

FIGURES | 中国 | 2026年第一季度

办公楼租赁需求稳定，高标仓需求高位回落，零售物业投资热度不减

+5.0%

GDP
(2026年一季度, 同比变化)

+2.4%

社零总额
(2026年一季度, 同比变化)

-1.7%

固定资产投资
(2026年一季度, 同比变化)

数据来源：国家统计局，世邦魏理仕研究部，2026年4月

内容提要

- 办公楼：**一季度全国主要十城办公楼市场净吸纳量环比微升7%至52万平方米，新租交易同比增长7%，其中新设立和扩租为代表的增量交易同比增长24%，需求动能有所改善。新增供应环比回落32%，但同比提升11%至83万平方米。平均空置率季末环比上行0.3个百分点至25.0%，平均租金指数继续承压下行，录得环比降幅1.9%。
- 零售物业：**季节性因素致零售物业市场供需明显放缓，主要八城累计新增供应和净吸纳量环比分别减少八成至23万和16万平方米，平均空置率稳定在7.5%。基于品牌当前“求质胜于求量”的开店策略，业主继续利用优惠条款吸引优质租户，主要城市购物中心首层租金环比下降0.5%。
- 仓储物流：**短租退租与跨境电商整合交织，一季度净吸纳量125万平方米，环比下跌59%，同比下跌49%。第三方物流新租面积占比第一，达到42.2%。本季新增供应257万平方米，与去年同期持平，其中74%位于华南，全国空置率环比上升0.8个百分点至19.4%；全国平均租金报价指数环比下跌继续收窄至2%。
- 物业投资：**一季度全国录得72笔交易，交易金额共计458亿元，同环比均下降35%以上。市场投资情绪和价值发现功能有所增强，机构投资活跃度创阶段新高。零售物业投资热度持续高涨，核心城市办公楼关注度稳步提升。

图表 1：市场概览

办公楼	环比	年初至今	同比
租金	-1.9%	-1.9%	-9.6%
空置率	+0.3百分点	+0.3百分点	+1.5百分点
零售物业	环比	年初至今	同比
租金	-0.5%	-0.5%	-1.9%
空置率	+0.0 百分点	+0.0 百分点	+0.4 百分点
仓储物流	环比	年初至今	同比
租金	-1.9%	-1.9%	-11.6%
空置率	+0.8 百分点	+0.8 百分点	-1.2 百分点
物业投资	环比	年初至今总额同比	同比
总额 ¹	-37.9%	-39.2%	-39.2%

注释 1：成交金额包含1000万美元以上的办公楼、零售物业、工业物业、综合体、酒店和其他商业地产项目。
数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第一季度

宏观经济

尽管外部环境复杂性依然存在，但2026年第一季度中国GDP同比增长5%，比上年四季度加快0.5个百分点，顺利实现良好开局，为完成全年增长目标奠定了坚实基础。

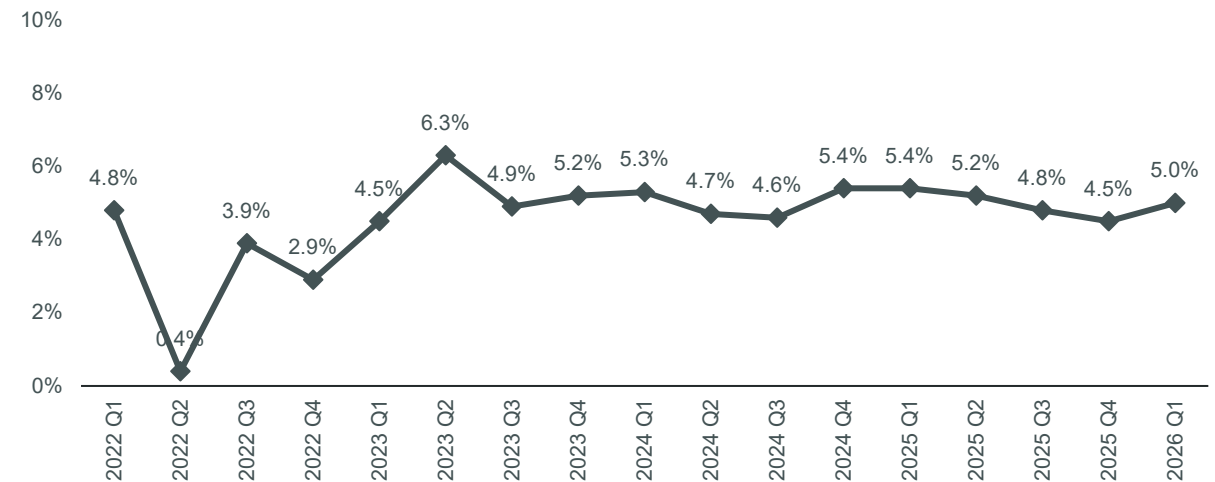
一季度社会消费品零售总额同比增长2.4%，比上年四季度加快0.7个百分点。基于去年初“以旧换新”政策发力后的高基数，家用电器、家具等品类增速放缓至0%和1.9%，但金银珠宝、服装鞋帽销售额增速进一步提升至12.6%和9.3%，可选消费动能向好。

固定资产投资由降转增，从2025年的-3.8%上升至一季度的1.7%。基础设施投资领跑，同比增长8.9%。装备制造业和高技术制造业带动整体制造业投资增长6.4%。3D打印设备、锂离子电池、工业机器人产品产量同比录得54%、40.8%和33.2%的高速增长。

一季度我国进出口规模创历史同期新高，实现同比增长15%的快速增长，其中，出口增长11.9%，季度增速创近五年最高，这主要受益于外部需求回暖、中国制造稳定可靠的供给和出口结构的升级。电动汽车、锂电池、风力发电机组及其零件等高技术产品出口分别增长77.5%、50.4%和45.2%。

