

市场研究

中国 | 2025年4月

joneslanglasalle.com.cn



仲量联行2025年上海办公楼市场白皮书

静水流深 蓄势而行

流动视角下 解构上海办公楼市场趋势



仲量联行

SEE A BRIGHTER WAY

向光而为

更多免费行业报告

并购家

www.ipoiipo.cn

并购家 免费行业报告网

IPOIPO.CN 每日更新 不用注册会员 无广告 永久免费

引言

在全球经济格局深刻调整、科技变革加速推进的环境中，上海作为中国经济发展的前沿地带，办公楼市场的发展脉络和格局变化始终与宏观经济潮汐共振。自2019年以来，受外部环境变化的压力，上海甲级办公楼市场的供需矛盾日益凸显，然而市场始终在动态流动中寻找平衡与突破。传统行业彰显韧性，行业发展带来的“新元”需求蓄积势能。租金的变化给市场带来全新的动态平衡，成本驱动型升级成为当前市场流动的主力之一。

仲量联行整理汇总了2019年以来近千条搬迁类租赁成交，以及2022年至2024年近1,200条甲级办公楼租赁信息，从租户的选址轨迹出发，增加流动的视角，探寻办公楼市场板块的产业聚集度和产业多样性，结合市场供应变化、商业规模及轨交基建等因素，深度梳理市场肌理，解构市场板块的格局重塑和潜力机遇。

以租户为指引，深度剖析上海办公楼市场的关键密钥，仲量联行通过近100份租户问卷的调研，解码租户在当前市场环境中的选址策略，为市场参与者深入浅出地呈现全方位、动态化的上海办公楼市场全景图，助力各方在复杂多变的环境中找准航向，蓄势而行。



目录

01

静水流深:流动视角下的上海办公楼市场动态及趋势 5

新元流动:传统行业需求中蕴含新生动力 7

升级流动:租户市场创造成本驱动型升级新机 10

02

汇流成势:流动视角下的板块重塑及潜力机遇 14

行业聚集度 16

行业多样性 16

供需关系再平衡 18

交通可及性 19

商业配套 20

03

流光引航:流动视角下的企业租赁决策解码 21

财务成本深度剖析 25

办公环境升级诉求 27



01

静水流深：流动视角下的上海办公楼市场动态及趋势

上海办公楼市场正处于深度调整阶段，在当前的下行周期中，尽管办公楼市场表现趋于平静，市场仍暗藏新机，行业稳步发展，租户流动持续。租金的回调为一些企业带来了升级办公环境的窗口期。在经济结构性转型、科技不断突破创新的大背景下，看似波澜不惊的行业需求中，同样孕育着新生的需求动力源泉。

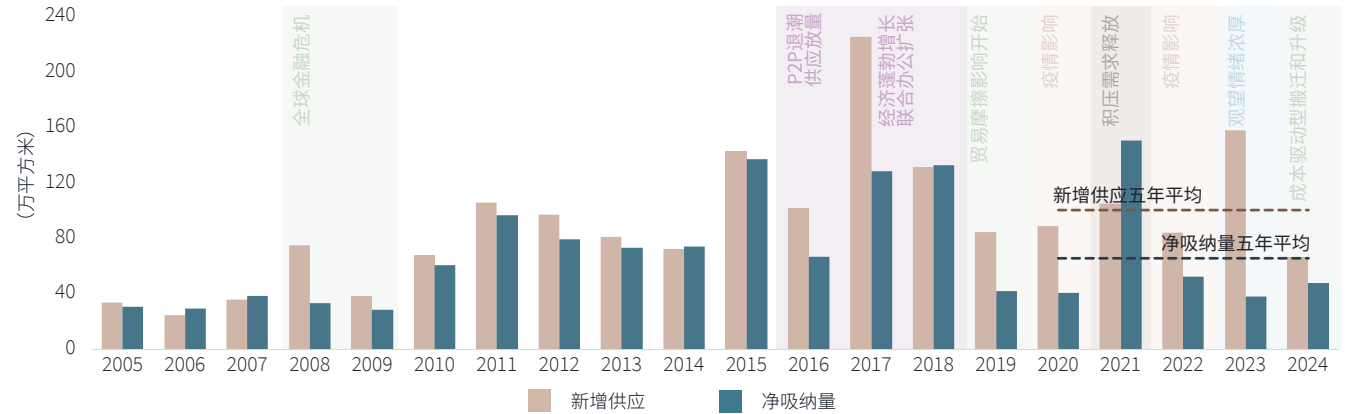
进入二十一世纪，中国经济的腾飞有力地助推了上海甲级办公楼市场的蓬勃发展。在加入WTO之后，办公楼市场需求稳步上升。尽管2008年受到全球金融危机影响，需求有所回落，然而，得益于国内经济的强劲韧性和办公市场供需平衡的良好格局，市场表现迅速企稳回升，各细分市场租金均呈现上涨态势。2015年后，非中央商务区板块迅速崛起，市场步入供应放量的阶段。经济蓬勃发展，第三产业快速扩张，办

公楼市场呈现出供需两旺的态势。尽管如此，部分区域的供应压力导致租金表现在板块间和楼宇间出现分化。

2019年后，面对中美贸易摩擦和疫情的叠加冲击，企业的扩张意愿减弱，市场需求趋于谨慎。与此同时，供应端持续放量，供需失衡的问题逐步显现，租金表现进一步承压，市场进入下行周期。尽管在2021年，强劲的经济表现释放积压需求，市场迎来了阶段性反弹。然而，

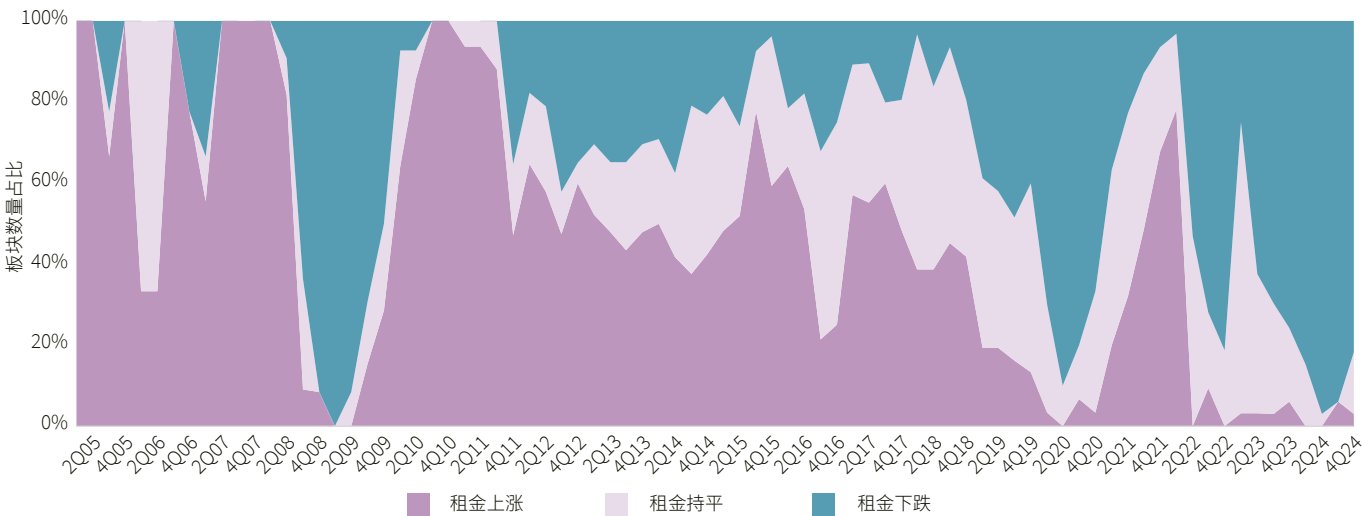
随着积压需求的逐步消化、疫情反复以及企业保守的租赁策略影响，整体市场需求再次回落，租金表现再次转向，进入下行通道。截至2024年，市场供需之间的差距依然显著，过去五年平均年度新增供应超过100万平方米，而平均年度净吸纳量仅录得66万平方米。2024年整体市场租金深度调整，超过八成板块全年四个季度中每季度租金环比跌幅均超过0.75%，部分板块全年跌幅已超过15%。

图1.
上海办公楼市场年度新增供应及净吸纳量



数据来源：仲量联行研究部

图2.
上海办公楼市场板块租金季度变化走势



注：上图体现上海甲级办公楼市场各板块租金环比季度变化类型的占比，单季度环比变化在±0.75%以内为“租金持平”，以外为“租金上涨”或“租金下跌”

数据来源：仲量联行研究部

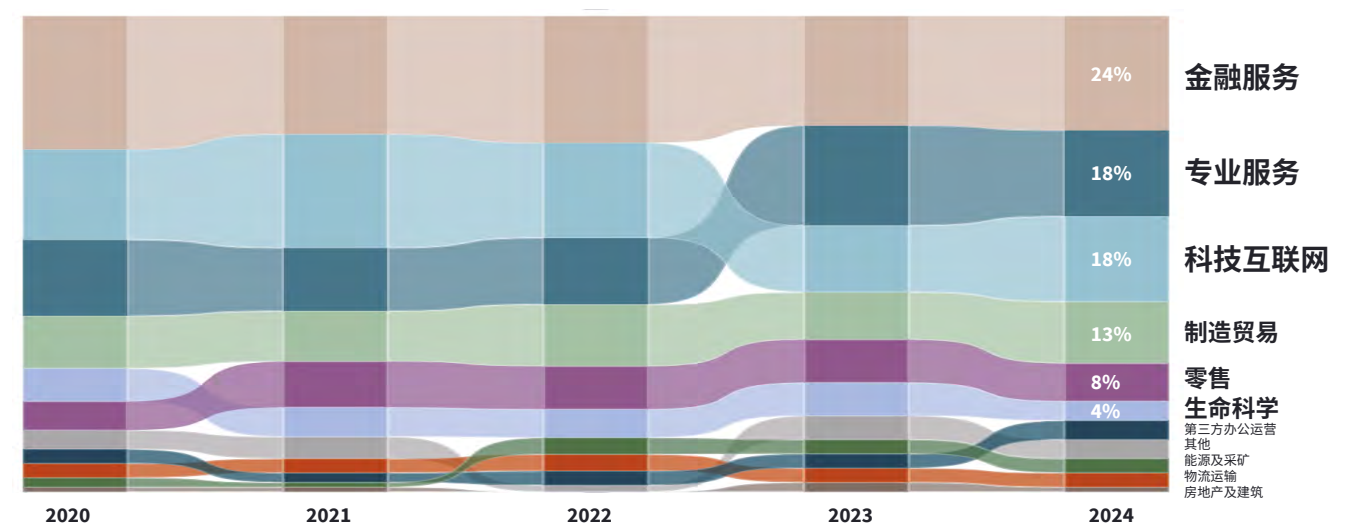
新元流动：传统行业需求中蕴含新生动力

仲量联行对2020年至2024年上海办公楼市场新增租赁需求的统计结果表明，行业需求多元化一直是上海办公楼市场的显著特性。传统的六大行业需求，包括：金融服务、专业服务、科技互联网、制造贸易、零售和生命科学，其需求历年占比均稳定在全市需求的85%以上，构成了上海办公楼市场的租户基本面。

尽管过往几年整体办公楼租赁需求有所回落，但传统行业需求的占比结构并未发生显著变化。2024年，这些细分行业在租金调整的环境下展现韧性，继续支撑办公楼需求的基本框架。其中，部分行业的细分领域表现尤为突出。在金融服务及专业服务业中，保险公司、内资律所和会计事务所，利用租金下行的有利时机，对其办公场所进行升级，教育企业同样抓住市场机遇，需求呈现回

暖趋势。随着行业规范化调整的推进，以及市场应用端需求的驱动，游戏和互联网等科技企业迎来需求增长的潜力。零售企业依旧是上海独树一帜的稳定需求来源，占比始终保持在8%至10%之间。制造贸易行业的产业升级不断取得突破，例如新能源汽车及其上下游企业，在过往几年中已成为上海办公楼市场需求的重要新兴动能之一。

图3.
2020-2024年上海办公楼市场行业需求占比



注：新租成交不含续租，基于成交面积统计
数据来源：仲量联行研究部



行业需求“固本培元”

