

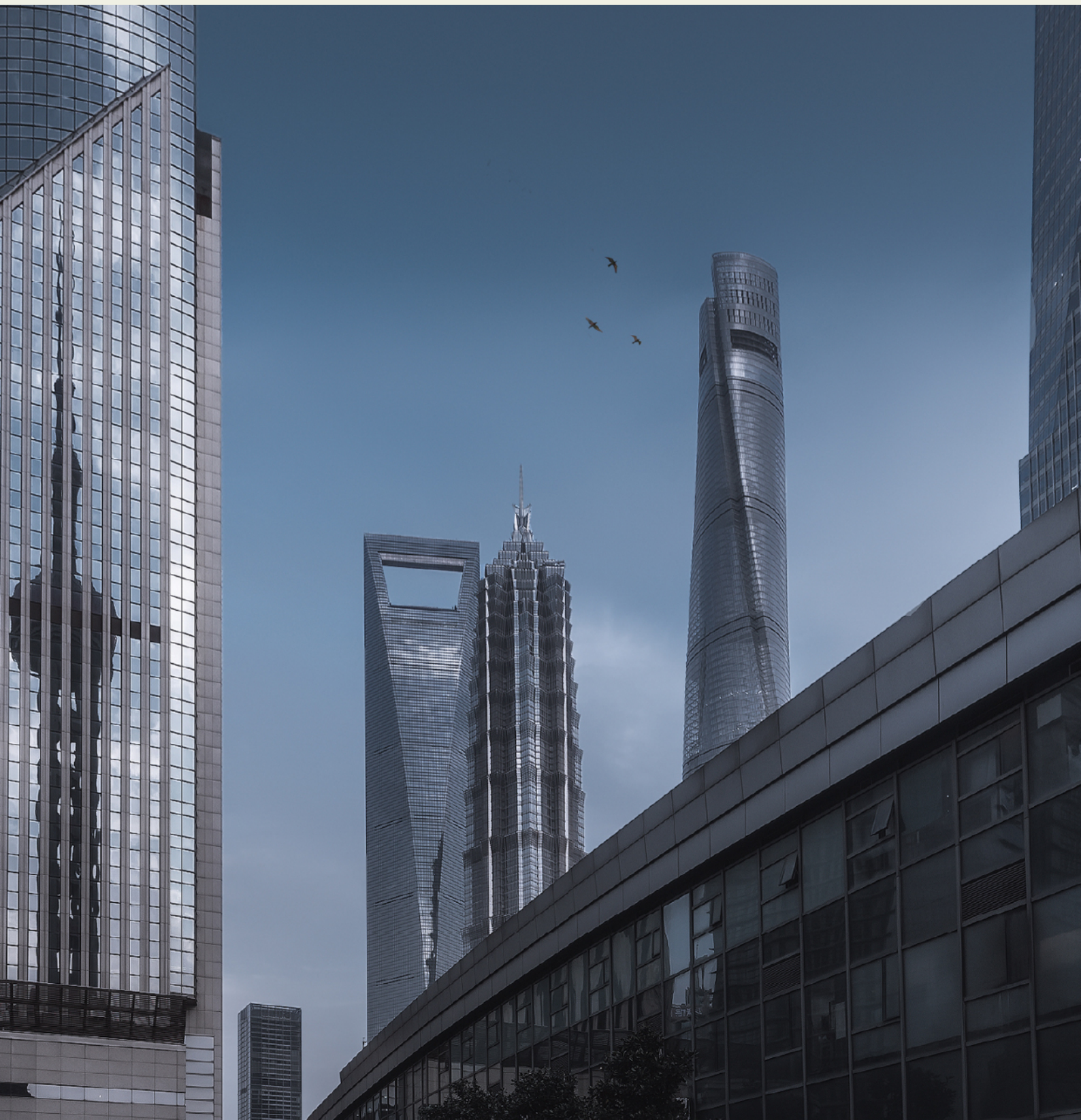
上海甲级写字楼市场 季度报告



2025年 第四季度

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

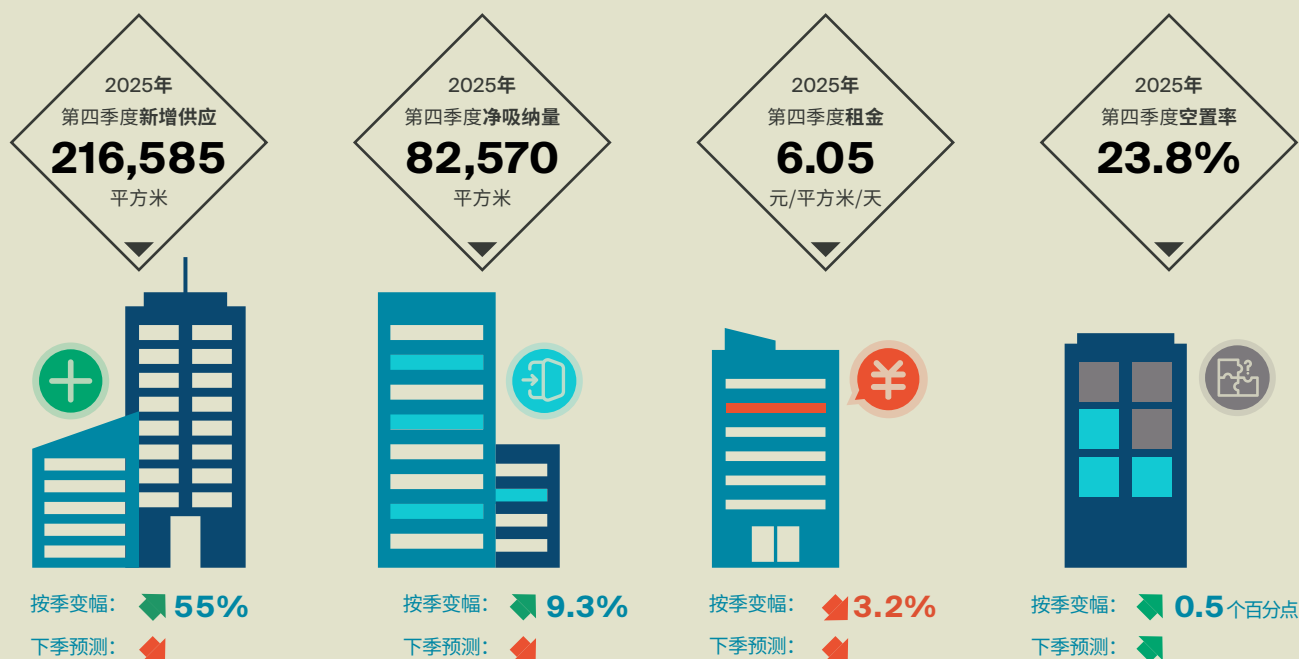
► 供需双压下市场仍处于调整期

第四季度，上海整体写字楼市场租金继续延续下行态势，环比下跌3.2%至每天每平方米人民币6.05元，环比跌幅3.2%。供应方面，两个新项目总计216,585平方米的办公面积竣工交付，推动市场空置率继续小幅攀升至23.8%。当季市场净吸纳量增至82,570平方米。租赁需求方面，本季度市场租赁活动主要来自于金融机构和TMT企业，共享办公品牌继续保持扩张势头。

十二月份的中央经济会议为明年以及“十五五”的经济发展定下基调，继续扩内需、科技创新，并且积极推动产业高端化、智能化和绿色化。在积极的政策引导下，“十五五”期间，国内经济有望减轻通缩带来的负面影响，之于写字楼市场也将存在温和复苏的可能。

