。京内对时效性要求较低、对空间容量要求较高、或对租金敏感的非刚需品类租户更倾向选址平谷；而部分高频快递快运类物流服务商、供应链及合同物流企业则外溢至廊坊近京区域。在此驱动下，平谷以相对其他京内子市场的成本和可租赁空间优势，吸引了多家有降本、扩容需求的制造业、食品饮料及第三方物流企业（非时效型）落位，空置率连续第三个季度下滑。因主力租户自身优化整合及成本考量后搬迁外溢至远郊及廊坊近京区域，马驹桥空置率环比大幅上涨。本季在平谷的强势需求带动下，北京净吸纳量连续第二个季度超过新增供应，录得14.2万平方米，空置率因而继续走低，尽管较一季度峰值回落2.9个百分点，但仍处历史高位。环京市场中，廊坊无新增高标仓储设施交付。本季度出现数个大客户偶发性大面积退租，但因承接北京日配及华北分拨需求的第三方物流及批零类企业仍在稳步扩张，带动临空经济区、安次高新区去化表现良好。此消彼长下全市净吸纳量仍为正值录得1.8万平方米，空置率持续走低。天津连续第三个季度无新增项目入市，季内在批零类及制造业企业扩张带动下，已经从“承接北京外溢”的单一定位，升级为“自身制造业升级+区域分拨枢纽”的双轮驱动，需求明显回升，单季净吸纳量超过上半年总和录得18.8万平方米，空置率保持下行态势。

北京全市租金同样本比环比降幅走扩（-4.1%）至每月每平方米31.8元。季内下行压力仍然集中在平谷，以价换量持续发酵，在带动自身去化的同时，通过价格锚定效应不断向周边及同样承接北京主城区外溢需求的子市场施压（如顺义其他、廊坊临空经济区及北三县等）。市场承压下，近京子市场中廊坊原有长租租户续租价格有明显下调；天津核心区中优势较差项目亦降幅加大。

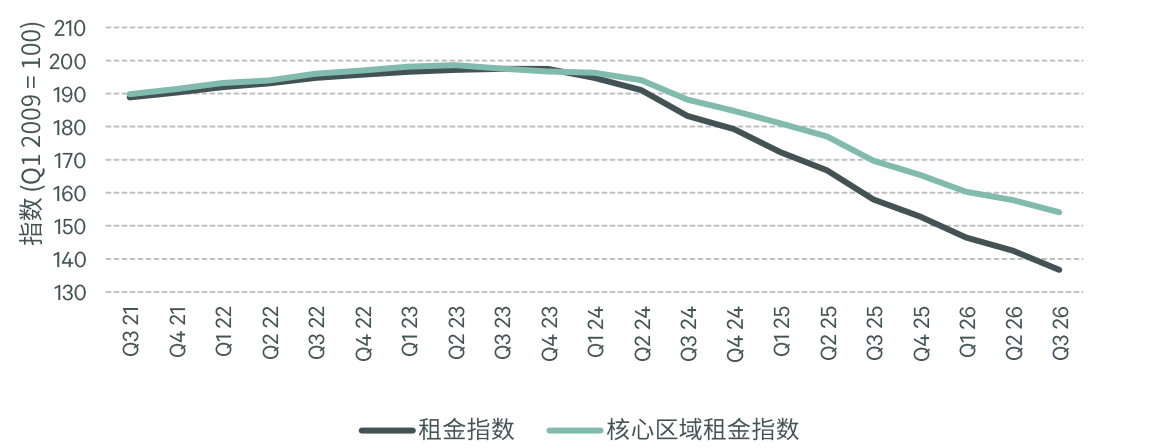
未来六个月，北京预计仍将有58.8万平方米的新增高标仓储设施交付，供应压力犹在。同期廊坊和天津预计将仅有8.4万和16.7万平方米的新增供应在安次高新区及蓟州交付，环京供应压力有望逐步得到缓解。同时，制造业供应链、消费品区域仓和城配仓扩张将贡献主要需求增量。京津冀物流市场正处在一轮深刻的再定价过程中：租金地理的重构（北京远郊与环京趋同）将推动租户组合洗牌，具备产业组织能力与成本管控能力的业主将赢得这一轮出清。未来核心区位优势项目可租面积的减少及外围子市场租金日渐筑底，将为京津廊三地市场租金降幅收窄提供有力支撑。

