



大中华区 写字楼供应/需求 前沿趋势

2025年8月

Better never settles

2025
08

大中华区研究部

目录

2025 大中华区写字楼供应/
需求前沿趋势

摘要

3

大中华区甲级写字楼
未来趋势

8

上海
写字楼前沿趋势

15

成都
写字楼前沿趋势

24

要点总结

33

报告介绍

6

七大
写字楼市场

10

深圳
写字楼前沿趋势

18

香港
写字楼前沿趋势

27

业务联系人

34

大中华区甲级写字楼
现状概览

7

北京
写字楼前沿趋势

12

广州
写字楼前沿趋势

21

台北
写字楼前沿趋势

30

大中华区研究部联系人

35

摘要

市场概览

截至2025年二季度，大中华区20个主要城市的核心商圈甲级写字楼存量达到约7,213.0万平方米。2025年上半年大中华区主要城市核心商圈写字楼净吸纳量录得约76.4万平方米，同比去年上涨5.5%；2024年录得净吸纳量133.0万平方米，同比2023年下降19.0%。

截至2025年上半年，大中华区主要城市的核心商圈甲级写字楼空置率比去年同期上涨1.7个百分点，为24.9%。六大主要城市（一线城市与香港、台北）中，台北核心商圈2025年二季度空置率较低，约为7.9%。二线城市中，青岛核心商圈2025年二季度空置率最低，为24.7%。

2025年上半年大中华区20个主要城市核心商圈新增供应量为169.0万平方米，相比2024年同期上涨8.3%。此外，2024年全年新增供应量324.5万平方米，相比2023年上涨0.9%。根据预测，2025年下半年大中华区主要市场核心区仍将涌入大规模新增供应，其中64.1%的新增供应来自二线城市。

从大中华区的各个主要城市来看，2025年上半年大中华区甲级写字楼市场需求尚未恢复，租金与空置压力仍在。2025年下半年，我们预计，包括总体经济状况，政府政策和各个城市发展规划在内的各因素叠加将有助于继续推动写字楼租赁需求的逐步恢复。

北京

供应

2024年，北京全市甲级写字楼市场新增供应达27.3万平方米，较2023年下降55%，为近十年来最低。2025年上半年，北京全市甲级写字楼市场无新增供应入市，甲级写字楼市场总存量维持在1,368万平方米。

需求

2024年至2025年上半年，市场租金的持续走低、部分企业的大面积成交和新入市项目的提前预租等多重因素支撑了市场活跃度。因此，北京甲级写字楼市场去化趋势较2023年全年至2024年上半年期间有所好转，全市吸纳量为51.2万平方米，同比上升51.9%。

展望

2025年下半年，北京甲级写字楼市场预计仍无新增供应入市，市场的持续去化或将推动空置率继续下调。租金方面，目前业主方对租金的让度空间已接近极限，整体市场处于筑底横盘阶段。预计2025年下半年至2026年，租金降幅将继续收窄，价格有望企稳。

上海

供应

2024年至2025年上半年，上海甲级写字楼市场迎来约134万方的优质办公空间，56%的面积位于新兴商圈。

需求

过去6个季度，上海甲级写字楼录得平均季度净吸纳量为13.2万平方米。专业服务业、零售贸易以及TMT行业租赁活跃，租赁面积占比前三。截至2025年二季度，全市月租金水平同比下降8.2%至每平方米212.6元，空置率升至23.6%。

展望

2025年下半年至2027年，上海将有258万平方米的面积交付入市，约为现有存量的14.6%，新兴商圈将成为供应主力板块。此外，利好市场供需两端的政策措施相继出台，集成电路、生物医药、人工智能等战略前沿领域将加速产业创新发展，优化空间布局，为写字楼市场注入新动力。

深圳

供应

2024年至2025年上半年，深圳甲级写字楼迎来51.6万平方米的新增供应，全市总存量达到860.5万平方米。新增供应分布于前海、罗湖和福田。

需求

2024年全市净吸纳量为16.5万平方米，同比下降57.9%。2025年上半年全市净吸纳量同比虽有增长，但仍是十年来同期的低位水平。需求持续疲软，截至2025年第二季度，深圳甲级写字楼空置率较2023年第四季度上升1.7个百分点至27.8%；平均租金较2023年第四季度下跌14.1%至每月每平方米160.1元。

展望

尽管工程延后及运营方向调整或放缓项目入市节奏，2025年下半年仍有约122万平方米的甲级写字楼有望投入使用。庞大的在途供应叠加有限的需求，预计全市甲级写字楼空置率将持续上升，租金下行趋势短期内亦难以逆转。但随着人工智能的快速发展，我们期待越来越多的科技类企业对甲级写字楼市场构成增量需求支撑。

广州

供应

2024年至2025年上半年，全市共有8个新项目、合计44.2万平方米甲级写字楼交付入市。其中，受部分项目延期交付影响，2024年供应节奏较上年明显放缓。2025年上半年，国际金融城建设进度的加快，推动全市新增供应同比增加55.8%。全市存量增至693.7万平方米。

需求

与2023年底相比，租赁市场问询和带看量呈现增长态势。租户对于装修的关注度持续上升。内资企业依然是成交主力。TMT、专业服务业、金融业是全市租赁成交的前三位。

展望

到2027年，广州预计还将有239.5万平方米甲级写字楼投入使用，分别来自国际金融城、琶洲和珠江新城。其中，超过半数的项目为总部型物业。丰富多元的供应推动市场需求持续细化。激烈竞争下，甲级写字楼租赁市场关键指标或将承压。

成都

供应

2024年至2025年上半年，成都甲级写字楼市场迎来28.8万平方米新增供应，全市总存量达到337.9万平方米。

需求

需求方面，过去一年半成都甲级写字楼净吸纳量67,468平方米，处于较低水平。其中，TMT、专业服务和金融服务的成交面积占据主导地位，分别为26.4%，19.6%，16.8%。需求放缓叠加新增供应入市，成都甲级写字楼空置率较2023年末上升4.4个百分点至28.8%。为促进成交，业主方以价换量，全市租金下跌至每月每平方米89.5元。

展望

根据预测，2025年下半年至2027年成都将有近100万平方米的新增供应。大规模的新增供应与企业的降本增效策略势必导致成都甲级写字楼租金、空置率持续承压。短期内，租户仍将占据主导地位，企业可积极把握当下优势完成办公空间的整合、搬迁、升级等需求。

香港

供应

2024年至2025年上半年，新增供应量超过19.4万平方米（2025年上半年为4.49万平方米），其中核心区和非核心区各占一半。我们预计2025年下半年新增供应量将增至26.43万平方米。

需求

在金融业需求的带动下，2024年至2025年上半年的季度平均新租赁面积共录得约8.49万平方米，相比2020年至2023年的季度平均高出19%。2024年至2025年上半年，全港整体写字楼净吸纳量共12.2万平方米，而部分在建项目的预租活动尚未反映于数据中。

展望

香港新股市场的复苏迹象，预期将会进一步提振写字楼市场气氛，并带动金融及专业服务等行业下游租赁需求。然而，庞大的未来供应及高空置率，以及租户仍然审慎控制成本，可能在未来数季对租金表现构成压力。我们预测2025年全年整体写字楼租金将下跌约7%至9%。

台北

供应

2024年至2025上半年，台北市共新增7栋A级办公大楼，新增供给面积约为19.6万平方米，为2023年96,200平方米的2倍，市场总供给量推升至280.2万平方米。

需求

2024年至2025上半年，整体市场净吸纳量约为16.1万平方米，其中大部分为金融保险业自用总部的整合搬迁，推升2024年净吸纳量创下近五年新高。其中约80.9%的需求来自跨国企业，本地企业则占约19.1%，相较于2023年跨国企业占比51.6%，外商需求显著提升。

展望

预估未来3年，台北市A级办公大楼将新增供给约96.8万平方米。随着大量新供给预计自2025年下半年起陆续入市，市场竞争态势日益显著，部分旧大楼房东已着手进行设备升级并提供更具弹性的租赁方案，兴建中大楼将视市场去化情况弹性调整完工时程。



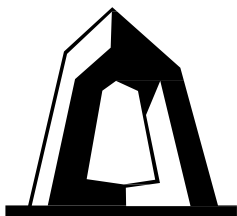
本报告着眼于大中华地区的甲级写字楼市场，并提供了以下方面的理解：

- 2024年至2025年上半年大中华区写字楼市场的供需情况概览；
- 大中华区写字楼市场未来供需趋势；
- 最后，对各主要城市写字楼市场供需进行深入分析并展望。

报告介绍

报告涉及的七大写字楼市场包括：

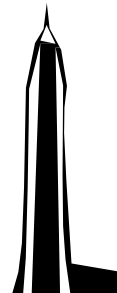
北京



上海



深圳



广州



成都



香港



台北



大中华区甲级写字楼 - 现状概览

截至2025年二季度，大中华区20个主要城市的核心商圈甲级写字楼存量达到约7,213.0万平方米。受市场需求乏力影响，2024年至2025年上半年期间，大中华区写字楼市场仍面临诸多挑战。2024年大中华区主要城市核心商圈写字楼录得净吸纳量133.0万平方米，较2023年下降19.0%；2025年上半年较去年同期提升5.5%，录得约76.4万平方米，但仍处历史较低水平。

2025年第二季度，大中华区主要城市核心商圈空置率为24.9%，同比上涨1.7个百分点。六大主要城市中，台北核心商圈空置率较低，约为7.9%。在二线城市中，青岛的核心商圈空置率最低，为24.7%。

从租金数据上看，2025年第二季度，在六大主要城市和二线城市中，香港和杭州分别以580.5元每平方米每月（58.9港元每平方英尺每月）和126.5元每平方米每月的租金位居第一。大中华区主要核心商圈写字楼平均租金录得每月每平方米164.2元，比去年同期下降13.8%（表1）。由此可见，以价换量仍是市场的主要特征。

表1:

大中华区20个城市核心商圈甲级写字楼市场数据速览（2025年第二季度）

*全市数据

资料来源：戴德梁行研究部

核心市场数据 大中华区					2025年第二季度				
市场	存量 平方米	未来供应 平方米	净吸纳量 当季, 平方米	空置率	租金 当地货币和美元	租金 当地货币和美元	租金 当地货币和美元	租金同比变化 当地货币	
北京	8,687,528	911,800	-3,984	10.9%	257.6	元/平方米/月	3.33	美元/平方英尺/月	-21.9%
上海	9,020,515	1,212,478	6,228	18.4%	252.2	元/平方米/月	3.26	美元/平方英尺/月	-6.2%
广州*	6,936,657	3,182,406	17,668	19.8%	123.5	元/平方米/月	1.60	美元/平方英尺/月	-13.3%
深圳	8,604,770	5,412,263	10,268	27.8%	160.1	元/平方米/月	2.07	美元/平方英尺/月	-9.4%
香港	3,375,011	443,352	8,592	14.7%	58.9	港元/平方呎/月	7.51	美元/平方英尺/月	-6.5%
台北	1,271,899	297,521	-4,407	7.9%	3,484.0	新台幣/坪/月	3.67	美元/平方英尺/月	1.4%
天津	2,679,803	648,091	-19,586	33.5%	74.5	元/平方米/月	0.96	美元/平方英尺/月	-7.4%
沈阳	1,321,075	120,582	9,633	31.5%	55.8	元/平方米/月	0.72	美元/平方英尺/月	-10.3%
大连	1,049,108	207,948	3,391	26.1%	67.2	元/平方米/月	0.87	美元/平方英尺/月	-9.5%
青岛	1,835,528	425,700	6,266	24.7%	99.8	元/平方米/月	1.29	美元/平方英尺/月	-3.1%
南京*	3,754,540	1,229,114	29,114	37.9%	95.5	元/平方米/月	1.24	美元/平方英尺/月	-12.4%
杭州	2,662,336	210,000	4,822	26.7%	126.5	元/平方米/月	1.64	美元/平方英尺/月	-8.7%
苏州*	3,261,854	4,622,455	22,671	29.2%	73.0	元/平方米/月	0.94	美元/平方英尺/月	-12.2%
重庆	2,042,082	516,011	1,282	29.0%	69.5	元/平方米/月	0.90	美元/平方英尺/月	-6.9%
成都	3,378,965	1,443,734	321	28.8%	89.5	元/平方米/月	1.16	美元/平方英尺/月	-11.1%
西安	2,157,383	905,060	42,164	28.3%	90.8	元/平方米/月	1.17	美元/平方英尺/月	-5.0%
武汉*	3,311,017	1,366,209	38,705	37.3%	77.0	元/平方米/月	1.00	美元/平方英尺/月	-11.2%
长沙*	2,398,313	301,083	32,902	31.5%	74.6	元/平方米/月	0.96	美元/平方英尺/月	-10.8%
厦门	1,356,500	849,720	7,190	33.0%	91.7	元/平方米/月	1.19	美元/平方英尺/月	-3.4%
南宁*	3,025,102	200,000	27,723	41.3%	50.4	元/平方米/月	0.65	美元/平方英尺/月	-8.6%

Better never settles

*全市数据

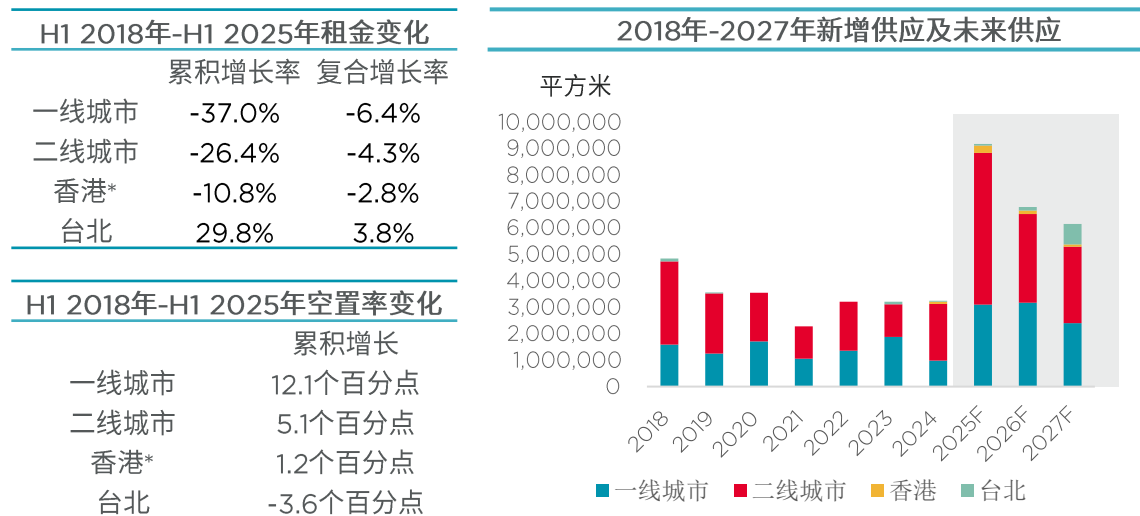
大中华区甲级写字楼 - 未来趋势

供应趋势

未来2-3年内迎来供应高峰，租金空置持续承压

过去几年，市场需求有限，全国一、二线城市租金下调明显，空置率攀升，众多项目被迫延迟入市。随着时间推移，未来2-3年内，部分城市将迎来供应高峰，这势必对市场造成二次压力（图1）。

