

FIGURES | 上海 | 2026年第二季度

TMT推动办公楼与商务园区去化 多元买家支撑投资市场活跃度



数据来源: 上海统计局, 世邦魏理仕研究部, 2026年7月

内容提要

- **办公楼**：二季度上海办公楼市场迎来四个新项目入市，共计体量约26.1万平方米。全市净吸纳量环比上升14%至16.8万平方米，连续六个季度保持增长态势。TMT、金融、专业服务业引领新增需求，其中基金证券、互联网企业扩张动能显著；
- **零售物业**：二季度四个新项目入市，新增零售面积47.2万平方米。全市净吸纳量录得43.1万平方米，空置率持平在9.2%。潮流服饰与餐饮需求领跑，功能性户外品牌及新式茶饮表现尤为活跃；
- **仓储物流**：二季度上海仓储物流市场迎来两个新项目入市，共计体量约20.2万平方米。在三方物流和制造业的活跃驱动下，全市净吸纳量录得12.4万平方米，受新增供应影响空置率环比微升0.1个百分点至22.6%。
- **商务园区**：行业需求以TMT继续主导市场，占比48.6%，其中系统解决方案、芯片半导体及游戏行业表现最为活跃，占比分别为22.0%、10.0%和9.6%。消费品、工业品制造业及专业服务紧随其后；
- **物业投资**：2026年二季度，上海物业投资市场共录得35笔交易，交易金额144.4亿。上半年累计交易61笔，交易总额273.5亿元。当季交易笔数与交易总额同步上升，市场活跃度向好。

图表1：季度回顾

办公楼	环比	年初至今	同比
租金	-1.2%	-1.7%	-3.9%
空置率	+0.1%	+1.2%	+2.1%
零售物业	环比	年初至今	同比
租金	-0.2%	-0.7%	-2.2%
空置率	+0.0%	+0.6%	+0.6%
仓储物流	环比	年初至今	同比
租金	-1.1%	-2.7%	-10.5%
空置率	+0.1%	-1.6%	-5.2%
商务园区	环比	年初至今	同比
租金	-1.9%	-2.7%	-3.5%
空置率	+1.3%	+2.1%	+4.6%
物业投资	环比	年初至今	同比
总额	+11.8%	+5.3%	+71.6%
内资	-17.3%	-14.5%	+51.8%

注：办公楼租金为报价，按建筑面积计算，不含物管费含税，加权平均；零售物业租金为购物中心首层固定报价，按使用面积计算，不含物管费含税，简单平均；物流设施租金为报价，按建筑面积计算，含物管费不含税，加权平均；商务园区租金为报价，按建筑面积计算，含物管费含税，加权平均；投资额包含所有超过1000万美元的商业地产交易，且不分整售、部分所有权或散售（住宅及土地未列入）

数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第二季度

办公楼

▲ 净吸纳量
168,104平方米

▲ 空置率
+0.1百分点 季度环比

▼ 平均租金
-1.2% 季度环比

TMT行业主导二季度需求，多元化租赁模式持续发展

二季度，上海办公楼市场共录得四个新项目交付，分别是K11 Atelier、保利浦开金融中心T3、日月光二期及徐汇万科中心三期T1，新增体量合计约26.1万平方米，核心区及非核心区均有优质供给。全市净吸纳量环比增长14%至16.8万平方米，空置率环比上升0.1个百分点至24.5%。

