

# 广州甲级写字楼市场 季度报告



2025年 第二季度

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](http://knightfrank.com.cn/research)



# 概览和展望

## ► 温和复苏但供需失衡或将加剧

2025年第二季度,广州甲级写字楼市场呈现“供应放量、需求温和复苏”的修复特征。全市新增供应8.3万平方米,全部源自太平金融大厦单一新增供应项目入市。需求端温和复苏带动净吸纳量回升至41,643平方米。然而,供应增速仍快于需求回暖节奏,导致空置率环比上升0.3个百分点至15.0%,租金环比下跌2.5%至每月每平方米人民币124.5元。

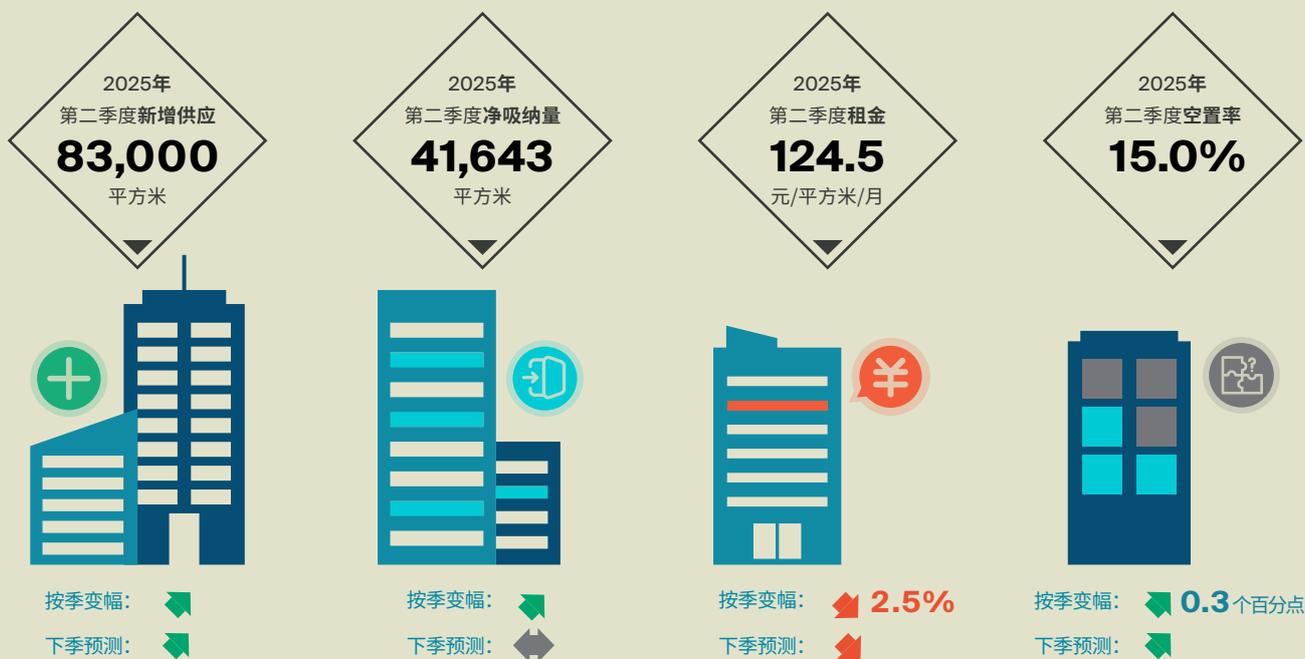
从需求结构来看,TMT(43.9%)、专业服务业(26.7%)、金融业(9.1)为本季

度三大租赁需求来源。TMT行业受电商运维、数据平台开发及数字化安防领域的旺盛需求带动;专业服务业凭借教育培训韧性及律所复苏稳居第二;金融业则受益人身保险与基金需求回温重返第三。在交易类型层面,搬迁需求占比降至34.3%(其中64.3%为降级搬迁),反映企业成本管控深化;受生物医药及TMT扩张驱动,新租、扩租需求合计占比44.5%,凸显部分行业逆势增长的动能。在大宗交易市场方面,录得一宗瞩目交易,为辛选购置以人民币约2亿元购入白云湖科技产业园二七

