

2026年

# 第一季度广州房地产市场回顾

CBRE



## 金融城北区首个优质办公物业落成 仓储租金调整趋积极

“ ————— ”

2026年第一季度，广州**优质办公楼市场**需求持续谨慎，消费品业及金融业均现大面积成交；**优质零售物业**表现持续分化，新品牌扩张支撑餐饮成交；广佛**仓储物流市场**供应攀新高，跨境电商调整仓库布局，租金跌幅扩大；最后，广州**投资市场**成交仍有待提升。

金跌幅扩大，最后，广州**投资市场**成交仍有待提升，但询盘活跃度有所增加，同时商办物业的持有方正积极通过资本市场工具实现退出。

CBRE世邦魏理仕广州研究部负责人

**杨丰宁**

# 优质办公楼市场

## OFFICE



## 办公楼租户需求谨慎 消费品行业活跃

2026年第一季度

新增供应

11.0 万平方米

净吸纳量

3.1 万平方米

空置率

21.7 %

租金报价

118.1 人民币/月/平方米

本季度广州录得新华保险大厦和广州合生国际中心两个项目投入运营，共11万平方米，均位于金融城。其中，后者是金融城北区首个交付的优质办公项目。由于缺少预租，新楼投入使用推升季度空置率上升至21.7%，环比上升0.6个百分点。

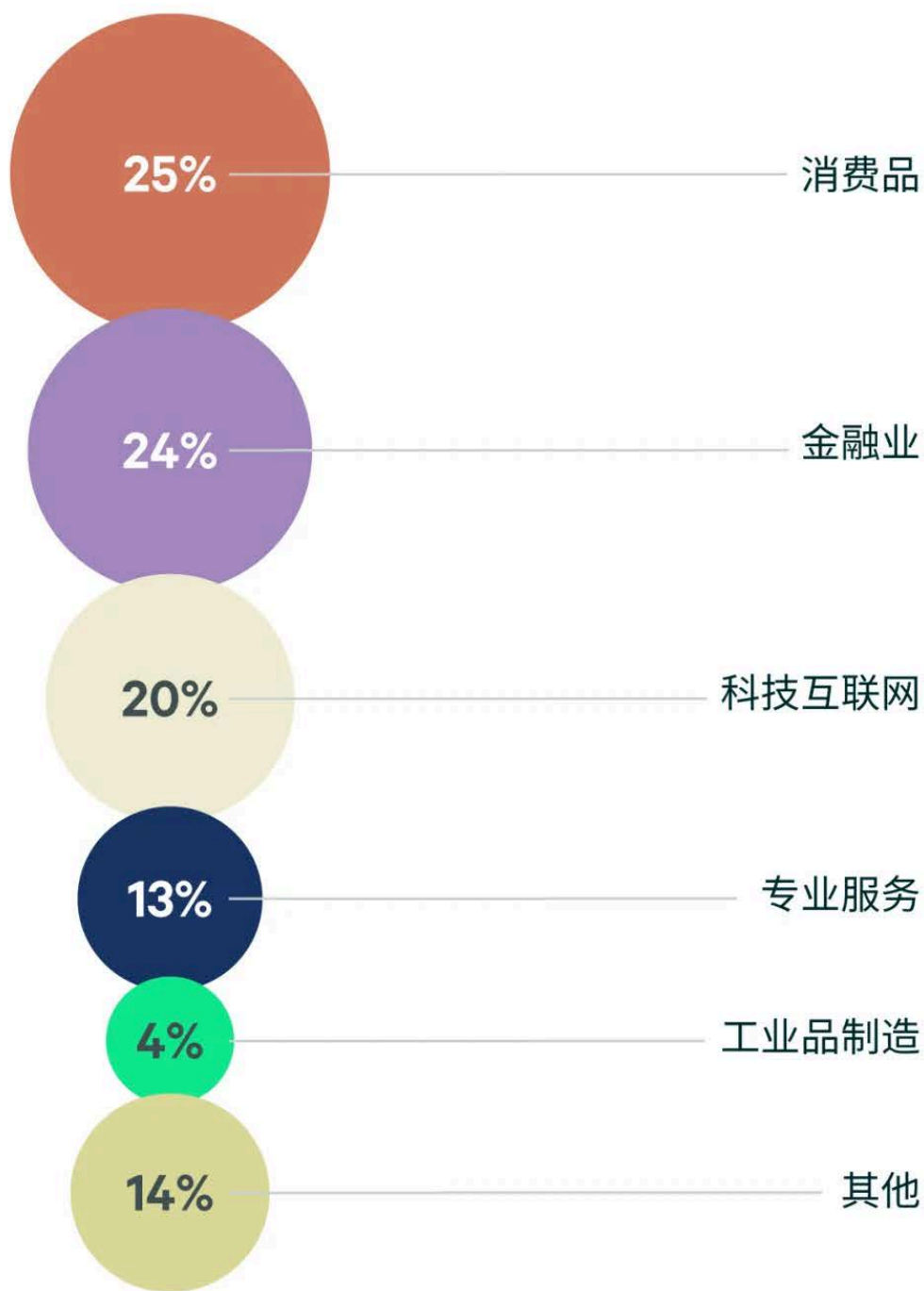
**净吸纳量环比回落，办公楼租户需求持续谨慎。** 甲级楼宇吸纳表现有所改善，环比上升8.9%，乙级楼宇租户仍在外流。区域方面，业主积极的租赁策略在本季收获成效，珠江新城净吸纳量回正，除了因为季内录得大宗成交外，大部分楼宇空置上升的势头也在放缓。

