

直面变局 扩需拓新

大中华区物业摘要



SEE A BRIGHTER WAY
向光而为

研究部

中国

2025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
住宅市场	05
物流地产市场	06

专题文章

总部经济定义深圳办公楼市场新格局	07
二次元为零售商业项目增添新元素	08
房地产助重塑香港文化景观	09

办公楼

北京	11
上海	12
广州	13
深圳	14
成都	15
天津	16
武汉	17

西安	18
杭州	19
南京	20
香港	21
台北	22

零售地产

北京	24
上海	25
广州	26
深圳	27
成都	28
天津	29
武汉	30
杭州	31
南京	32

住宅

北京	34
上海	35

广州	36
香港	37

物流地产

北京	39
上海	40
广州	41
成都	42

酒店

北京	44
上海	45
广州	46
深圳	47
香港	48



甲级办公楼市场

- 整体需求仍以成本驱动型为主，增量需求回升仍显缓慢。科技、金融和专业服务保持韧性，新质生产力释放需求动能。
- 新增供应叠加现有空置，市场竞争持续。
- 整体租金仍处下行通道，更多租户关注租约条款的灵活性。

2025年一季度，国内各项经济数据稳中有升，政策措施加力扩围，存量政策和增量政策共同显效，推动一季度经济良好开局。然而，外部环境的快速变化，影响企业的决策和预期，市场仍需更多刺激性政策发力，加速培育经济增长新动能。本季度，中国主要城市的甲级办公楼市场需求呈现谨慎修复态势，外部环境的不确定性增强使逐渐修复的增量需求有所延后。市场供需矛盾较为凸显，业主进一步下调租金以撬动搬迁升级需求。

在2025年一季度，全国主要城市整体净吸纳量录得36.9万平方米。以价换量的策略继续推动市场需求，成本驱动型升级仍是大部分城市的主要需求来源。宏观经济上的刺激性政策提振市场信心，部分城市租赁活跃度上升。然而面对复杂多变的外部环境，企业在租赁决策上仍保持谨慎，整体市场需求回暖速度仍显缓慢。行业需求方面，科技互联网、金融服务与专业服务业持续作为全国甲级办公楼租赁市场的三大需求支柱行业。科技互联网行业在多个

城市表现活跃，深圳的科技互联网行业贡献了约四分之一的成交面积，跨境电商及配套服务商表现尤为突出。北京的科技互联网行业租赁需求主要来自互联网大厂的人工智能板块，以及中关村和奥林匹克区域的部分游戏公司。金融行业方面，内资金融服务企业抓住上海租金下行的窗口期优化其租赁策略，同时云计算及AI技术的赋能帮助金融行业提升企业效率，部分量化基金展露办公需求。产业结构升级转型为多个市场培育需求新引擎。在北京，以人工智能、生命科学为代表的新质生产力企业，得益于这商业化进程的加快企业规模持续扩大，带动其对优质办公空间扩张的刚性需求，成交数量显着增长。广州凭借数字经济和制造业基础的综合优势，持续推动现代服务业与先进制造业的深度融合，并促进办公楼市场需求结构性调整。成都数字文创产业的高质量增长，带动产业链上企业包括游戏、动漫、新媒体企业等新租需求持续上扬。此外，杭州“六小龙”的崛起带动相关的创新科技产业在杭租赁需求不断攀升。

一季度，全国主要城市的甲级办公楼市场新增供应总计75.7万平方米，其中一线城市新入市总量共计50.8万平方米，1.5线及二线城市新增供应体量共计录得24.8万平方米。

2025年一季度，全国主要城市的甲级办公楼市场租金保持下跌趋势，整体市场持续利好租户方，大部分城市业主采用“以价换量”的策略，寻找市场新的平衡点。面对市场的激烈竞争，除降价以外，业主采用更多更灵活的策略，吸引租户并保持现有出租率。一线城市，各业主方积极构建弹性灵活的租约策略，包括延长免租期、前置续约谈判窗口期、主动提供租约重组解决方案等。1.5线与二线城市的甲级办公楼市场中，空置率高企及租户降本增效的诉求，使得市场租金表现持续承压。



优质零售地产市场

- 开发走弱：一季度新增供应创近期新低，空置率不降反升，市场持续承压。
- 需求挖掘：“非遗”消费成2025开年新亮点，形式多样，文化焕新。
- 政策发力：“以旧换新”成效显著，推动相关获益品类在线下稳步扩张。

一季度，中国社零总额达到124,671亿元，同比增长4.6%，增速较2024年全年加快1.1个百分点。商品零售增长4.6%，餐饮收入增长4.7%。体育娱乐用品类商品零售额高达25.4%，对实体商业中的运动类业态具有较大的拉动作用，带动相关品牌持续线下扩张。消费品“以旧换新”政策继续显效，限额以上单位通讯器材类、文化办公用品类、家用电器和音像器材类、家具类商品零售额分别增长26.9%、21.7%、19.3%、18.1%，同样对标品牌也在购物中心保持更加积极的扩张态势。聚焦节后的3月份，社零总额增速较1-2月有所加快，达到5.9%，消费宏观基本面呈现出回稳走势。

一季度新增供应显著放缓，背后暗藏着开发商对市场阶段性饱和所引致的运营压力担忧，市场基调由增量开发转向存量调整。季内，成都、南京等城市部分项目运营发生改变，转型奥莱、业主易主等现象频发。当下零售竞争环境愈发激烈，对项目运营和盘活能力提出更高要求。在项目调改和租赁需求不足背景下，季末中国21城优质零售地产市场平均空置率收至10.4%，环比上涨0.2

个百分点。一线城市平均空置率报7.9%，环比上涨0.6个百分点。

开年之际，市场信心修复尚未形成趋势性拐点，但结构性增量爆发点已然触发。“以旧换新”政策扩围补贴品类，6000元单价以下的手机、平板、智能穿戴等电子产品以及智能家居、绿色建材等商品都成为补贴对象。商业地产见证3C品牌、家电品牌线下稳步扩张。春节期间，补贴品牌的销售额均实现不同程度增长，甚至超过一倍。尽管政策引导下，家电等耐用消费品呈现回暖迹象，但时尚零售、轻奢珠宝及餐饮服务等产品类仍面临需求收缩压力。运动品牌相对表现相对稳健，中产青睐的垂类运动品牌、专业赛道品牌仍积极布局中国主要一二线城市，进驻当地的优质商业综合体，构建网络体系。传统综合性头部运动品牌亦积极综合自营及渠道资源，不断开设专业度更高、体验性更好的高能级门店。

“非遗”是今年消费市场的新亮点，00后消费者的“非遗”消费支出高于90后、80后等世代。相关日用品、餐饮、艺术品、文创

商品等都成为实现全新的消费引流方式。越来越多的商场在引入“非遗”商家的同时，也积极在重要节假日黄金时段，开展形式多样的“非遗”活动，在引流商业的同时，宣扬中华文化。

总体而言，零售商业增量需求仍略显动能不足，尤其在存量较高的高线城市。受此影响，零售地产的租金水平延续下滑行情，一方面，品牌开始跟业主在底租乃至收租模式上反复拉锯，以转嫁运营风险；另一方面，服饰等时尚业态销售额的下滑，也会导致商场的实际扣点收益进一步降低。仲量联行数据显示，中国21城优质零售地产市场首层租金同比下跌3.9%，跌幅有所扩大。

仲量联行预测2025年全年供应仍处于高位，约有10-20%的项目延期至明年开业。商业投资仍将回归高线城市，一线城市新增供应高企，京沪两市均有望实现城均80-100万平方米的新增供应。在密集供应的预期下，市场情绪仍将延续现有的审慎态势，新项目的招商去化压力料攀升。市场空置率仍将持续上扬，租金持续承压。



住宅市场

- 中央针对房地产市场明确定调要“止跌回稳”，释放更积极的政策信号。
- 一季度房企投资拿地策略仍趋谨慎，全国住宅开发投资额仍处下行区间。
- 一季度一二线城市新建商品住宅销售价格延续回稳态势。

2025年第一季度，全国住宅市场仍处于筑底调整阶段。在去年四季度出台的一揽子稳楼市政策的持续作用下，一季度全国新建商品住宅销售市场持续边际修复，核心城市住宅销售市场仍保持较高的成交活跃度。2025年3月召开的全国两会延续了去年9月26日中央政治局会议的政策思路，明确将实施更加积极有为的宏观政策并定调要“持续用力推动房地产市场止跌回稳”。4月25日召开的中央政治局会议更明确地指出要“加快构建房地产发展新模式，加大高品质住房供给，优化存量商品房收购政策”，释放了更加积极的稳定房地产市场的政策信号。

2025年第一季度，全国房地产累计开发投资录得2.0万亿元，同比下降9.9%；其中住宅开发投资录得1.5万亿元，同比下降9.0%。2025年第一季度，全国住宅累计新开工面积录得0.9亿平方米，同比下降23.9%；全国住宅累计施工面积录得42.7亿平方米，同比下降9.9%。同期，全国住宅累计竣工面积录得0.95亿平方米，同比下降14.7%。

2025年一季度，全国新建商品住宅销售面积录得1.8亿平方米，同比下滑2.0%，较2024年全年同比降幅明显收窄。其中核心城市销售势头延续了去年四季度以来平稳修复的良好态势。仲量联行跟踪的20个主要一、二线城市住宅成交数据显示，2025年一季度，20个重点城市一手住宅成交面积共录得2371万平方米，同比上升16.7%。其中，4个一线城市一手住宅成交面积合计录得532万平方米，同比上升27.5%。16个二线城市一手住宅成交面积合计录得1839万平方米，同比上升13.9%。

2025年一季度，一二线城市新建商品住宅价格延续回稳态势。国家统计局公布的数据显示，3月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.1%。二线城市新建商品住宅销售价格环比持平。三线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.2%。二手商品住宅方面，3月份，一线城市二手住宅销售价格环比上涨0.2%。二线城市二手住宅环比下降0.2%。三线城市二手住宅环比下降0.3%。

2025年一季度，在优质涉宅地块加速供应的背景下，核心城市土拍市场热度进一步升高。一季度，一线城市住宅用地平均溢价率上升至16.9%；二线城市住宅用地平均溢价率上升至18.8%；三、四线城市住宅用地平均溢价率维持低位，录得3.6%。

展望2025年，预计中央将持续围绕“促需求、去库存、新模式”等三个维度进一步调整优化。在促需求方面，预计北京、上海、深圳在内的核心城市将结合市场情况适时优化当前的限制性政策、加速积压的刚性和改善性购房需求释放。同时，各地政府将加速扩大城中村改造规模，结合货币化安置或房票安置等方式，带动更多增量购房需求释放。在去库存方面，预计中央将加速推动各地方政府利用专项债券等资金收购存量商品房，并将其用于保障性住房、城中村改造安置房、人才房、青年公寓和职工宿舍等用途。在新模式方面，预计针对商品房预售制、土地管理制度、融资制度等相关基础性制度将得到进一步优化；同时，中央将继续落实更多针对城市更新和“好房子”建设的相关配套支持性政策以促进改善性住房需求加速释放。



物流地产市场

- 仓储市场整体需求偏弱，处于缓慢复苏态势。
- 新增供应市场表现分化，多个市场空置率仍处较高水平。
- 租金下行压力凸显，业主普遍采取更具竞争力的定价策略。

2025年第一季度，中国物流仓储市场整体需求延续弱势复苏态势。在仲量联行定期追踪的主要物流市场中，2025年一季度的净吸纳量为108万平方米，低于去年同期水平，且与本季度新增供应的124万平方米相比存在一定缺口。受消费信心不足及部分消费细分需求未充分释放的影响，本土电商与第三方物流企业的仓储需求增长乏力。此外，由于外部环境的不确定性增加，跨境电商扩张趋于谨慎，导致华南地区跨境电商仓储租赁需求有所回落。制造业处于调整恢复阶段，新能源汽车产业链的整合推动仓储需求在不同城市间出现结构性调整。

仓储需求市场呈现显著地域分化特征。在华北地区，部分北京市场的大面积租户被吸引至租金更低的京津冀区域，另外部分高标仓价格明显低于市场平均租金，有效刺激一些低标仓租户升级搬迁。华东地区凭借稳定的第三方物流需求维持韧性。华西地区在政府促消费政策带动下，大宗商品及升级消费品仓储需求成为主力。在华南地区，本土电商和第三方物流企业开始采取短租模式以应对市场波动，某新能源汽车企业则在惠州租赁两个大型仓库且总

面积可观（含预租）。

一季度，全国物流地产市场的新增供应约124万平方米，保持相对稳定，但区域市场呈现明显分化。上海、北京两个城市集中了六成以上的新增供应，受集中入市影响，两地空置率环比攀升至较高水平，部分业主通过分期交付、延迟入市等策略缓解空置压力；与此同时，廊坊因承接北京外溢需求，空置率显著改善，环比下降约8个百分点；供应节奏相对平稳的华西及华南部分城市则继续保持较低的空置率水平。

预计短期内，新增供应仍将保持较高水平，其中北京库存压力持续累积，2025年全年预计新增供应约113万平方米；上海多个子市场年内将陆续有新项目竣工入市，2025年全年预计新增供应约100万平方米；华南地区将在2025年迎来供应历史新高，全年新增供应超过420万平方米；成都高标仓市场新增供应也将在2025-2026年迎来小幅回升。由于整体需求难以及时吸纳这些新增面积，预计市场空置率仍有上行趋势。

受供应持续保持高位叠加空置率高企等因素影响，一季度大部分城市的平均租金同比录得负增长。随着项目间竞争不断加剧，为维持现有租户的稳定性，并吸引新的主力租户，业主普遍采取了更具竞争力的定价策略以提升出租率，包括加大租金优惠和提供更长的免租期等方式。

预计由于短期需求走弱，叠加新增供应放量，市场去化压力进一步上升，租金或加速下行。上海、北京等长期高供应城市，租金预计将加速下跌；在华南地区，随着承租能力较强的跨境电商扩张趋于谨慎，租金跌幅预期将进一步扩大；成都因未来供应预期回升，业主信心不足，租金预计持续下跌；西安市场因高标仓稀缺与西北线上消费高增长，面向快递快运企业的多边仓库有望在未来较快实现租金触底回升。

总部经济定义深圳办公楼市场新格局

深圳经济特区自1980年成立以来，已从昔日的边陲农业县蜕变为具有全球影响力的国际化创新型城市。伴随着本地科技企业竞相逐鹿国际市场，深圳办公楼市场也在短短数十年内实现了跨越式发展。

多元化主体构成深圳办公楼市场特色

作为粤港澳大湾区的核心引擎之一，深圳正与大湾区其他城市形成互联互通的协同发展格局，为商业地产市场注入新的发展动能，使得深圳办公楼市场逐步形成了独具特色的市场格局。

深圳甲级办公楼市场呈现横贯东西的空间布局特征，映射出城市自东向西的发展轨迹。在深圳，总部经济与城市更新正形成双重驱动力，持续推动办公空间供给的多元化发展。地方政府通过精准的土地资源配置策略，定向出让和划拨商业用地，重点扶持高新技术企业与金融机构，不断强化总部经济的集聚效应。与此同时，核心区域的城市更新项目通过灵活的散售模式，为成长型企业提供了丰富的自用型办公空间选择。

截至2025年3月底，深圳甲级办公楼存量规模已突破1,400万平方米，规模仅次于上海，位列全国第二。从存量结构来看，随着总部经济的蓬勃发展，总部办公物业占比已从2009年的9%跃升至2024年的32%，展现出强劲的增长势头。这些总部物业呈现出多元化的运营形态，在自用比例、业主主属性及资产管理策略等

方面显著分化、各具特色。其中，截至2024年末，金融机构与科技互联网企业分别占据总部物业存量50%和25%的份额。

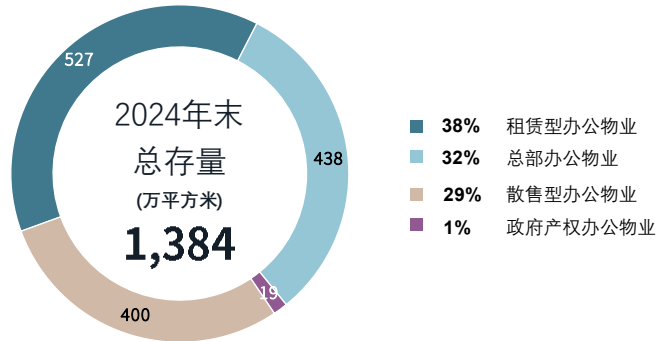
尽管近期供应持续放量，深圳甲级办公楼需求仍展现出较强的韧性。过去五年间，深圳以年均约85万平方米的净吸纳量领跑全国一线城市，其中总部办公物业贡献了约40%的净吸纳量。

总部资产亟需专业化招商运营赋能

总部办公物业凭借企业自用办公需求及产业链上下游企业的租赁需求支撑，空置率表现相对优于其他类型办公物业。但近期总部办公物业由于供应集中、自用比例下降等因素，去化压力增大，其租金下调幅度在各类办公物业中最为明显。

面对市场供需结构的深刻变革，深圳办公楼运营方正在积极调整战略，为各行业高质量发展提供优质的办公空间和配套服务。在日益激烈的市场竞争环境下，总部办公物业的持有者亟需转变传统思维，以更加市场化的视角重新审视资产价值，并构建起以招商为导向、覆盖商业办公物业全生命周期的专业化资产管理能力，从而在变革中把握新的发展机遇。

图1：深圳甲级办公楼总存量构成



资料来源：仲量联行研究部

图2：以招商为导向的全流程资产管理

项目发展阶段		综合性资产管理功能
策划建设	设计	• 设计方案、图纸审议 • 交通动线、交付标准、空调系统、智能化、平面标识优化 • 室内设计、景观设计
	施工	• 招商营销配合与案场规划 • 客户关系维护 • 参与隐蔽工程验收及设备调试 • 案场管理
过渡阶段	交付	• 提升项目五感（视、听、嗅、味、触）体验 • 定制化团队、岗位及标准的制定
全面管理	运营	• 关注对客户关怀、项目文化共享活动的举办 • 租户定制特约服务 • 设备设施的全生命周期管理 • 能源审计与LEED、WELL、ESG等建筑认证
	资产增值	• 招商定位、租赁策略 • 可行性价值评估 • 融资交易、资产处置 • 风险管理

