

北京甲级写字楼市场 季度报告



2026年 第二季度

本报告重点关注北京甲级写字楼市场, 包括供应和需求、租金、空置率以及写字楼投资市场等方面相关信息

knightfrank.com.cn/research



概览和展望

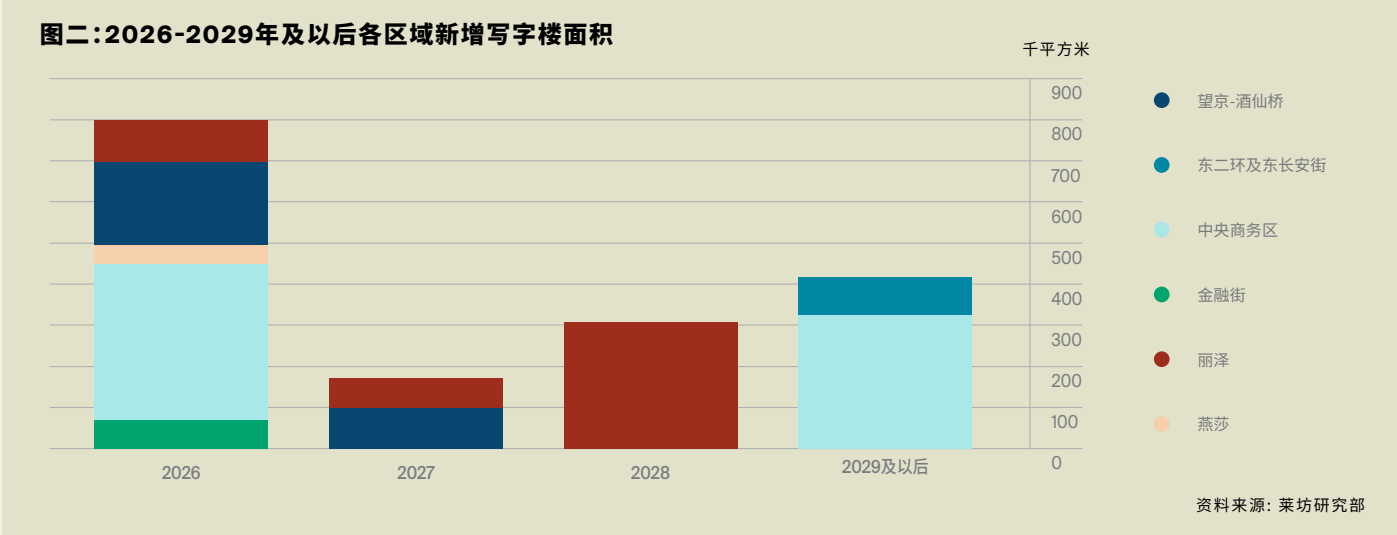
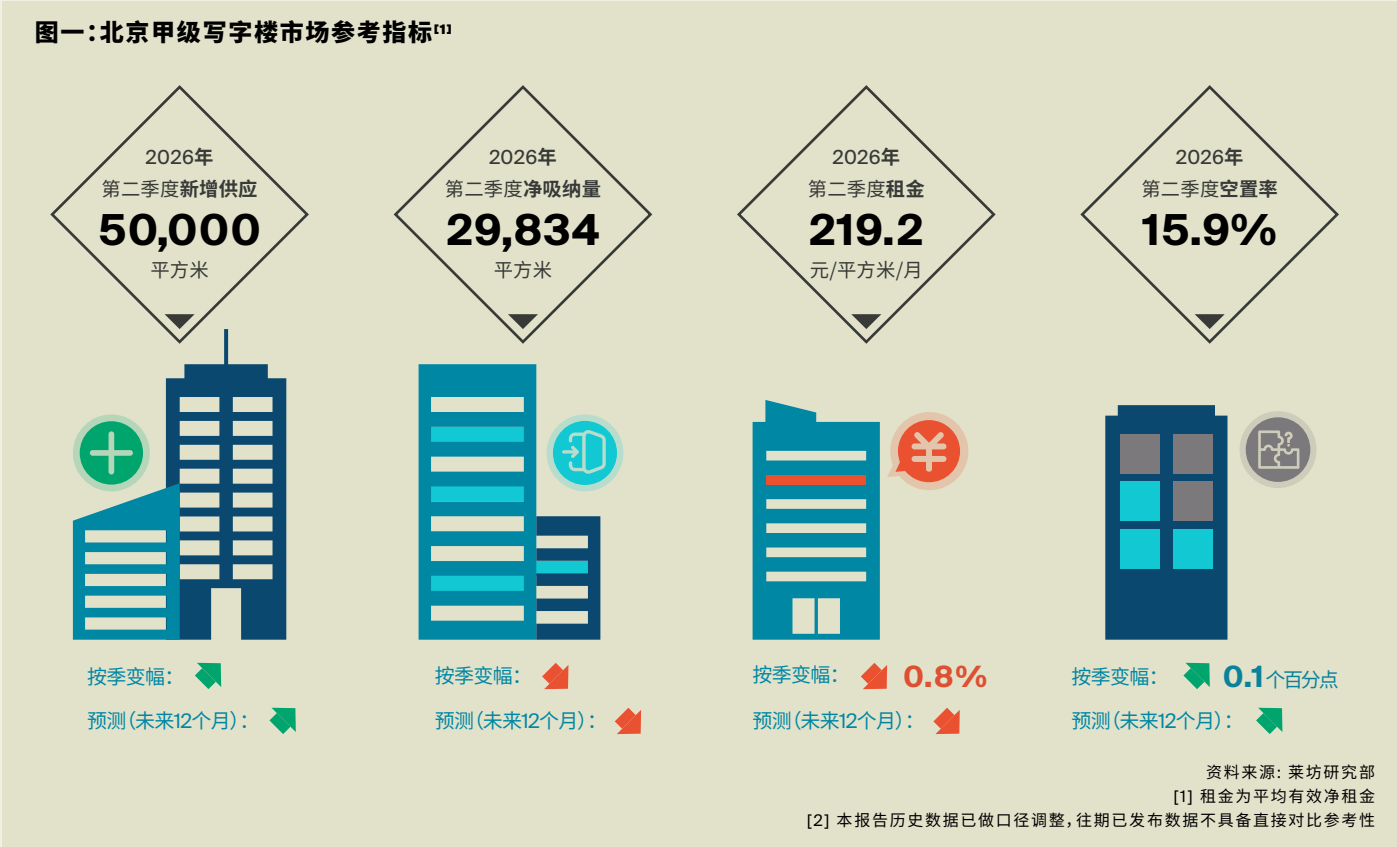
市场短期企稳

