

向新向优 蓄势而兴

大中华区物业摘要



SEE A BRIGHTER WAY
向光而为

研究部

中国

2026年第一季度

jll.com





目录

市场动态

甲级办公楼市场	03
优质零售地产市场	04
物流地产市场	05

专题文章

上天·入地·出海：深圳消费电子产业的空间新需求	06
上海长租公寓市场持续彰显韧性	07
香港零售业显现早期市场转向信号	08

办公楼

北京	10
上海	11

广州	12
深圳	13
成都	14
南京	15
武汉	16
杭州	17
香港	18
台北	19

零售地产

北京	21
上海	22
广州	23
深圳	24

物流地产

北京	26
上海	27
广州	28

酒店

北京	30
上海	31
广州	32
深圳	33
香港	34



甲级办公楼市场

- 需求分化复苏，成本驱动型升级仍为主要需求来源。
- 科技行业带动市场需求修复，消费及出海相关企业租赁需求展现区域差异化特征。
- 市场保持租户利好，部分城市租金跌幅收窄，租金表现分化加剧。

2026年一季度，中国主要城市甲级办公楼市场需求端分化复苏，部分城市租赁活跃度持续提升，一线城市净吸纳量达46.1万平方米。整体需求仍以成本驱动型升级为主，企业积极把握租金调整的窗口期，推进办公空间搬迁升级与成本优化。同时，产业升级带动的扩张需求逐步释放。整体市场持续利好租户方，租约灵活性成为业主竞争关键。

科技互联网行业继续带动市场需求修复。人工智能、游戏、消费电子、机器人等细分领域扩张活跃，带动大面积整层租赁成交。科技行业发展也让高算力配套、数据安全等要求逐步成为企业选址的重要考量因素。金融及专业服务业依旧保持稳健的刚性支撑。以上海为例，私募基金及证券公司保持活跃。同时，律所等专业服务企业抓住窗口期进行办公空间的升级。消费模式的转变推动零售企业的办公需求。以户外运动和潮玩为代表的消费概念零售品牌显现扩张态势。出海浪潮下，跨境法务、国际物流、跨境

支付等配套专业服务需求活跃度有所上升，各城市依托自身产业禀赋，形成差异化的需求结构。

一季度，新增供应呈现结构性分化，部分城市空置率出现边际改善。上海、广州、深圳核心板块与热门新兴板块去化表现亮眼，空置率环比有所下降。北京无新增项目入市，核心板块空置水平保持稳定，新兴板块仍存压力。与此同时，多地通过业态调整、存量空间改造等方式盘活低效办公资产，一定程度上缓解了整体市场的去化压力。

全国甲级办公楼租金整体水平仍处于调整阶段，部分城市租金跌幅有所收窄。项目表现分化加剧，部分已成功续租主力租户或者达成目标出租率的优质项目率先收紧在议价空间。面对市场竞争，大部分业主仍保持较大的议价空间，通过延长免租期、定制化装修、分担搬迁成本等灵活条款吸引并留存优质租户。

2026年迈入“十五五”规划开局阶段，高质量发展、科技自立自强与内需提振成为年度核心政策方向，为甲级办公楼市场稳步复苏筑牢政策基底。伴随政策红利不断落地释放，高技术、高附加值产业将维持扩容发展节奏，持续催生刚性办公租赁需求。金融及专业服务等传统优势行业保持韧性，是市场长期稳健的需求基本盘。区域发展格局持续分化，具备成熟产业集群与对外开放优势的重点城市，将依托消费电子、人工智能融合、游戏产业及中企出海等优质赛道率先回暖，成为带动整体市场需求修复的核心动力。



优质零售地产市场

- 政策“短效刺激”与“长效筑基”并重，支持消费市场温和复苏、结构优化、服务消费领跑。
- 租赁需求持续分化，消费电子、潮玩杂货、运动户外、平价餐饮等业态保持相对活跃。
- 整体租金依然下行，部分城市跌幅收窄。

2026年是“十五五”规划的开局之年，国家坚持“短效刺激”与“长效筑基”并重，持续优化促消费政策组合。“国补”延续、消费贷贴息、扩大免签入境范围等促消费政策继续加码，推动了消费市场信心稳步提升，社会消费品零售总额实现持续增长。

2026年一季度，中国零售市场温和复苏，社会消费品零售总额12.77万亿元，同比增长2.4%，比上年四季度加快0.7个百分点。一季度的零售市场呈现三大特点：第一，以旧换新带动商品消费平稳增长。通讯器材类和文化办公用品类等受国补支持品类录得20.8%和9.3%的同比增幅。第二，服务消费领跑。在假期、赛事、演出等带动下，休闲出游、文体娱乐等消费活力充分释放。一季度，服务零售额增长5.5%，其中，餐饮收入增长4.2%；文体休闲、旅游咨询租赁、通讯信息服务零售额实现两位数增长。第三，智能、绿色、健康消费加速崛起。商务部商务大数据显示，一季度重点平台智能眼镜销售额增长4.6倍，一级能效洗衣机、智能血糖仪和户外运动装备销售额分别增长21.5%、20.5%和10.7%。

从消费者来看，消费领域呈现出愈发明显的“K型分化”。一端是愿意为情绪价值、身份认同与社交属性买单的消费者，推动潮玩、宠物、香氛、文创等赛道迅速扩张；另一端则是更加理性的性价比消费，带动平价餐饮与硬折扣零售持续增长。情绪驱动与理性决策并行，构成当前消费市场的双重底色。

消费结构的持续演变正重塑零售空间格局。从主要业态来看，消费电子、潮玩杂货、运动户外、平价餐饮等业态保持相对活跃。以上海主要优质项目为例，一季度新开业门店中，运动服饰新开面积占比达到8.7%，同比上升3.1个百分点；潮玩杂货占比7.2%，同比上升4.4个百分点；主要由平价餐饮驱动的正餐面积占比达28.5%，较2025年一季度同比上升7.4个百分点。此外，科技的飞速演进正催生实体商业的新内容和新场景。宇树科技于一季度入驻北京王府井银泰in88，同时官宣将于上海南京西路商圈开出亚洲首家具身智能体验馆，定位C端沉浸式互动体验空间。具身机器人、智能穿戴设备等数智产品正加速进入线下零售空间，日益成为科技品牌打造沉浸式体验门店的重要载体。

从品牌策略来看，头部品牌持续加码大店及高能级旗舰店。门店不再是单纯的交易场所，而是品牌理念的展厅、用户社交的客厅、生活方式的体验场。2026年一季度，迪桑特在北京华贸中心落地1600平米全球最大旗舰店，以“莫比乌斯环”打造沉浸式运动体验空间；On昂跑于深圳万象天地开出中国最大旗舰店，面积达802平方米，以科技可视化体验+社群运营为核心打造双层空间。

2026年一季度，北京、上海、广州、深圳四个一线城市优质零售物业新增供应有限，推动空置率小幅回落。然而，在整体供需仍承压的环境下，多数项目延续“以价换量”策略，带动各城市平均租金继续下行，其中上海、广州和深圳的租金跌幅已有所收窄。

展望未来，与数智经济、品质生活、理性务实及情绪价值深度绑定的新兴消费趋势，将持续催生对相关零售业态的空间需求。服务消费加速崛起，推动消费者从“购买商品”转向“购买体验与服务”，有望在文化娱乐、体育赛事、健康教育等领域释放新动能，为零售地产带来新机遇。



物流地产市场

- 租赁市场持续承压，“以价换量”推动需求端温和复苏
- 新增供应压力缓和，但区域分化依然显著
- 租金持续深度调整，业主采取灵活定价政策支撑市场恢复

2026年第一季度，中国物流仓储市场需求保持稳定。宏观经济边际改善与消费回暖共同推动国内电商平台及第三方物流企业相关仓储需求逐步回升。与此同时，中国工业开局稳健，持续带动制造业及其供应链相关的仓储需求。在企业普遍加强成本管控背景下，多数大型租户持续推进仓储网络优化，通过整合多城市仓配资源、实施集中化布局等举措，以期降低综合履约成本并提升运营效率。而租赁市场整体承压的环境促使业主持续以“以价换量”的策略吸引租户。一季度区域主要物流市场净吸纳量录得112万平方米，略高于同期新增供应（109万平方米）。

区域市场需求来源呈现显著分化：华东地区整体需求保持稳健，降本增效仍是企业核心诉求；依托有利的租户方市场环境，本地供应链企业及第三方物流公司持续寻求仓储设施升级机会。同时，区域内成熟的制造业基础，进一步吸引制造业相关企业的仓储需求。华南地区受全球战略布局调整影响，跨境电商平台在该区域的仓储扩张趋于审慎，新增需求多聚焦于存量面积整合；然而，

国内电商、即时零售企业及第三方物流企业仍为市场需求提供有力支撑。华北地区需求以成本驱动型搬迁与资源整合为主导，北京平谷区域持续有大型项目入市，为租户优化成本结构提供了实质性契机。

2026年第一季度，中国主要城市的物流地产新增供应主要集中于华南和华北地区，其中广州、深圳及北京均有逾25万平方米的项目竣工并投入市场。相比之下，华东地区供应规模明显回落，除苏州外，其他核心城市本季度均无新增项目入市，推动区域整体空置率持续下行。

展望未来，全国物流地产供应端整体将保持平稳，但区域分化趋势将进一步加剧。具体来看，华南地区及北京已进入供应集中释放期，短期内面临较为显著的新增供给压力；相比之下，华东与华西地区的新增供应节奏相对有序，供应压力处于可控区间。在增量需求释放较为温和的背景下，供应集中入市的区域预计将面

临去化周期延长，整体空置率或呈现阶段性上升态势。

短期内，全国物流地产租金整体延续下行调整态势，项目间竞争持续加剧。业主普遍采取灵活的租金策略：新入市项目侧重以具备市场竞争力的定价吸引租户；存量项目业主则通过续租降价、合同期内租金优惠等举措，着力维持现有出租率并稳固核心租户关系。

仲量联行监测数据显示，全国主要物流城市租金同比均录得负增长。其中，华北地区的北京及华南地区的广州、东莞降幅尤为显著，环比跌幅均超过5%，同比跌幅逾15%。华东地区虽受过去两年供应高峰影响，同比租金跌幅仍超15%，但环比跌幅已呈现收窄趋势。

上天·入地·出海：深圳消费电子产业的空间新需求

当前，经济动能加速切换，消费电子企业增长正由三条主线驱动：

- 上天：以数智化升级重构研发、数据与组织效率；
- 入地：通过渠道升级与网络下沉，拓展触点覆盖与交付半径；
- 出海：借助跨境电商与海外本地化运营，把产品、品牌与供应链延展到全球市场。

在“上天、入地、出海”的共同驱动下，企业空间需求正由单点扩张转向体系化升级。深圳集聚大量知名消费电子企业总部，是“战略调整—业务增长—空间落地”传导最快的城市之一。

办公楼：消费电子成为深圳办公楼的重要需求引擎

消费电子品牌及其上下游供应链企业正成为深圳甲级办公楼市场新增需求重要来源。2025年相关企业在深租赁近8万平方米甲级办公空间，占当年可租赁面积净吸纳量约1/3。头部品牌在品类拓展、海外布局、研发投入及总部职能升级推动下，管理、研发、市场与供应链团队同步扩张。2026年动能延续，一季度多家头部企业合计签约近2.5万平方米，既有扩租也有大面积新租成交。

零售商业：品牌加速线下布局，激发多元零售空间需求

仲量联行梳理了9家总部/区域总部在深圳的消费电子品牌，其在大湾区内地九市约1,100家零售门店分布呈现两类趋势：

- **新兴技术品类**（如智能影像设备、3D打印）：多数品牌仍处于市场拓展期，选址集中于广深核心商圈与优质购物中心以快

速提升品牌认知、打造沉浸消费体验；截至2025年，其在广深门店占比约63%，部分落位标杆项目开设大面积旗舰店。

- **成熟品类**（如智能手机）：其在大湾区核心城市网络已成型，当前主要策略为“下沉扩张+现有门店升级”并行；截至2025年，其在广深以外的大湾区内地城市门店占比约53%，同时在核心商圈打造地标级旗舰店提升品牌形象与体验。

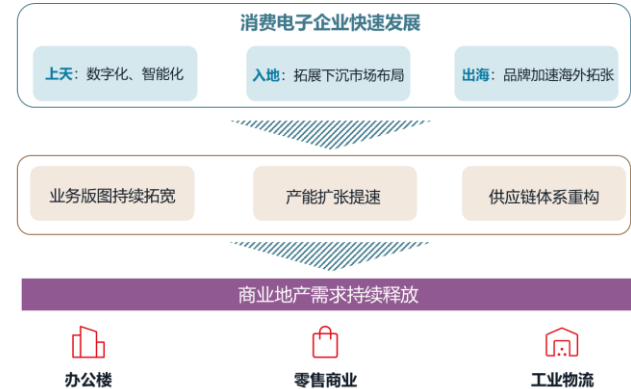
工业物流：扩产和供应链优化带来持续增量

从品类结构看，消费电子企业对产业空间的需求呈现较明显分化。

- **新兴技术品类**：当前处于高增长期，产能与研发同步扩张。生产端带动周转仓、区域分拨中心、海外仓及高标仓等物流需求；同时关键技术仍依托国内研发与运营中台，国内研发与运营办公需求保持强劲。
- **成熟品类**：国内产能相对充足，新增投资有限，重点转向仓网整合与供应链提效。产能与工业物流增量更多落在海外，以“产能输出”为导向布局海外工厂、海外仓、区域分拨与售后维修网络，提升本地化供给与交付能力。

