MARKET IN MINUTES
Savills Research

写字楼

savills 第一太平戴维斯



新增供应放缓 需求动能不足

重庆甲级写字楼新增供应同比缩减，净吸纳量录得负值。

- 2025年上半年，重庆甲级写字楼市场迎来金融城1号T1入市。
- 截至上半年，全市甲级写字楼总存量达到287.2万平方米。
- 需求持续疲软，全市甲级写字楼净吸纳量录得负值。
- 全市甲级写字楼平均空置率同比上升1.8个百分点，至36.7%。
- 全市甲级写字楼平均租金下跌至人民币70.3元每平方米每月。
- 专业服务和金融业合计贡献33%的去化量，构筑重庆办公需求基本盘。

“2025年上半年，市场整体呈现供需双弱态势。供应端放缓虽缓解去化压力，但新增需求不足导致市场修复速度不及预期，租金进入深度调整期。专业服务和金融业构筑需求基本盘。”

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

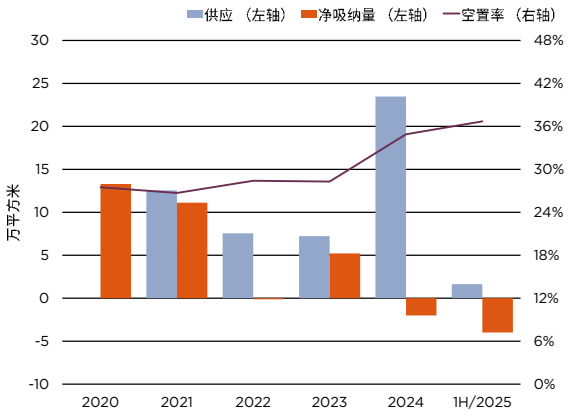
Sophy Pan
高级经理
华西区
+8628 6737 3686
sophy.pan@savills.com.cn

代理部

Criz Dai
高级董事
华西区
+8628 6737 3798
criz.dai@savills.com.cn

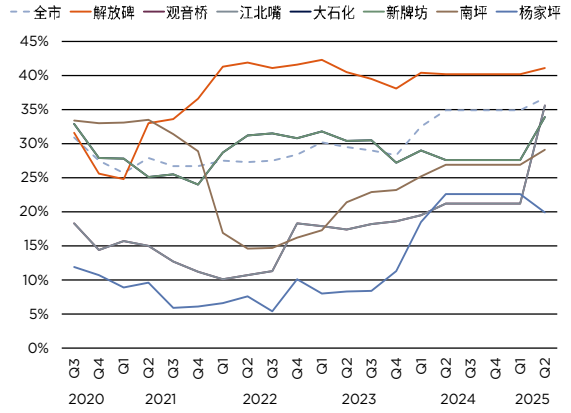
第一太平戴维斯
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及无可匹敌的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者而非跟随者，在全球设600多家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作一般信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文档的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行复制。

图1: 甲级写字楼供应、吸纳量与空置率, 2020-1H/2025



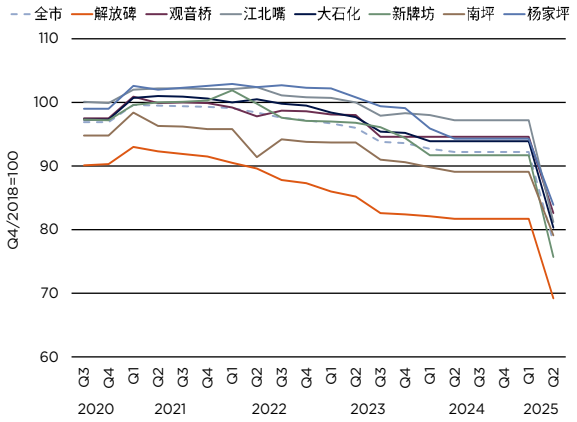
来源 第一太平戴维斯研究部

图2: 甲级写字楼空置率, Q3/2020-Q2/2025



来源 第一太平戴维斯研究部

图3: 甲级写字楼租金指数, Q3/2020-Q2/2025



来源 第一太平戴维斯研究部

市场概况

2025年一季度，重庆全市实现地区生产总值7,574.79亿元，同比增长4.3%。其中，第三产业实现增加值4,756.38亿元，同比增长4.8%。全市固定资产投资同比增长3.5%，其中工业投资增长7.2%，基础设施投资增长10.0%，房地产开发投资下降7.2%。

