研究部

市场简报

广州
办公楼

办公楼 – 中国 – Q3/2026



需求蓄势待发

市场要点

- 第三季度，无新增供应入市，广州甲级办公楼总存量维持在786.4万平方米。
- 新兴商务区持续引领需求增长，琶洲及国际金融城仍是承接市场需求的核心区域。
- 需求保持正增长，全市季度净吸纳量录得2.7万平方米，推动空置率环比下降0.3个百分点至22.7%。
- 搬迁需求持续主导市场成交，占比超七成；金融及信息技术行业表现最为活跃，贡献近四成交易量及约半数成交面积。
- 供应压力将至，租金延续下行趋势，全市平均租金降至人民币每平方米每月113.2元，租金指数环比下降1.4%、同比下降8.4%。
- 第四季度预计有约87.8万平方米新增供应入市，市场竞争和分化或进一步加剧。

市场综述

第三季度，广州甲级办公市场进入需求蓄势阶段。尽管净吸纳量环比回落，但租赁市场活跃度整体保持稳定，租户问询量及看楼活动维持在较高水平。季内，部分大面积租赁需求企业延迟决策，预计将于年末逐步转化成交。面对持续激烈的市场竞争，业主普遍采取更务实的招商策略，通过灵活的租赁条款来维持项目出租率。

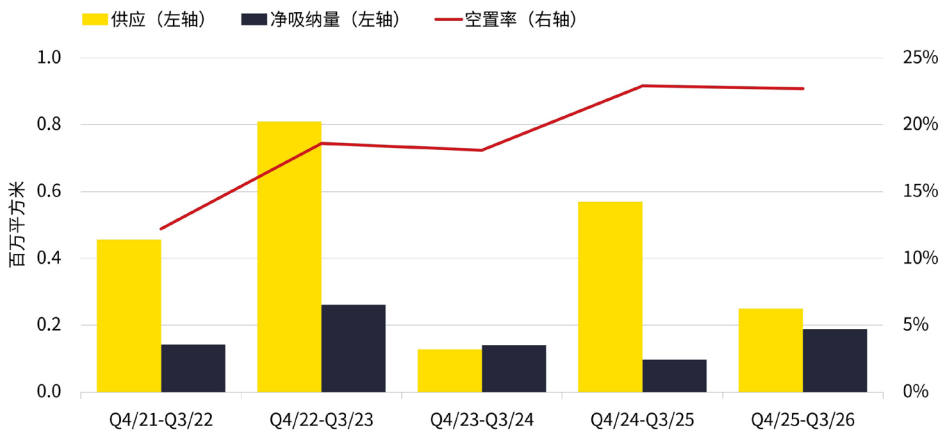
供应

季内，无新增供应入市。截至季末，全市甲级办公楼总存量维持在786.4万平方米。短时供应缺位在一定程度上缓解了市场去化压力，但在经济环境及企业经营环境仍具挑战的背景下，业主争夺优质租户的竞争依然激烈。

需求

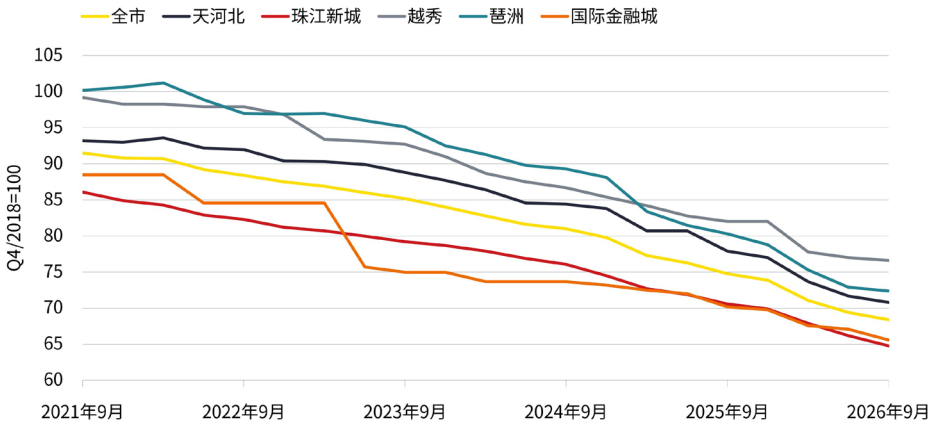
近年，琶洲和国际金融城凭借更具竞争力的办公租用成本、持续完善的交通配套与商务环境、不断强化的产业集聚效应等持续吸引来自周边及传统核心商务区的搬迁需求。这一趋势延续至第三季度，并成为推动市场去化的重要动力。季内，全市净吸纳量录得2.7万平方米，尽管较上季有所回落，但在无新增供应的背景下，仍推动全市空置率环比下降0.3个百分点至22.7%。其中，琶洲及国际金融城单季净吸纳量分别录得3.4万平方米及1.3万平方米，