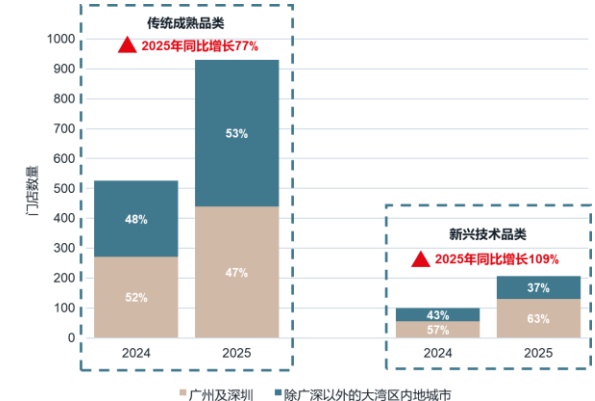
消费电子行业正由阶段性需求转为商业地产的结构性支撑。从更长周期看，市场韧性不再主要依赖宏观复苏或短期成交，而更多来自高能级产业的持续拉动。作为深圳优势产业代表，消费电子通过“产业扩张—空间落地—需求外溢”的传导链条，持续为商业地产注入新增动能。

图1：消费电子企业扩张持续释放商业地产需求



资料来源：仲量联行研究部

图2：九家知名消费电子品牌在大湾区内地城市的门店统计



资料来源：相关企业官网，仲量联行研究部

注：除广深以外的大湾区内地城市包括珠海、佛山、惠州、东莞、中山、江门和肇庆。

© 仲量联行2026年版权所有

上海长租公寓市场持续彰显韧性

2025年全年，上海长租公寓在租赁市场及投资市场层面均展现出了较强的韧性。租赁市场方面，上海长租公寓在过去一年间运营表现稳健。截至2025年末，上海在运营稳定期项目（即开业六个月及以上）的平均出租率接近90%，全年净吸纳量录得近5.5万套。

上海长租公寓租赁市场的稳健表现主要由两大结构性因素驱动。在政策支持方面，上海市在过去一年间持续强化政策支持，通过放宽保障性租赁住房租户准入条件、扩大租房补贴覆盖范围等举措进一步夯实了租赁市场的需求基本面。在需求结构方面，长租公寓的客群持续扩大。人口持续流入、人才落户政策不断优化、以及年轻家庭租住观念的转变，正共同推动租赁市场稳定发展。上海2021至2025年间年均落户人才约7.4万组，明显高于2016至2020年期间约2.1万组的水平。随着落户政策逐步放宽，高学历、稳定就业人群对品质稳定、配套完善的租赁住房需求将持续增长。青年白领仍将是长租公寓市场的主力客群，而应届毕业生、自由职业者、在校师生、陪读家庭等多元化群体的租赁需求也日益凸显。

从项目区位分布来看，过去一年间几种类别的项目表现较为突出。一方面，位处中心城区（即内环内及内中环间）的项目在租金水平与出租率方面整体优于中环外的项目，这主要得益于源于更稳定且集中的租户需求，以及这些区域内新增供应较为稀缺的特性。另一方面，人工智能、科技及互联网等高增长产业集聚的产业园区周边的项目在运营表现上表现突出。部分头部科技企业为员工

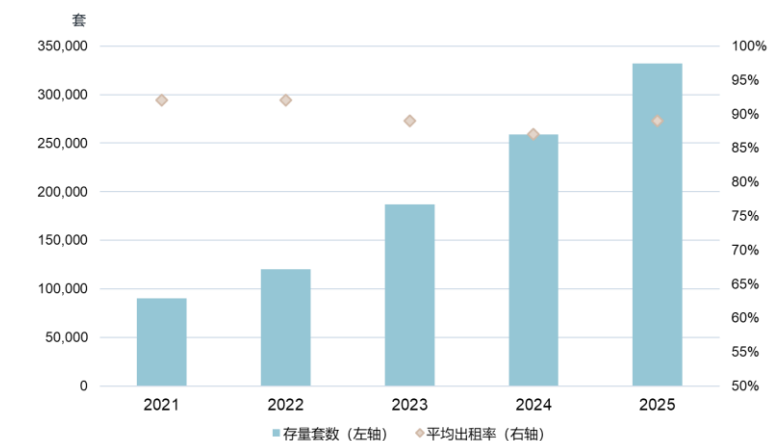
提供住宿补贴，鼓励就近居住，进一步强化了这一需求动能。此外，随着青年白领愈发重视通勤效率，并愿意支付更高租金以缩短通勤时间，毗邻地铁站、交通通达性优越的项目的运营表现也优于市场平均水平。

虽然在近年新增供应持续放量的背景下，项目间竞争关系加剧，整体租金水平有所承压，但随着新入市项目供应高峰逐步退去，叠加未来R4租赁住宅用地出让面积持续缩减，租赁市场供需关系有望逐步改善。

投资市场方面，2025年上海长租公寓投资活跃度稳步提升，全年共录得12宗长租公寓大宗交易，合计成交金额达82.4亿元。投资者结构持续多元化：保险资金加速布局优质资产，国资及外资机构亦密切关注市场动态，积极挖掘投资机会。随着越来越多项目从爬坡期迈入稳定运营阶段，持续产生稳定的现金流与回报，核心型投资策略日益受到青睐，更好地契合了当前各类投资者对稳定收益型资产的配置需求。

当前，长租公寓市场正处于政策深化、需求扩容与资本重构的关键交汇点。在强有力的政策支持下和日益多元化的租赁需求推动下，预计各类投资机构正加速布局这一赛道。

图1: 上海在运营长租公寓存量套数及平均出租率



注：平均出租率为开业6个月及以上门店的平均出租率
数据来源：仲量联行研究部整理

香港零售业显现早期市场转向信号

在持续的宏观经济不确定性影响下，香港零售市场正经历一场显著的结构转型。这一变化正在塑造一个更加均衡、以消费者为导向且更具租户友好性的市场环境。过去由奢侈品零售主导的四大核心商圈，高街零售格局如今正容纳更为多元的业态，包括高端服务提供商（如证券或财富管理机构）、中端至大众化零售商以及餐饮运营商。

这一转变主要源于本地居民和游客消费支出同步下降的明确趋势。随着消费能力收缩，二者的购物偏好日益趋同，正在重塑香港的零售需求结构。

价值导向行为正在重塑消费模式

这一「消费降级」的趋势已在支出数据中清晰显现。2025年第一季度，本地居民的商品消费仅相当于2018年水平的75.7%，表明即使在经济重启之后，消费者仍保持着以性价比为核心的消费态度。2025年上半年，游客购物支出仅为2018年同期的50.7%。

对游客而言，消费走弱直接体现在购物预算的压缩；而对本地居民来说，调整过程更为复杂，主要通过两大渠道加速了零售外流：北上消费及跨境电商。随着居民前往深圳及其他内地城市寻找更具价格竞争力的选择，北上消费愈发普遍。同时，分布于次级街道的自提点快速增加，反映出来自淘宝、拼多多、京东等内地电商平台的订单持续增长。

尽管线上销售有所上升，但现有数据表明，其增长主要由价格因素驱动，而非疫情时期消费习惯的延续。香港零售商线上销售占比仅从2024年的8.4%小幅提升至2025年的9.4%。这一温和增幅与跨境线上订单的显著增长形成对比，显示消费者更倾向于进行价格套利，而非全面转向线上渠道。随着可负担性压力缓解及零售商不断优化产品组合，这种零售外流趋势有望逐步降温。

战略调整巩固零售业基本面

2025年，零售商通过一系列策略调整重新吸引本地消费者，包括推出定期折扣日、扩大中低价位产品组合，以及引入互动游戏和奖励机制等体验型元素以提升参与度。这些举措已初步显现成效，零售销售额在2025年趋于稳定并录得1.0%的小幅增长。

同时，强劲的股市表现带来的财富效应亦对部分消费群体的信心形成支撑。尽管复苏节奏仍较温和，但零售商的战术应对与经济环境改善相结合，正在推动行业基本面持续强化。

游客与本地消费者在中端至大众化商品、高端服务及体验式消费方面的偏好趋同，正成为推动市场整体变革的重要催化剂。随着业主不断优化租户组合、奢侈品主导地位逐步弱化，香港核心购物区正向更加包容、具韧性及以服务为导向的方向演进。这一转型有望提升城市竞争力，并为零售销售及商业物业租金带来更可持续的发展前景。总体而言，这一持续转变正在营造更具租户友好的经营环境，并为中期租金的稳健增长奠定基础。



办公楼





北京

- 市场整体租赁需求维持低位。
- 新项目的预租加剧市场竞争格局。
- 租金下跌趋势有所放缓。

2026年一季度，受传统淡季影响，市场活跃度较去年同期进一步走弱，反映出需求端持续承压。一季度成交以2025年末已启动谈判的延续性交易为主，新增实质性租赁需求有限。企业租户普遍将成本优化作为核心考量，典型策略包括搬迁至租金更具竞争力的项目或适度缩减办公租赁面积。

在部分项目去化的带动下，全市甲级办公楼空置率整体稳定，录得14.9%，环比微降0.3个百分点。2026年全年北京甲级办公楼市场预计将迎来约70万平方米的新增供应，供应规模处于近年高位。新项目即将集中入市及其前期的招商策略，持续对市场施加竞争和去化压力。

北京甲级办公楼租金延续下行态势，一季度环比下降2.4%，跌幅较2025年末有所收窄。年初租赁活跃度处于低位，导致市场缺乏推动本季度内租金大幅调整的动能。在供需结构性承压的环境下，

业主普遍采取更为灵活策略以稳定楼内现有租户结构和优质客户，租金的调整及其他条款的提供趋于个案化。

未来展望

中短期内，需求修复动能预计有限，叠加新增供应持续释放，市场去化压力难以明显缓解。预计2026年平均租金将同比下降6.8%。很多在过去一段时间内做出大幅调价的项目，当前出租率水平趋于稳定，或有小幅提升租金报价的计划；而尚未有效去化的项目则仍需依赖更具竞争力的价格策略——市场租金表现将延续结构性分化态势。

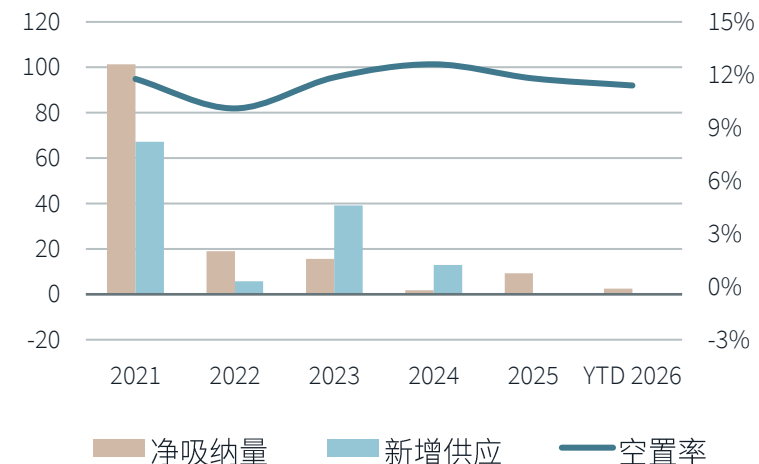
市场指标

净吸纳量 (YTD)	25,200 平方米
新增供应 (YTD)	0 平方米
空置率	11.4%
有效租金 (每平方米每月)	128 元
租金同比增长率	-17.3%
租金周期	租金下跌

备注：北京办公楼市场是指北京甲级办公楼市场。YTD指本年到当季末数据，空置率与有效租金为当期节点值，租金同比增长率为同样本变化，有效租金为基于建筑面积统计的CBD甲级办公楼租金。

供需指标

万平方米



备注：北京办公楼市场是指北京甲级办公楼市场。YTD指本年到当季末数据。

© 仲量联行2026年版权所有



上海

- 租户积极寻求升级与搬迁机会，需求有所回升。
- 一季度录得一个新项目交付入市，新增供应221,000平方米。
- 整体租金仍处下行通道，但跌幅有所收窄。

一季度，中央商务区净吸纳量录得71,800平方米。金融服务企业仍是主要需求来源，同时科技互联网企业升级型需求活跃；部分中央商务区内的外资金融及专业服务企业展现积极的租赁策略。非中央商务区净吸纳量录得129,700平方米，市场持续受益于成本驱动与升级型需求。部分第三方办公运营商积极与业主开展传统租赁、利润分成等合作模式。

一季度，受益于搬迁及成本驱动型需求，整体市场空置率环比下降0.2个百分点至24.1%。受新增供应影响，中央商务区空置率环比上升1.2个百分点至19.3%；非中央商务区空置率环比下降1.3个百分点至28.4%。中央商务区录得一个项目竣工交付，总建筑面积为221,000平方米。该超甲级项目为周边租户提供更多的办公空间升级机会，目前已成功引入一家头部互联网企业作为主力租户。

