深圳甲级写字楼市场季度报告

Knight Frank 莱坊

2026年 第三季度

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

去化提速，以价换量特征更趋明显

2026年第三季度，深圳甲级写字楼市场延续上半年的去化改善态势，节奏较第二季度加快，但仍在较大程度上依赖业主让价。本季度全市新增供应约48,000平方米，为前海中冶科技大厦入市；同期净吸纳量约142,235平方米，接近新增供应的3倍，推动全市空置率环比下降1.0个百分点至21.7%，连续第四个季度回落。

租金方面，本季度全市平均有效租金环比下降约3.1%至每月每平方米135.3元，跌幅显著扩大。空置率回落与租金加速下行同时出现，说明当前仍主要依靠价格让步换取去化，业主“以价换量”的取向较上季度更加明确，租金企稳迹象尚未显现。

需求方面，搬迁仍是本季度去化的主要来源，扩租需求依然有限，企业扩张意愿尚未明显恢复。行业上，TMT、制造业及金融业为主要需求来源，其中科技及先进制造相关企业保持一定活跃度。投资市场方面，写字楼大宗交易仍偏清淡，资产定价修复有待租金企稳及空置压力进一步缓解。

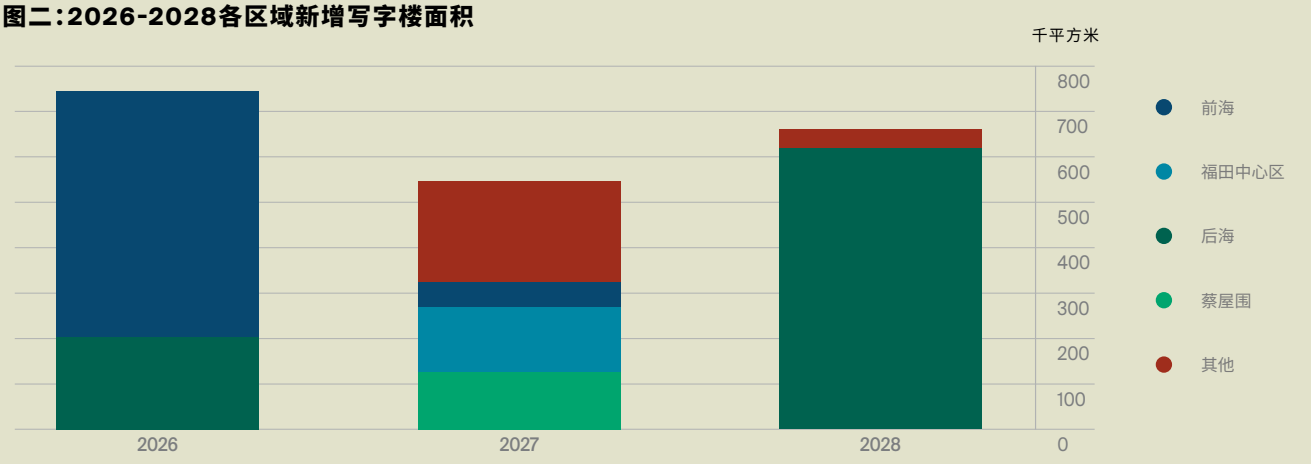
展望2026年第四季度，供应仍是影响市场走势的主要变量。若年内新增项目按期入市，季度供应量将较本季度明显回升，空置率存在阶段性反弹的可能。需求端，企业搬迁及空间调整预计仍将延续，但能否抵消新增供应的影响，仍取决于大面积需求的实际落地情况。

