

FIGURES | 上海 | 2025年第二季度

租赁市场需求小幅回升 长租公寓投资逆势增长

+5.1%	+1.4%	+6.2%
GDP	社零总额	固定资产投资
(2025年1-3月，同比变化)	(2025年1-5月，同比变化)	(2025年1-5月，同比变化)

数据来源: 上海统计局, 世邦魏理仕研究部, 2025年7月

内容提要

- **办公楼**：二季度上海办公楼市场迎来两个新项目入市，共计体量16.3万平方米。全市净吸纳量环比上升19.3%至9.4万平方米，空置率环比上升0.1个百分点至22.4%。金融、消费品制造业与科技行业表现突出。
- **零售物业**：二季度市场迎来了鑫耀·光环live、前滩陆家嘴广场项目的入市，新增零售面积8.9万平方米。全市净吸纳量录得7.6万平方米，空置率环比微升至8.6%。外资户外运动品牌积极拓店。
- **仓储物流**：二季度共有三个新项目入市，共计31万平方米,在“以价换量”刺激下仓储市场迎来近36.4万平方米的净吸纳量，上半年累计净吸纳量达53万平方米。全市空置率相比一季度下滑1.3个百分点至27.7%。
- **商务园区**：二季度新增供应约22万平方米，季度净吸纳量为9.9万平方米。季度新租需求主要集中于TMT、汽车制造业与消费品制造业。
- **物业投资**：二季度上海物业投资市场共录得18笔交易，交易总额约78.5亿元，环比下降48.3%。投资者表现普遍更为审慎，交易活跃度承压。零售物业交易笔数占比居于首位，办公楼与长租公寓并列次席。

图表1：季度回顾

办公楼	环比	年初至今	同比
租金	-1.2%	-3.0%	-6.2%
空置率	+0.1%	+0.3%	+1.3%
零售物业	环比	年初至今	同比
租金	-0.3%	-0.7%	-1.4%
空置率	+0.0%	+0.1%	+0.7%
仓储物流	环比	年初至今	同比
租金	-6.4%	-10.2%	-15.9%
空置率	-1.3%	-0.9%	+1.0%
商务园区	环比	年初至今	同比
租金	-1.3%	-2.2%	-3.3%
空置率	+0.0%	+1.2%	+2.2%
物业投资	环比	年初至今	同比
总额	-48.3%	-26.1%	-34.5%
内资	-56.6%	-13.8%	-45.8%

注：办公楼租金为报价，按建筑面积计算，不含物管费含税，加权平均；零售物业租金为购物中心首层固定报价，按使用面积计算，不含物管费含税，简单平均；物流设施租金为报价，按建筑面积计算，含物管费不含税，加权平均；商务园区租金为报价，按建筑面积计算，含物管费含税，加权平均；投资额包含所有超过1000万美元的商业地产交易，且不分整售、部分所有权或散售（住宅及土地未列入）

数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年第二季度

办公楼

▲ 净吸纳量
93,944平方米

▲ 空置率
+0.1百分点 季度环比

▼ 平均租金
-1.2% 季度环比

二季度需求小幅回暖，租金延续下行趋势

第二季度，上海办公楼市场共录得2个新项目交付，分别是四川北路的滨港中心，以及位于浦东板块的新岸商业中心，共计体量16.3万平方米。

尽管面临新增需求不足和空置率上行的挑战，二季度市场仍表现出了一定的活跃度。全市净吸纳量环比上升19.3%至9.4万平方米，整体空置率环比上升0.1个百分点，达到22.4%。

从行业需求来看，二季度金融业以20%的占比继续领跑市场，主要受到基金和非银金融机构的推动；消费品制造业位居第二，占比18%，主要来自快消品和家居类企业的扩张需求；TMT与专业服务并列第三，各自占比11%，TMT需求主要来自电商和互联网平台公司的扩张，而专业服务则受到法律和广告公司的搬迁需求推动。