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，2026年第三季度

商务园区市场

▲ 净吸纳量

147,200平方米

▼ 空置率

-1.3百分点季度环比

▼ 平均租金

-2.9%季度环比

净吸纳创年内单季新高；以价换量竞争加剧

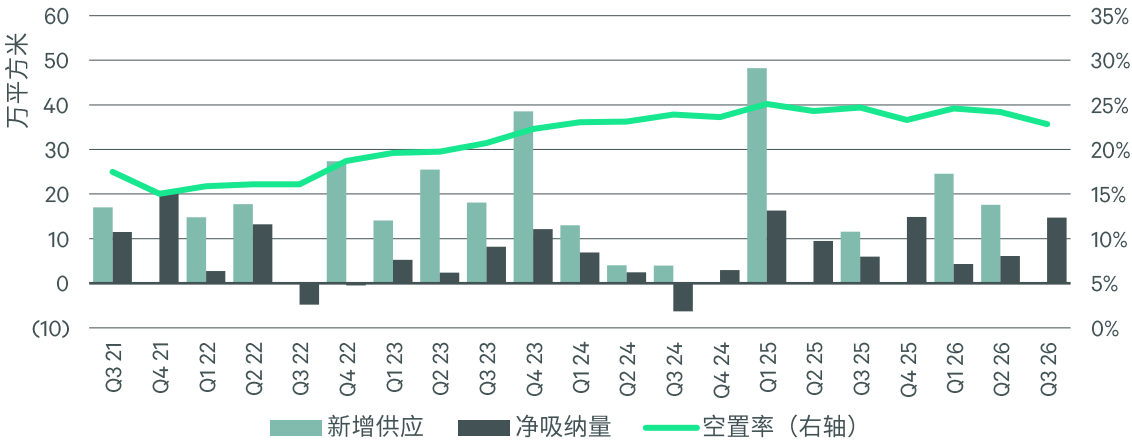
2026年第三季度，北京商务园区市场未录得新增供应交付，短暂的供应空窗为存量去化与空置率修复提供了窗口。

本季度全市净吸纳量录得14.7万平方米，环比增长141%、同比增长147%，为年内单季最高。需求结构较上半年出现明显变化：季内TMT行业占新租需求的比重升至74%（上半年：42%），其中人工智能与芯片/半导体是最主要的两个拉动项，多集中于建成时间较近、以研发办公为主的优质项目；而医药及生命科学占比则由21%回落至10%；工业品制造业在机器人相关板块带动下亦有表现，需求占比紧随其后录得7%。区域分布上去化呈现高度集中：东升在租金调整后迎来AI及机器人企业的活跃询址与成交，大兴受生物医药龙头企业扩租带动，亦庄则受益于半导体产业链的集聚效应，三个子市场合计贡献全市净吸纳量的94%。三个区域浓厚的产业基础以及多元的载体类型，有利于承接企业形成期对多样化空间的需求；这类快速成长中的企业正推动园区租户基本面加速换血，构成空置率结构性下行的微观基础，也印证了租户选址决策向“价格+产业匹配度”双重逻辑的倾斜。其他子市场产业生态与载体供给相对单一，去化表现略显疲软，项目间持续分化。

季内全市平均租金报价同样环比下调2.9%，跌幅较前两个季度明显扩大。吸纳放量与租金加速下行并存，以价换量竞争加剧。分子市场看，价格走势与各自处境明显相关：北清路产业氛围与载体多元度俱佳，但供应集中、待去化体量大，仍需以更深的价格让渡换取去化，短期内降幅预计继续居前；中关村软件园、上地等以办公属性为主的子市场载体同质化程度高，叠加周边市场较新载体的分流，预计仍将积极调价争夺客户；其他子市场租金延续下行，但跌幅相对温和。

