



供需翘尾，风险犹存

市场要点

- 四季度无优质新供应项目入市。截至2025年末，上海甲级写字楼存量达约2,034万平方米，同比扩张3.0%。
- 尽管季内无新供应，年末净吸纳（12.4万平方米）仍迎来一波翘尾，环比增长44.1%，同比翻一番。
- 四季度，全市空置率环比下降0.6个百分点，至23.6%，同比上升0.8个百分点。
- 第四季度，全市甲级写字楼租金环比下降2.4%，同比下跌15.4%，至人民币每平方米每天5.0元。平均租金已回到20年前水平，且仍在下行周期。
- 2025年，零售消费类企业需求保持旺盛，本地第三方办公运营商积极拓点。
- 2026年，业主计划有合计约130万平方米的供应交付。即便基于需求持续改善的态势，来年整体空置率仍有达到25%的可能。

市场概述

政府部门持续为企业提供支持。2026年伊始，上海发布26条优化营商环境举措。包括拓展“引进来”和加强“走出去”服务；支持园区楼宇设立集成政策、融资、物业等服务的“一站式综合平台”；推行商务楼宇更新“线下一口咨询、线上一口受理”服务机制。措施推动市场向更专业化、高品质方向升级，引导商务楼宇从单纯的空间提供者，转变为深度服务于企业全生命周期和产业链的合作伙伴。另一方面，通过降低企业运营成本、提高空间效率，增强楼宇对优质企业的吸引力，稳定并提振租赁需求。

2025年市场总体呈现供需双降局面。全年新增供应58.5万平方米，同比减少57.7%；净吸纳29.1万平方米，同比下降57.8%。这意味着除高供应，增量需求不足同样是造成高空置（23.6%）的主因。在年内已知新增成交里（剔除续租），搬迁比例高达3/4，系租户利用租金下行的周期完成品质升级或成本节省。幸而供需扩张差值正趋于收窄，长期供需再平衡依然可期。

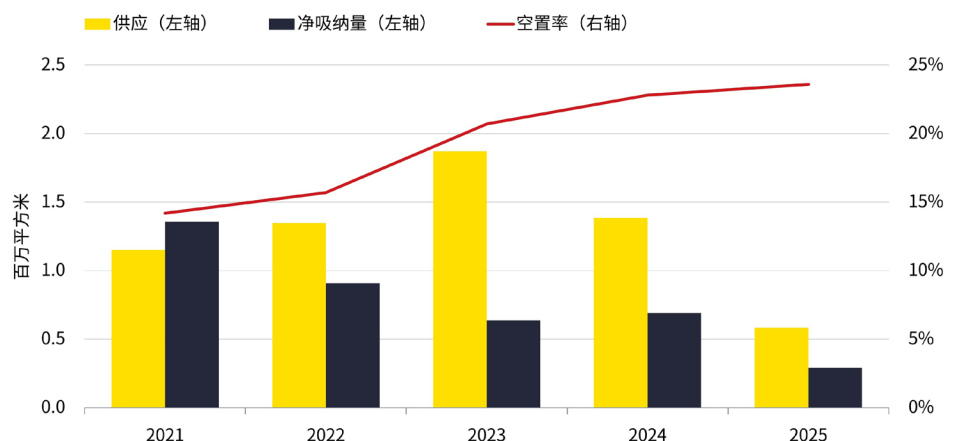
供需表现

四季度无优质新供应项目入市。至此，全年实际供应体量仅为年初业主计划的35%，除开发商资金紧张导致项目进度延迟，更多情况是预租未及预期。截至2025年末，上海甲级写字楼存量达约2,034万平方米，同比扩张3.0%。

尽管季内无新供应，年末净吸纳（12.4万平方米）仍迎来一波翘尾，环比增长44.1%，同比翻一番。非核心商务区贡献了大部分吸纳（10.1万平方米），而中央商务区录得较多存量租户的迁出（-2.8万平方米），也从侧面体现出租户的主要流向和成本集约的原则。

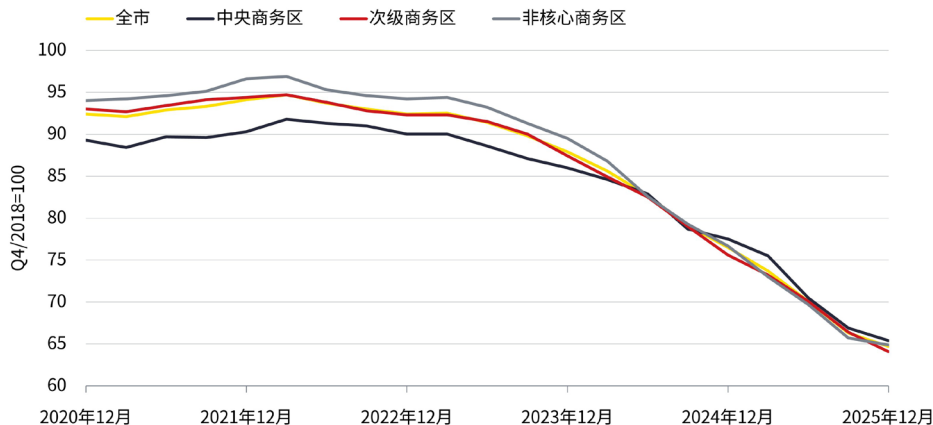
企业成本控制为成长型片区创造了需求增长点。纵观2025全年，在多数子市场净吸纳放缓的情况下，徐汇滨江逆势上扬，同比增长37%，为最热板块，软件服务、营销类企业的需求尤为活跃。五角场-新江湾、北外滩同样活跃，尽管净吸纳同比分别下降65%和17%。

