

深圳 写字楼

写字楼 - 中国 - Q1/2026

savills
第一太平戴维斯


空置率两季连降

市场要点

- 2025年, 深圳市地区生产总值为38,731.8亿元, 同比增长5.5%, 增速居一线城市之首。
- 第一季度, 无新增供应入市, 另有个别项目将部分办公楼层改作酒店用途, 市场总存量随之环比收缩0.3%, 至1,280.6万平方米。
- 全市季度净吸纳量录得13.1万平方米, 较上年同期高25.0%。
- 全市平均空置率两季连降, 季末录得30.1%, 环比下降1.2个百分点、同比下降0.7个百分点。
- 搬迁类成交在已知新租中占比接近七成, 为交易活动的主导。
- 季末, 全市平均租金录得人民币每平方米每月131.1元, 租金指数环比下降1.1%、同比下降8.8%。
- 2026年, 市场将迎又一供应高峰, 全年供应面积或突破200万平方米, 预计推动总存量同比扩张17.6%。

市场状况

深圳经济发展持续释放活力, 并对写字楼市场需求提供有力支撑。2025年, 全市地区生产总值为38,731.8亿元, 同比增长5.5%, 增速居一线城市之首。

第二产业增加值为14,482.5亿元, 同比增长4.1%。先进制造业为增长主要驱动力。其中, 通用设备制造业增长13.9%, 计算机、通信和其他电子设备制造业增长6.2%, 专用设备制造业增长5.1%。高技术产品产量持续快速增长。其中, 3D打印设备、工业机器人、民用无人机产品产量分别增长45.1%、43.1%、40.1%。

第三产业增加值为24,221.2亿元, 同比增长6.3%。其中, 金融业, 信息传输、软件和信息技术服务业,

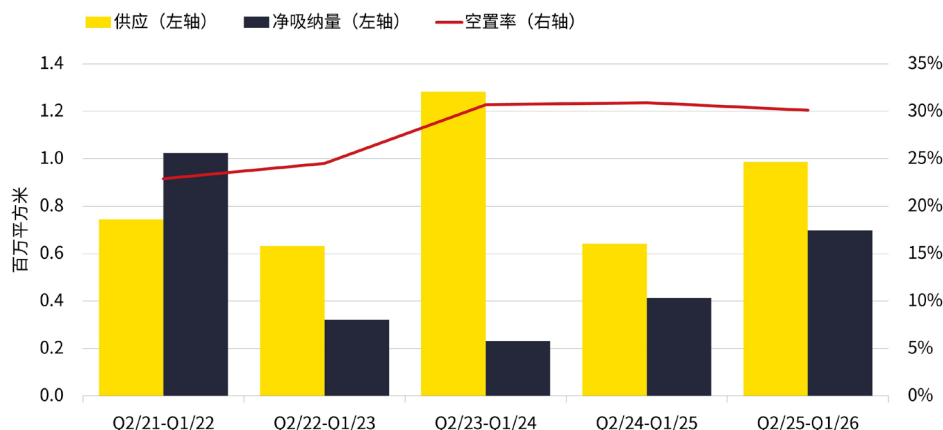
租赁和商务服务业分别增长12.1%、10.3%、5.9%。上述行业在很大程度上支撑了写字楼租赁市场传统及新兴需求增长。

供应和需求

第一季度, 市场基本面维稳。季内无新增供应入市, 另有个别项目将部分办公楼层改作酒店用途, 市场整体可租赁办公面积随之环比收缩。季末, 深圳甲级写字楼总存量为1,280.6万平方米, 环比收缩0.3%, 同比上升9.4%。

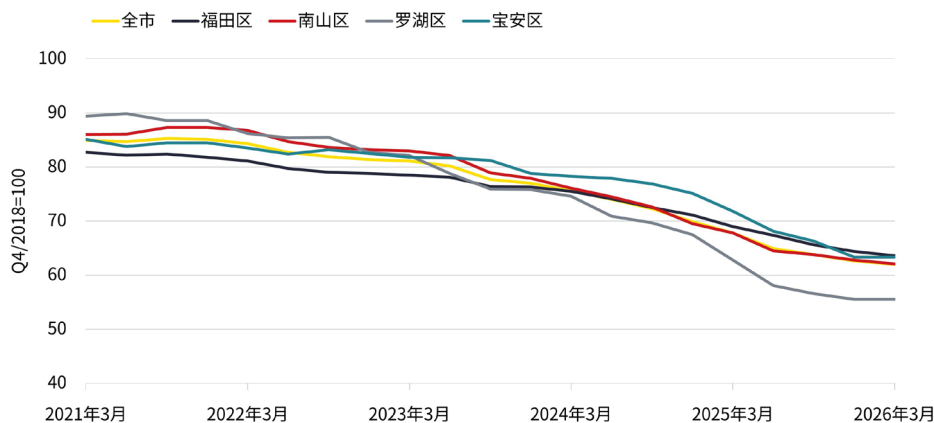
本地政府及业主积极采取多元举措助力项目去化, 同期, 全市单季净吸纳量录得13.1万平方米, 较上年同期高25.0%。空置率连续两季环比回落。季末, 全市平均空置率为30.1%, 环比下降1.2个百分点、同比下降0.7个百分点。

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



来源: 第一太平戴维斯研究部
*数据为滚动四个季度累计值

图2：甲级写字楼租金指数



来源：第一太平戴维斯研究部

本季，交易活动仍以搬迁为主导。在已知新租中，搬迁占比接近七成。同时，新设交易占比较上年提高6.9个百分点，升至接近20%的水平。

季内，逾半数成交集中于800-3,000平方米区间。其中，800-1,500平方米面积段占比最高，达28.4%，较上年(21.6%)提高6.8个百分点；1,500-3,000平方米面积段占比为23.9%，亦较上年(21.6%)提高2.3个百分点。

表1：成交案例精选

租户	行业	项目	子市场	租赁面积(平方米)
酷开科技	信息技术	创维海外发展大厦	南山	6,600
豹亮科技	传媒及娱乐	恒昌科技大厦	南山	2,000

来源：第一太平戴维斯研究部

行业表现方面，信息技术与金融行业表现积极，需求居于全市前两位，成交数量及成交面积合计占比均超50%。专业服务企业需求稳健，成交数量居于第三，占比接近15%。

租金

鉴于当前全市平均空置率仍在30%以上徘徊，市场仍面临较为严峻的高空置压力。业主延续以价换量策略，致使租金继续下行。

“

租户情绪及租赁活动有所回暖，但去化压力犹存，业主仍保持谨慎，提供更具竞争力的租赁条款吸引租户。”

谢靖宇，研究部

季末，全市平均租金录得人民币每平方米每月131.1元，租金指数环比下降1.1%、同比下降8.8%。

市场展望

2026年，市场将迎来又一供应高峰，全年供应面积或突破200万平方米。若新项目均可如期交付，市场总存量将达到1,500万平方米，较2025年底扩张17.6%。

短期内，市场供需结构性问题犹存，高供应压力显著。对此，包括业主、投资者、政府等在内的各方市场参与者仍需进一步探索更为多元有效的促去化举措。



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



罗志文 Aborven Luo
高级董事
写字楼部
深圳
+86755 8436 7099
aborven.luo@savills.com.cn