图1：大中华区主要城市核心商圈甲级写字楼数据（H1 2018年至H1 2025年）

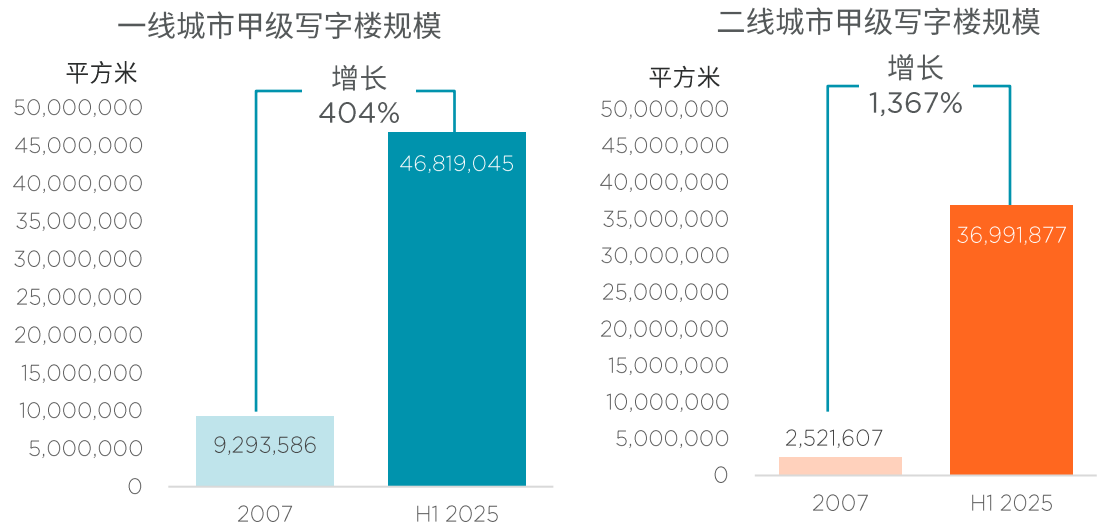


资料来源：戴德梁行研究部
注：香港数据覆盖时间为2021年上半年至2025年上半年

甲级写字楼规模巨大，关注以租户使用感受为导向的空间优化

2007年至2025年上半年，一、二线城市甲级写字楼体量规模急剧攀升，其中二线城市规模增长13.7倍，从2521.6万平方米升至3,699.2万平方米（图2）。甲级写字楼从稀缺的舶来品成为大众商品。在巨大的存量与新增供应下，下跌的租金对市场需求产生的刺激作用递减，叠加办公习惯的改变，以使用者需求为导向的社交、绿色、科技等元素的空间优化和项目特色化至关重要。

图2：全国一线、二线城市甲级写字楼规模变化对比（2007年与2025年上半年）



资料来源：戴德梁行研究部

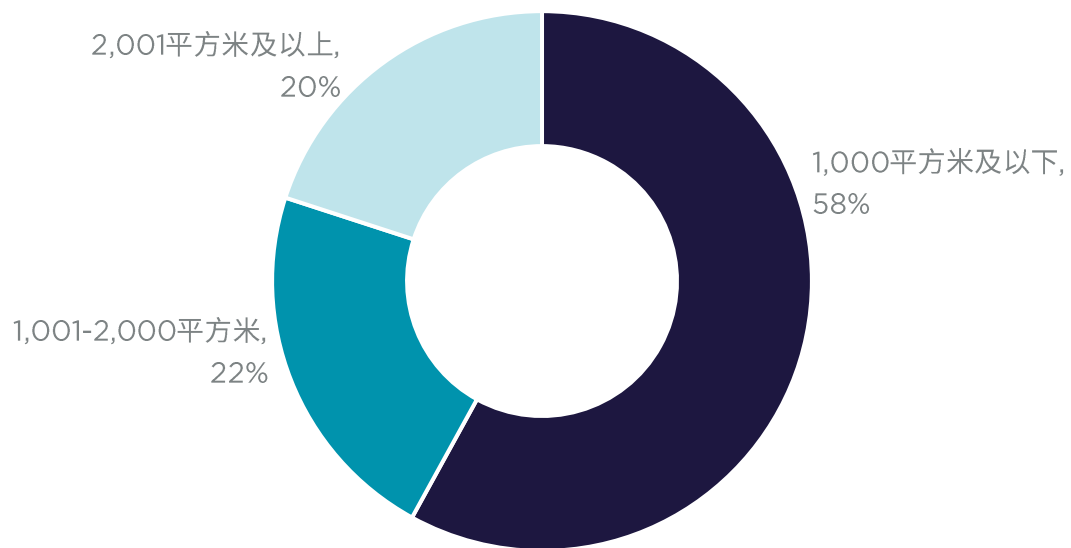
大中华区甲级写字楼 - 未来趋势

需求趋势

租户面积结构改变，关注衰退期楼宇

企业成本控制导致租赁面积下降，甲级写字楼内租户面积结构逐渐发生改变（图3）。从楼宇税收能力、稳定性、管理效率等方面来看，小面积租户的高比例水平或在预示着楼宇衰退期的到来。因此，业主及政府需积极关注楼宇租户面积结构变化，并及时通过招商策略调整、物业改造等手段延缓衰退期的到来。

图3：一线城市甲级写字楼成交租户面积段占比（按个数计，2024年至2025年上半年）

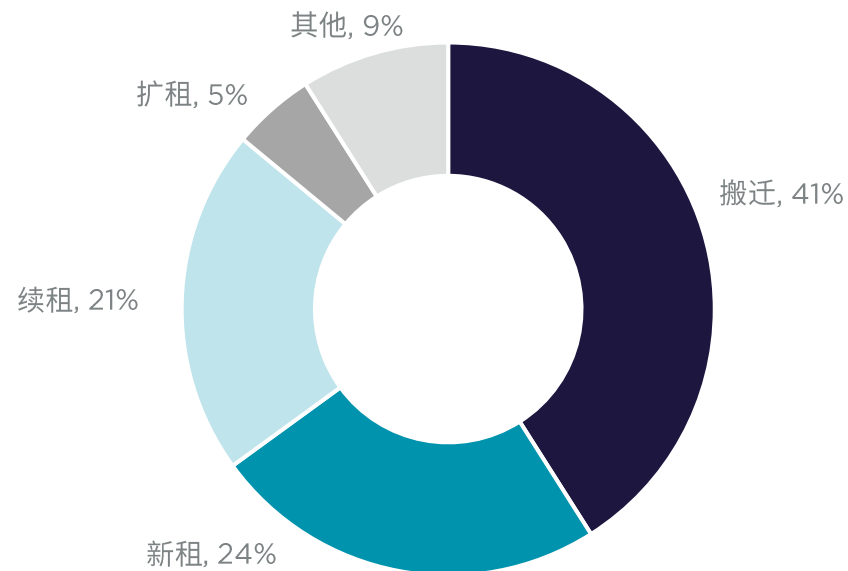


资料来源：戴德梁行研究部

搬迁与整合类需求占比提升

在空置率与租金双双承压的情况下，一些企业积极抓住议价优势完成升级与办公空间的整合需求（图4）。但值得注意的是，尽管升级搬迁需求在一定程度上支持了甲级写字楼的去化，新租需求的乏力仍将给全市楼宇空置带来压力，尤其是老旧楼宇。除亟待国内需求的充分恢复外，老旧楼宇更新、功能置换显得刻不容缓。

图4：上海甲级写字楼租户成交类型占比（按面积计，2024年至2025年上半年）



资料来源：戴德梁行研究部

七大重点城市 写字楼市场

报告涉及的七个主要的大中华区
甲级写字楼市场有：

- ✓ 北京;
- ✓ 上海;
- ✓ 深圳;
- ✓ 广州;
- ✓ 成都;
- ✓ 香港;
- ✓ 台北。

以上七大市场提供了一个大中华区核心写字楼市场
业主及租户活动的基本面。





北京 甲级写字楼市场 供需前沿趋势

写字楼供应

过去一年半

2024年至2025年上半年，北京写字楼市场的供应节奏显著放缓。2024年，北京全市甲级写字楼市场新增供应达27.3万平方米（其中43.2%位于五大核心商圈，56.8%位于新兴商圈），较2023年全年下降55%，为近十年来最低。2025年上半年，北京全市甲级写字楼市场无新增供应入市，甲级写字楼市场总存量维持在1,368万平方米（图5）。

从入市项目商圈上来看，2024年全年，共迎来5个项目入市。其中，核心商圈新增供应全部来自中关村商圈，共计2个项目，供应面积占到总新增供应量的43.2%。新项目的入市提升了中关村商圈的活跃度，其中鼎好DH3二期项目在交付前就已被某头部TMT企业提前预租近项目体量一半的面积；1个项目来自丽泽金融商务区，供应面积占到总新增供应面积的23.8%；通州运河商务区和亚奥也分别迎来1个项目入市，供应面积分别占到总新增供应面积的20.5%和12.5%（图6）。

丽金智地中心为2024年入市楼宇中体量最大的项目，吸引了诸多头部企业选址。不仅东塔整栋出售给蚂蚁金服，还吸引了华为、芯耀辉等高科技企业入驻，现已成为中关村标杆项目（表2）。



邓姗姗
项目及企业服务部
shanshan.deng@cushwake.com



魏东
研究部
sabrina.d.wei@cushwake.com

图5:
北京甲级写字楼市场新增供应动态——根据核心/新兴商圈划分（2023年——2025年上半年）

资料来源：戴德梁行研究部

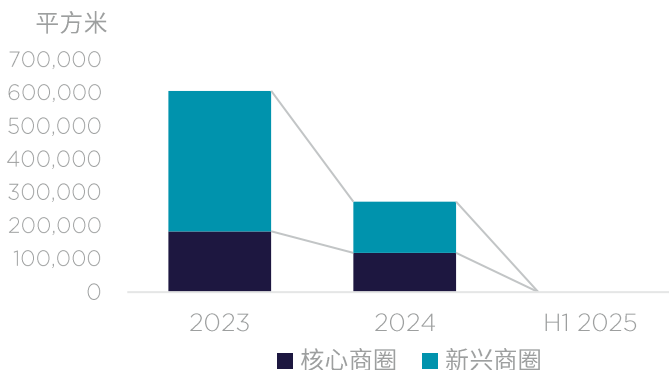


图6:
北京甲级写字楼市场新增供应动态——根据区域划分（2024年——2025年上半年）

资料来源：戴德梁行研究部

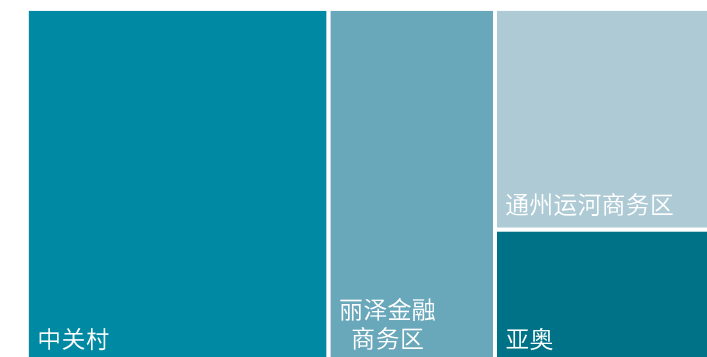


表2:
北京甲级写字楼市场建筑面积最大的三个新增项目（2024年——2025年上半年）

资料来源：戴德梁行研究部

排名	项目名称	商圈	写字楼建筑面积 (平方米)
1	丽金智地中心 (西塔)	中关村	67,000
2	国家金融信息大厦	丽泽	65,000
3	鼎好DH3 二期	中关村	51,000

写字楼租户需求

过去一年半

持续的“降本增效”和“以价换量”策略致使北京写字楼市场租金下降明显。截至2025年上半年，全市租金较2023年底下降25.5%至每月每平方米人民币221.94元。2024年至2025年上半年，较低水平的租金刺激、部分企业的大面积成交和新入市项目的提前预租等多重因素支撑了市场活跃度。至此，北京甲级写字楼市场去化趋势较2023年全年至2024年上半年期间有所好转，全市吸纳量为51.2万平方米，同比上升51.9%。

截至2025年上半年，全市空置率较2023年底下降1.8个百分点至16.87%。为了留住现有租户，业主同时为续租企业也提供了诸多激励条款。2024年至2025年上半年，续租面积占租赁总成交面积的27.0%。在新租和搬迁类型中，TMT行业占有所有行业总成交面积的42.4%，高于第二名金融业（23.4%）近19个百分点。

在经济下行和各行业均表现疲软的背景下，TMT行业在北京写字楼市场的支柱地位愈加凸显。在第二名金融业中保险板块、投资理财类公司表现亮眼。律所板块的活跃表现令专业服务业位居第三位，成交面积占有所有行业总成交面积的14.5%（图8）。同时，内资企业继续成为市场成交主力，占比高达90.0%（图7）。

图7: 北京甲级写字楼市场内/外资企业租赁成交面积占比 (2024年—2025年上半年)

资料来源: 戴德梁行研究部

90.0% 内资 | **10.0%** 外资

图8: 北京甲级写字楼市场各行业租赁成交面积占比 (2024年—2025年上半年)

资料来源: 戴德梁行研究部

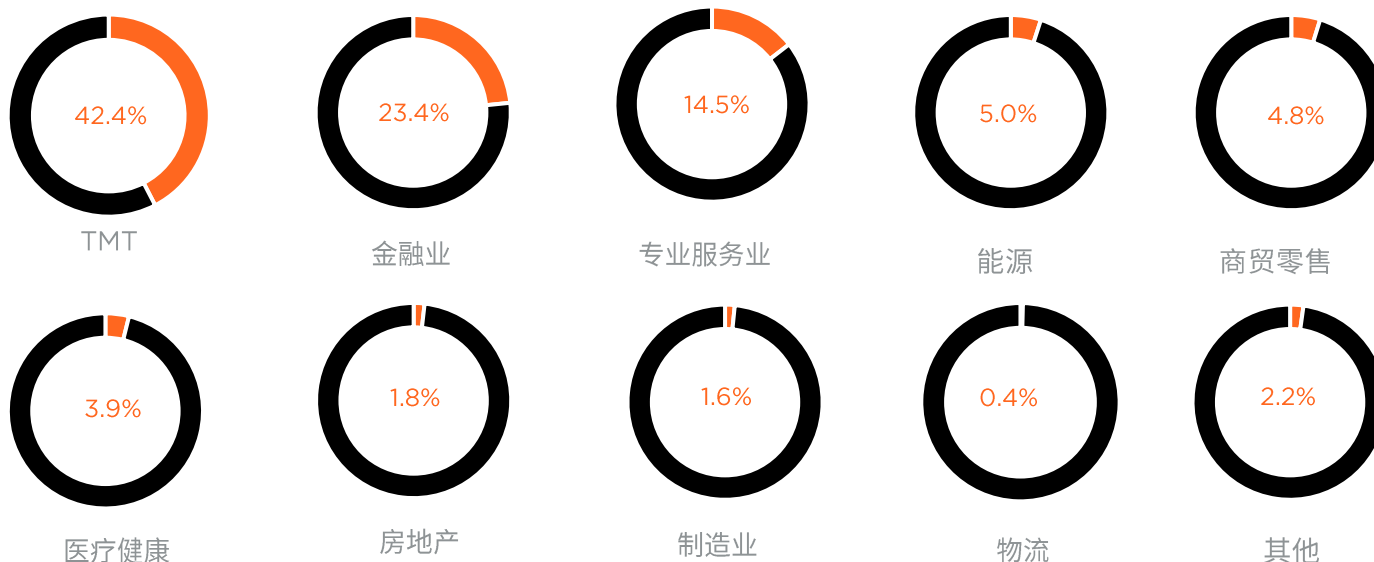
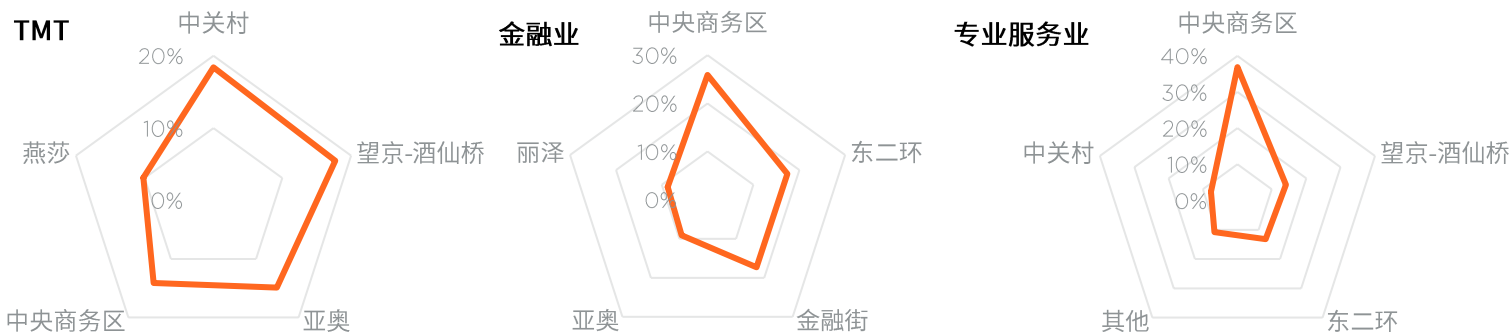


