

深圳甲级写字楼市场 季度报告



2026年 第二季度

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

去化延续修复，价格仍在调整，片区分化进一步拉开

2026年第二季度，深圳甲级写字楼市场延续第一季度以来的去化修复态势，但改善节奏较上一季度有所放缓，成交与去化仍主要由价格让步推动。本季度全市甲级写字楼新增供应回落至约40,000平方米，反映新项目入市节奏放缓；同期净吸纳量约102,492平方米，虽较第一季度有所回落，但仍显著高于本季度新增供应，全市空置率因此进一步下降0.6个百分点至22.7%，连续两个季度维持改善。

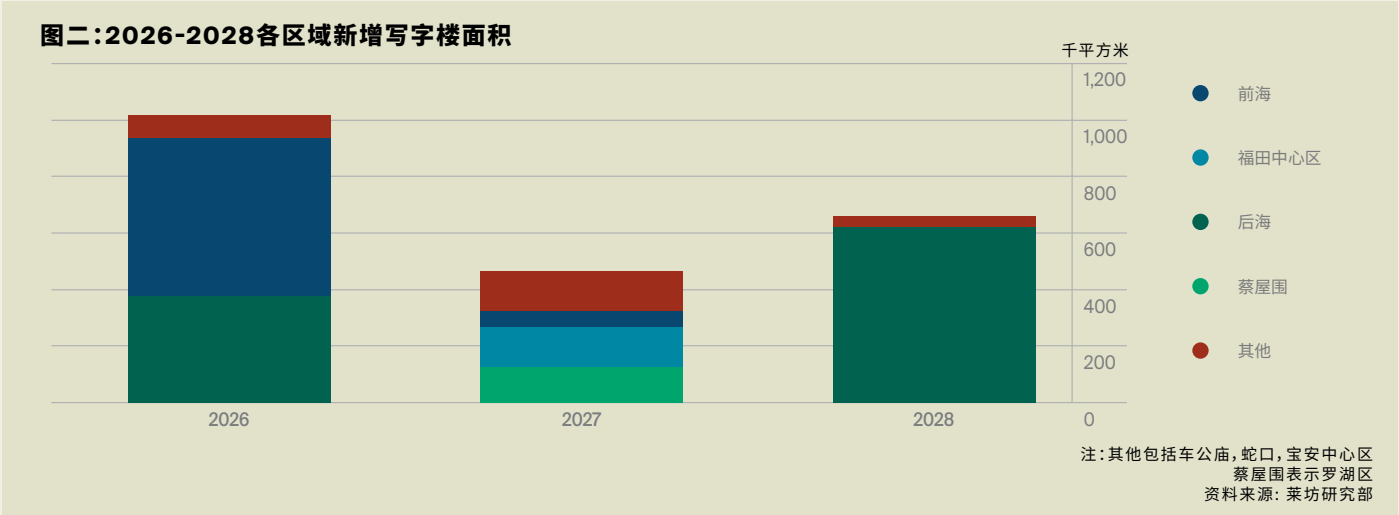
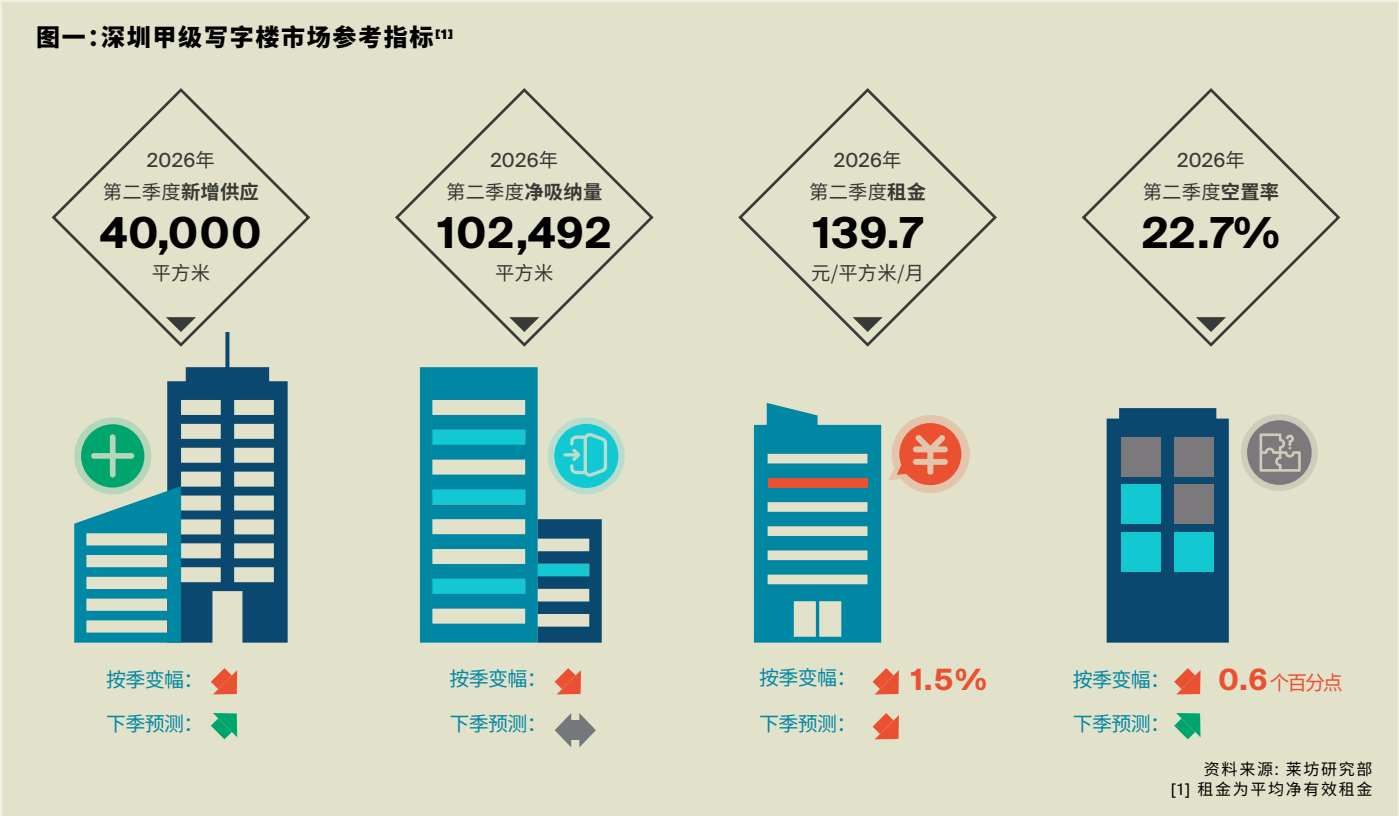
价格方面，市场仍处于持续调整周期。本季度全市平均有效租金环比下降约1.5%至每月每平方米人民币139.7元，跌幅较第一季度的2.6%有所收窄，但下行方向未见反转。在高存量、高潜在供应及租户成本管控诉求持续存在的背景下，业主