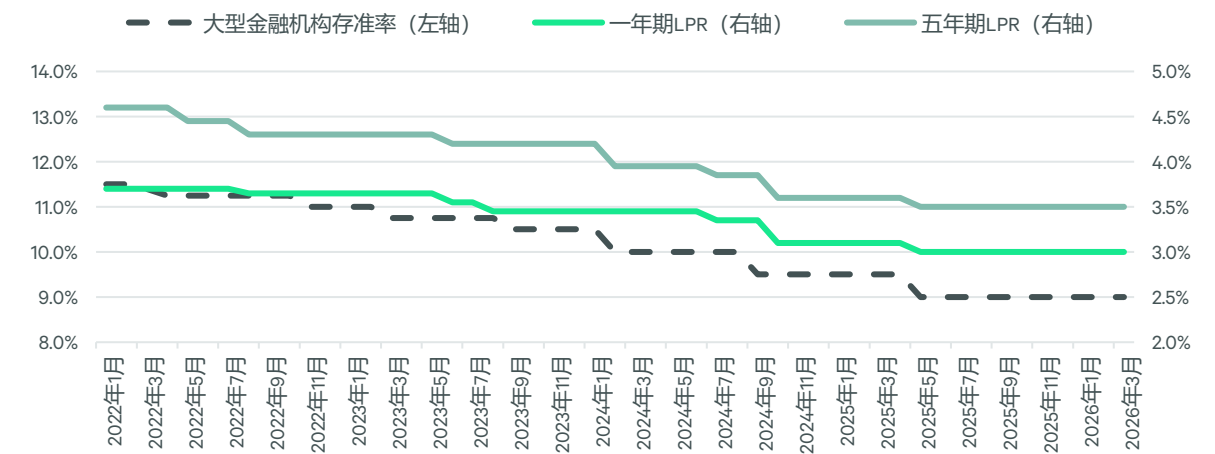
在各地政策端持续发力的作用下，一季度商品房销售整体呈现降幅收窄、局部回暖的趋势。3月份新房销售出现“小高峰”，1-3月，新建商品住宅销售面积下降13.1%，降幅比1-2月收窄2.8个百分点。2026年3月70个大中城市新建商品住宅销售价格指数亦显示，北上广深及部分华东二线城市新建商品住宅价格环比企稳。

图表 2：中国GDP增速（同比）



数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第一季度

图表 3：存款准备金率和贷款市场报价利率（LPR）



数据来源：中国人民银行，世邦魏理仕研究部，2026年第一季度

办公楼

净吸纳量
-7% 同比

空置率
+1.5 pps 同比

租金
-9.6% 同比

净吸纳量保持稳定，“商改酒”等非典型需求增多，租金继续下探

一季度全国主要十城办公楼市场净吸纳量环比微升7%至52万平方米，其中专业服务和消费品行业的多宗大面积成交落地助推上海录得近15万平方米净吸纳量，位居首位。北京、深圳、成都和杭州等科创中心城市合计贡献54%的需求。值得一提的是，去化压力促使业主积极推动办公楼功能转换为酒店，目前上海、广州、深圳和成都邻近核心商圈的部分项目录得此类交易。

分交易类型来看，新租交易同比增长7%，其中新设立和扩租为代表的增量交易同比增长24%，需求动能有所改善。

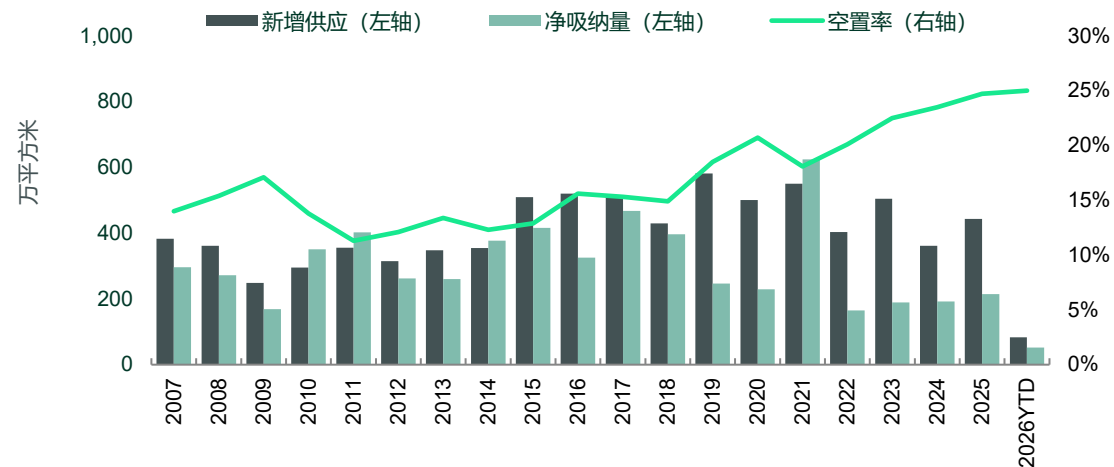
季内新增供应环比回落32%，但同比提升11%至83万平方米，约九成供应量分布于华东及华南城市；从楼宇所在区位来看，85%分布于核心拓展区和新兴商务区。

