

FIGURES | 北京 | 2024年第四季度

办公楼、仓储物流市场换迁升级更趋活跃 机构投资者推动物业投资交易稳步增长

+5.1%	-2.8%	+5.6%
GDP	社零总额	固定资产投资
(2024年前三季度, 同比变化)	(2024年1-11月, 同比变化)	(2024年1-11月, 同比变化)

数据来源: 世邦魏理仕研究部, 北京统计局, 2025年1月

内容提要

- 办公楼:** 位于中关村与丽泽区域的两个新项目交付。新租交易面积总量环比下降, 但搬迁交易持续增加。新兴区域以及中关村、望京等科技中心去化表现位居前列。租金环比下降3.4%, 超甲级办公楼降幅显著。
- 零售物业:** 两座外围的区域购物中心和两座次级商圈的城市更新项目开业。可选消费面临更大的下行压力, 非核心商圈的新增项目和调改中的老牌项目给予了餐饮品牌更多的可选空间。租金加速下跌, 核心和非核心区域均有松动。
- 仓储物流:** 存量租户换迁至区位、品质条件相近、租赁成本更低的项目, 成为市场需求主旋律。大兴京南、马驹桥及通州等子市场内率先调低租金的高标仓吸引租户迁入。天津廊坊以价换量推动市场复苏。
- 商务园区:** 全市净吸纳量由负转正, 新租需求超过七成均来自TMT。重点区域产业集聚性强化。全年各子市场降幅均较去年走扩, 其中泛中关村集群降幅继续领先。
- 物业投资:** 本季度近六成交易额来自自用买家, 全年机构投资者交易金额占比过半。各板块的资本化率持续走高。

图表1: 季度回顾

办公楼	环比	年初至今	同比
租金	-3.4%	-10.7%	-10.7%
空置率	0.0百分点	-0.7百分点	-0.7百分点
零售物业	环比	年初至今	同比
租金	-0.9%	-1.9%	-1.9%
空置率	+0.2百分点	-0.7百分点	-0.7百分点
物流	环比	年初至今	同比
租金	-2.2%	-9.2%	-9.2%
空置率	+0.0百分点	+9.4百分点	+9.4百分点
商务园区	环比	年初至今	同比
租金	-1.6%	-4.8%	-4.8%
空置率	-0.3百分点	+1.3百分点	+1.3百分点
物业投资	环比	同比	年初至今总额同比
总额	+128.8%	+91.3%	+11.8%
内资	+128.8%	+146.6%	+18.2%

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, 2024年第四季度

办公楼市场

净吸纳量 95,600平方米
空置率 0.0百分点 季度环比
平均租金 -3.4% 季度环比

搬迁交易持续增加

2024年第四季度，位于中关村与丽泽区域的两个新项目交付，新增办公面积12.9万平方米。全年新增供应总量仅录得19.2万平方米，同比降幅达74%，市场供应的扩充步伐显著放缓。

