

## 空置率维稳, 但波动仍在

### 市场要点

- 外资企业贡献全市超1/4的GDP、约1/3的税收。作为外商投资和区域总部的首选地之一, 2026年上海目标新增跨国公司地区总部60家左右。
- 一季度迎来两个新项目交付, 为市场带来26.3万平方米新供应。至此, 上海甲级写字楼存量达约2,060万平方米(含自用)。
- 一季度录得17.1万平方米净吸纳, 环比增长38.3%, 已达2025全年净吸纳值的65%, 支撑2026年吸纳水平同比回升的预期。
- 一季度, 平均空置率环比微升0.1个百分点, 至23.8%。真如、北外滩、徐汇滨江因吸纳良好, 季内空置率下降显著。
- 一季度, 全市甲级写字楼租金环比下降2.4%, 至人民币每平方米每天4.9元。
- 金融、零售贸易行业需求保持稳健; 非营利性机构的办公升级需求见长, 尽管在整体需求中的占比有限。
- 受成本控制、业主变动及宏观环境等多重因素影响, 企业在租赁活动中更为主动, 租约重组或主动评估搬迁。

### 市场概述

当前办公市场仍面临新增供应压力和吸纳节奏放缓的挑战, 上海“十五五”规划严控商办用地增量, 引导向核心商务区集中; 推动低效商办楼宇功能转换与存量更新, 支持商办、消费、文旅等功能融合。这将优化商办供给结构, 缓解过剩压力, 同时提升核心区楼宇价值。

中长租约成为眼下市场的机遇点。更多写字楼与酒店运营商签订8-10年长租约, 因此未来须设置不同入口分隔客群, 以避免人流交叉、提升管理效率与安全性。更多核心商务区楼宇接纳二房东, 但不同于非核心案例的合作分成, 其多为固定租金模式。

企业迫于成本控制, 纷纷回顾当前商务条件和房地产策略, 导致租约重组现象增多, 且已不限于头部企业。业主则陷入两难: 降价压缩利润空间, 不降价生怕租户流失。业主服务更趋性价比, 即不过多消耗额外开支, 例如: 联动辖区医疗、法律资源, 在空置楼层定期提供服务; 积极引入党群服务中心, 共享设施和社群活动。

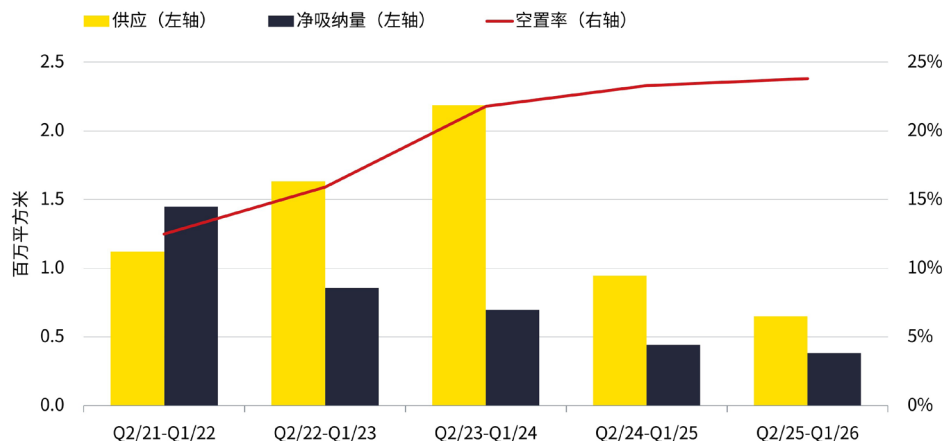
### 供需表现

一季度, 迎来两个新项目入市, 为市场带来26.3万平方米新供应。新项目为晶耀虹桥和融侨中心, 均位于虹桥-中山公园板块, 刺激周边企业办公升级。截至一季度末, 上海甲级写字楼存量达约2,060万平方米(含自用)。

本季度录得17.1万平方米净吸纳, 环比增长38.3%, 已达2025全年净吸纳值的65%, 支撑2026年吸纳水平超去年的预期。增量需求主要由新楼驱动, 除降本置换仍是主流外, 企业自乙级楼或创意类办公迁入的情况增多。另外, 市场上有若干从产业园区向标办搬迁/整合的瞩目交易正在洽谈。

