

2026年

第三季度杭州房地产市场回顾

CBRE



办公楼去化持续改善
零售市场部分进入存量调优阶段

“

”

2026年第三季度，杭州市经济运行持续显现韧性，新质生产力加速培育，AI、半导体及高端制造等领域持续夯实产业基础。**办公楼市场**方面，全市去化稳步推进，高科技叠加互联网企业扩租活跃，推动净吸纳量持续增长；**零售物业市场**方面，优质存量商业进入精

细化调优，核心商圈通过品牌焕新持续提升商圈热度。零售业态拓展积极，消费市场活力不断增强。

CBRE世邦魏理仕华东区研究部资深分析师

张倩倩

优质办公楼市场 OFFICE

TMT产业需求领跑 净吸纳连续增长推动去化

2026年第三季度

新增供应

7.6 万平方米

净吸纳量

9.4 万平方米

空置率

23.9 %

平均租金

95.1 元/月/平方米

2026年三季度，杭州办公楼市场迎来2个新项目入市，分别为中邮揽奥云璟、恒隆广场 C 座，合计新增供应约7.6万平方米。全市净吸纳量录得9.4万平方米，环比增长6.4%；年初至今累计净吸纳量达24.9万平方米，已达到过去五年平均水平。需求回暖推动全市空置率环比下降0.4个百分点至23.9%。新设立及扩租需求占比35%，环比提升1个百分点，连续一年保持增长。

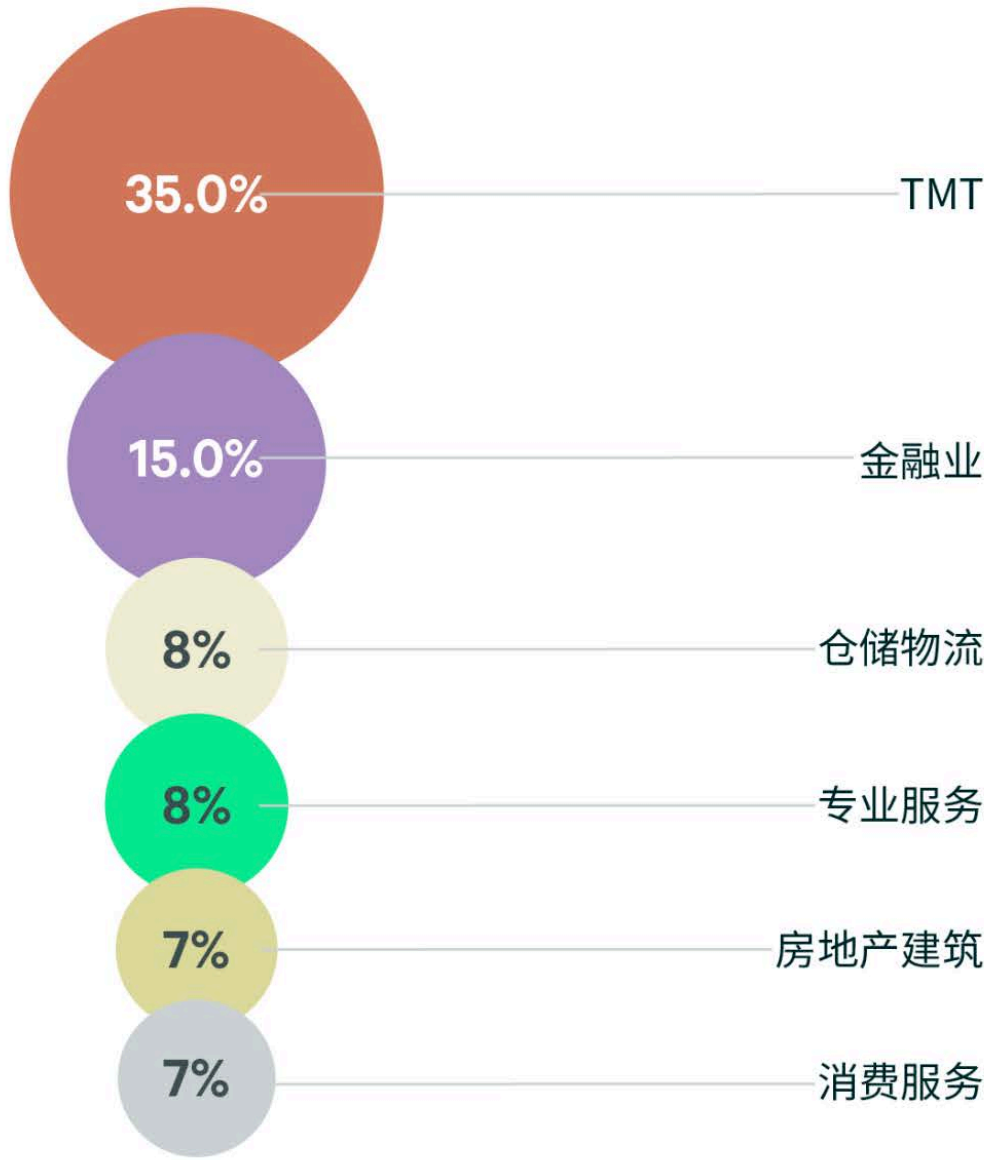
从需求结构来看，TMT行业位居需求榜首，占比35%。AI、半导体及电商企业成交尤为活跃，不少企业落地新设总部或从外部区域扩张迁入，核心区与非核心板块均有成交落地；金融业需求位列第二，占

