

写字楼

savills
第一太平戴维斯



市场在需求演变中调整

外部挑战与新政交汇，重塑上海甲级写字楼短期格局。

- 一季度共三个新项目供应入市，为上海甲级写字楼市场带来19.8万平方米新增供应。截至季末，全市甲级写字楼总存量为1,995万平方米。
- 尽管开年以来租赁活动增加，但转化至最终成交仍有一段时期，这使得新老项目的空置去化周期均有拉长。本季度全市甲级写字楼平均空置率环比微升0.5个百分点，至23.2%。
- 新租和扩租需求有限，同时降本缩租和到期不续约情况存在，导致一季度全市甲级写字楼市场净吸纳量仅录得6.1万平方米，环比、同比均有下降。
- 一季度全市租金环比下调3.6%，至每平方米每天人民币5.7元。中央商务区、次级商务区和非核心商务区的租金环比跌幅分别为2.6%、3.2%和4.8%。
- 近期市场达成更多五年长租约的租赁交易，凸显当前环境下业主为保出租率、租户争取更多优惠条件的相向而行局面。这类成交以多个整层、外资租户为特征，集中在零售贸易、医疗健康等传统领域。

定义

核心中央商务区：南京西路，淮海中路，陆家嘴；

核心次级商务区：老黄浦，南黄浦，虹桥，北站，北外滩，竹园，徐家汇；

非核心商务区：除核心市场以外的商务区，包括东外滩，长风，大虹桥，徐汇滨江，莘庄，真如，五角场，前世博，前滩，后滩，花木等。

- 上海大虹桥片区从151平方公里至535平方公里的规划扩容，覆盖新增松江、普陀、闵行的多个板块，通过区域协同发展，加速高端商务、会展服务和数字科技的产业集聚，并补齐短板，实现城市功能开发的再平衡。

“尽管新政注入了一定乐观情绪，但市场企稳仍需耐心。随着新增供应入市加剧竞争，业主方必须聚焦租户留存，提供更灵活的租赁条款。”

简可，第一太平戴维斯研究部

第一太平戴维斯

如需了解更多资讯，
请联系

市场研究部

James Macdonald

高级董事

中国区

+8621 6391 6688

james.macdonald@

savills.com.cn

交易及顾问部

Joey Chio

高级董事

中国区

+8621 6391 6688

joey.chio@

savills.com.cn

写字楼租户代表部

Peter Sheng

高级董事

上海

+8621 6391 6688

peter.sheng@

savills.com.cn

商业楼宇部

Cary Zheng

高级董事

华东区

+8621 6391 6688

cary.zheng@

savills.com.cn

第一太平戴维斯

第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及强劲的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者，在全球设有逾600家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作一般信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文档的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行复制。

图1: 全市甲级写字楼供应、吸纳和空置率, Q2/2020至Q1/2025

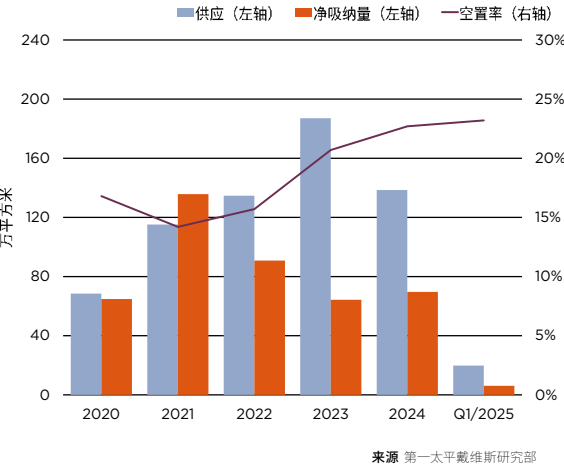


图2: 各子市场甲级写字楼租金指数, Q2/2020至Q1/2025

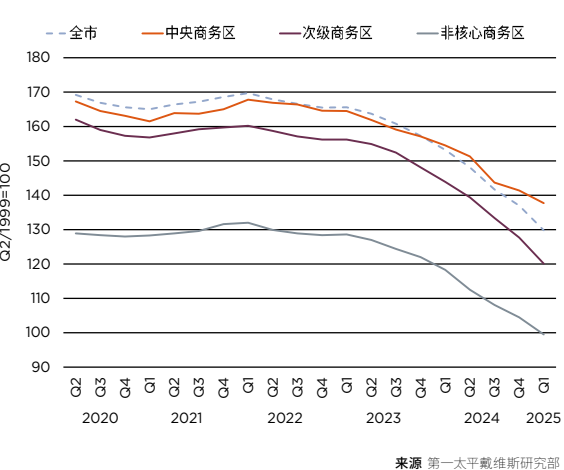
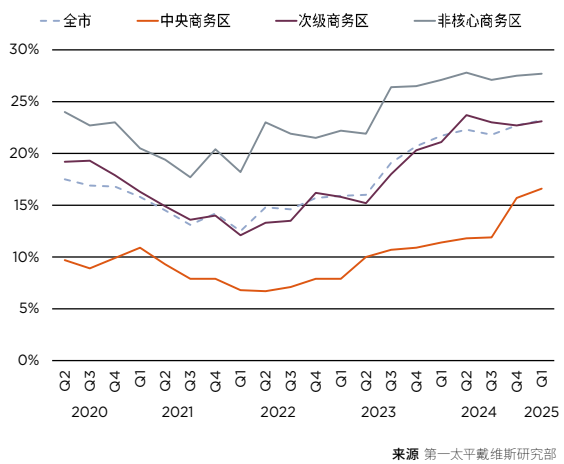


