

广州甲级写字楼市场 季度报告



2025年 第一季度

本报告重点关注广州甲级写字楼市场, 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

供需博弈加剧下的韧性修复

2025年第一季度，广州甲级写字楼市场延续供应主导的深度调整周期，租金环比下跌3.7%至每月每平方米128.8元，空置率环比上升1.4个百分点至14.7%。新增供应集中体现在城祥大厦约7.5万平方米入市；净吸纳量由2024年第四季度的负值反弹至4,353平方米，显示短期需求回暖，但库存压力持续。

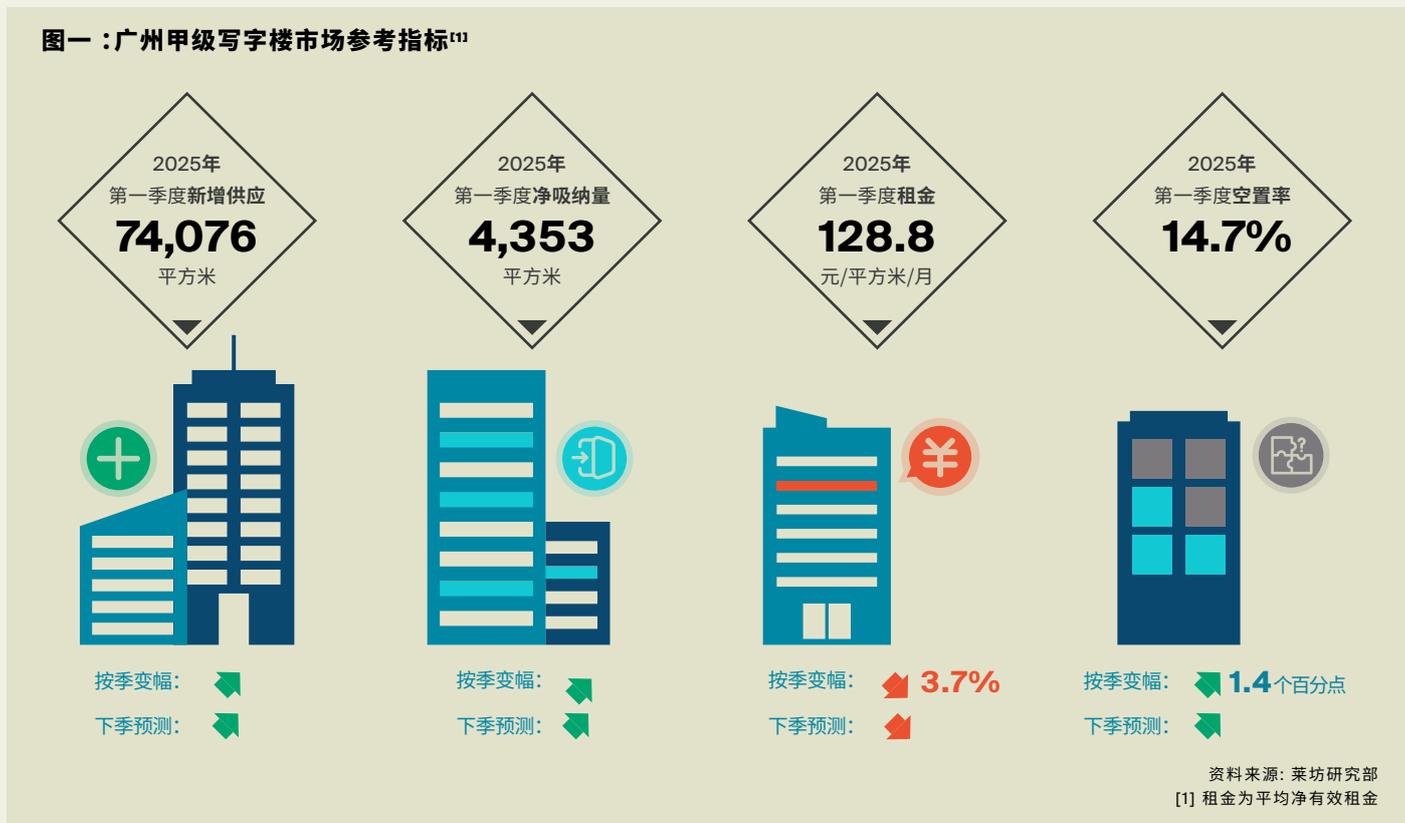
从需求结构看，全市租赁需求由TMT (59.0%)、制造业 (16.6%) 和专业服

