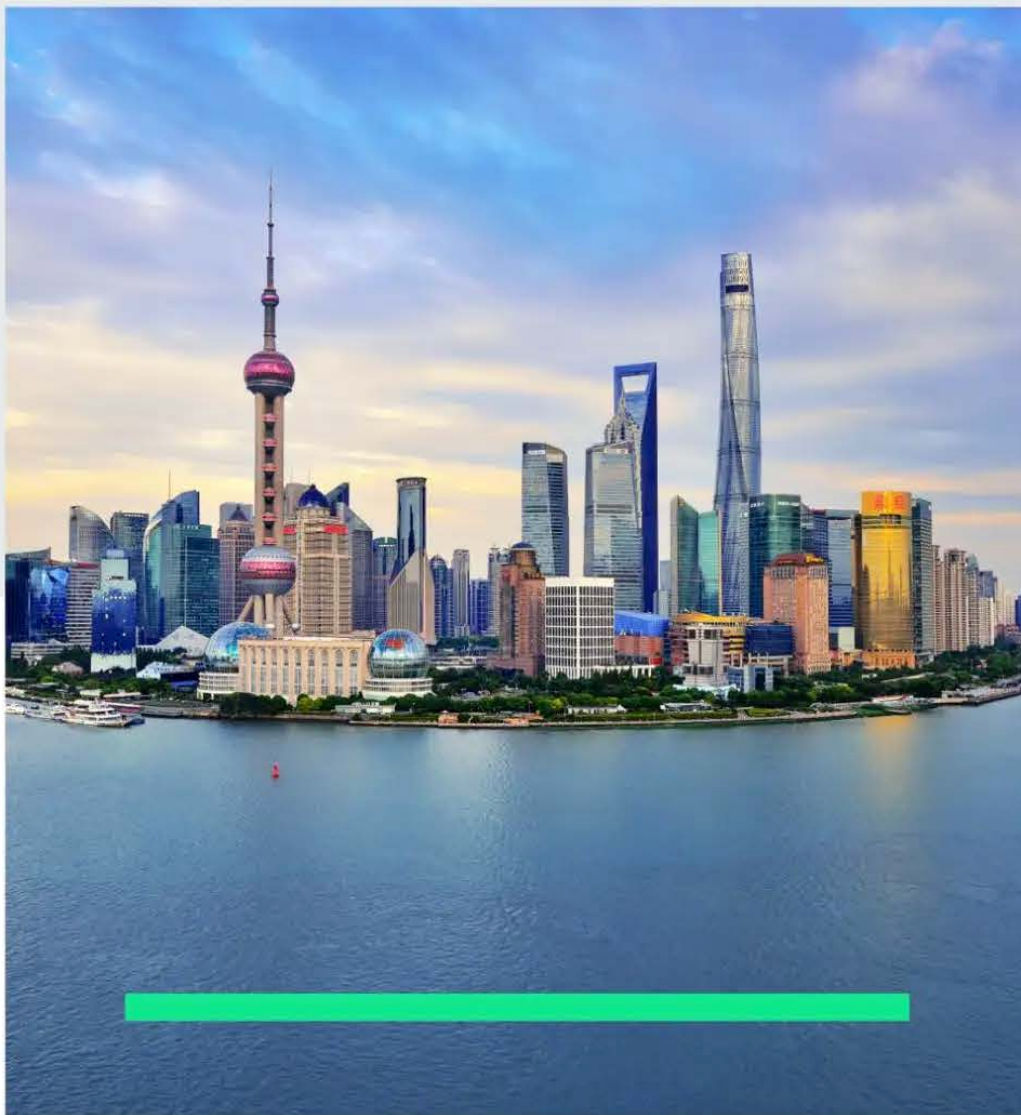


2025年 上海房地产 市场回顾

CBRE



科技与金融推动办公楼去化
户外运动与韩国潮牌积极拓展
仓储物流需求创新高

“

2025年上海经济运行平稳，三大先导产业快速增长，外贸和消费持续回暖。**办公楼**TMT引领新增需求，全年净吸纳量同比增长显韧性。**零售市场**户外运动和韩国潮牌表现活跃，礼品文创和玩具品类成为持续增长的亮点。**仓储物流**全年净吸纳创历史新高，空置率同比下降。**商务园区办公楼**新增供应集中释放，科技与消费品行业推动市场去化近半。**投资市场**交易活跃度稳步修复，机构投资者领跑市场。