2026年第二季度，北京甲级写字楼市场整体表现平稳，新增供应阶段性释放，科技行业需求活跃，租金下调压力仍未消退。全市甲级写字楼平均净有效租金为每月每平方米人民币219.2元，环比下降0.8%，同比下降8%。近一年写字楼存量持续去化，供给过剩压力较前期有所缓解，全市平均空置率为15.9%，环比微涨0.1个百分点，较去年同期下降2.5个百分点。

各写字楼板块分化格局延续，子市场表

现呈现明显差异：中关村依托人工智能、集成电路等产业集聚优势，租金抗跌能力领跑全市；CBD与金融街受益于金融及专业服务企业的稳定续租需求，空置率升幅有所收窄。相比之下，燕莎板块外资办公需求持续收缩，空置率同比上升，租金承压明显。东二环、望京-酒仙桥及丽泽三大子市场空置率虽同步改善，但租金走势出现分化：丽泽依托数字金融产业支撑，租金整体保持平稳；望京-酒仙桥小幅走弱；东二环由于缺乏核心产业支撑，租金跌幅位居全市前列。

展望未来，第三季度东部片区的CBD子市场将集中迎来CBD Z5大家未来中心、Z6维晟中心、Z3中金、普洛斯、香港置地三大新项目竣工交付，加之东北部片区的望京-酒仙桥子市场将有太古坊二期竣工交付，全年新增供应将在第三季度形成阶段性高峰。东部、东北部片区项目的集中入市将会加剧区域竞争，业主让利招商的节奏不会改变，租金仍存在下行压力，空置率或将阶段性走高。