具体成交方面，**消费品行业表现最为活跃**，其次为金融业和科技互联网。其中，消费品行业以搬迁为主，季内录得某食品快消企业在珠江新城区内搬迁，承租约一万平方米的办公面积。金融业升级需求表现突出，57%的新租面积都是从普通楼宇搬迁到优质楼宇。证券银行分支机构表现活跃，且季内还录得某国内银行近一万平方米的新租成交，落址珠江新城。科技互联网行业成交面积环比放缓，但仍较2025年首季小幅上升3.2%。其中，该行业56%的成交位于琶洲，26%位于金融城。而当前投资热点的具身智能和服务消费机器人相关企业，都于本季录得办公楼成交。

**优质办公楼租金跌幅继续放缓**，本季环比下跌1.9%，季末租金面价报每月每平方米118.1元，其中甲级季度跌幅达到2.1%。以价换量态势仍在持续，下调租金仍被认为是应对空置去化最为有效的措施。

展望未来半年，广州预计将有30.3万平方米的新增供应入市，74%的面积位于金融城，余下一个项目位于琶洲，租金将持续承压。

## 市场新租需求行业分析 按租赁面积



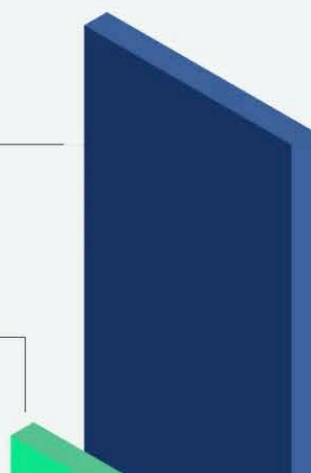
## 市场新租需求区域分析 按租赁面积

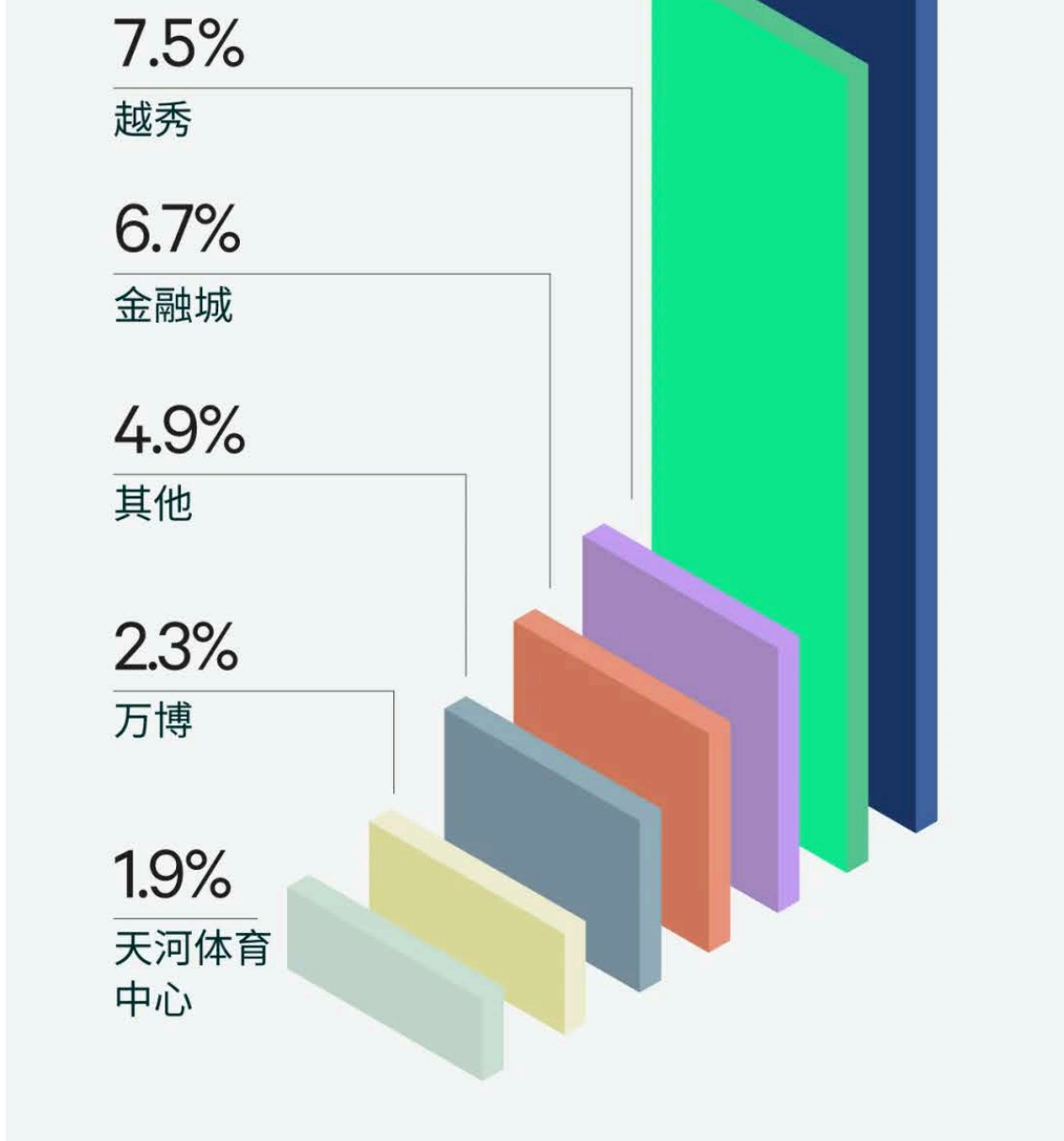
46.7%

珠江新城

30.1%

琶洲





“ ————— ”

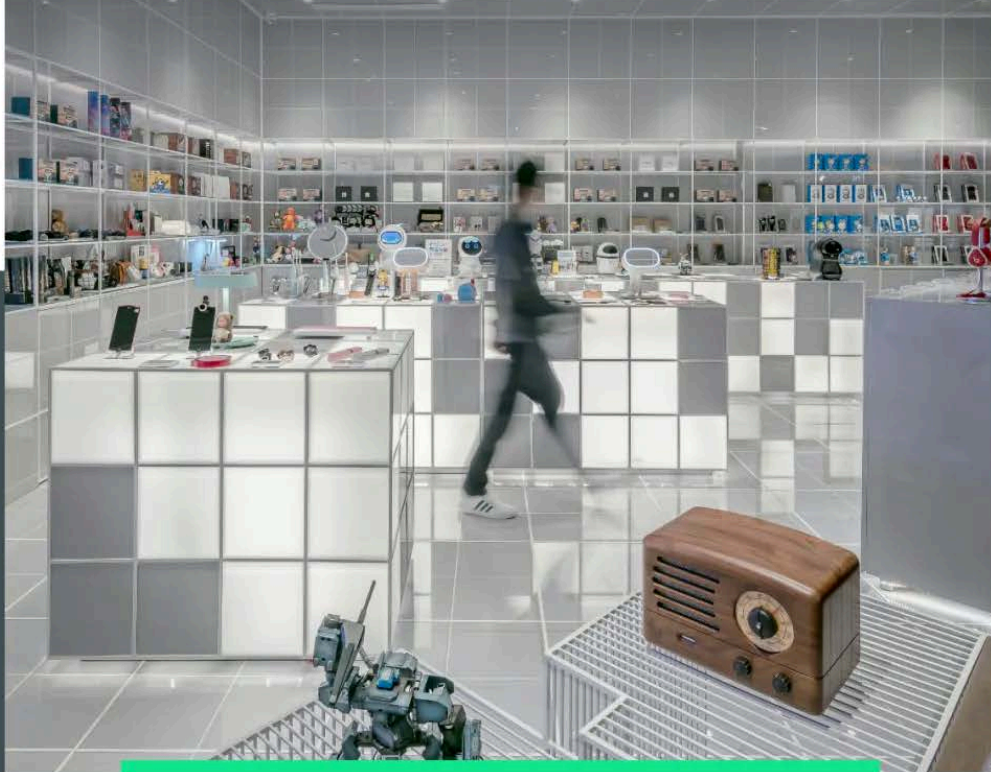
在当前租金下行阶段，办公楼去化表现分化，运营的重要性显著提升。面对存量市场的激烈竞争，部分楼宇通过引进大型租户实现空置的快速去化；同时实行多项租赁策略，保证优惠措施真正落地惠及租户，赢得市场口碑。这种资产管理能力是楼宇软实力的体现，将确保办公楼成功穿越周期。



