

上海甲级写字楼市场 季度报告



2025年 第二季度

本报告重点关注上海甲级写字楼市场, 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

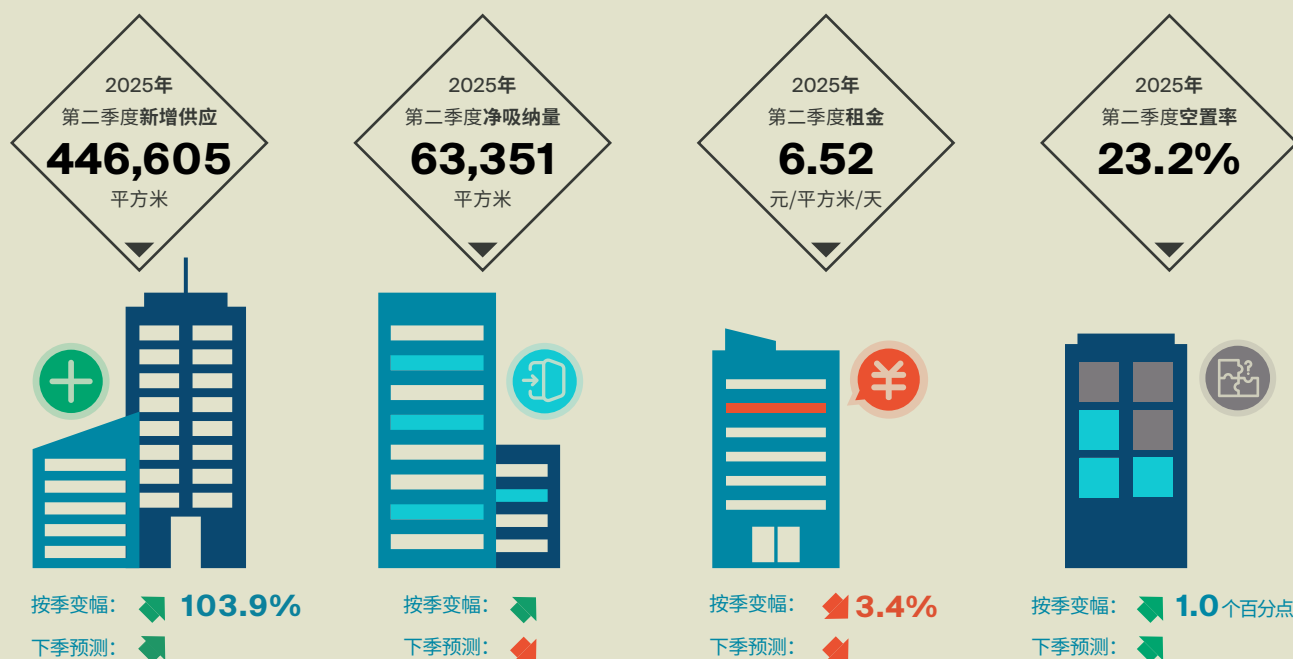
► 下半年核心区域新供增加

第二季度,受业主大幅调低报价的影响,上海整体写字楼市场租金进一步下跌至每天每平方米人民币6.52元。七个新项目总计446,605平方米的办公面积竣工交付,大量新项目竣工交付导致第二季度市场空置率继续上升至23.2%。业主降租行为产生效果,市场续租及搬

迁活动逐渐增多,市场净吸纳量回升至63,351平方米。金融、零售以及专业服务企业的租赁需求是市场主流,本季度零售品牌逆势扩张成为市场亮点。

下半年,市场还有超过70万平方米的办公面积计划投放市场,其中来自核心

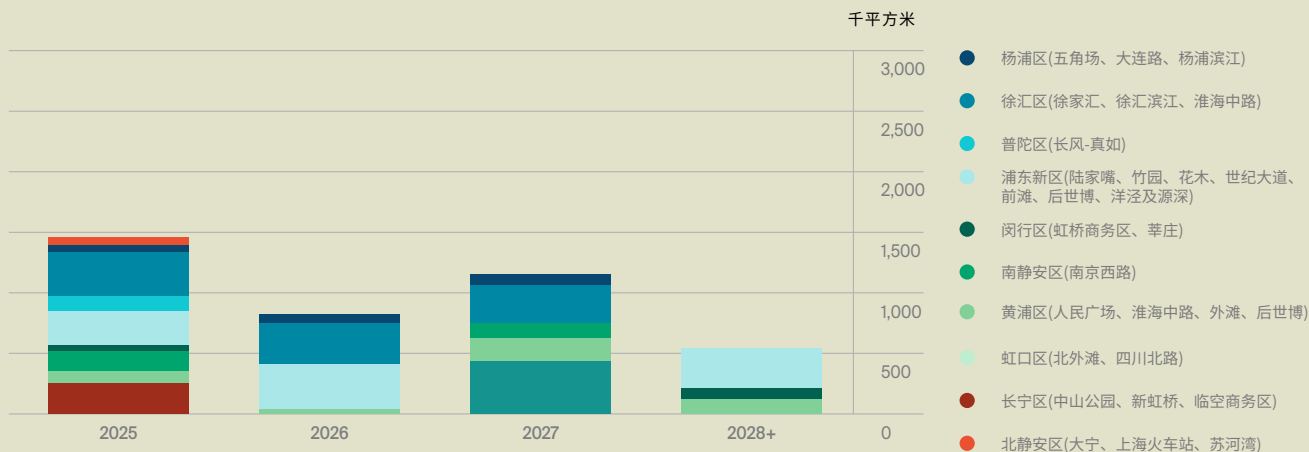
及中央商务区的优质写字楼占比将达到60%以上。在目前的租金水平下,核心区域优质项目的竣工交付有助于市场需求的回流以及吸引对办公地点有要求客户的关注,我们预计核心市场的租赁需求的回暖有望提振整个写字楼市场的信心。