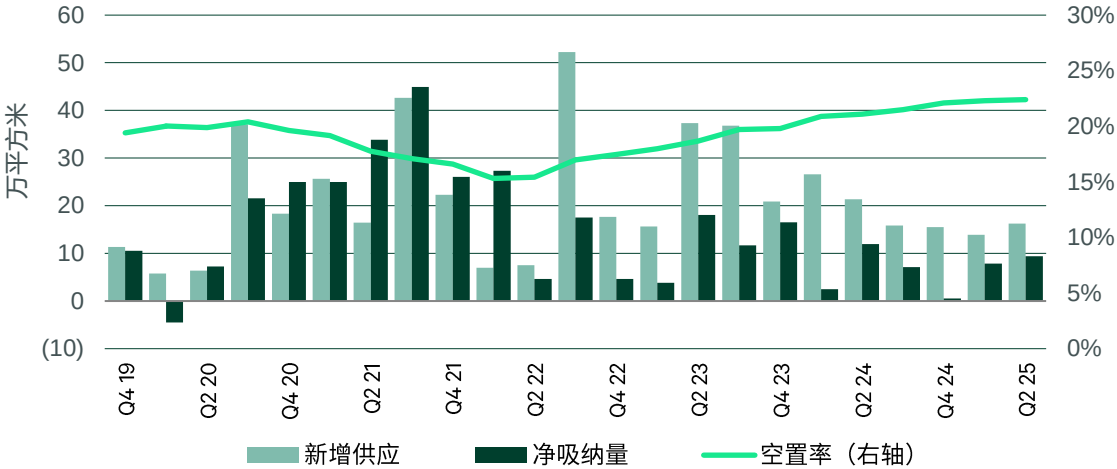
租金方面，二季度全市租金报价环比下降1.2%至每天每平方米8.1元，有效租金环比下降2.4%至每天每平方米5.7元。

产业布局升级增强租赁市场韧性

未来六个月，上海办公楼市场预计将迎来约77万平方米的新增供应，尽管短期内这将增加市场竞争，但我们同时也认为这将有效激活市场流动性，推动租赁交易的活跃度提升。上半年市场已显现出小幅回暖迹象，特别是在高端制造业、TMT和金融领域。

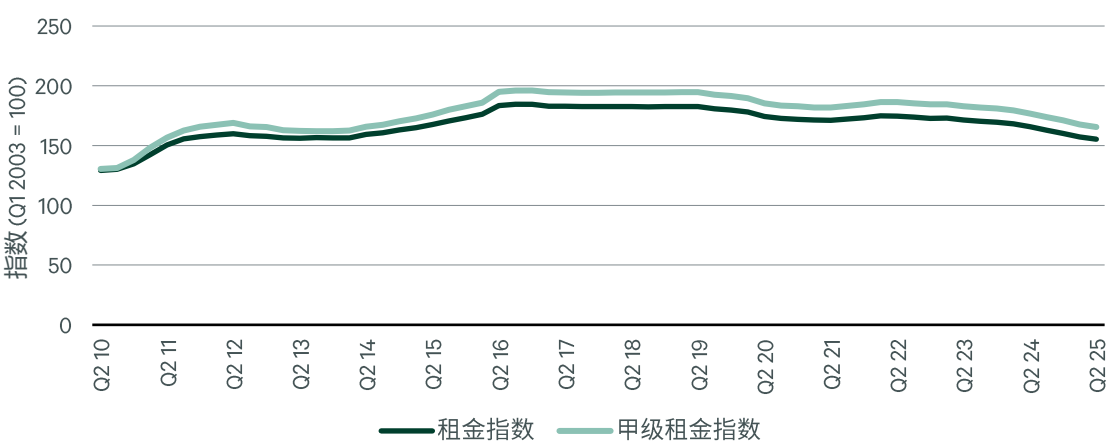
展望未来，随着上海2025年产业布局规划的深入推进，各区域将迎来新的发展机遇。通过精准产业导入策略，各区域有望进一步强化差异化定位，持续吸引优质企业落户，从而构建更具韧性的市场发展格局。

图表2：上海办公楼市场供需指标



数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年第二季度

图表3：上海办公楼市场租金指数



数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年第二季度

零售物业

▲ 净吸纳量
75,799 平方米

▶ 空置率
+0.0% 季度环比

▼ 平均租金
-0.3% 季度环比

新增供应带动市场活跃度

2025年第二季度，上海零售物业市场迎来了鑫耀·光环live和前滩陆家嘴广场项目的入市，为市场新增了8.9万平方米的零售面积。新项目集合购物美食、创意运动、户外休闲空间打造夏日活力新场域。

