

FIGURES | 上海 | 2026年第三季度

机器人产业加速办公楼与园区去化改善 品牌焕新推动零售项目运营提质

+5.6%	-0.1%	+4.8%
GDP	社零总额	固定资产投资
(2026年1-6月，同比变化)	(2026年1-8月，同比变化)	(2026年1-8月，同比变化)

数据来源: 上海统计局, 世邦魏理仕研究部, 2026年10月

内容提要

- **办公楼**：三季度上海办公楼市场迎来三个新项目入市，共计体量约25.7万平方米。需求端持续向好，机器人产业链带动工业品制造业跃居行业需求首位；全市净吸纳量环比上升23%至20.7万平方米，推动空置率实现年内首次环比下降0.1个百分点至24.4%；
- **零售物业**：三季度三个新项目入市，新增零售面积17万平方米。全市净吸纳量录得6.1万平方米，空置率上升至9.9%。潮流服饰、潮玩礼品积极拓店，新式茶饮及亚洲餐饮持续活跃；
- **仓储物流**：三季度上海仓储物流市场迎来两个新项目入市，共计体量约24.3万平方米。在第三方物流和批发零售的活跃驱动下，全市净吸纳量录得24.6万平方米，空置率环比下降0.5个百分点至22.1%。
- **商务园区**：制造业需求占比升至47%，位居各行业首位，其中机器人与无人机等高端制造企业持续扩张，推动行业需求进一步释放。TMT 以 22.5% 位列第二，医药与生命科学贡献 8.5%；
- **物业投资**：2026年三季度，上海物业投资市场共录得29笔交易，交易总额约135.6亿元，环比微增0.6%,同比幅长13.5%。前三季度累计交易总额较去年同期增长14%，市场呈现筑底企稳态势。

图表1：季度回顾

办公楼	环比	年初至今	同比
租金	-0.6%	-2.3%	-3.7%
空置率	-0.1%	+1.2%	+2.1%
零售物业	环比	年初至今	同比
租金	-0.7%	-0.4%	-1.2%
空置率	+0.7%	+0.7%	+1.1%
仓储物流	环比	年初至今	同比
租金	-1.2%	-3.9%	-6.9%
空置率	-0.5%	-0.4%	-6.7%
商务园区	环比	年初至今	同比
租金	-1.6%	-4.0%	-3.9%
空置率	-0.9%	+0.5%	+3.2%
物业投资	环比	年初至今	同比
总额	+0.6%	+13.6%	+13.5%
内资	+23.4%	+10.7%	+13.5%

注：办公楼租金为报价，按建筑面积计算，不含物管费含税，加权平均；零售物业租金为购物中心首层固定报价，按使用面积计算，不含物管费含税，简单平均；物流设施租金为报价，按建筑面积计算，含物管费不含税，加权平均；商务园区租金为报价，按建筑面积计算，含物管费含税，加权平均；投资额包含所有超过1000万美元的商业地产交易，且不分整售、部分所有权或散售（住宅及土地未列入）

数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第三季度

办公楼



净吸纳量
207,047平方米



空置率
-0.1 百分点 季度环比



平均租金
-0.6% 季度环比

需求持续修复，净吸纳量连续八个季度提升

三季度，上海办公楼市场迎来3个新项目入市，分别为静安新中心、高尚领域T1以及云际尚浦B塔，合计新增供应约25.7万平方米，规模与上季度基本持平。年初至今，全市累计新增供应已接近100万平方米。

需求端持续保持活跃，新设立及扩租需求占比达38%，连续两个季度维持在三成以上。甲级及超甲级办公楼展现较强韧性，而部分乙级办公楼去化表现相对平稳。全市净吸纳量录得20.7万平方米，环比增长23%，全市空置率自去年以来首次实现环比下降，较上季度回落0.1个百分点至24.4%。

