

写字楼

savills
第一太平戴维斯



2025年供应充沛

2024年供应暂缓使得空置率同比下降, 但来年的供应高峰意味着空置率将再度上扬。

- 第四季度, 杭州甲级写字楼市场迎来年内仅有的两个新项目入市, 共计9.2万平方米新增供应。至此, 全市总存量升至275万平方米。
- 季内录得20,400平方米净吸纳, 环比、同比均有下降。全年共计7.9万平方米净吸纳, 仅为2023年的一半。
- 全年来看, 黄龙和钱江新城板块合计贡献了70%的净吸纳; 庆春路和未来科技城的缩租/退租情况较明显。
- 尽管2024年供应节奏显著放缓, 但新增需求增长相较于过往仍旧乏力, 导致季内全市空置率环比上升1.7个百分点, 至27.5%, 同比下降0.5个百分点。
- 年底业主为冲刺全年目标提供更多优惠举措, 导致第四季度全市甲级写字楼租金加速下跌3.0%, 至人民币每平方米每天4.2元。全年租金累计下跌6.8%, 其中新兴区域降幅最为显著 (-11.6%)。
- 近期金融、专业服务和消费类租户需求保持积极, 但在交易数量和面积上不及往年。
- 2025年数个优质供应项目的入市无疑将刺激一波老楼至新楼的办公升级需求。企业应把握谈判窗口期实现降本提质, 对楼层、户型、朝向有要求的租户, 应尽早锁定匹配需求的产品。

“尽管市场充满挑战, 杭州聚焦发展‘跨境直播+头部平台+跨境电商’、建设全球跨境支付结算中心, 积极探索赛事会展市场化运作路径,其带来的优势产业效应无疑将直接或间接驱动办公增量需求。”

简可, 第一太平戴维斯研究部

第一太平戴维斯
如需更多资讯,
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

商业楼宇部

Cary Zheng
高级董事
华东区
+8621 6391 6688
cary.zheng@
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。本报告仅作参考信息用途。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: 整体甲级写字楼供应、净吸纳量及空置率, 2020至2024

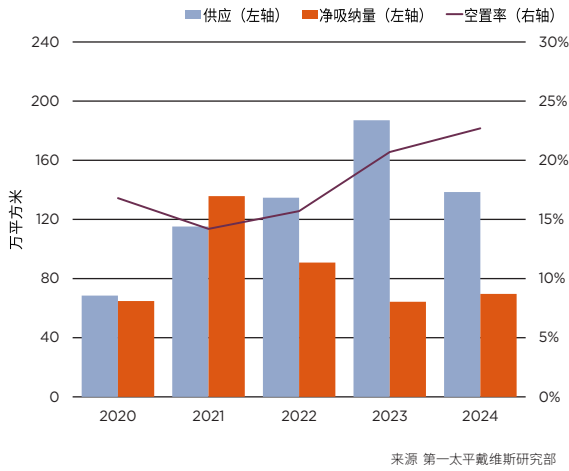


图2: 各子市场空置率, Q1/2020至Q4/2024

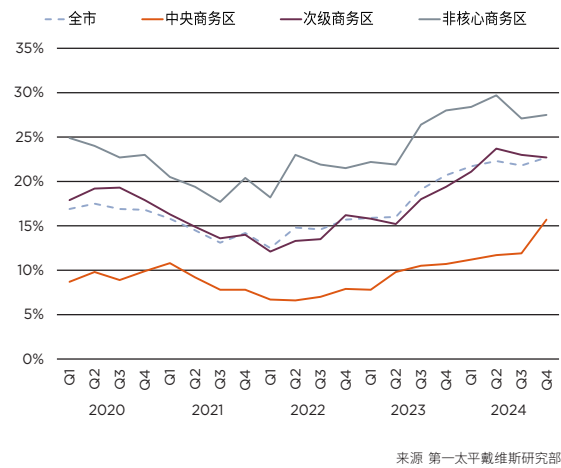
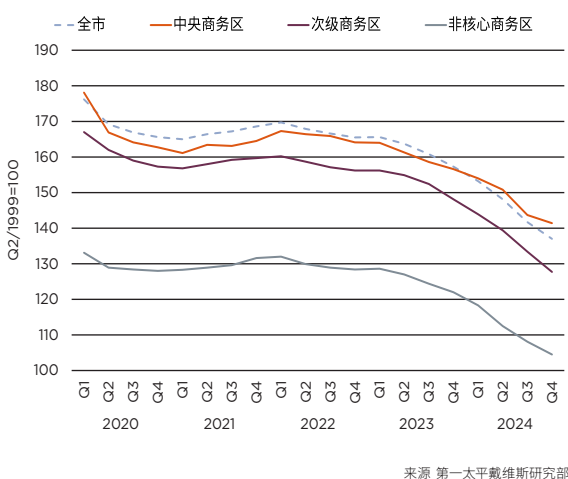