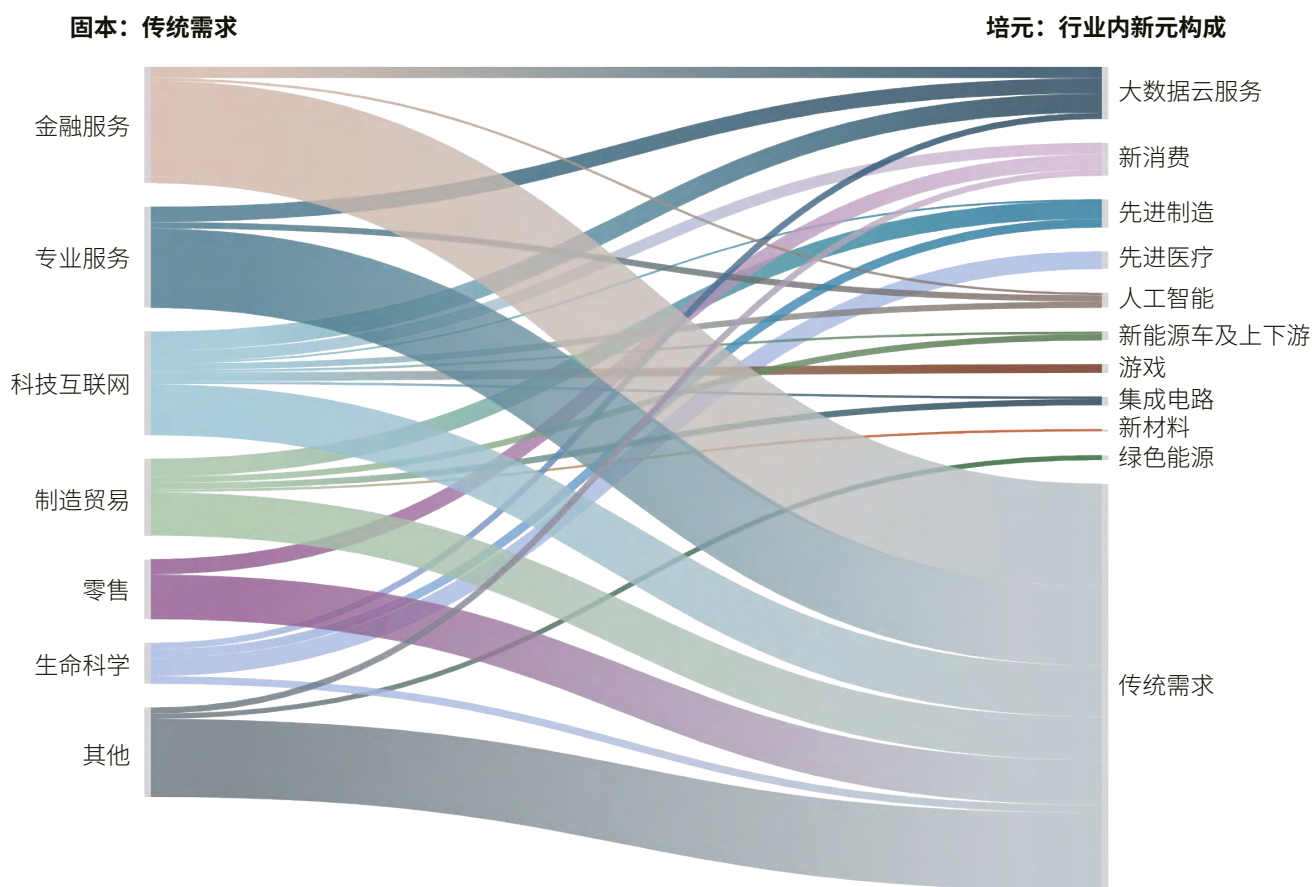
近年来由于前沿科技领域的爆发突破、产业升级转型和社会经济消费观念与模式的改变，各行业大类中引领需求增

长的新兴元素正悄然涌现。在整理2024年全市超450条租赁信息中，我们发现传统行业需求依旧是基本，而其中“新

元”的发展已成为推动需求增长的重要引擎之一，渗透在传统行业中，不断迸发新的机遇。

图4.

2024年上海办公楼市场租赁“新元”渗透关系图



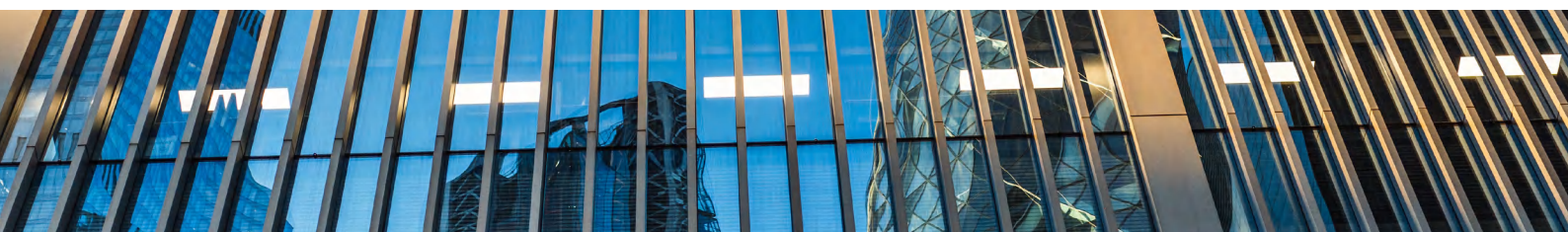
注：新租成交不含续租，基于成交数量统计

数据来源：仲量联行研究部

这些市场“新元”因特定领域科技的突破、各产业的交叉复合、经营运营理念的革新而涌现，引领着所在行业的升级迭代，为行业发展注入新生动力。经统计，2024年上海甲级办公楼市场租赁成交中，具备“新元”概念的企业租赁需求占比达到30%。在上海甲级办公楼租户结构占比最大的金融服务业中，云服务云计算已承载了大量传统金融机构的核心业务，AI技术的赋能帮助量化基

金等企业效率不断提升。科技行业更是不断涌现出颠覆性的创新型企业，主导上一个产业周期的互联网平台公司、电商、电信等在新兴科技如人工智能、5G、区块链等的加持下迸发出更多活跃需求，而不断涌出的新媒体、游戏开发相关公司在市场中的活跃度也明显提升。在制造贸易领域，无论是战略性新兴产业，新能源汽车及其上下游的公司，还是被列为上海先导产业的集成电路和

人工智能相关先进制造的公司，都已在上海办公楼市场中展露增长性需求。新技术与新消费模式的融合，以及对情绪价值的关注，正在改变消费者的习惯和偏好，促使零售公司在商业模式上进行调整与创新，带动业务线的新增与整合，进而引发了零售公司对办公楼需求的转变。



融资企业“厚积薄发”

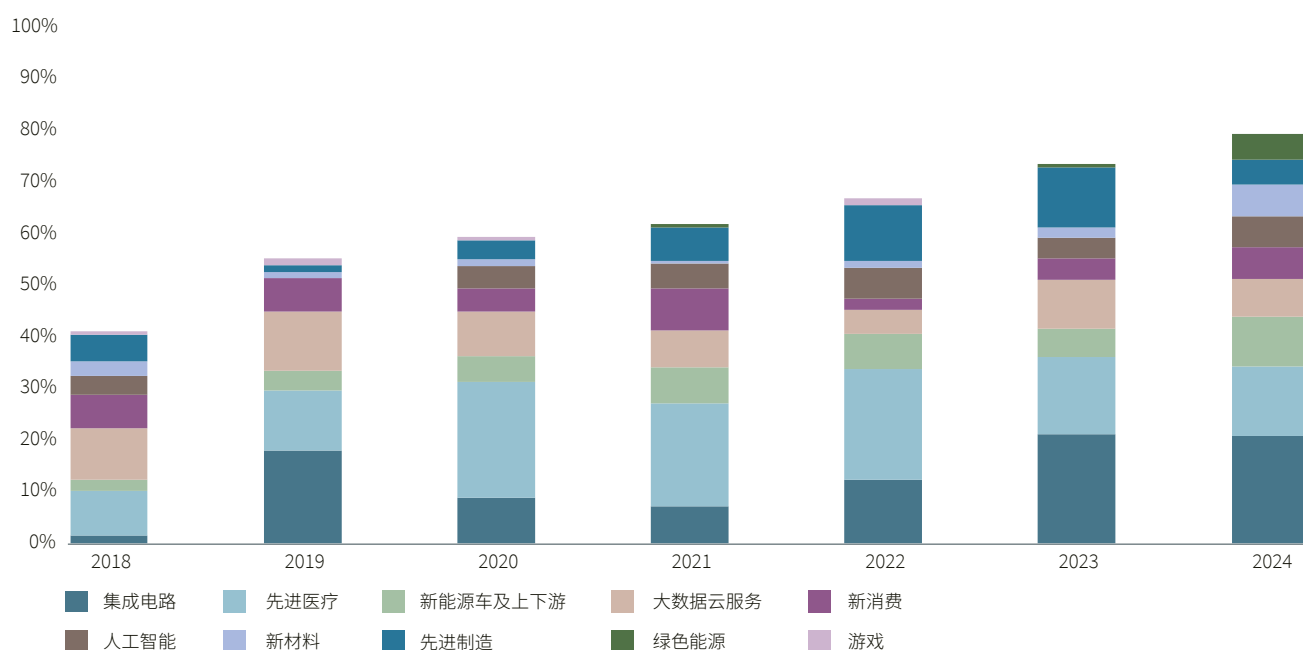
前沿类企业的公司经营和发展战略与企业所获融资密切相关，仲量联行梳理了2018至2024年期间，获得C轮及以后的股权融资且企业注册地位于上海的企业相关数据，我们发现这些“新元”类企业的占比逐年提升，在总计900多次投融资事件中，属于“新元”类别的公司占比由2018年的40%攀升至2024年的接近80%。这一数据清晰地反映出资

本市场对这些行业的助推。资本的青睐无疑为这些公司赋予强大的发展动力，促进他们业务规模的扩张和战略规划的实施。同时也可以预见，随着这些“新元”公司资金实力的增强和市场影响力的扩大，他们在上海办公楼市场的表现也将愈发活跃，展现出厚积薄发之势。

在2022至2024过去三年间，获得相应股权融资的企业中，超过10%的企业相继完成了其上海甲级办公楼市场租赁需求的落地，以谋求公司中长期的战略发展。而目前尚未有新租举措的公司办公地址多位于乙级办公楼或产业园区中，可以预期这些公司未来在空间扩张和办公品质升级方面的需求潜力巨大。

图5.

2018-2024年获得C轮及以后股权融资的上海企业中“新元”类别公司占比



注：“新元”类别公司包括主营业务集中在大数据云服务、新消费、先进医疗、游戏、集成电路、人工智能、先进制造、新能源车及上下游、新材料、绿色能源等领域企业；占比按投资事件数量统计

数据来源：鲸准数据，仲量联行研究部整理



升级流动：租户市场创造成本驱动型升级新机

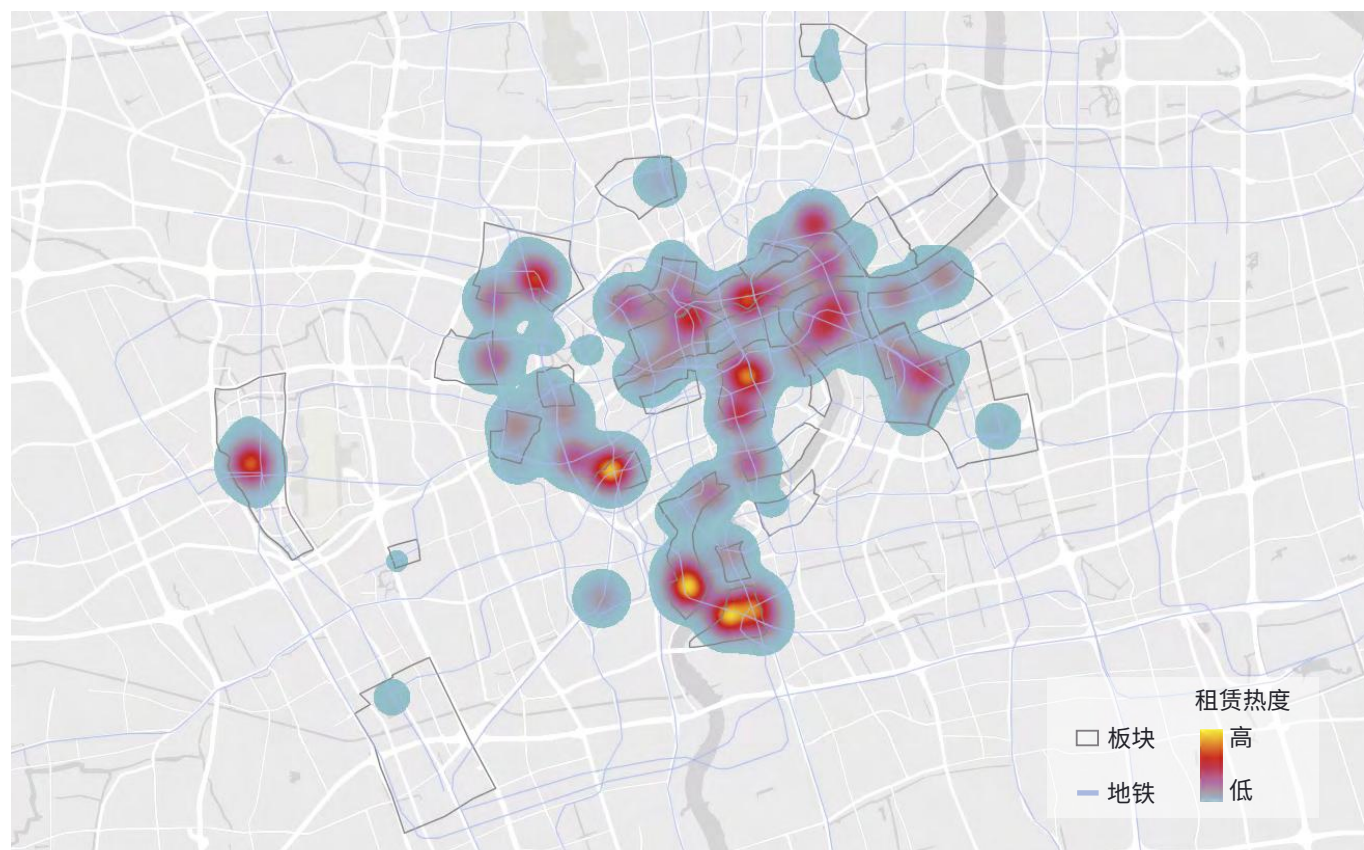
上海办公楼市场的深度调整，使得租户导向的市场态势愈发明显，新竣工项目普遍采用更具竞争力的租金策略以吸引租户，而成熟稳定的项目也通过调整租金和给予更多优惠巩固其市场竞争力。这一趋势赋予了租户更多的议价权

力，而市场上的大量可供应面积也为他们带来搬迁机会。2022年至2024年间的搬迁类租赁成交中，办公环境升级需求的成交占比达到了全部搬迁类交易的74%。无论是原先在乙级办公楼里亦或是创意园区等非标办公或原本位于

近郊地区的租户，纷纷抓住租金下行的窗口期，以相对较低的成本升级至更高品质的办公空间，流向更优质的甲级办公楼项目。成本驱动型的升级搬迁已在当前市场中占据主导地位。

图6.

