

FIGURES | 上海 | 2026年第一季度

办公楼和商务园区去化创近四年同期新高 国内资本持续买入上海核心资产

+5.4%	+7.2%	+7.4%
GDP (2025年全年, 同比变化)	社零总额 (2026年1-2月, 同比变化)	固定资产投资 (2026年1-2月, 同比变化)

数据来源: 上海统计局, 世邦魏理仕研究部, 2026年4月

内容提要

- **办公楼**: 一季度上海办公楼市场迎来四个新项目入市, 共计体量47.2万平方米。全市净吸纳量环比上升26.1%至14.8万平方米。专业服务业本季度引领新增需求, 占比21%, 金融业及消费品行业紧随其后, 分别占比15%和14%;
- **零售物业**: 本季度仅一个新项目入市, 新增零售面积14万平方米。全市净吸纳量录得3.4万平方米, 空置率微升至9.2%。潮流服装与餐饮品牌开业活跃, 市场面临品牌迭代与重塑;
- **仓储物流**: 当季没有新项目入市。在三方物流和制造业的活跃的双轮驱动下, 全市净吸纳量录得18.2万平方米, 全市空置率环比下降至22.5%;
- **商务园区**: TMT行业去化需求占61.5%, 其中电信通讯与芯片半导体最活跃, 平台互联网与游戏紧随; 生物医药约10% (制药与医疗器械), 快消零售7.1%; 分板块看张江37%、金桥17%、漕河泾15%;
- **物业投资**: 2026年一季度, 上海物业投资市场共录得27笔交易, 交易总额约136.3亿元, 环比下降9.8%。投资型交易金额占比突破80%, 全国资本正加速布局上海核心资产。

图表1: 季度回顾

办公楼	环比	年初至今	同比
租金	-0.5%	-0.5%	-3.8%
空置率	+1.1%	+1.1%	+2.1%
零售物业	环比	年初至今	同比
租金	-0.6%	-0.6%	-2.4%
空置率	+0.4%	+0.4%	+0.7%
仓储物流	环比	年初至今	同比
租金	-1.6%	-1.6%	-16.1%
空置率	-2.4%	-2.4%	-4.2%
商务园区	环比	年初至今	同比
租金	-0.4%	-0.4%	-2.9%
空置率	+0.8%	+0.8%	+3.8%
物业投资	环比	年初至今	同比
总额	-9.8%	-9.8%	-8.0%
内资	-14.9%	-14.9%	-13.1%

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, 2026年第一季度

办公楼

▲ 净吸纳量
147,522平方米

▲ 空置率
+1.1 百分点 季度环比

▼ 平均租金
-0.5% 季度环比

优质项目引领需求释放，推动全市去化持续改善

第一季度，上海办公楼市场共录得4个新项目交付，分别为A.F.A上海融侨中心、徐家汇中心三期B座、上海华润中心以及香港置地西岸中环（T7&B3-B5），新增体量合计约47.2万平方米。这些优质甲级项目的入市，为企业升级搬迁提供了更多选择空间。一季度全市净吸纳量环比增长26%至14.8万平方米，空置率受新增项目影响环比上升1.1个百分点至24.4%。

