

写字楼

savills
第一太平戴维斯



风险高企，成交走低

第一季度，写字楼市场需求偏弱，小面积成交主导去化。

- 2024年，深圳市地区生产总值同比增长5.8%，至人民币36,801.9亿元，增速分别较全国和全省平均水平高出0.8和2.3个百分点。
- 2025年第一季度，共三个新项目入市，新增面积约21.0万平方米。截至季末，总存量环比扩张1.8%，至1,158.6万平方米。
- 整体租赁市场活跃度徘徊在较低水平，季度净吸纳量环比下降33.1%，至6.7万平方米。
- 截至季末，全市平均空置率环比上升0.7个百分点，至29.8%。
- 截至季末，全市租金指数环比下降2.8%、同比下降10.0%，平均租金降至人民币每平方米每月146.4元。
- 2025年，贸易摩擦升级及供需持续失衡将加剧内外部挑战，市场去化及租金增长仍将承压。

“供需不均及关税政策所致的经济放缓将使租赁市场的不确定性持续上升，降租保入驻率将成为本年业主的普遍选择。”

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

Aborven Luo

高级董事
深圳
+86755 8436 7099
aborven.luo@
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: 全市甲级写字楼新增供应量、净吸纳量及空置率, 2020至Q1/2025

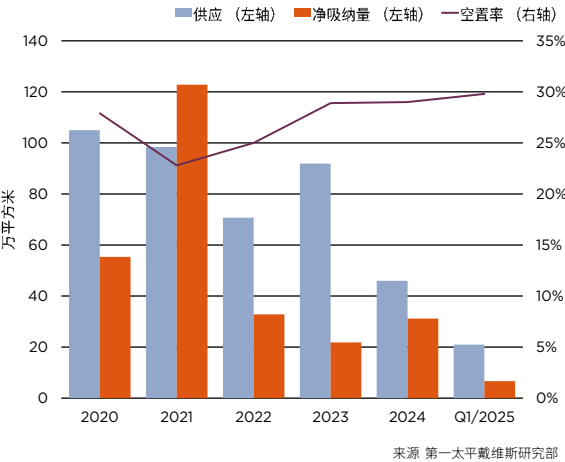


图2: 各子市场空置率, Q2/2020至Q1/2025

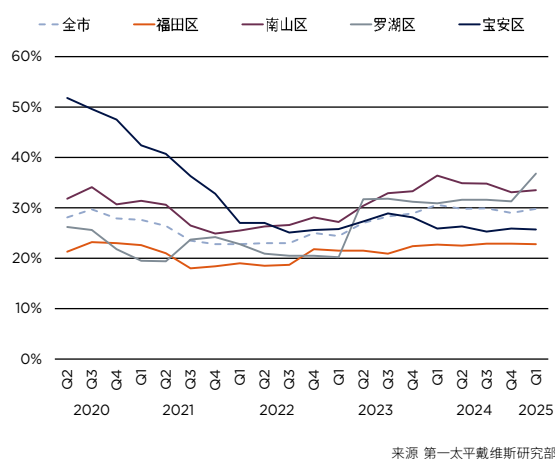
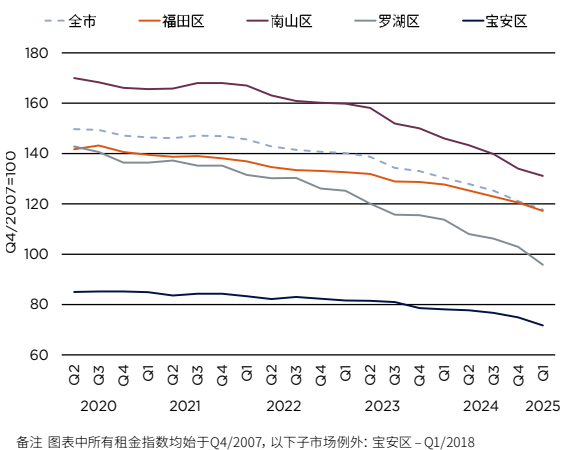


图3: 各子市场租金指数, Q2/2020至Q1/2025



备注 图表中所有租金指数均始于Q4/2007，以下子市场例外：宝安区 - Q1/2018

来源 第一太平戴维斯研究部

市场概述

根据深圳市统计局数据，2024年深圳地区生产总值同比增长5.8%，至人民币36,801.9亿元，增速分别较全国和全省平均水平高出0.8和2.3个百分点。值得注意的是，全市战略性新兴产业增加值同比增长10.5%，占全市GDP比重达42.3%。尽管宏观经济稳定增长，但受季节性因素、传统行业需求疲软、大体量新增供应入市等影响，写字楼租赁市场承压，第一季度全市入驻率及租金环比下降。

供应及需求

2025年第一季度，全市共三个新项目入市，新增面积约21.0万平方米。截至季末，市场总存量环比扩张1.8%，至1,158.6万平方米。

本季度，由于季节性因素影响，叠加企业在房地产策略上延续谨慎，多数租户的租赁决策过程有所延长。市场去化主要源自小面积搬迁成交及新项目预租。同时，成本节约仍是多数租户的首要考量因素。基于上述影响因素，市场交易活动维持在较低水平，季度净吸纳量环比下降33.1%，至6.7万平方米。加之新增供应的影响，全市空置率环比上升0.7个百分点，至29.8%。

整体市场虽继续承压，经济刺激举措、政策激励、新质生产力扩张（如：人工智能、新能源、人形机器人生产商和高端制造企业）等催生了新的租赁需求，支撑了前海和留仙洞等新兴区域的去化。季内，上述两子市场去化表现更优，对全市季度净吸纳的贡献量超六成。

租金

租金

因租赁需求疲软，多数业主持续应对激烈的市场竞争，导致租金持续下行。截至季末，所有子市场租金均有所下降，全市租金指数环比下降2.8%、同比下降10.0%，平均租金降至人民币每平方米每月146.4元。其中，核心商务区及新兴商务区租金指数同比分别下降11.3%和9.0%。

市场展望

深圳连续出台《2025年助推新质生产力发展若干措施》《深圳市加快打造人工智能先锋城市行动计划（2025—2026年）》等一系列培育新质生产力发展的政策文件，料有助于提振深圳写字楼租赁市场的内生需求。诚然，且不提外部不确定性增加及全球贸易摩擦升级等对市场的影响，全年约89.3万平方米的新增供应计划已显著超出需求预期，市场去化与租金增长难免继续承压。

表1: 租赁成交甄选, Q1/2025

租户	行业	项目	子市场	承租面积 (约, 平方米)
极创美奥	传媒及娱乐	微软科通大厦	南山	3,000
当换科技	零售及贸易	前海信利康大厦	南山	2,000
华泰人寿	金融	卓越后海中心	南山	1,000

来源 第一太平戴维斯研究部