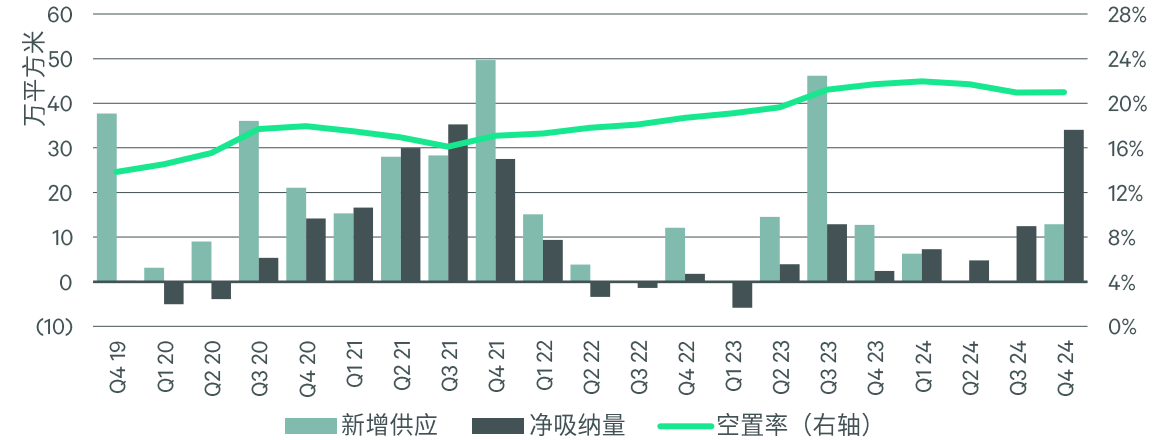
本季度新租交易面积总量环比下降13%。全年新租需求总面积同比减少5%，但搬迁交易持续增加，占全年新租面积的80%，占比再破历史纪录。从行业来看，TMT板块成为驱动新租需求的主力军，人工智能、大数据与平台互联网等关键赛道发挥支柱作用；金融行业紧随其后，受行业整合深入推进的影响，缩减面积现象持续，新租需求下降明显；专业服务需求稳列第三，律所、咨询类客户的升级搬迁动作不断。此外，以快消品、汽车及食品为主的消费品制造业的需求稳步提升，跻身前四大行业。

中关村、望京等科技中心去化表现位居前列

得益于国有及头部企业的多笔大面积成交落位，以及退租数量同比回落，全年全市净吸纳量达34万平方米，带动全市空置率年末同比下降0.7个百分点至21.0%。其中甲级市场贡献净吸纳量总量的81%。新兴区域以及中关村、望京等科技中心去化表现位居前列；而CBD、金融街、燕莎、王府井等区域因部分金融、科技、医药企业整合至自用楼宇或缩减面积，空置率持续走高。

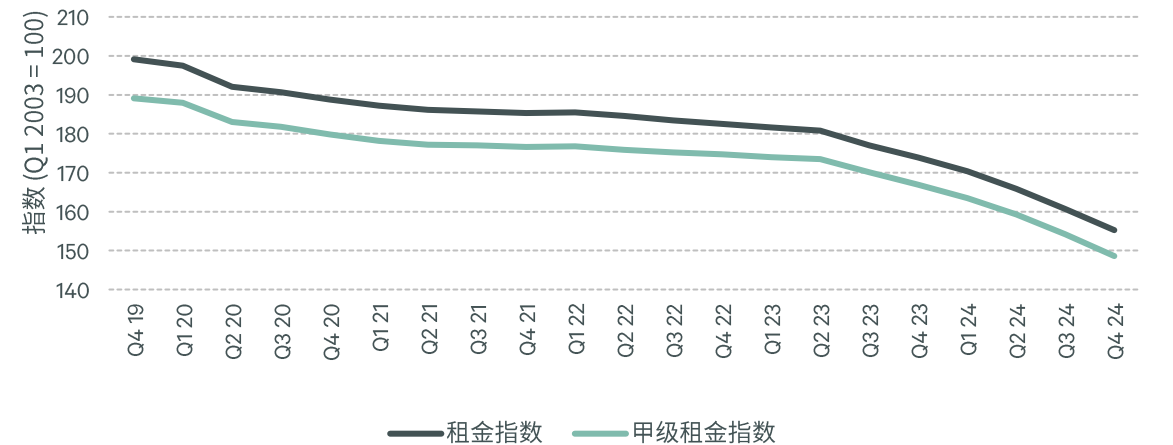
租金方面，以价换量的局面持续，各级降幅进一步扩大；年末全市平均租金面价同样本比环比下降3.4%，至每月每平方米256.6元，年度累计跌幅10.7%。其中，超甲级办公楼租金降幅在各级市场中最为显著。受高租金楼宇占比较多、空置率较高等因素影响，金融街、王府井、CBD、望京等区域全年跌幅高于市场平均。

