

写字楼

savills
第一太平戴维斯



徐东大街迎来首个甲级写字楼项目

服务业租赁需求延续活跃趋势。

- 2025年第一季度，徐东大街商务区迎来首个甲级写字楼项目——阿里中心T2，为市场带来6.5万平方米的写字楼新增供应。截至2025年一季度末，全市甲级写字楼存量突破300万平方米。
- 需求方面，一季度市场净吸纳量仅录得6,800平方米。季内，从写字楼新增租赁企业数量分析，市场活跃度轻微提升。从行业来看，服务业延续活跃扩张趋势，为市场首要的需求来源，在已知成交中占比达到35.7%。
- 租金下滑趋势延续，这也为企业办公场所升级搬迁提供良好的商务条件。2025年一季度，企业升级需求占比47.3%，搬迁需求大幅提升至25.2%。两类主要租赁模式占比总计超过七成。
- 受新增供应的影响，全市甲级写字楼平均空置率环比上升1.1个百分点，截至季末，录得39.3%。全市甲级写字楼平均租金持续下滑，截至季末，甲级写字楼平均租金录得每平方米每月79.5元，租金指数同比下跌9.7%，环比降幅2.4%。
- 预计2025年，全年新增供应将达到48.9万平方米，同比增长明显。市场需求或伴随新增项目的预租效应同比回暖。集团内部资源将是市场去化的关键增长点之一。但基于庞大的空置面积，市场租金仍将处于下行通道，空置率水平或再破40%。

“2025年一季度，武汉甲级写字楼市场录得6.5万平方米新增供应，截至季末，全市存量突破300万平方米。市场需求方面，服务业保持活跃，但受新增供应影响，整体空置率仍环比上升。年内市场新增供应及市场需求将同步回暖，但租金仍将处于下行空间。”

简可，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

Ashley Qian

高级经理

武汉

+8627 5935 8555

ashley.qian@

savills.com.cn

商业楼宇部

Shirley Fu

董事

武汉

+8627 5935 8555

shirley.fu@

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: 武汉甲级写字楼供应、净吸纳及空置率, 2020至Q1/2025

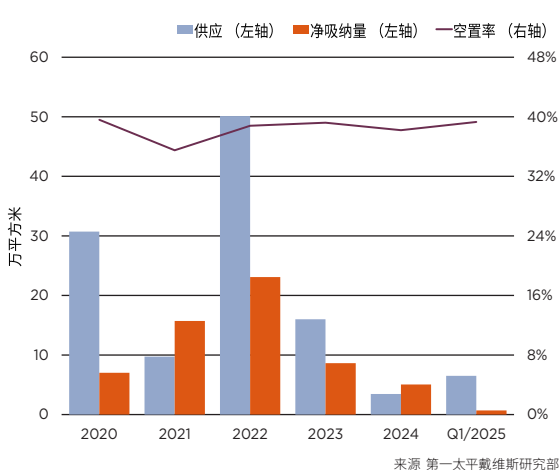


图2: 武汉市各子市场空置率, Q2/2020至Q1/2025

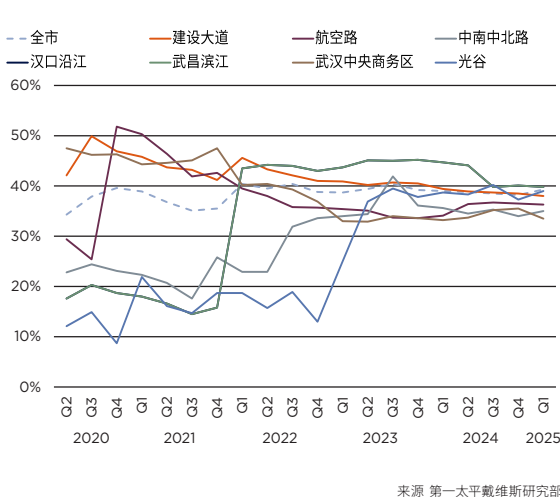
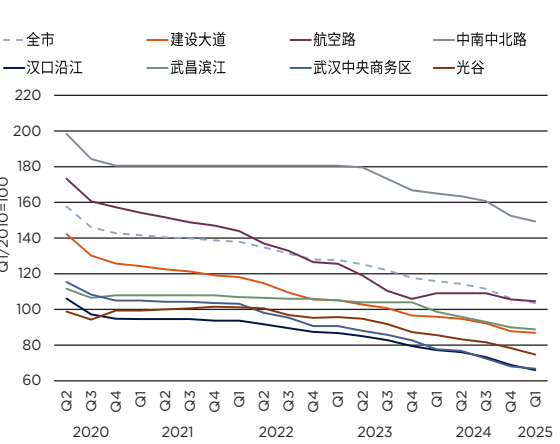


