

深圳甲级写字楼市场 季度报告



2025年 第二季度

本报告重点关注深圳甲级写字楼市场, 包括供应和需求、租金、空置率以及写字楼投资市场等方面相关信息

knightfrank.com.cn/research



概览和展望

租金承压下的需求结构性修复

2025年第二季度，深圳甲级写字楼市场呈现租金承压与需求修复并行的特殊阶段。租金延续深度调整周期，全市甲级写字楼平均有效租金环比下跌2.9个百分点至每月每平方米人民币151.8元，已连续三年处于下行通道。需求侧修复动能则如期显著释放，推动净吸纳量攀升至13.5万平方米以上。尽管平安信用卡大厦近11.4万平方米新增供应入市，市场去化能力支撑供需动态平衡，空置率环比收窄0.5个百分点至25.2%。

租赁需求方面，市场驱动力集中于TMT(38.9%)，专业服务业(22.7%)及金融业(14.2%)三大领域。其中，TMT行业重

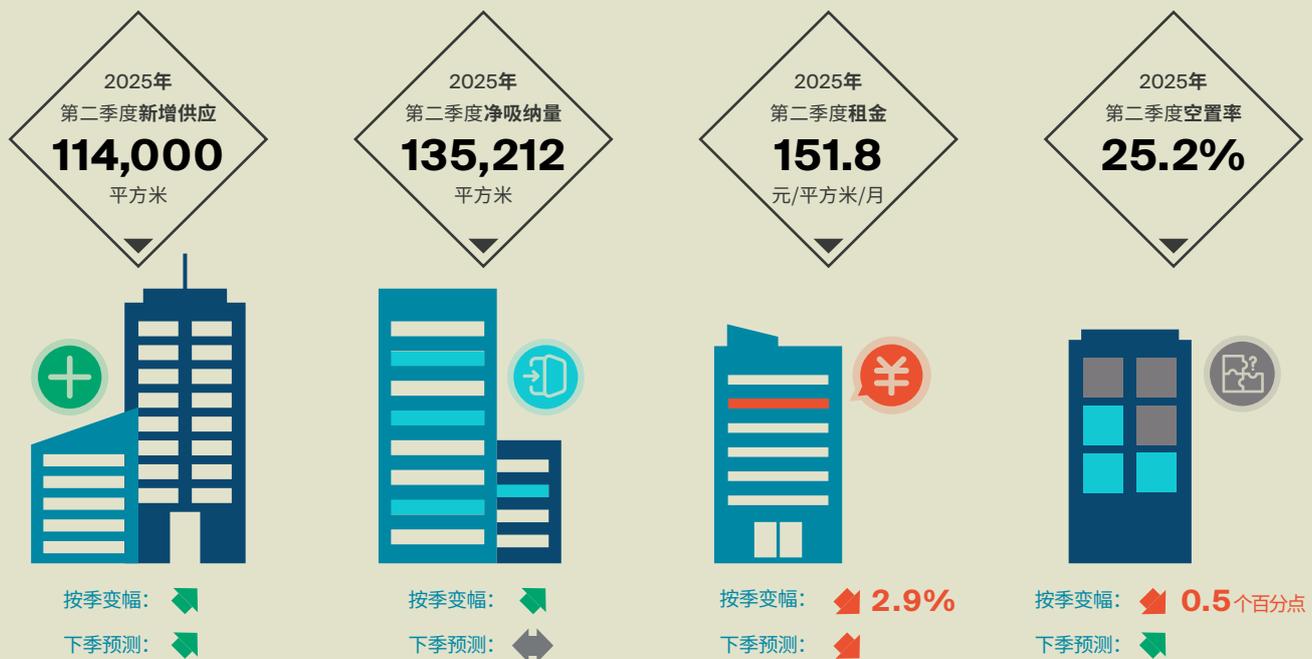
登需求榜首，软件开发、新能源电池及半导体等细分领域租赁需求活跃；专业服务业需求韧性突出，得益于律所扩张与直播策略营销企业的有力支撑；金融业则依靠人身保险相关企业的需求巩固基本盘。从需求结构来看，搬迁延续主导地位，且仍以“同价提质”的区内搬迁为主。其中，科技园、前海虹吸南山区内搬迁需求，而福田区因客户留存率偏低面临更显著的外迁压力。值得注意的是，新租需求显著反弹，国企能源板块及TMT龙头企业子公司成为增量主力。同时，扩租需求明显超越减租规模，显现部分租户逆周期资产配置意图。

