

2025年 上半年上海房地产 市场回顾

CBRE



金融、科技与高端制造业需求突出
零售品牌加速多层级商圈布局

“

上半年上海经济结构持续优化，创新动能不断增强。 **办公楼市**

场需求小幅回暖，金融、消费品制造业与科技行业表现突出。
零售市场消费市场活跃，各品牌持续深化多层级商圈布局，潮流服饰及户外运动品牌扩张势头旺盛，潮玩零售通过线下体验实现客流转化。仓储物流市场无惧关税波动，迎来需求复苏。
商务园区办公楼科技与高端制造业需求稳健，张江与漕河泾表现活跃，贡献超五成市场份额。投资市场交易活跃度承压，核心资产与新兴赛道韧性凸显。

CBRE世邦魏理仕中国区研究部资深董事
陆燕

”



2025年上半年

新增供应

30.2

万平方米

净吸纳量

17.3

万平方米

空置率

22.4

%

租金报价

247.2

人民币/月/平方米

2025年上半年，上海办公楼市场共有4个新项目入市，累计供应量达30.2万平方米，环比下降3.9%。其中第二季度共录得2个新项目交付，分别是四川北路的滨港中心，以及位于浦东其他板块的新岸商业中心，共计体量16.3万平方米。

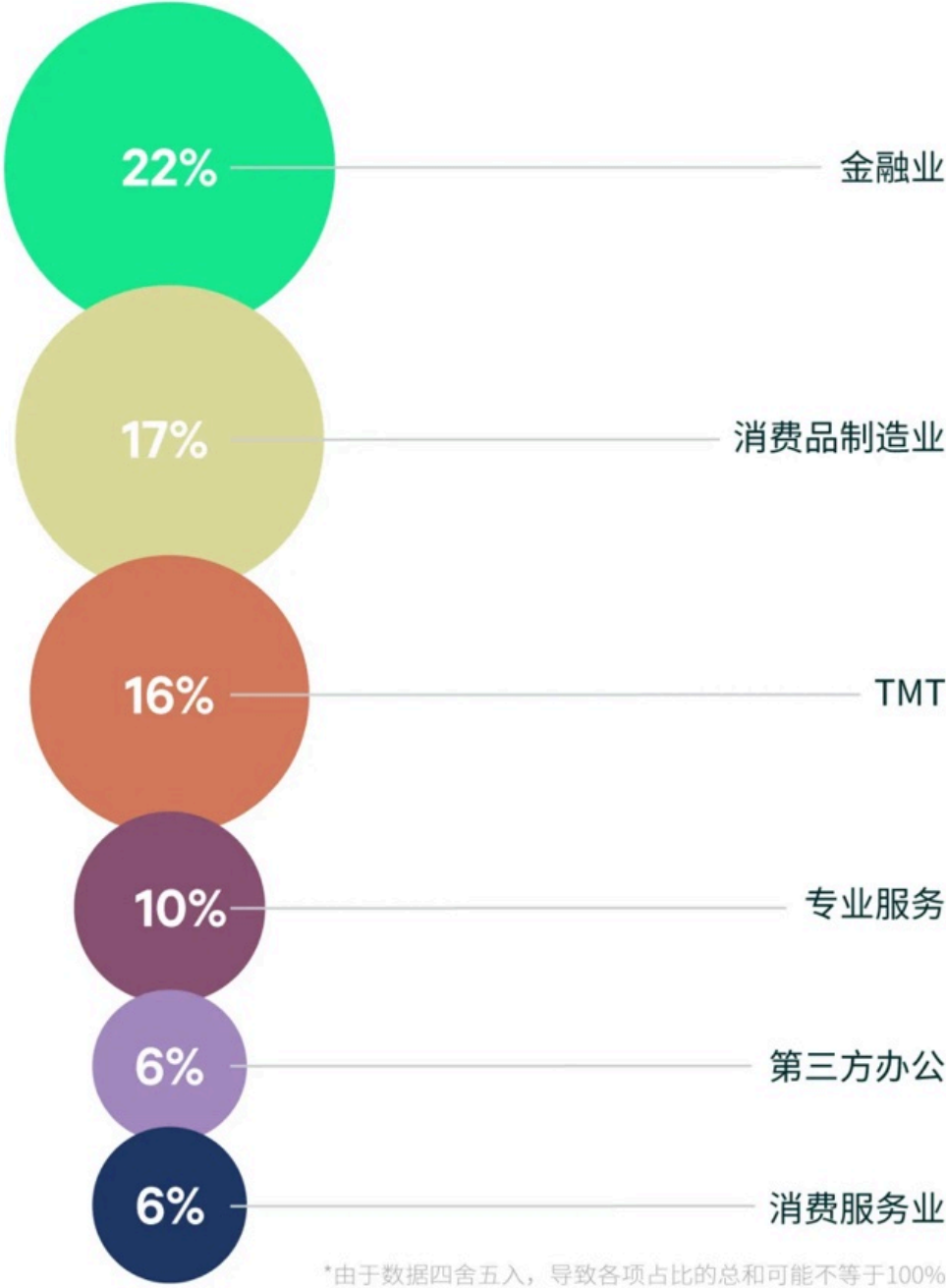
尽管面临新增需求不足和空置率上行的挑战，上半年市场仍表现出了一定的活跃度。全市净吸纳量环比上升126.1%至17.3万平方米，整体空置率较去年年底上升0.3个百分点，达到22.4%。