图一：上海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年及以后各区域新增写字楼面积



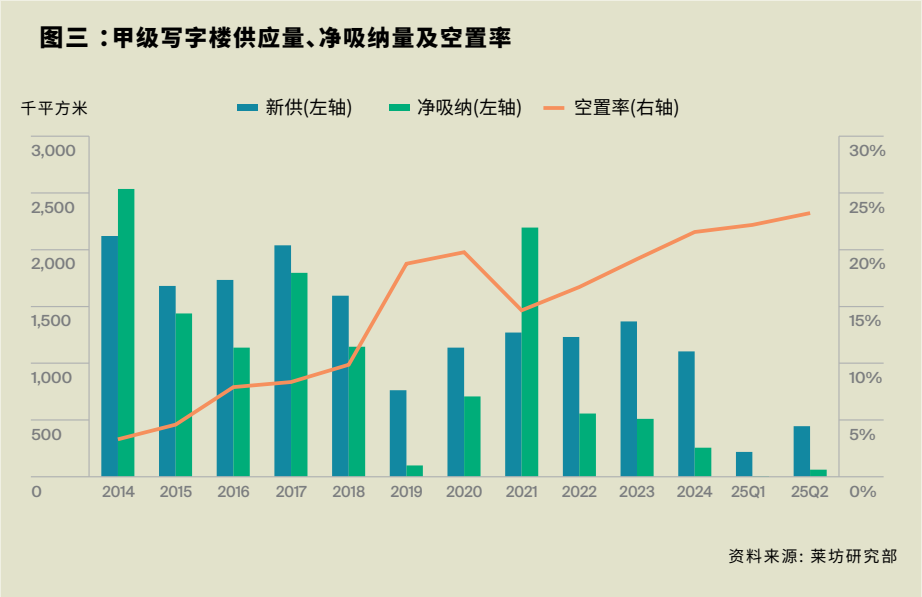
资料来源：莱坊研究部

供应和需求

零售品牌企业扩租需求增长

第二季度，上海甲级写字楼市场迎来一轮供应高峰，共有七个新项目竣工交付，为市场带来446,605平方米的新供面积，环比增加104%，而整个上半年的市场供应也达到665,658平方米，较去年下半年环比增加了75%。新竣工交付的项目主要位于新兴市场，包括位于源深洋泾的新岸商业中心（62,000平方米）、前滩的前滩源（23,280平方米）、真如长风的销售转租项目中海中心B座（76,575平方米）以及徐汇滨江香港置地的西岸金融城F地块（76,750平方米）。此外，位于莘庄新鸿基的天荟写字楼（50,000平方米）、新虹桥的融侨中心（98,000平方米）以及静安的静投中心（60,000平方米）也在本季度竣工交付。

第二季度，市场租赁活动仍然以企业的续租和搬迁为主。有限的市场需求以及目前的租户市场使得业主降租并且给予租户补贴和提供定制化服务来留住客户成为惯例。企业成本节约是首选，因此从核心商务区、中央商务区向新兴市场的新项目外迁的租赁需求仍然在搬迁活动中占据较高比例。



