

2026年

第三季度上海房地产市场回顾

CBRE



需求修复与产业升级共振
商业地产市场积极信号持续积累

“

”

2026年第三季度，上海经济保持平稳运行，外贸与投资持续发挥支撑作用，先进制造业加快发展，产业升级动能进一步增强。**办公楼市场**新设及扩租需求保持活跃，市场修复态势延续。**零售市场**潮流服饰与设计师品牌扩张活跃，中式正餐及亚洲料理持续拓店，品牌焕新推动

项目运营表现提升。**仓储物流市场**供需关系进一步改善，空置率持续回落。**商务园区办公楼**产业驱动特征持续增强，高端制造与科技创新企业需求活跃。**投资市场**企业资本主导，核心资产持续获得市场青睐。

CBRE世邦魏理仕中国区研究部资深董事

陆燕

优质办公楼市场 OFFICE



需求持续修复 净吸纳量连续八个季度提升

2026年第三季度

新增供应

25.7 万平方米

净吸纳量

20.7 万平方米

空置率

24.4 %

租金报价

235.4 人民币/月/平方米

2026年第三季度，上海办公楼市场迎来3个新项目入市，分别为静安新中心、高尚领域T1以及云际尚浦B塔，合计新增供应约25.7万平方米，规模与上季度基本持平。年初至今，全市累计新增供应已接近100万平方米。

需求端持续保持活跃，**新设立及扩租需求占比达38%，连续两个季度维持在三成以上**。市场需求进一步向优质项目集中，甲级及超甲级办公楼展现较强韧性，而部分乙级办公楼去化表现相对平稳。在此带

动下，全市净吸纳量录得20.7万平方米，环比增长23%，全市空置率自去年以来首次实现环比下降，较上季度回落0.1个百分点至24.4%。

从行业需求结构来看，**工业品制造业以22%的占比居各行业首位，主要受机器人产业链企业持续扩张带动，需求集中分布于前滩、徐汇滨江等滨江商务区**。TMT行业占比达19%，位列第二，其中系统解决方案类企业成交活跃，占TMT行业需求总量约四分之一。与此同时，游戏、电商、AI/芯片及互联网企业等细分领域均录得整层及以上规模成交。徐汇滨江成为本季度TMT企业最青睐的选址区域；金融业需求位居第三，占比17%，证券机构的整合搬迁及新设需求在本季度占比最高，基金次之；消费品行业占比10%，位居第四，九成以上交易为搬迁需求，主要活跃在南京西路、南京西路拓展区、四川北路等板块。

租金方面，截至三季度末，全市租金报价环比下降0.6%至每月每平方米235.4元，有效租金环比下降0.8%至156.5元，跌幅较上季度分别收窄0.6和1.5个百分点。整体来看，市场仍处于“以价换量”阶段，但部分指标已释放出边际改善信号。未来市场走势仍需保持审慎乐观，一方面需持续观察当前需求复苏能否延续，另一方面也需关注楼宇分化对市场竞争及租金表现带来的影响。