图3: 各子市场租金指数, Q1/2020至Q4/2024



市场概述

2024年, 杭州经济展现出韧性, 稳步复苏。服务业同比增长5.0%, 对全市经济增长贡献率达73%。信息技术、商务服务等重点领域收入分别增长7.2%和14.4%, 体现以阿里巴巴和网易等企业为代表的数字经济强劲。

租金的下调, 激发了租赁市场活跃度的提升, 有从乙级向甲级、非标到标办的品质升级, 有企业去中心化的扩租升级, 也有国企为响应集中化办公考虑将多地办公整合。企业的观望情绪并未消散, 但犹豫不决也需承担等待成本和潜在风险, 例如短续价格高、中意户型被预定等。相反, 一些未到期的企业愿意提早预租以锁定可观的商务条件。

供应和需求

四季度迎来年内仅有的两个新项目入市——台泥公亮大楼和新世界中国壹山, 分别位于钱江世纪城和望江新城, 共计9.2万平方米新增供应, 为有办公升级需求的租户增添选择。新项目聚焦可持续性、场景打造以及从中央商务区 (CBD) 向中央活动区 (CAZ) 的转变, 定位高端服务业租户。新项目品质较高, 但因全国写字楼市场承压, 因此普遍来说新项目的租金定价低于需求旺盛时期/业主预期约10-15%。

截至年末, 杭州甲级写字楼总存量达到275万平方米。包括武林、黄龙、钱江新城在内的核心商务区存量合计占到62%。

季内录得20,400平方米净吸纳, 虽高于全年季均水平, 但环比下降26%, 同比减少78%。至此, 全年累计净吸纳7.9万平方米, 仅为2023年的一半。金融、专业服务和消费类租户需求保持积极, 但在交易数量和面积上不及往年。

尽管带装修/家具单元愈加受到市场青睐, 也是业主 (提高租金) 和租户 (免去还原成本、快速入驻) 实现双赢的机会, 但标准交付的甲级写字楼产品仍是行业头部企业的首选, 尤其作为金融、专业服务等行业的首

部办公, 装修成本可达5,000-8,000元/平方米。

租金和空置率

新项目因素导致季内空置率上升1.7个百分点, 至27.5%, 同比下降0.5个百分点。年度空置率的下降归因于供应的暂时喘息, 来年即将迎来的供应高峰意味着空置率将止跌回升。

考虑到未来一批新项目即将交付, 加上年底业主为冲刺全年目标提供更多优惠举措, 导致季内租金加速下跌3.0%, 跌幅较前三季度扩大, 全年下跌6.8%。部分续租案例的价格较上一轮租期下调15-20%。

尽管租金普调已是不争的事实, 但区域标杆项目尤其是出租率较高和优质户型的租金抗跌性颇高, 一些续租价格同三年前相当。多数企业在房地产策略上仍持谨慎态度。一些年内到期且拥有办公升级诉求的租户, 选择短续一年, 以期在来年获得性价比更高的升级方案, 但无疑短续租金的议价空间往往较为有限。

市场展望

2025年, 业主计划有七个新项目合计55.3万平方米新增供应, 其中不少是专业开发商的项目, 例如恒隆、新鸿基、嘉里建设等, 刺激办公升级和区域总部型办公需求的释放, 但也给到存量市场压力。出现退租情况的存量项目业主也应迅速应对, 包括空置单元的整合优化、积极推广和租金让步, 以尽快消化空置。

以需求继续稳步增长估算, 受新供应影响, 到2025年底, 全市空置率预计突破30%, 租金跌幅亦有进一步扩大的可能。增量需求将来自办公升级和科技创新引领的新质生产力发展带来的办公需求。此外, 2025年杭州将扩大对外开放, 包括发展“跨境直播+头部平台+跨境电商”、建设全球跨境支付结算中心, 积极探索赛事会展市场化运作路径。其带来的产业效应或将成为未来办公增量需求的新引擎。

表1: 瞩目租赁成交, Q4/2024

租户	行业	项目	子市场	租赁面积 (约平方米)
友邦保险	金融	英蓝中心	运河	3,400
卡路里科技	消费者服务	奥克斯中心	未来科技城	2,000
中基宁波集团	零售与贸易	高德置地广场	钱江新城	1,000

来源 第一太平戴维斯研究部