全国办公楼市场平均空置率季末环比上行0.3个百分点至25.0%，平均租金指数继续承压下行，录得环比降幅1.9%。

金融业和科技互联网需求稳居前二，快消品和3C电子产品活跃搬迁助推制造业录得单季占比新高

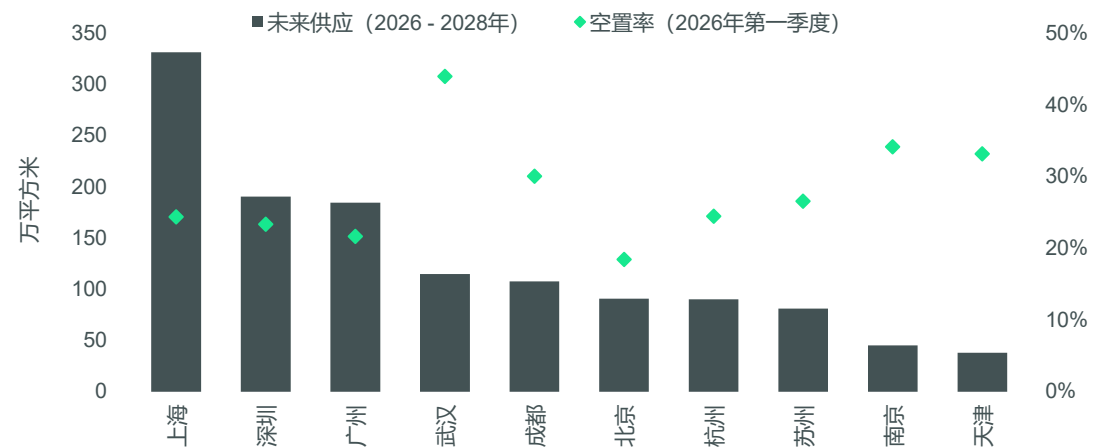
本季金融业需求有所回暖，睽违五个季度后以21%的新租面积占比重回行业需求榜首，88%的交易量由非银金融贡献，其中八成为搬迁整合、升级交易。

图表 4：全国办公楼新增供应、净吸纳量和空置率



数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第一季度

图表 5：主要市场空置率和未来供应预测



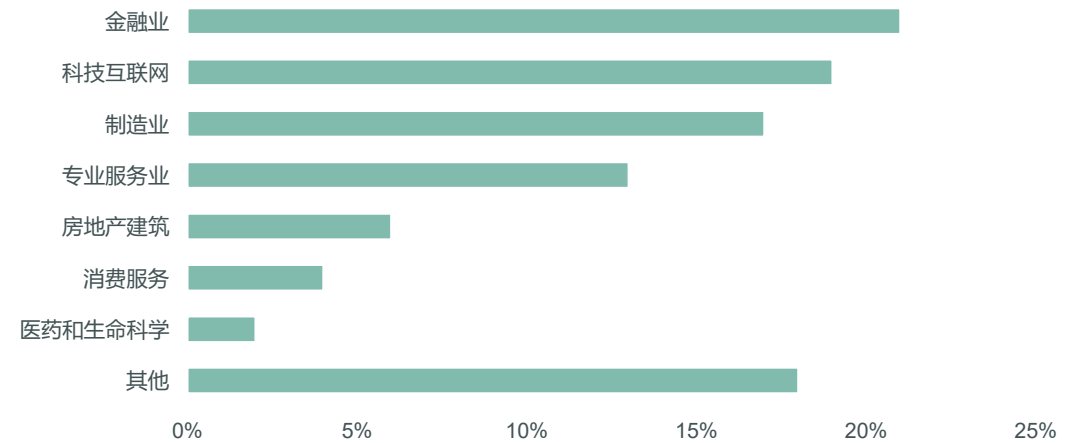
数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第一季度

活跃的IPO融资市场以及商业不动产REITs等新业务领域助推证券基金板块交易量环比分别提升81%和18%，主要落位于北京朝阳CBD、深圳前海、上海北外滩、广州珠江新城、杭州钱江世纪城和成都金融城。

科技互联网企业本季贡献新租面积的19%，排名第二。人工智能租赁活跃度稳中向好，新租面积同比增长17%，主要分布在北京中关村、深圳前海和广州琶洲。

快消品和3C电子产品活跃搬迁集中落地，季内搬迁交易量环比分别提升24%和33%。受惠于此，制造业连续两个季度位列行业需求第三，并录得17%的新租面积占比季度新高。

