

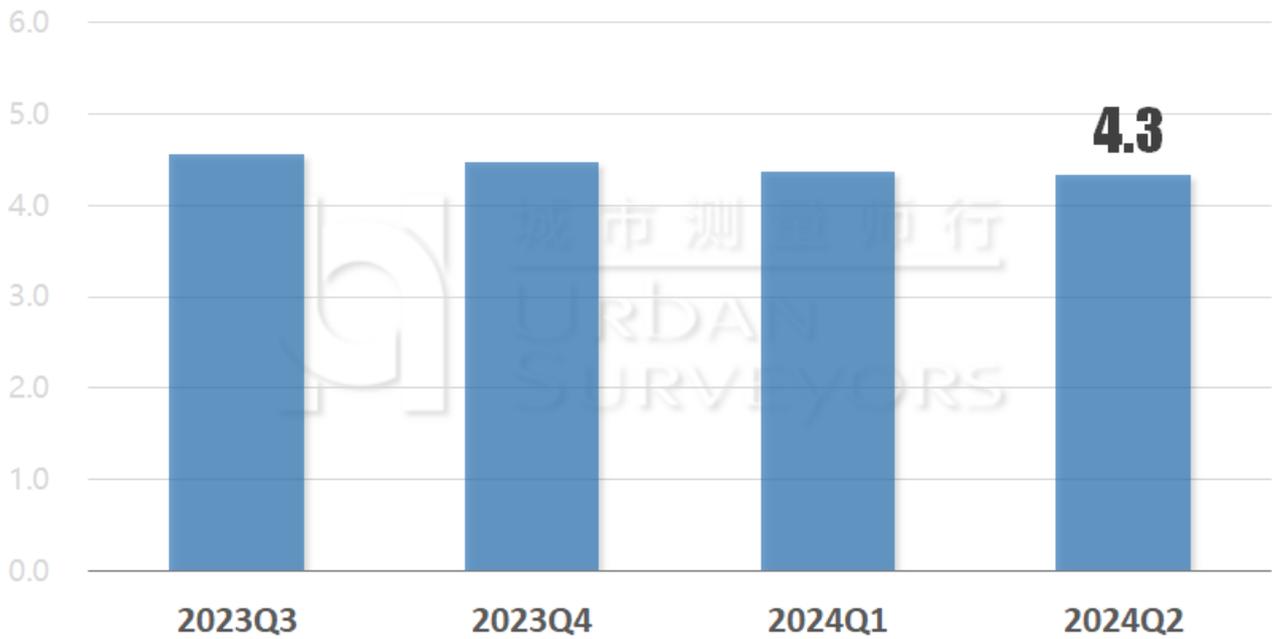


2024 年 2 季度上海办公租赁市场分析报告

2024 年第二季度，上海办公租赁市场仍处于恢复阶段，整体需求未见显著提升，市场供需失衡的局面依旧延续。新增办公物业供应量的持续增加与租户对成本控制的严格把控，促使市场普遍采取“以价换量”的经营策略，以吸引有限的租赁需求。

