

2025年

上半年深圳房地产市场 回顾与展望

CBRE



科技赋能办公楼需求同比提升
零售市场娱乐消费需求显著增长

“

2025年上半年，深圳优质办公楼市场，人工智能与跨境电商等

助推科技需求引擎继续发力，新增供应压力与部分租户退租令市场以价换量幅度加大。**优质零售物业市场**大体量新增供应集中入市带动零售重回需求榜首，体验类子业态娱乐需求实现快速增长，聚焦儿童体验项目。**优质物流仓储市场**关税及跨境电商需求不确定性叠加企业降本增效诉求影响下续租租金调整令深莞惠三地市场租金回调。**投资市场**自用型办公楼交易继续担当市场成交主力，核心区物业依然受青睐。

CBRE世邦魏理仕深圳研究部负责人

郭丽萍

”

优质办公楼市场
OFFICE

科技需求引擎动力强劲
市场以价换量持续

2025年上半年

新增供应
44.5
万平方米

净吸纳量
37.4
万平方米

空置率
22.2
%

平均租金(面价)
151.0
人民币/月/平方米

2025年上半年新增供应延续高位运行态势，共录得44.5万平方米新项目入市，同环比虽有回落，但绝对量依然可观。2025年第二季度，全市共录得14.3万平方米的新增供应，共有三个项目进入市场。

上半年需求继续修复创四年最高纪录，共录得37.4万平方米的净吸纳量，同比实现34.9%的增长，其中二季度录得15.8万平方米的净吸纳量，存量项目与新项目的需求贡献比为7:3，并由此助推整体市场空置率实现边际改善，半年度下降0.1个百分点至22.2%。

新兴赛道需求扩张持续提振第一大需求来源——科技板块的活力，半年度需求贡献比为36.1%，且呈季度递增态势。上半年细分需求除传统赛道与实体经济高度关联的软件开发和信息技术咨询外，新兴赛道行业的快速发展也带动物联网、人工智能（公共数据平台、基础软件及应用软件开发）和跨境电商需求贡献显著提升。金融虽稳居需求榜次席，占比14.7%，但受实体经济复苏缓慢以及低利率环境拖累，需求强度同比走弱。新租需求集中于传统金融的基金、保险、证券和银行四大板块，其中基金板块表现较为突出，主要受益于“投早投小投硬科技”的股权投资基金的快速发展，深圳在2025年3月出台专项《深圳市促进风投创投高质量发展行动方案（2025-2026）》形成政策加持。