资料来源：仲量联行研究部整理

二次元为零售商业项目增添新元素

据相关行业数据显示，中国二次元产业在过去五年间以超30%的年均复合增长率快速增长。截至2024年，中国二次元产业规模突破2700亿元人民币¹。目前，中国二次元产业链条已涵盖上游的内容创作者、中游的内容推广平台，以及下游的产品、活动和服务提供商等。

二次元市场的快速增长不断推动国内二次元品牌加速其线下布局和扩张。例如，以销售正版二次元周边商品为主的“谷子店”正在成为这一趋势的引领者之一。这类“谷子店”的商品价格从10元到数千元不等，也折射出中国年轻群体日益增强的消费能力。而年轻群体的消费推动也使这类店铺近几年来一直保持快速扩张的态势。以头部品牌之一的三月兽为例，截至2024年11月，其新开门店已超30家，提前完成2024年的年度目标，并计划未来两年或实行更为激进的扩张策略。

在“谷子店”和其他二次元相关零售业态的线下拓展中，购物中心和百货商场已日渐成为其首选进驻场所，包括核心商圈的代表性商业项目亦有大批量的二次元相关业态进入。例如上海的南京路商圈，已汇聚百联ZX创趣场、新世界城等特色二次元商业项目，成为国内首屈一指的二次元主题商业聚集地之一。百联集团相关数据显示，中国首个二次元主题商场，百联ZX创趣场，在2023年吸引了约950万人次客流，销售额突破3亿元。2024年全年客流同比上升约40%，销售额同比增长约70%。在重庆、成都、西安、武汉等新一线城市的零售物业市场，我们也观察到二次元相关租赁需求的增长。例如2024年第三季度，仲量联行监测范围内的重庆优质购物中心及百货商场新开了26家“谷子店”，总面积约1万平

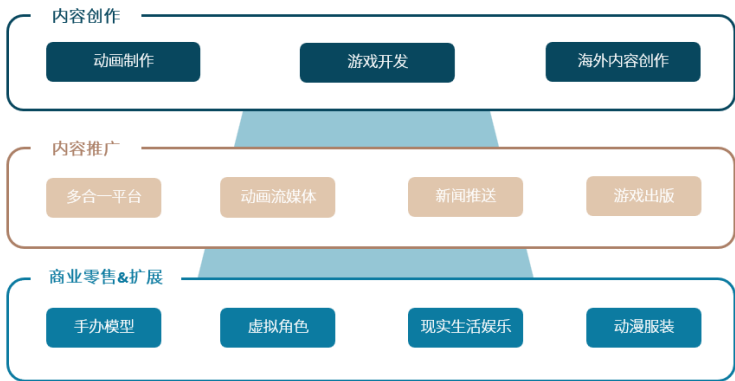
方米，成为当季度重庆优质零售商业项目租赁需求的关键驱动力。重庆方圆LIVE、成都天府红、武汉X118潮流盒子等知名商业项目更是将整层甚至整个项目专门引入“谷子店”和二次元文化主题区。

二次元元素的引入，包括“谷子店”、二次元主题商区，甚至转型为二次元主题商场，也为商业项目带来新的受众，注入新的活力。以成都天府红为例，通过将二次元品牌占比提升至50%以上，该项目在2024年的前5个月实现了月均销售额150%的同比增长。而百联ZX创趣场的活跃表现也让百联集团将这一模式复刻至其位于上海的另一个传统购物中心，将其打造成百联ZX造趣场。根据仲量联行监测数据，截至2024年，全国21个主要城市已有超过30个商业项目已引入或正在规划二次元元素的融合和业态转型，包括对传统商业空间进行重构。

2024年，《黑神话：悟空》游戏等二次元内容元素在全球范围内的成功进一步提振了中国二次元产业的信心，也将继续带动二次元相关零售业态的线下扩张。通过融入二次元元素，零售商业项目有机会获取新的客流，开辟新的收入来源，拥抱新的可能性。但随着大量商业项目引入二次元元素，相应的竞争也将更为激烈，收益空间或被挤压，这也要求零售商业项目拥有持续打造二次元消费生态的综合能力，包括聚集品类丰富的二次元主题门店、引入二次元相关快闪活动、定期举办二次元主题活动、以及打造沉浸式二次元体验并配合活跃的二次元社群互动等，以及提升整体消费转化的能力。同时，零售商业项目也要关注不同客群消费需求的协调和平衡，做好二次元和其他传统零售业态的协同和融合。

注1：前瞻产业研究院，2024

图1：中国二次元产业链



资料来源：公开数据，仲量联行研究部整理

图2：部分头部“谷子”品牌的零售门店数量*

品牌	类别	当前门店数量**
潮玩星球	周边商品为主	135+
GuGuGuGu	周边商品为主	~ 30
GoodsLove	周边商品, 餐饮	45+
Boom Comic	周边商品为主	55+
漫库	日本漫画, 周边商品	20+
三月兽(包括三月兽mini)	周边商品为主	30+

资料来源：各品牌官方社交媒体账户，仲量联行研究部整理
注：*“谷子”指代具有二次元（动画、漫画、游戏）IP属性的周边商品，包括徽章、立牌、海报及其他相关产品。

**各品牌门店数量统计包含即将开业门店，但不包括快闪店。数据截至2024年10月。

房地产助重塑香港文化景观

房地产开发与文化繁荣之间的协同效应，特别是在音乐和表演艺术方面，为香港提升其全球地位提供了机会。这种经常被低估的合作潜力，能为这座亚洲大都市带来可观的经济和社会效益。

音乐在全球的影响力从未衰减。根据国际唱片业协会（IFPI）的数据，2023年全球录制音乐收入达到286亿美元，按年增长10.2%，而且所有地区的收入均有所上升。尽管串流平台盛行，现场音乐依然是这个行业中不可替代的一环。普华永道（PwC）预测，香港的现场音乐收入在2024年将达到2.01亿美元，超过2019年1.21亿美元的疫情前水平，并预计到2028年将进一步增长至2.16亿美元，年均增长率为2.34%。这一趋势体现了融入音乐元素的房地产企业的潜力。

顺应世界潮流，香港在建立以文化和生活方式为中心的房地产方面取得了进展。著名的启德体育园，一个集零售和体育娱乐的综合体、并拥有可容纳50,000人的世界级体育场，正是这趋势的典范。这个发展项目以及现有位于西九龙的Freospace和Wonderland，还有机场管理局即将推出的「Skytopia」，展现了香港为提升城市文化产物的协调努力。

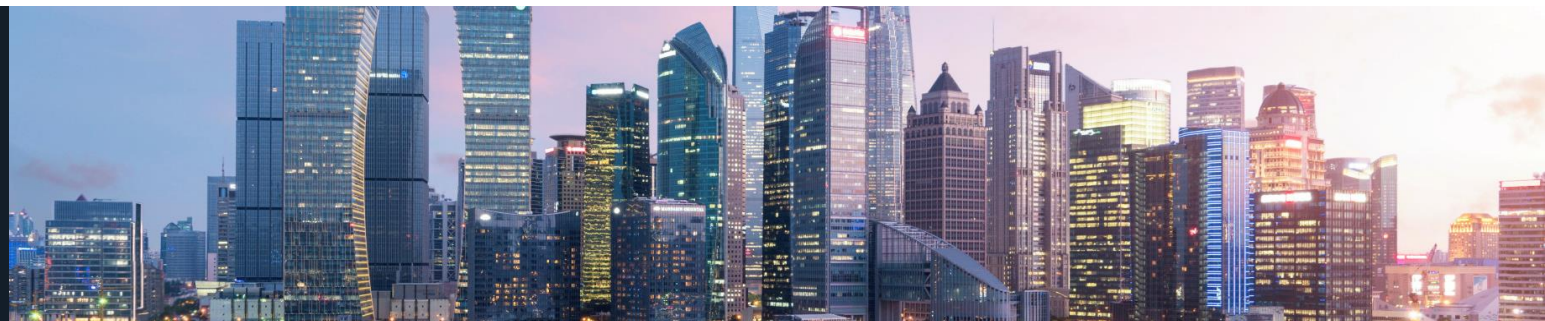
私营市场的举措同样推动着这场文化复兴。例如，新鸿基地产在Go Park Sai Sha兴建了AXA 安盛创梦馆，而希慎兴业和华懋集团计划在利园八期建造一个2万平方呎的表演场地。此外，太古地产在其太古坊组合中腾出空间，定期举办文化娱乐活动，为该地区的工作人口和环境注入活力。

音乐在城市环境中的变革力量在深水埗、湾仔和上环等地区的士绅化过程中明显可见。这些地方见证了更多以音乐为导向场所的出现，从黑胶唱片店到主题美食场所，重新定义了这些地方的本质和吸引力。尽管像KITEC、Hidden Agenda和Peel Fresco Music Lounge等标志性的音乐和表演场地关闭，以及HMV香港在2018年结束零售业务，但音乐空间的必要性能从K11购物艺术馆的Lost Stars Livehouse Bar & Eatery的重新开业，以及来自新加坡的 Simply Live by Tin Box去年进驻香港中体现出来。

大型活动如Clockenflap、Creamfields以及国际巨星Coldplay的盛大演唱会正在振兴香港的音乐场景。这些活动的经济效益，类似于「Swiftonomics」现象——当地消费显著提升——足以为该经济体带来巨大影响。

为了把握这些趋势，房地产持有者，特别是商场业主，可以采取更灵活的租赁策略，将传统零售空间转变为多元化的场所，配合不断变化的消费者需求来提供引人入胜的体验。链接音乐与房地产将为香港提供重拾活力的独特机会，最终巩固其作为全球艺术和文化中心的地位。

办公楼





北京

- 全市整体租金持续下滑，租赁活跃度得以维持。
- 市场空置率小幅下降至12.4%。
- 季度租金再次录得降幅。

第一季度，全市总体需求略有回升，反映出租金的持续下调对市场成交量带来的有效刺激。当前甲级办公楼市场的租赁需求主要来源于现有租户的升级与搬迁，新增需求仍较为有限。2025年第一季度，科技互联网行业的租赁表现相对活跃，租赁需求主要来自互联网大厂的人工智能板块，以及中关村和奥林匹克区域的部分游戏公司，此类企业对大面积的新租与扩租需求相对旺盛。此外，以中小型内资律所为主的专业服务业租户在近几个季度贡献了持续稳定的去化量。

位于丽泽的近期入市项目在第一季度去化了可观空置面积，需求主要来自于业主关联企业。在第一季度，甲级办公楼整体空置率环比下降0.2个百分点至12.4%。全市范围内的新租和搬迁去化与现有租户持续的缩租、退租面积相抵消，对空置面积产生的整体去化效果有限。

第一季度，全市平均租金延续了前几个季度的下降趋势，环比下降4.7%，同比下降16.1%。各子市场持续处于租金调整期，其中金融街、望京等子市场降幅较为明显。租金折扣是当前租户做出租赁决策时的主要考量因素。在优化租金策略的同时，业主在提供附加服务等方面也展开激烈竞争。除了现有的共享会议室、健身房等服务，预计业主将在其他方面探索更多可能性。

未来展望

全市平均租金连续多个季度大幅下调，预计2025年租金仍将下降14.8%。至2025年底，甲级办公楼市场平均净有效租金将降至214元/平方米/月，低租金环境将为租户在满足降本需求的基础上提供一系列优质办公面积选择。

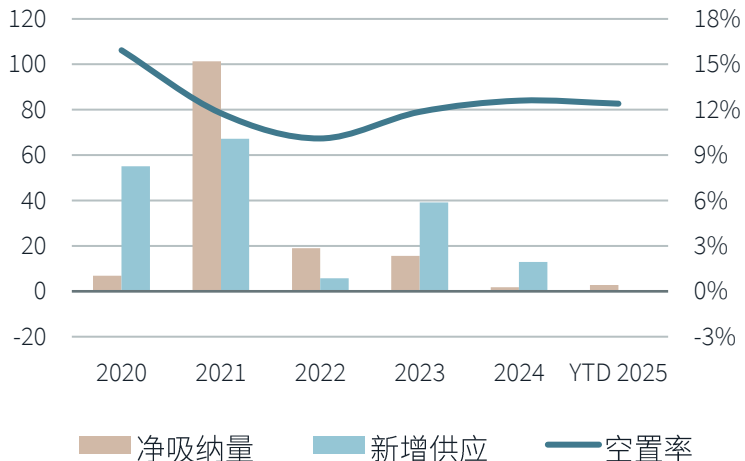
市场指标

净吸纳量 (YTD)	28,257 平方米
新增供应 (YTD)	0 平方米
空置率	12.4%
有效租金（每平方米每月）	264元
租金同比增长率	-17.3%
租金周期	跌幅加快

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2025年版权所有



上海

- 租金的下跌以及更具吸引力的激励政策继续带动搬迁和升级型需求。
- 全市共计三个项目竣工交付，总建筑面积录得180,000平方米。
- 租金保持在下行通道，整体市场持续利好租户。

中央商务区净吸纳量录得46,200平方米。搬迁和升级需求主要来自中央商务区及周边区域，以内资金融和专业服务业为主。部分租户保持谨慎的租赁策略，选择与当前业主协商有利的续租条件。非中央商务区净吸纳量录得45,000平方米。租金的下行吸引了不同行业的租户调整优化其租赁策略。随着甲乙级项目之间的租金价差逐渐缩小，部分位于乙级办公楼或近郊区域的租户考虑搬迁升级至甲级办公楼。

中央商务区迎来两个项目交付入市，总建筑面积共计86,000平方米。由于新项目的预租较为有限，中央商务区整体空置率环比上升0.3个百分点，达到16.7%。非中央商务区内共计一个新项目交付，总建筑面积为94,000平方米。激烈的市场竞争环境使得新项目预租有限，非中央商务区整体空置率环比上升0.2个百分点，达到29.2%。

中央商务区租金环比下降2.2%至7.1元/平方米/天。业主为保留现有租户同时吸引新租户，在续租及新租条件上保持灵活的议价空间。非中央商务区租金环比下降2.6%至4.6元/平方米/天。尤其是在空置率较高的板块或项目，业主继续提供具有吸引力的价格和激励政策，以此吸引租户入驻。

未来展望

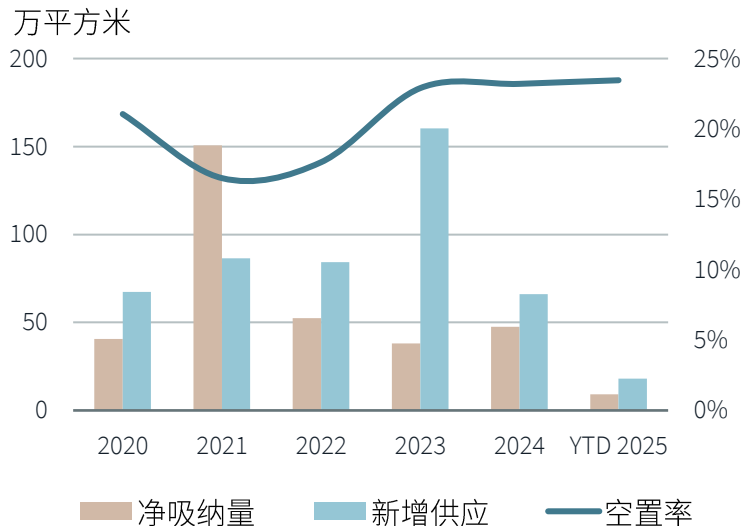
整体市场预计仍以成本驱动型需求为主。租户倾向利用当前市场条件获得更有利的租约条款，包括租金折让、装修期延长以及装修补贴等，以此节省企业不动产成本。面对整体市场谨慎的需求及大量新增供应，短期内租金预计仍将处于下行通道。

市场指标

净吸纳量 (YTD)	91,200 平方米
新增供应 (YTD)	180,000 平方米
空置率	23.5%
有效租金（每平方米每月）	174.5元
租金同比增长率	-14.4%
租金周期	跌幅加快

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2025年版权所有



广州

- 企业自用需求支撑净吸纳量。
- 本季度新落成一个甲级办公楼项目，全市空置率微降0.1个百分点。
- 市场整体需求疲弱，持续制约租金表现。

得益于企业自用需求，2025年第一季度，广州办公楼市场录得约达6.5万平方米的净吸纳量。位于琶洲的新落成总部物业中的自用部分贡献显著。此外，广州国际金融城的存量项目中，多个企业集中搬入此前购置的大面积办公空间，其中大部分为科技互联网企业。整体而言，市场租赁需求没有明显改善，企业租户仍以成本管控为首要租赁策略。

本季度全市办公楼空置率微降至 20.9%，环比下降 0.1 个百分点。新兴子市场存量项目的空置情况持续改善。广州国际金融城中的企业自用面积实现入驻。此外，琶洲新近入市的办公楼项目凭借高性价比和充足的选择空间吸引较多租户搬迁。但与此同时，琶洲本季度新项目的过半面积仍待租赁，叠加多个成熟子市场出现租户流失的情况，使得市场整体空置率没有明显改善。

由于租赁需求主要由降本增效策略驱动，价格竞争持续加剧。全

市租金环比下降3.1%，降幅较上季度略有扩大。面对租户流失压力，部分项目业主通过提供定制装修、加时空调及车位使用权等多样化的优惠条件，以扩大差异化竞争优势。

未来展望

未来12个月，琶洲和广州国际金融城将迎来约130万平方米的新增供应入市。虽然预计约四分之一的新增面积将以自用形式消化，能够为净吸纳量提供一定支撑，但在市场供求失衡的基本面下，租金下行压力或将持续。

