

办公和商务园区租赁活动提升 投资交易活跃度稳步修复

+5.4%	+5.0%	+4.6%
GDP (2025年全年, 同比变化)	社零总额 (2025年1-11月, 同比变化)	固定资产投资 (2025年全年, 同比变化)

数据来源: 上海统计局, 世邦魏理仕研究部, 2026年1月

内容提要

- **办公楼**: 四季度上海办公楼市场迎来五个新项目入市, 共计体量37.4万平方米。全市净吸纳量在TMT的引领下环比上升16.7%至11.7万平方米, 空置率环比上升0.9个百分点至23.3%。全年净吸纳量呈现逐季递增的趋势, 同比回升明显, 租金降幅进一步扩大;
- **零售物业**: 本季度共有两个大体量项目入市, 新增零售面积42.6万平方米。全市净吸纳量录得37.7万平方米, 空置率保持在8.8%。设计师与专业运动品牌扩张, 门店升级与街铺开业活跃;
- **仓储物流**: 当季没有新项目入市。在三方物流的扩张和新租的活跃带动下, 全市净吸纳量录得39.7万平方米, 全年累计超过100万平方米, 为历史新高。全市空置率环比下降至24.9%;
- **商务园区**: 四季度, 市场新增了52.1万平方米优质供应, 占比全年供应总量的47%。由于供应集中, 全市空置率攀升至26%, 为过去10年最高水平;
- **物业投资**: 上海物业投资市场共录得39笔交易, 交易金额累计150.4亿, 环同比分别上升37%和33%。办公楼交易稳居首位, 企业买家季内交易最为活跃。

图表1: 季度回顾

办公楼	环比	年初至今	同比
租金	-1.4%	-5.2%	-5.2%
空置率	+0.9%	+1.2%	+1.2%
零售物业	环比	年初至今	同比
租金	-0.7%	0.0%	0.0%
空置率	0.0%	+0.6%	+0.6%
仓储物流	环比	年初至今	同比
租金	-3.3%	-17.3%	-17.3%
空置率	-3.9%	-4.0%	-4.0%
商务园区	环比	年初至今	同比
租金	0.0%	-3.4%	-3.4%
空置率	+2.0%	+3.7%	+3.7%
物业投资	环比	年初至今	同比
总额	+37.1%	-25.8%	+33.0%
内资	+37.1%	-13.6%	+33.0%

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年第四季度

办公楼

▲ 净吸纳量
116,980平方米

▲ 空置率
+0.9个百分点 季度环比

▼ 平均租金
-1.4% 季度环比

TMT需求提升，人工智能领域催生新办公需求

第四季度，上海办公楼市场共录得5个新项目交付，共计体量37.4万平方米，推动全市净吸纳量环比增长16.7%至11.7万平方米，空置率环比上升0.9个百分点至23.3%。

从需求端看，本季度TMT跃居首位，占比18.6%，其中电商企业贡献超过三分之一。全年累计看，TMT亦居需求榜首，除电商外，人工智能和芯片企业同样表现活跃，带动了五角场、徐汇滨江等新兴商务区板块的成交热度；专业服务业位居第二，占比12.8%，律所搬迁尤为集中；消费品行业排名第三，占比11.2%，快销、女装及美妆品牌活跃度较高；金融业本季度活跃度降至第四位，占比10.3%，全年累计需求排名仅次于TMT，位列第二；酒店餐饮本季度位居第五，占比6.8%。