2022-2024年上海办公楼搬迁租赁成交热力图



注：基于成交面积统计

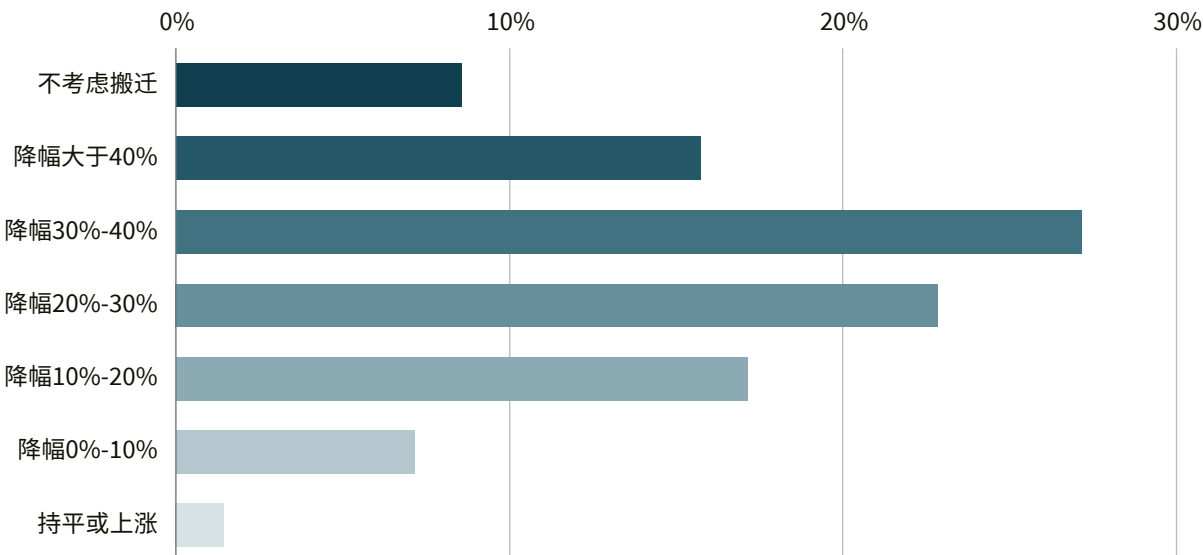
数据来源：仲量联行研究部

值得注意的是，此类升级型搬迁交易的达成，首要前提是成本的节省，包括相同成本情况下改善办公环境，甚至有机会以比之前更低廉的租金承租更高品质的办公楼宇。考虑到搬迁及装修等一次性投入的支出成本，为避免这一笔庞大的开支，续租往往是当前租户首选的租赁策略。然而，当搬迁后的租约能

显著节省企业在办公租赁上的开支时，租户也会因此而考虑新的选址。根据仲量联行2025年初上海办公楼租户调研问卷结果显示，租户的成本敏感性显著增强。有66%的租户表示，当企业不动产支出成本（包括：租金、含装修和搬迁在内的一次性投入支出等）降幅超过20%时，会考虑搬迁。这一趋势反映了

租户在成本优化方面的强烈诉求。超过四成的租户希望成本降幅大于30%，超过15%的租户需要降幅达到40%以上才会推动搬迁决策。另有接近10%的租户，考量到一次性投入、摊销年限、企业经营等多方面因素，不考虑搬迁。

图7.
上海办公楼市场租户调研——能够驱动租户搬迁的企业不动产成本降幅比例



注：企业不动产支出包括：租金、含装修和搬迁在内的一次性投入等；调研结果剔除16份选择“不便透露”选项的问卷
数据来源：仲量联行研究部



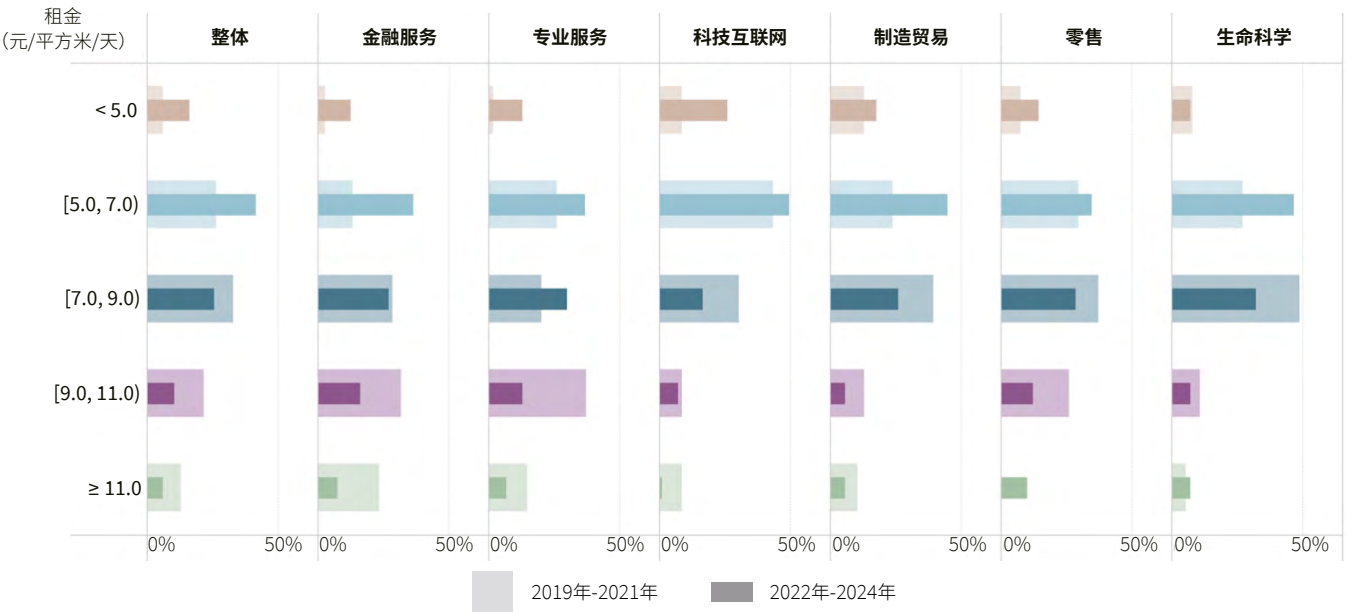


另一方面，市场的租赁成交也能印证租户降本诉求。与2019年至2021年的搬迁成交租金水平相比，过去三年（2022-2024年）的搬迁成交中，租金净价在7.0元/平方米/天以下的成交数量占比增加了约40%。这一变化体现了租户在租赁决策中对成本的敏感性，也反映了办公楼市场租金水平整体下行的趋势。

从行业角度，办公楼主要需求来源的各 行业均在不同程度上体现了成本驱动的特征。金融服务业和专业服务业作为上海办公楼市场的传统主力需求，往往也有相对较高的承受能力。然而当前的市场环境，使全行业降本压力增加，这两大行业的搬迁成交租金下降趋势也尤为显著。金融和专业服务业的搬迁成交中成交净价在9.0-11.0元/平方米/天

区间的成交数量占比与2019至2021年阶段相比，分别减少了15个百分点和24个百分点；成交净价高于11.0元的数量占比，分别减少16个百分点和8个百分点。科技互联网和制造贸易依旧保持较高的成本敏感性，过去三年，低于7.0元/平方米/天的成交数量，占比分别达到75%和62%，较三年前显著增长，占比也显著高于全市平均水平。

图8.
2019-2024年上海办公楼市场搬迁成交租金分布



注：基于成交数量统计
数据来源：仲量联行研究部

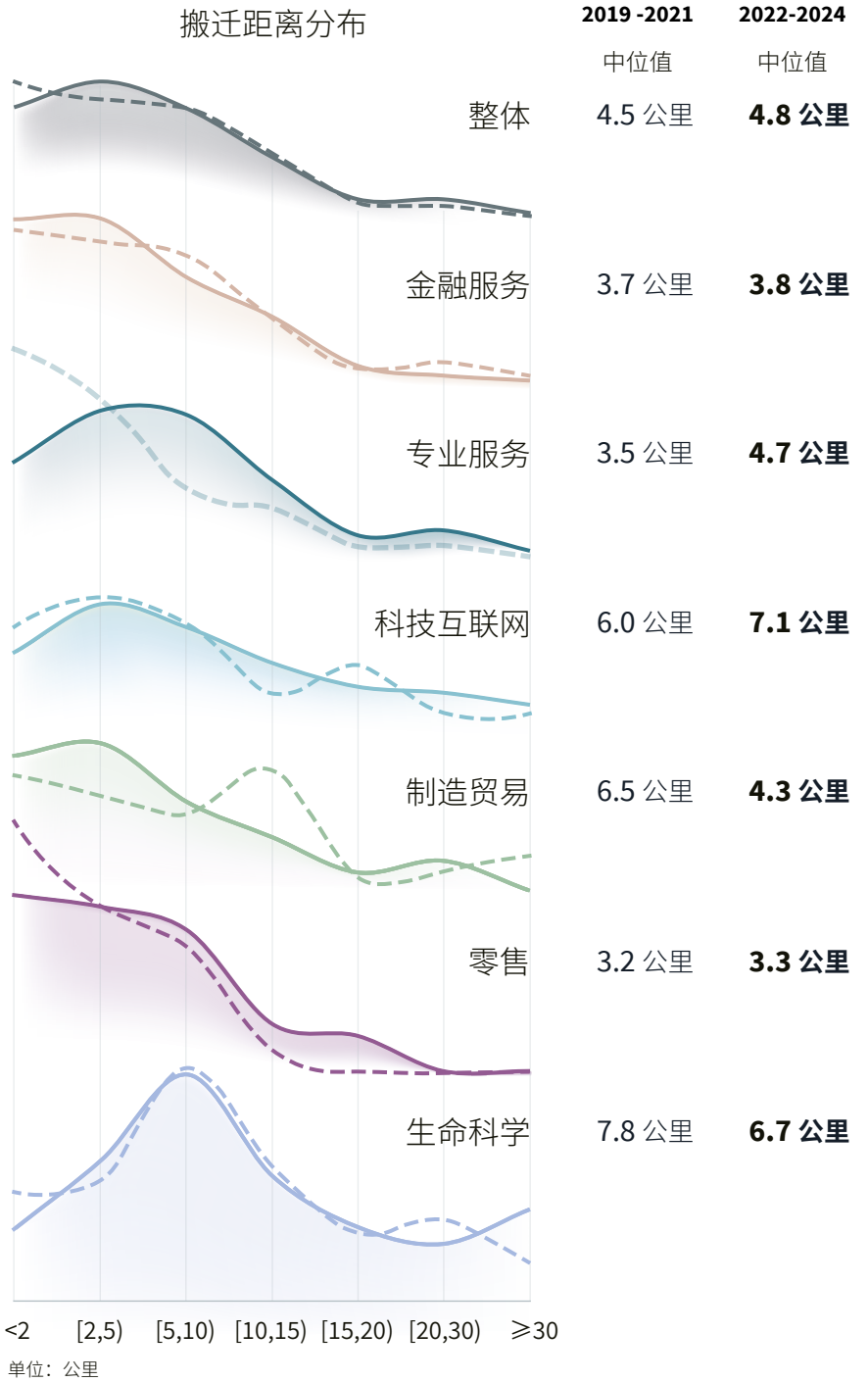


随着上海轨交基建的成熟，在成本控制和空间升级之间寻求平衡的过程中，部分租户在搬迁距离上展现更大的灵活性。整体而言，过去3年间租户的搬迁距离相较于2019至2021年有所上升。全市范围内众多高品质项目的持续入市，为租户提供了更多选择。部分位于核心区域的租户出于成本控制的考量，选择搬迁至距离现址较远的新兴板块。同时，部分位于近郊区域的租户抓住当前租金下行的机会，搬迁升级至市区的传统商务区。

就行业而言，不同行业在搬迁距离变化上展现了现阶段各行业的决策特征。专业服务业的搬迁距离上升最为显著。出于成本控制的压力以及新兴板块更多高品质项目的选择，驱动部分专业服务企业实现更远距离的搬迁。科技互联网企业搬迁距离的上升也同样较为显著。一方面，科技互联网企业依旧保持其较高的成本敏感性，可以接受较远的搬迁距离以达到成本控制的目的；另一方面，部分位于近郊区域的科技互联网企业抓住市场窗口期，搬迁升级至市区的传统商务区。金融服务和零售企业的搬迁距离无明显变化，保持就近区域搬迁的选址倾向。对金融服务企业而言，行业的聚集度使其更偏好核心板块以及临近区域。零售企业考虑到其店铺位置以及品牌形象的增益，同样偏好较为核心的板块。较多制造贸易和生命科学企业在经历前一阶段搬迁至新兴板块的调整之后，新的区位格局较为稳定，搬迁距离有所下降。生命科学企业的搬迁距离依旧处于较远的水平。

图9.

