

北京甲级写字楼市场 季度报告



2026年 第一季度

本报告重点关注北京甲级写字楼市场, 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

► 市场企稳但分化加剧

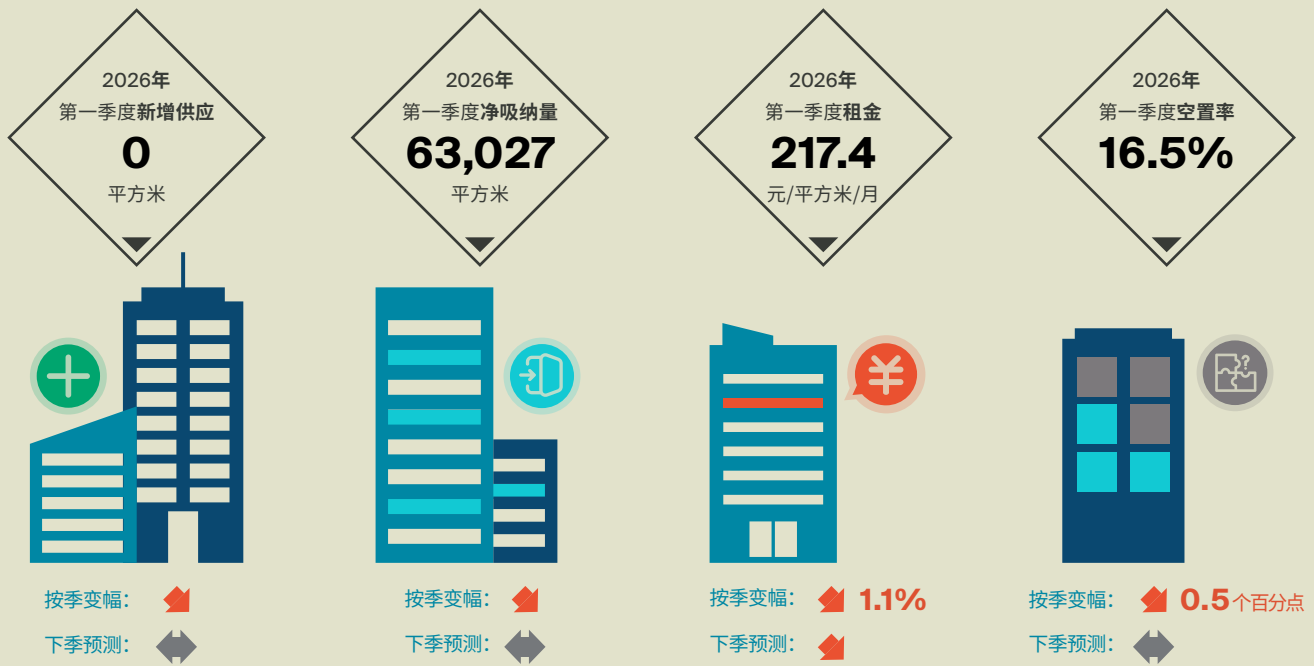
2026年第一季度，北京甲级写字楼市场延续存量优化主线，无新增供应入市。全市市场呈现租金跌幅收窄、空置率持续小幅回落的企稳态势。本季度全市平均租金为每月每平方米人民币217.4元，环比下降1.1%，跌幅较2025年第四季度收窄2.8个百分点，业主以价换量的让利幅度有所收窄；平均空置率为16.5%，环比下降0.5个百分点，存量物业去化节奏保持稳定。各子市场表现分化进一步加剧，核心产业集聚型子市场（如中关村）租金抗跌性凸显，环比降幅近乎持平；CBD、金融街等核心商务区依托优质租户的稳定续

租与搬迁需求，租金跌幅显著收窄，空置率持续走低；而燕莎、亦庄等子市场仍面临供需结构失衡压力，租金下行或空置率上升的态势未改。

2026年全国两会释放的政策信号为北京甲级写字楼市场奠定长期向好基础，政府工作报告提出的深化“人工智能+”、推动新基建落地等举措，将带动科技、数字经济等核心产业办公需求释放，利好中关村、亦庄等产业集聚型子市场租赁活力提升；当前房地产政策正从规模扩张转向提质增效，叠加北京2026年供地计划中首

