

写字楼

savills
第一太平戴维斯



供应压力下需求趋稳

尽管供应导致空置率处于高位，但企业积极置换至新楼，使得全市租金单季降幅控制在1%-2%。

- 2025年二季度，位于钱江世纪城的欧镁创新城入市，为市场新增约10万平方米办公面积。
- 上半年全市录得4.2万平方米净吸纳，已超过2024年（7.9万平方米）的一半水平，但企业在新租上依然谨慎，对比多个方案。
- 金融、专业服务、互联网租赁需求保持韧性，消费类租户需求呈继续回暖势头。
- 新项目导致全市甲级写字楼空置率环比上升2.3个百分点，至28.6%。若剔除该因素，整体空置率环比继续下降0.3个百分点。
- 由专业开发商运营的标杆项目尤其商办综合体项目的写字楼租户粘性较高，出租率稳定在90%或以上的高位。相应地，其租金抗跌性也较强，平均有效租金普遍高出同区域单体项目约10-15%。
- 二季度，全市甲级写字楼租金环比下跌1.9%，至人民币每平方米每天4.0元，同比下降7.9%。
- 下半年，业主计划有七个新项目合计55.3万平方米新增供应。未来供应主要集中在钱江新城和钱江世纪城，合计占比接近80%。

“业主正不断提升服务质量，包括灵活租赁策略和加强商办联动，以在竞争日益激烈的当下增加租户满意度与粘性。”

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: 整体甲级写字楼供应、净吸纳量及空置率, 2020至1H/2025

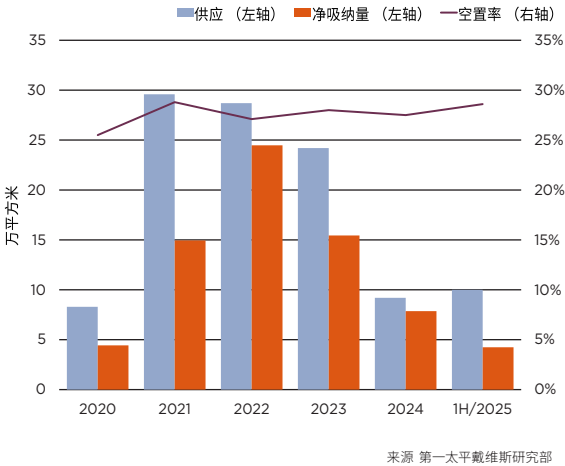


图2: 各子市场空置率, Q3/2020至Q2/2025

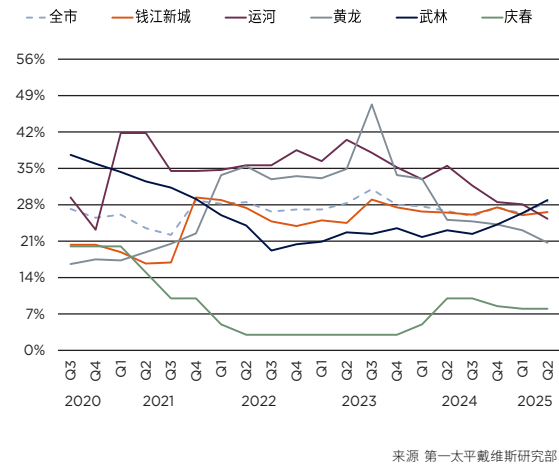
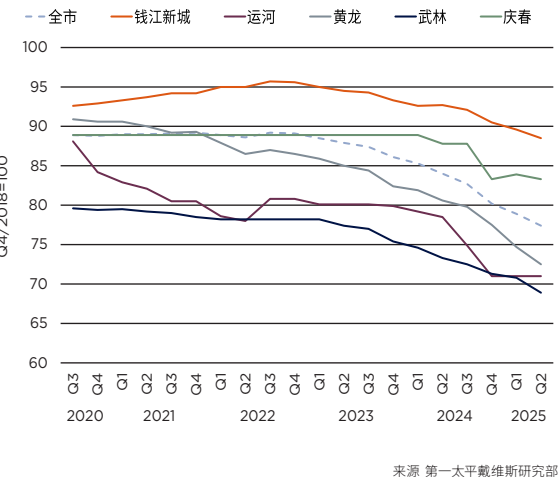


