上海甲级写字楼市场季度报告

Knight Frank 莱坊

2026年 第三季度

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



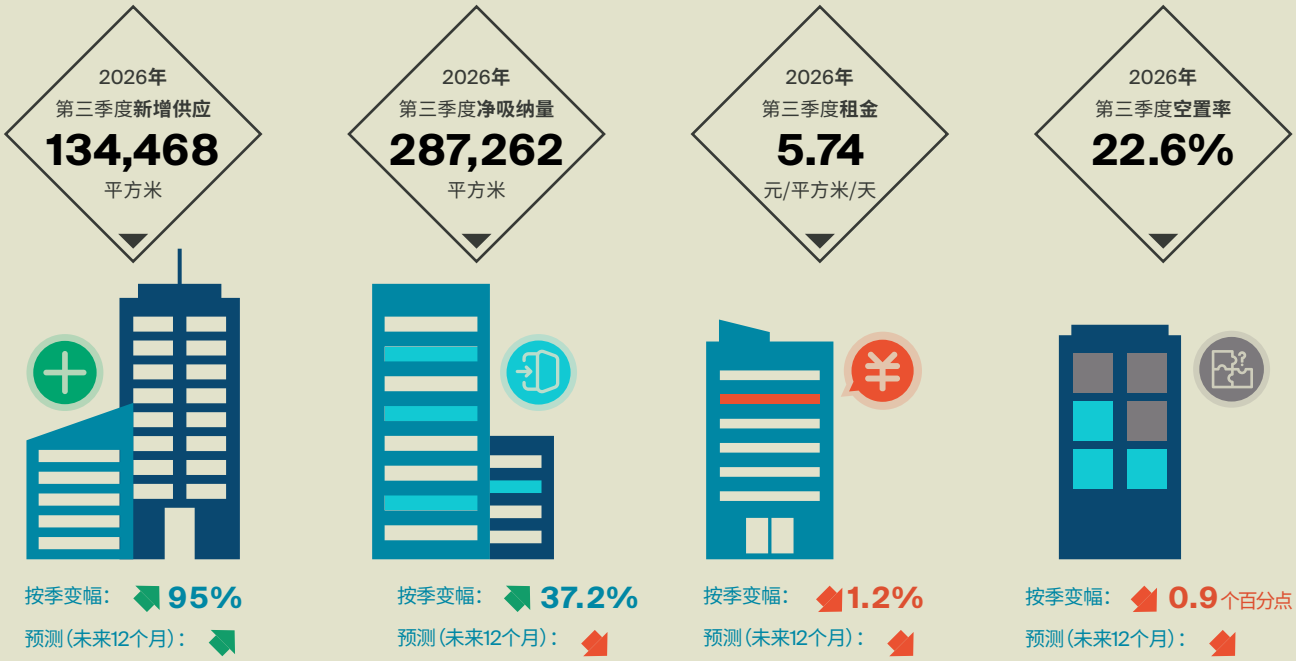
概览和展望

需求持续释放推动空置率进一步回落

2026年第三季度，上海甲级写字楼市场延续第二季度以来的改善趋势。全市新增供应134,468平方米。在TMT、金融、专业服务、零售等行业搬迁升级、新租和扩租需求带动下，市场净吸纳量升至287,262平方米，环比增长37.2%。随着增量租赁需求稳定释放，市场空置率环比进一步下降0.9个百分点至22.6%。第三季度，市场平均租金继续下跌至每天每平方米人民币5.74元，但环比跌幅持续收窄。

展望后市，未来十二个月，较高的存量空置率和计划新增供应仍将制约租金回升，不过科技企业以及金融机构业务线的持续扩张，加之企业对于品牌形象的重视，预计将继续支撑对于甲级以及超甲级写字楼办公面积的需求，推动存量空置面积的继续去化，并有助于缓解新增供应入市带来的竞争压力。尽管未来需求仍具韧性，但受本季度较高基数及经济环境不确定性影响，净吸纳量预计有所回落。