大宗交易市场录得一宗瞩目交易，爱尔

眼科以人民币6.5亿元对价收购广晟数码60%股权，实现对广晟科技大厦的整体持有，反映非房企机构对核心区高回报物业的青睐。

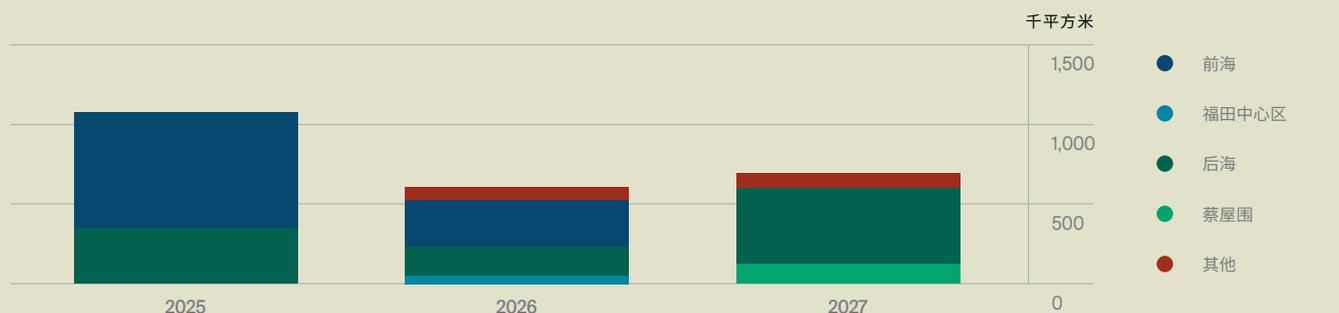
展望2025年第三季度，全市甲级写字楼市场的供需矛盾或阶段性加剧。尽管传统租赁旺季来临，净吸纳量有望在市场周期性利好因素下维持在10万平方米以上的水平，但单季度预计超30万平方米的新增供应集中放量，或将推动全市甲级写字楼市场空置率进一步上升。在存量竞争与新增供应双重挤压下，租金下行趋势难以逆转，跌幅预期延续当前水平。

图一：深圳甲级写字楼市场参考指标^[1]