图表2: 办公楼供求指标



数据来源：世邦魏理仕研究部，2024年第四季度

图表3: 办公楼市场租金指数



数据来源：世邦魏理仕研究部，2024年第四季度

零售物业市场



新增供应保持活跃，更多老牌项目启动调改升级

2024年第四季度，北京零售物业市场迎来四大商场盛大启幕，总体量42.9万平方米，使得全年新增供应逼近100万平方米。其中两座为外围的区域购物中心，两座为次级商圈的城市更新项目。此外，诸多老牌项目如金源新燕莎MALL、双安商场、当代商城等陆续启动调改升级，未来将通过增加餐饮与生活配套占比来应对市场消费格局的转变。

2024年1-11月北京社销总额同比下降2.8%，其中餐饮收入和穿类商品零售同比分别下降5.1%和3.9%，可选消费面临更大的下行压力，消费者在选择商家品牌时对人均花费的考量更趋敏感。餐饮商家更趋倚赖直播、团购等渠道获客引流，新增门店也更集中于平价品牌。全年餐饮新增店铺占比48%，其中烘焙甜品（如石头先生的烤炉、Kumo Kumo、祐禾面包）及小吃快餐（如寿司郎、肉肉大米、滨寿司）均有增长。非核心商圈的新增项目和调改中的老牌项目给予了餐饮品牌更多的可选空间。运动户外、奢侈品等“穿类商品”品牌布局有所放缓，全年服饰鞋包新增店铺占比同比下滑4.2个百分点至25%。同样提供情绪价值、但人均花费更低的杂货礼品、二次元等生活方式业态热度上涨明显，体现当前的消费平替现象。珠宝首饰及儿童业态拓店稳健。美容保健、娱乐体验等生活服务类业态有所缩窄。在各项目积极调整和丰富业态、品牌结构之下，全年净吸纳量同比提升38%至87.5万平方米，季末空置率同比下降0.7个百分点至7.3%。

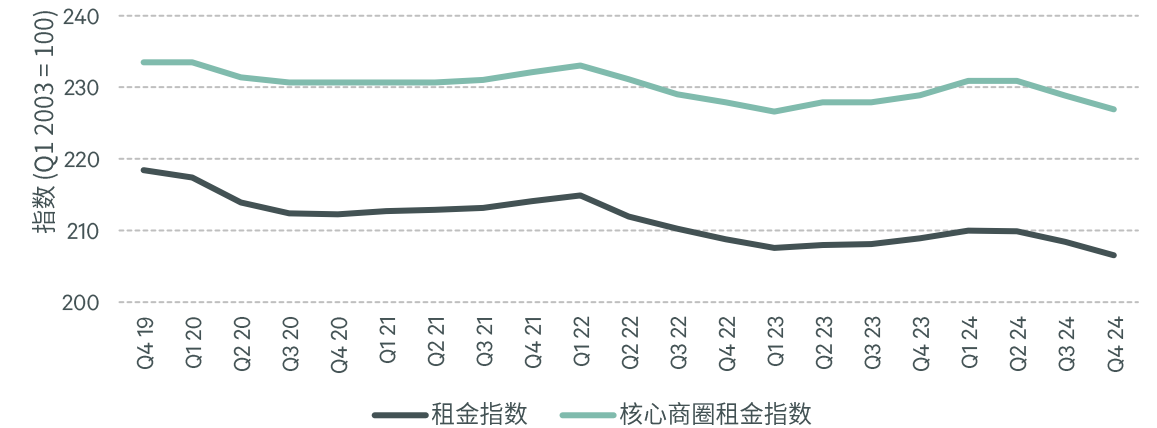
在性价比较低的项目调改带动下，季末全市购物中心首层平均租金同样环比加速下跌0.9%至每天每平方米30.4元。全年平均租金累计下跌1.2%，非核心商圈由于品牌调整或装修调改项目较多，招商方向以吸引客流为首要目的，其更换的网红餐饮及生活配套占比增加后一定程度上限制了业主租金报价水平。CBD、王府井、西单等核心商圈优质项目虽仍然为品牌布局首选，但租赁谈判期也有延长，租金开始松动。