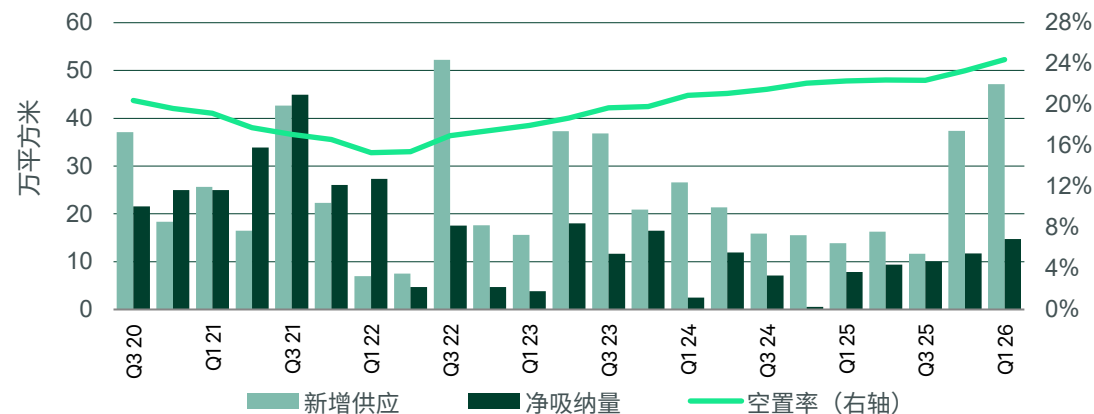
从需求端看，专业服务业上升迅速，以21%的占比位居首位，其中广告传媒及律师事务所贡献最为显著。某综合性律所及国内营销行业龙头企业分别在华润中心及阿里中心·徐汇滨江落地，合计为全市带来了超过2.5万平米的搬迁需求；金融业位列第二，占比15%，需求主要集中在陆家嘴及北外滩等板块，某证券公司在北外滩金茂中心的入驻成为本季度面积最大的成交之一；消费品行业排名第三，占比14%，其中以奢侈品牌在南京西路等核心商务区内的调整较为活跃；第三方办公及酒店分列第四、第五位，占比分别为12%和11%，环比均有所提升，反映出在下行市场中租赁方式正逐步趋于多样化。

租金方面，一季度租金继续延续下行趋势，全市租金报价环比下降0.5%至每天每平方米7.9元，有效租金环比下降2.4%至5.3元。延长免租、装修补贴及搬迁补助等组合让利方式已显著降低租户搬迁成本，有效撬动了市场的搬迁需求，推动本季度去化提速。

以“品质升级”为核心的搬迁需求持续释放

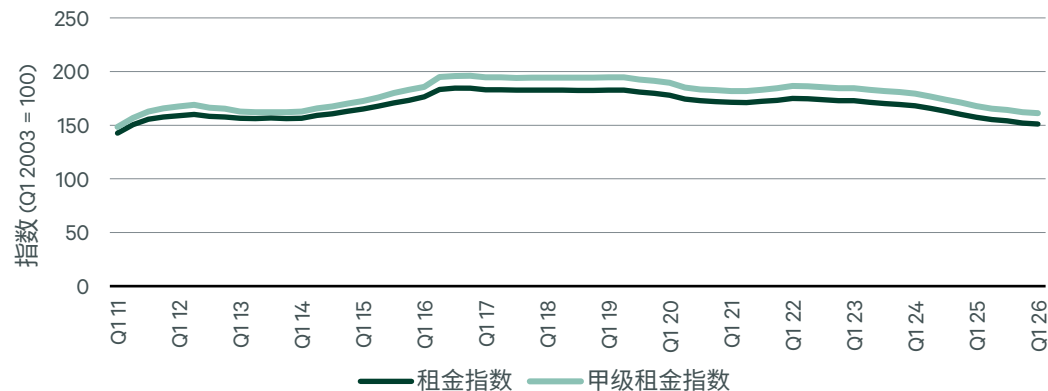
2026年首季，上海办公楼市场在调整中展现出一定的结构性韧性。尽管整体租赁环境仍面临供应压力，但企业对高品质办公空间的偏好未减，加上未来六个月市场将迎来K11 Atelier、静安新中心等一批优质新增供应入市，将进一步丰富核心板块的租赁选择。伴随着宏观预期的稳步回暖，以及“十五五”规划下重点产业发展的持续推动，市场供需关系有望在结构层面加速修复，迈向动态再平衡的新阶段。