从行业需求来看，上半年金融业以22%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17%，主要来自快消品和家居类企业的扩张需求；TMT位列第三，占比达16%，跨境电商和互联网平台公司的扩张成为其主要驱动力；专业服务业排名第四，占比10%，主要来自法律和传媒类企业的搬迁扩张需求；此外，第三方办公运营回归前五，占比达6%，反映出在市场环境调整背景下，部分业主开始倾向合作运营模式以提升物业吸引力。

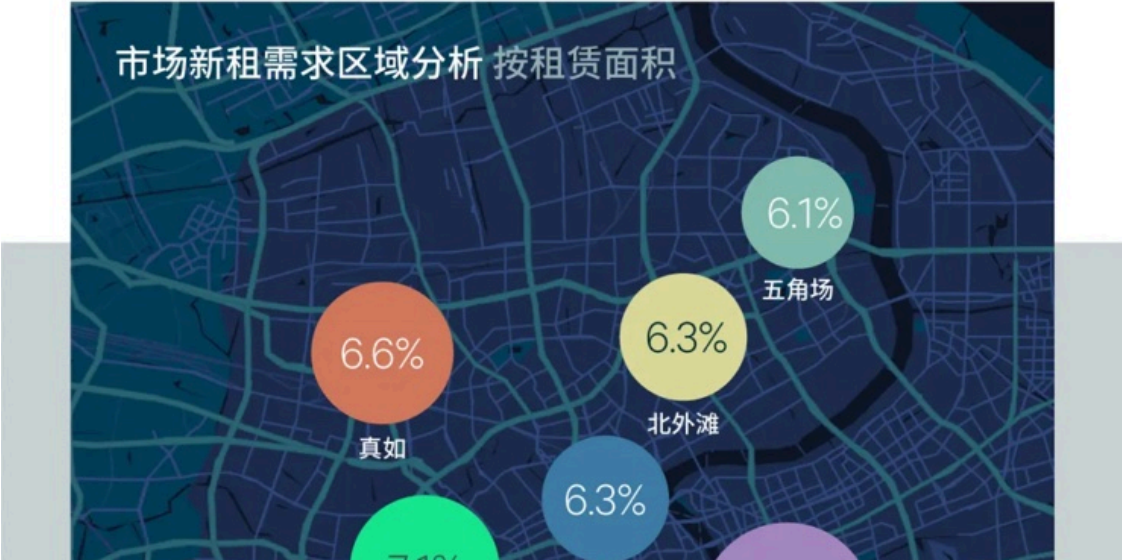
从区位表现来看，花木活跃度提升至第一位，主要来自陆家嘴等核心地段的外溢需求以及张江等产业园区内企业的升级搬迁需求，并以消费品制造业和金融行业尤为活跃；虹桥受益于跨境电商行业的扩张，跃升至第二位；真如保持第三，以中小型企业的搬迁需求为主；人民广场提升至第四位，受益于部分医美机构和酒店集团的入驻需求；北外滩位列第五，主要来自TMT和金融行业的驱动。

租金方面，上半年全市租金报价较去年年底下降3.0%至每月每平方米247.2元，有效租金下降4.3%至每月每平方米174.4元。各子市场均呈现出了不同程度的下滑。

市场新租需求行业分析 按租赁面积



市场新租需求区域分析 按租赁面积





“

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，各区域有望进一步强化差异化定位。通过精准产业导入策略，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。