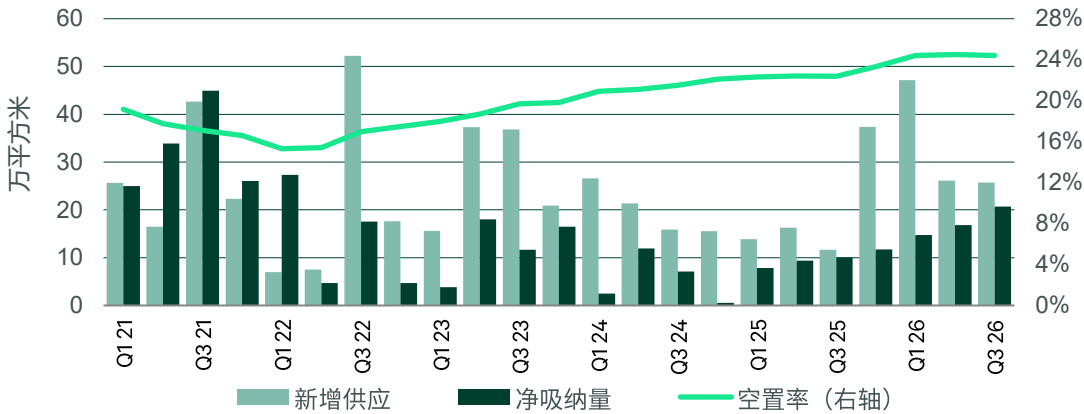
从行业需求结构来看，工业品制造业以22%的占比居各行业首位，主要受机器人产业链企业扩张带动，需求集中分布于前滩、徐汇滨江等滨江商务区；TMT行业占比达19%，位列第二，游戏、电商、AI/芯片及互联网企业等细分领域均录得整层及以上规模成交；金融业需求位居第三，占比17%，证券机构的整合搬迁及新设需求在本季度占比最高，基金次之；消费品行业占比10%，位居第四，九成以上交易为搬迁需求，主要活跃在南京西路、南京西路拓展区、四川北路等板块。

租金方面，截至三季度末，全市租金报价环比下降0.6%至每天每平方米7.7元，有效租金环比下降0.8%至5.1元，跌幅较上季度分别收窄0.6和1.5个百分点。

短期内“以价换量”格局延续，部分指标已释放边际改善信号

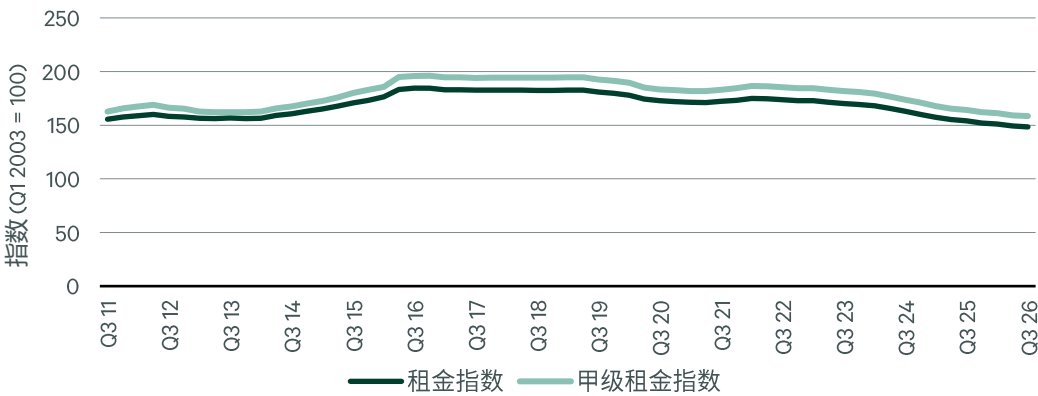
从近几个季度的市场运行态势来看，上海办公楼市场修复动能持续累积。尽管新增供应维持高位，但需求端韧性超预期，带动净吸纳量实现持续增长。机器人、新一代信息技术、金融等行业持续释放新增需求，凸显产业升级对办公楼市场的支撑效应。租金虽仍处下行区间，但需求回暖将逐步对租金形成正向拉动作用。未来市场走势仍需保持审慎乐观，一方面需持续观察当前需求复苏能否延续，另一方面也需留意楼宇分化对市场竞争与租金走势的影响。