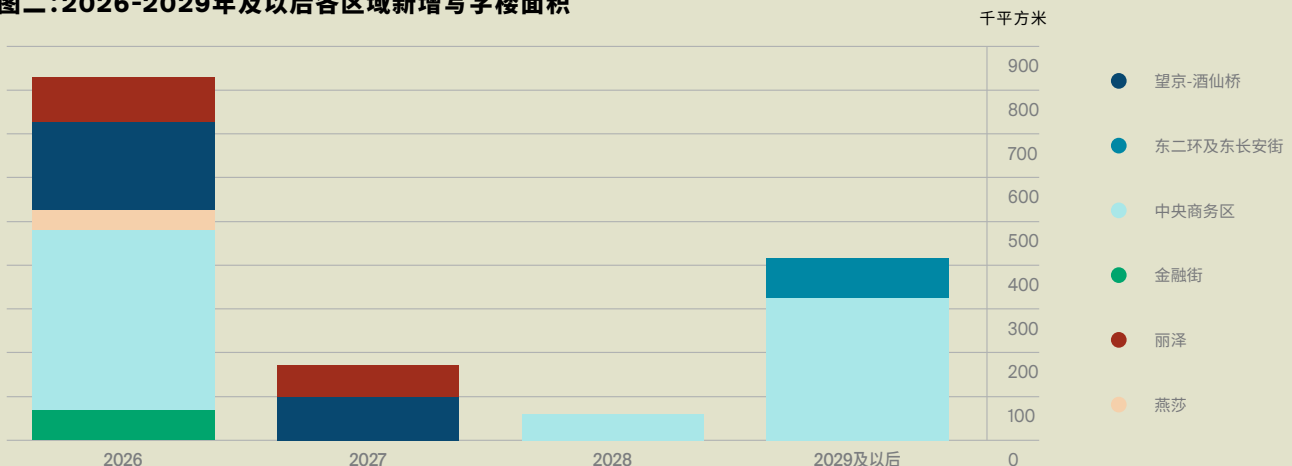
次单列城市更新指标，并规划盘活200公顷以上低效商办用地，多重因素将共同加速市场存量结构优化，进一步凸显核心区域优质资产的稀缺价值。短期来看，82.9万平方米集中供应进入落地周期，CBD、丽泽等区域新供项目入市将加剧竞争，东部及新兴子市场租金仍存下行压力，二季度或面临供需博弈，净吸纳量波动有限，空置率阶段性大幅上升；但长期来看，政策推动的产业升级与城市更新，将带来结构性修复机遇，契合产业方向、完成品质升级的项目将成为市场重要抓手。

图一：北京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

图二：2026-2029年及以后各区域新增写字楼面积



资料来源：莱坊研究部

供应和需求

需求持续向核心优质项目集中

第一季度,北京甲级写字楼市场无新增项目入市,全市总存量维持在约1,263.9万平方米,季内净吸纳量为63,027平方米;受存量去化带动,全市平均空置率延续小幅回落态势,为16.5%,环比下降0.5个百分点。核心商务区与产业集聚区域成为需求主力承接方。CBD作为全市成交最活跃的细分市场,本季度迎来多个优质租户的续租与搬迁交易,成为区域去化的核心支撑;金融街、中关村依托金融与科技产业的内生需求,企业扩租、搬迁行为持续,带动优质项目出租率进一步提升。

需求行业方面,本季度北京甲级写字楼租赁需求仍由专业服务、金融与科技三大行业主导,合计贡献了主要成交面积:专业服务以大型会计师事务所、律所续租为主,需求稳定;金融行业以保险、基金等企业搬迁布局为核心,持续加码核心商务区;科技行业聚焦中关村等产业核心区,龙头企业优化布局带动板块需求。租户来源地方面,内资企业继续占据主导,外资需求以跨国企业区域总部续租为主,占比整体保持稳定。成交层面,典型交易进一步向核心区域优质项目集中,体现租户对成熟区位与高品质办公载体的双重偏好:德勤华永在国寿金融中心续租16,305平



