

市场迈入供应高峰,需求同比回暖

市场要点

- 回顾2025年,武汉甲级写字楼市场仅录得35.8万平方米新增供应。截至年末,全市甲级写字楼市场存量为323.4万平方米。
- 全年市场净吸纳量达到7.5万平方米,同比上升49.5%。从行业分析上看,服务业租赁活跃度不减,延续2024年趋势,占据年内租赁需求的首位,贡献率达到31.4%。
- 基于市场租赁需求难以大幅提振,叠加存量市场巨大的去化压力,年内租金再次加速下滑。但持续压缩的租赁成本带动企业升级、搬迁的租赁需求保持稳健,两者合计占比超过七成。全年新增需求单笔租赁面积467平方米,同比上升8.8%。
- 截至2025年四季度末,全市甲级写字楼平均空置率环比上升1.8个百分点,同比上升4.5个百分点,录得42.7%,再创历史新高。
- 2025年,全市甲级写字楼平均租金加速下行。截至年末,甲级写字楼平均租金录得每平方米每月73.8元,租金指数同比下跌10.1%,降幅较2024年扩张1.1个百分点。
- 2026年,全年新增供应预计为33.9万平方米。其中,光谷东首个甲级写字楼项目KIC创新天地企业天地计划入市,带动区域商务品质升级。

供应和需求

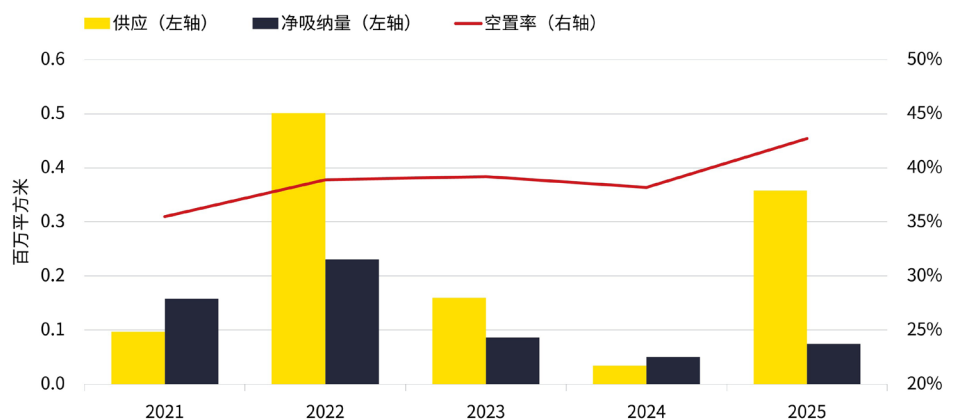
回顾2025年,位于航空路区域的越秀国际金融中心T5、香港中心T1,以及徐东大街首个甲级写字楼双子塔阿里中心入市,共计为市场带来35.8万平方米的新增供应,全年新增供应大幅上升,推动市场进入新一轮供应高峰期。截至2025年四季度末,全市甲级写字楼存量为323.4万平方米。

全年市场净吸纳量达到7.5万平方米,同比上升49.5%。年内,关联企业协同租赁持续助力市场存量去化,其贡献率占比近三成。根据季度走势,全年市场净吸纳量去化于三季度达到高峰(3.1万平方米),四季度净吸纳量环比下滑至1.2万平方米。

从行业分析上看,服务业租赁延续2024年趋势,占据年内租赁需求的首位,贡献率达到31.4%。细分行业上,律所以及会计事务所持续主导专业服务行业的搬迁和升级。以教育、体检、医美美容等为主的消费服务行业也成为存量去化的主要动力。但与此同时,服务行业的租赁稳定性有所减弱,年内录得多个律所退出武汉的市场案例。科技互联网行业依然保持强劲的租赁需求,新增租赁占比分别为19.4%。回顾2023至2025年数据,制造业在甲级写字楼中的新增租赁占比稳步提升。2025年,制造业新增租赁占比达到11.7%。