图表2：上海办公楼市场供需指标



数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第三季度

图表3：上海办公楼市场租金指数



数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第三季度

零售物业

净吸纳量
170,083平方米

空置率
+0.7% 季度环比

平均租金
-0.7% 季度环比

服饰与餐饮品牌活跃，品牌焕新驱动运营表现

2026年第三季度，上海零售物业市场迎来徐家汇国贸中心三期、恒隆广场三期及美罗滨江三个新项目入市，新增供应总计约17万平方米。新项目聚焦夜间消费、高端生活方式及复合型消费场景，进一步丰富区域商业供给，并为核心及次级商圈注入新的市场活力。

部分新增项目仍处于分批开业及招商阶段，全市净吸纳量录得6.1万平方米，空置率环比上升0.7个百分点至9.9%。核心商圈项目则持续推进品牌调改与业态焕新。受新增供应及市场竞争影响，全市首层平均租金环比下降0.7%，至每天每平方米31.8元。

需求方面，零售业态需求占比达49.7%，持续发挥市场主导作用。其中，服饰品类以21%的占比位居首位，女装服饰及设计师品牌扩张活跃。潮流女装品牌布局热度不减；玩具及杂货（Gifts, Toys & Grocery）品类本季活跃度显著攀升，潮玩周边于多层级商圈加快拓址，需求占比位列零售业态第二。

餐饮业态需求占比45%，位列全市场各业态第二。新式茶饮、中式正餐及亚洲料理类表现活跃，其中特色牛乳茶及果蔬茶品牌呈显著扩张态势。中式餐饮方面，地方菜系、火锅、烤肉类餐饮持续受到市场青睐；亚洲料理品牌则以回转寿司及寿喜烧业态为主要开业形式。

消费体验升级，场景创新与供应放量并行

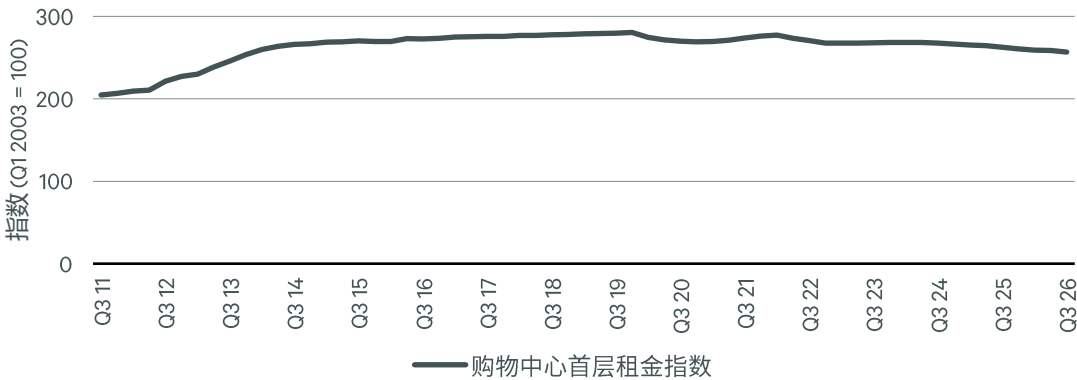
当前消费市场正步入新一轮重构周期，消费重心逐步由标准化产品转向个性化、健康化及智能化体验。人口结构变化、渠道迭代与品牌创新持续推动消费升级，品牌对于场景营造和内容运营的重视程度不断提升。三季度以来，“上海之夏”国际消费季带动商业项目积极引入夜间经济、策展消费等创新元素，进一步丰富消费场景并增强体验感。未来六个月，市场预计迎来约37.7万平方米新增供应，主要分布于浦东、虹桥等非核心商圈。随着优质项目持续入市，市场竞争将进一步加剧，具备差异化定位和精细化运营能力的项目有望持续吸引品牌与客流资源。

图表4：主要品牌开业情况

项目名称	区域	品牌	业态
IAPM购物中心	淮海&新天地	W.management	服饰
港汇恒隆广场	徐家汇	FITH	服饰
静安CP（晶品中心）	南京西路	李若桃	餐饮
来福士广场	南京东路	泡泡玛特	生活方式
瑞虹新天地太阳宫	北外滩	如意泡泡	餐饮
合生汇	五角场	加伍磅	服务

