

写字楼市场经历结构性调整 多维策略制胜 差异化竞争成破局关键

文/孙鑫

近日,第一太平戴维斯发布《突破困境:2025年中国写字楼市场报告》,报告显示,写字楼市场正经历显著的结构性调整,主要由供应持续增加所致。写字楼业主方应突破传统空间租赁模式,向产业生态共建者进阶。招商方面,应兼顾国家重点战略新兴产业(如新一代信息技术、高端装备制造、新能源及绿色环保)和通过整合提效崛起的新兴跨界企业。展望2026年,市场各方都需以更务实、更前瞻的视角来应对这一轮周期,在变化中抓住新机遇,保障行业长期可持续发展。

破局关键:差异化竞争策略

政策红利捕捉与产业生态构建兼顾国家重点战略新兴产业和新兴跨界企业。同时不容忽视民营经济、技术突破型和绿色转型企业。地方政策可能包括租金补贴、研发资助以及楼宇升级支持。有效的生态不仅仅是相似企业的集合,而是由核心企业、配套服务和互补行业组成的组合,从而增强彼此的运营效率。有时候关联产业的组合会比单一行业集群更具活力。考虑与地方政府或周边业主开展合作,实现“竞中有合”或功能互补,进一步放大生态效应。

差异化产品及运营策略 依据自身现金流和运营能力,选择将成本节约直接让利给租户或服务赋能;租户结构与租期策略,按产业类型或企业发展阶段来优化组合,以缓冲市场波动;借鉴商业“一店一策”,因需定价。

提升租户粘性 存量客户维系尤为重要;定期为租户提供办公场所管理或数据报告系

统;建立全国性战略合作,给予优先选址权、配套共享等权益,深度绑定租户;与租户风险共担,如装修投入分摊或通过REITs引资。

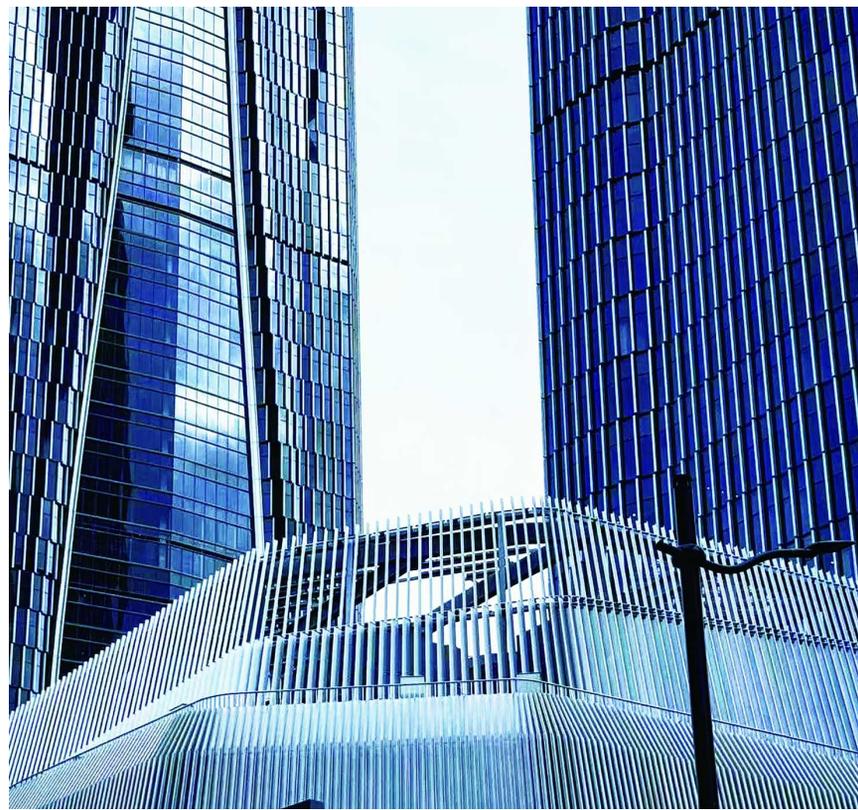
第一太平戴维斯中国区市场研究部负责人表示,未来供应过剩态势还将持续。在此背景下,业主方需采取务实的多阶段策略,平衡短期租户维系、中期运营可持续性 with 长期市场定位。希望通过这份报告,助力行业参与者协同构建更健康、可持续发展的写字楼市场生态体系。”

租户需求洞察 聚焦重点行业

针对重点行业,第一太平戴维斯给出不同策略。如金融行业,需求分化与租金调整下存在结构性机遇;制造业方面,外资准入红利和产业升级驱动下存在选址新趋势;信息技术行业,商业化进程提速创造了办公增量需求;能量与原材料领域,“双碳”大背景下存在办公增量需求;健康医疗与生命科学行业,需求存在双向流动特质;零售及贸易行业,消费新常态下,企业的空间升级和战略重塑;传媒娱乐行业,新技术、新业态加速了办公迭代需求;专业服务如律所需求依旧活跃;商务中心及共享办公空间则从大举扩张到存量博弈阶段。

