北京甲级写字楼市场季度报告

Knight Frank 莱坊

2026年 第三季度

本报告重点关注北京甲级写字楼市场，包括供应和需求、租金、空置率以及市场展望等方面相关信息

knightframank.com.cn/research

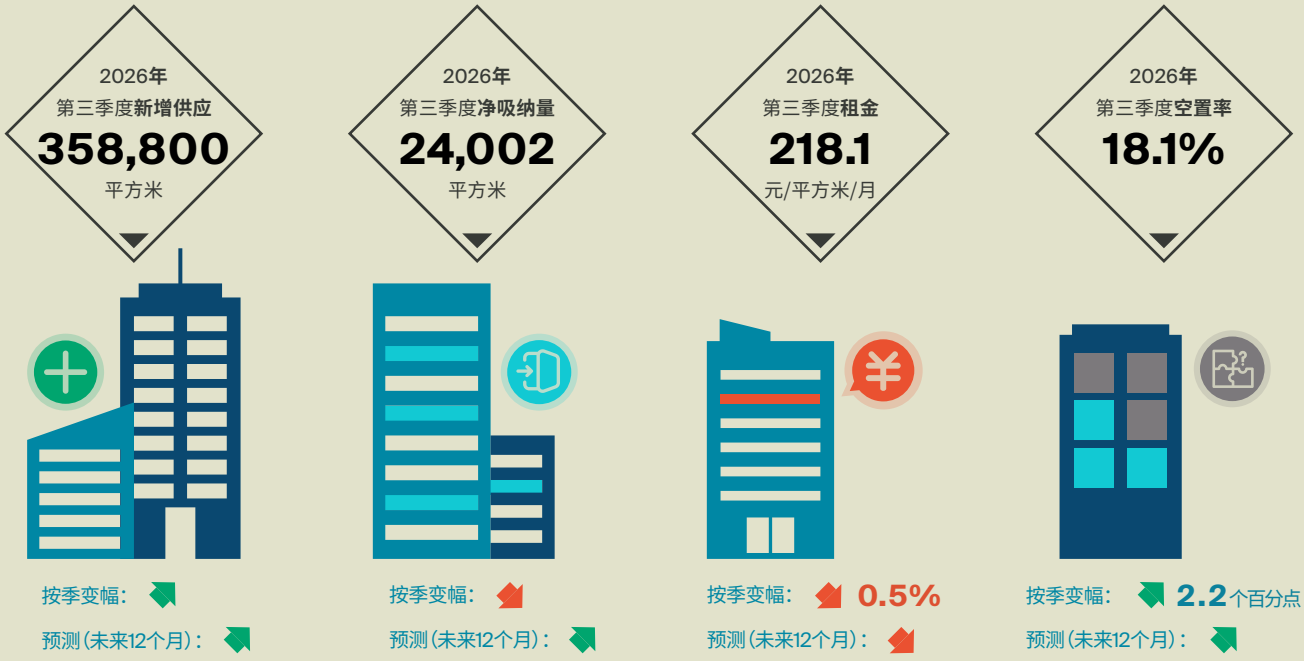


市场概览

市场延续调整态势

2026年第三季度，北京甲级写字楼市场延续调整态势。新增供应集中入市，而需求释放相对温和，推动全市平均空置率环比上升2.2个百分点至18.1%。全市平均净有效租金环比下降0.5%至每月每平方米人民币218.1元，降幅较上季度收窄。季度净吸纳量为24,002平方米，科技、金融、专业服务及制造业仍是主要需求来源。

图一：北京甲级写字楼市场参考指标[1]