务业 (9.3%) 主导。TMT领域受影视传媒、软件开发的大面积成交带动；制造业依赖美妆研发与医疗设备企业的扩张需求支撑去化，专业服务业则以健康咨询及教育培训的增长需求对冲传统律所的收缩。交易类型中，搬迁需求占比52.2%，反映企业成本优化趋势，而新租及新设立需求占比34.0%，显示部分行业的扩张韧性。大宗交易市场则陷入低迷，全季度无单笔超人民币1亿元成交案例，天盈广场东塔整层办公单元挂牌超两个月仍无人竞价，凸

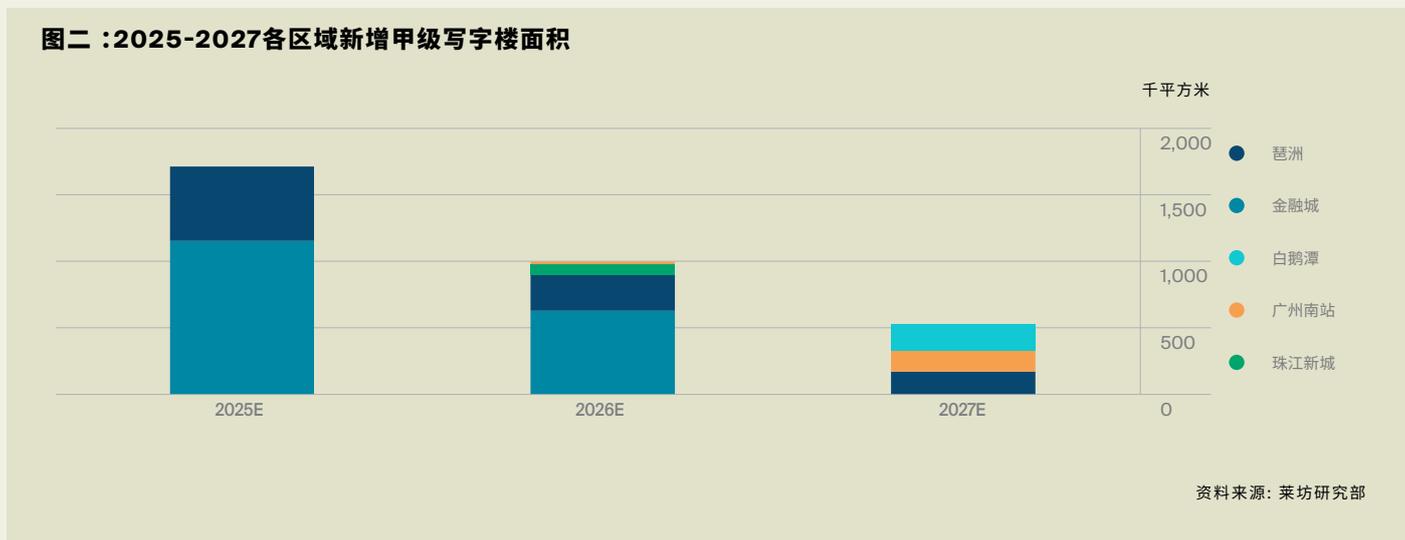
显资本对资产流动性的审慎态度。

展望第二季度，新增供应预计超20万平方米，叠加现有库存超140万平方米的影响，供需失衡将进一步加剧。尽管需求端可能因租约重组与搬迁升级实现进一步的释放，但供应端的压力将延长修复周期，市场企稳或需等待宏观经济面有序修复后的增量需求释放。

图一：广州甲级写字楼市场参考指标^[1]