图表4：零售物业主要新项目 and 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
海淀大悦城	其他	188,000	中粮地产
望京华彩万象汇	望京	50,000	华润置地&华彩置业
昌平沙河万达广场	其他	140,000	万达集团
朝外THE BOX B	东城其他	50,000	昆泰集团&盈展集团
新入驻品牌	业态	项目名称	子市场
石头先生的烤炉	烘焙甜品	崇文门新世界商场	东城其他
MARK & LONA	运动休闲	国贸商城	CBD
开府菜舍	餐饮	三里屯太古里南区	三里屯
裕莲茶楼	咖啡茶饮	朝阳大悦城	其他
Short Sentence	服饰鞋包	王府中环	王府井

数据来源：世邦魏理仕研究部，2024年第四季度

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，2024年第四季度

仓储物流市场

净吸纳量
-500 平方米

空置率
0 百分点 季度环比

平均租金
-2.2% 季度环比

北京降本升级换迁需求日趋高涨

2024年第四季度，北京连续两季无新增高标仓储物流项目交付，全年合计放量33.2万平方米。以供应链及合同物流企业为代表的第三方物流占全年总新租面积的35%，而高新电子及医药类企业回流至自用园区导致制造业需求有所下滑。全年净吸纳量历史首次为负值达-9.3万平方米。在企业业务缩减及成本考量、老牌物流基地转型提速等因素的影响下，存量租户换迁至区位、品质条件相近、租赁成本更低的项目，成为市场需求主旋律。在此影响下，大兴京南、顺义其他成为租户迁出现象最集中的子市场。与此同时，大兴京南、马驹桥及通州等子市场内率先调低租金的高标仓凭借性价比优势，吸引了更多来自邻近农民仓、低标仓的租户迁入。

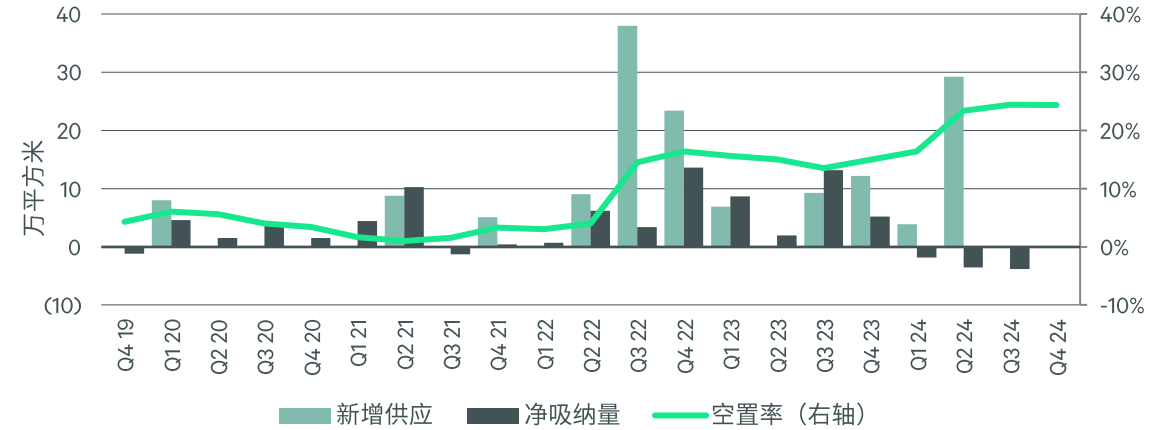
年末全市空置率维稳在24.4%的历史高位。平均租金连续第二年下跌至每月每平方米50.8元，全年同样本比跌幅走阔至-9.2%。平谷马坊、顺义其他、大兴京南等空置率较高的子市场领跌；顺义空港、马驹桥、亦庄经开区等传统核心子市场亦有小幅下跌。

天津廊坊以价换量推动市场复苏

廊坊本季度自2021年供应浪潮初始以来首次单季无新增项目交付，全年合计放量58.3万平方米，同比减少一半。季内净吸纳量录得22.0万平方米，新租需求以第三方物流为主、传统制造业为辅。核心子市场北三县表现亮眼。全年业主以价换量策略持续激发市场活力，第三方物流、传统制造业分别录得新租占比47%及31%，助推全年净吸纳量攀升至历史高点达85.5万平方米，由近京子市场固安领跑，北三县、霸州、廊坊经开区亦表现活跃。季末全市空置率同比下滑12.1个百分点至近三年半的最低水平。