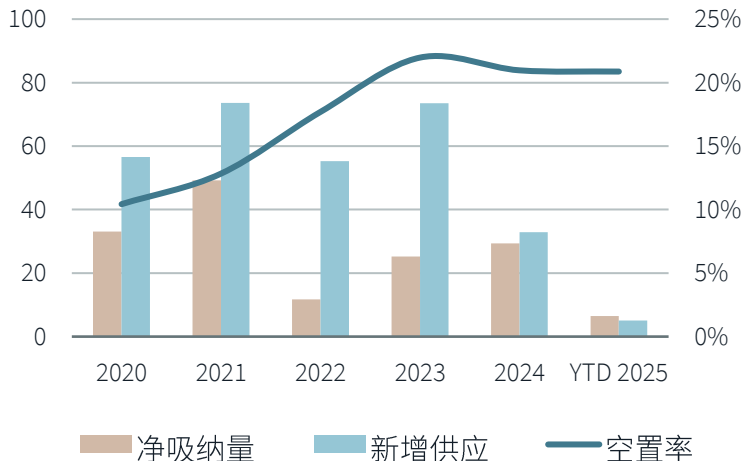
市场指标

净吸纳量 (YTD)	65,000 平方米
新增供应 (YTD)	51,000 平方米
空置率	20.9%
有效租金（每平方米每月）	148.1元
租金同比增长率	-10.3%
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。新增供应仅包含新竣工项目。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

万平方米



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。

© 仲量联行2025年版权所有



深圳

- 企业总部自用办公需求是稳定深圳办公楼市场需求的压舱石。
- 新增供应集中入市，全市整体空置率环比略有抬升。
- 整体供应充足而有效需求偏弱，全市租金维持下行通道。

本季度，受企业降本增效策略持续影响，市场新增需求仍显乏力。但国央企与头部民企从非甲级项目升级至自用总部的需求表现突出，成为稳定市场需求的坚实支撑。大宗租赁成交数量有限，其中跨境电商及其相关服务提供商的升级扩租需求为主要驱动因素。

2024年第一季度，共有三个甲级办公楼项目，约28万平方米竣工入市，分布于前海和罗湖两个子市场，其中一个项目是企业纯自用的总部办公物业。受企业业务调整影响，存量市场多个项目出现了不同面积段的退租案例。多重压力下，截至第一季度末，深圳甲级办公楼市场平均空置率环比抬升0.8个百分点到25.2%。

为了应对日益增长的去化压力，办公楼业主相继采取“以价换量”的租赁策略。此外，业主方积极构建弹性灵活的租约策略，包括延长免租期、前置续约谈判窗口期、主动提供租约重组解决方案等。这些措施综合作用，使得深圳甲级办公楼市场在第一季度的租金水平继续呈现下降趋势，全市平均租金环比下降约2.7%。

在办公楼投资市场，由于办公物业出租率仍存在一定不确定性，投资者普遍对市场持观望态度，并要求较高资本回报率，深圳办公楼投资市场需求平缓。自用型买家对投入资金购置物业的决策更理性谨慎。

未来展望

未来12个月，深圳预计将新增120-150万平方米的甲级办公楼供应，这将延长市场再平衡的进程并导致全市空置率保持较高水平。新增供应中约30%的面积预计将用于企业总部自用，这将在一定程度上支撑整体需求。此外，消费电子、新零售等新兴行业可能因业务增长带来一些升级或扩租需求。

面对未来的市场压力，办公楼业主预计将采取更灵活的租赁策略，并加速提升配套服务体系，以增强项目竞争力。因此，短期内深圳办公楼市场的平均租金仍可能延续下行趋势。

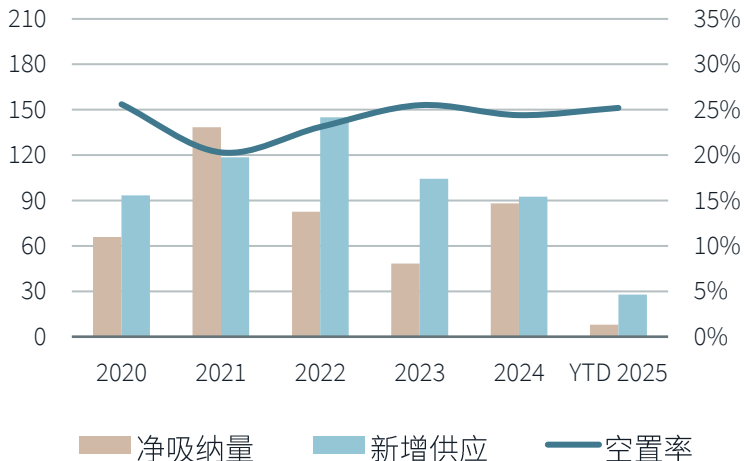
市场指标

净吸纳量 (YTD)	80,000 平方米
新增供应 (YTD)	278,000 平方米
空置率	25.2%
有效租金（每平方米每月）	155.6 元
租金同比增长率	-7.4%
租金周期	跌幅加快

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，有效租金为基于建筑面积统计的福田区内甲级办公楼租金。

供需指标

万平方米



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。

© 仲量联行2025年版权所有



成都

- 新租需求小幅修复，大面积退租拉低市场净吸纳量。
- 租金下行，二级转租市场积极拓展新区机遇。
- 城南核心商务区将进入集中开发周期，“办改酒”助力核心区域资产盘活。

年后企业信心稍有回升，部分项目带看量环比有所提升。然而，受大面积退租影响，总部企业及第三方办公搬迁趋势延续，存量项目退租面积远超新租面积。季内，成都甲级办公楼市场净吸纳量仅为约8,000平方米；剔除新增供应影响，存量项目净吸纳量仅录得约负4.3万平方米。市场平均空置率收至32.0%，环比上涨0.9个百分点。从新租需求行业构成看，金融（23.4%）、科技互联网（21.1%）和专业服务（14.3%）仍主导市场，以小额贷款、游戏、律所和教育留学为代表的细分赛道持续展现相对稳健的发展态势。

在空置率持续攀升的压力下，办公楼新租价格继续承压。截至季末，成都甲级办公楼平均有效租金收跌至70.1元/平方米/月，环比跌幅达1.7%。二级转租市场的降价压力也在持续扩大。由于价差利润空间被不断压缩，部分第三方办公品牌相继退出核心商务区（市中心、金融城等子市场），并向新兴区域楼宇转移。仅第一季度，成都核心商务区第三方办公退租面积接近3万平方米。

同时，近半年内，以西博城为代表的新兴区域录得多宗第三方办公品牌入驻的案例。高性价比产品在助力新区楼宇去化的同时，也将租金压力再次传导回一级租赁市场。近半年来，西博城甲级办公楼租金累计跌幅高达11.7%。

未来展望

2025-2028年，成都预计迎来年均约40万平方米的甲级供应，同时乙级楼宇年均供应将达到35万平方米。随着金融城三期的加速建设，成都城南核心商务区即将面临新增供应带来的市场变局。全市层面，空置压力预计将持续上升，而租金下行压力尚未得到有效缓解。

鉴于短期市场基本面偏弱的预期，业主方可在考虑楼宇区位、硬件以及自身财务状况的前提下，探索经营业态调整。当前，二线市场办公楼改酒店渐成趋势；仅一季度，成都优质办公楼市场就有近3万平方米办公面积启动了酒店化改造。

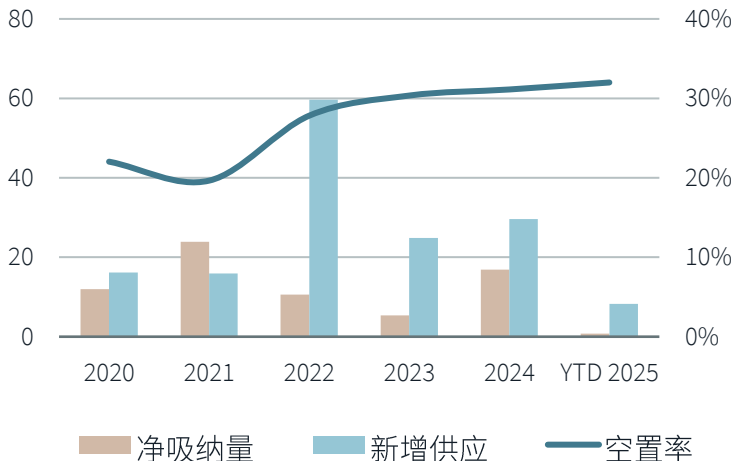
市场指标

净吸纳量 (YTD)	8,000 平方米
新增供应 (YTD)	82,400 平方米
空置率	32.0%
有效租金（每平方米每月）	70.1 元
租金同比增长率	-11.8%
租金周期	跌幅加快

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

万平方米



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2025年版版权所有



天津

- 存量搬迁持续作为市场需求主要来源。
- 本季度无新增供应，全市空置面积缓步去化。
- 全市租金预计持续下调，低租金环境为租户提供降本升级的窗口机会。

2025年第一季度，天津市全市净吸纳量0.75万平方米，较2024年四季度呈现小幅回暖趋势。甲级办公楼净吸纳量约为0.9万平方米，部分优质甲级项目业主自2024年下半年开始采用更为激进的定价策略，吸引租户从乙级项目升级搬迁至甲级项目。

金融业与专业服务业作为稳定需求来源，本季度保持相对较高的行业活跃度。目前企业多偏好高性价比的品质办公楼项目，本季度某知名金融企业在原址扩租1,500平方米。此外，第三方办公运营商满足了中小企业对于高效、灵活办公环境的需求。本季度，某联合办公品牌在甲级办公楼中租赁整层面积，进一步印证该办公模式在天津市场的接受度和增长潜力。

2025年第一季度，天津市办公楼市场未录得新增供应入市，全市总体量为411万平方米，其中甲级办公楼总体量为152万平方米。今年年内预计迎来22万平方米新项目入市，为市场带来供应压力。受需求疲弱影响，全市空置率小幅下降0.2个百分点至

31%。其中甲级市场“以价换量”策略效果显著，空置率在连续上升两个季度后于一季度下降0.6个百分点至35.3%。

天津市办公楼市场的净有效租金环比下降1.5%，录得70元/平方米/月。其中甲级办公楼租金较上一季度下降1.9%，至74元/平方米/月；乙级办公楼平均租金录得67元/平方米/月，环比下降1.3%。近几个季度，天津办公楼市场经历普遍租金下调，在部分甲级项目业主持续大幅放价以吸引需求的背景下，甲乙级市场价差进一步缩小。

未来展望

全市新增需求疲弱的背景下，为吸引有限的租户需求，办公楼业主间价格博弈加剧，年内租金预计持续下行。当前甲级与乙级办公楼项目间价差逐渐收窄，为追求降本增效的企业提供较为丰富的高品质面积选择，租户的搬迁流动有望带动整体市场活跃度的提升。

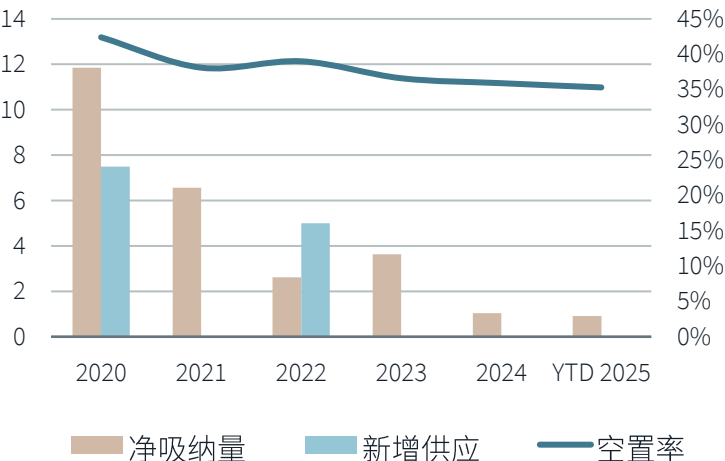
市场指标

净吸纳量 (YTD)	9,161 平方米
新增供应 (YTD)	0 平方米
空置率	35.3%
有效租金（每平方米每月）	74 元
租金同比增长率	-6.9%
租金周期	跌幅加快

备注：天津办公楼市场是指天津甲级办公楼市场。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：天津办公楼市场是指天津甲级办公楼市场。YTD指本年到当季末数据。

© 仲量联行2025年版权所有



武汉

- 科技互联网和专业服务持续主导市场去化，跨行业集团及政府平台和文体娱乐需求活跃度有上升趋势。
- 第一季度武汉甲级办公楼市场迎来一个新项目入市。
- 甲级办公楼市场空置率略有上升，租金降幅有所扩大。

科技互联网和专业服务业持续支撑本季度武汉甲级办公楼市场需求。受以价换量和新项目入市等多重因素影响，全市甲级办公楼市场需求活跃度较2024年有所提升。从成交来看，科技互联网行业成交面积仍位于甲级办公楼市场总成交量首位，占比达到34%；其中，新入市项目贡献了约一半的租赁成交面积。此外，还录得多宗IT软件和互联网服务平台企业搬迁和扩租。专业服务业企业需求相对稳定，成交占比为17%。在市场供需压力下，部分跨行业集团持续进行内部及上下游企业的整合，促使第一季度跨行业集团及政府平台在甲级办公楼市场的总成交比例提升至11%。近年来，随着人们对文化娱乐需求的日益增长和数字化技术的不断进步，以电影、短剧、视频、互联网广告和游戏竞技等细分领域为代表的娱乐媒体行业有望稳步增长。

2025年第一季度，武汉甲级办公楼市场迎来阿里中心T2入市，该项目为武汉甲级办公楼市场增加约7.3万平方米的供应面积。截至3月底，武汉优质办公楼市场总体量为956.9万平方米，其中甲级市场总体量达到323.7万平方米。

全市优质办公楼市场空置率略有上升，租金降幅有所扩大。第一季度，武汉全市空置率环比上涨0.1个百分点，达到39.5%。其中，甲级办公楼受新项目入市的影响，空置率上升0.9个百分点至38.7%。租金方面，全市优质办公楼市场仍处于租金下调的阶段，截止到3月底，武汉甲级办公楼净有效租金为72.8元每平方米每月。

未来展望

展望2025年，武汉将迎来新一轮的供应小高峰，其中甲级办公楼市场新增供应约为68万平方米。供需压力下，业主方势必会通过采取进一步放宽大面积租户租赁条件的策略，并积极整合内部企业资源以企稳办公楼出租率，因此，2025年预计将有更多成本驱动型的大面积租户会抓住市场提供的窗口机会进行升级搬迁。

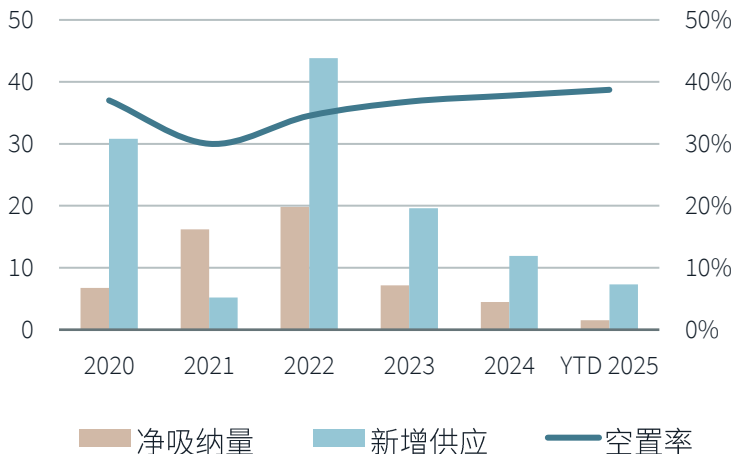
市场指标

净吸纳量 (YTD)	15,071平方米
新增供应 (YTD)	73,000 平方米
空置率	38.7%
有效租金（每平方米每月）	72.8元
租金同比增长率	-11.2%
租金周期	跌幅加快

备注：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：YTD指本年到当季末数据。



西安

- 需求活跃度有所回暖，带看量回升，净吸纳量录得约1.6万平方米。
- 科技互联网行业的租赁需求相对活跃，新租面积占比接近总量的三分之一。
- 租金跌幅收窄1.3个百分点，平均有效租金环比下跌0.9%至80.8 元/平方米/月。

一季度，西安办公楼市场无新增甲级项目入市。春节假期后，需求活跃度有所回暖，带看量回升，净吸纳量录得约1.6万平方米，空置率环比回落0.7个百分点，收至32.7%。

从成交行业结构看，科技互联网行业的租赁需求相对活跃，新租面积占比接近总量的三分之一，其中在线教育公司展现出强劲的扩张态势，新租成交占比接近总量的15%。能源环保行业持续发力，新租占比接近地产建筑和专业服务等传统行业领域。相对而言，金融行业本季需求略显疲弱，以保险公司为代表的传统金融行业活跃度提高，以整合办公场所为主的诉求或刺激下季度市场成交。

在租赁规模方面，小面积需求仍主导市场。但本季度，按企业数量统计，中大面积需求占比环比增加2.6个百分点，整层及以上新租成交增长显著。

市场需求虽然短期修复，但是整体预期仍处下行周期，租金报价持续走低。季内，甲级办公楼平均有效租金环比下跌0.9%至80.8 元/平方米/月，跌幅收窄1.3个百分点。

未来展望

虽然一季度市场呈现出良好的修复态势，成交活跃度回升，但是今年下半年高新、曲江等板块预计迎来多个优质甲级办公楼项目入市，供应潮来临，办公楼基本面或将持续承压。

面对经济周期的波动和外部环境的不确定性，市场主体仍应保持清醒，警惕短期市场回调或带来的盲目乐观，应充分认识到长期风险犹存。

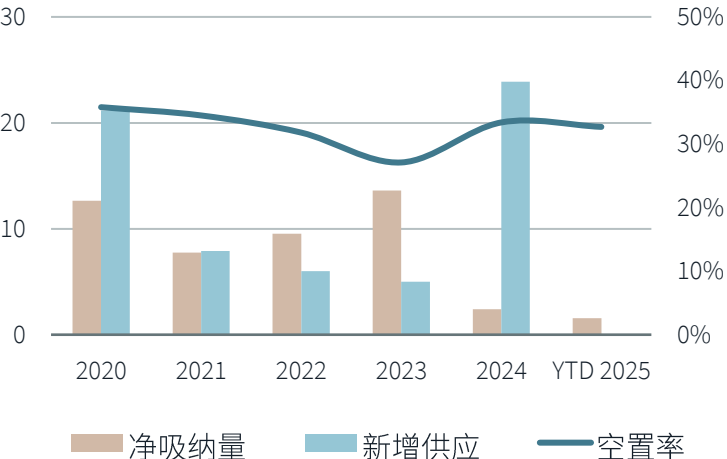
市场指标

净吸纳量 (YTD)	15,710 平方米
新增供应 (YTD)	0 平方米
空置率	32.7%
有效租金（每平方米每月）	80.8 元
租金同比增长率	-6.0%
租金周期	跌幅收窄

