

2025年4月 | 粤港澳大湾区写字楼市场

压力虽存 新势涌现

savills
第一太平戴维斯

要点洞察

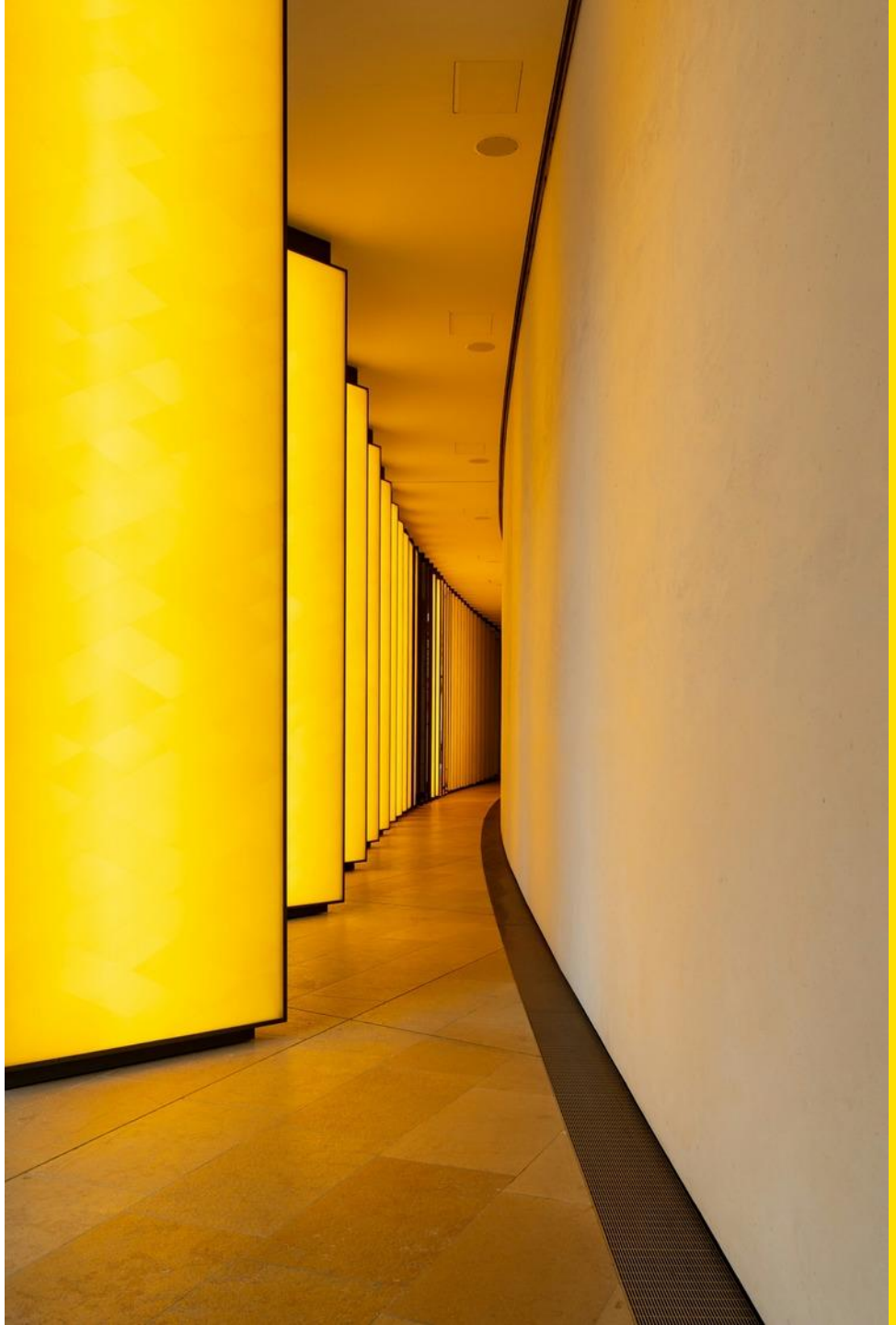
2024年，面对外部挑战加剧、内需增长不足的双重挑战，大湾区经济仍整体实现5.1%的增长，尽管这一增速较上年放缓1.1个百分点，但仍高于全国平均水平0.1个百分点。全年，新质生产力成为区域经济增长的重要驱动力。为此，各城市持续加码布局人工智能、低空经济、生物医药等战略性新兴产业。