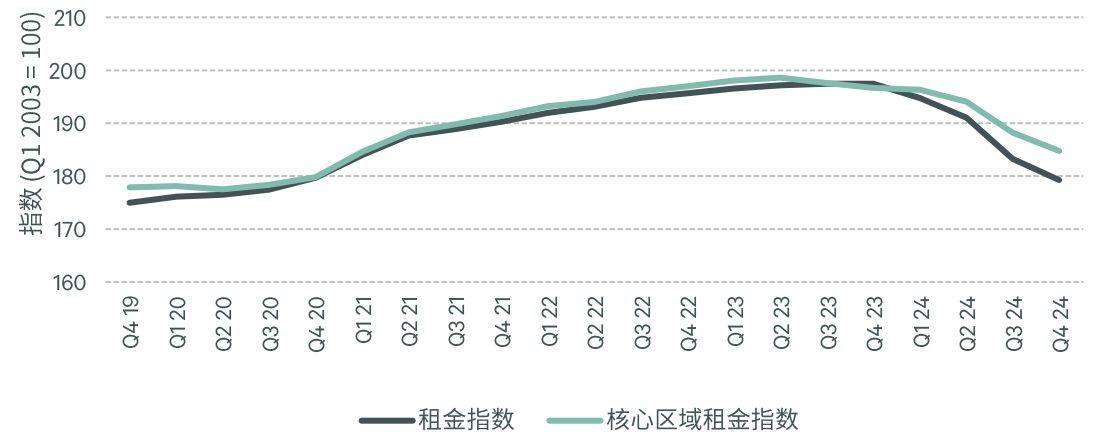
天津本季度于宁河有新增项目交付，带来5.6万平方米，全年合计放量50.2万平方米，同比减少近60%。季内应对春节备货的短期承租活跃，净吸纳量录得25.8万平方米。全年第三方物流新租复苏明显，占新租总面积的49%。全市净吸纳量创历史记录达71.7万平方米，同比提升125%，武清区域表现最佳；津南及宝坻亦有表现。全市空置率全年稳步下行，季末同比下降5.1个百分点至28.2%。

图表6: 物流设施供求指标



数据来源: 世邦魏理仕研究部, 2024年第四季度

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, 2024年第四季度

商务园区市场

▲ 净吸纳量
29,300平方米

▼ 空置率
-0.3个百分点 季度环比

▼ 平均租金
-1.6% 季度环比

重点区域产业集聚性强化

2024年第四季度，北京商务园区市场未录得新项目交付使用。年内新项目延迟入市较为普遍，致使全年新增供应量同比下降78%至20.9万平方米，其中超过六成的体量来自纯办公项目，进一步加大了办公面积去化的挑战。

