

# 科技行业推动租赁需求 大宗投资环比回升

+5.5%	+4.3%	+6.0%
GDP (2025年前三季度, 同比变化)	社零总额 (2025年前三季度, 同比变化)	固定资产投资 (2025年前三季度, 同比变化)

数据来源: 上海统计局, 世邦魏理仕研究部, 2025年10月

## 内容提要

- **办公楼**: 三季度上海办公楼市场迎来两个新项目入市, 共计体量11.6万平方米。全市净吸纳量环比上升6.7%至10.0万平方米, 空置率环比微降0.1个百分点至22.4%。金融业 (保险)主导需求, TMT回归至第二, 消费品零售业紧随其后;
- **零售物业**: 三季度新天地东台里商业体正式开业, 新增零售面积8.8万平方米。全市净吸纳量录得5.1万平方米, 空置率环比微升至8.8%。户外运动品牌门店焕新升级, 情绪经济驱动品牌拓址;
- **仓储物流**: 三季度共有三个新项目入市, 共计36.6万平方米, 在良好的经济形势下本季仓储市场录得13.6万平方米净吸纳。全市空置率环比小幅上升至29.0%;
- **商务园区**: 张江科学之门东塔交付, 新增17.5万平方米的优质供应, 季度净吸纳量收窄至5.7万平方米。当季新租需求主要集中于TMT、消费品零售与第三方办公;
- **物业投资**: 本季度上海物业投资市场共录得25笔交易, 交易金额累计111.0亿, 环比上升40%, 市场活跃度较上季修复好转。办公楼交易以60%的交易笔数占比重回主导, 商务园区物业交易表现活跃。

图表1: 季度回顾

办公楼	环比	年初至今	同比
租金	-0.8%	-3.9%	-5.4%
空置率	-0.1%	+0.1%	+0.9%
零售物业	环比	年初至今	同比
租金	-0.8%	-1.5%	-1.9%
空置率	+0.2%	+0.3%	+0.5%
仓储物流	环比	年初至今	同比
租金	-4.9%	-15.2%	-18.9%
空置率	+1.2%	+0.9%	+3.0%
商务园区	环比	年初至今	同比
租金	-1.1%	-3.3%	-3.3%
空置率	+0.5%	+1.7%	+3.3%
物业投资	环比	年初至今	同比
总额	+40.4%	-35.0%	-44.1%
内资	+67.6%	-24.6%	-18.1%

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, 2025年第三季度

## 办公楼

▲ 净吸纳量  
100,214平方米

▼ 空置率  
-0.1个百分点 季度环比

▼ 平均租金  
-0.8% 季度环比

### TMT需求回升至第二，其中人工智能引领新租成交

第三季度，上海办公楼市场录得2个新项目交付，分别是世博板块的世博天地T2，以及前滩板块的前滩尚，共计体量11.6万平方米。

本季度市场延续上季度缓步复苏态势，净吸纳量环比微升6.7%至10.0万平方米。前三季度累计净吸纳量达27万平方米，已超越去年全年水平。整体空置率环比微降0.1个百分点至22.4%。

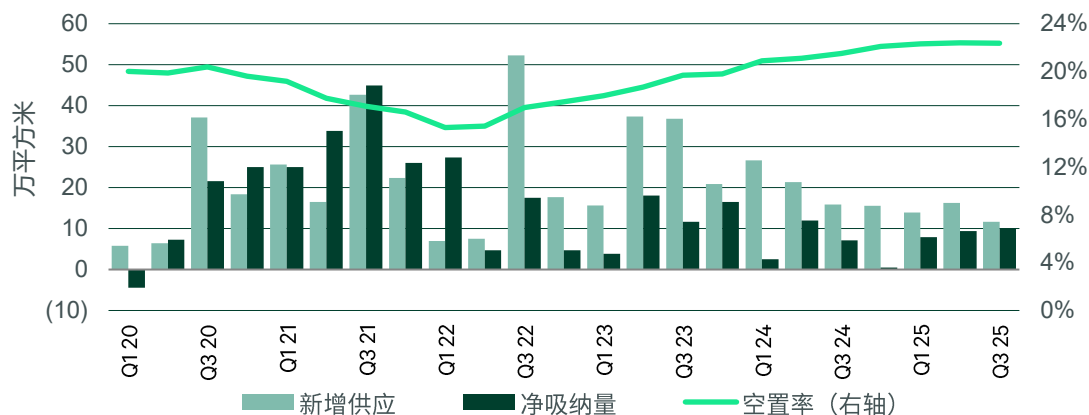
从行业需求来看，金融业连续三个季度领跑市场，占比达23%，主要受到保险和基金公司的需求推动；TMT上升至第二位，占比22%，增长动力源于人工智能以及数字解决方案类企业的旺盛需求；消费品零售业位列第三，占比15%，快消及时尚品牌的扩张成为其主要驱动力；专业服务业排名第四，占比11%，主要受益于法律和咨询公司的搬迁扩张需求；值得关注的是，交运仓储行业本季度跻身前五，占比达5%，这一变化释放出物流、电商及进出口贸易持续向好的积极信号。