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

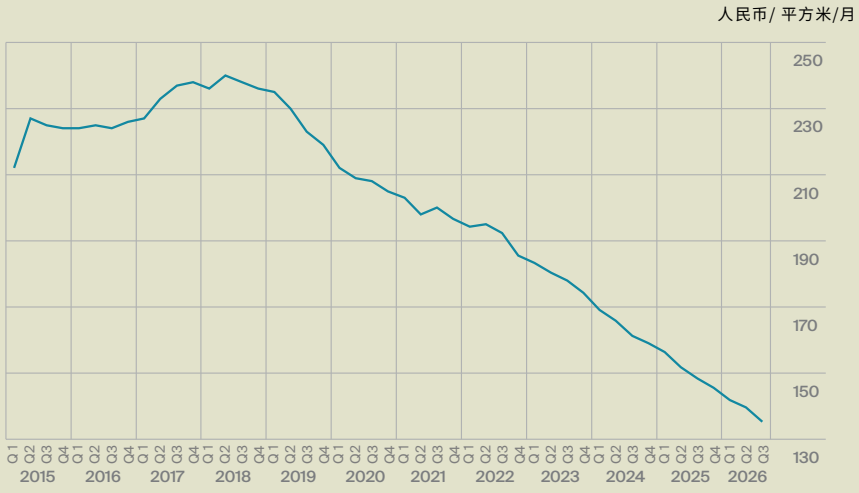
租金走势

租金跌幅扩大，业主定价策略进一步分化

2026年第三季度，深圳全市甲级写字楼平均有效租金降至每月每平方米135.3元，环比下跌3.1%，跌幅较上季的1.5%明显扩大，已连续六个季度下行。业主以价换量仍是租金调整的主因：本季跌幅环比扩大，表明价格让利在边际上仍在加深而非收窄。尽管不同业主因财务稳健度与运营能力的差异，定价策略已出现分层——持有优质资产、现金流稳健的业主租金调整空间相对有限，而部分去化压力较大的项目仍通过更明显的折扣吸引租户。整体而言，租金尚未出现明确的企稳信号。

分子市场看，后海及前海租金跌幅居前，环比分别下跌5.5%及4.8%。后海区域内标杆项目待租面积高企，业主继续下调报价，带动片区租金领跌全市；前海则以新入市及近年交付项目为主导，其招商租金普遍明显低于片区均价，拉低片区租金中枢。

图三：深圳甲级写字楼租金走势



资料来源：莱坊研究部

相比之下，科技园租金环比仅下跌1.0%，为全市跌幅最小的片区，成熟的科技产业集聚对租金形成一定支撑。福田中心区、车公庙、蛇口及宝安中心区租金跌幅介于2.0%至2.4%之间，罗湖下跌3.0%。上述片区空置率虽有所改善，租金却仍未止跌，反映去化仍主要依赖价格让步，业主议价能力依然偏弱。

展望第四季度，租金下行趋势预计仍将延续。随着市场逐步进入2027年新增供应的招商阶段，新项目的价格策略可能提前对周边存量项目形成比价压力，租金底部修复的时点或进一步延后。

表一：深圳甲级写字楼各细分市场参考指标，2026年第三季度

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	113.8	↓3.0%	27.1%	↓0.8
福田中心区	164.5	↓2.3%	16.9%	↓1.1
福田 - 车公庙	132.9	↓2.4%	20.2%	↓0.2
南山-科技园	124.2	↓1.0%	12.4%	↓1.4
南山-后海	138.4	↓5.5%	34.5%	↑1.4
南山 - 蛇口	148.3	↓2.3%	22.7%	↓0.6
南山-前海	121.7	↓4.8%	22.8%	↓2.7
宝安中心区	113.4	↓2.0%	27.3%	↓0.6

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

供应保持低位，租金调整推动搬迁需求释放

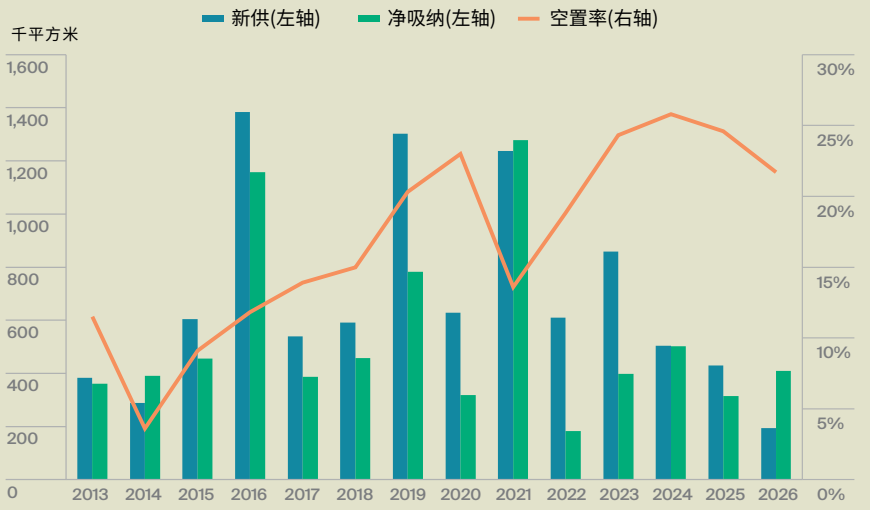
2026年第三季度，深圳甲级写字楼市场录得1个新增项目入市，为前海中冶科技大厦，面积约48,000平方米，较第二季度小幅增加。同期全市净吸纳量约142,235平方米，环比显著增长，全市空置率由此环比下降1.0个百分点至21.7%，为连续第四个季度回落。今年前三季度，全市累计新增供应约193,500平方米，累计净吸纳量约408,404平方米，年内整体供应规模仍处于相对低位，为存量项目去化提供了一定空间。