大湾区写字楼租赁市场仍处于调整期，区域年度净吸纳量仍于50万平方米水平徘徊，仅为2021年的22.0%。尽管年内区域新增供应总量已降至近十年最低，净吸纳量仍不及供应规模。因此，大湾区甲级写字楼平均空置率连续六年上升，年末录得28.0%，同比增幅为0.5个百分点。

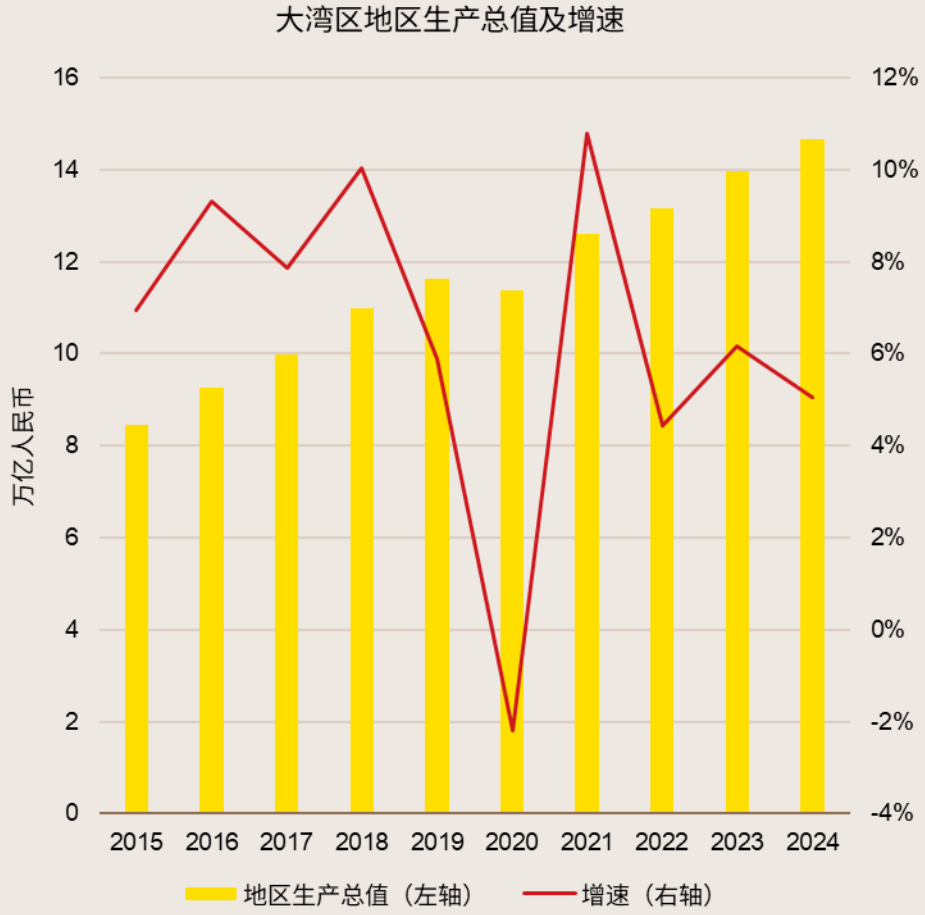
企业“降本增效”压力持续，办公成本支出成为租户的首要考量因素。因此，以节约成本为导向的搬迁整合成为市场租赁活动的主导。业主方提供更大力度的租金优惠，进一步支撑了租赁需求的温和复苏。年末，区域租金指数同比下降7.0%，较2018年末的历史最高点累降28.6%。所有城市租金指数均同比下降，降幅区间为4.9%至9.0%。