”



CBRE中国区顾问及交易服务部 | 办公楼负责人

张越



2025年上半年

新增供应

19.4

万平方米

净吸纳量

13.4

万平方米

空置率

8.6

%

首层平均租金

31.9

人民币/天/平方米

2025年上半年，上海零售物业市场迎来三个新项目开业，分别是位于浦西次级商圈的滨港商业中心、鑫耀·光环live和位于新兴商业圈的前滩陆家嘴广场，体量总计19.4万平方米。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。

受新增供应入市及大体量项目良好的商户入驻影响，全市净吸纳量录得13.4万平方米，空置率环比上升0.7个百分点至8.6%。存量市场中，核心商圈多个项目中的品牌调整进程已经趋于稳定，至此上半年租金小幅下降至每天每平方米31.9元。

需求方面，餐饮品类需求位居第一，占比45%，成为上半年市场需求主力。其中以云贵川菜系为主的中餐品牌持续活跃，诸如野果yeego在上海港汇恒隆广场开设首店，酸奶、中式茶饮品类热度有所提升，牧场奶仓的上海首店落址日月光中心，椿田熟成茶行在季内接连在新天地时尚II和港汇恒隆广场开设门店。

零售业态需求占比提升至41%，其中服饰品类需求占比23%，潮流服饰及户外运动品牌布局活跃。一线户外背包品牌Gregory的中国首店落址上海港汇恒隆广场，体育用品零售品牌迪卡侬则于6月28日在新天地开业。更有MLB、maia active、蕉下等分别在不同层级商圈开业。此外，玩具礼品与珠宝首饰品类延续热度，西班牙珍珠饰品牌GIO挚澳则聚焦核心商圈，连开两家新店。卡游进驻宏伊国际广场开

拓谷子新玩法，Popmart、MINISO LAND等潮玩礼品零售品牌于南京西路等核心商圈开设大型门店，打造沉浸IP探索空间，渲染愉悦氛围。

市场新租需求行业分析 按新店数量



45%

餐饮



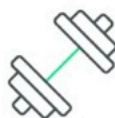
23%

时尚服饰



6%

生活方式



6%

娱乐健身



5%

珠宝配饰



4%

健康个护

*由于数据四舍五入，导致各项占比的总和可能不等于100%

“

未来六个月，上海零售物业市场预计将迎来约57.7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，上海在徐汇滨江板块开启‘上海之夏’国际消费季，推出多个标杆活动，包括首次举办的乐高‘世界玩乐节’，拓展城市玩乐新可能。此外‘国际游戏动漫月’嘉年华的举办将有效吸引年轻消费者。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。

”





仓储物流市场 LOGISTICS

无惧关税波动上海仓储物流市场迎来复苏

2025年上半年

新增供应

66.1

万平方米

净吸纳量

53.0

万平方米

空置率

27.8

%

平均租金报价

39.2

人民币/月/平方米

二季度共有三个新项目入市，共计45万平方米，分别是熠跃嘉定产业园项目二期（三层坡道+一栋三层电梯库），面积20万平方米，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。上半年新增供应共计66.1万平方米，同比下降31%，占到全年新增供应的60%，集中在嘉定、松江、奉贤和临港。

无惧关税波动，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”叠加“以旧换新”国补政策推动的快递快运及供应链物流的扩张，此外还包括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1.2个百分点至27.8%，其中青浦由一季度的48%下降至32.5%，松江和金山亦有所改善，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52.5%。租金报价环比跌幅较上季度有所扩大，下跌至每月每平方米39.2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。

主要区域平均租金与空置率表现



“

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。关税冲击对上海影响有限，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，租金跌幅有望收窄。

”



CBRE中国区顾问及交易服务部和投资及资本市场部
产业地产负责人

孙洁

商务园区市场 BUSINESS PARKS

AI推动科技与高端制造需求回升 张江与漕河泾市场活跃

2025年上半年

新增供应

42.0

万平方米

净吸纳量

16.0

万平方米

空置率

22.9

%

租金报价

133.8

人民币/月/平方米

2025年上半年，上海产业园区市场新增五个供应，分布在张江、浦江、漕河泾与市北，新增面积合计419,592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上升1.2个百分点至22.9%。

