

智慧投资

# 2026 中国投资者 意向调查

专题报告

世邦魏理仕  
中国区研究部

2026年1月

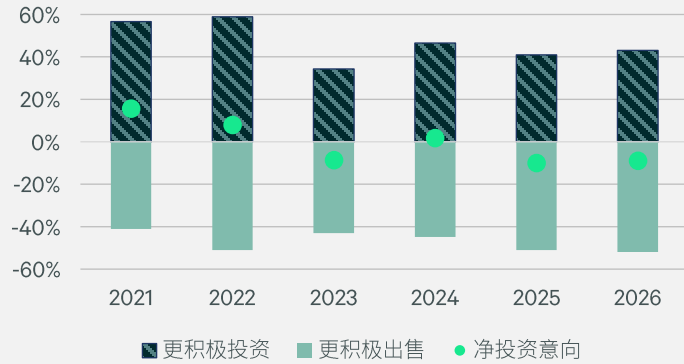


# 2026中国投资者意向调查

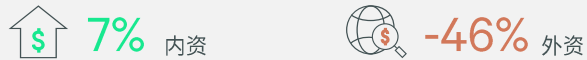
## 投资及出售意愿

投资与出售意愿均较上年录得小幅提升

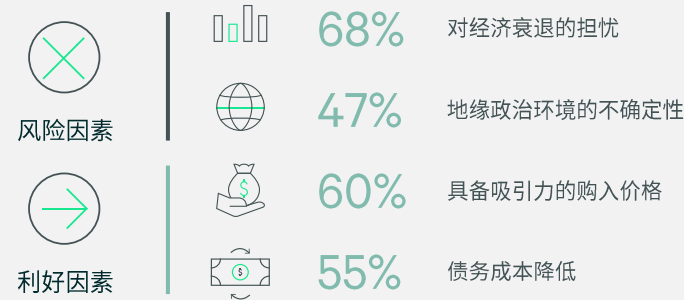
整体投资意向（回复占比）



净投资意向按内外资



影响不动产大宗交易的主要风险及利好因素



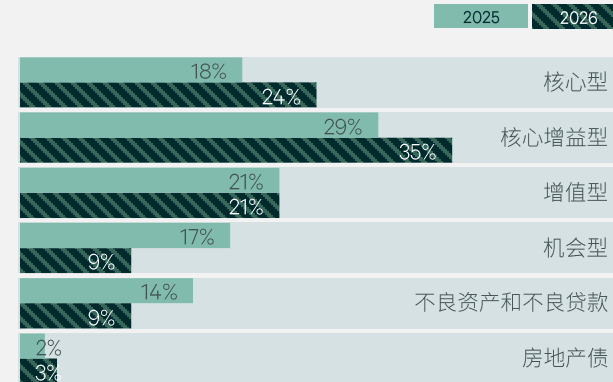
数据来源：世邦魏理仕研究部

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。

## 最受青睐的策略与资产类别

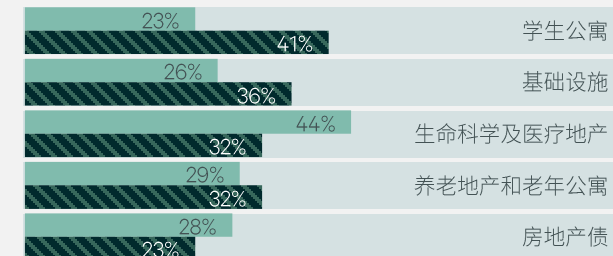
更多投资者将采用核心型与核心增益型投资策略



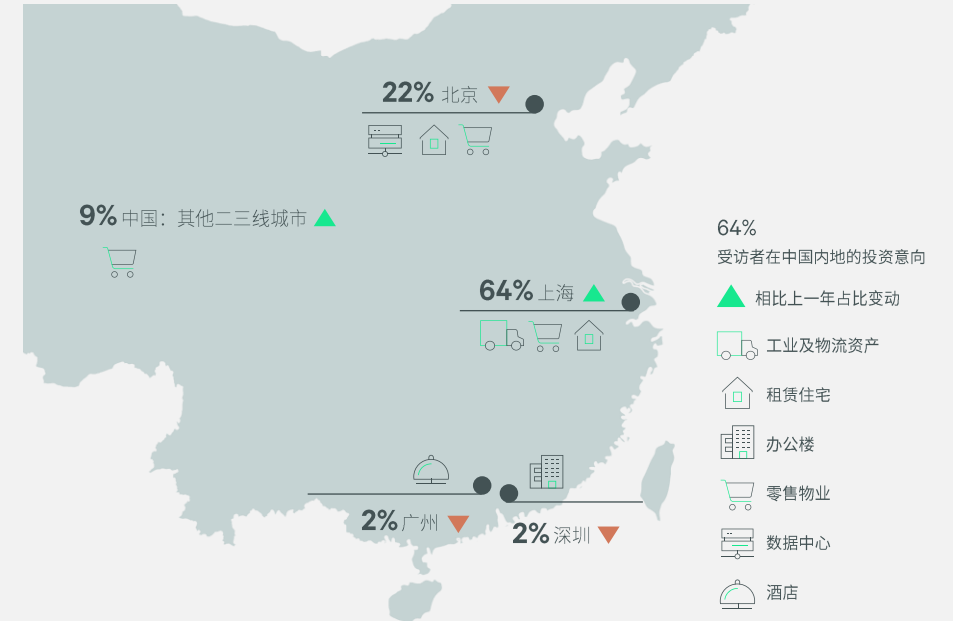
最受青睐的物业类型



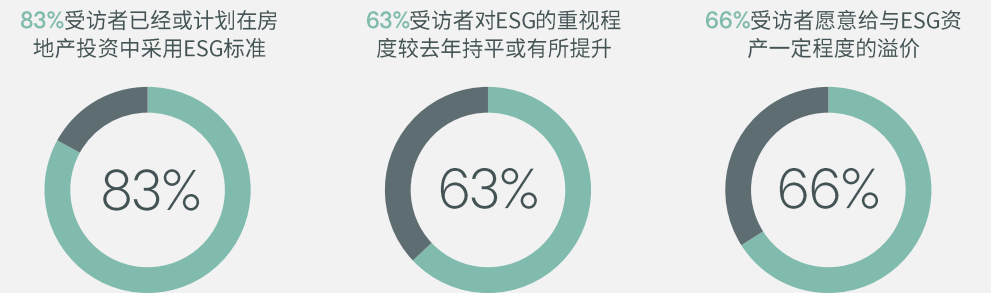
对另类资产的关注度



## 受访者青睐的投资目的地、最关注的主流物业类型



## 环境、社会与治理 ESG



# 执行概要

世邦魏理仕于2025年11月10日至2025年12月12日间进行了2026年中国投资者意向调查。共计101份回复被纳入统计，用以分析投资者对于2026年中国商业地产大宗交易市场的观点和策略偏好。

我们的调查发现2026年投资者总体情绪仍保持谨慎。但与去年相比，选择“更积极投资”与“更积极出售”的受访者比例均录得小幅增长，尤其是在机构投资者和地产基金的推动下，内资的净投资意向实现由负转正。尽管宏观不确定性仍是主要挑战，但资产价格的回调及预期改善，加之融资成本的降低，将进一步推升市场活跃度。租赁住宅与零售物业将持续受到投资者关注，华东及中西部区域的高标仓投资有望迎来周期性的机会窗口。与此同时，去年底公募REITs底层资产的再次扩围将为办公楼和酒店的交易流动性与资产价格形成机制带来积极影响。

以下，世邦魏理仕将从投资意向、投资策略、融资和利率环境、以及ESG等主要趋势解读2026年中国投资者意向调查。

## 主要趋势



### 投资意向

选择“更积极投资”与“更积极出售”的受访者比例分别为43%和52%，两项比例较上年均录得小幅增长。其中机构投资者和地产基金推动内资的净投资意向由负转正，外资则继续呈现强烈的净出售意愿。

