

上海甲级写字楼市场 报告



Q2 2026

本报告聚焦上海甲级写字楼市场，涵盖供需信息、租金水平、空置率及写字楼投资市场。

knightfrank.com.cn/research



概述与展望

供应放缓和租赁需求更坚挺将导致短期改善。

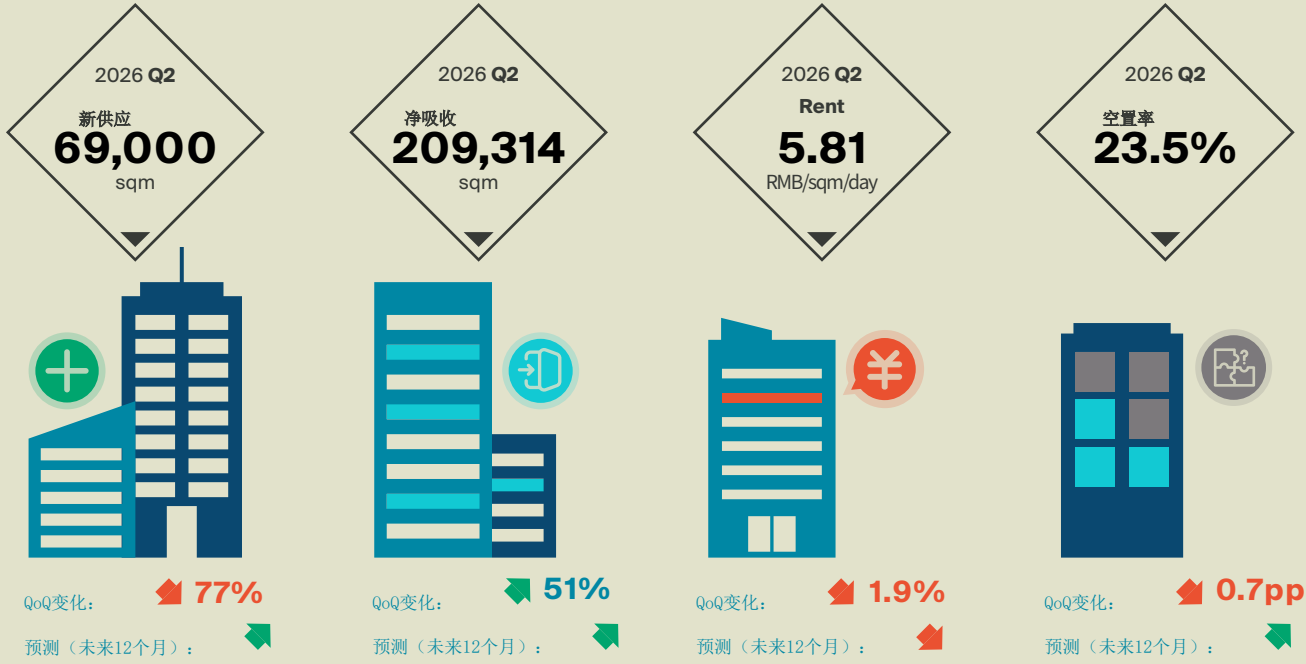
第二季度（Q2），上海甲级写字楼市场迎来短期改善，得益于新增供应放缓和租赁活动增强。全市新增供应总计约6.9万平方米，较第一季度显著下降。受科技、生物医药、金融和零售行业的新租约及租户扩张需求推动，空置率下降0.7个百分点至23.5%，而净吸纳量环比增长51%至20.9314万平方米。本季度平均租金持续下行，尽管降幅收窄，环比下降1.9%至每平方米每天5.81元人民币。

在租赁量增加和供应增长放缓的背景下，核心细分市场中的某些方案租金谈判空间收窄。

展望未来，上海办公市场预计将继续面临现有空置率上升和未来供应量增长的持续压力。短期内，租金可能继续呈现温和下行趋势，尽管优势显著的优质楼宇和重点细分市场有望更早实现稳定。下半年，租赁需求预计将主要由升级驱动的搬迁、成本优化、效率提升和资产组合整合所驱动。