销售市场方面，买家购买意愿仍处低位且其价格敏感度持续增强。大湾区写字楼价格指数同比下降9.4%，较2018年末的历史最高点累降28.0%。除广州外，其它城市价格指数降幅均在8.5%及以上。与租金相较，大湾区写字楼价格下降更为显著。

展望2025年，外部环境仍然严峻，全球贸易争端的加剧无疑将拖累市场增长前景，但另一方面，政策加码及有针对性的政府激励举措将有助于刺激内生需求，在不确定性持续的背景下为大湾区写字楼市场提供支撑。



增长放缓，
新质生产力为大湾区注入增长动能



2024年分城市地区生产总值

城市/区域	地区生产总值（人民币亿元）	经济增量（人民币亿元）	同比变化
深圳	36,802	2,195	5.8%
广州	31,033	677	2.1%
香港	27,683	1,388	2.5%
佛山	13,362	86	1.3%
东莞	12,282	844	4.6%
惠州	6,136	497	4.2%
珠海	4,479	246	3.5%
江门	4,210	188	3.4%
中山	4,143	293	3.7%
澳门	3,688	534	8.8%
肇庆	2,918	125	2.2%
大湾区	**146,736**	**7,072**	**5.1%**

2024年，大湾区地区生产总值为人民币14.67万亿元，同比增长5.1%，增速较全国平均水平高0.1个百分点，但仍同比放缓1.1个百分点。城市层面，澳门、深圳两城经济增速高于区域平均水平。

基于全年经济增量分析，深圳、香港、东莞为对区域经济增长贡献最高的三个城市。全年，三城对大湾区经济增长的贡献分别达31.0%、19.6%、11.9%。深圳为2024年大湾区乃至国内一线城市经济增长最活跃的城市，这主要归功于其新质生产力的蓬勃发展。全年，深圳战略性新兴产业增加值增长10.5%，占地区生产总值比重42.3%。

注：港澳生产总值按汇率期末值换算为人民币，2024年香港生产总值数据依经济增速计算得出，实际数据以政府统计处公布的最终结果为准。
数据来源：各城市政府统计机构

新增供应规模降至近十年最低

大湾区甲级写字楼总存量及新增供应（2024）

城市/区域	总存量 (万平方米)	新增供应 (万平方米)
深圳	1,137.6	46.0
香港	877.1	19.3
广州	718.2	23.7
珠海	260.8	10.6
东莞	209.4	0
佛山	160.0	8.1
惠州	149.7	12.6
中山	115.4	0
江门	37.0	0
肇庆	20.2	0
大湾区	**3,685.4**	**120.3**