2019-2024年搬迁成交距离分布



注：基于成交数量统计；搬迁距离以搬入地和搬出地之间车程距离统计
数据来源：仲量联行研究部



02

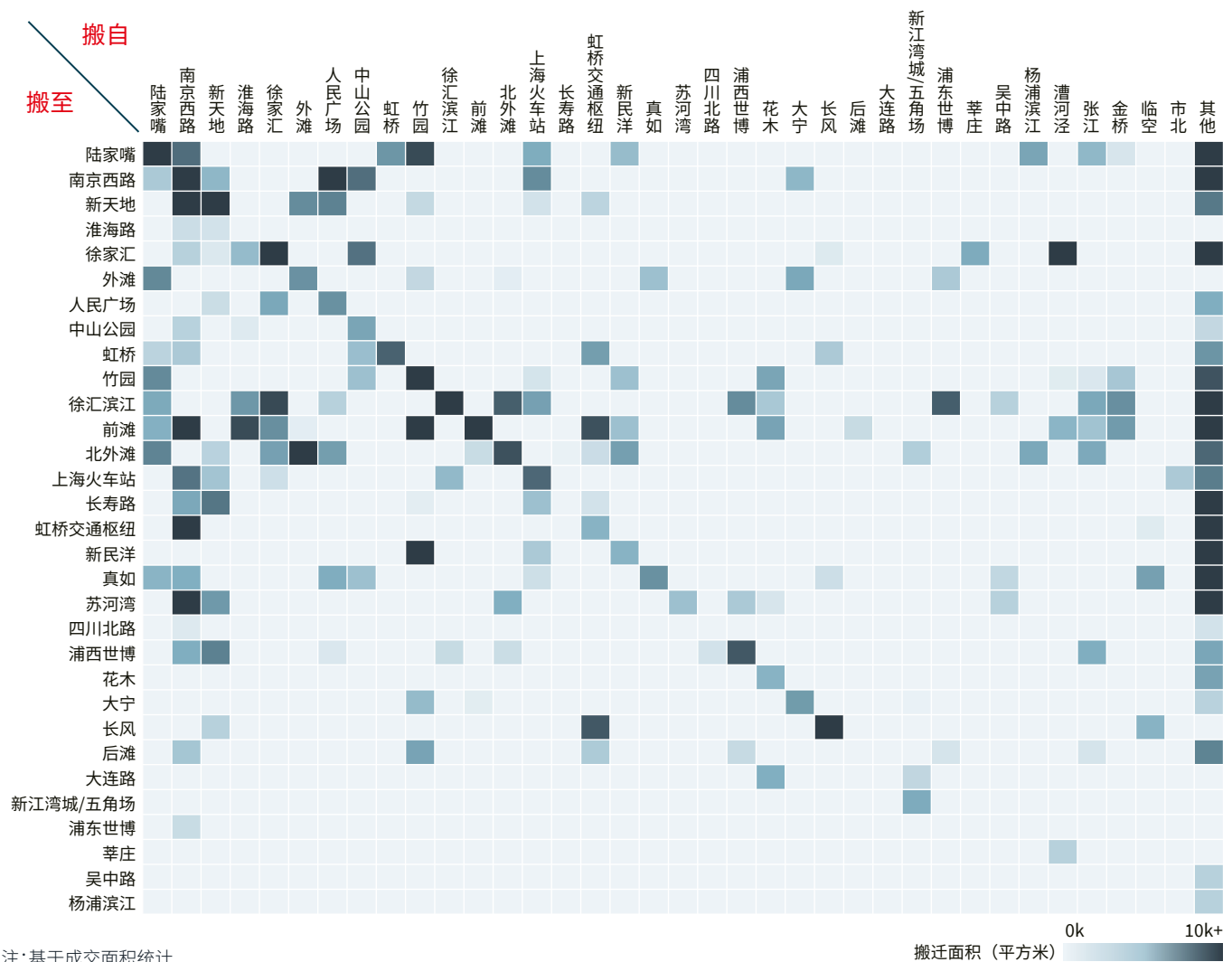
汇流成势：流动视角下的板块重塑及潜力机遇

租户的搬迁和新租去向，汇聚成整体办公楼市场的流动态势，上海办公楼市场的板块也因租户的动向不断经历着变化和重塑。同时，板块的能级跃升、发展潜力，又影响到租户选址时的决策，构成了动态视角下的办公楼格局。为此，仲量联行创新性地在传统分析维度上引入流动视角，结合2022年至2024年近1,200条租赁成交信息，通过追踪租户的选址趋势，以及其他影响因素，解构板块格局在这市场下行周期里发生的变化和重塑过程，探寻板块所蕴含的潜力与机遇。



全面分析2022年至2024年的搬迁成交，各板块在交易维度上展现出了相互之间的关联与差异。矩阵图反应了各板块之间的流动关系，横向来看，传统核心商务区依旧吸引了众多租户的流入，而部分新兴板块则展现出更广泛的辐射吸引力，吸引了远距离板块的租户。纵向而言，一些老旧甲级办公楼较多的板块租户迁出的迹象较为明显，同时产业园区板块和近郊其他区域内的租户业利用租金下行的契机搬迁至新兴商务区或传统中央商务板块。矩阵图上的清晰可见的对角线，也反映出租户在板块内搬迁升级的迹象更为频繁。

图10.
2022-2024年上海办公楼市场板块搬迁成交矩阵



注：基于成交面积统计
数据来源：仲量联行研究部

为了更深入地理解这些动态变化、板块变迁，仲量联行对各板块之间的成交数据进一步深入分析，在流动视角下，解构各板块内在租户流动的影响下，行业聚集度和行业多样性的特征，同时，从企业的选址倾向结合板块内供应数据，探寻板块未来潜力。重新审视各板块的交通可及性和商业配套等维度，全方位解构当前上海办公楼市场的板块格局，揭示板块在市场流动中的独特定位、优势及挑战。

行业聚集度

历经近30年的变迁，上海办公楼市场已形成多中心、多板块各具特色的市场格局，同时，随着城市经济的持续发展，相同行业的企业在特定区域内不断汇聚，从而产生了显著的行业聚集效应。传统的中央商务区板块，如陆家嘴、南京西路、新天地等，已稳固成为金融服务、零售、专业服务等行业的重要聚集地，呈现出高度的行业聚集特征。市场的动态变化揭示了企业选址的新趋势，结合全市过去三年的租赁成交，我们发现一些新兴板块的行业聚集优势正在形成。

为了显示行业聚集度的变化，仲量联行采用行业聚集指数公式：

$$\text{行业聚集指数 } C_i = \sum_{j=1}^J \frac{A_{ij}}{A_j}$$

对过去三年上海各办公楼板块内的金融服务、专业服务、科技互联网、生物医药、制造贸易及零售等各行业的新入驻企业的聚集情况进行了深入的分析。公式中， J 为总行业数量； A_{ij} 为板块 i 内行业 j 的企业新租面积总量； A_j 为行业 j 的企业在全市范围内的新租面积总量。换言之，行业聚集指数代表板块内各细分行业新租面积占整个行业新租面积的比例之和。

分析结果显示，除已具备明显聚集效应的核心板块之外，新兴板块如前滩、徐汇滨江等，在过去三年也承载了各行业的众多大面积成交，使得这些板块在全市范围内，特定行业的交易占比有了显著提升。凭借着政策扶持、产业导向、租金优势以及完善的配套设施，这些板块不断吸引到行业内的头部企业及上下游租户入驻，成功引聚了一批行业的领军企业，逐渐成为各行业，尤其是以人工智能、生命科学等上海先导产业为代表的新聚集地。

行业多样性

行业需求多元化一直是上海办公楼市场韧性表现重要因素之一。就办公楼市场需求而言，行业多样性类似于生物学中的物种多样性概念，它不与行业聚集度排斥，反而能够互相补充。多样的行业能够有效分散市场风险、增强办公楼市场的韧性和稳定性。在本报告中，我们借鉴辛普森多样性指数，构建了专用于计算上海办公楼板块内行业多样性的特定公式：

$$\text{行业多样性指数 } D_i = 1 - \sum_{j=1}^J \left(\frac{A_{ij}}{A_i} \right)^2$$

量化各板块的租赁需求多样性。公式中， j 为总行业数量； A_{ij} 为板块 i 内行业 j 的企业新租面积总量； A_i 为板块 i 内全行业企业的新租面积总量。借鉴辛普森多样性指数，行业多样性指数代表板块内随机取样的两个新租企业属于不同行业的概率。概率数值越高，表示该板块的行业多样性指数越高。

分析结果显示，在流动视角下，以快速成长的前滩、徐汇滨江和北外滩为例，这些新兴板块不仅具有强大的吸引力，还对各种类型的企业展示出高度的包容性。过去三年，这些板块的办公楼市场展现出了显著的多样性特征，不同行业间形成了良性互补与共生关系，共同推动板块迅速发展。同时，南京西路和新天地以及虹桥等原本就具备多元化特性的传统商务板块，也持续巩固了这一优势，在市场变迁和行业起伏变化的周期中表现出了强大韧性。



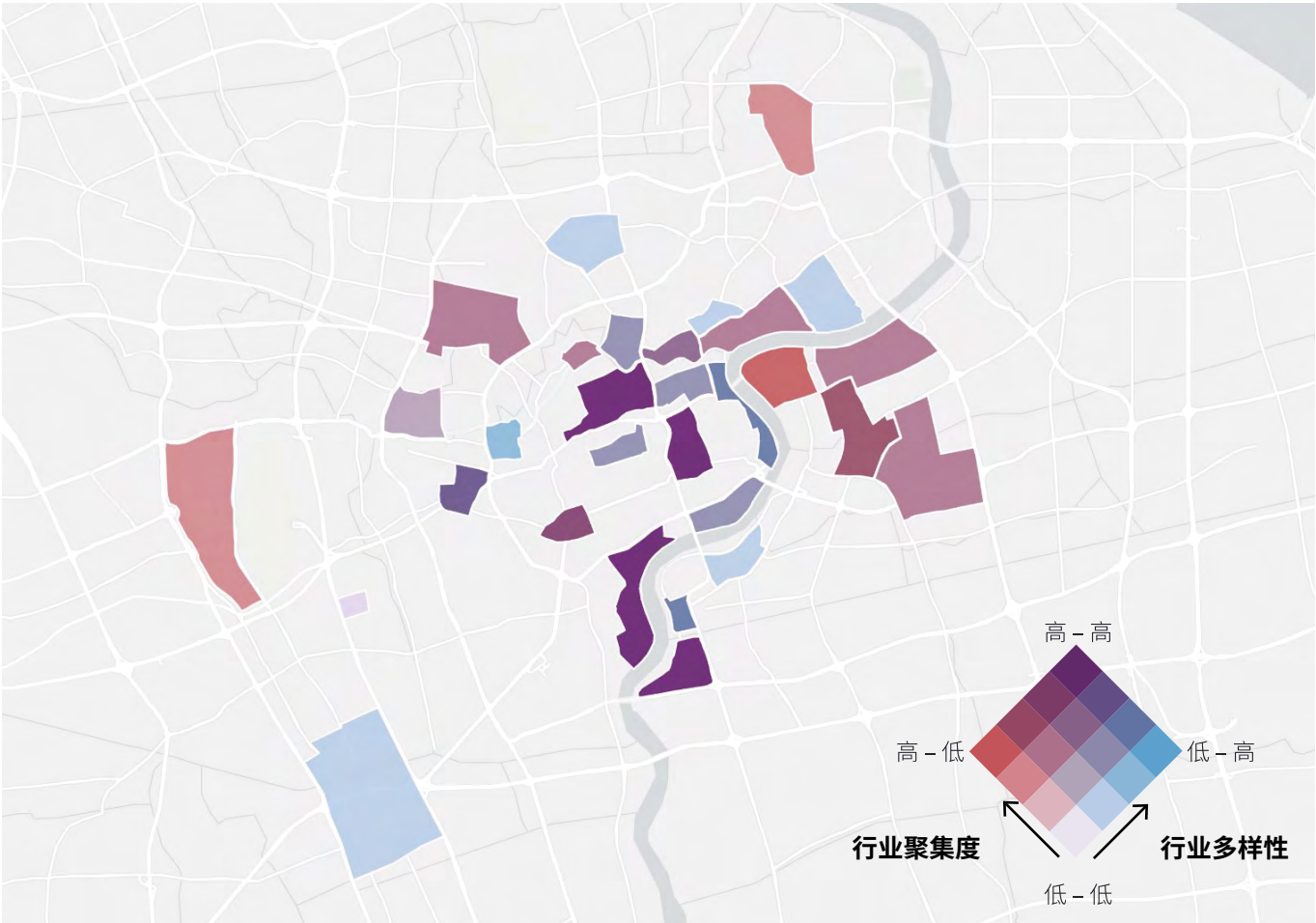


从行业选址的角度，综合考虑行业聚集度和多样性，相较于单一维度的观察，能更全面深入地反映办公楼板块对行业吸引的综合实力和培育产业高地的未来潜力。行业聚集效应叠加行业多样化发展，能够帮助板块灵活应对市场的变化。通过地图可视化，我们将行业聚集度和行业多样性两个指标的结果叠