租金方面，全市租金报价环比下降0.8%至每天每平方米8.1元，有效租金环比下降2.3%至每天每平方米5.6元。

### 政策赋能存量焕新，办公楼市场稳中向好

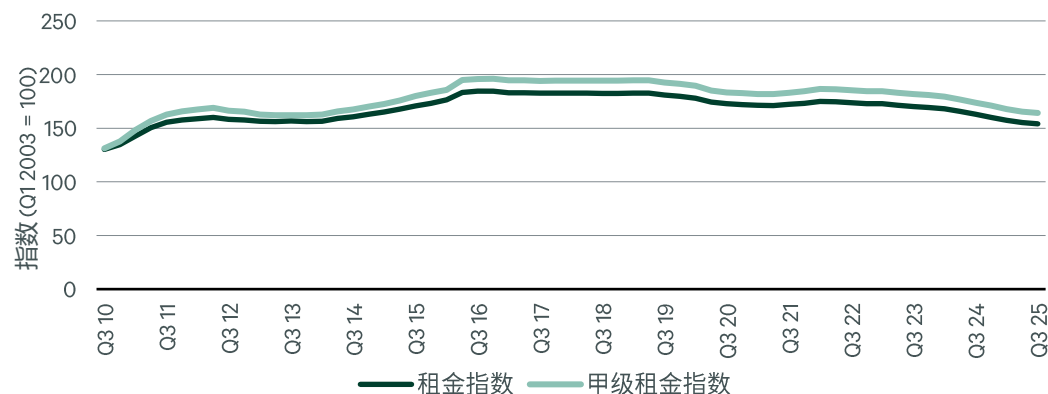
未来六个月，上海办公楼市场预计将迎来约82万平方米的新增供应，其中华润中心、徐家汇中心三期B座等超甲级优质物业将成为市场焦点。尽管竞争持续，但由于前三季度金融业、TMT（人工智能、电商及系统解决方案类企业）与消费品零售企业的升级搬迁推动了租赁需求的增长，预计市场活跃度将维持稳定。

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，2025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，2025年第三季度

## 零售物业

净吸纳量  
50,899 平方米

空置率  
+0.2% 季度环比

平均租金  
-0.8% 季度环比

### 情绪经济推动玩具、礼品与珠宝饰品扩张：首店与快闪店策略的结合

第三季度，新天地东台里8.8万平方米商业体正式开业，以街区式空间设计重新定义商业体验。新项目通过融合运动品牌全新形象店与沉浸式夜经济业态，实现公共空间利用率提升，重新定义了零售空间的社交与体验价值，推动商业地产从封闭空间走向城市融合的新趋势。

全市零售物业空置率环比微升至8.8%。核心商圈存量项目延续品牌调整趋势，全市购物中心首层租金，小幅回调至每天每平方米31.7元，市场呈现结构性调整特征。

当季，零售品类以68%的占比主导市场需求，其中运动户外类表现尤为突出，在服饰细分领域（占零售需求38%），品牌升级趋势显著。

在情绪经济驱动下，玩具礼品与珠宝饰品成为亮点。毛绒玩具、黄金饰品及香氛品牌积极在核心与非核心商圈开设首店或快闪店，通过首店经济+场景化体验的组合策略，在主要商圈塑造品牌势能，并借助快闪店精准、形成差异化竞争壁垒。

