

深圳甲级写字楼市场 季度报告



2025年 第四季度

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

市场筑底延续, 复苏节奏取决于宏观与信心变化

2025年第四季度, 深圳甲级写字楼市场延续“去化回升、价格承压”的局面。年末集中签约带动净吸纳量升至163,123平方米(全年最高), 叠加本季度零新增供应, 全市空置率环比下降1.5个百分点至24.6%。但租金仍在下行通道内, 全市平均有效租金降至145.6元/平方米/月, 环比下跌1.9%; 跌幅较上一季度收窄0.3个百分点, 反映价格调整边际放缓, 但仍缺乏能够支撑租金企稳的确定性变量。

需求端的回升更偏向于周期性修复而非普遍扩张。行业上, TMT(47.9%)与金融

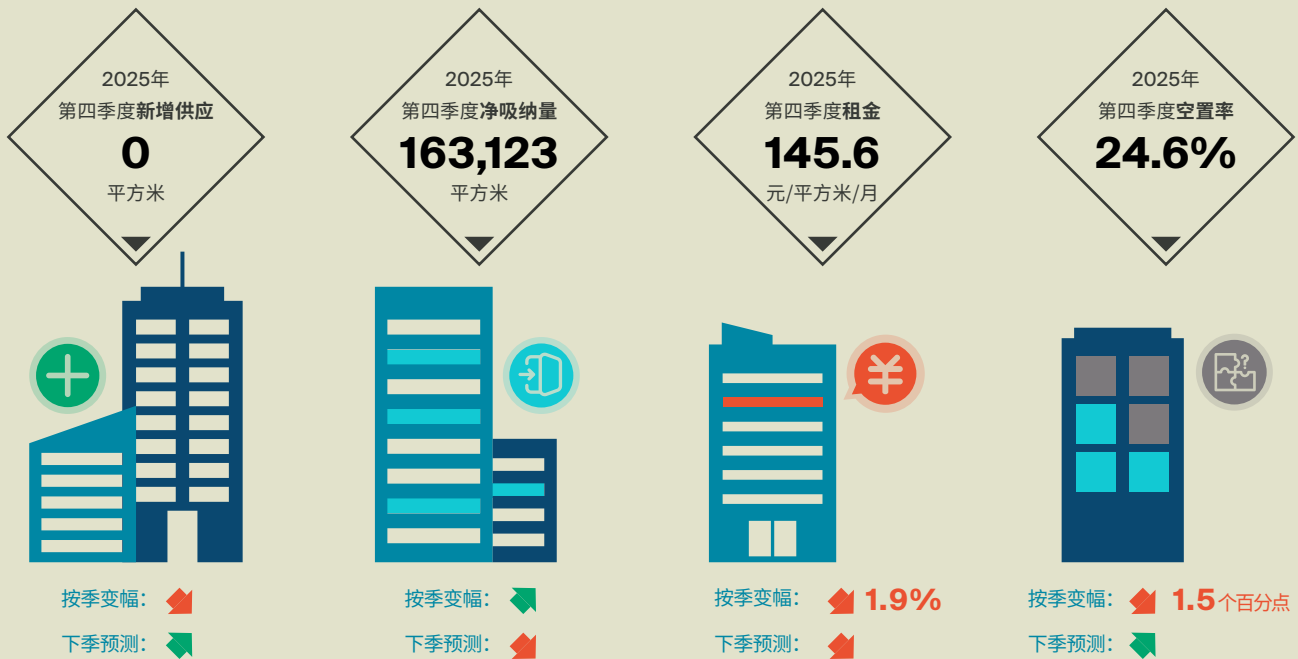
(25.9%)合计贡献超过七成成交, 科技企业在人工智能、跨境电商、网络安全等细分领域持续扩张。商贸零售以12.5%位列第三, 更明显反映消费相关企业的新设办公需求。全年观察, 搬迁(54.2%)仍为主导, 企业更倾向于通过搬迁、整合与面积优化来控制成本, 而扩张型租赁比例下降。