数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第三季度

图表5：上海零售物业市场租金指数



数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第三季度

仓储物流



新项目快速去化，空置率持续下行

2026年第三季度，上海仓储物流市场录得两个新项目入市，合计新增供应约24.3万平方米，分别为京东上海松江智能产业园及嘉民青浦华新快递物流装备智造产业园。

三季度市场需求保持活跃，全市录得24.6万平方米净吸纳量，较上季度接近翻番，为年内新高，市场去化动能进一步增强。分区域来看，松江、金山和青浦是本学期主要的去化贡献区域。松江承接了供应链物流、快递及云仓类第三方物流企业需求；青浦则受批发零售相关企业的扩租和新租需求带动，实现持续去化。浦东机场受部分大型租户整合影响，短期内录得负吸纳。全市空置率环比下降0.5个百分点至22.1%，整体供需关系继续改善。其中，嘉定、青浦和金山空置率高于25%；普陀、宝山和外高桥空置率低于15%。

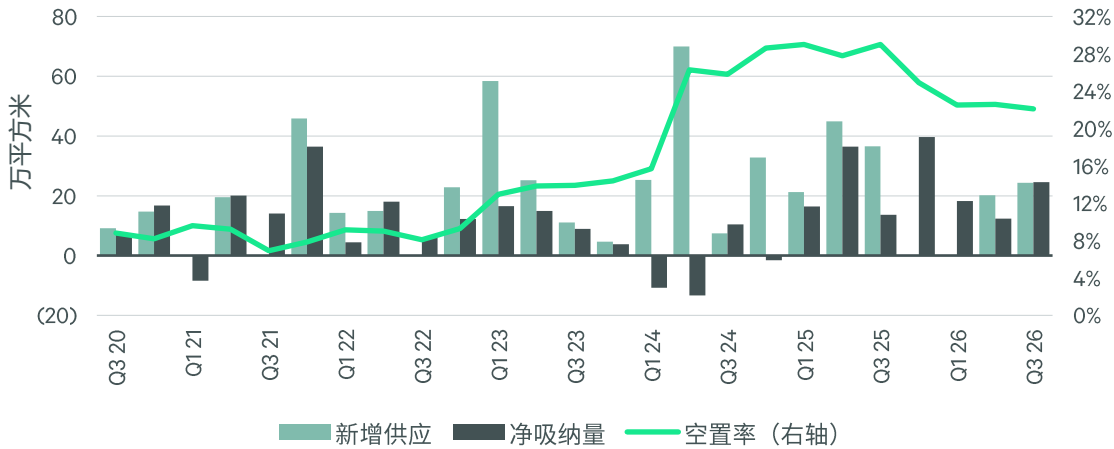
新租需求主要来自第三方物流、电商及批发零售行业，持续为市场去化提供支撑。第三方物流仍为市场主力，占本季度整体成交面积约40%，其中供应链管理、合同物流、快递及零担物流企业表现活跃。批发与零售行业今年持续活跃，包括社区零售、即时配送及仓配服务相关企业持续释放需求，此外，消费品企业贡献了多宗新租和续租成交。

供需关系持续改善，租金有望逐步企稳

租金方面，全市平均租金环比下降1.2%至每天每平方米1.14元，环比跌幅持续收窄，进入筑底阶段。子市场层面，松江受新项目入市影响存量项目租金报价有所下浮；普陀项目续约租金高于板块平均，其余子市场租金报价稳定。

