

新增需求不足 租金持续下探

上海甲级写字楼市场 2025 Q3

净吸纳量

下季度展望

Q3 2025

2.9 万平方米

2025全年

25.8 万平方米

新增供应

下季度展望

Q3 2025

11.4 万平方米

2025全年

77.2 万平方米

空置率 & 净有效租金

下季度展望

空置率 租金

空置率

Q3 2025

21.4%

净有效租金

Q3 2025

6.0

元/天/平方米

QoQ
-3.3%

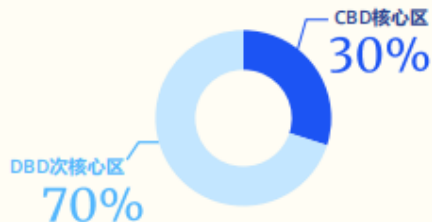
QoQ
0.3pps

市场存量 (Q3 2025)

1,781 万平方米

未来新增供应 2025

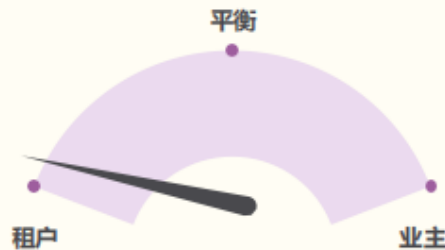
77.2 万平方米



新增供应、净吸纳量及空置率, 2022-2027F



市场导向



主要需求行业 (Q3 2025)



租金及增长率, 2022-2027F



2025年第三季度，净吸纳为近5年来最低水平。在上海写字楼市场需求不足以及优质项目不断供应的情况下，空置率与租金短期内持续承压。建议业主调整租金预期，强化自身优势，精准把握企业需求。



子市场存量、空置率&租金 Q3 2025

CBD核心区子市场存量、空置率和租金 (人民币每平方米每天)

CBD子市场存量 (平方米)		空置率	
南京西路	1,268,326	南京西路, 9.27	南京西路, 13.2%
外滩	460,499	外滩, 8.54	外滩, 16.6%
陆家嘴	2,476,927	陆家嘴, 7.37	陆家嘴, 14.2%
新天地	1,156,386	新天地, 6.99	新天地, 19.9%
徐家汇	315,666	徐家汇, 6.86	徐家汇, 17.8%
人民广场	383,555	人民广场, 6.79	人民广场, 14.0%
南外滩	226,582	南外滩, 6.58	南外滩, 6.5%
中山公园	247,217	中山公园, 6.52	中山公园, 15.9%
竹园	649,700	竹园, 6.17	竹园, 19.7%
虹桥开发区&古北	1,199,914	虹桥开发区&古北, 5.94	虹桥开发区&古北, 22.2%

DBD次中心区子市场存量、空置率和租金 (人民币每平方米每天)

DBD子市场存量 (平方米)		空置率	
苏河湾	111,450	苏河湾, 7.36	苏河湾, 37.0%
天目恒丰	625,566	天目恒丰, 5.68	天目恒丰, 22.1%
花木	772,889	花木, 5.62	花木, 19.4%
前滩	928,557	前滩, 5.58	前滩, 22.6%
北外滩	1,084,496	北外滩, 5.56	北外滩, 25.4%
徐汇滨江	619,111	徐汇滨江, 5.32	徐汇滨江, 23.4%
长寿路	168,759	长寿路, 5.02	长寿路, 19.7%
世博&耀华	539,270	世博&耀华, 4.95	世博&耀华, 33.2%
虹桥商务区	543,769	虹桥商务区, 4.95	虹桥商务区, 20.1%
长风	93,000	长风, 4.87	长风, 35.0%
北滨江	90,934	北滨江, 4.77	北滨江, 56.5%
中山北路	164,000	中山北路, 4.71	中山北路, 21.6%
大连路&东外滩	568,994	大连路&东外滩, 4.65	大连路&东外滩, 38.9%
四川北路	583,309	四川北路, 4.43	四川北路, 35.2%
五角场	830,673	五角场, 3.93	五角场, 15.4%
大宁	253,390	大宁, 3.69	大宁, 26.4%
莘庄	323,449	莘庄, 3.56	莘庄, 34.4%
真如	611,087	真如, 3.55	真如, 28.3%

如需更多市场资讯，请联系：

邓懿君

董事总经理 | 中国区

+86 21 6141 3688

Tammy.Tang@colliers.com

沈寅

董事总经理 | 华东区

+86 21 6141 3600

Richard.Shen@colliers.com

刘行

高级董事 | 咨询服务

+86 21 6141 3552

Irwin.Liu@colliers.com

关于高力国际

高力国际（纳斯达克及多伦多证券交易所股票代码：CIGI）是一家领先的多元化专业服务和投资管理公司。凭借在70个国家建立的运营网络，超过23,000位锐意进取的专业人员紧密合作，努力为房地产用户、业主和投资者提供专家意见。逾28年来，我们的资深领导团队（内部持股比例显著）为股东带来了约20%的复合年度投资回报率。公司年化营收48亿美元，旗下管理的资产总额达990亿美元，更大限度地发挥房地产潜力，助力我们的客户、投资人和员工更快取得成功。

更多关于我们如何加速成功的信息，请访问corporate.colliers.com，也可扫描二维码，关注官方微信公众号及知乎号：



版权所有 © 2025 高力国际

本报告中所包含的信息均具有可靠来源。我们已采取一切合理的努力确保信息的准确性，但我们无法完全保证信息准确。对于任何可能不准确的信息，我们不承担任何责任。建议读者在根据本报告中的任何材料采取行动之前，先咨询专业顾问。