加呈现，更直观地反映这一行业流动的综合指标。红色越深代表该板块行业聚集度越高，蓝色越深则代表板块内行业多样性越显著，而深紫色则代表板块在行业聚集度和多样性方面均具备优势。这些深紫色板块，包括南京西路、新天地、前滩以及徐汇滨江，无论是在行业聚集还是行业多样性方面，都展现出了

令人瞩目的实力和潜力，不仅吸收了大量同行业企业的入驻，形成聚集效应，同时还展现了对不同类型企业的高度包容性和吸引力，形成多元化的行业生态。这种综合优势使板块均衡发展，进而提升其吸引更多企业择址的可能性，助力板块内的行业生态稳步扩大。

图11.
2022-2024年上海办公楼市场板块行业聚集度叠加行业多样性地图



数据来源：仲量联行研究部

供需关系再平衡

过去三年，上海办公楼市场新增供应超过285万平方米，未来五年（2025-2029）预计全市仍有超过四百万平方米的甲级办公楼项目将要交付入市。供应压力已成为部分板块无法回避的挑战，然而，高品质项目的入市也有望为板块格

局带来全新变化，显著提升所在区域的竞争力和对企业的吸引力，同时推动周边商业配套和基础设施的持续完善。面对这一复杂的市场环境，单一从供应角度来评判板块的发展显然有失偏颇。本报告再次结合市场需求、租户流动的趋势，在板块现有规模的基础上，结合过去三年的总净吸纳量、以及未来优质项目的供应量，从动态视角出发，多重维度分析各板块的供需互动和增长机遇。

图12. 上海办公楼市场板块租赁活跃度及未来供应交叉分析



注：租赁活跃度为过去三年板块净吸纳量总和
数据来源：仲量联行研究部

如上图所示，以徐汇滨江、前滩、北外滩、苏河湾等为代表的新兴板块，从过往三年租赁活跃度较高，吸引了众多企业入驻，展现出强劲的增长势头，随着未来更多高品质项目入市，这些新兴板块有望得到进一步提质扩容。与此同时，部分传统的商务区板块，虽受制于

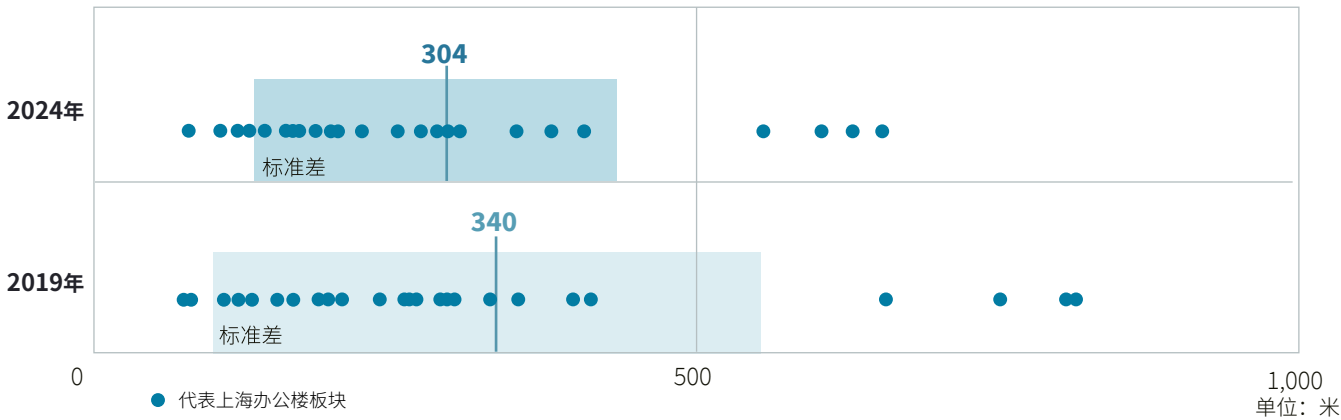
有限的可租赁面积，过去三年的租赁活跃度上表现相对平稳，但未来新供应的入市有望为这些板块带来焕新升级的机会，激发出更多的市场潜力。另一方面，真如和上海火车站等板块在近三年内已成功吸引了众多企业入驻，未来供应量开始收窄，这些板块正逐步进入存

量去化阶段。而对于未来供应有限且现有项目楼龄较长的板块，办公空间品质升级和保留现有租户方面，仍将是他们面临的主要挑战。

交通可及性

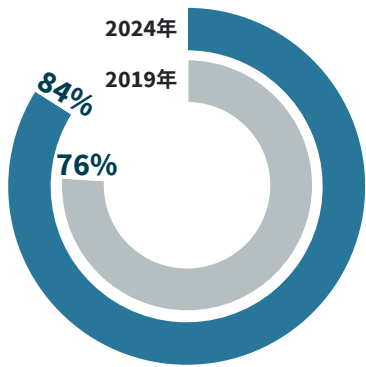
交通可及性向来是企业选址时的重要考量因素，邻近地铁有利于员工缩短通勤时间，进而提高工作效率，增强工作意愿。过去五年间，上海轨道交通网络持续扩容，总里程由2019年的703.9公里增加至2024年的864.8公里。同时，过去几年的新增项目也大都邻近地铁站，甚至是TOD模式的一站式项目。这些变化使得目前全市地铁出入口500米范围内的甲级办公楼面积占比已经超过80%，并且甲级办公楼与最近地铁出入口的平均直线距离进一步缩短至304米。就板块而言，各板块之间的地铁交通可及性差距也在逐步缩小，甲级办公楼距离地铁出入口的平均距离标准差也进一步缩小。平均距离显著减少的板块主要集中在新开通地铁线沿线，例如14号线和18号线的开通，使新民洋、陆家嘴、外滩、花木等板块的通勤得到显著改善。同时，由于新增的办公楼供应大多靠近地铁站附近，真如、徐汇滨江等板块在地铁站500米范围内覆盖的办公楼面积也有了显著提升。

图14. 上海办公楼板块内甲级办公楼与最近地铁出入口平均直线距离



数据来源：仲量联行研究部

图13. 地铁出入口500米范围内甲级办公楼面积占比



数据来源：仲量联行研究部



《上海市城市总体规划（2017-2035年）》首次提出了中央活动区CAZ的概念，除传统的中央商务区外，CAZ的范围扩大至一些新兴区域，包括杨浦滨江、北外滩、世博、徐汇滨江、前滩、苏河湾等都将在2035年前融为上海中央活动区。同时，上海市“一江一河”的规划聚焦于黄浦江和苏州河滨水区的建设，充分利用上海的滨水区域优势，推进北外滩、杨浦滨江、浦东世博、前滩、徐汇滨江、新民洋等板块的发展，助力这些板块与传统的陆家嘴、外滩等区位，共同成为上海城市功能的重要承载地。

商业配套

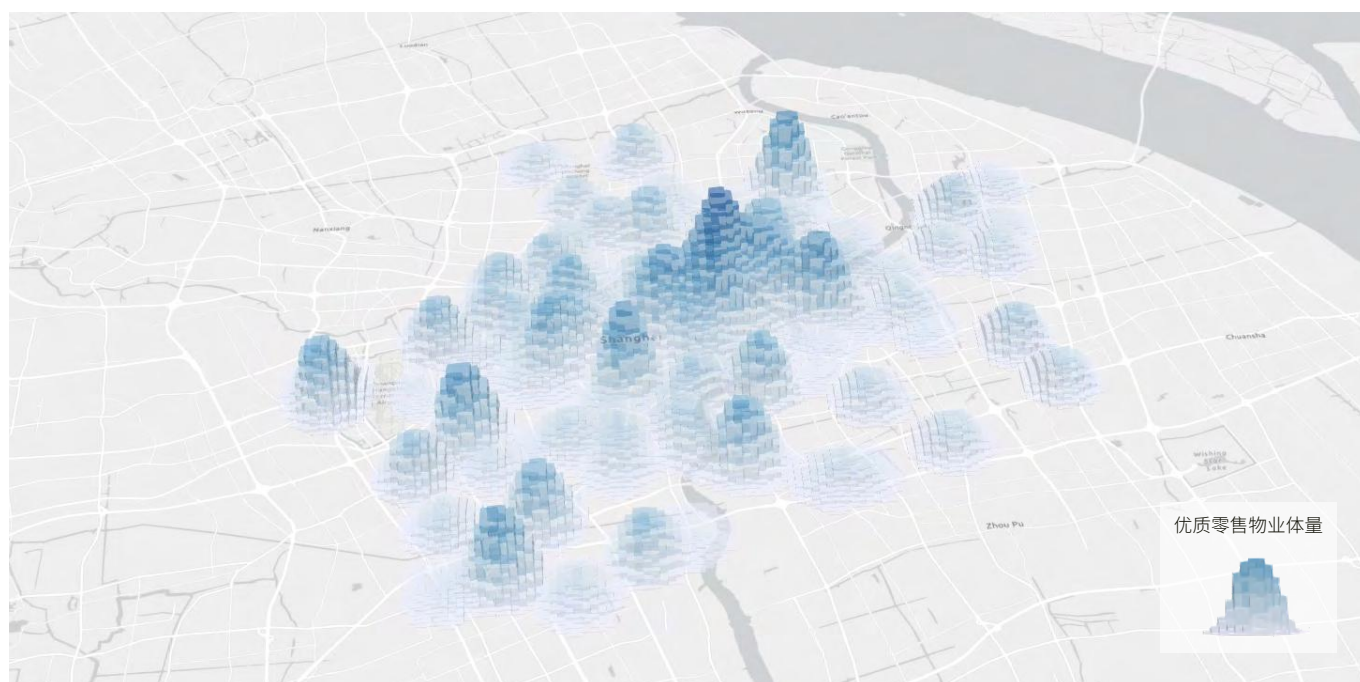
商业配套是衡量板块发展的重要指标，也是企业选择办公地址时不可忽略的影响因素。租户问卷的调研结果也再次印证了商业配套的重要性。在各配套设施中，全样本量中95%的租户希望办公项目拥有足够的餐饮配套，77%的租户同样需要商业的配套设施，这一比例显著高于其他相关的配套设施。

截至2024年底，上海优质零售物业存量达到1,700万平方米。就零售商业的密度而言，人民广场、南京西路、新天地等区域在上海处于领先地位。这些商业氛围浓厚的地段，往往也是城市商业活动的中心区域，有利于塑造和提升企业的整体形象。板块内的高密度优质零售和餐饮配套，不仅满足企业员工的日常工作需求，还有助于提升员工的满意度，助力企业吸引优秀人才。

未来五年，上海预计将新增约250万平方米的优质零售物业，而这些新增项目将主要以商办综合体中的购物中心形式呈现，为综合体项目中的办公楼提供更加丰富的商业配套，也将辐射周边的办公物业。未来徐汇滨江、徐家汇和前滩等板块内的零售商业增量尤为显著，尤其是新兴板块内的项目竣工，将有效补充板块内的设施配套。而一些定位较高的项目开业，也将进一步提升所在商务板块的形象定位。

图15.

