

2025 中国物业投资市场 年中回顾与展望

年度报告

世邦魏理仕
中国区研究部

2025年7月



物业投资市场回顾和展望 核心观点

上半年全国大宗物业投资交易额同比上涨19%，但交易宗数下跌29%

机构型买家看好消费和居住领域资产，上半年零售物业与租赁住宅交易额翻倍增长；数据中心关注度明显上升

一线城市各类资产的资本化率累计升幅较去年下半年明显收窄，但短期仍有扩张压力

图表1：2025年全国物业投资市场年中预测调整

	2025年初 预测值	2025年中 预测值		2025年中 实际值 (同比变化)
交易总额 (亿元)	2,500	2,500	→	1,321 (+19%)
资本化率 (%) 甲级办公楼	5.88	5.88	→	5.71 (+19bp)
零售物业	5.88	5.83	↓	5.69 (+19bp)
高标仓	5.74	5.95	↑	5.70 (+18bp)

数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年7月

2025年上半年市场回顾

年初展望	2025年上半年回顾	
01 投资情绪仍较谨慎，2025年中国大宗物业投资交易额有望企稳回升	- 上半年全国大宗物业投资市场实现交易额1321亿，较去年同期增长19%。 - 上半年险资和基金交易额占比升至63%，说明机构资本对优质不动产配置的策略不变；但市场情绪总体仍谨慎，交易宗数下降29%；太盟主导的联合体以500亿元收购48家万达广场资产包交易贡献上半年交易额的38%。	✓
02 资本化率上行压力减弱，核心资产的资产价值更显韧性	上半年一线城市甲级办公楼、零售物业、仓储物流的资本化率区间均较去年末扩大近20个基点，升幅较24年下半年明显收窄。五年期LPR下调10个基点，一线城市各类资产资本化率与十年期国债收益率利差再创历史新高，已升至400个基点以上。	✓
03 关注具备抗周期属性的长租公寓、区域型购物中心和高标物流设施	- 机构型买家看好消费及居住领域资产，上半年零售物业与租赁住宅资产交易额均实现逆势大增，较去年同期分别提升166%和200%。 - 投资者对仓储物流保持关注，但关税战所导致的不确定性令其对相关机会的评估更趋审慎，部分交易推进节奏有所放缓。	✓
04 一线城市核心办公楼仍能为投资者提供较好的防御性和稳定回报	上半年全国办公楼交易额的66%来自一线城市核心区位项目。截止二季度末，一线城市核心板块的平均出租率高于全市平均5-8个百分点，而2025-2027年期间新增供应位于核心板块的占比仅约5.5%	✓

✓

好于预期

✓

符合预期

✓

弱于预期

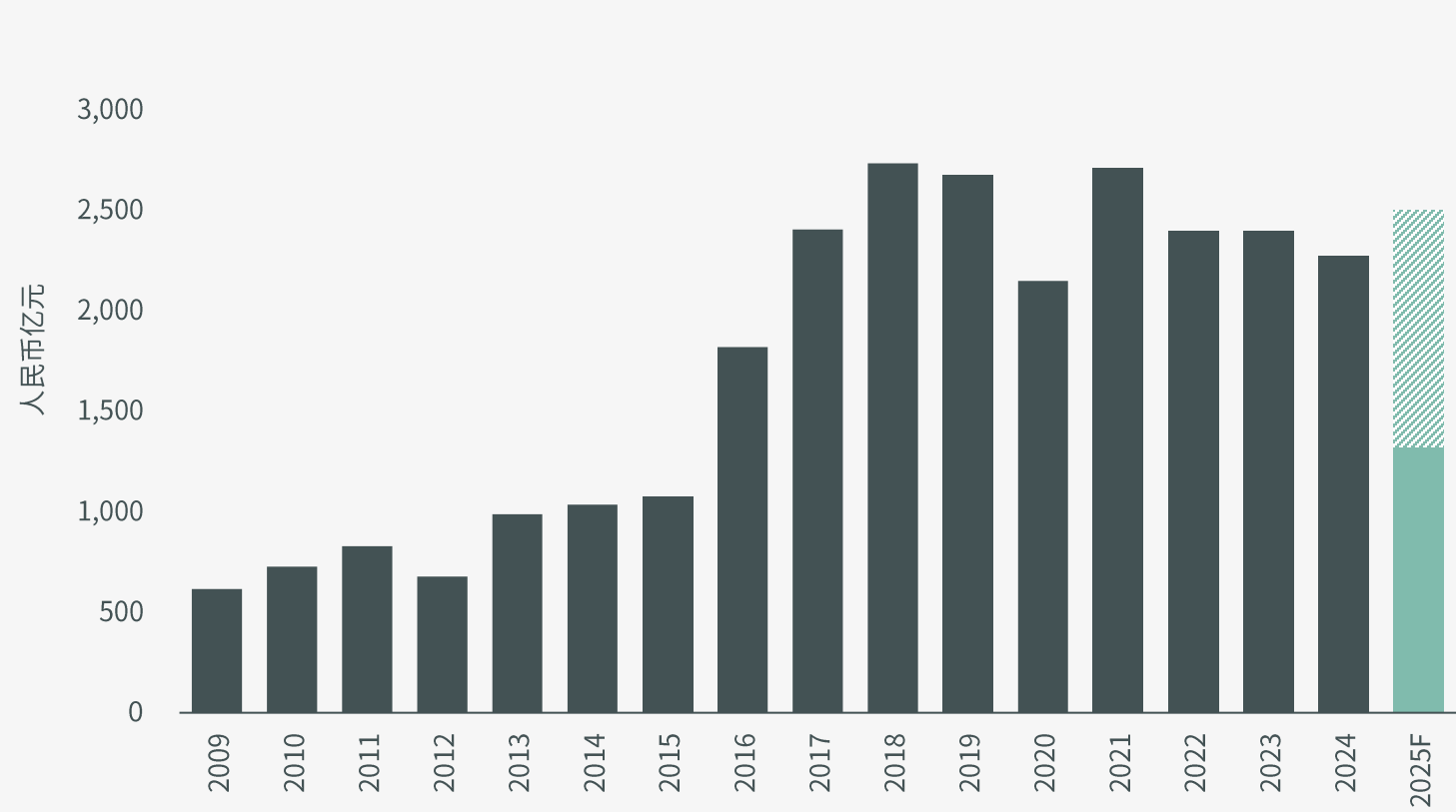
数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年7月