中央商务区租金环比下降1.2%至6.3元/平方米/天，项目表现分化进一步加剧。部分项目的议价空间有所收窄，尤其是已保留主力租户或者达成目标出租率的项目。非中央商务区租金环比下降1.5%至4.1元/平方米/天。升级需求与来自中央商务区的成本节约型需求的趋势延续。然后，鉴于市场仍有较大体量的可租赁面积，租金继续承压。

未来展望

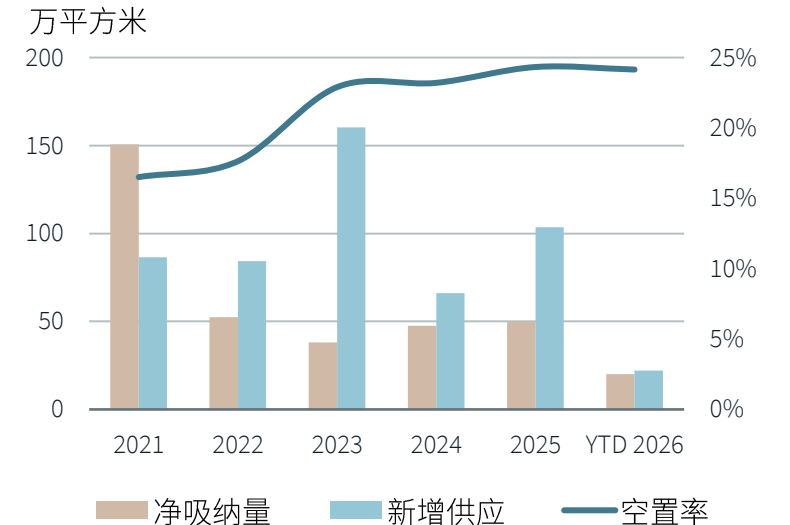
带看及问询量有所上升，整体市场租赁势头有望回暖。然而，宏观经济环境的不确定性仍可能推迟租户的租赁决策。尽管租金跌幅有所放缓，但受大量新增供应即将入市的影响，短期整体市场租金仍将面临下行压力。

市场指标

净吸纳量 (YTD)	201,000 平方米
新增供应 (YTD)	221,000 平方米
空置率	24.1%
有效租金 (每平方米每月)	157 元
租金同比增长率	-10.6%
租金周期	跌幅放缓

备注：上海办公楼市场是指上海甲级办公楼市场。YTD指本年到当季末数据，空置率与有效租金为当期节点值，租金同比增长率为同样本变化，有效租金为基于建筑面积统计的甲级办公楼租金。

供需指标



备注：上海办公楼市场是指上海甲级办公楼市场。YTD指本年到当季末数据。

© 仲量联行2026年版权所有



广州

- TMT行业引领办公楼租赁市场升级需求。
- 本季度市场整体空置率实现阶段性改善。
- 业主延续“以价换量”的租赁策略以促进空置去化。

开年以来，广州甲级办公楼租赁市场中的升级需求表现活跃。其中，约60%的升级类租赁成交面积来自TMT行业，包括AI在跨境电商、直播电商等细分领域应用的相关企业。此外，成本优化驱动的搬迁需求也是当前租赁市场交易的重要支撑。例如，本季度某外资食品零售商在珠江新城子市场完成了超1万平方米的搬迁整合，借此显著降低了租金成本。

本季度，广州国际金融城迎来一个新项目交付，为市场带来约7.5万平方米新增供应。在新增供应体量有限及市场持续吸纳的共同作用下，全市整体空置率环比微降0.5个百分点至22.4%。值得注意的是，供应端的结构性调整持续。季内有两座甲级办公楼将合计约2万平方米的面积调整为酒店用途，以缓解空置压力并提升资产运营效益。

激烈的市场竞争下，业主延续“以价换量”的租赁策略以促成交

易。例如，某新近入市的甲级办公项目通过与周边竞品相比极具竞争力的租金条件，于季内去化近3万平方米，出租率提升至100%。尽管全市办公市场供需基本面未发生实质性变化，但本季度租金环比跌幅略有收窄。这主要由于部分业主于上季度末为冲刺年度租赁目标，集中推出限时租金优惠。进入本年初后，该类短期让利措施逐步退出，市场议价空间相应收窄，对租金下行形成阶段性缓冲。

未来展望

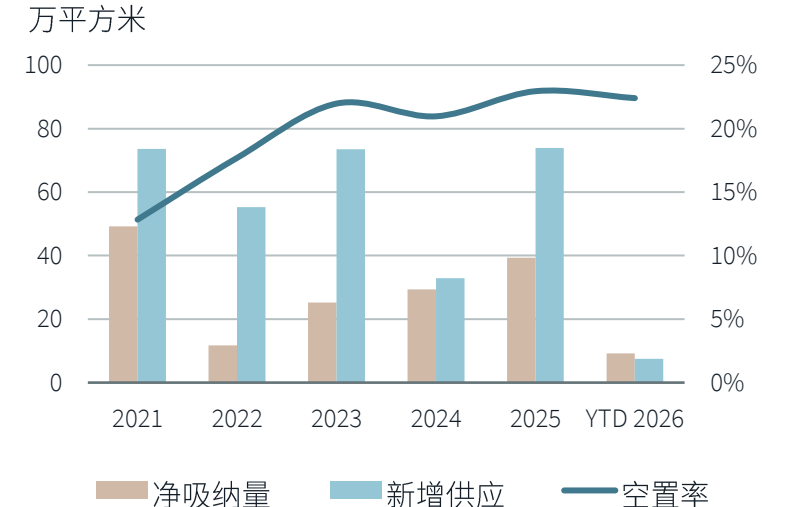
展望未来，人工智能加速与广州实体经济融合，有望催生新兴业务板块并带动相关办公扩张需求，为琶洲、广州国际金融城等新兴商务区注入增长动能。2026年内，市场预计还将迎来近80万平方米的新增供应。在此背景下，除租金优惠外，提升楼宇运营能力及提供一体化服务，正成为业主维持项目竞争力的关键。

市场指标

净吸纳量 (YTD)	91,500 平方米
新增供应 (YTD)	74,900 平方米
空置率	22.4%
有效租金 (每平方米每月)	134.5 元
租金同比增长率	-9.1%
租金周期	跌幅加快

备注：广州办公楼市场是指广州甲级办公楼市场。YTD指本年到当季末数据，空置率与有效租金为当期节点值，租金同比增长率为同样本变化，有效租金为基于建筑面积统计的珠江新城核心商务区内甲级办公楼租金。

供需指标



备注：广州办公楼市场是指广州甲级办公楼市场。YTD指本年到当季末数据。

© 仲量聯行2026年版权所有



深圳

- 科技企业扩张与跨境服务需求共同拉动租赁动能提升。
- 需求回暖驱动去化节奏加快，空置率连续两个季度回落。
- 全市租金延续回调趋势，但跌幅有所放缓。

2026年第一季度，深圳甲级办公楼市场租赁需求出现回暖迹象。以消费电子为代表的科技企业扩租及办公升级需求较为活跃；随着企业海外业务拓展加速，海外营销、跨境物流等出海服务机构对办公空间的需求明显上升。此外，第三方办公空间运营商本季度表现活跃，在南山、福田多个甲级项目中承租了较大面积。

供应端方面，本季度共有两个甲级项目竣工交付，均位于南山区，合计新增供应约14万平方米。受需求回暖与租赁动能改善带动，新增供应压力得到一定对冲，全市甲级办公楼空置率降至25.9%，环比下降约0.5个百分点，连续两个季度下行。

租金仍处下行通道，但跌幅较前几个季度有所放缓，本季度平均租金环比下降2.3%。前海片区在配套加速兑现、办公氛围持续成熟的推动下去化加快，业主信心有所修复，租金下行压力边际缓解，本季度降幅维持低位，整体与上一季度基本持平。

未来展望

未来12个月，预计将有约170万平方米新增供应入市，供应端将迎来阶段性高峰，空置率短期或出现阶段性上行，租金预计继续在低位区间调整。

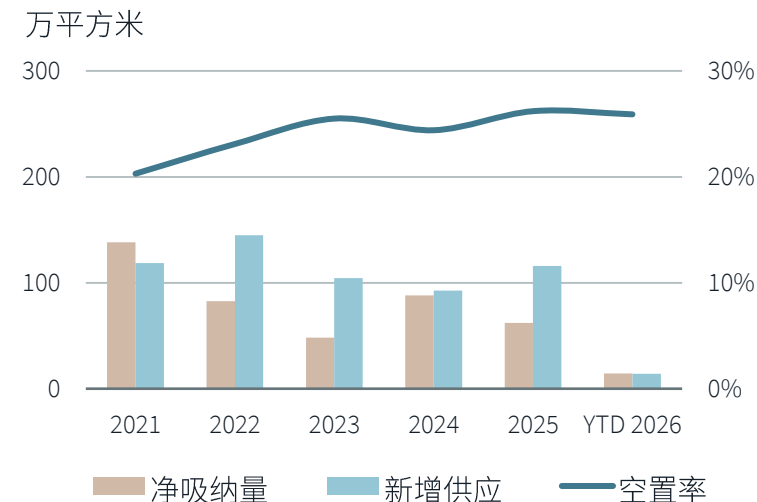
尽管供需再平衡仍需时间，但在新兴产业加速集聚、出海相关服务需求持续释放，以及灵活办公等多元业态承接存量面积的带动下，市场基本面有望逐步修复。近期，部分外地科技企业加快在深设点或迁入总部，头部科技企业扩租计划推进，叠加人工智能（AI）、扩展现实（XR）终端等新品密集发布，或将进一步带动研发、供应链管理及海外运营等职能的办公需求增长。同时，部分业主积极推动空置面积向酒店、大健康等用途改造，也有助于缓解空置压力。

市场指标

净吸纳量 (YTD)	142,700 平方米
新增供应 (YTD)	141,400 平方米
空置率	25.9%
有效租金 (每平方米每月)	122 元
租金同比增长率	-11.0%
租金周期	跌幅放缓

备注：深圳办公楼市场是指深圳甲级办公楼市场。YTD指本年到当季末数据，空置率与有效租金为当期节点值，租金同比增长率为同样本变化，基于建筑面积。

供需指标



备注：深圳办公楼市场是指深圳甲级办公楼市场。



成都

- 企业租赁决策保持谨慎，成都甲级办公楼市场空置率小幅上升。
- 行业需求格局稳定，金融服务、科技互联网、专业服务仍是主力需求来源。
- 租金仍处下行通道，同比跌幅有所收窄。

2026年一季度，成都甲级办公楼市场无新增供应入市。受企业租赁决策持续谨慎影响，甲级办公楼空置率环比小幅上升0.2个百分点，至 36.4%。

行业需求格局保持稳定，金融服务（21%）、科技互联网（19%）和专业服务（16%）仍是甲级办公楼市场新租需求的三大支柱行业。银行、保险等传统金融机构需求保持稳健。以小额贷款企业为代表的非传统金融服务企业活跃度有所提升。游戏和软件开发企业需求保持活跃。其中，游戏企业的租赁活跃度增长显著。受益于IPO市场回暖，律所和会计师事务所保持稳健的需求态势。与此同时，消费模式的转变推动零售企业的办公需求。以茶饮为代表的消费概念零售品牌显现扩张态势。

业主普遍采取以价换量策略，通过租金优惠、租约重组等方式稳定出租率、吸引新租户。除价格让步外，业主也通过多元增值服

务匹配租户需求，以深度运营与科技赋能增强租户粘性。2026年一季度，甲级办公楼平均账面租金降至73.6元/平方米/月，环比下降1.6%。租金仍处于下行通道，但同比跌幅逐步收窄，板块间租金表现持续分化。

未来展望

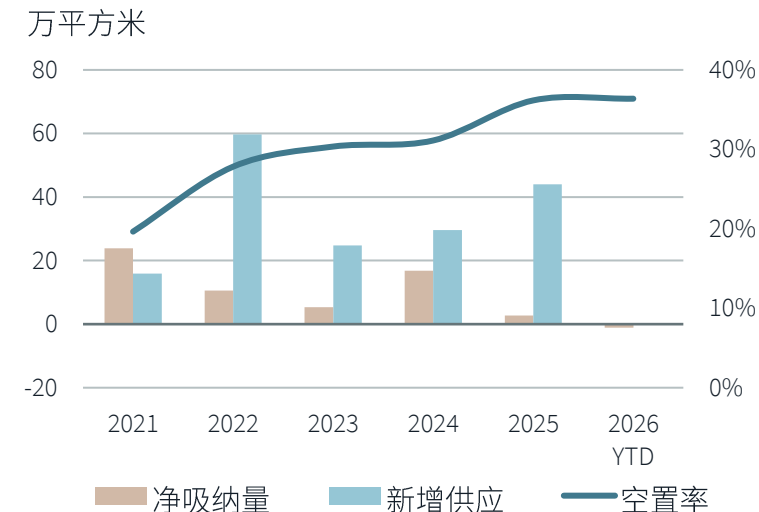
展望未来，2026年成都甲级办公楼市场预计新增供应约30万平方米，五个新项目集中于天府新区及双流片区，供应压力仍将持续，市场处于供需再平衡的深度调整期。中长期来看，成都作为西部核心城市，依托“十五五”开局、产业建圈强链以及“一带一路”、“蓉企出海”等对外开放优势，科创、金融、高端服务等领域有望持续释放增量办公需求，推动市场在调整中逐步修复。