图3: 各子市场租金指数, Q3/2020至Q2/2025



市场概述

2025年1-5月，杭州经济基本面表现强劲，高科技制造业、数字产业及出口贸易的迅猛增长构成核心支撑。工业机器人产量同比增长131.1%，彰显出城市先进制造的实力。数字经济与高科技服务业营收均实现两位数增长，进一步巩固了杭州作为国家创新枢纽的地位。凭借雄厚的民营经济基础、持续扩大的外贸规模——尤其对一带一路市场，以及不断推进的基建投资，杭州对科技型企业而言，始终是企业新设与业务拓展的优选之地，展现出强劲的竞争优势。

尽管近年需求增长趋缓，但杭州写字楼市场长期保持积极吸纳，支撑租金单季降幅仍在1%-2%的可控范围内。资金链良好的企业通过购置，实现总部型办公。业主则发挥各自优势，通过多样化手段维持项目竞争力。

新项目注重新技术的投入和运用，存量项目则通过增设共享会议室/员工食堂、提供楼内换租方案、加强商办联动等，提高租户粘性。对确定将要退租的空间提前制定策略或重新定位，例如分割成多套中小面积预装修单元以快速入驻，或引入楼内租户的业务相关企业，也有借助商业资源引入其办公总部或改成商业用途。

供应和需求

二季度，市场迎来欧镁创新城一个新项目入市，为甲级写字楼市场新增约10万平方米办公面积。项目位于钱江世纪城，由浙江建工地产集团开发。加之下半年还将有两个项目合计18万平方米的交付计划，预计到2025年底，区域存量占比将同比扩容9.8个百分点，至11.6%。

截至2025年上半年，杭州甲级写字楼总存量达到285万平方米。包括武林、黄龙、钱江新城在内的核心商务区存量合计占比超过60%。

上半年全市录得42,400平方米净吸纳，已超过2024年（7.9万平方米）的一半水平，但企业在新租上依然谨慎，对比多个方案的优劣势。金融、专业服务、互联网需求保持韧性，消费类租户需求继续回暖。若干留学、健身企业于季内录得租赁成交。

租金和空置率

二季度，全市空置率环比上升2.3个百分点，至28.6%。这主要是由于新供应入市

的影响，若剔除该因素，全市空置率环比继续下降0.3个百分点。过去一年间，个别次级区位项目的出租率提升了10-20个百分点，但租金让步幅度多达20-30%。

二季度，全市甲级写字楼租金环比下跌1.9%，至人民币每平方米每天4.0元，同比下降7.9%。2018年底以来，全市租金指数累计下降22.6%，低于上海同期30.0%的降幅。在此期间，核心、次级商务区租金分别累计下降21.2%和24.8%。

综合体自带的商业配套无疑是写字楼的加分项，既满足了员工日常消费，又能为商务活动提供场地，租户也更易获得专属优惠。不仅提高了商务活动的效率，也增强了租户与项目之间的粘性。标杆商办综合体项目的写字楼出租率稳定在90%或以上的高位。相应地，其租金抗跌性也较强，平均有效租金普遍高出同区域单体项目约10-15%。但是，也有个别本地业主的单体写字楼租赁表现亮眼，因在基础配套与服务上下功夫，例如通过增加会务服务、员工食堂，缩短响应时间，以提升租户满意度。

市场展望

下半年，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。未来供应主要集中在钱江新城和钱江世纪城，合计占比近80%。以需求继续稳步增长估算，受新供应影响，到2025年底，全市空置率或突破35%，租金跌幅亦有进一步扩大的可能。

政策激励下，更多业主有望将新技术运用至楼宇日常运营，尤其是新项目、办公体量成规模，以及注重ESG、融资表现较好的业主。目前较为普遍的运用包括：智能电梯和数字门禁系统、自动接待和包裹领取、数字租户平台，而参考国际市场，未来还可以考虑的方向例如：智能暖通空调和气候控制系统、人工智能预测性维护平台。尽管意味着短期资金投入，但可以获得长期增效降本的机会，也是当下提升楼宇竞争力的途径之一。

表1: 瞩目租赁成交, Q2/2025

租户	行业	项目	子市场	租赁面积 (约平方米)
杭州工商信托	金融	太平金融大厦	钱江新城	8,100
亿田智能	零售及贸易	浙商发展大厦	滨江	1,500
修正药业	健康医疗	滨江宝龙城市广场	滨江	1,200