

写字楼

savills
第一太平戴维斯



市场竞争日趋白热化

全市空置率继续上升0.5个百分点，至23.7%，下半年供应或将持续推高空置率。

- 二季度迎来18.4万平方米新增供应，加之下半年仍有大量交付计划，预计至2025年末上海全市甲级写字楼存量将达到2,130万平方米。
- 季内全市净吸纳共计2.4万平方米，环比下降63%。2025年上半年，次级商务区的净吸纳表现持续领跑全市，主要由于北站、虹桥-中山公园、北外滩、徐家汇等区域的良好去化。
- 本季度，尽管有一半子市场空置率出现不同程度的下降，但由于需求复苏节奏不及供应增长，使得全市甲级写字楼平均空置率依然环比上升0.5个百分点，至23.7%。
- 增量需求趋缓，但季内存量需求及流动仍然积极，尤其是零售类租户表现抢眼。金融、制造、信息技术行业的办公需求也相对活跃。
- 二季度全市租金环比下调4.9%，至每平方米每天人民币5.4元。中央商务区、次级商务区和非核心商务区环比跌幅分别为6.6%、4.2%和4.6%。

- 一些业主降低租户门槛，接纳第三方写字楼运营商，在助力项目去化的同时，也形成产品互补和资源共享。通过分成模式，实现两方共赢和风险共担。

“由于结构性的供应过剩和低迷的租户情绪严重影响了租赁活动，市场仍然面临巨大压力。业主愈发采用激进的激励措施和灵活的租赁模式，以留住租户并稳定入住率。”

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

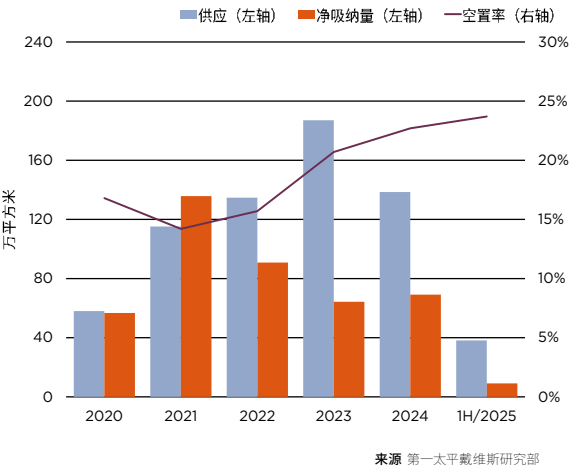
Peter Sheng
高级董事
上海
+8621 6391 6688
peter.sheng@
savills.com.cn

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1H/2025



市场概述

上半年写字楼供应持续放量，市场竞争日趋白热化。尽管一些项目几近完工，但因预租率未及预期而推迟交付。相反，一些原本考虑整体出售的新项目因买卖双方价格存在预期差，转而投向租赁市场。

尽管整体需求趋缓，零售及贸易类公司在上半年的租赁活动依然活跃，一些签订五年以上长租约，为市场注入活力。跨国头部企业以原面积在核心商务区完成续租，一些则利用当下租户市场置换至品质更高、设施更新的新楼，体现外资零售商对上海市场的信心依旧。

为减少租户前期支出、快速交付，定制装修服务已是业主方较为普遍的赋能做法，且可以依据租户的支付能力选择一次性支付或分摊至租期内租金。部分业主持不同策略，直接提供装修补贴以避免装修连带风险。一些非核心区位项目提供毛坯交付、标准交付、定制装修的组合，供租户选择。

除了增加租金折扣和商务配套，业主加大营销力度和推广渠道。例如采用自媒体、短视频推广，让客户知晓可租单元，也节省了客户了解项目基本情况的时间，但转化到最终成交仍需实地勘探和当面谈洽。不仅是新项目，一些原本在需求旺盛时期保持满租的存量项目也因缩租而增加推广。

供需表现

二季度，共三个项目交付入市，合计18.4万平方米新增供应，上半年累计供应达38.2万平方米。季内新项目包括：前滩尚（前滩），新岸商业中心（洋泾），北外滩金茂中心（北外滩），截至季度末，全市甲级写字楼存量达2,013万平方米。

二季度，全市甲级写字楼净吸纳量共计2.4万平方米，环比下降63%，同比下降86%。得益于北站、虹桥-中山公园、北外滩、徐家汇等区域的良好去化贡献，本季度次级商务区录得12.8万平方米的净吸纳量，为季内唯一录得积极吸纳表现的子市场分类。