全市办公租金季度走势

单位：元/㎡·日



上海办公平均租金延续上季度下跌趋势，环比下跌 1%，降至 4.3 元/㎡·日。

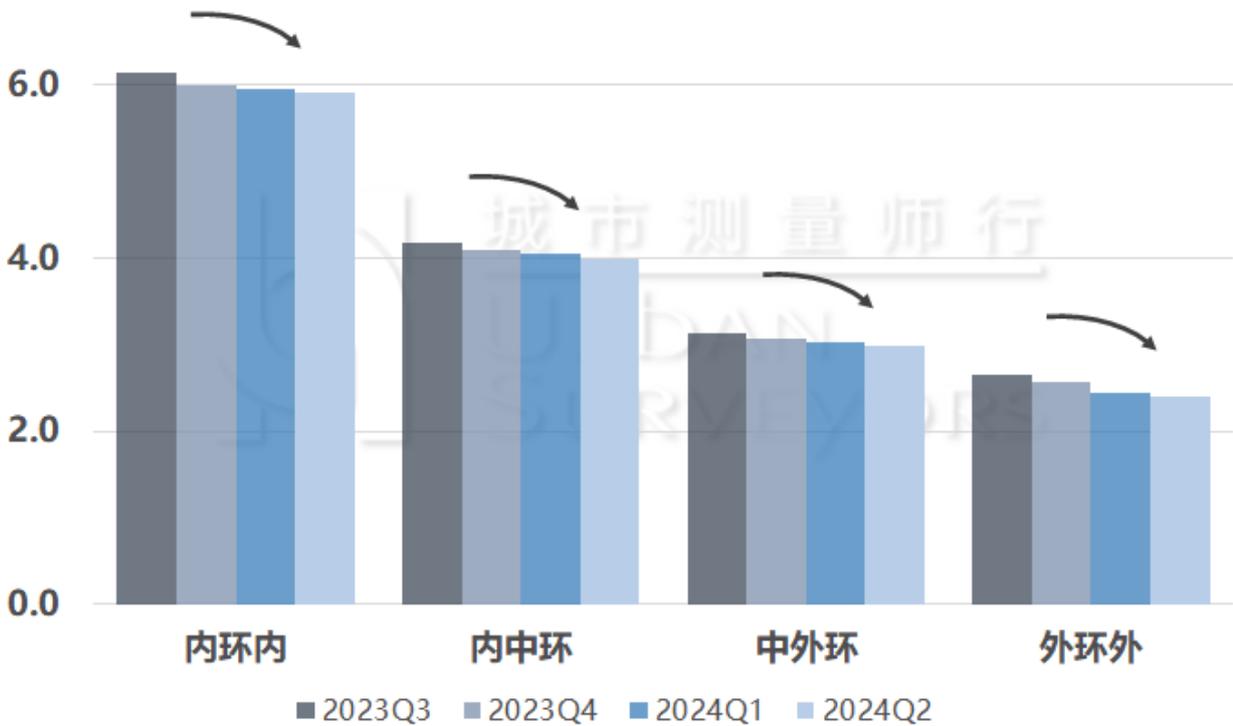
01 各环线租金持续普跌，内中环跌幅最大

上海办公租赁市场本季度各环线租金持续呈现普跌现象。内环内区域平均租金下跌 0.8 个百分点至 5.9 元/㎡·日，连续两季度保持最低跌幅，其余环线跌幅均在 1 个百分点以上；内中环平均租金下跌幅度尤为明显，达 1.3 个百分点，平均租金降至 4 元/㎡·日。

部分楼龄较长的楼栋面临物业管理难度大的挑战，尤其在产权分散的情况下，楼栋翻新工程的启动变得复杂。另外，部分楼栋内散售单元的产权人为维持出租率以确保稳定的现金流，往往采取低于大业主至少 20% 的租赁价格进行招租。该行为加剧市场竞争，进一步拉低上海办公租赁市场的平均租金水平。