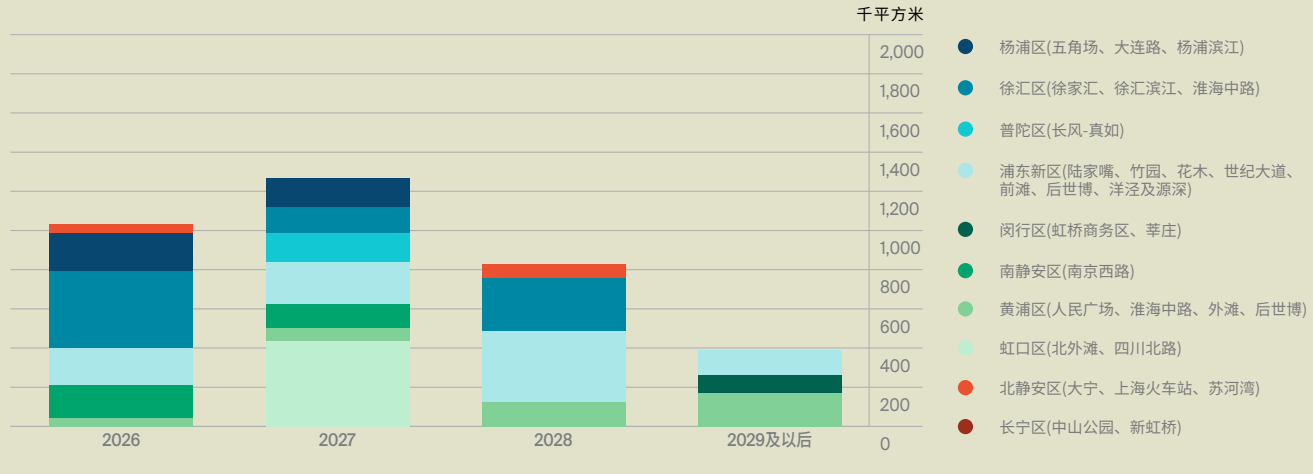
图一：上海甲级写字楼市场参考指标[1]



资料来源：莱坊研究部

[1] 租金为平均净有效租金

图二：2026-2029年及以后各区域新增写字楼面积



资料来源：莱坊研究部

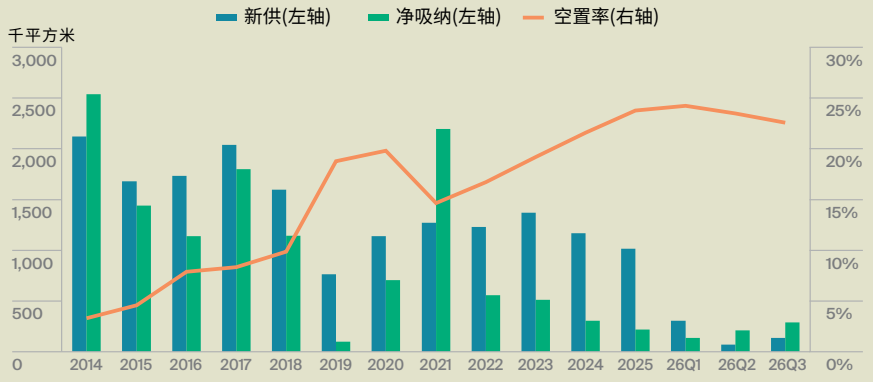
供应和需求

科技企业的新租及新设需求促成办公面积有效去化

第三季度，甲级写字楼市场有两个新项目竣工交付，为市场带来134,468平方米的新增供应。位于南京西路核心中央商务区的静安新中心竣工交付，为市场带来90,000平方米的新增办公面积。另一个新交付项目是位于大宁的保利静安天悦写字楼，办公面积约为44,468平方米。

市场增量需求的稳定释放以及供应温和增长，推动存量项目空置面积持续去化。第三季度，市场净吸纳量环比继续显著增长，TMT、金融、专业服务及零售等行业均录得新租、新设或扩租活动。其中，TMT行业需求尤为活跃，以AI、游戏及数据服务为代表的科技企业的新租及新设需求旺盛，当季吸纳的办公面积占比超过25%。从选址来看，这些科技企业更青睐产业集聚度较高、租金更具性价比的新兴商务区，徐汇滨江便承接了当季近30%的科技企业新租及新设需求。此外，酒店品牌加快轻资产扩张，也带动其对区位优越、配套完善的写字楼空间的需求。

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

受此影响，徐汇滨江、花木及源深洋泾等区域的当季空置率均下降超过2个百分点。与此同时，中央商务区扩展区凭借邻近核心中央商务区、交通便利及配套完善等优势，也承接了部分从核心区域外溢的搬迁升级及扩租需求。对于注重企业形象的专业服务机构及金融机构而言，小陆家嘴和淮海中路等核心中央商务区仍具有较强吸引力，当季空置率继续下降。