餐饮需求位居第二，占比28%。地方特色菜系，尤其是云贵川风味中餐品牌持续扩张。夏季催热冰淇淋消费的同时，中式茶饮与酸奶品牌延续拓店势头，遍布各层级商圈。

### 未来新项目将提升区域的商业能级

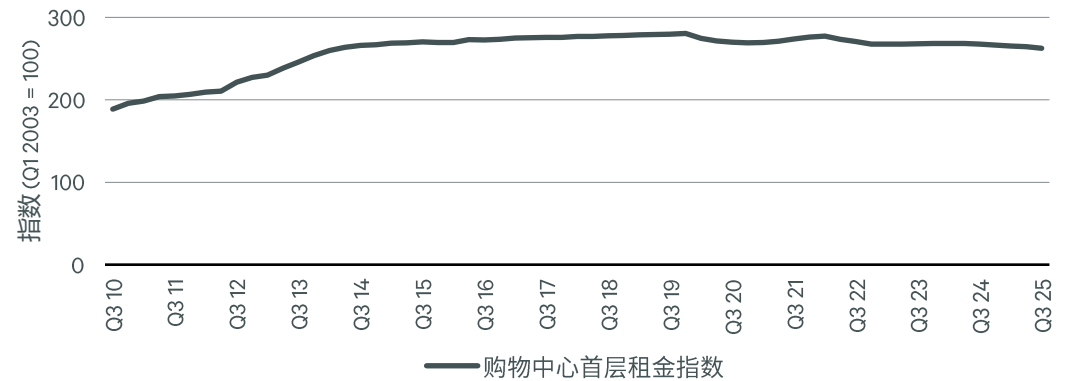
未来六个月，上海零售物业市场预计将迎来约48.9万平方米的新增供应。这些新项目包括位于核心商圈的永源浜，以及徐汇滨江、新江湾城等非核心商圈的优质零售项目。这些新项目将通过业态创新与品牌协同，满足消费者多元化需求，更将加速区域商业生态的迭代升级。

图表4：主要品牌开业情况

项目名称	区域	品牌	业态
港汇恒隆广场	徐家汇	北面	服饰
新天地东台里	淮海&新天地	Oneup	服饰
静安CP	南京西路	Mchugs	生活方式
上海世茂广场	南京东路	鬼塚虎	服饰
前滩太古里	前滩	伊索	美妆个护
万象城	七宝	Fascino	餐饮

数据来源：世邦魏理仕研究部，2025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，2025年第三季度

## 仓储物流

▲ 净吸纳量  
136,000 平方米

▲ 空置率  
+1.2 百分点 季度环比

▼ 平均租金  
-4.9% 季度环比

### 新项目预租良好，租金环比跌幅收敛

第三季度共有三个新项目入市，共计36.6万平方米，分别是普洛斯桃浦智慧冷链产业园一期（双层坡道库），面积7.4万平方米，EQT青浦物流园（三层坡道库），面积8.5万平方米，普林智创绿谷奉贤南产业园（双层坡道库及三层混合库），面积20.7万平方米。

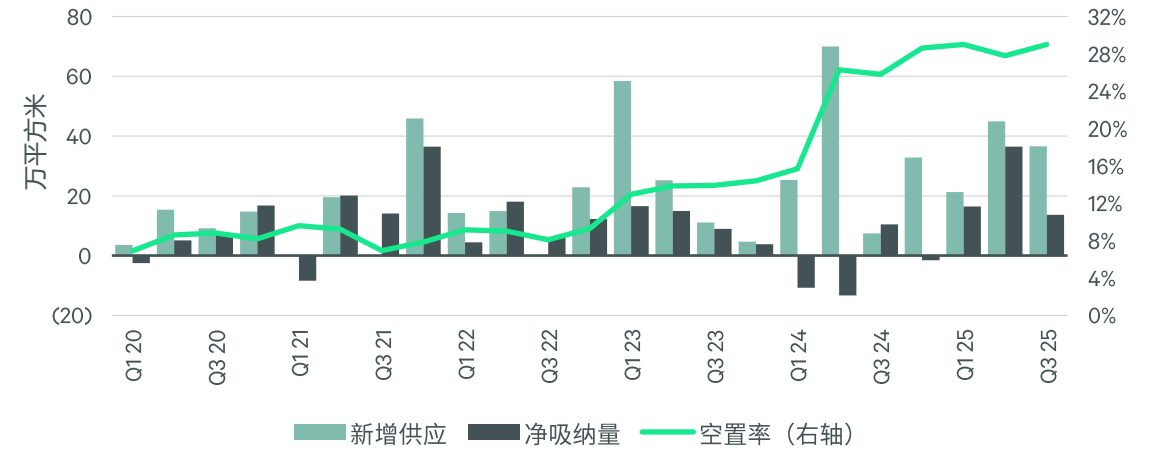
上海宏观经济继续稳步复苏，前三季度出口同比增长11.3%，同时工业总产值及消费增速分别回升至5.7%与4.0%。受此推动，三季度仓储市场录得13.6万平方米净吸纳，普洛斯桃浦智慧冷链产业园几乎满租入市，主要租户包括超市及食品饮料。除了普陀区和青浦区需求增长外，闵行区通过“以价换量”录得小面积去化。国补效应退潮带来部分短租退租，金山区本季度录得负吸纳。行业结构来看，三方物流依然是最大的新租主力，占比48%，和上季度持平，制造业租户积极扩张，占比大幅提升至42%，主要租户来自医疗器械和半导体企业。