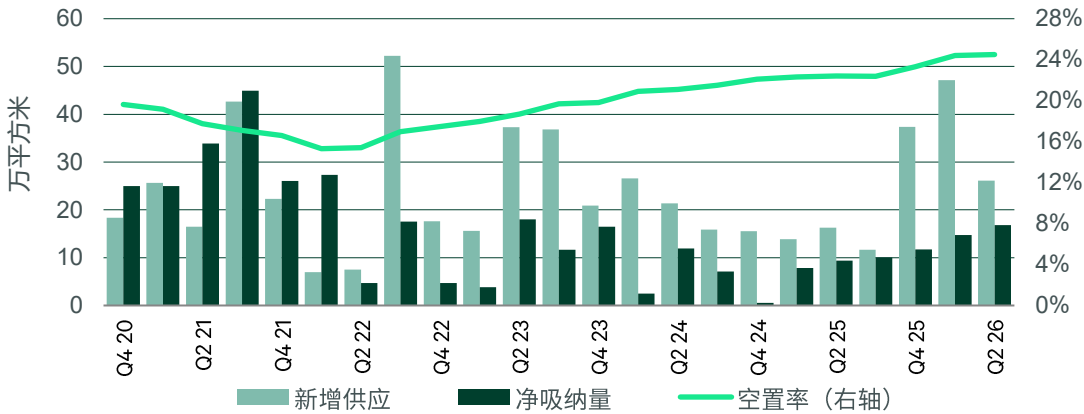
从需求端看，TMT重回首位，占比达21.6%，传统互联网企业扩租需求表现强劲，智能系统、芯片制造等高科技企业需求同样保持稳定；金融业稳居第二，占比17.0%，其中基金公司需求显著回暖，私募、量化及对冲基金等细分领域扩张积极，同比增长接近一倍，且超过三分之一的需求集中于陆家嘴板块；专业服务业位居第三，占比11.1%，主要受律所搬迁及扩张带动；第三方办公延续上季度表现，以11.0%的占比排名第四，其中国产联合办公品牌扩张尤为活跃；酒店餐饮业同样稳居第五，占比10.0%，已连续三季度跻身需求前五。面对高供应压力，“商改酒”等存量盘活策略正逐步显效，从长期来看有助于市场供需实现再平衡。

租金方面，尽管市场需求持续改善，但受供应放量及市场竞争加剧影响，二季度租金继续延续下行趋势，全市租金报价环比下降1.2%至每天每平方米7.8元，有效租金环比下降2.3%至5.2元。

未来供需关系有望进一步平衡

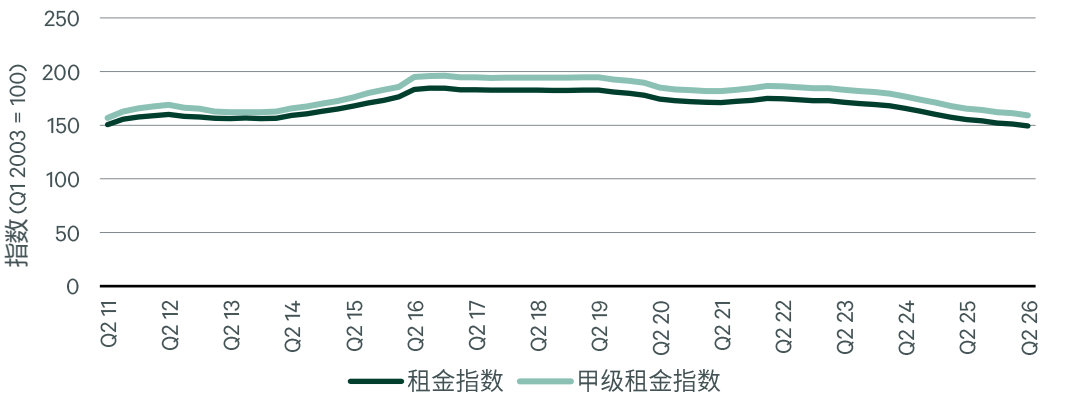
2026年上半年，上海办公楼市场延续活跃态势，TMT行业持续扩张，专业服务及传统金融业需求回暖，构成市场去化的重要支撑。展望下半年，约50万平方米的新增供应将相继入市，虽带来短期压力，但随着供地收紧以及政府积极推进楼宇用途调整的政策发力，供应压力正逐步缓解。在产业升级与供给优化的双重作用下，未来市场供需关系有望进一步走向平衡。

图表2：上海办公楼市场供需指标



数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第二季度

图表3：上海办公楼市场租金指数



数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第二季度

零售物业

▲ 净吸纳量
431,964平方米

▶ 空置率
+0.0% 季度环比

▼ 平均租金
-0.2% 季度环比

新增项目入市，市场韧性持续显现

2026年第二季度，上海零售物业市场迎来四个新项目开业，分别为新六百YOUNG、龙凤·PRSCO、西岸中環（二期）及新嘉中心，新增体量合计约47.2万平方米。新项目聚焦潮流生活方式、运动体验及多元化品质生活，分别为核心、次级及新兴商圈注入新的活力。