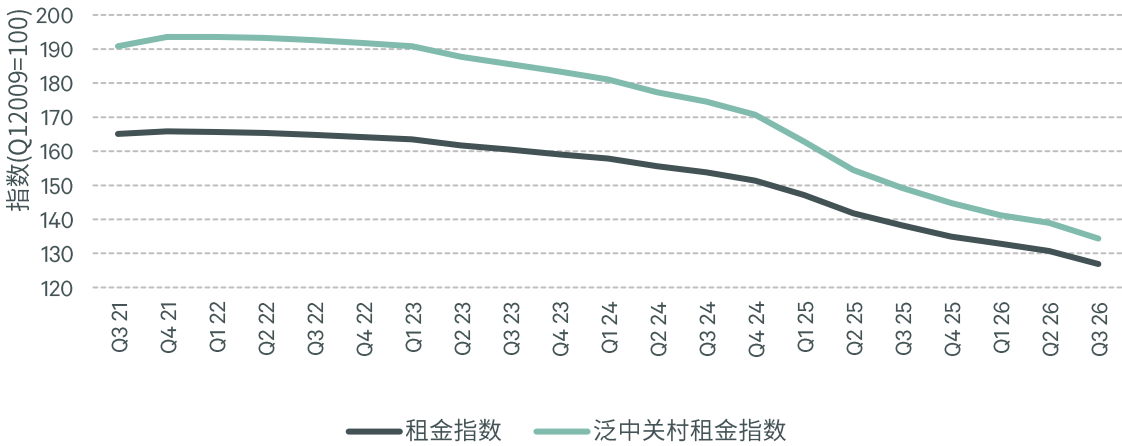
未来六个月，北京商务园区市场预计将迎来58.5万平方米的新增供应，其中七成将来自北清路子市场。产品属性鲜明：全部为单一产权研发办公，其中三个项目明确带有制造功能，开发商全部为市、区属国资平台与专业产业运营商。对比近期发布的“十五五”高精尖产业规划提及的空间部署，可见政策性供应沿着产业规划的坐标系精确落位，与“一园一特色”、研产密接区布局直接对应。政策的净效应更多在于带动产业需求，推动供需两端在政策坐标系上形成闭环。对园区而言，仅靠租金让利维持竞争力的空间正在收窄；能够组织产业资源、与企业成长绑定运营的园区，才更有机会在新一轮供应中站稳。