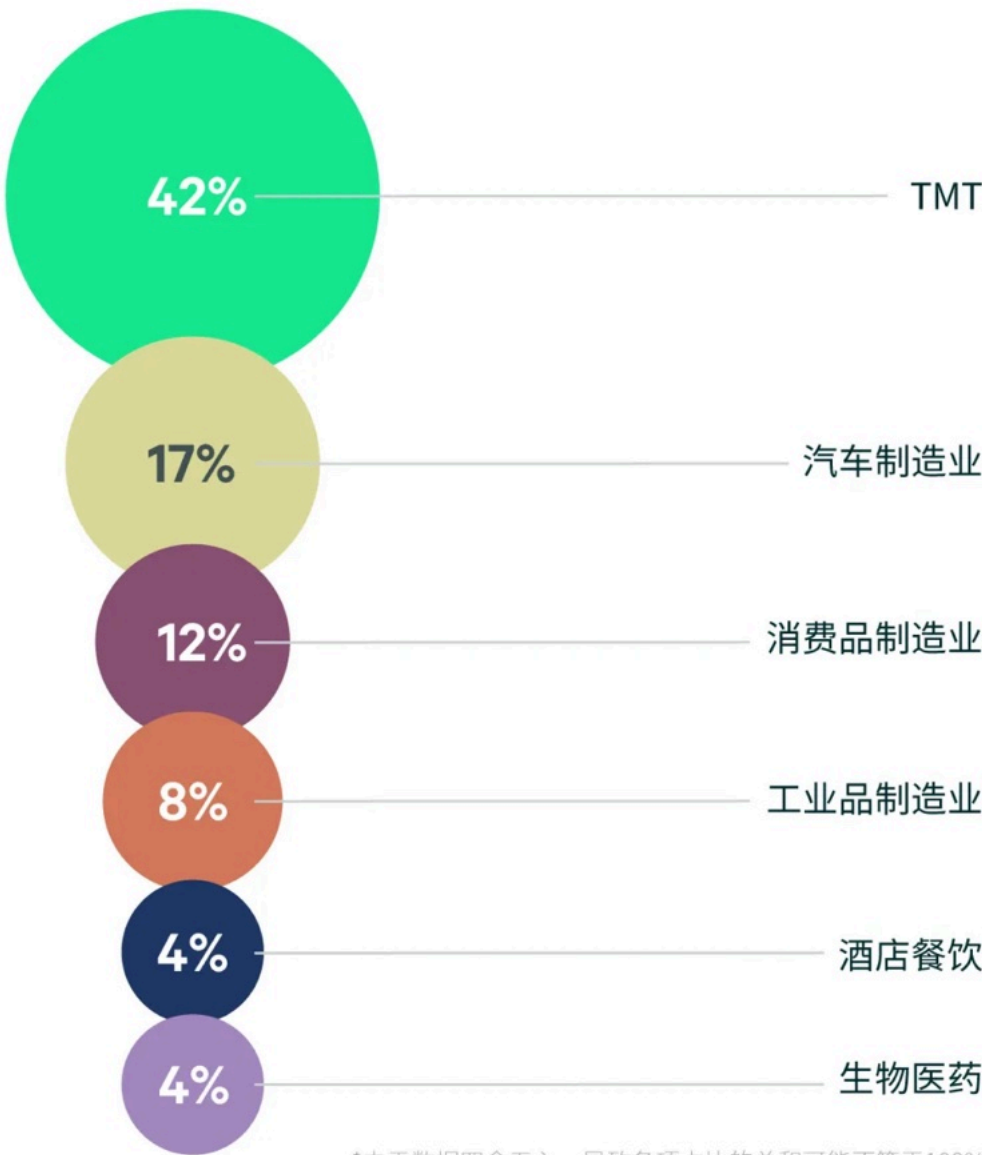
上半年净吸纳量为159,886平方米，环同比均呈现温和增长趋势。在行业需求方面，TMT行业以41%的比重占租赁需求首位，其中ABCD信息技术特别活跃，同时AI赋能半导体行业，推动智能制造的发展，带来上下游企业的扩张，再者AI与BI深度结合带动更多软件开发企业的搬迁。其次是汽车制造占比17%，除了新能源汽车的积极拓址，也看到传统制造加大研发投入，如江淮汽车在金桥设立设计研发中心，江淮汽车是蔚来的代工工厂，现与华为合作研发制造高端新能源汽车。消费品制造业以12%的占比位列第三，主要趋势为快销品、纺织与美妆企业的搬迁。总体来看，上半年TMT及高端制造业的需求显现出良好的发展势头，这表明在技术持续演进的背景下，新旧行业的活力交织，为市场注入了新的需求。