图9: 行业区位偏好 (按租赁面积) (2024年—2025年上半年)

资料来源: 戴德梁行研究部



展望未来

从新增供应和空置方面来看，2025年下半年，北京甲级写字楼市场预计仍无新增供应入市，市场的持续去化或将推动空置率继续下调。2026-2028年，市场将继续迎来约180万平方米的新增供应，其中中央商务区和望京-酒仙桥区域新增供应占比高达70%，因此，这两个区域相较其他区域空置率将面临更大幅度的提升和更严峻的去化压力（图10、图11）。

从租金方面来看，目前业主方对租金的让度空间已接近极限，整体市场处于筑底横盘阶段，预计2025年下半年至2026年，租金水平将继续呈降幅收窄或趋于稳定的态势。2027-2028年，随着新增供应的放缓，经济形势的向好以及企业经济效益的好转，北京写字楼租赁市场成交将逐步回暖，届时，租金水平则有望呈上升趋势。

从产业发展来看，在年初结束的北京政府工作报告中，将“着力发展壮大高精尖产业，努力打造新质生产力的重要发动机”列为重点任务之一，指出将重点培育人形机器人、商业航天、生物制造、新材料、未来能源等20个未来产业，未来相关企业将成为北京写字楼租赁市场的主要租户来源。与此同时，北京市各级政府已开展为符合条件的企业提供资金支持、税收优惠等多方面奖励措施来为企业减负。至此，政府提供的多项举措将进一步助力北京写字楼市场租赁需求的释放。

表3:

北京甲级写字楼市场主要的未来供应（2026年—2028年）

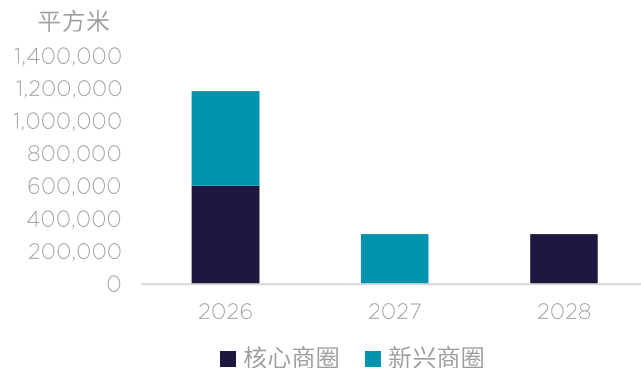
资料来源：戴德梁行研究部

	项目名称	商圈	写字楼建筑面积 (平方米)
1	太古坊T1-T4	望京 酒仙桥	160,000
2	中阳广场	丽泽	156,500
3	普洛斯/CICC/香港置地 (Z3)	中央商务区	120,000

图10:

北京甲级写字楼市场未来供应——根据核心/新兴商圈划分（2026年—2028年）

资料来源：戴德梁行研究部

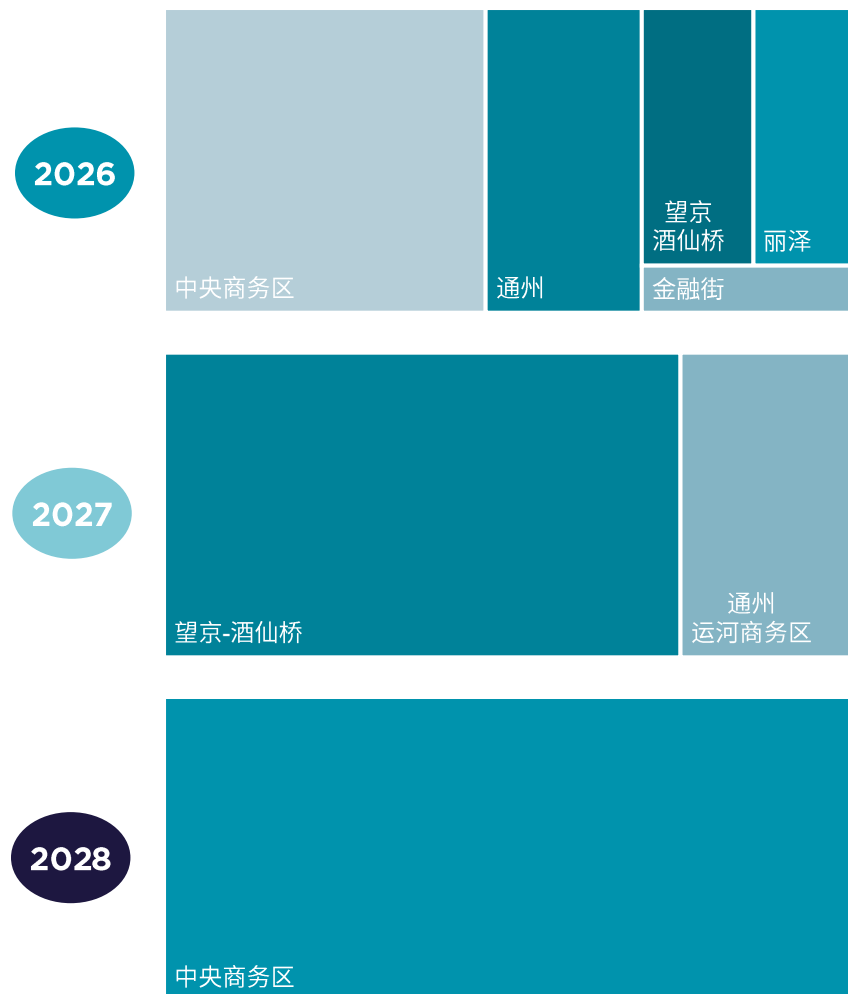


注释：2025年无新增供应入市

图11:

北京甲级写字楼市场未来供应——根据区域划分（2026年—2028年）

资料来源：戴德梁行研究部



上海 甲级写字楼市场 供需前沿趋势

写字楼供应

过去一年半

2024年，上海甲级写字楼市场放缓供应节奏，全年新增供应量近80万平方米，约为2023年的49%（图12）。51%的面积位于核心商圈，其中，黄浦入市超十万方的太平洋新天地商业中心（T1和T2）。

2025年上半年，全市共计550,653平方米的新增供应，较去年上半年回升43%。分区域来看，过去一年半竣工交付的新项目分散于多个子市场，其中黄浦、徐汇新兴以及虹口板块新增供应面积较多，分别占比17%、16%和12%（图13）。截至2025年二季度，上海市甲级写字楼市场存量为1,760万平方米。

优质办公面积的不断入市，加之新增和扩租需求有限，全市空置率升至23.6%。核心商圈降温明显，空置率较2023年底相比提升3.2个百分点至18.4%。而新兴板块空置率更为稳定，同比小幅上涨0.2个百分点至29.1%。

在租金下行窗口期，部分租户积极升级更新或是重谈租约，促使写字楼市场竞争加剧。业主通过调整租金预期和免租期，优化租户组合，提供更多便利设施及优质服务，以挽留现有租户、吸引潜在租户。2025年二季度，上海甲级写字楼市场平均月租金同比下降8.2%至每平方米212.6元。



魏超英

项目及企业服务部

jonathan.cy.wei@cushwake.com



Shaun Brodie

研究部

shaun.fv.brodie@cushwake.com

图12：
上海甲级写字楼市场新增供应动态——根据核心/新兴商圈划分（2023年——2025年上半年）

资料来源：戴德梁行研究部

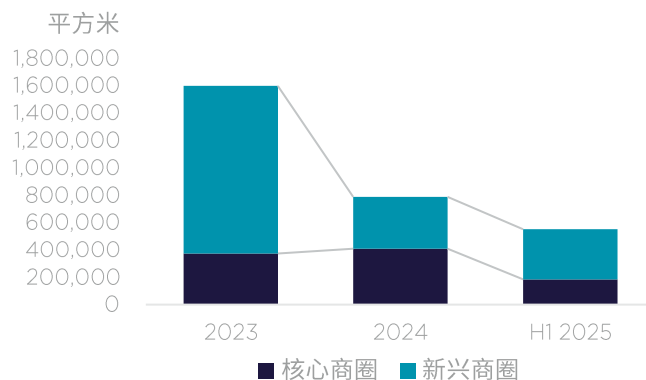


图13：
上海甲级写字楼市场新增供应动态——根据区域划分（2024年——2025年上半年）

资料来源：戴德梁行研究部

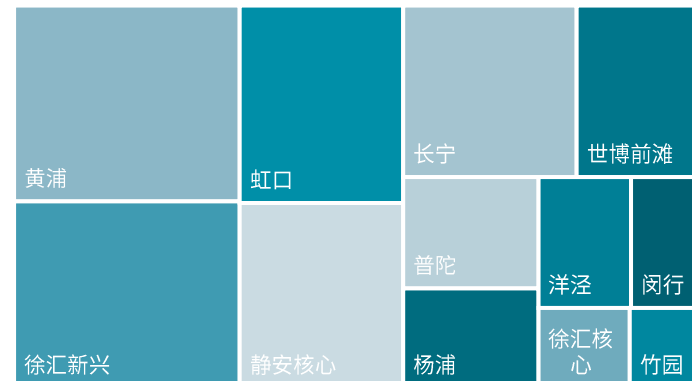


表4：
上海甲级写字楼市场建筑面积较大的三个新增项目（2024年——2025年上半年）

资料来源：戴德梁行研究部

排名	项目名称	商圈	写字楼建筑面积 (平方米)
1	太平洋新天地商业中心 T1, T2	黄浦	162,772
2	吉宝静安中心	静安核心	98,952
3	博峰中心	世博前滩	97,216

写字楼租户需求

过去一年半

2024年上海写字楼市场录得约60万方的净吸纳量。2025年上半年约为19万平方米，较去年同期下降46%。过去一年半中，新兴板块净吸纳量为核心商圈的2.9倍，租赁活跃的新兴板块包括普陀真如、长寿，虹口北外滩，徐汇滨江以及世博前滩板块。

在关税调整等国际不确定因素的影响下，外企放缓投资进度，更谨慎地选择投资目的地。然而，作为外资青睐的首选地，上海加码多项政策措施吸引外资。尽管仍以内资成交为主，但2025年上半年外资占比较2024年再次实现回升（图14）。

从行业结构来看，主力行业格局基本保持不变，专业服务业、零售贸易、TMT、金融业以及制造业五大行业居前（图15）。专业服务业租赁面积占比第一，律所、广告、咨询等细分行业保持活跃，另有一些办公空间服务商新设布点；零售贸易行业占比提升较快，以奢侈品、体育用品为主的企业表现亮眼；TMT行业企业积极布局热门新兴商圈及新项目；此外，受益于促进生物医药产业发展的利好政策，国内外知名药企整合搬迁活跃，拉动医药健康行业租赁成交。

图14:
上海甲级写字楼市场内/外资企业租赁成交面积占比
(2024年—2025年上半年)

资料来源：戴德梁行研究部

59.7% 内资 **40.3%** 外资

图15:
上海甲级写字楼市场各行业租赁成交面积占比 (2024年—2025年上半年)

资料来源：戴德梁行研究部

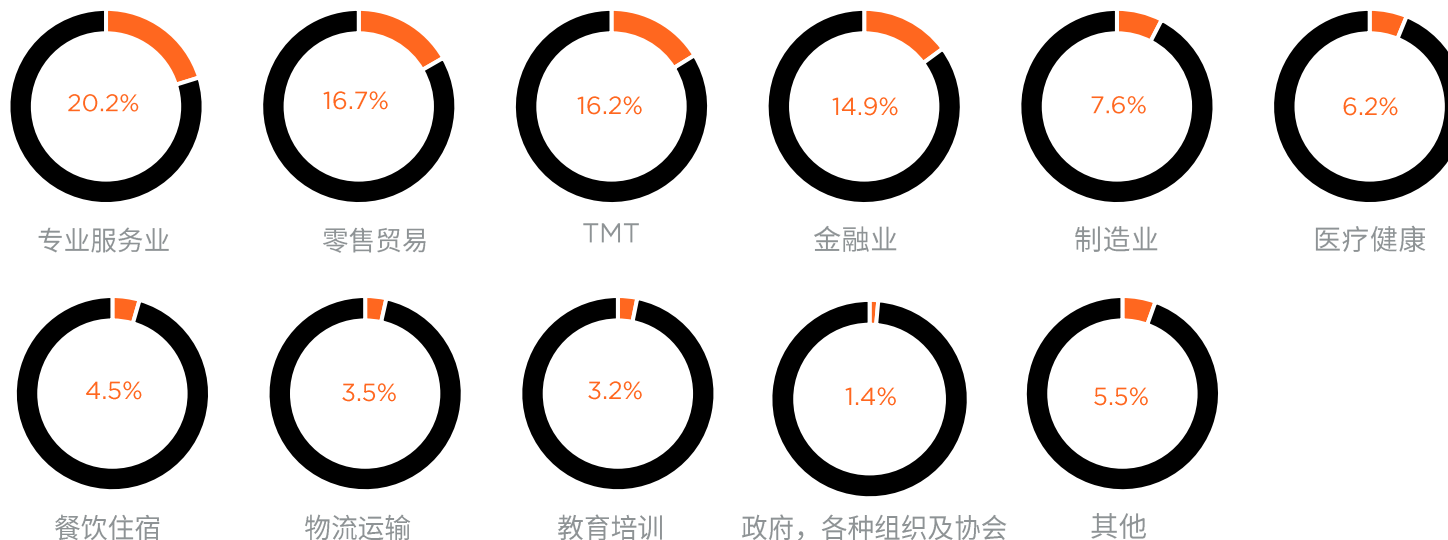
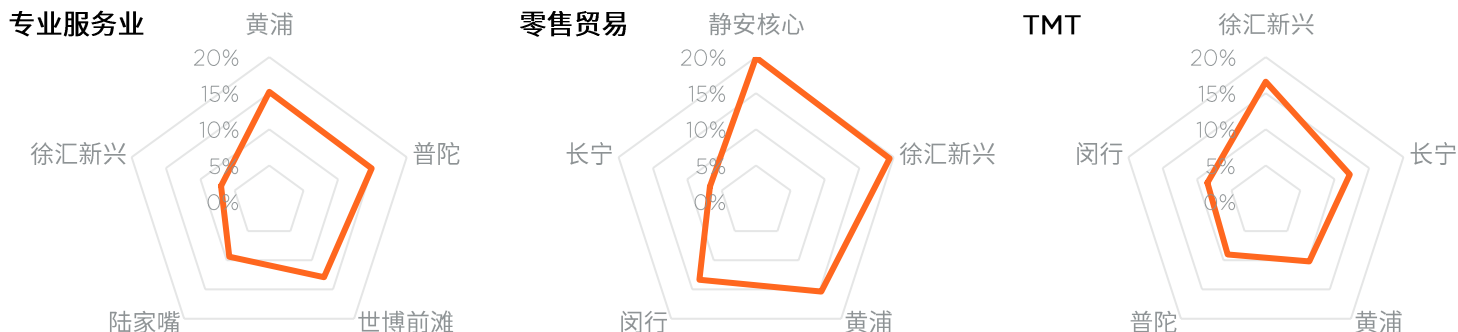


图16:
行业区位偏好 (按租赁面积) (2024年—2025年上半年)

资料来源：戴德梁行研究部



展望未来

根据项目规划统计，2025年下半年至2027年，上海将有258万平方米的甲级写字楼交付入市（图17），约为现有存量的14.6%。其中，徐汇新兴、世纪公园、世博前滩及静安新兴等新兴商圈将成为供应主力板块，占比分别为21%、13%、11%和10%（图18）。同时，写字楼业主也将根据市场情况，动态调节项目的预租以及交付入市节奏。