投资市场延续理性修复, 自用型买家成为主力, 全年大宗交易额达86.7亿元, 反映企业在资产重估周期中的稳健策略。

展望2026年, 供给侧的体量与节奏仍

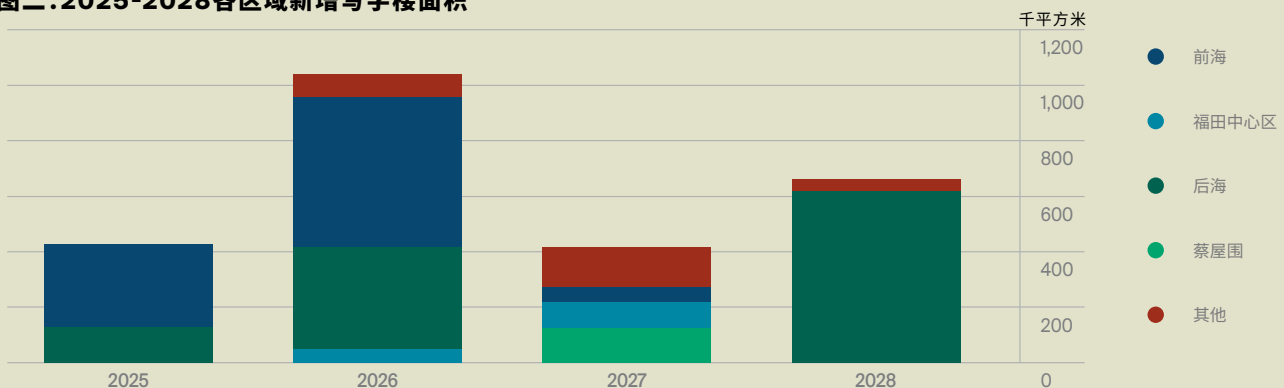
将主导市场波动。全年新增供应预计超过104万平方米, 前海与深超总片区为主要入市区域; 在新增供应集中兑现的阶段, 空置率上行与租金下行压力更容易在上半年体现。下半年市场表现将取决于宏观经济走势、企业盈利预期与资本流动情况。若企业经营信心恢复, 租赁需求有望缓步改善; 若不确定性持续, 市场底部区间可能延长。整体来看, 租金波动或趋缓, 但不同板块的调整节奏将继续分化, 新兴区域或因产业、政策要素的利好保持相对活跃, 而传统商务区则将继续以稳租为主。

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: 2025-2028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

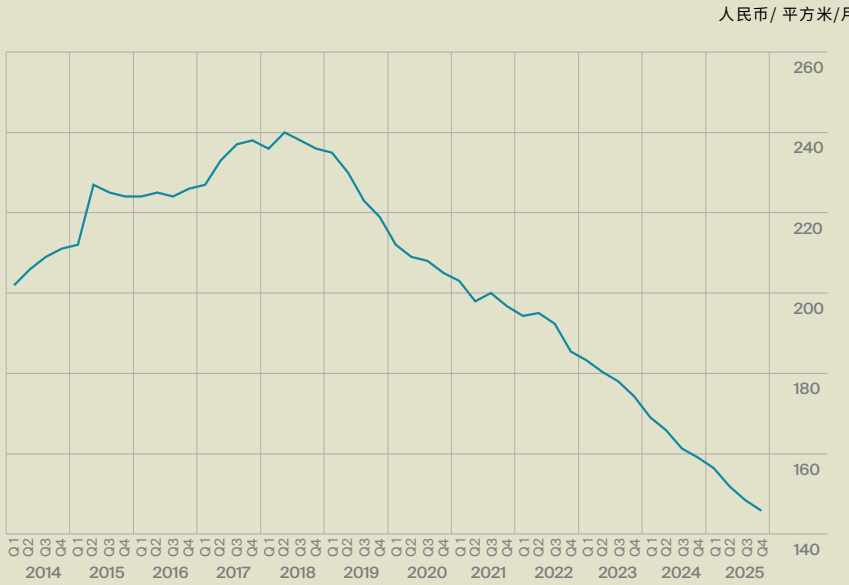
跌势放缓，业主以内部整合应对压力

第四季度，全市甲级写字楼平均租金降至145.6元/平方米/月，环比下跌1.9%，跌幅较上一季度收窄0.3个百分点。从全年看，租金仍处于持续下跌阶段，说明当前租金水平更多由供给与竞争格局决定，而非短期成交放量即可扭转。对业主而言，定价策略正在从“普遍性让利”转向“以去化为目标的差异化让利”，包括更灵活的免租期及条款组合，以换取更符合预期的入住率。