全市空置率环比小幅上升至29.0%，除嘉定、青浦、金山和临港外，其他区域空置率均低于25%。租金环比跌幅收敛至4.3%，其中前期跌幅较大的子市场如金山和青浦环比跌幅有所收窄，靠近市中心的子市场如闵行租金补跌，浦东机场板块、普陀等区域报价稳定。

### 上海都市圈有望迎来租金触底企稳

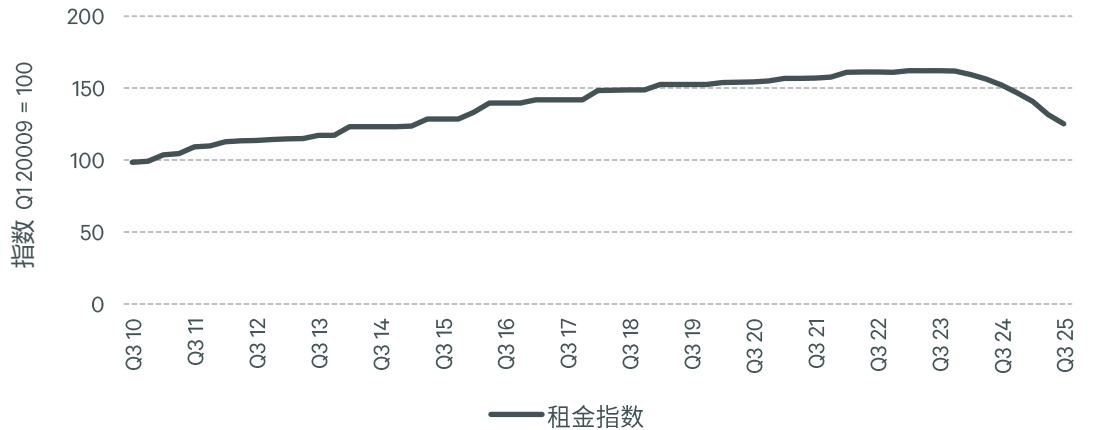
未来六个月，上海都市圈（上海、嘉兴及大苏州）将迎来27万平方米的优质仓储物业交付，相比2024年高峰时期超100万平方米的供应水平显著下降，区域内竞争压力将大幅缓和，租金有望迎来触底企稳。

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，2025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，2025年第三季度

## 商务园区

净吸纳量  
56,507 平方米

空置率  
+0.5 百分点 季度环比

平均租金  
-1.1% 季度环比

### 政策支持激发半导体芯片行业需求

第三季度，张江科学之门东塔交付，新增17.5万平方米的优质供应；与此同时，净吸纳量放缓至5.7万平方米。受此影响，季度末空置率上升至24%。

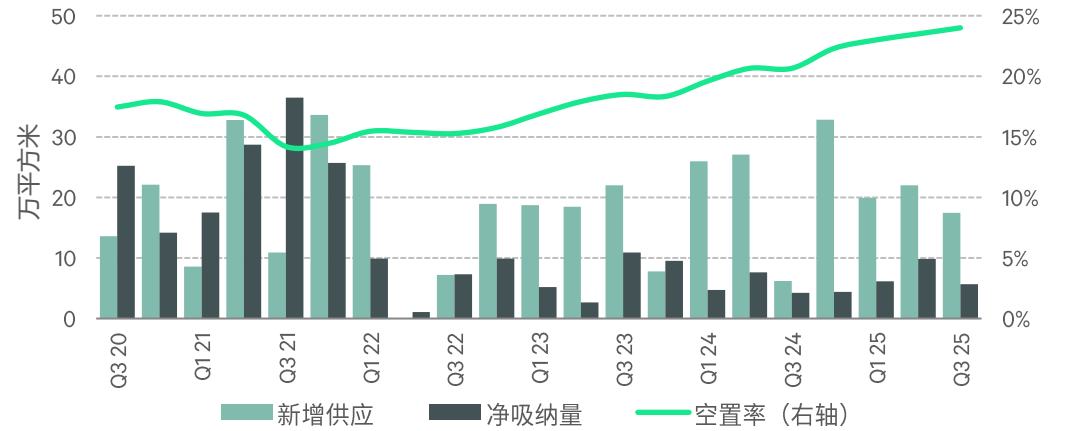
在行业需求方面，TMT行业以22.8%的比重持续引领市场需求。其中，半导体芯片行业受政策支持而表现尤为活跃，技术突破与国产替代推动上海半导体产业向高端化和自主化发展。此外，系统解决方案和人工智能领域的租户也展现出扩张趋势。消费品零售位居第二，占比21.0%，在漕河泾有总部搬迁需求。第三方办公以15.5%的占比位列第三，交运仓储占比10.7%。

