

深圳甲级写字楼市场 季度报告

Knight Frank 萊坊

2026年 第一季度

本报告重点关注深圳甲级写字楼市场,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

去化改善但基本面未改，价格仍承压

2026年第一季度，深圳甲级写字楼市场呈现“去化有所改善、但价格持续承压”的阶段性特征。全市净吸纳量达163,677平方米，创近年来单季新高；同期新增供应约10.6万平方米，供给节奏阶段性放缓，带动空置率环比下降1.3个百分点至23.3%。然而，需求释放更多依赖价格调整驱动，市场定价权仍明显向承租方倾斜，平均有效租金环比下降至每月每平方米人民币141.8元，环比跌幅扩大至2.6%。

从需求结构看，TMT与专业服务业仍为长期主力，酒店业在过境免签红利与消费复苏驱动下成为本季度重要增量来源。交

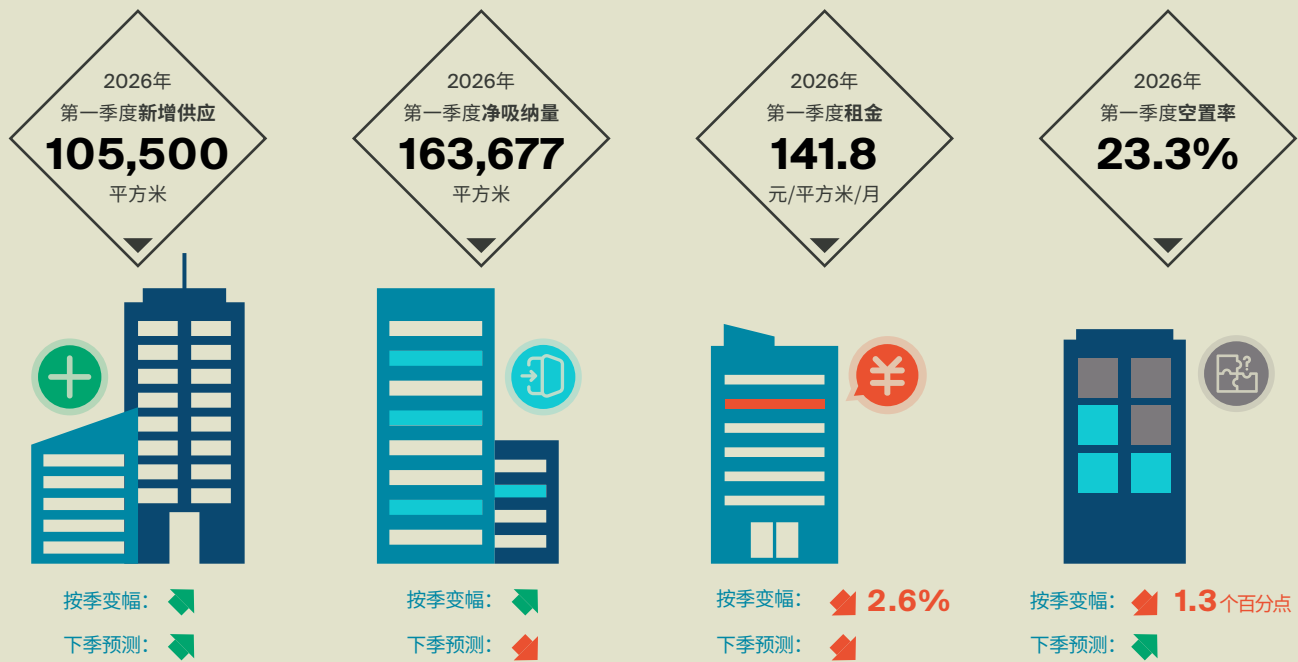
易结构中，新设立(74.3%)及扩租(6.8%)占比超过80%，反映部分企业预期边际改善，但整体仍处于审慎扩张阶段。

投资市场延续低活跃度，仅录得单宗大宗交易，为中集产城出售前海中集国际商务中心，成交额约人民币25.34亿元，折合单价每平方米人民币29,813元。全市大宗交易依旧保持克制，纯财务投资机构观望情绪浓厚。资产价格调整与流动性需求共同推动核心区定价体系逐步重构。