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年第一季度

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年第一季度

零售物业

净吸纳量
34,023平方米

空置率
+0.4% 季度环比

平均租金
-0.6% 季度环比

服饰与餐饮品牌活跃，品牌加速调整

第一季度，上海零售市场迎来新鸿基天荟广场入市，新项目力推：“Sociater”创新空间概念，将社交、剧场与艺术三大维度深度融合，通过沉浸式展览、演出、社交地标等元素，构建差异化商业定位

当季净吸纳量录得3.4万平方米，零售物业空置率环比微升至9.2%。全市购物中心首层租金在不同商圈的波动下，整体小幅下跌，报每天每平方米30.9元。

本季度餐饮以43%的占比主导市场需求，亚洲菜系回归势头强劲：回转寿司及汉堡肉、寿喜烧等日料品牌集中开业，印证“极简高质”的消费逻辑进一步渗透市场。烘焙甜品领域。主食类品牌尝试拓展品类，跨界开设糖水铺，饮品赛道则持续细分需求，酸奶、泰式奶茶及果蔬茶热度集中。

时装服饰占比23%，其中设计师品牌持续于各级商圈开业，户外运动活动较上季度热度放缓。韩国品牌持续拓展节奏，集中潮流女装品类。国潮与文化复兴，珠宝首饰类开业活跃度提升，黄金品白及多家设计师珠宝品牌分别于虹桥、长风等次级商圈落位以触达更多元的客群，实现品牌渗透。消费电子类产品拓店活动较以往季度呈现明显上升态势。

未来供应驱动商业格局重塑

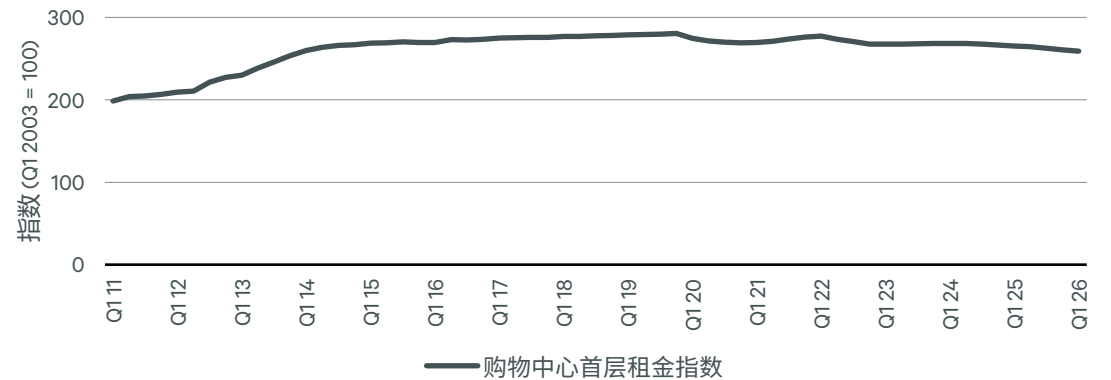
2026年，上海将迈入供应集中释放期，迎来百万供应峰值，新增体量预计重点落位于徐家汇、徐汇滨江、大虹桥及莘庄等重点板块，商圈间的客流竞争将进一步白热化。面对供给放量的压力，上海正通过深耕首发经济、银发经济及数字消费等差异化场景，利用复合业态与体验升级对冲同质化竞争。

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	芦丹氏	美妆个护
IAPM购物中心	淮海&新天地	Lotus	新能源车
港汇恒隆广场	徐家汇	凯乐石	服饰
新世界新丸中心	南京东路	musinsa standard	服饰
月亮湾	北外滩	金匠寿司	餐饮
七宝领展广场	七宝	影石 Insta360	电子消费品

