

北京甲级写字楼市场 报告

Q2 2026

本报告聚焦北京的甲级写字楼市场，包括供需信息、租金、空置率以及写字楼投资市场。

knightfrank.com.cn/research



概述与展望

短期市场趋于稳定

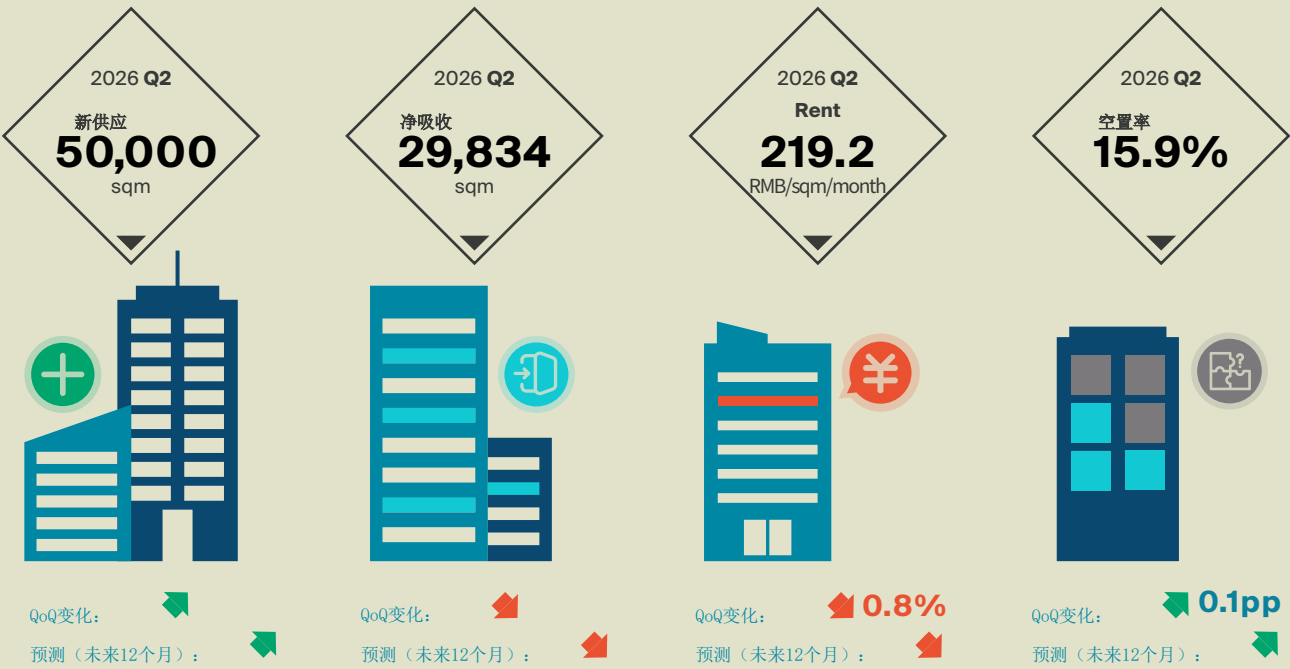
2026年第二季度，北京甲级写字楼市场整体保持稳定。新增供应分阶段释放，科技行业需求保持活跃，而租金下行压力持续存在。全市甲级写字楼平均净有效租金为每平方米每月219.2元人民币，环比下降0.8%，同比下降8%。过去一年，现有写字楼库存持续被吸收，与早期相比，供过于求压力有所缓解。全市平均空置率环比上升0.1个百分点至15.9%，但同比下降2.5个百分点。

凭借其在人工智能、集成电路等产业的集聚优势。中央商务区和金融街受益于金融和专业服务机构稳定的新增需求，空置率增幅收窄。相比之下，卢浮宫的外企总部需求持续萎缩，推动年空置率上升，并对租金形成明显压力。在东二环和东长安街，望京-九仙桥和李子园的空置率均有所改善，但租金走势分化：李子园依托数字金融行业的支撑保持总体稳定；望京-九仙桥略有走弱；而东二环和东长安街因缺乏核心产业支撑，录得全市最陡峭的租金下降之一。

展望未来，北京东部CBD子市场将在第三季度迎来三个新项目的集中竣工交付：CBD Z5大嘉未来中心、Z6愿景之地以及中投证券、GLP和香港置地联合打造的CBD Z3联盟项目。此外，东北区域望京-九仙桥子市场的太古里二期首期也将完成竣工交付，为第三季度创造短期新供应高峰。东部及东北区域项目的集中启动将加剧区域竞争，预计业主将继续提供让步以吸引租户。租金将承受下行压力，空置率可能暂时上升。