CBRE世邦魏理仕中国区研究部资深董事

陆燕



优质办公楼市场

OFFICE

TMT引领新增需求 净吸纳量韧性提升

2025年度

新增供应

79.2

万平方米

净吸纳量

39.0

万平方米

空置率

23.3

%

租金报价

240.7

人民币/月/平方米

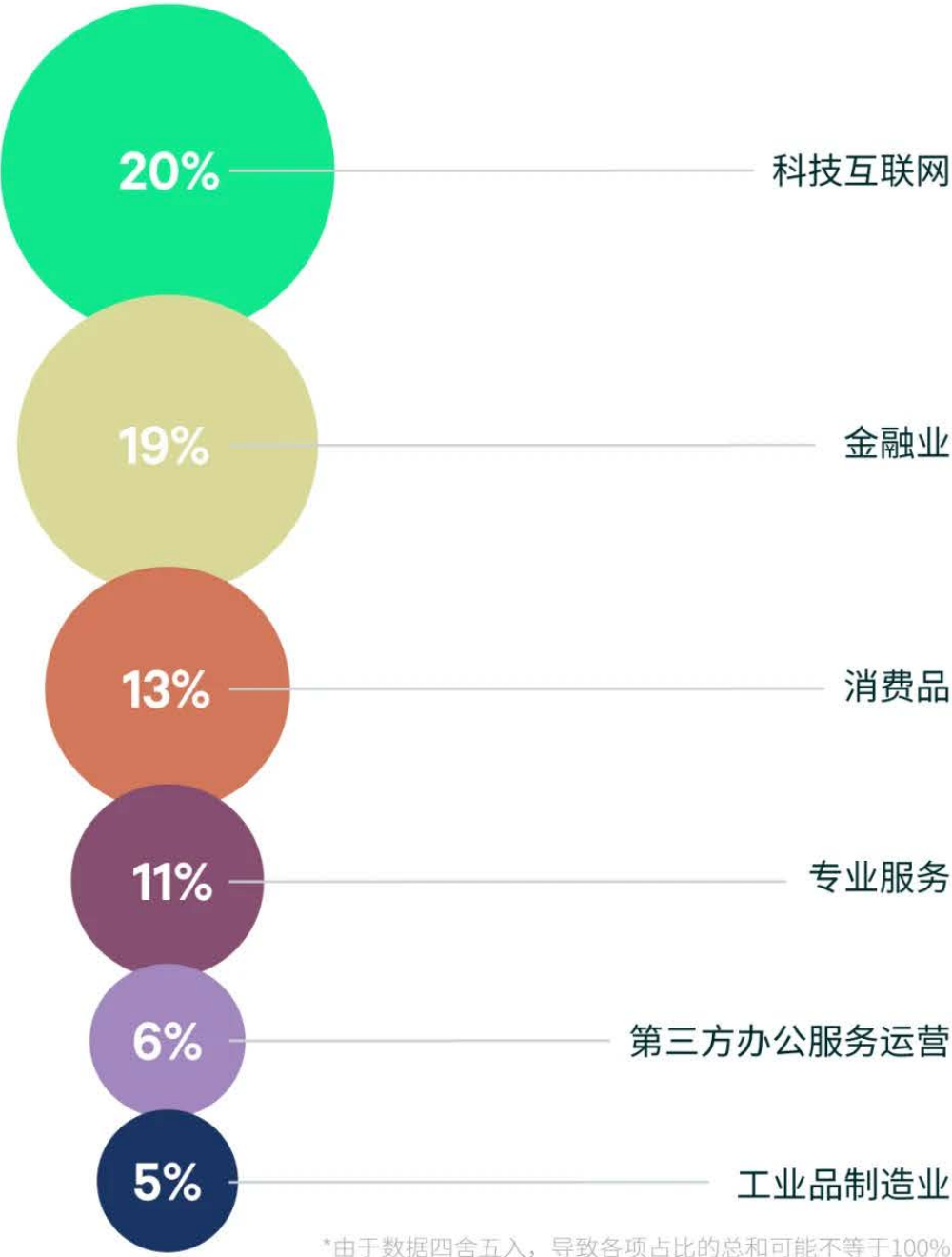
2025年，上海办公楼市场共录得11个新项目交付，总体量达到79.2万平方米。在持续高供应与市场压力的背景下，新项目整体平均预租率不足10%，导致全市空置率同比上升1.2个百分点至23.3%。尽管需求复苏速度缓慢，但呈现逐季递增的趋势。下半年，随着企业搬迁和扩租活动的明显增多，全年净吸纳量累计达到约39万平方米，同比增长76.6%。