图二：2025-2027各区域新增甲级写字楼面积



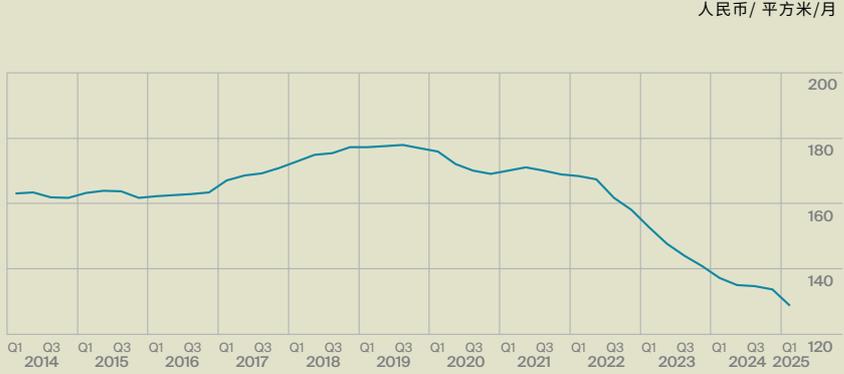
租金走势

供需失衡加剧下租金持续承压

2025年第一季度,广州甲级写字楼市场延续供应主导的下行周期,租金环比下跌3.7%至每月每平方米128.8元,跌幅较上季度扩大。全市各细分市场租金均录得下跌,其中金融城因新增供应集中入市叠加库存积压,租金环比暴跌8.5%,领跌全市;天河北受限于老旧商务区升级滞后,租户外迁压力加剧,业主被迫加大租金折让力度,区域租金环比下挫5.0%;珠江新城为应对琶洲、金融城等区域的分流效应,主动下调租金区间以吸引成本敏感型租户,市场呈现“以价换量”特征。

从子市场租金表现来看,供需失衡加剧市场分化,新增供应持续放量与存量去化缓慢形成双重压力。金融城和琶洲作为供应热点区域,库存高企导致业主陷入“降价—空置—再降价”的恶性循环;天河北则因硬件设施老化、产业能级不足,难以匹配企业升级需求,租户加速向新兴商务区迁移。珠江新城虽为传统核心区,但面对周边区域的价格竞争,其租金溢价空间被持续压缩,反映出市场整体投资逻辑从“地段优先”向“成本优先”转变。

图三:广州甲级写字楼租金走势



资料来源:莱坊研究部

展望2025年第二季度,市场新增供应预计超20万平方米,叠加现有库存超140万平方米,供需失衡将进一步加剧。历史数据显示,过去三年季度平均净吸纳量仅约3万平方米,广州写字楼市场仍将长期处于去库存阶段。新增供应的持续入市将

迫使存量物业业主采取更激进的租金策略,预计租金下行通道将进一步拓宽,部分非核心区域或迎来更大跌幅。

表一:广州甲级写字楼各细分市场参考指标,2025年第一季度

子市场	存量(万平方米)	租金		租金环比变幅	空置率	空置率环比变幅(百分点)
		人民币/平方米/月	人民币/平方米/天			
全市	961	128.8	4.2	-3.7%	14.7%	1.4%
天河北	159	122.3	4.0	-5.0%	8.3%	0.5%
珠江新城	446	143.2	4.7	-4.3%	11.9%	0.8%
越秀	113	106.9	3.5	-0.8%	8.8%	0.8%
琶洲	215	114.3	3.8	-5.8%	24.6%	4.6%
金融城	28	97.3	3.2	-8.5%	43.5%	16.0

资料来源:莱坊研究部

供应和需求

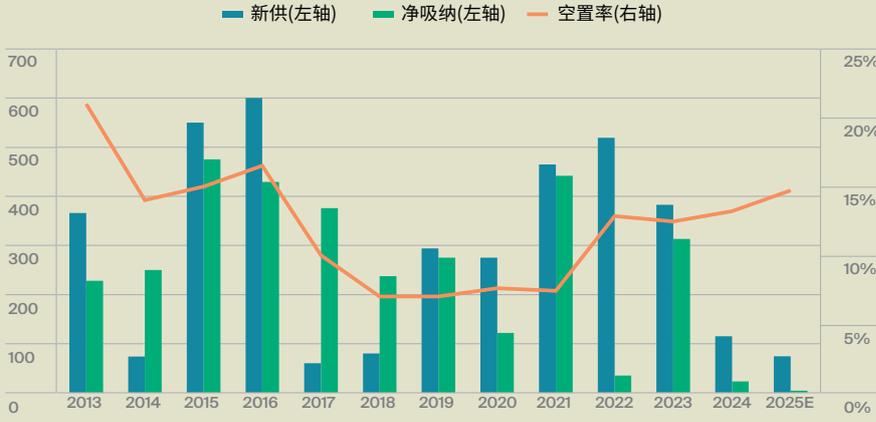
需求回暖但动能弱于供应压力

第一季度,广州甲级写字楼市场呈现供需动态调整的复杂格局。城祥大厦作为本季度唯一新增供应项目入市,为市场注入约7.5万平方米的新增供应,全市空置率环比攀升1.4个百分点至14.7%。尽管供应压力显现,但需求端复苏信号显著,净吸纳量自2024年第四季度的负值区间反弹至4,353平方米,标志着市场进入阶段性修复期。这一矛盾格局表明,短期内需求回暖的动能弱于供应扩张的压力。