方普遍以更具弹性的租赁条件争取租户，价格让步仍是本季度成交与去化的主要动力。

需求方面，租赁成交仍以搬迁为主，占比约65.4%；续租类交易接近两成，新设立类需求由第一季度的高位明显回落，反映本季度去化更多来自存量租户借租金调整窗口优化办公品质与区位，而非企业整体扩张。行业分布上，TMT以52.0%的面积占比位居本季度各行业需求首位，智能物流、保险科技、AI与机器人及电信数字化等赛道贡献了主要成交面积；专业服务业以约三成半的占比紧随其后，法律及管理咨询等出海配套需求保持稳定。与此同时，传统写字楼大宗交易仍偏清淡，资金更关注现金流稳定、价格安全边际较高或具备自用

及改造价值的资产类型；办公楼投资活跃度的回升，仍需等待租金企稳、空置压力缓解及资产定价进一步重估。

展望2026年下半年，市场基本面短期内难以出现方向性反转。全年潜在新增供应仍处于较高水平，若相关项目按计划陆续交付，供需矛盾将在下半年再度显现，全市空置率存在阶段性回升可能。需求端方面，尽管科技、专业服务及金融相关服务等行业仍将构成主要租赁支撑，但企业整体扩张仍偏审慎，净吸纳量预计回归常态化区间，难以延续第一季度的高位水平。整体判断，下半年深圳甲级写字楼市场大概率仍以“租金温和下行、空置率区域分化、存量搬迁主导去化”为运行主线。



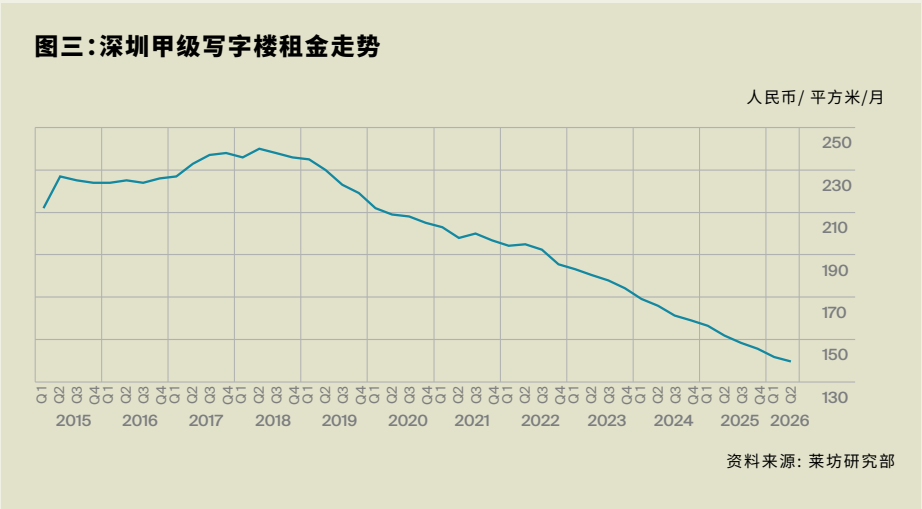
租金走势

价格持续下探，竞争结构分化

2026年第二季度，深圳全市甲级写字楼平均有效租金进一步降至每月每平方米人民币139.7元，环比下跌约1.5%，跌幅较第一季度的2.6%有所收窄。本季度租金走势呈现两个特征：一是全市层面价格调整节奏边际放缓，反映一季度大幅让利后，业主方对进一步下调租金的动力有所减弱；二是价格调整明显向新兴片区及供应压力较大的区域集中，成熟核心商务区租金相对更具韧性。

分子市场看，本季度租金跌幅居前的区域主要集中于后海（环比下跌3.2%）、宝安中心区（环比下跌3.0%）及科技园（环比下跌2.5%）。后海片区受区域内总部型物业释放对外招租面积、部分主力租户退租及潜在供应集中入市预期等多重因素影响，业主方在维持出租率的目标下继续通过价格及租赁条件让利推动去化；宝安中心区及科技园则更多受存量项目去化压力及部分租户外迁影响，业主方仍需通过更具吸引力的租赁条件维持出租率，租金调整幅度相对突出。

相比之下，福田中心区租金环比仅下跌0.5%，蛇口租金基本持平，说明其成熟的



商务基础和相对稳定的租户结构对价格波动仍有一定缓冲。前海本季度租金环比小幅下跌0.8%，由第一季度的小幅上涨转为下跌，显示在承接搬迁需求过程中，业主方仍需通过差异化定价维持竞争力。