数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第一季度

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年第一季度

仓储物流



进出口贸易强劲复苏，三方物流与制造业双轮驱动去化

2026年第一季度，上海仓储物流市场未录得新项目入市。整体市场需求保持相对活跃的态势，全市净吸纳量录得约18.2万平方米，全市季末空置率环比显著下降2.4个百分点，来到了22.5%。从子市场去化来看，金山、松江和青浦是本季度主要的去化贡献区域，闵行和空港等核心区位也有所去化；但同时宝山、嘉定等区域也录得了大面积的退租情况。总体而言，各区域空置表现分化依然明显：青浦、金山、嘉定空置率较高；而普陀、空港空置水平则相对较低。

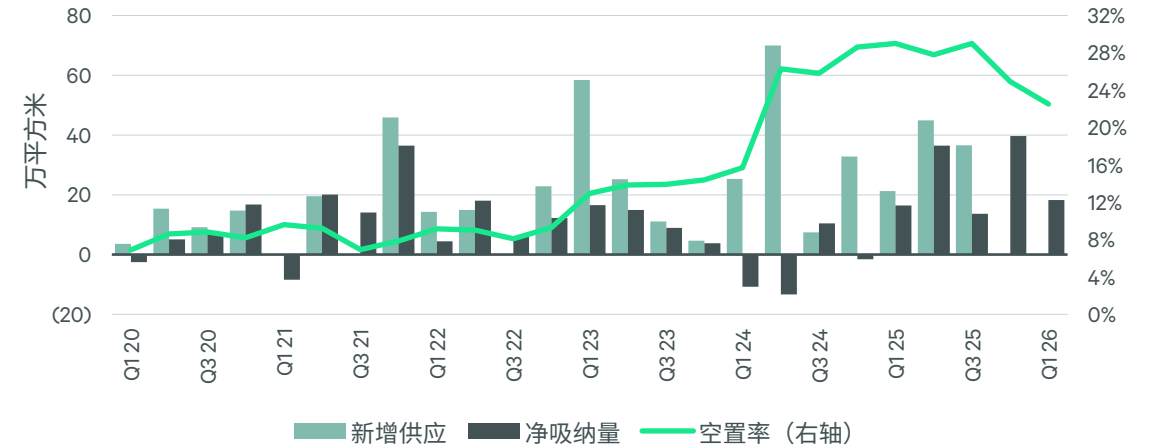
整体行业需求方面，市场主要由第三方物流和制造业双轮主导。今年开局，受宏观经济复苏提振，上海1-2月社零增速持续攀升，进出口总值同比大增23.1%。其中，电动汽车与锂电池出口激增，半导体等高技术产品进口显著放量。进出口两端的强劲势头为实体仓储扩租提供了充沛动能。本季度，三方物流以43.4%的占比位列需求榜首，录得包括国内知名物流与多家供应链企业在青浦、闵行和金山等地的大面积新租成交。制造业需求紧随其后，占比达33%，其中汽车产业链表现最为亮眼。期内录得多笔成交，包括某知名新能源汽车品牌在闵行新设交付中心，以及多家其他汽车品牌在闵行、青浦的新租。此外，批发零售类亦有积极表现，生鲜电商与日用快消巨头均有新租或续租的稳定去化。

租金跌幅连续三季收窄，积极信号出现

租金方面，尽管整体租金仍在下行通道，但跌幅已环比收窄至1.6%，这也是连续第三个季度录得环比跌幅缩小。目前全市平均租金降至每月每平方米35.8元。具体到各子市场，嘉定、外高桥、松江和金山等区域的报价下调幅度超过2%，显示出业主依然积极采取“以价换量”策略以期加速去化；其余子市场的租金报价则基本保持稳定状态。

