

广州甲级写字楼市场 季度报告

 Knight Frank 萊坊

2026年 第一季度

本报告重点关注广州甲级写字楼市场, 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

供给集中释放, 市场承压加深

2026年第一季度, 广州甲级写字楼市场在新增供应集中入市的影响下, 市场供需关系阶段性承压, 推动空置率攀升至18.5%。全市录得新增供应约140,800平方米, 主要来自索菲亚发展中心、广州农行大厦及广州国际金融交易广场等项目。同期净吸纳量为-15,859平方米, 反映出市场内部存在一定规模的面积释放未被新增租赁有效对冲。

从运行机制看, 本轮调整的核心并非需求明显收缩, 而是在不确定环境下, 企业通过面积整合与选址优化提升空间使用效率, 导致新增租赁难以对冲存量释

放, 市场进入去化承压阶段。

租金方面, 市场平均租金环比下降2.2%至每月每平方米人民币116.0元, 延续此前下行趋势。在供给压力加大的背景下, 业主端普遍通过调整租约结构及让渡部分前期收益以换取签约确定性, 实际有效租金持续承压。

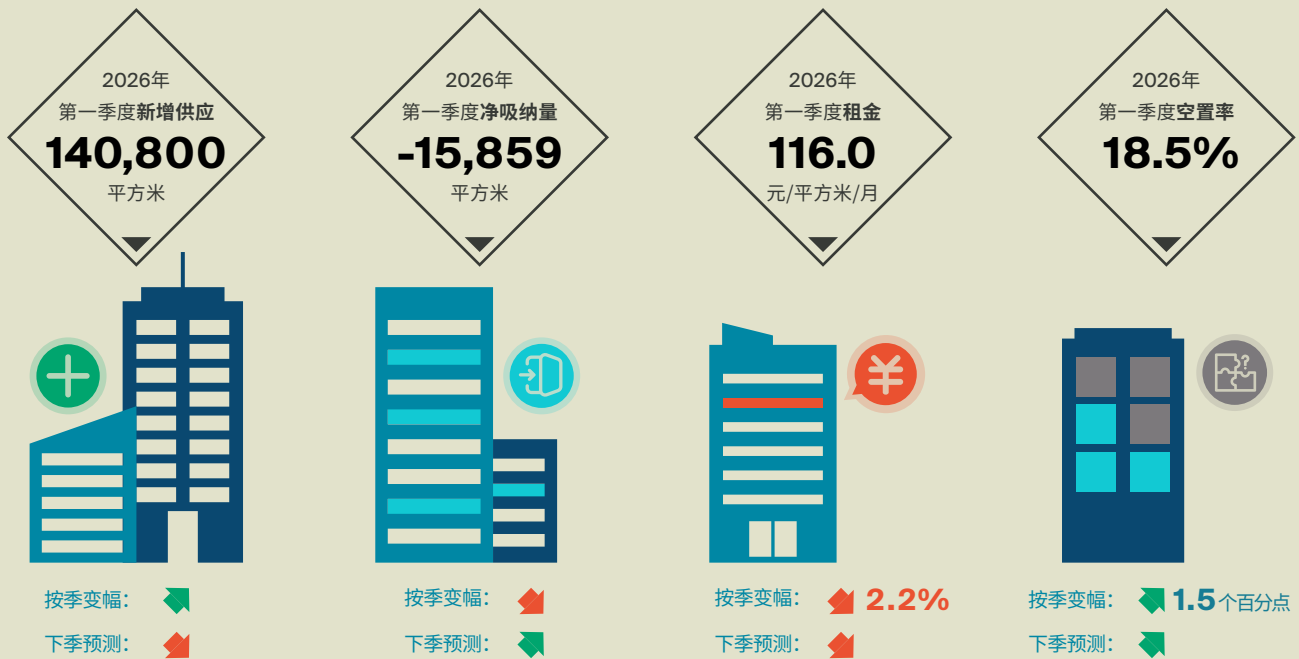
从需求结构看, TMT、金融及专业服务业仍为主要来源, 但整体以存量优化为主。从交易性质看, 搬迁需求占主导, 同时续租及扩租占比有所提升, 反映企业更倾向于通过内部调整与区位再配置优化办

