

写字楼

savills
第一太平戴维斯



写字楼供应放量 需求侧缓慢复苏

一季度成都甲级写字楼市场净吸纳量由负转正。

- 2025年第一季度，成都甲级写字楼市场新增供应面积约为20万平方米。
- 全市平均租金下跌至人民币93.1元每平方米每月，租金指数环比、同比分别下跌2.0%和5.3%。
- 季内净吸纳量由负转正，达约2.7万平方米。
- 一季度，全市甲级写字楼平均空置率同比上升1.7个百分点，至31.3%。
- 从写字楼需求行业分析，金融和信息技术分别占新增总成交面积的18%。
- 按区域来看，金融城子市场吸引了全市近三成的新增租赁面积。
- 展望2025年第二季度，全市预计还将迎来超过20万平方米的新增供应面积，市场整体去化压力不减。

“2025年第一季度，供应侧显著放量，需求侧逐步复苏，全市平均租金水平延续下降趋势。预计第二季度的供应规模超过20万平方米，在高供应的冲击下，空置率仍将持续承压，全市平均租金下行的趋势难以在短期内扭转。”

潘玲红，第一太平戴维斯研究部

第一太平戴维斯

如需了解更多资讯，
请联系

市场研究部

James Macdonald

高级董事

中国区

+8621 6391 6688

james.macdonald@

savills.com.cn

Sophy Pan

高级经理

华西区

+8628 6737 3686

sophy.pan@

savills.com.cn

代理部

Criz Dai

高级董事

华西区

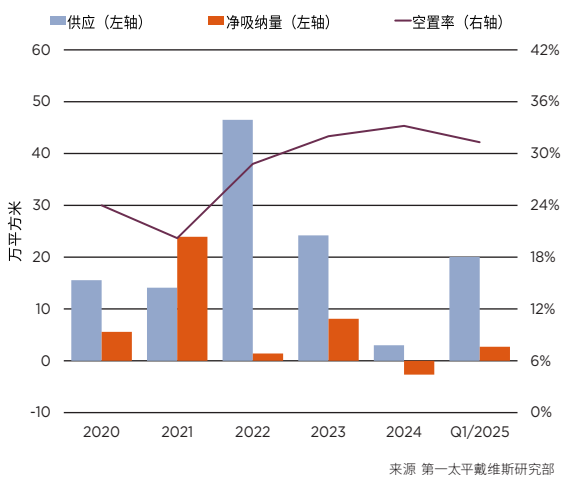
+8628 6737 3798

criz.dai@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600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。本报告仅作参考信息用途。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。

图1: 成都甲级写字楼供应、吸纳量与空置率, 2020-Q1/2025



市场概况

2024年，成都全市实现地区生产总值23,511.3亿元，同比增长5.7%。其中，第三产业实现增加值16,218.3亿元，同比增长6.0%。固定资产投资整体呈现增长态势，同比增长7.3%，其中，工业投资带动作用明显，增长48.7%。

一季度，成都甲级写字楼市场录得泰和泰中心、蜀道创新中心1号楼交付入市，合计新增供应面积约20万平方米。租赁市场需求侧逐渐复苏，到访量和成交量回升，季内净吸纳量由负转正，达约2.7万平方米，但供应量激增导致全市空置率上升至31.3%。值得注意的是，总部自用型楼宇对需求侧的挤压还在持续，季内仍有大面积租户搬迁至新交付的总部楼宇。

租金

一季度，全市平均租金下跌至人民币93.1元每平方米每月，租金指数环比、同比分别下跌2.0%和5.3%。租金的下行也在一定程度上撬动了存量租户的搬迁和升级需求。

行业需求

新租需求中，传统行业如金融与信息技术依然为需求支柱来源，但在新增租赁面积中的占比持续下降，一季度两者的占比分别约18%。专业服务和消费者服务行业紧随其后，占比分别达到12%，其中律所和非学科类培训企业的细分需求仍较为活跃。一季度，成都市发布了2025年人工智能产业发展计划，明确了将在2025年实现全市人工智能产业规模达到1,300亿元，全市人工智能产业从业人员突破18万人的两大目标。短期而言，人工智能的快速发展对部分特定行业