展望2026年第二季度，一季度由大幅让利及新设企业集中入驻带来的去化高

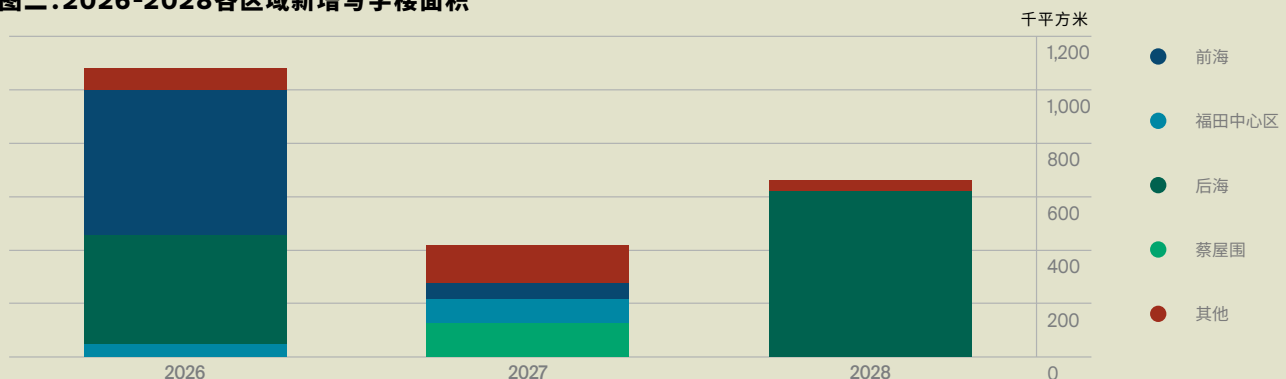
峰，并未从根本上扭转供需失衡的基本面。随着前期延后交付的庞大体量即将入市，空置率或重新上行。同时，企业端的成本控制预期依然强烈，二季度净吸纳量大概率将从高位回落。在持续的去化压力下，业主方的租金底线将被不断试探，预计下一季度全市平均有效租金的跌幅不仅难以收敛，甚至将持平或进一步扩大，市场将进入更加深度的出清周期。

图一：深圳甲级写字楼市场参考指标^[1]



资料来源：莱坊研究部
[1] 租金为平均净有效租金

图二：2026-2028各区域新增写字楼面积



注：其他包括车公庙，蛇口，宝安中心区
蔡屋围表示罗湖区
资料来源：莱坊研究部

租金走势

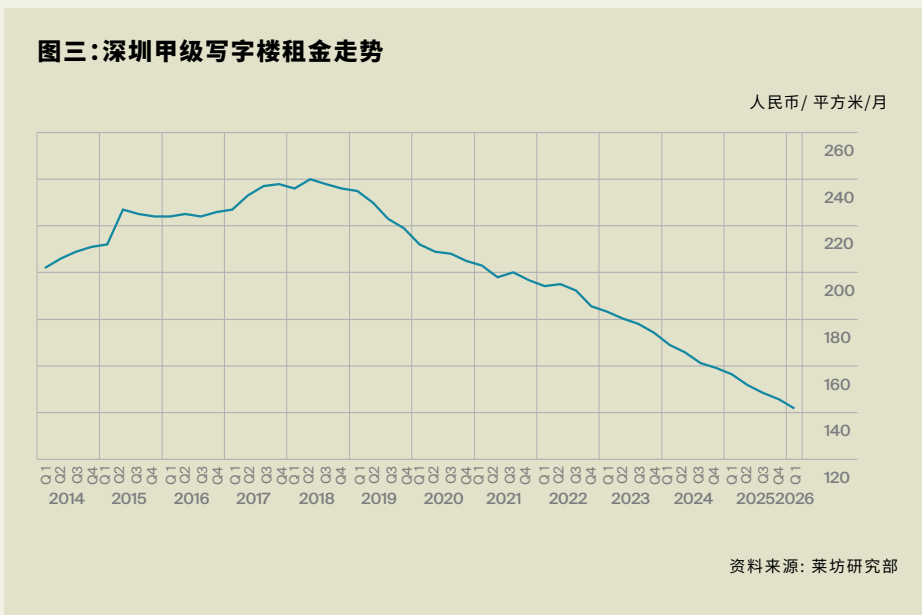
价格持续下探, 竞争结构分化

2026年第一季度, 深圳全市甲级写字楼平均有效租金延续下行趋势, 进一步跌至每月每平方米人民币141.8元, 环比跌幅达到2.6%, 跌幅较上季度扩大0.7个百分点。租金持续回落反映出在高存量及新增供应持续入市的背景下, 市场仍处于需求价格驱动型去化阶段。