全市零售物业空置率环比微升至8.6%。各层级商圈租金呈现不同幅度下滑，季末全市购物中心首层租金环比下跌0.3%，报每天每平方米31.8元。

零售品牌加速多层级商圈布局

零售业态以55%的为本季度需求主力，其中时装品类需求最高，季内录得国外设计师品牌入驻，远足、露营、高尔夫等细分领域品牌保持热度。除了打造专业运动品类外，有更多运动品牌尝试潮流元素+运动服饰的定位，以扩大消费者群体。生活方式类品牌持续活跃，潮玩品牌在市场持续扩容，定位年轻消费者发展迅速。此外，服务类业态占比10%，“购物+”场景加速融合，除去瑜伽、SPA等配套服务的需求外新增更多室内娱乐运动场所，引流年轻群体，为商场注入新活力。

餐饮品牌持续先前热度，餐饮业态方面，整体占比为30%。其中以云贵川为主的新中式餐饮品牌最为活跃，各类品牌在核心商圈接连开设首店，酸奶、中式茶饮品类热度有所提升，风味饮品在季内接连在核心商圈开设门店。

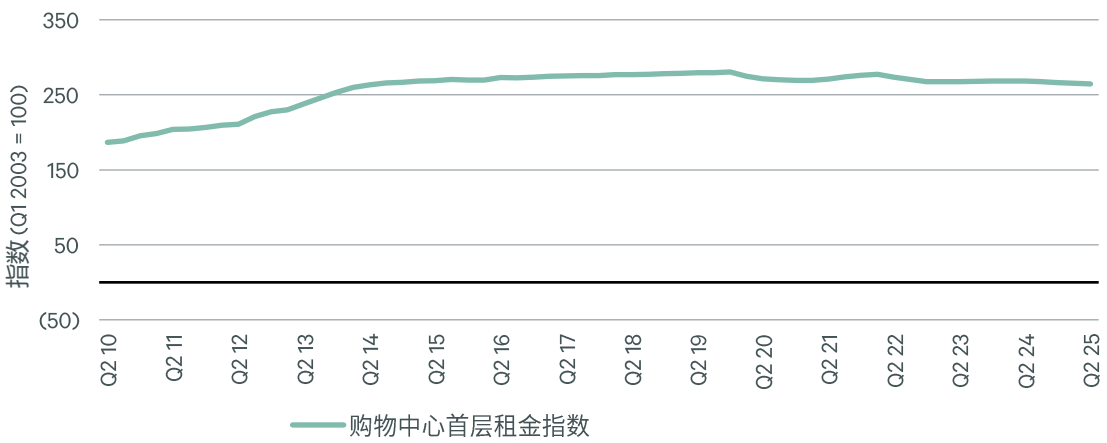
未来六个月，上海零售物业市场预计将迎来约57.7万平方米的新增供应。这些新项目包括位于核心商圈的太平洋新天地商业中心，以及徐汇滨江、新江湾城等非核心商圈的优质零售项目。新项目的入市将会提升区域商业品质，推动整体发展。同时，上海政府还将积极推动商旅文体的跨界联动，促进“票根经济”的发展，以进一步释放夏季消费潜力。这些举措不仅丰富了城市的消费体验，也为零售市场注入了新的活力。

图表4：主要品牌开业情况

项目名称	区域	品牌	业态
港汇恒隆广场	徐家汇	格里高利	服饰
新天地广场	淮海&新天地	迪卡侬	服饰
静安CP	南京西路	名创优品	生活方式
宏伊广场	南京东路	卡游	生活方式
前滩太古里	前滩	斐乐	服饰
日月光中心	浦西其他	牧场奶仓	餐饮

数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年第二季度

图表5：上海零售物业市场租金指数



数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年第二季度

仓储物流



关税波动下，上海仓储物流市场迎来复苏

二季度共有三个新项目入市，共计31万平方米，分别是熠跃嘉定产业园项目二期（三层电梯库），面积6.3万平方米，丰树奉贤物流园（双层坡道库），面积9.9万平方米，上海临港普洛斯国际物流园二期(J)地块（双层坡道库），面积14.7万平方米。