合理的资产价格和困境资产机会驱动房地产配置意愿提升，宏观不确定性是投资者面临的主要挑战。



### 投资策略

工业物流、租赁住宅和零售物业仍是投资者最青睐的前三大物业类型。另类资产中，学生公寓与基础设施的关注度大幅跃升。

大部分投资者对数据中心价格预期最为乐观，且对多数物业类型价格预期较2025年有所改善。

上海蝉联最受青睐目的地，二三线城市零售物业吸引力有所增强。



### 融资和利率环境

近八成投资者预计中国央行将进一步降息，其中大部分预期降息幅度在50个基点以内。

由资产估值下降和信贷风险溢价加大所引致的再融资缺口仍是投资者当前的主要担忧。



### ESG

83%投资者已经或计划将ESG纳入投资决策，绿色建筑、可再生能源设施和绿色融资仍是最受投资者重视的ESG举措。

2/3的投资者认可ESG资产溢价，但对溢价幅度更趋审慎。

# 报告目录

- 01 投资意向
- 02 投资策略
- 03 融资和利率环境
- 04 环境、社会与治理 (ESG)
- 05 问卷调查概况



01

# 投资意向

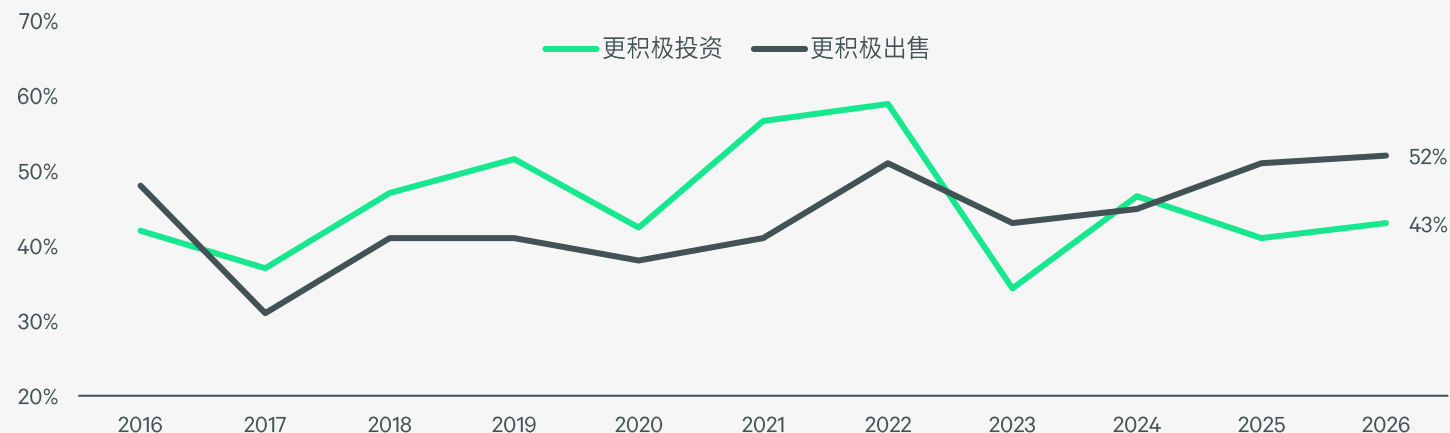
# 市场情绪保持谨慎， 内资净投资意向由负转正

2026年投资者对中国内地商业地产的投资情绪总体仍保持谨慎。本次调查结果显示，选择“更积极投资”的受访者比例为43%，而选择“更积极出售”的受访者比例为52%。两项比例较上年均录得小幅提升，预示2026年投资市场潜在交易意愿有望增强。

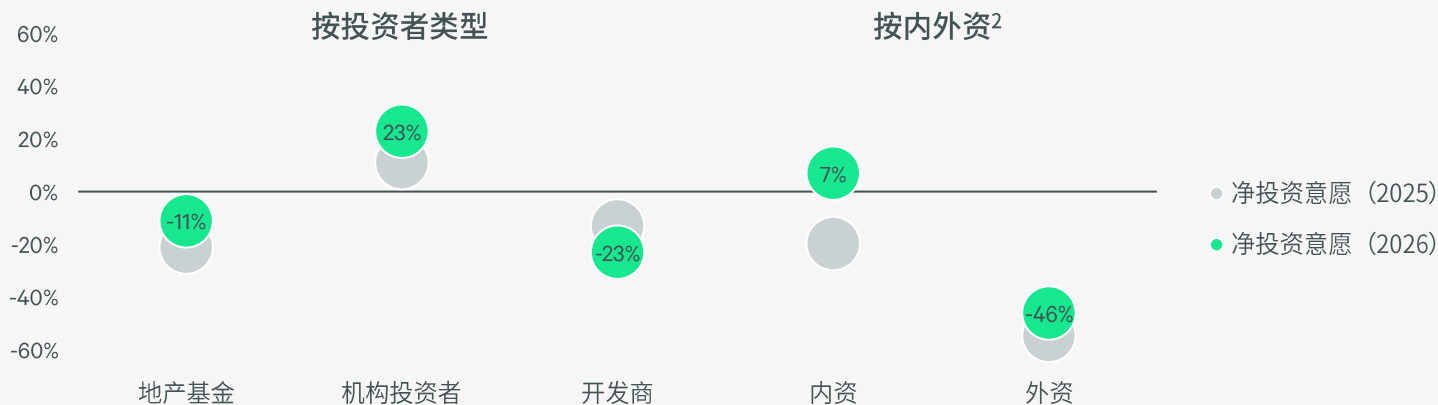
整体市场仍以净出售意向主导，但不同类型投资者的意向呈现分化趋势。机构投资者与地产基金的净投资意向有所回升，开发商受限于流动性压力，净出售意愿较上年进一步走强。2025年中国商业地产大宗交易数据佐证这一趋势：全年交易总额共计2547亿元，其中机构投资者与地产基金合计贡献1078亿元，同比上涨68%，占比42%；开发商交易额则降至13%的历史低位。

分内外资看，在机构投资者和地产基金的推动下，2026年内资投资者净投资意向由负（-20%）转正（+7%）；外资继续呈现强烈的净出售意愿。

图表1：计划较上年更积极投资和更积极出售的投资者占比



图表2：按投资者类型和内外资的净投资意向<sup>1</sup>



注释1：净投资意向=选择“更积极投资”的受访者比例-选择“更积极出售”的受访者比例。

注释2：剔除无法区分内外资的受访者后，内外资投资者净投资意向数据样本 n=70。

数据来源：2026年及历年中国投资者意向调查，世邦魏理仕研究部，2026年1月

## 房地产配置意愿提升，合理的资产价格和困境资产机会是主因

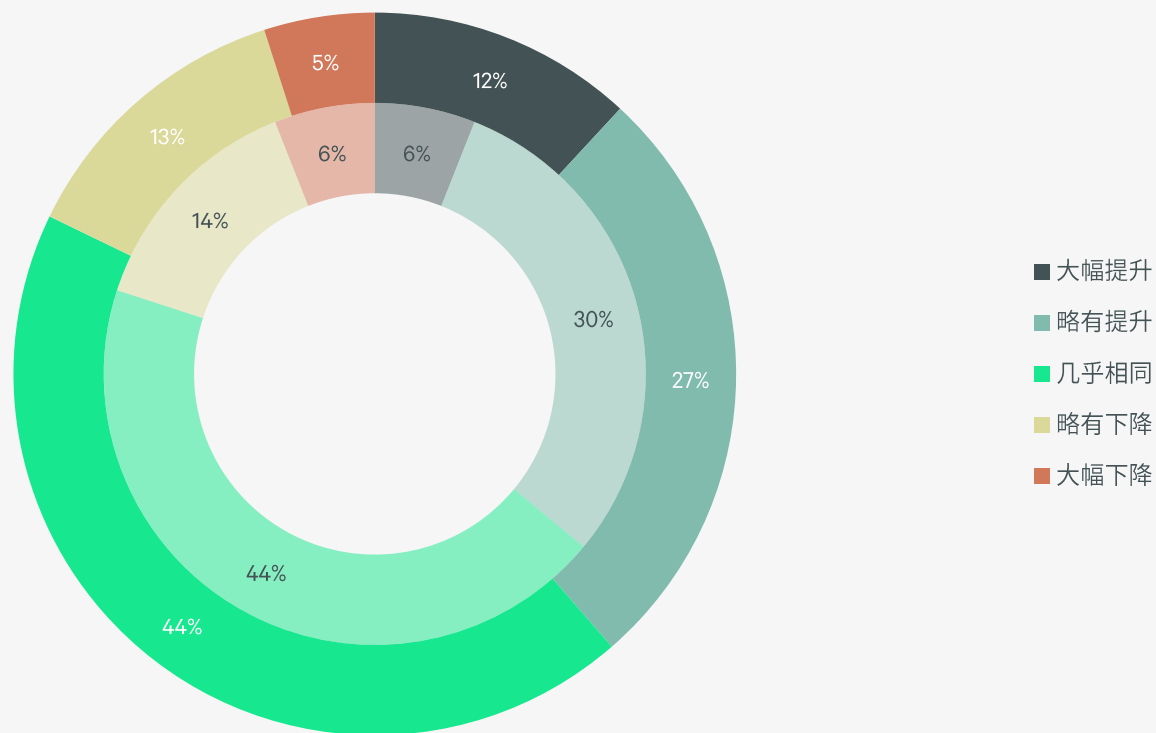
39%的受访者计划在2026年提升房地产资产配置，相比上年增长3个百分点；其中表示今年将大幅提升房地产配置的受访者占比达12%，较上年调查增长6个百分点，尤其以机构投资者与地产基金意愿较为突出。