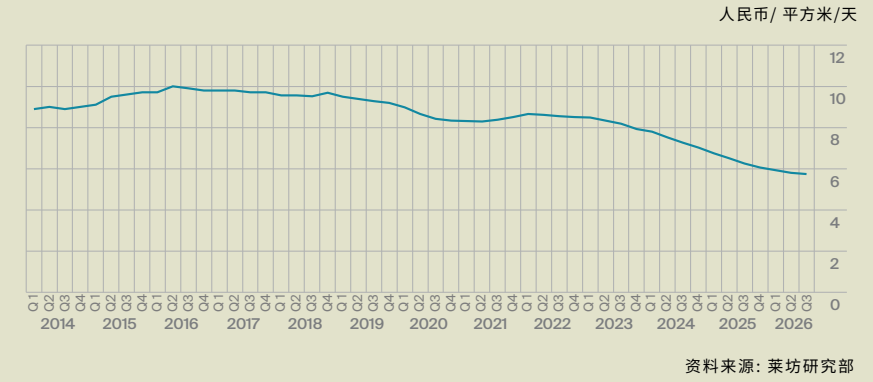
租金走势

租金跌幅持续收窄

第三季度，上海甲级写字楼平均租金环比下降1.2%至每天每平方米人民币5.74元，跌幅较上季度收窄0.7个百分点。分区域看，中央商务区扩展区租金调整幅度最大，环比下降1.8%；中央商务区、核心中央商务区和新兴商务区租金分别下跌1.6%、0.9%和1.3%。其中，核心中央商务区表现相对稳健；中央商务区扩展区虽承接了部分外溢需求，但与中央商务区同样面临供应压力和项目同质化竞争，租金下行压力仍然较大。

第三季度，写字楼市场的区域分化进一步显现。在科技企业新租需求较为活跃的背景下，徐汇滨江子市场租金小幅上涨至每天每平方米人民币5.28元；小陆家嘴子市场受金融及专业服务机构需求支撑，平均租金跌幅继续收窄。相比之下，在存量空置较高或近期新增供应集中的子市场，去化压力仍然较大，业主需通过降低租金报价、延长免租期或提供装修补贴等更具竞争力的租赁条件促成成交，部分子市场平均租金仍出现较大幅度下跌。

图四：甲级写字楼租金走势



资料来源：莱坊研究部

表一：甲级写字楼主要租赁成交，2026年第三季度

区域	项目	租户	面积（平方米）	交易类型
淮海中路	凯德晶萃	小红书	22,000	续租
杨浦滨江	中交滨江广场	Xtransfer	20,000	新租
徐汇滨江	星云一号	库帕思	4,500	新租
淮海中路	太平洋新天地商业中心1号楼	阳狮广告	3,000	续租扩租
南京西路	兴业太古汇2座	汉坤律师事务所	2,100	续租扩租

资料来源：莱坊研究部
注：所有成交均有待落实

投资市场

自用型买家的市场活跃度有所回升

第三季度，上海写字楼投资市场共录得13宗写字楼及产业园区相关交易，已披露或估算交易金额超过人民币60亿元，市场活跃度较上季度有所回升。自用型买家是当季市场的主要买家类型，当前的资产价格回调提升了企业自用型买家的购置意愿。

工商业项目用地使用权续期机制的提出，提高了工商业用地续期安排的可预见性，有助于投资者、评估机构及金融机构更系统地评估剩余年期及潜在续期成本。长期来看，政策有望降低部分存量工商业用地项目的年期不确定性，但具体影响仍取决于项目条件、续期年限及最终地价安排。