方米,中国保险保障基金在太平洋保险大厦搬迁8,600平方米,三星半导体在三星大厦搬迁6,900平方米。整体来看,企业租赁决策仍偏审慎,但在空置率边际改善

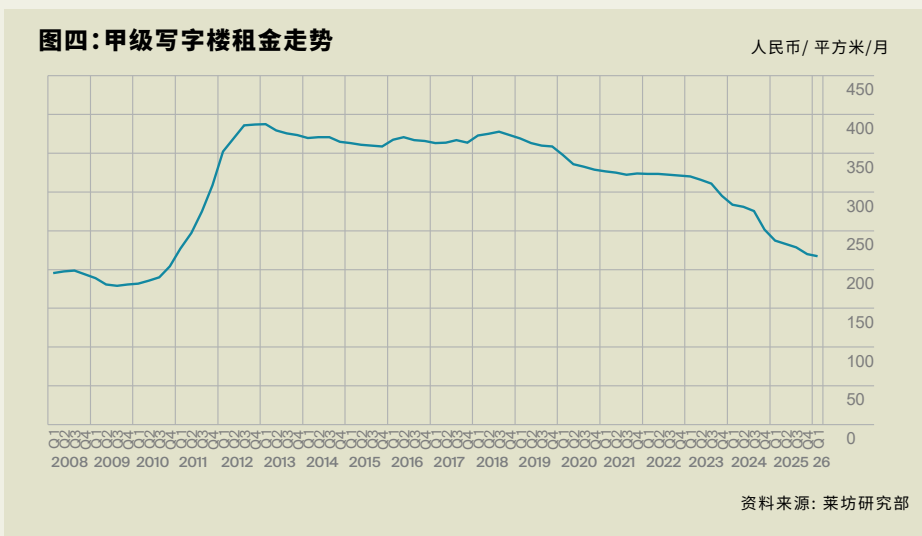
的背景下,对品质、运营与配套的认可度提升,推动市场去化温和修复。

租金走势

租金继续下行但跌幅收窄

2026年第一季度,北京甲级写字楼平均租金环比继续下探至每月每平方米人民币217.4元,降幅较上季度明显收窄,但“以价换量”仍是市场主基调。各子市场租金表现的分化态势进一步加剧,产业集聚型区域的租金抗跌性较高,核心商务区租金跌幅明显收窄,而部分非核心区域的租金仍面临不小的下行压力。

中关村是本季度租金表现最佳的区域,每月每平方米人民币250.8元的平均租金与上季度基本持平,科技产业的持续集聚带来了稳定的办公需求,提升了租金的抗跌性。CBD租金环比下降0.61%至每月每平方米人民币233.4元,跌幅收窄,优质租户的稳定续租与金融、专业服务企业的搬



迁需求,再加上区位和项目品质优势,支撑着区域租金稳步企稳。金融街依旧是全市租金高地,平均租金为每月每平方米人民币344.4元,环比小幅下降1.51%。尽管受部分国央企迁回自持写字楼的影响,但金融机构的集聚效应仍在,优质项目出租率居高不下,此次租金微降只是业主为吸引优质新租户的小幅让利。而燕莎成为核心子市场中租金跌幅最大的区域,平均租金为每月每平方米人民币185.8元,环比下降2.07%,受周边区域需求分流、企业办公面积收缩的影响,再加上物业升级进度缓慢,项目吸引力持续走低,租金后续仍有较大下行压力。

表一: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
CBD	国寿金融中心	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)	16,305	续租
金融街	太平洋保险大厦	中国保险保障基金	8,600	搬迁
CBD	三星大厦	三星半导体	6,900	搬迁
亚奥	城奥大厦	迦游网络	4,916	扩租
CBD	北京国际财源中心	世喜	4,000	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

内资主导市场,聚焦新兴及产业聚集区

2026年第一季度,北京甲级写字楼投资市场延续国内资本主导的格局,大宗交易以本土企业间的资产内部置换为主,资金聚焦新兴核心区域的优质产业型商办资产,本季度核心成交集中在丽泽、CBD及中关村等核心板块,其中丽泽板块的优质商办资产交易尤为突出,同时CBD、中关村也有重点成交落地。

作为本季度的核心交易,大红门(北京)