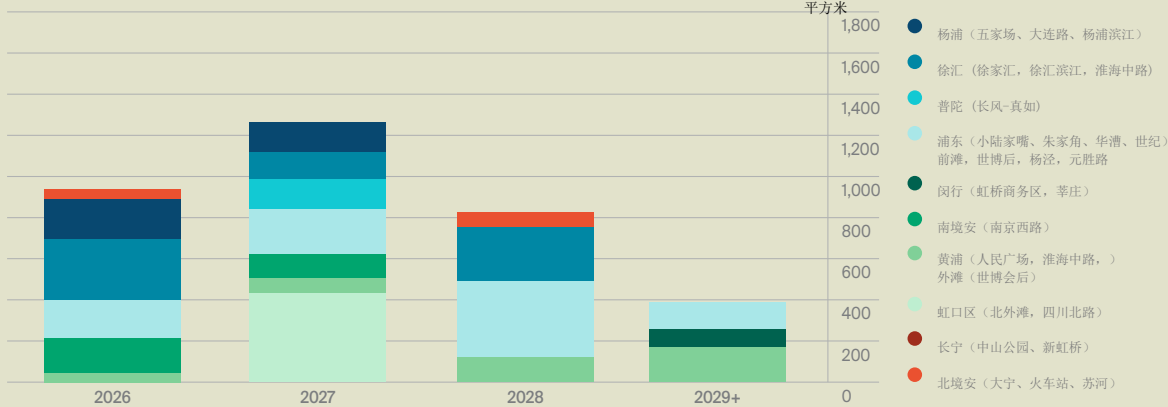
服务业、科技行业、专业服务、医疗保健、贸易和物流行业预计仍将是租赁活动的主要贡献者。随着更多租户利用当前的租金调整窗口优化其办公地点，核心中央商务区以及交通便利、配套设施完善的新兴次级市场预计将保持相对稳定的租户兴趣。然而，更广泛的市场复苏仍将取决于宏观经济预期的改善以及企业扩张意愿的增强。

图1：上海甲级写字楼市场指标[1]



来源：Knight Frank 研究报告[1] 租金是指平均净有效租金

图2：2026-2029+年按区域划分的上海办公楼开发项目储备



来源：Knight Frank 研究

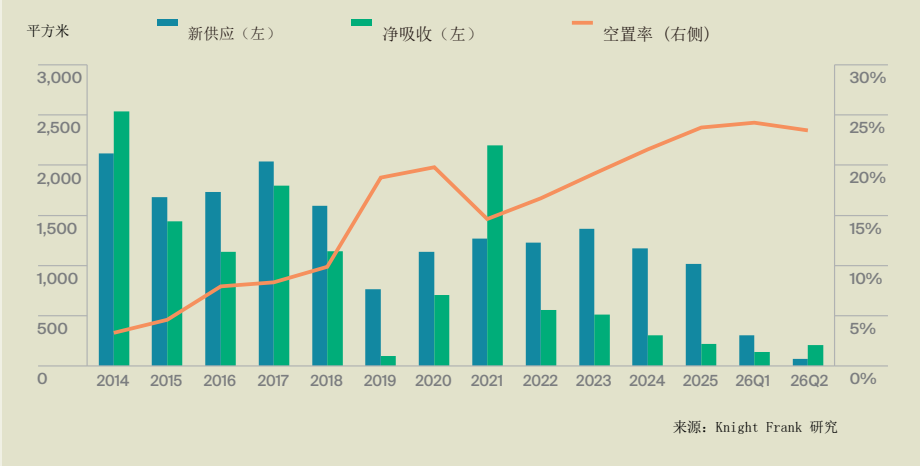
供需

► 增长领域的需求支撑着租赁势头。

在第二季度，K11二期项目，也被称为K11 ATELIER淮海，在淮海中路核心子市场竣工，为市场带来了44,000平方米的新甲级办公空间。与第一季度多个大型项目同时竣工不同，第二季度的供应节奏有所放缓，使市场获得了一定的短期容量来消化此前积压的空置率。