图1：全市甲级写字楼供应、净吸纳和空置率



来源：第一太平戴维斯研究部

图2：各子市场甲级写字楼租金指数



来源：第一太平戴维斯研究部

零售消费类企业需求保持旺盛，在全年已知成交中份额最多。新零售企业寻求面积扩张；国内特色零售类企业追求品质提升；传统零售商的策略则更趋谨慎，以原址续租或降本置换为主。此外，以吉客、江空间为代表的本地第三方办公运营商积极拓点，年内5,000平方米以上的大面积新租不在少数，同时对低效空间做出缩/退租的调整。高空置下，业主对第三方办公运营商的接纳度进一步提升，现有项目旨在丰富产品和配套服务，新项目则为加速去化。

空置率及租金

尽管年末需求翘尾，但仍难以扭转持续供过于求（供需比2:1）的局面。四季度，全市空置率环比下

降0.6个百分点，同比上升0.8个百分点，至23.6%。2025年，尽管非核心商务区迎来最多供应（全市的48%），但其积极吸纳（全市的70%）使片区空置率维稳于27.5%。中央商务区、次级商务区则分别上升2.4和0.4个百分点。

第四季度，全市甲级写字楼租金环比下降2.4%，同比下跌15.4%，至人民币每平方米每天5.0元。平均租金已回到20年前水平，且仍在下行周期。但当前的存量与彼时仅300多万的规模已不可同日而语，也几乎没有真正意义上的非核心子市场。部分业主考虑到后续项目资产估值及资产包情况，采用增加免租期的方式给到租户优惠，以保住租金面价。各子市场分组的租金同比跌幅与全市相若。

表1：写字楼租赁交易精选，2025年第四季度

租户	行业	项目	商务区	承租面积 (平方米)
江空间	商务中心及共享办公空间	高尚领域	真如	20,000
蓝色光标	传媒及娱乐	阿里中心徐汇滨江	徐汇滨江	20,000
上海市律师协会	专业服务	北外滩金茂中心	北外滩	7,000
尼得科	制造	虹桥南丰城	虹桥-中山公园	4,000
敦豪全球货运	交通	太平洋新天地商业中心	淮海中路	2,800

来源：第一太平戴维斯研究部



2025年第四季度的租赁活动有明显改善，但市场仍结构性过剩，且随着2026年新项目陆续入市，空置压力或进一步加剧。

简可，研究部

展望

2026年，业主计划有合计约130万平方米的供应交付，重点项目包括位于南京西路板块的华润中心，和位于淮海中路板块的K11二期。即便基于需求持续改善的态势，来年整体空置率仍有达到25%的可能。

2026年或迎来杨浦滨江带互联网总部办公的集中交付，将导致新一轮的租赁型面积退出。但搬迁行为通常分批进行，因此对租赁市场空置率的抬升是逐步的。

业主之间的竞争将更加激烈，头部开发商管理层变动或引发新一轮的租户洗牌和策略调整。无论是出于何种目的的新租达成，业主都不应将目光限于短期互利，而是要长期留住租户。

定义

核心中央商务区：南京西路，淮海中路（含新天地），陆家嘴；
核心次级商务区：老黄浦，南黄浦，虹桥-中山公园，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-曹杨，大虹桥，徐汇滨江，莘庄，真如，五角场-新江湾，前世博，前滩，后滩，花木等。



第一太平戴维斯研究部

第一太平戴维斯中国区市场研究部凭重要、深入的市场洞悉和有力的跨部门支持，实时监测包括写字楼、商铺、投资、工业物流、住宅等在内的各类房地产板块动态信息，通过高质的数据采集整理洞察中国城市房地产市场走势。如需查阅过往出版物，敬请访问：www.savills.com.cn/insight-and-opinion/#Research



研究部



简可 James Macdonald
高级董事
研究部
中国区
+8621 6391 6688
james.macdonald@savills.com.cn

交易及顾问部



招启怡 Joey Chio
高级董事
交易及顾问部
中国区
+8621 6391 6688
joey.chio@savills.com.cn

写字楼租户代表部



盛柏康 Peter Sheng
高级董事
写字楼租户代表部
上海
+8621 6391 6688
peter.sheng@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700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。