数据来源：第一太平戴维斯研究部

区域供应总量同比下降46.5%

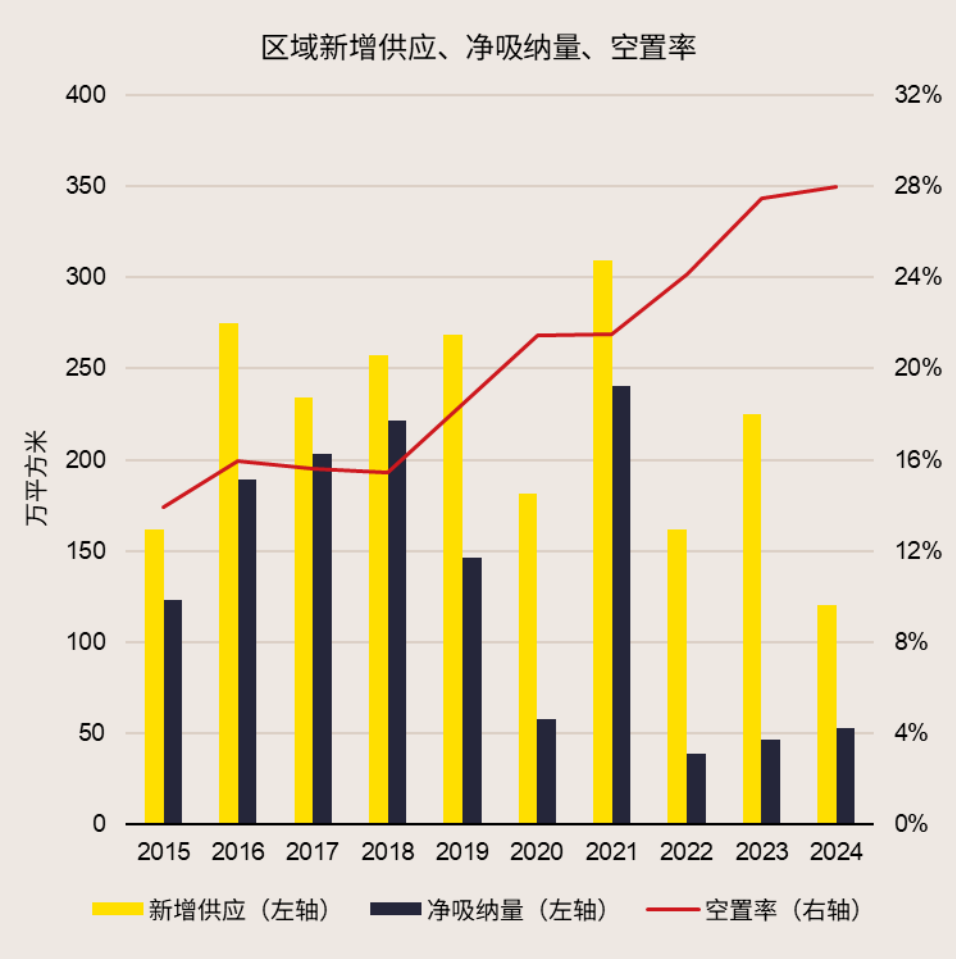
2024年，受租赁需求整体倾软、开发商面临资金问题等因素影响，部分项目延迟交付，大湾区整体供应节奏有所放缓。全年，东莞、中山、江门、肇庆四城无甲级写字楼供应入市；广州、深圳、珠海三城供应规模同比收缩。大湾区年度新增供应面积合计为120.3万平方米，较上年降46.5%，系近十年最低水平。

年内，深圳、广州、香港为区域新增供应的主要来源，逾七成供应面积聚集于上述三城。其中，深圳年度供应规模连续九年居大湾区之首。

深圳与其它城市存量规模差距拉扩

截至2024年末，大湾区甲级写字楼总存量升至3,685.4万平方米，同比扩张3.4%。其中，深圳、香港、广州市场存量继续保持大湾区前三，合计占区域总存量的74.2%。其中，深圳与香港、广州存量规模的差距进一步拉大。截至年底，深圳存量分别较香港、广州高出29.7%、58.4%，差距分别较上年扩大2.4及1.2个百分点。

需求犹待复苏，
空置率同比微升0.5个百分点



数据来源：第一太平戴维斯研究部

整体而言，大湾区甲级写字楼租赁市场仍处于调整期，市场需求有待进一步恢复。全年，区域净吸纳量录得53.0万平方米，未及总供应规模，空置率因此延续了2019年以来的上升趋势。截至年末，大湾区甲级写字楼平均空置率为28.0%，同比上升0.5个百分点。

01 新兴产业助空置率升幅收窄

2024年，得益于新质生产力扩张及传统需求的支撑，区域年度净吸纳量同比增长13.5%。尽管如此，其仍在50万平方米水平徘徊，区域平均空置率仍在攀升。受此推动，区域平均空置率升幅亦同比收窄2.8个百分点。

02 深圳是净吸纳量回升的最主要支撑

随着政企合作的持续深化，叠加丰富的政策支持，以及完备高效产业体系的建立，深圳吸引更多新兴企业落址。年内，深圳净吸纳量逐季增长，全年累计至31.2万平方米，对区域净吸纳量的贡献达58.8%。

2024年租赁策略要点

降本增效

全年，降本增效运营策略普遍深入大湾区各城市写字楼租赁市场。新兴商务区凭借高品质新楼和经济的租用成本的高性价比吸引了诸多企业的整合搬迁需求。在租户方市场持续的背景下，业主采取愈发激进的租金优惠策略吸引非甲写租户的办公升级，以提升项目出租率，区域净吸纳量也得以提振。