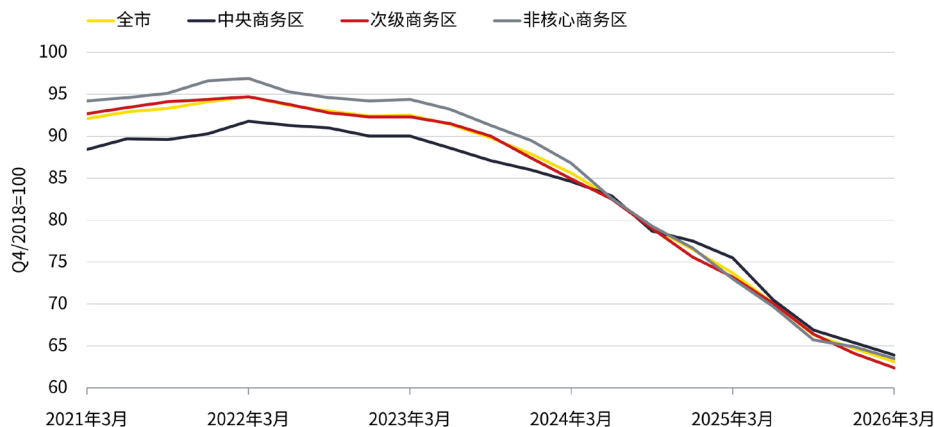
非核心商务区延续活跃态势, 贡献了全市72%的吸纳, 其中尤以徐汇滨江、真如板块成交最为活跃。次级商务区当中, 北外滩吸纳最优。浦西地区的整体需求活跃度高于浦东, 超过一半的浦东子市场录得负吸纳。

图1: 全市甲级写字楼供应、净吸纳和空置率, 截至2026年一季度的过去四个季度



来源: 第一太平戴维斯研究部  
\*数据为滚动四个季度累计值

图2:甲级写字楼租金指数



来源：第一太平戴维斯研究部

金融、零售贸易行业需求保持稳健。以领事馆、公共服务平台为代表的非营利性机构的办公升级需求见长，尽管在整体需求中的占比有限。

部分项目租户稳定性松动，一些搬迁与业权变动相关。不同于以往周期里租金上涨为主因，当下租户搬迁更关乎运营策略与服务质量：部分自用买家购楼后部分自用导致楼内租户迁出，部分租户则因业主变更重新评估服务连贯性。随着租赁关系向伙伴式转变，租户愈发看重业主的运营能力与财务稳定性。服务标准存疑、财务承压的业主削减成本等情况，促使租户不再唯租金论，转而倾向选择更稳定、专业的运营方。

表1: 写字楼租赁交易精选, 2026年第一季度

| 租户     | 行业          | 项目      | 商务区     | 承租面积 (平方米) |
|--------|-------------|---------|---------|------------|
| 商米     | 信息技术        | 创智天地    | 五角场-新江湾 | 10,000     |
| 百时美施贵宝 | 健康医疗        | 会德丰国际广场 | 南京西路    | 6,400      |
| 葛兰素史克  | 健康医疗        | 前滩国际广场  | 前滩      | 6,000      |
| 吉客空间   | 商务中心及共享办公空间 | 泰康保险大厦  | 竹园      | 5,000      |
| 商船三井   | 交通          | 滨港中心    | 北外滩     | 3,400      |

来源：第一太平戴维斯研究部



政策持续支持传统办公租户的同时,更多直接面向消费者的经营类主体正成为写字楼需求新动力。尽管这类需求整体规模有限,但已有效提升部分楼宇的出租率。”

简可, 研究部

## 展望

2026年,计划入市的重点项目包括华润中心、K11二期、徐家汇中心三期B座。基于需求持续稳步改善态势,到年底整体空置率仍有超24%的可能。

政府持续支持商务楼宇焕新改造,加之健康、情绪、宠物及银发经济等服务消费韧性强劲,预计将催生更多经营类租户的空间需求。未来,更多办公楼或将采用混合布局,在保留传统办公功能的同时,增设客户互动专属区域。

## 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](http://www.savills.com.cn/insight-and-opinion/#Research)



### 研究部联系人



简可 James Macdonald  
高级董事  
研究部  
中国区  
+8621 6391 6688  
[james.macdonald@savills.com.cn](mailto:james.macdonald@savills.com.cn)

### 业务部联系人



招启怡 Joey Chio  
董事总经理  
交易及顾问部  
中国区  
+8621 6391 6688  
[joey.chio@savills.com.cn](mailto:joey.chio@savills.com.cn)



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](mailto:peter.sheng@savills.com.cn)