分区域看，前海、宝安本季度租金分别环比下跌3.4%、3.2%，仍处于全市调整幅度较高的区间；福田中心区与科技园租金均下跌约2.0%，业主让利策略维持进取。相对而言，罗湖、后海均变幅稳定。值得关注的是，本季度前海、蛇口多座写字楼业主通过内部客户与子公司办公回迁、空间整合来填补空置，使部分楼宇的去化压力得到阶段性缓解，也在一定程度上减轻了租金继续快速下探的压力。

进入2026年一季度，若2025年延后项目集中入市，短期租金仍面临下行压力；在全年新增供应维持高位的情况下，租金更可能呈现“波动收敛但仍偏弱”的轨迹，能否出现更明确的企稳信号，仍取决于需求端能否从搬迁与整合进一步转向更有规模的新增与扩张型成交。

图三：深圳甲级写字楼租金走势



资料来源：莱坊研究部

表一：深圳甲级写字楼各细分市场参考指标，2025年第四季度

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
罗湖	122.0	↓0.7%	29.3%	↑0.9%
福田中心区	172.1	↓2.0%	17.7%	↓0.8%
福田-车公庙	140.0	↓1.2%	24.8%	↑0.3%
南山-科技园	129.7	↓2.0%	14.8%	↓1.1%
南山-后海	173.3	↓0.3%	33.2%	↓3.0%
南山-蛇口	151.8	↓2.8%	27.2%	↓7.6%
南山-前海	126.7	↓3.4%	32.9%	↓3.6%
宝安中心区	119.5	↓3.2%	27.6%	↑0.7%

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

需求温和修复, 供需失衡仍待缓解

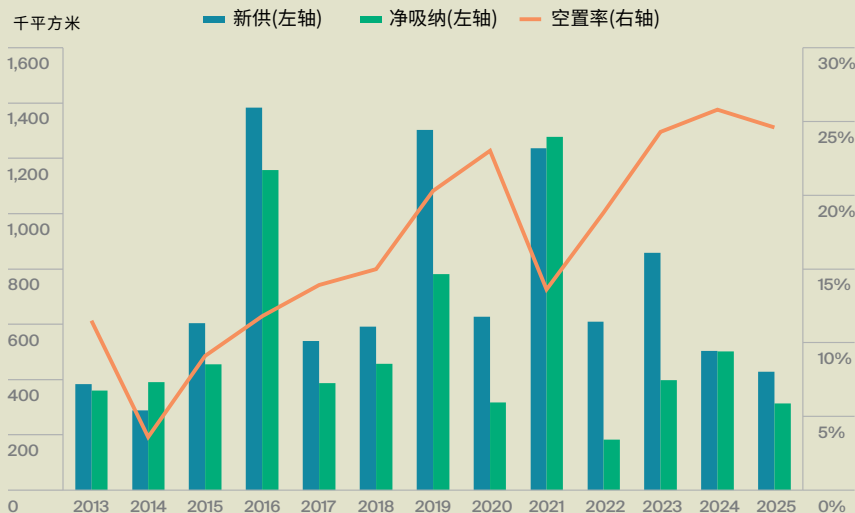
2025年第四季度深圳甲级写字楼市场未录得新增供应, 主要因部分项目延后交付。供给暂缓叠加年末需求集中释放, 使净吸纳量升至163,123平方米。但从全年口径看, 市场仍呈现“供需双弱”的格局: 2025年新增供应约42.9万平方米, 净吸纳量约31.4万平方米, 均处于近十年低位区间, 意味着去化改善更多来自阶段性节奏变化, 而非需求全面走强。