市场新租需求行业分析 按租赁面积



市场新租需求区域分析 按租赁面积

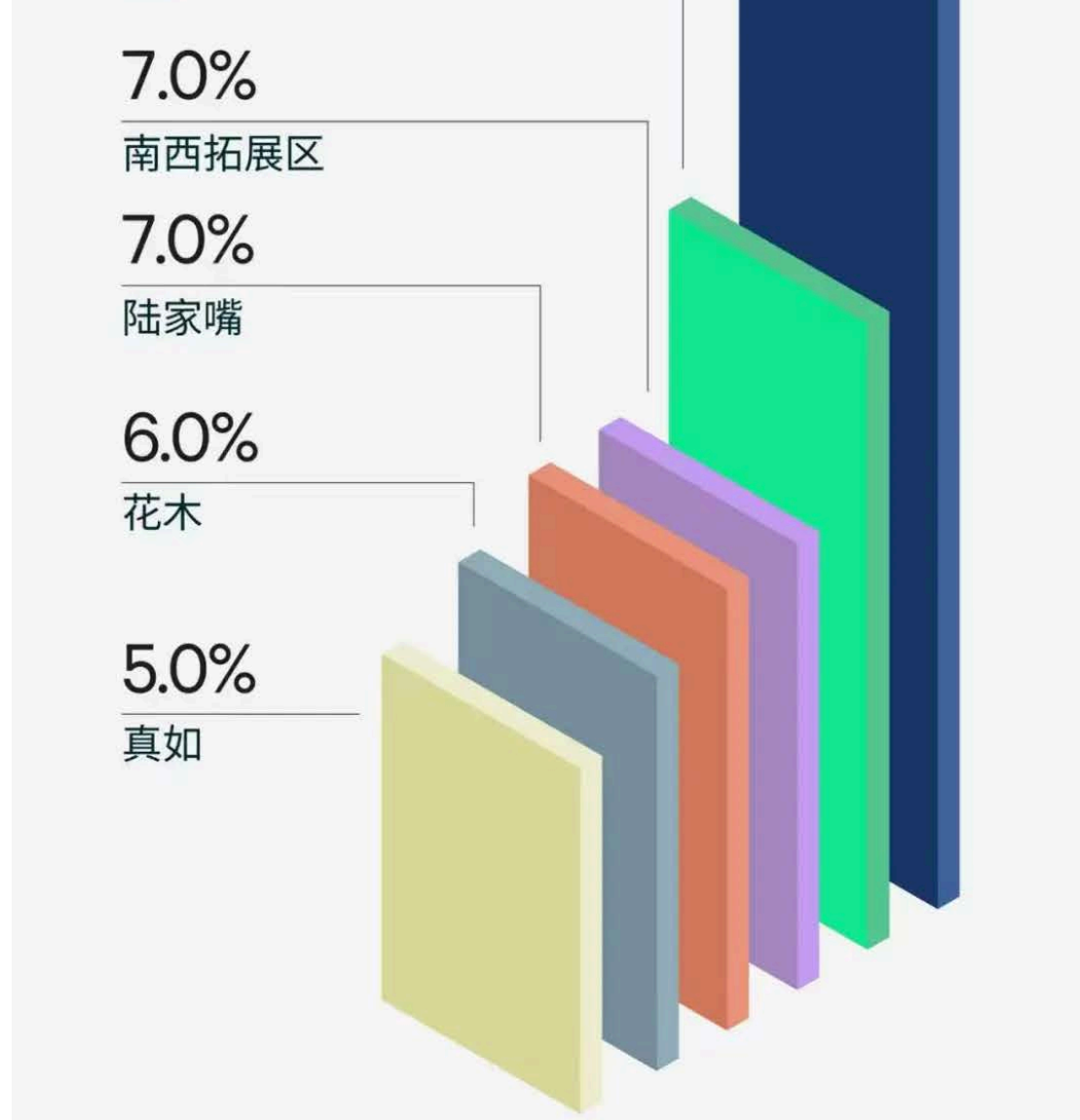
20.0%

前滩

10.0%

徐汇滨江





“ ——— ”

