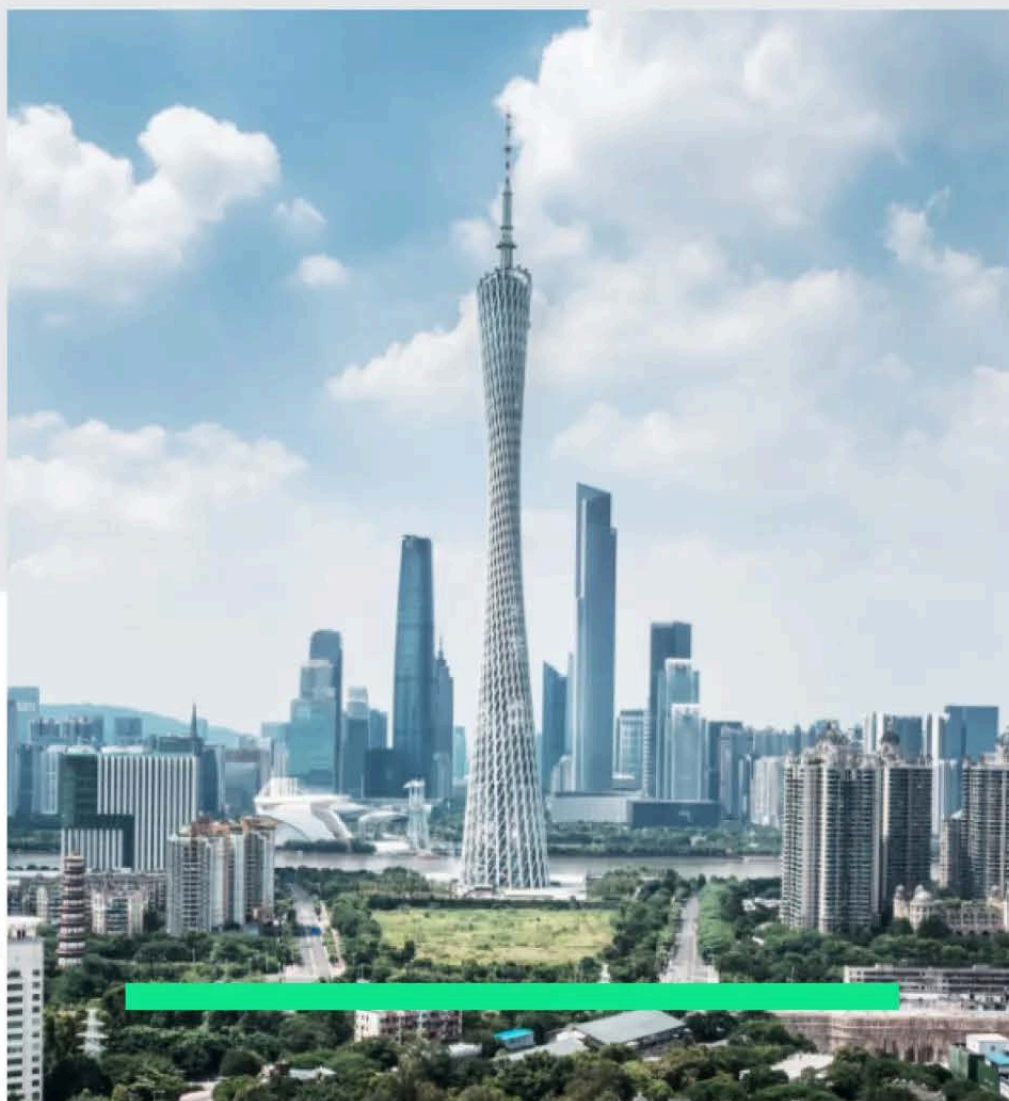


2025年 上半年广州房地产 市场回顾

CBRE



办公楼供应提速
零售物业积极求变

“

2025年上半年广州经济表现较2024年有所改善，出口和社会消费品零售总额数据都在好转。但这还未传导至商用和工业房地产市场，租户和投资者仍然谨慎，并且供应高峰也给业主带来压力，因此租金仍在下行。具体而言，**办公楼市场**供应量显著增长，科技互联网行业保持扩张；**零售物业市场**中，超市和百货频繁变动，而零售业态开始出现一些亮点；而广州**仓储物流市场**租金下跌开始加速；**投资市场**方面，上半年商业物业投资额显著增长，办公类物业成交仍被自用投资者主导。

