广州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

去化改善难抵租金下行，供应放量下市场仍将承压

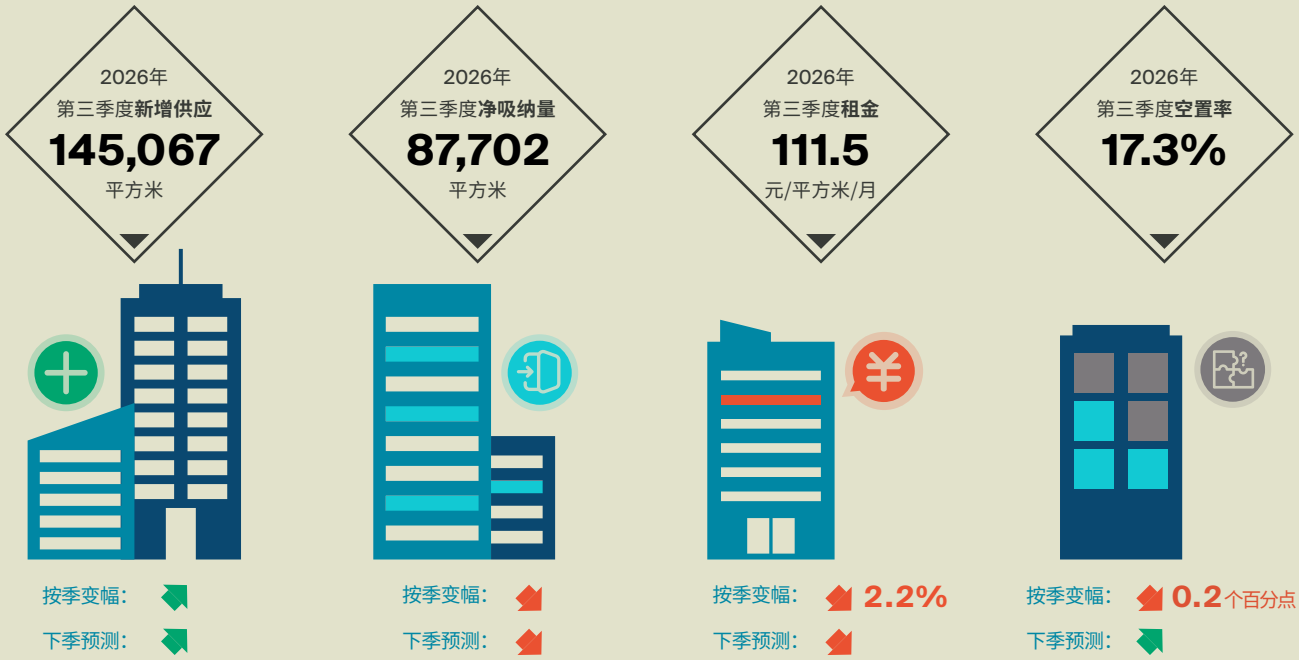
2026年第三季度，广州甲级写字楼市场需求端延续修复，但租金下行压力进一步加大。全市平均租金环比下降2.2%至每月每平方米人民币111.5元，空置率环比下降0.2个百分点至17.3%。本季度新增供应重新入市，净吸纳量约8.8万平方米。在供应放量与需求持续释放的共同作用下，空置率小幅回落，但租金降幅较上季度扩大，量价走势进一步分化。

供需方面，本季度录得新增供应约14.5万平方米，集中于金融城及琶洲，结束了上季度零供应的状态；净吸纳量约8.8万平方米，较上季度回落。金融仍为最主要成交来源，专业服务与科技公司紧随其后；租赁成交仍以搬迁为主，企业扩租带来的新增面积需求依然有限。本季度需求释放仍以存量需求的重新配置为主，市场整体活跃度较上季度有所回落。

大宗交易方面，本季度广州写字楼大宗交易市场未录得成交；同期全市大宗成交资金集中于土地端且以涉宅用地为主，商办资产易手仅见司法拍卖渠道的个别在建工程，第三方市场化办公投资仍处低位。