零售及贸易、金融、信息技术类办公需求活跃，合计占到二季度已知成交面积的三分之二。尽管单笔成交面积较过去收缩，但季内

仍有不少楼内扩租、搬迁扩张的案例，主要来自非银金融、贸易、专业服务业。由于外资零售公司的大面积成交，外资需求对比前两年有显著提升；内资需求占比超过一半。

空置率及租金

本季度，尽管有一半子市场空置率出现不同程度的下降，但由于需求复苏节奏不及供应增长，使得全市甲级写字楼平均空置率依然环比上升0.5个百分点，至23.7%，为近十年来新高。次级商务区由于吸纳强劲，系本季度唯一一个空置率下降（0.5个百分点）的区域。

多数企业仍处于降本运营的阶段，缩租使得空置面积增加，即便是一些常年出租率较高的自用型或行业集中度较高的项目，近期也有出租率松动的迹象。加上持续新供应，导致整体空置率维持高位，迫使季度租金环比下调4.9%，至每平方米每天人民币5.4元。中央商务区、次级商务区和非核心商务区环比跌幅分别为6.6%、4.2%和4.6%。

大型开发商加码优惠政策，给予更多样的租户专属折扣，覆盖全国办公网络和跨业态联动。区域政府推出租金补贴以推动招商引资，叠加业主给出的免租期，已在部分项目去化上显成效。

市场展望

下半年供应将加速释放，业主计划还有约118万平方米写字楼交付，其中近60%的面积位于非核心商务区，如果按时交付，至2025年底，全市甲级写字楼存量预计达2,130万平方米。

尽管地方政府已开始控制商办用地的供应，但由于通常4-7年的开发周期，这只会逐渐影响未来的供应。空置率的大幅降低还需要需求的有效复苏，否则高空置率的情况可能会持续。

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，前滩，后滩，花木等。

图2: 各子市场甲级写字楼租金指数, Q3/2020至Q2/2025

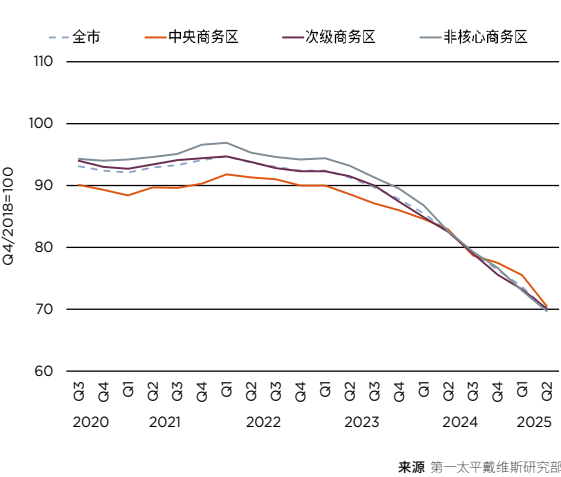


图3: 各子市场甲级写字楼空置率, Q3/2020至Q2/2025

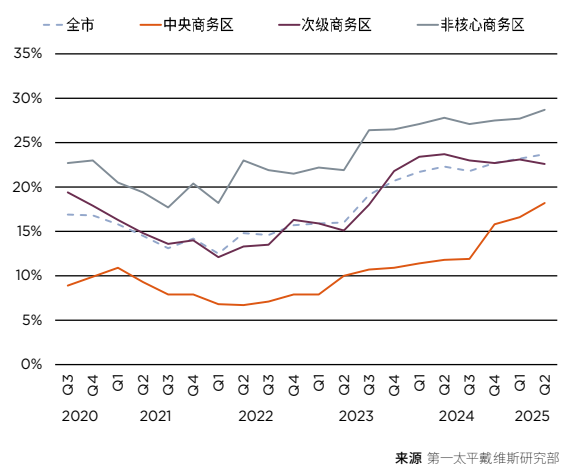


表1: 写字楼租赁交易精选, Q2/2025

租户	行业	项目	商务区	承租面积 (平方米)
阿迪达斯	零售及贸易	西岸中环	徐汇滨江	28,000
爱马仕	零售及贸易	K11二期	淮海中路	8,500
华泰证券	金融	保利广场	陆家嘴	6,000
天健会计事务所	专业服务	保利浦开金融中心	竹园	4,000
思格新能源	能源与原材料	前滩中心	前滩	3,600