从行业需求结构来看，**TMT行业今年超越金融业位居首位，占比达20%。游戏、电商及人工智能企业成为其主要增量来源**，如字节跳动在五角场的新租成为年度规模最大交易之一，提振市场信心的同时也带动了新兴商务区的热度；金融业以19%的占比位列第二，保险、基金及投行企业仍是需求主力；**消费品行业位居第三，占比13%，除传统快消品牌及家居类企业外，户外、宠物等新兴热门消费品类企业也有明显扩张趋势**；专业服务业排名第四，占比11%，以法律及咨询公司的搬迁扩张需求为主；第三方办公排名第五，占比6%。

从区位表现来看，**陆家嘴以7.8%的占比位列全市第一，需求主要来自板块内部搬迁，专业服务业流动尤为突出**，而小部分增量需求则主要由金融及TMT企业贡献。在高租金客户外溢的压力下，陆家嘴通过主动降租等优惠措施吸引追求性价比的租户，板块内部流动活跃度明显提升；五角场以6.9%的占比位列第二，以字节跳动为首，TMT产业集聚效应进一步增强；淮海中路排名第三，占比6.6%，消费品和金融行业贡献突出；北外滩位列第四，占比6.3%，以金融和TMT企业的搬迁需求为主，律所及酒店租

赁亦表现活跃；真如板块排名第五，占比6.1%。租金方面，2025年全市租金报价同比下降5.2%至每月每平方米240.7元，有效租金则受业主进一步的让利措施影响，同比下降9.5%至165.2元。

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





“

2025年，上海办公楼市场的需求凭借活跃的互联网及新兴科技企业与金融业的稳健表现，同比回升，但租金仍将承压。展望2026年，市场预计新增约130万平方米的优质供应，包括核心中央商务区的上海华润中心、K11 Atelier以及期待已久的徐家汇中心B座、前滩广场等重磅项目。尽管新供应放量将加剧竞争，但我们预期在‘十五五’开局之年，政策红利释放与产业升级的协同效应，将有效推动市场供需更趋动态平衡。同时，财政补贴激活存量资产，商业不动产REITs试点起步，绿色金融工具的发展，都将助力市场从‘总量过剩’转向‘结构适配’，实现中长期的高质量发展。

”



CBRE中国区办公楼租赁交易负责人

张越

优质零售物业市场

RETAIL

非标载体拓消费 情绪消费添活力

2025年度

新增供应

70.8

万平方米

净吸纳量

67.8

万平方米

空置率

8.8

%

首层平均租金

31.1

人民币/天/平方米

2025年上海零售市场共录得70.8万平方米新增供应，包含滨港商业中心、鑫耀·光环Live、前滩陆家嘴广场、新天地东台里、陆悦天地及虹桥前湾印象城等6个新项目。**新项目着重强调“半开放街区与自然景观”的融合，推动商业空间从传统零售加速向社交、休闲及体验中心转型。**全年净吸纳量录得67.8万平方米，全市空置率同比上行0.6个百分点，全市购物中心首层租金在不同商圈的波动下，整体保持平稳，报每天每平方米人民币31.1元。

时尚服饰类需求占比43.4%，成为零售增长的主要驱动力。其中，运动户外与潮流品牌热度不减，占服装类29%。成熟品牌开启“升维”模式，如On昂跑、始祖鸟等通过拓店或开设大型门店提升品牌影响力；今年韩国品牌展现出强劲活力，积极开店，如GRVRGROVE、Musinsa Standard。同时，**在情绪经济驱动下，礼品、文创及玩具品类成为年度贯穿始终的增长亮点。**品牌策略由“标准店”转向“大面积体验式零售店”，通过规模与体验制造话题。例如，Popmart在世茂广场开设最大旗舰店，得力在静安大悦城打造1,500平方米综合门店。

全年餐饮品类需求占比达21%，餐饮需求稳健，轻餐简餐与高性价比成主流。烘焙、咖啡持续活跃，而现制酸奶（如楼下酸奶）迎来快速增长，反映出消费者对“健康补给”的追求。地方特色中餐（如阿元来了、山缓缓）凭借平价特色在各级商圈稳步布点。