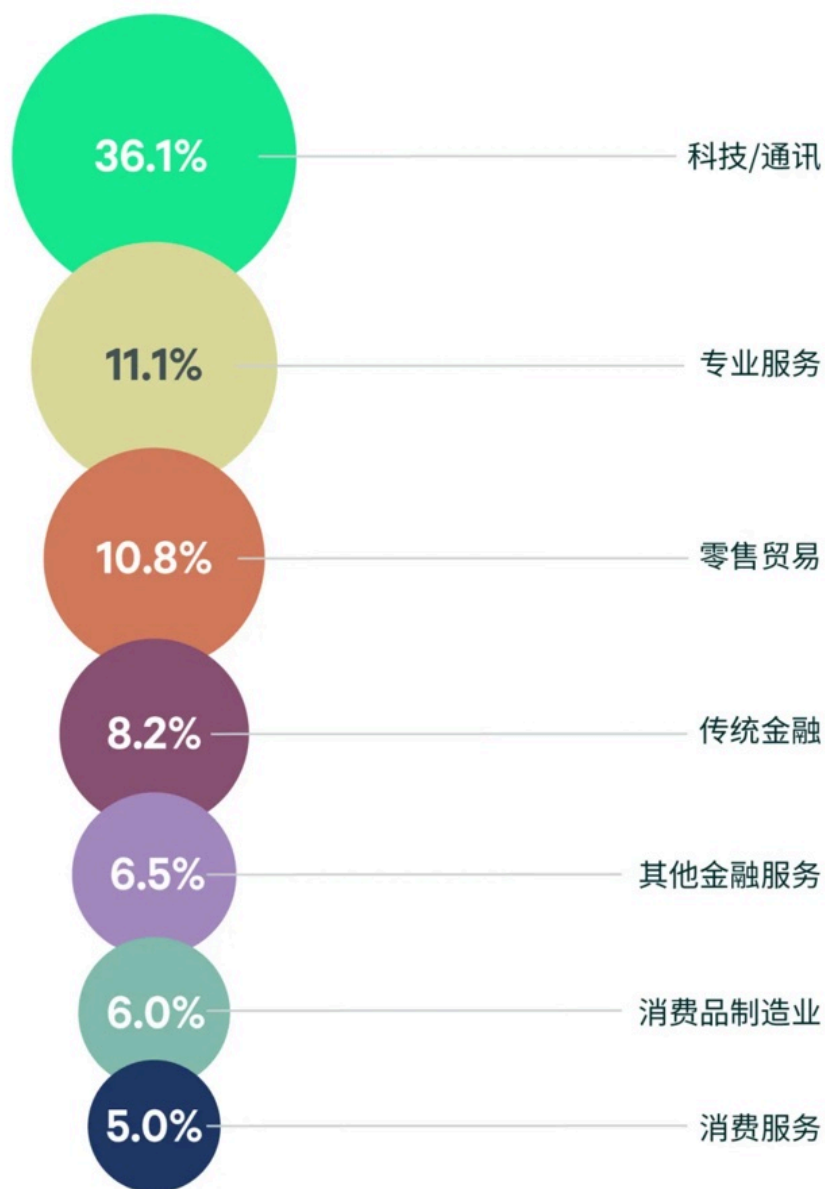
此外，专业服务需求企稳，占比稳定在10.0%以上，主要来自咨询、法律和广告公关，企业管理类咨询增长亮眼。与消费相关的消费服务和消费品制造业需求表现亦较为稳定，而零售贸易板块热度快速提升，同比增长5.0个百分点至10.8%，电子器件和医疗器械为核心增长极。

租赁类型方面，以价换量加速带动搬迁需求超7成，同比上升达15.4个百分点，其中升级搬迁依然为主流。同时，本地租户也以约7成占比创近五年新高。

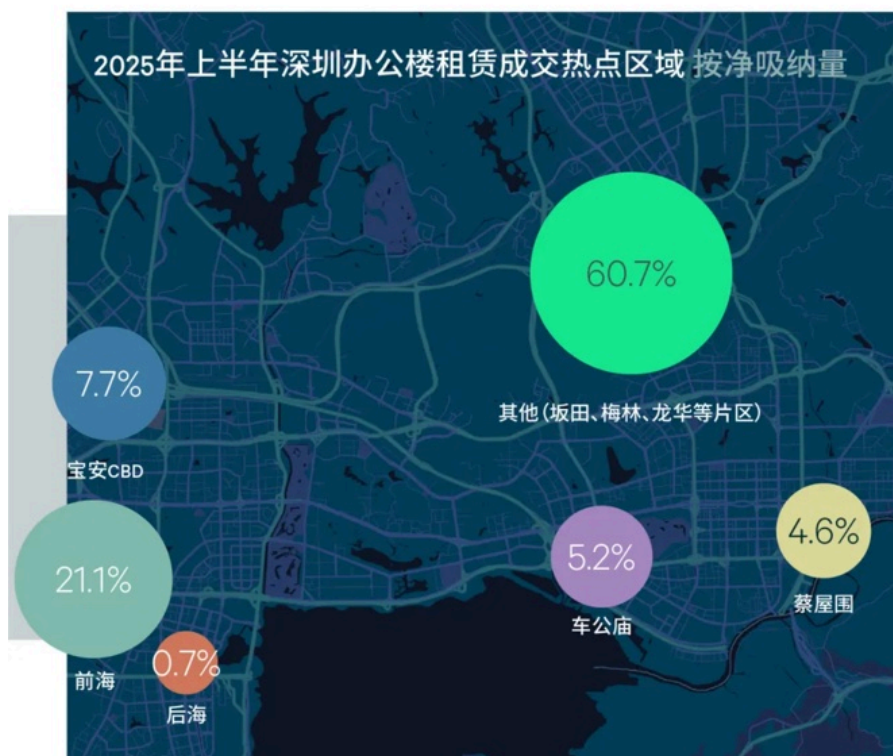
成交区域分布方面，上半年的需求超6成以上来自非核心区，主要为跨境电商需求表现活跃的坂田和龙华片区，以及新增供应较多且临近传统商务区但租金具有明显优质的梅林片区。单片区来看，前海依托新增供应聚集以及租金价格优势成为第一大需求贡献区，总体吸纳量达10.6万平方米。

