

成都
写字楼

写字楼 - 中国 - Q4/2025



市场加速探索业态转型

市场要点

- 2025年,全市录得56万平方米的新供应项目入市,甲级写字楼存量规模约为496.9万平方米。
- 截至第四季度,全市甲级写字楼空置率达到36.3%,同比上升6.9个百分点。
- 全市写字楼租赁市场的竞争态势依然严峻,市场平均租金同比显著下跌至人民币83.7元每平方米每月。
- 金融业稳居甲级楼宇租赁需求的最主要来源,信息技术、专业服务和消费者服务行业紧随其后。
- 面临新增需求不足的情况,越来越多业主将目光投向业态重构,推动存量面积的功能转型。
- 尽管2026年供应规模不低,但数个项目是总部自用型楼宇,预计来年平均空置率有机会小幅回落。

供应

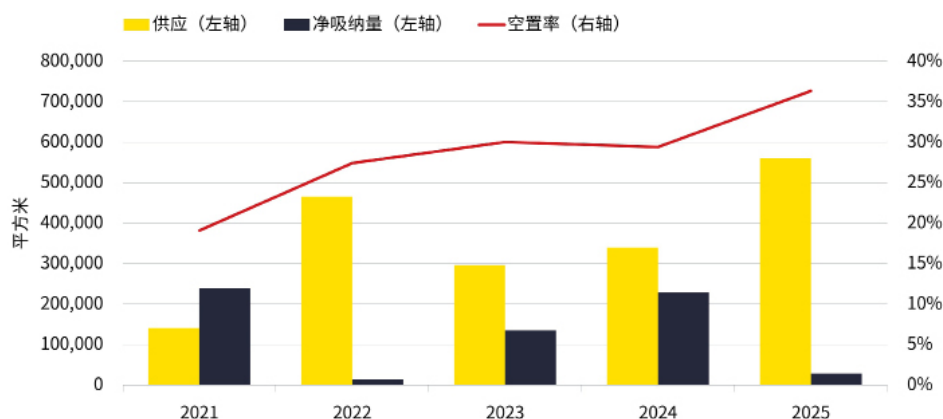
2025年,市场新增供应达到历史高位,全年合计录得56万平方米的新供应入市。项目主要分布在金融城和天府新区,显著增加了区域供应端压力。截至年末,全市甲级写字楼存量达约496.9万平方米。新项目的落成也逐步改变着商务市场格局。截至2025年,金融城的甲级写字楼存量面积占比达到全市的28%,彰显了该板块在成都商务市场的重要地位。天府新区在全市甲级写字楼的规模占比从2021年的2%跃至2025年的14%,成为供应快速增长的商务板块,且未来还将迎来多个新项目入市。而市中心、人民南路、东大街及延线等子市场在存量中的占比持续下降。同时,大源板块虽说是在近

十余年逐步兴起的,但是经过快速发展后,供应端也开始放缓。

需求

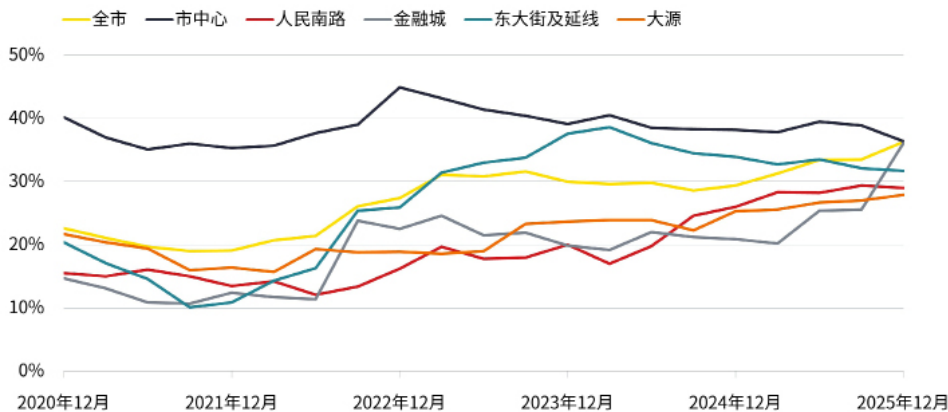
本年度,金融业稳居甲级楼宇租赁需求的最大来源,约占全市新增成交总面积的20%。信息技术、专业服务和消费者服务行业分别贡献了全市16%、13%和12%的新租成交面积。而受个别大面积交易影响,健康医疗行业成交占比较去年明显提高。从子市场来看,金融城贡献了全市33%的已知新增成交面积,其活跃度和市场韧性进一步凸显;从需求结构来看,专业服务、健康医疗以及金融的租赁需求最为活跃。东大街及延线新增成交面积占比约

图1: 成都甲级写字楼供应、吸纳量与空置率



来源: 第一太平戴维斯研究部

图2：成都甲级写字楼空置率



来源：第一太平戴维斯研究部

19%，其中金融、消费者服务、零售与贸易领域活跃度较高。市中心新租面积占比为16%，其需求聚焦在消费者服务、金融和信息技术行业。

就成交类型而言，升级和搬迁是需求主力。面临新增需求不足的情况，除延续降租、提供精装房源、延长免租期等现有策略外，越来越多业主将目光投向业态重构，即推动存量面积的功能转型。市场上已

有将存量办公空间改造为酒店业态的案例，且该趋势也延伸到了新入市项目，部分开发商在前期策划阶段即导入混合业态理念，以提升项目抗风险能力。成都曾在2023年就出台了《关于利用存量非住宅性空闲房屋发展新产业新业态新商业相关政策的实施细则》，支持存量办公建筑发展新型业态，在政策层面提供了保障。

表1：租赁成交案例精选，2025年第4季度

租户	行业	项目	商务区	承租面积(平方米)
赛诺菲	健康医疗	中海国际中心	金融城	12,000
亚朵酒店	消费者服务	SAC东原中心	市中心	6,000
作业帮	消费者服务	SAC东原中心	市中心	4,000
四川全杰丰贸易	零售及贸易	大陆国际	人民南路	1,440

来源：第一太平戴维斯研究部

“

金融城东板块即将在来年呈现。该板块楼宇将于短期内陆续交付，在未来几年会持续吸引市场关注。

潘玲红, 研究部

空置率和租金

受全年供应较大影响，市场去化压力上升，部分项目租赁情况欠佳。全市平均空置率在经过去年盘整后，于本年内再次攀升。至年末，全市平均空置率达到了36.3%，同比上升6.9个百分点。写字楼租金则继续下跌，至人民币83.7元每平方米每月。

市场展望

未来三年，甲级写字楼市场供应量较大。新项目主要集中在金融城东，以及金融城、天府新区等板块，或继续加剧各子市场间表现的分化。

2026年，虽有不少新供应，但相当一部分项目系总部自用，并不加入市场化租赁竞争，预计来年平均空置率有机会小幅回落。而随着总部型楼宇的交付使用，届时会出现企业退出租赁市场的情况，业主方需提前做好应对预案。



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



简可 James Macdonald
高级董事
研究部
中国区
+8621 6391 6688
james.macdonald@savills.com.cn



潘玲红 Sophy Pan
高级经理
研究部
华西区
+8628 6737 3686
sophy.pan@savills.com.cn

代理部



戴晖 Criz Dai
高级董事
代理部
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。