2025年主要预测更新

投资策略

- 受进一步增厚的风险溢价、待售资产池持续扩容等因素的共同作用，CBRE预计市场活跃度有望在下半年边际改善，维持全年大宗物业投资额同比增长5-10%的年初预测。
- 资本市场上，募资活动与资产证券化市场双向升温。其中易商仓储物流REIT年初上市，凯德与安博近期分别申报消费类与仓储物流 REIT，为境外机构实现资金高效闭环进一步打开了通道。
- 消费和居住仍将是下半年的投资主线。“缓冲期”后关税战的演变方向和刺激内需政策是否进一步加力对高标仓投资推进具有重要影响，华东和华南将是投资者的重点关注区域。人工智能应用的爆发式增长预计将推升一线城市及周边区域的数据中心投资热度。
- CBRE数据显示，自2022年以来，一线城市办公楼平均资本价值累计下跌43%，具备足够安全边际的核心型办公楼将继续受到长期资本的关注。

图表2：全国大宗物业投资交易额及预测



数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年7月

2025年主要预测更新

资本化率

- 美国“对等关税”导致仓储物流租赁需求的不确定性上升，投资者因而寻求更高的风险溢价补偿。预计下半年高标仓资本化率将有20-30个基点的升幅，较年初预测调升10个基点。
- 办公楼与零售物业资本化率下半年仍有小幅上行压力，但年底预测值基本保持不变，当前投资者对风险的厌恶意味着核心资产的资本化率向上空间将更加狭小。
- 6月底的央行二季度会议未提“适时降准降息”，三季度降息概率较低，年内是否进行再次降息操作将在较大程度上取决于外部贸易和金融环境变化及国内房地产市场运行情况。

图表3：一线城市主要资产类别资本化率

	甲级办公楼			零售物业			高标仓		
	Q4 24	Q2 25	Q4 25	Q4 24	Q2 25	Q4 25	Q4 24	Q2 25	Q4 25
北京	5.50%	5.60%	5.75% ▲	5.50%	5.60%	5.75% ▲	5.75%	5.85%	6.15% ▲
上海	5.50%	5.65%	5.75% ▲	5.50%	5.65%	5.75% ▲	5.75%	5.85%	6.05% ▲
广州	5.60%	5.80%	6.00% ▲	5.50%	5.70%	5.80% ▲	5.50%	5.80%	6.10% ▲
深圳	5.50%	5.80%	6.00% ▲	5.50%	5.80%	6.00% ▲	5.10%	5.30%	5.50% ▲

注释：资本化率为区间中间值，资本化率水平受物业品质、区位等因素影响而存在差异。
数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年7月

联系我们

中国区研究部

谢晨
负责人
中国区研究部
sam.xie@cbre.com

胡优优
董事
中国区研究部
molly.hu@cbre.com

吴祎仪
助理经理
中国区研究部
joey.wu@cbre.com

胡乐毅
资深董事
中国区研究部
shirley.hu@cbre.com

乔梦洋
高级经理
中国区研究部
mengyang.qiao@cbre.com

全球及亚太区研究部

Henry Chin, Ph.D.
Global Head of Research
henry.chin@cbre.com

Ada Choi, CFA
Head of Research, Asia Pacific
ada.choi@cbre.com.hk

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

CBRE