

# 2025年 上半年北京房地产 市场回顾

CBRE



科技中心驱动办公租赁  
城市更新激活零售活力

“

2025年上半年，北京**办公楼**市场科技中心去化领先，供需结构

稳步改善；**零售物业**市场城市更新项目主导新增供应，餐饮品牌推陈出新带动需求；**仓储物流**市场新兴区域供应激增推高北京空置，核心区域租金加速下调；**商务园区**市场产业集聚效应加持，新租需求回暖；**物业投资**市场投资类交易活跃度回升，价格下调、政策支持共促交易落地。

CBRE世邦魏理仕华北区研究部负责人

孙祖天



2025年上半年

新增供应

18.0

万平方米

净吸纳量

25.5

万平方米

空置率

20.2

%

平均租金面价

241.7

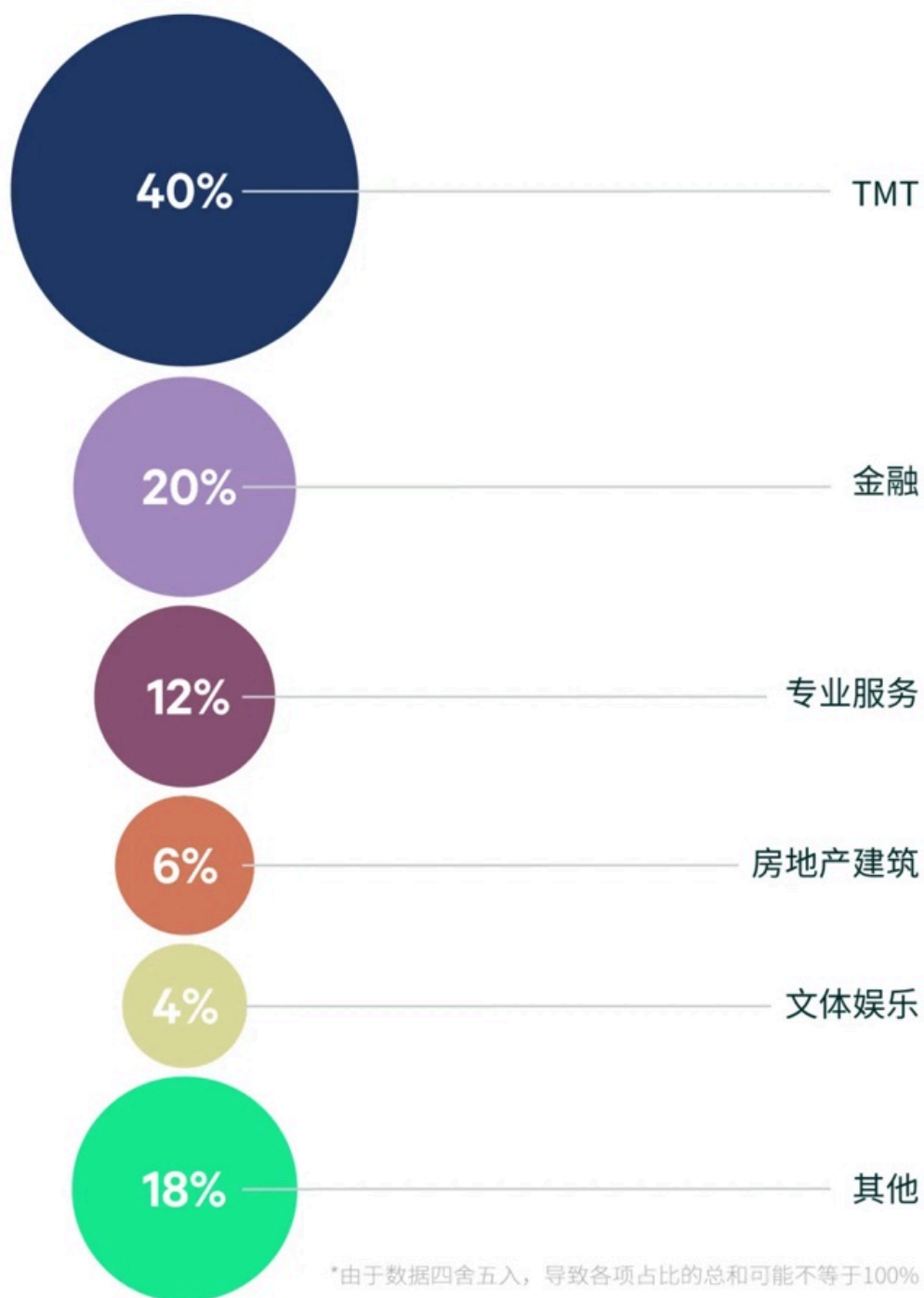
人民币/月/平方米

2025年第二季度，位于石景山和菜市口的两个新项目交付使用，为市场带来14.8万平方米的新增办公面积。上半年，全市新增供应总量为18万平方米，已经完成全年预期总量的83%。

**市场情绪延续向好，上半年全市新租交易总面积同比上涨33%。**上半年搬迁交易数量与面积同比双增，随着议价能力的扩大，企业可以更低的置换成本，调整办公选址布局，实现业务、人才等资源聚合迭代，推动中关村、金融街等产业资源集中且租金成本显著回调的子市场搬迁交易面积同比大幅提升。企业扩租决策保持谨慎且面积偏小，以保证聚焦核心业务、渐进式扩容的要求。