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，2026年第三季度

物业投资市场

成交总额

-84.9%季度环比

成交笔数

12笔

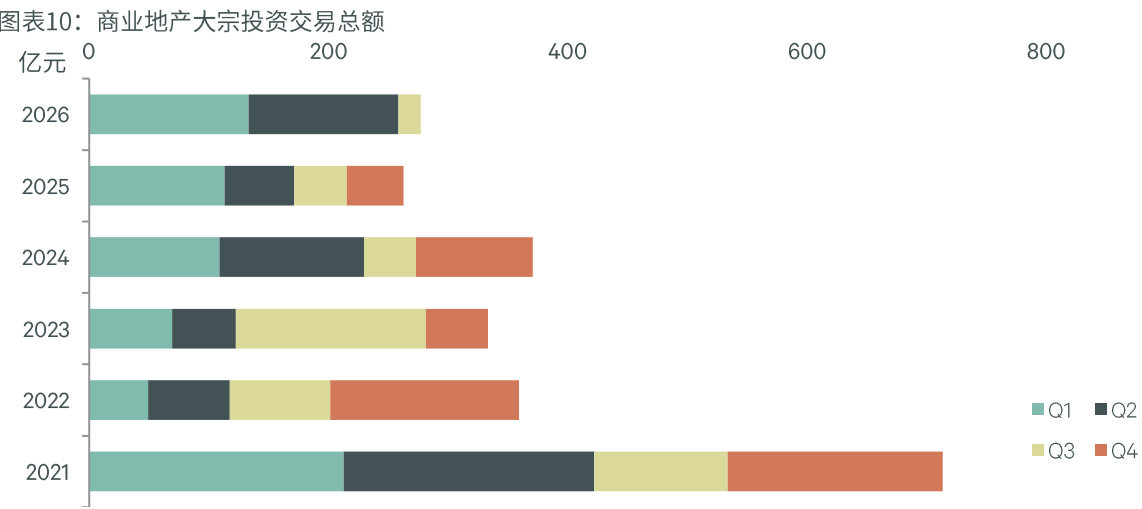
自用与“抄底”资金入场 市场筑底特征渐显

2026年第三季度，北京大宗物业市场共录得12笔交易，累计成交金额约18.6亿元，交易以小体量为主。尽管如此，前三季度累计成交已超越2025年全年。

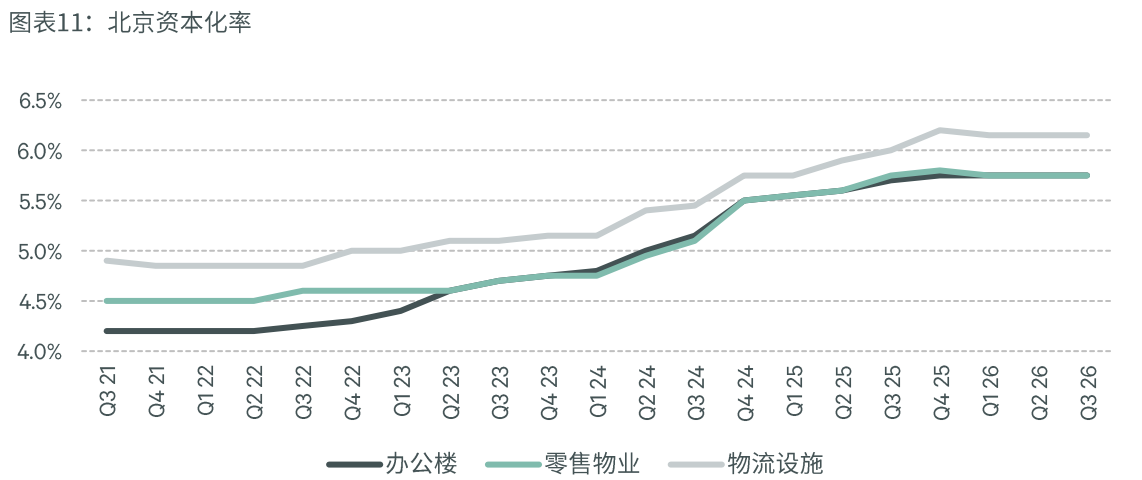
从板块结构看，办公仍占成交总额约四成、延续金额占比最高板块的地位，但交易动机以自用与抄底不良资产为主，投资性资本对办公资产仍持观望。酒店公寓板块季内表现活跃，以近三成的金额占比位居第二：三个核心区位的在营酒店项目经司法拍卖成交、多按评估价一定折扣落位。零售物业成交同样集中于法拍及债务出清渠道。跨板块看，价格折让与区位价值是本季多数成交达成的共同基础——折价主要源于处置方的变现压力，也为抄底买家提供了以较低价格获取核心区位优质资产的窗口。

从买家类型来看，第三季度市场由企业及个人买家主导，但并不代表机构资本不活跃——上半年机构投资者曾以联合体形式购入两宗合计近百亿元的零售与办公楼地标资产，年内对北京优质大宗资产仍有配置意愿。自用端，一家科技公司购置中关村软件园办公资产用作总部，为季内最大成交；大兴、顺义亦录得企业购置产业资产自用的成交。投资端，某资产管理公司牵头联合体受让社区裙楼商业并拟整体运营；个人买家承接核心区位运营成熟的长租公寓。整体来看：法拍及出清类资产多折价落位，而核心区位的成熟租赁资产则获得平稳承接，标的质地与现金流可见性的差异正在价格上得到直接体现。

未来六个月，化债周期下法拍及以物抵债类资产仍将持续释放，资产供给将有较充分保障。需求端，活跃买家延续对优质资产的“抄底”布局，价格短期内仍有明显可谈空间，成交节奏或更多取决于买卖双方对资产价值判断上的逐步收敛。定价层面，办公、零售及物流资产的资本化率已连续三至四个季度走平，租赁市场租金虽仍处下行通道，但当季降幅已现收窄迹象，价格下行压力最大的阶段正在过去，大宗资产价格的底部轮廓渐趋清晰。在商业不动产REITs提速与扩募常态化之下，其分派率水平正逐步成为不动产定价参照锚，一级市场价格向其收敛的过程，将为买卖双方共识的形成提供可量化的标尺。政策层面，北京市发改委近期印发的促进民间投资发展措施拓宽了民企通过REITs发行、产权交易与更新改造盘活资产的通道，叠加“十五五”产业规划释放的自用需求，民间资本与产业资本对商业不动产投资的参与广度有望继续拓展。



数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第三季度



数据来源：世邦魏理仕研究部，2026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。