G栋和E栋,反映自用需求成为短期写字楼大宗交易市场的主流。

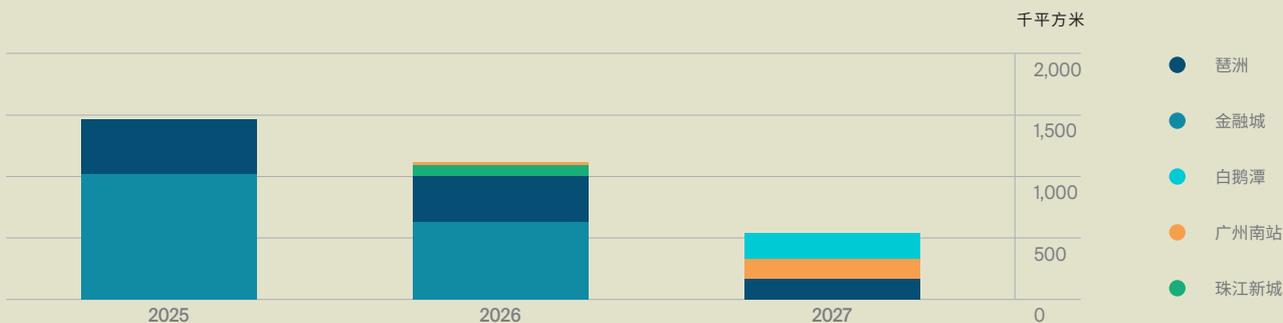
展望第三季度,尽管需求端迎来周期性、阶段性的复苏利好因素,但在预估有超过20万平方米的新增供应集中入市的前提下,全市甲级写字楼空置率上行压力依然巨大,租金下跌趋势预估将延续。在价格深度调整面临边际效用弱化的前提下,业主方或将使用更多元的组合激励措施以刺激需求的释放。

图一：广州甲级写字楼市场参考指标<sup>[1]</sup>



资料来源：莱坊研究部  
[1] 租金为平均净有效租金

图二：2025-2027各区域新增甲级写字楼面积



资料来源：莱坊研究部

# 租金走势

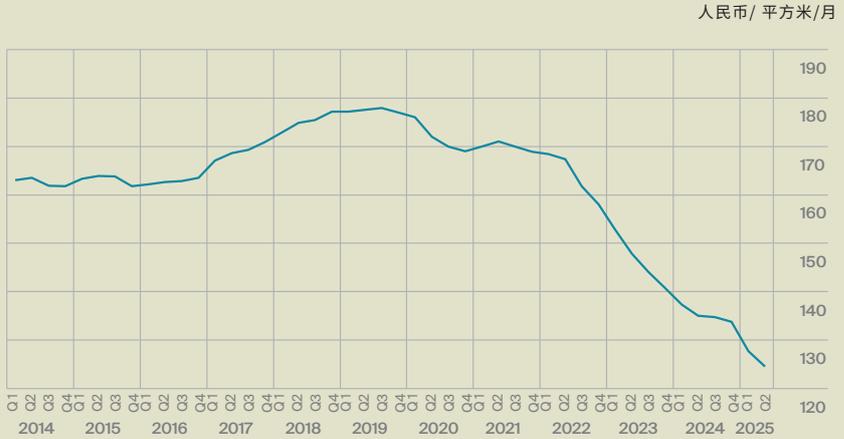
## 温和复苏下租金继续承压

2025年第二季度，广州甲级写字楼市场延续下行趋势，租金环比下跌2.5个百分点至每月每平方米人民币124.5元，市场已连续16个季度处于调整周期。尽管跌幅较上季度收窄，但供需失衡导致的出清压力依然显著，尤其是大存量、高楼龄板块的竞争加剧持续压制租金修复弹性。

从子市场表现来看，全市各子市场租金普遍回调。越秀、天河北分别录得5.7%和4.6%的环比跌幅，因受高楼龄影响，业主议价能力被严重削弱，存量客户租赁重组意愿转强，业主面对新客户被迫通过“弹性租金+装修补贴+延长免租期”的组合策略，通过隐性成本缩小与新兴商务区（如金融城）的价差，以应对新兴商务区的客户虹吸。珠江新城、琶洲、金融城的租金环比跌幅均在2个百分点以内，上季度大幅调租后，区位地段优势支撑需求边际改善，租金降幅趋缓表明价格调整正逐步触达租户心理阈值，调整红利释放周期拉长。

展望2025年第三季度，广州甲级写字楼市场或将迎来超20万平方米新增供应的集中入市。新增供应与现有存量挤压下，全市甲级写字楼市场租金下行趋势预估进一步深化，跌幅将持平或进一步扩大。

图三：广州甲级写字楼租金走势



资料来源：莱坊研究部

表一：广州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		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			
天河北	116.7	3.8	↓4.6%	7.5%	↓0.8%
珠江新城	141.5	4.7	↓1.2%	12.4%	↑0.5%
越秀	100.8	3.3	↓5.7%	8.5%	↓0.3%
琶洲	112.6	3.7	↓1.5%	23.9%	↓0.7%
金融城	95.5	3.1	↓1.9%	47.7%	↑4.3%