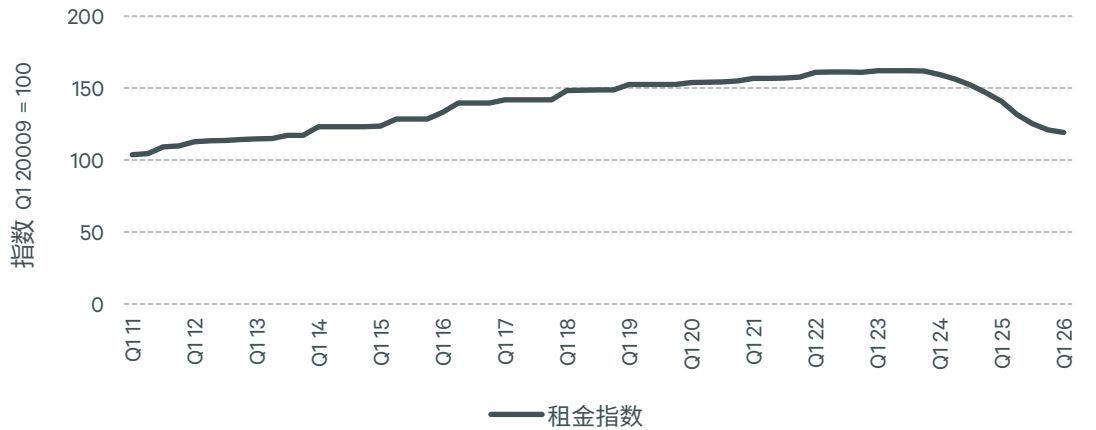
未来六个月，上海仓储物流市场预计还将迎来约40万平方米的新项目入市，主要分布在松江、临港、青浦和浦东其他子市场。由于整体新增供应的体量相对有限，市场去化压力下降。叠加进出口贸易势头持续向好以及相关供应链物流需求的稳步释放，预计未来租金的跌幅还会进一步呈现收窄的趋势。

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年第一季度

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年第一季度

商务园区

净吸纳量
85,834 平方米

空置率
+0.8 百分点 季度环比

平均租金
-0.4% 季度环比

新年首季去化表现良好：科技互联网活跃

第一季度，IBP国际商务花园四期与新嘉中心交付，为市场带来新增优质面积27.5万平方米。尽管处于传统交易淡季，本季度实现净吸纳量8.6万平方米，环比下降17.3%，但同比增长39.9%，较过去两年呈现相对积极的开局。

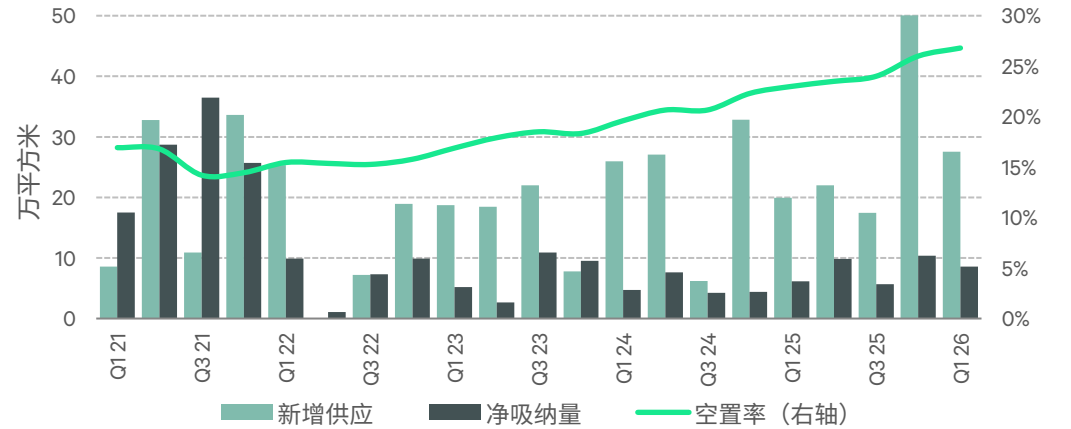
在行业需求方面，TMT行业以61.5%的占比主导市场去化场，其中，其中电信通讯与芯片半导体企业最为活跃，平台互联网和游戏类公司紧随其后。这反映出，半导体国产替代与技术升级，以及数字娱乐与游戏产业持续繁荣，正为市场注入强劲的新动能。此外，生物医药贡献了约10%的需求，主要集中于制药与医疗器械领域。快销类租户带动消费品零售占比7.1%。近两个季度，酒店餐饮业需求占比持续上升，本季达到6.9%。这一需求结构的背后，源于两方面因素：一是产城融合战略推动产业园区向“生产+生活+服务”的复合功能区转型；二是上海从去年开始出台存量资产盘活政策，鼓励将低效的商务楼宇、闲置的办公空间改造为酒店、服务式公寓在内的多种业态，直接带动了相关业态的需求。