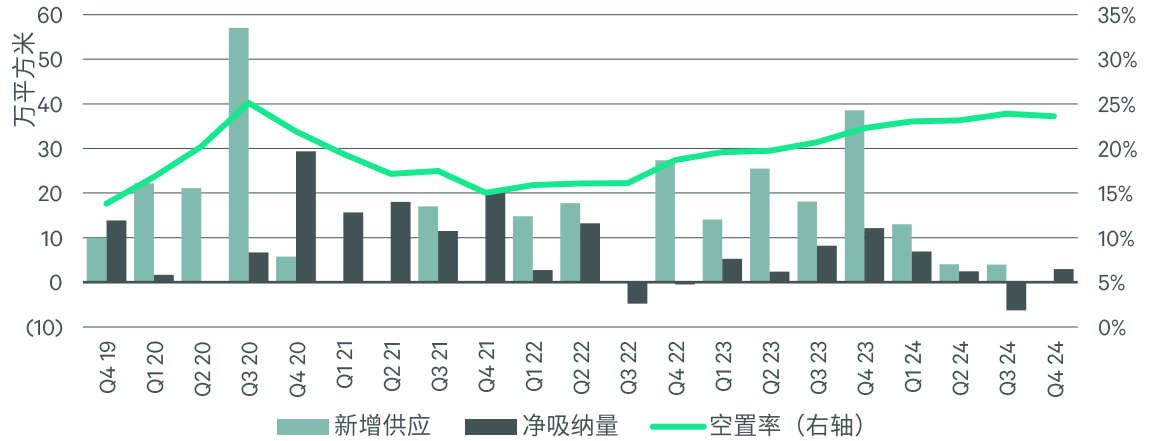
本季度全市净吸纳量由负转正录得2.9万平方米。新租需求超过七成均来自TMT，除了头部互联网企业大面积扩租以外，租金持续下行也刺激了中小型科技企业释放搬迁需求。医药及生命科学板块占比15%位居第二，其中制药相关企业加速专项园区去化。全年整体市场净吸纳量同比下降78%录得6.0万平米，3/4新租需求来自TMT和医药及生命科学板块，而制造业和能源及公共事业紧随其后且需求占比均有所提升。其中TMT在泛中关村集群以及电子城区域，医药及生命科学在亦庄经开区和大兴子市场，能源及公共事业在丰台子市场。以及芯片和3C电子产品等制造业在亦庄经开区和北清路子市场集聚，进一步强化了这些区域的产业定位。

需求承压推动租金加速下行

本季度全市空置率环比下降0.3个百分点至23.6%，同比攀升1.3个百分点。在以价换量策略的刺激下，中关村软件园成为唯一全年空置率显著下行的子市场，丰台、北清路受到科技企业面积腾退以及国企整合的影响，空置率同比上升均在6个百分点以上。全市生物医药专项园区空置率亦同比攀升4.1个百分点至22.2%，其中北清路子市场受到研发类医药企业需求放缓以及企业整合或业务萎缩的影响，空置率大幅走高12.8个百分点，而亦庄经开区受到新项目交付的影响，空置率也呈上升态势。

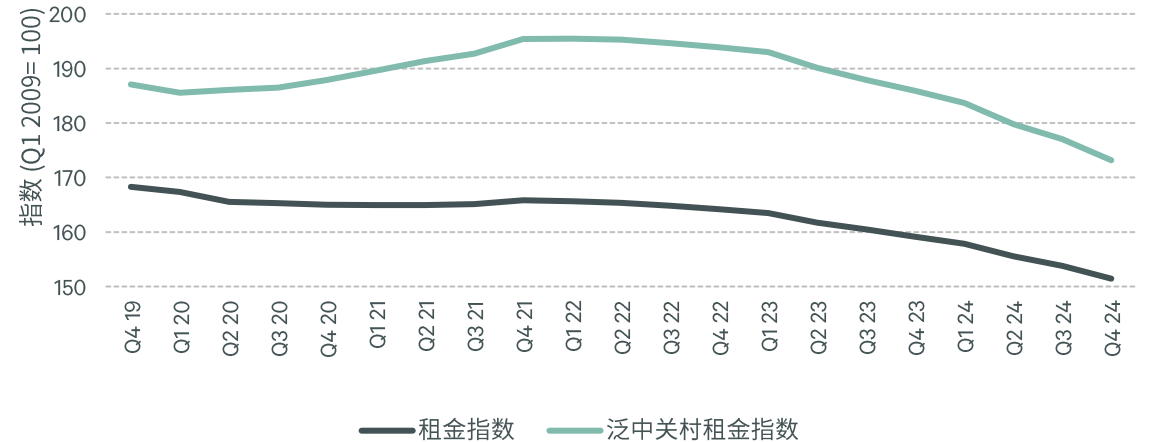
本季度全市平均租金报价同样本比环比下降1.6%，全年降幅达到4.9%，至每月每平方米148.5元。全年各子市场降幅均较去年走扩，其中泛中关村集群降幅继续领先。