上半年新租需求的三大主力行业依次是TMT（40%）、金融（20%）和专业服务（12%）。其中，TMT板块除人工智能、大数据和平台互联网等支柱赛道持续释放需求外，游戏类需求占比亦有所提升；金融行业新租活动以同区整合搬迁为主；专业服务业中内资律所和咨询类租户的升级需求持续。从需求面积段看，5,000平方米及以上大面积交易数量呈温和回升的态势。

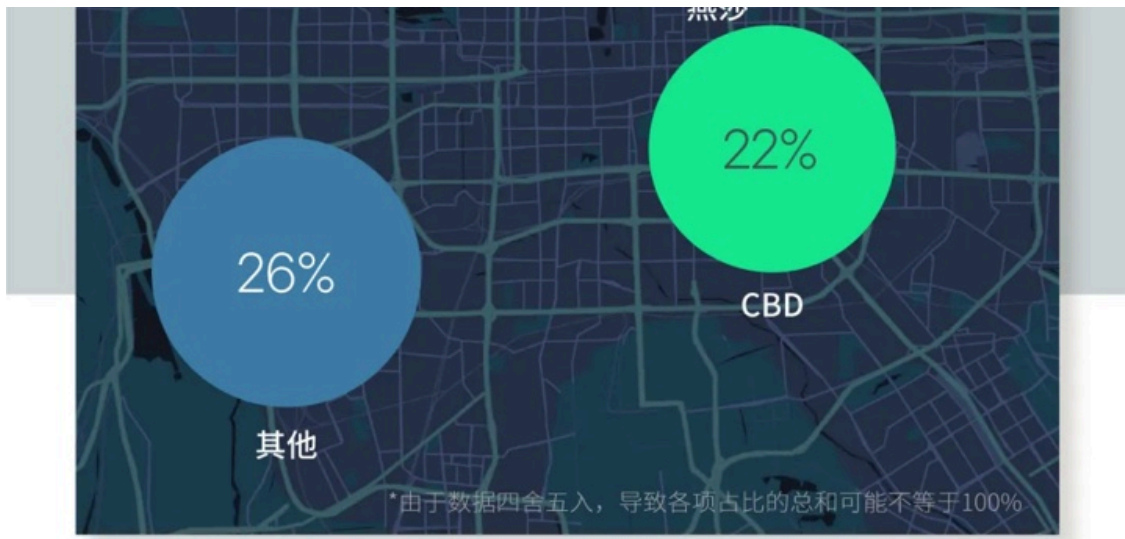
新租需求稳步改善，叠加优质楼宇大面积退租减少，本季度全市净吸纳量环比攀升至14.5万平方米，上半年累计达25.5万平方米，同比增长1.1倍。虽受新增供应影响，但空置率仍持下行态势，上半年累计下降0.8个百分点至20.2%。从子市场看，**中关村、奥体、望京三大科技中心区凭借人才及产业链等优势，成为头部科技企业战略布局的首选，上半年90%的万平米级租赁交易落位这些区域，净吸纳量合计占全市的80%。**其中，中关村空置率本季度在众子市场中率先降至单位数（8.9%）。反观燕莎、CBD、王府井、东二环等东部传统子市场，上半年净吸纳量均为负值，尤以燕莎与CBD的乙级市场去化压力突出。全市平均租金面价同样本比环比下降2.7%，上半年累计下降5.5%，至每月每平方米241.7元。受来自新兴区域分流和租户降本诉求的压力，除中关村等个别子市场外，传统区域租金下行压力依然较大；新兴区域亦积极调整租金策略，以避免空置压力累积，夯实在市场分化中的成本优势。

