

广州甲级写字楼市场 季度报告



2026年 第二季度

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

受抑需求陆续落地，租金仍然承压

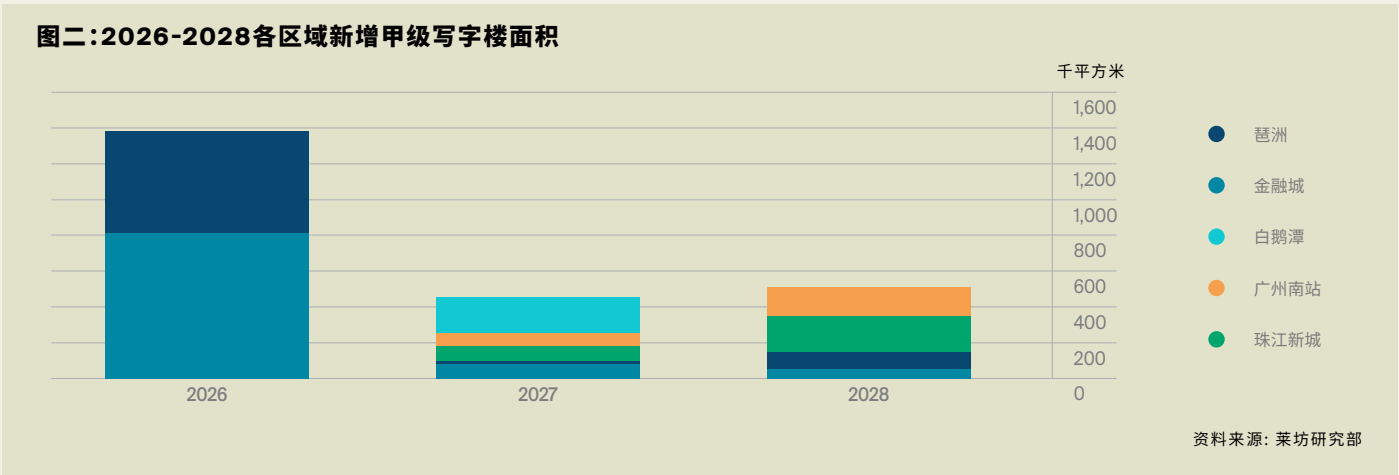
