

广州甲级写字楼市场 季度报告



2025年 第三季度

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

▶ 供给冲高，需求趋缓，修复节奏放慢

2025年三季度，广州甲级写字楼市场呈现“供给高位兑现、需求偏弱回落”的格局：三一根云广场、海灏国际大厦、天际广场、君超中心集中交付，单季新增供应约32万平米创近十年新高，全市甲级写字楼存量首次破千万。然而，全市净吸纳量仅19,032平方米，去化动能不足带动空置被动上行1.2个百分点至16.2%。价格层面，全市甲级写字楼租金环比下跌3.1%至每月每平方米人民币120.7元，相较二季度的修复势头有所放缓。

本季度，供应端因多项目同期入市而显著放量，而需求侧以存量重配为主，新增扩张动力不足，导致净吸纳量与新增体量之间的缺口扩大。行业结构上，金融业（37.9%）需求位居首位，主要来自投

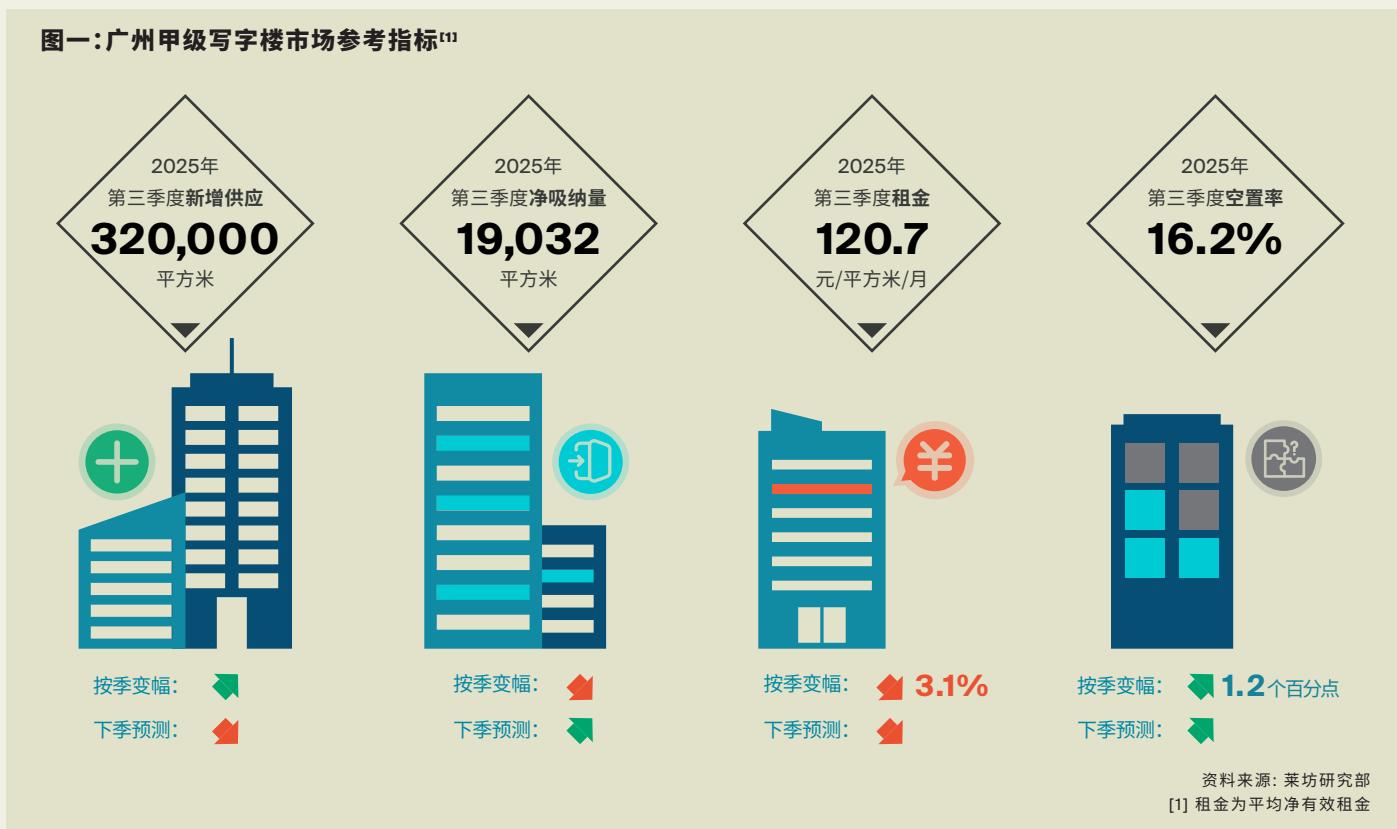
行、银行及后勤条线的面积扩充；专业服务业（16.5%）延续强需求韧性，咨询与律所需求稳定；制造业（14.3%）重回前三，美妆、母婴等消费品链条较活跃；相比之下，TMT（13.0%）则阶段性走弱。按交易类型看，搬迁占比72.3%（其中升级搬迁57.1%），显示“同价提质/小幅加价换品质”策略继续深化；租赁重组占比9.7%，需求比例升至第二，反映更灵活的谈判条款正在激活存量需求；新设立（2.9%）/新租（6.4%）较上季收缩，新增增量动能仍弱。

