



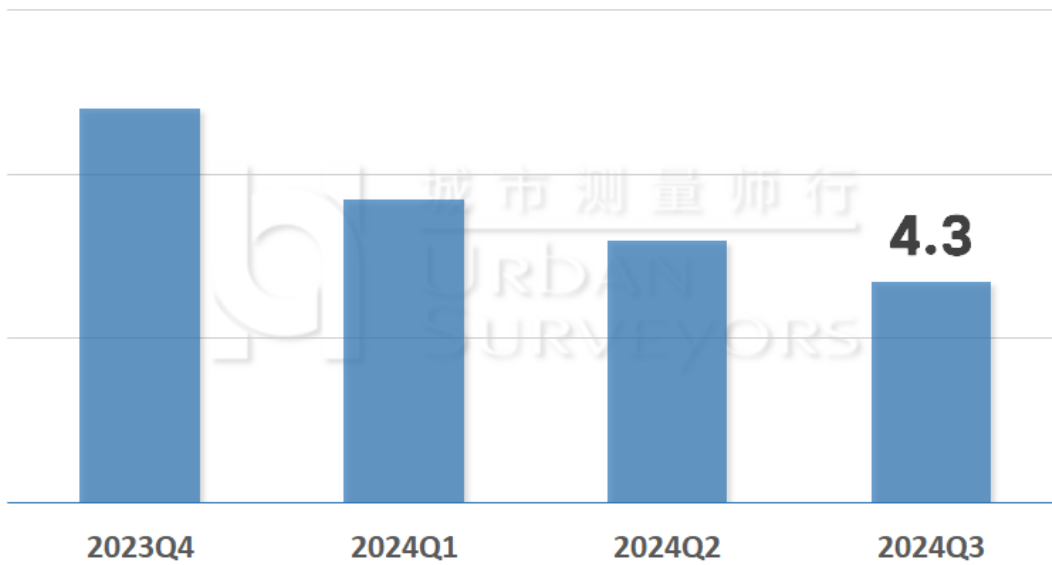
2024 年 3 季度上海办公租赁市场分析报告

在当前宏观经济复苏乏力且充满不确定性的背景下，企业在租赁决策上表现出高度的谨慎性。上海办公租赁市场显现出需求疲软、市场活跃度不足的特征：租户普遍选择维持现状或仅进行小规模的空间调整，而非实施大规模搬迁或扩张计划。这种谨慎的租赁行为进一步加剧了市场供需关系的不平衡。

2024 年第三季度，上海办公租赁市场依旧处于恢复阶段，整体需求未见显著回暖。受此影响，上海办公租金持续承压，平均租金较上个季度下降 1.2%，约 4.3 元/㎡·日。