在推动投资者提升房地产配置的原因中，“资产价格已有合理调整”继续排名首位，且选择此项的投资者占比（72%）较去年上升16个百分点。CBRE测算显示，国内主要一二线城市甲级办公楼、零售物业、高标仓的资本价值在过去三年（2023-2025年）平均有30%左右的下调，优质商业地产资产价格的吸引力显著增强。

“更多困境资产投资机会”（49%）从去年调查的第四升至第二位，分别有62%和57%的地产基金与开发商将此选项作为增加房地产配置的主要原因。2025年中国困境资产交易额达407亿元，除房企和地产基金外，非房企和私人投资者也积极参与其中。一二线城市的商办和酒店物业仍将是2026年投资者重点关注的困境资产标的。

图表3：投资者对2026年房地产资产配置的预期

外圈：2026年  
内圈：2025年



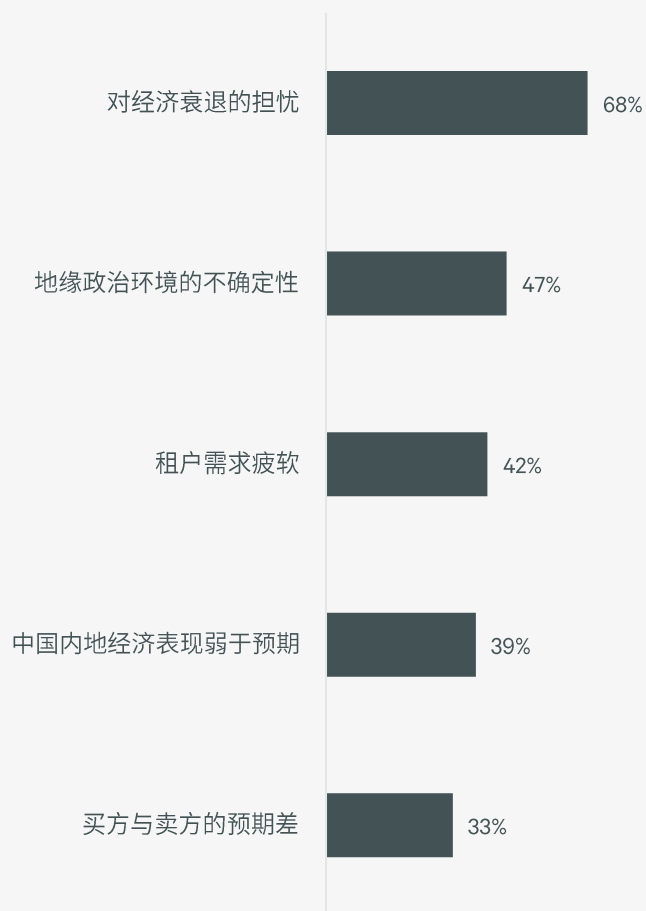
数据来源：2026年及历年中国投资者意向调查，世邦魏理仕研究部，2026年1月

## 挑战与机遇并存：宏观不确定性和创新高的利差

2026年，不动产大宗交易市场的主要风险仍集中于宏观不确定性。受访者普遍认为，经济衰退（68%）与地缘政治风险（47%）是当前最主要的挑战。值得注意的是，虽然“关税影响”是今年新增的风险选项，但其并未被列入前五大挑战，我们认为这与中美吉隆坡磋商后关税摩擦的预期改善以及当前大宗物业投资市场由内资主导有关。

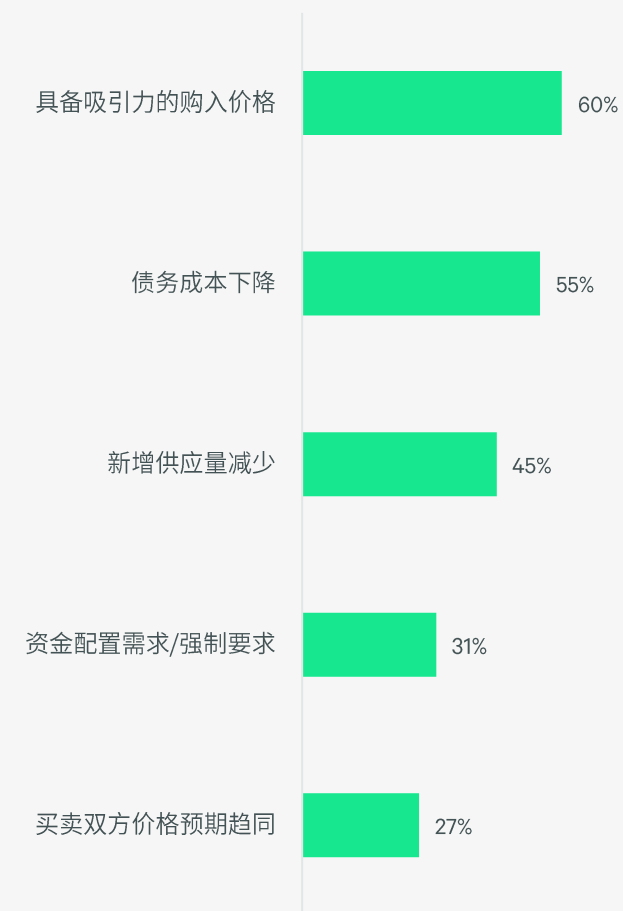
调查显示驱动2026年大宗交易的主要利好因素是具备吸引力的购入价格（60%）与债务成本降低（55%）。CBRE的测算数据显示，目前国内一线城市甲级办公楼、零售物业及仓储物流的平均资本化率与借贷成本之差已达到280-300个基点，这不仅是国内大宗物业投资的历史最高利差水平，在亚太区主要市场中也处于领先。

图表4：2026年不动产大宗交易的主要风险因素



数据来源：2026年中国投资者意向调查，世邦魏理仕研究部，2026年1月

图表5：2026年不动产大宗交易的主要利好因素



02

# 投资策略

## 工业物流、租赁住宅和零售物业仍是投资者最青睐的前三大物业类型

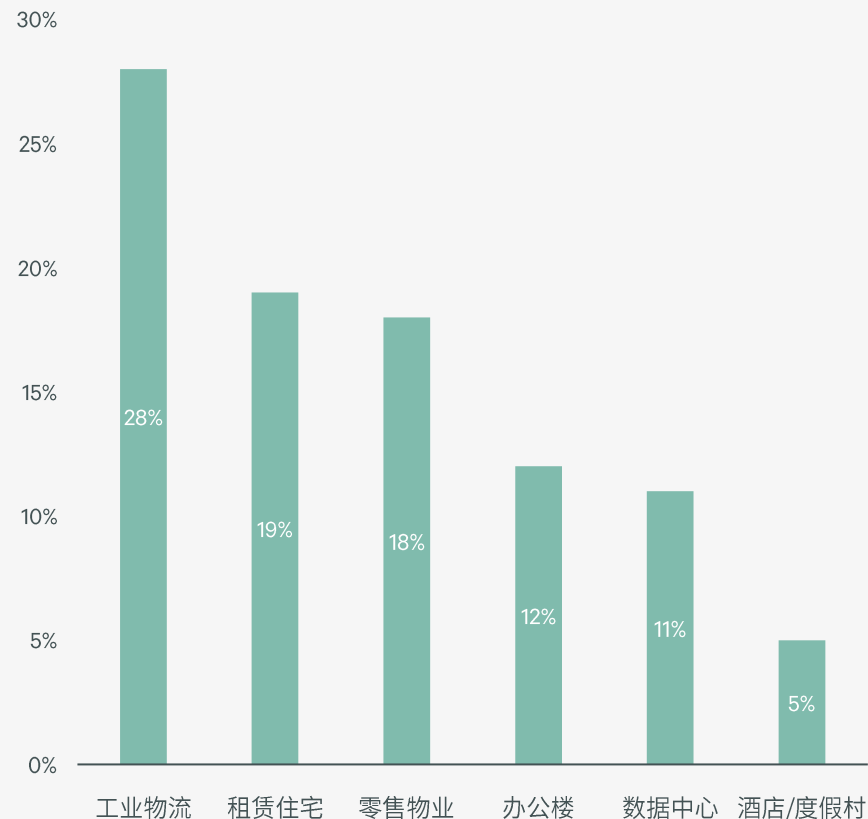
投资者对于2026年各物业类型的关注度排序与去年一致。

工业物流依然是投资者最青睐的物业类型，其中96%的投资者聚焦主要城市高标仓。2025年在关税战冲击下依然创历史新高的净吸纳量印证了高标仓需求的韧性。随着供应高峰接近尾声，**2026年中西部及华东区域租赁市场的供需平衡将进一步改善，加之部分市场的重置成本已贴近甚至高于资产估值，高标仓投资有望在2026年迎来周期性机会窗口。**