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

供应提速, 科技互联网成交稳居第一

2025年上半年

新增供应

35.9

万平方米

净吸纳量

11.4

万平方米

空置率

20.5

%

租金面价

129.4

人民币/月/平方米

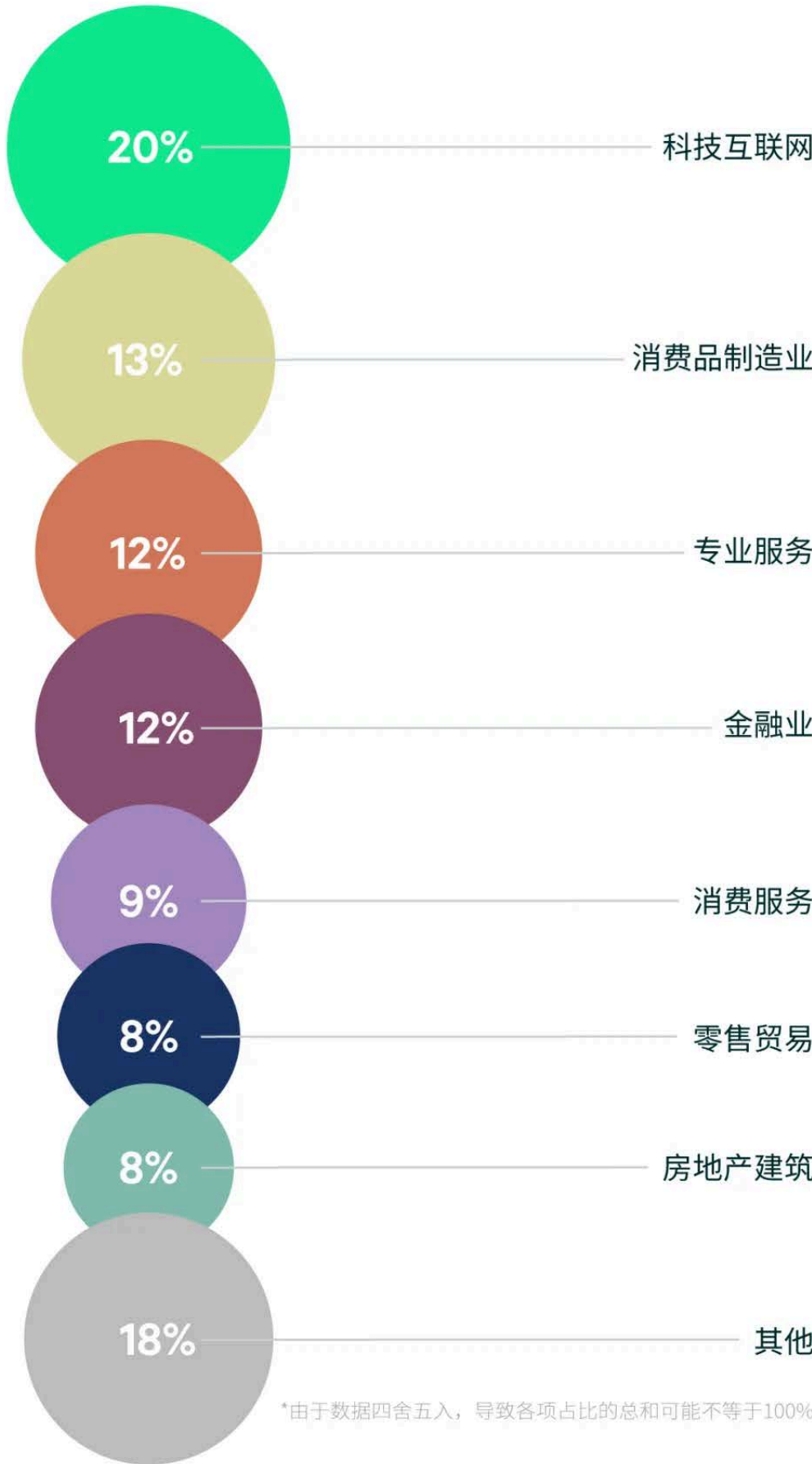
2025年上半年, 广州优质办公楼供应提速。上半年录得35.9万平方米新增入市, 较2024年同期上升了126%, 均位于琶洲、金融城和鱼珠这三个新兴商务区。其中第二季度新增供应三个项目共29.9万平方米, 分别是位于琶洲的根云广场、金融城的广州中国太平金融大厦以及位于鱼珠的广物鱼珠商务中心。