新增供应压力与部分楼宇大型租户退租，加之企业扩张谨慎，业主在上半年采取更为激进的租金策略，以价换量幅度加大，导致市场平均租金环比下跌7.7%至每月每平方米151.0元，降幅走扩。与此同时，租赁优惠策略也更为多元化，例如提供税务、财务等附加服务及项目配套资源消费优惠券等。

2025年上半年深圳办公楼租赁需求强度分析 按新租面积



2025年上半年深圳办公楼租赁成交热点区域 按净吸纳量



“

未来六个月，预计逾50万平方米的新增供应入市，主要分布在前海片区，少量分布于非核心区域的梅林片区。预计受大面积租户退租回迁至自建总部大楼、新增供应高企及租户降本增效诉求持续的影响，租金将仍处于下行通道。而需求方面，深圳在人工智能（AI）、集成电路（IC）、芯片及半导体产业赛道方面的高速发展，叠加深圳打造人工智能先锋城市计划和7月份出台的《深圳市关于促进半导体与集成电路产业高质量发展的若干措施》所释放的各项利好以及50亿元的‘塞米产业私募基金’的资本助力下，预计科技类企业的办公需求将持续释放，从而为深圳办公楼市场的净吸纳量提供有力支撑。

”



CBRE深圳顾问及交易服务部 | 办公楼负责人

蔡志豪

优质零售物业市场 RETAIL

新增供应量创八年来同期峰值
娱乐业态需求显著增长

2025年上半年

新增供应

34.9

万平方米

净吸纳量

29.8

万平方米

空置率

4.1

%

首层平均租金(面价)

18.1

人民币/天/平方米

2025年上半年新增供应集中入市，录得两个项目共计34.9万平方米，同比显著增长，且均在二季度开业。新项目表现分化，部分项目以超过9成入驻率开业，而部分项目因体量较大，前期招商结果不佳入驻率低于市场预期。与此同时，多个存量项目空置率进一步改善，其中位于福田区的城市广场调改升级后以9成以上入驻率焕新亮相。尽管整体市场空置率受新增供应影响，半年度上升0.4个百分点至4.1%，但仍保持低位。

因新增供应主要集中在二季度，因此当季第一大需求来自零售（41.6%），餐饮次之（38.1%）。上半年来看，新增供应同样推动零售重回需求榜首，以42.1%的市场份额较第二位餐饮业态高出3.5个百分点。但作为零售业态两大支柱的服饰与珠宝配件需求扩张放缓，分别录得11.5%和7.2%的需求占比，同比下滑均超2个百分点。本土品牌为服饰业态主要增长动能，设计师品牌扩张持续，如Tia，Zrau和Tangy均开出新店。与此同时，线上品牌线下拓店趋势延续，典型代表如鲨鱼裤品牌siin-siin成功落地实体门店。而国际品牌方面则聚焦小众品牌以实现项目竞争差异化。

餐饮业态精细化调整持续，云贵川菜系受业主青睐，但高端餐饮消费下滑，客单价有所下调，日韩料理在沉寂一段时间后以较低的客单价重回市场。子业态方面，简餐、中餐和特色餐饮仍为主要扩张支撑。

值得关注的是体验类业态不断加码，体验、社交和生活复合场景的打造已经成为市场的共识。悦己经济带动美容保健业态需求稳定在8.0%以上，此外娱乐业态表现尤为亮眼，上半年需求同比跃增5.3个百分点至6.4%，主要来自儿童乐园、VR体验和娃娃屋。