核心商务区与新兴商务区租用成本对比

城市	核心商务区		新兴商务区		成本差异
	名称	平均租用成本（元/平方米/月）	名称	平均租用成本（元/平方米/月）	
广州	珠江新城	190.3	琶洲	153.0	24.4%
深圳	福田中心区	222.4	前海	171.2	29.9%

注：租用成本为租金、增值税、物业管理费总和。
数据来源：第一太平戴维斯研究部

政策赋能

中央及地方层面对人工智能、低空经济、生物医药与健康等战略性新兴产业发展的政策扶持力度持续加大，助力产业链上下游企业发展，继而催生了新质办公需求的增长。年内，以深圳、广州、东莞等为代表的大湾区城市录得源自新质生产力相关企业的租赁成交，表明其对办公需求影响的扩大。

国资引领

国资背景楼宇因其在政企联动、产业导入、定向招商机制等方面所具备的独特竞争优势而形成了较为稳定的产业集群，并对与之相关联的企业产生了较好的虹吸效应，进而录得更积极的出租表现。其中，深圳、珠海、东莞等城市数个标杆项目去化表现优异，成为区域市场一抹亮色。

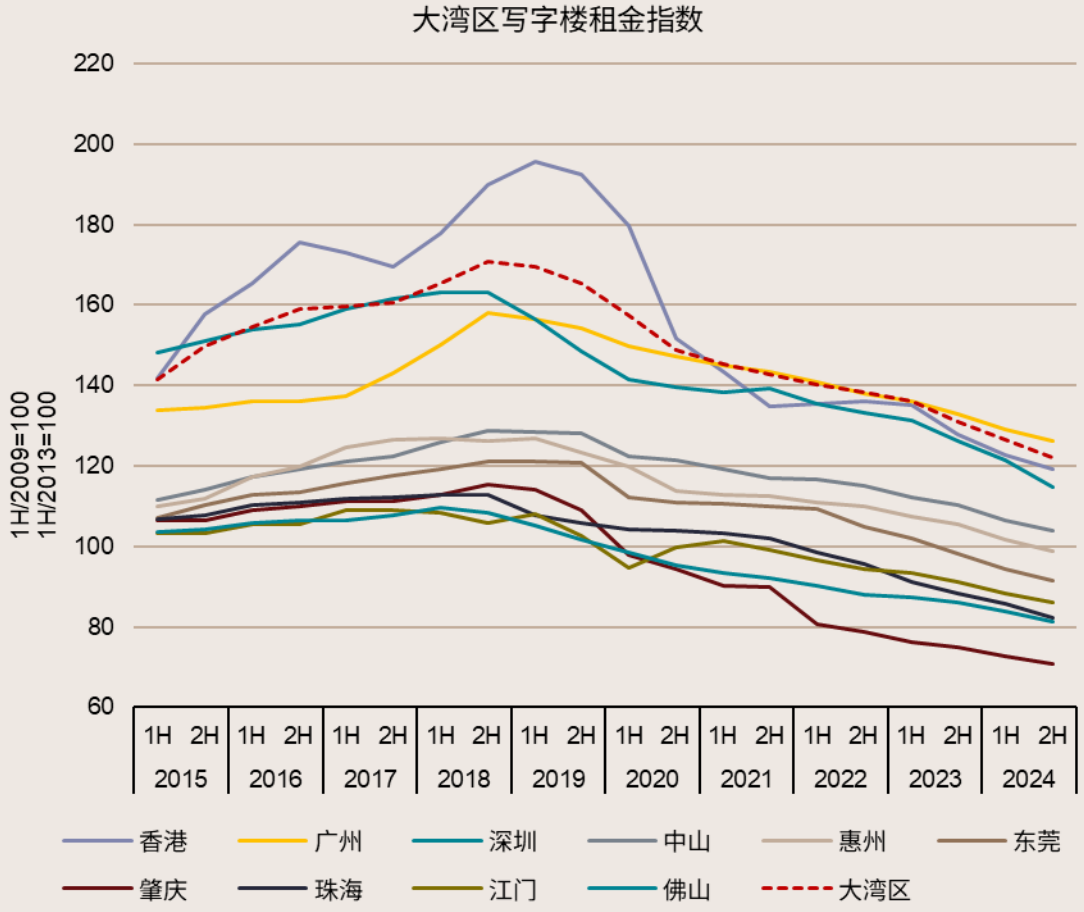
2024年需求行业热点

第一太平戴维斯的市场监测揭示了大湾区甲级写字楼需求的三个显著趋势：

- *新质需求稳定增长*
- *消费者服务更趋活跃*
- *传统需求仍为基本支撑*

需求来源	新质需求	消费者服务	传统需求
要点	战略性新兴产业需求渐呈产业类型创新化、企业类型多样化趋势，是本年新增需求的重要来源之一。	针对教育、休闲、康体类的消费者服务企业需求表现较往年更加活跃。	仍是租赁需求的底层支撑，继续展现一定韧性。
代表行业/企业类型	信息技术、人工智能、新能源、半导体、智能制造、低空经济、生物医药与健康	教培、旅行社、健身工作室	银行、券商、保险公司、投资机构、律所、会计师事务所、人力资源服务机构、电商、贸易企业、传媒公司、广告公司
代表城市	深圳、广州、东莞	广州、深圳、珠海	所有城市

租金指数较峰值下降近三成



城市/区域	租金指数同比变化
深圳	-9.0%
香港	-6.8%
广州	-4.9%
珠海	-7.0%
东莞	-6.9%
佛山	-5.7%
惠州	-6.4%
中山	-6.0%
江门	-5.5%
肇庆	-5.4%
大湾区	**-7.0%**