图表8: 商务园区供求指标



数据来源: 世邦魏理仕研究部, 2024年第四季度

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, 2024年第四季度

物业投资市场

成交总额
129% 季度环比

成交笔数
16笔

机构投资者交易金额占比过半

2024年第四季度，北京物业投资市场一共录得16笔交易，共计交易总额99.3亿元，环比增长129%。全年累计交易达成46笔，总金额372.6亿元，同比增长12%。

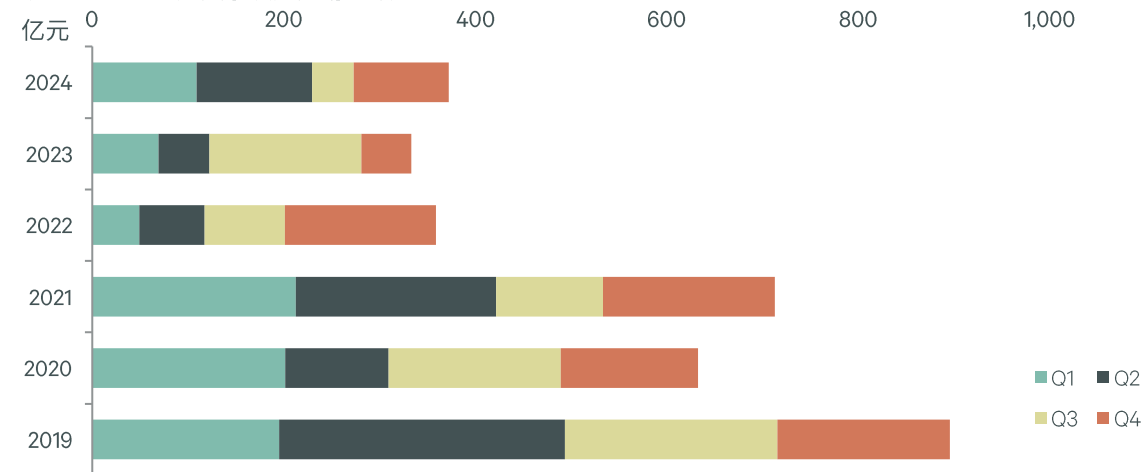
在政府招商加码引资政策的推动下，本季度近六成交易额来自自用买家，其中包括季内单笔金额最大的交易，标的为一栋位于西城区、总价达28亿的办公楼。全年来看，自用买家交易金额占比同比下滑，而机构投资者占比由24%上升至51%。除了物业投资以外，购置办公自用、股权增持等也是机构投资者重要的交易方式和目的。从卖家类型来看，全年持续录得地产基金在改造提升增值型资产后实现退出的案例，包括本季度一宗酒店改长租公寓的交易，体现了地产基金主动管理的成果和价值。

交易资产类型分布更趋均衡

从交易资产类别看，本季度办公和零售板块分别录得占比74%和17%。全年综合体、零售物业、工业物流交易金额同比提升较为明显，推动资产类型分布更显均衡。其中底商或裙楼商业愈发受到企业买家的关注，机构投资者则加强在零售物业、工业物流以及酒店公寓板块的布局。另外，由于核心区域资产因其区位稀缺性，受到企业和个人买家的青睐，加上可投物业增加，全年成交活跃度显著提升。