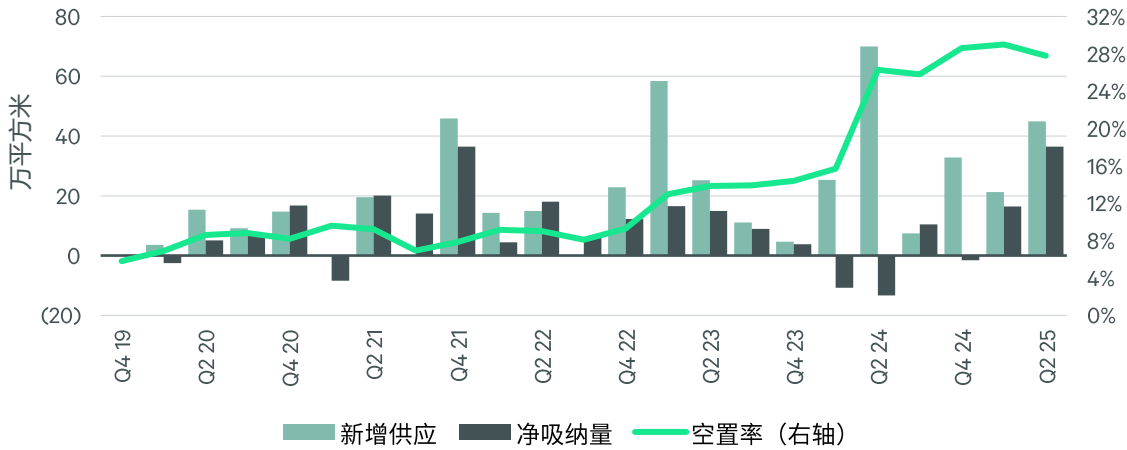
尽管“对等关税”令市场面临的不确定性上升，但受益于上海工业总产值及消费稳步增长，在“以价换量”刺激下仓储市场迎来近36.4万平方米的净吸纳，上半年净吸纳量达到53万平方米。空置率较高的青浦和金山通过极具竞争力的租金在环沪市场中赢得客户青睐，在本季度分别录得超过10万平方米的净吸纳，包括“618促销活动前置”以及“以旧换新”国补政策推动的快递快运及供应链物流的扩张，以及某知名汽车制造商在金山新租为代表的制造业企业扩张。松江本季亦表现抢眼，靠近市中心的九亭及泗泾板块以及靠近金山的石湖荡板块均有所去化。另一方面，核心市场如闵行和浦东机场由于租金较高，呈现租户净流出，空置率接连攀升。

全市空置率相比一季度下滑1.3个百分点至27.7%，其中青浦由一季度的49.4%下降至33.4%，而嘉定由于连续两个季度新项目入市，空置率从29.2%攀升至37.6%。租金报价环比跌幅较上季度有所扩大，下跌至每天每平方米1.29元。青浦、金山及嘉定环比跌幅较大，临港和普陀租金报价保持稳定。

告别供应高峰，租金跌幅有望收窄

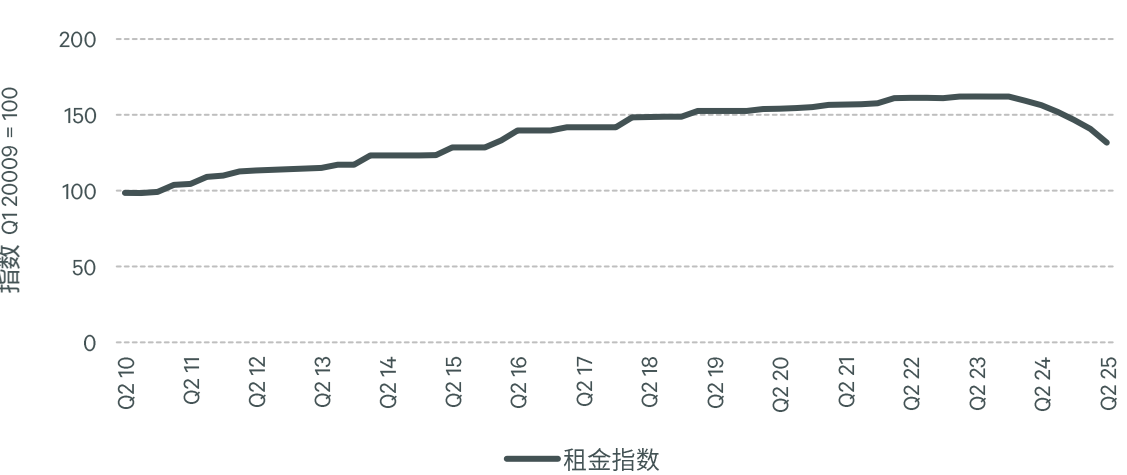
未来六个月，上海将迎来45万平方米的优质仓储物业的交付，逐步告别供应高峰，且其中两个项目已有预租。美国对华关税并未对上海乃至全国产生较大的负面影响，上半年“国补”拉动内需，以及高技术产业的快速发展下上海集装箱吞吐量及工业总产值增长均表现亮眼，体现了上海在本轮关税波动中的韧性。下半年随着经济内生动力不断增强及财政政策的不断发力，以及上海城市更新带来的升级搬迁将继续推动上海仓储物流市场需求回升；同时2025年上海都市圈的供应高峰将迎来尾声，租金跌幅将逐步收窄。