行业分布上，本季度TMT占成交面积约42.8%，主要由跨境电商企业的一宗数万平方米的搬迁成交带动；制造业以约29.0%的占比位列第二，需求涵盖智能终端、电子科技及消费品牌等不同类型企业，并录得多宗千平方米以上的租赁成交。金融业占比约20.3%，成交主要受到金融科技及保险企业的搬迁需求推动。其余行业成交相对分散，传统办公需求仍以小面积及按需调整为主。

从交易性质看，搬迁类成交占面积约80.9%，仍是本季度去化的主要来源，其中数宗大面积搬迁贡献了主要成交量，其余成交则主要反映企业对办公地点及空间配置的调整。新设立类占比约9.3%，主要集中于前海。续租类占比约7.5%，以外资企业为主，在租金下行环境下，业主更倾向通过条件让步稳定现有租户。扩租类占比约2.3%，企业扩张意愿仍未明显恢复。

展望2026年第四季度，供应仍是影响市场走势的主要变量。若年内新增供应按期入市，季度新增供应将较本季度明显回升，全市空置率或面临阶段性回升压力。需求端，科技、智能终端及出海类企业的办公需求，以及企业借租金低位推进的搬迁和空间调整，预计仍将为市场去化提供一定支撑。

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及净吸纳量为累计的供应量及净吸纳量
2026年的空置率为第三季度的空置率

表二：甲级写字楼主要租赁成交，2026年第三季度

区域	项目	租户	面积（平方米）	交易类型
南山	金地威新中心	虾皮	40,000	搬迁
南山	前海周大福金融大厦	OPPO	15,000	搬迁
南山	创维海外发展大厦	酷开	6,600	搬迁
南山	卓越后海中心	众安保险	5,500	搬迁
南山	南海意库	孩之宝	4,316	续租
南山	华润置地大厦	GAGA鲜语	1,300	续租

资料来源：莱坊研究部
注：所有成交均有待落实

投资市场

交易仍偏清淡，资产定价仍待调整

2026年第三季度，深圳写字楼投资市场整体偏淡，仅录得1宗写字楼大宗成交，即涉及深业泰富银盈大厦的一宗交易，成交金额约人民币12.49亿元。其余大宗交易以非纯写字楼资产为主：美的集团联合地方国资以约人民币13.1亿元收购科陆智慧能源产业园，并于9月完成不动产过户；中洲控股于8月27日公告，拟以约人民币3.5亿元收购龙华综合体60%股权，产业资本及国资背景买家仍是当前主要的承接力量。与此同时，写字楼资产通过司法拍卖及债权及股权处置渠道持续挂出，交易路径趋于多元。