从需求结构来看,TMT、制造业及专业服务业构成核心驱动力。TMT行业以59.0%的租赁面积占比主导市场,其中影视传媒与软件开发领域分别贡献单宗超1万平方米的大面积成交,直播电商及游戏行业呈现活跃需求;制造业以16.6%的占比紧随其后,主要受益于美妆研发制造与医疗器械设备企业的旺盛需求;专业服务业虽以9.3%的占比位列第三,但细分领域分化显著——健康咨询及教育培训类需求增长对冲了律所等传统领域的收缩趋势。值得注意的是,TMT与制造业的协同发力凸显广州产业升级对办公需求的支撑作用。

交易类型层面,成本敏感型企业的策略调整主导市场行为。搬迁需求以52.2%的占比维持主导地位,但环比小幅下滑,反映部分租户已完成阶段性优化;新租及新设立需求韧性凸显,占比达34.0%,主要受影视传媒企业选址扩张及商贸类企业区域布局调整推动。此类需求的结构性特征表明,企业端对成本控制与业务扩张的平衡决策正在重塑市场活跃度。

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的甲级写字楼供应量为累计值
2025的空置率为第一季度的空置率

表二：甲级写字楼主要租赁成交, 2025年第一季度

区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
金融城	汉银广场	太阳娱乐	5,600	新设立
天河北	太古汇	小红书	2,800	搬迁
珠江新城	天德广场	顺汇健康	2,000	新设立
珠江新城	环球都会广场	原生密码	1,600	搬迁

资料来源: 莱坊研究部
注: 所有成交均有待落实

展望第二季度,市场将进入结构性调整窗口期。尽管一季度成交滞后效应或推动净吸纳量进一步增长,但新增供应入市与存量去化压力将使空置率延续上行趋势。当前租金深度回调正激发租户

端的价值重估行为,租约重组与搬迁升级的需求释放可能加速。需警惕的是,供应端压力与需求复苏的博弈将延长市场修复周期,但租金急速下跌形成的价值洼地效应或为中长期市场企稳埋下伏笔。

投资市场

冷热分化的结构性调整

2025年第一季度,广州写字楼大宗交易市场延续深度调整期的低迷态势,市场活跃度显著下降。全季度未录得单笔成交金额超过人民币1亿元的交易案例,投机性资本基本退出市场,交易重心转向存量资产消化与自用需求的审慎释放。

具体来看,珠江新城华普广场商铺及捷登都会物业因多次流拍触发变卖程序,分别以人民币1.06亿元和1.02亿元挂牌后仍无人问津,凸显大宗投资市场流动性不足的困境。此外,天盈广场东塔38层整层(2,026.88平方米)自1月31日起挂牌拍卖(起拍价人民币1.18亿元,每平

方米均价人民币58,217.56元),截至报告期末尚未达成交易,反映出资本方对核心资产租赁回报周期的审慎态度及对资产定价的敏感性。

与写字楼市场的低迷形成鲜明对比,工业用地板块在制造业自用需求的驱动

下保持韧性。南沙2025NGY-2地块以人民币1.7亿元出让至广东华创安全智慧医疗健康产业有限公司，拟建设华创智慧医疗健康产业园项目；花都J11-KGW03分地块一、二，合共净用地面积约9.9万平方米的工业用地由广州花都万谷众创科技城发展有限公司摘得。此类交易中，制造业企业自用需求占主导地位，且选址集中于非核心区，凸显企业对低成本、高定制化产业载体的偏好。

写字楼与工业用地的分化本质源于资

产属性与产业趋势的错配。当前广州甲级写字楼平均租金持续承压，空置率高企，供需失衡削弱了投资属性。与此同时，制造业企业通过自持产业用地实现“研发+生产”一体化布局，进一步挤压传统写字楼的租赁需求。