未来一年,上海写字楼市场预计将有接近140万平方米的新项目计划入市,租

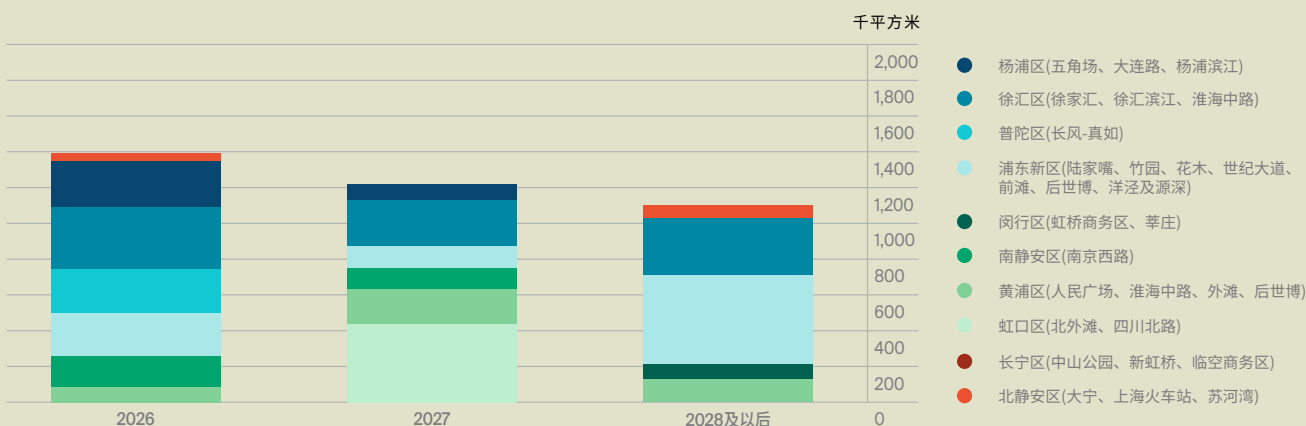
赁市场将继续承压。我们预计，2026年第一季度市场仍将维持目前的租金下行态势，市场空置继续小幅上扬。不过在“十五五”规划的政策导向下，AI+科技企业、双碳以及高端制造领域企业有望保持蓬勃发展态势，上述行业预计因业务扩张与办公空间升级产生的租赁需求预计将同步增长。

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

图二：2026-2028年及以后各区域新增写字楼面积



资料来源：莱坊研究部

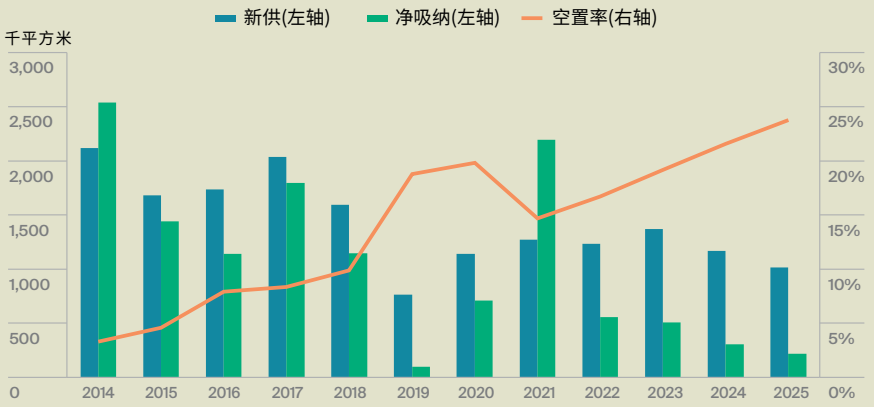
供应和需求

企业跨区搬迁活动有所增加

第四季度，市场内有两个新项目竣工交付，为市场带来216,585平方米的新供面积，环比增加55%。全年市场新供达到101万平方米，其中46%的新增办公面积位于新兴市场。两个新入市项目分别为位于新虹桥的晶耀虹桥(160,000平方米)以及位于虹口北外滩的售转租项目FC金茂广场(56,585平方米)。

第四季度，上海写字楼市场接近八成的租赁成交来自于企业续租及办公选址搬迁。其中跨区搬迁占比呈逐步提升态势。出于成本控制考量，不少企业选择外迁区外租金水平更低的办公楼以压缩租赁成本，例如在市中心办公的企业愿意外迁至新兴市场通达性较好的新项目。此外，受需求萎缩以及供需失衡双重影响，市场租金延续近期下行态势，这为预算有限但对办公地点有要求的企业提供了升级办公空间的机会。本季度，位于商务园区的科技新贵企业向甲级甚至超甲级写字楼搬迁、市区非核心位置的金融企业向核心市场的高品质写字楼升级的搬迁活动较为显著。

图三：甲级写字楼供应量、净吸纳量及空置率



资料来源：莱坊研究部

第四季度，从市场租赁交易来看，金融以及TMT企业位于首位，合计贡献近45%的市场份额。专业服务机构以及零售品牌依然在市场内扮演不可或缺的角色，租赁成交占比超20%。联合办公维持着近期市场的高活跃度，市场占比逐季攀升，本季度有接近7%的市场租赁交易来自于联合办公。

第四季度，在弱需求及新供应的双重压力下，市场空置率继续上升至23.8%，当季净吸纳量为82,570平方米。全年市场净吸纳量同比下降28.6%至22万平方米左右，其中接近70%的办公面积由四大主力业态消化，分别为专业服务类(律所、咨询)、TMT行业(AI科技)、金融业(证券、资管)以及零售业(快消领域)。