租赁住宅连续四年稳居次席。受益于其抗周期特质以及私募-公募REITs链条的贯通，2025年全国租赁住宅交易额创下119亿元的历史新高。租赁住宅投资今年有望延续增长趋势，各地政府对城市更新的支持力度加大将为市场提供更多增值型投资机会。

与租赁住宅一样，2025年零售物业以839亿元创下了历史最高交易额。在今年调查中，零售物业的关注度继续位列第三，其中机构投资者更将其选为2026年首要关注的物业类型。除区域型购物中心外，服务于周边高频民生消费的社区商业和具备强目的地消费属性的奥特莱斯也将成为投资者资产配置的新选项。

图表6：最受投资者青睐的物业类型（单选）



数据来源：2026年中国投资者意向调查，世邦魏理仕研究部，2026年1月

图表7：各类投资者青睐的物业类型



## 数据中心价格预期最为乐观，多数物业类型价格预期改善

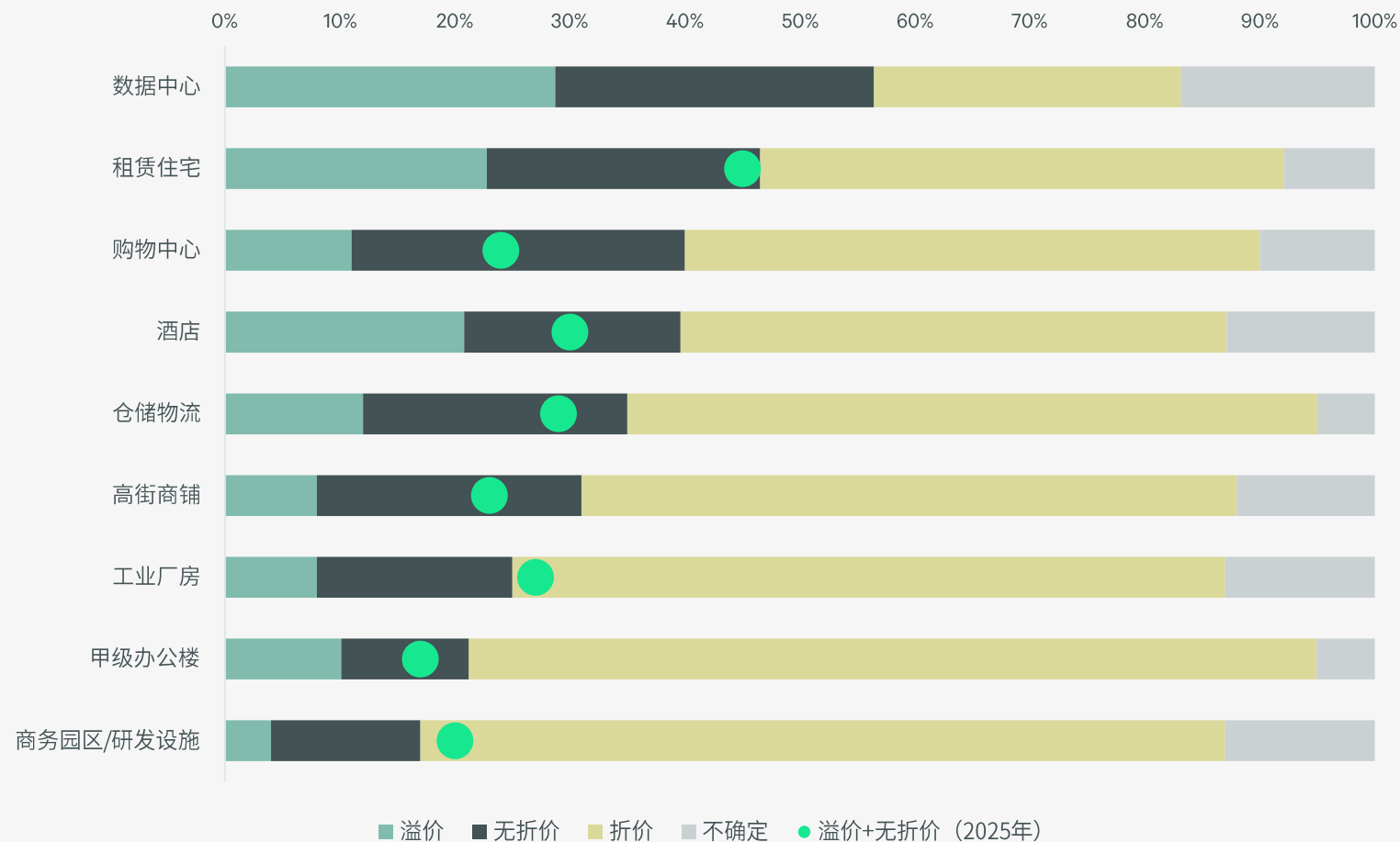
尽管大部分投资者仍对2026年资产价格抱有折价预期，但值得关注的是，除工业厂房与研发设施外，投资者针对多数物业类型的价格预期较2025年有所改善，资产定价正在逐步逼近周期底部。

57%的投资者认为2026年数据中心的资产价格相比去年保持稳定或有所溢价，在所有物业类型中最为乐观。我们认为这主要源于AI算力需求的爆发式增长，核心城市能耗配额与牌照资源的稀缺性以及数据中心长租期、稳定现金流对投资者的吸引力。

与去年调查相比，投资者对购物中心的资产价格预期改善幅度最大，认为资产价格将“有所溢价或无折价”的比例从24%增加到40%。公募REITs市场的定价可以为此提供佐证：2025年末购物中心类消费REITs的NAV溢价率为38%，仅次于数据中心的43%。

酒店与甲级办公楼的资产价格预期呈现不同幅度改善。2025年底，证监会与发改委相继出台文件推动公募REITs底层资产扩围至办公楼与酒店等物业类型，将对其交易流动性与资产价格形成机制带来积极影响。

图表8：与上年相比，投资者对2026年资产价格表现的预期



数据来源：2026年及历年中国投资者意向调查，世邦魏理仕研究部，2026年1月

## 沪深交易所新规降低公募REITs上市净现金分派率要求，利好Pre-REITs投资

在今年调查中，我们向投资者询问了他们认为的资本化率合理水平，其结果基本反映投资者当下对各物业类型因其租赁市场基本面、资产流动性、所属城市不同而形成的资产定价差异。进一步和公募REITs市场的定价比较后，我们发现目前私募和公募市场之间 - 尤其是二三线城市项目大致享有25-100个基点的利差。去年底沪深交易所发布《公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第1号——审核关注事项（试行）》，其中对于主要依托租赁收入的不动产项目，未来2年预计每年净现金流分派率的要求为原则上不低于评估基准日十年期国债收益率上浮150个基点。近期十年期国债收益率在1.8% - 1.9%区间内波动，考虑到今年降息的预期，这意味着对拟上市公募REIT的底层资产未来2年的净现金流分派率要求在原来3.8%的基础上降低40-50个基点。CBRE认为，由此带来的私募和公募市场间更具吸引力的利差将进一步激活Pre-REITs的相关投资。