图3: 武汉市各子市场租金指数, Q2/2020至Q1/2025



备注 图表中所有租金指数均始于Q1/2010, 以下子市场例外:
汉口沿江 - Q4/2011; 武昌滨江 - Q2/2012; 武汉中央商务区 - Q2/2014; 光谷 - Q1/2017
来源 第一太平戴维斯研究部

供应和需求

2025年第一季度, 徐东大街商务区迎来首个甲级写字楼项目——阿里中心T2, 为市场带来6.5万平方米的写字楼新增供应, 且已超越2024年全年供应水平。截至2025年一季度末, 全市甲级写字楼存量突破300万平方米, 录得302万平方米。

得益于总部关联经济效应, 季内阿里中心T2项目租赁去化近10,000平方米。新项目去化良好助力市场单季净吸纳量水平同比保持稳定, 录得6,800平方米, 但较2023年同期水平依然表现低迷。从企业新租个数的维度, 2025年一季度, 共录得超过120家企业的新增租赁行为, 较去年同期增长9.7%, 市场活跃度轻微提升。季内, 新增需求企业平均租赁面积同比虽有所提升, 但仍远低于2023年同期, 楼宇去化速率依然处于较低水平。

从行业分析上看, 服务业延续活跃扩张趋势, 为市场首要的需求来源, 行业占比达到35.7%, 其中律师事务所的租赁需求依然表现亮眼。消费服务细分行业中, 除持续稳步扩张的教育培训行业, 美容健身行业扩张积极, 心理辅导咨询作为新兴消费服务企业亦表现突出。

租金下滑趋势持续为企业升级办公场所及搬迁提供良好的商务条件。季内, 企业升级办公需求占比达到47.3%。与此同时, 以价

换量、政府招商引资等多方推动带动季内租户搬迁需求大幅提升, 占比达到25.2%, 两类主要租赁模式占比总计超过七成。此外, 企业新增租赁面积精简化趋势明显。季内, 小于300平方米的需求企业个数占比同比大幅提升近10个百分点, 达到近七成, 而大于1,000平方米的企业个数占比仅为5.8%。

空置率和租金

受新增供应的影响, 全市甲级写字楼平均空置率环比上升1.1个百分点, 录得39.3%。全市甲级写字楼平均租金持续下滑, 截至季末, 甲级写字楼平均租金录得每平方米每月79.5元, 租金指数同比下跌9.7%, 环比降幅2.4%。

市场展望

预计2025年, 全年新增供应将达到48.9万平方米, 同比增长明显。市场需求或伴随新增项目的预租效应同比回暖, 集团资源内部循环将是市场去化的关键增长点之一。2025年, 市场租金水平仍处于下行通道, 空置率水平或再次突破40%。

表1: 租赁成交案例精选, Q1/2025

租户	行业	项目	商务区	承租面积 (平方米)
盈科律所	专业服务	阿里中心T2	徐东大街	5,100
都邦保险	金融	泛海城市广场	武汉CBD	900
国信证券	金融	天悦外滩金融中心	汉口沿江	660
海通期货	金融	平安金融中心	汉口沿江	320

来源 第一太平戴维斯研究部