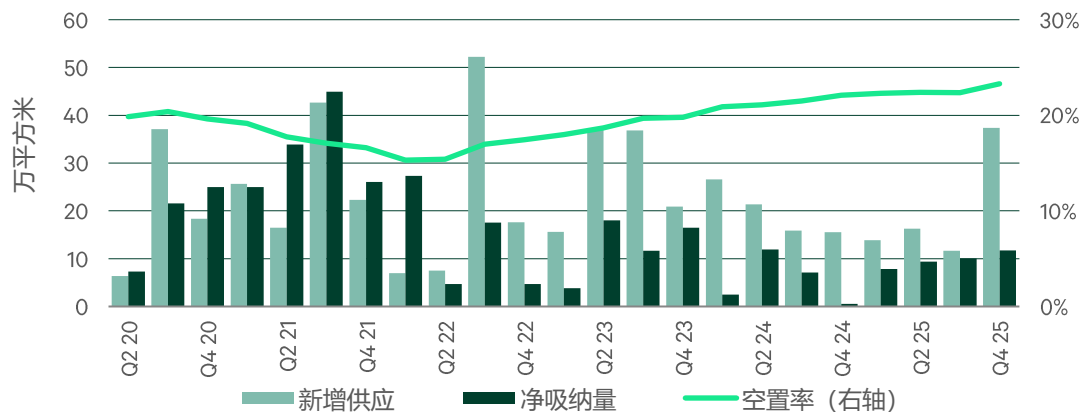
回顾全年，上海办公楼市场共录得了11个总计79万平方米体量的新项目入市，同比基本持平。在持续高供应的压力背景下，新项目全年平均预租率不足10%。全年净吸纳量累计录得39万平方米，虽远低于近五年平均水平，但同比回升显著，需求韧性有所增强。其中新兴商务区贡献了超过三分之二的净吸纳量，成为去化主力板块。

租金方面，截至年末，全市租金报价季度环比下降1.4%至每天每平方米7.9元，有效租金则受业主进一步的让利措施影响，环比下降2.8%至每天每平方米5.4元，租金差距持续扩大。

预计办公吸纳量将在稳健的市场复苏中加速增长

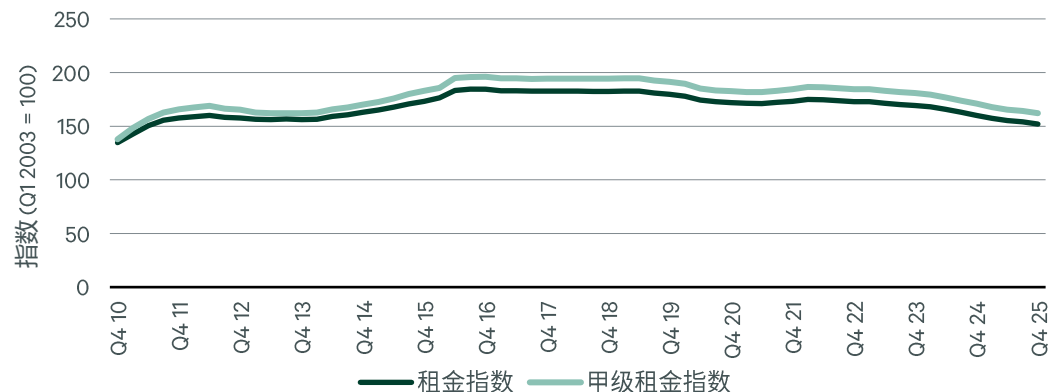
预计到2026年，市场将迎来约130万平方米的新办公供应，其中有华润中心和ITC三期（B座）等优质甲级办公楼项目。尽管市场竞争日益激烈，租赁需求预计仍将保持稳定，这将得益于金融、TMT及消费品零售等行业企业的升级搬迁。

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年第四季度

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年第四季度

零售物业

▲ 净吸纳量
377,100平方米

▶ 空置率
+0.0% 季度环比

▼ 平均租金
-0.7% 季度环比

设计师品牌与运动品牌推动门店升级与新开业

第四季度，上海零售市场迎来陆悦天地及虹桥前湾印象城两个项目入市，全年共有6个项目入市，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。

全年净吸纳量达56.2万平方米，零售物业空置率环比保持在8.8%。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31.1元，

本季度零售品类以79%的占比主导市场需求，其中设计师品牌积极拓店，户外品类更多专业细分品牌涌入市场。运动品类下，成熟品牌开启“升维”模式，通过拓店或开设大型门店提升品牌影响力；韩国品牌展现出强劲活力，积极开店。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。

餐饮需求位居第二，占比17%。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，而现制酸奶迎来快速增长，反映出消费者对“健康补给”的追求。