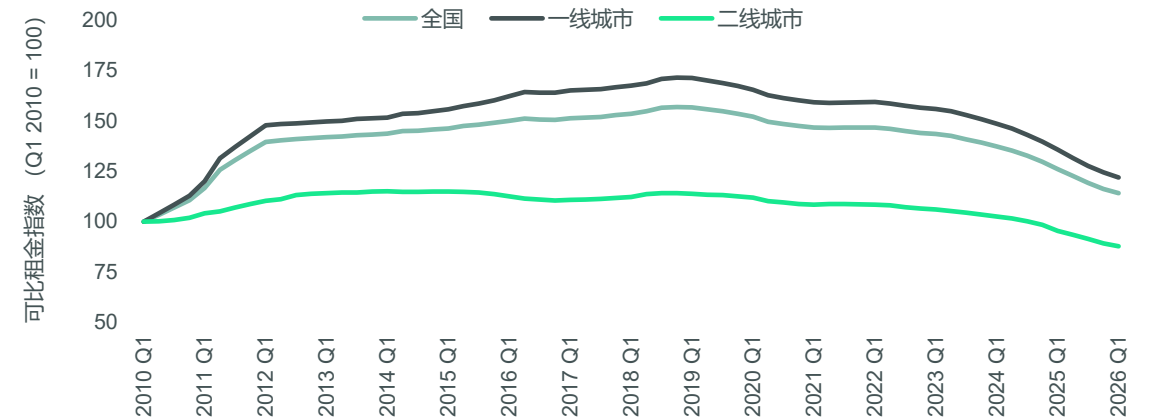
图表 6：不同行业租赁办公楼面积占比²



注释 2：办公楼租赁成交包括新设、扩租、搬迁和升级。

数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第一季度

图表 7：办公楼租金指数³



注释 3：基于租金面价

数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第一季度

零售物业

▲ 净吸纳量
+2387% 同比

▲ 空置率
+0.0 pps 同比

▼ 租金
-1.9% 同比

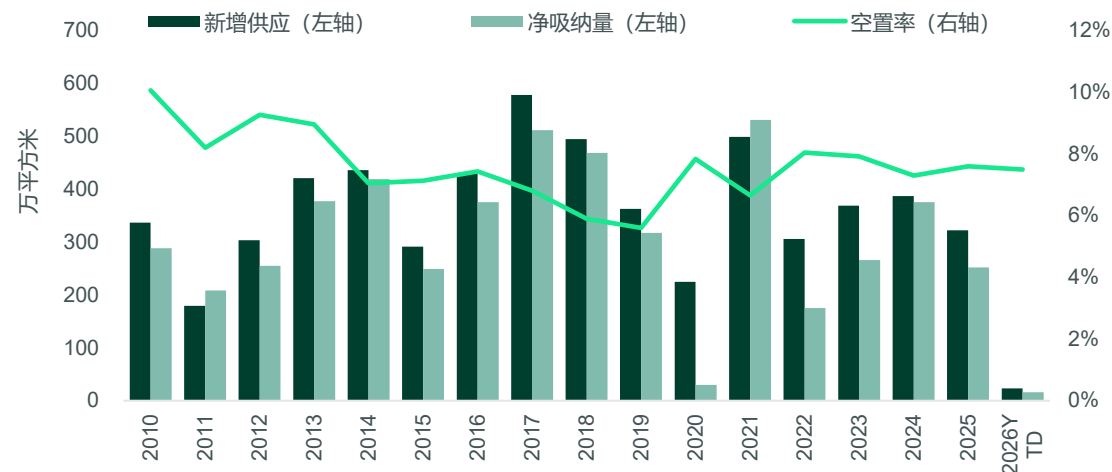
开年淡季供需放缓，空置率保持稳定

季节性因素致零售物业市场供需明显放缓，主要八城累计新增供应和净吸纳量环比分别减少八成至23万和16万平方米，平均空置率稳定在7.5%。深圳、杭州部分大体量商场仍处于调改状态，而上海和南京新项目开业率偏低，致本季当地市场空置率小幅攀升。基于品牌当前“求质胜于求量”的开店策略，业主继续利用优惠条款吸引优质租户，主要城市购物中心首层租金环比下降0.5%。

假期餐饮拓店活跃度回升，女装、电子产品和潮玩为当季零售业态“三驾马车”

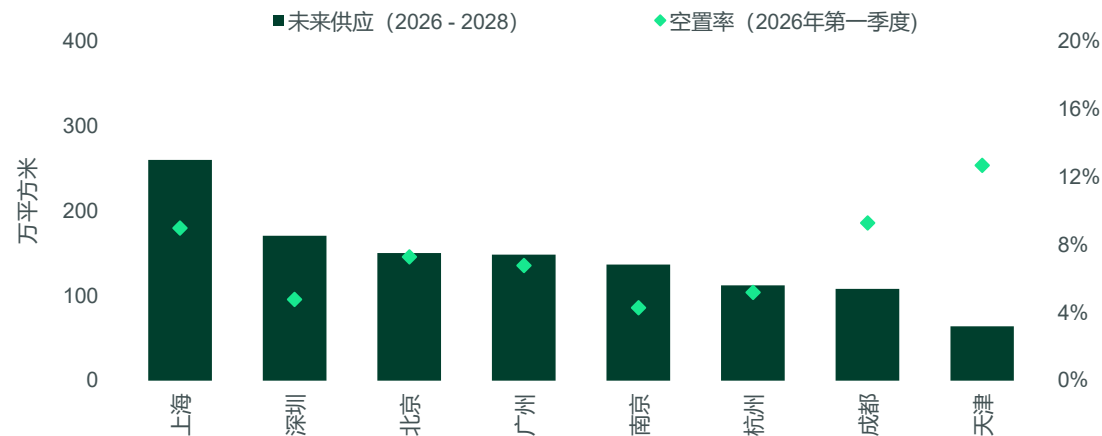
本季餐饮新开业门店占比（49%）重回首位，咖啡茶饮、亚洲和本土特色餐饮拓店积极。在Manner、茉酸奶和裕莲茶楼等品牌积极开设新店的同时，喜茶、Yee3和霸王茶姬等品牌亦积极联名跨界IP推出周边和限定饮品，增强客户粘性。回转寿司、江西湖南和火锅等特色餐饮以兼具性价比和多场景社交属性，掀起季内扩张热潮。

图表8：全国零售物业新增供应、净吸纳量和空置率



数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第一季度

图表9：主要市场空置率和未来供应预测



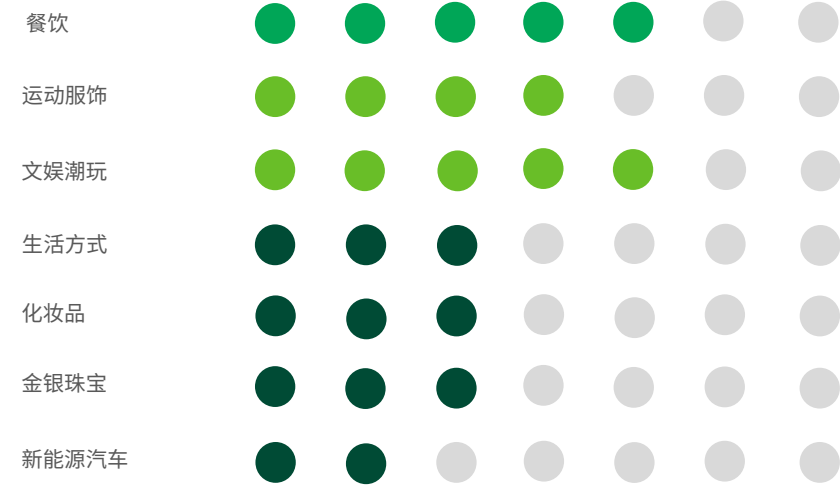
数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第一季度