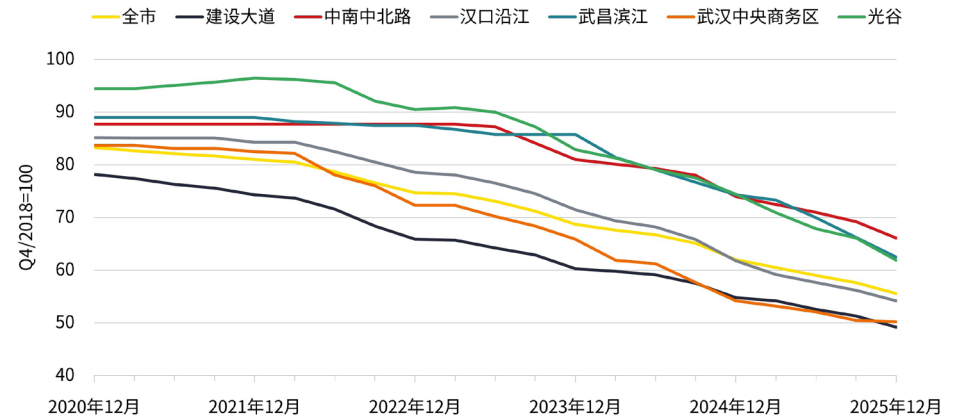
基于市场租赁需求仍难以大幅提振,叠加存量市场巨大的去化压力,年内租金再次加速下滑。但持

图1: 武汉甲级写字楼供应、净吸纳及空置率



来源: 第一太平戴维斯研究部

图2：武汉市各子市场租金指数



来源：第一太平戴维斯研究部

续压缩的租赁成本带动企业升级、搬迁的租赁需求保持稳健，两者合计占比超过七成。全年市场化新增需求单笔租赁面积467平方米，同比上升8.8%。

空置率和租金

受年内持续新增供应入市的影响，全市甲级写字楼平均空置率再创历史新高，截至季末，全市平均空置率录得42.7%，环比上升1.8个百分点，同

“

2025年，甲级写字楼市场新增供应量大幅攀升，全年净吸纳量录得7.5万平方米。以教育、体检为代表的消费服务类表现亮眼。截至年末，写字楼平均空置率水平上升至42.7%，租金加速下滑。

简可, 研究部

比上升4.5个百分点。全市甲级写字楼平均租金加速下行，截至2025年年末，甲级写字楼平均租金录得每平方米每月73.8元，租金指数同比下跌10.1%，降幅较2024年扩张1.1个百分点。

市场展望

预计2026年，全年新增供应预计约33.9万平方米。其中，光谷东首个甲级写字楼项目KIC创新天地企业天地计划入市，带动区域商务品质升级。集团资源内部循环、关联企业、合作单位预计仍将是市场稳定的需求来源之一。而对于成熟项目，灵活的租约管理仍是稳定租户的有力手段。2026年，市场租金水平仍处于下行通道，但其账面租金水平降幅预计将有所收窄。

表1：租赁成交案例精选，2025年第4季度

租户	行业	项目	商务区	承租面积(平方米)
爱康卓悦（湖北）综合门诊	消费者服务	企业天地1号	汉口沿江	6,400
信永中和会计师事务所	专业服务	企业天地1号	汉口沿江	3,200
中国水利电力物资	能源与原材料	中信泰富大厦	汉口沿江	2,000
武汉艺心一意文化艺术	消费者服务	长城汇T2	中南中北路	1,200

来源：第一太平戴维斯研究部



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利的跨部门支持，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



第一太平戴维斯研究部



简可 James Macdonald
高级董事
研究部
中国区
+8621 6391 6688
james.macdonald@savills.com.cn



钱琦琦 Ashley Qian
高级经理
研究部
武汉
+8627 5935 8555
ashley.qian@savills.com.cn

第一太平戴维斯武汉



管璇 Grace Guan
董事
写字楼部
武汉
+8627 5935 8555
grace.guan@savills.com.cn