全市办公租金季度走势

单位：元/㎡·日



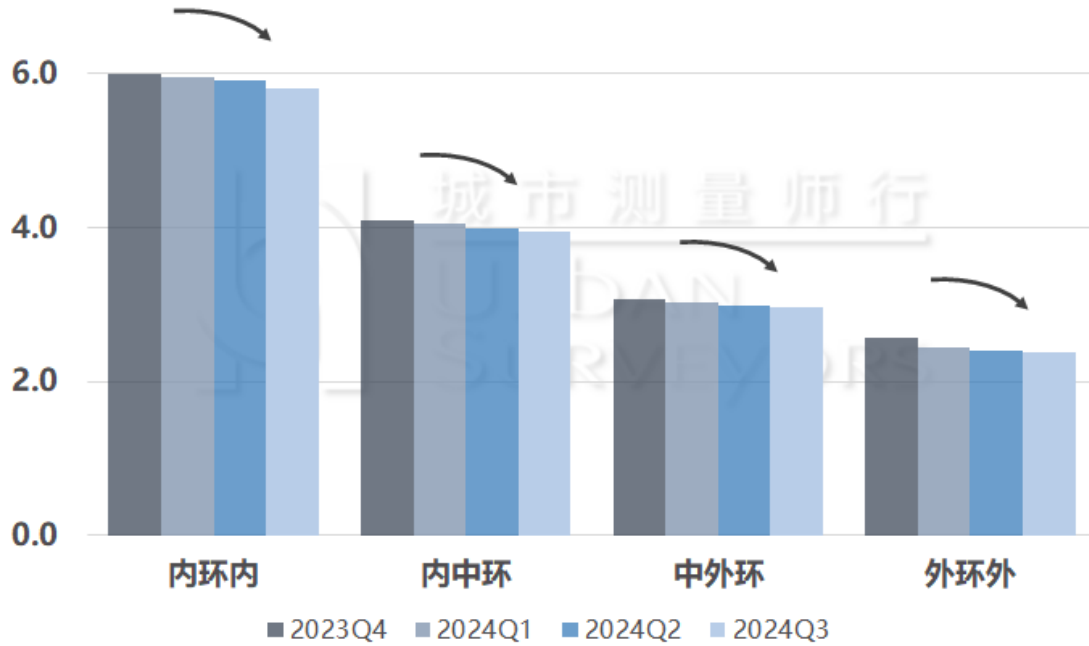
01 各环线租金连续下跌，内环内区域迎来年度最大跌幅

上海办公租赁市场本季度各环线租金普遍下跌。内环内区域平均租金下跌 1.6 个百分点至 5.8 元/㎡·日，为本季度最大跌幅。其余环线环比跌幅均有所收窄，其中，内中环平均租金下跌 1.2 个百分点，平均租金降至 3.95 元/㎡·日，中外环与外郊环区域平均租金分别在 2.95 元/㎡·日与 2.4 元/㎡·日，环比下跌 1 个百分点与 0.8 个百分点。

上半年，内环内区域的办公楼市场保持了一定的韧性，租金跌幅有限，但办公租赁需求的全面复苏尚未实现，市场竞争依然激烈。部分楼宇高空置率问题持续存在，未能得到有效解决。由于租赁需求疲软，业主方不得不调整定价策略以吸引租户。以长宁区的 SOHO 中山广场为例，此项目由众多小业主持有，平均租金在 5 元/㎡·日。为快速回笼资金，部分业主选择以 3.5 元/㎡·日的价格出租，较正常市场租金低约 30%。在同类情况较多的背景下，本季度该环线平均租金显著下降。

全市办公环线租金季度走势

单位: 元/㎡·日

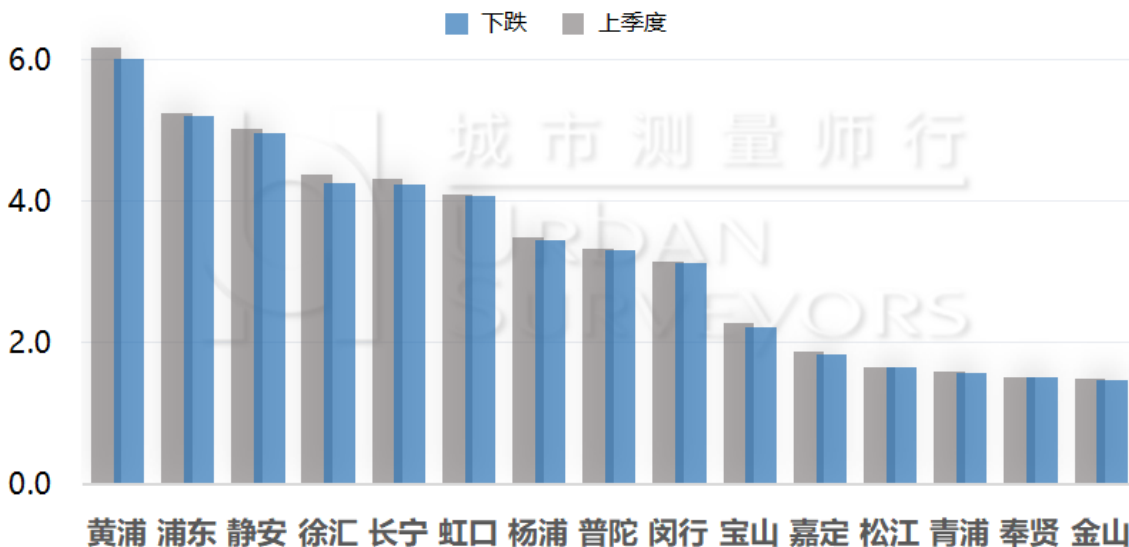


02 各区办公租金继续走低，外围区域跌势趋缓

在上海各行政区分布中，多数区域办公租金下跌幅度增加。尤其是中心区域的黄浦区与徐汇区，环比跌幅较上个季度扩大 1.6 个百分点以上。

各区办公季度租金变化

单位: 元/㎡·日



外围区域租赁情况相对趋缓，办公平均租金环比跌幅收窄，其中松江区与奉贤区本季度办公平均租

金较为平稳。此类区域内产业结构较为单一，区域内办公楼栋的租金价格本就处于相对较低的水平。由于租金下调已实施一段时间，其对市场的刺激效应已逐渐减弱，目前租金价格进入暂时稳定阶段。