比15%，基金、投资机构租赁交易活跃度提升；仓储物流行业位居第三，占比8%，受益于电商行业景气，搬迁类租赁需求形成有力支撑；专业服务业位居第四，占比7.6%。

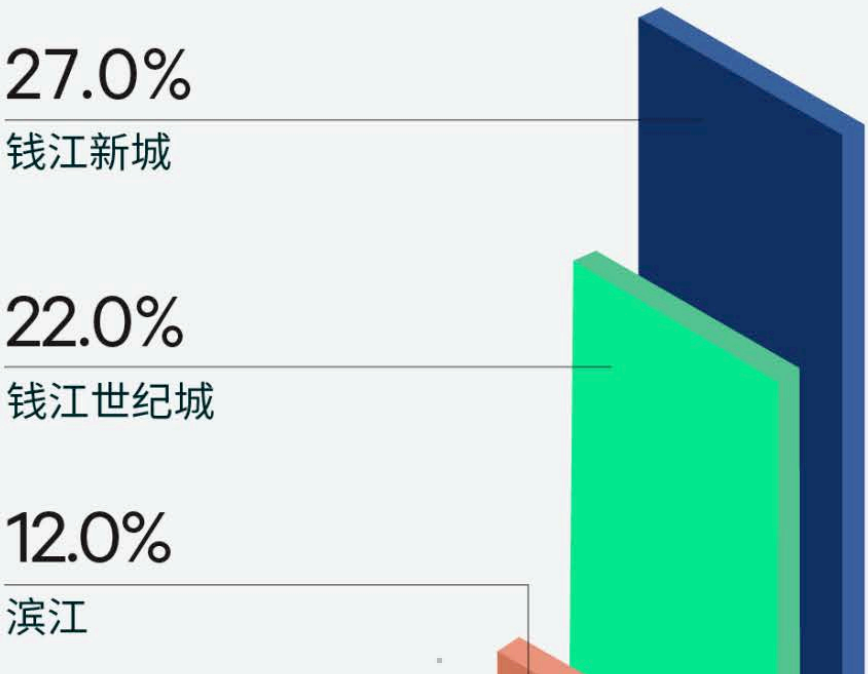
板块活跃度方面，**钱江新城以27%的占比位居首位**，需求由律所等专业服务业引领，金融、消费服务等行业同样提供核心需求支撑，但部分租户外溢导致板块空置率抬升；钱江世纪城以22%的占比紧随其后，TMT企业租赁需求保持活跃；滨江板块占比12%，位列第三，区域存量楼宇空置率维持低位；未来科技城占比11%，位列第四，TMT产业集聚效应凸显。

租金方面，截至三季度末，全市平均租金为每月每平方米95.1元，环比下跌2.5%，**跌幅较上季度扩大1.0个百分点**，市场“以价换量”格局延续。城北、黄龙、武林及钱江新城板块租金跌幅相对靠前，未来科技城与钱江世纪城租金表现相对稳健。

市场新租需求行业分析 按租赁面积



杭州办公楼租赁成交热点区域 按租赁面积

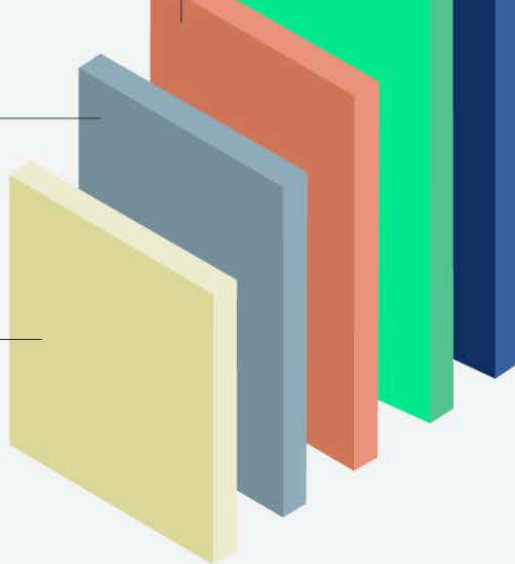


11.0%

未来科技城

8.0%

武林



“ ————— ”