上海写字楼市场仍处于深度调整与结构性重塑阶段，利好市场供需两端的政策措施相继出台，有望助力上海写字楼市场稳健发展。就供应端而言，《上海市推进商务楼宇更新提升的行动方案（2024—2027）》引导并推进楼宇更新提升，虹桥、漕河泾、五角场、大柏树、真如五大商务单元先行先试，已公示相关规划实施方案。需求端，吸引外资、助力民营经济发展、支持上市公司并购重组行动等政策稳步推进。此外，上海2025年主要任务包括“聚力培育发展新质生产力”，“推动产业转型升级，着眼产业高端化”，集成电路、生物医药、人工智能等战略前沿领域将加速产业创新发展，优化空间布局，为写字楼市场注入新动力。

表5：
上海甲级写字楼市场主要的未来供应（2025年下半年—2027年）

资料来源：戴德梁行研究部

	项目名称	商圈	写字楼建筑面积 (平方米)	入市时间
1	华润中心	静安核心	80,069	2025年
2	徐家汇中心三期B座	徐汇核心	206,283	2026年
3	西岸中環 T4,T5,T6	徐汇新兴	204,807	2027年

图17：
上海甲级写字楼市场未来供应——根据核心/新兴商圈划分（2025年下半年—2027年）

资料来源：戴德梁行研究部

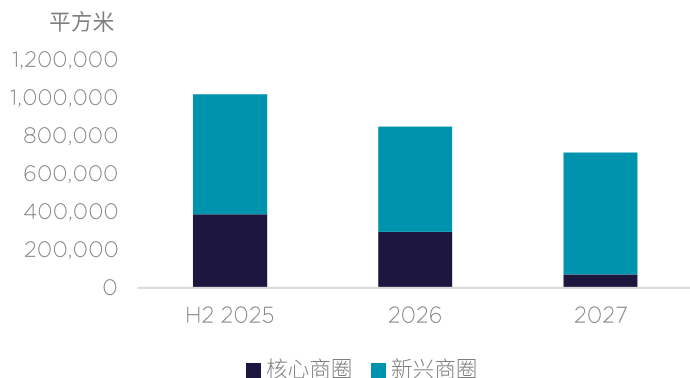
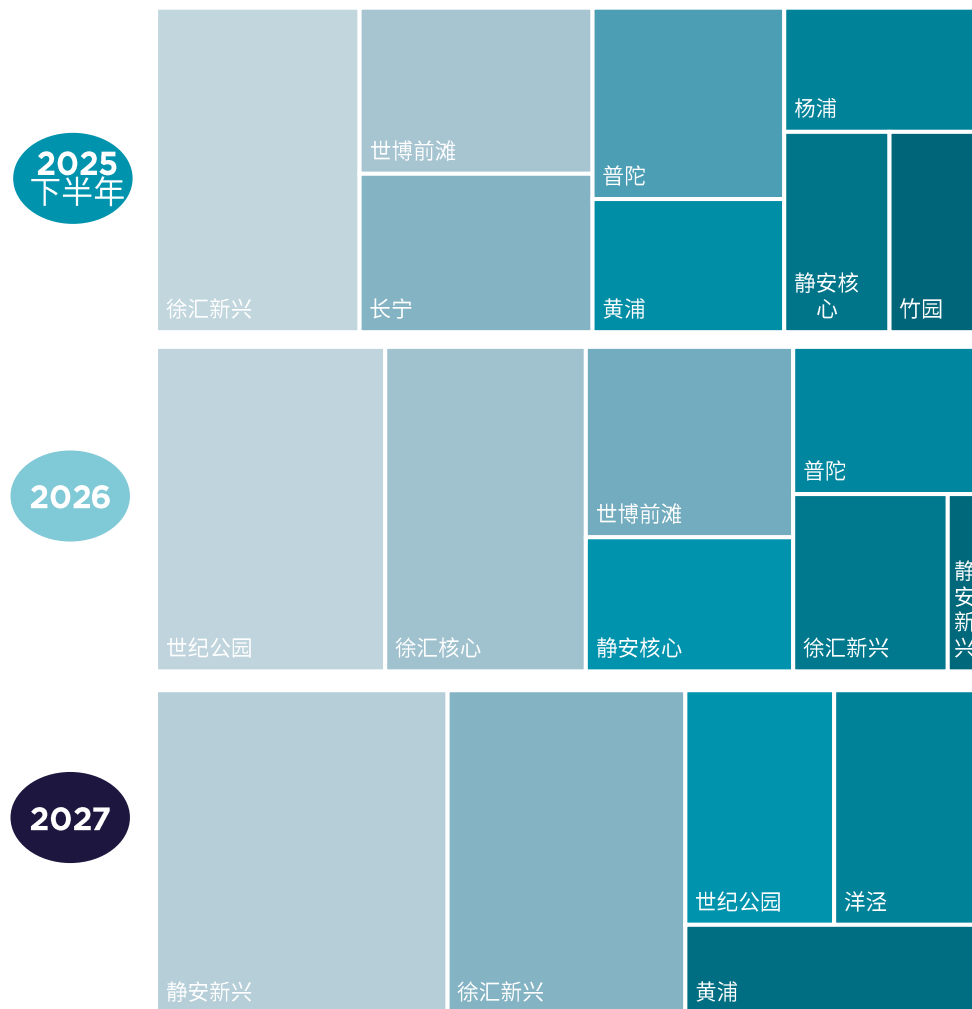


图18：
上海甲级写字楼市场未来供应——根据区域划分（2025年下半年—2027年）

资料来源：戴德梁行研究部



深圳甲级写字楼市场 供需 前沿趋势

写字楼供应



杨薇

项目顾问及代理
项目及企业服务部

shannon.w.yang@cushwake.com



黄书礼

企业服务
项目及企业服务部

charlie.sl.wong@cushwake.com



张晓端
研究部

xiaoduan.zhang@cushwake.com

过去一年半

2024年至2025年上半年，深圳甲级写字楼新增供应量为51.6万平方米，仅为2023年新增供应的61%（图19），反应出过去一段时间深圳甲级写字楼供应速度已大幅放缓。业主对市场预期持谨慎态度、项目招商进展迟缓，导致不少已竣工项目延期投入使用，是新增供应放缓的主要原因。

供应节奏放缓，需求端亦显乏力。外部环境不确定性与国内新旧动能转换期的结构性压力，对写字楼租赁需求构成负面影响。2024年全市净吸纳量为16.5万平方米，同比下降57.9%。2025年上半年全市净吸纳量同比虽有增长，但半年6.8万平方米的净吸纳量仍是十年来同期的低位水平。需求疲软的背景下，在途供应、政策性办公用房及总部物业进一步分流办公需求，推动2025年第二季度深圳甲级写字楼空置率较2023年第四季度上升1.7个百分点至27.8%。

增量需求疲软、需求分流对甲级写字楼租金构成下行压力。2025年第二季度，全市甲级写字楼平均租金已较2023年末下跌14.1%至每月每平方米160.1元。

图19:

深圳甲级写字楼市场新增供应动态（2023年—2025年上半年）

资料来源：戴德梁行研究部

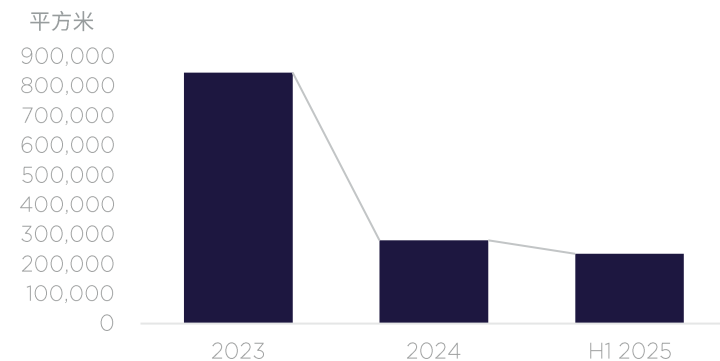


图20:

深圳甲级写字楼市场新增供应动态——根据区域划分（2024年—2025年上半年）

资料来源：戴德梁行研究部

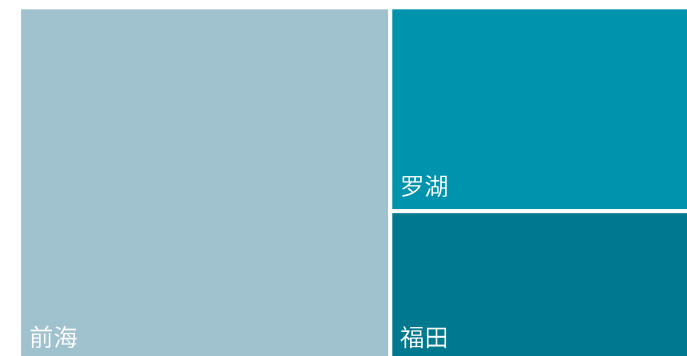


表6:

深圳甲级写字楼市场建筑面积最大的三个新增项目（2024年—2025年上半年）

排名	项目名称	商圈	写字楼建筑面积 (平方米)
1	城建云启大厦	罗湖	135,000
2	中国国有资本风投大厦	前海	118,595
3	中信国际大厦	福田	100,000

资料来源：戴德梁行研究部

写字楼租户需求

过去一年半

2024年至2025年上半年，TMT、金融、专业服务业仍然是深圳甲级写字楼的三大成交主力（图22）。得益于人工智能、电商平台的发展带动，相关企业租赁活跃度提升，TMT行业的租赁成交面积占比有所上升。专业服务业占比保持相对稳定；受宏观经济及行业调整影响，金融类企业的租赁活跃度有所减弱。值得注意的是，过去几年跨境贸易的快速发展激活了跨境电商商家、国际货运代理、跨境供应链管理等企业对甲级写字楼的需求，带动贸易零售、交通物流两大类别在租赁成交面积中的占比上升。

对行业区位偏好进行分析发现，前海桂湾吸纳了最多TMT行业租赁需求。而尽管福田CBD仍是金融和专业服务业类企业的首选，但占比已较2023年有所下降，反映这两大行业的需求逐渐被其他区域分流（图23）。

从租户经济性质来看，内资占比较2023年提升2个百分点至85.1%，其中私企占比68.1%，国企占比16.9%；外资占比则下降至14.9%（图21）。

图21: 深圳甲级写字楼市场内/外资企业租赁成交面积占比（2024年—2025年上半年）

资料来源：戴德梁行研究部

85.1% | 内资 **14.9%** | 外资

图22: 深圳甲级写字楼市场各行业租赁成交面积占比（2024年—2025年上半年）

资料来源：戴德梁行研究部

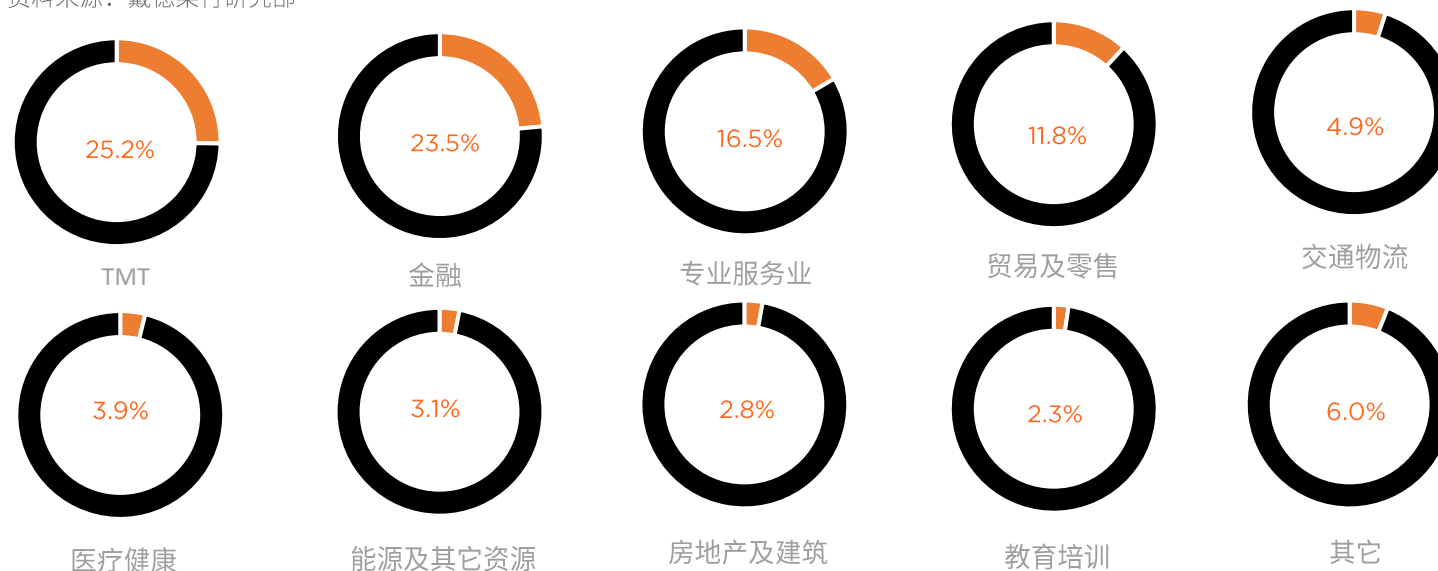
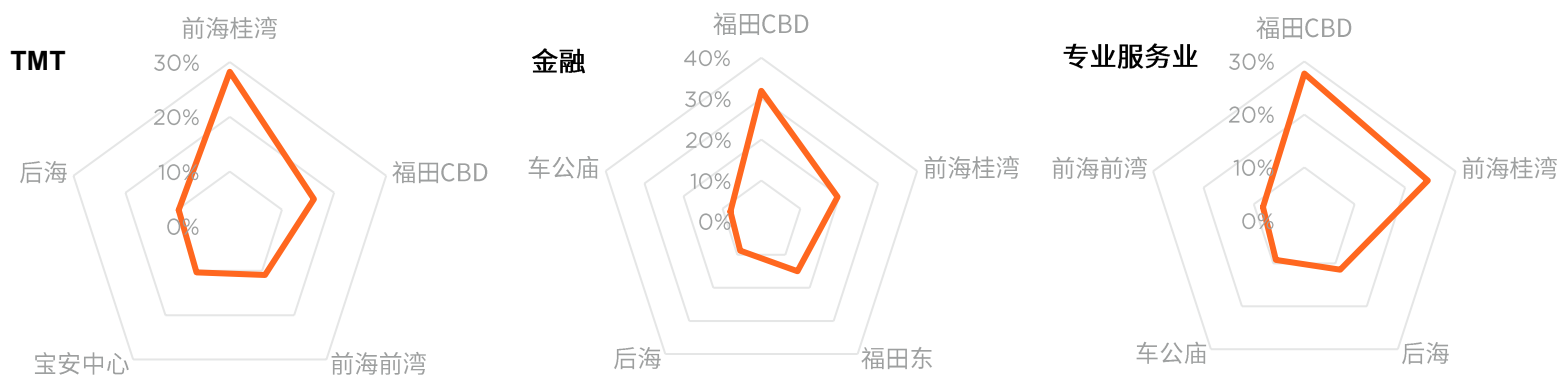


图23: 行业区位偏好（按租赁面积）（2024年—2025年上半年）

资料来源：戴德梁行研究部



展望未来

通过跟踪已完成竣备但未启用的新项目，以及接近完工的项目，我们预计2025年下半年仍有约122万平方米的甲级写字楼有望投入使用。2025年下半年计划队列中的新增供应近八成位于南山区，其中前海占比47.4%，深超总占比17.1%，后海占比14.6%（图25）。2025年至2027年间，深超总区域预计累计新增供应超百万平方米，这将有力加速片区商务氛围的成熟，但也将给片区写字楼去化带来不小的压力。

庞大的在途供应叠加有限的需求令深圳甲级写字楼市场短期内难以改善供需失衡的状况。此外，考虑到小米、腾讯、vivo等企业的总部大楼已经或即将投入使用，办公需求的转移对存量楼宇产生的压力亦不可小觑。全市甲级写字楼空置率预计将持续上升，租金下行趋势短期内亦难以逆转。随着引入新租户的难度增加，维护存量客户对于写字楼业主来说也将至关重要。为实现原有租户留存与新客户吸纳，业主将在优惠政策制定与便利性服务供给方面展现更高的灵活性。

但一些积极的因素也正悄然积聚，尤其是新兴细分行业释放的租赁需求值得重点关注，例如算力服务、先进计算、具身智能、AI应用等AI产业链相关企业。随着人工智能的快速发展，我们期待越来越多的科技类企业对甲级写字楼市场构成增量需求支撑。