从本季度成交结构来看, TMT、金融业与商贸零售为本季度三大租赁需求来源。TMT以47.9%的成交占比居首, 需求集中在AI+、跨境电商平台与网络安全等细分方向; 金融业以25.9%位列第二, 跨境金融支付、证券及期货贡献了较为集中的成交; 商贸零售本季度占比升至12.5%, 主要由潮玩零售与食品零售相关企业带动。交易性质上, 搬迁仍占主导(54.2%), 新设立占比为34.7%, 新增设立更集中于TMT与金融相关企业。区域流动方面, 福田租户外流环比有所减弱, 客户留存率提升至66.7%。前海持续吸纳跨区域搬迁需求, 更多扮演“承接去化”的角色, 而非单纯依赖新增扩张。

纵观全年, 深圳写字楼租赁需求的核心支撑仍来自TMT、专业服务业与金融业。TMT持续位列需求首位, 主要由软件开发与互联网平台驱动; 专业服务业排名第二, 成交更集中于营销策划等细分领域; 金融业排名第三, 其中保险业表现尤为突出。从交易类型看, 搬迁仍为主要成交来源, 罗湖、后海与前海的客户留存率相对更高。此外, 全年新设立占比同比下滑至25.7%, 反映企业在新设与扩张上的审慎。

展望2026年, 新增供应预计超过104万平方米, 其中部分项目已在2025年提前进入较长预招商周期, 意在交付时提高入驻率。即便存在部分项目自用比例较高、或因经营压力转为销售等不确定性, 新增供给对市场的影响仍将显著。预计上半年在集中入市的推动下, 空置率或阶段性上行, 租金让利延续; 下半年市场走向将更多取决于新增供应兑现节奏, 以及需求端能否出现更稳定的扩张型成交。

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年的空置率为第四季度的空置率

表二: 甲级写字楼主要租赁成交, 2025年第四季度

区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
福田	大百汇广场	盛业控股集团	5,000	搬迁
前海	前海恒昌大厦	信汇宝	3,400	搬迁
南山	联想前海中心	美客多电商	2,800	新设立
前海	前海周大福金融中心	深圳市熠起文化有限公司	2,800	搬迁
前海	前海嘉里中心	未岚大陆	2,500	搬迁
南山	华润金融大厦	国盛证券	2,400	新设立
前海	前海周大福金融中心	深高私募	1,000	续租
前海	前海周大福金融中心	深圳市费大厨餐饮管理有限公司	1,000	新设立