对比各子市场表现，金桥，漕河泾与张江的租赁需求带动了全市去化，分别占比32%，29%和20%。金桥受益于第三方办公与消费服务业租户的搬迁需求，漕河泾则受到消费品零售企业的总部搬迁推动，而张江吸引来自TMT（半导体/芯片）和生物医药等领域的企业入驻。整体而言，各子市场的租赁需求显示出温和回升的趋势，但去化水平仍然偏低。因此，季末全市平均租金报价环比下降1.1%，降至每月每平方米132.8元。

### 短期供应增加与租金下行压力持续

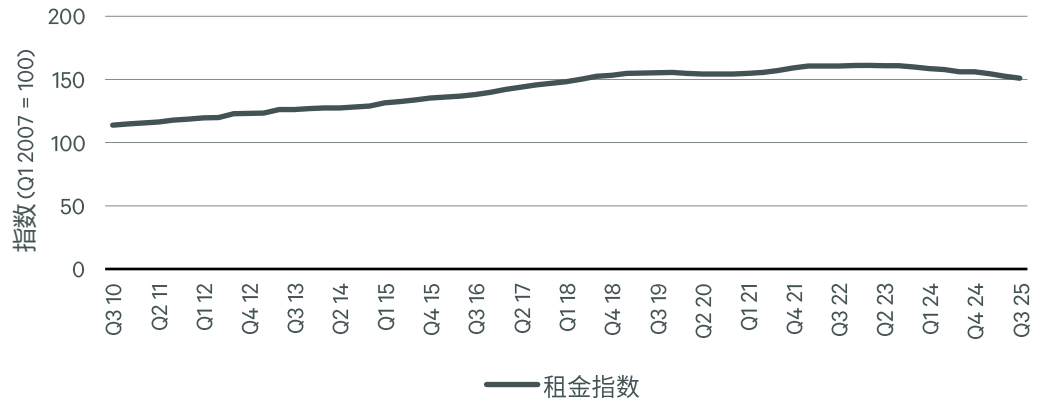
前三季度上海人工智能、集成电路、高端装备等高技术行业产值均录得双位数同比增长，有望对研发办公的空间需求形成支撑。但未来六个月，市场将新增约80万平方米供应，短期内空置率将进一步升高，并对租金构成下行压力。

图表8：商务园区供需指标



数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年第三季度

图表9：商务园区市场租金指数



数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年第三季度

## 物业投资

成交总额  
+40.4% 季度环比

成交笔数  
25笔

### 交易活跃度修复好转，办公楼交易重回主导

2025年三季度，上海物业投资市场共录得25笔交易，交易金额累计111.0亿，环比上升40%，同比下滑44%。市场活跃度较上季修复好转，投资者对稳健现金流的追求已成为驱动交易的核心逻辑。