从需求端来看，第二季度租赁市场动能有所增强。第一季度，租户主要关注利用租金调整来降低运营成本，而扩张需求保持有限，净吸纳量的复苏也相对温和。然而，第二季度市场录得新增设立、新签租赁和扩张需求的增长，支撑了更强的吸纳水平。更多租户开始利用当前的租金调整窗口来升级物业、扩充团队或整合不同区域的办公空间。小型交易保持活跃，而1000至3000平方米的中型交易占比环比提升了七个百分点。超过5000平方米的大型交易占比也出现反弹，表明租户在升级、扩张和整合办公组合方面意愿更强。TMT、金融、生物医药等行业的公司新签租赁和扩张

图3：甲级写字楼新供量、吸纳率及空置率



零售和专业服务行业在本季度继续支撑需求，促进了净吸纳量的增长。在更有利的融资环境、更活跃的资本市场以及更强劲的业务扩张预期的支持下，已上市和未上市科技公司在研发、运营和管理团队方面对办公空间的需求增加，这进一步支持了对核心中央商务区和关键新兴次级市场的吸纳。

基于该策略，这些占位者继续看重陆家嘴中心、南京西路和淮海中路等核心CBD所提供的公司形象和可达性，同时对这些新兴次级市场，包括前滩、北外滩、虹桥CBD、徐汇滨江和世博后区，表现出更大兴趣，因为这些市场租金更具竞争力，且拥有更大的楼面面积，更能满足其整合需求。外企则保持相对谨慎，更注重资产质量、国际标准配套设施、交通可达性和员工通勤便利性。其租赁活动主要集中在续租和选择性空间调整上。

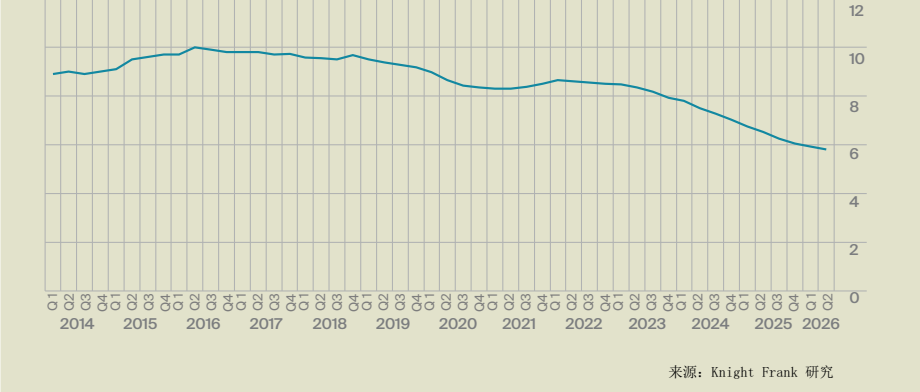
国内公司在第二季度仍然是租赁需求的主要来源，决策重点在于成本控制、空间效率和灵活性以支持未来的业务扩张。就地理位置而言

租金

► 核心细分市场显示出更强的租金韧性

第二季度，上海甲级写字楼平均租金持续下降，环比下降1.9%，至每平方米每天5.81元人民币。由于企业租赁预算仍然受限，且房东之间的竞争依然激烈，房东继续通过租金减免、更长的免租期、装修补贴以及更灵活的付款条件来吸引优质租户。凭借优越的地理位置、高标准建筑以及成熟的租户基础，南京西路、淮海中路和小

图4：甲级写字楼租赁趋势



陆家嘴本季度录得租金调整更为温和。这为整体市场租金提供了一定支撑，并有助于租金持续下降幅度的收窄。

该市第二季度租金最高的区域。与大幅削减挂牌租金相比，这些核心细分市场的房东更倾向于通过隐蔽的激励措施留住租户。因此，这三大核心细分市场的环比租金下降幅度远低于全市平均水平。在新兴细分市场中，前滩、徐汇滨江

此后，博览会后持续吸引寻求更高性价比、更新建筑规范以及满足更大空间需求的租户。租赁活动的改善为租金提供了一定支撑，导致本季度这些细分市场环比租金下降显著收窄。

按细分市场划分，南京西路、淮海中路和小陆家嘴继续占据一部分。

表1：2026年第二季度主要甲级写字楼租赁交易				
子市场	建筑	租户	Area (sqm)	Type
徐汇滨江	卢米纳上海一期	华强精密工业	4,400	新租约
南京西路	港區國際金融中心	礼来公司	2,200	更新与扩展
外滩	陆家嘴来福士广场	UBI Quant	2,300	更新与扩展
小陆家嘴	汇丰金融中心	图勒特普雷邦 SITICO	5,200	更新
徐汇滨江	卢米纳上海二期	腾讯	15,000	扩展
MSCI 实物资产，Knight Frank 研究报告：所有交易均需确认				