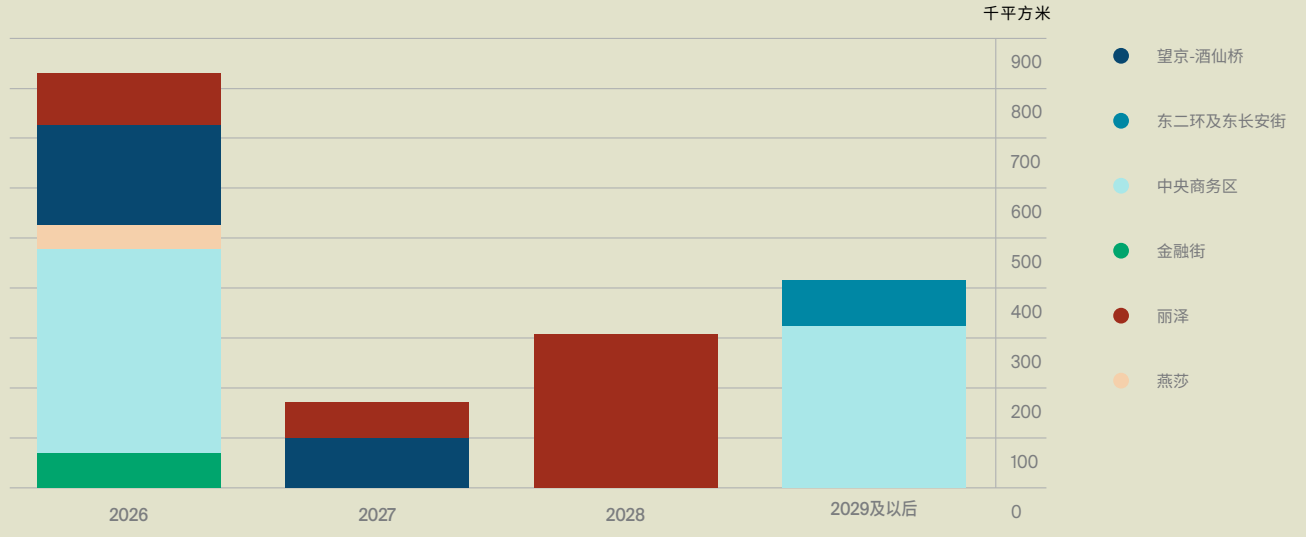


资料来源：莱坊研究部

[1] 租金为平均有效净租金

[2] 本报告历史数据已做口径调整，往期已发布数据不具备直接对比参考性

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

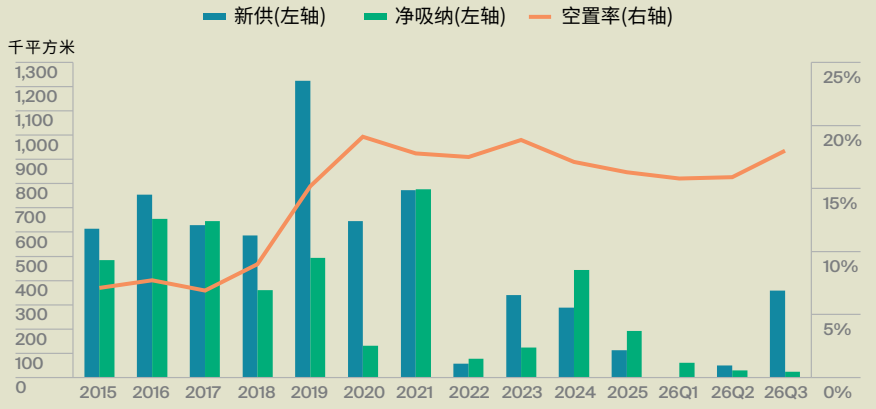
供应和需求

新增供应推高空置率

2026年第三季度，北京甲级写字楼新增供应约358,800平方米，主要集中于中央商务区（CBD），具体包括CBDZ5大家未来中心、Z6维晟中心及Z3中金、普罗斯、香港置地联合体项目。供应增量高于当季需求承接规模，推动全市平均空置率升至18.1%，环比上升2.2个百分点。其中，CBD空置率显著上升至20.4%；望京-酒仙桥空置率小幅上升至19.0%。金融街、中关村和亚奥空置率分别为10.1%、5.6%和21.6%，环比均有所下降。

第三季度净吸纳量为24,002平方米，需求释放节奏较第二季度有所放缓，租赁活动主要由搬迁和扩租需求带动，并进一步向优质楼宇和产业集聚板块集中。法国阳狮广告集团搬迁至环球金融中心，租赁面积约6,000平方米；星石投资搬迁至国贸大厦A座，租赁面积约3,200平方米；智元机器人在中关村融科资讯中心A座和B座扩租，合计约6,300平方米。预计短期内净吸纳量将保持平稳，随着部分在谈需求逐步落地，后续有望回升，但回升幅度仍取决于大面积租赁成交的转化速度。

图三：甲级写字楼新增供应量、净吸纳量及空置率



资料来源：莱坊研究部

第三季度空置率上升主要由供应端驱动，而非需求全面转弱。中关村受科技企业扩租带动，空置率环比下降2.6个百分点；金融街和亚奥的空置率亦有所下降。相比之下，燕莎、东二环和丽泽受需求恢复偏慢及存量面积累积影响，去化周期相对较长。不同子市场的表现差异主要取决于新增供应节奏、产业基础和项目品质。