资料来源：莱坊研究部
[1] 租金为平均净有效租金

图二：2025-2027各区域新增写字楼面积



注：其他包括车公庙，蛇口，宝安中心区
蔡屋围表示罗湖区
资料来源：莱坊研究部

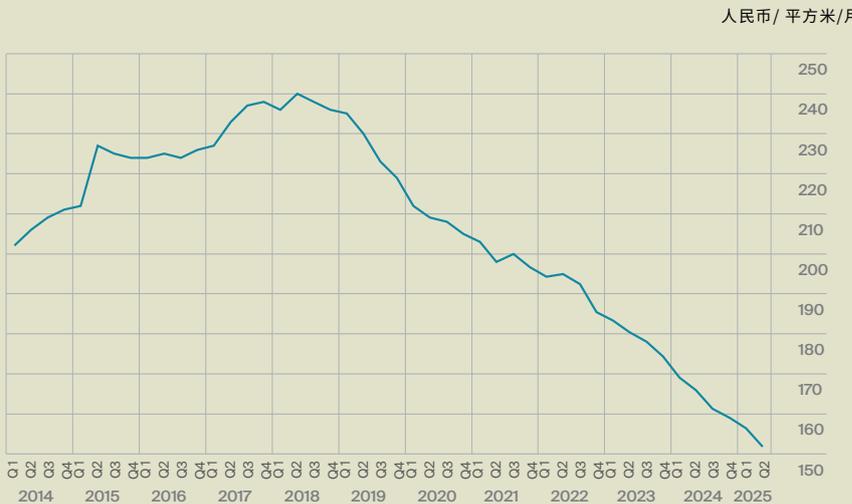
租金走势

租金承压加剧, 策略应对升级

2025年第二季度, 深圳甲级写字楼市场租金下行态势持续深化, 压力进一步显现。全市平均有效租金降至每月每平方米人民币151.8元, 环比跌幅扩大至2.9%, 标志着全市租金已连续三年处于下行周期。在激烈的市场竞争格局下, 业主策略正显著升级, 从过往的单纯价格调整转向提供更具吸引力的租赁激励组合, 例如大幅延长免租期及赠送定制化装修等。这些商务条件已日益成为影响租户租赁决策的核心竞争要素。

本季度, 全市所有子市场租金均录得环比下跌, 但跌幅呈现显著分化。其中, 车公庙板块以8.3%的环比跌幅领跌全市。这一剧烈波动主要由核心租户持续外迁以及业主为维持竞争力采取激进租金策略等多重因素叠加驱动。前海市场紧随其后, 租金环比下滑4.5%。区域内部分项目, 尤其是新增供应, 为加速去化、提升出租率, 采取了更富弹性的定价策略, 并辅以赠送定制化装修等高强度激励措施, 导致区域价格竞争烈度显著提升。相比之下, 蛇口及宝安板块租金回调相对温和。宝安区依托其区位优势及更具吸引力的租金水平, 持续吸纳价格敏感型租户。同时, 得益于中美贸易协定缓冲期带来的短期利好, 跨境电商需求在本季度短暂企稳, 为宝安租赁市场提供

图三: 深圳甲级写字楼租金走势



人民币/平方米/月

资料来源: 莱坊研究部

了一定韧性支撑, 部分缓冲了租金下行压力。

展望第三季度, 深圳甲级写字楼市场预计将迎来超过30万平方米的新增供应集中交付。适逢传统租赁旺季, 业主方为把

握租赁窗口期并应对高度竞争的市场环境, 预计将普遍采取更具价格弹性的租金策略并辅以积极的租赁激励措施组合。在此背景下, 全市平均租金水平下行走势预计仍将持续, 环比跌幅或维持在与本季度(2.9%)相近的水平。

表一: 深圳甲级写字楼各细分市场参考指标, 2025年第二季度

子市场	租金 (人民币/平方米/月)	租金环比变幅	空置率	空置率环比变幅 (百分点)
罗湖	125.0	↓1.8%	30.0%	↓1.8%
福田中心区	182.1	↓2.4%	18.0%	↑2.8%
福田-车公庙	147.5	↓8.3%	28.3%	↓1.7%
南山-科技园	134.6	↓3.0%	16.1%	↑2.4%
南山-后海	175.2	↓1.7%	29.2%	↓3.8%
南山-蛇口	159.6	0.0%	41.3%	↑4.3%
南山-前海	133.1	↓4.5%	35.4%	↑0.8%
宝安中心区	131.0	↓0.9%	25.6%	↓5.7%