全市办公环线租金季度走势

单位：元/㎡·日



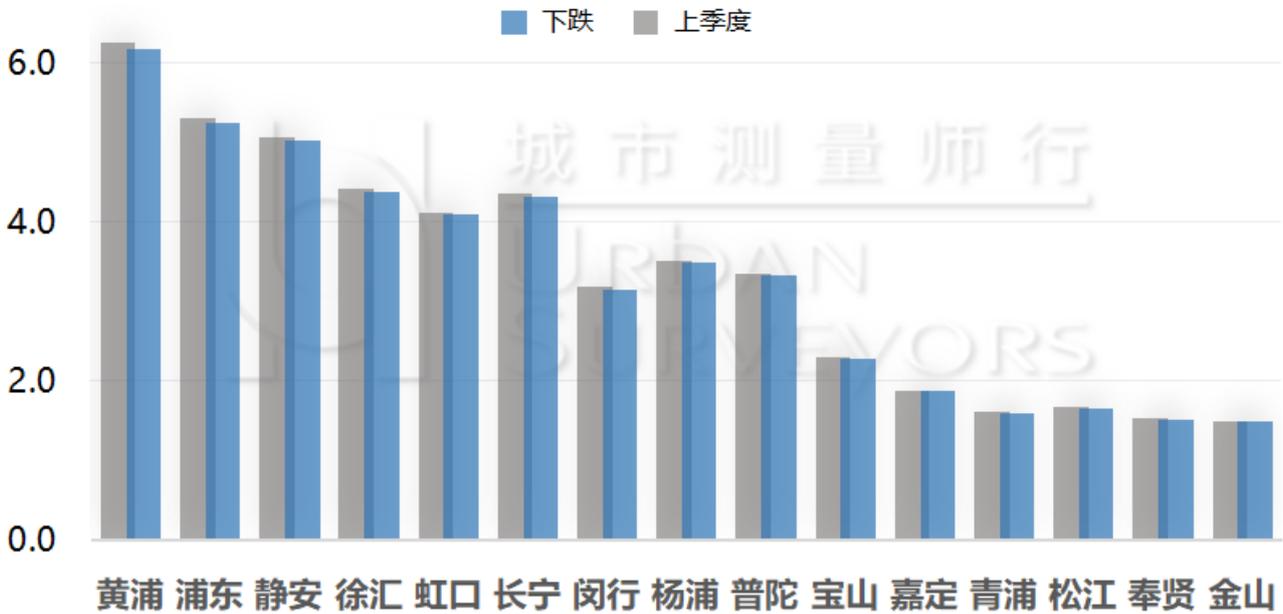
02 各区办公租金延续下跌趋势，多数区域跌幅放缓

在上海各行政区中，多数区域办公租金跌幅放缓，仅有五个区域的办公租金跌幅在 1 个百分点以上，分别为松江区、奉贤区、青浦区、闵行区与黄浦区。外围区域租赁情况相对疲软，租赁需求低迷，办公平均租金跌幅较高。

外围区域租赁市场存在两大困境：维持存量客户与新增客户入驻。一方面，中心区域办公租金普遍下滑，对于目前处于外围区域且有办公改善租赁需求的租户有较大吸引力，可以以较低成本实现租赁升级；另一方面，外围区域办公氛围相对欠缺，除了产业集聚效应显著的特定区域，其他区域在吸引优质且稳定的租户方面存在较大难度，这在很大程度上影响了市场活力与租金水平的稳定性。