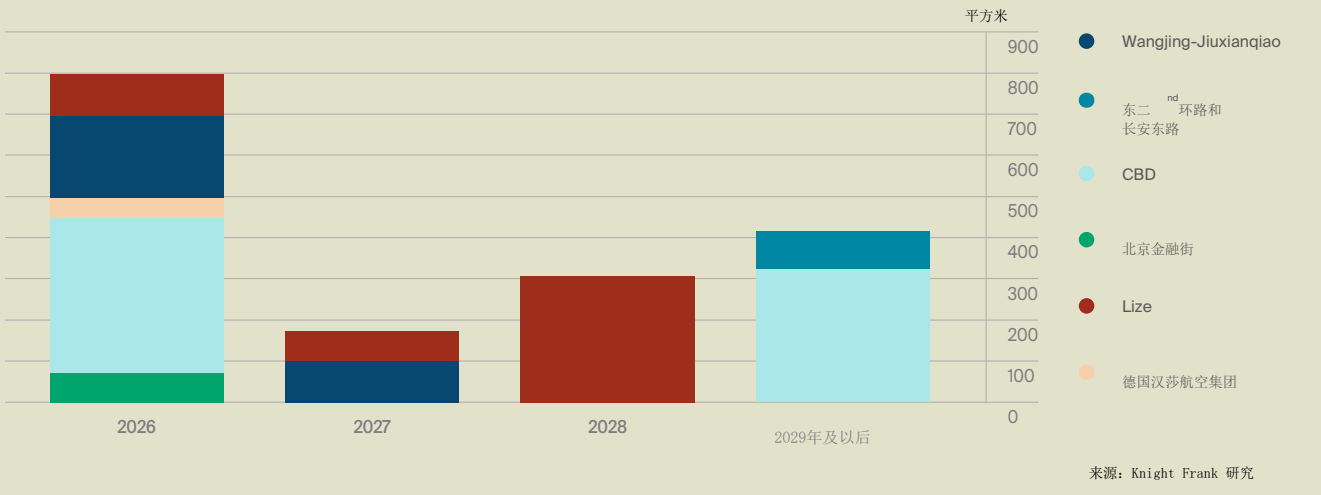
写字楼子市场间的分化持续存在，各地区的表现差异显著。中关村在租赁韧性方面领先全城，得益于

图1：北京甲级写字楼市场指标[1]



来源：Knight Frank 研究报告[1] 租金指平均有效租金[2] 本报告中的历史数据已进行调整以确保一致性，因此与先前发布的数据无法直接比较

图2：北京办公室开发计划，2026-2029年及以后



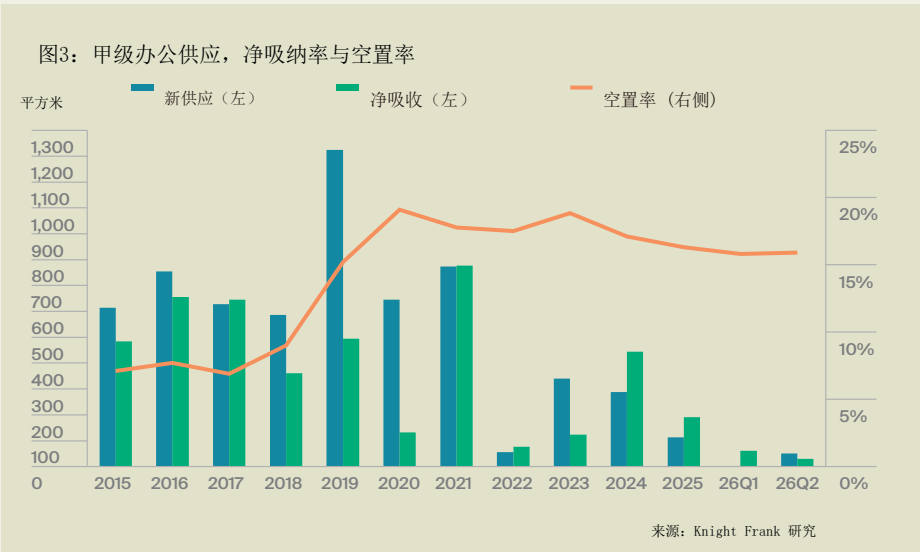
供需

科技领域持续引领需求

2026年第二季度，CBD次级市场中齐嘉苑外交服务大楼竣工交付，新增约5万平方米的办公毛面积（GFA）。该项目旨在满足外交机构和跨国公司的涉外办公需求，在竣工前已实现一定程度的预售。全市甲级写字楼库存面积增至122.66万平方米。