备注：西安办公楼市场是指西安甲级办公楼市场。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：西安办公楼市场是指西安甲级办公楼市场。YTD指本年到当季末数据。

© 仲量联行2025年版权所有



杭州

- 办公楼市场蓄势而行。
- 供需差距下租金延续下行趋势。
- 互联网行业成交以小面积为主，律所租赁需求上升。

2025年第一季度杭州共迎来一个优质办公楼新增供应入市，整体办公楼市场空置率略有下降。第一季度甲级办公楼迎来新增供应入市，位于武林商圈。甲级办公楼供求均维持低位，平均空置率为24.5%。第一季度杭州未有乙级办公楼新项目入市，整体市场需求走弱。乙级办公楼平均空置率为27.8%，环比下降0.4个百分点。

互联网行业成交以小面积为主，律所新设和搬迁需求活跃。2025年第一季度，杭州整体办公楼市场净吸纳量约为34,506平方米。从第四季度的行业需求表现来看，科技互联网占比26%；金融业占比18%，专业服务行业占比17%。科技互联网行业依旧保持韧性，但成交以中小面积为主。专业服务机构的成交比例明显上升，律所搬迁和新设立需求活跃，教育培训机构大面积成交需求回暖，主要集中在武林和黄龙等商圈。

第一季度杭州甲乙级办公楼租金继续下跌。截至2025年3月底，

杭州甲级办公楼平均净租金为127.9元每平方米每月，季度环比下降1.55%。第一季度乙级办公平均净租金为97.5元每平方米每月，季度环比下降1.5%。收到市场需求端走弱和租户成本控制等因素的影响，市场保持灵活的租赁政策，预计2025年甲乙级办公楼租金将持续下跌。

未来展望

预计2025年后三季度，杭州将有10个新增供应项目交付入市，预估将为市场带来约78.7万平方米的优质办公楼新增供应。未来三年，钱江新城二期和钱江世纪城板块将迎来较大体量的优质办公楼新增供应。

目前杭州仍处于办公楼和零售物业的供应“高峰期”，市场消化大量供应的入市仍需时间。供需差距仍在，整体办公楼的空置率预计将在2025年底超过30%，达到近年来的峰值。

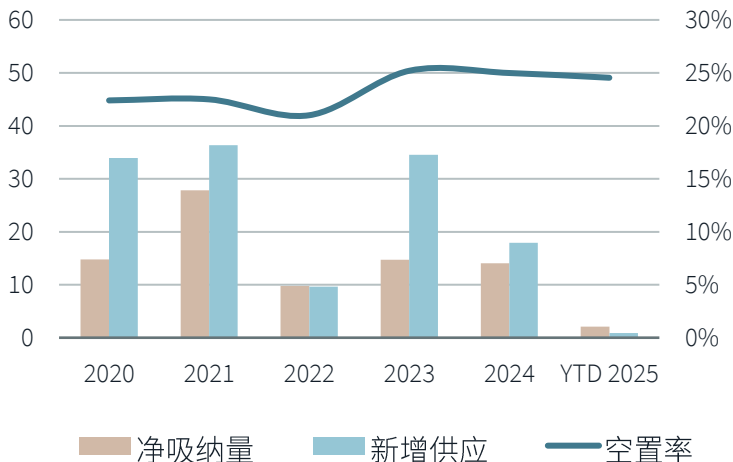
市场指标

净吸纳量 (YTD)	21,000 平方米
新增供应 (YTD)	9,000 平方米
空置率	24.5%
有效租金（每平方米每月）	128 元
租金同比增长率	-5.9%
租金周期	跌幅加快

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

万平方米



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。

© 仲量联行2025年版权所有



南京

- 专业服务类公司持续引领南京办公楼市场租赁需求。
- 2025年第一季度南京办公楼市场迎来一个甲级办公楼交付，空置率有所上调。
- 南京甲乙级办公楼租金均下调，但跌幅收窄。

第一季度，整体办公楼市场净吸纳量约为2.44万平方米。甲级办公楼净吸纳量约为3.38万平方米，其中新入市项目贡献较多去化面积。得益于租金窗口期，部分行业公司选址在甲级办公楼进行扩租或升级办公空间，贡献超过九成的成交。从成交行业来看，专业服务类企业成交量依然占据甲级办公楼租赁总成交量首位，约为30%。第三方办公运营租赁需求稳健，占比约28%。由国资央企为主导的地产建筑类企业录得部分租赁成交，占比约为17%。

位于鼓楼板块的华贸中心于本季度入市，为市场带来约8.4万平方米的新增供应，总体量增加至527万平方米，整体空置率环比上升1.7个百分点至24.2%。其中甲级办公楼市场总体量约为265万平方米，平均空置率环比上升2.9个百分点至32.3%，同比上升4.0个百分点；乙级办公楼空置率环比上升0.4个百分点至19.5%，同比上升1.4个百分点。

截至2025年3月底，南京甲级办公楼市场租金环比下降0.7个百分点，净有效租金录得3.2元每平方米每天；乙级办公楼市场的净

有效租金录得2.5元每平方米每天，环比下降1.8个百分点。南京整体市场优质办公楼净有效租金为2.9元每平方米每天，环比下降1.2个百分点，同比下降7.1个百分点。

未来展望

2025年，南京办公楼市场仍将面临新增供应高位的挑战，预计将有7个新增项目交付入市，为市场带来约52万平方米的增量供应。新增供应依然集中于河西板块，其中位于河西板块的德基世界贸易中心等项目有望在今年入市。供应压力将驱动市场租金下行趋势延续，市场空置率预计将进一步下探。

南京依托‘产业迭代升级+低效资产盘活+营商环境优化’的政策组合拳，为2025年伊始的南京办公楼市场开了一个好头，预计专业服务、金融科技类等企业将继续成为南京办公楼市场租赁需求主力，尤其在法律服务业专项政策赋能下，律所扩租与区域总部布局持续释放动能，叠加金融科技企业研发中心选址偏好，共同锚定甲级办公楼租赁需求基本盘。

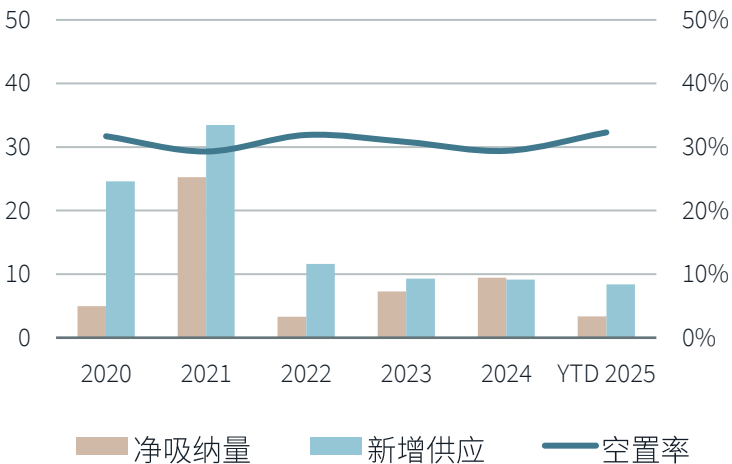
市场指标

净吸纳量 (YTD)	33,800 平方米
新增供应 (YTD)	84,000 平方米
空置率	32.3%
有效租金（每平方米每月）	98.6 元
租金同比增长率	-6.4%
租金周期	跌幅放缓

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2025年版权所有



香港

- 市场情绪回暖下净吸纳量仍呈负值。
- 分区市场空置率现改善迹象。
- 展望：需求复苏初现与供应压力并存。

2025年第一季度净吸纳量为-14.3万平方尺，主要源于企业早前整合搬迁后释放出的大面积楼面回流市场。不过，核心区域及优质资产录得显著扩张案例，市场情绪有所改善。金融机构凯基证券承租金钟太古广场一座两层楼面以满足业务扩张需求，而Ralph Lauren采购公司则从区内工业大厦升级至长沙湾琼林街83号的两层写字楼。

九龙湾全新甲级写字楼THE CENDAS（32万平方尺楼面）于本季竣工。截至一季度末，整体空置率因存量调整上升至13.7%，中环空置率从11.6%微降至11.5%，湾仔/铜锣湾与尖沙咀分别改善至9.5%和8.3%。

本季整体市场租金环比下跌1.3%，各分区市场普遍承压。其中中环租金延续跌势（环比-0.7%），港岛东则以3.4%跌幅领跌。

在高息环境与租金下行预期下，资本值环比下降2.2%，投资收益率小幅扩张。由于缺乏大宗交易支撑，投资总额环比锐减

24.2%。值得注意的是，集友银行关联方以13.0亿港元（尺价17,580港元，建筑面积）全幢买入上环Bonham Circus大厦，成交价较2018年购入价折让约24%。

未来展望

2025年或将呈现更多需求回暖迹象，租户在控制成本的同时会择机入驻核心区域优质资产。但受经济增速放缓与高空置率双重压力，租金下行周期预计延续。全年整体市场租金跌幅料维持在5-10%区间。

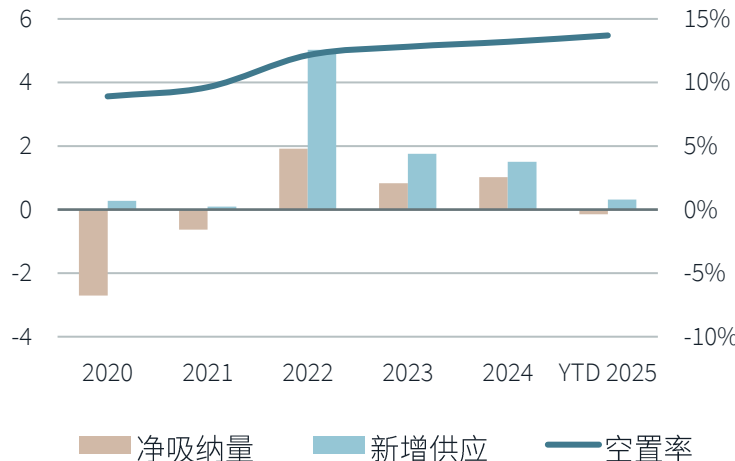
市场指标

净吸纳量 (YTD)	-143,400平方尺
新增供应 (YTD)	320,000平方尺
空置率	13.7%
净有效租金（每平方尺每月有效）	47.1 港元
租金同比增长率	-7.8%
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

百万平方尺



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2025年版版权所有



台北

- 新完工大楼及预租交易推动台北A级办公市场2025年第一季表现。
- 台北核心商业区持续吸纳去年新大楼库存，空置率下降。
- 既有A级办公空间租金长期增长动能趋缓，未来新供给或带动租金成长。

2025年第一季度，台北核心商业区租赁交易量达到10,889坪，环比增长18%。新完工和预租大楼推动了超过700坪的大型交易显著增加，占总交易量的20%，同比上升16%，环比上升8%。

其他次级市场租赁交易量达6,693坪，相当于核心商业区交易量的61%，创下历史新高，主要由B级大楼的城市更新和企业办公室升级所推动。

其他次级市场主导吸纳量，主要集中在2024年推出的新建筑，空置率下降2.3个百分点至8.7%，回落10%以下水平。信义次级市场吸纳了2024年新大楼和释放的旧A级办公空间，使空置率下降0.7个百分点至7.7%。敦南及敦北次级市场因租户调整空间，空置率上升0.5至0.7个百分点。

台北核心商业区净有效租金达到每平方米每月1,356新台币，环比增长0.3%。然而，同比增长率从2024年第四季度的1.2%下降到0.9%，显示长期增长动能有所放缓。

其他次级市场在各次级市场中实现了最高的季度租金增长，达0.4%，主要受惠于皇翔台北车站大楼。未来西区新建筑的引入预计将进一步刺激租金增长。

具有优质规格和战略位置的建筑推高了信义区的租金，季度增长0.3%，为台北核心商业区内第二高增长。

未来展望

市场成交量体尚属稳定，租金涨幅有限，成长空间受限，主因为淘汰旧换新如都市更新及B级办公室升级，而非新增需求或企业扩张所驱动，办公室实质租赁面积未显著扩张。经济持续波动中，预计企业租户将在租赁策略上保持谨慎，可能导致推迟决策，并倾向于续租而非签订新租约或扩张。随着市场竞争加剧和经济预计放缓，现阶段或为企业锁定长期租约的有利时机，可确保相对优惠的租金水平。

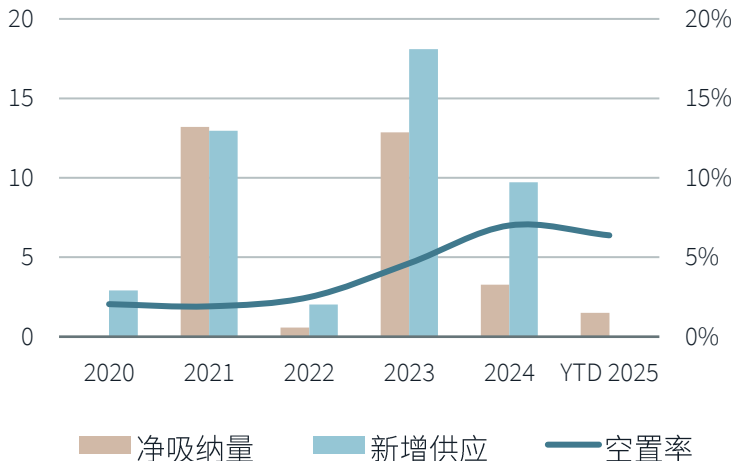
市场指标

净吸纳量 (YTD)	15,000 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）	1,356元新台币
租金同比增长率	0.9%
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

万平方米



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2025年版权所有

零售地产





北京

- 消费者信心低迷使零售市场整体承压。
- 新增供应回调，空置率处于稳定区间。
- 租金承压下行，整体表现不及预期。

根据北京市统计局公布的数据显示，消费信心指数从去年下半年开始下滑，并持续于谷底震荡。受此影响，个别零售地产项目出现掉铺情况，同时品牌扩张心态趋于审慎。但更具性价比的餐饮品牌及提供情绪价值“二次元”主题业态在疲软的市场环境中展现出较强韧性。第一季度北京零售市场中，这两大业态新增门店面积占全市新开业总量的43.1%，成为回填空铺的重要需求来源。

第一季度全市仅5万平方米新增供应于郊区市场入市，市区市场无新项目。显著放缓的供应节奏为存量去化创造有利条件，同时多数业主灵活采用下调租金、定制化商务条件等组合策略对保障项目出租率起到了显著作用，市区市场空置率环比仅微升0.4个百分点至5.6%，整体维持在健康稳定区间。

面对需求端走弱态势，业主普遍采取降价续租、短租调铺、延长装免期等灵活的租赁策略以稳定去化，带动一季度市区市场有效租金环比下降2.0%的调整幅度。

未来展望

2025年全国两会通过的3,000亿元超长期特别国债，其消费刺激规模较2024年实现翻倍，有望为零售商业复苏注入新动能。但考虑到政策传导存在时滞，业主仍需持续优化租赁策略应对短期需求波动，预计全年核心商圈租金同比降幅或达7%。

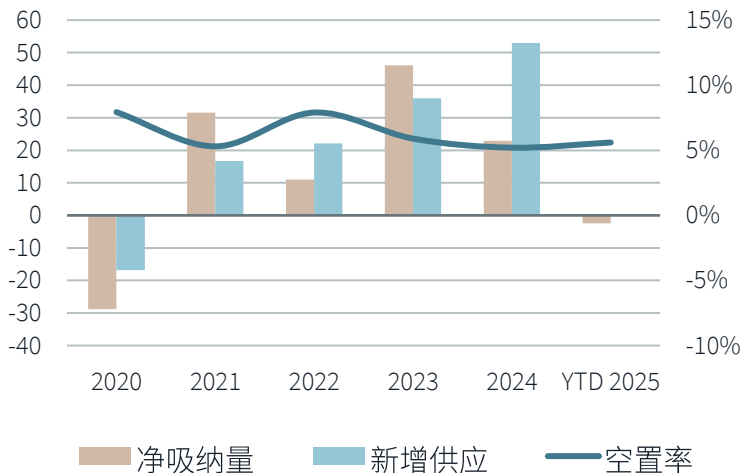
市场指标

净吸纳量 (YTD)	-25,021平方米
新增供应 (YTD)	0平方米
空置率	5.6%
有效租金（每平方米每月）	743元
租金同比增长率	-2.0 %
租金周期	跌幅加快

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



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2025年版版权所有



上海

- 各项促消费政策发力显效，持续释放相关业态的消费潜力。
- 本季度上海市区没有新增供应入市。
- 全市租金保持下降趋势。

2025年第一季度上海整体零售租赁势头放缓，大部分品牌保持审慎态度。尽管市场情绪谨慎，部分业态仍保持较为稳健的租赁势头。这得益于促消费政策的支持和消费者对健康生活、娱乐体验和理性消费的持续关注。运动服饰、潮玩及二次元、宠物产品及服务、VR娱乐体验和平价餐饮在一季度仍保持相对积极的扩张态势。

本季度上海市区没有新增供应入市。市场竞争激烈且租赁势头放缓，市场面临持续压力。核心商圈整体空置率上涨0.8个百分点至9.9%，非核心商圈空置率上涨0.7个百分点至13.8%。面对激烈的市场竞争和挑战，一些业主方和运营方正尝试从项目重新定位、翻新改造和业态组合调整等多方面进行积极调整，以提升项目整体表现。

一季度，市场情绪谨慎，租赁需求放缓，零售租金整体仍处于下

行通道。核心商圈首层平均租金环比下降1.4%至43.5元每平方米每天。非核心商圈首层平均租金环比下降1.6%至15.2元每平方米每天。

未来展望

2025年政府将着力于提振消费、扩大内需，预计“促消费”政策将持续发力，使消费潜力得到进一步释放。在此背景下，预计运动服饰、娱乐体验、潮玩品牌、智能家居用品和3C电子产品等业态的零售租赁将保持活跃。