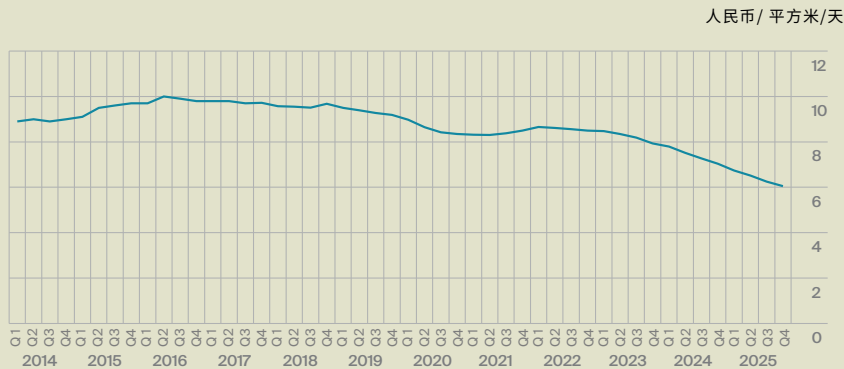
租金走势

超甲级写字楼租金跌幅继续收窄

第四季度，甲级写字楼市场租金环比继续下跌3.2%至每天每平方米人民币6.05元。市场需求有限、竞争加剧都成为业主继续执行减租以及优惠补贴的重要理由。核心商务区的超甲级写字楼租金跌幅环比继续收窄，其对于租金承受能力较强企业的升级需求所产生的虹吸效应，促成核心区超甲级租金当季下跌1.3%至每天每平方米人民币10.35元。

新兴市场依然需要面对新项目入市带来的竞争压力以及存量项目的去化挑战，业主继续执行以价换量的租赁策略来完成市场去化。第四季度，新兴商务区市场

图四：甲级写字楼租金走势



资料来源：莱坊研究部

的平均租金环比下跌2.3%，至每天每平方米人民币5.14元。中央商务区扩展区本季度跌幅较大，租金环比下3.4%至每天每平方米人民币4.62元。区位不具有优势以及楼宇楼龄较久都是促成中央商务区扩展区内的业主继续降租的主要因素。

第四季度，核心商务区的南京西路及淮海中路是租金跌幅较小的几个子市场之一，其对于租金承受能力较强且对办公位置要求高的金融以及高科技企业具有吸引力，促成南京西路和淮海中路的租金分别仅下跌1.3%和0.9%至每天每平方米人民币9.48元和7.41元。

表一：甲级写字楼主要租赁成交，2025年第四季度				
区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
徐汇滨江	滨江城开中心	华鑫证券	48,000	搬迁
真如-长风	中海中心C座	蔚蓝云创	7,000	搬迁
徐汇滨江	星扬中心	安谋	6,000	搬迁
淮海中路	恒基旭辉天地	保乐力加	5,000	续租
淮海中路	中海国际中心	CHARLES KEITH	3,000	搬迁
小陆家嘴	上海中心	鹏盛光伏	2,700	搬迁

资料来源：莱坊研究部
注：所有成交均有待落实

投资市场

自用需求驱动资产盘活进程

2025年第四季度，上海写字楼投资市场录得14宗主要的大宗交易，涉及总金额超过人民币60亿元，而2025年全年的市场交易数在39宗左右，总成交金额超过人民币300亿元。自用型买家对于目前处于价值洼地的写字楼物业积极介入，以期通过收购办公物业来实现区域运营以及价值投资。