资料来源：莱坊研究部

# 供应和需求

## 供需博弈中的结构性分化与修复动能

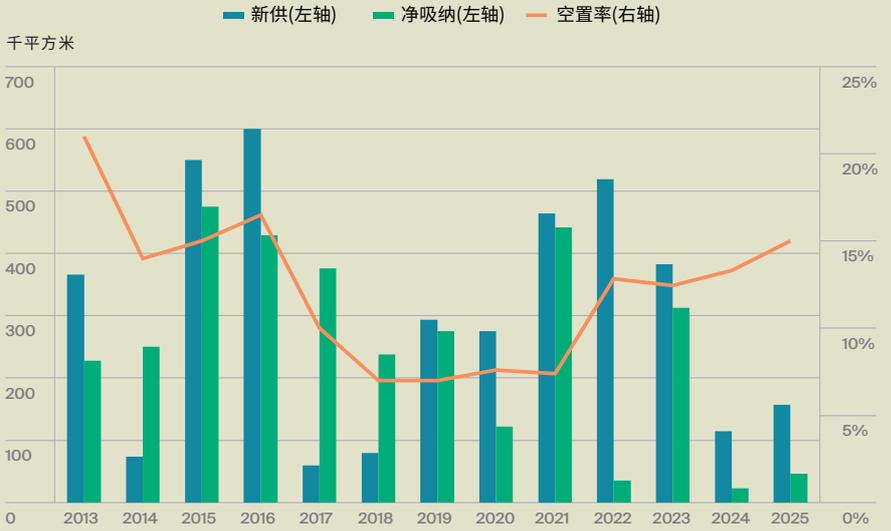
2025年第二季度,广州甲级写字楼市场呈现温和复苏与供应压力深度博弈的格局。太平金融大厦为本季度唯一的新增供应,入市体量约8.3万平方米。尽管需求端平稳放量,租赁活动有所回温,全市净吸纳量达到41,643平方米。然而,供应扩张的压力仍然强于需求回暖的动能,导致全市空置率环比上升0.3个百分点至15.0%。

从需求结构来看,TMT(43.9%)、专业服务业(26.7%)、金融业(9.1%)构成本季度租赁需求主力,其中TMT及专业服务业撑起本季度租赁需求的半壁江山。TMT行业需求继续主导市场,其中电商平台运维、企业后台数据化平台开发、安防和场景数字化产品及服务领域需求活跃;专业服务业延续需求韧性,教育培训保持稳健增长,数字化营销、律所的需求实现轮动复苏;金融业重回第三位,主要得益于保险、基金的需求回温,其中又以人身保险增长显著。

在交易类型层面,企业策略呈现两极趋势。尽管搬迁需求保持市场主导,但占比降至34.3%,且其中64.3%的搬迁租户降级搬迁,反映租户成本管控策略的深化;续租比例升至21.2%,主要因多数业主为挽留原有租户,对租赁重组的态度更为开放以及租金调整更富弹性。与之形成反差的是,本季度新租及新设立需求保持旺盛,占比29.5%,主要受生物医药及TMT行业企业选址扩张推动。同时,扩租需求更飙升至15.0%,主要受互联网平台的扩张需求推动。总的来看,多数租户通过非核心区位搬迁及低标楼宇择址强化成本管控,而TMT、生物医药等高附加值产业则逆市扩租,租户结构轮转与区域新动能转换实现深度耦合。

展望第三季度,部分区域租金深度回调带来的需求阶段性修复动能或将弱化,而超20万平方米新增供应集中入市将加剧空置率上行压力。短期看,TMT与生物医药的扩张或支撑需求阶段性修复,但宏观经济未现根本性改善背景下,其可持续性尚不稳固。全市租赁需求将持平或录得小幅增长,但受新增供应入市影响,全市空置率将被继续拉升。

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及净吸纳量为累计值  
2025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
珠江新城	高德置地广场	富卫科技	4,460	续租
琶洲	欢聚大厦	远方好物	4,000	扩租
琶洲	小米大厦	致景科技	4,000	搬迁
琶洲	欢聚大厦	若羽臣	2,950	扩租

资料来源: 莱坊研究部  
注: 所有成交均有待落实

# 投资市场

## 自用需求主导下的结构性分化

2025年第二季度,广州写字楼大宗交易市场录得一宗瞩目交易:直播电商公司辛选以人民币约2亿元购入白云湖科技产业园二七G栋和E栋作为总部大楼使用,全市写字楼大宗交易市场延续“产业自用主导、投资性需求萎缩”的买方市场格局。