第三季度，CBD子市场将迎来三个新项目的竣工和交付：中投证券的CBD Z3项目、GLP与香港置地组成的联营体的CBD Z6愿景之地以及CBD Z5大家未来中心。同时，望京-九仙桥子市场的太古里二期第一阶段也将交付。受此推动，北京东部及东北部区域的新增供应将集中释放，进一步加剧这些区域的租赁竞争。

本季度租赁需求呈现地域集中、行业聚集和本土租户主导的特点，中关村引领全市交易活动。受科技与创新企业集中释放需求推动，中关村录得数项新租约，包括Summio科技租用银塔3000平方米，以及Rank Computing租用



Sigma大厦，在所有细分市场中支持了其最强的吸纳表现之一。按行业划分，TMT行业占据了租赁面积中的相对较高份额。除上述公司外，华旭科技也录得新的租赁需求。在金融机构中，中粮信托继续在核心金融街区域扩张。与此同时，专业服务、医药和制造业提供了稳定的补充性需求，支撑了整体租赁活动。在租户来源方面，国内公司仍然是市场的主导力量，占交易额的85%以上，而外国需求

其占比维持在15%以下，仅有罗兰贝格和通用航空等少数公司进行调整，主要通过在同一区域内进行更新和搬迁。

本季度全市平均空置率维持在15.9%，环比仅上升0.1个百分点。现有空间的持续吸纳有助于缓解供给侧的库存压力，但细分市场表现差异显著。金融街保持稳定，得益于国有企业的租户支撑。中央商务区录得华大科技等租户的新签约，但整体租赁活动相对温和。

汉莎航空和东二环路、东长安街主要依靠现有租户的续约，新增需求相对有限。

总体而言，“Flight-to-quality”趋势持续加强。拥有成熟产业生态和更高建筑质量的物业吸收空间速度更快，而较老的

缺乏产业支持的属性面临明显压力。各区域的活动水平存在差异，预计这种分化将持续下去。

租金

中关村表现强劲的租赁业绩

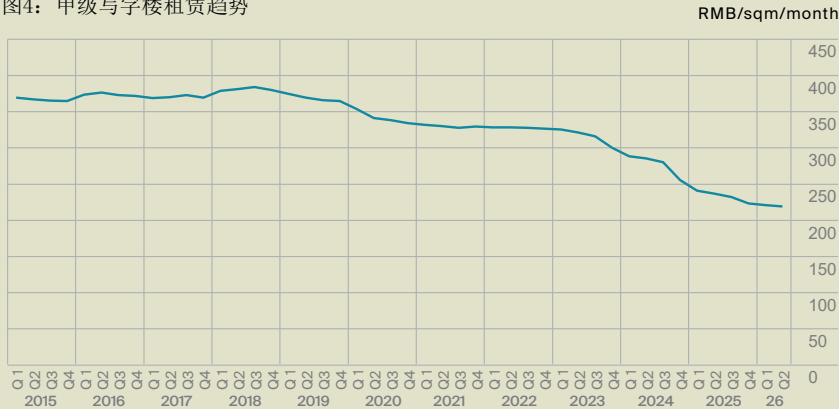
2026年第二季度，北京甲级写字楼平均净有效租金为每平方米每月219. 2元人民币，环比下降0. 8%。房东继续提供免租期延长、装修补贴和租金折扣等激励措施以吸引租户。市场分化加剧：产业聚集集中的细分市场显示出更强的租金韧性，而缺乏产业支撑的区域则面临更大的租金下行压力。

中关村本季度是表现最佳的子市场，平均租金为每平方米每月251. 4元人民币，环比略有上涨0. 3%。得益于人工智能、半导体及私募股权公司的持续扩张和搬迁，中关村空置率持续稳定在10%以下，展现出强劲的租金韧性，使其成为全市唯一录得环比租金上涨的子市场。

中央商务区的平均租金为每平方米每月231. 9元人民币，环比下降0. 6%，企业租赁活动主要由区域内续租和小规模搬迁构成，导致整体租金小幅走软。金融街仍是全市租金最高的细分市场，平均租金为每平方米每月336. 7元人民币，环比下降2. 2%。

奥运商圈和丽泽的租金下滑较为温和，因为少数科技和金融租赁继续缓解租金下行压力。望京-九仙桥的平均租金为每平方米每月148. 6元人民币；许多公司选择缩减规模搬迁和新的...