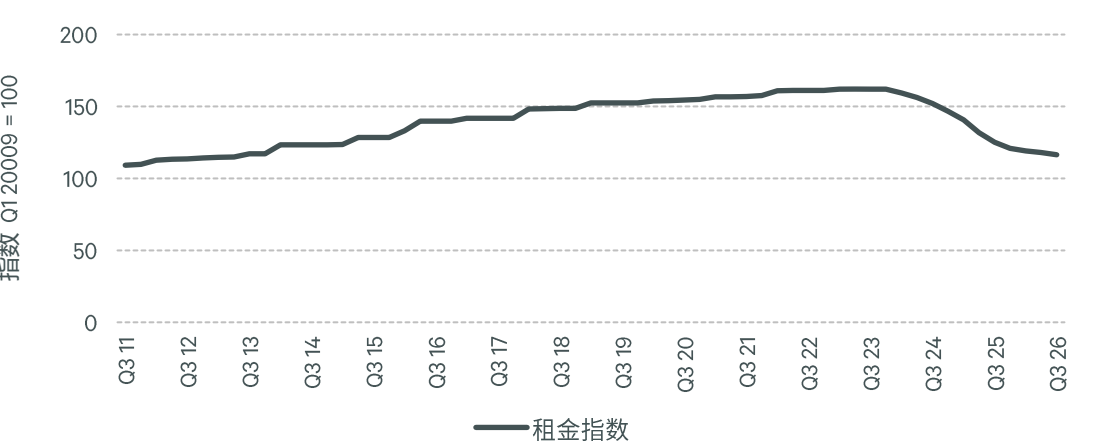
未来六个月，市场仅有约6.7万平方米新增供应计划入市，2027年全年亦暂无新项目供应。供应放缓与需求稳步增长将共同推动市场基本面持续修复，租金降幅有望进一步收窄并逐步企稳。

图表6：上海物流市场供需指标



数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第三季度

图表7：上海物流市场租金指数



数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第三季度

商务园区



机器人产业驱动需求释放，园区市场持续修复

三季度园区市场无新增供应。需求持续修复带动净吸纳量录得约13.2万平方米，空置率环比小幅回落0.9个百分点至27.2%；

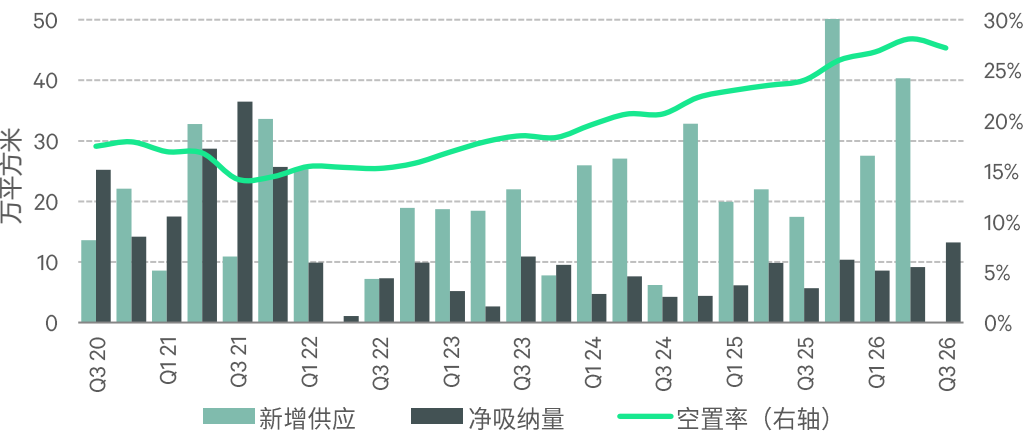
从行业需求结构来看，制造业需求占比升至47%，位居各行业首位。其中，以人形机器人为代表的高端制造企业持续扩张，推动行业需求进一步释放。TMT 以22.5% 位列第二，其中芯片及半导体企业最为活跃，人工智能、电商及软件研发需求保持增长。医药与生命科学贡献 8.5%，成交主要集中于张江和金桥；第三方办公占比 7.4%。随着具身智能、人形机器人等产业政策持续落地，产业园区需求进一步向先进制造与科技创新领域集聚，为市场活跃度提供持续支撑。

对比各子市场的表现，御桥、张江与金桥三大板块合计贡献75.1%的成交面积，其中御桥受机器人与无人机等企业大面积成交带动表现突出，一跃成为本季度最热板块；季末，全市空置率环比下降0.9个百分点至27.2%。季末全市租金报价环比下降1.6%至每天每平方米4.24元，有效租金环比下降0.6%至每天每平方米2.9元。