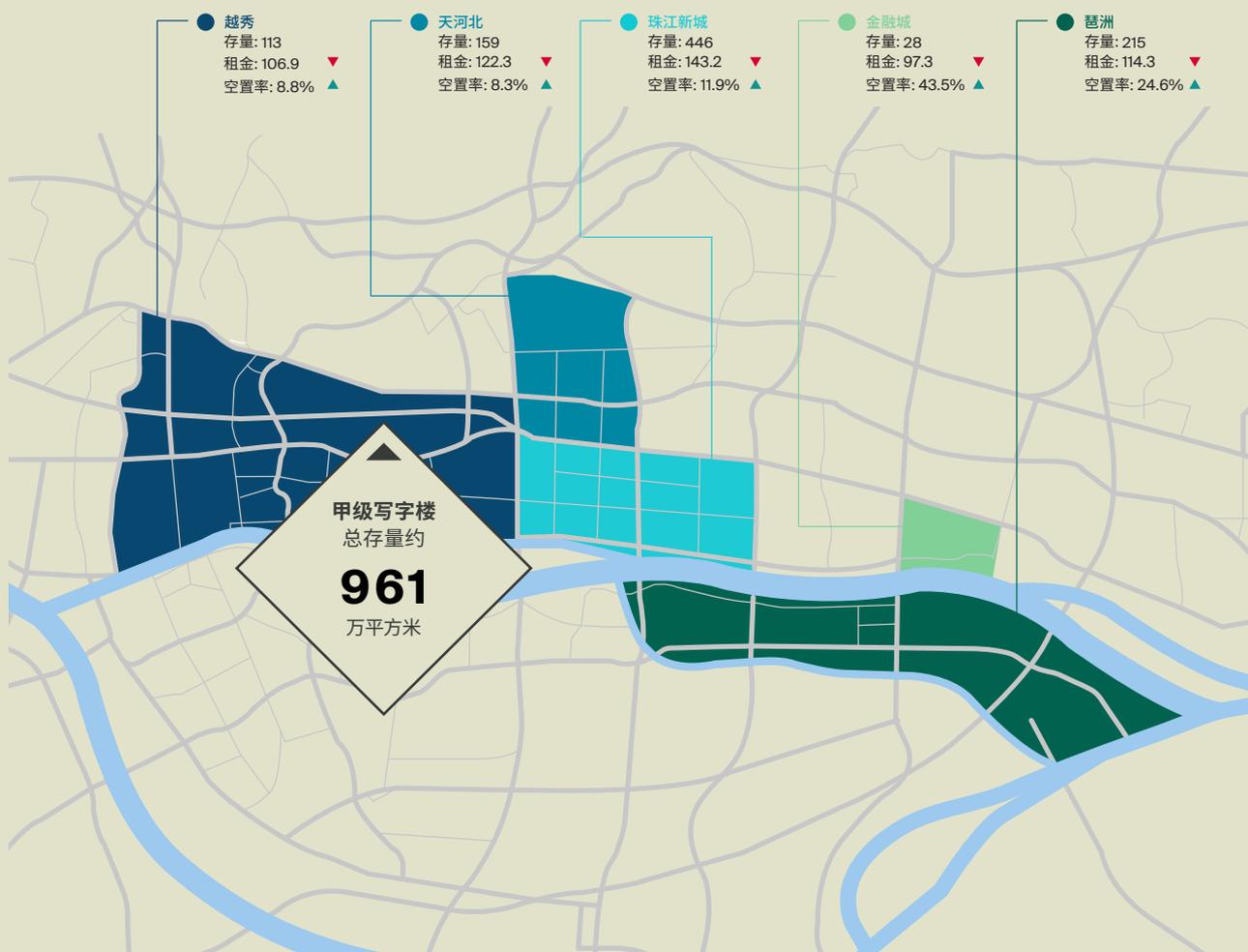
展望2025年第二季度，逆全球化冲击与内需深化将加剧市场分化。外向型制造业受贸易摩擦影响或进一步收缩，但国内扩大内需催生的美妆、直播电商等新兴产业扩张更多依托存量资产租赁或产业园

定制开发，而非传统写字楼买卖。预计写字楼大宗交易市场将长期维持买方市场格局，核心资产需通过功能转型（如研发办公、产业孵化）或更优的投资回报率重构价值支点。市场信心的修复需等待租金回报率回归理性区间及新兴产业释放增量需求，这一过程或将延续至2025年下半年。

广州甲级写字楼市场数据图

2025年第一季度

各主要区域甲级写字楼存量、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因样本库调整，金融城租金变幅和存量以本季度数据为准

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

广州商业物业服务部



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



黄伟伦
董事, 广州商业物业服务部主管
+86 166 5801 0718
aaron.huang@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



深圳写字楼市场报告
2025年第一季度



上海写字楼市场报告
2024年第四季度



广州写字楼市场报告
2024年第四季度



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。