CBRE华南区办公楼租赁交易负责人  
**程志文**

# 优质零售物业市场

## RETAIL



## 商场进一步分化 餐饮表现活跃

2026年第一季度

新增供应

0.0 万平方米

净吸纳量

-1.0 万平方米

空置率

6.8%

租金报价

20.5 全市购物中心首层  
人民币/天/平方米

2026年首个季度，广州没有新增供应。受季内天河城百货东圃店关闭影响，全市净吸纳量录得负值。而购物中心则录得19,212平方米的空置去化，主要因为部分商场主力租户调改后引入新的电影院和超市，空置率环比小幅回落0.3个百分点至季度末的6.8%。

本季度新租成交中，餐饮表现更活跃，占比53.0%，其次是零售业态（36.5%）。特色餐饮和茶饮咖啡甜品类在餐饮业态中表现突出。其中，日式餐饮积极扩张，如烧烤、放题、天妇罗、拉面和寿司等，涵盖特色餐饮和快餐，中式餐饮中的江西菜也表现积极。而新茶饮也在涌现，包括上山饮茶，找茶和各种

泰式茶饮。另外，天环还开设了泰国人气甜品店Cheevit Cheeva的中国首店。零售业态方面，服装品类占比最高，国内连锁品牌主要在社区拓店，聚龙湾太古里则聚集了本地潮牌新店，除此以外，优衣库本季围板了天河路正佳广场原友谊百货一楼的部分面积，而UR则在江南西扩张，在原H&M店面开设副牌——本来的新店。

**租金季度跌幅有所扩大**，首层租金环比下跌2.5%至季度末的每日每平方米20.5元。品牌拓店意愿保持谨慎，受限于拓店数量有限，对商圈和商场都有所要求，导致核心商圈内的商场表现也出现分化。

未来半年，广州预计将有58.6万平方米的新增优质商业物业落成。另外，本地运营商也在积极拓展市场，以输出轻资产等形式，把专业市场或奥特莱斯等改造为社区购物中心，覆盖更多消费人群。

# 市场新租需求行业分析 按新店数量



17%

特色餐饮



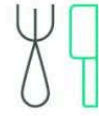
17%

茶饮咖啡甜品



13%

时尚服装



8%

快餐



7%

美容健康



5%

面包烘焙



4%

电子产品和家电



4%

轻食小吃

“ ————— ”

尽管品牌拓店趋于谨慎，但对于街铺的需求却有上升的趋势，尤其知名度高、人流旺盛且有一定人文历史的街区，品牌甚至愿意落位广州首店，比如Aesop和观夏首店均选择了东山口而非传统购物中心。个别品牌在缩减开店计划的同时，对新店的单店投入也有所增加，街铺型旗舰店展示效果和曝光度都更优，给品牌以更大的发挥空间，受到相当部分零售商的青睐。