大宗投资方面录得一宗瞩目交易，越秀房产基金宣布向关联方广州越秀发展集团有限公司出售“越秀金融大厦”50%权益并实施内部重组，股份代价合计人

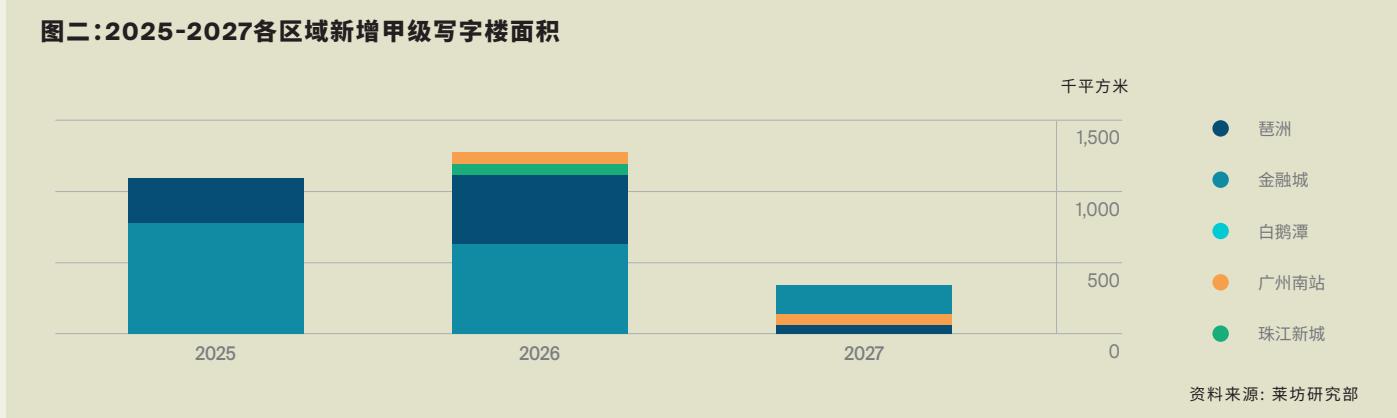
民币34.33亿元（对外处置50%与对内重组50%合计对价），交易截至期已完成。

进入四季度，年内被压抑的需求有望阶段性释放，叠加部分项目去化进度的推进，成交量预计环比改善；但在供给仍处高位、谈判周期拉长的前提下：预计全市甲级写字楼平均租金延续偏弱走势，但跌幅有望收窄。全市净吸纳量有望回升，但在新增供给继续入市与新增行业动能未明显转强的情况下，全市空置率大概率持平或小幅上行。策略上，建议租户把握四季度议价窗口，通过条款设计优化全周期租赁成本与灵活性。

