

# 上海甲级写字楼市场 季度报告

 Knight 萊  
Frank 坊

2026年 第一季度

本报告重点关注上海甲级写字楼市场, 包括供应和需求、租金、空置率以及写字楼投资市场等方面相关信息

[knightfrank.com.cn/research](https://knightfrank.com.cn/research)



# 概览和展望

## 净吸纳量显著回升释放积极信号

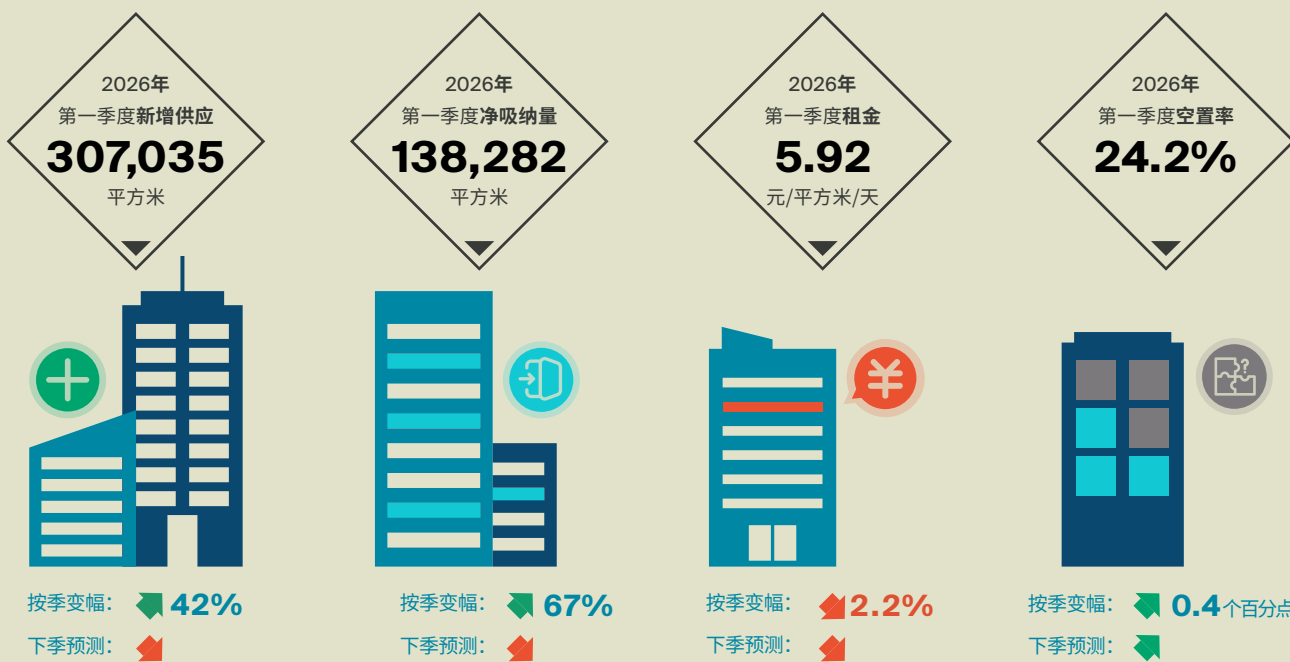
2026年第一季度，上海甲级写字楼市场表现出较强的市场韧性。全市新增供应307,035平方米，环比上升42%，新供主要来自南京西路、徐家汇及后世博等区域。虽然市场供应可观，不过在需求逐渐回暖的影响下，当季市场空置率上升0.4个百分点至24.2%。当季市场净吸纳量录得138,282平方米，环比大增67%，市场主要依靠企业搬迁升级和整合办公资源

来去化空置面积。第一季度市场平均租金为每天每平方米人民币5.92元，环比下降2.2%，租金跌幅收窄1个百分点。

展望后市，短期内供应节奏仍将偏快，业主去化压力和租金让利预计延续，但政策端对市场预期形成一定支撑。2026年全国两会延续更加积极的宏观走向，强调扩大内需、推动科技创新和产业升级；上

海亦提出全市生产总值增长5%左右、研发经费支出占比达到4.6%左右的年度目标，并继续推进“五个中心”建设和“人工智能+”行动。随着金融、科技、专业服务及产业链总部型需求逐步释放，核心区优质项目的租金水平有望率先企稳但全市平均租金在年内仍大概率维持下行调整。