女装、电子产品和“谷子经济”支撑零售业态新开业门店占比保持在四成。韩国及本土女装品牌mmlg、One Moment和DAZZLE等，在上海、广州、成都、杭州和南京分别录得新店开业。值得一提的是，本季以静奢极简主义著称的法国品牌Lemaire在北京三里屯太古里和上海武康路开出双城首店暨旗舰店。

“悦己消费”理念赋予大疆、影石360这类兼具科技属性和户外运动使用场景的智能影像产品扩张动能。季内大疆在主要八城累计开设19家门店，影石360亦开设9家门店，其中位于深圳前海壹方城的全球最大旗舰店开业首日热度极高。

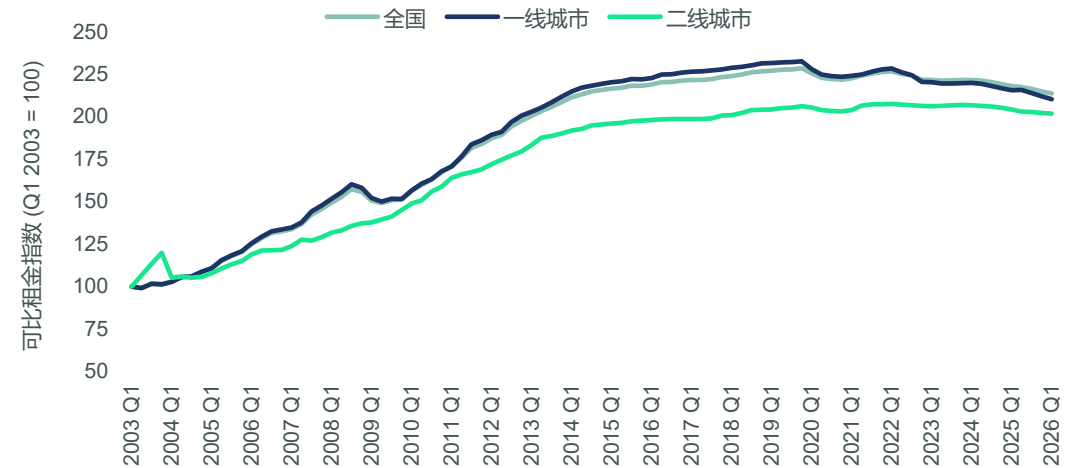
泡泡玛特、TOP TOY、miniso friends和三丽鸥等“谷子经济”业态继续布局主要城市的核心商圈。此外，医美、疗愈和运动等体验业态本季新开门店数量亦有所提升。

图表10：各零售业态门店拓展活跃度



数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第一季度

图表11：购物中心首层租金指数⁴



注释4：购物中心首层租金指数基于全国购物中心首层租金固定报价均值计算。

数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第一季度

仓储物流

净吸纳量
-49.1% 同比

空置率
-1.2% 同比

租金
-11.6% 同比

短租退租与跨境电商整合交织，净吸纳量环比下跌59%

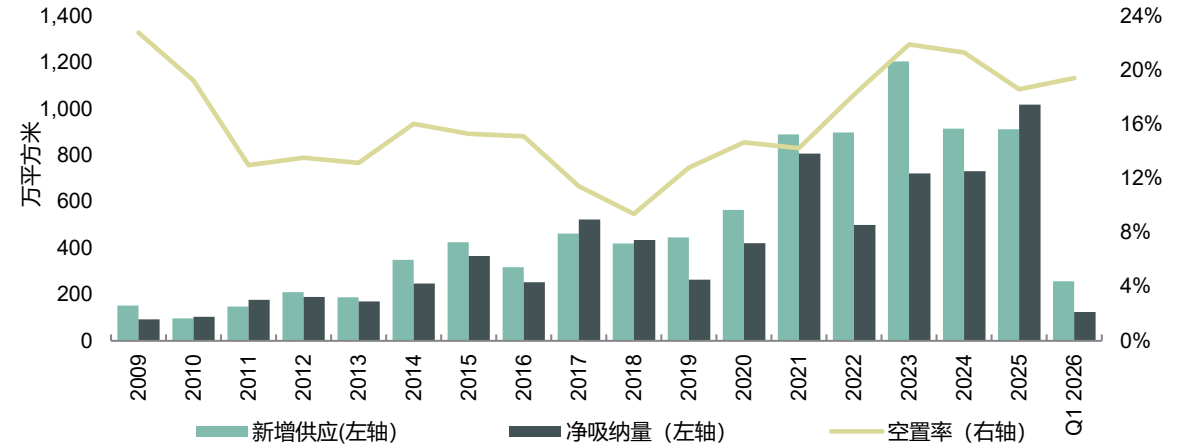
一季度净吸纳量125万平方米，环比下跌59%，同比下跌49%。

跨境电商迎来整合浪潮，新租面积大幅下降。希音在惠州退租35万的面积，整合至肇庆自建园区；Temu在广州小面积退租的同时，在佛山整租了两个新仓。

第三方物流新租面积占比第一，达到42.2%，相比去年同期上涨40%。其中供应链物流在制造业和消费品推动下大幅增长，本季度录得来自化工、汽配、以及消费品的供应链服务商新租；综合电商物流新租依然活跃，然而整合腾挪退租相比去年明显增加，除了季节性因素外，国补效应衰减也是另一因素，今年一季度家用电器和家具销售增速分别从去年同期的19.3%和18.1%下滑至0%和1.9%。受此影响，本季天津、昆山、嘉兴和常熟等地录得多起短租退租案例。