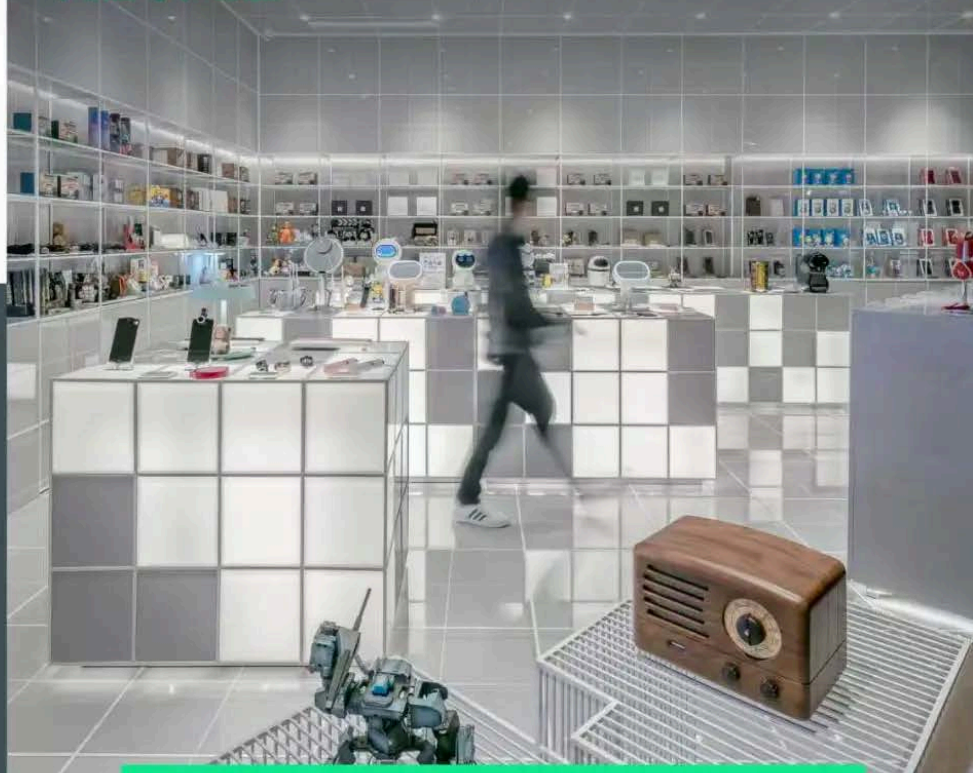
从近几个季度市场运行情况来看，上海办公楼市场修复动能持续积累。尽管新增供应持续处于高位，但需求韧性超出预期，推动净吸纳量保持增长。机器人产业、新一代信息技术及金融等行业持续贡献新增需求，凸显产业升级对办公楼市场的支撑作用。未来六个月，市场预计还将迎来约70万平方米新增供应，供给压力短期内仍难消退。不过，随着企业扩张意愿逐步恢复、办公成本优势持续释放，以及部分低效存量空间逐步退出，市场供需关系有望进一步改善，修复进程预计将延续。



CBRE中国区办公楼租赁交易负责人
张越

优质零售物业市场

RETAIL



新品质零售空间入市 品牌焕新驱动运营表现提升

2026年第三季度

新增供应

17.0 万平方米

净吸纳量

6.1 万平方米

空置率

9.9 %

首层平均租金

31.8 人民币/天/平方米

2026年第三季度，上海零售物业市场迎来徐家汇国贸中心三期、恒隆广场三期及美罗滨江三个新项目入市，新增供应总计约17万平方米。新项目聚焦夜间消费、高端生活方式及复合型消费场景，进一步丰富区域商业供给，并为核心及次级商圈注入新的市场活力。

由于部分新增项目仍处于分批开业及招商阶段，全市净吸纳量录得6.1万平方米，空置率环比上升0.7个百分点至9.9%。核心商圈项目则持续推进品牌调改与业态焕新。受新增供应及市场竞争影响，全市首层平均租金环比下降0.7%，至每天每平方米31.8元。

需求方面，**零售业态需求占比达49.7%，持续发挥市场主导作用。其中，服饰品类以21%的占比位居首位，潮流服饰及设计师品牌扩张活跃。**W.management于环贸iapm 商场及合生汇开设新店，Stuart Weitzman于恒隆广场开出全新旗舰店，COS及WEANCHEAM亦分别落址港汇恒隆广场和新天地时尚。玩具礼品品类保持较高热度，占比13.1%，POP MART、Finding Unicorn及Fuggler等品牌持续拓展核心及新兴商圈布局。

餐饮品类需求占比达45%，位列第二。其中，**新式茶饮、中式正餐及亚洲料理表现活跃，寿司郎等品牌持续拓店；甜品烘焙品牌亦加快布局，**Mister Donut、DRUNK BAKER等陆续进驻核心及次级商圈，进一步丰富消费业态。

市场新租需求行业分析 按新店数量



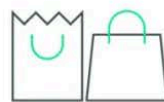
45%

餐饮



21%

时尚服饰



13%

生活方式



8%

珠宝配饰



5%

美妆护肤



3%

健康个护

“ ”

当前消费市场正步入新一轮重构周期，消费重心逐步由标准化产品转向个性化、健康化及智能化体验。人口结构变化、渠道迭代与品牌创新持续推动消费升级，品牌对于场景营造和内容运营的重视程度不断提升。三季度以来，‘上海之夏’国际消费季带动商业项目积极引入夜间经济、策展消费等创新元素，进一步丰富消费场景并增强体验感。未来六个月，市场预计迎来约37.7万平方米新增供应，主要分布于浦东、虹桥等非核心商圈。随着优质项目持续入市，市场竞争将进一步加剧，具备差异化定位和精细化运营能力的项目有望持续吸引品牌与客流资源。