资料来源: 莱坊研究部

注: 部分数据或因数据库调整而存在差异, 具体数值以本季度为准

供应和需求

需求回暖企稳,未来供需挑战加剧

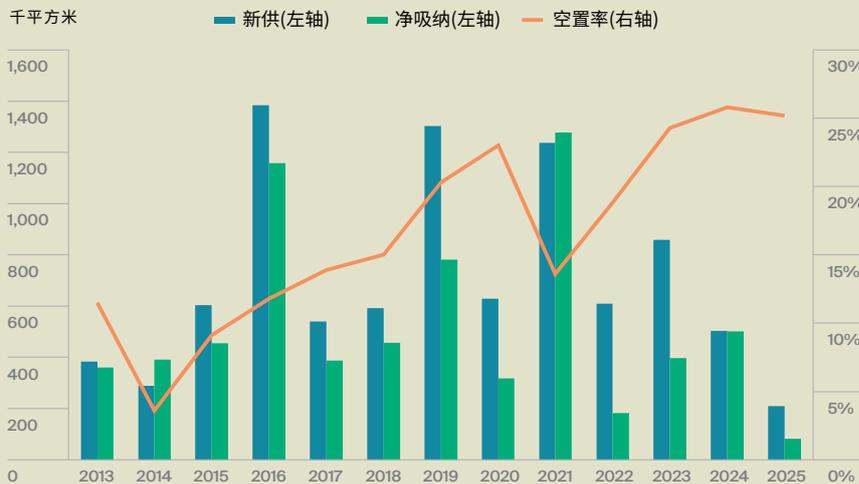
第二季度,深圳甲级写字楼租赁市场需求如期有序修复。平安信用卡大厦作为本季度唯一新增供应项目,入市体量达11.4万平方米,供应端保持结构性释放。与此同时,企业办公需求显著回暖,推动全市净吸纳量显著回升至13.5万平方米,录得可观的环比及同比增幅。得益于净吸纳量的有力支撑,新增供应得以有效消化,全市空置率环比下降0.5个百分点至25.2%,释放出阶段性企稳的积极信号。

从需求端结构分析,TMT行业以38.9%的租赁成交占比居首,重回需求主导地位。其中,软件开发、新能源电池及半导体领域构成其核心驱动,突显科技创新与先进制造业对办公空间的扩张需求。专业服务业以22.7%的占比位列第二,律所及直播营销类咨询机构需求稳固,展会服务及宠物医疗等新兴消费服务业态则为亮点增长领域。金融业贡献了14.2%的需求,其中人身保险类机构表现最为活跃。

租户行为特征亦呈现显著分化。搬迁需求占主导地位(59.6%),且值得注意的是,其中74%的搬迁租户实现了楼宇品质的升级,“同价提质”策略被广泛采用。区域流动性分析显示,全市同区域搬迁比例中位数达61.1%,南山和前海租户选择区内搬迁的意向尤为明显,占比达63.8%,科技园、前湾为主要目的地。相比之下,福田区租户留存率仅为28.1%,核心商务区租户外迁压力较大。此外,新租需求显著回暖,占比提升至34.2%,主要由TMT龙头新设子公司及国资能源企业分支机构布局驱动。值得关注的是,同期企业扩租比例持续高于缩租,显示出部分机构在逆周期中的战略布局意图。

展望2025年第三季度,市场租赁的高度活跃度有望延续,净吸纳量有望维持10万平方米以上水平,带看量预计实现显著环比增长。然而,供应端压力显著加码,预计前海、后海区域将有超过30万平方米的新增供应集中入市。此轮供应高峰将对市场形成考验,预计将推动全市空置率进一步攀升,市场整体仍处于消化新增供给、寻求新均衡的阶段。

图四:甲级写字楼供应量、净吸纳量及空置率



资料来源: 莱坊研究部
注: 2025年的甲级写字楼供应量及净吸纳量为累计的供应量及净吸纳量
2025年的空置率为第二季度的空置率

表二: 甲级写字楼主要租赁成交, 2025年第二季度

区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
南山	金地威新中心	华为鸿蒙事业部	10,000	新租
宝安	星通大厦	格林美	6,000	搬迁
南山	信义前海大厦	招商仁和人寿	5,500	搬迁
南山	中州湾	睿翼商务科技	4,000	搬迁
南山	微软科通大厦	极创美奥	3,000	搬迁
南山	香江金融中心	拜特科技	2,300	搬迁
福田	荣超商务中心	中联律师事务所	2,000	扩租
福田	博今商务广场	新瑞鹏宠物医疗集团有限公司	1,800	搬迁

