



办公市场分析 | 临空区块

临空区块作为上海虹桥临空经济示范区的核心商务办公集聚区，紧邻虹桥综合交通枢纽，依托轨道交通网络与定制化通勤巴士系统，同步衔接虹桥国际机场、高铁枢纽及 G2 京沪高速、G50 沪渝高速等国家级交通干线，构建起立体化市内交通体系，实现陆空联运的高效出行保障，为企业商务活动提供良好的区位优势通达性。

在临空经济示范区专项政策的扶持下，区块通过产业引导政策与虹桥商务区实现产业联动发展，已形成优质企业集聚效应，包括跨国企业区域总部及产业链上下游企业集群。叠加虹桥国际中央商务区的产业外溢效应，区块内已构建起以现代服务业为主导的商务生态体系，商务氛围较为浓厚。

01 区块基本情况

临空区块地处长宁区虹桥临空经济示范区核心地带，与虹桥综合交通枢纽形成战略协同。区域交通配套呈现南强北弱格局：南部依托轨道交通 2 号线淞虹路站形成交通节点，北部则主要依赖 776 路等常规公交线路及临空园区环线巴士，来维持基础通勤。商业布局同步显现出空间梯度，南部通过长宁 ArtPark 大融城、上海荟聚等标杆性商业综合体来实现配套升级；北部仍以办公项目的配套底商为主，延续传统社区商业形态。

临空			
环线	中外环	行政区	长宁区
轨道交通	2号线 – 淞虹路		
商业配套	长宁ArtPark大融城、上海荟聚、建滔商业广场等		
主要行业	租赁和商务服务业、批发和零售业、住宿和餐饮业、信息传输、软件和信息技术服务业、科学研究和技术服务业等		

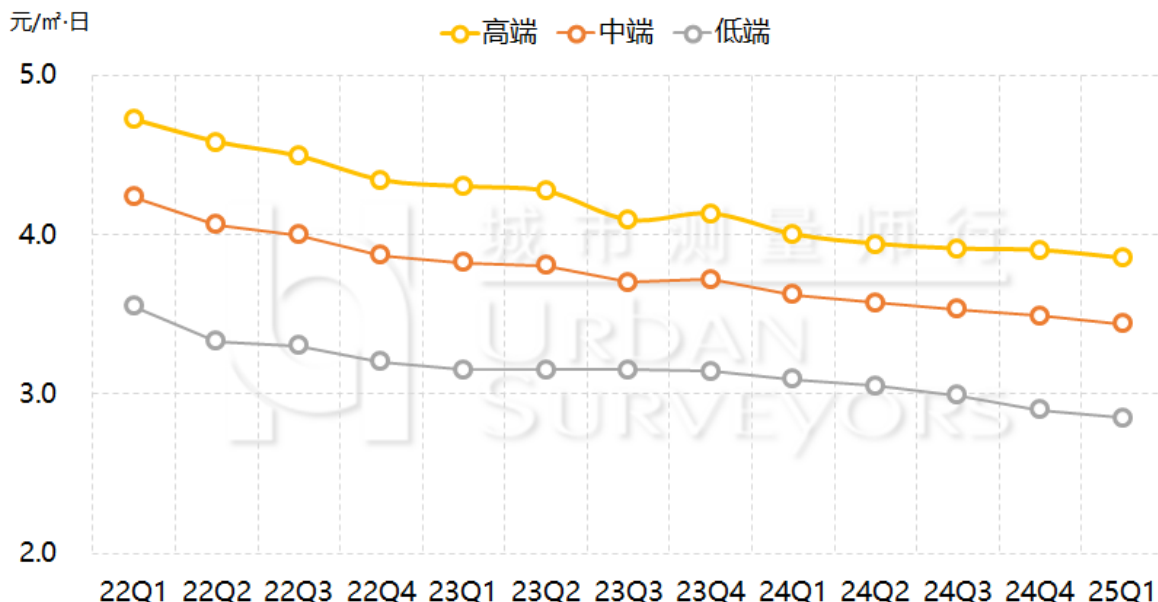


数据来源：城市资管服务云平台

作为虹桥临空经济示范区的政策赋能区，临空区块通过“重点产业目录+专项扶持政策”双轮驱动机制，加速优质产业集聚。当前，该区块已形成以租赁和商务服务业、批发零售业为主导的产业基础，同步推进科技服务、信息技术服务等产业的导入，以实现产业结构的优化升级。在虹桥国际开放枢纽政策红利辐射下，区块已实现航空服务、数字经济的双链集聚，目前已构建起“航空服务+数字科技”双核驱动的创新生态体系，成功引进东方航空、科大讯飞、史泰博等行业领军企业，并吸引携程、爱奇艺等上市公司的区域总部入驻，形成总部经济与创新经济协同发展的产业格局。