数据来源：第一太平戴维斯研究部

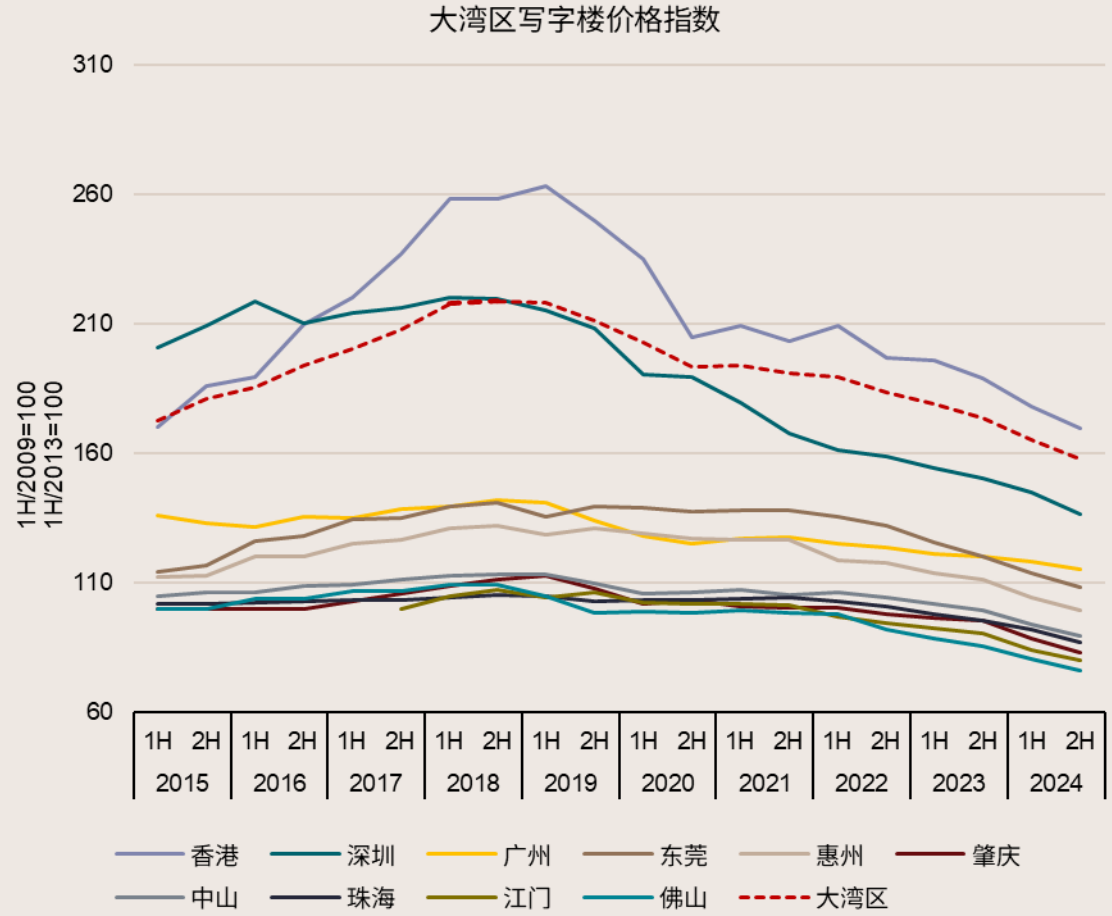
租金指数继续下行

2024年，大湾区写字楼租金延续下行趋势，区域租金指数随之同比下降7.0%，较2018年末的历史最高点累降28.6%。所有城市租金指数均同比下降，降幅区间为4.9%至9.0%。

租金录近四年最大降幅

受需求整体倾软、租户房地产成本控制愈趋严格的共同影响，业主不得不做出更大幅度的租金让步以应对持续加剧的市场竞争。因此，区域租金指数录近四年最大降幅，较2021至2023年依次高出2.9、4.0、1.8个百分点。

投资者更高收益率要求，进一步压缩卖方议价空间



城市/区域	价格指数同比变化
深圳	-9.2%
香港	-10.0%
广州	-4.1%
珠海	-8.5%
东莞	-9.6%
佛山	-10.9%
惠州	-10.6%
中山	-10.0%
江门	-11.5%
肇庆	-12.8%
大湾区	**-9.4%**