2025年上海零售市场预计迎来11个购物中心开业，带来超88.7万平方米的新增供应。供应压力使租赁市场仍偏向租户方，整体租金继续下行。

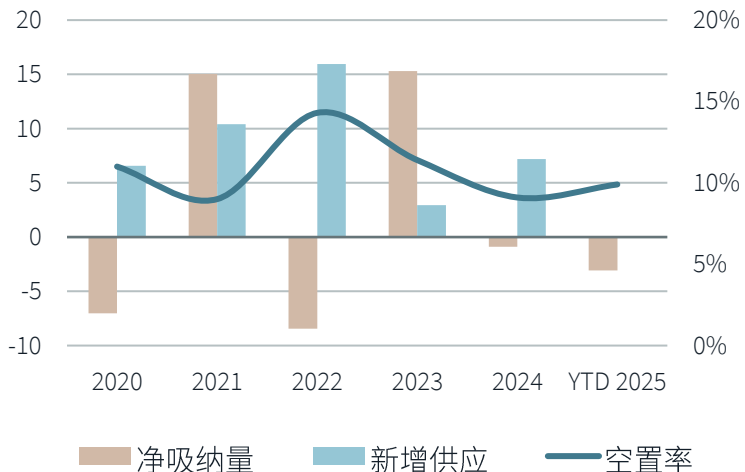
市场指标

净吸纳量 (YTD)	-30,640 平方米
新增供应 (YTD)	0 平方米
空置率	9.9%
有效租金（每平方米每月）	1,269 元
租金同比增长率	-5.9%
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。
© 仲量联行2025年版权所有



广州

- 以旧换新政策刺激电子产品消费。
- 全市空置率维持平稳，年内将新增两处优质购物中心。
- 零售商保持谨慎，租金延续下行趋势。

2025年第一季度，广州零售市场延续平稳复苏趋势。春节期间，广州市接待游客同比增长5.1%，文旅消费同比大幅增长42.9%，位居春节热门旅游目的地前三名。得益于节假日旺盛的旅客和本地居民聚餐需求，零售租赁市场中餐饮板块保持相对旺盛，约占四成新租赁面积。此外，截至二月底，广州市消费品以旧换新累计销售额41.6亿元，其中手机等数码产品购新销售额10.2亿元。体现在租赁需求上，本季度电子产品类新租赁面积占比相比上季度提升3个百分点。

本季度，广州优质零售市场没有新增供应。市区空置率环比微降0.1个百分点至4.8%，郊区市场空置率为3.0%，环比持平。餐饮品牌汰换速度加快，促进购物中心有效在季度内吸纳空置面积。

由于消费者信心仍待复苏，节后消费热度放缓，因此零售商对于业务扩张采取更加审慎的评估，整体扩店节奏放缓。在租赁意愿缓慢恢复的背景下，为维持空置率水平相对稳定，业主愿意继续

放宽租赁条件。本季度市区租金环比下降2.4%，郊区租金环比下降3.5%。

未来展望

2025年广州市政府工作报告提出，将围绕建设国际消费中心城市、拓展科技应用场景、推动消费品以旧换新等举措，进一步释放内需潜力，促进国民经济良性循环。在此背景下，政策重点支持的汽车、家电、家装、电子产品等行业，以及受益于新兴消费趋势的体验式零售等领域，有望迎来上升行情，从而为商业租赁市场注入持续动力。

未来12个月，广州优质零售市场将持续扩容，预计将有四个新项目入市。租赁需求方面，市场需要一段时间来消化并显现政策的积极影响。以中低档品牌和体验类零售为主的需求结构下，零售商的承租能力受限。因此，我们预计短期内租金将持续面临压力。

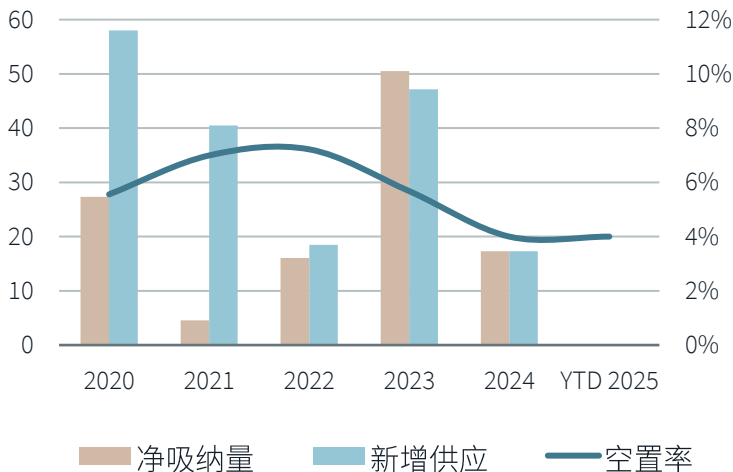
市场指标

净吸纳量 (YTD)	2,000 平方米
新增供应 (YTD)	-
空置率	4.0%
有效租金（每平方米每月）	1,151.8元
租金同比增长率	-6.4%
租金周期	跌幅加快

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

万平方米



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2025年版权所有



深圳

- 餐饮与运动相关租赁需求保持稳健。
- 本季度无新项目入市，空置率小幅上扬。
- 全市平均租金持续下调。

2025年第一季度，深圳消费延续弱复苏态势，社零总额保持小幅增长，但居民消费价格指数同比仍处于负增长区间。餐饮行业为租赁市场中最活跃的业态，其新增租赁面积占比超过总量的40%。与此同时，随着户外运动的流行和时尚趋势的转变，户外运动品牌迎来发展机遇，其在时尚品类中的新增租赁面积占比突破30%。

本季度市场并未迎来新的零售项目入市。受南山和福田部分运营不善的项目所影响，市区整体空置率环比上升了0.7个百分点。相对而言，郊区整体空置率表现较为稳定，环比微幅上升0.2个百分点。由于远郊的商业氛围仍待培育，部分项目面临新增空置面积无法及时填补的情况。

在市场竞争加剧的背景下，维持高出租率成为大部分零售项目业主的首要目标。因此，不少项目持续加码租金优惠条件，全市整体租金水平环比下跌2.2%。面对零售商谨慎的租金预算，核心项

目依托精细化运营优势，通过动态优化品牌结构，在提升商户经营效益的同时拉动扣点租金收益增长，实现业主与租户的双赢。

未来展望

随着今年深圳进一步加大消费补贴和以旧换新政策力度，家电、手机、电脑等品类的消费预计仍有较大增长空间，推动相关零售商的扩张意愿增长。日常消费相关业态将继续主导租赁需求，此外，预计更多体验型消费商家将加强与购物中心的合作，为项目打造“出圈”亮点。

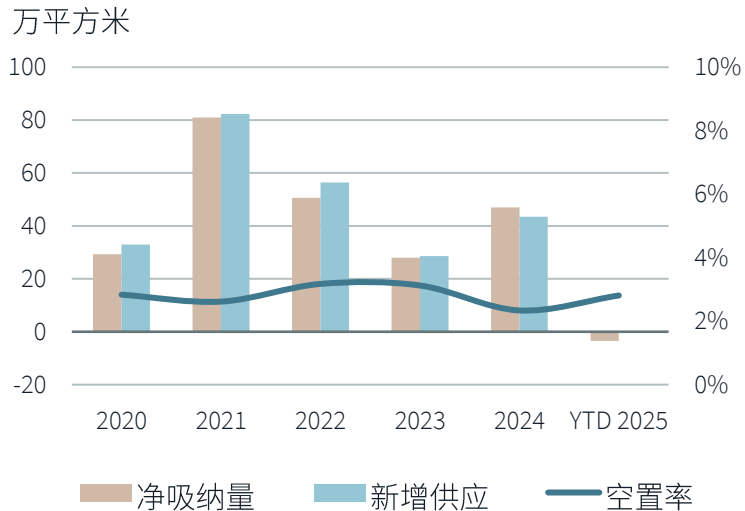
在接下来的12个月中，深圳零售市场将迎来超过70万平方米的新增供应。受新增供应集中入市与零售商扩张趋缓的双重影响，短期内市场空置率或将承压上行，租金亦将延续温和下调态势。

市场指标

净吸纳量 (YTD)	-35,000 平方米
新增供应 (YTD)	0 平方米
空置率	2.8%
有效租金（每平方米每月）	981.3元
租金同比增长率	-5.7%
租金周期	跌幅加快

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



备注：YTD指本年到当季末数据。



成都

- 新增供应暂停，市场基调由增量开发转向存量调整。
- 商业租金继续承压，行业调整周期叠加消费分级给市场带来短期挑战。
- 未来存量调改持续推进，开启商业空间价值重塑。

一季度，成都优质零售地产市场无新商业项目入市，市场基调由增量开发转向存量调整。东大路沿线的成都伊藤广场于季内闭店，撤出家居、超市等主力业态，光大安石接手原资产挂牌“成都锦江大融城”，采取“边营边改”策略，即保留部分租户正常运营的同时逐步进行调整。该项目引入盒马鲜生接替原伊藤超市，同步新增好利来、Hibake、爷爷不泡茶及Manner等烘焙饮品品牌，强化社交空间属性。项目整体改造预计于9月完成，届时入驻率将逐步回升。

一季度，退租主导市场情绪，时尚业态退租面积占比高达32.2%，儿童业态受宏观环境影响进入结构性收缩期。全市优质零售地产空置率环比上升0.6个百分点，季末收至11.2%。

商业租金继续承压，行业调整周期叠加消费分级给市场带来短期挑战。新能源车品牌加速汰换，门店持续优化，结束首层高租金扩张周期；服饰业态聚客能力下降，租金承压，扣点收益减少。

截至季末，成都优质购物中心首层平均租金报353.0元/平方米/月，环比下降1.5%。

顶层赋能，政策驱动型业态释放租赁需求。“国补”政策扩围至手机等高单价品类，促进相关消费。2025年1-2月，成都限额以上企业（单位）通讯器材类零售额同比增长218.3%。市内免税政策落地，加速成都商业外向型进程。成都首家市内免税店CDF入驻春盐商圈仁恒置地广场，经营面积达3,140平方米，计划于10月开业。

未来展望

今年，预计还将迎来MKL生活美学中心等项目的运营商更迭——建发商管携手红星美凯龙，计划引入“湾悦城”品牌并重塑项目定位，空间重构与业态调整同步推进。成都商业地产正经历从“规模竞赛”到“效率竞争”的范式转换。短期阵痛难免，但存量优化释放的长期价值值得期待。

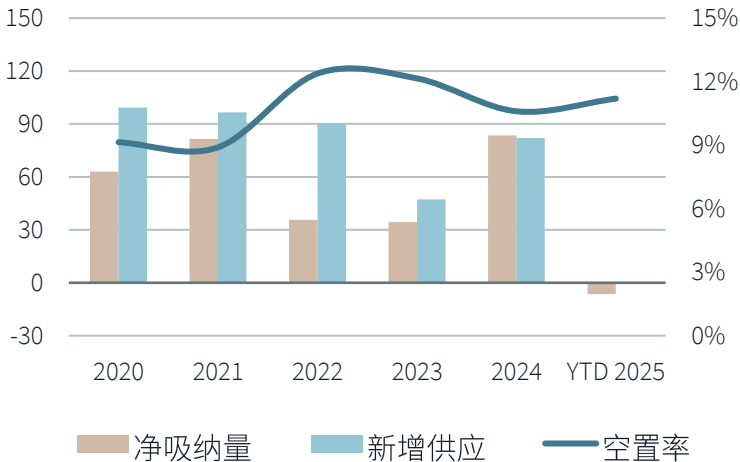
市场指标

净吸纳量 (YTD)	-65,000 平方米
新增供应 (YTD)	0 平方米
空置率	11.2%
有效租金（每平方米每月）	338.3 元
租金同比增长率	-6.0%
租金周期	跌幅加快

备注：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全市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。



天津

- 节假日激发消费市场活力，餐饮业态租赁需求稳定释放。
- 供应压力放缓，存量市场焕新。
- 租金仍处下行通道。

2025年第一季度，天津市社会消费品零售总额同比下降2.3%，整体消费环境面临较大挑战。但实体经济平稳增长，全市限额以上零售业单位中，百货店、购物中心、折扣店零售额分别同比增长4.0%、13.1%和13.3%。假日经济持续升温，清明假期期间，天津市22个主要商圈日均消费同比增长15.6%，远超市域平均消费增速，消费活力充分释放。

一季度，天津零售物业市场净吸纳量录得约3,700平方米，项目表现分化明显，部分老旧项目出现大面积掉铺。分业态来看，餐饮业态持续发力，约占全市新开店铺的57%，中低端连锁餐饮品牌、咖啡茶饮类品牌的租赁需求稳定释放。MANNER于本季度分别在大悦城和新业广场开出两家新店。

全市未录得新增供应，存量改造主导的筹开项目持续积极推动预租进展。全市空置率环比保持不变，同比下降0.8个百分点至12.2%。核心商圈部分标杆项目完成消费场景改造，通过打造二

次元主题街区、宠物友好型消费空间、快闪店铺等业态，吸引Z世代及新兴消费群体，带动客流量实现稳定增长。

得益于供应竞争放缓，全市存量项目租金跌幅收窄。非核心区业主采取弹性定价策略，市场整体呈现筑底巩固特征。天津优质零售物业首层平均净有效租金为280元/平方米/月，降幅环比收窄至1.2%。

未来展望

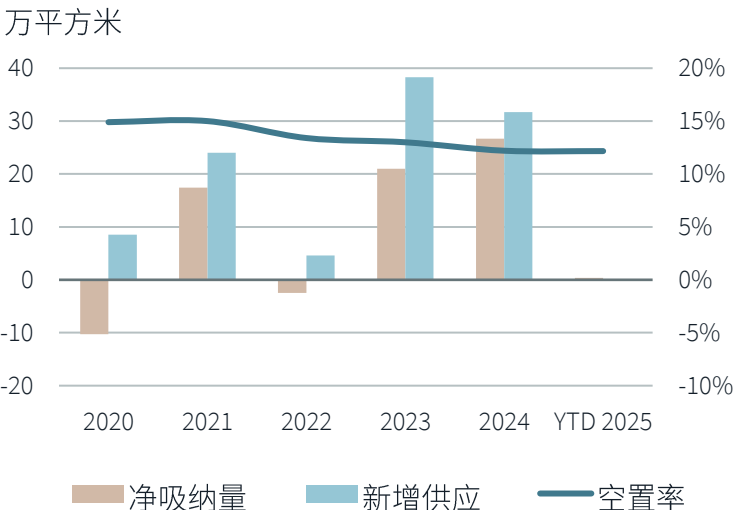
政策红利有望带动市场需求回暖。中央超长期特别国债3,000亿元支持消费品以旧换新政策进入落地周期，将推动零售业态加速创新、提升服务，进而带动市场复苏。2025年天津市全市净吸纳量预计较去年有明显提升，但整体租金水平仍将处于下行通道，对于刺激零售物业市场的需求释放，培育商业市场氛围产生积极影响。

市场指标

净吸纳量 (YTD)	3,675 平方米
新增供应 (YTD)	0 平方米
空置率	12.2%
有效租金（每平方米每月）	279.6元
租金同比增长率	-3.9%
租金周期	跌幅加快

备注：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全市范围首层可租赁面积。

供需指标



备注：YTD指本年到当季末数据。



武汉

- 时尚业态需求相对稳健，餐饮和服务业态调整速度加快。
- 2025年第一季度武汉优质零售业市场无新项目入市。
- 武汉优质零售业市场首层非主力店租金小幅下降，空置率保持稳定。

武汉优质零售物业市场时尚业态需求相对稳健，餐饮和服务业态调整速度加快。2025年1—2月份，武汉社会消费品零售总额为1699.09亿元，同比增长7.4%，保持良好的增长势头。从成交的各业态来看，时尚品牌需求相对稳健，占总成交面积的33%。其中，运动户外品牌正在加速布局核心商圈，录得始祖鸟、凯乐石、Adidas、Nike和LINING等多个品牌开设新店。餐饮业态需求有所收缩，换铺明显加快，部分武汉本土餐饮抓住连锁餐饮品牌战略调整的机会，积极布局武汉各购物中心。此外，生活和服务业态需求占比明显提升，第一季度多个购物中心进行大型超市主力店品牌调整和业务调改，以适应市场的变化并满足消费者的多元化需求。

2025年第一季度武汉优质零售业市场无新项目入市。在经历了2024年的供应小高峰后，第一季度市场供需压力得到一定的缓解，为存量项目提供了调整和优化的机会。截至3月末，武汉全市优质零售物业市场的总存量保持在958.3万平方米。

武汉优质零售业市场租金小幅下降，空置率保持稳定。第一季度，武汉优质零售业市场多个购物中心都在进行招商调整，市场租金分化进一步加剧，部分运营情况较好的头部商业项目租金有所提升，但是受到谨慎消费和经济不确定性等因素影响，整体租金呈现下行趋势。截止3月底，全市优质零售物业首层净有效租金为359.6元每平方米每月，空置率为13.1%。

未来展望

2025年，武汉优质零售业市场新增供应有望回落，预计有5个项目入市，新增供应约45.6万平方米。短期内，消费端谨慎的消费态度会在一定程度上制约租金回归到上行通道，但健康观念的提升和零售行业的创新趋势有望为购物中心增添新的活力。此外，政府通过举办各类活动、发放消费券以及“以旧换新”等一系列促进消费的措施，进一步刺激了消费市场的活跃度。