## 市场新租需求行业分析 按租赁面积



## 市场新租需求区域分析 按租赁面积





“

下半年仅有一个新项目预计在年底投放至新兴区域。尽管缺少新增供应，存量可租面积仍然充裕，租户仍可获得高性价比的空间解决方案。而业主之间的竞争依然激烈，CBRE近期发布的《疾风知劲草：北京办公资产价值的分化与重组》报告分析，业主需因时、因地制宜的实施主动管理策略，构建差异化优势。此外，北京市政府近期出台多项优化营商环境、打造国际一流‘北京服务’、推动首都高质量发展等方案，预计对吸引总部、研发、外资等需求起到积极作用。

”



CBRE华北区顾问及交易服务部 | 办公楼 | 租户负责人

**袁慧**



# 优质零售物业市场

## RETAIL

### 城市更新项目主导新增供应 餐饮品牌推陈出新带动需求

2025年上半年

新增供应

24.0

万平方米

净吸纳量

16.2

万平方米

空置率

7.5

%

首层平均  
租金报价

30.8

人民币/天/平方米

2025年第二季度，北京非核心商圈交付两个城市更新项目，带来上半年仅有的24万平方米的新增商业面积。其中中海大吉巷位于长期新增商业欠缺的西城老城区，以四合院式的古典商业设计为亮点，获得较高的开业上铺率。同期开业的昌平超级合生汇西区，与去年开业的东区实现“双翼共展”的完整布局，整体商业面积可达43万平方米，通过满足不同消费群体的多样化需求，为京北区域带来商业新活力。

尽管今年1-5月北京全市餐饮收入下降3.7%，就上半年新增拓店需求来看，餐饮仍以48%的新增店铺占比位列头筹。竞争日益激烈的市场推动餐饮业态推陈出新，地方特色菜系（如小江西、潮汕鲜牛记、胶东小馆）扩张有抬头趋势；而茶饮果汁类拓店步伐有所缩窄。运动户外品类持续强劲，如安踏超级首店落位昌平超级合生汇西区、迪桑特大铺围挡华贸中心等，在此带动下服饰零售整体同比小幅上涨4个百分点至31%。作为上半年少数涨势喜人的商品零售业态，珠宝首饰类开铺亦持续活跃，如近期泡泡马特旗下珠宝产品线POPOP及周六福·吉文创形象店皆在国贸商城开出首店。全市上半年净吸纳量合计16.2万平方米，空置率累计上涨0.2个百分点至7.5%。

可选消费需求和高承租能力品牌拓店需求持续谨慎，致使全市购物中心首层平均租金延续下行趋势，季末同样本比上半年累计下跌0.7%至每天每平方米30.8元。其中次级商圈由于同质化竞争激烈、调改项目繁多、消费层级下沉等原因领降，业主短期内招商运营以调整租金保证出租率为主要方向。

## 市场新租需求行业分析 按新店数量



48%

餐饮



31%

服饰鞋包



6%

生活方式



5%

珠宝首饰



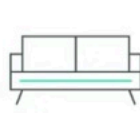
4%

生活服务



3%

美妆香氛



2%

家居家电



1%

新能源汽车

\*由于数据四舍五入，导致各项占比的总和可能不等于100%

“

下半年，预计将有共计超过39万平方米体量的零售物业在次级商圈陆续开业，包括已经部分试运营的中关村大融城及隆福寺二期等，同期个别老牌项目由于经营理念落后或品牌定位老旧亦考虑闭店调改。近期政府在时尚产业高质量发展实施方案及时尚消费专项行动方案中指出，要积极推进科技潮品、时尚名品、健康新品、创意精品等四大重点发展领域相关措施落地，以场景为载体、以活动为引擎、以品牌为支点、以产业为支撑、以城市氛围为背景，通过全面激发时尚消费活力促进消费回暖。

