



租赁活动回升

市场要点

- 2025年,广州市地区生产总值为32,039.5亿元,同比增长4.0%。其中,第三产业增加值为24,012.2亿元,同比增长4.8%。
- 第一季度,有一个新项目入市,带来6.8万平方米供应面积。
- 全市单季净吸纳量录得4.0万平方米,基本维持过去五年季均水平。
- 季末,全市平均空置率为23.3%,环比微升0.1个百分点、同比上升2.3个百分点。
- 市场成交仍以存量租户的搬迁及续租为主,扩租、新设等增量型需求较为有限。季内成交主要集中于300-500平方米面积段。
- 金融及零售贸易行业分居成交数量及成交面积之首,占比均在25%左右。TMT行业需求维持稳健。
- 租金延续下行趋势。季末全市平均租金录得人民币每平方米每月118.0元,租金指数环比下降3.8%、同比下降7.9%。

供应和需求

2025年,广州经济平稳增长,全市地区生产总值(GDP)为32,039.5亿元,同比增长4.0%。其中,第三产业增加值为24,012.2亿元,同比增长4.8%,占GDP比重约74.9%。这体现出广州经济仍以服务业为主导的特征,亦为本地写字楼市场发展奠定基础。

第一季度,位于国际金融城的广州新华保险大厦入市,带来6.8万平方米供应面积。截至季末,广州甲级写字楼市场总存量约778.3万平方米,环比增长0.8%、同比增长6.0%。

季内,租赁活动有所回暖,全市季度净吸纳量录得4.0万平方米,基本维持过去五年季均水平。次核心

商务区继续吸纳搬迁、升级需求,成交活动多聚集于此。

季末,全市甲级写字楼平均空置率为23.3%,环比微升0.1个百分点、同比上升2.3个百分点。其中,次核心商务区平均空置率环比下降1.3个百分点,核心商务区平均空置率环比上升0.8个百分点。

近两年来,搬迁、续租、租约重组持续主导市场租赁活动,这一趋势于本季延续。季内,搬迁及续租合计占已知新租的80%以上。相比之下,扩租和新设则相对有限,合计占比仅为10.8%,同比下降4个百分点。

图1: 全市甲级写字楼供应、净吸纳和空置率,截至2026年一季度的过去四个季度

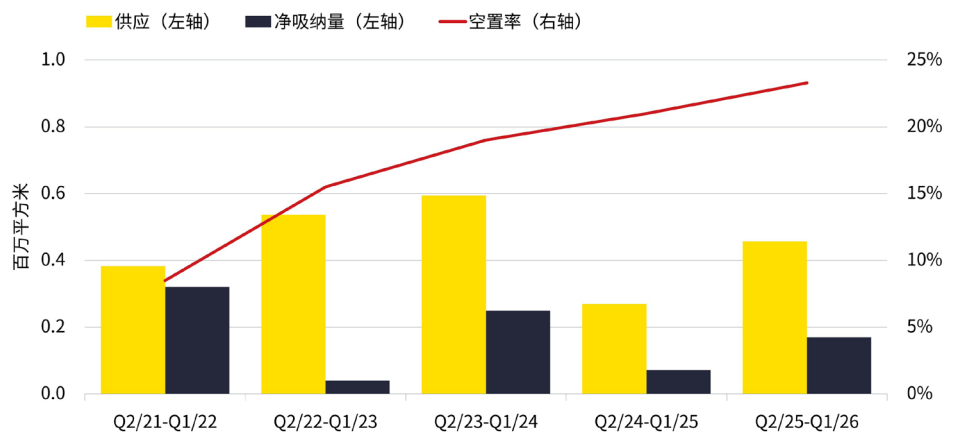
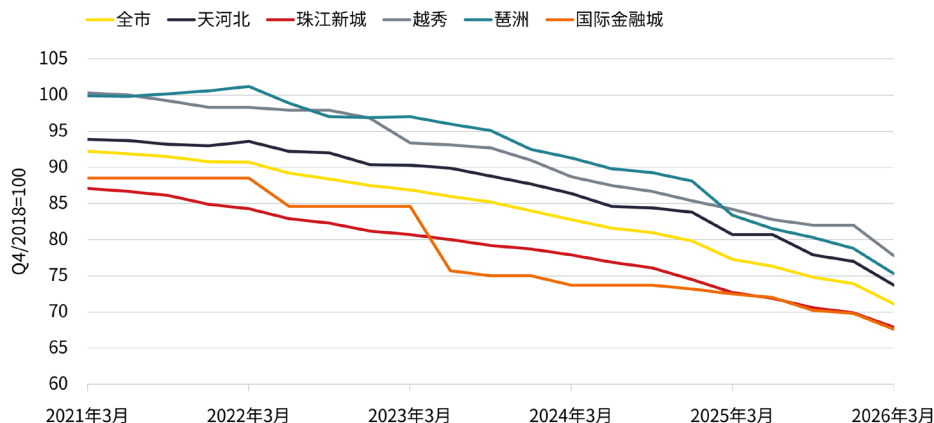


图2：广州甲级写字楼租金指数



来源：第一太平戴维斯研究部

季内成交仍集中在中小面积段。其中，300-500平方米面积段占比最高，约为30%。同时，受部分瞩目成交推动，1,500-3,000平方米面积段占比升至23.9%。

金融及零售与贸易行业分居成交数量及成交面积之首，占比均在25%左右。TMT行业需求维持稳健，成交数量及成交面积占比分别为13.0%及16.2%。

表1：成交案例精选

租户	行业	项目	子市场	租赁面积(平方米)
Vocalbeats	信息技术	君超中心	国际金融中心	2,000

来源：第一太平戴维斯研究部

租金

季内，新租和大面积租户仍具有较强的议价能力，租金延续下行趋势。季末，全市平均租金降至人民币每平方米每月118.0元，租金指数环比下降3.8%、同比下降7.9%。

市场展望

2026年，市场基本面预计维持不变，业主压力犹存。全年新增供应预计达87.3万平方米，为2016年后又一新高。

供应的集中放量将有助于提升市场整体楼宇品质，促进多中心化发展，但另一方面，这无疑将加剧存量市场竞争，尤其是区位及租户需求画像相近的片区。

租户仍将对成本支出保持敏感，故而业主需采取更灵活的租赁策略应对竞争，年内租金料因此持续承压。

“

2026开年以来，广州写字楼市场状况与上年趋同，租户方市场延续。第一季度，租赁活动有所增长，更多大型租户值此窗口期进行租约重组，以优化房地产成本。”

谢靖宇，研究部

savills
第一太平戴维斯

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

研究部联系人



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

业务部联系人



黎青山 Sam Lai
高级董事
写字楼部
广州
+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。

