

2025 中国办公楼市场 年中回顾与展望

年度报告

世邦魏理仕
中国区研究部

2025年7月



办公楼市场回顾和展望 核心观点

上半年办公需求逐季回暖，净吸纳量符合年初预期值，但新项目持续入市压力下，业主为更早地锁定租户而降租，租金跌幅超出预期。

科技互联网和消费相关租户增势仍在增强，全年办公楼去化量保持20%的同比增长预期。

“以价促量”将贯穿下半年市场走势，预计全年租金跌幅为9.9%。

图表1: 2025年全国办公楼年中预测调整

	2025年初 预测值	2025年中 预测值		2025年中 实际值 (同比变化)
新增供应 (万平方米)	640	560	↓	188 (+36%)
净吸纳量 (万平方米)	230	230	→	117 (+41%)
空置率 (%)	26.7	25.5	↓	23.8 ¹ (+0.3%)
租金变化 (%)	-6.7	-9.9	↓	-5.5 ² (-9.4%)

数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年7月

注释1：2025年二季度末数值；2：2025年上半年变化率

2025年上半年市场回顾

年初展望

2025年上半年回顾

01

租户持谨慎乐观租赁策略，更倾向于温和扩张

- 上半年办公楼租赁需求呈现由底部渐进式复苏趋势，二季度净吸纳量环比增长11%，上半年累计录得117万平方米，同比增41%，高于过去五年同期均值4%，但仍仅为疫情前五年均值的64%。一线城市表现领先，需求高出过去五年均值19%，已恢复至疫情前五年均值的72%。



02

消费与新质生产力引领增量办公需求，非银金融扩张预期有望底部复苏

- 科技互联网上半年租赁表现一马当先，新租交易量同比增长37%，占比达到28%，成为办公楼租赁的首位需求。其中，人工智能相关租户录得61%的更快增速，北京、深圳、上海贡献相关需求近八成。持续的消费刺激政策让零售和消费服务业租户³保持活跃新租交易量同比增长22%，占比由13%攀升至15%。
- 非银金融带动整体金融业新租交易量同比回升9%，前者同比增长15%。



03

租赁决策将继续围绕“搬或不搬”这一核心议题，租户寻找成本、区位和品质的最优解

- 上半年搬迁及升级和续租交易量占比总和超过八成，同比进一步放大5个百分点。
- 北京中关村和朝阳CBD、成都金融城、深圳福田CBD和广州珠江新城位列核心商务区新租交易量前五。在新兴商务区，深圳前海、广州琶洲、上海花木、真如和徐汇滨江等有较多新项目入市的区域活跃度较高。



04

租金继续承压，大部分城市跌幅有所收窄

- 业主加大“以价促量”力度吸引或留存租户，同时在租约重组协商、装免补贴等方面更为灵活。受此影响，上半年全国办公楼租金累计下跌5.5%，为2010年以来的上半年最大跌幅。



注释3：包括消费者服务和教育、文体娱乐、住宿餐饮和零售贸易
数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年7月

