MARKET IN MINUTES
Savills Research

写字楼

savills 第一太平戴维斯



需求承压

空置率受租赁活动趋缓及供应集中入市的双重影响而上升。

- 第二季度，市场有四个新项目入市，合计带来16.3万平方米供应面积。季末，广州甲级写字楼总存量升至750.6万平方米。
- 4月以来，在关税政策走向尚不明朗、全球贸易环境不确定性上升的背景下，租户进一步收紧企业房地产支出。
- 新兴商务区新近落成的楼宇以相对更低的租金门槛/租用成本吸引更多成本节约型搬迁需求。
- 全市季度净吸纳量回落至1.5万平方米，环比下降26.7%。至此，全市半年度净吸纳量录得3.7万平方米，同比下降21.2%。
- 季末，全市平均空置率环比上升1.5个百分点、同比上升4.1个百分点，至22.6%。
- 季末，全市平均租金录得人民币每平方米每月127.4元，租金指数环比下降1.3%、同比下降6.5%。
- 在市场需求倾软及下半年仍有41.0万平方米供应拟入市的共同影响下，业主预计采取更为激进的租赁/租金定价策略促去化。

“年内，供过于求仍将是市场面临的突出问题。远期而言，信息技术服务、新媒体交互、游戏产业等将为市场注入新的增长动能，推动需求结构升级。”

谢靖宇，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

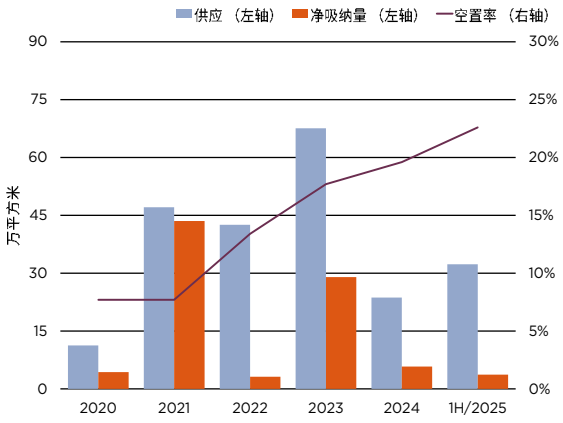
Carlby Xie
董事
华南区
+8620 3665 4874
carlby.xie@savills.com.cn

商业楼宇部

Sam Lai
高级董事
华南区
+8620 3665 4830
sam.lai@savills.com.cn

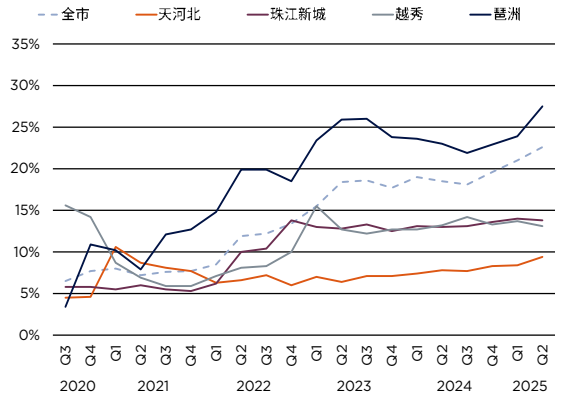
第一太平戴维斯
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及强劲的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者，在全球设有逾600家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作一般信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文档的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行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

图1: 广州甲级写字楼供应量、净吸纳量及空置率, 2020至1H/2025



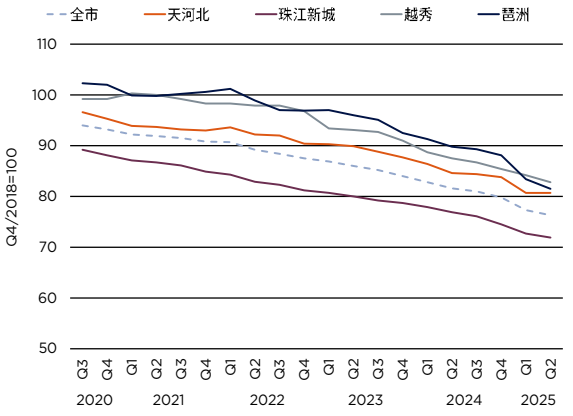
来源 第一太平戴维斯研究部

图2: 各区域空置率表现, Q3/2020至Q2/2025



来源 第一太平戴维斯研究部

图3: 广州甲级写字楼租金指数, Q3/2020至Q2/2025



来源 第一太平戴维斯研究部

供应

第二季度，市场有四个新项目入市，合计带来16.3万平方米供应面积。季末，广州甲级写字楼总存量环比上升2.2%、同比上升6.1%，至750.6万平方米。前两季度，新增供应均位于琶洲及国际金融城两片区，推动新兴商务区总存量扩张至284.4万平方米，较2024年底上升12.8%。

需求

季内，受4月以来关税政策走向不明及全球贸易环境不确定性上升的影响，租户普遍进一步收紧企业房地产支出，导致写字楼租赁需求持续承压。第二季度，全市净吸纳量回落至1.5万平方米，环比下降26.7%。至此，全市上半年净吸纳量录得3.7万平方米，同比下降21.2%。加之新增供应的集中入市，全市平均空置率环比上升1.5个百分点、同比上升4.1个百分点，至22.6%。

租户选址愈加偏好高性价比办公空间，新兴商务区新近落成的楼宇也以相对更低的租金门槛/租用成本吸引搬迁需求。这助力新兴商务区实现了更优的去化表现，上半年净吸纳量录得5.4万平方米。这也是搬迁交易成为上半年主要交易类型的原因。

上半年，金融机构、贸易类企业、以律所为主要代表的专业服务类企业的需求保持稳定，分别占已知新租的19.7%、18.2%、12.1%。同期，得益于部分新媒体、网游、信息技术咨询服务、软件开发等企业成交的支撑，源自传媒及娱乐和信息技术的需求表现亦较为积极，对新租的贡献合计超20%。

租金

企业持续收紧房地产预算，增量租赁需求倾软，业主继续降租以挽留存量租户和加速新租成交。季末，广州甲级写字楼平均租金录得人民币每平方米每月127.4元，租金指数环比下降1.3%、同比下降6.5%。

展望

考虑到租赁需求持续承压及下半年仍有41.0万平方米供应拟入市，供过于求仍将是年内市场面临的突出问题。这也将对未来6至12个月的写字楼资产表现造成一定冲击。业主预计采取更为激进的租赁/租金定价策略以维持相对稳定的入驻表现，全市平均租金水平料随之继续下行。

短期市场表现虽预计倾软，但随着本地传统产业的数字化转型及游戏产业的蓬勃发展，市场有望迎来更多源自信息技术服务、新媒体交互、网游等行业的需求。远期而言，这将为市场注入新增长动能，推动需求结构升级。

表1: 主要租赁成交案例, Q2/2025

租户	行业	项目	子市场	租赁面积（平方米）
夺畅网络	金融	广铝国际中心	琶洲	2,019
大事件科技	传媒及娱乐	保利国际广场	琶洲	1,775

来源 第一太平戴维斯研究部