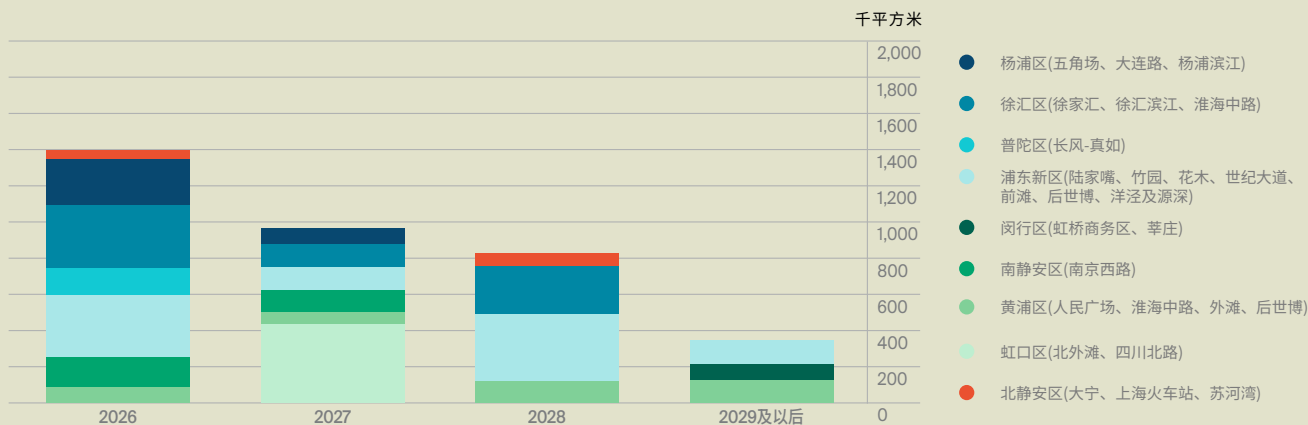
图一：上海甲级写字楼市场参考指标<sup>[1]</sup>



资料来源：莱坊研究部

[1] 租金为平均净有效租金

图二：2026-2029年及以后各区域新增写字楼面积



资料来源：莱坊研究部

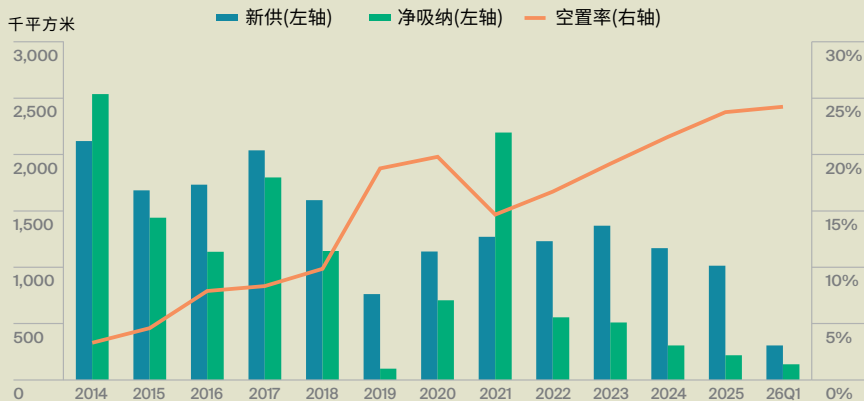
# 供应和需求

## ► 律所租赁需求走强支撑去化表现

第一季度上海甲级写字楼市场迎来年内首轮集中交付,共有三个新项目入市,新增供应面积约307,035平方米。其中,上海国贸中心三期B楼以约20万平方米的体量成为最主要增量,叠加华润中心(80,000平方米)及环博大厦(27,035平方米),推动徐家汇、南京西路和后世博板块同步扩容。

需求侧方面,市场净吸纳量显著回升,反映企业对新项目和高品质楼宇仍保持选择性承租意愿。已披露租赁成交中,徐汇万科中心三期录得鹰角网络约9万平方米搬迁成交,成为季度最受关注的大单。核心三区小陆家嘴、南京西路和淮海中路,以及新兴市场的北外滩、前滩及花木等区域都有多宗搬迁、扩租和新租案例,说明市场活跃度主要来自企业整合办公资源、升级办公环境以及降本换楼等需求。在新增供应与去化同步放量的情况下,空置率仅小幅抬升,显示市场虽然面临承接压力,但优质项目凭借硬件和运营优势仍具备较强吸纳能力。