02 区块价格分析

2022年至今临空区块办公平均租金走势



数据来源：城市资管服务云平台

高端市场

临空区块高端市场自 2022 年以来呈现持续下行态势，办公平均租金从 4.5 元/㎡·日阶梯式下降至 2025 年第一季度的 3.85 元/㎡·日，累计降幅达 14.4%。尽管 2023 年底曾现短期筑底迹象，但受供需失衡影响未能实现有效反弹。由于毗邻虹桥商务区，临空区块与虹桥商务区的目标客群高度重叠，进而形成了跨区域的竞争格局。同时，区域供应结构以单体规模较大的园区项目为主，去化周期普遍承压。2024 年入市的上海荟聚综合体项目虽实现 70% 开业出租率，但其中部分为区域既有租户迁移，整体吸纳量未显著提升。当前，高端市场整体空置率已超 20%。

中、低端市场

临空区块中、低端办公产品以超 70% 的供应占比构成市场基本盘，但同质化竞争加剧导致价格水平持续走弱。自 2022 年市场进入下行周期以来，中端市场租金由 4 元/㎡·日降至 3.4 元/㎡·日，低端市场由 3.3 元/㎡·日降至 2.8 元/㎡·日，累计跌幅均达 15%。随着办公租赁市场下行趋势的加剧，各档次租金差距逐渐

收窄，中端租户以同等成本向高端市场迁移，同时低端客户受经济环境影响缩减租赁面积，形成双向挤压效应。当前，中、低端市场空置率已超 25%，产品迭代滞后叠加租户黏性减弱的结构性矛盾日益凸显。尤其值得关注的是，在租户预算普遍缩减的背景下，中端项目因缺乏特色产业载体定位，正面临高端市场降维竞争以及低端市场价格战的双重冲击，租赁动能修复难度显著高于市场预期。

03 区块 SWOT 分析

优势 ↓

- 依托交通枢纽辐射长三角，高效连接长三角城市群，吸引物流、贸易企业集聚
- 形成“总部+航空服务+跨境商贸”生态，支撑办公-仓储联动发展模式

↓ 劣势

- 区块北部地区交通与商业设施配套稍显欠缺
- 绿色认证覆盖率低，对追求ESG目标的外资企业入驻形成制约

机会 ↓

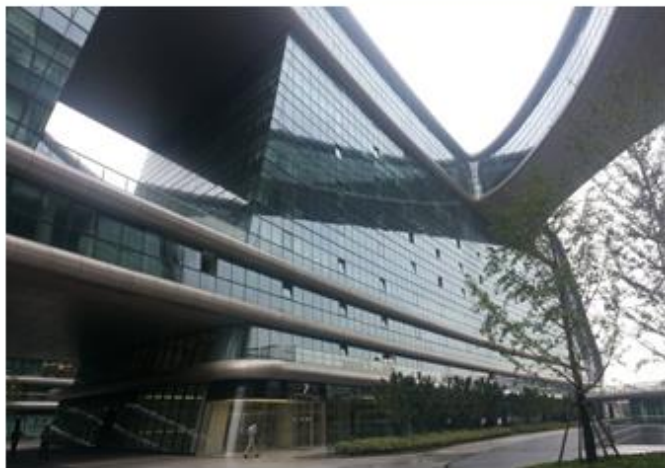
- 存量更新释放低成本空间，旧厂房改造为办公空间，凭借租金优势加速空间去化
- 明确跨境业务枢纽定位，依托虹桥国际开放枢纽相关政策深化，吸引跨境电商、跨境金融等企业设立区域总部