在存量去化与新增供应的双重挤压下, 业主方的租赁策略已全面转向高强度的实质性让利。部分去化承压的项目为维持账面租金, 将免租期工具应用至极限, 部分新近成交的租约免租优惠已达10至15个月。

分区域看, 前海受部分大型科技与金融机构自建总部落成、主力租户退租及冗余面积入市的多重冲击, 区域内楼宇间的价格博弈显著加剧, 导致该片区租金环比下跌12.6%, 领跌全市。

相比之下, 前海片区在租金持续调整后, 强势承接了全市的搬迁与新设需求, 本季租金逆势微涨, 但租金调整策略已逐步面临边际效用弱化的问题。福田则采取了“稳中求固”的防御性策略, 通过紧抓外资投行、顶级律所及大型跨国企业这类对租金波动敏感度相对较低的企业, 以稳住



基本盘。

展望2026年第二季度, 租金下行的市场预期将进一步固化。随着大量高品质新增供应的涌入, 部分片区一季度微弱的企稳迹象极易被增量冲击所抵消。在承租方议价能力持续提升的市场环境下, 传统的

“免租期杠杆”对去化的边际拉动效用正在递减, 核心区与非核心区、新老楼宇之间的底层定价竞争将更加直接。因此, 预估下季度全市租金跌幅将维持当前水平甚至进一步扩大。

表一: 深圳甲级写字楼各细分市场参考指标, 2026年第一季度

子市场	租金 (人民币/平方米/月)	租金环比变幅	空置率	空置率环比变幅
罗湖	119.1	↓2.4%	28.3%	↓1.0%
福田中心区	169.1	↓1.7%	19.3%	↑1.6%
福田-车公庙	138.6	↓1.0%	23.2%	↓1.6%
南山-科技园	128.6	↓0.8%	13.2%	↓1.6%
南山-后海	151.4	↓12.6%	31.7%	↓1.5%
南山-蛇口	151.8	0.0%	25.2%	↓2.0%
南山-前海	128.9	↑1.7%	28.3%	↓4.6%
宝安中心区	119.3	↓0.2%	26.1%	↓1.5%

资料来源: 莱坊研究部
注: 部分数据或因数据库调整而存在差异, 具体数值以本季度为准

供应和需求

短期修复与中期压力并存

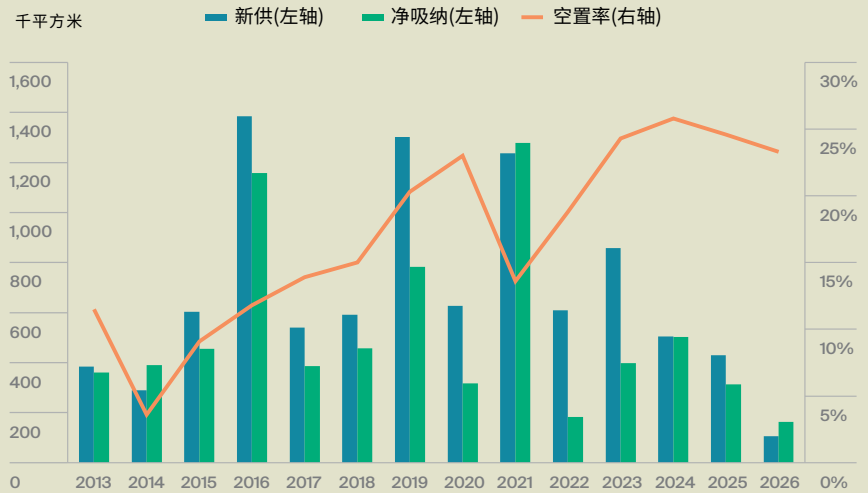
2026年第一季度,深圳甲级写字楼市场供应释放较为克制,录得2宗新增供应,合共约11万平方米,分别来源东方湾文化中心及信义科技大厦。相比之下,本季度租赁需求与供应端的审慎形成强烈反差,录得高达163,677平方米的净吸纳量。面对极度内卷的市场与持续阴跌的租金,部分原本计划在本季度入市的大体量项目开发商通过主动放缓精装修进度或延长公开招商时间来规避“开盘即破发”的困境。这种供应端的主动延后,客观上为存量去化创造了极为宝贵的缓冲期,致使空置率环比下跌1.3个百分点至23.3%。