需求方面, **上半年广州优质办公楼净吸纳量小幅改善, 同比增长20.5%, 远低于供应量的增长,**因此空置率提升至20.5%, 半年上升1.8个百分点, 其中1.7个百分点来自第二季度的单季提升。区域上, 琶洲和金融城是净吸纳量的主要来源片区, 而珠江新城和天河体育中心则录得负吸纳。另外, 新落成楼宇的业主自用面积占供应的7%, 也是净吸纳量的重要来源。

具体成交方面, 2025年上半年, 科技互联网行业办公成交面积稳居所有行业的第一位, 占比20%。紧随其后的是消费品制造业、专业服务业、金融业、消费服务业、零售贸易和房地产建筑。**科技互联网**行业中, 软件系统开发企业占比最高, 并且超过九成的成交面积位于琶洲。另外, 快消品在**消费品制造业**中占主导, 还录得两宗本地日化公司在琶洲和天河体育中心的扩张, 各成交超过4,000平方米。而**金融业**的新租主要来自保险公司, 搬迁或升级到珠江新城和越秀的甲级楼宇, 成交面积在一层左右。另外, **上半年还录得直播、低空经济和出海相关的新型行业成交案例。**

2025年第二季度广州优质办公楼租金环比下跌1.7%，跌幅较一季度小幅收窄，上半年累计下跌3.6%。其中，甲级办公楼半年累计跌3.2%，显著低于乙级跌幅（4.7%）。在楼宇层面，空置去化速度并不一致。在琶洲和金融城，采用更进取的租金策略和更灵活招商策略的个别楼宇，确实取得了更好的去化效果。

市场新租需求行业分析 按租赁面积





“

2025年下半年，广州预计将有七栋楼宇共59万平方米的新增供应入市，主要集中在金融城和琶洲两大新兴商务区。需求方面，中美贸易谈判在积极推进中，这将有效缓解外贸行业的不确定性和提振市场信心，为办公楼市场注入新动能。同时经济刺激政策正逐步修复市场信心，数字经济、游戏及直播电商有望成为新增长点。作为未来供应核心区域的琶洲和金融城，将持续吸引企业升级办公环境和搬迁需求，从而推动区域空置率稳步下降。

”



CBRE华南区顾问及交易服务部 | 办公楼负责人

程志文



优质零售物业市场

RETAIL

超市百货频繁调整, 租金进一步下调

2025年上半年

新增供应

21.3

万平方米

净吸纳量

11.7

万平方米

空置率

7.3

%

租金报价

21.9

全市购物中心首层
人民币/天/平方米

广州第二季度新增两个社区商业项目供应，一共21.3万平方米，均位于白云区欠缺优质商业物业供应的住宅片区。由于第一季度没有新增供应，这也是广州上半年总供应量，较2024年全年供应量还要多8.1%。尽管新项目开业率理想，但受市内商场调改及百货变动影响，第二季度空置率环比上升0.7个百分点至季末的7.3%，而相较2024年末则有一个百分点的下降。

需求方面，第二季度广州零售物业新租成交渐趋活跃，尤其是**超市和百货业态**，**由于租约等原因，业态变动集中显现**。如广百百货在本季度关闭农林下路店；友谊百货国金店开始改造更新，引入免税店业态和提升超市品质；位于天河路和陈家祠等多家超市进行了面积调整，以及引入新的经营理念；而胖东来模式的超市改造在广州渐趋流行，部分新开大型超市的调改重点包括调升进口商品占比，增加生鲜和烘焙品类，或者引入胖东来自营品牌。