图表9：投资者认为的中国内地各物业类型资本化率合理区间（绿色区域为主力区间）

	4.5% - 5.0%	5.0% - 5.5%	5.5% - 6.0%	6.0% - 6.5%	6.5% - 7.0%	7.0%以上	公募REITs底层资产最新资本化率区间 <sup>3</sup>
一线城市甲级办公楼	25%	29%	26%	9%	6%	3%	
二三线城市甲级办公楼	6%	9%	16%	26%	19%	23%	
一线城市高标仓	7%	29%	24%	22%	11%	6%	5.27-6.58%
二三线城市高标仓	5%	0%	21%	24%	24%	25%	5.31-8.05%
一线城市零售物业	14%	18%	27%	24%	15%	2%	5.21-7.26%
二三线城市零售物业	7%	2%	14%	26%	22%	28%	5.77-7.26%
一线城市租赁住宅	38%	26%	16%	9%	4%	6%	4.19-4.91%
二三线城市租赁住宅	11%	18%	27%	17%	18%	9%	4.59-5.32%
商务园区/研发设施	7%	18%	21%	24%	15%	15%	2.97-9.19%
工业厂房	7%	7%	22%	24%	22%	17%	5.34-8.48%
数据中心	6%	12%	15%	17%	23%	27%	7.50-7.56%
酒店	8%	8%	21%	20%	22%	20%	

注释3：资本化率基于底层资产最新估值与最近可获得完整年度净营运收益（NOI）预测计算得出；若单个项目NOI数据不可获取，则采用公募REIT底层资产汇总数据。零售物业统计口径剔除农贸市场、社区商业及奥特莱斯等细分业态，NOI不考虑资本性支出。

数据来源：2026年中国投资者意向调查，世邦魏理仕研究部，2026年1月

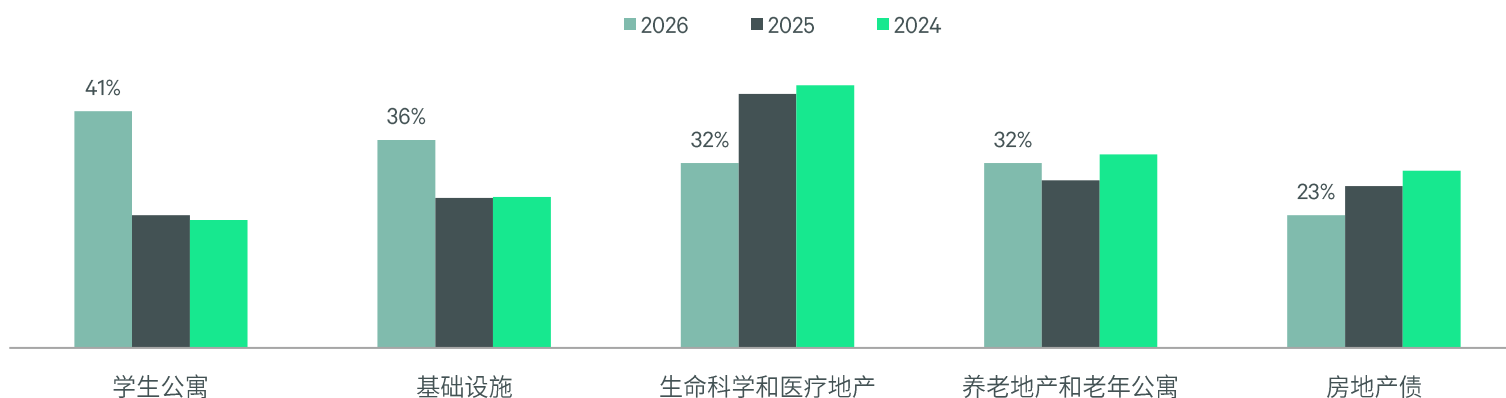
# 学生公寓与基础设施关注度大幅跃升

2026年投资者对另类资产的偏好发生显著变化，学生公寓上升至首位，基础设施和生命科学地产分居第二和第三位。

根据教育部2022年公开数据测算，我国高等教育生均宿舍面积（含在建）仅约4平方米，远低于10-20平方米的标准<sup>4</sup>，而近三年全国高校在校生人数累计增加超400万人，供需缺口进一步加大。2024年初，国家发改委等七部门联合发文“鼓励高校通过购买、租赁学校周边的人才公寓、商住楼等社会用房补充宿舍资源”，此后我们看到浙江大学、湖北大学、中南大学等多所高校通过租赁或购置存量房用作学生宿舍的案例不断涌现。

市场化的学生公寓投资在国内仍处于早期阶段。尽管当前供需基本面前景乐观，但考虑到国内大部分高校的公办事业单位属性，投资者仍需探索和创新与高校开展相关合资合作的路径。短期内，定制开发交付或定制整租或是具备较高可行性的投资策略。

图表10：受访者对另类资产的关注度（多选）



注释4：《普通高等学校建筑面积指标》要求，本科生、研究生、博士生校舍建筑面积分别为10m<sup>2</sup>/生、15m<sup>2</sup>/生、20m<sup>2</sup>/生。  
数据来源：2026年及历年中国投资者意向调查，世邦魏理仕研究部，2026年1月



# 更多投资者将采用核心型与核心增益型投资策略

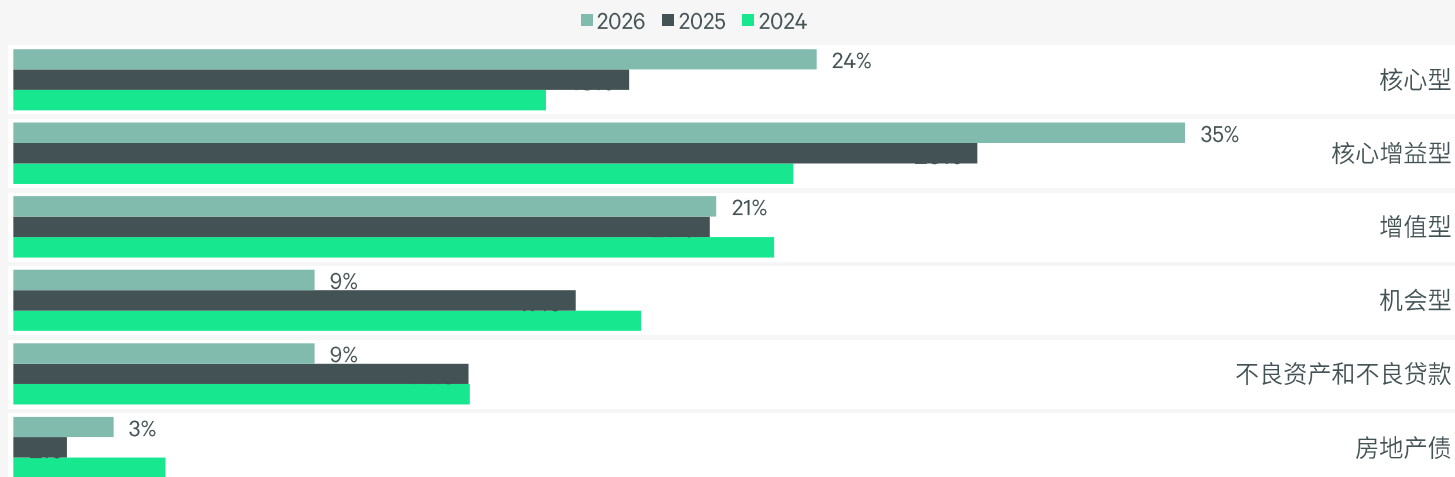
2026年，青睐核心型和核心增益型策略的投资者占比进一步显著提升，合计达到58%，较去年调查上涨11个百分点，这说明投资者当前对现金流稳定性的高度关注。