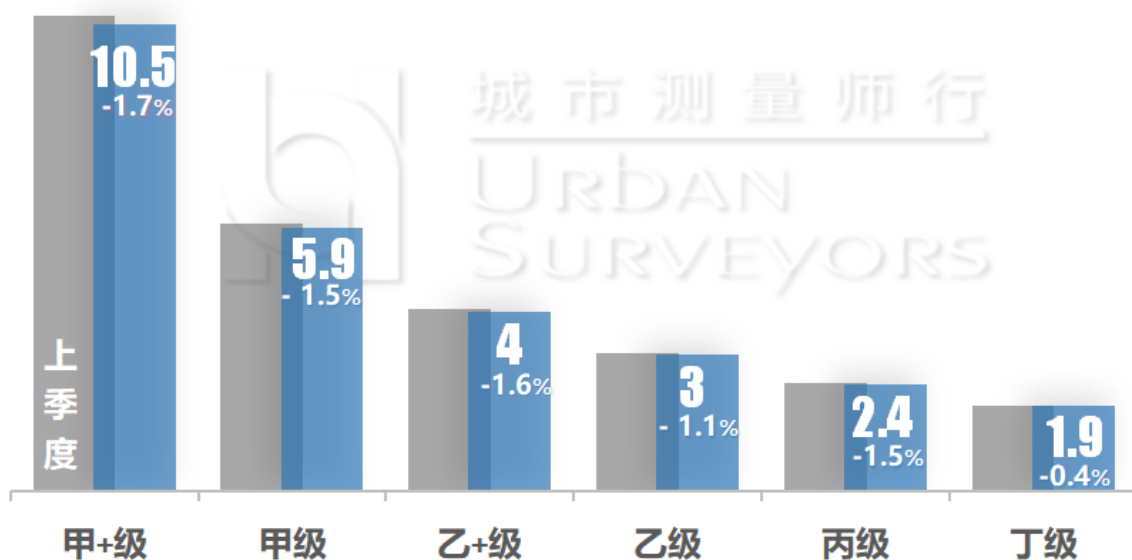
03 租金普遍下调，中高端及以上市场跌幅显著

甲+级办公租金本季度环比下跌 1.7 个百分点，跌幅持续扩大，为本季度跌幅最显著的细分市场。具体来看，静安寺与八佰伴区块办公租金跌幅相对较大，达 2.5 个百分点。临近年底，办公租赁市场去化压力持续上升，部分项目采取调价措施，如上述区块内的会德丰国际广场与世纪汇广场，本季度办公租金报价降幅超过 5%。

甲级办公租金整体跌幅达 1.5 个百分点。其中，淮海路黄陂路、西藏南路、南京路河南路与淮海中路区块跌幅较大，均超 3.5 个百分点。面对办公租赁市场中空置房源去化周期持续延长与楼栋运维成本负担逐渐加重的情况，部分业主方为了吸引企业入驻且保证稳定性，会提供 3-6 个月的免租期优惠，但通常不会一次性兑换，而是分布在整个租赁期限内。例如长宁区的舜元企业发展大厦，在租金价格优惠的前提下，给予承租企业 6 个月的免租期，起租年限为 3 年，后续每年免租 2 个月的租金。