CBRE中国区商业租赁交易负责人
希诺

仓储物流市场 LOGISTICS



新项目快速去化 空置率持续下行

2026年第三季度

新增供应

24.3 万平方米

净吸纳量

24.6 万平方米

空置率

22.1 %

平均租金报价

34.5 人民币/月/平方米

2026年第三季度，上海仓储物流市场录得两个新项目入市，合计新增供应约24.3万平方米，分别为京东上海松江智能产业园及嘉民青浦华新快递物流装备智造产业园。

三季度市场需求保持活跃，全市录得24.6万平方米净吸纳量，较上季度接近翻番，为年内新高，市场去化动能进一步增强。分区域来看，松江、金山和青浦是本季度主要的去化贡献区域。松江承接了供应链物流、快递及云仓类第三方物流企业需求；青浦则受批发零售相关企业的扩租和新租需求带动，实现持续去化。浦东机场受部分大型租户整合影响，短期内录得负吸纳。全市空置率环比下降0.5个百分点至

22.1%，整体供需关系继续改善。其中，嘉定、青浦和金山空置率高于25%；普陀、宝山和外高桥空置率低于15%。

新租需求主要来自第三方物流、电商及批发零售行业，持续为市场去化提供支撑。第三方物流仍为市场主力，占本季度整体成交面积约40%，其中供应链管理、合同物流、快递及零担物流企业表现活跃。批发与零售行业今年持续活跃，包括社区零售、即时配送及仓配服务相关企业持续释放需求，此外，消费品企业贡献了多宗新租和续租成交。

租金方面，全市平均租金环比下降1.2%至每天每平方米1.14元，环比跌幅持续收窄，进入筑底阶段。子市场层面，松江受新项目入市影响存量项目租金报价有所下浮；普陀项目续约租金高于板块平均，其余子市场租金报价稳定。

主要区域平均租金与空置率表现



“ ”

2026年第三季度，上海仓储物流市场需求保持活跃，新项目入市后整体去化表现良好，推动全市空置率继续下降。当前供应节奏明显放缓，而第三方物流及零售企业结构性升级机遇持续释放仓储需求，市场供需关系正在逐步改善。未来六个月，市场仅有约6.7万平方米新增供应计划入市，2027年全年亦暂无新项目供应。供应放缓与需求稳步增长将共同推动市场基本面持续修复，租金降幅有望进一步收窄并逐步企稳。



CBRE中国区产业地产租赁交易联席负责人
郑帅 | 方闻骄

商务园区市场 BUSINESS PARKS



产业驱动特征增强 园区市场活跃度提升

2026年第三季度

新增供应

0.0 万平方米

净吸纳量

13.2 万平方米

空置率

27.2 %

租金报价

131.0 人民币/月/平方米

三季度园区市场无新增供应。需求持续修复带动净吸纳量录得约13.2万平方米，空置率环比小幅回落至27.2%；

从行业需求结构来看，制造业需求占比升至47%，位居各行业首位。其中，以人形机器人为代表的高端制造企业持续扩张，推动行业需求进一步释放。TMT 以 22.5% 位列第二，其中芯片及半导体企业最为活跃，人工智能、电商及软件研发需求保持增长。医药与生命科学贡献 8.5%，成交主要集中于张江和