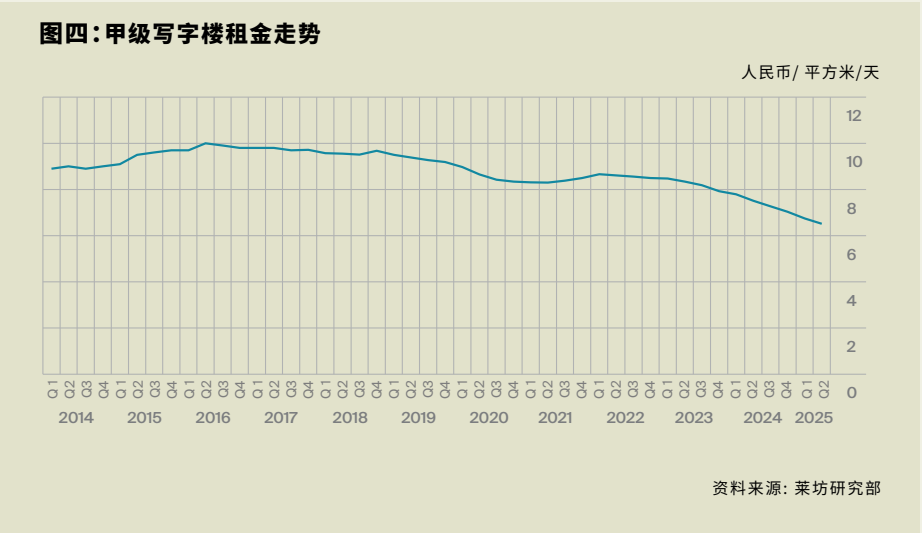
从第二季度的市场租赁交易来看，上海甲级写字楼市场的租赁需求主要来源于金融、零售以及专业服务企业。国内企业的租赁需求更多流向金融以及专业服务行业，而外资企业的租赁需求依然落入零售品牌以及专业服务行业。在目前下行的租赁市场也有企业选择逆势扩租以及升级自身办公场所。持续的消费补

贴带动家电、汽车市场的消费活跃度，同时新零售品牌为积极开拓市场而产生了扩大办公面积的需求，这些都为当前的租赁市场带来了积极因素。例如，现代汽车在恒基旭辉天地扩租1,400平方米，意大利眼镜品牌陆逊梯卡在环贸广场2期扩租2,500平方米的办公面积。

租金走势

多个子市场迎来新一轮租金调整

第二季度，甲级写字楼市场租金环比下跌3.4%至每天每平方米人民币6.52元。核心商务区以及新兴商务区的市场租金下降明显至每天每平方米人民币8.83元和5.48元，环比跌幅分别达到4.1%和2.7%。核心商务区内写字楼去化不畅伴随着租约到期的企业搬离意愿加大，迫使业主方不得不大幅调低租金报价来吸引客户。新兴市场的业主更多是面临大量新供竣工交付带来的竞争压力加剧问题。新项目去化缓慢，业主方重新调整租赁策略和租金报价以期获得面积去化，导致存量项目业主以降租和提供更为弹性的租赁条款的方式来应对激烈的市场竞争。



第二季度，浦东市场多个子市场的市场租金环比均出现大幅下调，其中小陆家嘴、花木以及前滩等子市场的租金平均下跌7%左右。小陆家嘴的市场租金跌破9元至每天每平方米人民币8.78元，环比下跌5.3%，为近几个季度以来租金降幅最大的一个季度。本季度，核心商务区内密集的租约到期租户搬离至租金更为便宜的新兴市场，导致业主大幅调低租金报价来迎合市场，以期促成市场交易。

浦西的四川北路子市场也出现由于大量租户搬离带来的业主主动大幅降租。四川北路租金环比跌幅达到6.1%至每天每平方米人民币4.55元。

表一：甲级写字楼主要租赁成交，2025年第二季度				
区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
北外滩	友邦金融中心	云顶新耀	3,300	搬迁
淮海中路	环贸广场二期	陆逊梯卡	2,500	续租 扩租
淮海中路	恒基旭辉天地	现代汽车	1,400	续租 扩租
后世博	世博天地1号楼	利得基金	1,194	搬迁
后世博	博荟广场	万景百年设计	1,100	续租
花木	保利浦开金融中心1号楼	微财科技	480	新租

资料来源：莱坊研究部
注：所有成交均有待落实

投资市场

商务园区内标准研发楼受青睐

2025年第二季度，上海写字楼投资市场录得11宗大宗交易，涉及总金额超过人民币50亿元，其中接近半数交易为商务园区内的标准研发办公楼。整个上半年，上海办公楼投资市场累积成交18宗交易，总的交易金额在人民币180亿元左右。