CBRE中国区战略顾问部  
商业咨询负责人  
**钟廉军**

# 仓储物流市场

## LOGISTICS



## 广佛供应攀新高 租金调整更趋积极

2026年第一季度

新增供应

31.0 万平方米

净吸纳量

4.6 万平方米

空置率

13.1%

平均租金

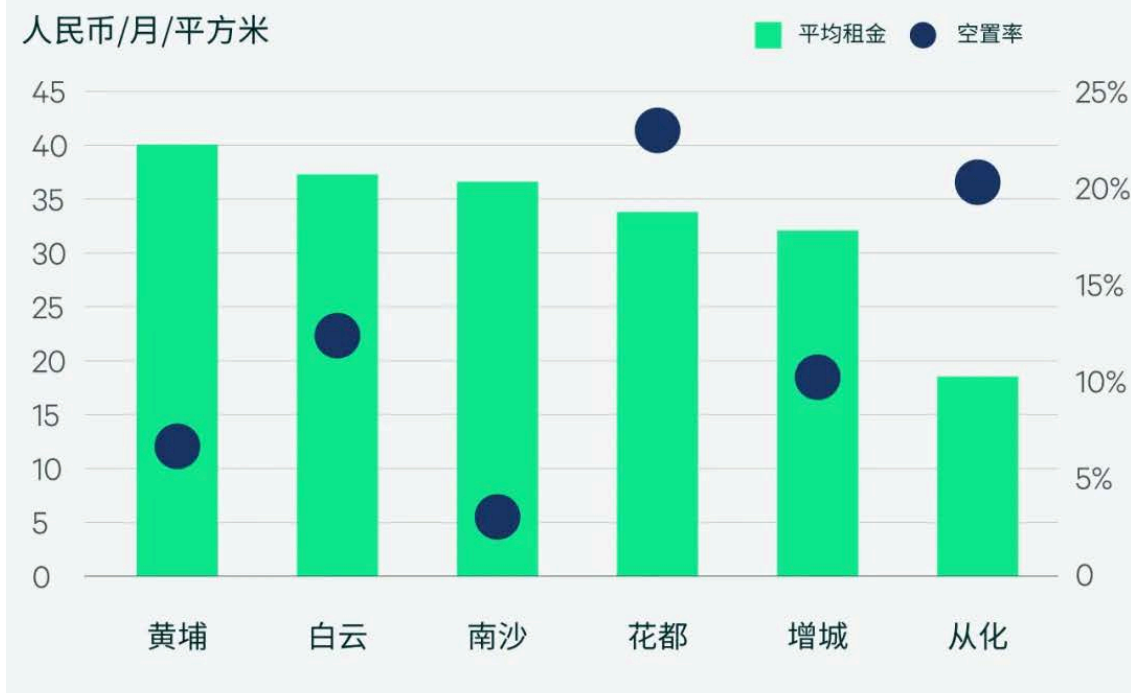
34.5 人民币/月/平方米

广州2026年第一季度录得两个新增供应，共31万平方米，分别是龙地广州空港物流园新一期以及美团大湾区零售科技产业基地，均位于花都区，令花都区总存量攀升至194万平方米。由于预租有限，**供应入市推升全市仓库空置率**环比上升4.2个百分点至季度末的13.1%。

需求方面，本季度录得电商相关的第三方物流在从化扩张。另外，受区域供应增加及自建库投入使用的影响，**跨境电商在大湾区调整仓库布局**，退租部分广州仓库。被退租的仓库主要是非高标的物流设施，或者仓储面积较小，或租金高以及非集中分布的仓库。租金方面，以价换量态势持续，租金面价下跌幅

度扩大，环比下跌2.9%至季度末的每月每平方米34.5元。除南沙外，各区租金都有不同程度下跌。其中，从化、番禺和花都的下跌，部分受跨境电商调整布局的影响；而黄埔和增城则主要受片区及周边城市供应放量影响。

## 主要区域平均租金与空置率表现



“ ————— ”

未来半年，广州将迎来仓库供应高峰，八个项目高达174万平方米的新增供应将入市，其中南沙和增城分别将有62万平方米及55万平方米的新增面积。在此供应高峰下，预计租金将进入加速下行阶段。但**佛山供应高峰已过**，未来半年仅有一个项目共约24万平方米仓储面积入市，将缓解市场整体压力。