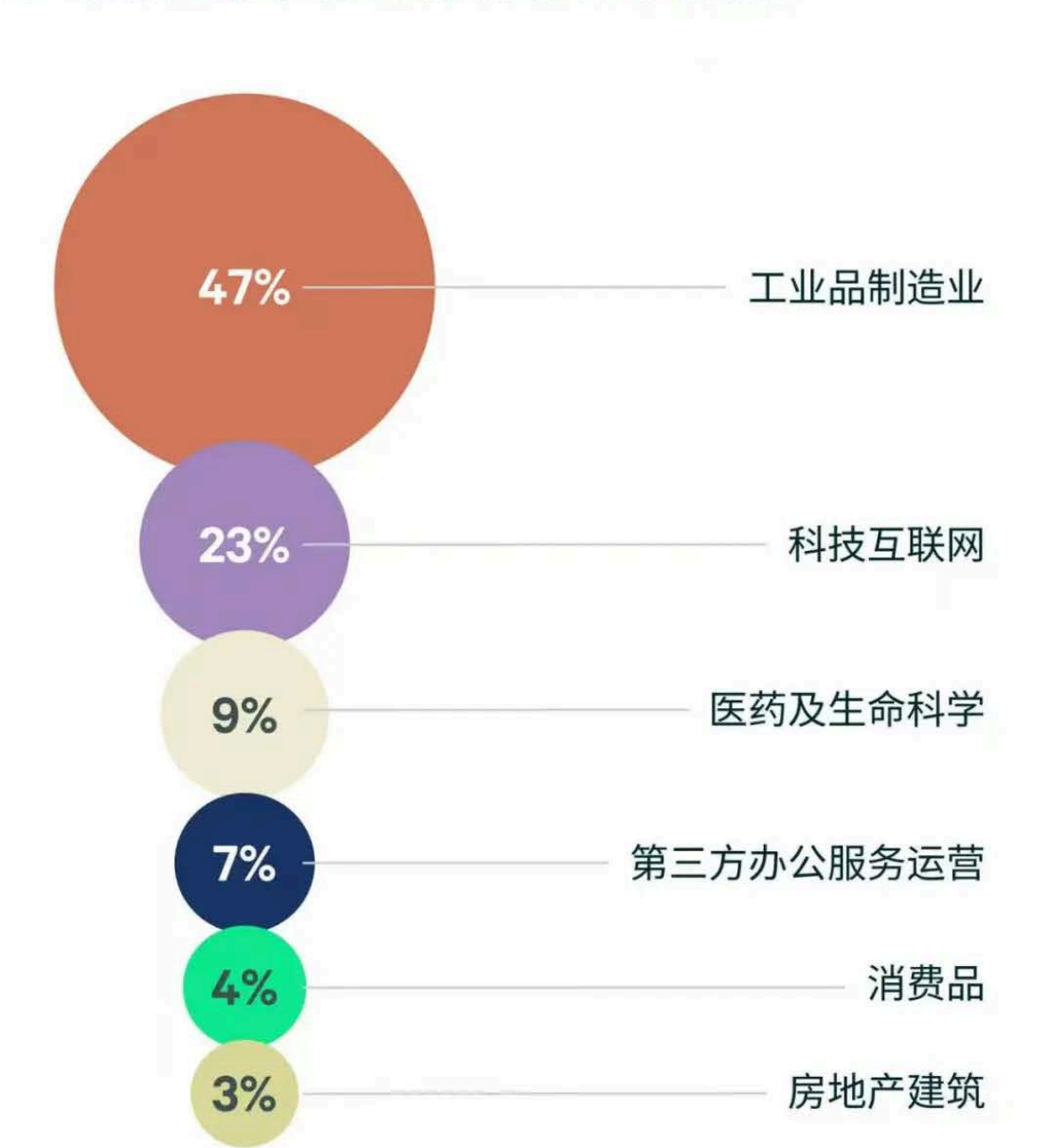
金桥；第三方办公占比 7.4%。随着具身智能、人形机器人等产业政策持续落地，产业园区需求进一步向先进制造与科技创新领域集聚，为市场活跃度提供持续支撑。

对比各子市场的表现，御桥、张江与金桥三大板块合计贡献75.1%的成交面积，分别录得40.5%、19.8%和14.8%。其中御桥受御桥智慧谷内智元机器人、大疆等企业大额成交带动表现突出，一跃成为本季度最热板块；张江仍是全市成交笔数最多的板块，芯片半导体与生物医药企业的搬迁需求构成主要支撑；金桥承接一批TMT企业的跨园区迁移。临空板块受电商企业搬迁成交带动。从交易结构来看，按成交笔数，搬迁是最主流的交易类型，占笔数63.8%，中小规模“降本+升级”式迁移占据主导；新设占比19.0%、扩张占比17.2%。租赁市场延续“以价换量”格局，平均报价和有效租金分别环比下降1.6%和0.6%，成本优势进一步显现，推动企业办公升级及搬迁需求释放。