市场指标

净吸纳量 (YTD)	-11,600 平方米
新增供应 (YTD)	0 平方米
空置率	36.4%
有效租金 (每平方米每月)	62.4 元
租金同比增长率	-7.1%
租金周期	跌幅放缓

备注：成都办公楼市场是指成都甲级办公楼市场。YTD指本年到当季末数据，空置率与有效租金为当期节点值，租金同比增长率为同样本变化，有效租金为基于建筑面积统计的全市范围甲级办公楼租金。

供需指标



备注：成都办公楼市场是指成都甲级办公楼市场。YTD指本年到当季末数据。

© 仲量联行2026年版权所有



南京

- 金融、专业服务等传统主力需求行业表现相对稳健。
- 一季度甲级办公楼市场录得一个新增项目入市，空置率延续回落态势。
- 租金跌幅环比有所扩大。

2026年一季度，金融业和专业服务业仍为南京甲级办公楼市场的主要需求来源。延续四季度态势，部分保险机构仍有相对活跃的租赁需求，成交主要分布于新街口板块。专业服务业亦保持了一定的需求韧性，在河西和新街口板块等贡献了租赁成交。本季度专业服务业的成交主要来自律所、教育服务和美容健身类机构的需求释放。科技互联网企业和第三方办公运营在一季度亦贡献了部分大面积成交。此外，本季度甲级办公楼市场还录得数宗来自物流供应链企业的租赁成交。整体一季度全市甲级办公楼市场净吸纳量超3.8万平方米。

随着一个新增项目入市，南京甲级办公楼市场总存量超280万平方米，上升至约282.3万平方米，叠加企业升级搬迁等需求的拉动，一季度空置率继续回落，环比下降近0.7个百分点至32.7%。

一季度，南京甲级办公楼市场租金延续调整态势，净有效租金环

比下降约2.3%至92元每平方米每月，环比跌幅较上季度略有扩大，但全年累计跌幅相较去年同期有所放缓。

未来展望

2026年，南京甲级办公楼市场预计仍将迎来三个新项目入市。全年新增供应预计约为29万平方米。随后，市场供应节奏或将有所放缓。伴随新增供应有序释放，核心板块保持相对稳健的去化能力，未来几年南京甲级办公楼市场空置率预计保持总体平稳。

短期内，租户市场仍将持续，租金优惠和灵活租赁政策或将继续推动市场活跃度提振，加速企业决策进程，推动潜在需求转化。

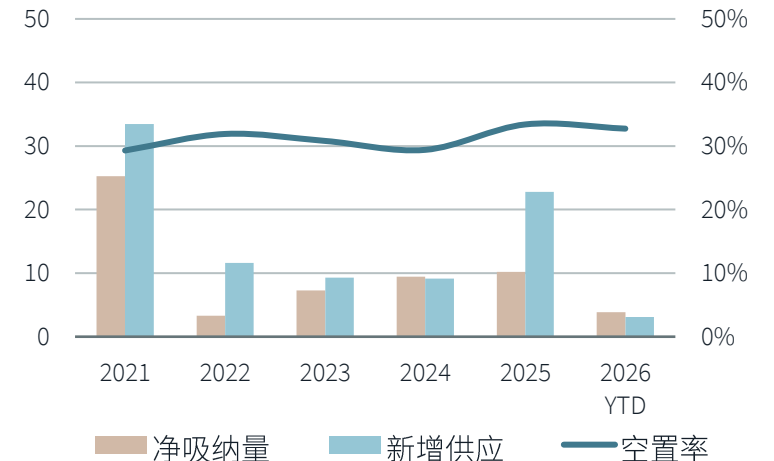
市场指标

净吸纳量 (YTD)	38,400 平方米
新增供应 (YTD)	31,000 平方米
空置率	32.7%
有效租金 (每平方米每月)	92 元
租金同比增长率	-5.6%
租金周期	租金下跌

备注：南京办公楼市场是指南京甲级办公楼市场。YTD指本年到当季末数据。空置率与有效租金为当期节点值，租金同比增长率为同样本变化，有效租金为基于建筑面积统计的全市范围甲级办公楼租金。

供需指标

万平方米



备注：南京办公楼市场是指南京甲级办公楼市场。YTD指本年到当季末数据。

© 仲量联行2026年版权所有



武汉

- 需求活跃度整体趋缓，科技互联网、金融和专业服务业等贡献一定租赁需求。
- 一季度，武汉甲级办公楼市场迎来一个新增项目入市。
- 全市甲级办公楼市场空置率环比上升，租金调整持续。

2026年一季度，武汉甲级办公楼市场需求整体趋缓，以中小面积成交为主，且租户灵活租赁、定制装修的需求进一步攀升。行业层面，科技互联网、金融和专业服务等仍为相对主力需求行业，合计贡献了一季度甲级办公楼市场近一半的租赁成交。其中，科技企业的租赁成交仍在光谷和汉口沿江等子市场相对较为活跃。金融和专业服务业中，保险、教培和咨询等领域相对比较活跃，贡献了一定新租需求。此外，本季度甲级办公楼市场继续录得数宗来自医疗及生命科学行业的成交。餐饮行业亦贡献部分新租或扩租需求。与此同时，部分租户，尤其是国企为代表的租户，回迁至自有物业的趋势持续，部分甲级办公楼宇本季度录得一定面积的退租。

本季度，武汉甲级办公楼市场新增供应入市节奏有所放缓，共录得星城中心一个项目入市，为市场带来约8.2万平方米的新增供应。截至2026年一季度，武汉甲级办公楼市场总存量上升至约361.9万平方米。

整体市场去化仍面临挑战，同时受需求放缓影响，2026年一季度武汉甲级办公楼市场空置率环比上升近1.5个百分点。租金方面，市场租金延续下行趋势，但随着新增供应节奏较2025年四季度明显放缓，租金跌幅略有收窄，全市甲级办公楼市场平均净有效租金环比下降约2.7%，至63.8元每平方米每月。

未来展望

2026年，武汉甲级办公楼市场预计仍将迎来多个大体量甲级办公楼宇建成入市，全年为市场带来约40万平方米的新增供应，有望激发存量市场租户的流动性需求。同时，供需压力下，业主方将持续深化灵活租赁策略，通过定制装修等方式切实降低企业升级搬迁成本，从而进一步释放以“降本增效”为导向的办公升级与跨板块迁移需求。

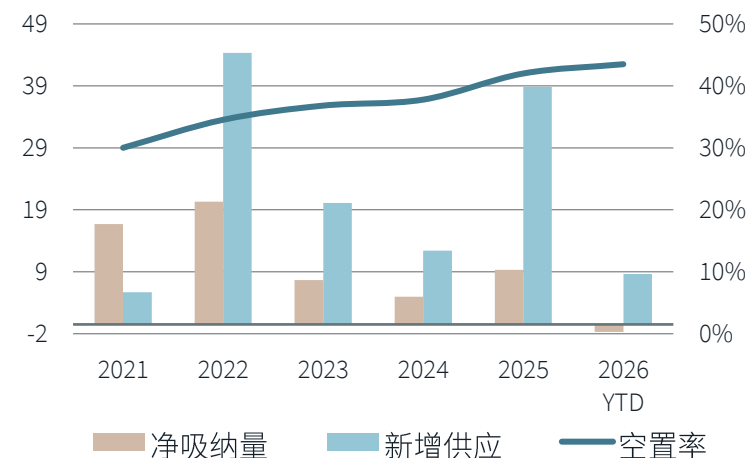
市场指标

净吸纳量 (YTD)	-12,000 平方米
新增供应 (YTD)	81,600 平方米
空置率	43.5%
有效租金 (每平方米每月)	63.8 元
租金同比增长率	-12.7%
租金周期	跌幅趋缓

备注：武汉办公楼市场是指武汉甲级办公楼市场，YTD指本年到当季末数据，空置率与有效租金为当期节点值，租金同比增长率为同样本变化，有效租金为基于建筑面积统计的全市范围甲级办公楼租金。

供需指标

万平方米



备注：武汉办公楼市场是指武汉甲级办公楼市场，YTD指本年到当季末数据。

© 仲量聯行2026年版权所有



杭州

- 甲级办公楼市场迎来数个新增项目入市。
- 市场竞争持续，租金仍在下行区间。
- 科技互联网、专业服务与金融保持一定租赁活跃度。

2026年一季度，杭州甲级办公楼市场迎来多个新项目入市，包括杭州新鸿基IFC办公楼项目的正式亮相，共计带来约146,500m²的新增供应，推动杭州甲级办公楼市场存量超过350万平方米，上升至约353.9万平方米。受新增供应影响，一季度甲级办公楼市场空置率环比上升约1.1个百分点，至27.4%。

一季度，科技互联网行业继续释放一定的租赁需求，其中，电商与科技类企业延续四季度态势，租赁成交仍较活跃，并贡献部分大面积成交。此外，专业服务业，作为杭州甲级办公楼市场的传统需求主力，本季度亦贡献了不少新租需求。其中，律所租赁表现相对更为活跃。本季度还录得数宗来自量化投资、私募基金等金融行业的成交。MCN、传媒公司等来自文娱行业的企业，以及医美和医疗器械企业亦贡献了部分新租需求。租金下行周期下，企业继续把握升级窗口期，搬迁至高品质的甲级办公楼宇。

市场租金仍处于下行周期。2026年一季度，杭州甲级办公楼平均净有效租金环比下降近2.1%。全年累计跌幅超过去年同期水平，租金下行压力持续。

未来展望

部分原计划于2026年入市的项目预计将有所延后，相较2025年4季度预期，杭州甲级办公楼市场2026年全年新增供应规模将有所下降，但中长期来看，市场仍面临较大的新增供应压力。2026年二季度，恒隆广场A座等优质项目将陆续交付，有望有效激发存量市场中的企业升级或搬迁需求。

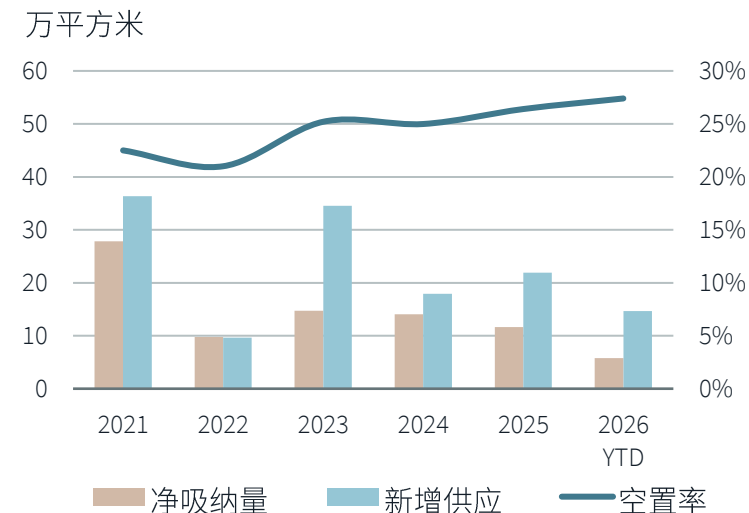
供需压力下，全市甲级办公楼空置率预计将继续上升，业主方仍将采取灵活租赁策略，推动租金进一步下行。

市场指标

净吸纳量 (YTD)	58,000 平方米
新增供应 (YTD)	146,500 平方米
空置率	27.4%
有效租金 (每平方米每月)	114 元
租金同比增长率	-5.8%
租金周期	租金下跌

备注：杭州办公楼市场是指杭州甲级办公楼市场。YTD指本年到当季末数据，空置率与有效租金为当期节点值，租金同比增长率为同样本变化，有效租金为基于建筑面积统计的全市范围甲级办公楼租金。

供需指标



备注：杭州办公楼市场是指杭州甲级办公楼市场，YTD指本年到当季末数据。

© 仲量聯行2026年版版权所有



香港

- 需求回归常态，优质租赁势头保持稳健
- 资本市场逆风持续，租金复苏初现端倪
- 展望：核心与边缘区域基本面持续分化

2026年第一季度，香港甲级写字楼总净吸纳量录得614,300平方尺，由于上季度多个写字楼项目竣工所形成的高基数效应，环比下降59.7%。金融行业的租赁需求保持强劲，推动中环空置率降至2023年以来的最低水平。银行业继续成为租赁活动的主要推动力，其中渣打银行在One Causeway Bay承租21,400平方尺楼面，荷兰合作银行在西九龙One IGC承租15,600平方尺楼面。

中环及湾仔/铜锣湾的入驻率持续改善，其他分区市场则大致保持稳定或轻微上升。截至3月底，整体甲级写字楼空置率降至13.5%，其中中环环比下降1.4个百分点至9.6%。与此同时，九龙东空置率环比上升1.0个百分点。

2026年第一季度，整体写字楼租金环比上升1.5%。涨幅主要由中环带动，其租金环比上涨3.8%。相反，九龙东等边缘分区市场尽管租金已处于历史低位，仍持续面临下行压力。整体甲级写字楼

市场资本值于2026年第一季度环比下跌0.4%。香港银行同业拆息从2025年12月底的3.1%下降至2026年3月底的2.2%，加上租金水平趋于稳定，有助于放缓资本值的下行速度。受上季度两宗大手交易所形成的高基数效应影响，2026年第一季度写字楼买卖交易额环比下跌84.4%。大新银行以8.39亿港元购入伟华汇共十层写字楼楼面及一个地下商铺单位。