2025年上半年，重庆甲级写字楼市场迎来金融城1号T1入市，带来约1.63万平方米的新增租赁面积，将甲级写字楼总存量推升至287.2万平方米。新项目位于江北嘴的核心位置，周边汇聚金融机构、企业总部及高端商业配套，为企业提供了更优质的租赁选择。

上半年，重庆甲级写字楼租赁市场呈现供需双侧收缩的态势。政府对商业用地供应的主动调控客观上缓解了近两年存量项目的去化压力，但需求端的持续疲弱导致市场未能实现修复预期，净吸纳量录得-3.9万平方米，全市甲级写字楼平均空置率同比上升1.8个百分点，至36.7%。

租金

全市甲级写字楼租赁市场进入重构期，租金指数同比下跌15.4%，全市平均租金跌至人民币70.3元每平方米每月。各子市场中，照母山和新牌坊等板块的租金降幅较明显。部分项目在租金跌入一定区间后，保持面价趋稳的基础上，显著增加免租期。

子市场

上半年，江北嘴子市场吸引了全市近三成的新增租赁面积。其次，解放碑、大石化、新牌坊子市场分别吸引了全市21%、15%和14%的新租成交。

江北嘴、解放碑两个一级子市场的空置率分别增长1.5和0.9个百分点，增幅低于全市均值，显示出较强的韧性和抗风险能力。大石化、观音桥子市场的去化压力加剧，其中，观音桥子市场空置率同比增长明显，主要是由于其主力租户行业，即零售与贸易和消费者服务行业的中小企业退租频繁。杨家坪、照母山和新牌坊子市场的空置率逆势改善，分别下降0.5、2.7和0.9个百分点。

行业来源

专业服务和金融业合计贡献33%的去化量，构筑重庆写字楼需求基本盘。其中，以律所为代表的专业服务行业受益于逆周期需求，租赁稳定性较高。金融业的需求同比下降，其需求特征逐渐从面积驱动型转向成本敏感型。房地产上下游企业以14%的占比居需求第三位，其中包租公司（二房东模式）的租赁活跃度显著提升。

其它行业需求尚未形成有效支撑，重庆的新兴产业如新能源汽车行业，虽快速增长，但其办公选址更多倾向产业园区，与传统甲级写字楼需求形成错位互补。

市场展望

展望2025年下半年，重庆写字楼租金下行、新增租赁需求不足的趋势恐难以在短期内逆转。重庆作为成渝双城经济圈核心增长极，正加速构建新能源汽车、电子信息制造、先进材料等千亿级产业集群。叠加“满天星”行动计划驱动数字经济企业聚集，将催生研发中心、区域总部及专业服务机构的增量办公需求。尽管短期供需调整承压，但经济能级跃升与产业升级红利将支撑写字楼市场长期结构性复苏，新兴需求动能也有望推动租金降幅逐步收窄与空置率企稳。

表1: 租赁成交案例精选, 1H/2024

租户	行业	项目	商务区	承租面积（平方米）
京都律师事务所	专业服务	国信金融中心	新牌坊	3,000
立鼎科技	信息技术	国金中心T5	江北嘴	1,900
北京浩天律师事务所	专业服务	金融城2号T2	江北嘴	1,900
重庆渝小房网络科技	房地产	瑞安企业天地2号	大石化	1,400

来源 第一太平戴维斯研究部