数据来源：第一太平戴维斯研究部

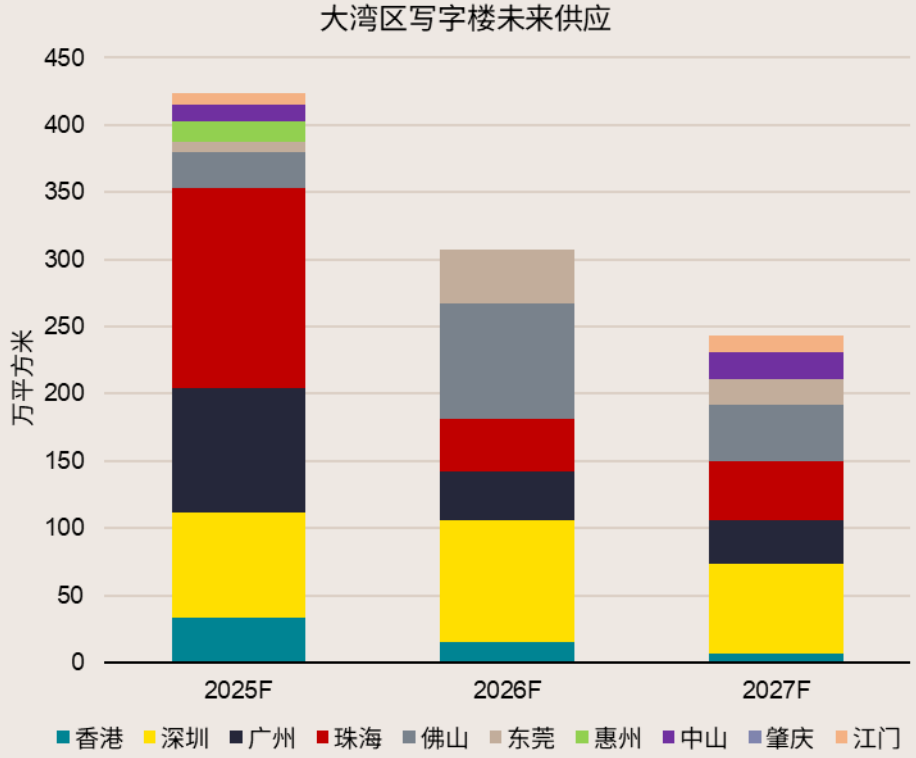
价格比租金下降更显著

2024年，大湾区写字楼价格指数同比下降9.4%，较2018年末的历史最高点累降28.0%。年内，各城市价格指数同比降幅区间为4.1%至12.8%。其中，除广州外，其它城市价格指数降幅均在8.5%及以上。与租金降幅相较，大湾区写字楼价格下降更为显著。

各城价格降幅普遍扩大

大湾区写字楼买卖交易活动整体趋冷，意向投资者较为有限，且对资产收益率的要求持续提高，这进一步挤压了卖方的议价空间。受此影响，大湾区各城价格指数降幅均较上年扩大，且香港、惠州、中山、江门、肇庆五城降幅同比扩大超5.0个百分点。

高峰再现，
2025年末区域总存量有望突破4,000万平方米



年份	2025	2026	2027
预计总供应面积（万平方米）	423.7	306.9	243.0

数据来源：第一太平戴维斯研究部

2025年市场或将迎来历史供应新高峰，全年新增供应面积达423.7万平方米。若新项目如期交付，至2025年末，大湾区甲级写字楼市场总存量有望突破4,000万平方米。

01 珠海或迎百万量级供应

2025年，珠海、广州、深圳将主导区域新增供应。其中，珠海供应规模预将突破100万平方米，系历史最高，其市场总存量也将同比扩张57.1%。随着大体量供应的集中入市，珠海与其它大湾区节点城市在总存量上的差距将进一步拉大。

02 广州与香港存量规模差距缩小

尽管香港将于2025年迎十年供应小高峰（33.7万平方米），但供应规模与广州（92.6万平方米）仍有一定差距。随着2025年新项目的相继入市，广州与香港市场总存量间的差距将由18.1%收窄至11.0%。