资料来源: 莱坊研究部
注: 所有成交均有待落实

投资市场

自用买家主导, 市场谨慎复苏

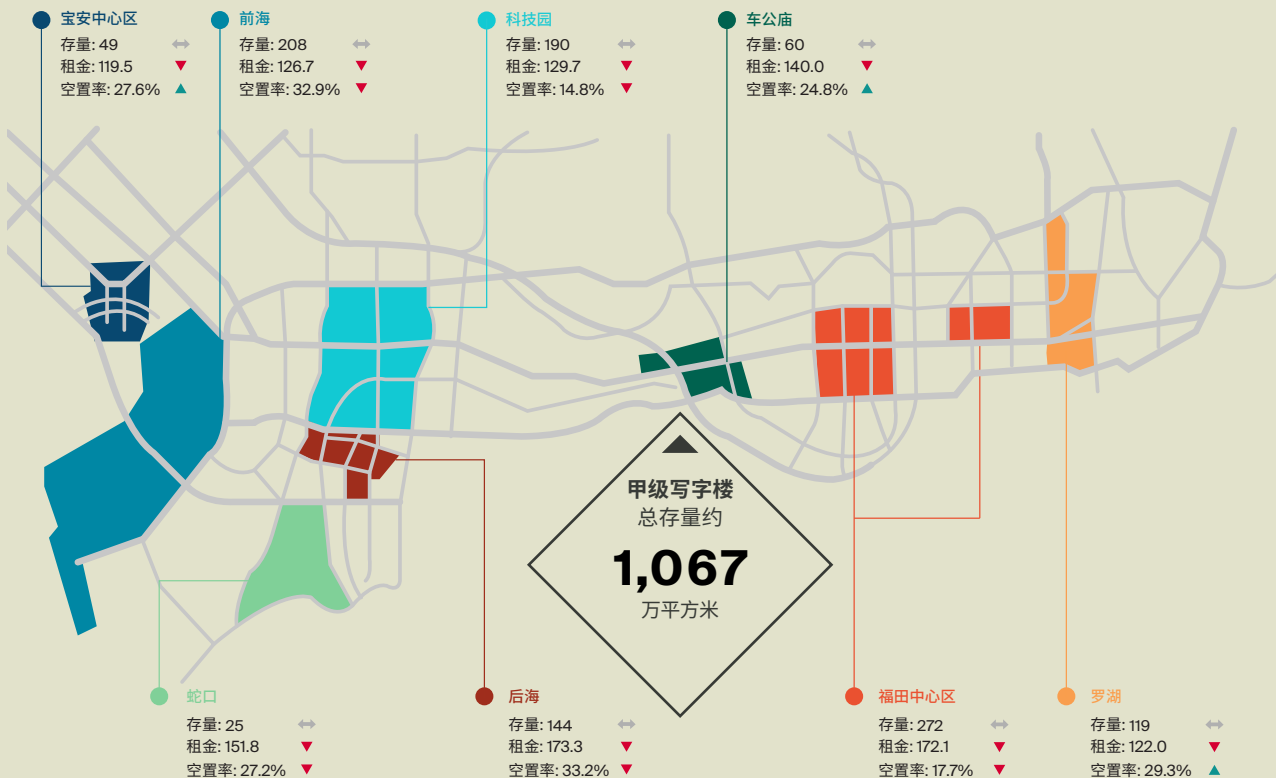
2025年第四季度, 深圳写字楼投资市场保持平稳, 仅录得一宗大宗交易: 峰昭科技以人民币7.1亿元购入润融大厦整栋物业, 用于研发及自用, 成交单价约28,258元/平方米。回顾全年, 深圳全市写字楼大宗交易成交额约人民币86.7亿元, 同比显著增长, 显示市场在低估值环境下出现理性回温。

全年交易以自用型买家为主, 投资型交易活跃度偏低。企业在租金持续下行及融资成本降低的背景下, 更倾向于通过自持物业锁定长期使用成本并优化资产负债结构。部分业主亦以出售非核心资产缓解偿债压力, 推动市场估值逐步下探。整体资金偏好仍以防御性配置为主, 对定价折让与租约确定性要求更高。

展望2026年, 交易节奏仍将主要取决于融资条件、价格预期以及租金与空置率的后续走势。短期内, 大宗交易更可能继续以企业自用与低位配置为主; 机构资金是否回归, 需要观察市场在去化、现金流稳定性与估值锚定上的进一步信号。

深圳甲级写字楼市场数据图 2025年第四季度

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
+86 139 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

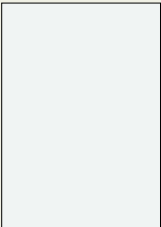


简家宏
深圳董事总经理及华南区商业物业服务部主管
+86 186 6682 5418
ken.kan@cn.knightfrank.com



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

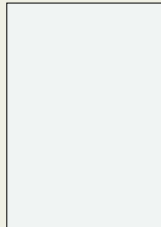
近期研究报告



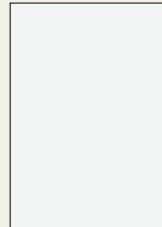
北京写字楼市场报告
2025年第四季度



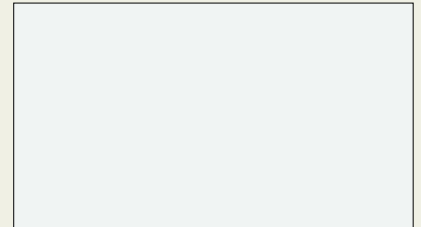
上海甲级写字楼市场
季度报告
上海写字楼市场报告
2025年第四季度



广州写字楼市场报告
2025年第四季度



深圳写字楼市场报告
2025年第三季度



中国力量席卷全球:
绿色赋能地产先行, 掀起全球制造出海新浪潮



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。