供应压力犹存，产业动能增强有望支撑需求改善

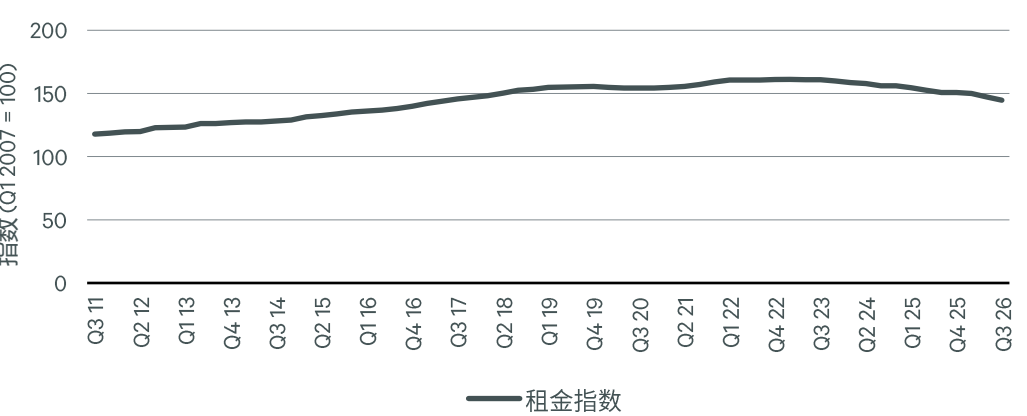
未来六个月，上海商务园区市场仍有近50万平方米新增供应计划入市，市场竞争预计维持激烈，租金仍面临一定下行压力。不过，高端制造业与TMT企业持续扩张，推动园区需求进一步回归产业驱动。与此同时，租金调整释放的成本优势持续提升园区吸引力，带动科创企业升级办公空间。未来，围绕机器人、集成电路、生物医药及人工智能等先导产业完善生态配套，并提供更灵活的租赁方案，将成为项目提升竞争力的重要方向。短期内市场仍将处于供需调整阶段，但需求改善有望逐步增强市场韧性。

图表8：上海商务园区供需指标



数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第三季度

图表9：上海商务园区市场租金指数



数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第三季度

物业投资

成交总额
+0.6% 季度环比

成交笔数
29笔

投资型交易占比提升，核心区位优势资产受持续青睐

2026年三季度，上海物业投资市场共录得29笔交易，交易总额约135.6亿元，环比微增0.6%、同比大幅增长13.5%。投资型交易金额占比60%，核心区位优势资产持续获得市场青睐。

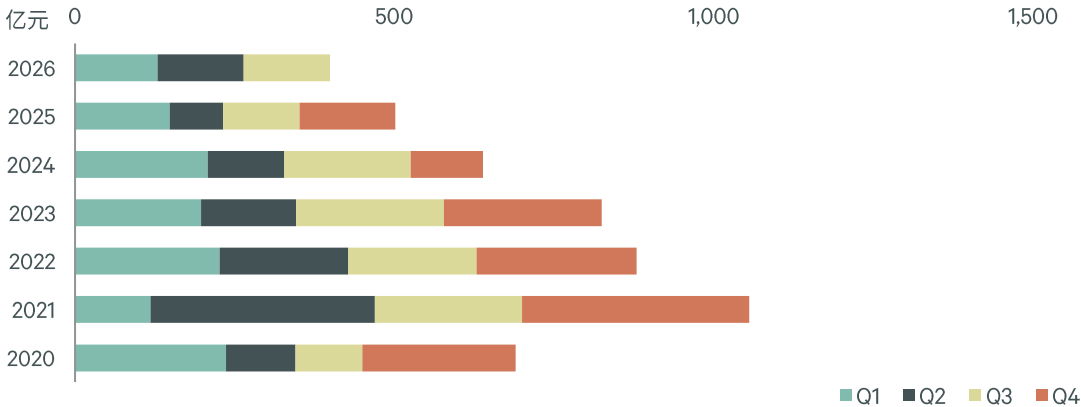
办公楼物业交易活跃度稳居首位，交易笔数占比55%、金额占比更高达81%。自用购置与投资布局并进，内资互联网巨头频频布局滨江板块，半导体与新能源头部企业积极扩充自用办公空间，超六成办公标的聚焦于中环内区域，企业对上海核心地段优质资产长期价值的坚定信心持续得到验证。零售物业与产业地产交易笔数分别占比17%和14%。与此同时，长租公寓板块贡献7%的交易份额，地产基金携手险资再度入场布局，机构化租赁住房正成为资金追逐的确定性赛道。