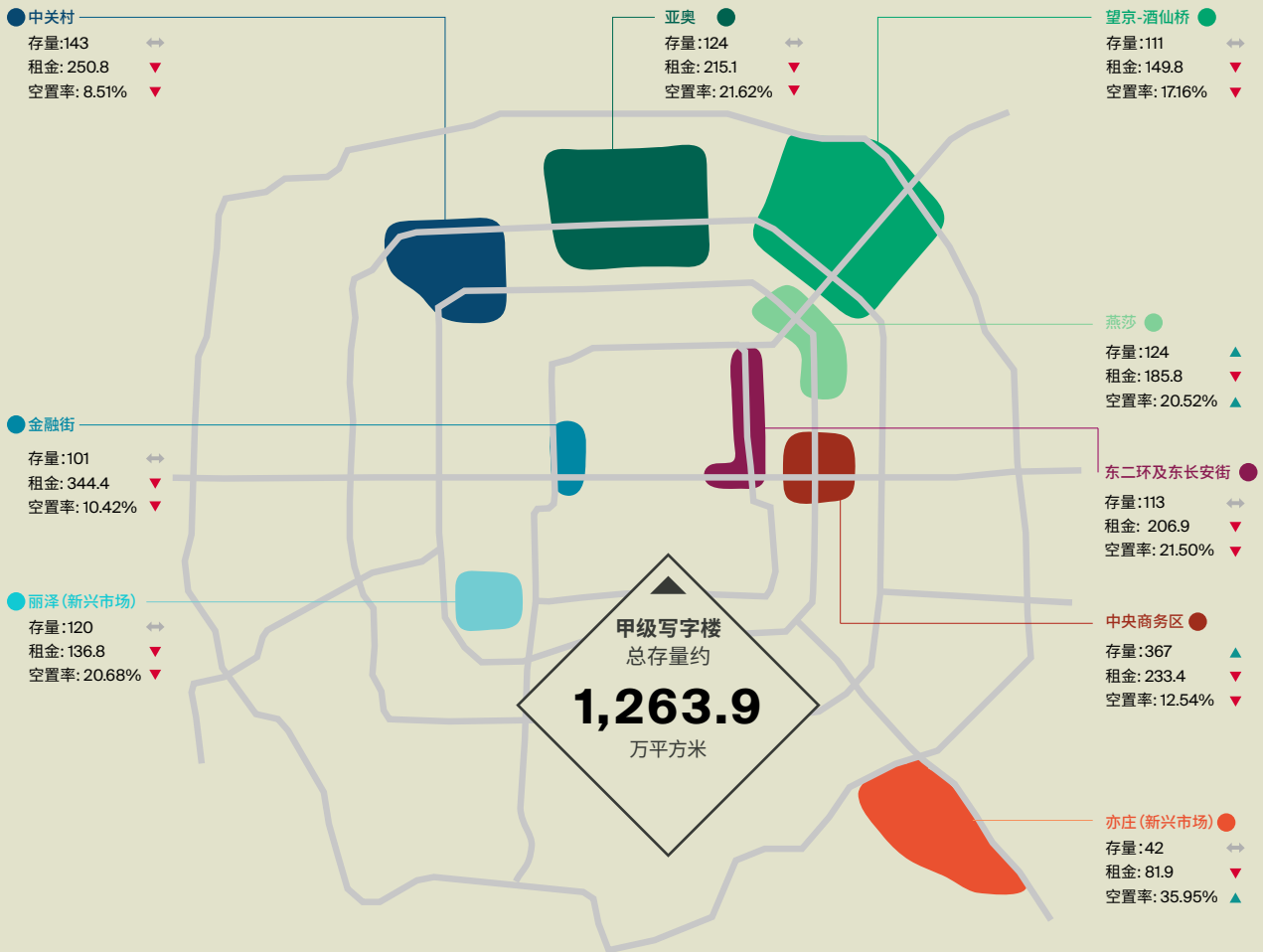
建设发展从北京金唐丽控置业处收购丽泽数字金融科技示范园约5万平方米商办资产,成交金额超人民币24亿元。此次交易是本土企业间典型的存量资产整合行为,标的坐落于丽泽数字金融产业核心区,与区域数字金融的核心发展导向高度契合。除此之外,CBD核心区也有重要成交,上市公司宣亚国际于1月底以人民币5,750万元收购国贸华熙国际中心C座22层整层写字楼,建筑面积达1,379.6平方米,主

要用于企业智能交互中心自用。中关村板块则迎来科技企业布局,2月3日,抖音(字节跳动)子公司以人民币28亿元拿下海淀中关村商办用地,计划自持20年且以企业自用为主。这些交易既体现出市场对丽泽、CBD、中关村等板块产业发展潜力的长期认可,也反映出当前市场环境下,国内资本更倾向于通过内部置换优化资产配置,重点锁定与区域核心产业高度绑定的优质标的。

北京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
莱坊当前所统计的写字楼存量数字, 暂未将通州区纳入统计范围

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

北京商业物业服务部



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



吴雅茜
经理,北京研究及咨询部
+86 139 1159 9150
jasmine.wu@cn.knightfrank.com



黄蔚
董事总经理,华北和华东区
+86 137 0103 9900
virginia.huang@cn.knightfrank.com

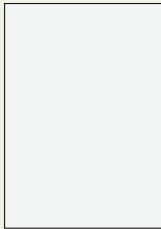


严区海
总经理,北京商业物业服务部
+86 139 1111 1607
charles.yan@cn.knightfrank.com

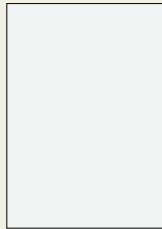
近期研究报告



北京写字楼市场报告
2025年第四季度



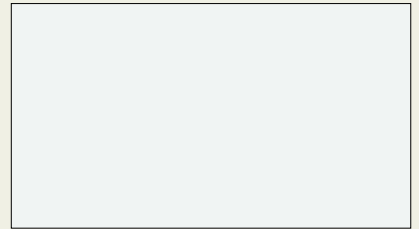
上海写字楼市场报告
2025年第四季度



广州写字楼市场报告
2025年第四季度



深圳写字楼市场报告
2025年第四季度



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。