未来展望

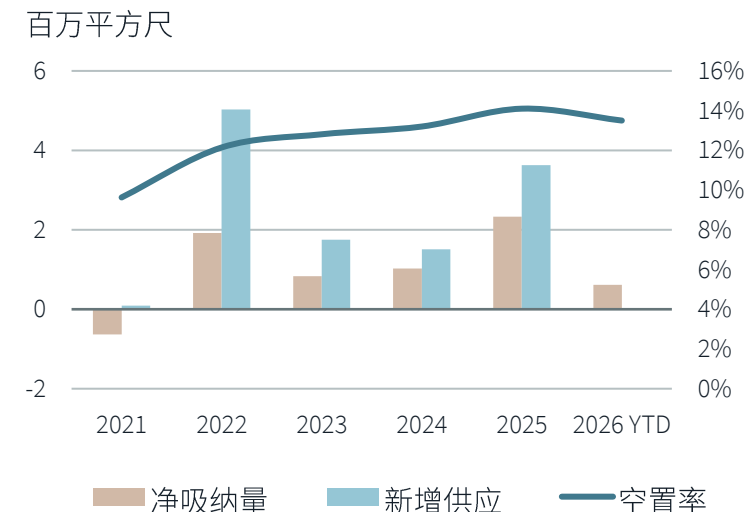
中环的吸纳表现超出预期，显示该分区市场的复苏较预期更为强劲且提前到来。全年租金增长有望超过4.0%，优质地段供应紧缺，租赁洽谈加速，复苏势头持续积聚。在边缘分区市场，大量新增可租面积持续对业主构成压力。预计2026年整体租金将温和下调0至5%。

市场指标

净吸纳量 (YTD)	614,300 平方尺
新增供应 (YTD)	0 平方尺
空置率	13.5%
净有效租金 (每平方米每月有效)	47.2 港元
租金同比增长率	0.1%
租金周期	跌幅放缓

备注：香港办公楼市场是指香港甲级办公楼市场。YTD指本年到当季末数据，空置率与净有效租金为当期节点值，租金同比增长率为同样本变化，有效租金为基于净楼面面积统计的全市范围甲级办公楼租金。

供需指标



备注：香港办公楼市场是指香港甲级办公楼市场。YTD指本年到当季末数据。

© 仲量联行2026年版权所有



台北

- 随着新增供给进入市场，租金涨幅趋于平稳。
- 科技业延续强劲的办公空间需求，成为去化新供给的主要动力。
- 房东租金定价转趋保守，提前预租成为加速去化的重要策略。

台北核心商业区在2026年第一季度达成约13,100坪的租赁面积，较去年同期增长6%。本季租赁活动呈现高度集中化特征，大面积交易（单笔租赁面积逾700坪）占大台北租赁成交量达80%，显示企业对优质办公空间的需求持续强劲。

本季去化表现亮眼主要受益于写字楼升级趋势延续，企业从既有大楼搬迁至硬件规格与办公体验更优的新大楼，成为推动市场去化的核心动力，促成本季强劲的净吸纳表现。

整体而言，台北核心商业区空置率持续改善，环比下降0.4%。其中敦北子市场空置率减少最显著，环比下降2.6%。代表案例如科技业承租逾4,000坪办公空间，刷新近三年科技业单笔最大甲级写字楼新租纪录。

受益于空置率改善，本季台北核心商业区平均租金达每坪新台币

3,271元，环比增长0.4%。租金温和增长反映在新增开发供给释出的情况下，业主对于租金定价更趋谨慎。

从产业结构观察，科技、金融与其他高附加值产业（如运输、化工等）为近两年写字楼升级的主力租户，企业通过搬迁至甲级写字楼积极提升企业形象与员工体验，将优质办公环境视为人才吸引与留任的重要优势。

未来展望

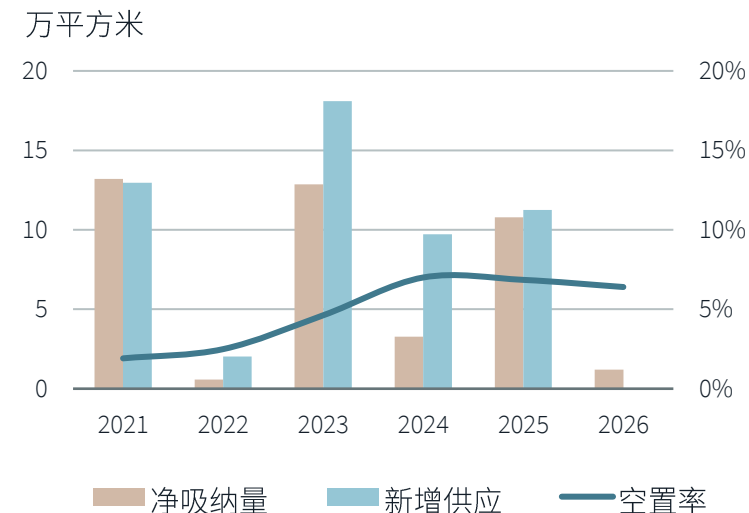
展望2026全年，半导体与AI相关企业预期仍为甲级写字楼需求主力，台北核心商业区将迎来约59,000坪新增供给。扣除业主自用面积后，剩余约12,000坪将投入租赁市场。预期全年空置率将延续稳健步调，租金增长受供给面影响趋于温和，业主报价策略将更加审慎，预租机制成为去化关键，租户拥有更大议价空间。

市场指标

净吸纳量 (YTD)	12,000 平方米
新增供应 (YTD)	0 平方米
空置率	6.4%
有效租金 (每平方米每月)	1,574 元新台币
租金同比增长率	0.3%
租金周期	租金平稳

备注：台北办公楼市场是指台北市核心商业区的甲级办公楼市场。YTD指本年到当季末数据，空置率与租金为当期节点值，租金同比增长率为同样本变化，租金为基于建筑面积统计的信义区甲级办公楼租金。

供需指标



备注：指标仅含台北市核心商业区甲级办公楼市场。YTD指本年到当季末数据。

© 仲量联行2026年版权所有

零售地产





北京

- 尽管宏观消费环境边际改善，整体需求动能依然偏弱
- 一季度无新增供应入市，为市场带来短暂窗口期
- 下行压力由郊区向中心传导，核心市场租金录得较大跌幅

1至3月，北京社会消费品零售总额累计同比下降0.6%，降幅较2025年收窄，累计餐饮收入同比增长由负转正。但宏观数据回暖或源于低基数效应，整体消费动能依然偏弱。在高度不确定的宏观背景下，消费者愈发追求确定性消费，长期主义与高性价比成为主导逻辑，推动户外运动、健康养生等细分赛道凭借圈层粘性与情绪价值持续扩张。与此同时，科技的飞速演进正催生实体商业的新场景。继京东Mall（双井店）落地后，宇树科技于一季度入驻王府井银泰in88。具身机器人、智能穿戴设备等数智产品正加速进入线下零售空间，日益成为科技品牌打造沉浸式体验门店的重要载体。

一季度无新项目入市，市区市场和郊区市场空置率分别下降0.2和0.4个百分点，达到7.0%和9.7%。2026年预计有三个新项目开业，为市场带来共计约23万平方米的新增供应，新项目均位于郊区市场。

市场深度调整延续，需求支撑不足加剧租金下行压力。一季度，市区市场有效租金环比下降3.0%，同比跌幅扩大至10.4%。下行压力正在由郊区向中心传导，核心市场有效租金环比下降3.4%，同比下降8.8%，并将在今年迎来持续震荡。当前环境下，项目普遍难以同时兼顾租金稳定性、高入驻率与高端定位，有所取舍不可避免。

未来展望

技术变革对社会结构的冲击正加速传导至经济体系。一方面，由AI驱动的数字融合空间与数智产品的线下扩张，将深刻重塑未来消费生态。另一方面，AI加速劳动力替代或将推高就业不确定性，使消费者普遍增强风险意识，主动压缩非必要支出。

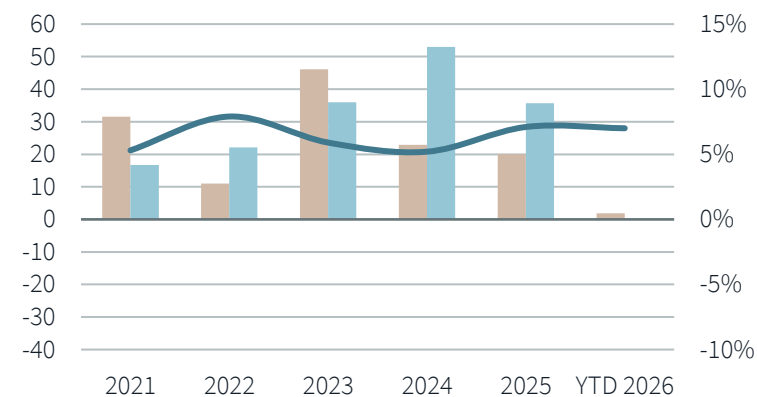
市场指标

净吸纳量 (YTD)	18,500 平方米
新增供应 (YTD)	0 平方米
空置率	7.0%
有效租金 (每平方米每月)	643 元
租金同比增长率	-10.4%
租金周期	租金下跌

备注：北京零售市场是指北京城区零售市场。YTD指本年到当季末数据，空置率与有效租金为当期节点值，租金同比增长率为同样本变化，每平方米每月有效租金基于首层可租赁面积。

供需指标

万平方米



净吸纳量 新增供应 空置率

备注：北京零售市场是指北京城区零售市场。YTD指本年到当季末数据。

© 仲量联行2026年版版权所有



上海

- 随着支持性政策加码与消费信心稳步修复，运动服饰、潮玩杂货、消费电子及平价餐饮等业态租赁需求保持强劲。
- 随着越来越多品牌选择在客流密集的核心商圈布局大面积旗舰或概念店，核心商圈租赁活跃度进一步提升。
- 由于本季度上海零售物业市场无新增供应入市，消费市场活力也持续改善，整体租金跌幅有所收窄。

2026年第一季度，“国补”延续、消费贷贴息、扩大免签入境范围等促消费政策继续加码，推动消费市场信心稳步提升。在新兴消费趋势不断涌现和政策支持的双重驱动下，运动服饰、潮玩杂货、消费电子以及平价餐饮等业态的租赁需求依然保持坚挺。

随着越来越多品牌选择在客流密集的核心商圈布局大面积旗舰或概念店，以打造沉浸式消费体验、升级品牌形象，核心商圈租赁活跃度进一步提升。2026年第一季度，核心商圈空置率环比下降0.3个百分点至8.1%。然而，品牌在非核心商圈的拓店依然相对谨慎。2026年第一季度，非核心商圈空置率环比微升0.2个百分点至13.5%。

由于本季度上海零售物业市场无新增供应入市，消费市场活力也持续改善，整体租金跌幅有所收窄。一季度，核心商圈首层租金环比下降0.3%至41.7元每平方米每天；非核心区域租金环比下降

1.0%至14.3元每平方米每天。

未来展望

展望未来，与数智经济、品质生活、理性务实及情绪价值深度关联的新兴消费趋势，将持续催生对相关零售业态的空间需求。与此同时，服务消费有望加速崛起，为消费增长提供新动能。消费者日益从“购买商品”转向“购买体验与服务”，在文化娱乐、体育赛事、教育培训、健康咨询等领域的服务需求有望进一步释放。这一转变不仅将推动内需扩容与经济结构优化，更将为零售地产带来新机遇。

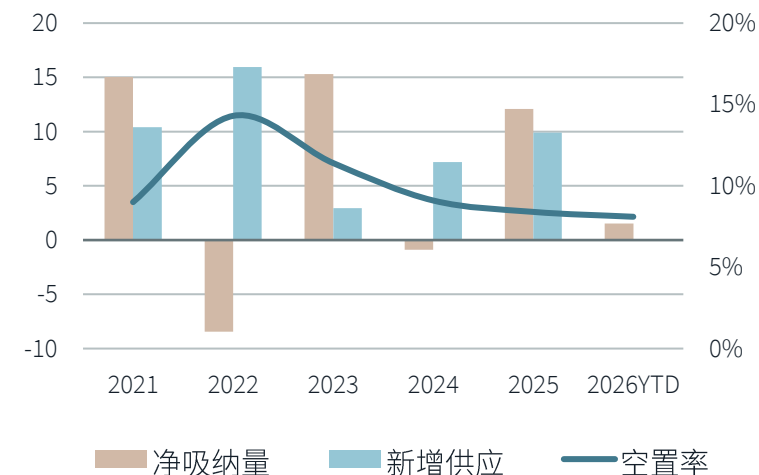
市场指标

净吸纳量 (YTD)	15,336 平方米
新增供应 (YTD)	0 平方米
空置率	8.1%
有效租金 (每平方米每月)	1,216 元
租金同比增长率	-3.1%
租金周期	跌幅放缓

备注：上海零售市场指标仅包含核心商圈优质购物中心。YTD指本年到当季末数据，空置率与有效租金为当期节点值，租金同比增长率为同样本变化，每平方米每月有效租金基于首层可租赁面积。

