研究部

市场简报

上海
办公楼

办公楼 – 中国 – 2026年第三季度



净吸纳改善

市场要点

- 2026年1-7月，上海实际使用外资金额达104.2亿美元，同比增长4.9%，优于全国（-6.2%）。上海成为外资持续看好中国市场的有力印证。
- 第三季度无新项目入市，供应端暂时得以喘息。截至季末，上海甲级办公存量维持在2,099万平方米（含自用）。
- 本季度录得35.6万平方米净吸纳，环比提升82.2%。季内净吸纳的显著提升主要归因于科技行业扩张、办公“以旧换新”趋势延续、消费服务业态和第三方办公空间的引入。至此，前三季度累计净吸纳达72.2万平方米，同比显著增长，并已超过2023、2024年全年水平。
- 前三季度，次级和非核心商务区合计贡献了全市近90%的吸纳，其中尤以北外滩、虹桥-中山公园、徐汇滨江板块成交最为活跃。
- 供应空缺加之吸纳改善，三季度，全市平均空置率环比下降1.7个百分点，至22.6%。
- 第三季度，全市甲级办公租金环比下降1.8%，至人民币每平方米每天4.7元。整体租金跌幅趋于收窄，得益于部分核心资产的租金企稳，以及局部供需趋衡片区的租金回调。
- 第四季度，业主计划有60万平方米供应，若按期交付，全年供应将达120万平方米。鉴于数个未来项目预租良好，年内空置率有望下降。

市场概述

上海办公需求已步入结构性重塑阶段：科技行业新租面积跃居首位，人工智能、芯片半导体等前沿赛道成为扩租核心动力；内资企业成交面积占比超70%，成为办公需求的绝对主力。

2026年前三季度，上海甲级办公市场累计净吸纳达72.2万平方米，全年有望超过2022年水平（90.9万平方米）。但与过往几轮复苏不同，本轮需求中，多数的新租交易并非来自企业的单纯扩租，而是伴随品质升级的置换型需求和业态跨界融合的新兴需求。

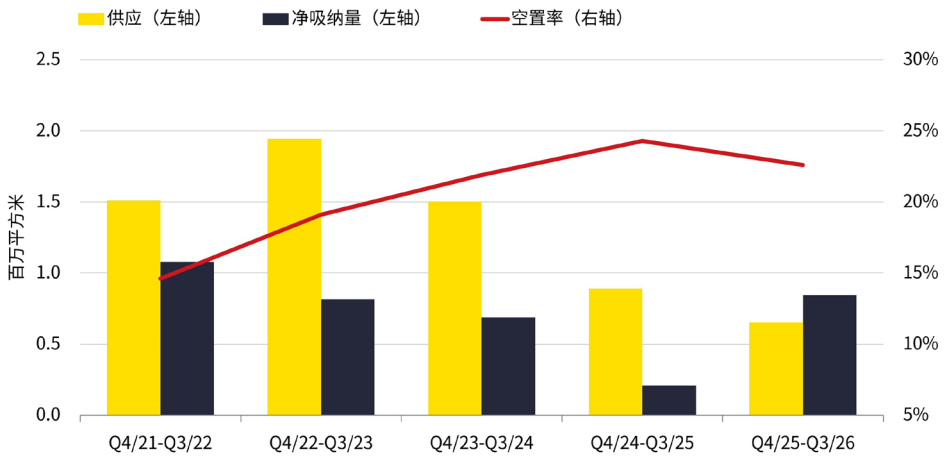
供需表现

三季度，暂无新项目入市，市场继续吸纳现有存量。截至季末，上海甲级办公存量维持在2,099万平方米（含自用）。

本季度录得35.6万平方米净吸纳，环比提升82.2%。季内净吸纳的显著提升主要归因于科技行业持续扩张、存量租户“以旧换新”、消费服务业态跨界入驻和第三方办公运营商加速渗透。至此，2026年前三季度累计净吸纳达72.2万平方米，超过同期65.4万平方米的新增供应。尽管年底前还将有60万平方米供应入市，但因数个项目预租良好，短期空置率有望下调。