分物业类型而言，受租赁市场表现持续承压影响，办公楼与工业物流的风险偏好进一步收紧，投资者将继续聚焦价格吸引力日益增强的核心资产。

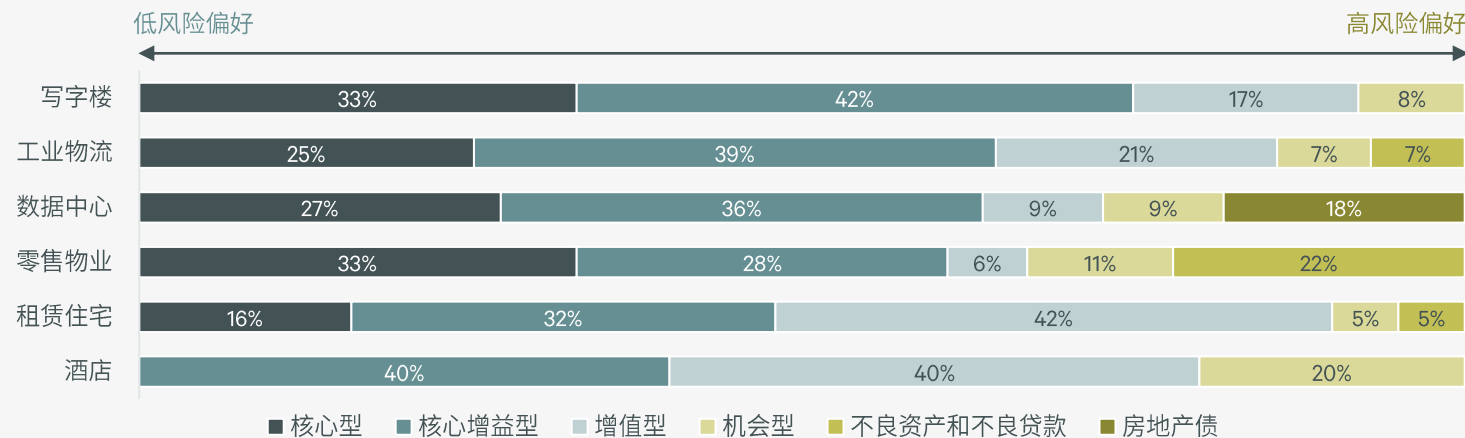
投资者对零售物业的风险偏好最为分化，尤其是有1/3的受访者选择机会型及不良资产策略，显示出投资者看好通过运营大幅提升资产表现的预期。

与其他物业类型有所不同，增值型是租赁住宅与酒店最受青睐的投资策略，商办酒等相关资产的功能性改造提升或将成为2026年的投资切入点。

图表11: 受访者青睐的投资策略



图表12: 分物业类型受访者青睐的投资策略



数据来源：2026年及历年中国投资者意向调查，世邦魏理仕研究部，2026年1月

## 上海仍为最受青睐目的地，二三线城市零售物业吸引力提升

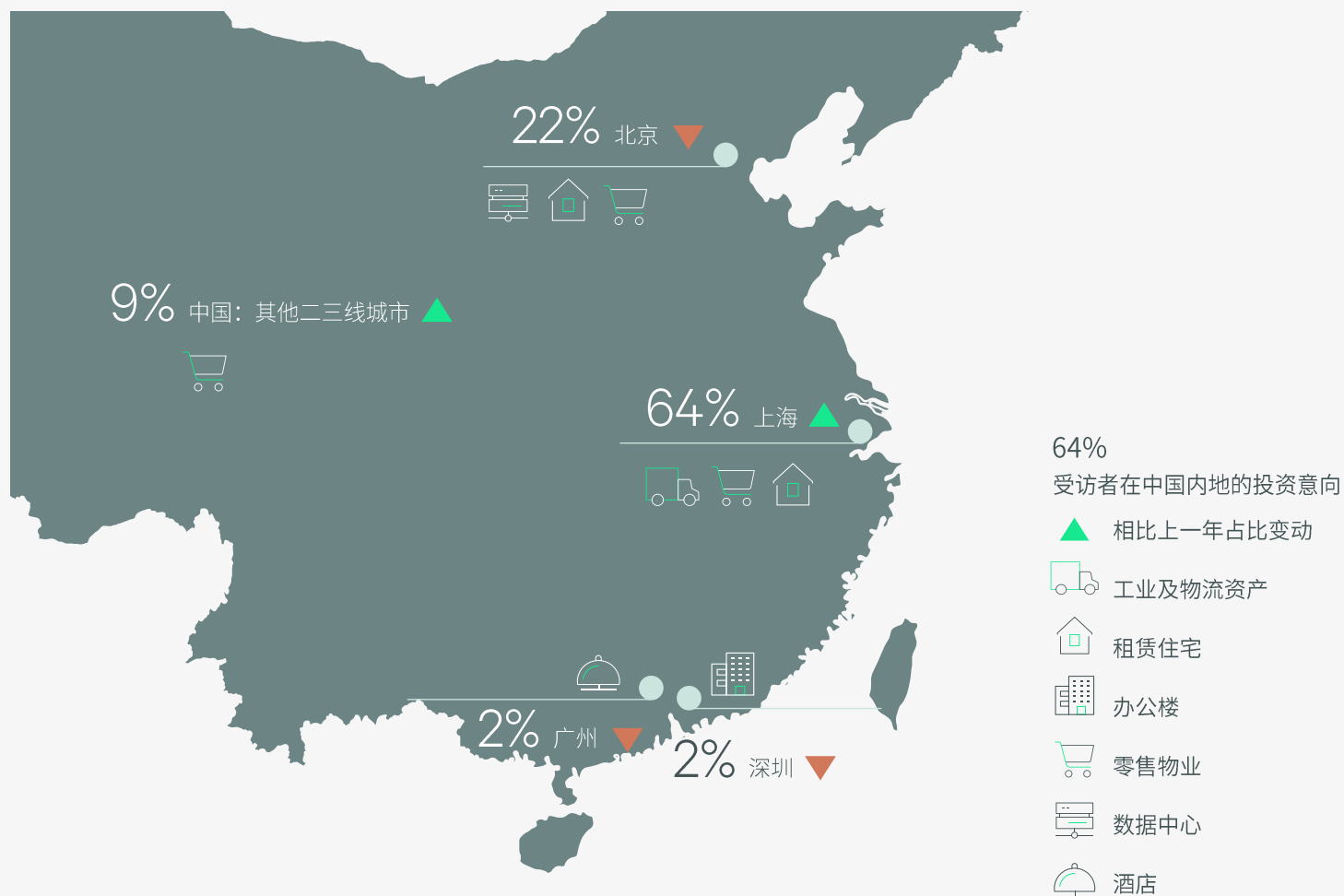
64%的受访者选择上海为2026年最受投资者青睐的国内商业地产投资目的地，占比较2025年提升18个百分点。资产偏好方面，工业物流、零售物业及租赁住宅仍是投资者在上海的配置重点。

北京以22%的关注度位列第二，较上一年的27%录得小幅下降。同时，投资者对于资产偏好出现结构性转向，人工智能企业的集聚及其算力需求的高速增长令数据中心成为2026年北京最受关注的资产类别。此外，租赁住宅取代去年的物流仓储进入前三大投资标的 - 目前北京的集中式公寓渗透率不足4%，未来结构性增长空间明显。

二三线城市的关注度在2026年上升5个百分点，零售物业成为投资者焦点。在公募REITs常态化发行显著提升二三线城市资产流动性的基础上，消费市场韧性及优质零售物业稀缺是投资者日益关注此类投资机会的主要原因。

相比之下，今年广深两城的投资关注度有所下降。去年调查中投资者曾高度关注区域内的物流仓储设施，但在关税战和供应高峰入市的共同影响下，租赁市场不确定性的显著上升令投资者趋于谨慎。