公效率。

本季度未录得代表性大宗交易, 市场延续低位运行。市场定价更关注现金流稳定性, 交易更可能围绕风险边界清晰的资产展开。

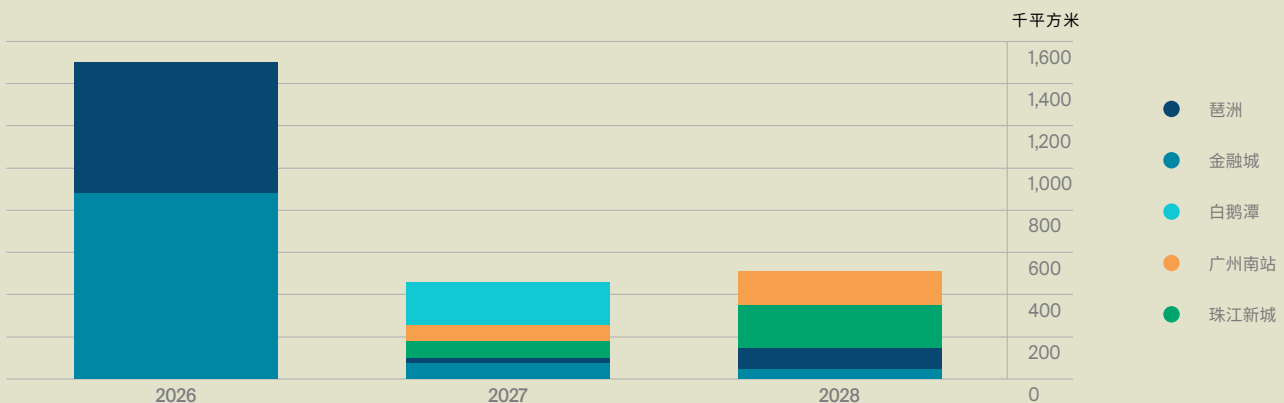
展望第二季度, 市场呈现“成交仍在、去化承压”的特征, 供给释放节奏与需求调整周期之间的错配, 将持续主导短期走势。预计短期内空置率将继续承压, 租金维持下行趋势。市场仍处调整周期中段, 后续表现取决于供给节奏与需求恢复。

图一: 广州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各区域新增甲级写字楼面积



资料来源: 莱坊研究部

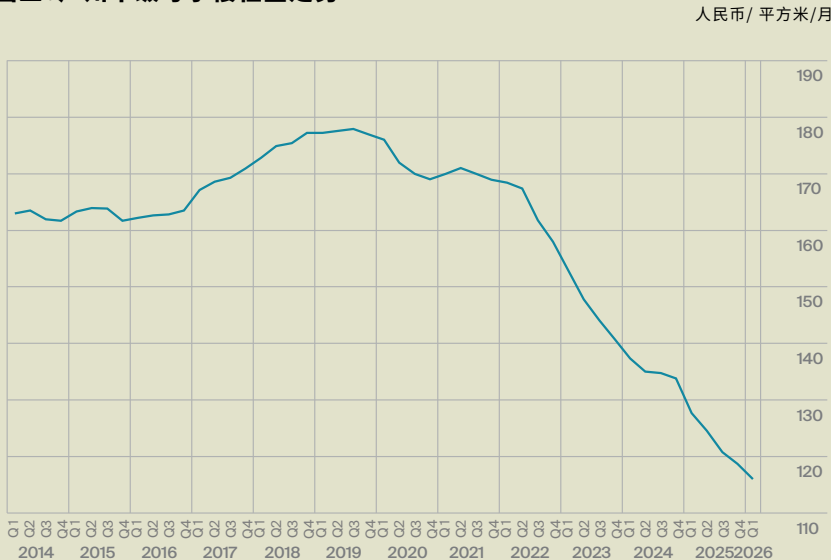
租金走势

租金延续下行，分化格局持续

第一季度，全市租金环比下降2.2%至每月每平方米人民币116.0元，跌幅较上一季度有所扩大，显示租金下行压力仍在，短期内尚未出现企稳迹象。从本质上看，租金调整反映的是办公空间在“成本-效率”维度上的重新定价。在持续去化压力下，业主策略由单一价格调整转向租约结构优化，通过让渡前端收益以提升去化效率，使名义租金与实际有效租金之间的“剪刀差”持续扩大。

从子市场看，天河北子市场的租金面临较大调整压力，环比下降5.5%，领跌全市。这主要归因于该区域部分早期建成的物业面临硬件设施老化的问题，在核心区整体租金中枢下移的背景下，其性价比优势被削弱，导致部分对办公体验有进阶需求的租户向外流动。相比之下，越秀区凭借其稳固的传统政企及金融服务业底盘，租金保持平稳，展现出极强的防御性。琶洲子市场本季度租金环比，显示出前期以价换量策略已有效促进了科技及电商产业的规模化集聚。而金融城子市场目前租金录得每月每平方米人民币92.3元，以较低的租赁成本对中心区的面积整合需求形成一定吸引力。