供需指标

万平方米



备注：上海供需指标仅包含核心商圈优质购物中心。YTD指本年到当季末数据。

© 仲量聯行2026年版权所有



广州

- 政策红利叠加假期消费，广州社零实现超预期开局。
- 市区空置率小幅下行，市郊保持稳定。
- 租金持续下调。

今年初，广州零售市场表现超预期，前两月社零总额同步增长10.7%。这一大幅增长主要得益于线上消费活跃及节假日消费刺激，但传统零售板块的复苏较为有限。一季度，购物中心租赁需求保持平稳。其中，运动服饰、餐饮和休闲娱乐仍是最为活跃的细分领域。部分核心项目也正积极调整品牌组合，通过引进奢侈珠宝、高端休闲服饰等业态的新品牌，持续提升项目的时尚氛围与客群吸引力。

本季度，广州市区空置率小幅回落至7.1%。这一变化主要源于个别新近入市项目开业时入驻率偏低，随着租赁进度加快，入驻水平明显提升，带动市区整体空置率下降。同期，市郊空置率保持平稳，维持在4.5%左右。从招租策略来看，市郊业主侧重引入大面积业态租户以快速消化空置面积，其中休闲娱乐及家居类租户成为本季去化主力。

受租户经营表现持续波动影响，租金回升动能依旧不足。本季度，市区与市郊租金分别环比下降1.2%和1.8%。业主大多需提供租金优惠以吸引新租户。其中，租户更替频繁的项目租金下行压力最为突出。

未来展望

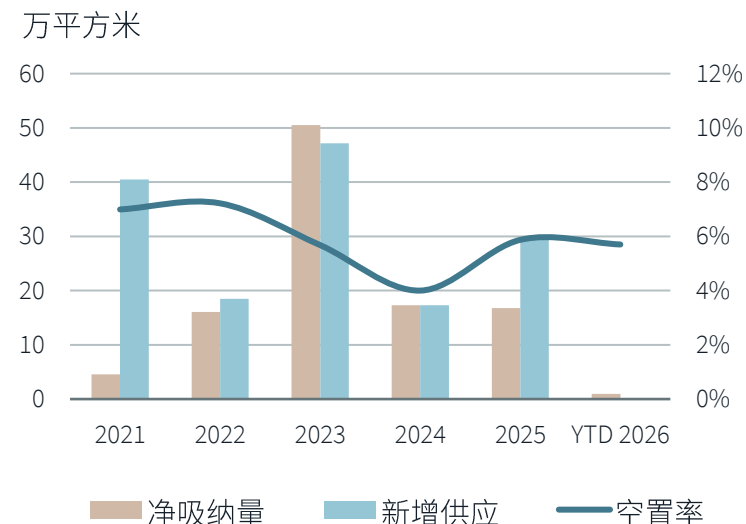
展望未来，“十五五”规划将消费明确列为经济增长的关键驱动力。一系列支持政策相继出台，重点培育文化与旅游、体育赛事、大健康等服务消费领域的新增长点。这有望进一步提振餐饮、运动服饰及生活方式类业态的租赁需求。与此同时，多个在建及即将入市的高品质零售项目正稳步推进，为零售品牌在广州拓展布局提供了更为多元且具备竞争力的选址空间。

市场指标

净吸纳量 (YTD)	9,500 平方米
新增供应 (YTD)	-
空置率	5.9%
有效租金 (每平方米每月)	1,072.4 元
租金同比增长率	-6.8%
租金周期	跌幅放缓

备注：广州零售市场指广州优质购物中心市场。YTD指本年到当季末数据，空置率与有效租金为当期节点值，租金同比增长率为同样本变化，每平方米每月有效租金基于市区范围首层可租赁面积。

供需指标



备注：广州零售市场指广州优质购物中心市场。YTD指本年到当季末数据。

© 仲量联行2026年版版权所有



深圳

- 日常消费表现稳健，支撑市场租赁需求。
- 全市大部分项目空置率保持稳定。
- 市场表现持续分化，标杆项目展现租金韧性。

2026年第一季度，深圳零售租赁活动整体有所放缓。从需求结构来看，面向家庭及年轻消费群体的平价餐饮和服饰品牌，仍是租赁需求的主要驱动力。同时，消费电子品牌正加快深圳线下零售网络布局。随着核心商圈项目日趋饱和，头部品牌的拓店重心也开始逐步向郊区项目延伸。

本季度，市区项目租赁表现保持韧性，整体空置率维持在5.5%。尽管个别项目出现退租现象，业主仍能通过引入健身房、KTV、美容服务等业态迅速填补空缺，保持项目运营稳定。市郊方面，受去年底怀德万象汇和大悦城入市影响，宝安片区竞争加剧，部分存量项目承压，带动市郊整体空置率环比小幅上升0.1个百分点。

从项目层面来看，核心项目凭借优越的区位优势和稳定的客流表现，持续吸引优质租户入驻，展现出较强的租赁韧性和租金稳定性。相比之下，非核心项目面临一定的去化压力：一方面引入租

金承受能力相对较低的大面积娱乐及服务类业态，另一方面通过租金优惠吸引优质品牌入驻。尽管市场竞争持续加剧，但业主在年初阶段倾向于采取较为稳健的租赁策略，对提供进一步租金优惠持审慎态度，因此全市平均租金环比跌幅较上季度略有收窄至1.8%。

未来展望

展望2026年，在延续“以旧换新”等既有促消费政策的基础上，深圳预计还将通过大型展会、文旅活动及城市级促消费项目，进一步激发本地消费活力，带动餐饮、消费电子等业态销售回暖，并增强相关品牌方的租赁意愿。

供应端方面，2026年全年预计新增供应约18万平方米，较2025年显著回落。短期内，供应放缓将有助于减轻存量项目间的竞争压力，为市场去化和租金企稳创造条件。不过，在消费者信心仍处于修复阶段的背景下，需求端的全面改善仍需时间。

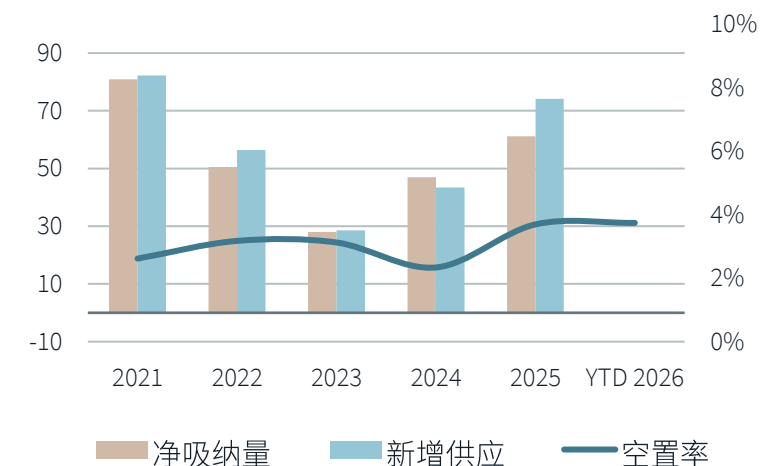
市场指标

净吸纳量 (YTD)	-3,600 平方米
新增供应 (YTD)	-
空置率	3.7%
有效租金 (每平方米每月)	850.4 元
租金同比增长率	-8.8%
租金周期	跌幅放缓

备注：深圳零售市场指深圳优质购物中心市场。YTD指本年到当季末数据，空置率与有效租金为当期节点值，租金同比增长率为同样本变化，每平方米每月有效租金基于市区范围首层可租赁面积。

供需指标

万平方米



备注：YTD指本年到当季末数据。

物流地产





北京

- 市场租赁需求整体偏弱，成熟子市场的外溢趋势仍在延续
- 京东平谷智能产业园一期项目正式竣工
- 租金加速下行，去化压力的实质性改善尚需时日

一季度，在新增需求不足与存量空间去化压力并存的背景下，企业决策高度聚焦于成本优化与运营效能提升，推动空间布局呈现明显的外溢特征。从行业特征来看，汽车、餐饮等对运营成本敏感、单体面积需求较大的行业租户，正加速从核心成熟子市场向平谷等区域迁移。

约35万平方米的新增供应在平谷子市场集中放量，推动全市整体市场空置率上升至33.9%。然而，受到招商压力及进度等因素影响，部分新项目选择推迟入市时间，一定程度上缓解了当期的供应压力。

受整体需求疲软、新增供应持续入市以及区域间竞争加剧等多重因素影响，2026年第一季度工业物流市场平均租金延续下行趋势，环比及同比分别下降5.8%和19.0%。其中，平谷子市场租金降幅尤为显著，这一趋势既反映出新兴市场在供需再平衡过程中具备

更高的价格弹性，也印证了当前租赁决策中对成本因素的高度敏感性。

未来展望

在全市空置率实现实质性回落之前，租金承压态势仍将延续。短期内，以成本优化为导向的跨区域搬迁仍是市场主旋律。值得关注的是，平谷子市场凭借其成本优势，正稳步承接传统行业外溢需求；同时，该区域部分高标仓正从传统仓储空间向创新型生产场景升级，有望在一定程度上缓解区域空置压力。

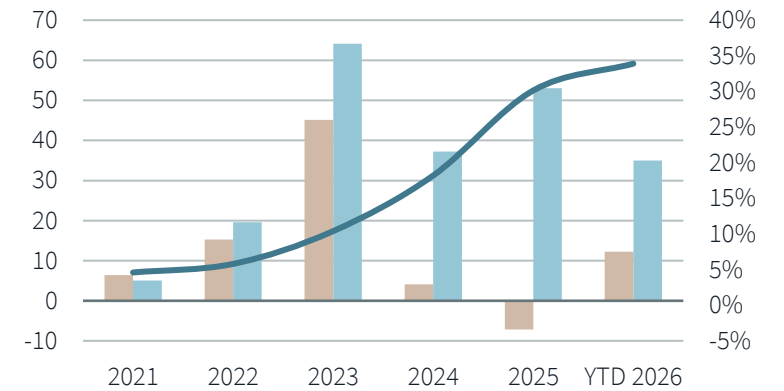
市场指标

净吸纳量 (YTD)	122,400 平方米
新增供应 (YTD)	350,000 平方米
空置率	33.9%
有效租金 (每平方米每月)	33 元
租金同比增长率	-19.0%
租金周期	租金下跌

备注：北京物流地产是指北京优质非保税物流仓储市场。YTD指本年到当季末数据，空置率与有效租金为当期节点值，租金同比增长率为同样本变化，租金不含物业费含增值税，且基于建筑面积统计。

供需指标

万平方米



净吸纳量 新增供应 空置率

备注：指标仅包含北京优质非保税物流仓储市场。YTD指本年到当季末数据。

© 仲量联行2026年版权所有



上海

- 上海物流地产市场需求持续复苏。
- 市场供应端呈现明显放缓趋势。
- 上海物流地产租金持续下探。

2026年一季度，租赁活动延续了2025年的积极态势，净吸纳量逾28万平方米。当前有利于租户的市场环境为众多本地企业提供了仓储设施升级的契机。第三方物流（3PL）企业持续主导租赁需求。业主方通过提供灵活的租约条款积极吸引租户，推动本季度空置率环比下降2.6个百分点，收窄至25.1%。

本季度无新增项目竣工。年内预计将有四个项目共计47.6万平方米陆续交付，仅为2025年全年供应总量的46%。2026年，新增供应将分布于松江、嘉定、青浦三个子市场。由于绝大多数新增物流面积将位于松江子市场，短期内或将推高该区域空置率。整体租金在同口径基础上环比下降3.4%，降至每日每平方米1.08元人民币，跌幅较2025年第四季度的6.5%呈现明显放缓趋势。

未来展望

虽然自2026年起供应端压力将有所缓解，但上海物流市场整体空置率预计仍将维持在20%以上，对租金构成下行压力。不过，租金跌幅有望明显收窄，且各子市场表现将进一步分化。

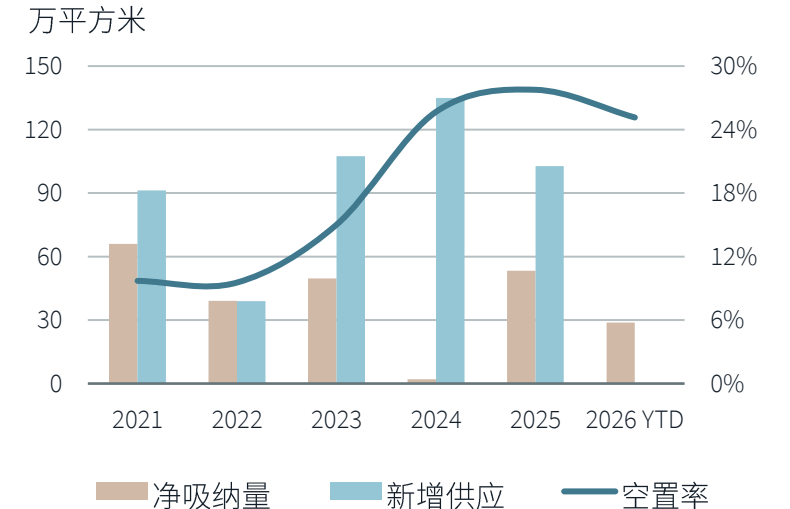
政策层面有望延续对消费的支持，上海作为重点城市将从中受益，进而为物流需求提供支撑。与此同时，租金水平的回落或将吸引周边城市租户向上海集聚，以优化配送效率、强化区域供应链布局。