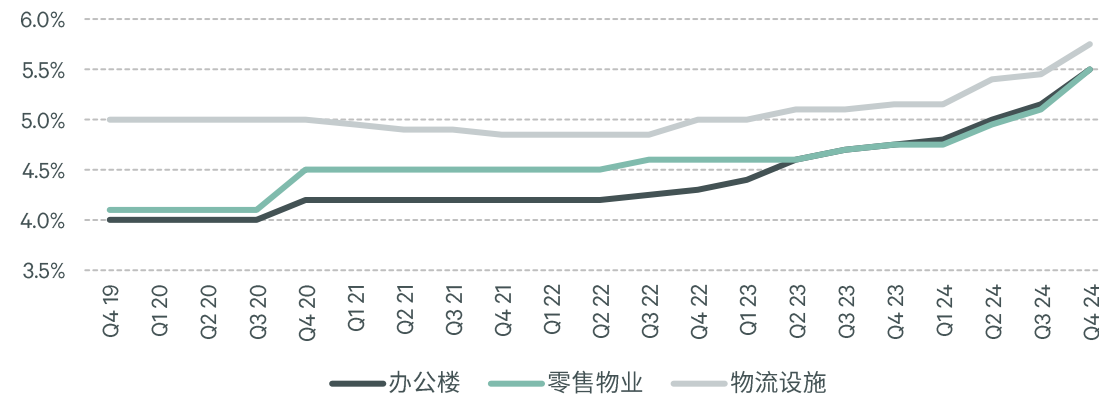
随着越来越多的优质资产涌现到市场，以及买卖双方价格预期进一步收窄，各板块的资本化率持续走高，对交易达成起到促进作用。

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, 2024年第四季度

图表 11: 北京资本化率



数据来源: 世邦魏理仕研究部, 2024年第四季度

市场展望

办公楼市场

2025年，北京办公楼市场仅有两个新项目入市，带来总计24万平方米的办公面积增量，而存量可租面积依然充裕。在复杂多变的业务环境下，租户的房地产策略目标更趋复合、多元，兼顾成本、效率、品质与规模等多方面要素，并在选址交易、项目管理、运营管理等环节寻找更大的优化空间。业主针对这些需求的解决方案创新，有助于增加租户粘性，树立市场口碑，提升项目租赁表现。

零售物业市场

2025年北京零售物业市场预计迎来80余万平方米的新增供应，中关村、燕莎、东城其他等成熟商圈将有改造商业体交付，除此之外大部分为10万平方米以上的外围大型新建项目，为地缘客群提供更充盈、更高品质的消费选择。近期北京商务部等七部门联合印发《零售业创新提升工程实施方案》，鼓励存量商业项目往场景化改造、品质化供给、数字化赋能、多元化创新及供应链提升等方向提升，有望吸引更多新业态、新场景的需求落地。

仓储物流市场

2025年北京仓储物流市场即将迎来新增供应潮，预计将有超过150万平方米的新增高标仓储设施在非核心市场交付，其中绝大部分落地于平谷马坊。同期廊坊的北三县、广阳和天津的武清、宝坻也将有多个新建项目交付。上述位于距北京主城区30-70公里圈层的子市场竞争将较为激烈，为有京津冀城配及华北中转分拨业务的租户提供更具性价比的选择。近期北京政府发布的《北京市有效降低全社会物流成本实施方案》中指出，为持续优化运输结构，完善基础设施，推动现代物流高质量发展，将加快推进现有四大物流基地的转型升级，探索“产业集群+物流园区”协同发展新模式，有利于引导仓储需求提质升级并加速高标仓的去化。于此同事，京津廊物流用地出让面积全面回落，有助于缓解未来长期的市场压力。

商务园区市场

2025年北京商务园区市场预计会有八个新项目总量近90万平方米投放到市场，近八成新增供应来自生命科学专项园区且集中在北清路子市场，在提升中关村生命科学园区域研发办公空间品质的同时，亦会增加区域内的竞争和去化压力。亦庄和大兴也将迎来医药专项园区的交付，均为能够实现成果转化的复合型产业园区，满足规模企业多元化的研发生产需求。2024年信息、电子、医药、汽车等产业增加值均实现稳步增长，四季度多个细分产业的发展实施方案出台，将在资金、人才、产业集群、公共服务等资源上助力高精尖产业的研发和重点技术的突破，预计将加速研发办公、成果转化等空间的去化。

物业投资市场

2024年北京全市大宗交易同比稳步增长，使得市场对北京优质资产的流动性有更多期待，尤其是零售物业、工业物流、保障性租赁住房 and 养老公寓等可通过公募REITs退出的底层资产。此外，北京市政府年内发布多项城市更新政策，对土地使用权延期、工业用地增容等活动的价款补缴要求有更清晰的界定，有望推动来年核心型、增值型投资需求。

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。