图表6：上海物流市场供需指标



数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年第二季度

图表7：上海物流市场租金指数



数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年第二季度

商务园区

净吸纳量

98,687 平方米

空置率

+0.0 百分点 季度环比

平均租金

-1.3% 季度环比

租赁需求温和增长

2025年二季度，市场新增三个项目，分别是张江在线新经济生态园一期、东久58在线经济园与静安国际*云禾，总计新增体量为22万平方米。受新增供应和租户变动的影响，季末整体空置率环比持平至23%。

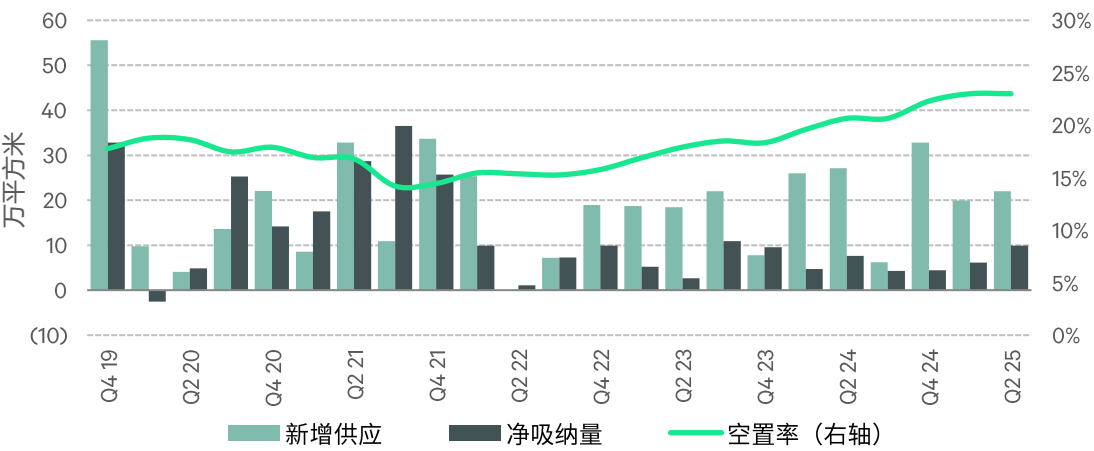
二季度净吸纳量为98,687平方米，环同比均呈现温和增长趋势。在行业需求方面，TMT行业以38%占比需求首位，其中ABCD信息技术特别活跃，尤以AI赋能半导体行业，推动智能制造的发展，带来上下游企业的扩张，再者AI与BI 深度结合带动更多软件开发企业的搬迁。其次是汽车制造占比22%，除了新能源汽车的积极拓址，也看到传统制造加大研发投入。消费品制造业以16%的占比位列第三，主要趋势为快销品、纺织与美妆企业的搬迁。

对比各子市场表现，漕河泾与张江的租赁需求保持活跃态势，分别占比26%和25%。漕河泾主要受到汽车制造、TMT与消费品制造业租户的搬迁需求的推动，而张江则持续吸引TMT和工业品制造业与生物医药等领域的企业入驻。 整体而言，各子市场的租赁需求显示出温和回升的趋势，但去化水平仍然偏低。考虑到全年供应压力，租金优惠和租金补贴政策依然是吸引租户的主要手段，因此，季末全市平均租金报价环比下降1.3%，降至每天每平方米4.4元。