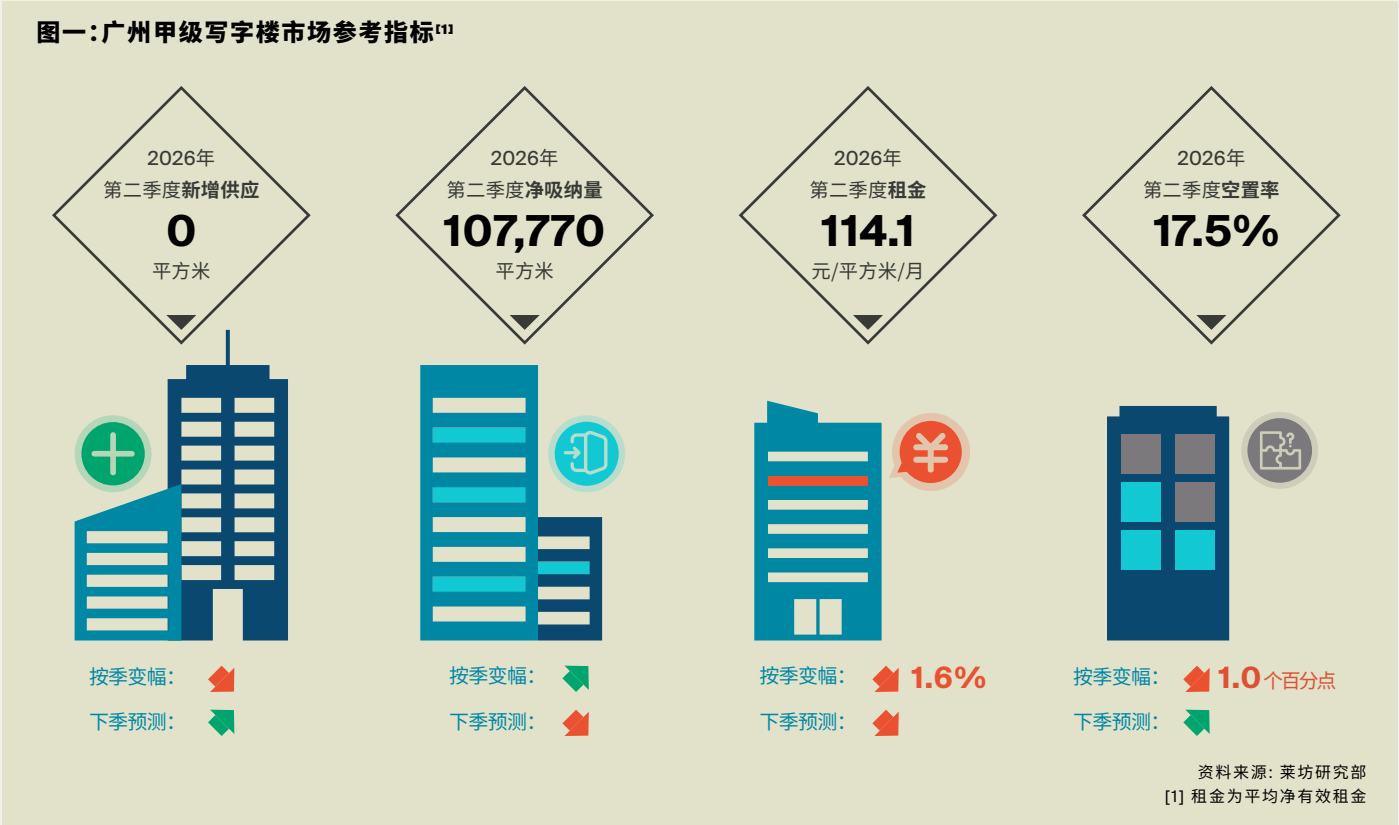
2026年第二季度，广州甲级写字楼市场继一季度后再度录得改善。全市平均租金环比下降1.6%至每月每平方米人民币114.1元，空置率环比下降1.0个百分点至17.5%。租金持续下调后，部分前期观望的搬迁、升级及租约调整需求陆续落地，市场由上一季度的负吸纳转为正吸纳。