和工种的冲击显著，即岗位缩减和办公空间需求减少，但长期来看，人工智能和其它新技术能够赋能传统行业增效降本，催生更多新兴行业和岗位需求，这些都将推动未来租赁需求的增长和市场活跃度的提升。

子市场

金融城子市场的需求韧性和发展优势正在进一步凸显。一季度，金融城子市场吸引了全市近三成新增租赁面积。其中，近21%的成交面积来自于以律所、咨询机构为代表的专业服务类企业；其次，信息技术和金融企业分别贡献了金融城子市场新租面积的15%和10%。东大街及延线子市场吸引了全市近21%的新租成交，这些成交多来自于消费者服务类企业和信息技术类企业。

另外，金融城东板块正在加速发展，区域内规划的多个组团在未来几年有望为成都高品质商务办公市场增添近百万平方米的供应面积。

市场展望

2025年第二季度，供应侧将持续放量，全市预计还将迎来超过20万平方米的新增供应，新项目主要位于金融城子市场。在省市持续巩固电子信息、装备制造、医药健康等优势产业，加速布局人工智能、低空经济、绿色氢能等战略性新兴产业的努力下，预计需求侧将加速复苏，新兴产业将为办公租赁市场注入新的活力。整体需求侧或将延续一季度的复苏趋势。

图2: 甲级写字楼空置率, Q2/2020-Q1/2025

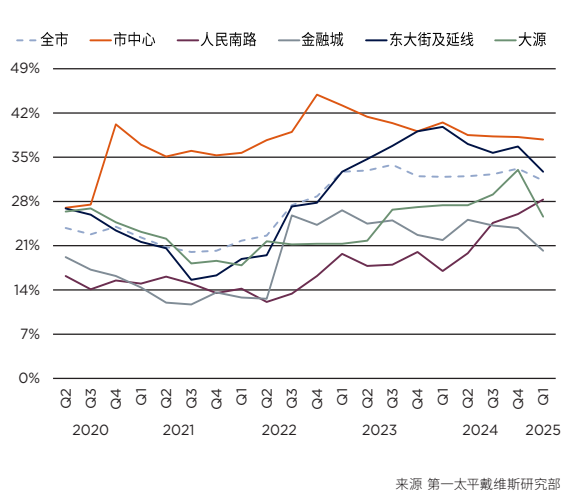


图3: 甲级写字楼租金指数, Q2/2020-Q1/2025

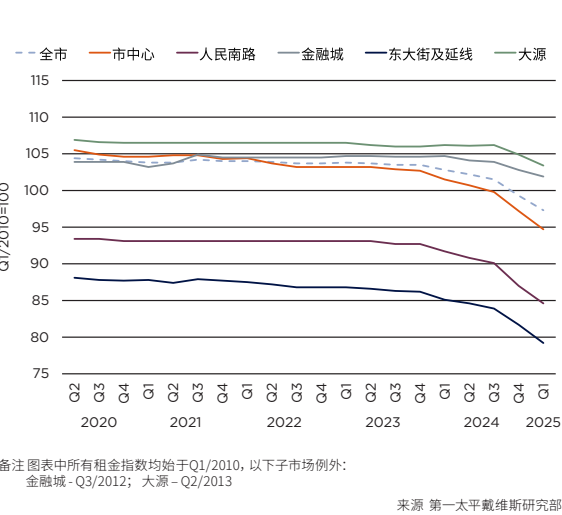


表1: 租赁成交案例精选, Q1/2025

租户	行业	项目	商务区	承租面积 (平方米)
四川唯怡饮料	制造	中国太平金融大厦	金融城	2,200
深圳市信银企业服务	金融	银泰中心3座	金融城	1,700
中国物流集团	交通	中国太平金融大厦	金融城	1,400
四川金舵投资	金融	希顿国际广场B座	大源	2,100

备注 图表中所有租金指数均始于Q1/2010，以下子市场例外：金融城 - Q3/2012；大源 - Q2/2013