各区办公季度租金变化

单位：元/㎡·日



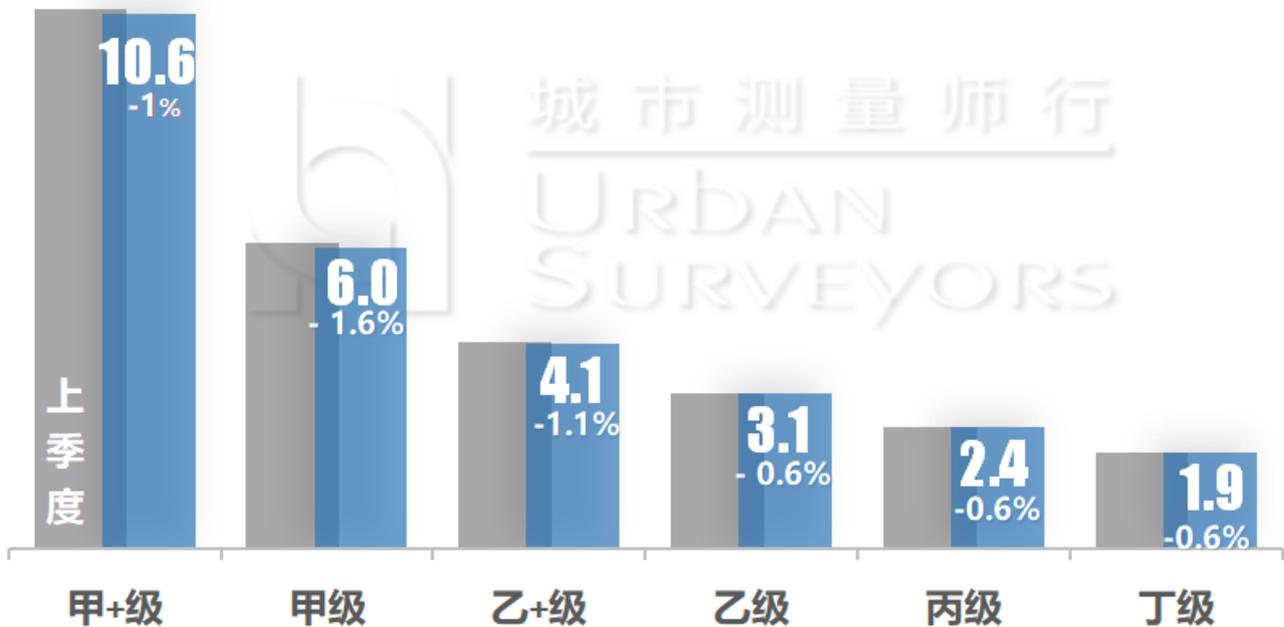
03 租金普遍下调，中高端及高端市场跌幅较大

甲+级办公租金本季度环比下跌1个百分点，较上季度跌幅扩大。具体来看，黄浦滨江、静安寺与北外滩区块办公租金跌幅相对较大，达两个百分点以上，而常德路、小陆家嘴与八佰伴区块保持相对平稳。黄浦滨江区块的外滩金融中心项目对部分空置半年以上的房源报价实施了大幅度的降价策略，降幅超过10%。

甲级办公租金整体跌幅达1.6个百分点，为本季度跌幅最为显著的小市场。前滩、金桥与打浦桥区块跌幅较大，均超3.5个百分点。面对空置房源租赁去化周期不断延长的现状，部分业主方选择将部分长期未消化的房源作为特价房推出，以期吸引更多客户现场咨询，提升市场关注度。通常此类房源报价同比降幅可达20%以上，例如位于人民广场区域的来福士广场，某低区房源去年报价超过8元/㎡·日，而本季度报价已降至6元/㎡·日。此外，第三方办公服务运营商亦采取以价换量策略，将部分房源价格降低至业主方价格的六七成，从而在激烈的租赁市场竞争中获得更多份额。

不同档次办公季度租金变化

单位：元/㎡·日



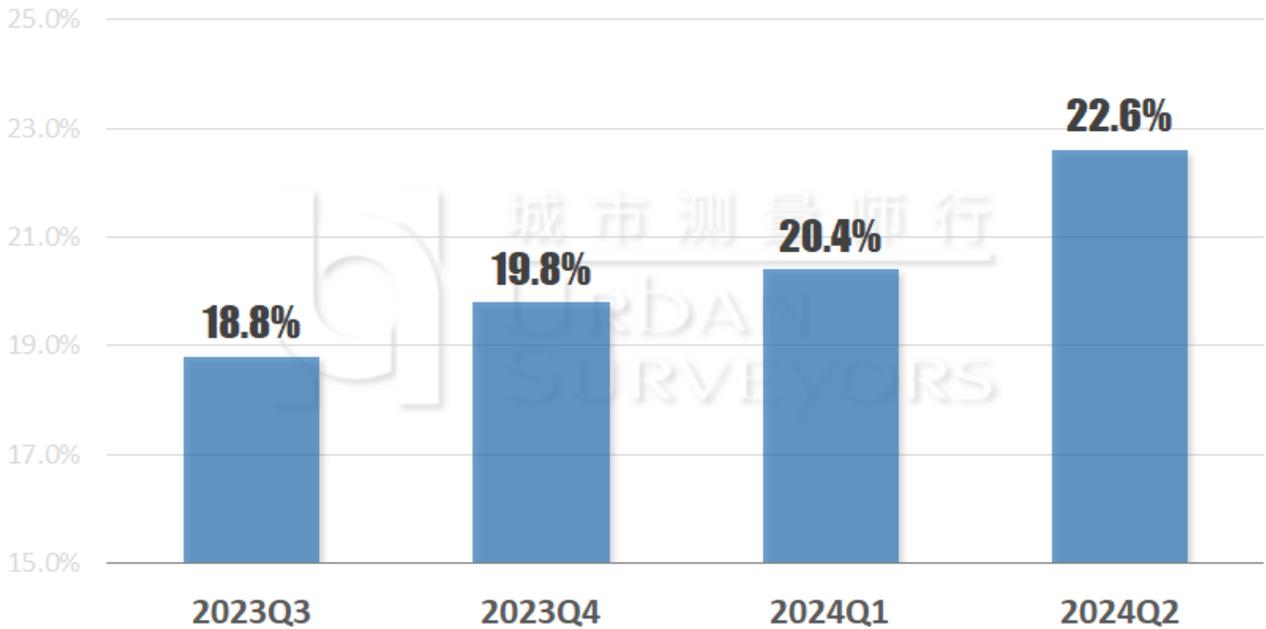
乙+级办公租金整体下跌 1.1 个百分点，中山路直山路与南京路石门路区块的租金环比跌幅超过 4 个百分点。在品牌效应较弱的区域，该档次的办公物业招商难度较大，缺乏引领作用的企业或产业，导致租户资源被周边具有较强品牌效应的项目所分流。