服务类需求全年占比3.5%，呈现出强大的扩张韧性。传统健身房加速转型为攀岩、普拉提等专业工作室，而美容美体品牌则从单一护肤转向身心疗愈，以满足消费者的压力管理需求。

市场新租需求行业分析 按新店数量



43%

时尚服饰



21%

餐饮



10%

珠宝配饰



9%

生活方式



8%

美妆个护



1%

宠物用品

*由于数据四舍五入，导致各项占比的总和可能不等于100%

“

展望2026年，预计迎来超129万平方米新增供应，涵盖徐家汇、莘庄、徐汇滨江等板块。受‘首发经济’与‘人工智能+消费’政策驱动，品牌方将继续利用首店及规模优势制造话题。随政策对智慧体验及健康消费的培育，智慧体验与专业运动场景将成为新消费增长点。尽管未来面临去化压力，高品质和稳健运营的项目将在市场波动中展现更强的韧性与引领地位。同时，创新商业模式和多元化零售业态将进一步丰富消费者选择，推动市场持续向前发展。

”



CBRE中国区商业租赁交易负责人

希诺



仓储物流市场 LOGISTICS

全年净吸纳创历史新高
空置率同比下降

2025年度

新增供应

89.9

万平方米

净吸纳量

107.4

万平方米

空置率

24.9%

%

平均租金报价

36.3

人民币/月/平方米

2025年，上海仓储物流市场延续了前两年的高供应态势，全年共有9个新项目入市，新增体量达89.9万平方米，同比下降43%，主要分布于临港、金山、青浦、松江及奉贤等西南片区，并以多层物业为主。

全年净吸纳量达到107万平方米，为历史新高。一方面得益于上海宏观经济持续回升向好，前三季度工业投资增长20.3%，消费品以旧换新政策持续显效拉动家具类、家用电器和音像器材类零售额同比分别增长22.1%和28.2%，尤其年中“618”及年末“双十一”大促中销量脉冲式上涨拉动仓储物流快速扩张。三方物流依然是最主要的新租动力，占比56%，主要的新增租赁来自电商平台、家电供应链企业及快递快运，集中在青浦、金山和奉贤。制造业需求在2025年呈现积极扩张态势，占比16%，持续活跃，其需求主要来源于电子通讯、汽车及零部件、以及医疗器械等行业。这背后是上海持续推进产业升级，集中在临港和浦东机场。此外，批发零售业的需求则由商场商超会员店以及积极布局全渠道销售的零售商驱动，占比14%。

截至2025年末，全市空置率同比下降3.9个百分点至24.9%。多个子市场空置率大幅下降，其中金山和青浦空置率下降超过10%，且大部分子市场空置率下降至25%及以下。租金方面，市场平均租金报价

同比下跌17.3%，至每天每平方米1.19元，市场“以价换量”效果显著，其中金山租金报价同比下跌超30%，青浦及闵行租金跌幅超过20%，普陀、浦东机场和虹桥亦录得10%以内租金跌幅。

主要区域平均租金与空置率表现



“

2025年，上海仓储物流市场在供需调整中展现出强大韧性。净吸纳量创新高。需求端在‘内外需双升’格局及‘以价换量’下获得坚实支撑。空置率已步入下行通道，标志着市场逐渐步入供需平衡。展望2026年，上海仓储物流市场新增供应将继续同比下降40%，供需格局将进一步改善；在‘十五五’规划引领的产业升级与城市更新带来的强劲需求驱动下，市场租金有望年内探底企稳，并迈向高质量、专业化发展的新阶段。

”



CBRE中国区产业地产租赁交易联席负责人

方闻骄 | 郑帅

商务园区市场

BUSINESS PARKS

新增供应集中释放 租金承压待修复

2025年度

新增供应

111.5

万平方米

净吸纳量

32.0

万平方米

空置率

26

%

租金报价

132.7

人民币/月/平方米

2025年上海商务园区办公楼市场迎来供应高峰，全年累计9个新项目交付，新增面积111.5万平方米，同比增幅达21%，新增供应主要集中于张江、浦江、漕河泾、市北与宝山南大等板块。然而，需求端表现相对滞后，全年净吸纳量仅32万平方米，导致市场空置率同比上升3.7个百分点至26%，是自2015年以来的最高水平，反映出当前市场正面临阶段性调整压力。