整体来看，尽管各子市场的租赁需求均呈现小幅回暖态势，但受新增供应入市影响，供需关系仍面临一定压力。全市整体空置率环比上升0.8个百分点至26.8%；与此同时，平均租金报价同比下降0.4%至每天每平方米4.4元。

十五五政策与产业升级支撑市场结构性复苏

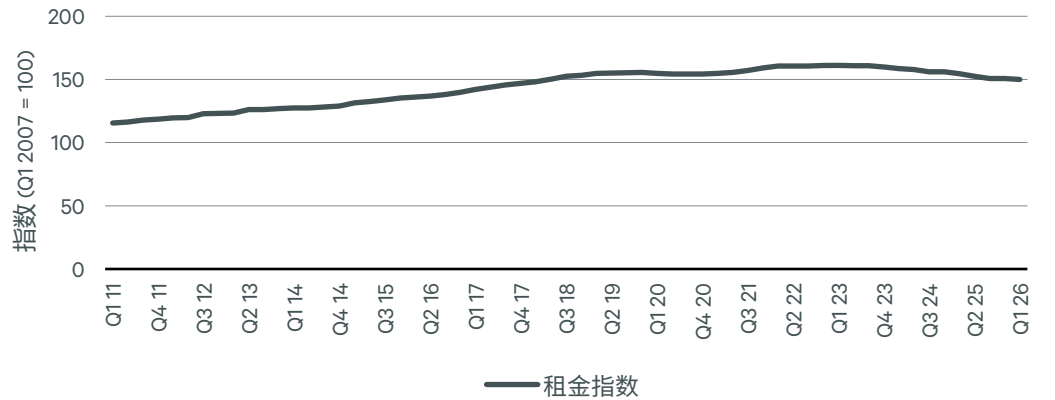
2026年将有110万平方米的新增园区研发办公项目的供应入市。展望未来，市场有望在“十五五”新兴产业的推动下，特别在TMT、制造业、消费等行业的升级发展下，迎来结构性复苏。随着上海“2+3+6+6”现代化产业体系的深化，集成电路、生物医药、人工智能三大先导产业将持续引领创新，新一代电子信息、智能网联新能源汽车等六大新兴支柱产业将夯实增长基础。综合供需重构与行业转换，市场有望在产业升级与空间优化中实现供需趋于平衡。

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年第一季度

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年第一季度

物业投资

成交总额
-6.1% 季度环比

成交笔数
27笔

核心资产吸引力凸显，投资型交易占比回升驱动市场筑底企稳

2026年一季度，上海物业投资市场共录得27笔交易，交易总额约136.3亿元，环比下降9.8%。单笔交易规模较去年平均水平有所提升，市场投资意向稳步修复，投资型交易金额占比突破80%，释放出市场筑底企稳的积极信号。