”



CBRE华北区域董事总经理

刘焕丽

# 仓储物流市场 LOGISTICS

## 新兴区域供应激增推高北京空置 核心区域租金加速下调

2025年上半年

新增供应

36.6

万平方米

净吸纳量

5.3

万平方米

空置率

29.5

%

平均租金报价

45.0

人民币/月/平方米

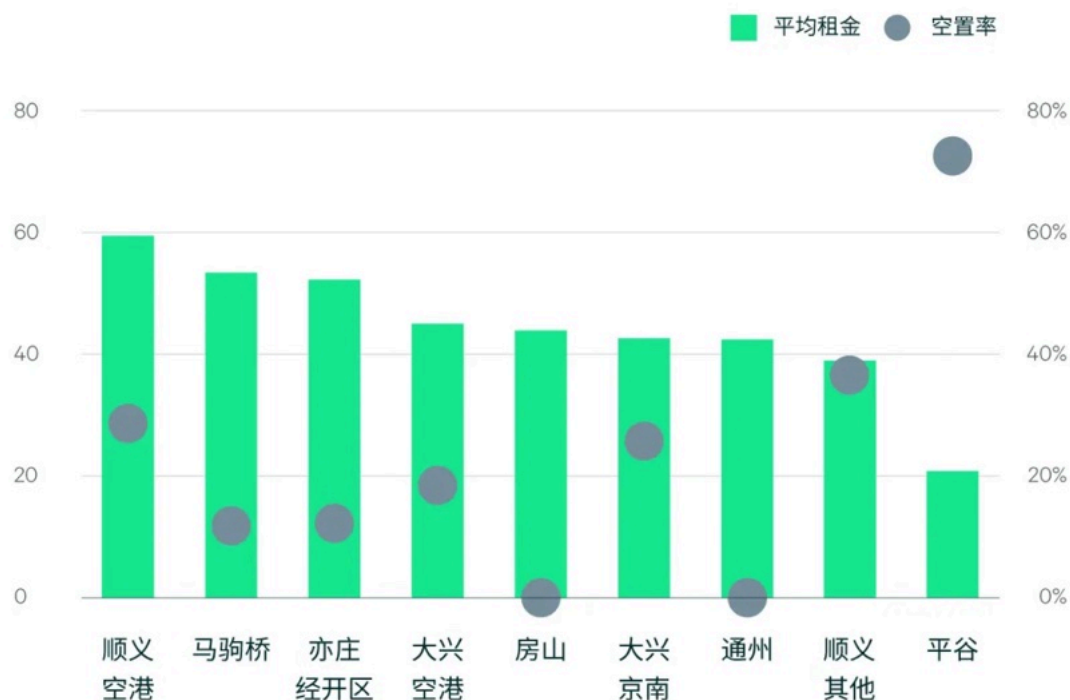
2025年第二季度，北京平谷再次交付两个仓储物流项目，带来29.8万平方米的新增供应。至此上半年合计新增供应量36.6万平方米，超过去年全年总量，且全部来自平谷区域。以供应链及合同物流企业为代表的第三方物流成为上半年新增需求主导，占总新租面积的40%，其次汽配、电子产品等制造业需求亦有小幅回升。受自身成本考量及业主降租引商策略影响，租户搬迁活动持续活跃，为了置换到性价比更高的项目，不少租户选择从价格和楼龄双高的核心区域项目迁至相对较远的区位，从而带动了平谷、顺义其他等子市场的去化。净吸纳量连续两个季度为正，上半年合计5.3万平方米，和去年同期的负吸纳比有所改善。在新增供应推动下，全市空置率上半年上涨5.1个百分点至29.5%，再创历史新高。

季末全市平均租金报每月每平方米45.0元，同样本比上半年累计下降6.9%，由平谷、顺义其他等空置率较高的非核心子市场领跌。鉴于需求增量有限，在存量市场流动刺激下，原本租金水平较高的子市场如马驹桥、亦庄经开区、大兴空港等核心区域租金降幅加速。