展望第三季度，租金下行趋势预计仍将延续。若下半年潜在供应按计划落地，新增高品质项目将进一步加剧同质化竞争，

业主方在维持出租率目标下大概率继续以价格及租赁条件争取租户。预计全市平均有效租金环比跌幅将维持与本季度相近的水平；而后海及宝安中心区等去化压力较大的片区，租金仍可能面临较明显的调整压力。

表一：深圳甲级写字楼各细分市场参考指标，2026年第二季度

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	117.3	↓1.5%	27.9%	↓0.4%
福田中心区	168.3	↓0.5%	18.0%	↓1.3%
福田 - 车公庙	136.1	↓1.8%	20.4%	↓2.8%
南山-科技园	125.4	↓2.5%	13.8%	↑0.6%
南山-后海	146.5	↓3.2%	33.1%	↑1.4%
南山 - 蛇口	151.8	0.0%	23.3%	↓1.9%
南山-前海	127.9	↓0.8%	25.5%	↓2.8%
宝安中心区	115.7	↓3.0%	27.9%	↑1.8%

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

新增供应放缓，租户借价格窗口调整办公布局

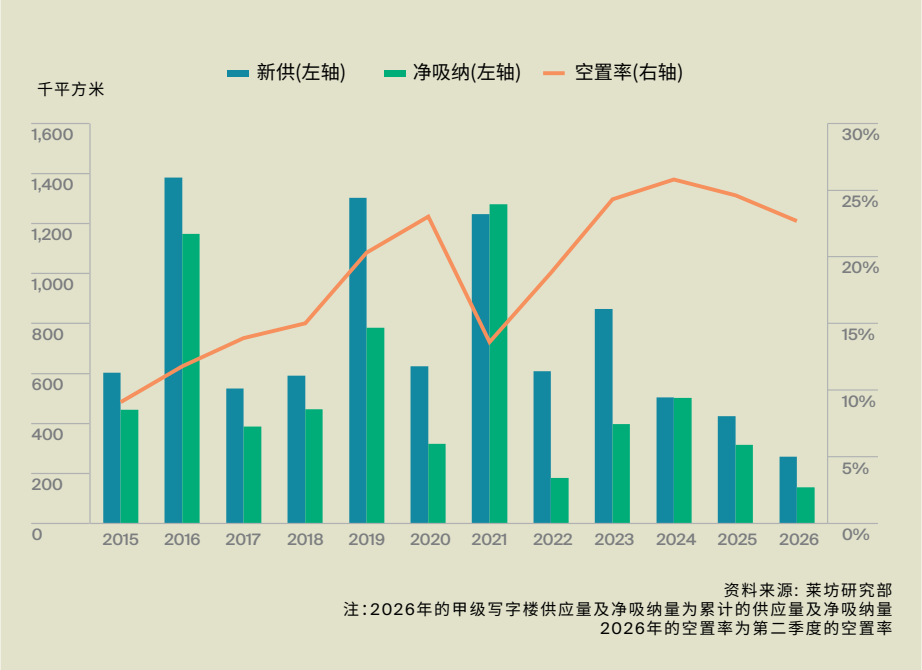
2026年第二季度，深圳甲级写字楼市场新增供应节奏进一步放缓，全市仅录得后海片区1宗新增项目入市，合计约40,000平方米，环比大幅回落。部分项目在当前租赁压力下，主动延后精装修完工及正式入市时间，以避免与周边存量项目形成直接竞争。供应节奏放缓也为存量项目争取到一定去化时间，全市空置率因此环比进一步下降0.6个百分点至22.7%。同期净吸纳量约102,492平方米，虽较第一季度阶段性高点回落，但仍明显高于本季度新增供应，市场整体处于“供应节奏放缓、去化仍在推进”的阶段。