制造业新租面积占比升至20%，其中汽车依旧是第一大主力租户，北京、上海和重庆录得交付中心和汽配零部件仓储新租。此外，我们注意到机器人、3D打印新兴行业需求涌现。

图表12：全国仓储物流新增供应、净吸纳量和空置率



数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第一季度

图表13：各城市空置率



数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第一季度

新增供应集中在华南

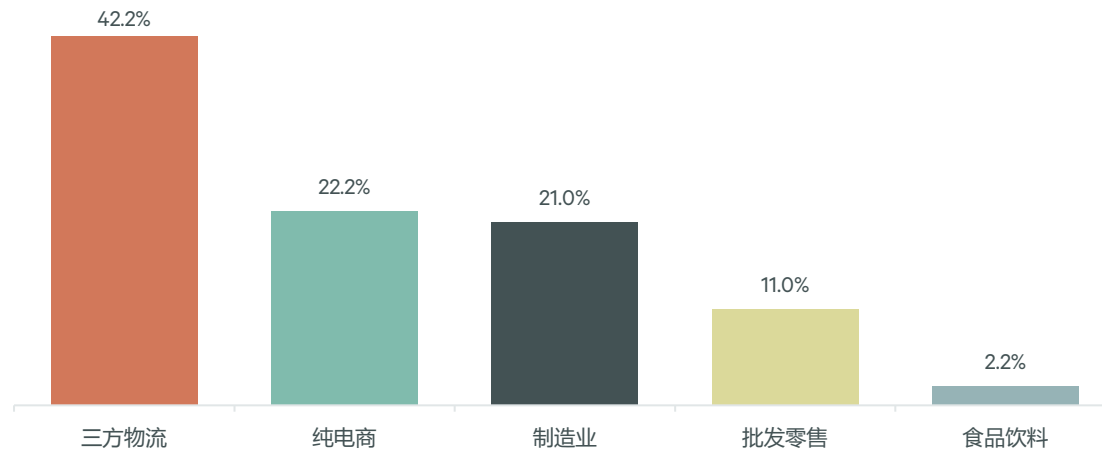
本季新增供应257万平方米，与去年同期持平，环比下跌23%；其中74%位于华南，而华东自2009年后首现“零供应”。

全国空置率环比上升0.8个百分点至19.4%，其中华南空置率从去年年末11.4%大幅上升至17.9%。华东连续四个季度下降。全国空置率在个位数的城市包括：宁波、重庆、成都和青岛。

租金环比跌幅继续收窄

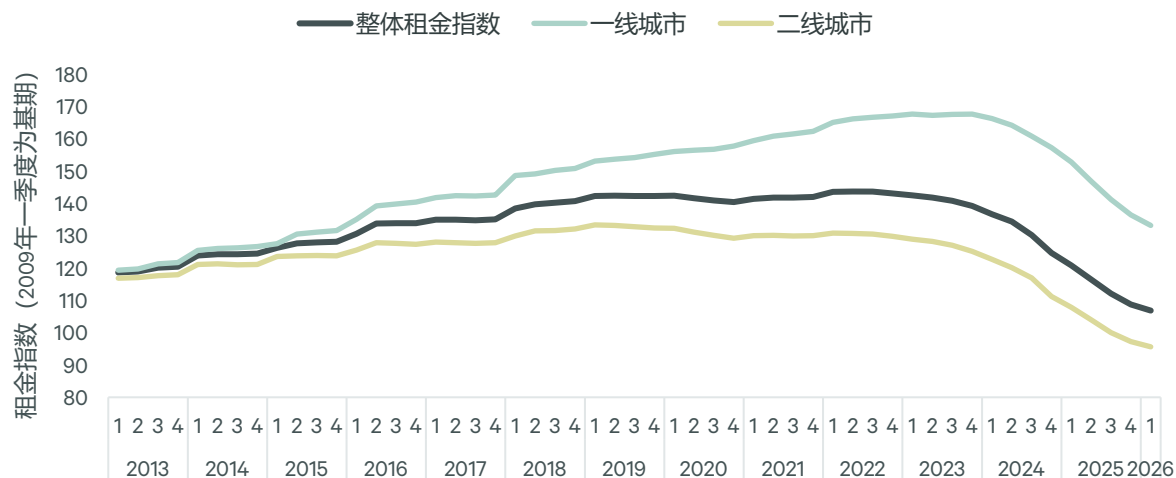
全国平均租金报价指数环比下跌2%，同比下跌11.6%。除华南外其他区域租金跌幅收窄，重庆和武汉租金企稳回升，宁波租金继续上涨。

图表14：不同行业租赁仓储物流面积的占比



数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第一季度

图表15：全国物流租金指数



数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第一季度

物业投资

投资成交额
-39.2% 同比

投资成交额
-37.9% 环比

交易总额下滑，但机构投资活跃度创阶段新高

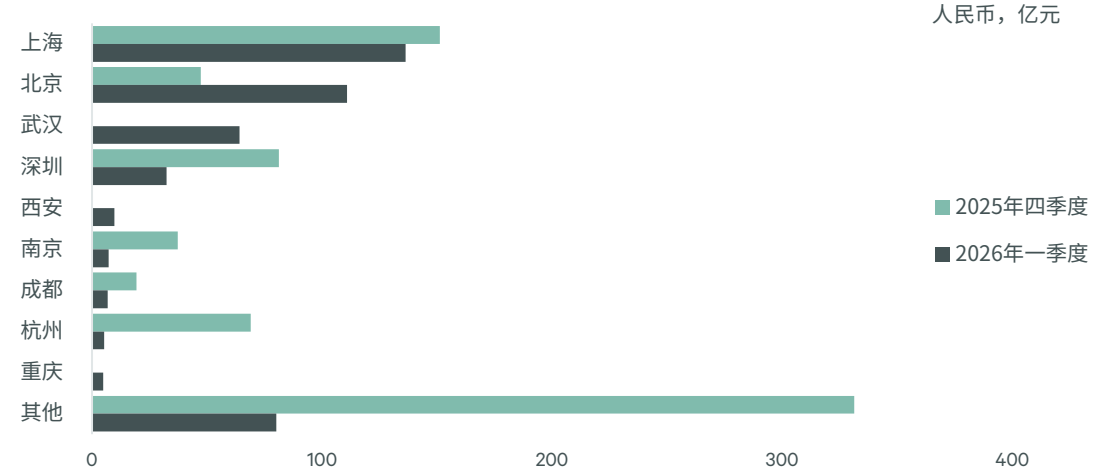
一季度全国录得72笔交易，交易金额共计458亿元，同环比均下降35%以上。但另一方面，市场投资情绪和价值发现功能有所增强：本季投资型买家合计贡献209亿元交易额，环比提升25%，其中机构投资人表现尤为活跃，季内交易额达176亿元，为2023年以来的第二高值。