受新增供应入市及大体量项目较高租户进驻率带动，全市净吸纳量录得43.2万平方米，空置率环比持平于9.2%。淮海中路等核心商圈品牌调整持续推进。整体租金表现平稳，首层平均租金环比小幅下调至每天每平方米31.4元。

需求方面，零售业态需求占比提升至53.1%，成为本季市场主力需求，其中服饰品类占零售业态需求的25%，潮流服饰及户外运动品牌布局持续活跃——功能性户外运动品牌加快进驻核心商圈，开设概念体验店。礼品、玩具及杂货（Gifts, Toys & Grocery）品类本季活跃度显著攀升，于多层级商圈加快拓址，需求占比位列零售业态第二。珠宝饰品品类热度延续，开业品牌以黄金类为主。

餐饮业态需求占比39%，位列全市场各业态第二。酸奶、咖啡茶饮品类开业活跃，其中特色牛乳茶及果蔬茶品牌呈显著扩张态势。中式餐饮方面，粤菜及云贵川菜系持续受到市场青睐；亚洲料理品牌则以回转寿司及寿喜烧业态为主要开业形式。

新增供应临近，业主加码体验业态运营

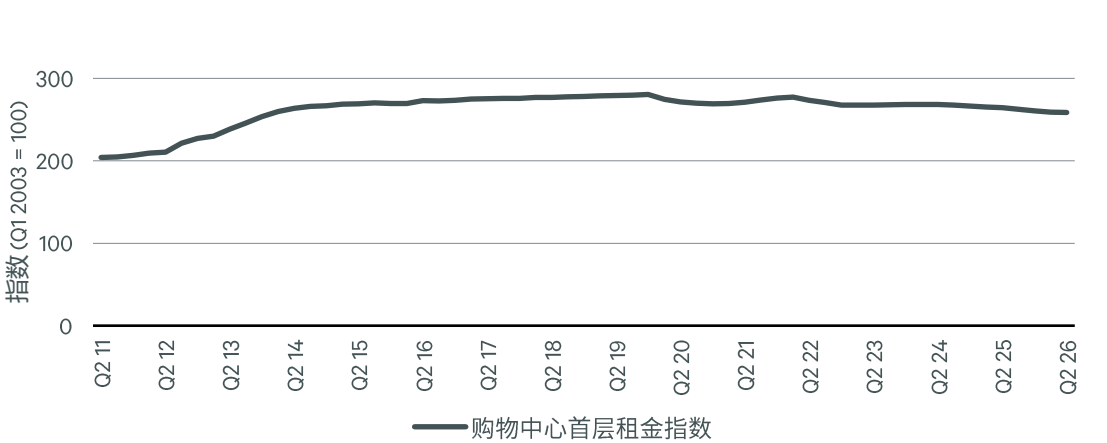
未来六个月，约76.6万平方米新增购物中心供应预计入市，主要位于浦东和虹桥等非核心商圈。需求端，政府将持续推出覆盖餐饮、文旅、体育及直播电商等领域的促消费政策，以保持市场活力。在竞争加剧背景下，业主正积极推进资产焕新，通过引入新兴品牌及创新业态优化租户结构，并加强体验式消费场景打造，以提升项目竞争力和出租表现。

图表4：主要品牌开业情况

项目名称	区域	品牌	业态
龙凤 PRSCO	淮海&新天地	新纳宝	餐饮
港汇恒隆广场	徐家汇	Nordisk	服饰
新六百Young	徐家汇	无印良品	生活方式
前滩太古里	前滩	御泰黄金	珠宝饰品
新嘉中心	浦东其他	MONTBELL	服饰
万象城	七宝	24/7 fitness	服务