零售市场稳步增长，预计2026年将迎来百万级供应

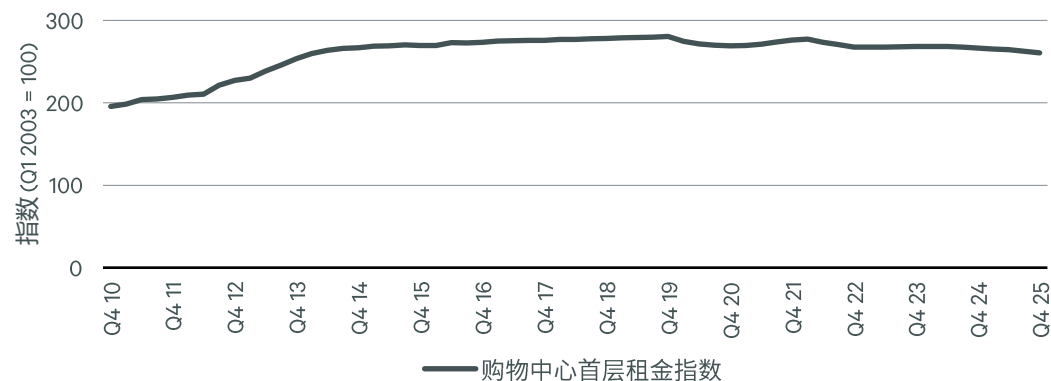
2025年全年，零售市场呈现稳健的阶梯式增长，供需结构保持相对稳定。进入2026年，上海将进入供应集中释放期，重点区域如徐家汇、徐汇滨江、大虹桥和莘庄等地将进一步推动城市商业格局向“社交体验化”和“情绪价值消费”方向深化演进。同时，商业空间也将在街区化、开放化和复合体验化方面加速升级。

图表4：主要品牌开业情况

项目名称	区域	品牌	业态
国际金融中心	陆家嘴	昂跑	鞋履
新天地时尚I	淮海&新天地	Rest & Creation	服饰
兴业太古汇	南京西路	宇宙的猜想	美妆个护
上海世茂广场	南京东路	泡泡马特	生活方式
前滩太古里	前滩	GRV GROVE	服饰
万象城	七宝	0566咖啡制作所	餐饮

数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年第四季度

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年第四季度

仓储物流

▲ 净吸纳量
397,000 平方米

▼ 空置率
-3.9 百分点 季度环比

▼ 平均租金
-3.3% 季度环比

季度净吸纳创年度新高，空置率环比下降

2025年第四季度，上海仓储物流市场没有新增供应入市，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。

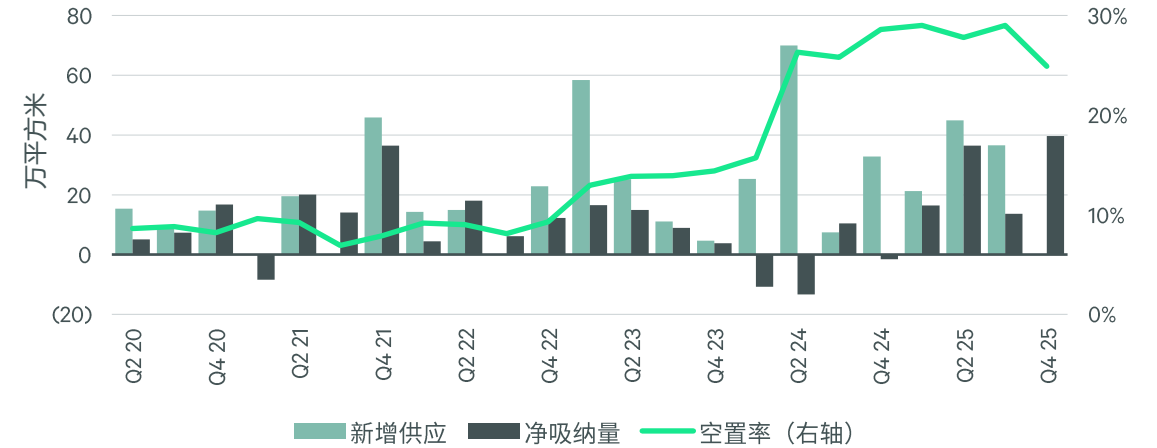
本季度录得净吸纳量39.7万平方米，全年累计超过100万平方米，为历史新高。一方面得益于上海宏观经济持续回升向好，另一方面年末“双十一”大促中销量脉冲式上涨拉动仓储物流快速扩张。需求方面，三方物流依然是最主要的新租动力，占比高达91%，主要的新增租赁来自家电供应链企业及快递快运，集中在青浦、金山和奉贤。纯电商占比6.9%，主要来自家电家具、电商平台类企业的新增租赁。此外，制造业需求在全年呈现积极扩张态势，四季度占比2%，其需求主要来源于电子通讯、汽车及零部件、以及医疗器械等行业。这背后是上海持续推进产业升级，集中在临港和浦东机场。