零售物业投资热度持续高涨，核心城市办公楼关注度稳步提升

零售物业热度持续高涨，在大型资产包交易的推动下本季交易额212亿元，环比上涨62%，占比46%。代表交易包括高和资本联合多家险资收购宜家荟聚零售物业资产包、华夏基金与中信金石基金共同投资华润万象购物中心资产包。办公楼交易额106亿元，京沪深三城合计贡献96%的交易额，显示市场偏好正向核心城市高度集中。

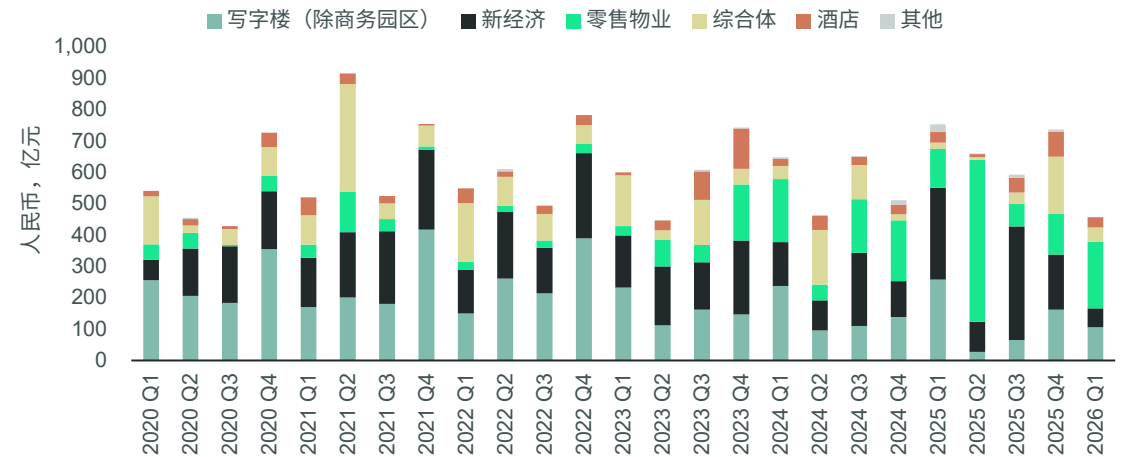
新经济地产交易额约60亿元，占比13%。其中，长租公寓交易额25亿元，相关交易包括国寿资本收购上海可遇杨浦资产包、鼎晖投资收购上海苏河base等。此外，仓储物流贡献13亿元交易额，标的多位于华东区域，如周大福创建收购TPG长三角物流资产包。

图表 16：主要城市商业地产大宗交易金额⁵



注释 5：所录交易包括在办公楼，零售物业，混合用途，工业物流，酒店和另类资产领域中超过1000万美元的交易。
数据来源：世邦魏理仕研究部，RCA，2026年第一季度

图表 17：商业地产大宗交易金额按物业用途⁶



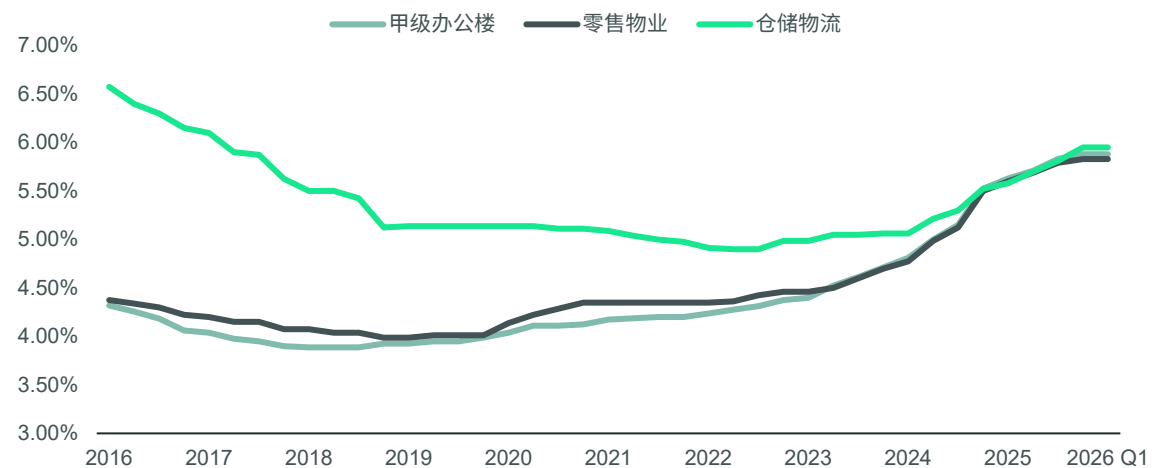
注释 6：新经济地产包括工业物流、商务园区、租赁住宅、数据中心、冷链物流、迷你仓。
数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第一季度

资产证券化方面，本季共有16单商业不动产REIT申报，拟募资规模（600亿元）占产权类REIT累计发行规模的52%。同时，季内11支地产类机构间REIT获批，规模245亿元。资产证券化加速在助力投资者资金回笼的同时，短期内也对私募市场形成一定程度的分流影响。