✓ 好于预期 ✓ 符合预期 ✓ 弱于预期

2025年主要预测更新

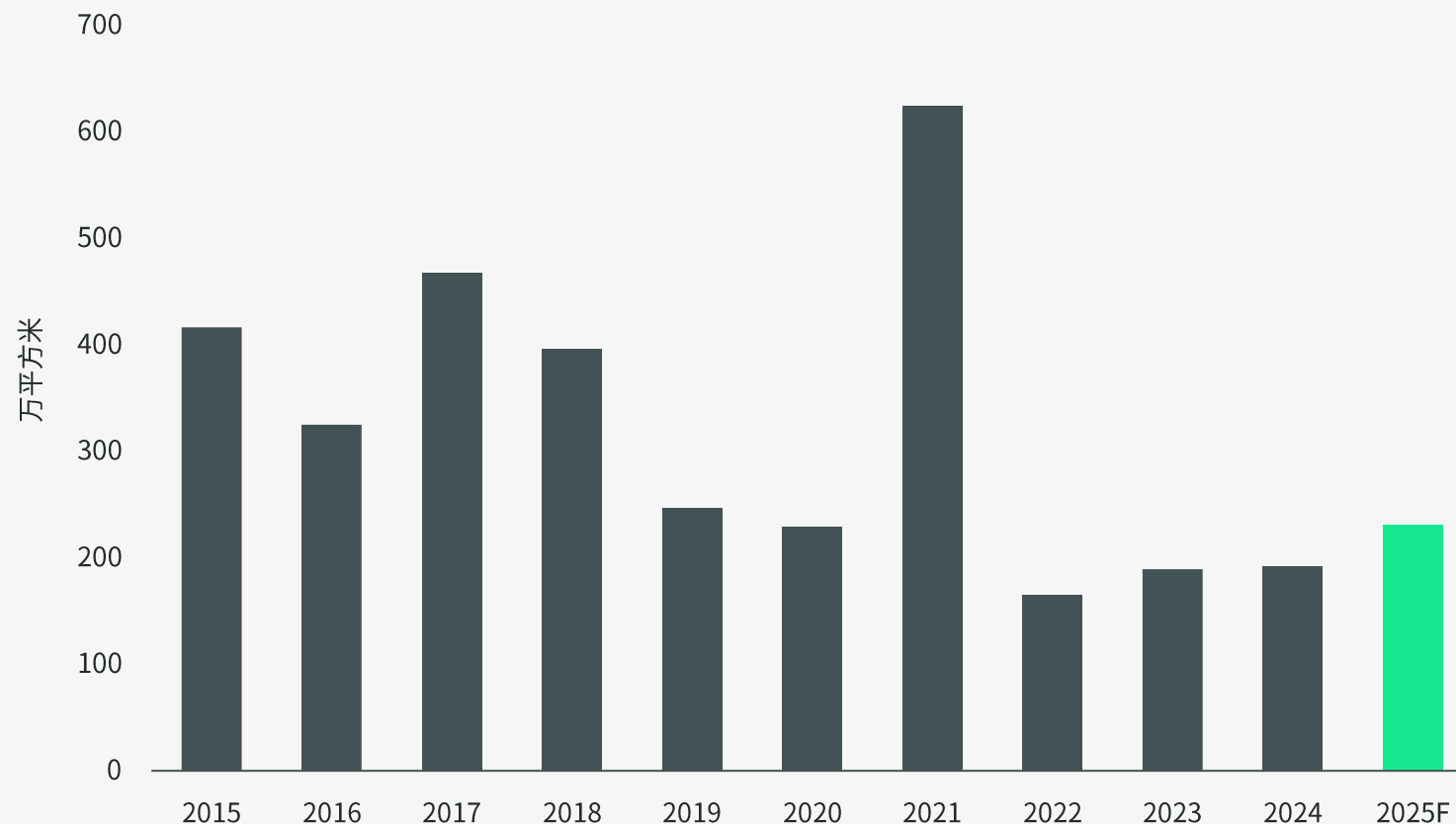
[前往CBRE中国数据 360](#)

市场供需

- 今年6月《亚太区租赁情绪调查》中国内地调查显示，搬迁、续租和租约重组问询占比近八成，存量需求主导租赁活动的市场轨迹短期内保持不变，但新设立问询占比较去年底小幅抬升。结合上半年市场表现和经济基本面，CBRE预计下半年市场去化节奏与上半年基本持平，并维持年初净吸纳量同比增长20%至230万平方米的预测。
- 新质生产力将持续推动办公楼需求复苏。上半年，全国人工智能和芯片新增注册企业同比增长36%和31%⁴；《2025年中国办公楼租户调查》初步结果亦显示：未来三年有28%的受访企业计划新设办公地点或扩租。其中，科技互联网和先进制造为代表的新质生产力租户扩张意愿显著领先（37%）。这将继续利好北上深杭等科创型城市的租赁需求。
- 预计业主会基于市场需求走势推迟部分项目交付进度，或暂缓出租以评估整体出售的可能性，CBRE下调2025年供应总量12%至560万平方米左右，但也相当于下半年约有370万平方米的新项目入市，同比增长68%，预计至年底全国主要城市平均空置率将升至25.5%。