数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第二季度

图表5：上海零售物业市场租金指数



数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第二季度

仓储物流

▲ 净吸纳量
124,000 平方米

▲ 空置率
+0.1 百分点 季度环比

▼ 平均租金
-1.1% 季度环比

多方需求协同发力，市场稳步去化

2026年第二季度，上海仓储物流市场稳步复苏，共有两个新项目交付入市，合计新增供应20.2万平方米，分别为熠跃嘉定产业园项目四期（双层电梯库，7万平方米）和熙麦松江物流园（五层坡道库，13.2万平方米）。

二季度录得净吸纳12.4万平方米，带动上半年整体净吸纳量达30.5万平方米。分区域看，青浦、松江和宝山是净吸纳的主要贡献区域。金山受国补政策逐步退坡影响，部分相关租户缩减仓储需求并出现退租。外高桥则因部分租户对非保税仓库需求提升，出现仓储资源整合和搬迁腾退。全市空置率环比微升0.1个百分点至22.6%。其中，金山、嘉定及青浦空置率高于25%；浦东机场、奉贤和宝山空置率低于15%。

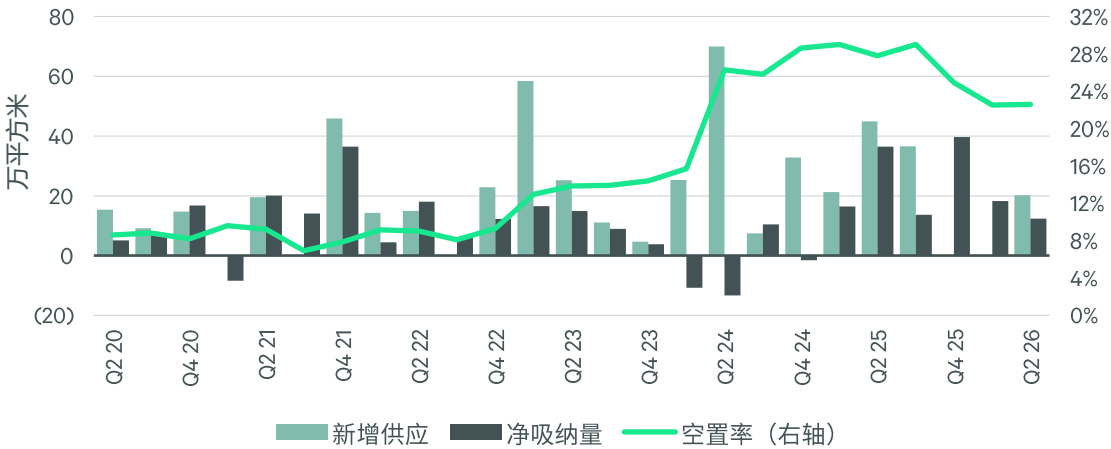
新租方面，市场主要由三方物流和制造业主导。三方物流以62%的占比位列需求榜首，录得国内外知名物流及多家供应链类企业的大面积成交。制造业需求紧随其后，占比达15%。

租金调整趋缓，企稳信号出现

全市租金环比下降1.1%至每天每平方米1.16元，降幅较上季度的1.6%有所收窄。子市场层面，外高桥降幅最大，环比下跌12.7%；其他子市场租金环比跌幅在3%以内。