主要区域平均租金与空置率表现



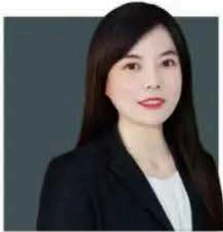
市场新租需求行业分析 按租赁面积



“

”

未来六个月，上海商务园区市场仍有近50万平方米新增供应入市，去化压力犹存。然而，前三季度高端制造业与TMT企业持续扩张，显示园区需求正进一步回归产业驱动。其中，金桥板块智能汽车制造业相关上下游行业租户较为活跃，而张江板块内则延续医药与人工智能、芯片和集成电路产业的活跃态势。与此同时，租金调整释放的成本优势持续提升园区吸引力，推动科创企业升级办公空间。搬迁升级需求占比较高，反映企业正积极改善办公环境与运营效率。未来，围绕机器人、集成电路、生物医药及人工智能等先导产业完善生态配套，并提供更灵活的租赁方案，将成为提升项目竞争力的关键。在产业升级与需求改善支撑下，园区市场有望延续温和修复态势。



CBRE中国区办公楼租赁交易部副董事
朱菁慧

物业投资市场 INVESTMENT



企业资本主导 核心资产持续获得市场青睐

2026年第三季度

成交总量

135.6 亿元

办公楼相关物业占比(按笔数)

55%

投资自用型占比 (按笔数)

36%

内资买家占比(按笔数)

100%

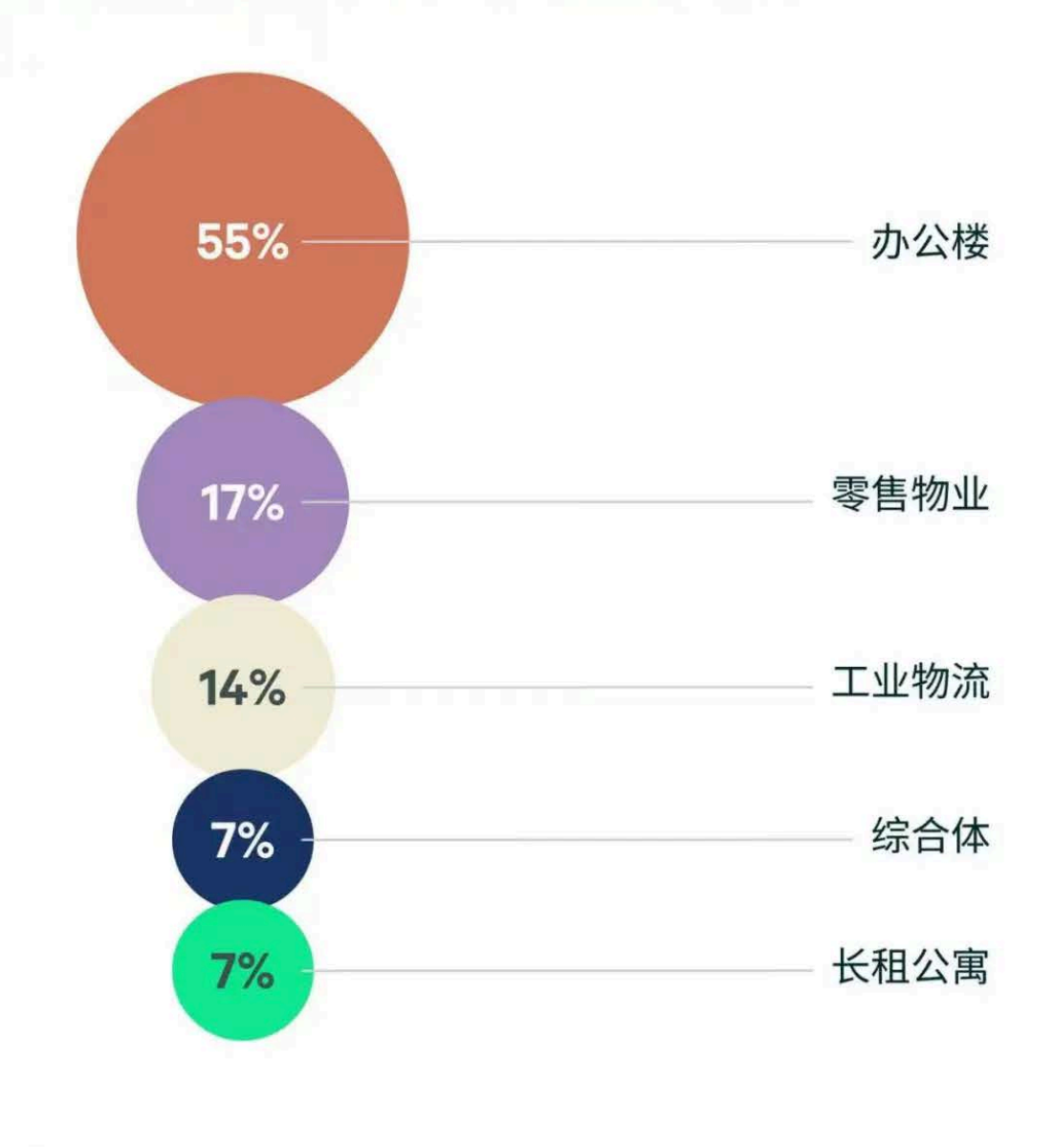
2026年三季度，上海物业投资市场共录得29笔交易，交易总额约135.6亿元，环比微增0.6%、同比大幅增长13.5%。投资型交易金额占比60%，核心区位资产持续获得市场青睐。