除此以外，第二季度的**零售业态也有不少亮点**，比如小众潮牌新店增加：外国潮牌在天河路开设首店，而国内潮牌则录得在其他商圈的拓展。另外，IP文创类零售商也在积极布局广州，季内录得体育收藏品

FANATICS开设中国首店，三丽鸥华南首店开业以及广州首家高达基地围板。同时还观察到瑜伽服饰、滑板和自行车用品店铺等新型运动服饰及用品店的拓店。

而从上半年广州优质零售物业新租成交来看，零售业品牌新租个数最多，占全部成交的43%，其次为餐饮（41%）和体验业态（15%）。细分业态的统计中，特色餐饮、时尚服装、茶饮咖啡甜品、电子产品和家电、快餐、娱乐运动体验的成交个数占比位列全部细分业态的前六名。

同时，广州优质零售物业的租金持续调整，以吸引品牌进驻。第二季度广州零售物业租金仍在下跌，季度跌幅进一步扩大，环比下跌2.5%，2025年上半年累计下跌3.6%至年中每天每平方米21.9元。其中天河路租金半年下跌3.0%。

市场新租需求行业分析 按新店数量



18%

特色餐饮



15%

时尚服装



10%

茶饮咖啡甜品



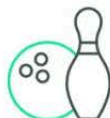
8%

电子产品和家电



7%

快餐



6%

娱乐运动体验



5%

运动及户外用品



5%

玩具礼品

“

2025年下半年，广州将有四个项目共约30万平方米的新增供应入市。其中两个项目位于番禺区的万博和长隆片区，另外两个则位于荔湾区，包括即将在年末亮相的太古聚龙湾项目一期项目。值得注意的是，广州未来新增商业项目中，**轻资产运营的项目有逐渐增加的趋势**，尤其国有企业更希望与头部专业运营商合作，一方面提升项目的知名度和入驻率，另一方面也利于自有团队的培育。

”



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

租金积极调整以应对供应高峰

2025年上半年

新增供应

31.6

万平方米

净吸纳量

20.2

万平方米

空置率

8.8

%

平均租金报价

37.5

人民币/月/平方米

广州第二季度新增两个项目共16.1万平方米的仓储面积投入市场，分别位于白云区和从化区。上半年累计新增供应31.6万平方米，同比增长1.3倍，**供应开始放量**。需求方面，第二季度录得快递、第三方物流、汽车品牌和电商的成交，集中在增城区和黄埔区。但同时，已有仓库空置面积增多，并且新项目预租去化面积有限，致使第二季度空置率环比上升3.2个百分点至季末的8.8%，半年累计上升1.8个百分点。其中，受新增供应影响，白云和从化的空置率均已攀升至接近30%。而增城物业主动的租金调整产生积极效果，区内空置率下调至6月底的4.3%。

租金方面，随着可租面积的增加，业主继续积极下调租金。第二季度广州仓储物流市场租金环比下跌1.6%至季度末的每月每平方米37.5元，上半年累计下跌2.8%。租金跌幅连续四个季度加速，其中增城和从化的租金跌幅高于其他区域。

佛山第二季度新交付一个位于顺德区的物流仓库，同样被跨境电商整租，面积为33万平方米，上半年已累计录得98.8万平方米的新增供应*，已是2024年全年的1.5倍。除跨境电商外，第二季度还录得国内电商在三水租用30,000平方米仓库面积。空置率跌至历史低位，第二季度环比下降4.2个百分点，至季度末2.4%的近七个季度低位，半年累计下跌4.7个百分点。尽管如此，未来广佛大量供应给市场带来

的压力逐步增大，伴随着跨境电商预租放缓和下半年即将到来的个别退租案例，市场租金进一步下探，第二季度环比下跌1.8%至季末每月每平方米36.8元，上半年累计下跌3.6%。