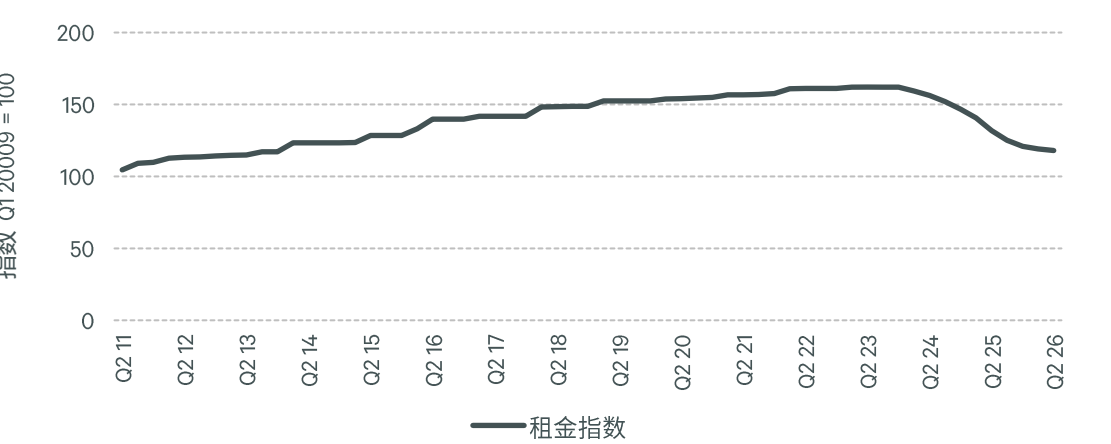
2026年上半年，华东地区出口需求强劲，制造业及供应链物流需求持续增长，带动上海仓储物流市场扩张，同时消费需求亦保持稳步回升。展望下半年，市场预计还将迎来近50万平方米新增供应，主要分布在嘉定、青浦、临港及浦东其他等子市场。短期项目集中入市虽会阶段性推升去化压力，但三方物流、制造业及快消品零售带来的持续性刚需将稳步消化新增库容。市场供需关系有望逐步改善，租金降幅进一步收窄，并逐步向企稳阶段过渡。

图表6：上海物流市场供需指标



数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第二季度

图表7：上海物流市场租金指数



数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第二季度

商务园区

▲ 净吸纳量

91,667 平方米

▲ 空置率

+1.3百分点季度环比

▼ 平均租金

-1.9% 季度环比

供给释放与需求修复并行，TMT持续活跃

二季度，聚梦天地、金桥壹中心及人工智能岛二期三个项目交付，合计新增供应约40.3万平方米。受需求持续释放带动，市场租赁活跃度进一步提升，净吸纳量录得约9.2万平方米，环比增长6.8%。

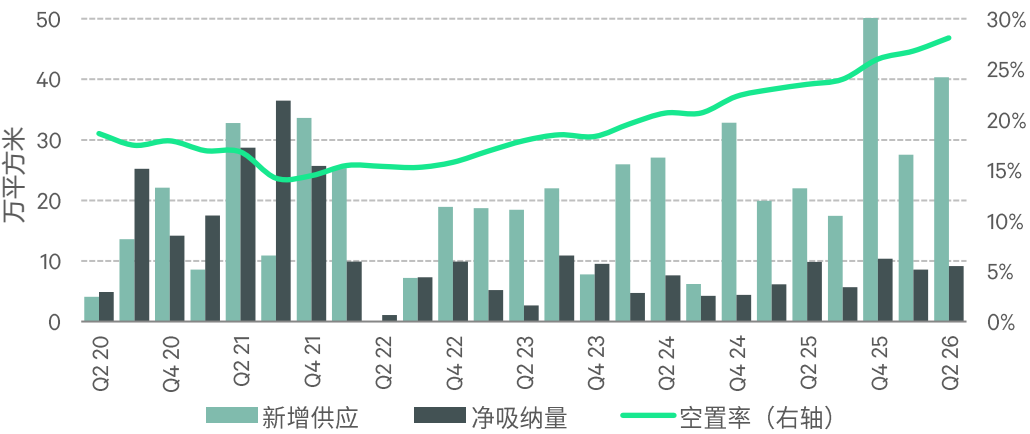
行业需求以TMT继续主导市场，占比48.6%，其中系统解决方案、芯片半导体及游戏行业表现最为活跃，占比分别为22.0%、10.0%和9.6%。消费品零售、工业品制造业及专业服务紧随其后，占比分别为20.0%、16.9%和5.2%；子市场去化集中于漕河泾47%、张江21%、御桥18%。从交易结构来看，租金持续调整有效激发了企业升级搬迁意愿，搬迁需求占比达44%；与此同时，新设立企业需求较去年同期明显提升，占比升至16%，市场活跃度有所回暖。

总体来看，市场需求持续改善，但受上半年新增供应集中入市影响，全市空置率环比上升1.3个百分点至28.1%。季末全市租金报价环比下降1.9%至每天每平方米4.31元，有效租金环比下降2.1%至每天每平方米2.95元。