2029年上海优质零售物业存量分布预测



数据来源：仲量联行研究部

“

在流动视角下对于上海办公楼板块的深入解构，可以发现当前板块格局正在经历快速的蝶变与重塑。凭借长期积累的资源优势，大部分成熟板块在行业聚集度和多样性、存量能级、交通配套等方面保持了稳健的格局和出色的吸引力。一些新兴商务区板块正处于板块能级加速跃升的进程中，在多个维度成为市场最关注的焦点，尤其是徐汇滨江、前滩、北外滩等区域。面对市场的快速变化，精准把握市场动态，洞悉板块潜力和趋势，是抓住未来市场机遇的关键所在。



03

流光引航：流动 视角下的企业租 赁决策解码

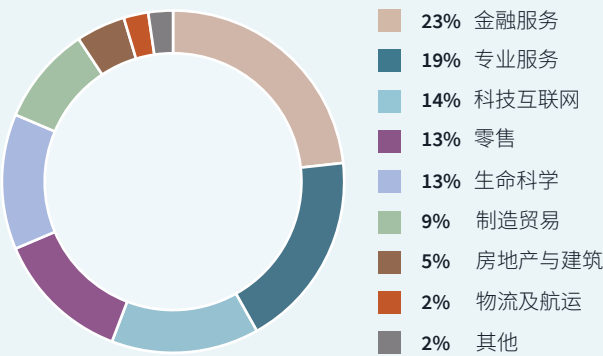
市场的供需变化与租户的搬迁走势共同塑造了当前的市场环境，板块历经重塑起伏，也因优质项目的竣工而焕然一新。对于开发商、业主及市场各参与方而言，应对市场的种种变局，需要更加重视租户的实际需求，深入洞察他们

流动趋势背后隐藏的选址诱因。正因如此，仲量联行对上海近100家办公楼租户展开了问卷调研，样本广泛覆盖了金融、专业服务、科技互联网等八大行业领域，包含了从不足500平方米至超过20,000平方米不等、跨越不同面积段的

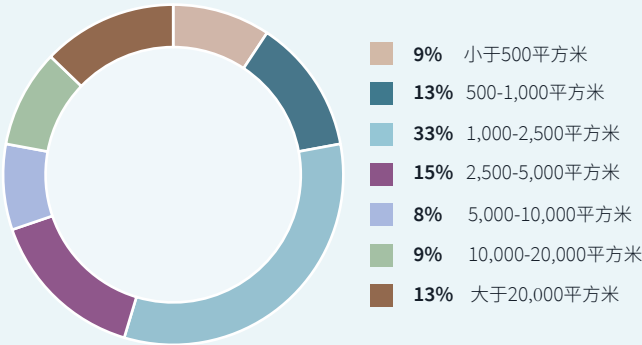
内外资租户。此次调研旨在深入探讨租户的核心诉求，探寻影响其搬迁决策的关键因素，并了解租户如何通过优化房地产策略来实现长期的企业战略目标。

图16. 上海办公楼市场租户调研——受访企业背景

贵公司所属行业？

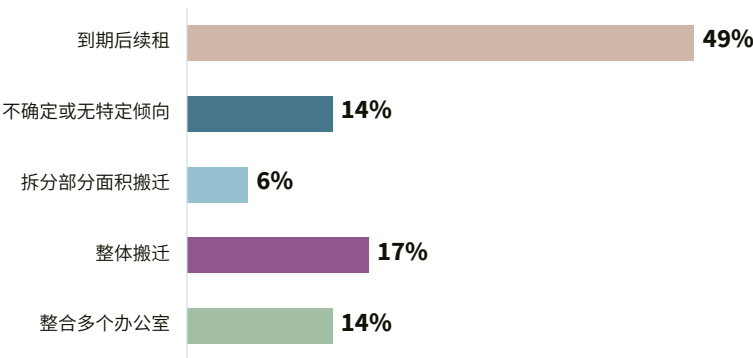


贵公司上海办公室目前所租赁面积？



数据来源：仲量联行研究部

图17. 上海办公楼市场租户调研——企业当前或两年内办公租赁决策倾向



数据来源：仲量联行研究部

办公选址的租赁决策上，租户普遍更倾向于选择续租。尤其是下行周期中，续租是租户保守的租赁策略中最直接的选择，问卷调研结果同样体现了这一现象。调研数据显示，接近半数企业更倾向于在租赁合同到期后继续租赁现有的办公地点，同时有14%的受访企业尚未形成特定意向。仅有17%的企业明确表示会考虑整体搬迁，而对于承租面积较大的企业而言，他们更可能通过整合多个办公室，或采取拆分部分面积（即Hub and Club模式）的方式，以优化企业不动产的布局。



“

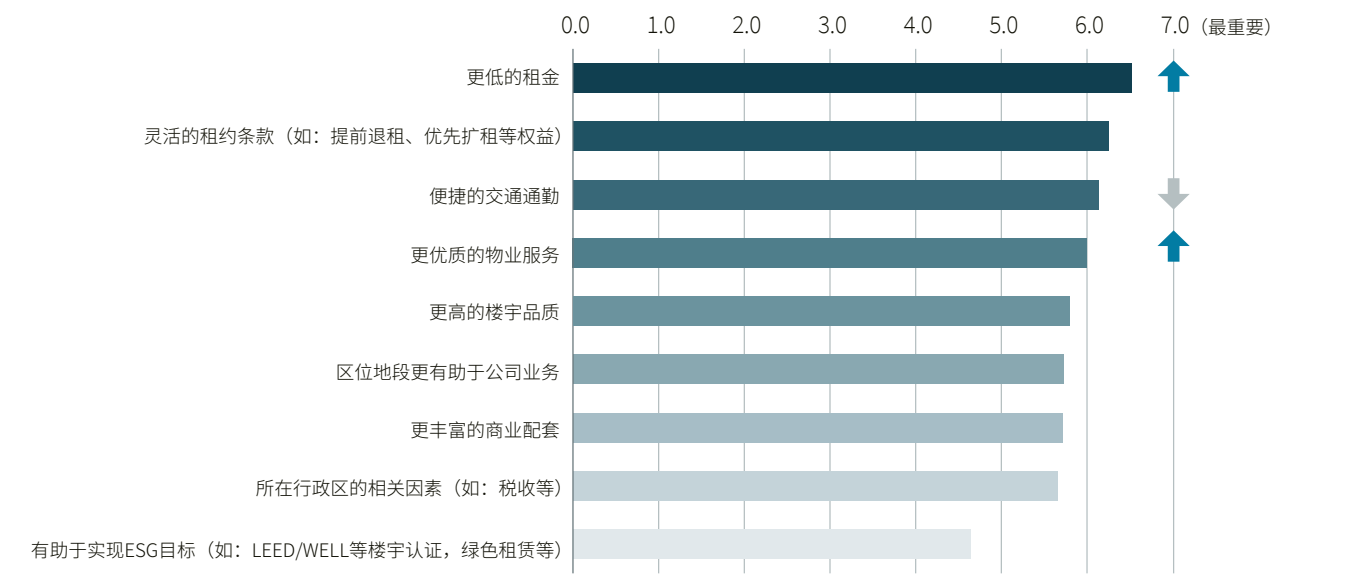
然而，在上海办公楼市场中，仍有大量的租户在租金成本、交通配套、楼宇品质、资管服务等诸多因素的综合考量下，依然做出了搬迁的决定。这些租户的流动为办公楼市场持续注入活力，不断重塑着上海办公楼市场的板块格局。租户的每一次租赁决策，都为业主及市场参与者提供了新的视角和启示。以租户需求为导向，引导各方更加灵活迅速地响应租户需求。在供应放量、租金下行的环境中，积极寻找机遇，占得先机，实现穿越市场周期。

面对市场的变化，各行业租户在制定租赁策略时，无论选择搬迁还是续租，都比以往更加注重财务指标。在选址决策的众多考量因素中，租金成本与租约灵活性是租户普遍最为关注的因素。除更低的租金期望以外，租户还希望通过租赁条款的改善增强其租约的灵活性，确保企业不动产能够灵活适应各种市

场环境，实现资源的高效配置和快速响应。与此同时，交通可及性依旧是一个重要的考量因素，然而与仲量联行2017年及2022年进行的几轮租户问卷结果相比，交通因素在租户心中的优先级有所下降，被租金等财务指标超越。这一变化既反映了上海基建配套的显著提升，也进一步凸显出在当前的市场环境

下，租户更倾向成本效益最大化的租赁策略。此外，办公环境升级的相关因素，例如物业管理、楼宇品质等，重要性紧随其后，与过往的问卷结果相比同样有所提升，印证出租户对甲级办公楼服务和品质的更多诉求。

图18. 上海办公楼市场租户调研——企业办公租赁决策考量因素重要性排序

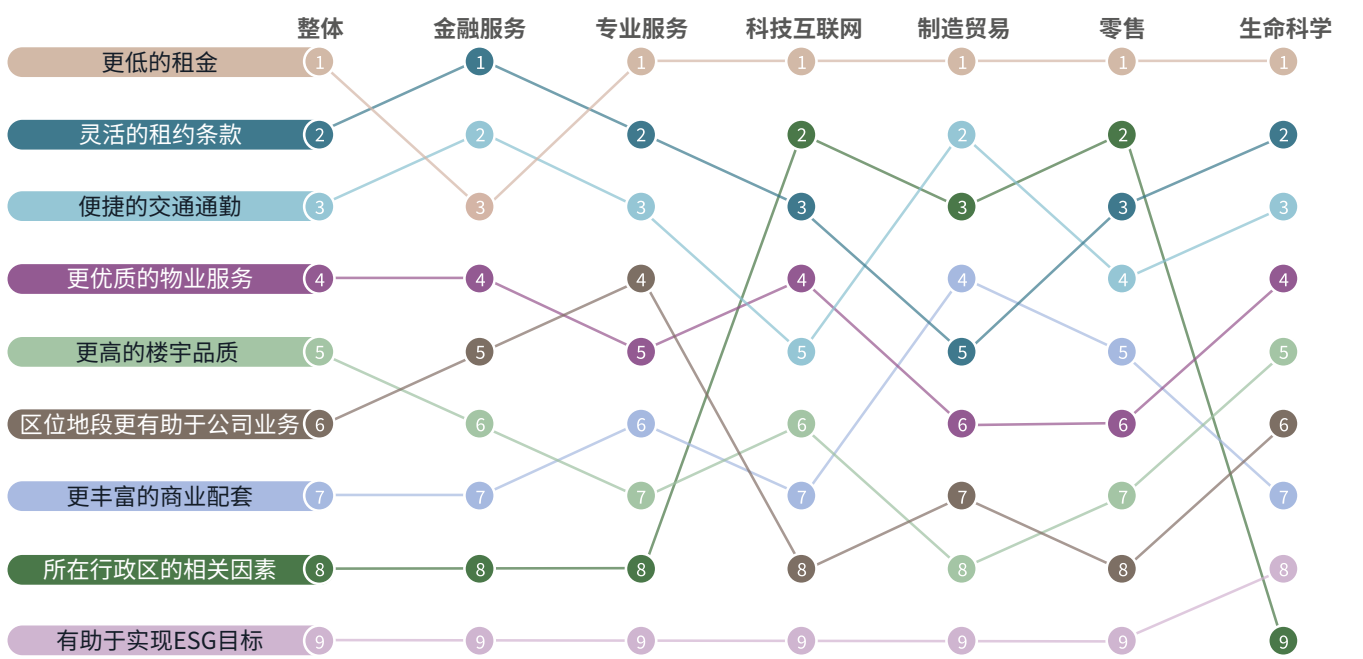


数据来源: 仲量联行研究部



分行业而言，金融行业对租金的敏感度相比其他行业的首选因素相对较低，而租约的灵活性条款，诸如提前退租、租金涨幅的约定等，则显得尤为关键。同时，金融和专业服务业等服务性行业在区位选择上，非常重视地段或所在板块是否能够有效促进公司业务的发展，板块地段与企业的契合度、板块内客户的丰富度，或者同行业的聚集效应，均对服务业企业的选址决策产生深远影响。相比之下，科技互联网、零售以及制造贸易行业在区位考量时，则更多聚焦于所在行政区的相关政策因素，例如行政区的税收影响、或者人才吸引政策等。此外，尽管在当前成本导向的策略中，ESG（环境、社会和公司治理）目标的实现并非首要考虑，但从企业长期战略发展的角度而言，各行业对ESG的关注度正日益上升，尤其是生命科学行业。

图19. 上海办公楼市场租户调研——分行业企业办公租赁决策考量因素重要性排序



注：圈中数字代表重要性顺序排名
数据来源：仲量联行研究部



财务成本深度剖析

本次问卷调研深入探讨了财务成本对企业租户搬迁决策的影响，不仅聚焦于租金这一显性成本，考虑到一次性投入 (CapEx) 的大额开支，同时涵盖了租约条款的灵活性、一次性投入的摊销年限等，一些隐性成本同样影响到企业财报的表现，影响着租户租赁决策。本次问卷对财务性指标的深入探讨，旨在为市场提供更实际、更具操作性的指引启迪。