廊坊本季度于固安交付一个高标仓储项目，带来8.6万平方米的新增供应。低价策略刺激下需求持续表现强劲，第三方物流企业在有成本和区位综合优势的近京子市场扩大布局，加速临空经开区、固安及广阳经开区等子市场的去化。上半年全市净吸纳量合计78.1万平方米，空置率连续七个季度持续走低至2021年中进入供应潮以来的最低水平。

天津本季度于宝坻交付一个高标仓储项目，带来7.2万平方米的新增供应。新增需求持续疲软，上半年净吸纳量合计8.5万平方米，同比环比双降。第三方物流及制造业分别录得49%及17%的新租成交面积占比。武清、宁河及西青子市场表现相对活跃。

## 主要区域平均租金与空置率表现



“

下半年北京将迎来以位于平谷为主的共计122万平方米新增高标仓储设施，廊坊近京区域亦将交付85万平方米。以成本为导向的存量流动需求仍将占据主流，促使‘质价比’战场愈发激烈，业主承压加大，但市场活跃度亦将持续走高。北京各子市场租金已进入快速下行通道，或对外溢需求起到截留或回流作用，有助空置面积去化。

”



CBRE华北区顾问及交易服务部 | 产业地产负责人

**王晨霞**

# 商务园区市场

## BUSINESS PARKS

产业集聚效应加持  