注释4：企查查数据，人工智能新增注册相关企业数量截至2025年4月

图表2：2025年全国办公楼需求预测



数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年7月

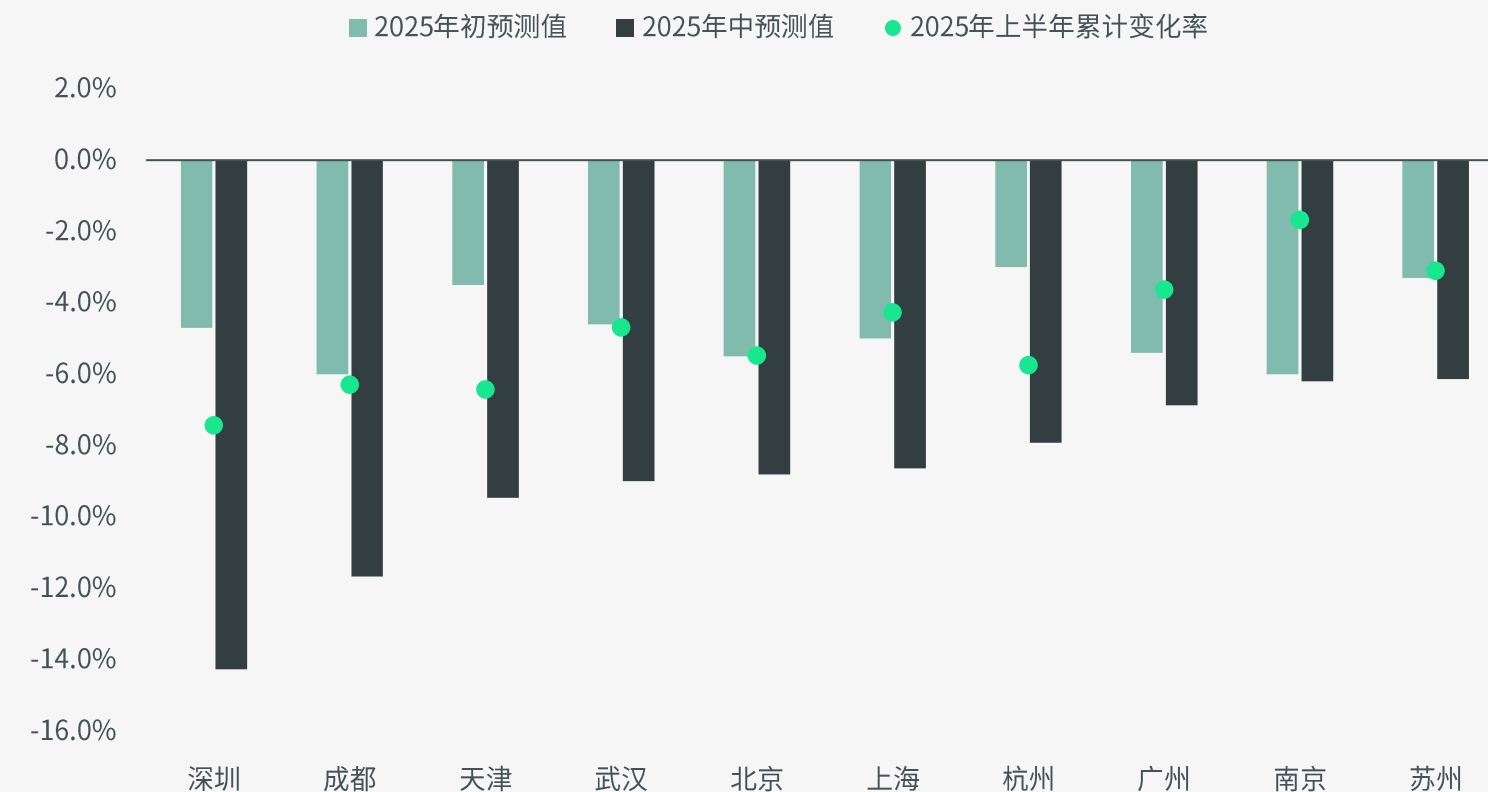
2025年主要预测更新

[前往CBRE中国数据 360](#)

租金表现

- 短期内企业以成本为房地产策略的首要决定性因素的趋势不变。《2025年中国办公楼租户调查》显示，76%的租户会在业主下调租金情况下考虑续租或搬迁，该比例与去年持平。
- 站在业主角度，尽管上半年不少项目主动加大租金调整幅度促进去化并取得一定成效，但下半年370万新增供应的入市意味着除北京外的大部分城市供应端竞争将进一步加剧，租金面临持续下行压力。CBRE下调2025年全国办公楼租金跌幅至9.9%，跌幅较年初预测值扩大3.2个百分点。
- 分城市来看，一线城市中，受新项目持续入市推高空置率的影响，沪深广租金跌幅预计与上半年接近。下半年仅一个项目入市的北京的租金跌幅有望收窄。二线城市仍有较为明显的下跌趋势，其中，超30万平方米的新项目入市使南京办公楼租金下跌速率显著加大。

图表3：2025年全国写字楼租金面价预测



数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年7月

联系我们

中国区研究部

谢晨
负责人
中国区研究部
sam.xie@cbre.com

胡乐毅
资深董事
中国区研究部
shirley.hu@cbre.com

胡优优
董事
中国区研究部
molly.hu@cbre.com

乔梦洋
高级经理
中国区研究部
mengyang.qiao@cbre.com

吴祎仪
助理经理
中国区研究部
joey.wu@cbre.com

全球及亚太区研究部

Henry Chin, Ph.D.
Global Head of Research
henry.chin@cbre.com

Ada Choi, CFA
Head of Research, Asia Pacific
ada.choi@cbre.com.hk

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