租金降幅

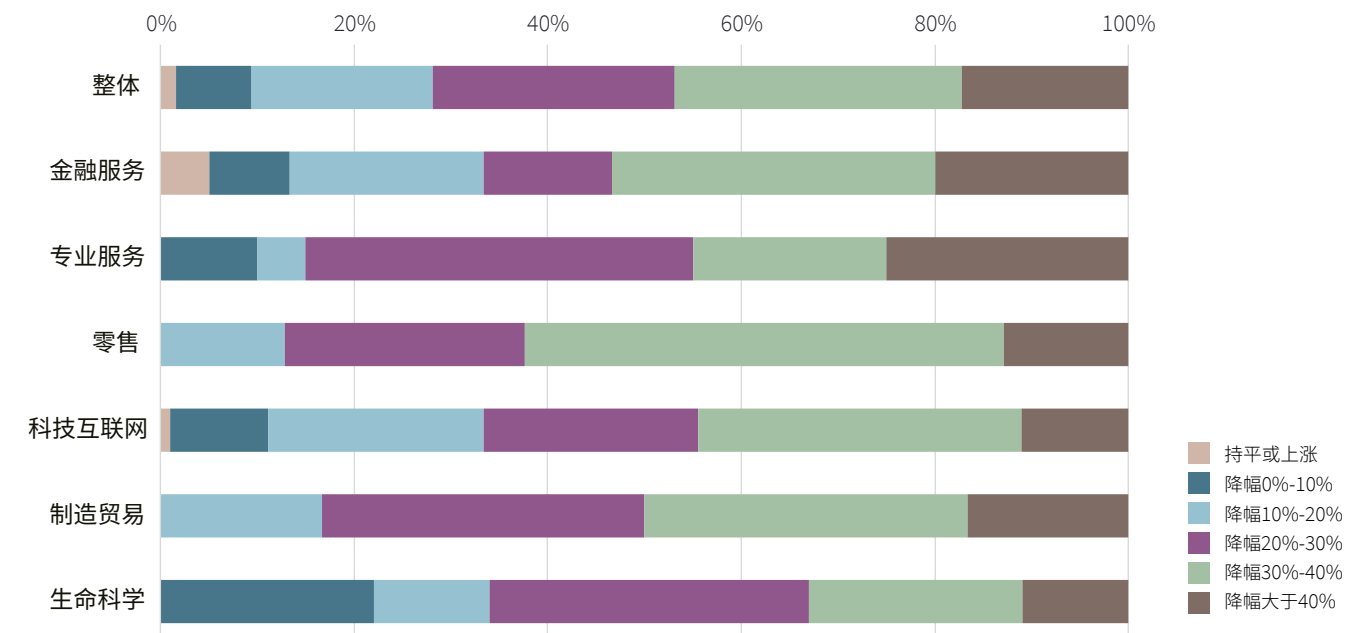
尽管在当前环境下，大多数企业依然保持审慎态度而倾向于续租，然而本次问卷调查的结果也显示，当搬迁成本的降幅达到一定要求时，这一成本效益的体现足以激发企业租户的搬迁意愿。

在愿意透露成本决策的租户中，66%的租户表示，当新的租约总成本降幅超过20%时，企业会考虑搬迁。超过四成

的公司表示，如果搬迁，希望搬迁的总成本降幅达到30%以上，显示出整体市场中租户对成本的普遍敏感性。具体而言，不同行业在搬迁成本与其现行企业不动产支出的比较上，敏感度略有差异。金融公司对租金成本的接受度差异较大。而零售、专业服务和制造贸易企业对成本的敏感度尤为显著。这些行业中超过八成的租户要求总成本降幅超

过20%。零售行业中63%的租户希望降幅达到30%以上，这也与该行业相对更高的装修投入有关。高额的一次性投入 (CapEx) 成本也会延长摊销年限，进一步制约搬迁的决策。调查问卷结果显示，一次性投入 (CapEx) 摊销或折旧年限超过5年的租户中，倾向续租的占比接近80%，远高于所有受访企业的平均水平。

图20. 上海办公楼市场租户调研——能够驱动租户搬迁的企业不动产支出降幅比例



数据来源:仲量联行研究部

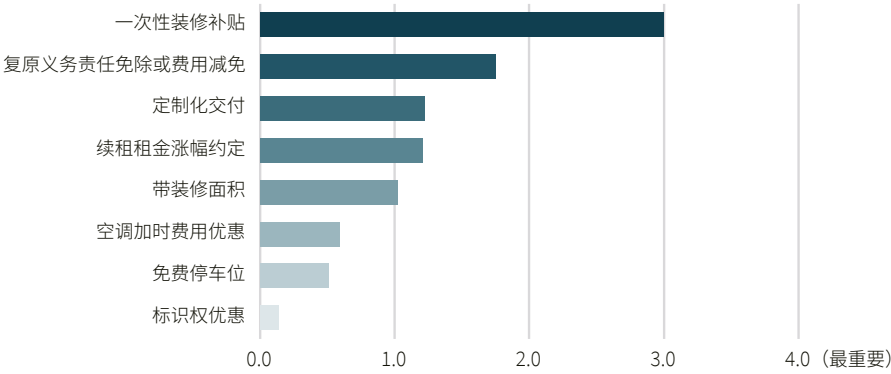
租约灵活性

在当前市场环境下，租户除关注直接的租金价格以外，同时还对租赁条款的各项细则提出了更高的要求。租户希望更灵活的租约，各项条款的细则谈判，实现房地产成本的优化，从而有效适应市场变化和业务发展不确定性。根据此次调研结果，除租金之外，租户最关注的因素集中在一次性投入支出(CapEx)，

尤其是与装修相关的成本。其中，一次性装修补贴是当前租户最为渴望的核心要素，同时也是目前市场环境下，业主所采取的最具普遍适用性的解决方案，节省租户的装修成本，同时借此鼓励企业升级搬迁。此外，复原义务的责任免除或费用减免，就财务角度而言直接反映在一次性支出中，关注度排序仅

次于装修补贴。同时，对于复原义务的谈判，也增强了企业在搬迁或面积调整时的灵活性。续租租金涨幅的约定对于降低企业长期房地产支出的不确定性具有重要意义，在租户普遍倾向续租的情况下，续约租金的提前谈判能有效提升租户对物业项目的信任度。

图21. 上海办公楼市场租户调研——除租金之外，企业在搬迁或调整租约决策中最关注的因素排名



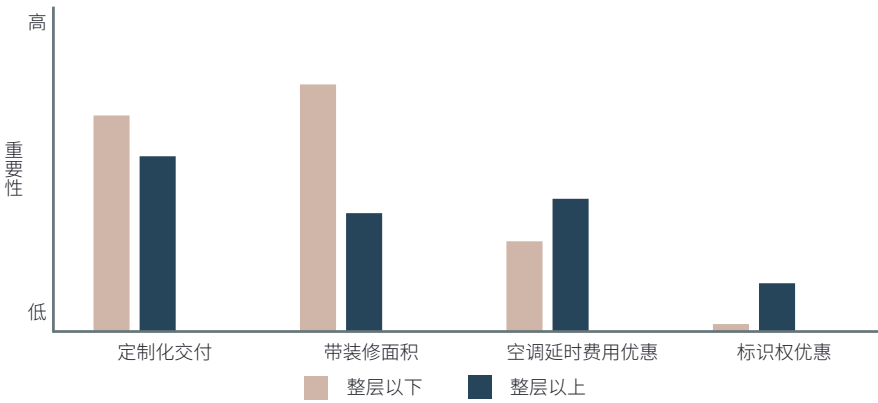
数据来源:仲量联行研究部

对于不同面积段租户，财务考量的各项因素也有所差异。对于整层以下面积段(小于2,500平方米)的租户，定制化交付和带装修面积的选择尤为重要。他们更倾向于借用业主提供的资源进行空间定制，以节省额外的成本投入，并迅速实现办公空间与企业需求的适配，缩

短装修时间。而随着租户面积段的增大，其议价能力和谈判空间也相应增加。对于大面积段租户而言，除了关注租金和装修成本外，免费停车位和标识权的优惠也纳入了租约细则的财务考量中。考虑到这类租户的企业人员数量和公司品牌形象，这些因素在租约中的

关注度，随企业办公面积段的生长而随之提升。另外，一些细节的费用减免，如空调加时费等，不同行业展现的诉求差异性较大，受到科技互联网和专业服务业这类工作时间灵活性需求较高的企业的更多关注。

图22. 上海办公楼市场租户调研——除租金外，部分因素因企业承租面积段增加而各有侧重



注:整层以下指租赁面积小于2,500平方米

数据来源:仲量联行研究部

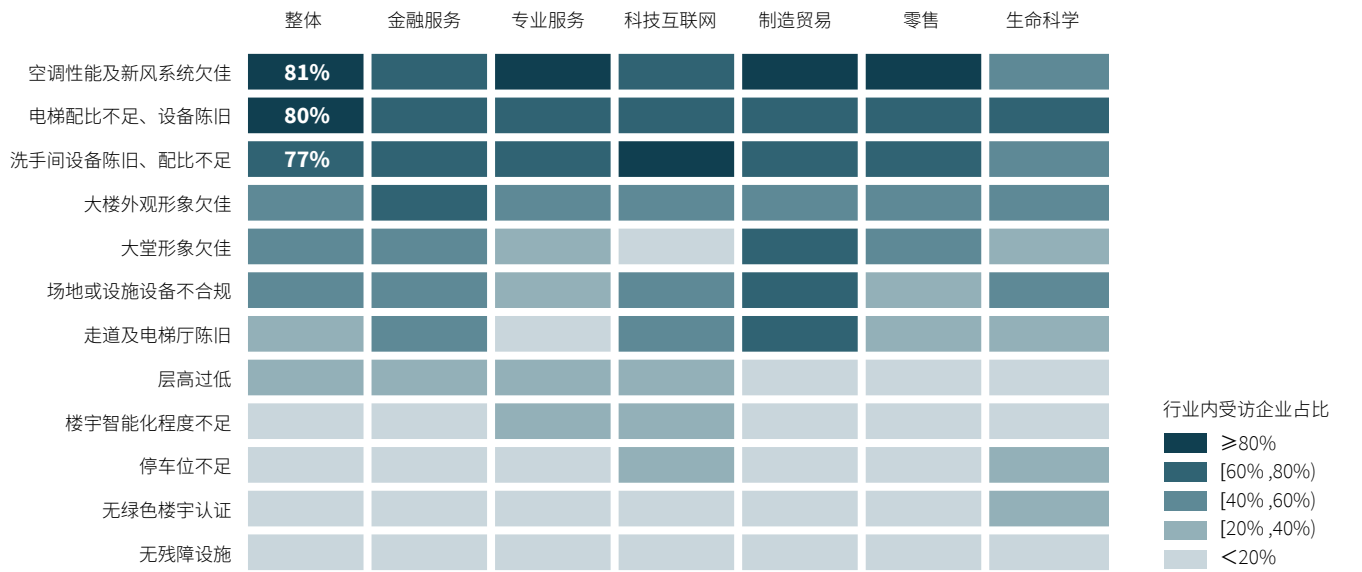
办公环境升级诉求

成本驱动型的升级搬迁已然是市场租金下行阶段的主要趋势之一。租金的下行增强了租户的搬迁意愿，而搬迁的另一大关键动因，则是利用市场窗口期，对企业的办公环境进行全面升级。更低的租金成本叠加更高的楼宇品质，足以影响租户的租赁决策。本次租户问卷调查的结果同样揭示了租户对物业服务 and 楼宇品质要求的不断提升。问卷同时针对办公楼硬件设施、配套设施、以及业主所提供的服务进行了细致拆解，深入了解租户的实际需求和期望，给市场参与者在楼宇运营和租户维护方面提供前瞻性信号。

办公楼宇的硬件不足将增加企业的迁出意愿

过去三年全市的搬迁成交中，有74%的租户搬迁带有升级需求。本次租户问卷的调研结果也表明，硬件设施的完善程度对楼内租户的迁出意愿具有显著影响。整体而言，空调性能及新风系统、统欠佳、电梯的配比不足和设备陈旧以及洗手间设备陈旧配比不足是影响企业搬离意愿的主要因素，选择这三项的租户分别占总样本量的81%、80%和77%。这三项硬件设施直接关系到企业的工作效率和员工对办公场所的满意度。这些设施的翻新和维护将有助于办公楼项目的租户保有率，尤其是楼龄较长、设备开始老化的项目，硬件的提升将显著提高租户满意度。

图23. 上海办公楼市场租户调研——显著加剧企业搬离意愿的硬件设施不足条件



注:最多选6项
数据来源:仲量联行研究部

从行业视角来看，不同行业租户对办公楼硬件设施的需求各有侧重。科技互联网企业因其人员相对密集的特点，对洗手间配比数量的需求尤为突出。调研结果显示，超过八成的科技互联网企业都对此提出诉求。制造贸易企业对场地和设施的合规性也提出了严格要求。接近半数的制造贸易企业表示，为符合公司的全球准则或业务要求的需要，场地设施若不合规将可能直接导致他们搬离现址。而生命科学企业在楼宇绿色认证方面，关注度显著领先其他行业，这也与其在选址时对ESG的考量因素的重视相呼应。