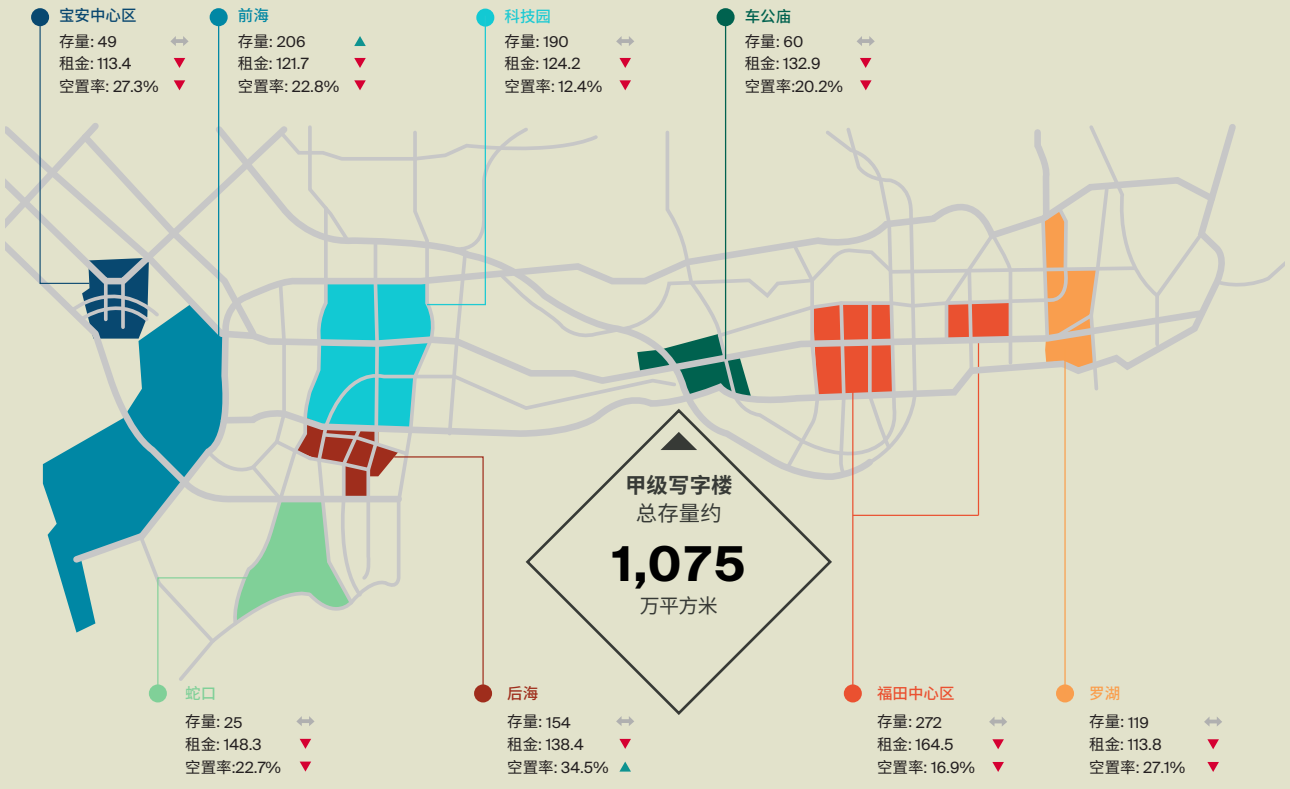
法拍市场表现则反映写字楼资产定价仍然承压。福田CBD皇庭大厦43层、48层、50层及53层于8月首拍全部流拍。其中，48层约2,332平方米，二拍起拍价降至约人民币0.89亿元，折合约38,000元/平方米，较2024年11月同楼51层约48,000元/平方米的成交单价低约两成，但仍未成交，反映核心区资产即便明显折价，买卖双方的估值差距仍未明显收窄。

同期，龙岗康美思数码城及深业体系地王大厦资产包分别以约35%及近40%的溢价成交，但相关标的涵盖仓储、批发、厂房、住宅等复合业态，溢价更多来自旧改预期、业态构成及可经营面积，难以直接代表纯写字楼资产的定价水平。

整体来看，本季度写字楼大宗市场呈现“个别大宗交易可落地、高总价资产去化难”的格局。随着租金跌幅扩大，买方对现金流稳定性及价格安全边际的要求随之提高。短期内大宗交易活跃度预计仍处低位，需求将以自用型购置为主，交易落地则更多依赖集团内部转让、司法拍卖及债权处置等渠道。资产定价修复仍有待租金企稳及市场预期改善。

深圳甲级写字楼市场数据图 2026年第三季度

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，欢迎与我们联络：

研究及咨询部



廖美珊
董事，大中华区研究及咨询部主管
+852 2846 4813
esther.liu@hk.knightfrank.com



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

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



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

近期研究报告



北京写字楼市场报告
2026年第三季度



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年第二季度



深圳写字楼市场报告
2026年第二季度



化愿景为行动：中国
租户ESG实践三部曲

Knight Frank 莱坊

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。