供应承压延续，租金优势激活需求

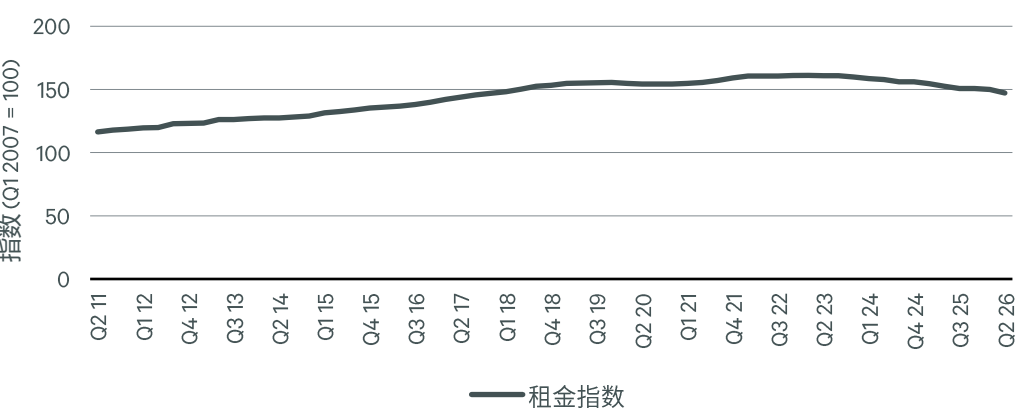
未来六个月，市场有近45万平方米新增供应陆续入市，市场仍将面临一定去化压力。与此同时，租金调整带来的成本优势有望持续提升园区吸引力，为企业办公空间优化及新增需求释放提供支持。人工智能、集成电路、生物医药及高端制造等产业预计仍将是需求的重要来源，张江、漕河泾及临空等核心板块有望保持较强韧性。

图表8：上海商务园区供需指标



数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第二季度

图表9：上海商务园区市场租金指数



数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第二季度

物业投资

成交总额
+11.8% 季度环比

成交笔数
35笔

自用与投资型交易同步发力，市场活跃度向好

2026年二季度，上海物业投资市场共录得35笔交易，交易金额144.4亿。上半年累计交易61笔，交易总额273.5亿元。当季交易笔数与交易总额同步上升，市场活跃度向好。

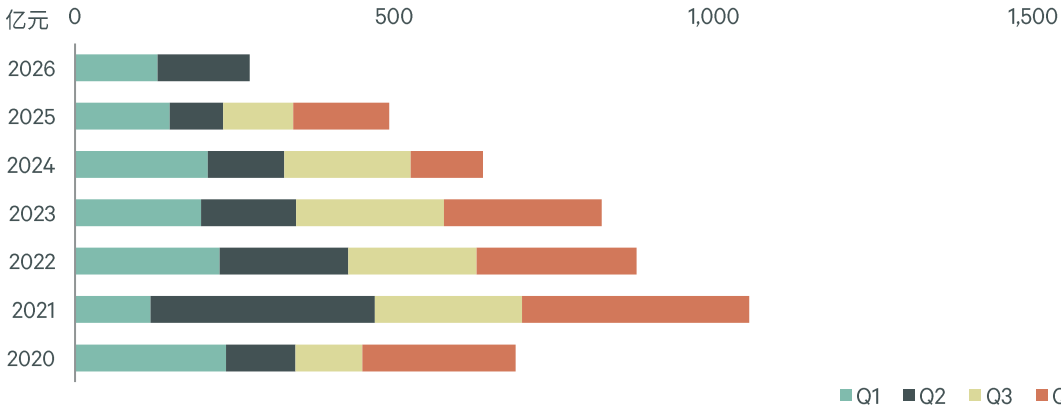
办公楼资产以54%的交易金额占比继续领跑，其中超过八成为自用属性，本季度东亚银行收购东亚银行金融大厦部分楼层，反映出实体企业对上海经济基本面长期价值的认可。此外，拥有投资诉求的买家则依然以核心地段具备稳定现金流的办公物业为主要配置选项。得益于相对稳健的运营表现以及当前在售资产的估值水平，零售物业与酒店持续受到各类投资者的关注，分别占比26%和13%。