从成交表现看，本季度租户决策更多围绕办公成本、楼宇品质及区位效率的重新评估展开，扩张性需求并未成为主导。行业分布上，TMT以52.0%的面积占比成为本季度最大的行业需求来源，其中智能物流、保险科技、AI与机器人及电信数字化等赛道贡献了主要成交面积，显示科技类需求仍有一定支撑，但成交仍集中在少数大单，全行业性的扩张尚未出现；专业服务业以约三成半的占比紧随其后，法律及管理咨询等围绕企业出海配套的细分方向保持稳定；金融业则在私募基金、保险科技等细分赛道保持一定活跃度。

从交易性质看，搬迁类成交面积占比约65.4%，仍是本季度去化的主要来源，说明多数企业并非单纯扩大面积，而是在总成本可控的前提下重新平衡办公品质与区位；续租类交易面积占比接近两成，头部物流及科技类租户的留存也反映出业主在租金调整期更重视锁定稳定租户。新设立类交易占比由第一季度七成以上的高位明显回落，主要因一季度阶段性集中落地需求已基本消化，本季度新增需求更多来自新兴金融及硬科技企业的中小面积需求。分区流动方面，前海继续承接来自科技园、后海及跨区域新设主体的需求；其他核心及次核心片区则以区域内搬迁、续租及面积优化为主，市场流动整体偏向存量调整。

展望2026年第三季度，供应仍是影响市场走势的主要变量。2026年内潜在新增供应仍处于较高水平，其中相当比例集中于后海及前海片区；若相关项目按计划陆续交付，全市空置率存在阶段性回升可能。需要注意的是，部分总部型项目带有

图四：甲级写字楼供应量、净吸纳量及空置率



表二：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
南山	前海交易广场	百达屋信息技术	12,500	搬迁
南山	前海控股大厦	丰巢科技	7,500	续租
南山	平安信用卡大厦	中电金信	5,000	搬迁
南山	前海交易广场	元序新生	4,983	搬迁
福田	深科技城	京师律所	3,800	搬迁
宝安	星通大厦	维都利电子	1,200	搬迁
罗湖	京基100	聚翰船务	800	搬迁

资料来源：莱坊研究部
注：所有成交均有待落实

自用属性，或将减少其对公开租赁市场的直接冲击，但市场可供出租的面积仍将维持在较高水平，业主之间的竞争难以明显缓解。需求端方面，企业成本管控仍将主导选址决策，第三季度增量预计主要来自硬科技及出海配套企业的升级搬迁、前海

港资及外资金金融相关新设主体的补位，以及灵活办公与业主联营模式对中小微租户的承接；全市净吸纳量预计回归常态化区间，难以延续第一季度的高位表现。

投资市场

估值重估延续，投资决策更关注现金流及退出路径

2026年第二季度，深圳写字楼投资市场延续低位运行，公开市场暂未录得具有代表性的甲级写字楼大宗交易。租金下行、投资回报预期承压，以及买卖双方在价格预期上的分歧，继续抑制传统办公楼交易活跃度。与此相对，深圳整体大宗资产市场并未完全停滞，资产类别之间的分化反而更为明显——资金更倾向于流向现金流稳定、价格安全边际较高或具备自用及改