表7:
深圳甲级写字楼市场主要的未来供应
(2025年下半年—2027年)

资料来源：戴德梁行研究部

项目名称	商圈	写字楼建筑面积 (平方米)	入市时间
1 中国电子大厦	深圳湾超总	128,875	2025年
2 地铁前海时代广场	前海	169,350	2026年
3 深圳湾超级总部基地C塔	深圳湾超总	292,000	2027年

图24:
深圳甲级写字楼市场未来供应 (2025年下半年—2027年)

资料来源：戴德梁行研究部

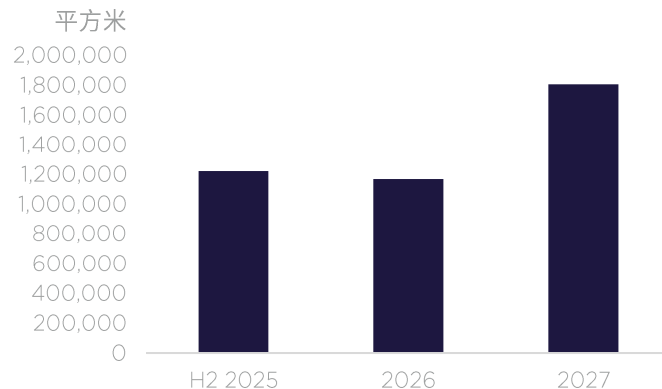
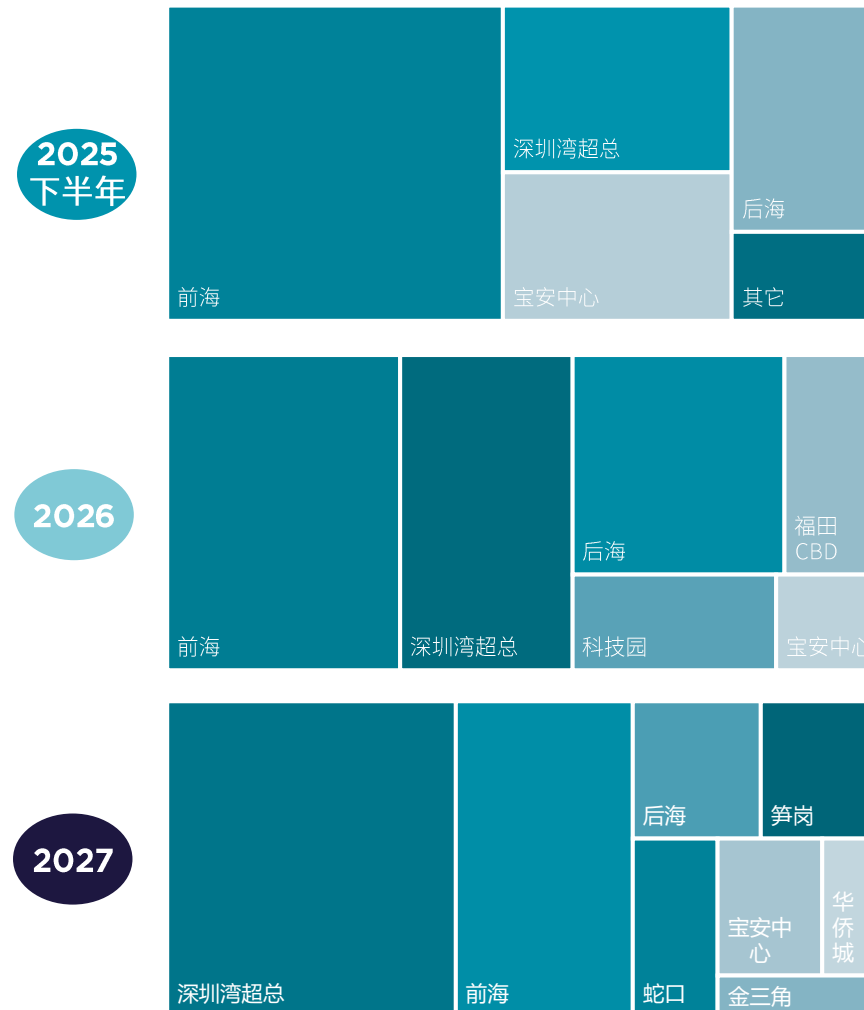


图25:
深圳甲级写字楼市场未来供应——根据区域划分
(2025年下半年—2027年)

资料来源：戴德梁行研究部



广州 甲级写字楼市场 供需前沿趋势

写字楼供应

过去一年半

2024年至2025年二季度，广州甲级写字楼市场共迎来8个新项目，累计新增供应面积达到44.2万平方米。分年度来看，受部分项目延期交付影响，2024年供应节奏较上年明显放缓，全市全年新增供应量为17.3万平方米，同比下降62.5%（图26）。进入2025年，国际金融城建设进度加快，4个新项目完成交付，推动2025年上半年全市新增供应同比增加55.8%至26.9万平方米（图26），全市存量攀升至693.7万平方米。

从区域分布来看，2024年全市新增供应均来自琶洲商圈；2025年国际金融城则接棒成为市场供应的主力，年内所有新项目均来自于此。随着基建的完善，以银行、保险为代表的多家金融机构企业总部计划于年内进驻国际金融城。办公集聚效应的初步形成将推动区域发展潜力的加速释放，片区对市场的吸引力亦将持续提升。

在供过于求的市场背景下，业主方不断回调价格预期以促进去化。2025年二季度，全市平均租金降至每月每平方米123.5元，较2023年末下降17.5%。值得注意的是，尽管租金仍处于下行通道，但降幅有所收窄，2025年二季度，全市平均租金降幅环比收窄3.3个百分点。包括珠江新城、体育中心、琶洲及越秀商圈在内的多个核心区域租金降幅均有不同程度收窄。然而，由于新增供应的持续放量令市场依然面临较大的去化压力，短期内租户在商务谈判中仍将占据优势地位。



梁振声
企业服务部
jackson.liang@cushwake.com



张晓端
研究部
xiaoduan.zhang@cushwake.com

图26:
广州甲级写字楼市场新增供应动态
(2023年—2025年上半年)

资料来源：戴德梁行研究部

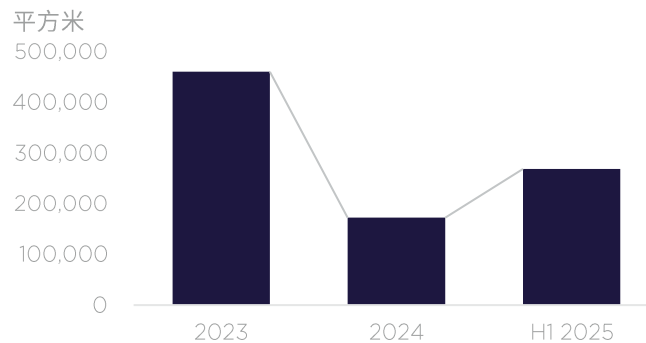


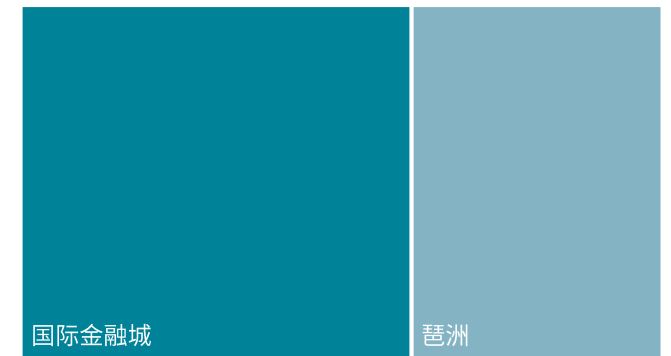
表8:
广州甲级写字楼市场建筑面积最大的三个新增项目 (2024年—2025年上半年)

排名	项目名称	商圈	写字楼建筑面积 (平方米)
1	汉银广场	国际金融城	100,000
2	广州国际航运大厦	琶洲	69,775
3	越秀财富大厦	国际金融城	62,000

资料来源：戴德梁行研究部

图27:
广州甲级写字楼市场新增供应动态——根据区域划分
(2024年—2025年上半年)

资料来源：戴德梁行研究部



写字楼租户需求

过去一年半

2024年，全市净吸纳量同比增加40.2%至12.7万平方米。2025上半年，全市净吸纳量达到15.2万平方米，超过上年全年水平。与2023年底相比，广州甲级写字楼租赁市场问询和带看量呈现增长态势，同时，部分企业关于办公空间租赁的决策流程有所优化，市场整体成交节奏得到小幅改善。

从需求类型来看，围绕降本增效进行办公空间的搬迁整合仍然是市场需求主力。成本控制导向下，企业对于通过装修实现成本管控的关注度持续上升。对此，多数业主方表示愿意在装修层面提供更灵活的方案以促进成交。此外，一些处于成长期的企业在租金回调的刺激下产生升级需求。

2024年至2025年上半年，内资企业租赁成交面积占比达到86.7%，显著高于外资企业（图28）。分行业来看，TMT、专业服务业、金融业是全市租赁成交的前三位（图29）。其中，TMT行业中有59.5%的租赁面积落户在琶洲商圈。专业服务业和金融业租户则更青睐珠江新城（图30）。

图28: 广州甲级写字楼市场内/外资企业租赁成交面积占比 (2024年—2025年上半年)

资料来源：戴德梁行研究部



图29: 广州甲级写字楼市场各行业租赁成交面积占比 (2024年—2025年上半年)

资料来源：戴德梁行研究部

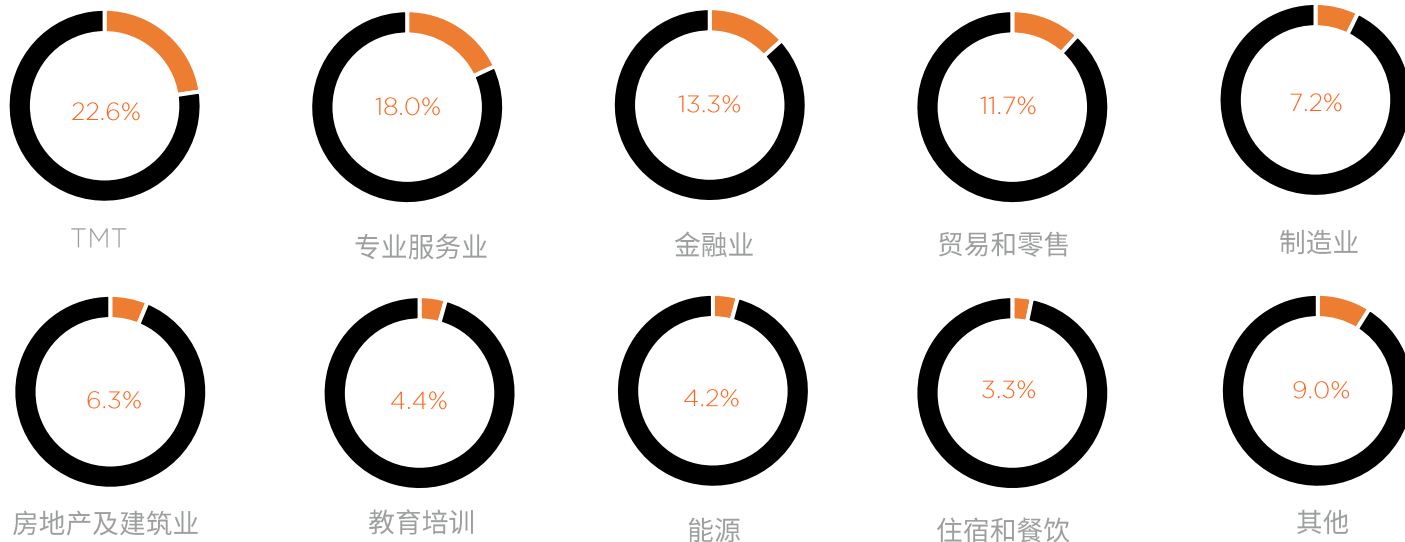
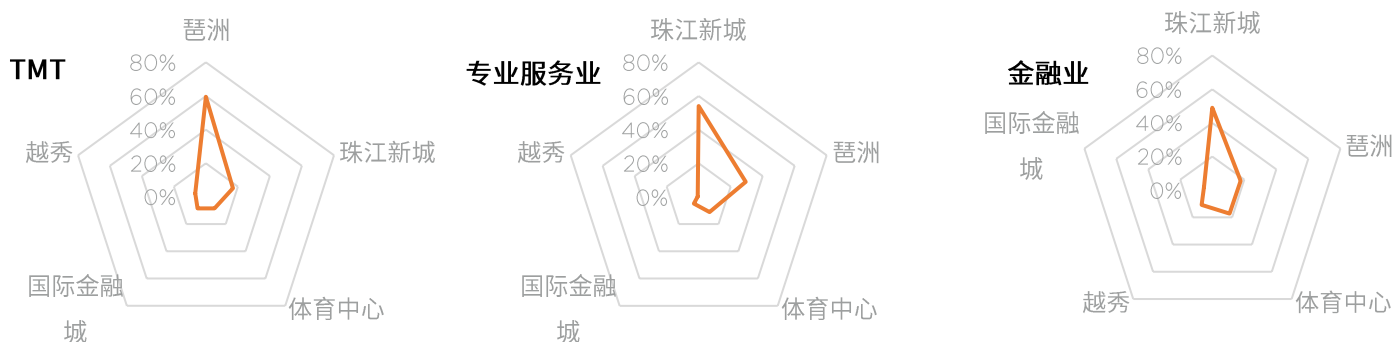


图30: 行业区位偏好 (按租赁面积) (2024年—2025年上半年)

资料来源：戴德梁行研究部



展望未来

根据在建项目的建设进度及招商计划，到2027年，广州预计还将有239.5万平方米甲级写字楼投入使用（图31），约为现有存量的34.5%。届时，全市总存量将达到933.2万平方米。国际金融城和琶洲是未来供应的主力区域，其存量占比将进一步扩大，包括名创优品总部大厦、广州国际文化中心在内的一些体量较大的项目将在未来三年陆续入市（表9）。广州甲级写字楼市场版图将持续向东延伸。

截至2027年，全市未来供应计划中超过半数的项目为总部型物业。未来随着行业龙头的落户，关联企业及上下游服务商的租赁需求有望得到释放，区域产业集群亦将加速形成。产业生态的深度协同有助于企业的长期发展，同时亦有利于提高租户的稳定性。

丰富多元的市场供应令租户对办公空间的租赁需求持续细化。除了价格之外，智能化设施、空间设计、品牌形象、绿色环保等要素也越来越受到关注。业务持续增长、发展良好的企业更倾向于能满足其特定需求的办公空间。对于业主方而言，打造差异化优势、挖掘和匹配客户需求显得至关重要。部分存量业主将继续通过延长免租期、提供装修补贴等隐形优惠来吸引优质租户。激烈的市场竞争下，全市平均租金短期内仍有下行压力，空置率或将维持高位。

表9：
广州甲级写字楼市场主要的未来供应（2025年下半年—2027年）

资料来源：戴德梁行研究部

	项目名称	商圈	写字楼建筑面积（平方米）	入市时间
1	名创优品总部大厦	琶洲	103,897	2026年
2	广州国际文化中心	琶洲	103,700	2026年
3	尚品宅配金融城总部	国际金融城	56,247	2027年