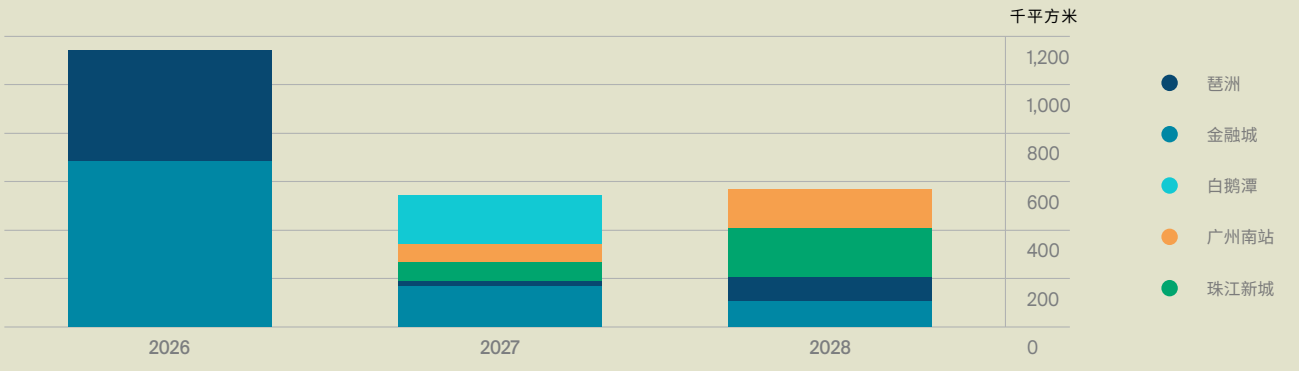
展望第四季度，新增供应预计集中入市，而需求端缺乏同步扩张动力，全市空置率预计将重新上升。全市平均租金仍将下行，金融城等新增供应集中放量板块的租金调整幅度可能继续大于成熟商务区；业主竞争将更多依赖免租期、交付标准及付款安排等商务条件。

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

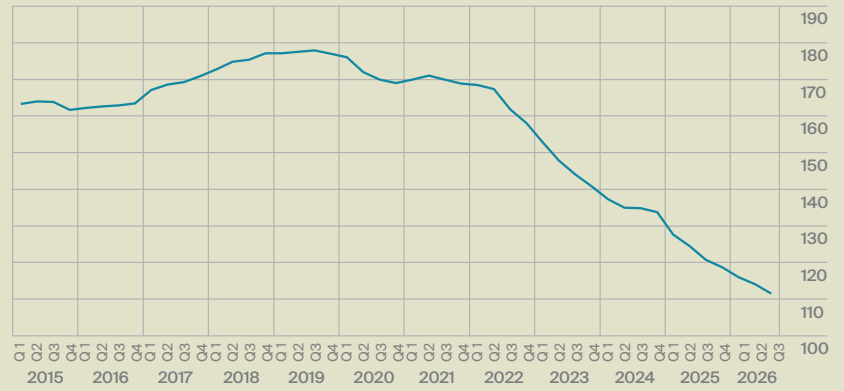
租金走势

新增供应加剧租金压力，金融城调整较为明显

第三季度，广州甲级写字楼平均租金环比下降2.2%至每月每平方米人民币111.5元，降幅较上季度的1.6%有所扩大。存量项目继续通过调价争取租户，新增供应则以低于片区平均水平的租金入市，共同拉低全市平均租金。五个主要子市场租金均继续下行，其中金融城降幅最大。

分子市场看，金融城新增供应与高空置率叠加，新项目以较具竞争力的报价入市，区内部分存量项目亦下调租金争取成交，区域平均租金已处于全市最低水平。珠江新城仍有金融及专业服务类租户的升级需求支撑，租金表现相对平稳；越秀的调整主要集中于楼龄较长的项目。天河北部分楼宇面临老化及其他片区低租金项目的竞争，租金仍有下行压力；琶洲业主则在新增供应及去化压力下，进一步放宽租赁条件。

图三：广州甲级写字楼租金走势



资料来源：莱坊研究部

展望第四季度，金融城及琶洲预计仍有新项目入市，全市租金短期内仍将承压。新增供应较多的片区及空置率较高的项目，预计继续通过调低租金、延长免租期等方式争取租户。租赁成本下降也为企业搬迁及升级办公空间提供了机会，有助于部分项目去化，但尚不足以扭转整体租金下行趋势。

表一：广州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		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	103.9	3.4	↓2.1%	10.1%	↓2.8
珠江新城	129.2	4.2	↓1.3%	15.7%	↑2.1
越秀	97.5	3.2	↓1.1%	9.4%	↓0.1
琶洲	99.8	3.3	↓2.1%	20.6%	↓0.3
金融城	80.4	2.6	↓12.8%	45.8%	↓8.8