首店打造继续成为高品质存量项目进行租户换新升级以吸引客流驻足和提升品质的重要策略，上半年内新晋品牌向功能性细分度较高的运动和户外品牌倾斜，如日本户外运动品牌Goldwin、韩国的登山品牌Kolon Sport和奥地利的滑雪女装品牌Sportalm分别在罗湖万象城、深业上城和京基百纳空间分别开出华南首店和深圳首店。

消费面未出现明显好转的情况下，商家拓店依然较为谨慎，叠加新项目供应压力，部分商圈内部竞争加剧，导致整体市场租金表现分化。多个项目租金议价空间变大，部分业主甚至通过主动让利来吸引优质品牌入驻。另一方面，少量位于非核心区运营良好的项目，凭借良好的租户组合及区位优势（无近距离直接竞争），成功实现租金逆市上涨。上半年，全市平均租金环比下跌1.4%至每天每平方米18.1元，跌幅同环比均有所加深。

2025年上半年深圳优质零售市场租赁需求强度分析 按租赁成交数量



12%

服饰



8%

美容保健



7%

简餐



7%

珠宝配件



7%

中餐



6%

娱乐



6%

特色餐饮

“

未来六个月，预计新增供应将仍处于高位，市场将迎来超60万平方米新项目，分布较为分散，与现有项目不存在高度直接竞争。鉴于运营商主要为具有丰富招商资源的华润及星河集团，预计新项目将实现良好的预租率，从而支撑市场空置率维持在较低区间。但受制于消费复苏动能不足与品牌商扩张意愿持续低迷的双重压力，预计下半年市场平均租金将面临继续回调。各子市场预计将纷纷进入细分时代，新一代消费者个性化的需求一方面给予了国内小众品牌更多的赛道、更好的培育时机，另一方面也在促使着成熟品牌的持续创新。

”



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

出口企业观望及跨境电商需求不确定性 令深莞惠租金表现承压

2025年上半年

新增供应

0

万平方米

净吸纳量

-4.2

万平方米

空置率

7.6

%

平均租金(面价)

49.0

人民币/月/平方米

深圳

2025年上半年深圳未录得新增供应入市，单季表现分化。受中美关税变动带来的短暂出口受限以及未来的不确定性，令以对美出口为主的出口型制造企业及贸易企业订单缩减或停滞，进而影响其短期内的生产和存储决策，观望情绪加强。2025年1-5月份深圳出口总额累计同比下跌8.6%。因此二季度市场一改一季度市场稳定的整体局面，若干项目的空置率因受到租户缩减面积或退租的影响而上升，当季录得了负吸纳量，并由此推动全市空置率在上半年环比上升1.8个百分点至7.6%。

需求方面，上半年的新增需求主要来自国内食品类的仓储需求，少量寻租需求来自第三方物流和电子制造业企业。而租金方面，中美关税预期不确定性导致需求收缩或停滞，叠加新增供应的压力的情况下，整体市场租金一季度微增，二季度则无增长，上半年录得小幅增长0.4%至每月每平方米49.0元。