图31：
广州甲级写字楼市场未来供应（2025年下半年—2027年）

资料来源：戴德梁行研究部

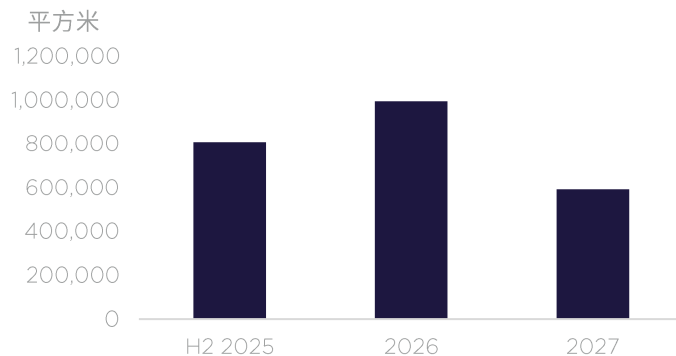
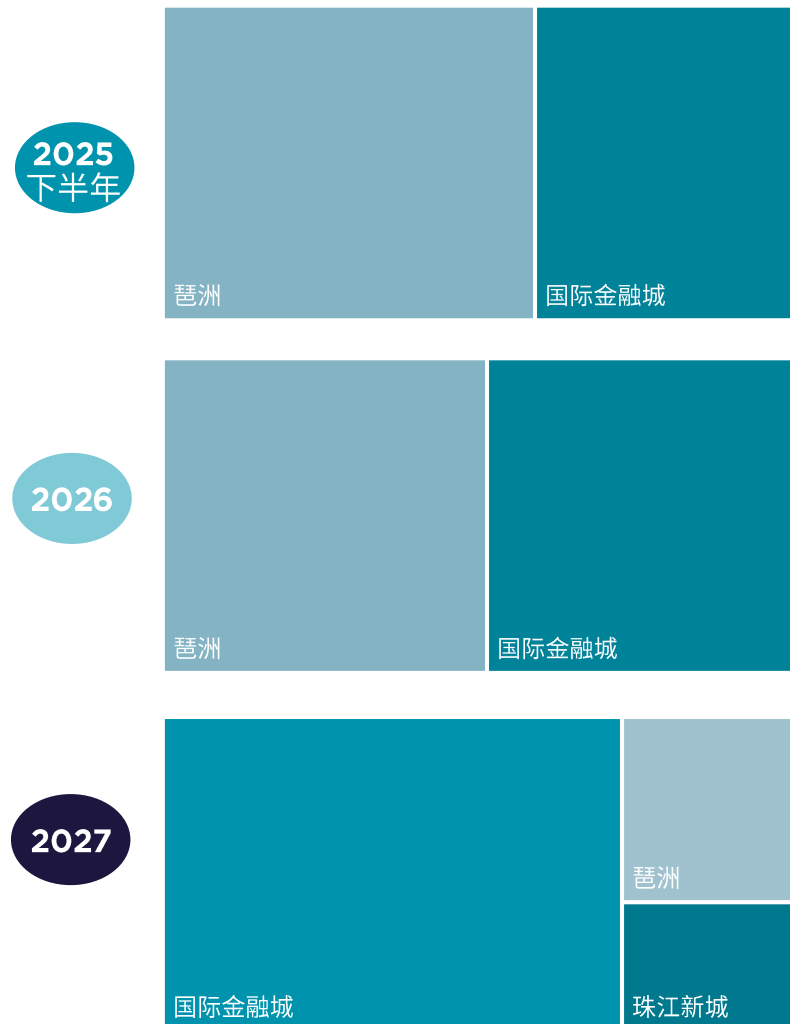


图32：
广州甲级写字楼市场未来供应——根据区域划分（2025年下半年—2027年）

资料来源：戴德梁行研究部



成都 甲级写字楼市场 供需前沿趋势

写字楼供应

过去一年半

2024年至2025年上半年，成都甲级写字楼市场迎来新增供应28.8万平方米，全市总存量达到337.9万平方米，其中，44.5%的新增供应位于天府新区新商务区，天府新区产业载体规模进一步扩大（图34）。

过去一年半，经济尚处恢复期，企业更加关注成本控制及性价比，导致成都甲级写字楼市场需求乏力。同时，在叠加持续新增供应的影响下，成都甲级写字楼空置率同比2024年第二季度上涨4.7个百分点，达到28.8%。

为应对市场竞争和空置率攀升的风险，业主或主动降租，或提供更灵活的商务条件，以促成交易。因此，2025年上半年，成都全市租金水平同比下跌11.1%，跌至每月每平方米89.5元。



张裕鹏
华西区董事总经理

gavin.yip.tjong@cushwake.com



贾萱
研究部

ivy.jia@cushwake.com

图33:
成都甲级写字楼市场新增供应动态
(2023年—2025年上半年)

资料来源：戴德梁行研究部

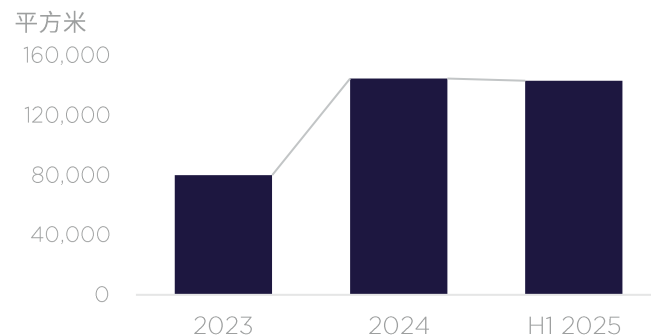


图34:
成都甲级写字楼市场新增供应动态——根据区域划分
(2024年—2025年上半年)

资料来源：戴德梁行研究部

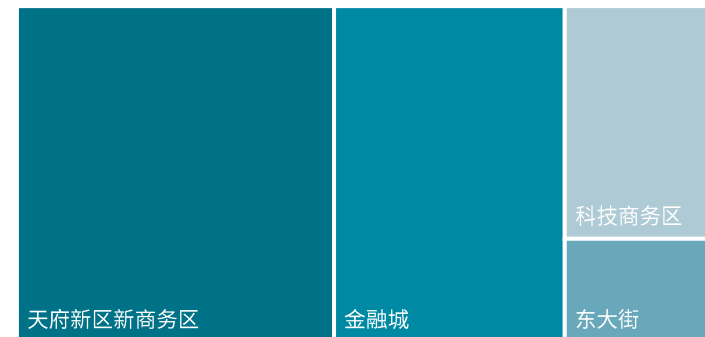


表10:
成都甲级写字楼市场建筑面积最大的三个新增项目 (2024年—2025年上半年)

资料来源：戴德梁行研究部

排名	项目名称	商圈	写字楼建筑面积 (平方米)
1	交子金融广场2号楼	金融城	93,000
2	蜀道创新中心T1	天府新区新商务区	78,000
3	泰和泰	天府新区新商务区	50,000

写字楼租户需求

过去一年半

2024年至2025年上半年，虽然有新增供应入市，但需求乏力，叠加退租与缩减面积的影响，全市甲级写字楼净吸纳量67,468平方米，处于历史较低水平。其中，在新增供应刺激下，天府新区新商务区净吸纳量占67%。

租金的低位运行不仅为初创型与中小企业提供了更有益的成长环境，亦为企业带来了更多搬迁整合、品质升级的机遇。从行业上看，TMT、专业服务和金融服务依然是成都市甲级写字楼的需求主力，成交面积占比分别为26.4%，19.6%，16.8%，优势明显（图36）。

企业租赁态度谨慎，成本管控严格，成交面积段以中小面积为主，501平方米至1,000平方米成交占比29.1%，500平方米以下成交占比达48.8%，其中，300平方米以下成交占28.2%。

受国际形势变化等复杂影响，外资企业在蓉选址愈加谨慎，总成交面积占比仅5.2%。加之，内资及本地企业近些年发展迅速，逐渐成为市场成交主力（图35）。

图35: 成都甲级写字楼市场内/外资企业租赁成交面积占比 (2024年—2025年上半年)

资料来源：戴德梁行研究部

94.8% 内资 | **5.2%** 外资

图36: 成都甲级写字楼市场各行业租赁成交面积占比 (2024年—2025年上半年)

资料来源：戴德梁行研究部

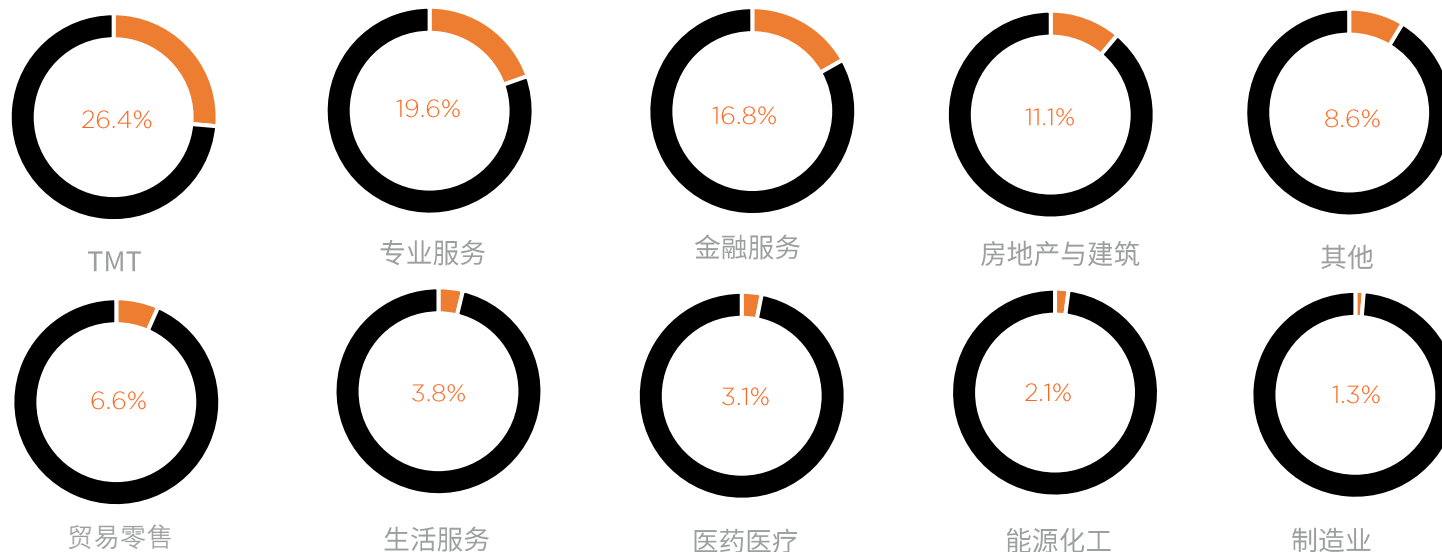
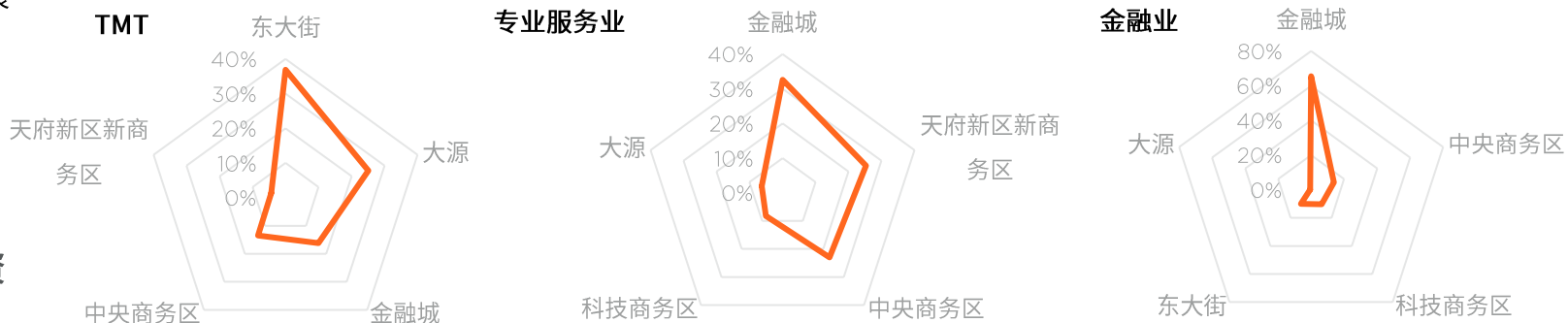


图37: 行业区位偏好 (按租赁面积) (2024年—2025年上半年)

资料来源：戴德梁行研究部



展望未来

受市场低迷影响，过去两年部分项目放缓入市节奏，这在一定程度上导致了未来短期内的集中放量。根据预测，2025年下半年至2027年成都将有近100万平方米的新增供应，届时全市甲级写字楼总存量将达到435万平方米。若项目如期供应，2025年将成为未来三年内的供应高峰。

大规模的新增供应将进一步加剧存量楼宇与新增楼宇之间的竞争。加之，降本增效仍将是企业的常态化策略，成都甲级写字楼租金、空置率恐将继续承压。短期内，租户仍将在租赁谈判中占据有利位置，企业可积极把握当下优势完成办公空间的整合、搬迁、升级等需求。

迫于需求端走弱和租户成本控制的影响，除租金下调与更灵活的租赁条件外，业主方开始积极推进办公物业改造、配套增值服务、提供定制装修等方式来提升项目吸引力和加快交易进程速度。不仅如此，部分楼宇开始探索与尝试引入围绕写字楼用户的经营业态，包括酒店、高端健身房、会客厅等等，以应对当下的市场环境。

表11:
成都甲级写字楼市场主要的未来供应
(2025年下半年—2027年)

资料来源：戴德梁行研究部

项目名称	商圈	写字楼建筑面积 (平方米)
1 东方希望中心 (2期)	金融城	100,000
2 交子金融广场 T3	金融城	110,000
3 ICC-成都环贸广场 (T1)	东大街	93,000

图38:
成都甲级写字楼市场未来供应 (2025年下半年—2027年)

资料来源：戴德梁行研究部

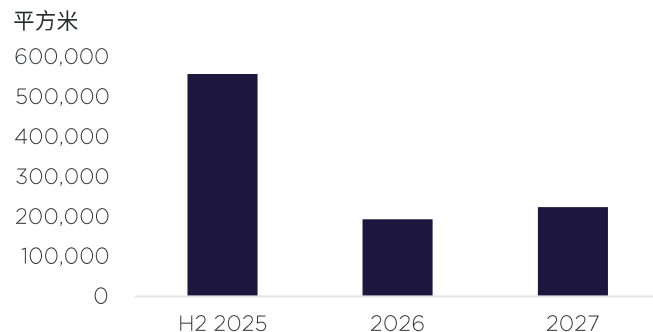


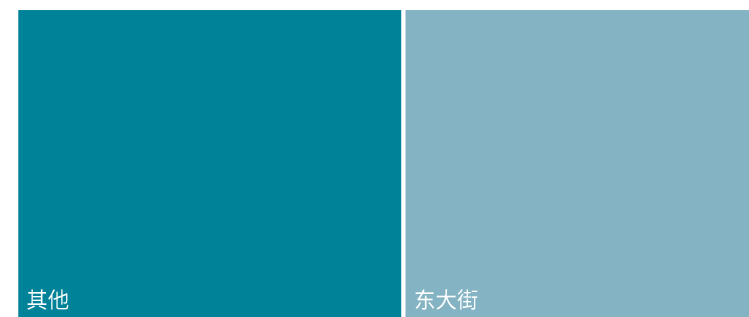
图39:
成都甲级写字楼市场未来供应——根据区域划分
(2025年下半年—2027年)

资料来源：戴德梁行研究部

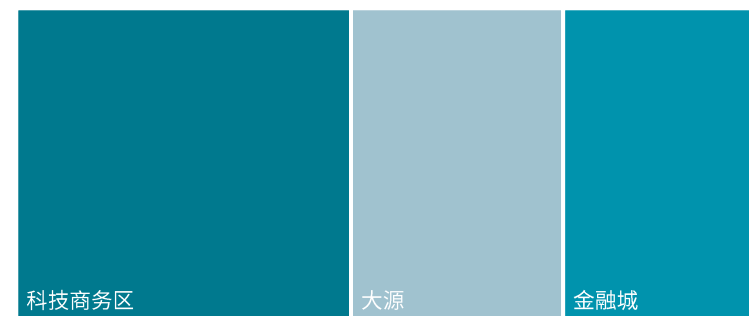
2025
下半年



2026



2027



香港 甲级写字楼市场 供需前沿趋势

写字楼供应

过去一年半

2024年至2025年上半年，香港甲级写字楼市场共计新增供应超过19.4万平方米（图40）。核心区和非核心区各占新增供应的一半，但中区成为主要新增供应来源，新增供应量达81,289平方米，占比42%（图41），成为市场的热点区域。