图三：广州甲级写字楼租金走势



人民币/平方米/月

资料来源：莱坊研究部

展望第二季度，在新增供应持续释放的背景下，租金短期内仍将承压，市场仍处于以去化为导向的调整阶段。预计租

约层面的综合博弈将更加激烈，业主为换取稳定现金流，或将不得不接受更长周期、更深度的有效租金让利。

表一：广州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		租金环比变幅	空置率	空置率环比变幅
	人民币/平方米/月	人民币/平方米/天			
天河北	116.1	3.6	↓5.5%	12.7%	↑5.2%
珠江新城	135.0	4.4	↓1.8%	15.0%	↑1.2%
越秀	100.8	3.3	0.0%	9.8%	↓0.2%
琶洲	103.5	3.4	0.0%	21.8%	↓1.8%
金融城	92.3	3.0	↓1.1%	56.6%	↓2.2%

资料来源：莱坊研究部

供应和需求

► 供给释放与需求调整的结构性错配

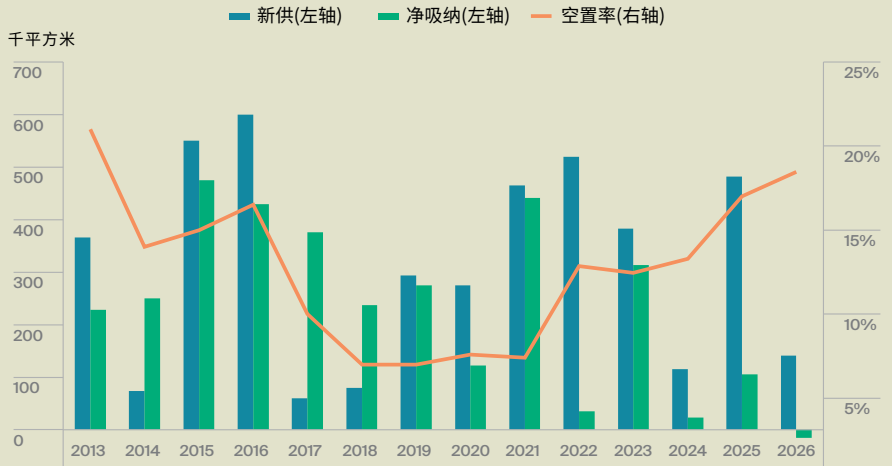
第一季度，广州甲级写字楼市场迎来了部分重要项目的集中交付。季内共录得140,800平方米的新增供应入市，显著高于上一季度，分别来自索菲亚发展中心、广州农行大厦以及广州国际金融交易广场。在需求端，受企业整体扩张意愿谨慎及存量退租释放影响，第一季度全市净吸纳量录得-15,859平方米。一季度的成交动力主要源于企业内部的空间重构。

从需求结构看，行业集聚特征愈发鲜明。金融业成交占比超22%，展现出极强的抗周期扩表能力，为本季度最大需求引擎，且依然坚定青睐珠江新城等传统核心区。科技行业成交占比20.8%，人工智能及机器人细分赛道增长亮眼。专业服务业成交占比15.3%，律所与审计类企业需求稳健。值得一提的是，科技企业为寻求更优的性价比与产业协同，从珠江新城向金融城、琶洲外溢的趋势日益凸显。从交易性质来看，搬迁需求占比60%，企业核心诉求聚焦于“核心区内部品质置换”与“向新兴商圈谋求性价比”两条路径。新设立及扩租需求有所回升，显示企业在控制成本的同时，开始进行一定程度的扩张与调整。

从区域分布看，成交明显向琶洲集中，反映出价格与条款优势对需求的吸引作用。珠江新城作为传统核心区，成交保持稳定，主要由优质客户及升级需求支撑；天河北及越秀则以存量需求为主，缺乏明显增量驱动。

整体来看，当前市场的主要矛盾在于供给释放节奏与需求调整周期之间的错配，成交活跃并未转化为有效去化。展望

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值
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
天河北	万菱汇	泰康人寿保险	3,087	扩租
金融城	君超中心	微盟	2,000	搬迁
珠江新城	越秀金融大厦	太平船务	800	续租
珠江新城	高德置地广场	广州蔚岚科技有限公司	780	扩租

资料来源：莱坊研究部
注：所有成交均有待落实

第二季度，当前市场需求轻微走弱，在供应端持续放量的情况下，供需缺口在短期内难以实质收敛，去化压力仍将延续，空置率预计继续呈上行趋势。

投资市场

► 交易仍以个案为主，市场延续谨慎基调

2026年第一季度，广州写字楼投资市场未录得大宗交易成交，市场仍以散售、小面积流转为主，投资者对办公资产整体保持谨慎。同期商业物业法拍活

跃度小幅回升，录得1宗大宗成交：海珠区和平商务中心商业资产以人民币1.61亿元成交，标的带稳定租约，反映资金更偏好核心地段、现金流确定的成熟商业

资产。土地出让端表现亮眼，全市共成交多宗亿元级商业、商务及商住综合用地，其中天河珠江新城马场地块以人民币236.04亿元成为本季度地标成交，荔

湾、番禺亦有商业商务用地顺利出让，整体由国企与城投平台托底。整体来看，一季度广州大宗市场呈现“办公冷清、商业稳健、土地火热”的格局，资金偏好从办公资产转向核心商业与优质商住地块，