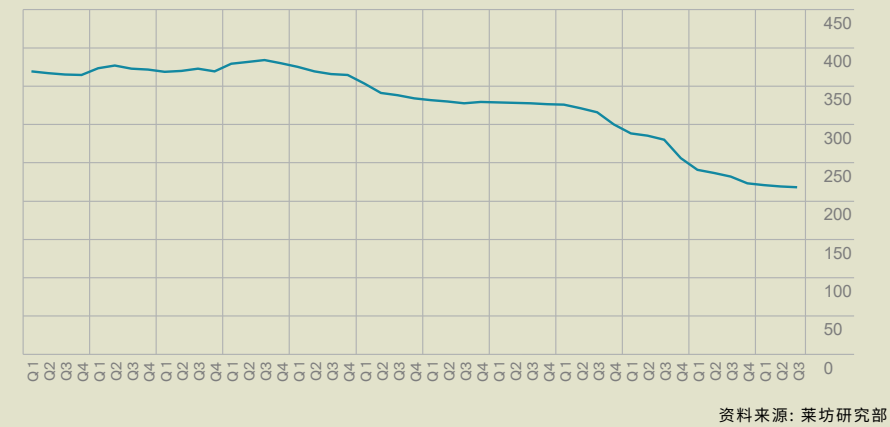
租金走势

平均租金环比降幅收窄

2026年第三季度，北京甲级写字楼平均净有效租金为每月每平方米人民币218.1元，环比微降0.5%，降幅较第二季度有所收窄。新增供应扩大了租户的选择范围，业主普遍通过租金折扣、免租期、装修支持和灵活租期吸引优质企业。不同项目的租金调整幅度存在差异，主要取决于楼宇品质、空置水平和新增供应节奏等因素共同影响。

子市场表现继续分化。中关村受人工智能产业链及具身智能需求带动，平均租金环比上涨0.8%，空置率降至5.6%；金融街空置率维持在10.1%的较低水平，亚奥和丽泽虽仍面临一定去化压力，但在金融及科技类需求支撑下，平均租金调整幅度

图四：甲级写字楼租金走势



资料来源：莱坊研究部

相对有限。CBD受约358,800平方米新增供应集中交付影响，空置率升至20.4%，存量项目通过调整价格和商务条件争取租户；望京-酒仙桥、燕莎和东二环则面临需求恢复偏慢和空置面积去化压力。短期内，租金下调压力仍将主要集中于新增供应较多或产业需求偏弱的项目。

表一：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
CBD	环球金融中心	法国阳狮广告集团	6,000	搬迁
中关村	融科资讯中心B座	智元机器人	3,500	扩租
中关村	融科资讯中心A座	智元机器人	2,800	扩租
CBD	国贸大厦A座	星石投资	3,200	搬迁