CBRE华南区产业地产租赁交易负责人  
**邓伟**

# 物业投资市场 INVESTMENT



## 机构买家持续谨慎

2026年第一季度

成交总量

2.5 亿元

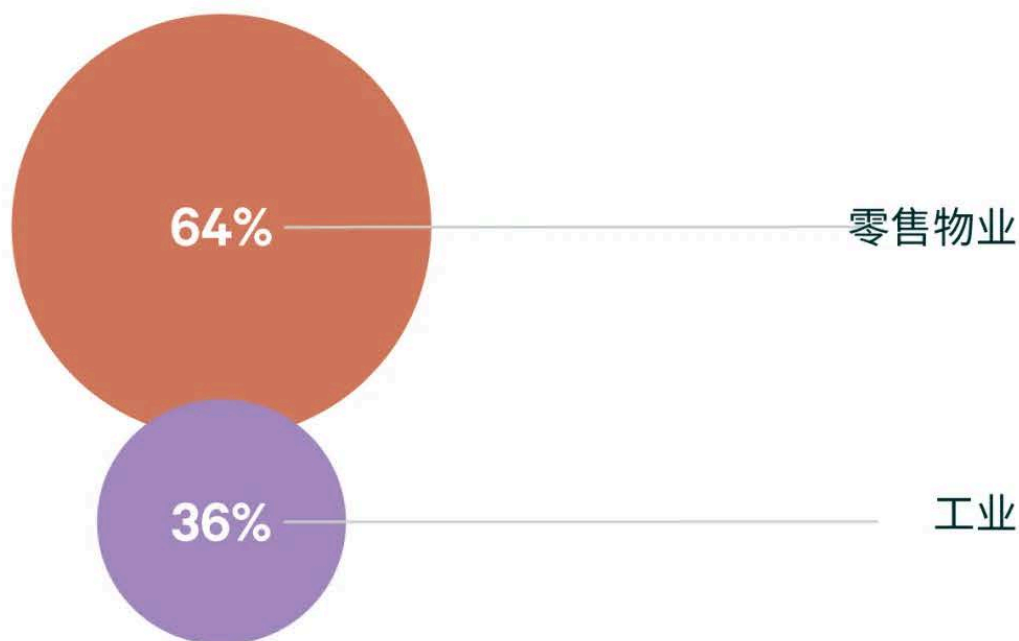
商场相关物业占比(按笔数)

50%

2026年开年，广州大宗投资市场仅录得两宗成交，分别是花都的厂房交易，以及海珠区商业裙楼的拍卖成交，本季合共录得2.5亿元人民币的成交金额，环比减少44%。其中，商业裙楼带租约拍卖，买家购买带有投资目的。另外，保利发展于季内发布公告，拟以持有的广州保利中心和佛山保利水城作为底层资产，开展商业不动产投资信托基金（REITs）申报发行工作。这是广州首宗拟纳入公募REITs发行的核心区办公资产。

尽管广州不乏可售优质物业，但买卖双方价格分歧短时间内难以弥合，尤其是成熟带租约物业，定价更受制于项目余下较短的土地年限对估值的不利影响，阻碍交易的达成。但与此同时，**广州并不缺乏小额商办成交**，季内录得两宗办公物业成交，分别位于天河区和番禺区，成交总价在五千万以内，而且均为自用买家购得，显示自用买家对办公物业仍有购置需求，只是总成交价有限。

## 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



“ ”

第一季度较上一季，**投资者询盘的活跃度有所增加**，投资者持有谨慎积极的心态咨询和研判优质地段物业的情况。而供应端方面，除传统资产出售外，商办物业的持有方正积极通过资本市场工具实现退出。商业不动产

REITs的成功发行并上市，将进一步拓宽优质商办物业的资本化与证券化退出路径，令持有方达到资金回笼的目的，该途径尤其利好核心区位、具备稳定现金流的成熟运营资产；同时有助于改善商办市场流动性，对核心区域优质物业估值形成一定支撑。



CBRE广州分公司董事总经理  
**严思慧**

#### 免责声明

除特别注明或提示，该报告内容仅供客户在双方委托所适用之目的适用。相关信息和内容仅供客户参考之用，不作为唯一决策依据。以世邦魏理仕所知，报告中信息来源真实，准确，合法且无误导，不存在侵犯第三方知识产权的情形。阅读者如参考、使用或依赖报告中包含之信息以及结论，请了解并知晓信息采集、使用以及结论做出过程中的相关假设和前提，以及相应的约束条件以及保留意见。除非协议中另有约定，报告的任何部分不得在未经世邦魏理仕授权的情况下公开或者披露给第三方。世邦魏理仕不对客户和任何第三方使用或依赖以上信息，或者/以及作出商业决策而导致任何损失和费用或导致的任何其他后果承担任何责任。客户违反合同约定将报告提供或者披露给第三方而给世邦魏理仕造成损失的，世邦魏理仕保留追索的权利。