AI加速发展推动TMT租赁需求增长

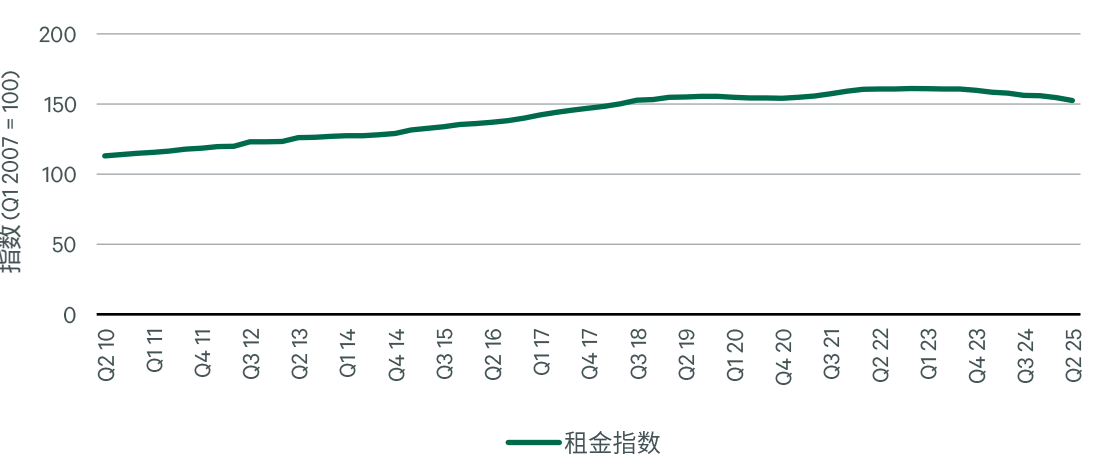
未来六个月，市场预计将迎来约83万平方米的新供应，主要集中在张江、金桥、南大和青浦等区域。这一新增供应将对租赁市场带来一定压力，形成挑战。然而，今年AI技术的迅速应用已成为全球科技领域的焦点，不仅加速了科技行业的迭代，也为园区市场创造了新的需求。同时，高端制造业在技术升级与智能化转型的推动下，对高质量且功能完善的办公空间也将产生更大的需求。

图表8：商务园区供求指标



数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年第二季度

图表9：商务园区市场租金指数



数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年第二季度

物业投资

成交总额
-48.3% 季度环比

成交笔数
18笔

交易活跃度承压，核心资产与新兴赛道韧性凸显

二季度上海物业投资市场共录得18笔交易，交易总额约78.5亿，环比下降48.3%。上半年累计交易总额为230.1亿元，较去年同期下降29.7%。投资者表现普遍更为审慎，交易活跃度承压，但结构性分化显著，核心资产与新兴赛道呈现出逆势增长的韧性，资本正加速向具备稳定现金流与成长潜力的优质标的集中。

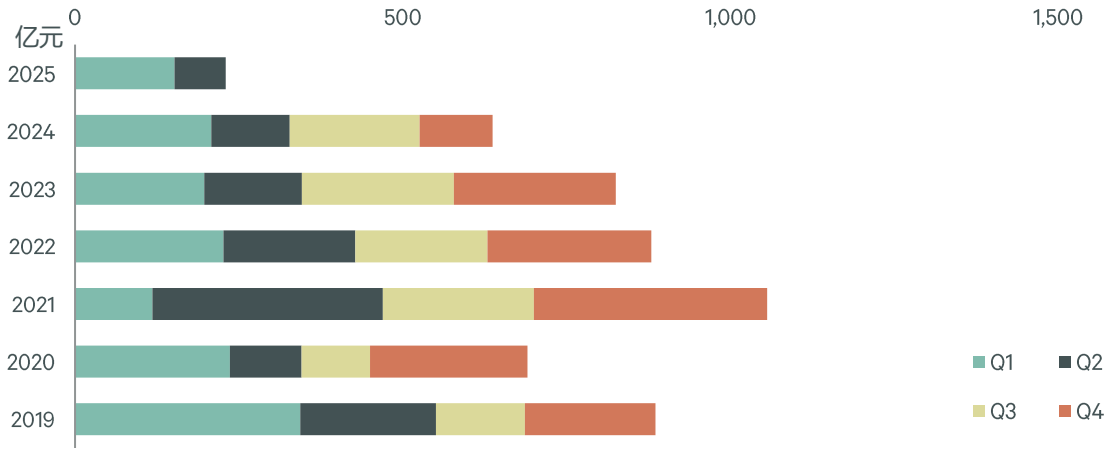
零售物业交易笔数占比居于首位，达44%。季内录得多笔企业或机构投资者通过法拍途径收购稳定租约商业裙房或街铺的交易。办公楼与长租公寓交易笔数占比并列次席，占比17%。值得一提的是，长租公寓贡献季度交易总额的43%，以险资为代表的机构投资者尤为活跃，产业集聚区依然是长租公寓买家关注的重点板块。