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

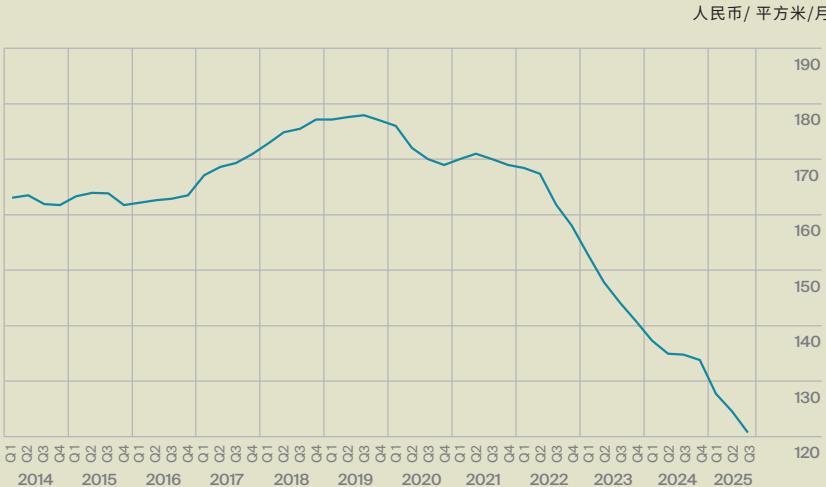
► 租金继续走弱

2025年第三季度，广州甲级写字楼租金继续走弱，租金环比下跌3.1个百分点至每月每平方米人民币120.7元，较二季度的降幅进一步扩大。

分板块看，琶洲以环比4.6%的跌幅领跌全市，主要由于新增项目以低于区域均价入市、叠加更长免租与装修支持换取签约，价格让渡更为明显；珠江新城租金环比下跌3.4%，受部分大型TMT客户退租与同圈层竞品释放影响，议价空间扩大；天河北、越秀子市场租金在上季度大幅调整后呈现小幅回升，体现成熟区位与稳定客群对租金的支撑；金融城尽管有新增体量落地，但凭借预招租执行到位与客户结构改善，租金波动相对温和。

展望四季度，在新增供应持续兑现、成交仍以优惠条款驱动的背景下，全市租金大概率保持偏弱，价格修复更可能体现在免租与装修条款的优化而非租金抬升，预估全市跌幅或较三季度小幅收窄。

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年第三季度

子市场	租金		租金环比变幅	空置率	空置率环比变幅
	人民币 / 平方米 / 月	人民币 / 平方米 / 天			
天河北	117.8	3.9	↑0.9%	7.2%	↓0.4%
珠江新城	136.6	4.5	↓3.4%	13.8%	↑1.4%
越秀	102.1	3.4	↑1.3%	10.4%	↑1.9%
琶洲	107.4	3.5	↓4.6%	22.4%	↓1.5%
金融城	93.5	3.1	↓2.0%	35.3%	↓12.5%

