

# 写字楼

savills  
第一太平戴维斯



## 租赁市场小幅回暖

项目带看量增长显著。

- 第三季度，市场共四个新项目落成，合计带来26.3万平方米新增供应。季末，全市总存量环比扩张2.2%、同比扩张5.4%，至1,199.2万平方米。
- 本季，整体市场需求表现优于上半年，项目带看及租金询价量增加显著。
- 科技类企业仍为市场需求增长的主要驱动力；主要面向海外市场的贸易类企业、金融机构的办公需求表现亦较为活跃。
- 受连续数季持续可观新增供应的影响，季末，全市平均空置率环比上升1.0个百分点、同比上升1.7个百分点，至31.6%。
- 季末，全市租金指数环比下降1.9%、同比下降12.0%，平均租金降至人民币每平方米每月136.7元。
- 在2019-2021年连续三年迎超百万平方米供应入市后，2025全年新增供应预计再次超过100万平方米。年底，全市总存量料将同比增长10%以上，这也意味着业主将面临持续且不可避免的去化压力。

“第三季度，深圳写字楼招租单元的带看量和租金询价量增长显著，有望推动后续交易量的增加。”

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

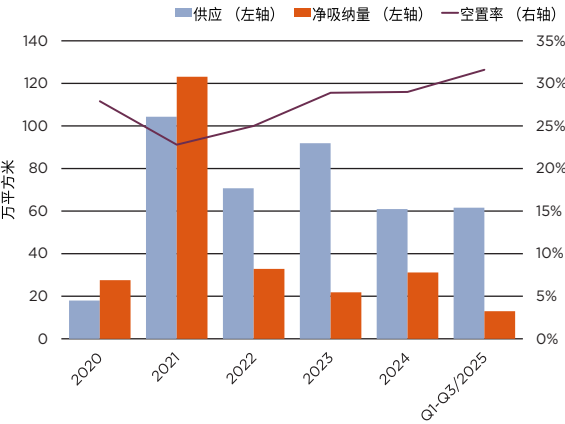
#### Aborven Luo

高级董事  
深圳  
+86755 8436 7099  
aborven.luo@  
savills.com.cn

#### 第一太平戴维斯

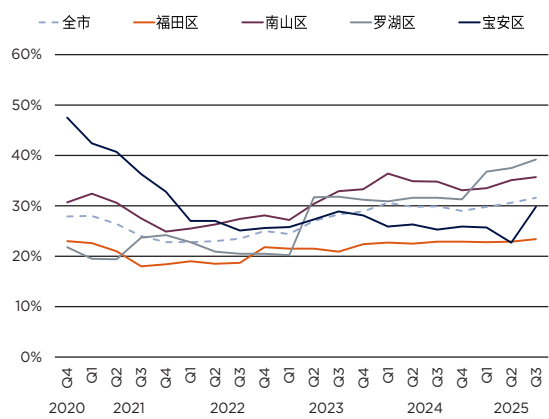
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及强劲的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者，在全球设有逾600家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作一般信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文档的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行复制。

图1: 全市甲级写字楼新增供应量、净吸纳量及空置率, 2020至Q3/2025



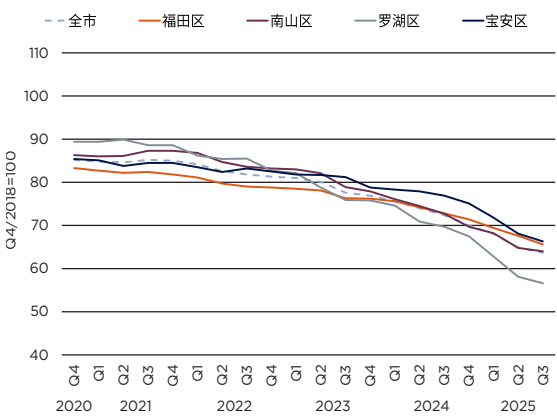
来源 第一太平戴维斯研究部

图2: 各子市场空置率, Q4/2020至Q3/2025



来源 第一太平戴维斯研究部

图3: 各子市场租金指数, Q4/2020至Q3/2025



来源 第一太平戴维斯研究部

供应及需求

第三季度，市场共四个新项目落成，合计带来26.3万平方米新增供应。深圳甲级写字楼市场总存量随之环比扩张2.2%、同比扩张5.4%，至1,199.2万平方米。

本季，整体市场需求表现优于上半年，项目带看及租金询价量增加显著，部分项目客户访问量环比增长近三成。尽管如此，租户对价格的敏感度仍维持高位，在最终决策前进行谨慎和多维度的财务考量。季内，科技类企业展现出较为显著的办公扩张需求，并继续成为需求增长的主要驱动力。同时，主要面向海外市场的贸易类企业、金融机构的办公需求表现亦较为活跃。上述利好共同推动全市季度净吸纳量回升，但因连续数季可观新增供应的入市，全市平均空置率延续结构性上升趋势。截至季末，深圳甲级写字楼平均空置率为31.6%，环比上升1.0个百分点、同比上升1.7个百分点。其中，核心商务区空置率低于全市平均水平，季末录得25.5%，环比微升0.1个百分点、同比上升1.3个百分点；新兴商务区平均空置率则环比上升2.1个百分点、同比上升1.0个百分点，至42.7%。

租金

本季，业主延续以价换量的租赁策略促进交易转化。季末，全市租金指数环比下降1.9%、同比下降12.0%，平均租金降至人民币每平方米每月136.7元。同期，核心商务区租金指数环比下降2.3%、同比下降11.9%，平均租金录人民币每平方米每月145.1元；新兴商务区租金指数环比下降1.3%、同比下降12.2%，平均租金录人民币每平方米每月123.6元。

市场展望

深圳甲级写字楼市场在2019-2021年连续三年迎超百万平方米供应入市后，2025全年新增供应预计再次超过100万平方米。至年底，全市总存量料将同比增长10%以上。这也意味着业主将面临持续且不可避免的去化压力。中长期来看，随着深圳全力推动传统产业向“新”向“智”步伐的加速，依托传统产业体系基底，融合数字化技术、人工智能等科技的新兴业态将实现高速发展。这料将为本地写字楼市场发展及租赁需求增长注入更多动力，并助力市场去化。

表1: 租赁成交甄选, Q3/2025

| 租户   | 行业    | 项目       | 子市场 | 承租面积 (约, 平方米) |
|------|-------|----------|-----|---------------|
| 追觅   | 零售与贸易 | 光启未来中心   | 南山  | 7,500         |
| 标普智元 | 信息技术  | 中粮前海创新中心 | 南山  | 2,500         |

来源 第一太平戴维斯研究部