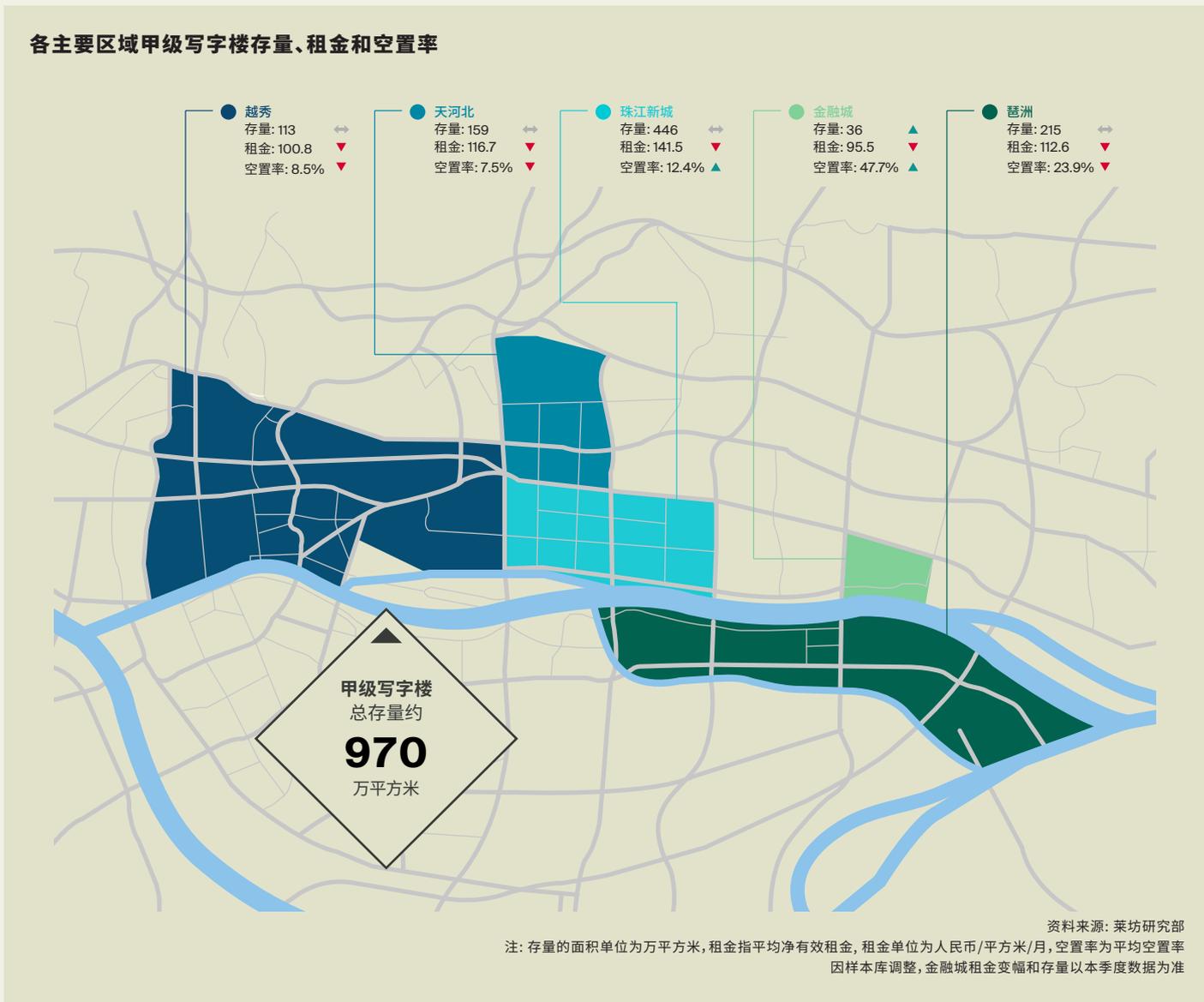
近一年广州大宗交易呈现“产业扩张加速、投资性交易冰冻”的悖离态势。一

方面,TMT巨头如4399、抖音、辛选密集拿地建造总部或产业园,推动产业载体交易升温;另一方面,核心区写字楼资产遭遇流动性危机,珠江新城、海珠、越秀等区域资产多次挂牌无人接盘,暴露供需失衡削弱传统资产估值逻辑的结构性困境。金融资本要求的稳定租金回报与增值潜力在当前市场环境下难以兑现。

短期来看,第三季度大宗交易市场低

迷态势难逆转。在租金和空置率持续承压的背景下,广州写字楼市场的投资性需求将持续受到抑制。直至2025年下半年,自用需求仍将是大宗交易市场的需求主体。

# 广州甲级写字楼市场数据图 2025年第二季度



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年第二季度



上海写字楼市场报告  
2025年第二季度



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年第二季度



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。