不同档次办公季度租金变化

单位：元/㎡·日



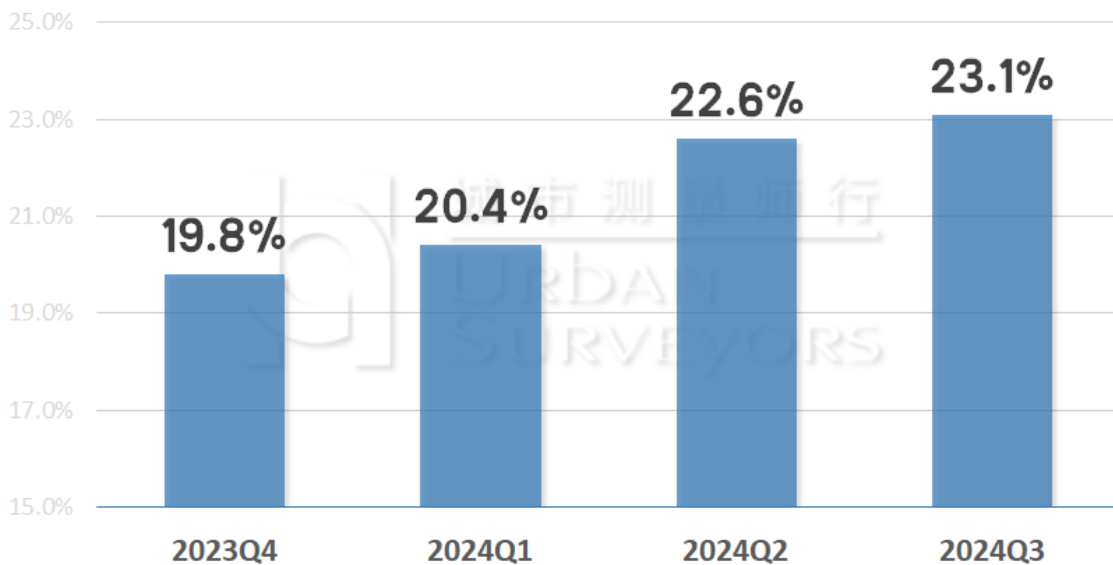
乙+级办公租金整体下跌 1.6 个百分点，其中，龙华西路、延安路江苏路与徐家汇区块的环比跌幅超过 3 个百分点。该档次的楼栋存在楼宇品质同质化严重的问题，各区域间的市场竞争激烈，大大提高招商难度。同时，新入市同档次办公楼规模不断扩大，而多数现有楼宇的设施配置已无法完全满足市场需求，进一步加剧市场去化压力。

乙级及以下办公租金平均环比下跌 1 个百分点。在这三类细分市场中，有大量由存量厂房改造升级成的创新创业园区。这些旧厂房通过翻新和提升，已转变为符合现代商务办公需求的场所。多数园区在提供基础物业服务的同时，还增设企业增值服务，如工商注册、政策咨询和人力资源管理等。但此类物业也存在提升空间，如在法律服务、专业技术平台支持以及创业指导等专业领域的服务仍然不足，较难满足企业在不同发展阶段的多元化需求。

04 办公租赁市场需求乏力，空置率持续攀升

2024 年第三季度上海全市聚集区平均空置率为 23.1%，已连续六个月上升。

全市聚集区办公租赁空置率季度变化



上海办公楼市场近期迎来新项目的密集入市，整体供应量显著提升，预计年末将维持高位运行。然而，市场呈现出区域供应不均衡的特点：核心商务区（如徐家汇、陆家嘴等）新增供应相对稀缺，

而外环以外区域（如闵行、青浦、松江等新兴商务区）供应充裕，但这些区域因办公氛围尚待成熟，面临更大的去化挑战，房源消化周期也相应延长。

同时，需求端市场表现疲软，企业愈发倾向于搬迁至自持物业，新项目的租赁成交主要源于其他项目的租户转移，因而未能有效降低整体市场的空置率。以杨浦区的长阳创谷为例，2023年主要租户诺亚财富迁至虹桥，加之爱驰汽车的倒闭，园区空置率急剧上升，至今该问题未得到有效解决。

05 总结与展望

近年来，上海政府出台多项旨在加速融资租赁业发展的政策举措，鼓励企业通过兼并重组、增资扩股等途径扩大业务规模，培育一批核心竞争力强的行业领军企业，特别是在先进制造业、战略性新兴产业及绿色产业等重点领域。当前信贷环境宽松，融资渠道多元且成本较低，为企业扩张提供有力支撑。9月，市场监管总局发布《市场监管部门优化营商环境重点举措（2024年版）》，上海政府积极响应，通过财政资金支持、风险补偿等手段，加大对中小微企业的融资租赁扶持，激发创新创业活力，提振办公空间需求。

短期内，办公市场供应量上升或导致租金继续承压。但信贷政策的扶持与营商环境的优化，将增强企业资金流动性，提高企业扩张的意愿，有望激活租赁市场。同时，《上海市推进商务楼宇更新提升的行动方案（2024—2027）》的正式施行，将全面提升商务楼宇品质与生态环境，为市场注入新活力。

长期来看，随着经济复苏步伐的加快与产业结构的不断优化，政府的支持性政策将有效缓解企业经营压力，为租赁市场的长期稳健发展奠定坚实基础。

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 10 月 18 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
点击下方名片
添加客服企业微信

电话：+86 21 63589988 www.surea.com