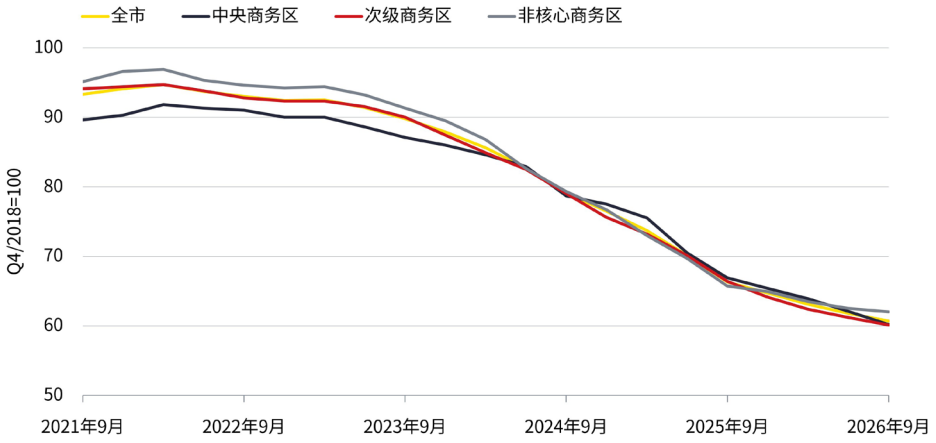
前三季度，次级和非核心商务区合计贡献了全市近90%的吸纳，其中尤以北外滩、虹桥-中山公园、徐汇滨江板块成交最为活跃。这一结构性变化背后，是企业选址逻辑从区位导向转向产业匹配与成本平衡的体现，大量科创、专业服务与实体产业企业不再一味追逐地段光环，转而在配套完善、质价比突出的板块完成扩租、搬迁与总部落地。

图1：全市甲级办公楼供应、净吸纳和空置率，截至2026年三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：甲级办公楼租金指数



来源：第一太平戴维斯研究部

> **“与过往几轮复苏不同，本轮需求中，多数的新租交易并非来自企业的单纯扩租，而是伴随品质升级的置换型需求和业态跨界融合的新兴需求。”**
>
> **徐梦璐，研究部**

空置率及租金

供应暂缺加之吸纳改善，三季度，全市甲级办公市场平均空置率环比下降1.7个百分点，至22.6%。次级商务区空置率环比降幅最为显著（-2.2个百分点）。在全市26个主要商务区里，21个片区的空置率均有下降。值得一提的是，前滩板块得益于国内科技企业的积极扩张和承接外区迁入的置换型需求，季内空置率下降明显（-5.6个百分点）。

上海各行政区普遍重视企业留存与税源稳定，但仍持续存在企业跨区搬迁交易。这是各区产业集聚、资源禀赋、企业战略演变、新片区崛起等多因素博弈的结果，是体现市场活力依旧的健康流动。与此同时，近期有关鼓励企业办公经营地与税务登记地同区匹配的趋势显露，一些区域正通过产业载体定向供给、租金梯度补贴和专属服务包等方式，推动已外迁或分散布局的存量优质企业实现办公地点回归落税区。

截至三季度末，黄浦区甲级办公空置率为各区最低（16.2%），覆盖老黄浦、南黄浦和淮海中路部分区域。其它区平均空置率约在20-30%。

三季度，全市甲级办公租金环比下降1.8%，至人民币每平方米每天4.7元。尽管长租约往往意味更优初始租金，首轮租约后仍承诺5-10%不等的租金递增。而未来几年租金若继续承压，不乏导致更多租约重组的可能。

表1：办公楼租赁交易精选，2026年第三季度

租户	行业	项目	商务区	承租面积（平方米）
智元	信息技术	前滩尚	前滩	多栋
亚朵酒店	消费者服务	中垠广场	北外滩	30,000
美敦力	健康医疗	前滩世贸中心一期	前滩	15,000
趣办	商务中心及共享办公空间	徐家汇中心三期B座	徐家汇	8,000
罗技	信息技术	华润中心	南京西路	5,600

来源：第一太平戴维斯研究部

展望

2026年第四季度，业主计划有60万平方米供应，重点项目包括K11二期、静安新中心。若按期交付，全年供应将达120万平方米。鉴于数个未来项目预租良好，全年空置率有望下探。到年底整体空置率或在23%上下，全年租金预计下探8-10%。

服务体验正日益成为零售地产竞争的核心要素，办公市场亦呈现相同趋势，并于顶级办公项目中体现得尤为显著。当前办公租金下行、空置率高企，部分业主压缩运维投入对冲收入压力，导致部分甲级项目服务品质滑坡，与长期刚性上调的物业费形成明显错位，正在透支租户信任，将成为影响楼宇长期资产价值的关键变量。

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

研究部联系人



米阳 Yang Mi
高级董事
研究部
中国区
+8621 6391 6688
yang.mi@savills.com.cn



徐梦璐 Elle Xu
助理董事
研究部
华东区
+8621 6391 6688
elle.xu@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



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。