从本季度成交结构来看,酒店业、TMT及专业服务业为本季度的主要租赁需求来源。酒店业以42.5%的占比位列需求首位,受益于中国扩大过境免签政策的红利及商旅、文旅消费的反弹,多家头部酒店集团精准把握“租金套利”窗口期,在前海及后海核心区集中落地近3万平方米的营业面积。TMT以31.5%的需求占比紧随其后,人工智能、无人机等前端科技类企业扩张需求显著。专业服务业则保持韧性,会计师事务所、律所维持增量,因受益于中国企业“出海”步伐加快,专业服务业的需求仍将长期保持需求韧性。

从交易性质来看,新设立(74.3%)及扩租(6.8%)成为本季度的租赁成交亮点。大量具有实质扩张意图的“新设立”与“扩租”交易涌现,这彰显了部分企业在宏观经济触底反弹预期下,其决策心理正从防御性收缩向择机性扩张转变。

展望2026年第二季度,随着部分在第一季度选择审慎延后交付的大型项目陆续推向公开市场,供给侧或将再次迎来集中的放量考验。需求端方面,由特定产业(如酒店业)带来的阶段性活跃难以在短期内实现规模化复制,在缺乏全行业普遍性强劲扩张动能的背景下,第二季度的净吸纳量预计难以延续一季度的高位放量,将重回温和修复的常态区间。

图四:甲级写字楼供应量、净吸纳量及空置率



资料来源: 莱坊研究部
注: 2026年的甲级写字楼供应量为累计的供应量及净吸纳量
2026年的空置率为第一季度的空置率

表二: 甲级写字楼主要租赁成交, 2026年第一季度

区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
南山	南山创智云城	DJI大疆	18,000	新设立
南山	前海交易广场	亚朵酒店	13,000	新设立
南山	舜远金融大厦	希尔顿欢朋酒店	8,000	新设立
南山	前海嘉里中心	安永	3,000	扩租
南山	前海恒昌大厦	格灵深瞳	2,000	新设立
南山	弘毅大厦	华金资产	1,944	搬迁
宝安	壹方中心	同仁四季	1,600	搬迁+扩租

资料来源: 莱坊研究部
注: 所有成交均有待落实

投资市场

市场活跃度有限，流动性驱动交易释放

2026年第一季度，深圳写字楼投资市场录得一宗大宗交易：中集产城以人民币25.34亿元出售前海中集国际商务中心东塔。据悉，标的建筑面积约84,998平方米，折合单价每平方米人民币29,813元，预计该项交易间接减少本集团归母净利润约人民币10.80亿元。

这一个案实际反映了不少地产公司为了加快现金回笼、优化业务结构并实质性降低负债率，持有重资产的开发商不得不放弃账面溢价预期，采取主动折价策略以换取流动性安全。这种“以价换量”在大宗投资市场的实质性落地，标志着核心区物业的定价体系正在被重新锚定。