资料来源: 莱坊研究部
注: 所有成交均有待落实

投资市场

产业资本主导下的价值重构

2025年第二季度，深圳写字楼大宗交易市场迎来一宗瞩目交易：爱尔眼科以总计约人民币6.5亿元对价，收购深圳广晟数码技术有限公司60%股权及相关特定债权，核心标的资产为广晟数码持有的广晟科创大厦。此交易折合的物业成交单价约为每平方米人民币12,029元。完成后，该物业将作为深圳滨海爱尔的长期医疗自用载体。

广晟科创大厦坐落于南山区科技园核心地段，总建面约5.4万平方米（地上23层含商业及办公，地下4层为停车场）。此次收购本质上是爱尔眼科对广晟数码权益的整合收官。早于2023年4月，爱尔眼科间接

持股的全资子公司深圳亮视已先行认缴广晟数码40%股权（对价人民币881万元）。通过本次交易，爱尔眼科实现了直接控股60%叠加间接控制关联方权益，最终完成标的公司100%控股及物业产权的完整统合。

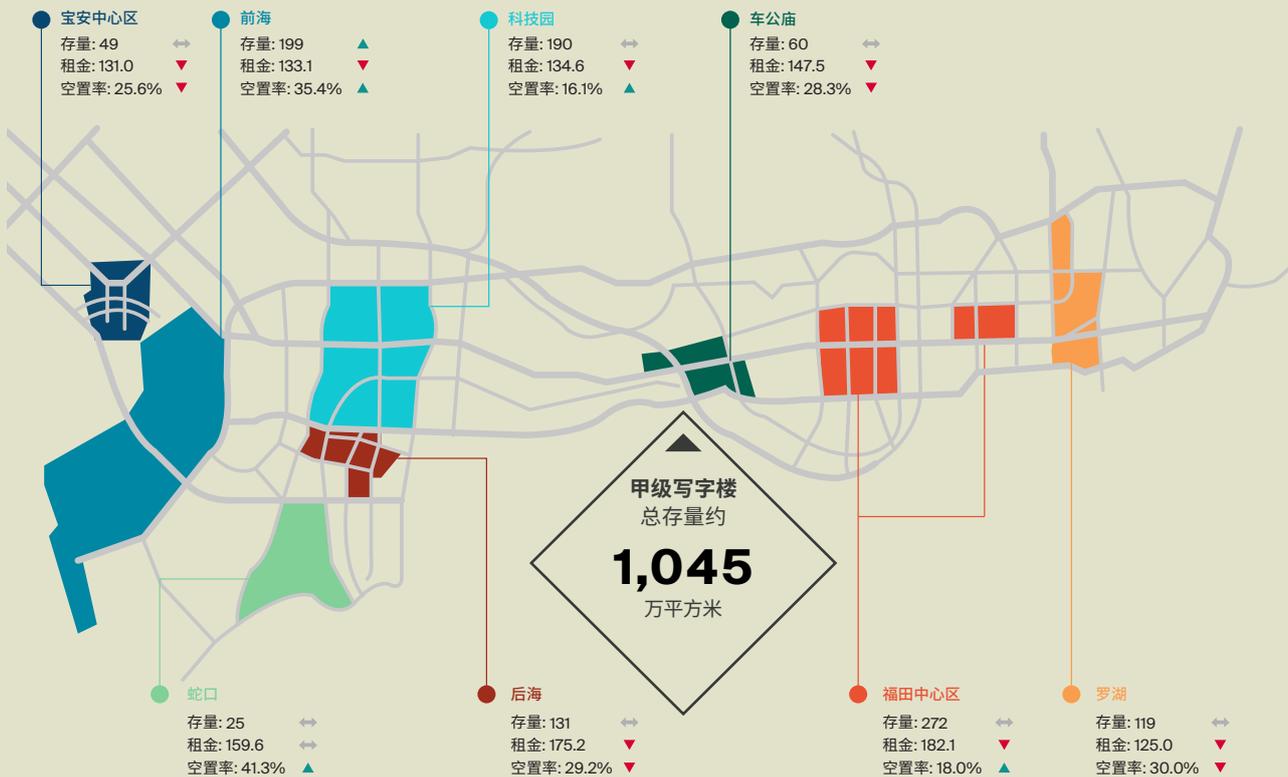
当前大宗交易市场已进入“运营价值主导”的新阶段，自用型买家（尤其是产业资本）将有望超越财务投资者成为大宗交易主力。财务维度上，“以购代租”能锁定长期成本，规避写字楼租金波动风险，并借助资产折旧摊销优化税负结构，同步提升抵押融资能力以增强资本灵活性；在资产配置维度，高于市场投资回报率均值的核心区