确定性现金流与区位价值成为决策核心。

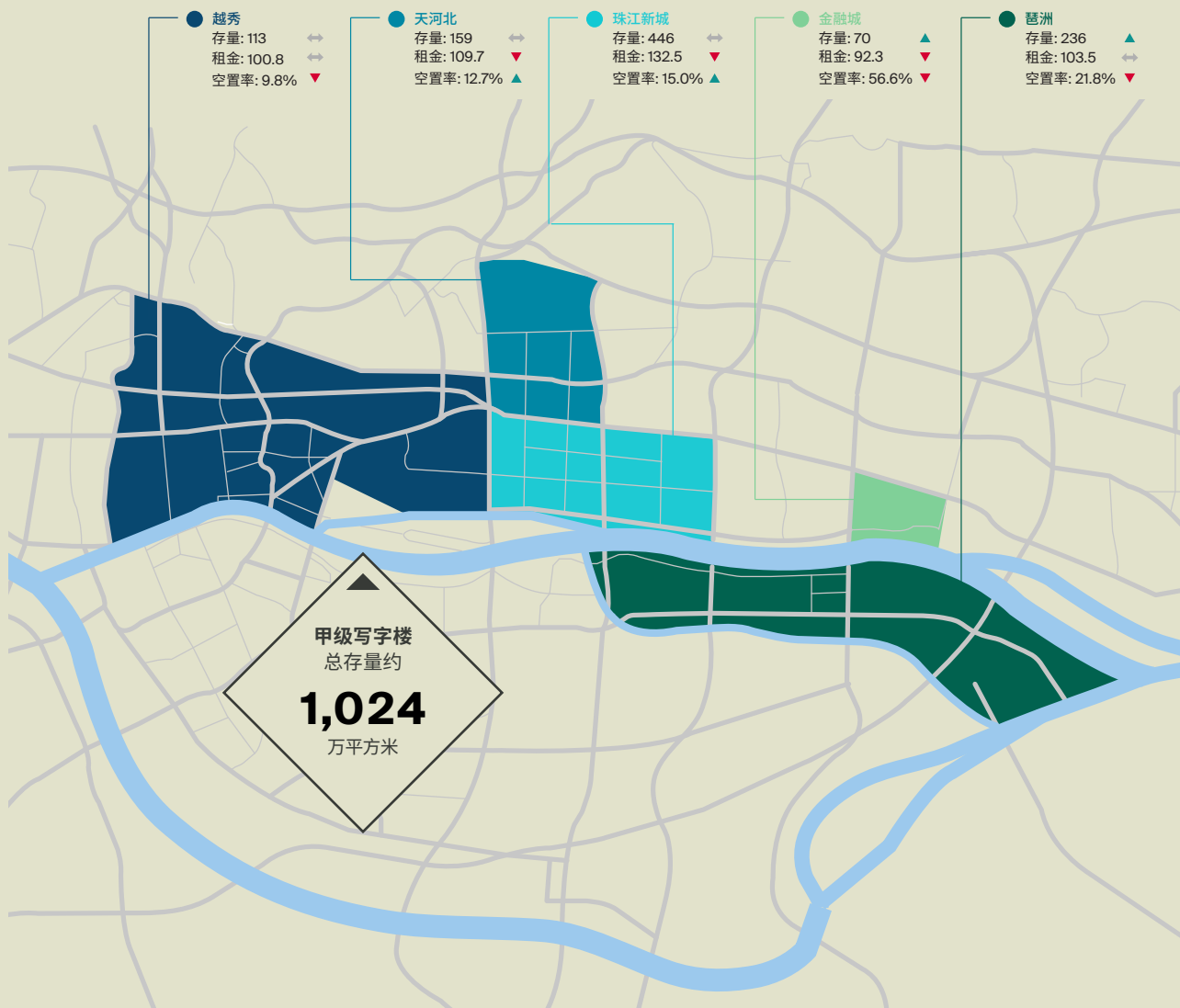
展望第二季度，广州大宗市场延续办公冷清、商业稳健、土地托底格局。写字

楼投资情绪谨慎；核心地段带租约商业资产更受资金关注，法拍活跃度小幅提升；土地出让以商业商务用地为主，国企、城投平台仍是拿地主力，整体呈现资产分化、确定性优先的特征。

广州甲级写字楼市场数据图

2026年第一季度

各主要区域甲级写字楼存量、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因样本库调整, 金融城租金变幅和存量以本季度数据为准

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

广州商业物业服务部



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



黄伟伦
董事, 广州商业物业服务部主管
+86 166 5801 0718
aaron.huang@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
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。