深圳物流仓储平均租金与空置率表现

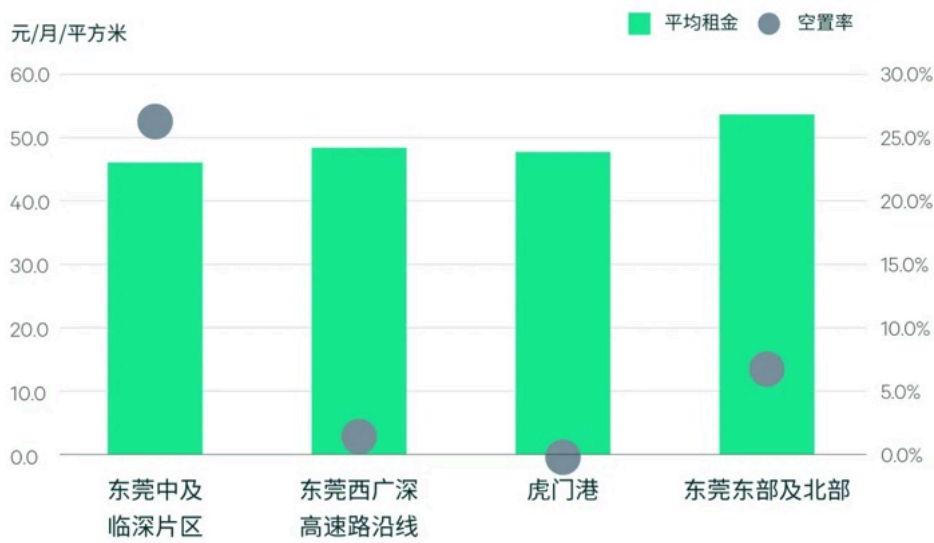


东莞

2025年上半年仅录得一个新增供应入市，为市场带来19.2万平方米的新增供应，新项目由头部跨境电商整租完毕。存量项目方面受第三方物流需求缩减或降本型搬出影响，部分项目空置率有所上升，半年度空置率环比上升4.6个百分点至6.9%。上半年需求主要贡献在新项目带来的跨境电商。

租金方面一二季度表现分化，一季度租金录得小幅增长，但部分项目以低于原租金续租叠加对于跨境电商未来需求不确定性的担忧，令部分业主在二季度调低了其租金价格以吸引租户。受此影响，全市平均租金上半年微增0.1%至每月每平方米49.0元。

东莞物流仓储平均租金与空置率表现



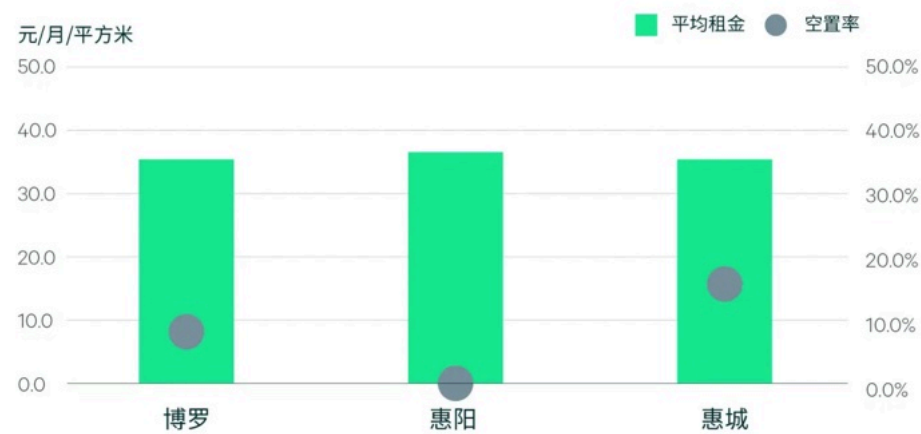
惠州

2025年上半年，惠州高标仓市场迎来2个项目共计23.5平方米新增供应交付，个别项目未录得去化。需求方面，一方面某头部跨境电商因战略收缩退租了部分面积，另一方面部分项目受到周边极具价格优

势的低价厂房转仓储的冲击去化缓慢。整体市场空置率半年度环比增长4.0个百分点至6.9%。市场新租需求主要来自第三方物流。

空置率升高令部分业主下调租金以吸引租户，全市平均租金环比下跌0.4%至每月每平方米36.2元，片区市场来看，惠阳和惠城因靠近深圳表现稍好，博罗租金下降较为明显。

惠州物流仓储平均租金与空置率表现



“

未来六个月，深圳和东莞高标仓市场将分别迎来超40和70万平方米的新增供应入市，新增供应压力较大，虽然东莞的部分项目已经实现了较好的预租，但不排除后期有变动的可能性。关税及跨境电商需求不确定性的情况下，企业降本增效诉求预计将会持续，从而令两地市场的空置率及租金表现承压。而惠州存量市场的跨境电商需求或将面临一定的不确定性，叠加低价厂房的需求分流，预计租金表现也将承压，空置率或有升高。总体来看，三地物流市场的表现与后续的关税政策息息相关，其变动将大概率影响三地市场未来走向。

”