图三:甲级写字楼供应量、净吸纳量及空置率



资料来源: 莱坊研究部

值得关注的是,对外贸易持续活跃以及科技创新、新能源及新材料研发的持续加码,惠及贸易、物流、能源化工企业的业务拓展,促成上述行业企业对于办公租赁需求的回暖。第一季度,金融、专业服务、零售、制造以及TMT行业贡献了市场中超过70%的成交占比。律所租赁需求表现

突出,超过40%的专业服务需求来自于律所的搬迁活动,并且与上季相比租赁活动环比成倍数增长。企业出海、科技企业上市以及REITs产品发行等高专业性法律咨询顾问需求的增加,大幅提升其业务量,进而带动律所办公升级需求的增长。

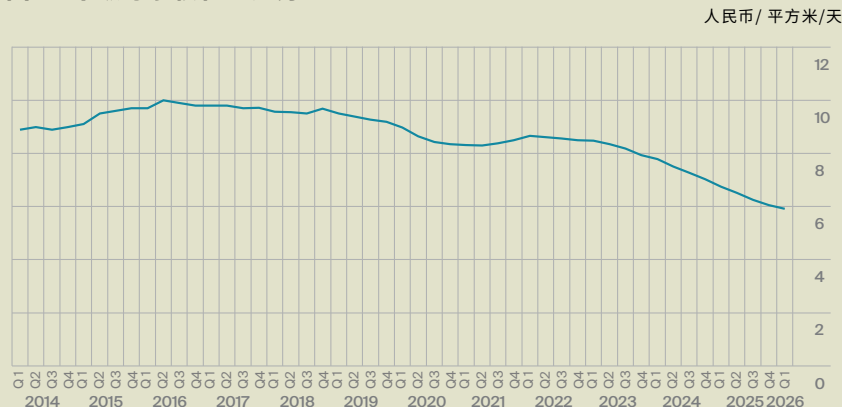
# 租金走势

## ► 市场租金跌幅收窄

第一季度,上海甲级写字楼平均租金降至每天每平方米人民币5.92元,环比下跌2.2%,租金跌幅较上季度收窄一个百分点。新增供应集中释放、存量项目竞争加剧,以及租户在续租和搬迁谈判中的议价能力增强,是租金继续承压的主要原因。不过,随着市场需求的逐步回暖,业主继续大幅调价的意愿正在减弱。

核心商务区及中央商务区的租金环比降幅(1.8%和1.7%)要显著小于新兴商务区市场(2.4%),位置优渥、高租金承受能力企业搬迁及新租需求稳定增长促成核心市场租金下跌速度放缓;新兴市场由于存量空置面积以及新入市项目双重去化

图四:甲级写字楼租金走势



资料来源: 莱坊研究部

压力, 业主仍以削价换量为首选。

传统核心商务区在租金水平上仍保持领先, 核心三区(小陆家嘴、南京西路、淮海中路)市场租金分别达到每天每平方米人民币7.90、9.32和7.29元。小陆家嘴的市场租金环比跌幅是核心三区最多至

2.2%, 业主在面对板块内激烈竞争外, 同样承压来自于前滩、世纪大道、外滩等市场的竞争压力。小陆家嘴的楼宇业主继续降低市场报价来留住租户, 租赁双方的谈判空间继续放大。

就目前整体市场而言, 业主为争取优

质租户继续提供更灵活的免租期、装修补贴及分期递增条款。部分新近入市项目也以较有竞争力的初始报价加速市场去化, 这些策略造成整体市场租金继续下探。不过在市场需求稳定回暖的环境下, 预计短期内租金仍将维持下探, 但具备区位与产业集聚优势的项目有望先行企稳。

表一: 甲级写字楼主要租赁成交, 2026年第一季度

区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
徐汇其他	徐汇万科中心三期	鹰角网络	90,000	搬迁
北外滩	北外滩金茂广场	天风证券	12,000	搬迁
花木	保利浦开金融中心2号楼	中间律所	5,600	扩租
前滩	前滩汇	智元机器人	6,000	新租
小陆家嘴	环球金融中心	住友商社	3,300	续租