↓ 挑战

- 虹桥前湾对客户形成分流，竞品板块凭借低租金项目与定制化优势，分流临空区域的目标企业
- 环境治理导致成本上升，机场噪音管控增加企业改造成本，削弱租赁意愿

04 个案分析

HQ天会广场/凌空SOHO 4-5 元/m²·日



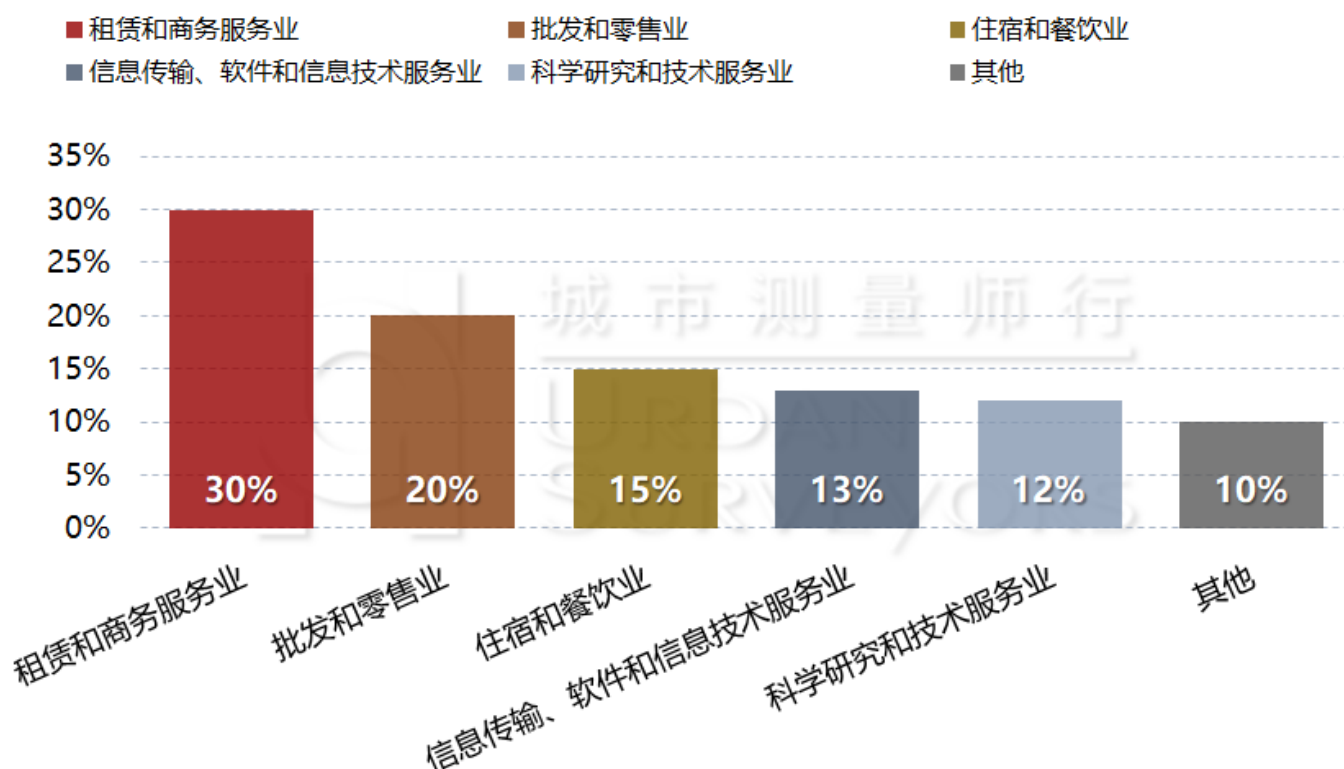
地址	金钟路968号		
等级	乙+级	竣工年份	2015
总建筑面积	350000 m ²	标准层建筑面积	1800 m ²
地上层数	11	园区栋数	12
物业公司	北京锦融物管上海分公司	物业费	28 元/ m ² ·月

数据来源：城市资管服务云平台

HQ 天会广场位于临空区块东南侧，前身为凌空 SOHO 项目，2017 年经基汇资本旗下基金通过大宗交易完成资本化运作，2019 年实现品牌焕新。项目总建筑面积约 35 万平方米，包含 12 幢标准办公楼，均为大业主产权。每栋建筑共 11 层，其中首层为商业配套，2-11 层为办公载体。

租金方面，2023 年该项目办公租金报价在 4.8-5.2 元/m²·日，2024 年至今，报价维持在 4.5 元/m²·日。受市场租金普降引发的比价效应压力影响，目前议价空间较大，商务条款也较为宽松。针对承租面积超 500 平方米的企业客户，在 3 年起租期基础上，可享 5-6 个月的免租期。

HQ天会广场租户行业分布



数据来源：城市资管服务云平台

项目租户以租赁和商务服务业为主、占比高达 30%，批发和零售业与住宿和餐饮业紧随其后，分别占到 20%和 15%，另外还有部分来自信息传输、软件和信息技术服务业与科技等行业的企业入驻。

作为临空区域内较早投入运营的大型商务综合体，HQ 天会广场虽已形成体系化租赁运营能力，但其建筑美学与功能效能的矛盾正制约资产价值释放。项目折线形外立面的艺术化设计衍生出特殊空间结构，两侧单元因异形平面布局产生较高空间折损率，导致该类房源长期面临去化阻滞。当前项目整体空置率维持在 25%左右。

05 小结

临空区块办公市场呈现显著的大业主主导特征，小业主产权占比相对较低，形成了高度集中的产权结构，这有利于统一的招商运营管理。区域内以中端项目为主体，市场表现呈现明显的地域分化特征，北翟路

以南的成熟片区，凭借区位优势和运营先发效应，空置率保持在相对健康的水平；而北翟路以北配套薄弱区域，项目空置率普遍高于 30%。

近年来，随着宜家荟聚办公楼、联影智慧医疗产业园等大体量项目陆续入市，存量去化压力不断攀升，市场供需关系持续面临压力。租赁市场活跃度下降，企业退租、缩租及跨区域换租现象频发，叠加新增供应入市带来的竞争压力，导致租金议价空间不断扩大。当前市场已进入调整周期，预计短期内临空区块办公租金仍将延续小幅下行趋势。

免责声明

本报告刊载信息时间截至 2025 年 5 月 27 日，城市测量师行确信刊载信息来自可靠来源，但未进行独立消息来源证实。本报告仅供参考使用，不可作为房产、证券或其他产品的交易依据，任何人使用以上信息而导致的任何损失和费用，城市测量师行概不负责。

主办单位：

城市测量师行——上海城市房地产估价有限公司

编辑部地址：上海市北京西路 1 号新金桥广场 10-11, 15-18F

邮编：200003

网址：www.surea.com

电子邮箱：surea@surea.com

电话：86 21 63589988