新租需求回暖

2025年上半年

新增供应

48.2

万平方米

净吸纳量

25.7

万平方米

空置率

24.3

%

平均租金报价

138.5

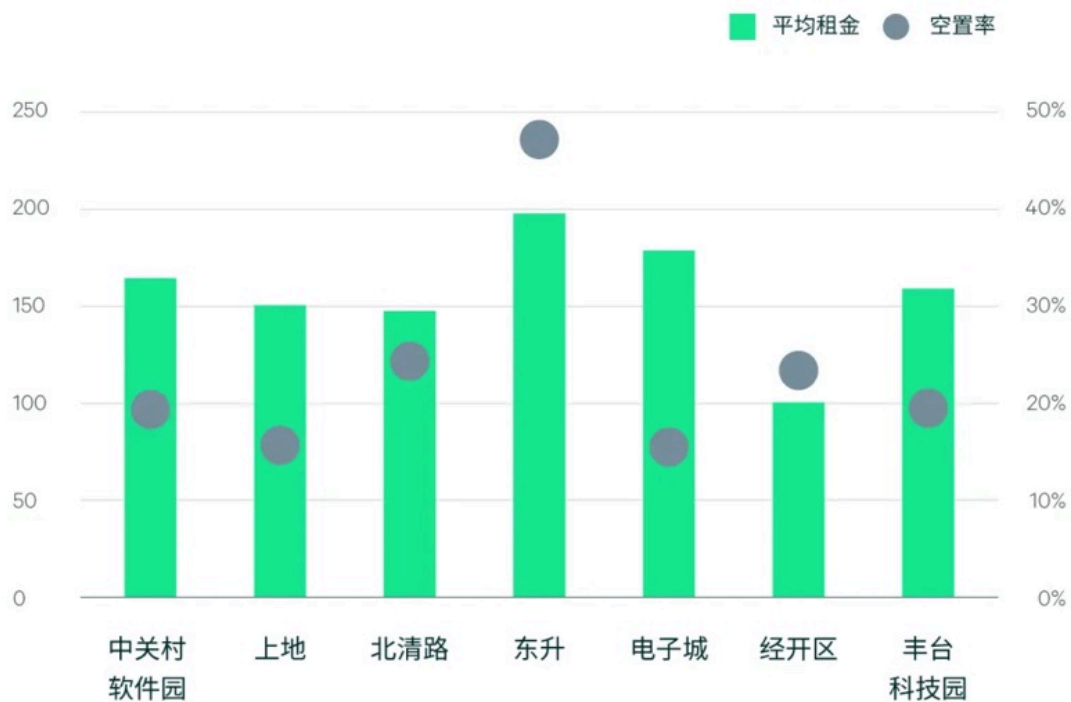
人民币/月/平方米

2025年第二季度，北京商务园区市场未有新增项目入市，全年上半年新增供应量全部集中于一季度，共录得五个新项目共计体量48.2万平方米交付使用。

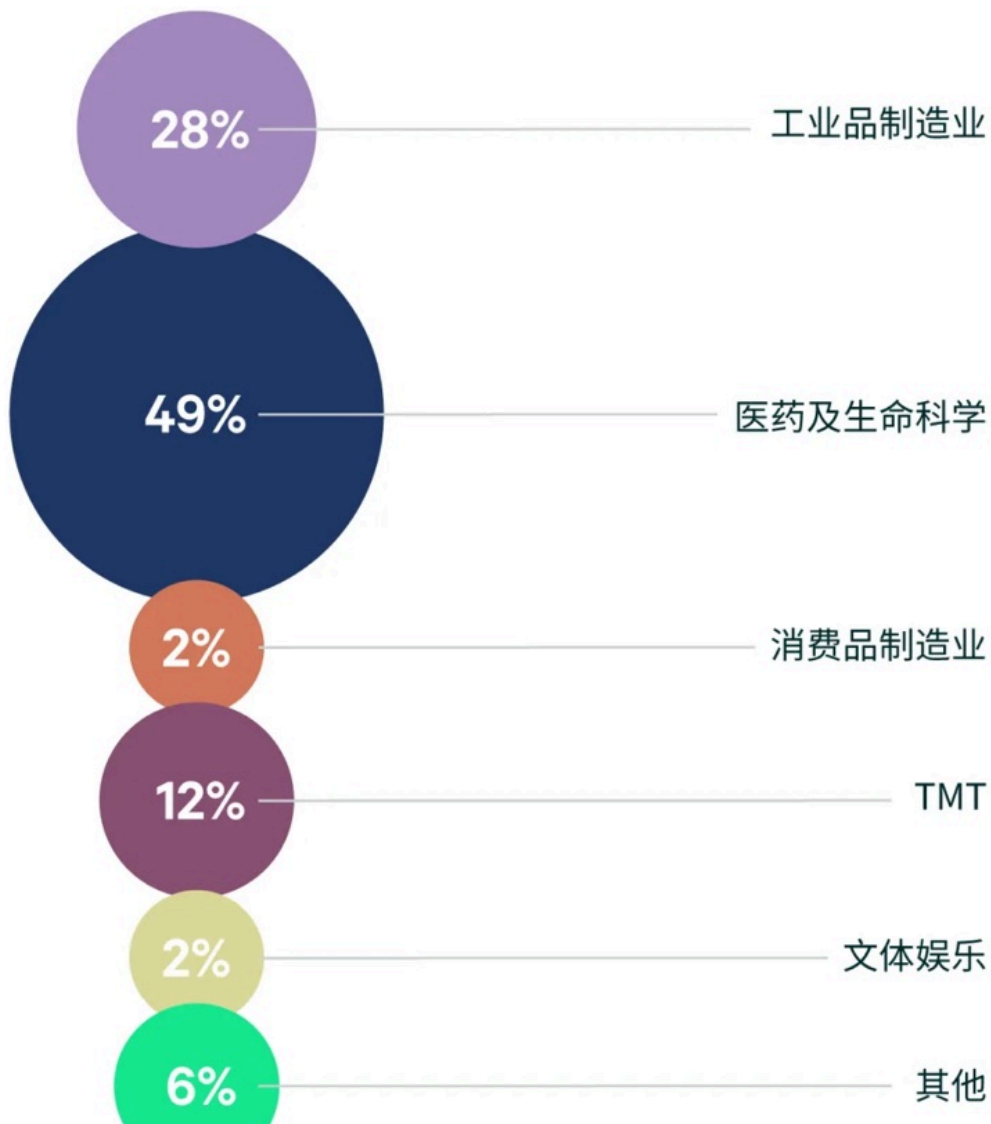
本季度净吸纳量录得9.5万平方米，市场新租需求延续回暖态势且呈现多元化。在市场租金下行的刺激下，TMT和文体娱乐等行业的搬迁需求加速释放，其中来自多个区域的文体娱乐租户换迁集聚至电子城区域成为一大亮点。此外，以汽车及配件为代表的消费品制造也体现产业集聚效应，小米、奔驰等龙头企业带动多个上下游企业落位亦庄经开区。上半年全市累计净吸纳量达25.7万平方米，同比增长216%，为2022年以来的同期峰值。在新型制造园区集中交付及芯片、半导体产业发展带动下，医药健康与工业品制造合计占据新增需求近80%，成为租赁市场主引擎。