投资类交易占比维持高位，机构投资者表现活跃

季内投资类交易金额占比维持高位，达91%。机构投资者最为活跃，贡献交易总额的47%，消费与长租公寓相关物业是其关注重点。另外，地产基金与企业买家分别占比25%和20%。企业买家中超过七成交易额属为投资属性，代表交易包括上海本地企业购入中骏天悦方隅公寓，内蒙古企业购入五角场国航路欢阁酒店等。

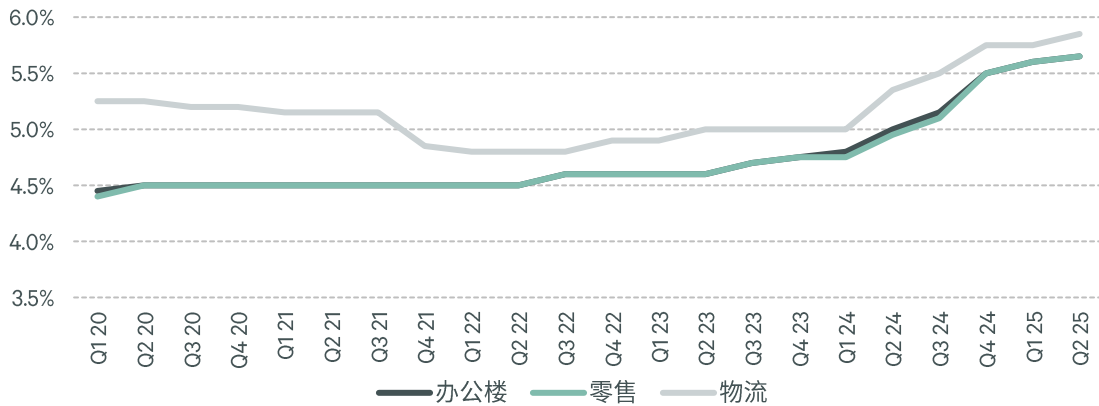
上海物业投资市场呈现量价调整与结构分化并存的特征。交易规模虽同比下滑，但细分赛道亮点频现：法拍渠道释放零售物业优质资产，长租公寓则在机构买家助推下成为市场新增长点。展望下半年，核心地段办公楼资产仍将吸引避险资金；不良资产加速处置将为价值投资创造机遇，带动市场活跃度回升。

图表 10：上海商业地产大宗交易成交总额



数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年第二季度

图表 11：上海商业地产资本化率



数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年第二季度

世邦魏理仕研究部

陆燕
中国区研究部资深董事
ivy.lu@cbre.com

张倩倩
华东区研究部资深分析师
qianqian.zhang@cbre.com

强赵宏
华东区研究部分析师
Joanna.qiang@cbre.com

谢晨
中国区研究部负责人
Sam.xie@cbre.com

胡优优
中国区研究部董事
molly.hu@cbre.com

乔梦洋
中国区研究部资深经理
mengyang.qiao@cbre.com

业务线

陈学海
华东区董事总经理
Alex.chen@cbre.com

世邦魏理仕办公室

上海分公司
上海市静安区南京西路1225号
锦沧文华广场17至 18层

免责声明

除非特别注明，本报告的所有信息版权均属世邦魏理仕。世邦魏理仕确信本报告所刊载信息及预测来自可靠来源。本公司不怀疑其准确性，但并未对此资料进行核实，亦不会对资料做出任何保证或陈述。阁下需独立对信息的准确性和完整性作出审查。本报告仅限于世邦魏理仕的客户和专业人士使用，不可作为证券或其它金融产品的买卖依据。世邦魏理仕保留对本报告的所有权利，未经本公司事先书面许可，任何机构和个人不得以任何形式进行翻版、复制、引用和转载。由于任何人使用或依赖本报告中出现的信息而导致的任何损失和费用，世邦魏理仕概不负责。