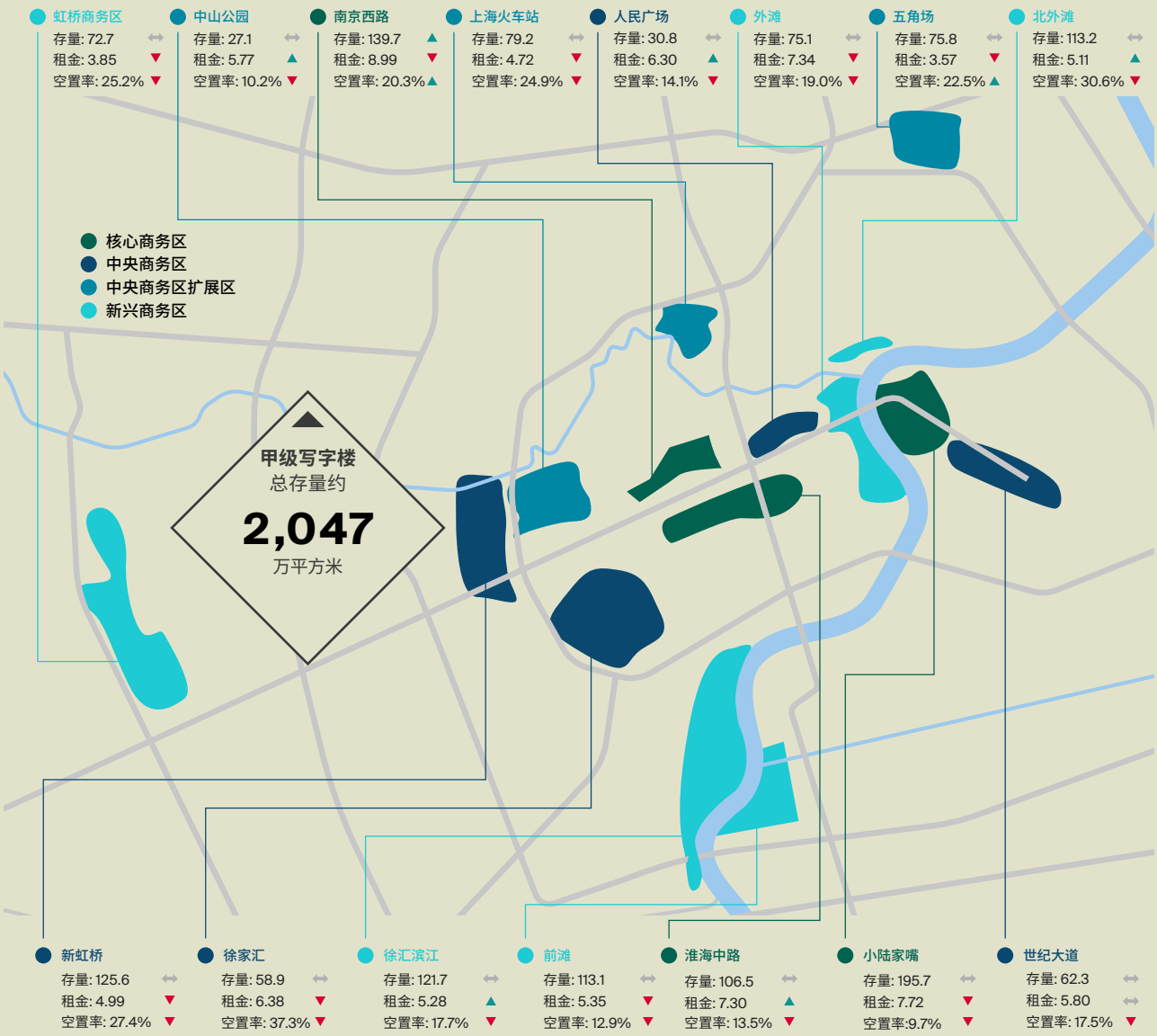
表二：写字楼主要大宗交易，2026年第三季度

物业名称	买家	卖家	区域	交易面积(平方米)	交易方式
晶耀虹桥T5	拼多多	铁狮门/新长宁集团/三菱地所	长宁	25,199	资产交易
汇银大厦	上海协通集团	中信资本	静安	21,861	股权交易
张江创澜湾2号楼	灿芯半导体	集芯盛建筑科技	浦东	4,515	资产交易

资料来源：MSCI Real Assets，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
2026年第三季度

各主要区域甲级写字楼存量、租金和空置率



资料来源：莱坊研究部

注：存量的面积单位为万平方米，租金指平均净有效租金，租金单位为人民币/平方米/天，空置率为平均空置率

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，欢迎与我们联络：

研究及咨询部



廖美珊
董事，大中华区研究及咨询部主管
+852 2846 4813
esther.liu@hk.knightfrank.com



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

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
2026年第三季度



上海写字楼市场报告
2026年第二季度



广州写字楼市场报告
2026年第二季度



深圳写字楼市场报告
2026年第二季度



化愿景为行动：中国
租户ESG实践三部曲

Knight Frank 莱坊

莱坊研究部为全球范围内的开发商，投资者，机构基金，企业机构和公共部门等客户提供战略咨询，咨询服务和市场预测。我们的客户都认识到需要针对其特定需求量身定制的专家建议是十分必要的。重要声明：©莱坊：本文件及其内容只提供一般数据，可能随时变更而不作另行通知。所有图片只供展示用途。本文件并不表示、意图或暗示任何性质的代表或担保。因使用此数据而直接或间接引致的损失或损毁，莱坊恕不负责。客户应自行确保数据或内容的完整和准确性。本文件及其内容属莱坊所有，使用者知悉其中的观点、概念及建议均属莱坊的知识产权所有，并受版权保护。除了对上述文件作出评估外，若非已与莱坊达成协议，任何人不得以任何原因使用这些内容或其部分。本文件在保密的情况下提供予使用者，除参与评估此文件的人员外，恕不得向任何人透露。