企业资本主导市场格局，资产定价逻辑迎来深度重塑

企业买家以82%的交易金额占比一家独大，其中过半资金具备投资属性。个人投资者占比约6%，以大窑汽水创始人收购外滩NEO为代表，高净值人群对核心板块小体量优质资产的配置意愿持续提升。机构投资者与地产基金本季交易金额占比约5%，整体仍显审慎；地产公司参与度亦较为有限。此外，法拍交易金额占比回落至3%，困境资产出清高峰已过。

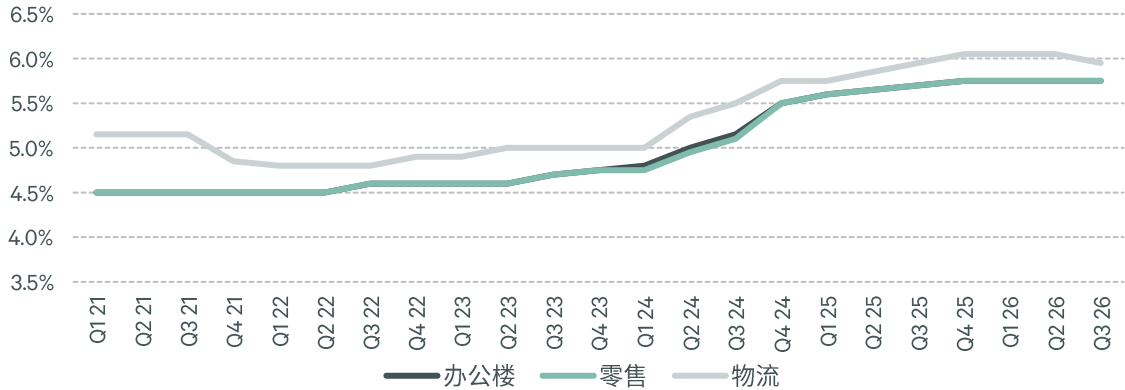
2026年前三季度上海物业投资市场累计交易总额较去年同期增长14%，市场呈现筑底企稳态势。存量资产的持续调整与重新定价，以及工商业项目土地使用权续期相关政策的进一步明确，将使持有成本、续期条件及长期经营预期成为投资决策的重要考量。展望第四季度，办公楼、仓储物流及长租公寓等具备稳定现金流或明确自用价值的资产，预计将继续受到投资者关注。

图表 10：上海商业地产大宗交易成交总额



数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第三季度

图表 11：上海商业地产资本化率



数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第三季度

世邦魏理仕研究部

陆燕
中国区研究部资深董事
ivy.lu@cbre.com

张倩倩
华东区研究部资深分析师
qianqian.zhang@cbre.com

强赵宏
华东区研究部分析师
joanna.qiang@cbre.com

谢晨
中国区研究部负责人
sam.xie@cbre.com

乔梦洋
中国区研究部副董事
mengyang.qiao@cbre.com

周予涵
华东区研究部分析师
yuhan.zhou@cbre.com

业务线

李凌
中国区总裁
华东区董事总经理
alan.li@cbre.com

世邦魏理仕办公室

上海分公司
上海市静安区南京西路1225号
锦沧文华广场17至 18层

免责声明

除非特别注明，本报告的所有信息版权均属世邦魏理仕。世邦魏理仕确信本报告所刊载信息及预测来自可靠来源。本公司不怀疑其准确性，但并未对此资料进行核实，亦不会对资料做出任何保证或陈述。阁下需独立对信息的准确性和完整性作出审查。本报告仅限于世邦魏理仕的客户和专业人士使用，不可作为证券或其它金融产品的买卖依据。世邦魏理仕保留对本报告的所有权利，未经本公司事先书面许可，任何机构和个人不得以任何形式进行翻版、复制、引用和转载。由于任何人使用或依赖本报告中出现的信息而导致的任何损失和费用，世邦魏理仕概不负责。