办公楼物业交易活跃度稳居首位，交易笔数占比55%、金额占比更高达81%。自用购置与投资布局并进，内资互联网巨头频频布局滨江板块，半导体与新能源头部企业积极扩充自用办公空间，超六成办公标的聚焦于中环内区域，企业对上海核心地段优质资产长期价值的坚定信心持续得到验证。零售物业与产业地产交易笔数分别占比17%和14%，均以小额成交为主，存量改造与专业运营仍是其价值释放的

主线。与此同时，长租公寓板块贡献7%的交易份额，地产基金携手险资再度入场布局，机构化租赁住房正成为资金追逐的确定性赛道。

企业资本主导格局进一步强化。企业买家以82%的交易金额占比一家独大，其中过半资金具备投资属性。个人投资者占比约6%，以大窑汽水创始人收购外滩NEO为代表，高净值人群对核心板块小体量优质资产的配置意愿持续提升。机构投资者与地产基金本季交易金额占比约5%，整体仍显审慎；地产公司参与度亦较为有限。此外，法拍交易金额占比回落至3%，困境资产出清高峰已过。

大宗交易物业类型分析 按交易笔数



大宗交易物业类型分析 按交易金额



2026年前三季度，上海物业投资市场累计交易总额较去年同期增长14%，市场呈现筑底企稳态势，并体现出核心资产关注度提升与本土买家主导的特征。两宗大体量办公楼交易的落地，反映出内资龙头企业对上海长期发展前景的认可；自用需求持续释放、核心区域资产受到更多关注，也表明买家愈发重视资产的区位价值、实际用途与长期持有的确定性。与此同时，存量资产的持续调整与重新定价，以及工商业项目土地使用权续期相关政策的进一步明确，将使持有成本、续期条件及长期经营预期成为投资决策的重要考量。展望第四季度，办公楼、仓储物流及长租公寓等具备稳定现金流或明确自用价值的资产，预计将继续受到投资者关注。



CBRE华东区投资及资本市场部负责人
王晶

免责声明

除特别注明或提示，该报告内容仅供客户在双方委托所适用之目的适用。相关信息和内容仅供客户参考之用，不作为唯一决策依据。以世邦魏理仕所知，报告中信息来源真实，准确，合法且无误导，不存在侵犯第三方知识产权的情形。阅读者如参考、使用或依赖报告中包含之信息以及结论，请了解并知晓信息采集，使用以及结论做出过程中的相关假设和前提，以及相应的约束条件以及保留意见。除非协议中另有约定，报告的任何部分不得在未经世邦魏理仕授权的情况下公开或者披露给第三方。世邦魏理仕不对客户和任何第三方使用或依赖以上信息，或者/以及作出商业决策而导致任何损失和费用或导致的任何其他后果承担任何责任。客户违反合同约定将报告提供或者披露给第三方而给世邦魏理仕造成损失的，世邦魏理仕保留追索的权利。