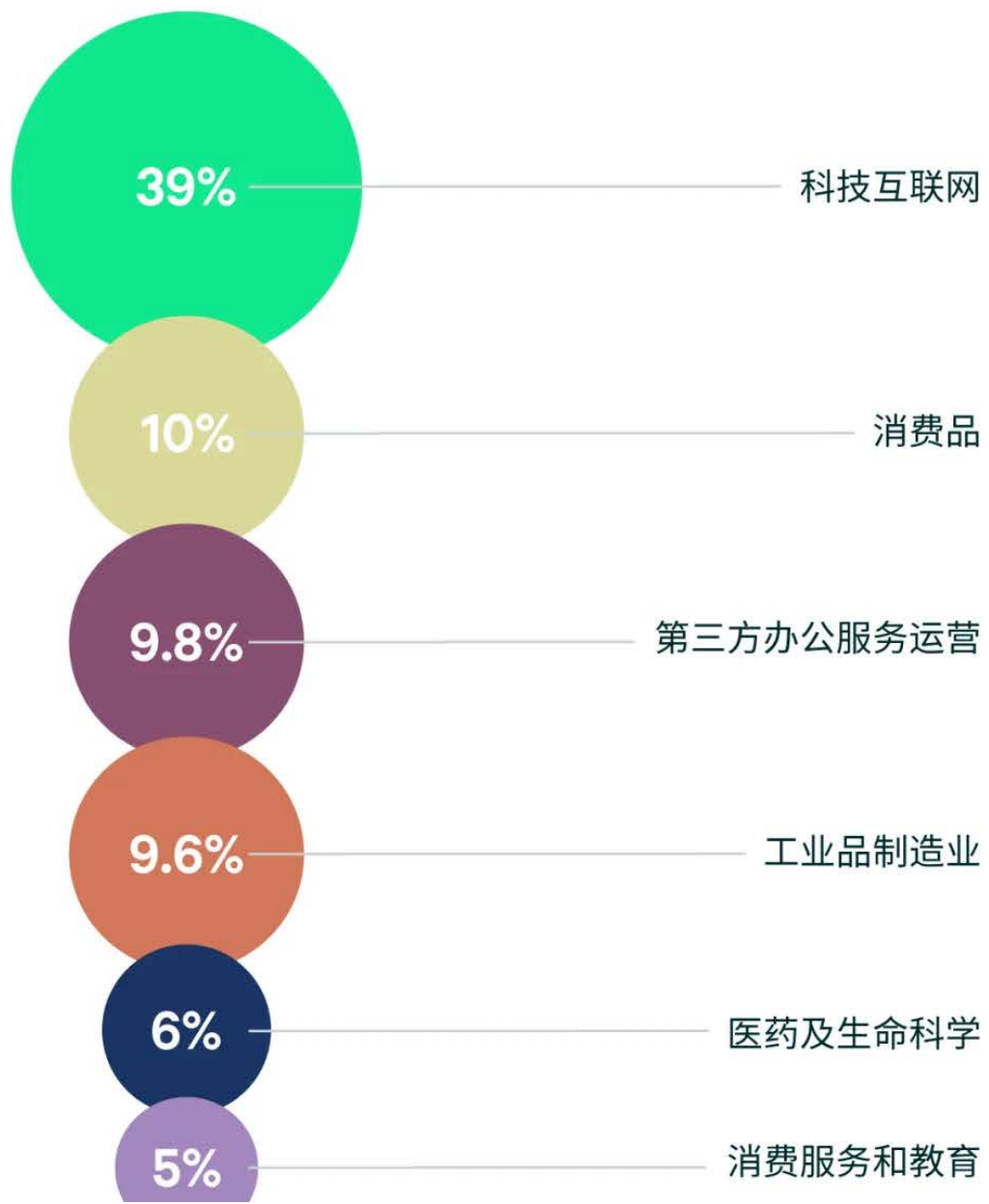
在行业需求方面，TMT行业以39.3%的占比持续引领市场需求，其中，半导体芯片行业在政策红利驱动下呈现强劲发展势头。系统解决方案领域（如软件开发、视觉技术与安全技术）与人工智能领域的租户也展现出明显扩张趋势。消费品以10%占比位居第二，漕河泾吸引快消类企业的总部入驻。第三方办公以9.8%占比位列第三，高端制造业占比9.6%。生物医药占比5.7%，较去年同期收缩近半，主要受行业投资降温及企业扩张意愿减弱影响。