市场指标

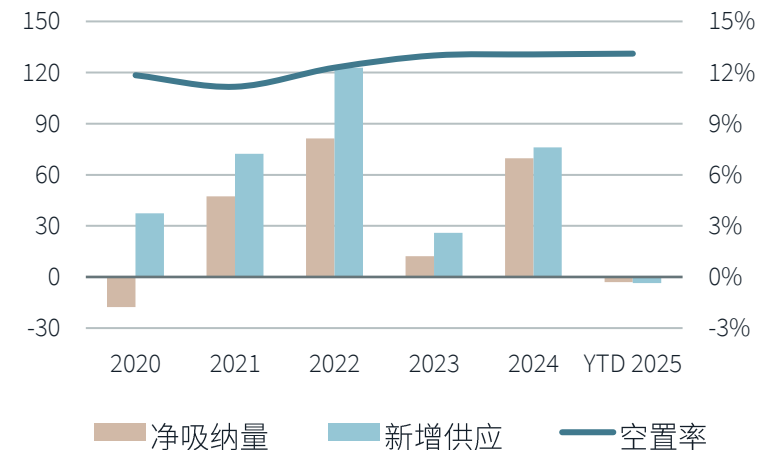
净吸纳量 (YTD)	-31,029平方米
新增供应 (YTD)	-35,000平方米
空置率	13.1%
有效租金（每平方米每月）	359.6元
租金同比增长率	-4.7%
租金周期	跌幅加快

备注：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全市范围首层可租赁面积。

*2025年1季度武汉优质零售业市场有一个项目调整。

供需指标

万平方米



备注：YTD指本年到当季末数据。



杭州

- 零售市场需求端表现平淡。
- 茶饮品牌开店热度不减，轻餐烘焙推陈出新。
- 整体市场持续承压，租金跌幅扩大。

第一季度未有新增零售项目入市，零售市场需求端表现平淡。2025年第一季度，全市优质零售物业的空置率为9.5%，较上季度下降了0.2个百分点。消费市场的需求压力仍在，整体市场零售物业的空置率依然处于近年高位。

茶饮品牌开店热度不减，轻餐烘焙推陈出新。从2025年第一季度的新开店业态需求占比来看，餐饮类业态占新开业商铺的30%。新中式茶饮品牌继续保持火热势头，阿嬷手作和牧白手作再开新店。星平鸡饭和极上寿司落地杭州来福士。国产包袋品牌进入中高端商场，旅游业复苏带来功能性装备消费回暖。第一季度，国货包袋品牌Songmont山下有松快闪店落地杭州中心，国产设计师包袋品牌逐步进入中高端商场。Birkenstock浙江首秀落地杭州万象城。

整体市场持续承压，租金跌幅扩大。2025年第一季度，杭州零售市场租金持续承压，综合来看整体市场首层平均净有效租金环

比下降1.4%，较去年相比跌幅继续扩大。从区域表现来看，核心商圈更具有韧性，首层平均租金环比下降0.6%。而非核心商圈的租金承压更为显著，多个项目为了维持出租率选择下调租金，环比跌幅扩大到了2.2%。

未来展望

2025年，杭州预计新入市6个优质零售地产项目，新增供应有望超过61万平方米，而2026年的新增供应量则会继续上升，预计将会达到约82万平方米。未来两年杭州优质零售物业市场的新增供应持续放量，恒隆广场、IFC等多个有竞争力的城市级购物中心亟待开业。

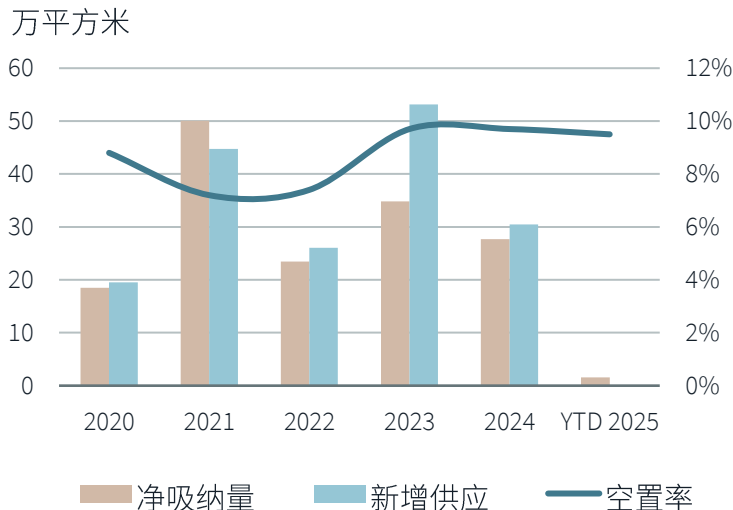
杭州大厦、杭州万象城、湖滨银泰in77老牌购物中心已陆续采取品牌焕新升级、外立面改造和品牌调改行动。未来杭州的零售商业将更加注重社群互动和人文体验。可以预见的是，为了在竞争不断激烈的市场中脱颖而出，存量零售物业仍将迎来提质升级。

市场指标

净吸纳量 (YTD)	15,000 平方米
新增供应 (YTD)	0 平方米
空置率	9.5%
有效租金（每平方米每月）	471元
租金同比增长率	-3.9%
租金周期	跌幅加快

备注：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全市范围首层可租赁面积。

供需指标



备注：YTD指本年到当季末数据。



研究部

南京

零售地产 | 2025年第一季度

南京

- 餐饮、生活类业态品牌主导南京零售市场需求。
- 第一季度南京优质零售市场无新增项目入市，整体市场空置率微升。
- 项目招商压力犹存，南京零售物业市场租金进一步下调。

从业态分类来看，第一季度餐饮类品牌继续主导零售物业市场租赁需求，在所有业态中新开店占比约22.1%，其中以云贵川菜系为主的正餐类品牌正在陆续布局南京零售市场，第一季度记录到超过5家新店以及围挡品牌。蛋糕甜品类赛道持续发力，录得多家首店开业。生活类业态在所有业态中新开店面积占比约20.1%，家居杂货类以及电子类品牌仍在持续拓店，番茄口袋江苏首店选址在百家湖板块的景枫中心开业。时尚类业态占有所有业态新开店约19.5%，新开店多以运动户外类品牌为主。

2025年第一季度未录得新增零售项目开业，次级商圈个别项目由于经营不善选择暂时闭店，南京商业总体量约在671万平方米。整体空置率微升至4.8%。购物中心平均空置率为4.6%，较上季度下降0.1个百分点。

第一季度，全市优质零售物业市场首层净有效租金录得15.0元每

平方米每天，环比下降0.7个百分点。核心商圈零售市场首层净有效租金录得19.8元每平方米每天，环比下降0.4个百分点；次级商圈零售市场跌势更为明显，录得首层净有效租金约为9.9元每平方米每天，环比下降1.1个百分点。

未来展望

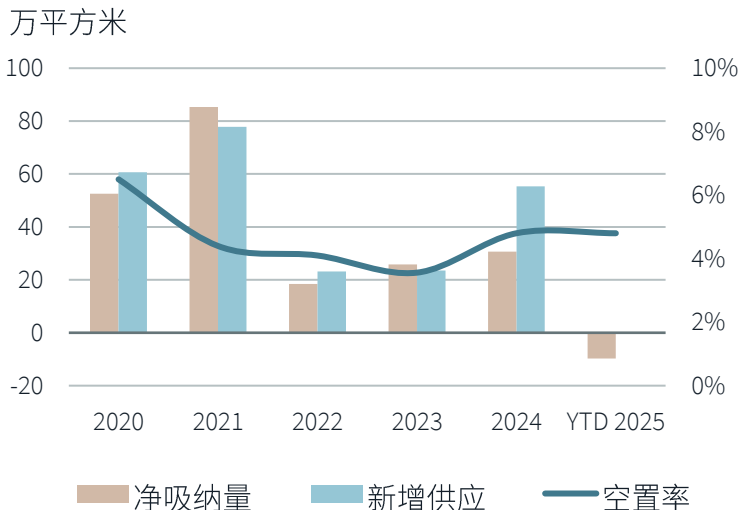
2025年第二季度，南京优质零售物业市场预计将迎来三个项目开业，共计约34万平方米，其中香港置地首进南京打造的JLC项目（约6万平方米）备受瞩目。全年供应潮持续高位蓄能，届时南京优质零售物业市场将突破700万平方米。在供给放量的背景下，存量物业运营压力攀升，品牌方依托消费分级趋势反向议价，奢侈品加速布局头部项目，新兴国潮、生活方式品牌倾向高流量性价比空间。预计未来两年租金水平将持续分化，具备数字化运营能力与沉浸式场景打造经验的成熟项目或保持溢价优势，同质化存量物业则面临租金回调压力。

市场指标

净吸纳量 (YTD)	-97,400 平方米
新增供应 (YTD)	0 平方米
空置率	4.8%
有效租金（每平方米每月）	454.7 元
租金同比增长率	-2.8%
租金周期	跌幅平稳

备注：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全市范围首层可租赁面积。

供需指标



备注：YTD指本年到当季末数据。

住宅





北京

- 北京高端住宅市场需求复苏趋势延续。
- 推盘节奏加快，新增供应迎来高峰。
- 随着市场需求逐步回暖，房价跌幅有望收窄。

一季度北京高端住宅市场共成交733套，与上季度相比有所下降，主要由于上季度开发商加大营销力度后带来的周期性冲高回落。但与去年2024年同期相比，成交量上涨近20%，表明一季度市场延续其复苏态势。一季度，北京购房政策未见显著调整。不过，2025年政府工作报告中明确提出要持续用力推动房地产市场止跌回稳，因城施策调减限制性措施。

在适度宽松的货币政策和及其他利好政策支持下，开发商于一季度加快新盘推出节奏。本季度北京高端住宅市场共迎来新增供应3,071套，创同比历史新高。本季度土地市场持续回温，截至3月中旬共有11宗地块成交。在三宗位于海淀区的优质地块带动下，平均溢价率较上升至11.0%，为2023年至今为止的最高值。

价格方面，在核心地段的高品质项目销量逐步回暖带动下，一季度高端住宅新房价格环比微涨0.3%。租金方面，多数租户仍然

对租赁成本保持高敏感度，在住宅租赁方面分拨的预算有限。业主必须进一步降低租金以吸引租户寻租，在此影响下一季度租金环比下降2.1%。

未来展望

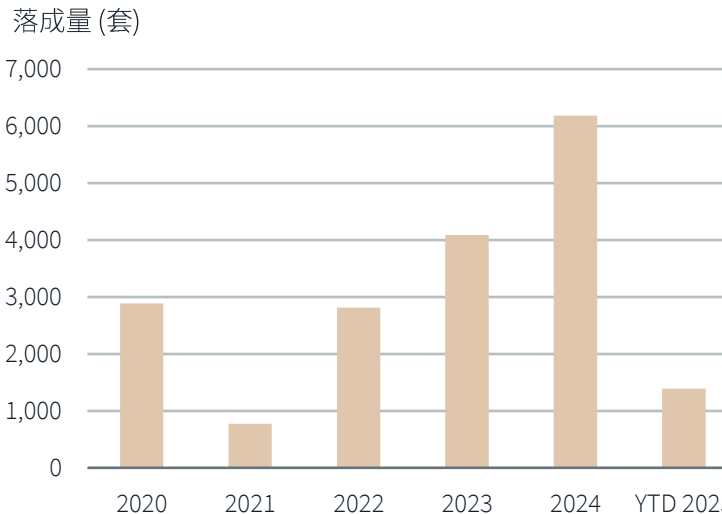
2024年末提出的既有利好政策相继落地亦持续向市场释放积极信号，改善开发商和购房者对于北京高端住宅市场的预期。未来市场活动的逐步复苏预计将不断吸引之前持观望态度的购房者进入市场。随着市场信心和需求日渐恢复，业主们继续降价的意愿将会在2025年有所减弱。相较于去年，预计2025年的新房和二手房价格跌幅将会明显收窄。

市场指标

落成量 (YTD)	1,394 套
租金 (每平方米每月)	138元
租金同比增长率	-7.9%
资本值 (每平方米)	62,395 元
资本值同比增长率	-6.3%

备注：北京住宅市场指北京高端住宅市场。YTD指本年到当季末数据，租金为当期节点值，租金同比增长率为同样本变化。

供应指标





上海

- 受新增供应放缓的影响，一手住宅成交量收缩。
- 本季度四个高端住宅项目开盘入市。
- 高端二手住宅均价跌幅收窄。

受新房供应节奏放缓的影响，一季度上海整体一手商品住宅成交量录得149万平方米，环比下降34.5%。本季度新开项目成交表现呈明显分化趋势，其中位处核心地段的高端项目持续受到购房者的追捧。一季度，改善型购房需求维持稳健。尽管如此，受新增高端供应减少的影响，本季度高端一手住宅成交仅录得1040套，环比下降46.3%。

受一月份春节假期及二月份开发商放慢推盘节奏的影响，本季度整体一手新增商品住宅供应仅录得78万平方米，环比下降62.3%。一季度高端住宅新增供应节奏有所放缓，共录得四个高端住宅项目开盘入市，共计635套房源，环比下降65.9%。新入市的项目平均售价在143,000元每平米至189,000元每平米之间。

一季度，上海高端一手住宅成交均价环比上涨0.5%至144,600元每平方米。在高端二手住宅市场成交势头持续修复的背景下，本季

度高端二手住宅成交均价跌幅进一步收窄，环比下降1.6%至135,500元每平方米。

未来展望

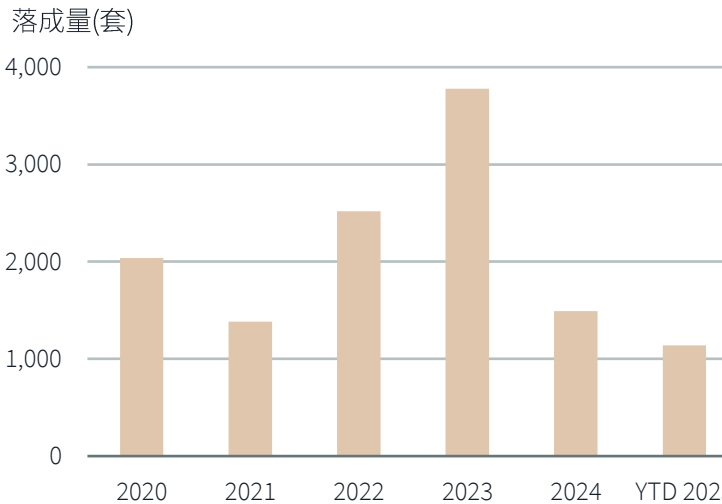
持续优化的信贷环境叠加当前宽松的住房政策将继续支撑一手及二手商品住宅市场成交情绪企稳复苏。预计高端一手住宅均价将进一步上涨。同时，随着高端二手住宅成交量回升，高端二手住宅均价有望逐步企稳。

市场指标

落成量 (YTD)	1,140 套
租金 (每平方米每月)	160 元
租金同比增长率	-10.7%
资本值 (每平方米)	135,530 元
资本值同比增长率	-11.3%

备注：上海住宅市场指上海高端住宅市场。YTD指本年到当季末数据，租金为当期节点值，租金同比增长率为同样本变化。

供应指标



备注：YTD指本年到当季末数据。



广州

- 广州住宅市场需求在政策宽松环境下呈现温和复苏态势。
- 本季度高端住宅新房入市近800套，市场供给保持平稳。
- 新规项目价格展现较强韧性，高端住宅租金则呈现小幅调整态势。

2025年一季度，广州住宅市场在政策宽松环境下呈现温和复苏态势。随着限购政策放开、利率下调和首付比例降低等利好因素持续释放，全市新房和二手房销售套数同比分别增长36.8%和26.2%。值得注意的是，自广州市政府出台允许扩大阳台与飘窗面积容积率的新规以来，采用最新建筑规范设计的项目整体使用率从80%提升至100%以上，获得市场的积极反响。

同时，市场新增供应保持稳定。一季度，随着新高端住宅项目陆续入市及在售项目的持续加推，新取得销售许可的高端住宅新房源量近800套，其中超过六成位于天河、海珠和荔湾。本季度未录得高端住宅项目竣工。

尽管住宅成交量有所起色，但“以价换量”仍然是市场主流策略，大部分开发商和二手房业主持续以可观的折扣优惠吸引买家。相较而言，需求较旺盛的新规项目价格展现较强韧性。

高端住宅租赁市场方面，本季度市场需求有所收缩，部分租户流向租金更低的普通住宅。同时，由于二手房价格持续下行突破部分业主心理价位，转售为租现象增加，导致租赁房源供应上升。在此背景下，一季度高端住宅租金环比下降0.9%。

未来展望

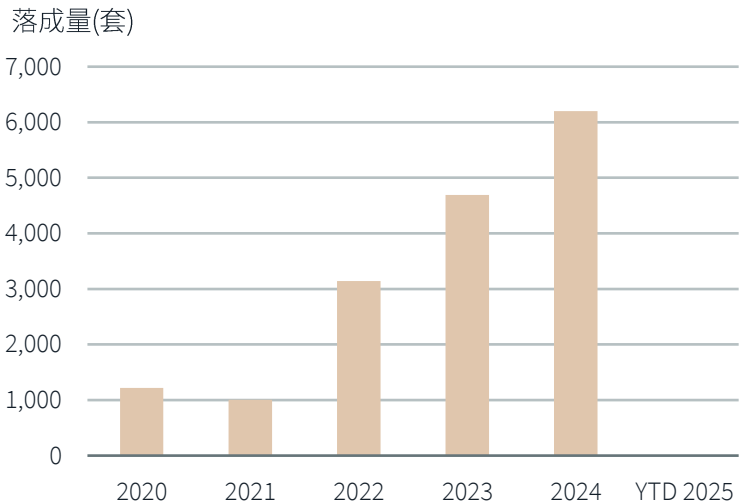
展望后市，在外部经济环境不确定性影响下，市场观望情绪可能再度抬头，房价和租金或将延续下跌趋势。鉴于政府正积极推动新房产品品质提升，并规划在2025年加大广州市中心区域的优质住宅用地供应，预计新房项目价格将凭借产品力优势率先企稳，价格回升可能快于二手房竞品。

市场指标

落成量 (YTD)	0 套
租金（每平方米每月）	90.3 元
租金同比增长率	-2.2%
资本值（每平方米）	65,786 元
资本值同比增长率	-9.5%

备注：广州住宅市场指广州高端住宅市场。YTD指本年到当季末数据，租金为当期节点值，租金同比增长率为同样本变化。

供应指标



备注：YTD指本年到当季末数据。



香港

- 印花税门槛调整刺激400万港元以下物业需求回升。
- 2025年首季两幅住宅地成功招标。
- 人才持续流入支撑豪宅租金重拾升势。

2025年第一季度住宅成交量环比下跌19.2%。在政府将100港元印花税起征点由300万港元提升至400万港元后，三月成交量创四个月新高。中小型住宅资本值环比微跌0.1%。发展商继续采取进取定价策略刺激市场情绪，其中马头角「南首」项目首轮推售181个单位即日沽清。