截至2025年末，全市空置率环比下降3.9个百分点至24.9%。分化明显：金山、青浦、松江、嘉定和临港子市场空置率超过20%；普陀和宝山的空置水平相对较低，低于5%。租金仍处下行通道，全市平均租金环比下降3.3%至每天每平方米1.19元。跌幅继续收窄，已连续两季环比跌幅缩小。临港、金山租金下调幅度较大；青浦、浦东机场、虹桥、闵行租金价格基本稳定。

需求强劲驱动上海仓储物流市场迈向高质新阶段

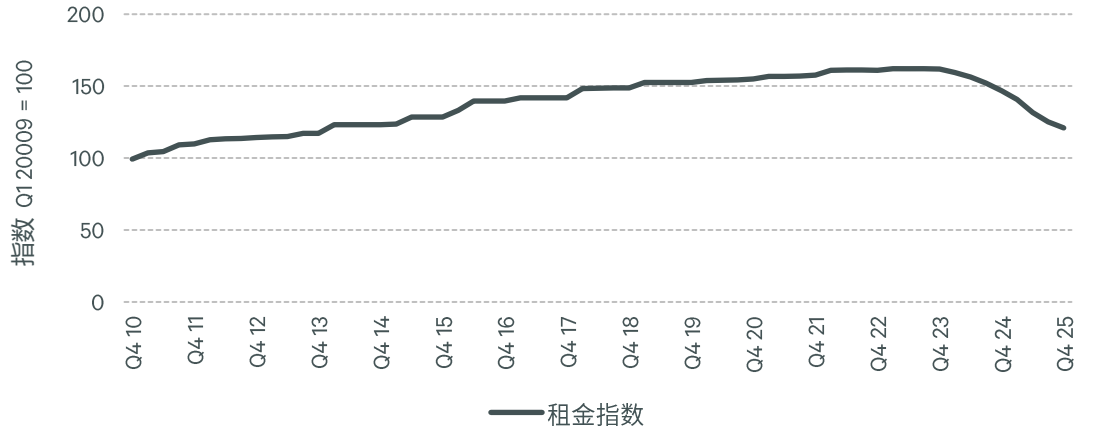
2025年，上海仓储物流市场在供需调整中展现出强大韧性。净吸纳量创新高。需求端在“内外需双升”格局及“以价换量”下获得坚实支撑。空置率已步入下行通道，标志着市场逐渐步入供需平衡。展望2026年，上海仓储物流市场新增供应将继续同比下降40%，供需格局将进一步改善。

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年第四季度

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年第四季度

商务园区

▲ 净吸纳量
103,833 平方米

▲ 空置率
+2.0 百分点 季度环比

▶ 平均租金
0.0% 季度环比

新增供应集中释放 推升全市空置率

四季度，市场新增了52.1万平方米优质供应，占比全年供应总量的47%。由于供应集中，全市空置率攀升至26%，为过去10年最高水平。

季度新租需求呈结构性特征：TMT行业以33%的占比领跑，其中半导体芯片行业在政策红利驱动下呈现较强搬迁扩租需求。政府机构与公共组织(18.7%)、第三方办公(18.3%)以及生物医药(10%)，紧随其后。