对比各子市场的表现，张江、漕河泾与金桥为全市去化主力，分别贡献29%，24%和22%的租赁需求。其中张江受TMT与生物医药企业搬迁扩租需求驱动表现突出；漕河泾则受益于TMT、消费品零售与高端制造企业搬迁需求支撑；金桥则以第三方办公、消费品零售与酒店餐饮需求活跃为主要特征。此外，临空与御桥板块亦有稳健需求表现。整体来看，各子市场的租赁需求均呈现小幅回升态势，但全年去化规模仍低于过去五年平均水平。受集中供应释放与需求端修复进度不及预期影响，租金优惠及补贴政策仍是吸引租户的核心策略，导致季末全市平均租金报价同比下降3.4%，至每月每平方米132.7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



“

2025年，上海商务园区市场在供应增加与需求滞后的博弈中进入调整期，预计2026年新增约127万平方米供应将进一步加大市场压力。未来，市场有望在TMT、高端制造、消费品零售及生物医药等行业的驱动下实现结构性复苏。其中，TMT领域因政策与技术创新推动企业扩租需求；高端制造业对研发办公空间需求仍稳健；消费品零售受益于消费复苏，快消品企业活跃入驻；生物医药短期承压，但创新药研发和高端医疗器械的长期增长趋势不变。综合供需重构与行业转换，市场将在产业升级与空间优化中实现供需再平衡，结构性机会将向新兴产业聚集。

”



CBRE中国区办公楼租赁交易负责人

张越

物业投资市场 INVESTMENT

交易活跃度稳步修复
机构投资者领跑市场

2025年度

成交总量

474

亿元

办公楼相关
物业占比

42%

按笔数

投资自用型
占比

29%

按笔数

内资
买家占比

99%

按笔数

2025年，上海物业投资市场共录得97笔交易，同比下降19%，交易总额共计474亿元，同比下降26%。全年单季交易活跃度呈现稳步修复态势，投资型交易占比逾七成。单笔交易规模趋向小型化，十亿元以下交易占比高达87%。

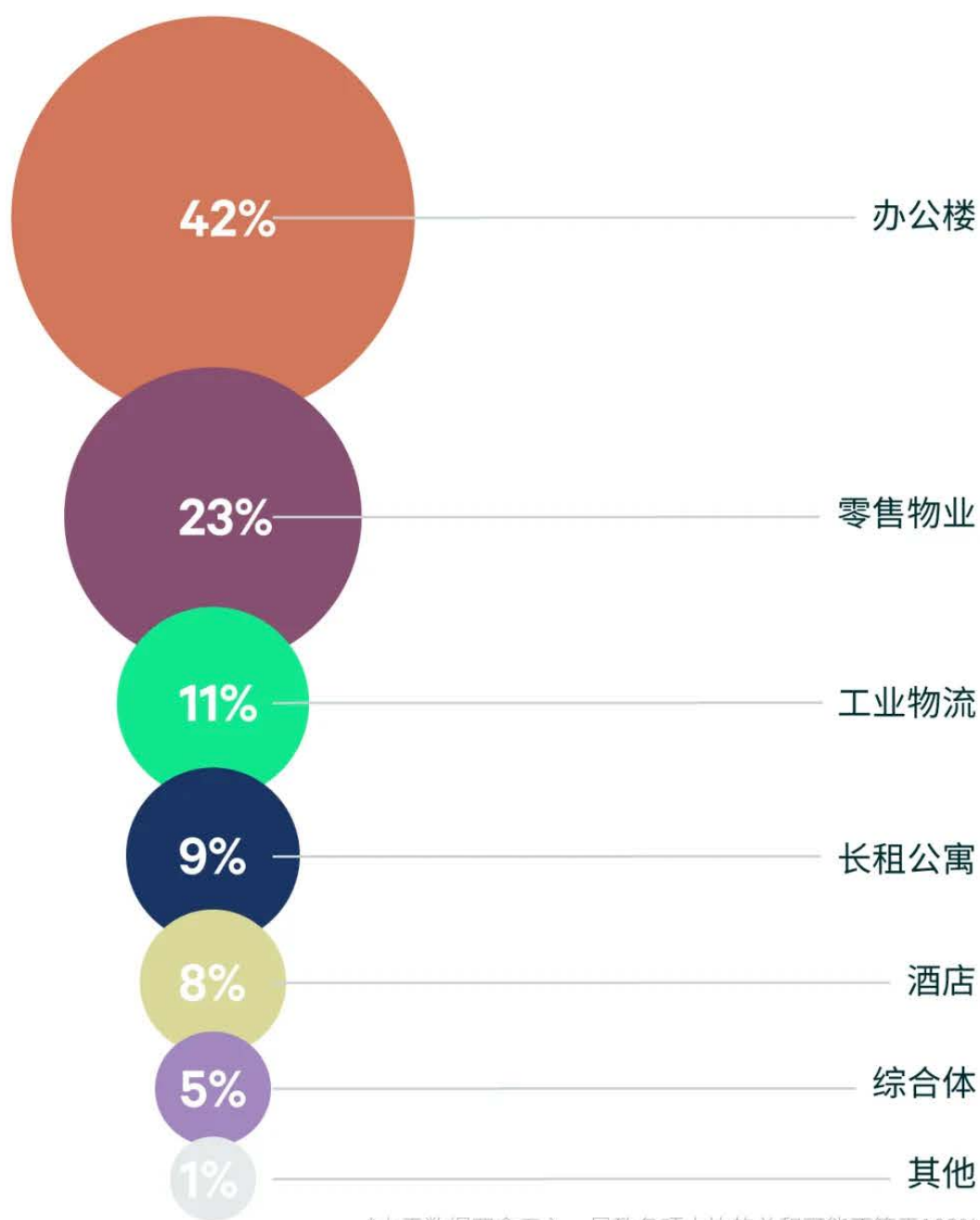
标的物业类型方面，办公楼交易笔数占比持续下滑至42%，触及近十年低位。标的物业板块分布进一步向核心区域收拢，商办楼宇交易中近三成锚定南京西路、陆家嘴及人民广场等成熟核心板块。办公楼交易中，商务园区有所回暖，贡献约五分之一的成交量，尤其受到自用企业买家与地产公司的青睐，张