2025年下半年，广佛将分别有91万平方米及106万平方米的新增供应入市，主要集中在广州的花都区和白云区，以及佛山的三水区 and 南海区。

*佛山历史新增供应数据发生调整，影响2025年第一季度数据。

主要区域平均租金与空置率表现



“

尽管广佛近期有个别仓储物流设施开发商暂停推进部分项目的开发，但新项目仍在涌现，除物流开发商建设的项目外，还包括国资平台和村集体建设的高标库，以及电商企业自用物业的出租面积。一方面增加了优质仓储物业的供应，租户可以有更多选择；另一方面，也令市场租金承压。而在需求上，跨境电商的仓储需求进入调整期，扩张速度放缓；同时新增供应和新增空置面积也吸引了部分寻求降本增效的租户考虑搬迁。随着中美贸易谈判取得进展，预计出口将受惠，并带来新的仓储需求。

”



CBRE华南区顾问及交易服务部 | 产业地产负责人
邓伟

物业投资市场 INVESTMENT

商业物业投资额显著增长 办公楼投资仍被自用买家主导

2025年上半年

成交总量

64.4

亿元

办公楼相关
物业占比

31%

按笔数

企业买家
占比

31%

按笔数

内资
买家占比

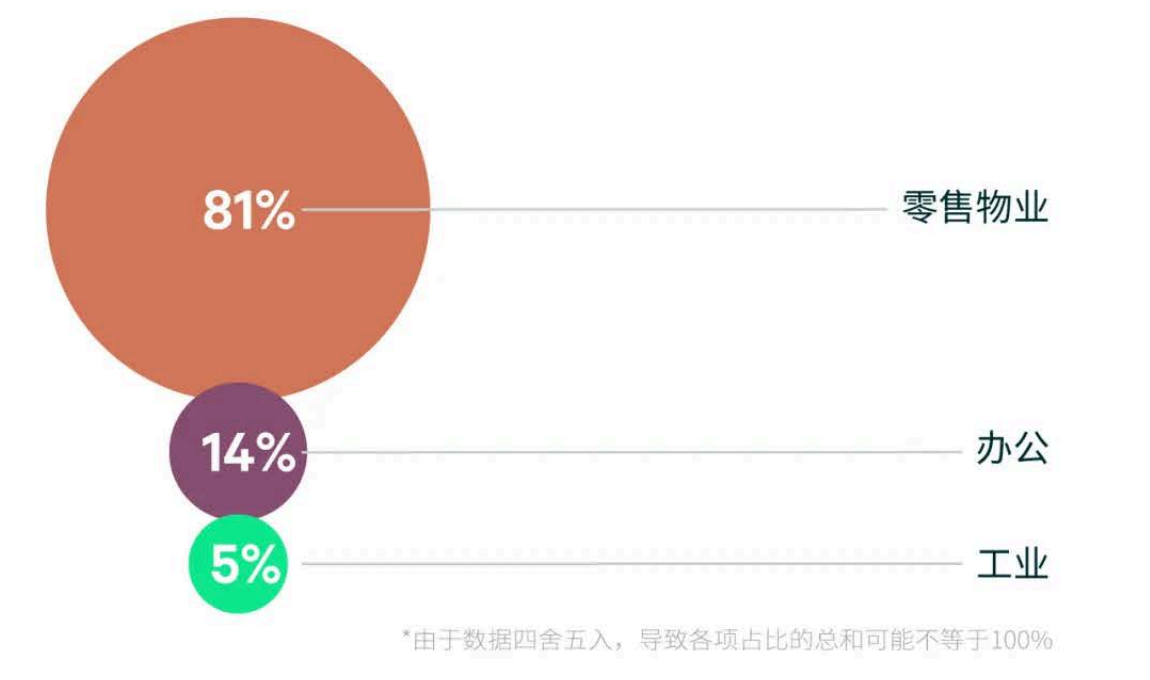
66%

按笔数

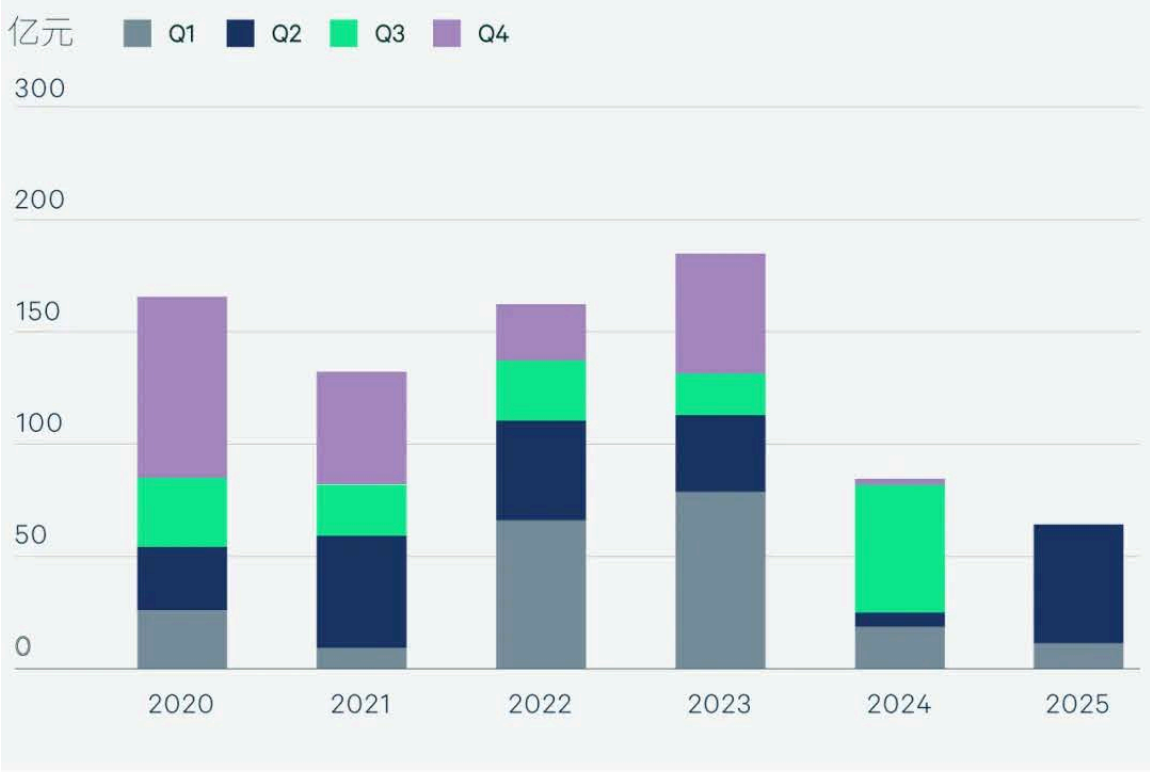