投资市场

业主自住者和价值导向型买家继续支撑着交易活动。

第二季度，上海办公投资市场录得八笔涉及办公及产业园区资产的交易，总交易额超过40亿元人民币。上半年，办公交易总额超过150亿元人民币。第二季度市场情绪保持谨慎，投资者更注重能提供稳定现金流和未来重新定位潜力的资产。有自用需求、具备行业引入能力或能提升

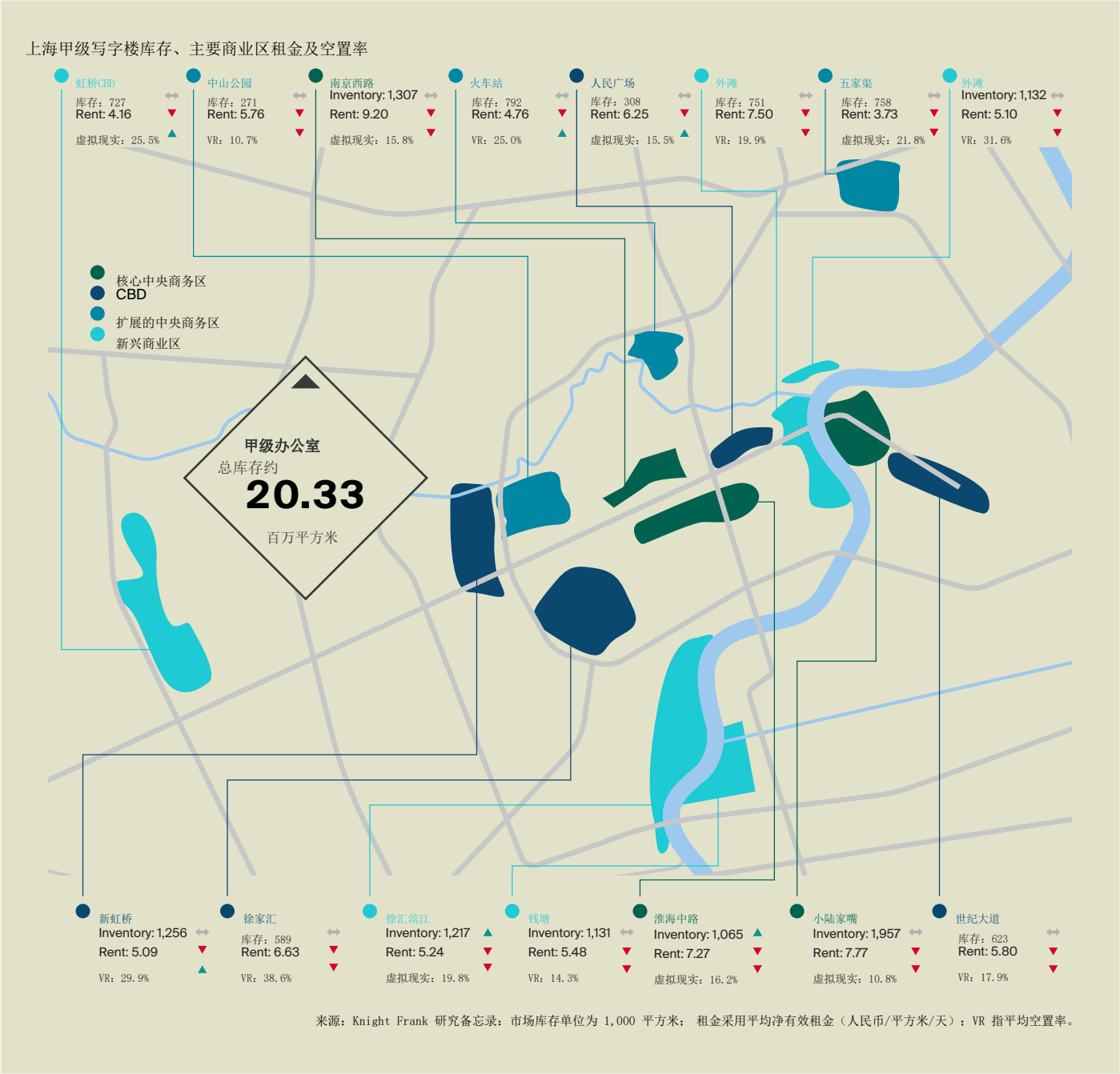
资产运营方面更愿意抓住当前的市场窗口机遇。核心地段的小宗资产、重新定位机会以及具有价格优势的资产持续产生交易机会。