2025:
挑战机遇并存

展望2025年，外部环境仍然严峻，全球贸易争端的加剧无疑会给大湾区经济增长及企业发展带来冲击，但另一方面，地方政府将持续加码布局战略性新兴产业，并通过各项稳增长政策不断推进提高城市及市场竞争力，这有望为经济及大湾区写字楼市场注入内生需求。



经济发展重心由量转质，需求结构将转型升级。



供应高峰进一步加剧租赁市场竞争。



新质生产力加速发展，催生高质量内生需求。



宏观不确定性犹存，经济增长放缓。



高性价比新项目刺激升级需求释放。



全球贸易争端加剧，外部需求收缩。

联系我们

研究部

Carlby Xie 谢靖宇
研究部负责人
华南区
+86 139 1008 2047
CARLBY.XIE@SAVILLS.COM.CN

商业楼宇部

Sam Lai 黎青山
商业楼宇部负责人、高级董事
华南区
+8620 3665 4830
SAM.LAI@SAVILLS.COM.CN

Aborven Luo 罗志文
商业楼宇部负责人、高级董事
深圳
+86755 8436 7099
ABORVEN.LUO@SAVILLS.COM.CN

savills.com.cn

免责声明：本PPT中的资料仅供参考，须严格保密。除非事先获得第一太平戴维斯的书面同意，否则严禁披露、使用、复制、转载或以其他方式对本PPT（或其中包含的信息）进行传播。本PPT中的任何部分均不得作为要约或交易的基础或依据，也不得以此为由订立合同或做出承诺。第一太平戴维斯对PPT中的内容准确性、完整性及适用性不做任何形式的担保或承诺，对于出现的错误亦没有随后进行更正之义务。因使用本PPT的全部或部分内容而导致的任何直接或间接损失、或其中的任何错误、遗漏，第一太平戴维斯不承担任何责任。