图表13: 投资者青睐的投资目的地和最关注的物业类型



数据来源：2026年及历年中国投资者意向调查，世邦魏理仕研究部，2026年1月

03

# 融资和利率环境

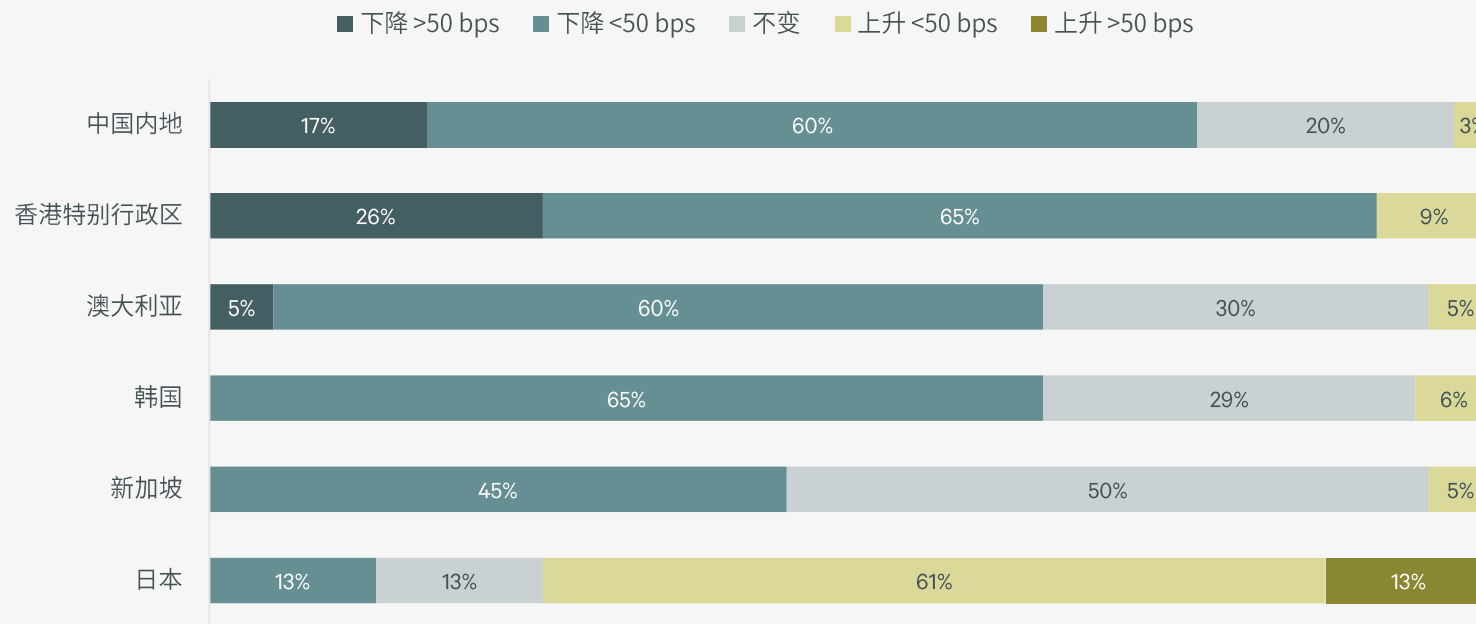
## 近八成投资者预计中国央行将进一步降息，并购贷新政为大宗物业投资提供更灵活的融资环境

77%的受访投资者预计2026年中国央行将进一步下调政策利率，这一判断与监管层的最新表述一致。2025年12月中央经济工作会议明确指出，2026年将继续实施适度宽松的货币政策，“灵活高效运用降准降息等多种政策工具”。

借贷成本的持续降低有助于提升大宗物业交易的活跃度并改善现金流，但由资产估值下降和信贷风险溢价加大所引致的再融资缺口仍是投资者面临的主要挑战。

金融监管总局于12月底发布《商业银行并购贷款管理办法》，将控制型并购贷款成数上限从60%提高至70%，贷款期限从7年延长至10年；并首次允许参股型并购贷款。CBRE认为，并购贷新规将为商业地产大宗投资交易提供更灵活的融资环境；而对于存量贷款能否依照新规延期到十年这一投资者关注的问题，则有待监管部门和商业银行机构进一步的解读和澄清。

图表14：投资者对2026年央行政策利率变动的预期



图表15：投资者的融资挑战

48%

担心资产估值下降致  
贷款金额减少

41%

更为不利的贷款价值比  
(LTV) 和/或信贷利差

数据来源：2026年中国投资者意向调查，世邦魏理仕研究部，2026年1月

04

# 社会、环境和治理 (ESG)

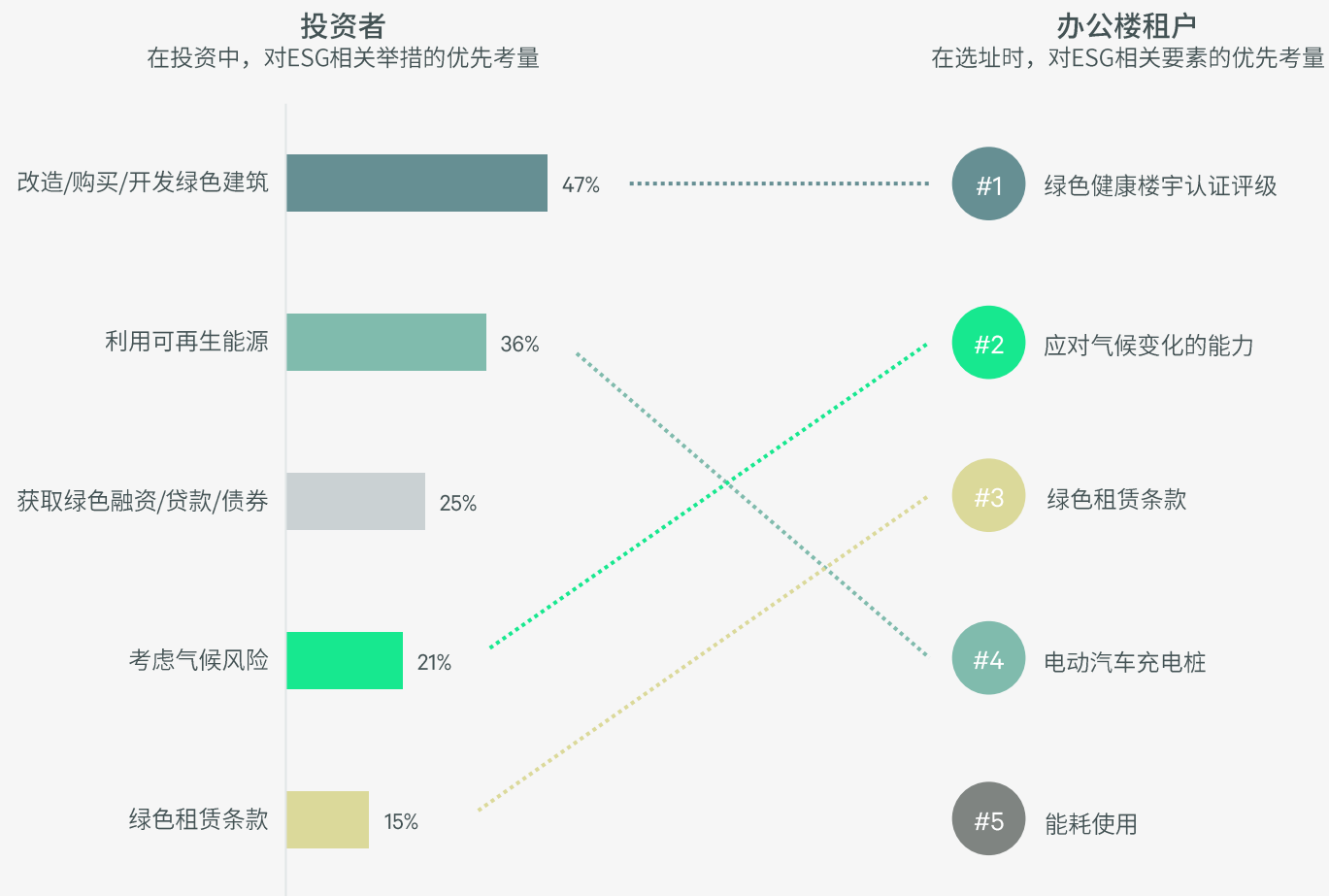
## 投资者对于ESG更加理性， 租户与投资者对ESG举措 的优先级有所分化

投资者对于环境、社会与治理（ESG）的态度正经历从“普遍关注”向“深度聚焦”的理性转型。最新调查结果显示，已经或计划将ESG纳入投资决策中的受访者比例为83%，较上年下降8个百分点。同时，63%的受访者在投资决策中对于ESG的重视程度较去年持平或有所提升。

绿色建筑、可再生能源设施和绿色融资仍是最受投资者重视的ESG举措，排序与去年结果基本一致。

值得注意的是，租户与投资者在ESG诉求的优先级方面存在差异。对比《2025年中国办公楼租户调查》的相关结果，我们发现租户在应对气候变化与绿色租赁条款等方面表现出更高的敏感性。特别是在楼宇抗灾能力方面，16%的租户将楼宇应对气候变化能力视为选址过程中的决定性因素。