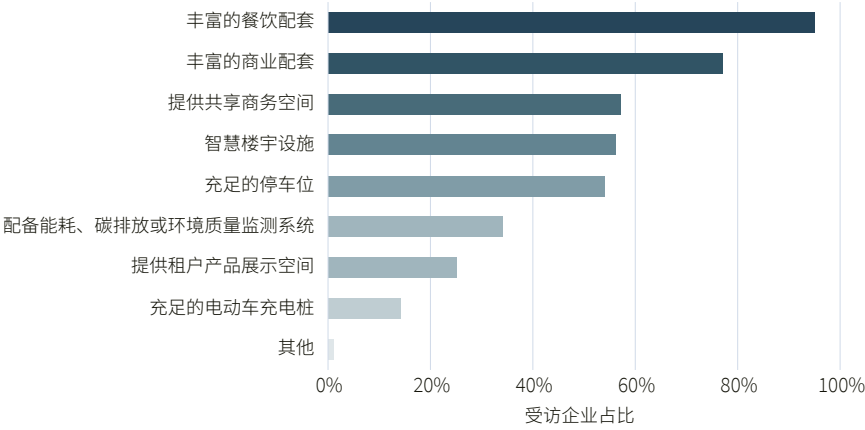
配套设施和业主服务的提升将提高租户满意度

板块内的商业配套能显著提升板块的吸引力，完善的配套设施同样对企业的满意度至关重要。租户问卷的调研结果显示，餐饮和零售配套设施在各选项中最受青睐，尤其是餐饮配套，满足了租户日常的就餐需求，节省了时间成本，提供充足的便利度。共享商务空间的关注度已跃升至第三位，仅次于商业设

施。同时，租户对于能耗、碳排放的重视也日益增加。此外，不同行业对于配套设施的偏好也存在一定的差异。例如，智慧楼宇设施最受零售和科技互联网企业青睐，这些行业对于潮流时尚和前瞻科技更为敏锐，乐于尝试新的技术和产品，进而提升企业效率，改善工作方式。零售和制造贸易企业因其行业特

性，对有助于产品推广和客户交流的产品展示空间有着显著更高的需求。50%的生命科学企业青睐配有充足充电桩的项目，这一比例显著高于整体受访企业，再次印证该行业对于绿色能源的关注。

图24.
上海办公楼市场租户调研——
租户选址时青睐的配套及设施



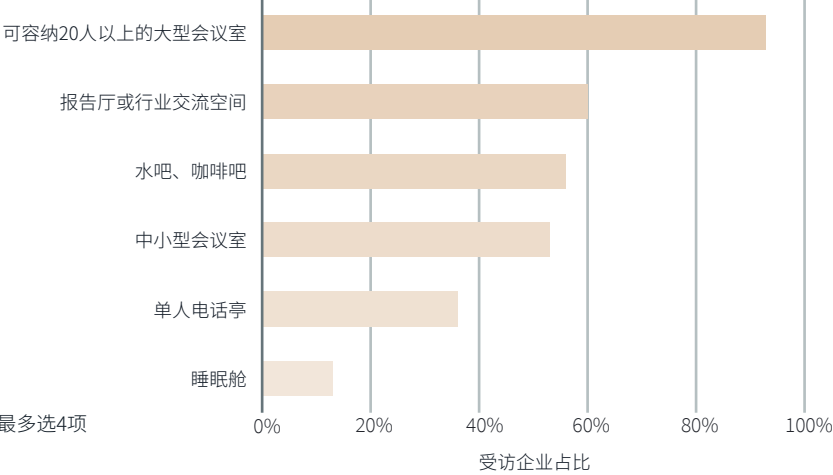
注：最多选5项
数据来源：仲量联行研究部

值得注意的是，在本次调研结果显示，接近六成的租户都希望业主能够提供共享商务空间。在企业普遍降本增效的租赁策略影响下，业主的商务空间成为租户办公场所的有效补充。降低租户成本的同时，增强了办公空间使用的灵活性。例如，对于企业增设的短期项目、装修翻新时的过渡、人员波动、或会议安

排、客户接待等日常经营活动，业主的商务空间都能起到满足租户需求的作用。具体而言，在选择共享商务空间的租户中，超过90%的受访企业希望业主能提供容纳20人以上的大型会议室。这种大型会议室的共享不仅节省了租户承租面积，同时提高了空间的使用效率。同样，报告厅或行业交流空间的排

序仅此于大型会议室，尤其受到专业服务业和金融行业的关注。中小型会议室则更受整层以下（面积小于2,500平方米）租户的青睐。此外，值得一提的是，部分受访租户特别提到希望办公楼能配备睡眠舱、哺乳室这类设施，以体现业主对租户员工的人性关怀。

图25.
上海办公楼市场租户调研——
租户希望业主提供的共享空间设施



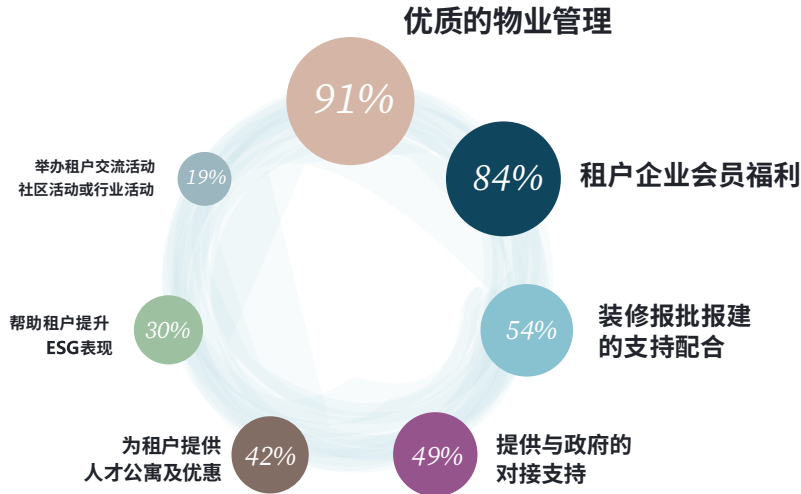
注：仅包含选址时青睐业主提供共享商务空间的受访企业，最多选4项
数据来源：仲量联行研究部

在选址因素的考量中，我们发现租户对于物管服务的要求进一步提升，已然影响到企业的租赁决策。在对于办公楼项目的服务满意度上，物业管理也是租户普遍最为关注的重点。优质的物业管理能够长期维护楼宇品质，提供更好的员工体验和企业形象。当前持续利好租户方的市场环境中，物业管理和业主提供的服务成为办公楼项目差异化的体现，

有助于提升办公楼的形象和竞争力。同时，84%的受访企业表示对企业租户的会员福利的诉求。业主利用项目资源或集团资源，为租户提供零售商户的折扣、停车优惠等，可以提高企业员工的归属感，也为业主的其他业态增加客源。此外，问卷结果同样显示了业主在装修报批报建上的支持配合的重要性。这些细节服务上的专业性和时效性能

显著提高租户对业主的认可，为企业提升经营效率的同时，增强企业对楼宇的黏性，进一步巩固租户与业主间的紧密联系。其他的附加服务同样体现出与行业特性之间的关联性。例如，所有受访的科技互联网企业中，42%的租户特别注重业主在人才公寓资源上的优惠；而专业服务业则希望业主能提供租户交流活动或者行业活动方面的支持。

图26.
上海办公楼市场租户调研——
租户希望业主提供的资管及附加服务



注：最多选4项
数据来源：仲量联行研究部

“

在当前租户市场环境下，业主对于吸引及保留优质租户的意愿持续增强。为了应对市场竞争，许多项目不仅在租金价格上给予更多优惠，还积极加强物业管理、完善配套设施与服务，力求满足企业的多元化需求，从而保持项目的市场韧性和竞争力。更有经验丰富的业主充分利用自身多业态大资管的优势，为租户提供更加丰富的福利和增值服务，进一步巩固租户黏性。尽管当前侧重成本优先，ESG理念、节能绿电等措施的重要性尚未凸显。然而从长远发展的角度而言，在新增供应不断涌现的市场中，提前布局这些举措，对于提升项目品质、增强现有办公楼的竞争力意义深远。

结语

上海办公楼市场在复杂多变的环境中正经历着深刻且细致的调整。成本驱动型的搬迁需求成为市场的结构性需求特征，正悄然推动着市场供需重塑。然而上海办公楼市场的行业需求基础依然稳固，传统行业需求中蕴含的新兴机遇正如潜流涌动，逐步释放显现。在这看似平静的市场中，租户的流动不息不断地助推着板块格局的演进，而板块发展的能级跃升，又影响着租户的选址决策。在这静水流深的市场变迁中，企业租赁决策的微妙变化引导着市场参与者的航向，市场参与者需保持高度敏锐的洞察力，精准把握租户需求的变化趋势，灵活调整经营策略，同时不断强化资管服务，以期在激烈的市场竞争中稳舵前行。

在积极应对当前市场挑战的同时，许多经验丰富的市场参与者已为下一个市场周期的到来做好了充分的准备。在价格策略调整的同时，升级硬件设施、整合利用资源提升资管服务的广度和深度，以保持办公楼项目的市场竞争力。在平衡短期经营压力与中长期收益的过程中，展现出高度的市场敏感性和决策灵活度。在当今技术快速迭代的时代背景下，如何前瞻性高效地投入ESG，如何将人工智能等技术革新有效接入于项目运营等，这些创新实践或将成为业内领航者的又一关键突破，引领上海办公楼市场在不断探索中焕新启航。



主要作者

丁婷

研究部董事
华东区
susanT.ding@jll.com

章蔚君

研究部经理
华东区
susan.zhang@jll.com

冯文翰

研究部副经理
华东区
finn.feng@jll.com

周经纬

研究部高级分析师
华东区
leojw.zhou@jll.com

宋碧野

研究部分析师
华东区
derek.song@jll.com

业务联系人

姚耀

研究部总监
中国区
daniel.yao@jll.com

黄臻

商业地产部总监, 上海
零售地产部负责人, 华东区
neo.huang@jll.com

北京

北京市
朝阳区针织路23号
国寿金融中心8层
邮政编码 100026
电话 +86 10 5922 1300

成都

四川省成都市
红星路3段1号
成都国际金融中心1座29层
邮政编码 610021
电话 +86 28 6680 5000

重庆

重庆市
渝中区长滨路2号
来福士办公楼T4N
塔楼23层A08
邮政编码 400011
电话 +86 23 6370 8588

广州

广东省广州市
天河区珠江新城珠江东路6号
广州周大福金融中心
2801-03单元
邮政编码 510623
电话 +86 20 2338 8088
传真 +86 20 2338 8118

杭州

浙江省杭州市
上城区新业路228号
杭州来福士中心
T2办公楼802室
邮政编码 310000
电话 +86 571 8196 5988
传真 +86 571 8196 5966

南京

江苏省南京市
建邺区江东中路347号
国金中心一期15楼1506-08单元
邮政编码 210000
电话 +86 21 6393 3333

青岛

山东省青岛市
市南区香港中路9号
香格里拉中心办公大楼13层1312室
邮政编码 266071
电话 +86 532 8446 8816

上海

上海市
静安区石门一路288号
兴业太古汇香港兴业中心一座22楼
邮政编码 200041
电话 +86 21 6393 3333
传真 +86 21 6393 3080

沈阳

辽宁省沈阳市
沈河区北站路61号
财富中心A座21层
邮政编码 110013
电话 +86 24 3195 8555

深圳

广东省深圳市
福田区中心四路1号
嘉里建设广场第三座19楼
邮政编码 518048
电话 +86 755 2804 5388
传真 +86 755 2263 8966

天津

天津市
和平区南京路189号
津汇广场2座29层2910室
邮政编码 300051
电话 +86 22 2318 5000

武汉

湖北省武汉市
硚口区京汉大道688号
武汉恒隆广场办公楼3908-09室
邮政编码 430030
电话 +86 27 5959 2100
传真 +86 27 5959 2155

西安

陕西省西安市
雁塔区南二环西段64号
凯德广场2202-03室
邮政编码 710065
电话 +86 29 8932 9800

香港

香港鲗鱼涌英皇道979号
太古坊一座7楼
电话 +852 2846 5000
传真 +852 2845 9117
www.jll.com.hk

澳门

澳门南湾湖5A段
澳门财富中心16楼H室
电话 +853 2871 8822
传真 +853 2871 8800
www.jll.com.mo

台北

台湾台北市信义路5段7号
台北101大楼20楼1室
邮政编码 11049
电话 +886 2 8758 9898
传真 +886 2 8758 9899
www.jll.com.tw

联系客服

400-000-8250



关于仲量联行

200多年来，作为全球领先的商业地产服务和投资管理公司，仲量联行（纽交所交易代码：JLL）始终致力于协助客户投资、建造、租赁和管理各类办公、工业、酒店、住宅和零售等物业。作为《财富》500强企业，公司2024财年收入达234亿美元，业务遍及全球80多个国家，员工总数超过112,000人。我们秉承“塑造房地产的未来，让世界更美好”的企业宗旨，整合全球平台资源并深耕本地市场，携手客户、员工和社群“向光而为”。JLL是仲量联行的品牌名称以及注册商标。

更多信息请浏览 joneslanglasalle.com.cn

©仲量联行2025年版权所有。保留所有权利。此处所载所有信息来源于我们认为可靠的渠道。但我们不对其准确性做出任何保证或担保。



仲量联行

SEE A BRIGHTER WAY

向光而为

更多免费行业报告

并购家

www.ipopo.cn

仲量联行微信号



仲量联行小程序