2026年第三季度，杭州办公楼市场韧性持续显现，净吸纳量持续维持增长，TMT 行业需求稳定，AI、半导体等科技企业扩张活跃，持续夯实杭州科创产业的优势。展望未来六个月，随着杭州IFC、红狮大厦等核心区域标杆项目的陆续入市，市场将迎来约10万平方米的高品质新增供应，各区域板块也将依托各自的产业基础迎来差异化突破。在产业升级带动的持续支撑下，我们对市场中长期走势保持审慎乐观判断，预期市场在结构分化中延续渐进修复。



CBRE杭州办公楼租赁交易负责人
吴梦露

优质零售物业市场

RETAIL



存量调优释放活力 服饰与餐饮支撑核心商圈扩容

2026年第三季度

新增供应

0 万平方米

净吸纳量

2680 平方米

空置率

5.1 %

首层平均租金

21.5 元/天/平方米

2026年三季度，杭州零售物业市场无新增项目入市，各大存量购物中心持续推进品牌焕新与业态升级。

从需求端看，零售业态持续占据绝对主力，占比达61%，较上半年的51%进一步提升。其中，时尚服饰贡献近三成需求。女装赛道除淘系电商品牌持续活跃外，韩系少女风品牌加速布局，如屋太屋WTiAW、rolarola同期进驻湖滨in77；重奢品牌持续深耕存量更新，如GUCCI 于杭州大厦启动门店焕新改造，预计明年一季度推出全球首家概念店；运动户外热度延续，始祖鸟在万象城完成扩店，alo首

次进入杭州，落子in 77；潮玩品牌扩张态势不减，三丽鸥于万象城开出第三家门店，泡泡玛特则将万象城街区门店升级为全新城市旗舰店。

餐饮业态位列需求第二，占比33%。中式餐饮基本盘稳固，亚洲风味尤其是日式餐饮扩张提速。烘焙与茶饮赛道呈现结构性分化，皮爷万象城店闭店，喜茶通过gelato lab等差异化主题门店抢占核心商圈。

此外，服务业态与超市业态各占3%的新增需求。生鲜超市赛道持续迭代，奥乐齐、小象超市等新零售品牌加速扩张，永辉等传统商超则持续推进门店优化调整。

截至第三季度末，全市空置率为5.1%，环比下降0.1个百分点。租金方面，全市购物中心首层租金环比微降0.2%，报每天每平方米21.5元。

市场新租需求行业分析 按新店数量



35%

时尚服饰



10%

中式餐饮



10%

珠宝首饰



8%

亚洲餐饮



8%

生活方式



6%

茶饮咖啡

“

”

2026年第三季度，在无新增项目入市的背景下，杭州零售物业市场展现出较强的存量更新活力。核心商圈购物中心通过精准的品牌焕新与优质首店资源导入，持续激发零售及特色餐饮消费活力，为商业项目高质量发展注入新动能。展望未来，随着核心板块优质商业载体的持续升级以及品牌阵营的结构性迭代，杭州零售市场有望进一步释放存量更新潜力，在消费能级提升与商业品质升级的双重驱动下，迈向更成熟、更具国际吸引力的发展阶段。



CBRE杭州分公司董事总经理

何达

免责声明

除特别注明或提示，该报告内容仅供客户在双方委托所适用之目的适用。相关信息和内容仅供客户参考之用，不作为唯一决策依据。以世邦魏理仕所知，报告中信息来源真实，准确，合法且无误导，不存在侵犯第三方知识产权的情形。阅读者如参考、使用或依赖报告中包含之信息以及结论，请了解并知晓信息采集，使用以及结论做出过程中的相关假设和前提，以及相应的约束条件以及保留意见。除非协议中另有约定，报告的任何部分不得在未经世邦魏理仕授权的情况下公开或者披露给第三方。世邦魏理仕不对客户和任何第三方使用或依赖以上信息，或者/以及作出商业决策而导致任何损失和费用或导致的任何其他后果承担任何责任。客户违反合同约定将报告提供或者披露给第三方而给世邦魏理仕造成损失的，世邦魏理仕保留追索的权利。