各资产类型平均资本化率进入高位平台期

投资意向稳步回升，资产价格底部支撑已初步显现，一线城市各资产类型平均资本化率走势在经历四五年持续上行后进入高位平台阶段。

图表 18：一线城市平均净租金回报率



数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第一季度

市场展望

办公楼市场

一季度办公楼租赁市场运行和“科技+消费+金融”的动能结构基本符合预期，我们维持全年净吸纳量温和增长10-15%至240万平方米左右的预测。未来三个季度，约400万平方米供应待入市，短期内供大于求的格局不变。租金继续承压下行，预计全年录得8%的降幅，仅次于2025年。主要城市的账面租金跌幅在4%-13%之间，下行压力仍然较大。

中长期来看，“十四五”全国办公楼新开工面积同比“十三五”明显下降56%，2027年供应水平逐步回落趋势初露端倪，供需关系有望改善。

零售物业市场

年内尚有420万平方米新项目开业，老旧物业亦处于调改高峰期，而鉴于居民消费复苏总体仍较缓慢的情况下，零售商秉持拓店和整合缩减并举的策略，购物中心间的高强度招商竞争仍将延续。预计全国主要八城年末空置率上升至8.5%，租金继续小幅下行。

分城市看，门户城市核心商圈的资源积淀，和当地政府对首店招引的激励举措，持续支撑上海和北京核心商圈优质物业的韧性，预计两地租金跌幅将率先收窄。广州、深圳和成都等城市的项目业态调改短期内仍将使购物中心租金承压。

仓储物流市场

今年一季度出口继续显示超高韧性，同比增长14.7%，但受高基数和中东冲突影响，3月增速下降至2.5%。预计中东冲突和跨境电商整合仍将对未来一段时间的高标仓需求带来不确定性。供应方面，未来三个季度约有680万平方米入市，其中70%位于华南和京津廊。受到供需双重冲击的华南区域将继续面临较大租金下行压力，其他区域租金跌幅相比去年将不同程度收窄，预计2026年全国平均租金跌幅将收窄至7%左右，年末空置率在19%左右。

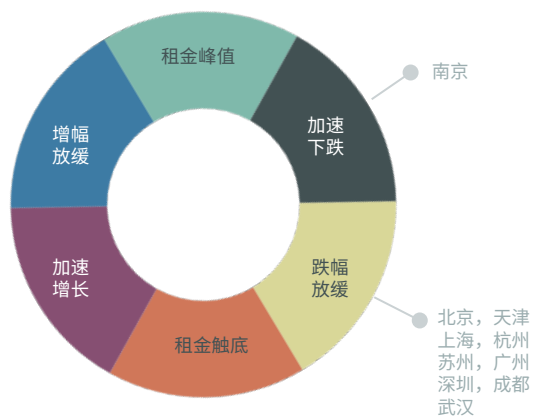
物业投资市场

随着资本化率转入高位企稳，我们预计投资者情绪将逐步修复。享有结构性趋势利好的数据中心和租赁住宅、运营能力驱动的零售物业和迎来周期性拐点的物流设施将是投资者的配置重心。

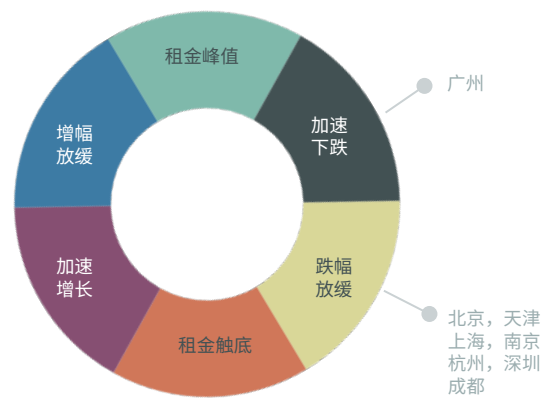
近期市场动态显示产业资本对核心城市办公楼和酒店趁低吸纳的意愿也有所增强。3月深圳出台《既有非居住建筑物功能转换实施办法》，而上海最近举办商办楼宇更新提升交流活动，政府对盘活存量支持力度的显著提升在带来城市更新相关投资机会的同时，也将有利于办公楼等物业租赁供需关系的改善。

租金趋势

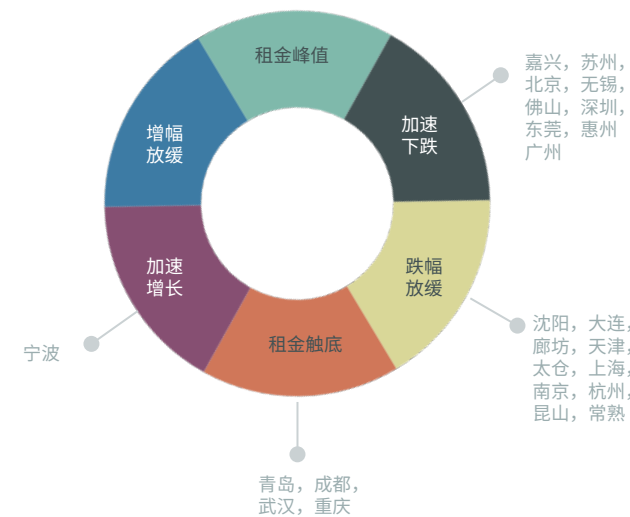
图表 19：2026年第一季度全国办公楼租金走势



图表 20：2026年第一季度全国购物中心首层租金走势



图表 21：2026年第一季度全国仓储物流租金走势



数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第一季度

中国区研究部

谢晨

中国区研究部负责人

e: sam.xie@cbre.com

胡优优

中国区研究部董事

e: molly.hu@cbre.com

吴祎仪

中国区研究部助理经理

e: joey.wu@cbre.com

胡乐毅

中国区研究部资深董事

e: shirley.hu@cbre.com

乔梦洋

中国区研究部助理董事

e: mengyang.qiao@cbre.com

全球及亚太区研究部

Henry Chin, Ph.D.

Global Head of Research

e: henry.chin@cbre.com

Ada Choi, CFA

Head of Research, Asia Pacific and
Middle East & North Africa

e: ada.choi@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。