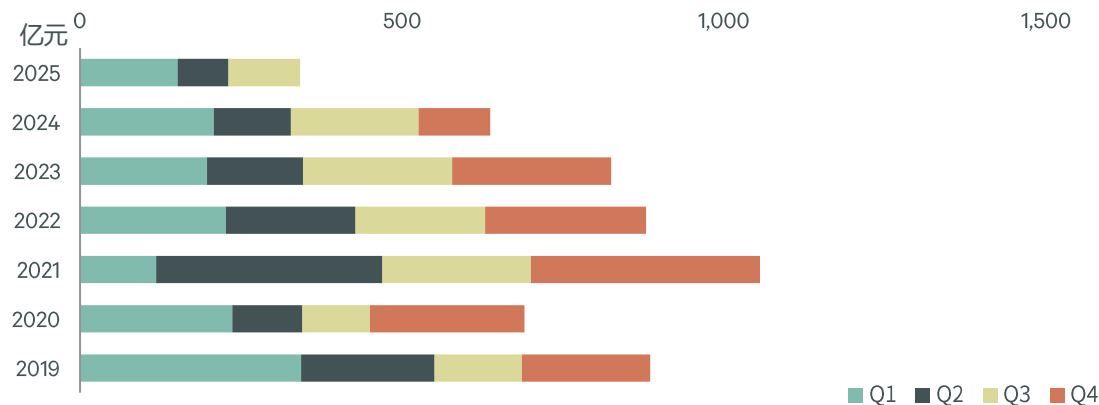
办公楼交易以60%的交易笔数占比重回主导，商务园区物业交易表现活跃，季内成熟板块与新兴区域均实现成交，新能源、科技与消费行业自用买家积极购置独栋物业以满足企业发展需求，国资背景开发商则通过布局商务园区积极推动产业资源导入；本季企业买家收购商办物业的多笔交易顺利落地，有效兼顾了办公自用与资产配置的双重价值。零售物业交易占比16%，主要以个人买家为主，交易标的多为带有租约的商铺或社区商业。此外，长租公寓与综合体交易各占8%，投资者仍偏好地处核心区位、稳定运营且现金流充沛的优质资产。

### 市场投资属性浓厚，核心资产与特殊机会并行

本季度投资型交易金额占比超过八成，显示市场投资属性浓厚。买家方面，地产公司与企业买家成为主力，交易金额分别占比38%和25%，均聚焦办公楼资产；个人买家在小体量物业交易中持续发挥活力，季内贡献11%的交易金额，法拍仍是其较为普遍的交易方式。

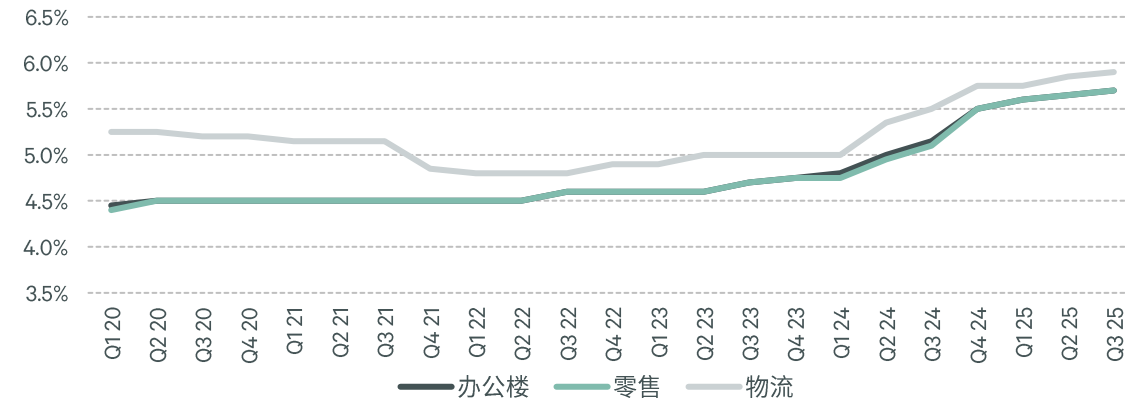
上海物业投资市场预计将延续活跃度修复态势，核心资产与特殊机会并行发展的特征将愈发凸显。机构投资者将持续聚焦核心区位、运营稳定的零售物业与长租公寓资产；企业买家基于自用发展与投资需求继续释放购买力；个人买家则依托法拍渠道在散售物业等中小体量资产领域寻找投资机会。多元投资主体的共同参与将为市场注入更多韧性与活力。

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，2025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，2025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

### 谢晨

中国区研究部负责人  
sam.xie@cbre.com

### 张倩倩

华东区研究部资深分析师  
qianqian.zhang@cbre.com

### 胡优优

中国区研究部董事  
molly.hu@cbre.com

### 强赵宏

华东区研究部分析师  
joanna.qiang@cbre.com

### 乔梦洋

中国区研究部资深经理  
mengyang.qiao@cbre.com

### 周予涵

华东区研究部分析师  
yuhan.zhou@cbre.com

## 业务线

### 陈学海

执行董事 战略顾问部 中国区负责人  
华东区董事总经理  
alex.chen@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。