资料来源: 莱坊研究部  
注: 所有成交均有待落实

## 投资市场

### 自用与价值型买家并行入市

2026年第一季度, 上海写字楼投资市场表现活跃, 共成交写字楼及产业园区物业19宗, 总计成交金额超过人民币100亿元。市场成交覆盖黄浦、徐汇和青浦等区域, 交易方式包括股权交易与资产交易, 买家类型则涵盖金融机构、产业资本及企业自用买家。季度内, 中港汇·黄浦、新茂大厦、晶耀虹桥1号楼、建国西路319号及

新虹桥中心等项目相继易主, 显示在租赁市场仍处调整阶段的背景下, 核心地段、可改造提升或具备自用价值的资产仍可吸引资金关注。当前投资决策更加注重现金流稳定性、持有成本与后续运营空间, 买卖双方价格在预期上仍需进一步磨合, 因此大宗成交节奏整体偏谨慎。从成交特征看, 单体项目、小面积资产以及具备产

业导入条件的物业更容易率先达成交易, 而纯收益型资产的议价周期相对更长。展望未来, 具备稀缺区位、明确退出路径或可通过运营提升价值的写字楼资产, 仍有望获得长期资金和本地买家的选择性配置。

表二: 写字楼主要大宗交易, 2026年第一季度

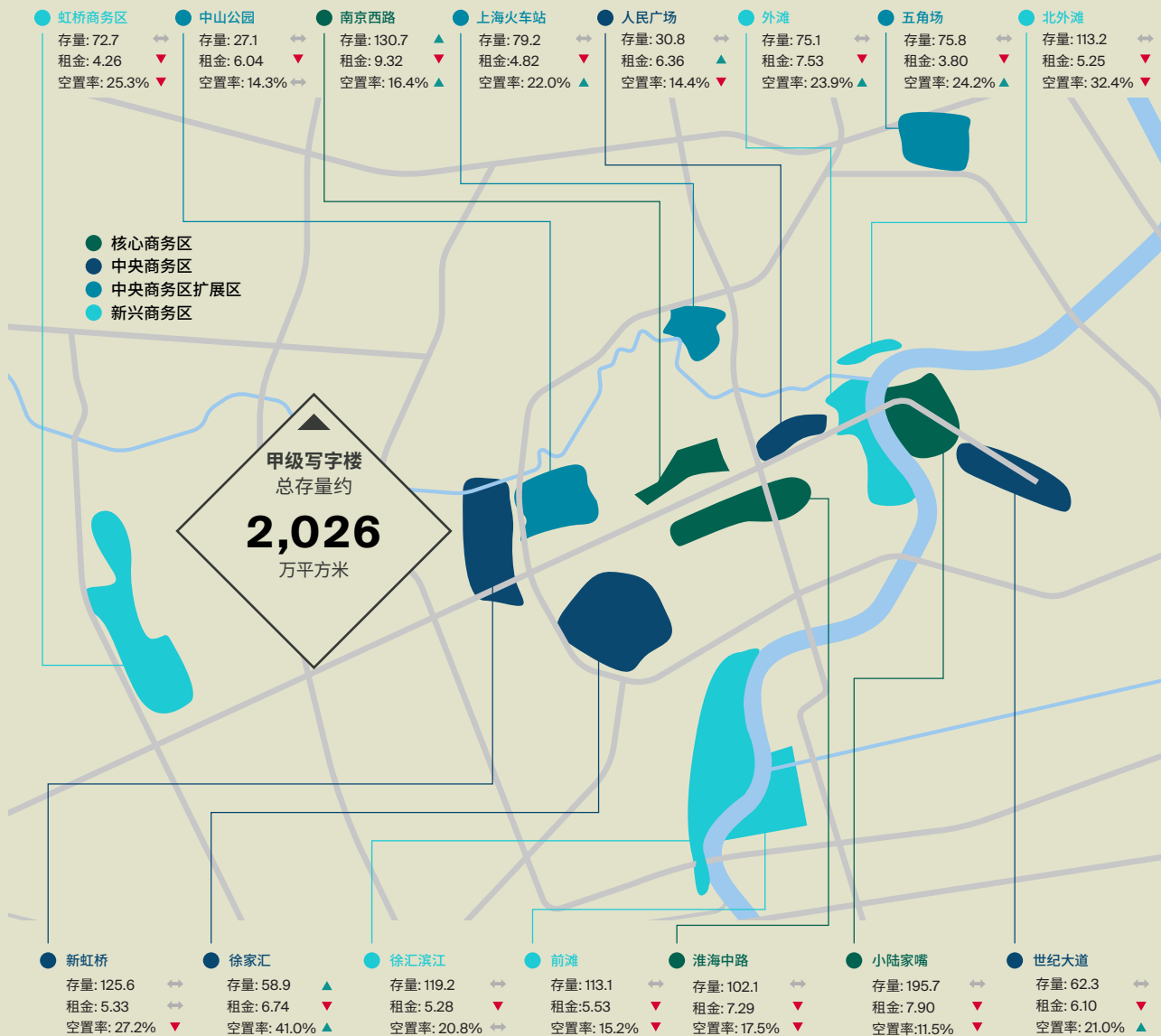
物业名称	买家	卖家	区域	交易面积(平方米)	交易方式
中港汇·黄浦(写字楼部分)	山东域潇集团	沪港联合/ Apollo Global RE	黄浦	27,318	股权交易
晶耀虹桥1号楼	山业商贸	铁狮门/新长宁集团/ 三菱地所	长宁	4,000	资产交易
建国西路319号	方大炭素新材料	永嘉力迈工程设计	徐汇	2,998	资产交易
新茂大厦	深圳市晶发实业集团	亚腾资产管理	黄浦	43,374	股权交易
新虹桥中心	安徽星星服装	杉杉控股/上海中九投资/ 正荣地产/上海亚豪文化传播	青浦	3,852	资产交易

