

新兴片区主导去化

市场要点

- 2025年,共10个新项目交付,供应面积合计54.9万平方米。年末,广州甲级写字楼市场总存量同比增长7.5%,至772.5万平方米。
- 成本控制仍然是企业办公选址的主要考虑因素,“降本增效”继续成为贯穿全年的市场关键词。
- 全年,国际金融城及琶洲的净吸纳量累计录得17.9万平方米,同比增长66.4%,但全市年度净吸收量仍较过去五年均值低22.0%。
- 截至年末,全市平均空置率为23.3%,环比上升0.3个百分点、同比上升3.7个百分点。
- 截至年末,全市平均租金降至人民币每平方米每月123.1元,租金指数环比下降1.1%、同比下降7.4%。
- 2026年,新增供应预计达87.1万平方米,至年末,市场总存量将同比增长约11.3%。

供应和需求

2025年,广州写字楼市场充满挑战。供应集中入市,但增量需求相对不足,加之多数企业房地产决策进程放缓,企业内控政策收紧,业主去化压力持续增加。

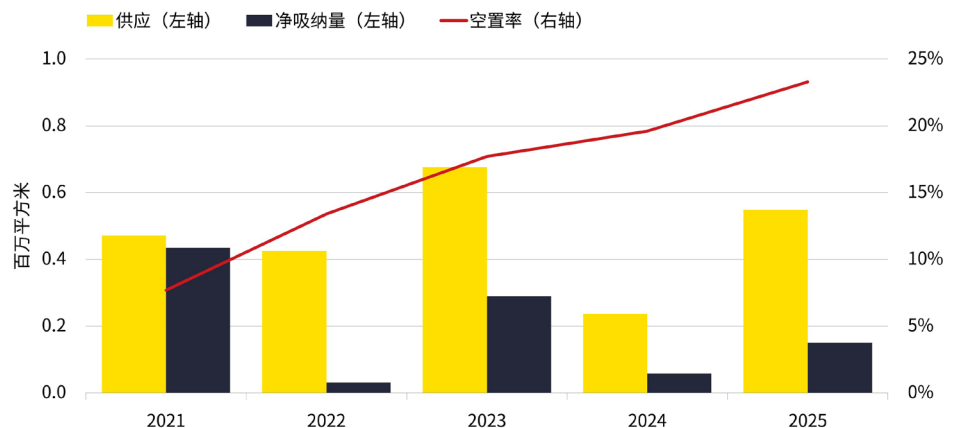
全年,共有10个新项目入市,供应面积合计54.9万平方米。年末,市场总存量同比增长7.5%,至772.5万平方米。

成本控制仍是企业选址的主要考量因素,“降本增效”继续成为贯穿市场的关键词。国际金融城和琶洲凭借更具性价比的优势持续吸引搬迁或升级需求,两片区年度净吸纳量合计录得17.9万平方米,同

比增长66.4%。尽管如此,全市年度净吸纳量仍较过去五年均值低22.0%,叠加可观供应的结构性影响,全市平均空置率持续上升。年末,广州甲级写字楼平均空置率达23.3%,环比上升0.3个百分点、同比上升3.7个百分点。

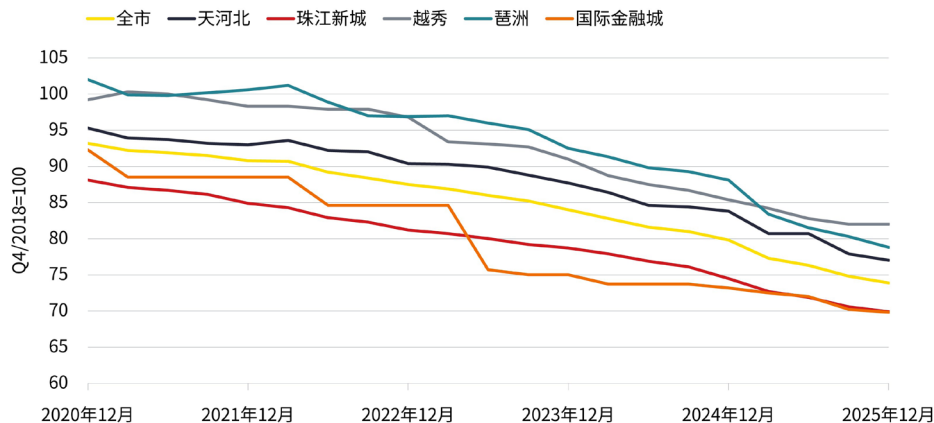
银行、券商、保险公司等金融机构的租赁活动维系活跃,对市场需求基本面形成了利好支撑。电商平台、依托互联网分销的与实体零售企业的需求表现也相对积极。因此,在已知成交中,金融行业需求居首,零售与贸易行业紧随其后,两行业占比合计超30%。此外,以游戏及新媒体为代表的传媒及娱乐行业表现亦较瞩目,按交易面积计算,其占比较2024年提升9个百分点。

图1: 广州甲级写字楼新增供应、净吸纳量、空置率



来源: 第一太平戴维斯研究部

图2：广州甲级写字楼租金指数



来源：第一太平戴维斯研究部

“

年内,空置率的上升映射出市场仍阶段性处于供需结构调整期,但国际金融城及琶洲等新兴片区的租赁活动仍对市场去化形成支撑。”

谢靖宇, 研究部

租金

年内,在增量需求相对有限、租户成本控制要求趋严的背景下,业主延续以价换量策略。年末,租金指数环比下降1.1%、同比下降7.4%,平均租金降至人民币每平方米每月123.1元。

市场展望

2026年,市场基本面料与2025年相若,挑战与压力犹存。全年新增供应预计达87.1万平方米,总存量预计同比扩张11.3%。新项目将集中在国际金融城和琶洲,占比分别达56.1%和43.9%。短期内,大规

模供应的集中放量将为有升级和搬迁意愿的租户提供更多的大规模空间选择,新兴商务区的交易活动有望延续活跃,但这也将进一步加剧子市场之间的租赁竞争,导致写字楼资产表现承压。

表1：成交案例精选

租户	行业	项目	子市场	租赁面积(平方米)
沐瞳科技	传媒及娱乐	君超中心	国际金融城	15,000

来源：第一太平戴维斯研究部



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



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

写字楼部



黎青山 Sam Lai
高级董事
写字楼部
广州
+8620 3665 4830
sam.lai@savills.com.cn