乙级及以下档次的办公租金均环比下跌 0.6 个百分点。这三类办公物业在楼宇品质、配套设施等硬件设施方面市场竞争力相对不足，为了在竞争中保持优势，部分楼栋开始着重提升租户的物业服务体验，例如通过加快服务响应速度等措施，增强租户黏性。

04 需求市场疲软，办公空置率呈现持续上扬趋势

2024 年第二季度上海全市聚集区平均空置率为 22.6%，已连续五个月上升。

全市聚集区办公租赁空置率季度变化



在全球经济及国内经济增长放缓的大环境下，众多行业与企业面临着较大的经营压力，从而缩减了对办公空间的租赁需求。同时，上海办公租赁市场供应过剩问题愈发严峻，新增办公空间持续涌入市场，加剧了供需矛盾。行业结构的调整与产业变革同样对办公租赁市场构成挑战，尤其是新能源、生物医药等前沿行业，这些企业往往需要寻找具备特定功能的办公空间，如需要支持研发活动的场所。当前市场中，符合这些行业需求、具备特定功能的办公产品仍然存在一定程度的供需缺口。

上海办公租赁市场空置率不断攀升促使部分业主给予超高性价比的优惠政策，如对资质优秀的企业提供 2 至 6 个月的免租期，甚至有部分业主能提供长达 10 个月的免租期。此举旨在通过前期租金的优惠，吸引企业快速入驻，以提高项目的人气和聚集效应，进而通过后期的运营策略调整租金，实现市场的有效激活与租金的逐步恢复。

05 总结与展望

短期来看，上海办公租赁市场将继续面对供大于求的挑战，远程工作与灵活办公模式的兴起对传统写字楼的需求产生了一定冲击。然而，高品质、特色化以及获得绿色建筑认证的办公楼宇仍然

受到市场欢迎。新兴区域的快速发展与现有项目的升级改造将进一步加剧市场竞争，部分办公产品正考虑转型为酒店或长租公寓等居住型产品，以适应市场变化。

综上所述，上海办公租赁市场整体需求仍处于较低水平且供应压力依然较大，预计市场下行趋势仍将持续。

注：文中办公平均租金为不完全统计，仅涵盖代表性项目

免责声明

本报告刊载信息时间截止 2024 年 7 月 22 日，城市测量师行确信刊载信息来自可靠来源，但未进行独立消息来源证实。本报告仅供参考使用，不可作为房产、证券或其他产品的交易依据，任何人使用以上信息而导致的任何损失和费用，城市测量师行概不负责。城市测量师行保留一切版权，未经许可，不得转载。

主办单位：

城市测量师行——上海城市房地产估价有限公司

编辑部地址：上海市北京西路 1 号新金桥广场 10, 11, 15-18F

邮编：200003

网址：www.surea.com

电子邮箱：surea@surea.com

电话：86 21 63589988



城市测量师行
独家数据 最新热点

长按图中二维码
即可识别关注!

城测行业业务咨询

长按识别二维码
点击最下方名片
添加客服企业微信

电话：+86 21 63589988 www.surea.com