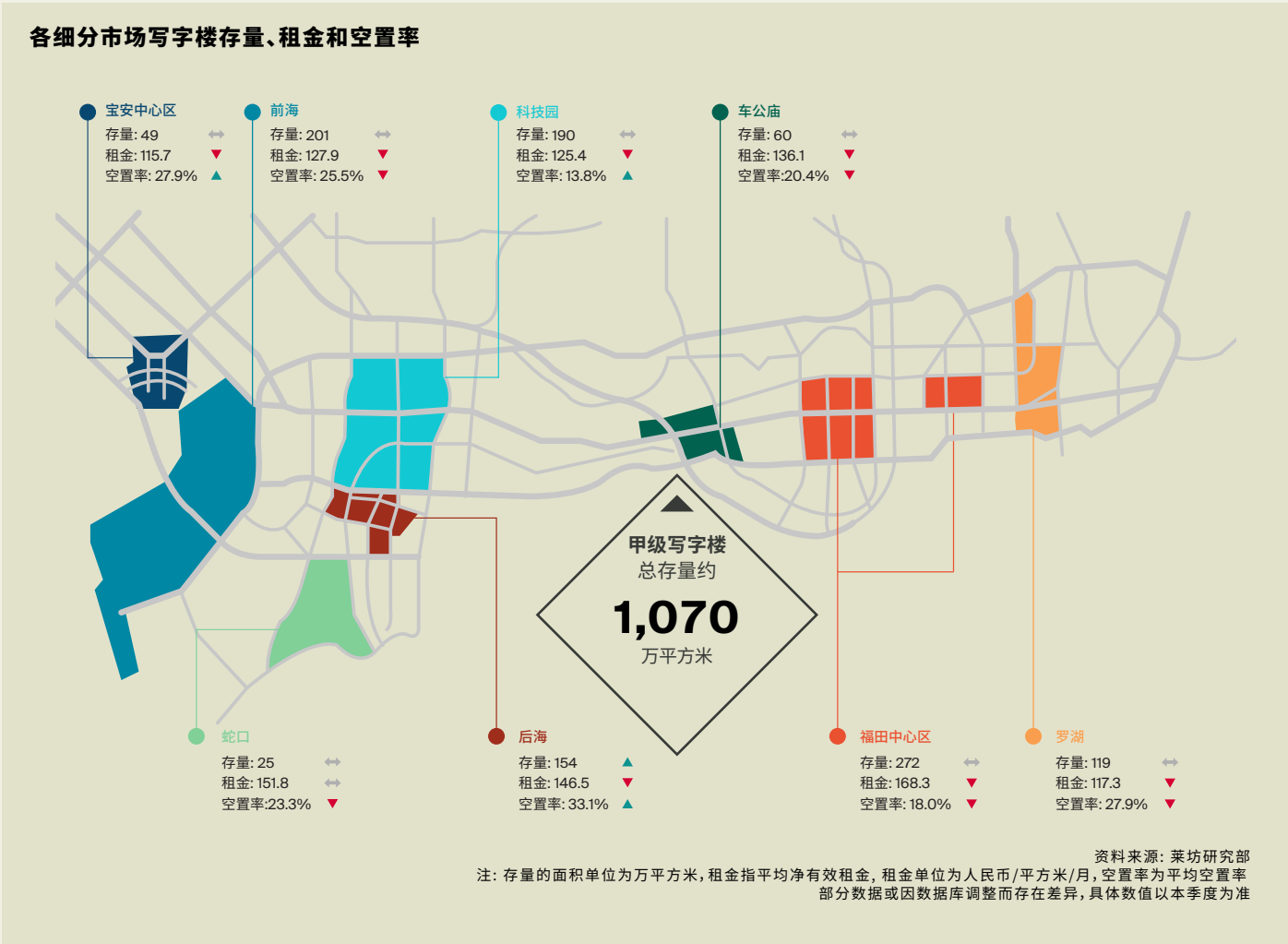
造价值的资产。2026年上半年深圳大宗资产交易共录得24宗成交，其中12宗来自法拍渠道，工业厂房类资产成交金额占比达50%，成为市场中表现较为突出的资产类别。

上述变化表明，投资决策正从侧重资产升值预期，转向更加关注运营收益、自用价值及退出路径。工业厂房、产业园区、酒店、

长租公寓，以及可通过改造形成稳定租赁现金流的存量物业更受关注，而传统写字楼投资仍需等待租金企稳、空置压力缓解及资产定价进一步重估。短期内，写字楼大宗交易预计仍将以自用型买家、资产负债表优化需求及价格显著调整后的机会型交易为主，纯财务投资者大规模回归仍需更多市场信号确认。

深圳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



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

深圳商业物业服务部



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年第二季度



上海写字楼市场报告
2026年第二季度



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



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予使用者, 除参与评估此文件的人员外, 恕不得向任何人透露。