供需方面，本季度未录得新增供应，净吸纳量约10.8万平方米，空置率回落主要来自前期受抑需求的集中释放。TMT仍为主要成交来源，金融、文化创意及娱乐和

专业服务亦录得较多成交；交易性质仍以搬迁为主，企业扩租带来的新增面积需求有限。本季度需求改善更多来自前期受抑需求的集中释放，市场活跃度较一季度有所提升。

大宗交易方面，越秀地产向母公司附属公司出售南沙国际金融中心等资产及业务，其中南沙国际金融中心作价约人民币19.3亿元；此次交易属于集团内部资产重组，市场化第三方办公投资成交仍处低位。

展望第三季度，前期受抑需求释放对市场去化的带动作用预计减弱，企业扩张意愿仍然有限，新增需求将继续以搬迁升级、租约调整及新设主体为主。随着后续供应陆续入市，需求难以同步扩大，全市空置率预计重新上升。全市平均租金仍将下行，但由于部分项目前期已进行多轮报价调整，后续降幅预计相对收窄，业主竞争将更多依赖免租期、交付标准及付款安排等商务条件。



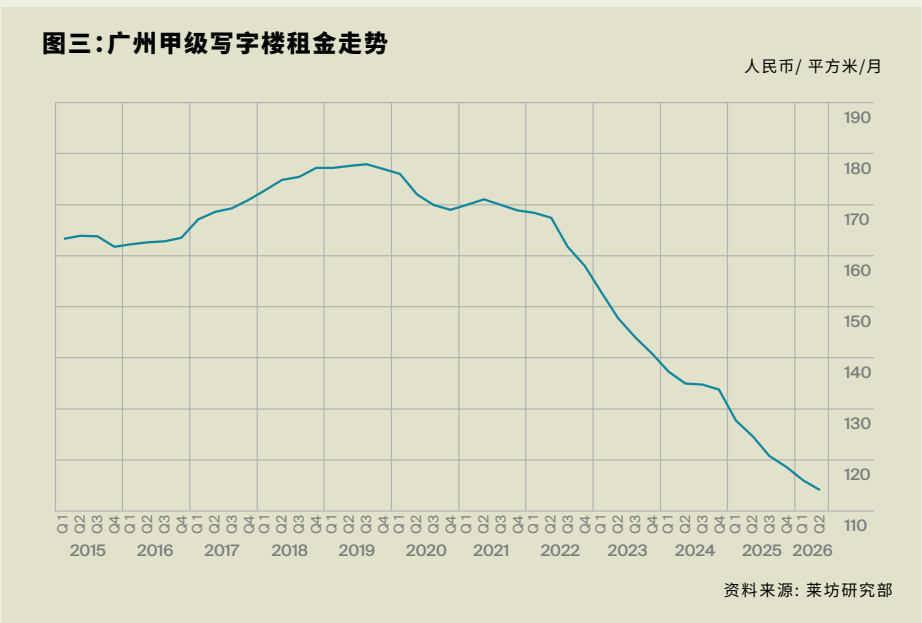
租金走势

存量项目继续调价,成熟商务区降幅较为明显

第二季度,广州甲级写字楼平均租金环比下降1.6%至每月每平方米人民币114.1元。租金回落主要由存量项目主动调价推动,部分业主通过缩小与同片区优质楼宇及新兴板块项目之间的价差,以推动成交。其中,天河北及越秀分别环比下降3.3%和2.2%,成为本季度全市租金下行的主要来源。

从子市场看,天河北的降幅最为明显,说明成熟商务区的区位优势已不足以完全抵消楼宇老化及跨片区价差带来的影响。租户在控制预算的同时仍希望改善办公品质,部分存量项目需通过下调报价来扩大与珠江新城优质楼宇及琶洲次新项目之间的租金差距。越秀面临的情况相近,但区内租户结构相对稳定,调整主要集中在楼龄较长、硬件条件相对欠佳的项目。

相比之下,金融城平均租金维持在每月每平方米人民币92.3元,业主继续以较低的租金水平吸引跨片区搬迁及升级需求,本季度主流项目报价整体变动有限。珠江新城及琶洲租金分别环比下降1.1%和1.5%,降幅相对温和;前者仍有优



质楼宇及金融、专业服务需求支撑,后者部分项目在上季度调价后,本季度进一步调整的幅度有所收窄。

展望第三季度,全市租金仍有下行压力,调整预计继续集中于产品竞争力与

现有报价不匹配的存量项目。优质楼宇与普通存量项目之间的成交租金差距可能进一步扩大,区域平均租金预计维持温和下行走势。

表一：广州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		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	106.1	3.5	↓3.3%	12.9%	↑0.2%
珠江新城	130.9	4.3	↓1.1%	13.5%	↓1.5%
越秀	98.5	3.2	↓2.2%	9.6%	↓0.3%
琶洲	101.9	3.4	↓1.5%	20.9%	↓0.9%
金融城	92.3	3.0	0.0%	54.6%	↓2.0%