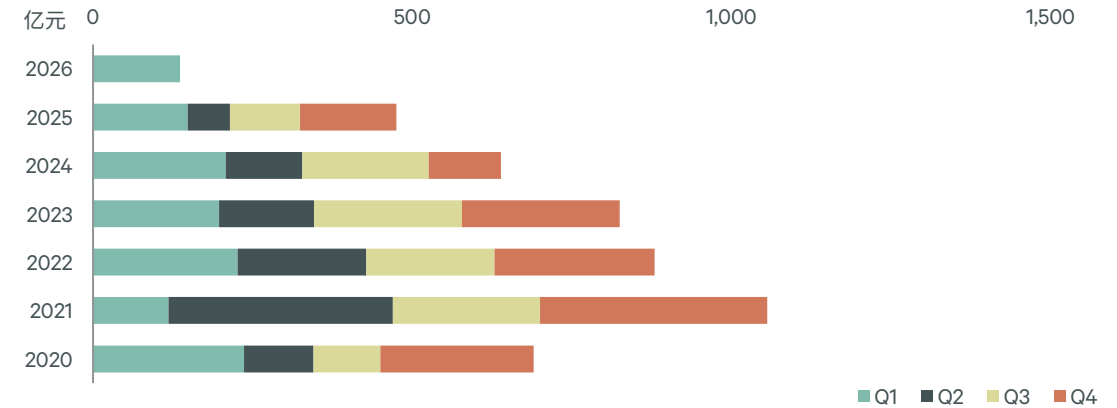
办公楼物业交易活跃度稳居首位。季内新茂大厦完成第五次易手，折射出买卖双方对核心地段长期价值的深度共识。随着核心板块资产性价比优势愈发凸显，季内超六成办公标的位于内环以内。与此同时，全国资本正加速重组上海核心资产版图，季内厦门国企购入仙乐斯广场、济南民企购入黄浦中港汇两笔交易落地，推动综合体交易金额占比跃升至29%。此外，保险机构与地产基金为寻求更稳健的现金流收益，正向酒店与长租公寓赛道积极布局。

多元资本加速入局，驱动存量资产价值重塑与流动性回归

内资买家持续占据主导地位。企业买家以34%的交易份额居首，且其中逾七成资金为投资属性，异地民企对沪投资热情不减。地产公司紧随其后，占比达31%，多倾向于在价格窗口期凭借专业运营能力精准抄底核心资产。机构投资者与地产基金合计占比20%，除长租公寓与酒店外，稳定运营的办公物业与商业裙房亦是其配置重点。

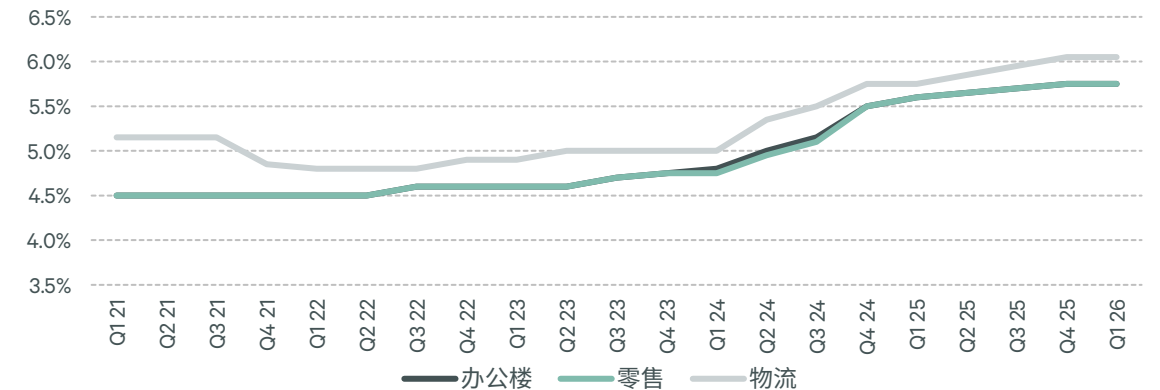
随着核心资产估值回归理性，高品质办公楼将持续吸引自用企业及长线资本的关注。与此同时，异地民企与地方国资正成为上海市场不可忽视的买方力量，跨区域的资本流动也为上海存量资产的价值发现与盘活提供持续动能。随着商业不动产REITs试点的深入，办公楼、商业及酒店物业有望迎来流动性红利。

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年第一季度

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年第一季度

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

中国区研究部副董事
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。