资料来源：莱坊研究部
注：所有成交均有待落实

市场展望

▶ 办公空间提质增效将成未来趋势

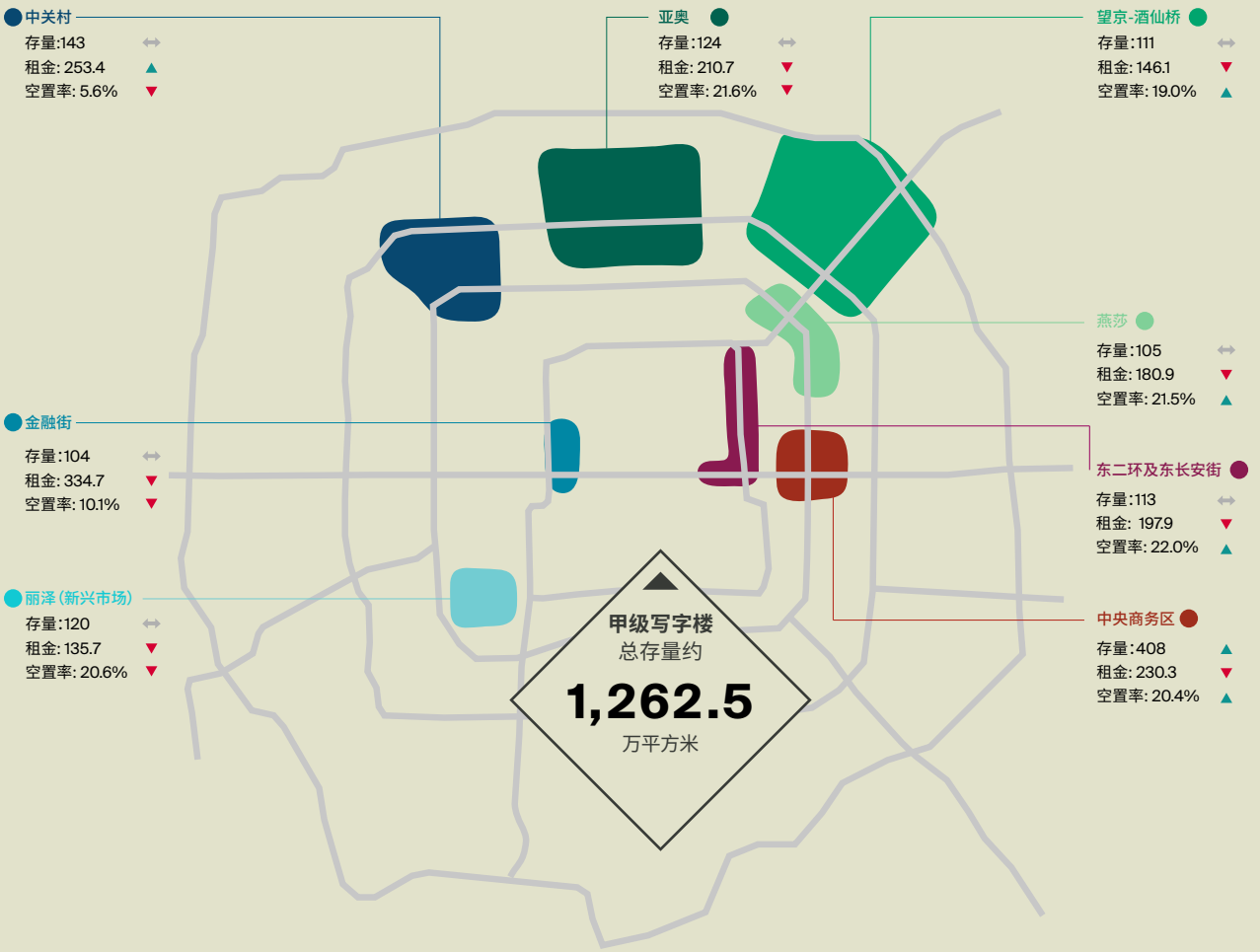
展望未来，新增项目陆续交付将继续扩大市场可租面积，短期去化压力仍将延续。科技、金融、专业服务及制造业预计仍是租赁需求的主要支撑，随着在谈需求逐步落地，净吸纳量有望回升。企业选址将保持审慎，租赁需求将进一步向区位成熟、楼宇品质较高且商务条件灵活的项目集中。第四季度计划入市的项目包括位于望京-酒仙桥商圈的太古坊项目第一阶段，预计将为市场带来近180，000平方米的新增甲级写字楼面积。

在成本控制与组织协作需求并行的背景下，企业办公策略将由单纯压缩面积转向提升空间使用效率。未来租赁决策将更加关注空间布局的灵活性、协作与社交功能、员工使用体验及配套服务，能够支持团队规模变化和多元工作场景的高品质项目将更具吸引力。与此同时，业主也将通过空间改造、共享配套和定制化交付方案，增强楼宇对目标租户的适配能力。

租金方面，短期内租金仍将温和下行，业主将更加注重差异化定价与定制化租赁方案，以提升项目竞争力。不同子市场的表现将进一步分化：新增供应较为集中的CBD去化压力相对突出；中关村依托人工智能产业链及具身智能等创新赛道，需求韧性相对较强。未来，楼宇品质、产业基础及灵活招商能力将成为决定项目去化速度和市场竞争力的关键因素。

北京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
莱坊当前所统计的写字楼存量数字, 暂未将通州、亦庄两个区域纳入统计范围
本报告历史数据已做口径调整, 往期已发布数据不具备直接对比参考性

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

北京商业物业服务部



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

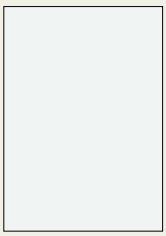


吴雅茜
经理，北京研究及咨询部
+86 139 1159 9150
jasmine.wu@cn.knightfrank.com

近期研究报告



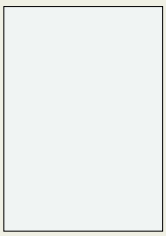
北京写字楼市场报告
2026年第二季度



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。