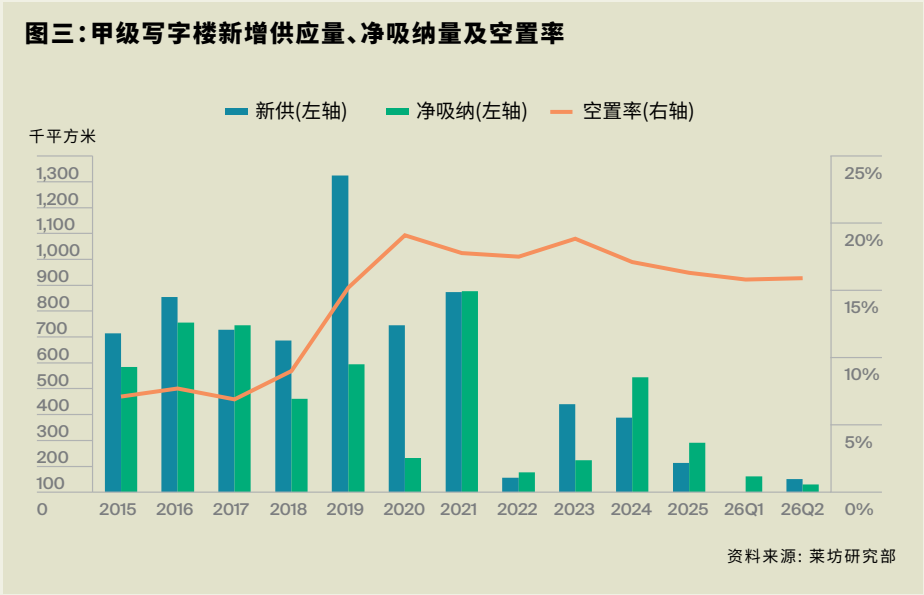
供应和需求

科技行业持续领跑

2026年第二季度，位于CBD子市场的齐家园外交服务大厦竣工交付，写字楼建筑面积约50,000平方米。项目定位于服务外交机构及跨国企业的涉外办公需求，交付前已实现一定比例的预租。全市甲级写字楼总存量增至1,226.6万平方米。第三季度CBD子市场将迎来CBD Z3中金、普洛斯、香港置地、CBD Z6维晟中心及CBD Z5大家未来中心三宗新建项目竣工交付；同时，望京-酒仙桥子市场太古坊二期一阶段亦将交付。受此带动，北京东部及东北部新增供给集中释放，片区租赁竞争将进一步加剧。

本季度写字楼需求租赁呈现板块集中、行业集聚及以内资为主的结构特征，中关村板块交易活跃度领跑全市。受科创需求集中释放带动，中关村录得多笔新租成交，算苗科技入驻银谷大厦新租3,000平方米、算秩未来于希格玛大厦新租3,712平方米，带动板块去化表现位居全市前列。从行业结构来看，TMT成交面积占比较高，除上述企业外，华夏科技等亦录得新增需求；金融机构方面，华鑫信托等持续加码金融街核心区位。同时，专业服务、医药、制造业形成稳定补充，支撑整体租赁需求。从租户来源地来看，内资企业仍为市场主力，成交占比超85%，外资需

图三：甲级写字楼新增供应量、净吸纳量及空置率



求维持低位，占比不足15%，仅有罗兰贝格、GE航空等少量企业以续租及区内搬迁为主进行调整。

本季度全市平均空置率15.9%，环比仅微升0.1个百分点。存量面积持续去化，供应端库存压力有所缓解，但各子市场表现分化明显：金融街在国央企租户支撑下维

持稳健；CBD录得华夏科技等新增成交，但整体租赁活跃度相对平缓；燕莎及东二环以存量续租为主，新增需求相对有限。整体来看，市场“择优迁移”特征持续强化，产业配套完善、楼宇品质较高的项目去化速度更快，而缺乏产业支撑的老旧物业承压明显，区域间活跃度表现不一，预计未来分化格局仍将延续。