资料来源：莱坊研究部

供应和需求

► 单季新增创新高，需求动能偏弱

第三季度，广州甲级写字楼供需错位显著加剧。三一根云广场、海瀛国际大厦、天际广场、君超中心均于本季集中入

市，新增体量约32万平方米，创近十年单季高位；相较之下，需求动能进一步走弱，净吸纳量仅19,032平方米，加速推

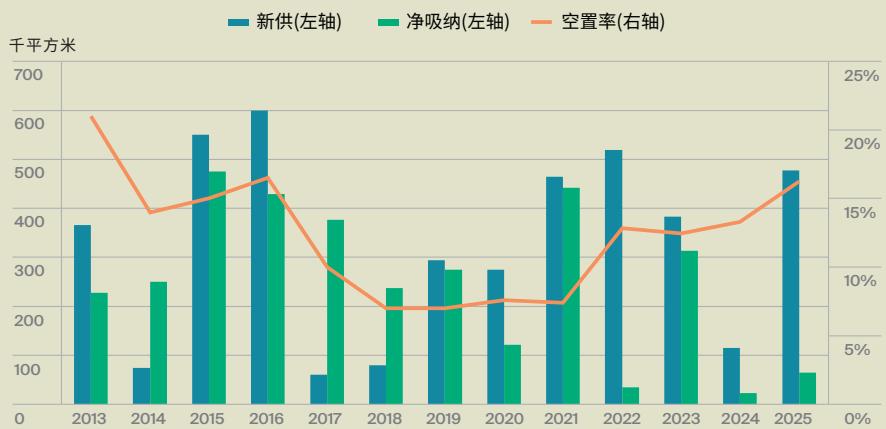
动全市空置率环比上升1.2个百分点至16.2%。

需求结构方面，金融、专业服务业、制造业构成本季度办公市场的租赁需求主力。金融业(37.9%)租赁需求异军突起，主要来自投行、银行及其后勤部门的编制整合与扩张；专业服务业(16.5%)维持强需求韧性，咨询与律所贡献稳定；制造业(14.3%)重回前三，集中于美妆、母婴等消费品链条。值得一提的是，过往的需求主力TMT板块(13.0%)则于本季度呈现颓势，需求占比退至第四。

交易类型上，搬迁占比72.3%，其中57.1%为升级搬迁，体现“同价提质/小幅加价换品质”的主导策略；租赁重组需求首次跃升至第二位，占比9.7%，主要因业主为保证入住率及稳固现有租户，提供更灵活的谈判空间。新设立(2.9%)与新租(6.4%)较上季明显收缩，显示新增需求动能阶段性回落、以存量重配为主。

展望四季度，在年内压延需求逐步释放、供应高位延续的组合下，预计成交量环比改善，但在去库存压力与谈判周期拉长背景中，供需缺口难以快速弥合。预估全市租赁需求将迎来明显增长，空置率将持平或小幅上行，市场仍以条款优化与存量重组为主要成交逻辑。

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的空置率为第三季度的空置率

表二：甲级写字楼主要租赁成交，2025年第三季度

区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
珠江新城	越秀金融大厦	汇丰IT部门	5,000	搬迁
琶洲	欢聚大厦	菲鹿儿	2,200	搬迁
珠江新城	广州国际金融中心	招商永隆银行	1,666	租约重组
珠江新城	凯华国际中心	摩根大通	1,200	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

► 关联处置与再融资并举，资本结构优化频现

2025年第三季度，广州甲级写字楼大宗投资市场以一宗标志性内部关联处置+再融资交易为主：越秀房产基金拟向关联方广州越秀发展集团有限公司转让其持有的越秀金融大厦的50%权益，并同步实施内部重组及新银行融资安排。交易的股份代价合计人民币34.33124亿元。该金额为对外处置50%与对内重组50%两部分股权转让的合计对价；截至报告期末，相关交割已完成。交易意在通过股权结构重构与资金补充，优化资本结构、降低综合融资成本、增强中长期财务韧性与现金流稳定性。

为配合本次交易，基金获得一家独立第三方银行不超过40亿元的新银行融资承诺，资金将用于置换既有债务与补充运营性资本。该笔融资以目标物业抵押与应收租金账款质押构成主要担保，并由广州越秀提供安慰函作为信用增信支持；在股份代价回笼与新增融资共同作用下，基金的借贷比率预计由48.1%下降至约41.2%，负债期限结构与流动性缓冲随之改善。

从市场层面看，在资产负债表约束持续强化与外部不确定性仍高的环境下，

头部与国资背景主体正更偏向集团内资产再配置与自有资产融资属性的盘活，以债务久期管理与利息负担下降为首要目标，传统“以投资回报为核心”的跨主体并购比重阶段性收缩。展望第四季度，即便全球货币政策边际趋松，风险偏好修复仍显谨慎：预计自用/准自用类收并购、股权重组与售后回租等融资导向型交易仍为主流，第三方财务投资对价格与资产质量的选择将更为严格，成交继续呈结构性、定制化特征。

广州甲级写字楼市场数据图

2025年第三季度

各主要区域甲级写字楼存量、租金和空置率

区域	存量	租金	空置率
越秀	113.1	102.1	10.4%
天河北	158.7	117.8	7.2%
珠江新城	446.4	136.6	13.8%
金融城	52.6	93.5	35.3%
琶洲	230.9	107.4	22.4%

甲级写字楼
总存量约
1,001.7
万平方米

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，欢迎与我们联络：

研究及咨询部



杨悦晨
董事, 上海及北京研究及咨询部主管
+86 139 1872 3123
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

广州商业物业服务部



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年第三季度



上海写字楼市场报告
2025年第三季度



广州写字楼市场报告
2025年第二季度



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