2024年第四季度共有377个豪宅单位落成，包括启德「雲璟」129个单位，九龙塘龙翔道188号103个单位，以及启德「天玺·天」86个单位。2024年全年累计落成574个豪宅单位。

新鸿基在2025年首季接连投得两幅住宅用地：1月以6.06亿港元（每平方尺楼面地价3,128港元）中标沙田STTL 651地块，2月以6.02亿港元（每平方尺楼面地价1,501港元）投得东涌TCTL 55地块。

2025年首季豪宅租金环比上升0.8%。非本地人才持续流入支撑租赁需求，当季豪宅租赁成交量保持平稳。高端市场投资活动保

持活跃，5,000万港元或以上物业成交量同比大增70.5%。但同期豪宅资本值环比下跌1.5%。

未来展望

中美贸易战持续升级可能抑制经济增长并拖累股市表现，进而对住宅资本值构成压力。预计2025年中小型住宅及豪宅资本值将下跌约5%。豪宅租金则在内地家庭持续迁入及金融投资领域外籍人士回流带动下维持升势，预计全年租金涨幅将保持在0-5%区间。

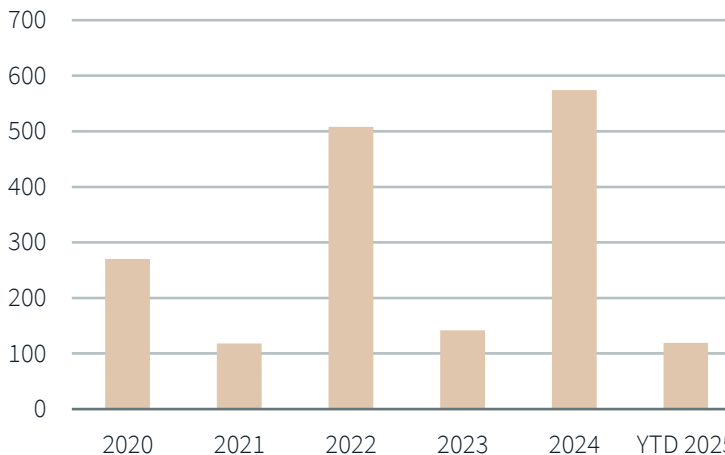
市场指标

落成量 (YTD)	119套
租金（每平方尺每月）	41.0 港元
租金同比增长率	2.9%
资本值（每平方尺，实用面积）	34,029 港元
资本值同比增长率	-7.5%

备注：香港住宅市场指香港整体高端住宅市场。YTD指本年到当季末数据，租金为当期节点值，租金同比增长率为同样本变化。

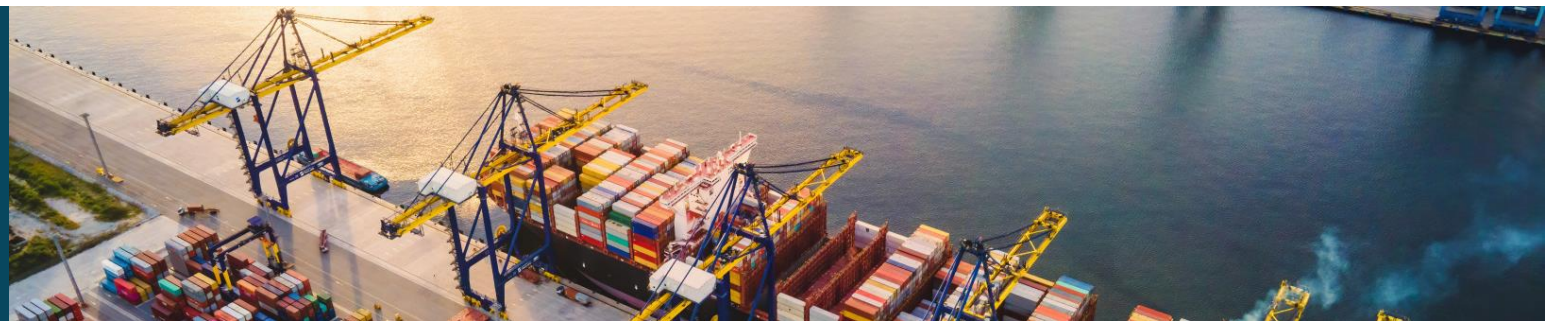
供应指标

落成量(套)



备注：YTD指本年到当季末数据。

物流地产





北京

- 低租金刺激下，一季度北京物流地产市场成交量较上季度有所增加。
- 市场空置率在一季度上升7.0个百分点至25.2%。
- 全市平均租金在承压环境中加速下调。

多个项目通过提供可观的租金折扣录得了超过5,000平方米以上的新租成交。明显低于市场平均租金的价格有效刺激一些低标仓租户搬迁至高标仓。不过，由于当下租户对租金折扣高度敏感，北京物流市场持续流失大面积租户至租金更低的津冀区域。由此引发的退租和缩租现象仍在一定程度上拖累北京市场需求。供应方面，一季度北京于平谷子市场迎来两个新增项目，总建筑面积约为35.6万平方米。新项目因交通可达性及区位等原因，在预租赁阶段录得成交较少，去化表现不佳。市场空置率受此影响在一季度上升7.0个百分点至25.2%。

一季度，北京物流地产市场平均租金跌幅扩大，环比下降2.8%，同比下降7.3%。需求疲软外加大体量新增供应入市影响下，项目间博弈加剧，推动部分业主提供可观的租金折扣以促成交易。本季度北京投资市场表现较为平静。租金的持续下滑使他们在做出与北京的物流项目有关的投资决策时变得更加谨慎。

未来展望

鉴于当前市场情况，平谷子市场的个别业主已在 2025 年第一季度积极调整了供应策略，将整个项目拆分为多个不同的供应阶段，并将其中部分供应阶段的入市时间推迟至2026 年。随着项目间竞争不断加剧，更多业主将意识到直接对租金进行较大幅度调整是促使成交落地的唯一有效途径。在此影响下，预计2025年北京物流地产市场的租金将下降8.5%。

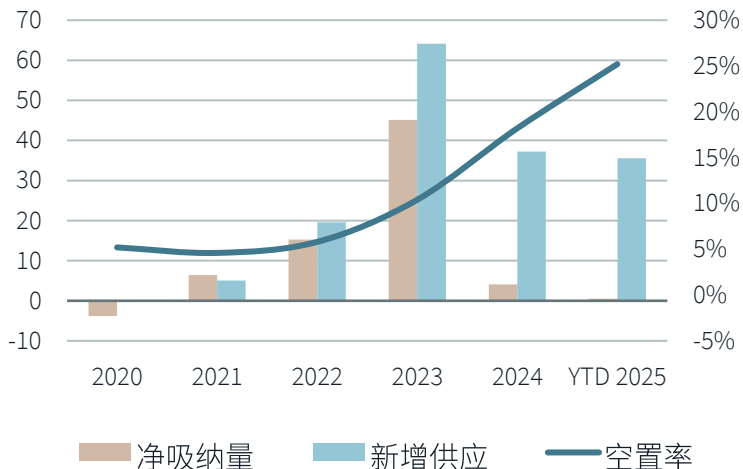
市场指标

净吸纳量 (YTD)	5,242平方米
新增供应 (YTD)	355,750平方米
空置率	25.2%
有效租金（每平方米每月）	45.3元
租金同比增长率	-7.3%
租金周期	跌幅加快

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



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2025年版版权所有



上海

- 2025年第一季度市场情绪仍保持谨慎。
- 第一季度有三个大型项目竣工入市。
- 租金在新项目集中入市的情况下延续下行趋势。

2025年第一季度，上海物流地产市场需求相对稳定。净吸纳量达到89,000平方米，略高于2024年同期水平。第三方物流企业仍是主要的物流地产租户。受多个大型项目持续入市影响，本季度空置率持续攀升至28.0%。大多数租户对扩租仍保持谨慎态度，因此多数新项目的去化速度较为缓慢。

2025年第一季度，整体供应量持续增长，推动上海非保税仓储总体量突破1000万平方米。一季度共有三个项目竣工入市，共计44.2万平方米，松江、青浦与金山子市场均有新增项目入市。虽然本季度新增供应主要集中在上海西部子市场，但预计年内其他子市场也将迎来新项目竣工入市，如奉贤、临港、嘉定及西北子市场在年内预计都将有新项目竣工。

一季度，上海物流地产市场整体租金环比下降3.7%至人民币1.35元每平方米每天，同比跌幅达10.6%。受供应持续涌入叠加空置

率高企等因素影响，业主普遍采取更为激进的定价策略以提升出租率。

未来展望

尽管2025年整体新增供应相较于2024年的历史高位有所回落，但供应量绝对值仍处于高位。因此，短期内上海物流地产市场空置率预计将维持较高水平。

业主间的竞争态势将在短期内延续，去库存仍是2025年的焦点。短期内租金仍将持续下行。

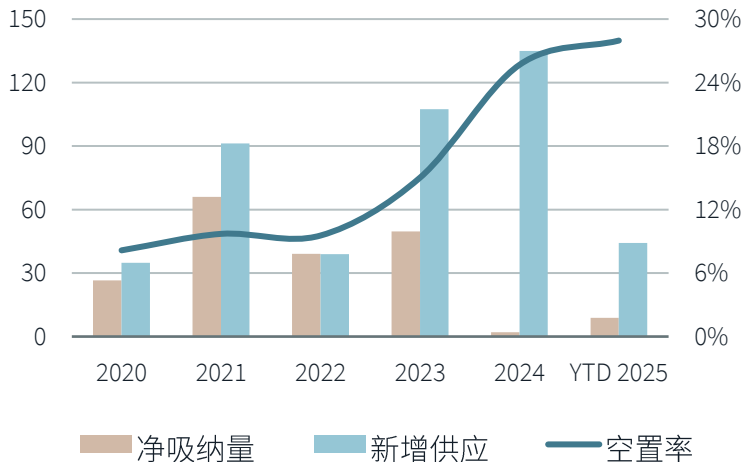
市场指标

净吸纳量 (YTD)	89,100 平方米
新增供应 (YTD)	442,100 平方米
空置率	28.0%
有效租金（每平方米每月）	41.2 元
租金同比增长率	-10.6%
租金周期	跌幅加快

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

万平方米



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2025年版版权所有



广州

- 传统行业仓储需求相对平稳。
- 一季度无新增供应入市，空置率下降至3.4%。
- 业主采取灵活的租赁策略以推动去化，本季度租金环比下降1.4%。

2025年一季度，传统行业的物流仓储租赁需求相对平稳。1-2月全市消费品零售总额同比增长1.2%，在消费市场温和复苏的带动下，国内电商行业的租赁需求出现了积极信号，某头部企业在增城完成了大面积租赁交易。此外，第三方物流行业也贡献了多宗小面积租赁成交。

本季度广州未有新的高标仓竣工入市，全市空置率从上季度的5.9%下降至3.4%。值得注意的是，大面积的成交多数以短期租赁的形式达成，反映租户对需求持谨慎预期，更倾向于采取灵活的租赁策略。随着跨境电商需求预期减弱，市场逐渐向“买方市场”倾斜，业主继续以降租策略吸引新租户签约，并促进现有租户续租，使得一季度市场平均租金环比下跌1.4%。

未来展望

政府预计将进一步增强经济刺激措施的力度，包括持续推动“以旧换新”和“外贸优品内销”等一系列消费激励政策。这些举措有望提振国内消费市场的信心，间接带动国内电商和第三方物流行业的仓储租赁需求逐步复苏。另一方面，地缘政治冲突及贸易保护主义抬头可能进一步抑制跨境电商业务拓展，相关仓储需求或进入调整期。

预计在2025年，广州非保税高标仓市场将迎来约78万平方米的新增供应。大量的新增供应预计推高全市空置率，业主将延续灵活的租赁策略以提升项目出租率。

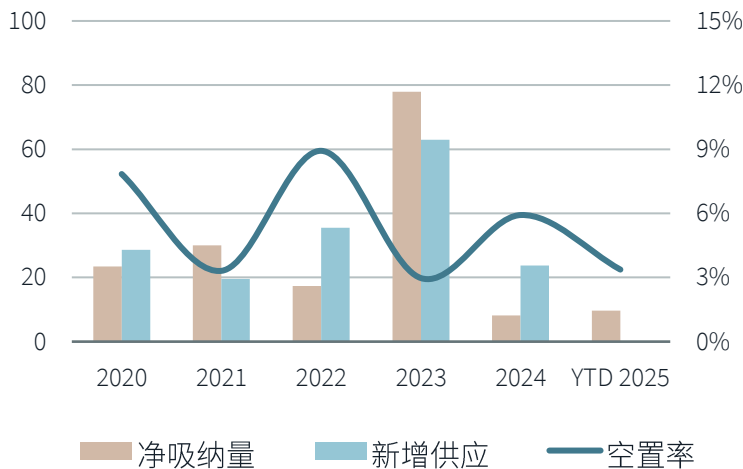
市场指标

净吸纳量 (YTD)	96,500 平方米
新增供应 (YTD)	0 平方米
空置率	3.4%
有效租金（每平方米每月）	37.3 元
租金同比增长率	-3.2%
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

万平方米



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。



成都

- 促消费政策效应持续，大宗&升级消费品需求主导仓储需求。
- 供应回升，租赁竞争压力不减。
- 2025年提振消费专项行动加码，消费品流通增长支撑仓储需求。

新年伊始，拥有8.2万平方米仓储面积的普洛斯龙泉驿南物流园二期正式投入使用。作为宝马汽车售后件定制仓库，该项目交付即实现满租。第一季度，以旧换新政策效应持续释放，大宗商品需求延续了2024年下半年活跃态势，继续主导成都高标仓市场需求。但另一方面，春节大假前后，正是大量新老租户更换之际，一批老租户租约到期，而新租尚未完成。受租户短期调整影响，第一季度成都高标库市场净吸纳量录得负值，带动整体空置率环比上涨1.9个百分点至8.6%。

2025-2026年高标仓新增供应进入小幅回升期，面对即将增强的租赁竞争，业主租金信心仍显不足。第一季度，成都高标仓市场净有效租金继续下跌2.5%至18.2元每平方米每月。

未来展望

兼具消费中心城市和西南物流中心节点城市双重属性的成都，未

来高标仓市场有望见证两大核心趋势。首先面对波诡云谲的外需环境，2025年各级政府将加大促销费政策力度，将提振内需列为年内工作重中之重。进一步激发更多居民有效需求，推动升级消费需求释放。年内大宗及升级商品流通数量和频次将保持增长势头。其次，受全行业极致的成本压缩政策影响，过去由京东物流建立的“以储代运”，仓库前置，高时效配送模式面临极大冲击。由于运输价格长期维持低位，如今“以运代储”大行其道。商贸企业纷纷将过去全国多点多层级分布的仓库向区域中心城市整合，导致区域中心（RDC）仓库规模不断增大。无论是消费品流通的增加，抑或商贸企业的仓储整合，都将回归高标仓需求的增长，虽然未来两年成都市场仓储供应量小幅回升，但稳定的需求预期下，市场整体出租率仍将保持平稳。

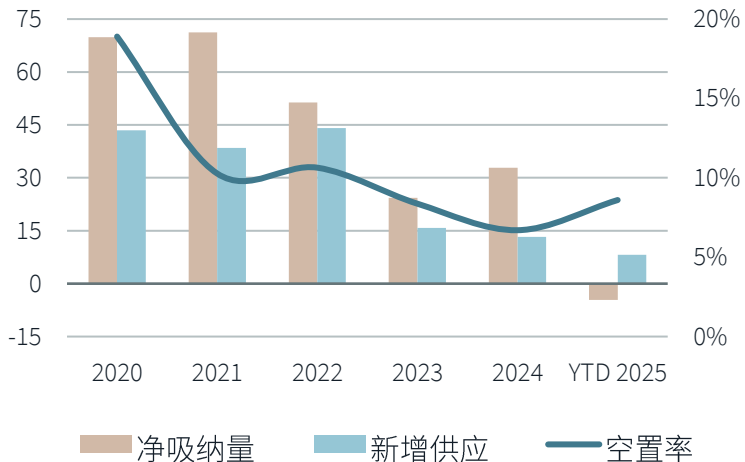
市场指标

净吸纳量 (YTD)	-46,000 平方米
新增供应 (YTD)	82,000 平方米
空置率	8.6%
有效租金（每平方米每月）	18.2 元
租金同比增长率	-10.8%
租金周期	跌幅放缓

备注：成都物流地产是指成都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

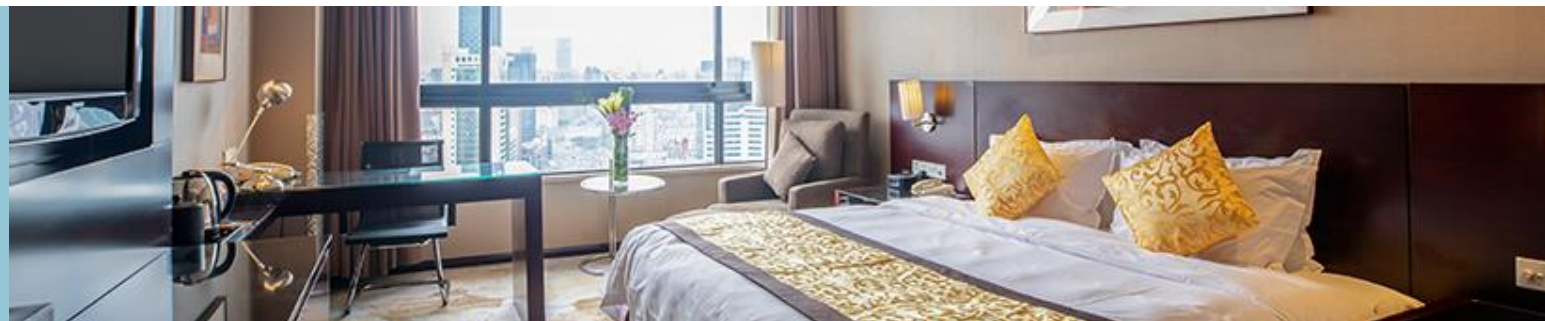
万平方米



备注：指标仅包含成都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2025年版权所有

酒店





北京

- 入境免签政策红利持续释放，创新举措优化国际游客体验，国际客源结构发生变化。
- 国际论坛/会议的成功举办对北京高端酒店市场产生持续性的利好，中拉论坛或将带来新的增长动力。
- 受复杂国际经济环境、内外部市场因素的共同作用，高端酒店市场业绩同比稳中略降。

