

# 广州甲级写字楼市场 季度报告



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](http://knightfrank.com.cn/research)



资料来源：莱坊研究部

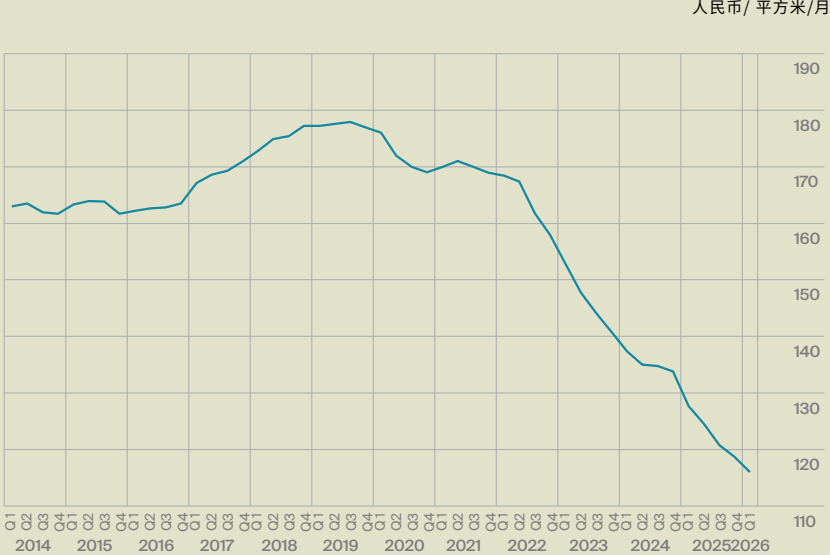
# 租金走势

## 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

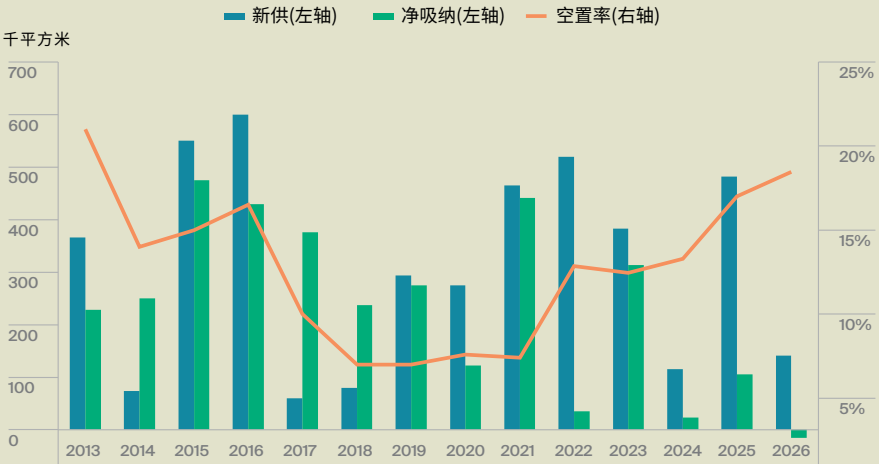
第一季度，广州甲级写字楼市场迎来了部分重要项目的集中交付。季内共录得140,800平方米的新增供应入市，显著高于上一季度，分别来自索菲亚发展中心、广州农行大厦以及广州国际金融交易广场。在需求端，受企业整体扩张意愿谨慎及存量退租释放影响，第一季度全市净吸纳量录得-15,859平方米。一季度的成交动力主要源于企业内部的空间重构。