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45%和29%。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2.2%，降至每月每平方米133.8元。

主要区域平均租金与空置率表现



市场新租需求行业分析 按租赁面积



*由于数据四舍五入，导致各项占比的总和可能不等于100%

“

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。

”



CBRE华东区顾问及交易服务部 | 商务园区负责人

马振龙

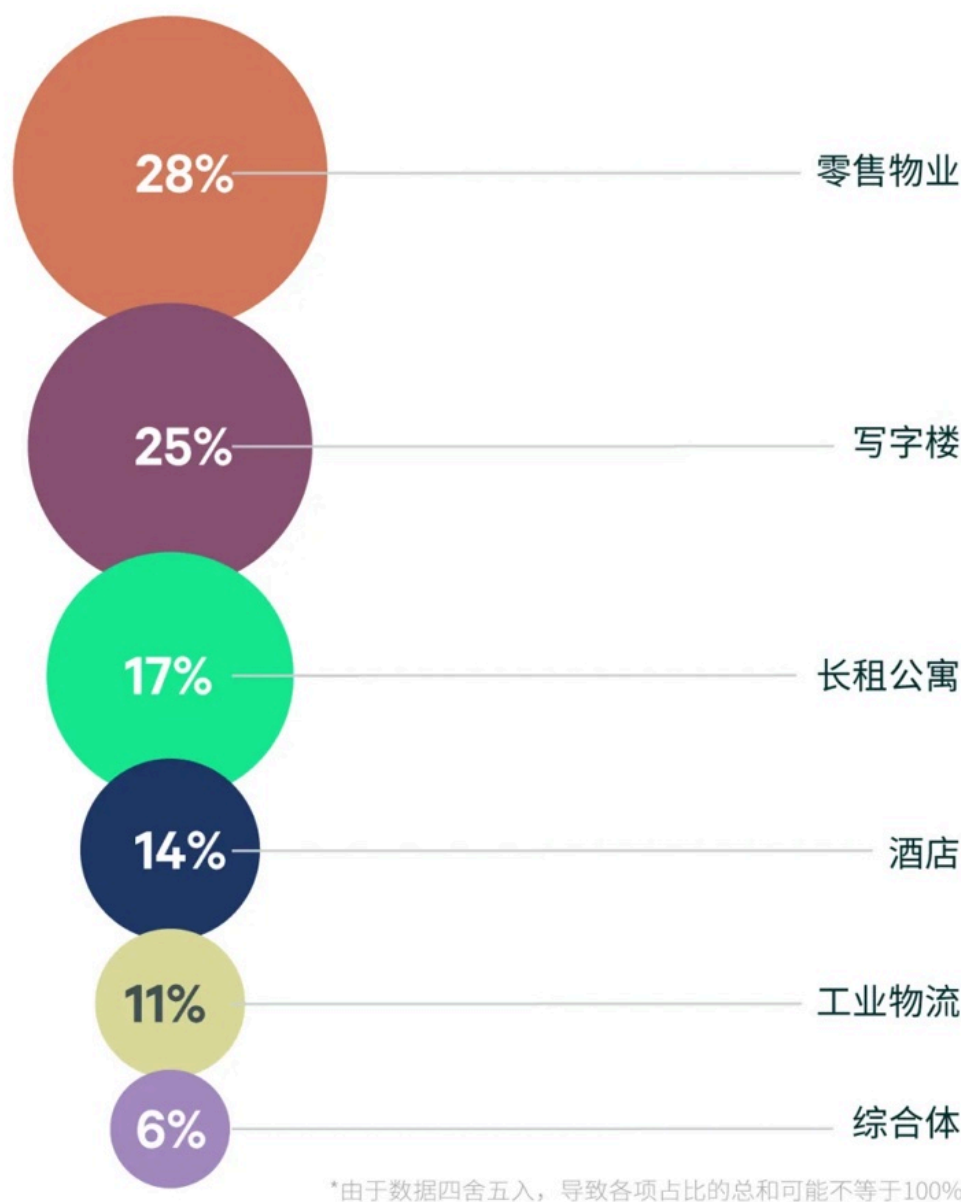


2025年上半年，上海物业投资市场共录得36笔交易，交易金额累计230.1亿，较去年同期下降29.7%。投资者表现普遍更为审慎，交易活跃度承压，但结构性分化显著，核心资产与新兴赛道呈现出逆势增长的韧性，资本正加速向具备稳定现金流与成长潜力的优质标的集中。