在众多交易中，我们可以看到政府背景的机构和民营企业纷纷出手购置写字楼。例如中国信达联合陕西文化投资购入

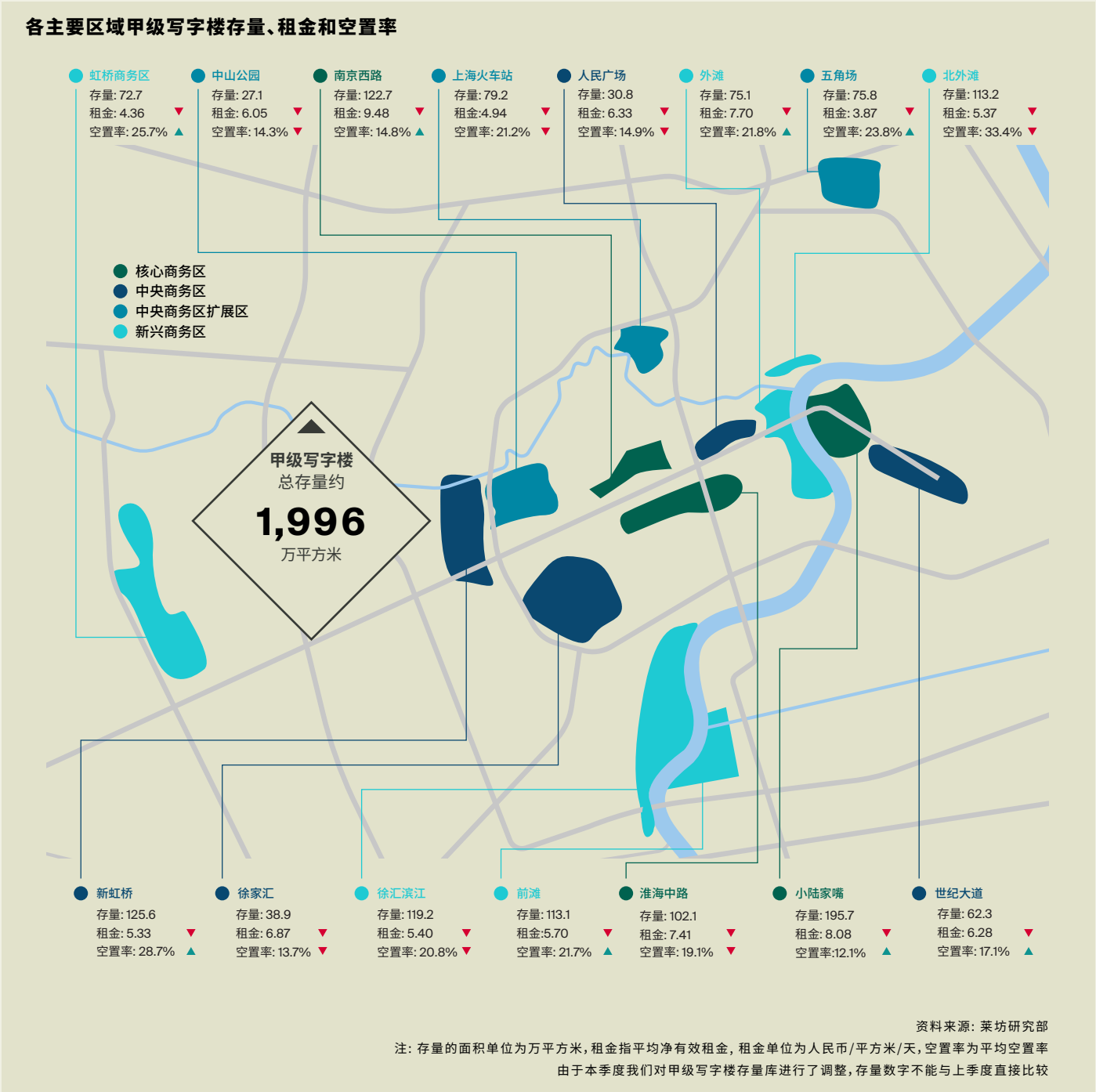
后世博的环球广场A栋(1-4层)，中汇人寿收购复星集团旗下复星医药位于徐汇区的产业园，货拉拉收购晶耀虹桥T6栋以及半导体头部企业文晔科技收购虹桥商务区申虹路办公项目。

表二：写字楼主要大宗交易，2025年第四季度					
物业名称	买家	卖家	区域	交易面积(平方米)	交易方式
复星产业园	中汇人寿	复星集团	徐汇	45,239	股权交易
晶耀虹桥T6	货拉拉	铁狮门/新长宁集团/三菱地所	长宁	25,199	资产交易
环球广场A栋(1-4层)	中国信达/陕西文化产业投资控股/周至县金周国有资本投资运营	上海东方华发企业发展/上海泓邦企业发展	浦东	11,152	资产交易

资料来源：RCA、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年第四季度



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
+86 139 1872 3123
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
+86 137 0103 9900
virginia.huang@cn.knightfrank.com



殷元敖
上海研究及咨询部高级经理
+86 134 8207 8781
mars.yin@cn.knightfrank.com

近期研究报告



北京写字楼市场报告
2025年第三季度



上海写字楼市场报告
2025年第三季度



广州写字楼市场报告
2025年第三季度



深圳写字楼市场报告
2025年第三季度



ESG的重要性:
租户指南



房地产行业的
ESG量化