市场指标

净吸纳量 (YTD)	288,000 平方米
新增供应 (YTD)	0 平方米
空置率	25.1%
有效租金 (每平方米每月)	32.9 元
租金同比增长率	-19.4%
租金周期	跌幅放缓

备注：上海物流地产是指上海优质非保税物流仓储市场。YTD指本年到当季末数据，空置率与有效租金为当期节点值，租金同比增长率为同样本变化，租金不含物业费含增值税，且基于建筑面积统计。

供需指标



备注：指标仅包含上海优质非保税物流仓储市场。YTD指本年到当季末数据。

© 仲量联行2026年版权所有



广州

- 第三方物流企业为需求主力，跨境电商策略性整合仓储空间。
- 存量项目保持较平稳的吸纳节奏，而新入市项目租赁去化放缓。
- 面对竞争压力，业主采取更为灵活的租赁策略以吸引租户。

2026年一季度，广州非保税仓储市场需求保持韧性，成本考量仍是租赁决策的主导因素。得益于经济和消费市场稳步恢复，第三方物流企业和国内电商平台成为本季需求的主要驱动力。与此同时，跨境电商为优化在大湾区的仓储布局，策略性向佛山等更具成本优势的市场整合。

供应方面，南沙与花都子市场共有两个新项目竣工入市，新增体量约27万平方米。受新入市项目租赁去化放缓影响，尽管存量项目保持去化节奏，全市整体空置率仍环比上升3.3个百分点，达11.8%。

为加速去化，部分新入市项目及高空置存量项目业主采取了更为积极的租赁策略以吸引租户，其新签租金显著低于同区竞品水平。受此影响，本季度市场平均租金环比下跌5.2%。

未来展望

2026年是“十五五”规划的开局之年，广州市政府出台了一系列旨在释放需求潜力和加速产业升级的政策。相关政策利好有望推动消费市场与高端制造业的持续复苏，从而巩固第三方物流及国内电商作为仓储市场核心需求来源的地位。

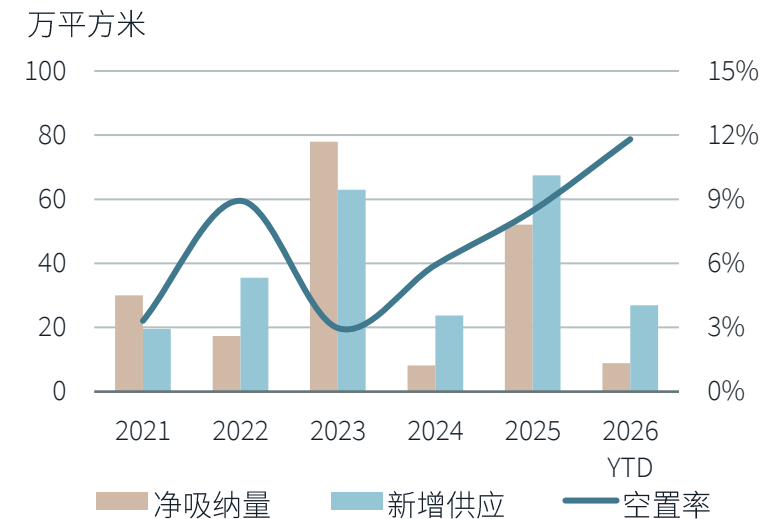
供应端方面，2026年广州非保税仓储市场预计新增供应超200万平方米，创历史新高。受此影响，空置率或将阶段性上升，市场租金或将延续下行态势。

市场指标

净吸纳量 (YTD)	88,600 平方米
新增供应 (YTD)	269,100 平方米
空置率	11.8%
有效租金 (每平方米每月)	30.2 元
租金同比增长率	-17.2%
租金周期	跌幅加快

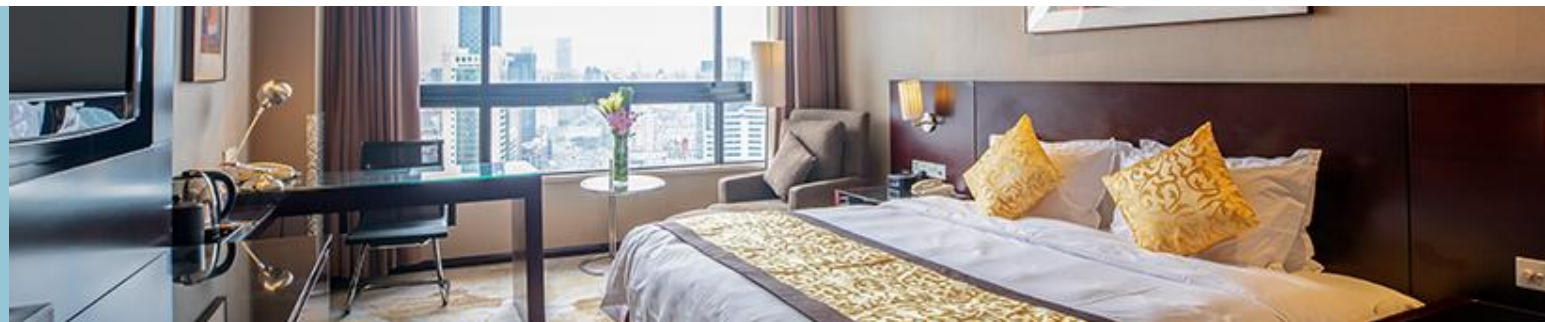
备注：广州物流地产是指广州优质非保税物流仓储市场。YTD指本年到当季末数据，空置率与有效租金为当期节点值，租金同比增长率为同样本变化，租金不含物业费含增值税，且基于建筑面积统计。

供需指标



备注：指标仅包含广州优质非保税物流仓储市场。YTD指本年到当季末数据。

酒店





北京

- 随着入境旅游强劲复苏和高消费力客群回流，北京酒店市场需求结构持续优化，高端市场自2月起由入住率驱动转向平均房价拉动，一季度整体业绩展现良好韧性与发展潜力。
- 2026年一季度仅新增1家酒店，共98间客房，全年预计净增客房约1,843间。
- 地处核心区域、具备稳定现金流的酒店资产受到投资者青睐，而具有文化内涵或改造空间的城市型存量酒店，预计在政策引导下成为精品化、主题化升级的重点方向。

2026年第一季度，北京酒店市场需求由强劲的入境及国内休闲旅游共同支撑，企业需求初现企稳。1至3月，全市接待入境游客8,910万人次，同比增长61.3%，其中2月和3月增速加快，带动高消费力客群显著回流；春节假期旅游收入达3,314亿元人民币，同比大幅增长，主要文化景点客流旺盛。市场表现呈现阶段性转变：1月以高入住率为主导，2-3月逐步转为由平均房价（ADR）驱动增长。高端及以上细分市场在入住率稳定或小幅回落背景下，凭借ADR同比上升实现每间可出租客房收入（RevPAR）温和增长，截至3月RevPAR增长完全由房价拉动；奢华细分市场ADR涨幅更为突出，尽管入住率略有下滑，仍录得RevPAR的改善，凸显其对高净值客群消费韧性的高度依赖。

一季度仅新开业一家高端酒店——丰台新乡大厦希尔顿花园酒店。全年计划新开业9家酒店，预计净新增客房约1,843间，其中包括将于9月开业的北京北辰丽思卡尔顿酒店。

未来展望

短期需求将由“五一”黄金周及暑期旺季驱动，大型活动亦将形成关键支撑。2026年北京将举办国际汽车展览会、半程马拉松及多场知名艺人演唱会，有望持续拉动散客与团体需求，并在活动高峰期增强房价韧性。

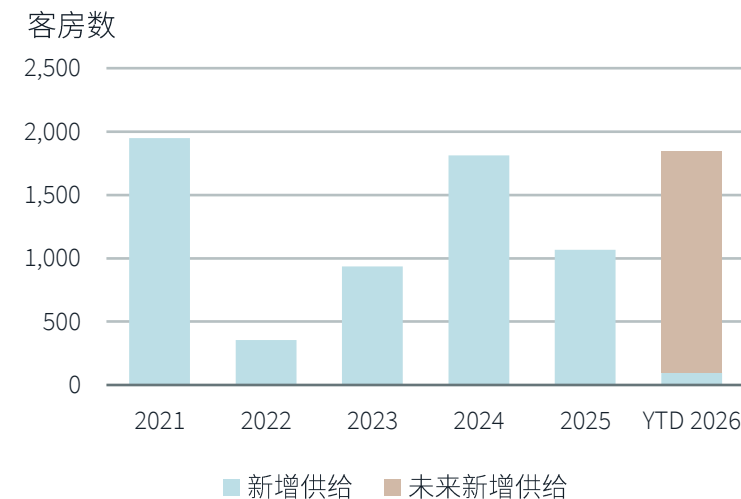
与此同时，根据北京市文化和旅游局等10部门于2026年1月16日印发的《促进住宿业高质量发展的若干措施》，北京将围绕“一核一主一副、两轴多点一区”优化酒店布局：核心区推动存量酒店减量提质，中心城区引入国际高端品牌，副中心强化“文旅+会议+商务”功能，平原新城配套临空经济与会展需求，生态涵养区发展亲子、研学、康养等主题度假酒店。政策鼓励通过城市更新改造老旧物业，支持打造文化主题精品酒店和“一店一特色”项目，并推进数智化与绿色化转型，为存量资产重新定位与价值提升提供清晰指引。

市场指标（业绩指标为本年到当季末）

截至本季新增客房供给量	98间
每间可出租客房收入同比增长率	-
每间可出租客房收入阶段	业绩稳定

备注：业绩聚焦全市场，供给聚焦高端及以上酒店。

供应指标



备注：YTD指本年到当季末数据。



上海

- 上海酒店市场量价齐升、客流稳健，业绩持续向好。
- 2026年一季度新增一家奢华酒店。
- 地处上海核心区位且有稳定现金流的酒店资产颇受高净值人士青睐，具有重新定位或改造可能性的城市型存量酒店持续受到长租公寓投资人的关注。

受国际和国内旅游需求强劲反弹的推动，2026年第一季度，上海接待入境国际游客约220万人次，同比增长28.0%。其中，外国游客占比达77%，已超过疫情前水平。节假日期间客流亦显著增长：春节九天长假接待游客2,167万人次，同比增长8.4%；清明三天假期接待游客740万人次，同比增长5.6%。

据上海市统计局数据显示，上海五星级酒店入住率同比上升2.4个百分点，平均房价（ADR）同比增长8.2%，每间可供出租客房收入（RevPAR）同比大幅增长12.3%。

2026年一季度新增一家奢华酒店。上海徐家汇中心安达仕酒店于2月初正式开业，设有267间客房，填补了徐家汇商圈奢华酒店的空白；本年度剩余三季度还将有约1,800间高端奢华酒店客房陆续入市。

未来展望

上海到访客流强势回升，有力推动酒店业绩稳健增长；部分区域新开业酒店将进一步助力商圈能级提升与整体发展。

酒店整体交易规模环比调整，但市场对优质资产特别是核心区位项目的兴趣增强。值得注意的是，总价5亿以内的小体量项目更受高净值人士和私有企业主青睐。

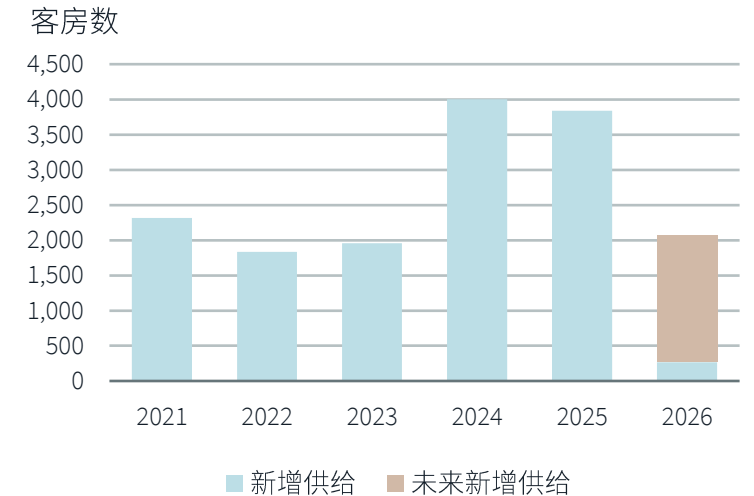
投资者正积极寻求通过资产改造和运营提升来挖掘存量酒店价值，这些项目凭借稳定的现金流预期和增值潜力，正成为投资者的重要配置选择。核心区域酒店资产因其稀缺性、抗风险能力及增值空间获得特别关注。

市场指标（业绩指标为本年到当季末）

截至本季新增客房供给量	267间
每间可出租客房收入同比增长率	↑
每间可出租客房收入阶段	增长加速

备注：业绩聚焦全市场，供给聚焦高端及以上酒店。

供应指标



备注：YTD指本年到当季末数据。



广州

- 2026年第一季度，广州高端市场表现突出，得益于春节效应与入境需求补位的双重加持，在供需紧平衡下切换至ADR驱动模式，实现了RevPAR的稳健攀升。
- 2026年第二季度预期乐观，借力广交会及假日经济支撑房价高位运行，并依托境外客源占比的持续走高，驱动房价上限与整体表现同步突破。
- 第一季度无新的供应，尽管下季度新增564间客房，但受限於核心区土地稀缺，新供给仍集中于非核心板块，现有酒店宜深耕差异化优势以巩固地位。