图1：全市甲级办公楼供应、净吸纳和空置率，截至2026年三季度的过去四个季度



来源：第一太平戴维斯研究部
*数据为滚动四个季度累计值

图2：甲级办公楼租金指数



来源：第一太平戴维斯研究部

> “第三季度，广州甲级办公市场进入需求蓄势阶段，搬迁继续支撑市场去化，带动空置率回落。年内，随着大规模新增供应集中释放，市场供需博弈将进一步升级，租户主导格局预计延续，市场分化将愈趋显著。”
>
> **谢靖宇，研究部**

带动两片区空置率分别环比下降1.7和1.1个百分点；受企业整合及外迁等因素影响，天河北、珠江新城、越秀净吸纳量均录负值。

季内，搬迁交易在已知成交中的占比超七成，为绝对主导。新设、扩租等增量型需求占比合计达15.8%。交易面积方面，本季成交较为集中于500-1,500平方米面积区间，占比接近一半；300-500及1,500-3,000平方米面积段的成交占比亦超15%。

第三季度，金融及信息技术行业需求表现最优，成交数量及成交面积均居前两位，成交数量占比合计达39.3%，成交面积占比合计约达50%。同期，专业服务、贸易类、传媒及娱乐企业表现亦较为积极，成交数量占比均超过10%。

租金

市场竞争持续激烈，多数业主继续采取“以价换量”策略。季末，广州甲级办公楼平均租金降至人民币每平方米每月113.2元，租金指数环比下降1.4%、同比下降8.4%。各子市场租金均延续下行走势，国际金融城及珠江新城降幅最为显著，租金指数分别环比下降2.2%及2.1%。

表1：成交案例精选

租户	行业	项目	子市场	租赁面积（平方米）
康捷空国际	交通	保利发展广场	琶洲	1,000

来源：第一太平戴维斯研究部

市场展望

短期内，广州甲级办公楼市场仍将面临显著的供应压力。2026年供应规模预计突破100万平方米，其中有约87.8万平方米的新增供应计划于第四季度集中交付，占全年总量的84.6%。供应集中放量将使供过于求的格局延续，租赁竞争将因此而进一步加剧，租金也将持续面临下行压力。尽管新兴产业发展及企业办公升级需求将继续为市场提供支撑，但仍难以在短期内化解市场整体去化压力。未来，市场表现的改善及出租率与租金水平的企稳回升仍有赖于底层需求的进一步增长，具有强大产业集群、区位优势及成熟运营能力的片区有望跑赢整体市场，租赁需求料继续向新兴商务区聚集，市场分化将愈趋显著。

第一太平戴维斯研究部

第一太平戴维斯中国区市场研究部凭重要、深入的市场洞悉和有力的跨部门支持，实时监测包括写字楼、商铺、投资、工业物流、住宅等在内的各类房地产板块动态信息，通过高质的数据采集整理洞察中国城市房产市场走势。如需查阅过往出版物，敬请访问：www.savills.com.cn/insight-and-opinion/#Research

研究部联系人



米阳 Yang Mi
高级董事
研究部
中国区
+8621 6391 6688
yang.mi@savills.com.cn



谢靖宇 Carlby Xie
董事
研究部
华南区
+8620 3665 4874
carlby.xie@savills.com.cn

业务部联系人



黎青山 Sam Lai
高级董事
商业楼宇部
华南区
+8620 3665 4830
sam.lai@savills.com.cn

第一太平戴维斯
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及强劲的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者，在全球设有逾700家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作一般信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文档的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行复制。