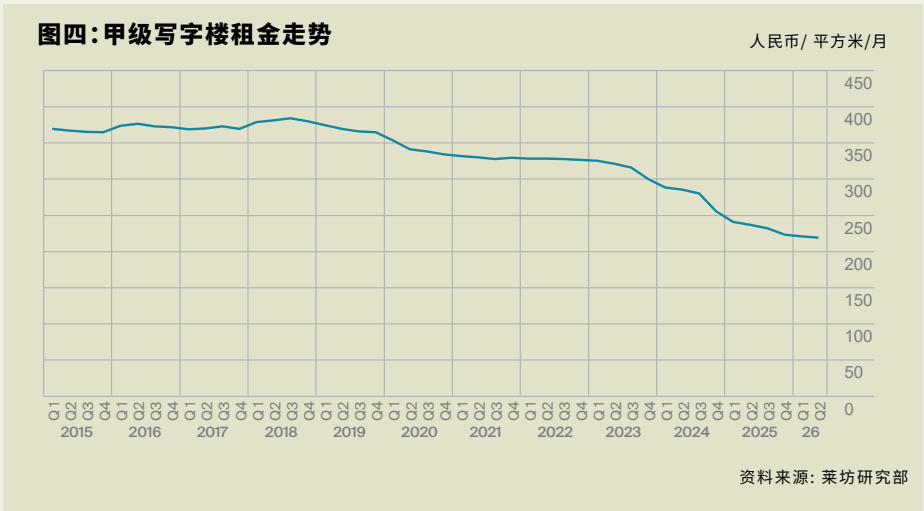
租金走势

中关村租金表现强劲

2026年第二季度，北京甲级写字楼平均净有效租金为每月每平方米人民币219.2元，环比下跌0.8%。现阶段业主普遍采用延长免租期、装修补贴、租金折扣等方式吸引租户，市场分化进一步加剧，产业聚集的子市场租金韧性更强，缺乏产业支撑的片区租金下行压力更大。

中关村为本季度租金表现最优子市场，区域均价为每月每平方米人民币251.4元，环比小幅上涨0.3%。受益于AI、芯片、股权投资企业持续落地扩租，中关村的空置率稳定维持在10%以下，租金抗跌韧性突出，也是全市唯一租金环比上行的子市场。CBD的平均租金为每月每平方米231.9元，环比下跌0.6%，企业租赁行

图四：甲级写字楼租金走势



为以区内续租、小面积置换为主，整体租金小幅走弱。金融街子市场为全市租金高地，平均租金为每月每平方米336.7元，环比下跌2.2%。亚奥、丽泽的租金跌幅温和，多个科技与金融租赁成交持续缓解租金下行压力；望京-酒仙桥的平均租金为每月每平方米148.6元，企业多选择缩租置换，叠加下半年新项目集中交付，该子市场租金仍将承压。燕莎子市场的外资企业持续缩减租赁面积，平均租金为每月每平方米183.5元，环比下跌1.2%，市场新增租赁需求稀少。东二环子市场缺少新兴产业导入，空置面积持续增加，租金为每月每平方米201.7元，环比下跌2.5%，业主只能持续下调租金报价加快租赁面积去化。

表一：甲级写字楼主要租赁成交，2026年第二季度

区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
金融街	金融街中心	华鑫信托	2,000	新租
中关村	银谷大厦	算苗科技	3,000	新租
中关村	希格玛大厦	算秩未来	3,712	新租
CBD	国寿金融中心	华夏科技	3,300	新租

资料来源：莱坊研究部
注：所有成交均有待落实

投资市场

► 科创自用需求主导投资市场

2026年第二季度，北京甲级写字楼大宗投资市场仍以内资为主，成交结构进一步向产业型买家倾斜，科创企业自用购置占比提升，纯财务投资持续减少，资金集中流向中关村科创片区；CBD、望京-酒仙桥仅少量企业分层购入，整栋大宗稀缺，外资参与度维持低位，仅少数境外资管布局核心区小面积物业。