全市空置率环比下降0.9个百分点，上半年累计上升0.5个百分点至24.3%。租金仍承压，本季度平均报价环比下调3.7%，至每月每平方米138.5元，上半年累计跌幅达6.4%，创历史同期最大跌幅。在类办公属性产品租金加速下调的推动下，中关村软件园、东升和电子城成为上半年空置率下降最明显的子市场。

## 主要区域平均租金与空置率表现



## 市场新租需求行业分析 按租赁面积



\*由于数据四舍五入，导致各项占比的总和可能不等于100%

“

下半年，北京商务园区市场预计将迎来五个新项目共计体量约40.3万平方米入市，其中四个项目具备‘研发+中试+生产’复合功能，主要分布于北清路、亦庄等先进制造集聚区域。伴随《关于推动新一代信息技术和制造业融合发展的指导意见》发布，智能制造、工业软件、人工智能等产业将获得重点支持，对具备全链条空间的园区需求持续提升。同时《北京市促进高精尖产业高水平对外开放行动方案》明确提出加强对外资研发机构、高水平制造项目的支持，鼓励外资企业在北京设立区域总部与创新中心，有望进一步推动优质企业在园区产业载体落位。

”



CBRE华北区域董事总经理

**刘焕丽**

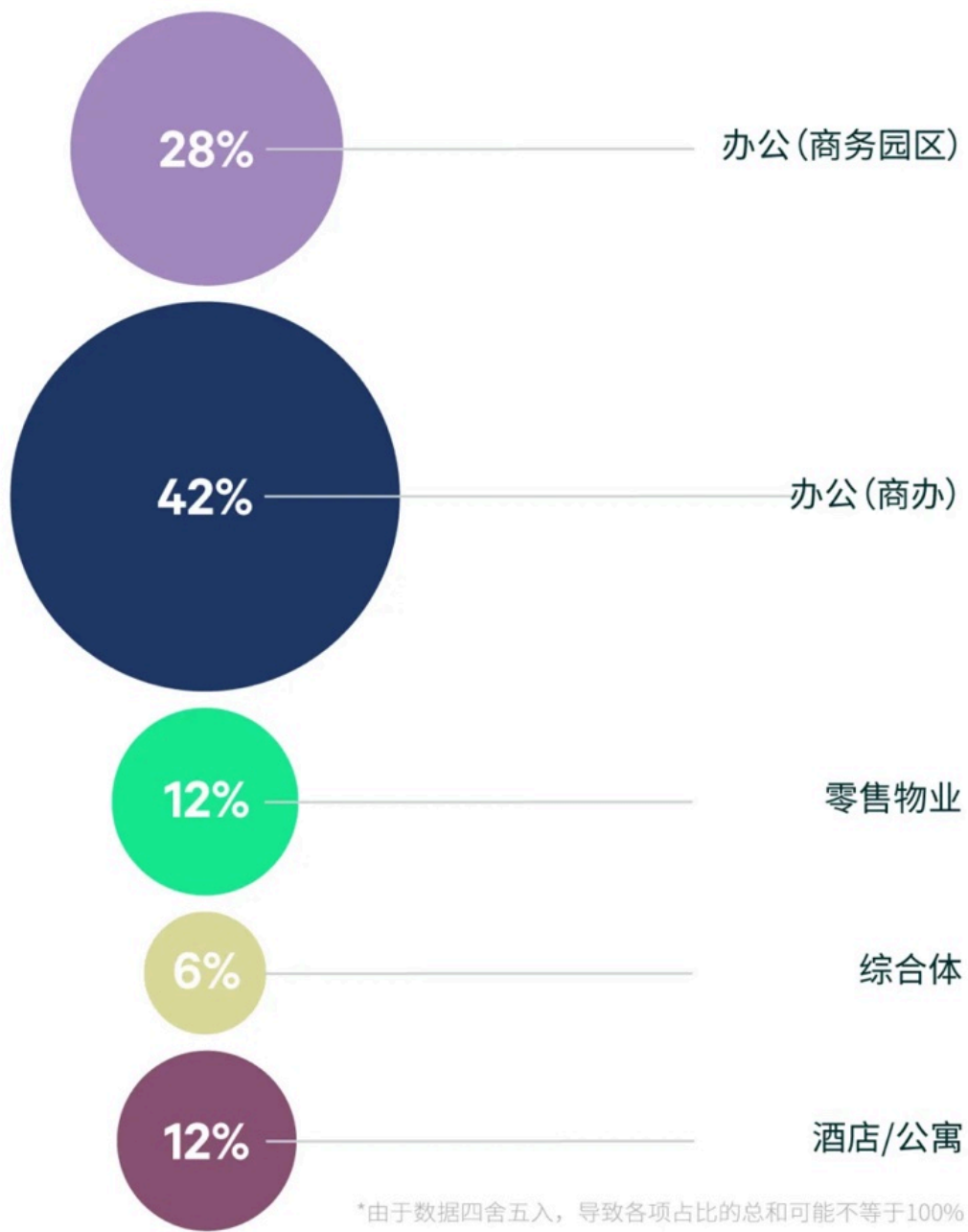


2025年上半年，北京物业投资市场共录得20笔交易，累计成交总额约151亿元，同比下降34%。其中第二季度录得11笔，总额为58.2亿元，交易金额环比下降37%，同比下滑52%。整体来看，机构投资者态度依然谨慎，市场以5亿元以下中小体量交易为主。