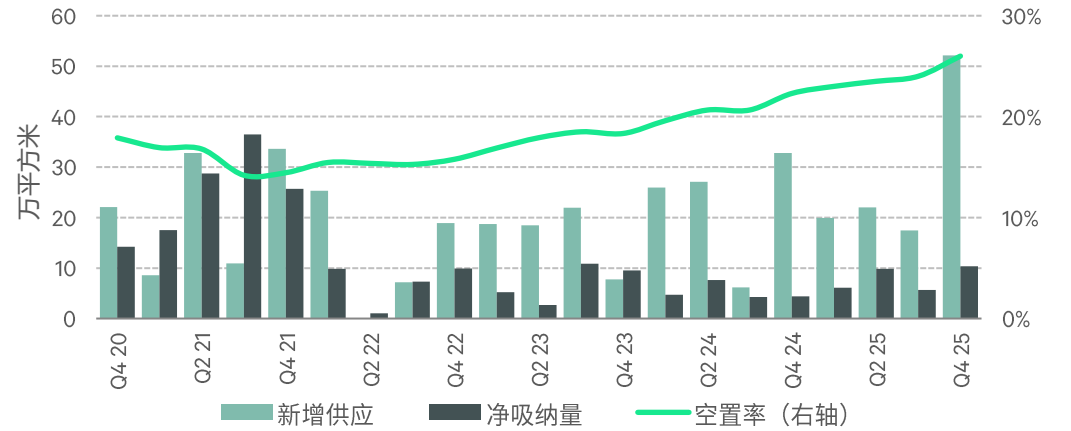
对比各子市场的表现，张江、临空与漕河泾为全市去化主力，分别贡献32%，29%和13%的租赁需求。其中张江受TMT企业搬迁扩租需求驱动表现突出。临空占比上升的原因主要是受到长宁出海服务中心落址虹桥上城的带动，新增租赁需求近2.5万平方米，显示出专项政策与核心载体对区域市场的直接拉动作用。

整体来看，供应集中与需求分化加剧了市场竞争，业主需通过灵活定价策略应对租金下行压力。季末，全市租金报价环比持平为每天每平方米4.4元，有效租金环比下降0.9%至每天每平方米3.0元。

短期供应增加与租金下行压力持续

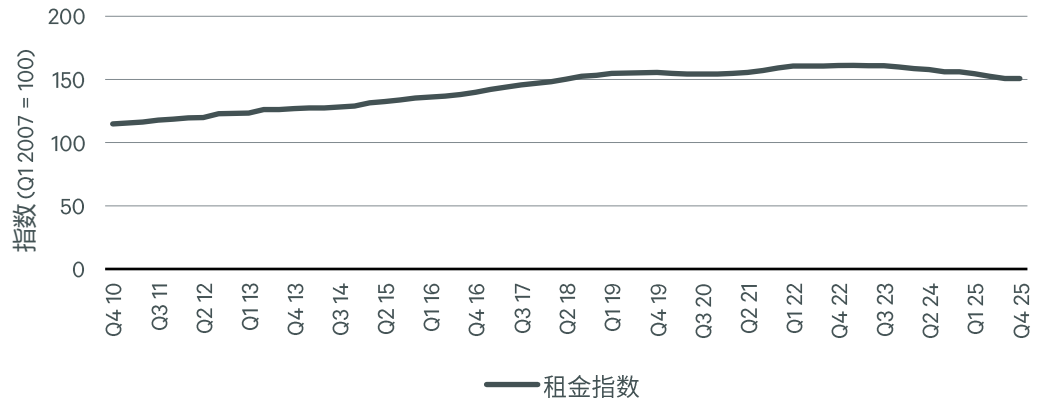
未来六个月，商务园区办公楼市场将迎来约70万平方米的新增供应，供需矛盾将进一步加剧，空置率攀升与租金下行压力或将持续并存。在此背景下，租户可把握市场调整期优化办公成本，而园区业主则需通过创新服务模式提升竞争力。这一趋势反映出园区市场正从规模扩张向高质量发展转型的必然进程。

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，2025年第四季度

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，2025年第四季度

物业投资

成交总额
+37.1% 季度环比

成交笔数
39笔

交易活跃度稳步修复，办公楼交易持续主导

2025年四季度，上海物业投资市场共录得39笔交易，交易金额累计150.4亿，环比分别上升37%和33%。全年共录得97笔交易，同比下降19%，交易总额共计474亿元，同比下降26%。

办公楼交易以46%的占比稳居首位，代表交易如格美集团收购杨浦阳光控股大厦，货拉拉购置晶耀虹桥T6，其中商务园区稳定维持约三成占比，赛微微电与奇瑞汽车分别在张江和北杨小镇布局自用物业。零售物业交易占比23%，交易标的仍以带有租约的商铺或社区商业为主。此外，工业物流与酒店交易分别占比15%和8%。