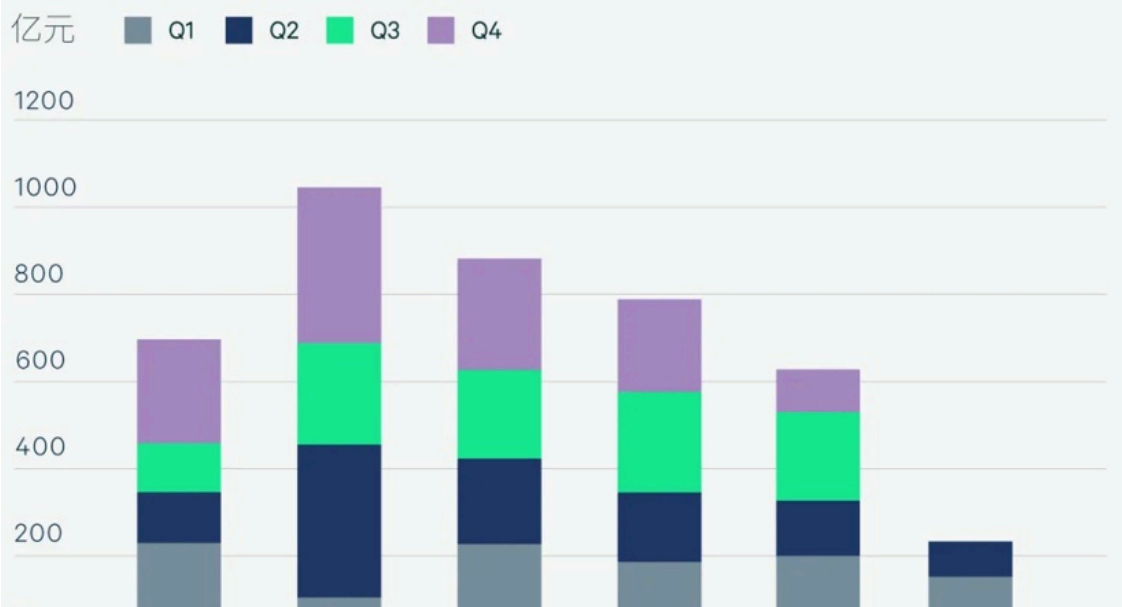
零售物业以28%的交易笔数占比居于首位，交易标的多以带稳定租约的商业裙房或街铺为主，通过法拍渠道完成的交易比例达七成，吸引了众多不良资产机构与企业竞相入场。办公楼交易紧随其后，占比25%，年初博华广场超百亿级交易推动上半年办公楼投资型交易金额占比提升至95%，同时，核心区位资产价值受到各类买家认可，近六成交易集中内环内区域。长租公寓占比17%。值得一提的是，长租公寓在二季度表现亮眼，贡献当季43%的交易总额，以险资为代表的机构投资者尤为活跃，产业集聚区依然是各类买家关注的重点板块。

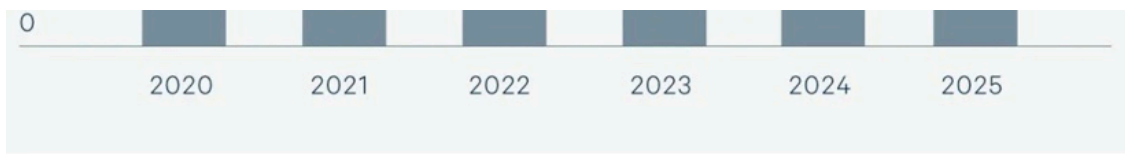
上半年投资类交易金额占比维持高位，达96%。机构投资者最为活跃，贡献交易总额的69%，核心办公楼、长租公寓与消费相关物业是其重点布局方向。另外，企业买家占比14%，其中逾七成交易额和投资属性，多偏好长租公寓、厂房等新经济板块及酒店资产。

大宗交易物业类型分析 按交易金额



大宗交易物业类型分析 按交易金额





“

上半年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：消费企稳带动多类型买家布局零售物业；核心区位办公楼资产仍然备受投资人关注；长租公寓则在机构买家的助推下成为市场的增长点。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，市场活跃度有望回升。

”



CBRE华东区投资及资本市场部负责人

王晶



[链接浏览下载完整报告](#)



2025年上半年上海房地产市场回顾