江、金桥及漕河泾等成熟板块依然是投资型买家关注的重点区域。零售物业交易表现亮眼，占比连续四年攀升至23%。专注不良资产的机构投资者、企业及个人买家为成交主力，交易标的集中于小体量商铺与社区商业等资产类型。

买家类型方面，机构投资者以40%的交易金额占比领跑市场，除办公楼外，租赁住宅同样是其重点布局的资产类型。企业买家次之，占比22%，其中逾六成为自用型交易，消费、货运行业与金融机构为需求前三强。

法拍市场年内活跃度显著提升，全年累计录得35笔交易，占比约36%，创下2021年以来新高。除零售物业与工业地产外，泰禾大厦与阳光控股大厦的处置受到市场广泛关注。

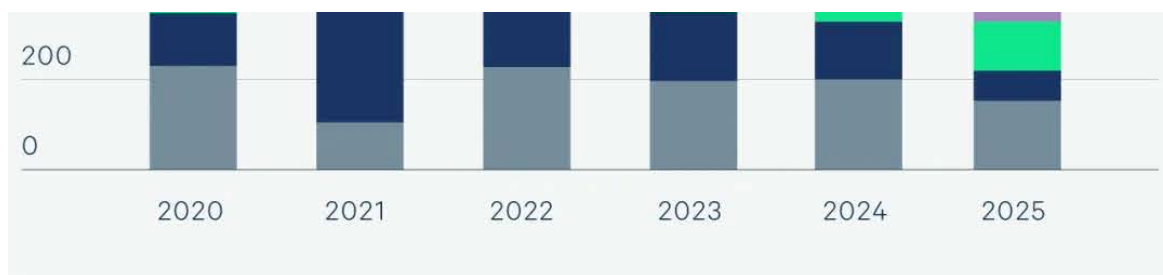
大宗交易物业类型分析 按交易笔数



*由于数据四舍五入，导致各项占比的总和可能不等于100%

大宗交易物业类型分析 按交易金额





“

2025年上海物业投资市场在波动中展现韧性。尽管单笔规模收缩导致交易总额有所回落，但逐季修复的活跃度传递出市场筑底企稳的信号。在资产估值重塑的背景下，投资型交易继续引领市场，核心板块的确定性价值愈发凸显。随着商业不动产REITs的扩募，优质办公楼与酒店资产的流动性正被逐步打通，在强化底层资产配置吸引力的同时，也标志着上海商业不动产投资市场步入更加注重资产运营品质的精细化时代。

”



CBRE华东区投资及资本市场部负责人

王晶