图表16：投资者与办公楼租户对于环境、社会与治理(ESG)相关举措/要素的优先考量



数据来源：2026年中国投资者意向调查，2025年中国办公楼租户调查，世邦魏理仕研究部，2026年1月

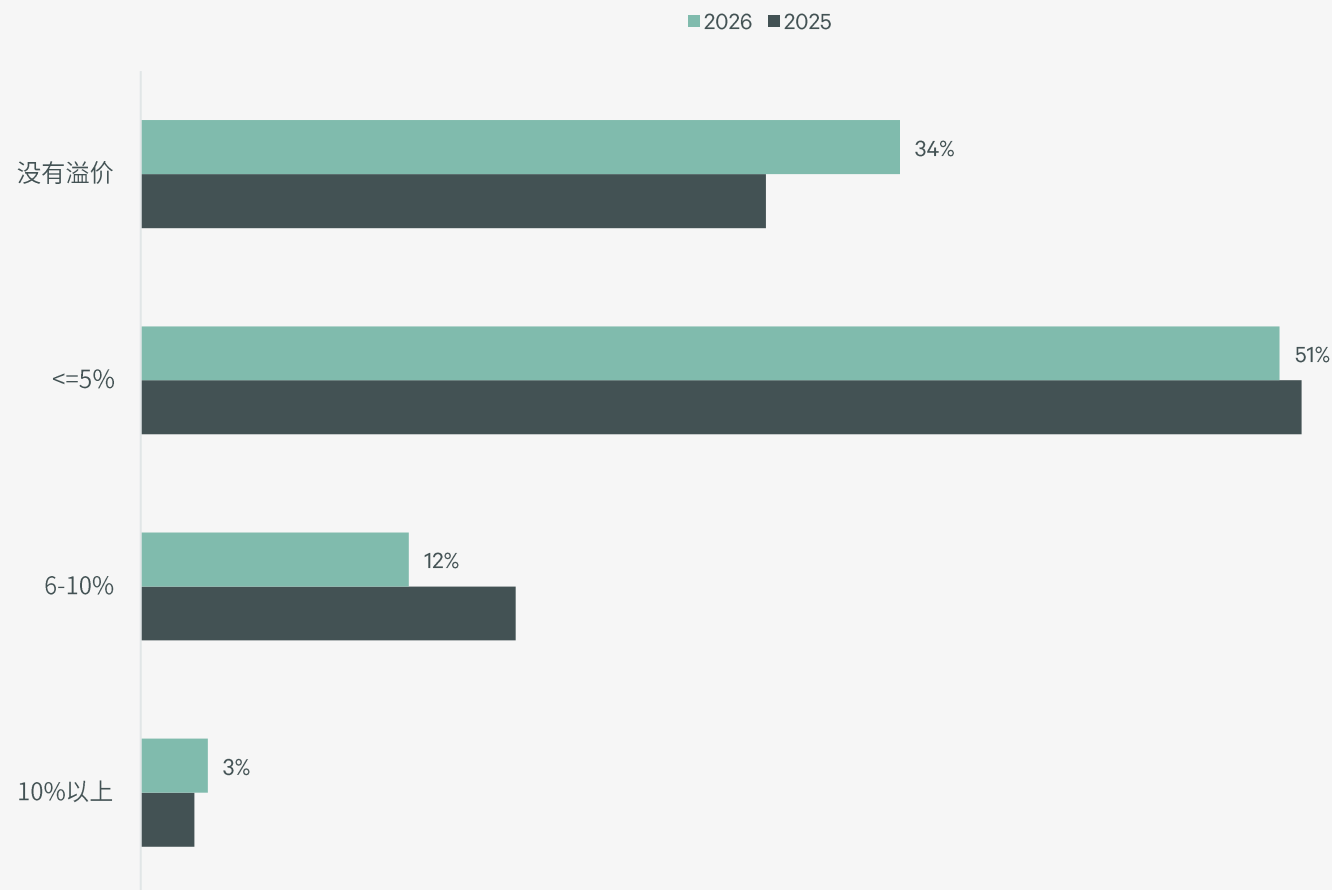
## 2/3的投资者认可ESG资产溢价，但对溢价幅度更趋审慎

66%的受访者认同ESG资产享有溢价，但该比例较去年有所回落，且投资者对于高溢价的认同度变得更加审慎。

CBRE《2025年中国办公楼租户调查》显示，租户同样在成本预算与可持续发展间寻求平衡：仅5%的租户表示愿意为绿色认证楼宇支付更高租金，16%的租户则认为非绿色认证项目应较市场租金有所折价。

我们认为，尽管市场下行令租户和投资者对ESG溢价更为审慎，但绿色资产在吸引和留住租户方面的竞争力对提升项目现金流具有积极作用。2025年我们对国内一线城市578栋办公楼租金和出租率量化分析证实，绿色认证楼宇享有0.7%-2.4%的租金溢价，同时平均出租率高出非绿色楼宇3.7个百分点。其中，高等级绿色认证项目在出租率方面的优势尤为突出，LEED铂金级认证楼宇的平均出租率较LEED金级和银级认证项目高出7个百分点。

图表17：投资者给与ESG资产的溢价幅度（相对于非ESG资产）



数据来源：2026年及历年中国投资者意向调查，世邦魏理仕研究部，2026年1月

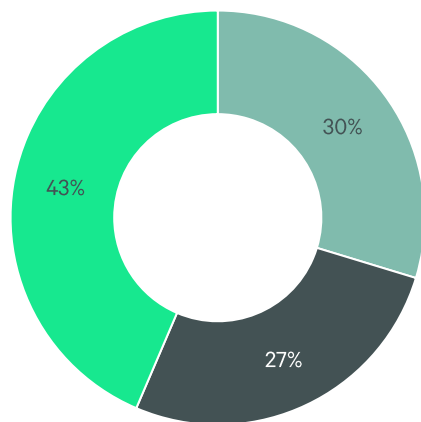
05

# 问卷调查概况

# 受访者构成

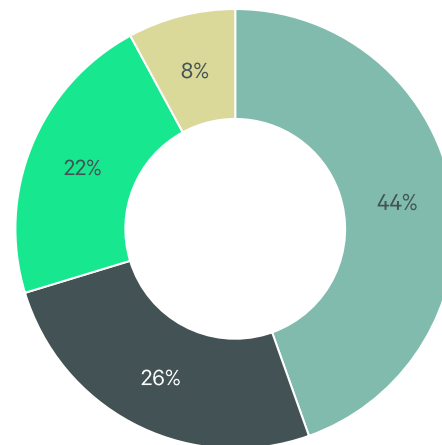
### 按资产管理规模

■ 超过500亿美元 ■ 100-500亿美元 ■ 不超过100亿美元



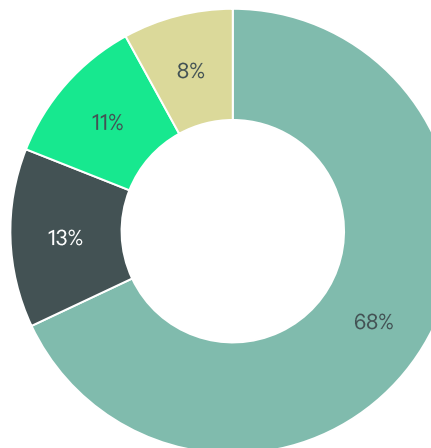
### 按投资者类型<sup>5</sup>

■ 地产基金 ■ 地产公司 ■ 机构投资者 ■ 其他



### 按投资者所在市场<sup>6</sup>

■ 中国内地 ■ 香港特别行政区 ■ 新加坡 ■ 其他



注释5：机构投资者包括保险公司、养老基金、主权财富基金及房地产信托基金（REIT）；其他包括高净值个人及企业等。

注释6：其他包括日本及中国台湾。

数据来源：2026年中国投资者意向调查，世邦魏理仕研究部，2026年1月

# 更多关于本报告的问题， 敬请联系

## 中国区研究部

谢晨

中国区研究部负责人

sam.xie@cbre.com

乔梦洋

高级经理

中国区研究部

mengyang.qiao@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任何信息而导致的任何损失和费用，世邦魏理仕概不负责。

# 相关投资业务， 敬请联系

李凌

中国区总裁

alan.li@cbre.com.cn

## 投资及资本市场部

王晶

执行董事

华东区投资及资本市场部负责人

candice.wang@cbre.com.cn

李浩

执行董事

华北区投资及资本市场部负责人

hao.li6@cbre.com

宋晓梦

执行董事

中国区资本顾问服务，投资及资本市场部

zoe.song@cbre.com

陆韬

执行董事

中国区产业地产投资与资本市场部负责人

jake.lu@cbre.com

周志锋

执行董事

中国区投资及资本市场部

joe.zhou@cbre.com

王颖文

执行董事

中国区投资及资本市场部

leicina.wang@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。

**CBRE**