企业买家贡献35%的交易金额，自用办公与投资型酒店、商业是其入手的主要物业类型。机构投资者与地产基金合计贡献23%，其对稳定运营的办公、零售与物流资产均有所布局。地产公司占比11%，优质地产商当前正加速配置低估值资产以期通过精细化运营实现资本增值。

多元资本加速入局，优质标的有望迎来流动性修复与价值重塑

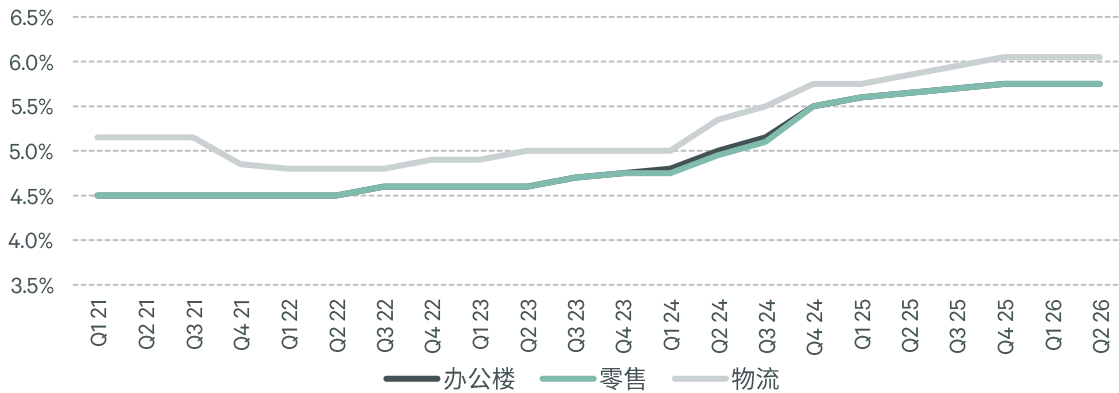
上海物业投资市场呈现出温和复苏的态势，市场活跃度较此前有所提升。买卖双方的价格博弈临近平衡区间，资产定价有望逐步回归基于资产基本面的理性轨道。在资产估值筑底过程中，具备稳定现金流的优质标的持续吸引耐心资本与专业买家的关注。我们建议投资者关注核心区域稳定运营的优质办公楼以及位于产业聚集效应显著板块的长租公寓资产。另一方面，鉴于上海部分物流子市场租金止跌企稳信号初现，高标仓有望迎来流动性修复与价值重塑的窗口期。

图表 10：上海商业地产大宗交易成交总额



数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第二季度

图表 11：上海商业地产资本化率



数据来源：世邦魏理仕研究部，2026年第二季度

世邦魏理仕研究部

陆燕
中国区研究部资深董事
ivy.lu@cbre.com

张倩倩
华东区研究部资深分析师
qianqian.zhang@cbre.com

强赵宏
华东区研究部分析师
joanna.qiang@cbre.com

谢晨
中国区研究部负责人
sam.xie@cbre.com

乔梦洋
中国区研究部副董事
mengyang.qiao@cbre.com

周予涵
华东区研究部分析师
yuhan.zhou@cbre.com

业务线

李凌
中国区总裁
华东区董事总经理
alan.li@cbre.com

世邦魏理仕办公室

上海分公司
上海市静安区南京西路1225号
锦沧文华广场17至 18层

免责声明

除非特别注明，本报告的所有信息版权均属世邦魏理仕。世邦魏理仕确信本报告所刊载信息及预测来自可靠来源。本公司不怀疑其准确性，但并未对此资料进行核实，亦不会对资料做出任何保证或陈述。阁下需独立对信息的准确性和完整性作出审查。本报告仅限于世邦魏理仕的客户和专业人士使用，不可作为证券或其它金融产品的买卖依据。世邦魏理仕保留对本报告的所有权利，未经本公司事先书面许可，任何机构和个人不得以任何形式进行翻版、复制、引用和转载。由于任何人使用或依赖本报告中出现的信息而导致的任何损失和费用，世邦魏理仕概不负责。