2025年Q1，北京推出的入境游六大创新举措（涵盖通关优化、支付便利化、国际中转游项目、文旅服务升级等等），叠加240小时免签政策效应，显著提振市场，入境游客量达47万人次，同比增幅58.7%，国际游客市场发展态势良好。去年成功举办的中非合作论坛的溢出效应持续显现，非洲客源稳步增长。此外，中国发展高层论坛等国际会议带动商务需求。随着电子支付便利性进一步的提升以及通关流程更加简化，国际旅客体验显著提升，俄罗斯、北美、港澳台及东南亚客群构成核心增量来源。

2025年第一季度北京高档酒店市场表现略微下行。尽管入住率较为稳定，但受平均房价（ADR）下降的影响，第一季度北京高档酒店每间可售房收入（RevPAR）同比呈现微幅下滑。此外，预定窗口期压缩现象加剧：散客、会议会展客源(MICE客户) 订单均呈现“last-minute”趋势，叠加企业用户差旅预算收紧，渠道管理复杂度上升，需求预测难度继续增加。

本季度北京高端酒店市场没有新增供应，且预计2025年中期仅有一家计划开业，作为新增供给。下一轮供给的释放预计将于2025年下旬启动，将会为北京高端酒店市场带来约700间新增客房供给。

未来展望

2025年即将召开的中国-拉共同体合作论坛或将为北京带来高质量的国际商务客群，预期将提升高端酒店的会议及住宿需求。同时，这一国际性活动的后续影响力有望持续释放，吸引更多来自拉美地区的高净值游客，巩固北京作为国际交往中心的地位，进一步提振高端酒店市场的整体表现。展望未来，受日益复杂国际环境、宏观经济及消费信心变化等多维因素影响，2025年市场反弹动能仍待观察，ADR回升空间有限。

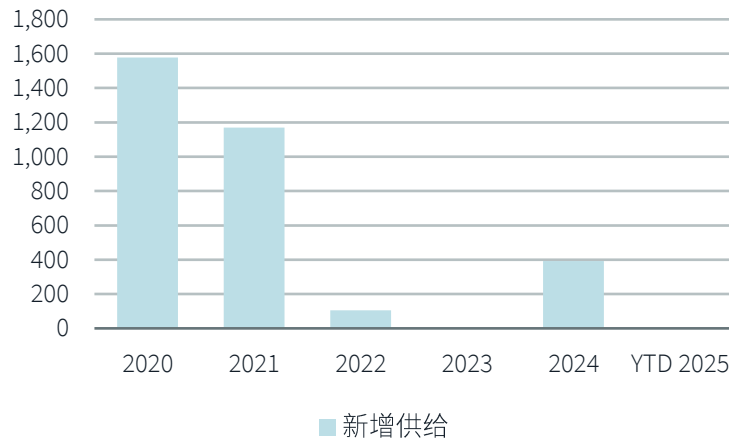
市场指标（业绩指标为本年到当季末）

本年新增客房供给量	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	略微下降

备注：北京市场主要聚焦高端及以上酒店。

供应指标

客房数



备注：YTD指本年到当季末数据。



上海

- 随着一系列利好政策的密集落地，上海迎接更多入境游客。在此背景下，全市五星级酒店业绩稳健，展现出良好的市场韧性和发展潜力。
- 2025年一季度新增595间高端酒店客房，未来还计划新增约3,500间高端及以上客房。
- 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。

放宽签证政策已成为推动中国入境旅游市场的重要力量。在国内外旅游市场的共同助力下，上海酒店市场整体业绩保持稳定。据最新数据显示，今年1-3月，上海成功吸引了174万国际游客，较去年同期增长37.1%，彰显出上海作为国际旅游目的地的强大吸引力。根据上海统计局的数据，截至一季度，全市五星级酒店客房入住率录得同比增长1.2个百分点的成绩。虽然平均房价出现1.6%的轻微下滑，但每间可出租客房收入则微幅增长0.3%，整体市场仍保持稳定。

2025年一季度共新增595间高端酒店客房。未来待开业的新酒店客房数量约3500间，其中代表性酒店项目包括上海前滩华尔道夫酒店（203间客房）、上海世博桐森酒店（255间客房）以及虹桥机场旁的香格里拉和盛贸双酒店（611间客房）。

未来展望

在2025年，上海酒店市场正迎来全面复苏的崭新篇章。经过2024年的稳健恢复，市场业绩已基本回归至疫情前水平，为整个行业注入了强大的信心。随着一系列利好政策的接踵而至，境外访华旅游热潮持续高涨，为上海酒店市场注入了源源不断的人流活力。这一积极态势不仅为酒店行业的发展按下了加速键，更向市场传递了强劲回暖的明确信号。

随着上海旅游市场的回暖和房地产行业的调整，存量酒店资产易主和改造需求增加，酒店市场已进入存量时代。这为投资人提供了盘活和改造存量酒店资产的机会，通过提升资产质量和收益来实现投资价值。尤其是在例如上海的一线城市，由于其经济基础稳固、市场需求强劲，上海的优质酒店资产具备稳定的现金流潜力和资本增值空间。

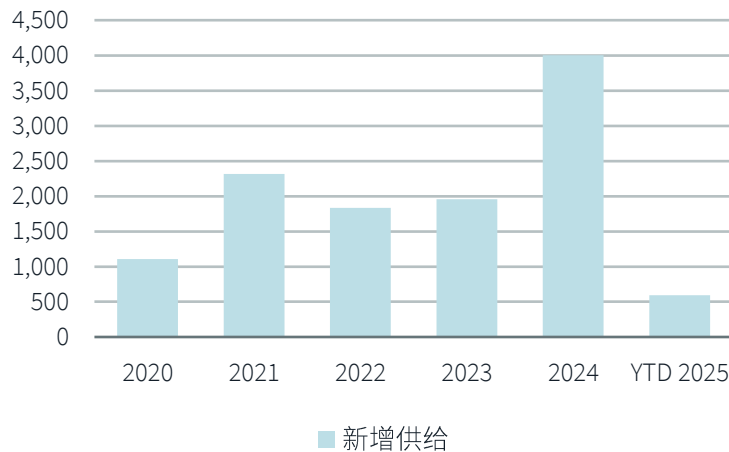
市场指标（业绩指标为本年到当季末）

本年新增客房供给量	595 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

客房数



备注：YTD指本年到当季末数据。



广州

- 旅游市场保持增长但增速放缓，消费降级一度影响高端酒店需求，休闲游客支付能力减弱成为主要挑战。
- 一季度无新增高端酒店入市，上半年供应平稳，预计下半年将新增约900间客房，可能加剧市场竞争压力。
- 入住率稳定但ADR下滑明显拖累RevPAR，国际客源结构多元化带来新机遇，但短期内市场仍缺乏强劲增长动力。

2025年第一季度，广东省接待游客8011.8万人次，同比增长5.3%；旅游收入达745.3亿元，同比增长7.5%。尽管整体旅游市场保持增长，但增速较往年趋于理性，表明市场正逐步进入稳定发展阶段。值得注意的是，第一季度受消费降级影响，高端酒店市场的表现呈现下滑趋势。休闲游客作为高利润客群，其支付能力有所减弱，导致高端酒店需求增长动力受限。与此同时，商务旅客需求相对稳定，但短期内难以完全弥补高端休闲市场的利润空缺。

本季度，广州高端酒店市场入住率保持稳定，并呈现小幅增长，反映出市场需求的韧性。然而，受消费力下降及市场竞争影响，平均每日房价（ADR）同比下滑超8%，导致RevPAR同比呈现下降趋势。国际会议团需求有所增加，但尚未形成结构性支撑。这部分客源的增长空间仍然较大，未来需进一步挖掘其潜力以优化收益结构。

第一季度，广州高端酒店市场无新增项目入市，供应端保持稳定。

2025年上半年整体新增供给动力不足，预计下半年初将迎来新一轮开业潮，全年新增客房量约900间。

未来展望

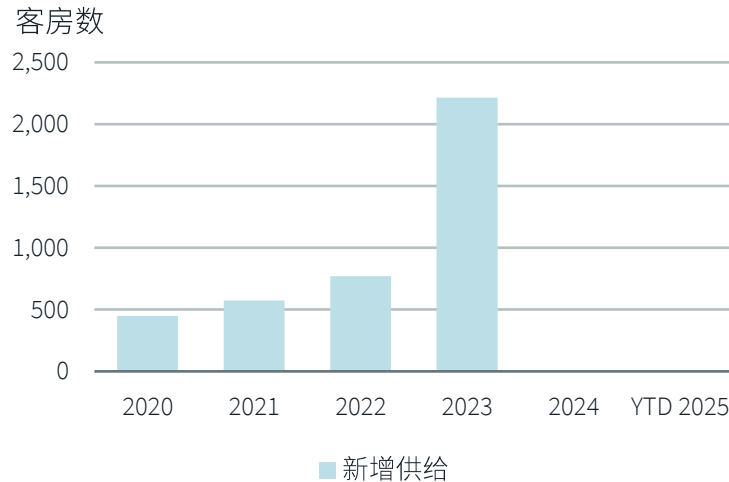
国际游客市场呈现客源结构多元化趋势，除传统的欧美市场外，中东、东南亚等新兴市场游客占比提升。尽管国际游客价格敏感度较低，但其消费习惯多样化，能否显著提升酒店内消费（如餐饮、SPA等）仍需观察。广交会数据显示，截至4月27日，境外采购商达22.4万人次，创同期新高，为高端酒店市场带来短期提振。然而，除广交会外，短期内缺乏其他强劲的市场刺激因素，因此对高端酒店市场的整体预期仍持谨慎态度。

市场指标（业绩指标为本年到当季末）

本年新增客房供给量	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	持续下降

备注：广州市场主要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。



深圳

- 一季度入境游客突破800万人次，国际旅游收入大增30.6%，但高端商务需求减弱。
- 本季新增500间客房，全年预计再增300间，市场竞争或将再度增加。
- 酒店业采取以价换量策略，ADR下降但入住率提升超5%，推动RevPAR微增。

2025年第一季度，深圳旅游市场表现呈现出稳健发展态势。得益于240小时过境免签政策的实施和深圳“科技之都”城市形象的持续提升，全市接待游客量达4811.2万人次，其中入境游客突破800万人次，同比增长17.3%，国际旅游收入增幅更高达30.6%。美国网红“甲亢哥”等国际传播者的推广进一步强化了深圳的全球吸引力。休闲游客和家庭客群保持稳定增长，而高端商务需求却有所减弱。超高消费客群也显示出一定消费降级的趋势。国际会议活动虽然带来了中东、东欧等新兴客源，但整体占比仍然有限。

本季度，深圳高端酒店市场入住率表现不俗。在平均房价上涨承压的情况下，市场普遍采取深挖需求的方式补充客源量，支持入住率。数据显示，虽然本季度平均每日房价同比呈下滑趋势，但入住率实现了超过5%的同比增长，最终推动每间可售房收入实现小幅提升。

本季度深圳高端酒店市场新增约500间客房。预计全年还将有300间以上的新增供给入市。这些新增项目将为市场注入新鲜血液，但也可能在下半年对现有酒店的定价策略形成压力。

未来展望

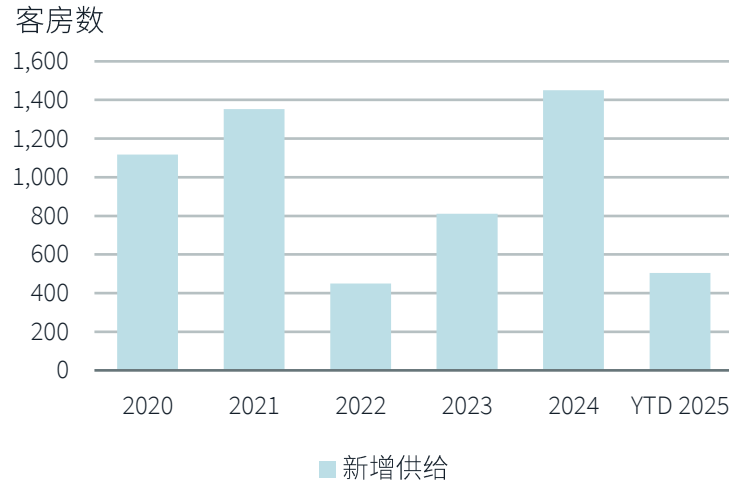
深圳独特的科技IP和城市活力将继续为酒店业带来差异化竞争优势，然而，市场整体预期仍保持谨慎态度。消费能力减弱可能持续影响高端市场收益，商务需求的复苏仍存在不确定性，加之新增供给带来的竞争压力，行业面临多重挑战。酒店经营者普遍对未来持审慎态度，如何在复杂市场环境中，维持与品牌定位相匹配的定价策略成为业界关注的问题。

市场指标（业绩指标为本年到当季末）

本年新增客房供给量	505 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	稳步上升

备注：深圳市场主要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。



香港

- 香港2025年第一季度需求持续稳步增长。
- 2025年第一季度新增供应有限，更多酒店预计于下半年开业。
- 投资市场表现平淡。
- 香港旅游业延续复苏态势。

截至2025年2月，香港累计接待国际游客840万人次，同比增长9.4%。中国内地仍是主要客源市场，占访客总数的77%。

今年前两个月，在入住率持续提升的推动下，香港酒店每间可售房收入（RevPAR）进一步增长。

2025年第一季度，香港市场无新增酒店供应。

预计下半年将有数家酒店开业，2025年新增客房总数将达1,589间。

2025年第一季度香港酒店投资市场交易平淡，仅完成两笔酒店交易，总成交额达9亿港元。

买卖双方价格预期差距正逐步收窄，有望推动下半年更多交易达成。

未来展望

受农历新年庆祝活动及香港国际七人橄榄球赛等多项国际赛事带动，香港第一季度吸引了大量本地及国际游客。

基于当前积极态势，住宿及旅游业有望如预期在2025年持续改善。

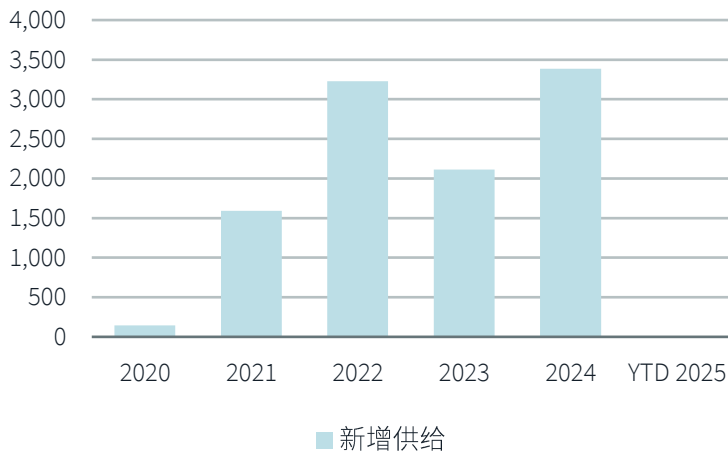
市场指标（业绩指标为本年到当季末）

本年新增客房供给量	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

客房数



备注：YTD指本年到当季末数据。

仲量联行大中华区分公司

北京
北京市
朝阳区针织路23号
国寿金融中心8层
邮政编码 100004
电话 +86 10 5922 1300

成都
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
邮编 610021
电话 +86 28 6680 5000
传真 +86 28 6680 5096

重庆
重庆市
渝中区长滨路2号
来福士办公楼T4N塔楼23层A08
邮政编码 400011
电话 +86 23 6370 8588

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

杭州
浙江省杭州市
江干区新业路228号
杭州来福士中心
T2办公楼802室
邮政编码 310000
电话 +86 571 8196 5988
传真 +86 571 8196 5966

南京
江苏省南京市
中山路18号德基广场
办公楼2201室
邮政编码 210018
电话 +86 25 8966 0660
传真 +86 25 8966 0663

青岛
山东省青岛市
市南区香港中路9号
香格里拉中心办公大楼13层1312室
邮政编码 266071
电话 +86 532 8446 8819

上海
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

沈阳
辽宁省沈阳市
沈河区北站路61号
财富中心A座21层
邮政编码 110013
电话 +86 24 3195 8555

深圳
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 8826 6608
传真 +86 755 2263 8966

天津
天津市
和平区南京路189号
津汇广场2座3408室
邮政编码 300051
电话 +86 22 5901 1999

武汉
湖北省武汉市
硚口区京汉大道688号
武汉恒隆广场办公楼3908-09室
邮政编码 430030
电话 +86 27 59592100
传真 +86 27 59592155

西安
陕西省西安市
雁塔区南二环西段64号
凯德广场2202-03室
邮政编码 710065
电话 +86 29 8932 9800
传真 +86 29 8932 9801

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

200多年来，作为全球领先的商业地产服务和投资管理公司，仲量联行（纽交所交易代码：JLL）始终致力于协助客户投资、建造、租赁和管理各类办公、工业、酒店、住宅和零售等物业。作为《财富》500强企业，公司2024财年收入达234亿美元，业务遍及全球80多个国家，员工总数超过112,000人。我们秉承“塑造房地产的未来，让世界更美好”的企业宗旨，整合全球平台资源并深耕本地市场，携手客户、员工和社群“向光而为”。JLL是仲量联行的品牌名称以及注册商标。更多信息请浏览 joneslanglasalle.com.cn

仲量联行

©仲量联行2025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。