图3: 各子市场甲级写字楼空置率, Q2/2020至Q1/2025



市场概述

尽管整体市场持续承压，上海写字楼市场仍涌现一系列新趋势，也是对于市场现状和需求演变的及时应对。包括业主在租赁策略上更具弹性，国企为响应楼宇更新号召重新制定运营方案或功能再定位，企业并购衍生的集中化办公需求，长租公寓、酒店类需求上升，以及业主服务更加精细化、将低效办公面积打造成企业孵化空间等。

供需表现

一季度共三个新项目交付入市，共计19.8万平方米，其中核心商务区供应占到全部市场的74%。季内新项目包括：位于南京西路板块的静投中心，北外滩的滨港中心，以及莘庄板块的天荟云洲。截至一季度末，上海甲级写字楼存量达到1,995万平方米。

一季度，上海甲级写字楼市场录得6.1万平方米净吸纳量，环比下降12%，较去年同期下降79%。同比降幅显著的原因主要是去年自用项目的入市推高了同期净吸纳。开年以来，整体带看量和问询量有所增加，但企业在新租决策上仍保持谨慎，综合考量搬迁方案的租金优惠力度、搬迁成本和装修开支，加上以降本为目的的缩组、到期不续约情况仍有发生，致使净吸纳水平仍旧疲软。对于优质租户，业主愿意给出更多妥协，通过租约重组谈判助企业达成降本目标。租户也在办公空间利用率的提升上花更多功夫。

近期录得更多整层及以上的大面积成交记录且租期超过三年常规租期。表明业主希望与租户达成长期租约以稳定未来一段时间项目的入驻率，而同时租户也能在这段长租期内争取到更多优惠条件。此外，空置面积较多或位于次级/非核心区的新项目积极与第三方办公运营商寻求合作分成，互补产品线 and 配套服务，提升项目竞争力。

上海写字楼租赁需求依然呈现多元化行业分布，其中传统行业需求仍较为稳健，从一季度已知成交来看，金融（24%）、信息技术和健康医疗类租户的成交笔数最多。内资需求占63%，与去年相当。排除续租成交，涉及搬迁行为（包括降本搬迁）的成交笔数占已知成交总数近50%，较三年前显著上升24个百分点。

空置率及租金

尽管一季度供应量环比放缓，然而增量需求有限导致供过于求局面加剧，全市平均空置率较2024年上升1.5个百分点，至23.2%。

鉴于整体空置率仍居高位，部分业主在下调租金面价的同时还给出更多的免租期或装修补贴，这一趋势在大批量新项目更为明显。一季度全市租金环比下调3.6%，至每平方米每天人民币5.7元。中央商务区、次级商务区和非核心商务区的租金环比跌幅分别为2.6%、3.2%和4.8%。

市场展望

今年两会期间公布的一系列政策措施提振了一定的市场乐观情绪，但受到外部不确定因素影响，以及政策效应的滞后性，预计未来短期上海甲级写字楼需求复苏步伐仍旧趋缓，平均租金或将继续下探。全年仍有百万量级供应计划入市，即便是出租率较高的存量项目业主也在主动应对来自新项目的挑战。在宏观经济前景企稳前，维持和提高项目出租率是业主们一致的优先事项。

尽管产业聚集是企业选址至关重要的因素，但其它产业的导入对于单栋商务楼宇乃至整个商务片区的健康发展也十分必要，同时也能在一定程度上抵御下行市场的风险。除合理配置租户组合外，城市规划者还应考虑增加通达性、配套、绿化、公建，激活片区商务功能以外的氛围。

表1: 写字楼租赁交易精选, Q1/2025

租户	行业	项目	商务区	承租面积 (平方米)
易事达商务中心	商务中心及共享办公空间	云际尚浦A塔	五角场-新江湾	20,000
百雀羚	零售及贸易	绿地外滩中心T3	老黄浦	7,200
香港大学Space中国商业学院	消费者服务	外滩SOHO	老黄浦	5,000
卡游动漫	传媒及娱乐	汇能大悦中心	北站	4,500
卡西欧	制造	前滩中心	前滩	3,350
卫材制药	健康医疗	苏河湾中心	北站	3,300