资料来源: 莱坊研究部  
注: 所有成交均有待落实

# 上海甲级写字楼市场数据图

## 2026年第一季度

各主要区域甲级写字楼存量、租金和空置率



资料来源: 莱坊研究部

注: 存量的面积单位为万平方米, 租金指平均净有效租金, 租金单位为人民币/平方米/天, 空置率为平均空置率

如果您对我们的研究报告有任何疑问,或需要咨询房地产业务,欢迎与我们联系:

研究及咨询部

上海商业物业服务部



杨悦晨  
董事, 上海及北京研究及咨询部主管  
+86 139 1872 3123  
regina.yang@cn.knightfrank.com

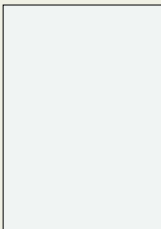


殷元敖  
上海研究及咨询部高级经理  
+86 134 8207 8781  
mars.yin@cn.knightfrank.com

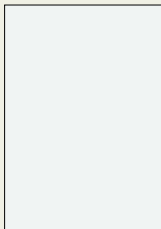


黄蔚  
董事总经理, 华北和华东区  
+86 137 0103 9900  
virginia.huang@cn.knightfrank.com

近期研究报告



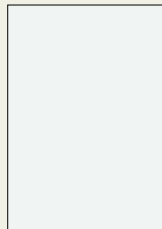
北京写字楼市场报告  
2025年第四季度



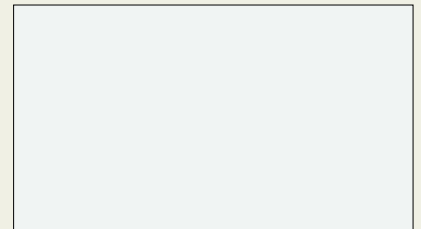
上海写字楼市场报告  
2025年第四季度



广州写字楼市场报告  
2025年第四季度



深圳写字楼市场报告  
2025年第四季度



中国力量席卷全球:  
绿色赋能地产先行, 掀起全球制造出海新浪潮



莱坊研究部为全球范围内的开发商, 投资者, 机构基金, 企业机构和公共部门等客户提供战略咨询, 咨询服务和市场预测。我们的客户都认识到需要针对其特定需求量身定制的专家建议是十分必要的。重要声明: ©莱坊: 本文件及其内容只提供一般数据, 可能随时变更而不作另行通知。所有图片只供展示用途。本文件并不表示、意图或暗示任何性质的代表或担保。因使用此数据而直接或间接引致的损失或损毁, 莱坊恕不负责。客户应自行确保数据或内容的完整和准确性。本文件及其内容属莱坊所有, 使用者知悉其中的观点、概念及建议均属莱坊的知识产权所有, 并受版权保护。除了对上述文件作出评估外, 若非已与莱坊达成协议, 任何人不得以任何原因使用这些内容或其部分。本文件在保密的情况下提供予使用者, 除参与评估此文件的人员外, 恕不得向任何人透露。