广州大宗物业投资市场第二季度成交金额显著增长，录得成交总额为52.6亿元人民币，环比增长3.5倍。上半年累计成交总额达到64.4亿元人民币，同比增长154%。成交额的显著增长主要来自某房地产基金对购物中心资产包的收购，其中广州有两个购物中心被纳入此次收购范围，成交金额占上半年总金额的69%。除此以外，广州还在期内录得五个裙楼商业或街铺的成交，总金额约为7.6亿元，致使**商业物业在上半年投资市场中的占比高达81%**。而办公物业按成交宗数计算，占比约为31%，包括生物岛和白云区的科技园，以及天河的散售办公楼单位。除此以外，上半年广州还录得两宗厂房成交。

从买家结构来看，企业买家的成交（五宗）占比相较2024年下降了9个百分点。从投资目的来看，以自用为目的购买宗数占总成交的比例为50%，较2024年显著提升了33个百分点，当中，办公物业的购买目的均为自用。另外，不良资产的交易在上半年显著减少，成交宗数占比仅为15%，较2024年该数据减少12个百分点。

大宗交易物业类型分析 按交易金额



大宗交易历年交易总额



“

2025年上半年商业物业成交额的增长，印证了投资人看好消费市场，零售物业也是一个适合长线投资和增值投资的物业类型。尤其当前，政府正把积极扩大内需作为首要任务的政策导向下，**零售物业的投资前景将**

进一步向好。

”



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 and 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。

市场回顾与展望 · 目录

上一篇 · 2025年上半年上海房地产市场回顾