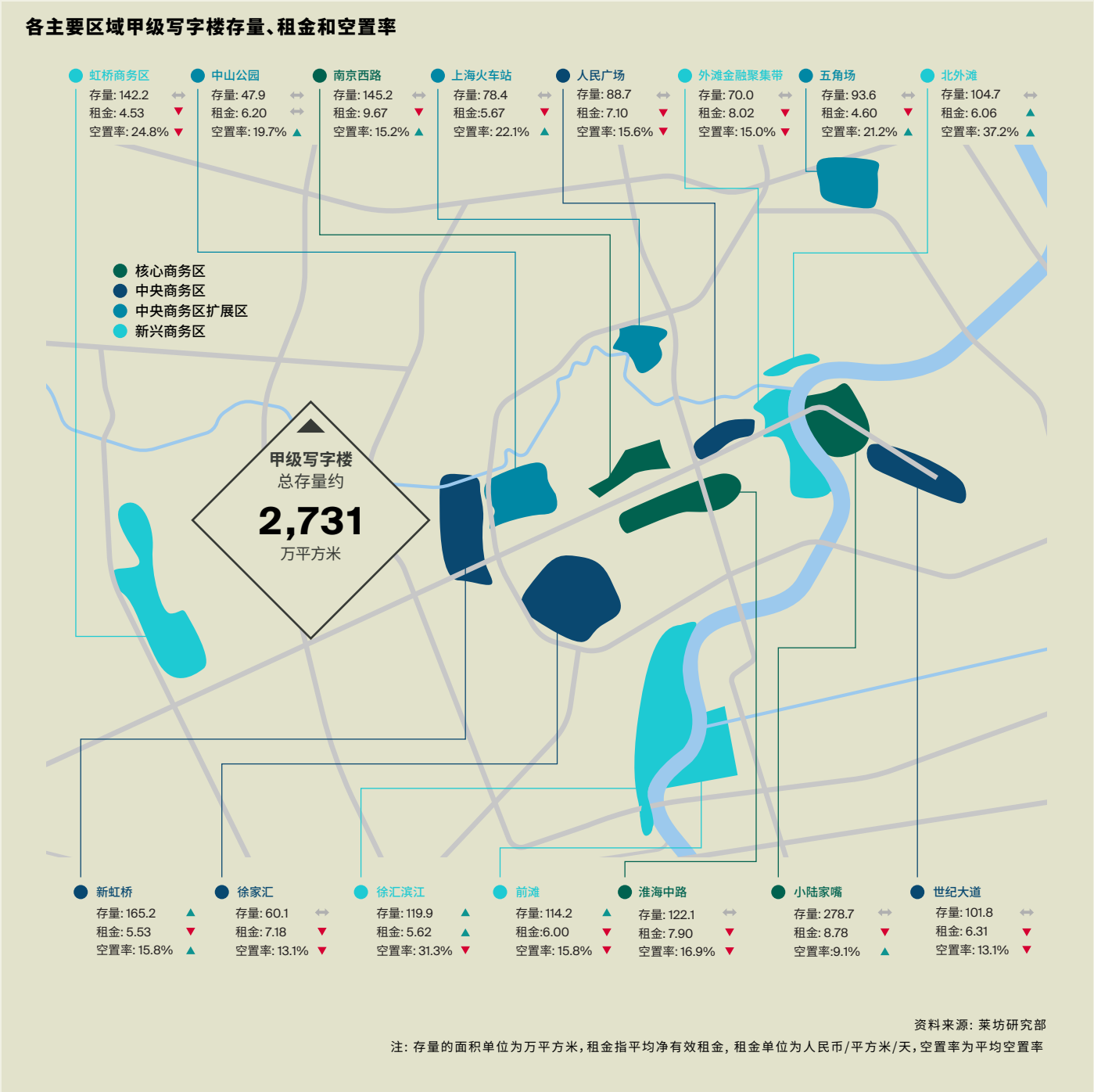
第二季度，在众多交易中，我们可以看到开发商收购市区优质写字楼项目，例如象屿集团以大约人民币21亿元的价格从太盟投资和高盛等的联合体手中收购的位于南京西路核心位置的仙乐斯广场。同时，也有科技新贵选择收购标准研发楼自用或作为长期投资，例如乐鑫科技以人民币4.37亿元的价格从陆家嘴集团处购买位于浦东御北路235弄3号数智天地·智慧云的3幢的研发楼，作为其研发总部。

表二：甲级写字楼主要大宗交易，2025年第二季度			
物业名称	区域	交易面积(平方米)	交易方式
仙乐斯广场	黄浦	70,395	股权交易
数智天地·智慧云3栋研发楼	浦东	12,997	资产交易
金融街融悦中心C座	静安	5,206	资产交易
上海环普云创国际科技园	闵行	43,095	资产交易

资料来源：莱坊研究部
注：所有成交均有待落实

上海甲级写字楼市场数据图

2025年第二季度



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



杨悦晨
董事, 上海及北京研究及咨询部主管
+86 21 6032 1728
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

上海商业物业服务部



黄蔚
董事总经理, 华北和华东区
+86 21 6032 1719
virginia.huang@cn.knightfrank.com



殷元敖
上海研究及咨询部高级经理
+86 21 6032 1730
mars.yin@cn.knightfrank.com

近期研究报告



北京写字楼市场报告
2025年第二季度



上海写字楼市场报告
2025年第一季度



广州写字楼市场报告
2025年第一季度



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