位物业凭借其显著的风险溢价，具备成为抗周期波动的“压舱石”的潜力；产业协同层面，以股权交易方式收购资产，不仅能扩充资本的经营范围，丰富业务覆盖面，同时能充分贴合自身扩张需求，实现产业端的多重赋能。

展望未来，具备业务协同能力和资产重组能力的自用型买家将在市场中占据领先地位。他们将通过整合资源、重塑物业功能等方式，挖掘核心区位资产的深层潜力。这种趋势下，交易的焦点将从单纯的物业价格转向运营价值、区位红利与功能升级的综合回报。

深圳甲级写字楼市场数据图 2025年第二季度

各细分市场写字楼存量、租金和空置率



资料来源：莱坊研究部
注：存量的面积单位为万平方米，租金指平均净有效租金，租金单位为人民币/平方米/月，空置率为平均空置率
部分数据或因数据库调整而存在差异，具体数值以本季度为准

如果您对我们的研究报告有任何疑问,或需要咨询房地产业务,欢迎与我们联系:

研究及咨询部

深圳商业物业服务部



杨悦晨
董事, 上海及北京研究及咨询部主管
+86 21 6032 1728
regina.yang@cn.knightfrank.com



王兆麒
高级董事, 大中华区研究及咨询部主管
+852 2846 7184
martin.wong@hk.knightfrank.com



简家宏
深圳董事总经理及华南区商业物业服务部主管
+86 755 6661 3141
ken.kan@cn.knightfrank.com



陈启明
分析员, 研究及咨询部
+86 136 4231 4481
henry.chen@cn.knightfrank.com

近期研究报告



北京写字楼市场报告
2025年第一季度



上海写字楼市场报告
2025年第一季度



广州写字楼市场报告
2025年第一季度



深圳写字楼市场报告
2025年第一季度



ESG的重要性:
租户指南



房地产行业的
ESG量化



莱坊研究部为全球范围内的开发商,投资者,机构基金,企业机构和公共部门等客户提供战略咨询,咨询服务和市场预测。我们的客户都认识到需要针对其特定需求量身定制的专家建议是十分必要的。重要声明:©莱坊:本文件及其内容只提供一般数据,可能随时变更而不作另行通知。所有图片只供展示用途。本文件并不表示、意图或暗示任何性质的代表或担保。因使用此数据而直接或间接引致的损失或损毁,莱坊恕不负责。客户应自行确保数据或内容的完整和准确性。本文件及其内容属莱坊所有,使用者知悉其中的观点、概念及建议均属莱坊的知识产权所有,并受版权保护。除了对上述文件作出评估外,若非已与莱坊达成协议,任何人不得以任何原因使用这些内容或其部分。本文件在保密的情况下提供予使用者,除参与评估此文件的人员外,恕不得向任何人透露。