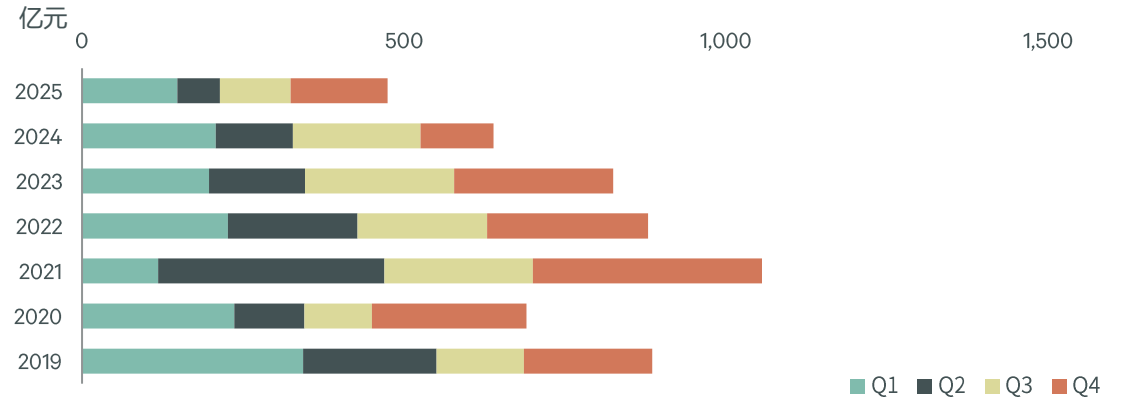
买家类型方面，企业买家在本季交易最为活跃，交易金额占比38%，多以自用为主；地产公司（29%）与机构投资者（20%）次之，配置组合相对多元，代表交易包括中汇人寿收购漕河泾复星科技园，复星联合大家保险收购徐汇长桥养老设施等。

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。

资产价值重塑与公募REITs扩围有望提振市场预期走强

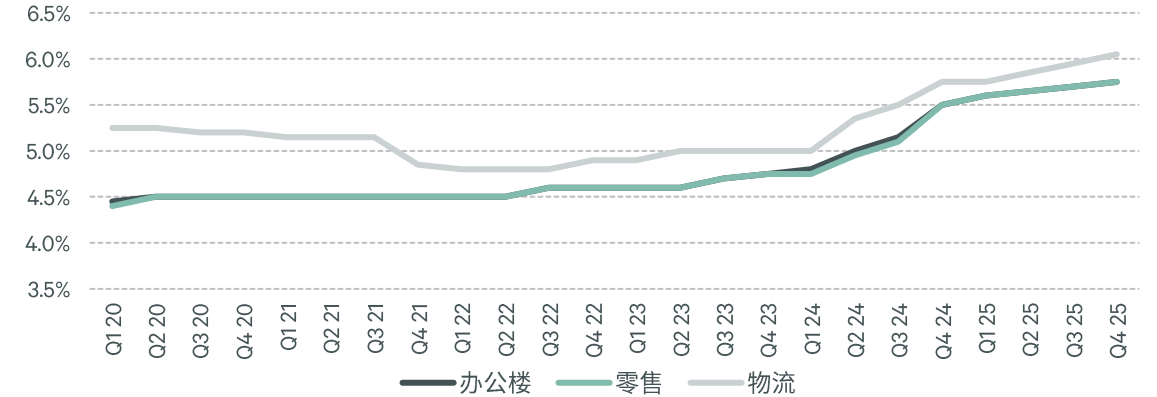
全年来看，上海物业投资市场在波动中展现韧性。尽管单笔规模收缩导致交易总额有所回落，但逐季修复的活跃度传递出市场筑底企稳的信号。在资产估值重塑的背景下，投资型交易以超过70%的份额继续引领市场，核心板块的确定性价值愈发凸显。随着商业不动产REITs的扩募，优质办公楼与酒店资产的流动性正被逐步打通，相关底层资产的配置吸引力也在提升。

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年第四季度

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年第四季度

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

乔梦洋
中国区研究部资深经理
mengyang.qiao@cbre.com

强赵宏
华东区研究部分析师
joanna.qiang@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。