图4：甲级写字楼租赁趋势



来源：Knight Frank 研究

表1：2026年第二季度主要甲级写字楼租赁交易

子市场	建筑	租户	Area (sqm)	Type
金融街 金融中心		中国财富国际信托	2000	新租约
中关村	英格尼塔大厦	桑米奥科技	3,000	新租约
中关村	Sigma Building	排名计算	3,712	新租约
CBD	中国人寿金融中心	华夏科技	3,300	新租约

来源：Knight Frank研究报告：所有交易均需确认

下半年集中交付的项目，该细分市场的租金仍将承受压力。

在德国汉莎航空，跨国租户继续减少其租赁面积，平均租金环比下降1. 2%，至每平方米183. 5元人民币。

在新增租赁需求稀缺的情况下，每平方米每月租金环比下降2. 5%至201. 7元。东二环和东长安街缺乏新的产业入驻，空置率持续上升。房东别无选择，只能继续降低要价以加速空置空间的消化。

2026年第二季度，北京甲级写字楼投资市场继续由国内资本主导，交易结构进一步向产业型买家倾斜。科技和创新公司的自用收购份额增加，而纯粹金融投资持续下降。资本集中在中关村科技创新区。CBD和王劲松-九仙桥区域仅少数公司购买分层单元，而整栋交易仍然稀缺。外国参与保持低迷，仅有少数海外资产管理公司在核心区域收购小规模物业。

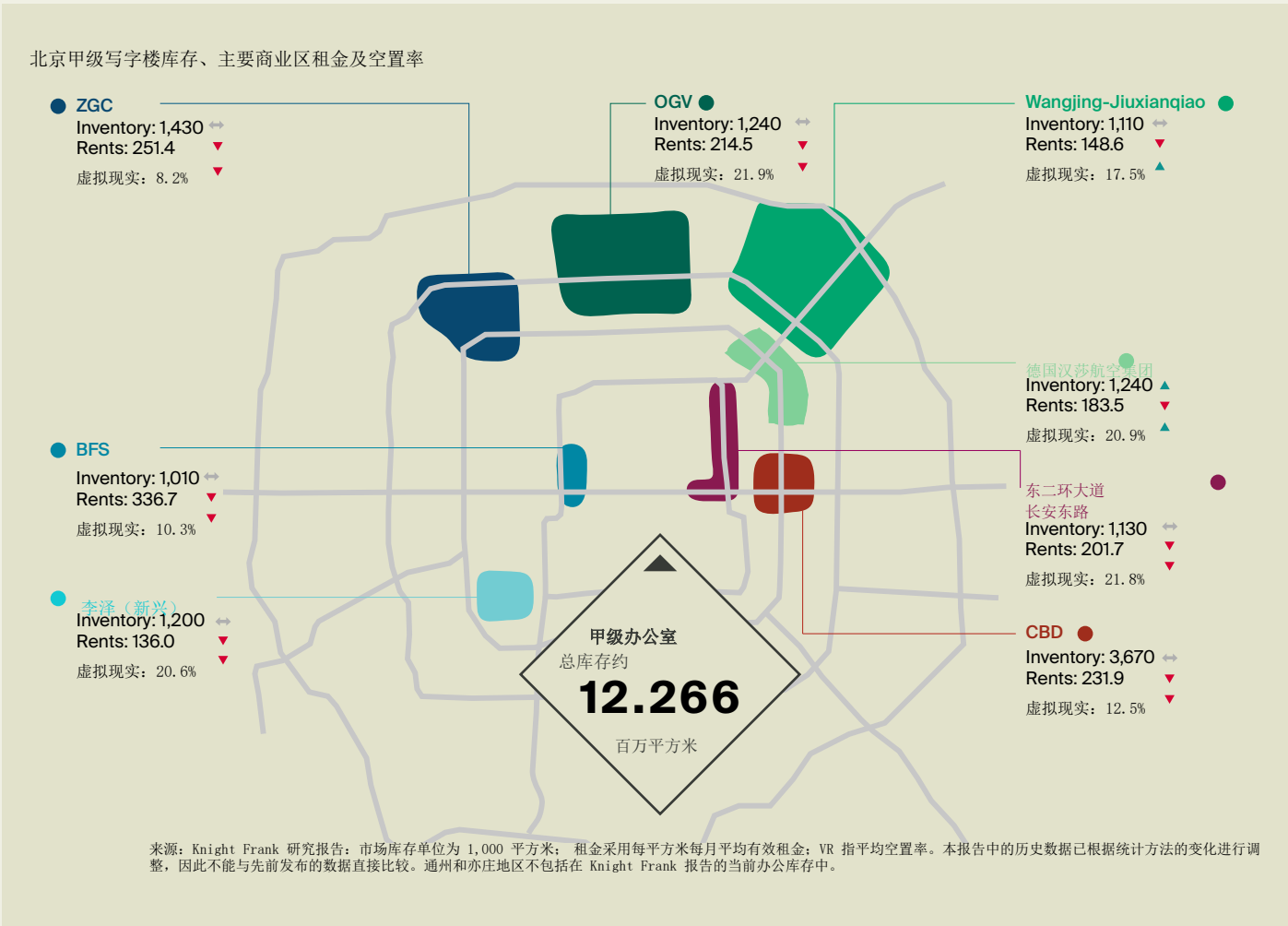
从不同角度来看。首先，智谱AI以约3.61亿元人民币的价格，收购了中关村软件园约22,700平方米的钻石大厦，计划用于人工智能大模型和算力研发的自用。此次收购符合中关村的技术与创新功能定位。其次，在6月份，中国人寿控股的北京金庭房地产开发有限公司，以储备价29.93亿元人民币，收购了核心CBD Z10地块。该地块面积8,046平方米，规划建筑面积为120,000平方米，用途为商业和金融。位于成熟商业区且毗邻多个主要地标项目，该项目建成后，将使中国人寿拥有两个核心CBD地标项目——Z13和Z10。