资料来源：莱坊研究部

供应和需求

受抑需求集中释放，空置率短期回落

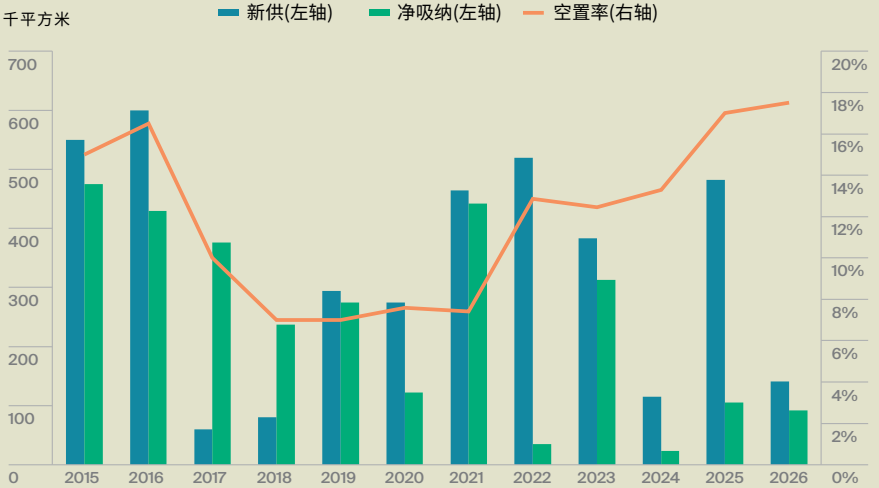
第二季度，广州甲级写字楼市场未录得新增供应，净吸纳量约10.8万平方米，推动全市空置率环比下降1.0个百分点至17.5%。本季度去化改善主要来自租金持续调整后，部分前期观望的搬迁、升级及租约调整需求集中落地。由于企业扩张意愿仍然有限，本季度正吸纳更接近一批前期需求的集中落地，而非市场需求整体回暖。

从需求结构看，TMT成交面积占比约25.8%，仍为主要需求来源，其中软件、数字服务、通信及电商运营类企业表现相对活跃。金融业占比约17.5%，保险、证券、投资及银行相关需求继续支撑核心商务区成交；文化创意及娱乐占比约14.7%，主要来自游戏、内容制作及广告传媒企业；专业服务占比约12.6%，律所、咨询及企业服务类需求保持活跃。上述四类行业合计贡献约七成成交，其余需求分布于贸易、物流运输、制造业及生命科学等行业。

从交易性质看，成交仍以搬迁为主，占比约70.8%；续租、新租及扩租占比分别约14.5%、11.6%和3.1%。搬迁占比维持高位，反映企业主要通过更换办公区位及楼宇来平衡成本与品质。区域流动方面，金融城、琶洲继续承接跨区域迁入，珠江新城保持小幅净流入；天河北、越秀录得净流出，反映租户在成熟商务区与新兴板块之间的选址比较仍在推进。

展望第三季度，前期受抑需求集中释放对市场去化的带动作用预计减弱，企业扩张意愿仍然有限，新增需求将继续以搬迁升级、租约调整及新设主体为主。随着后续供应陆续入市，需求增长难以同步扩大，全市空置率预计将重新回升。

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的甲级写字楼供应量及净吸纳量为累计值
2026的空置率为第二季度的空置率

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
琶洲	城投琶洲中心	上海赤月信息技术有限公司广州分公司	7,500	搬迁
珠江新城	广州国际金融中心	中国出口信用保险	5,600	续租
琶洲	欢聚大厦	广东省具身智能科技有限公司	5,500	搬迁
琶洲	华新中心	广州琶洲大模型创新服务中心	4,300	新设立

资料来源：莱坊研究部
注：所有成交均有待落实

投资市场

关联方资产重组录得大额交易，第三方投资需求仍趋谨慎

第二季度，广州写字楼大宗交易市场录得一宗大额关联方资产处置交易。5月1日，越秀地产(00123.HK)与母公司越秀集团旗下全资附属公司订立多项转

让协议，剥离南沙国际金融中心、云谷产业园及S1栋楼宇、智谷产业园、毕节酒店及集团康养业务。其中，南沙国际金融中心作价约人民币19.3亿元，涉及一

幢41层及一幢29层办公楼，总建筑面积约12.9万平方米。全部资产出售所得款项净额约人民币44.6亿元，主要用于偿还债务及补充住宅开发核心业务营运资

金。

该笔交易属于集团内部资产重组，反映开发商通过处置非核心持有型资产回笼资金并聚焦核心业务。与此同时，第三方写字楼投资成交仍相对有限，投资人继续关注租约稳定性、租户质量、后续资