中区期内共有三个新增项目，包括The Henderson（3.9万平方米，由恒基兆业开发）和长江集团中心二期（3.02万平方米，由长江实业开发）。

截至2025年上半年末，全市甲级写字楼总存量约为660万平方米。



萧亮辉
香港董事总经理
john.siu@cushwake.com



邓淑贤
研究部
rosanna.tang@cushwake.com

图40:
香港甲级写字楼市场新增供应动态——根据核心/非核心商圈划分（2023年——2025年上半年）

资料来源：戴德梁行研究部

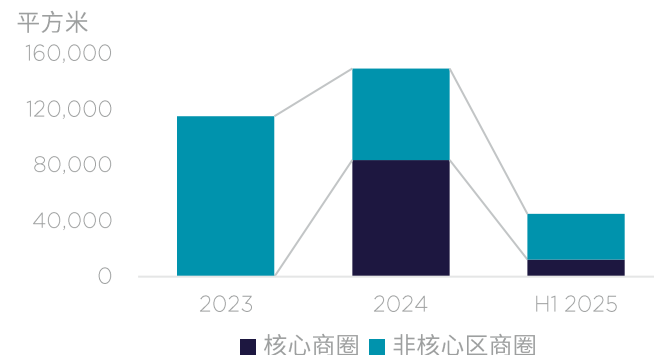


图41:
香港甲级写字楼市场新增供应动态——根据区域划分（2024年——2025年上半年）

资料来源：戴德梁行研究部

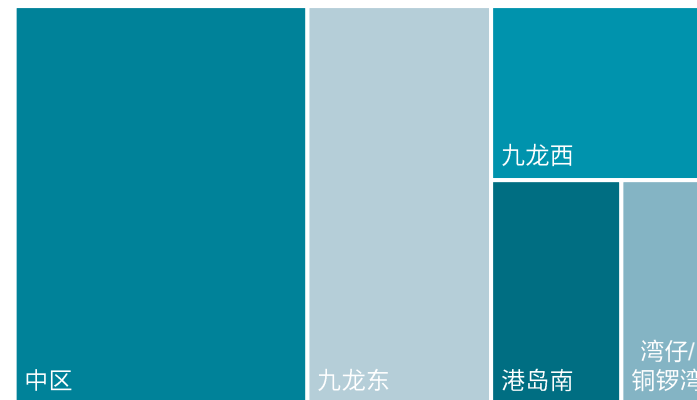


表12:
香港甲级写字楼市场建筑面积最大的三个新增项目（2024年——2025年上半年）

资料来源：戴德梁行研究部

排名	项目名称	商圈	写字楼实用面积 (平方米)
1	The Henderson	中区	39,000
2	THE CENDAS	九龙东	32,800
3	长江集团中心2期	中区	30,200

写字楼租户需求

过去一年半

香港甲级写字楼市场租赁动力加快，尤其是在2025年，这得益于金融业的搬迁和扩张活动。2024年至2025年上半年，平均季度新增租赁面积达到84,900平方米，比2020年至2023年的季度平均值高出19%。

市场录得多笔大额交易，其中，简街资本于2025年第二季度在预计将于2027年竣工的中环海滨项目3号地块租赁超过19,200平方米的办公空间。因此，2024年至2025年上半年，金融业占新租赁交易的46%。

2025年第二季度，全港整体写字楼空置率基本保持稳定，最新为19.3%。2024年至2025年上半年，净吸纳量为122,000平方米（不包括未来开发的预租活动）。

图43: 香港甲级写字楼市场各行业租赁成交面积占比（2024年—2025年上半年）
资料来源：戴德梁行研究部

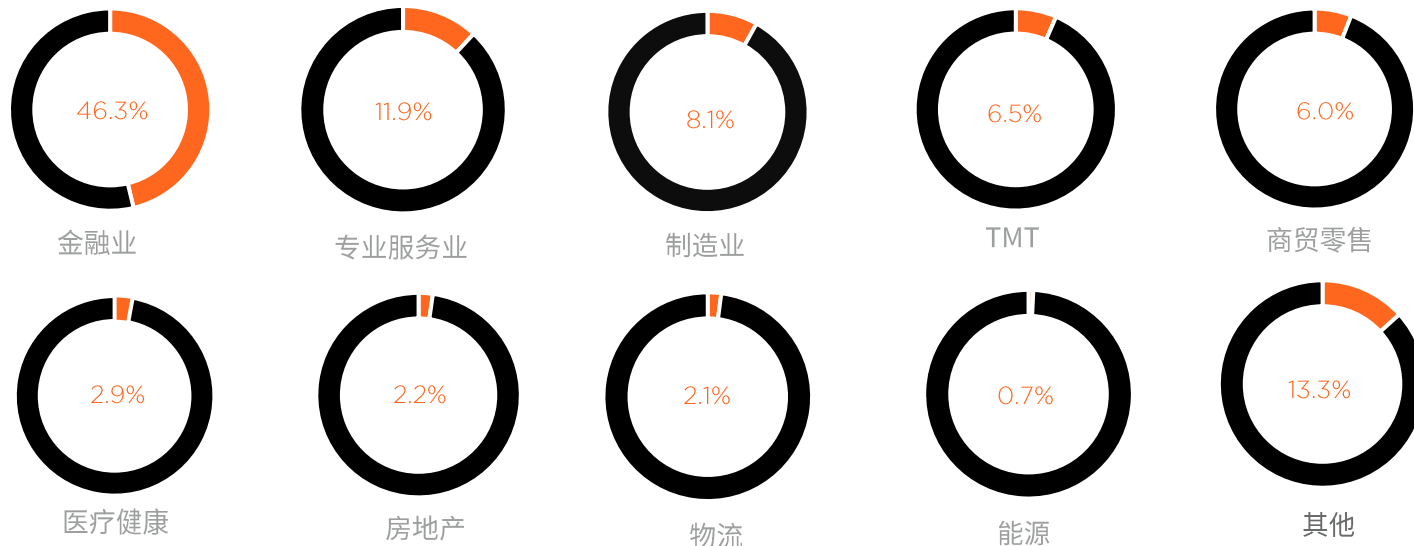


图44: 行业区位偏好（按租赁面积）（2024年—2025年上半年）
资料来源：戴德梁行研究部

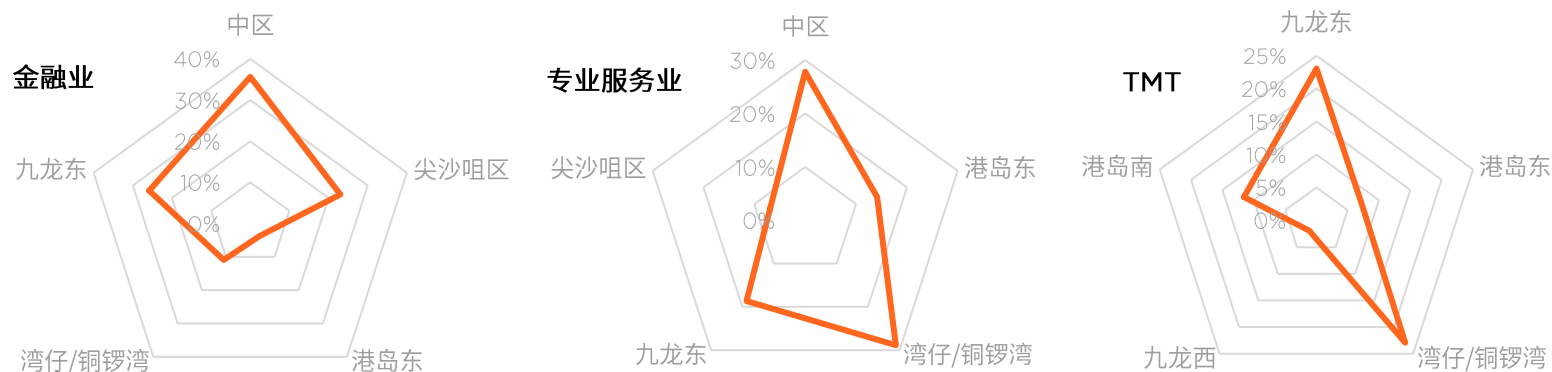


图42: 香港甲级写字楼市场内/外资企业租赁成交面积占比（2024年—2025年上半年）
资料来源：戴德梁行研究部

31.2% 香港
16.8% 内地

51.9% 外资

展望未来

2025年上半年，香港新股市场出现复苏迹象，香港交易所的首次公开招股(IPO)集资额（2025年上半年共1,070亿港元）重夺全球首位，为自2019年以来首次。展望未来，随着更多中国内地企业排队上市，预期将会进一步提振写字楼市场情绪，并带动金融及专业服务等行业下游租赁需求。

尽管市场情绪有所改善，但庞大的未来供应及高空置率仍然可能在未来数季度对租金表现构成压力。我们预测2025年全年整体写字楼租金将下跌约7%至9%。

在目前竞争激烈的写字楼市场中，我们建议业主应提供更加优惠的租金政策，同时与租户紧密合作，以塑造独特的及具有价值导向的工作环境，以便维持项目的吸引力。

表13：
香港甲级写字楼市场主要的未来供应（2025年下半年—2027年）

资料来源：戴德梁行研究部

	项目名称	商圈	写字楼实用面积（平方米）	入市时间
1	International Gateway Centre	尖沙咀	196,200	2025年
2	利园八期	湾仔/铜锣湾	69,700	2026年
3	艺术广场大楼	尖沙咀	43,700	2027年

图45：
香港甲级写字楼市场未来供应——根据核心/非核心商圈划分（2025年下半年—2027年）

资料来源：戴德梁行研究部

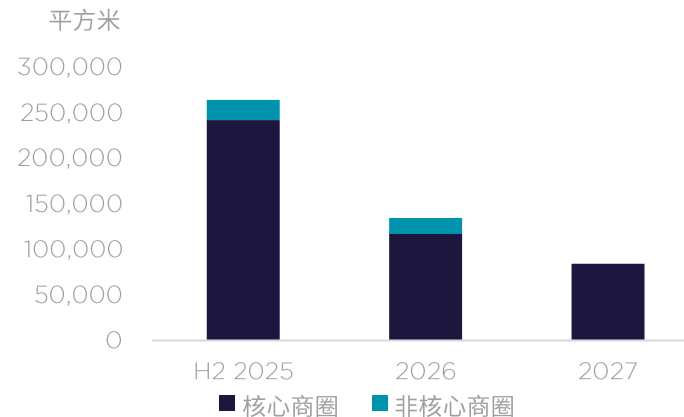
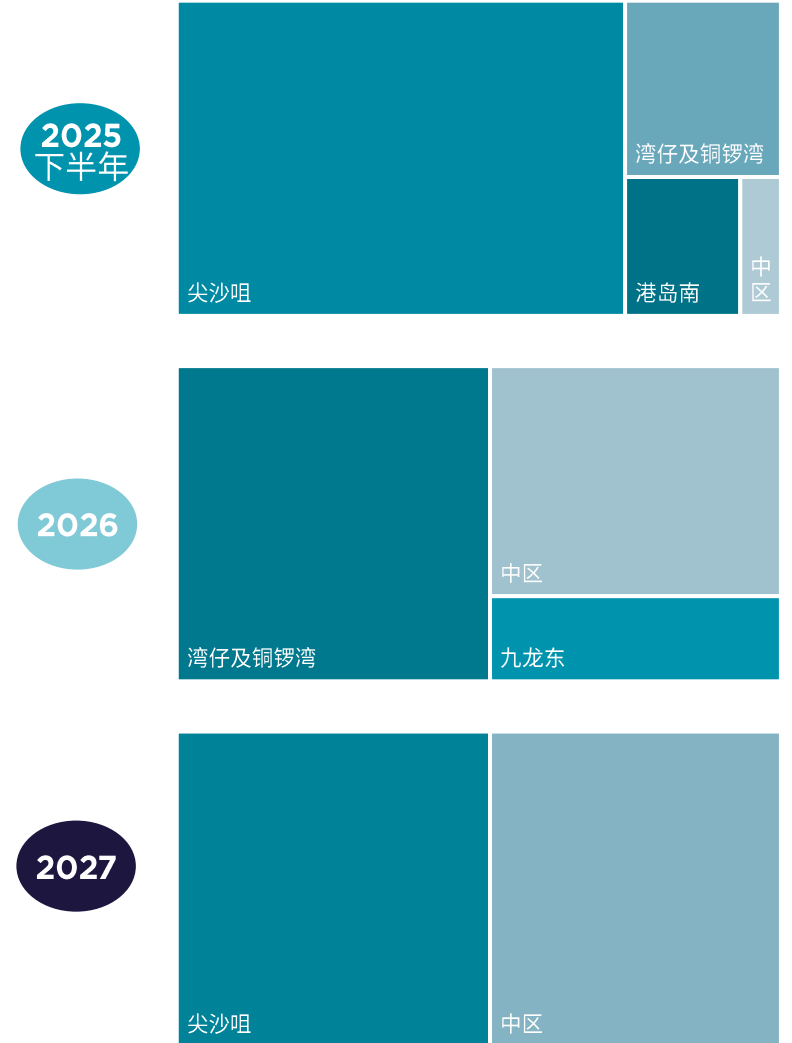


图46：
香港甲级写字楼市场未来供应——根据区域划分（2025年下半年—2027年）

资料来源：戴德梁行研究部



台北 A级办公大楼市场 供需前沿趋势

A级办公大楼供应

过去一年半

2024年至2025年上半年，台北市办公楼市场迎来供给新浪潮，共新增7栋A级办公大楼，包含上海商银总部大楼、皇翔台北广场、国泰松江大楼、元大松江金星大楼、宝纮商业大楼、巨蛋国际中心与元大金融广场，新增总供给面积约19.6万平方米，为2023年96,200平方米的2倍（详见图47、表14与图48）。

本年度新增供给多点开花，平均分布于各大办公商圈，为旧市区注入全新面貌。其中，以西区供给量最大，包括上海商银总部大楼与皇翔台北广场，合计逾71,400平方米，占整体新增量36%；其次为敦南区，宝纮敦南大楼与元大金融广场共计新增59,400平方米，占比30%；信义区则由巨蛋国际中心新增39,300平方米，占比20%，居第三位。

截至2025年第二季度，整体市场空置率为6.9%，相比2024年同期的7.7%，略降0.8个百分点，显示整体市场去化稳健；2025年第二季度全市平均租金约为新台币850.9元每平方米每月，相较于2024年同期之新台币837.6元每平方米每月，年增长率约为1.6%。



江品頤
企业顾问服务部
mei.chiang@cushwake.com



李易璇
研究部
eason.i.h.lee@cushwake.com

图47:
台北A级办公大楼市场新增供应动态根据核心/新兴商圈划分
(2023年—2025年上半年)

资料来源：戴德梁行研究部

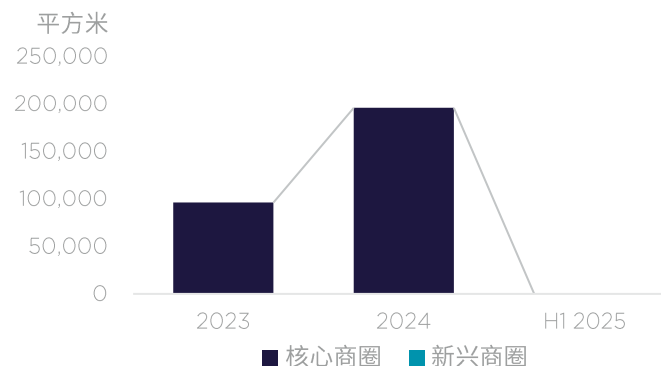


图48:
台北A级办公大楼市场新增供应动态——根据区域划分
(2024年—2025年上半年)

资料来源：戴德梁行研究部

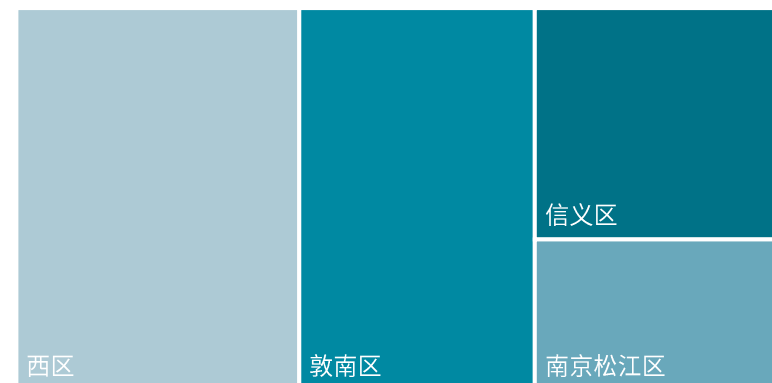


表14:
台北A级办公大楼市场建筑面积最大的三个新增项目 (2024年—2025年上半年)