2026年第一季度，广州高端酒店市场表现位居前列，2-3月增长尤为显著。高端及以上酒店平均房价同比提升2.5%，入住率同比提升4.1%，带动每间可售房收入同比增长6.7%，增幅优于北京与上海，仅次于三亚和深圳，位于全国第三。

广州市场的业绩增长主要源于两大核心驱动力：1) 过年期间，广州作为核心城市承接了国内外大量游客，游客接待量近2,010万人次(中国旅游报)，酒店预订量同比大增35%(去哪儿)，游客总量领跑其他一线城市；2) 国内预算承压下，俄、澳及东南亚客源占比激增，有效对冲国内MICE疲软，其高支付能力有力提振非客房收入，强势补位并驱动整体营收逆势增长。

受益需求激增，高端市场入住率触及天花板，增长动能随之由‘量’转‘价’，步入ADR驱动的RevPAR增长阶段。

未来展望

广州高端酒店市场对二季度展望乐观，增长动能坚实：广交会与“五一”假期重叠，商旅与休闲需求合力支撑房价高位运行，整体表现预期优于去年同期。从客源结构看，虽中东地缘冲突短期抑制需求，但入境客源占比将持续攀升。在第二季度，广州高端及以上酒店的房价上限有望逐步提升，境外客源占比持续走高，将成为支撑市场稳健增长的关键动力。

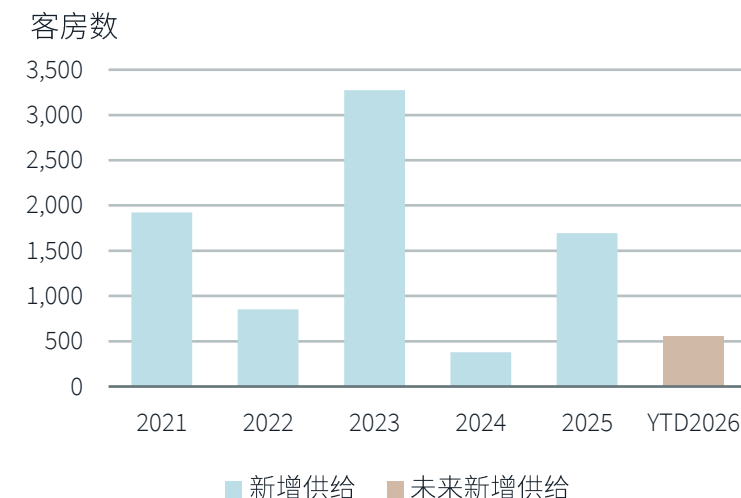
第二季度虽有564间新增客房入市，具体包括广州机场空港希尔顿花园酒店、天河凤凰希尔顿花园酒店及黄埔福朋喜来登酒店，但受限於核心区土地稀缺，供给集中于非核心板块，对核心区竞争格局扰动有限，现有酒店宜深耕差异化优势以巩固地位。

市场指标 (业绩指标为本年到当季末)

截至本季新增客房供给量	0间
每间可出租客房收入同比增长率	↑
每间可出租客房收入阶段	增长

备注：业绩聚焦全市场，供给聚焦高端及以上酒店。

供应指标：新增供给



备注：YTD指本年到当季末数据。



深圳

- 2026年第一季度，深圳高端酒店市场业绩领跑全国一线城市，受益于APEC效应带来的入境客流量增长和国内春节“反向过年”热潮。
- 2026年第一季度，全市新增高端及以上酒店客房584间，分别是龙岗凯悦嘉轩酒店、宝安福朋喜来登酒店、罗湖口岸希尔顿花园酒店。
- 展望2026年第二季度，深圳酒店市场预期保持乐观增长趋势，主要受短期受公众假期和演唱会、赛事活动等因素驱动。在今年下半年，大鹏文旅发展全面提速，成为深圳最具增长潜力的文旅目的地之一。

2026年第一季度，深圳高端酒店市场增幅仅次于三亚，位居全国第二。高端及以上酒店平均房价同比上扬6.4%，入住率同比提升7.7%，带动每间可售房收入实现14.6%的增长，约为全国平均水平的7倍。

该季度，市场的强势表现主要得益于APEC效应与入境客流量增长，以及春节“反向过年”的共同驱动。

首先，深圳凭借“APEC下一站，深圳!”一系列的推广活动，生动传递开放创新形象，吸引了各国商务与休闲需求到访。随着入境政策和相关配套的逐步完善，高端酒店外籍客源占比不断提升。其中，俄罗斯、澳洲、东南亚、中东为主要客源贡献地，叠加“港人北上”的趋势不减，使得城市的国际到访量大幅增长，也为高端国际酒店带来了丰富的高支付力客源。

第二，春节“反向过年”趋势明显，深圳在为期9天的假接待游客1054.97万人次（深圳市文化广电旅游体育局），同比增长17.9%，

酒店预订量位居全国前五（去哪儿数据）。其中室内冰雪运动和东部滨海景区热度爆发，世界之窗阿尔卑斯冰雪世界与前海冰雪世界双双跻身全国热门榜单前十，小梅沙凭借特色演艺及惠民政策接待游客近20万人次，有效拉动节假日期间的休闲住宿需求。

未来展望

深圳市场对下一季度持乐观预期，短期利好密集释放：“五一”小长假与端午节接连到来；同时，全市各类大型演唱会、体育赛事及会展活动高频举行，为酒店持续带来各类客源。

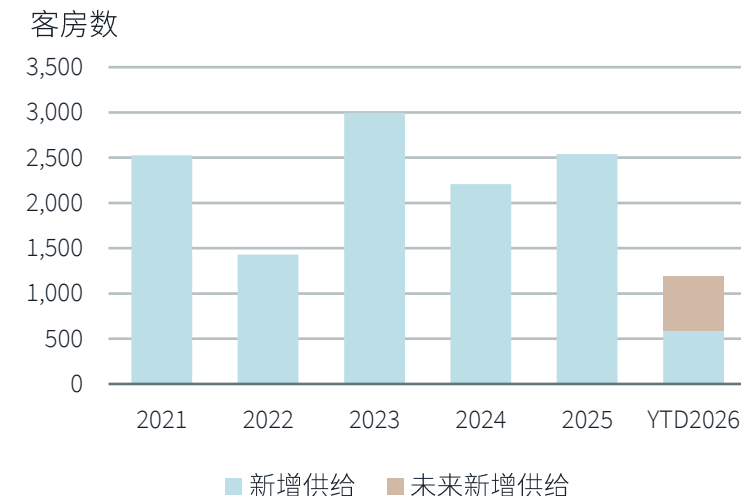
今年下半年，大鹏新区文旅发展动能集中体现在交通、产品供给与客源生态三大方面：交通层面，深惠城际大鹏支线与地铁8号线延长线将有望于年内建成通车，显著缓解市民近郊游出行压力；产品供给层面，乐高乐园预计年底开业，将打造乐园+滨海复合型度假目的地，有效丰富度假体系；客源层面，依托不断提升的城市文旅形象和产品供给侧的完善，区域有望承接三亚高端度假客流的外溢或转移，吸引国内外高端滨海度假需求。

市场指标（业绩指标为本年到当季末）

截至本季新增客房供给量	584间
每间可出租客房收入同比增长率	↑
每间可出租客房收入阶段	增长

备注：业绩聚焦全市场，供给聚焦高端及以上酒店。

供应指标：新增供给



备注：YTD指本年到当季末数据。

© 仲量联行2026年版版权所有



香港

- 内地游客推动旅游业强劲复苏，市场份额创历史新高。
- 2026年酒店供应增长放缓，延续2025年高位后的调整期。
- 各酒店细分市场表现强劲。
- 酒店改造与旅游举措支撑积极市场前景，尽管面临地缘政治变化。

截至2026年2月，香港访港旅客人数同比增长18.4%，达990万人次以上。其中，内地访客占比高达79.3%，创下历史新高，成为推动旅游市场复苏的核心动力。

2026年第一季度，香港无新开业酒店。在全年新增供应极为有限的背景下，完成为期两年翻新工程后即将重新开业的香港置地文华东方酒店（The Landmark Mandarin Oriental Hong Kong）成为本年度最受瞩目的新增高端供给。

截至2026年3月，得益于供应增长受限、入住率高企及平均房价持续上涨，香港酒店市场所有细分板块均录得正向的每间可供出租客房收入（RevPAR）增长。

同期，酒店交易总额达11亿港元，其中包括两宗转为学生宿舍用途的资产交易。

未来展望

尽管地缘政治局势可能带来一定波动性，但也可能促使更多国际学生选择赴港求学，进一步推动酒店转为学生住房的趋势。在政府政策支持下，这一转型正释放部分长期持有型资产，维持市场交易活跃度。

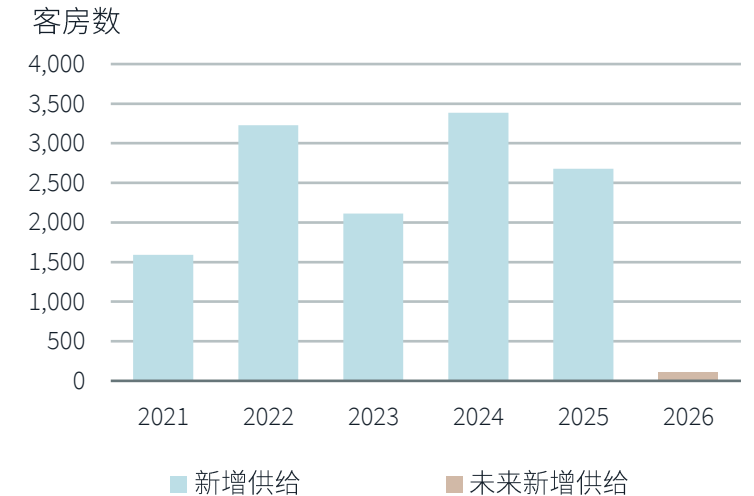
此外，香港特区政府已拨款16.6亿港元予旅游发展局，用于2026-27年度扩大旗舰活动及推广计划。相关策略包括推动“文化+体育+旅游”融合发展，以及强化香港作为国际大型盛事枢纽的地位，为旅游业和酒店业提供长期支撑。

市场指标（业绩指标为本年到当季末）

截至本季新增客房供给量	0 间
每间可出租客房收入同比增长率	↑
每间可出租客房收入阶段	增长加速

备注：业绩和供给聚焦全市场。

供应指标



备注：YTD指本年到当季末数据。



仲量聯行

仲量联行大中华区办公室

北京及华北区

北京市
朝阳区针织路23号
国寿金融中心8层
邮政编码 100026
电话 +86 10 5922 1300

上海及华东区

上海市
静安区石门一路288号
兴业太古汇香港兴业中心一座22楼
邮政编码 200041
电话 +86 21 6393 3333
传真 +86 21 6393 3080

南京

江苏省南京市
建邺区江东中路347号
国金中心一期15楼1506-08单元
邮政编码 210000
电话 +86 21 6393 3333

成都及华西区

四川省成都市
红星路3段1号
成都国际金融中心1座29层
邮政编码 610021
电话 +86 28 6680 5000

深圳及华南区

广东省深圳市
福田区中心四路1号
嘉里建设广场第三座19楼
邮政编码 518048
电话 +86 755 2804 5388
传真 +86 755 2263 8966

广州

广东省广州市
天河区珠江新城珠江东路6号
广州周大福金融中心
2801-03单元
邮政编码 510623
电话 +86 20 2338 8088
传真 +86 20 2338 8118

香港

香港鲗鱼涌英皇道979号
太古坊一座7楼
电话 +852 2846 5000
传真 +852 2845 9117
www.jll.com.hk

澳门

澳门南湾湖5A段
澳门财富中心16楼H室
电话 +853 2871 8822
传真 +853 2871 8800
www.jll.com.mo

台北

台湾台北市信义路5段7号
台北101大楼20楼1室
邮政编码 11049
电话 +886 2 8758 9898
传真 +886 2 8758 9899
www.jll.com.tw

关于仲量联行

仲量联行（纽约证券交易所代码：JLL）是全球领先的商业地产服务与投资管理机构。公司2025财年收入达261亿美元，业务遍布全球80多个国家，员工总数逾113,000人。作为一家拥有200多年专业积淀的《财富》500强企业，我们持续赢得全球客户的信赖，助力其在办公楼、工业物流、酒店、长租公寓、零售物业及数据中心等多元业态中高效完成购置、开发、入驻、运营与投资。我们秉承“塑造房地产的未来，让世界更美好”的企业宗旨，携手客户、员工与社区“向光而为”。凭借全球领先的数据洞察与科技创新能力，我们为来自各行各业的客户提供覆盖全周期的一站式房地产服务。通过旗下的领盛投资管理公司（LaSalle Investment Management），我们在全球为客户投资私募资产及公开交易的房地产证券，助力其实现长期价值增长。

joneslanglasalle.com.cn

©仲量联行2026年版权所有。保留所有权利。此处所载所有信息来源于我们认为可靠的渠道。但我们不对其准确性做出任何保证或担保。