CBRE深圳顾问及交易服务部 | 产业地产负责人
陈剑锋

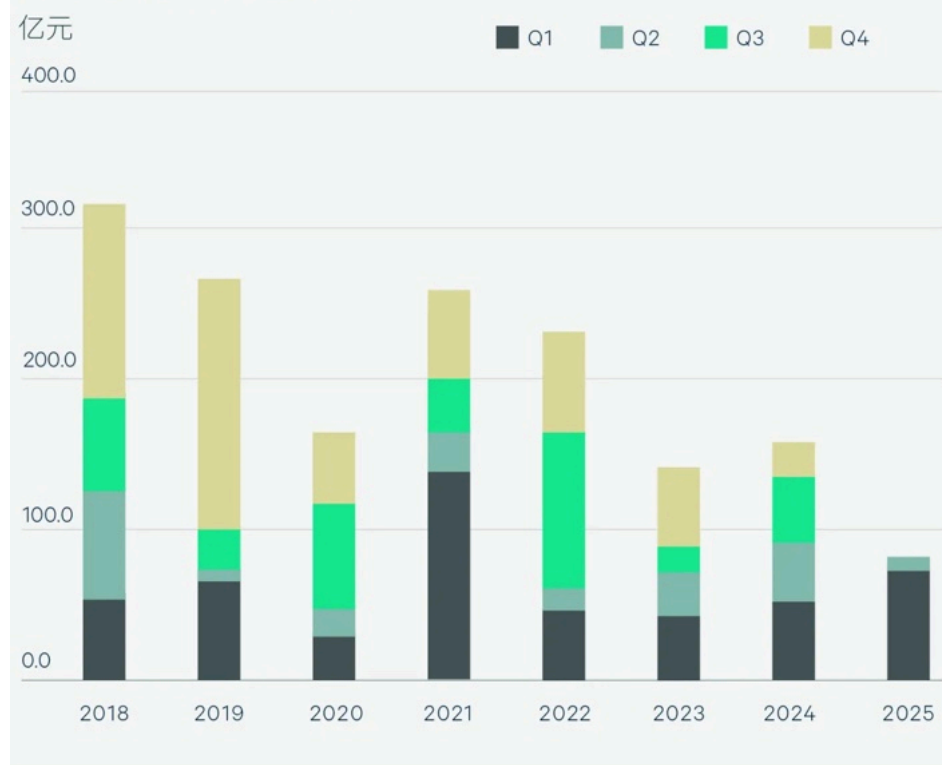


2025年上半年，深圳大宗交易市场保持了一定的活跃度，共录得7宗交易，交易总额为人民币80.6亿元，同比虽有下降，但环比实现了37.3%的增长。

自用型购买带动办公楼为绝对的成交主力，交易额占比92.0%。半年内录得的三宗交易均为自用型购买，买家分别来自银行、眼科医院和国内一家知名的上市AI科技企业，并由此带动企业成为半年内买家的主要类型，且成交区域主要分布在核心商务区。其中，眼科医院良好的营业业绩和AI赛道的高速增长为其购买物业提供了强有力的支撑。资本化率方面，半年内成交的办公楼物业均以较低的单价成交，使得其资本化率继续走高。

交易方式来看，主要受单笔大宗办公楼物业交易的带动，股权交易为主流，占比90.0%。此外，上半年录到的其他交易来自商业物业和公寓型物业，均为散售类型的资产交易。市场参与主体方面，卖家主要来自房地产企业，占比为90.9%，出售物业多为实现现金回流。

深圳大宗交易历史交易额



“

未来六个月，预计开发商改善现金流诉求依然存在，从而令市场可售商业资产增加。适逢价格调整的窗口期，极具性价比的交易标的将吸引投资者或自用买家下场，从而推动此类成交增加，其中核心区的办公物业依然是投资者关注的重点。可售办公物业交易价格议价空间变大，或将推动其资本化率进一步走扩。此外商业/公寓类物业因可以作为REITs底层资产也受到投资者的关注，主要关注位于核心片区有稳健现金流的商业和长租公寓物业。

”



CBRE华南区域董事总经理

杨贤钊