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

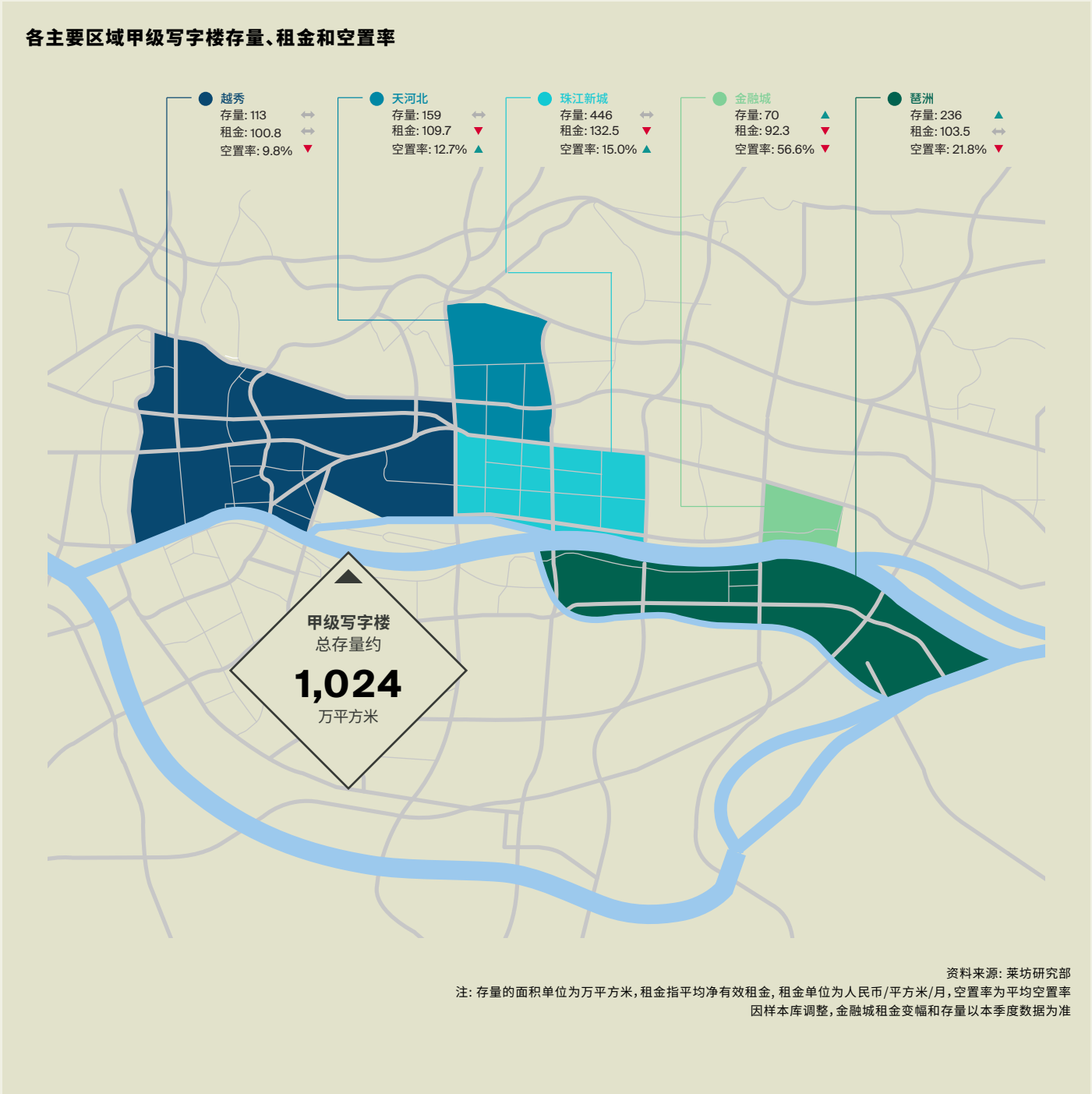
资产。土地出让端表现亮眼，全市共成交多宗亿元级商业、商务及商住综合用地，其中天河珠江新城马场地块以人民币236.04亿元成为本季度地标成交，荔

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



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

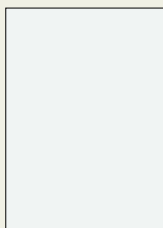


黄伟伦  
董事, 广州商业物业服务部主管  
+86 166 5801 0718  
aaron.huang@cn.knightfrank.com

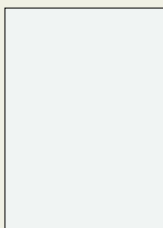
近期研究报告



北京写字楼市场报告  
2026年第一季度



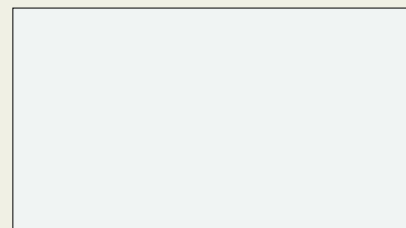
上海写字楼市场报告  
2026年第一季度



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。