从买方结构看，自用型企业持续活跃，本季度办公类交易中有三笔为自用，包括某能源企业购入东二环改造项目作为总部办公、某TMT企业通过法拍购得中关村软件园独栋、以及某矿产企业购入丽泽办公楼层。上半年共录得11笔自用交易，成为成交的重要支撑。与此同时，地产基金热度回升，本季度交易额占比超六成，涉及外资基金收购零售物业资产包、内资基金投资租赁型公寓项目等。

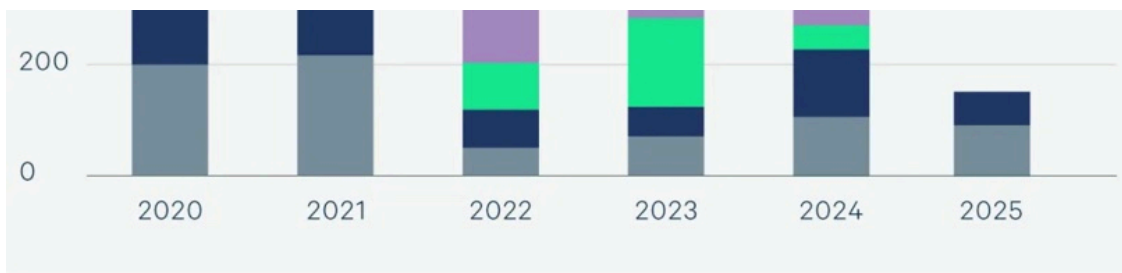
随着价格持续下调，核心区优质资产交易加速。本季度出现数个以低于周边均价或此前自身报价实现快速成交的案例，体现出价格合理化对市场流动性的正向带动。政策导向属性的资产持续受到投资者的青睐，包括朝阳园租赁型公寓、昌平办公改保障性住房项目、通州园区办公独栋。这些交易响应了租购并举、区域功能优化等政策的同时，且均可作为公募REIT底层资产来实现退出，叠加其稳定的收益，吸引投资者理性的布局。

## 大宗交易物业类型分析 按交易金额



## 大宗交易物业类型分析 按交易金额





“

近期公募REIT上市重新活跃，加上扩募机制推进、资产入池标准优化、项目类型拓展等积极信号释放，使得零售物业、仓储物流、新型制造园区、长租公寓、数据中心等相关资产类型备受投资者关注，已上市公募REIT回报率和价格表现也成为大宗交易锚定的标尺。短期内资本化率仍将维持高位，但融资环境的改善有望推升下半年交易活跃度。

”



CBRE华北区投资及资本市场部负责人

**李浩**



链接浏览下载完整报告



2025年上半年北京房地产市场回顾