空间适用性与获取成本，而价值导向型买家则评估价格是否充分反映了市场调整，以及通过重新定位、招租和运营提升是否能够改善现金流。在下半年，预计投资者将保持谨慎选择，活动可能集中在核心地段资产、低门槛机遇、可分层出售资产以及具有明确工业用途属性的房产。

根据买家画像，自住业主、工业资本、本地私人买家和精选长期资本仍然是交易支持的主要来源。自住业主继续关注地段。

表2：2026年第二季度主要办公室大宗交易					
财产	买方	卖家	区	已完成GFA交易 (sqm)	获取结构
西联中心 A区	美格智能技术	丝路基金	闵行	15,367	股权交易
区块链谷 并与云汇数字 智能中心 15-17F	上海凯程持股	上海石碑	Jing'an	34,966	资产交易
来源：Knight Frank研究报告：所有交易均需确认					

2026年第二季度上海甲级写字楼市场数据概览



我们欢迎提问，如果您对我们的研究有任何疑问，或者需要一些房产建议，我们都非常乐意收到您的来信。

研究与咨询

上海办公室战略与解决方案



杨瑞吉
Director, Head of Research & Consultancy,
Shanghai & Beijing
+86 21 6032 1728
regina.yang@cn.knightfrank.com



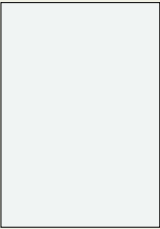
火星阴
Senior Manager
Research & Consultancy
+86 21 6032 1730
mars.yin@cn.knightfrank.com



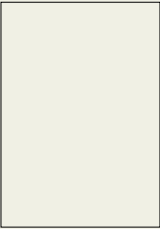
黄维吉尼亚
Managing Director,
North and East China
+86 21 6032 1719
virginia.huang@cn.knightfrank.com



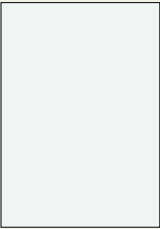
近期市场领先研究出版物



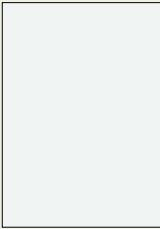
2026年第二季度北京办公室市场
报告



2026年第一季度上海办公室市场
报告



广州办公室市场报告
一季度



2026年第一季度深圳办公室市场
报告



中国的全球影响力：绿色房地产引领海外
制造业激增



Knight Frank 研究提供战略建议、咨询服务和预测，服务全球范围内的广泛客户，包括开发商、投资者、融资机构、企业机构和公共部门。所有我们的客户都认识到需要根据其特定需求量身定制的专家独立建议。重要声明：“Knight Frank” 本文件及其包含的内容仅为一般信息，如有更改恕不另行通知。所有图片仅供参考。我们不作任何性质 whatsoever 的陈述或保证，亦未暗示任何陈述或保证。Knight Frank 对因使用本信息而引起的疏忽、任何直接或间接的后果性损失或损害概不负责。您应自行核实任何信息或资料的完整性和准确性，并就本文件包含的所有信息寻求专业建议。本文件及其包含的内容为 Knight Frank 的财产，我们提供给您是建立在以下理解的基础上：该材料以及其中表达的思想、概念和提议均为 Knight Frank 的知识产权并受版权保护。除非我们就其使用另行达成协议，否则您不得以任何理由使用该材料或其任何部分，用于本文件的评价之外。本文件以机密方式提供给您，并理解其不会被披露给除需要评价该文件的外部员工之外的任何人。