收购表明，保险资本更倾向于配置于成熟地区具有稳定租赁需求和长期现金流潜力的核心资产，以匹配其长期负债状况和稳定回报目标。

总体而言，主要关注租金收入的投资者变得更加谨慎，而真正有运营和位置需求的自住业主则相对更为活跃。资本正将更多关注投向与当地产业基本面紧密契合、并具备长期发展潜力的优质资产。不同商业区间的资产表现差异预计将持续存在。

本季度有两笔交易反映了当前的投资偏好。

2026年第二季度北京甲级写字楼市场数据概览



我们欢迎提问，如果您对我们的研究有任何疑问，或者需要一些房产建议，我们都非常乐意收到您的来信。

研究与咨询

北京办公室战略与解决方案



杨瑞吉
Director, Head of Research & Consultancy,
Shanghai & Beijing
+86 139 1872 3123
regina.yang@cn.knightfrank.com



吴茉莉
Manager, Research & Consultancy,
Beijing
+86 139 1159 9150
jasmine.wu@cn.knightfrank.com



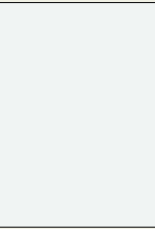
黄维吉尼亚
Managing Director,
North and East China
+86 137 0103 9900
virginia.huang@cn.knightfrank.com



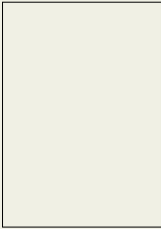
严查
General Manager,
Office Strategy & Solutions, Beijing
+86 139 1111 1607
charles.yan@cn.knightfrank.com



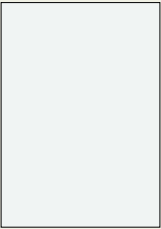
近期市场领先研究出版物



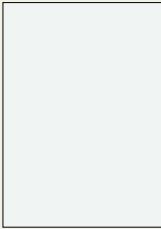
2026年第一季度北京办公室市场
报告



2026年第一季度上海办公室市场
报告



广州办公室市场
报告



2026年第一季度深圳办公室市场
报告



中国的全球影响力：绿色房地产引领海外
制造业激增



Knight Frank 研究提供战略建议、咨询服务和预测，服务全球范围内的广泛客户，包括开发商、投资者、融资机构、企业机构和公共部门。所有我们的客户都认识到需要根据其特定需求量身定制的专家独立建议。重要声明：“Knight Frank” 本文件及其包含的内容仅为一般信息，如有更改恕不另行通知。所有图片仅供参考。我们不作任何性质 whatsoever 的陈述或保证，亦未暗示任何陈述或保证。Knight Frank 对因使用本信息而引起的疏忽、任何直接或间接的后果性损失或损害概不负责。您应自行核实任何信息或资料的完整性和准确性，并就本文件包含的所有信息寻求专业建议。本文件及其包含的内容为 Knight Frank 的财产，我们提供给您是建立在以下理解的基础上：该材料以及其中表达的思想、概念和提议均为 Knight Frank 的知识产权并受版权保护。除非我们就其使用另行达成协议，否则您不得以任何理由使用该材料或其任何部分，用于本文件的评价之外。本文件以机密方式提供给您，并理解其不会披露给除需要评价该文件的外部员工之外的任何人。