本季度两宗交易从不同侧面反映了当前市场的投资偏好：一是智谱AI以约人民

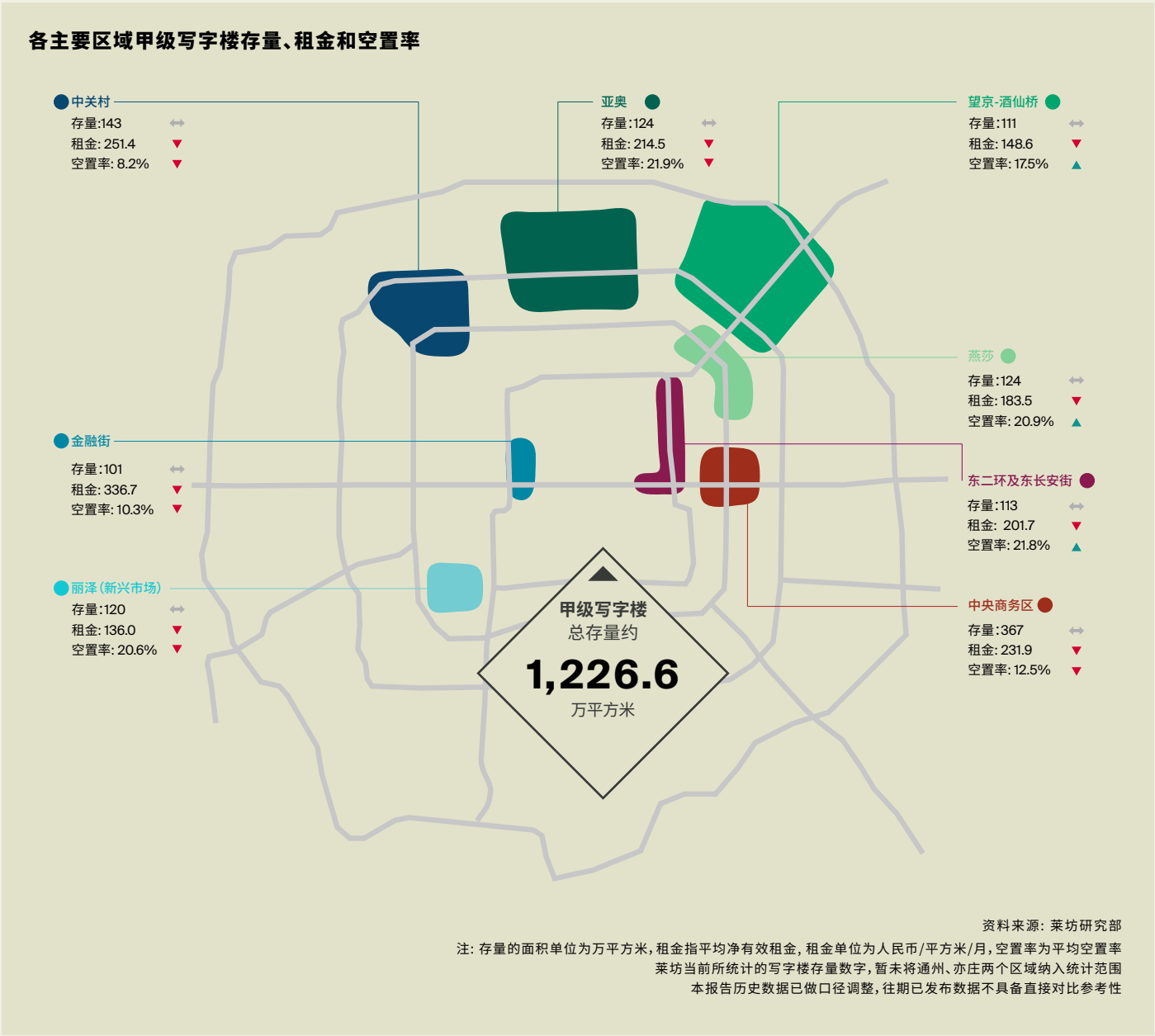
币3.61亿元收购建筑面积约22,700平方米的位于中关村软件园的钻石大厦，并计划自持用于人工智能大模型与算力研发，此项收购与中关村科技创新功能相一致。二是6月中国人寿实控的北京金庭置业有限公司以人民币29.93亿元的底价竞得CBD核心Z10 地块，地块占地8,046平方米，规划建筑面积12万平方米，用地性质为商业金融。该地块位于成熟商务区，毗邻多宗大型地标项目，建成后中国人寿将自持两大CBD核心地标Z13和Z10项目。此

次收购反映出保险资金更倾向于配置区位成熟、租赁需求稳定、具备长期现金流能力的核心资产，以匹配其长期负债属性与稳健收益目标。

整体来看，当前投资市场中以租金回报为导向的财务投资趋于审慎，具备产业落地需求的自用型买家活跃度相对提升。资本更关注与区域产业基础深度绑定、具备长期发展潜力的优质资产，不同商务区之间的资产表现分化预计仍将延续。

北京甲级写字楼市场数据图

2026年第二季度



如果您对我们的研究报告有任何疑问,或需要咨询房地产业务,欢迎与我们联系:

研究及咨询部



杨悦晨
董事, 上海及北京研究及咨询部主管
+86 139 1872 3123
regina.yang@cn.knightfrank.com



吴雅茜
经理, 北京研究及咨询部
+86 139 1159 9150
jasmine.wu@cn.knightfrank.com

北京商业物业服务部



黄蔚
董事总经理, 华北和华东区
+86 137 0103 9900
virginia.huang@cn.knightfrank.com



严区海
总经理, 北京商业物业服务部
+86 139 1111 1607
charles.yan@cn.knightfrank.com

近期研究报告



北京写字楼市场报告
2026年第一季度



上海写字楼市场报告
2026年第一季度



广州写字楼市场报告
2026年第一季度



深圳写字楼市场报告
2026年第一季度



中国力量席卷全球:
绿色赋能地产先行, 掀起全球制造出海新浪潮