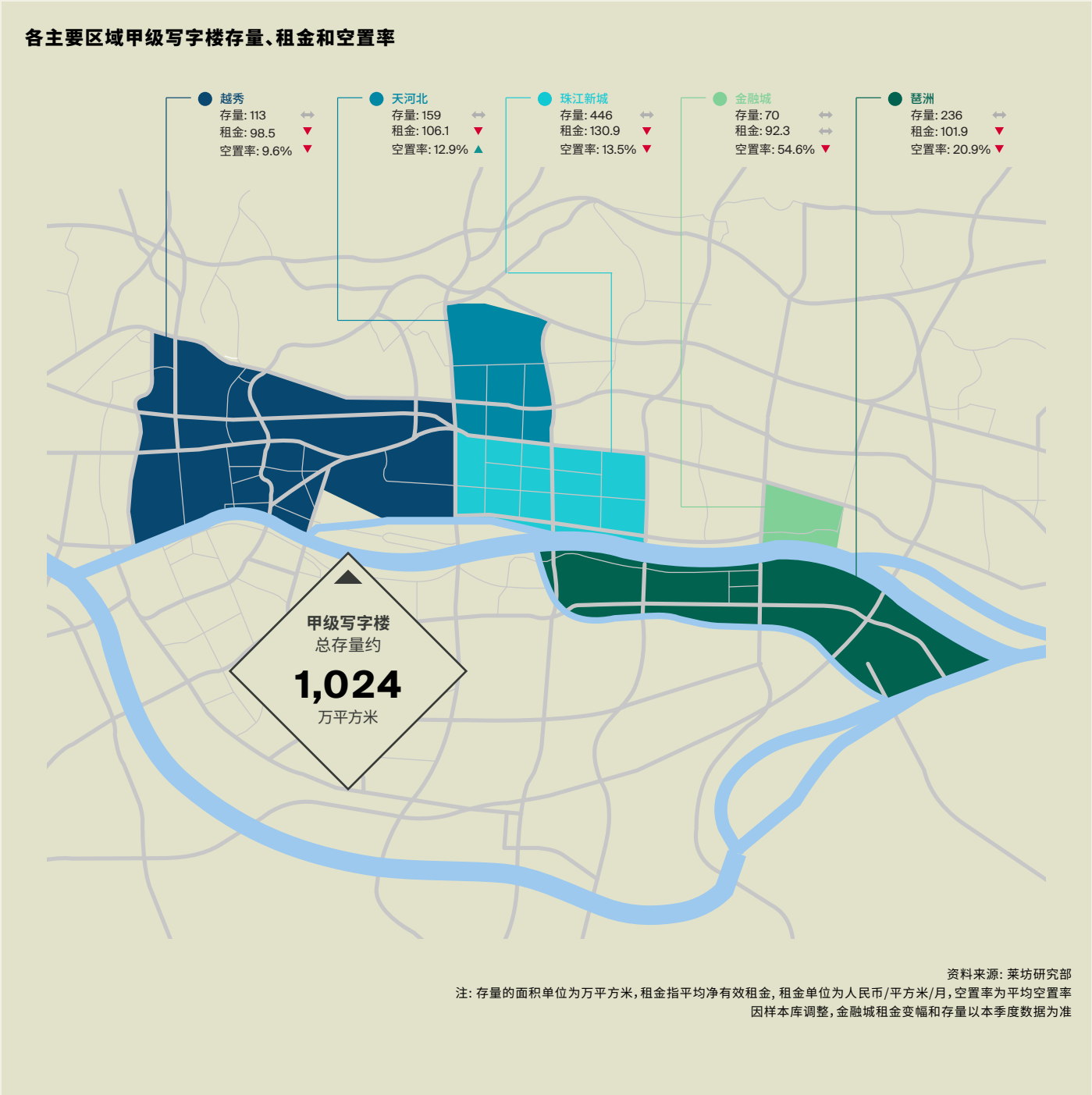
本开支及退出安排；自用型买家及具备产业导入能力的买家，仍是推动个案交易的主要力量。

展望第三季度，广州写字楼投资市场预计仍以房企资产盘活及集团内部整合为主，第三方个案交易将保持一定活跃

度。然而，在租金尚未出现明确恢复信号的情况下，投资者整体出手仍较为谨慎。买卖双方对资产定价的预期差距尚未明显收窄，预计将继续制约交易推进及成交规模。

广州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

广州商业物业服务部



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年第二季度



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。