资料来源：莱坊研究部

供应和需求

去化改善动力减弱，新增供应尚待消化

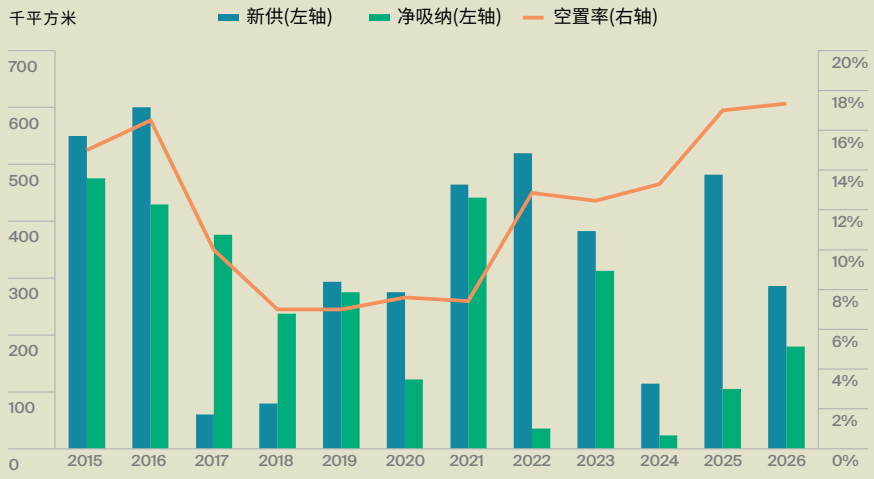
第三季度，广州录得两个新增甲级写字楼项目，合共约14.5万平方米，分别为金融城新华保险大厦及琶洲奇安信新总部大厦。同期净吸纳量约8.8万平方米，叠加数据库调整，全市空置率环比下降0.2个百分点至17.3%。本季度去化改善仍来自租金调整带来的搬迁及租约调整需求的持续落地，但吸纳规模较上季度回落，需求释放动能有所减弱。

从需求结构看，金融业成交面积占比约34.1%，为最主要需求来源，其中保险（占金融业成交面积47.6%）、证券（24.7%）及基金（8.0%）三类合计占金融业成交约八成。专业服务占比约14.7%，律所、咨询及商务服务类需求保持活跃。科技公司（TMT）占比约14.6%，软件、通信及人工智能相关企业继续贡献成交。文化创意及娱乐占比约6.6%，主要来自游戏、内容制作及广告传媒企业。上述四类行业合计贡献约七成成交面积，其余需求分布于贸易零售、制造业、运输等行业。

从交易性质看，租赁成交仍以搬迁为主，面积占比约79.5%，较上季度进一步上升；续租占比约13.2%；新租及新设立合计约4.4%；扩租约2.1%。搬迁占比维持高位，反映企业主要通过调整办公区位及楼宇选择，在成本与办公品质之间寻求平衡，而非通过新增面积实现扩张；扩租及新租占比处于低位，说明企业扩张意愿仍然有限。区域流动方面，珠江新城继续承接区内升级及跨区迁入需求，金融城承接来自珠江新城的搬迁需求。

展望第四季度前期积压需求释放对市场去化的带动作用预计将进一步减弱，，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。按照现有供应计划，第四季度待入市面积仍较大，需求增长难以同步消化，全市空置率或将重新回升。

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
珠江新城	珠江城	友邦保险	5,400	续租
琶洲	广铝国际中心	广州希脉创新科技有限公司	4,400	搬迁
琶洲	琶洲中心	英氏控股	3,500	搬迁
琶洲	广州国际媒体港	合利宝	3,340	搬迁

资料来源：莱坊研究部
注：所有成交均有待落实

投资市场

写字楼投资仍承压，交易机会有待释放

第三季度，广州写字楼大宗交易市场未录得成交，存量办公资产投资交投持续低迷。同期，大宗交易资金主要集中于开发用地，成交金额约人民币199.4亿元，占总成交额逾九成，且以住宅用地为主，土地市场的局部热度尚未传导至写字楼投资市场。商办相关交易方面，越秀区北京路商圈景豪坊东区在建工程于9月26日经司法拍卖，以约人民币1.51亿