与此同时，宏观信贷政策的定向宽松为

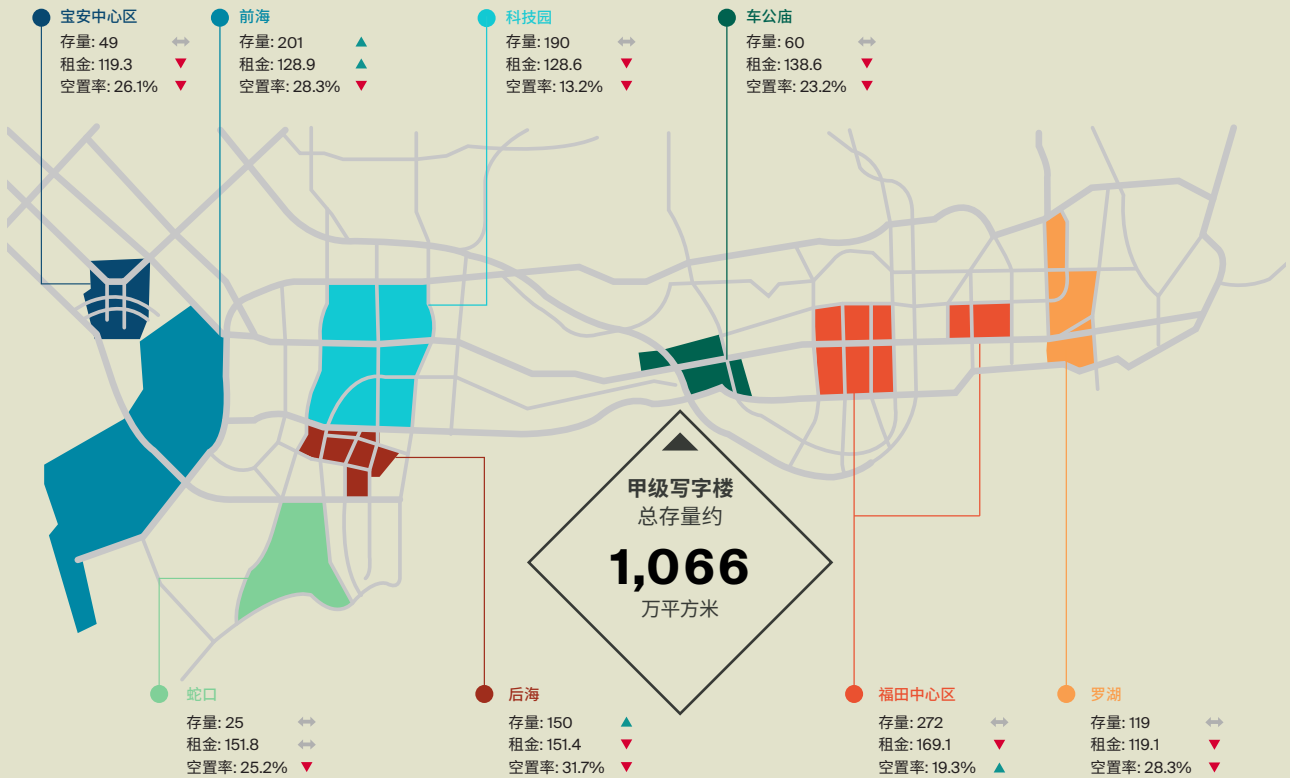
大宗交易的撮合提供了支撑。本季度商业用房购房贷款最低首付比例下调至不低于30%的政策落地生效，显著降低了买方的资金门槛，使得一手与二手写字楼市场的交易热度均有所升温。在此背景下，具备产业背景与充沛资金实力的自用型实业买家成为了接盘的绝对主力。趁资产价格处于历史低位，实业资本通过收购核心区地标物业，不仅能有效锚定长期运营成本，更能藉此优化自身的底层资产结构。而对于持有满租优质稳定资产的业主，公募REITs依然是寻求更高估值的首选退出渠道。

展望2026年第二季度，大宗交易市场的活跃度预计仍将受限。基于对下季度租金跌幅持平甚至扩大的预期，底层资产的

净营运收益预测将面临持续的下调压力。这意味着资产静态回报率难以快速满足财务投资机构的收益门槛，外资与传统金融资本的全面入场时机将被进一步推迟。在租金走势未见明显底部的阶段，买卖双方的定价预期差距难以弥合，二季度的大宗交易大概率将摒弃纯财务投资逻辑，继续以实业资本基于自用需求的底层收购、以及部分房企为了优化资产负债表而进行的纾困性抛售为主。

深圳甲级写字楼市场数据图 2026年第一季度

各细分市场写字楼存量、租金和空置率



资料来源：莱坊研究部
注：存量的面积单位为万平方米，租金指平均净有效租金，租金单位为人民币/平方米/月，空置率为平均空置率
部分数据或因数据库调整而存在差异，具体数值以本季度为准

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

深圳商业物业服务部



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



陈启明
分析员, 研究及咨询部
+86 136 4231 4481
henry.chen@cn.knightfrank.com



简家宏
深圳董事总经理及华南区商业物业服务部主管
+86 186 6682 5418
ken.kan@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
2025年第四季度



深圳写字楼市场报告
2025年第四季度



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



莱坊研究部为全球范围内的开发商, 投资者, 机构基金, 企业机构和公共部门等客户提供战略咨询, 咨询服务和市场预测。我们的客户都认识到需要针对其特定需求量身定制的专家建议是十分必要的。重要声明: ©莱坊: 本文件及其内容只提供一般数据, 可能随时变更而不作另行通知。所有图片只供展示用途。本文件并不表示、意图或暗示任何性质的代表或担保。因使用此数据而直接或间接引致的损失或损毁, 莱坊恕不负责。客户应自行确保数据或内容的完整和准确性。本文件及其内容属莱坊所有, 使用者知悉其中的观点、概念及建议均属莱坊的知识产权所有, 并受版权保护。除了对上述文件作出评估外, 若非已与莱坊达成协议, 任何人不得以任何原因使用这些内容或其部分。本文件在保密的情况下提供给使用者, 除参与评估此文件的人员外, 恕不得向任何人透露。