资料来源：戴德梁行研究部

排名	项目名称	商圈	写字楼建筑面积 (平方米)
1	皇翔台北广场	西区	46,800
2	元大金融广场	敦南区	43,700
3	巨蛋国际中心	信义区	39,300

A级办公大楼租户需求

过去一年半

2024年全年至2025年上半年，整体市场净吸纳量约为161,400平方米，其中大部分为金融保险业自用总部的整并搬迁所贡献，推升2024年整体净吸纳量创下近五年新高。

统计2024年至2025年上半年对外租赁成交面积，其中约80.9%需求来自跨国企业，本地企业则占约19.1%（图49）。相较于2023年跨国企业占比51.6%，增加29.3个百分点，显示外商需求显著提升。主因在于多数大型外商企业进行办公空间升级与门面优化，藉以提升企业形象。

观察2024年至2025年上半年各产业租赁需求，前三大产业分别为TMT产业、零售业与制造业，需求占比分别为27.5%、27.4%及11.7%，合计达整体需求的66.6%（图50）。除市场租赁外，金融保险业近年亦积极进行自用总部的重建、整合或搬迁，包括2024年上海商银总部大楼、元大金融广场，及预计2026年完工的全球人寿国泰营区总部等，显示业者致力于整合空间资源，发挥集团营运综效。

2024年至2025年上半年，租赁活动前三大产业之交易相对平均分布于各主要办公商圈。其中，TMT产业有41%的租赁交易位于南京松江区，信义区占34%，西区则占14%；零售业则有42%的交易集中于敦北民生区，信义区占比为29%；制造业则以西区占比最高达44%，南京松江区则占约32%（图51）。

图49:
台北A级办公大楼市场内/外资企业租赁成交面积占比
(2024年—2025年上半年)

资料来源：戴德梁行研究部

19.1% 内资 **80.9%** 外资

资料来源：戴德梁行研究部

大中华区写字楼供应/需求前沿趋势

图50:
台北A级办公大楼市场各行业租赁成交面积占比 (2024年—2025年上半年)

资料来源：戴德梁行研究部

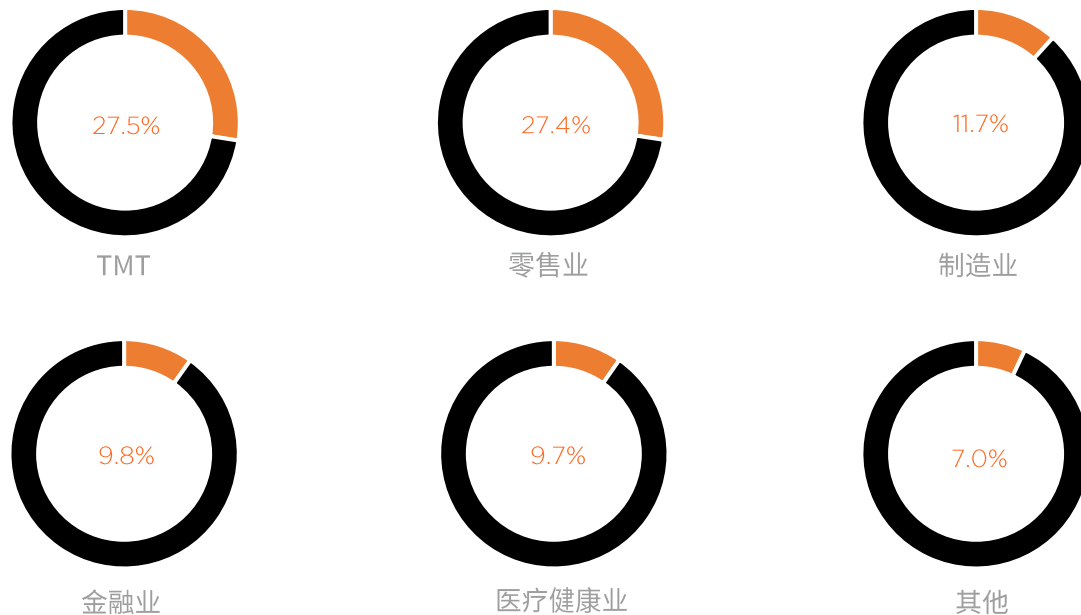
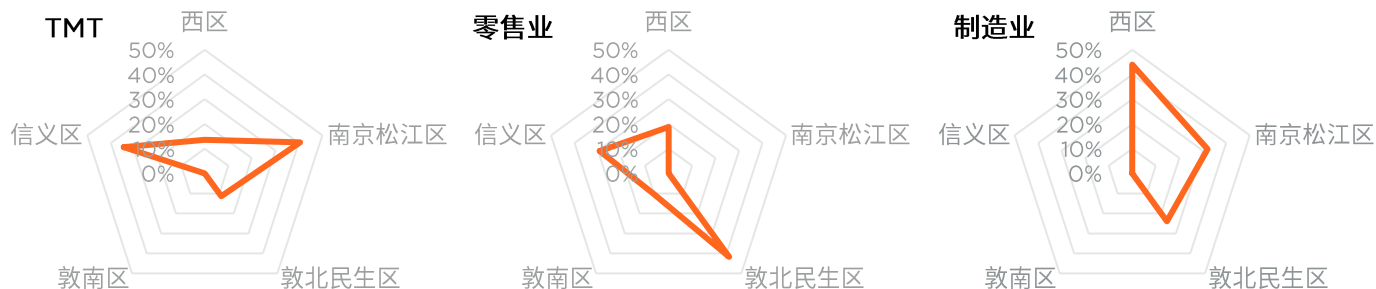


图51:
行业区位偏好 (按租赁面积) (2024年—2025年上半年)

资料来源：戴德梁行研究部



展望未来

根据预测，2025年下半年至2027年，台北市A级办公大楼将新增约96.8万平方米供给量，约相当于现有A级办公大楼总量的35%（图52）。

其中，西区、信义区、敦北民生区、敦南区与南京松江区预计将分别贡献39%、31%、18%、9%及3%的新增供应量（图53）。至2027年底，台北市A级办公大楼总存量预计将达到377万平方米。

预计未来三年将有12栋办公大楼落成，其中3栋为企业自用总部，其余9栋则预期将对外招租（表15）。随着新大楼供给陆续释出，部分旧大楼已开始透过建物升级与设备升级及提供更具弹性的租赁条件来强化市场竞争力。兴建中的大楼亦可根据未来市场供需情况，弹性调整完工时程，以降低集中释出所可能带来的压力。

除市场结构持续调整外，受国际经济形势不确定因素影响，企业扩展策略转趋谨慎，可能进一步影响跨国企业在台据点的扩张与空间规划节奏，进而影响办公租赁需求。部分租户也倾向延长议约期，由原先的搬迁规划转向续租策略。

随着大量新供给预计于2025年下半年起陆续入市，市场竞争态势渐趋明显。在企业扩张趋于审慎的背景下，市场结构亦可能由房东主导逐步转向更具房客优势的局面。

表15：
台北A级办公大楼市场主要的未来供应
(2025年下半年—2027年)

资料来源：戴德梁行研究部

	项目名称	商圈	写字楼建筑面积 (平方米)	入市时间
1	全球人寿 国泰营区总部	敦北 民生区	61,500	2026年
2	宝丰隆置地广场	敦南区	56,500	2027年
3	京华广场	信义区	214,900	2027年
4	台北双星	西区	295,200	2027年
5	南山信义行政中心	信义区	82,600	2027年

图52：
台北A级办公大楼市场未来供应——根据核心/新兴商圈划分
(2025年下半年—2027年)

资料来源：戴德梁行研究部

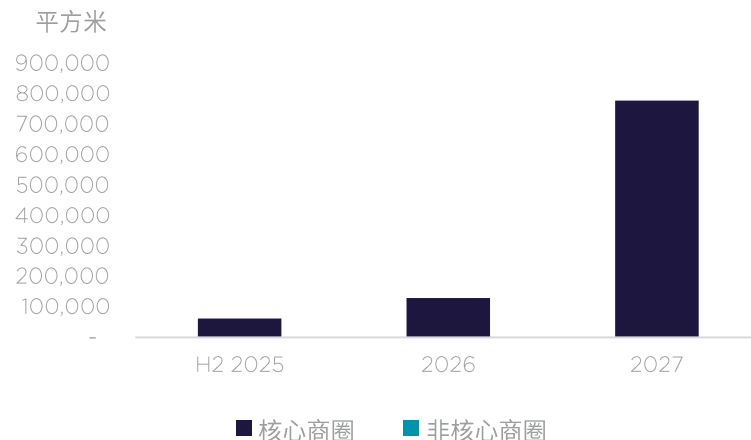
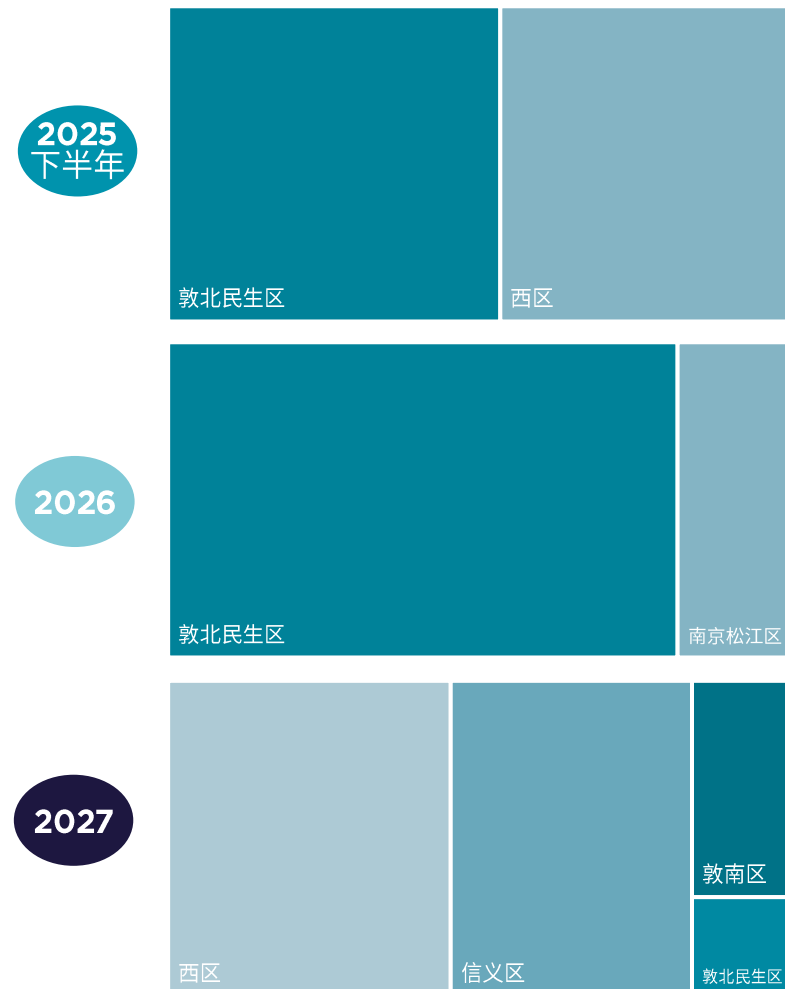


图53：
台北A级办公大楼市场未来供应——根据区域划分
(2025年下半年—2027年)

资料来源：戴德梁行研究部



要点总结

- 截至2025年第二季度，大中华区20个主要城市的核心商圈甲级写字楼存量达到7,213.0万平方米。2025年上半年大中华区主要城市核心商圈写字楼净吸纳量录得约76.4万平方米，同比去年上涨5.5%；2024年录得净吸纳量133.0万平方米，同比2023年下降19.0%。
- 截至2025年第二季度大中华区主要城市的核心商圈甲级写字楼平均租金录得每平米每月164.2元，比去年同期下降13.8%，以价换量趋势明显。其中，
一线城市：202.9元/平方米/月 二线城市：82.1元/平方米/月
香港：580.5元/平方米/月 台北：256.2元/平方米/月
- 在需求有限与大规模新增供应的共同作用下，截至2025年上半年，大中华区主要核心商圈的写字楼空置率比去年同期上涨1.7个百分点，为24.9%。其中，
一线城市：19.2% 二线城市：32.1% 香港：14.7% 台北：7.9%
- 在供应方面，2024年大中华区20个主要城市核心商圈新增供应量为324.5万平方米，2025年上半年为169.0万平方米，供应速度较上年同期均有所提升。根据预测，2025年下半年大中华区主要市场核心区仍将涌入大规模新增供应，导致空置率与租金再度承压。但我们预计，包括总体经济状况，政府政策和各个城市的发展规划在内的各因素叠加将有助于继续推动写字楼租赁需求的逐步恢复。

TOP OFFICE

业务联系人



魏超英

中国区项目及企业服务部总裁
jonathan.cy.wei@cushwake.com



萧亮辉

香港公司董事总经理
john.siu@cushwake.com



梁振声

广州公司企业服务部主管及董事
jackson.liang@cushwake.com



邓姗姗

北区项目及企业服务部主管
shanshan.deng@cushwake.com



杨薇

华南区项目及企业服务部
项目顾问及代理主管
shannon.w.yang@cushwake.com



黄书礼

华南区项目及企业服务部
企业服务主管
charlie.sl.wong@cushwake.com



江品頤

执行董事
台湾企业服务部主管
mei.chiang@cushwake.com



张裕鹏

华西区董事总经理
gavin.yip.tjong@cushwake.com

Better never settles

大中华区研究部联系人



Shaun Brodie

华东区

研究部主管

shaun.fv.brodie@cushwake.com



魏东

北区

研究部主管

sabrina.d.wei@cushwake.com



张晓端

华南及华中区

研究部主管

xiaoduan.zhang@cushwake.com



邓淑贤

香港

研究部主管

rosanna.tang@cushwake.com



李易璇

台湾

研究部助理董事

eason.ih.lee@cushwake.com

这篇报告是由戴德梁行华西区贾萱撰写，相关信息收集及数据分析由霍妍，姜艳，汪璐珠，朱凯璐，陈浩璋和林欣颖完成，由李燕和霍妍完成校对。

为更好地服务客户戴德梁行研究部在各个领域建立了“卓越中心”如资本市场，工业物流，零售商业等。如对戴德梁行华西区及政策研究有任何问题，请联系：



贾萱

华西区

研究部主管

ivy.jia@cushwake.com



关于戴德梁行

戴德梁行是享誉全球的房地产服务和咨询顾问公司，通过兼具本土洞察与全球视野的房地产解决方案为客户创造卓越价值。戴德梁行遍布全球60多个国家，设有400多个办公室，拥有52,000名专业员工。在大中华区，23家分公司合力引领市场发展。2024年公司全球营业收入达94亿美元，核心业务涵盖估价及顾问服务、策略发展顾问、项目管理服务、资本市场、项目及企业服务、产业地产、商业地产等。戴德梁行致力于“戴领无限超越”，赢得众多行业重磅奖项和至高荣誉。

更多详情，请浏览www.cushmanwakefield.com.cn或关注我们的官方微信（戴德梁行）。

免责声明

本报告刊载的一切资料及数据，虽力求精确，但仅作参考之用，并非对报告中所载市场或物业的全面描述。报告中所引用的来自公告渠道的信息，尽管戴德梁行相信其可靠性，但该等信息并未经戴德梁行核实，因此戴德梁行不能担保其准确和全面。对于报告中所载信息的准确性和完整性，戴德梁行不做任何明示或暗示的担保，也不承担任何责任。戴德梁行在报告中所述的任何观点仅供参考，并不对依赖该观点而采取的任何措施或行动、以及由此引起的任何风险承担任何责任。戴德梁行保留一切版权，未经许可，不得转载。

© 戴德梁行 2025年