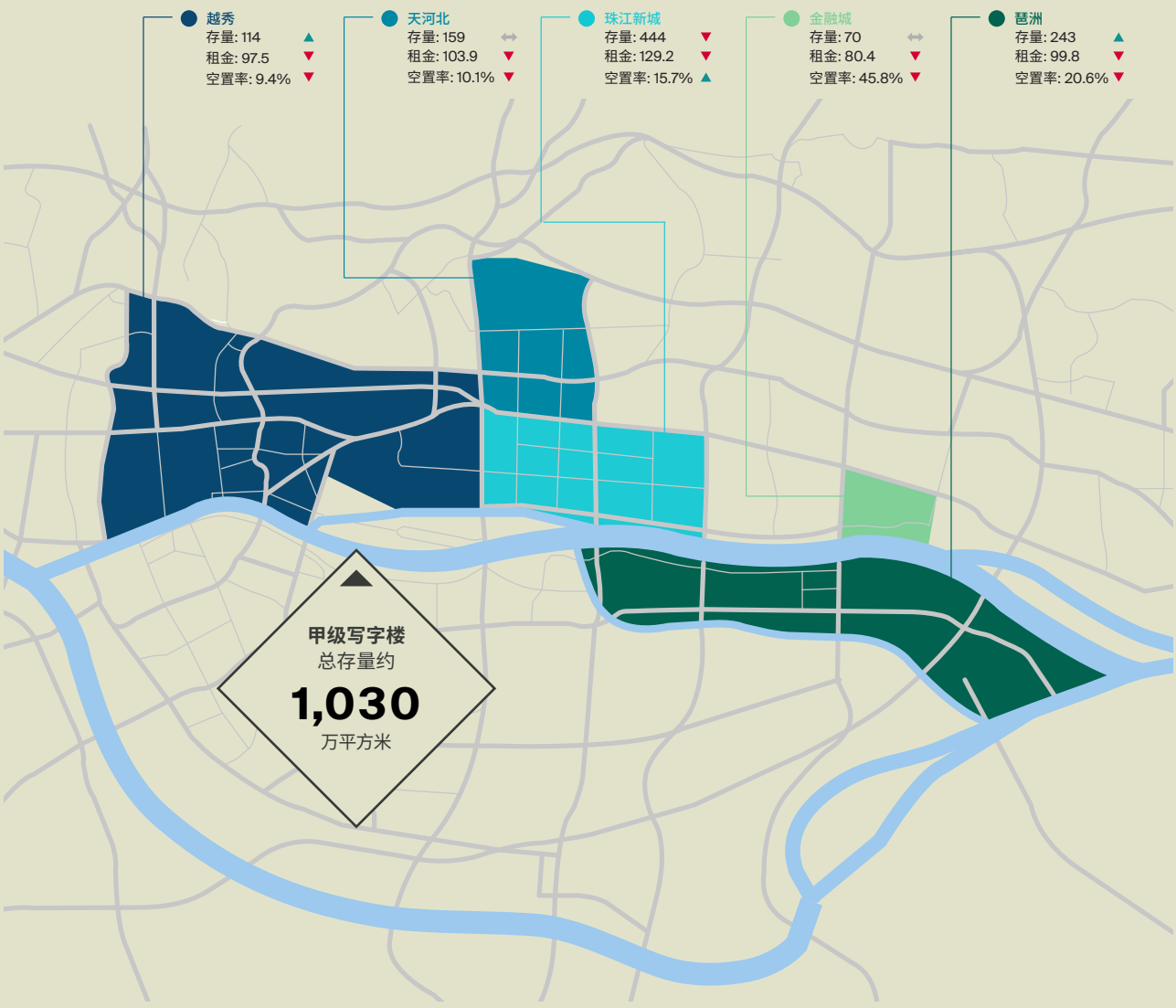
元成交，与起拍价持平。

本季度广州大宗交易市场的成交特征，进一步反映出写字楼等存量商办资产投资需求仍然偏弱。其一，资金明显偏向土地等开发前端且以住宅用地为主，存量商办物业收购极为清淡，反映投资人更倾向在开发端而非存量端配置资金；其二，商办资产交易以司法拍卖及不良资产处置为主，市场化协议转让相对有限；其三，折价与流拍并存、竞价冷清，景豪坊东区历经11次流拍后方以不足首拍起拍价两成的水平成交且零溢价，反映买方对续建风险、产权状况及后续资本开支较为审慎。买家仍以地方国企及大型开发商为主，第三方机构投资者参与度较低。

展望第四季度，广州写字楼大宗交易市场预计仍以低位运行，整栋办公物业成交及机构资金入市短期内难有明显起色。不过，若业主进一步调整价格预期，部分区位较好、权属清晰且具备稳定租约的项目，有望逐步进入买方的可接受价格区间，为个别交易创造条件。自用需求亦可能为符合企业选址及使用要求的资产提供一定支撑。整体而言，新增供应与租金下行仍将制约投资信心，市场机会预计更多体现为个别项目在价格调整后促成交易，而非投资需求的普遍回升。

广州甲级写字楼市场数据图
2026年第三季度

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

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



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。