企业通过搬迁达成战略诉求:新租和楼内扩租的数量占比较三年前减少23个百分点。搬迁行为较三年前提升了20个百分点。诸多企业通过搬迁达成战略诉求,但决策谨慎,综合考量多方面,并对比多个方案的优劣势。

需求面积收窄推动业主策略转变:尽管业主往往优先考虑引进大面积租户,但当下



市场里相当比例是小面积租户,二线城市尤为明显。这一趋势推动业主策略转变。通过小面积分割、提供精装修,并将成本分摊至租期。既满足快速交付,又能降低企业初期投入与后期还原成本。

战略需保持弹性,业主应至少每半年结

合市场变化、租户反馈及财务表现进行审视和修订。灵活适应机制优于固守单一计划或短期刺激策略。通过纪律性与响应力、野心与现实的平衡,业主不仅能度过当前周期,更能抢占未来机遇。各市场参与主体可结合自身资源优势,为最终复苏做好准备。

绿地外滩国际会议中心启幕 打造上海高能级“全球会客厅”

文/孙鑫

日前,在绿地外滩中心T1栋,绿地外滩国际会议中心正式启幕。同时,世界女性高峰论坛及创新创业博览会中国区永久会址在会议中心揭牌落地。本次活动标志着世界级会展平台“世界女博会”在中国落地生根,也意味着绿地外滩国际会议中心作为上海“全球会客厅”的重要载体正式全面投入运营,将为上海提升国际会展能级、深化中外文化交流、服务国家战略注入全新动能,助力上海“五个中心”建设。

全景式高端会务矩阵启幕 匠心打造外滩新地标

本次启幕的绿地外滩中心T1栋6层大会议室,位于丽思卡尔顿酒店会议层,未来将与酒店无柱大宴会厅等设施联动,构成承接国际元首峰会、全球品牌论坛、高端商务对话的核心主场。该会议场景的启幕,标志着绿地外滩国际会议中心正式激活“会议配套+产业对接+数字服务+文化展示”的全链条生态系统,为高端会务提供核心引擎。

目前,依托120万平方米超大体量城市综合体,绿地外滩国际会议中心已逐步构建起“4大功能场景+56个会务空间”的全维度矩阵,为全球参会者提供一站式高端会务体验。从丽思卡尔顿酒店大宴会厅、私密沙龙空间、总裁公馆,到12000平方米的中央花园



与壮丽的滨江花桥,多元场景可灵活满足从数千人规模国际盛会对到数十人精英闭门会的全方位需求,彻底打破了传统场馆的功能局限。

锚定全球会客厅战略 助力上海“五个中心”建设

绿地集团在打造绿地外滩国际会议中心之初,就紧密对接上海建设“五个中心”,特别是打造“国际会展之都”的城市战略,通过持续引入具有世界影响力的高端资源,深度参与并助推上海城市能级的持续跃升。2026

年伊始,绿地外滩国际会议中心已凭借其综合生态优势,主动策划并吸引更多关乎全球治理、科技创新、产业金融、文化消费等领域的国际峰会、行业顶级论坛与跨国文化交流盛事落地,将迎来国际健康产品创新展、FILA品牌时尚大秀等一系列高规格会展及时尚盛典。未来,绿地集团将倾力全力运营绿地外滩国际会议中心,将其打造成汇聚全球信息、资本、技术与人才的“引力场”,促进产业对接与成果转化的“助推器”,向世界讲述中国故事、上海精彩的“会客厅”,持续为上海“五个中心”建设助力赋能。

市场 资讯

开年首拍 45.7 亿收官 浦东、闵行两幅宅地成交

1月6日,浦东、闵行两幅宅地顺利完成拍卖,成交总价约45.7亿元,迎来新年土拍市场“开门红”。这两幅地块分别为浦东新区Y00-0402单元E04B-10地块和闵行区MHP0-1005单元14-07地块、14-09地块、06-18地块及06-19地块部分地下空间,系此前公告的上海2025年第十批次土拍。

浦东新区Y00-0402单元E04B-10地块位于高行镇,北接外高桥自贸区、南邻金桥开发区,西瞰黄浦江岸线,是连通多个重要功能板块的战略枢纽。本次出让地块面积2.69公顷,建筑面积6.73万平方米,土地用途为普通商品房,共1位竞买人报名。该地块起始总价256086.00万元,起始楼面单价38034.99元/平方米,以起始价成交,竞得人上海懋恒企业管理有限公司;闵行紫竹地块周边情况。图片来自上海土地交易市场闵行区此次出让的为组合地块MHP0-1005单元14-07地块、14-09地块、06-18地块及06-19地块部分地下空间,位于紫竹科学园区,靠近“大零号湾”科技创新策源功能区。该地块规划用途为普通商品房、商业用地,面积6.23公顷,建筑面积6.01万平方米,共2人报名,起始总价200869万元,起始楼面单价33440.20元/平方米,以起始价成交,竞得人上海紫都置业发展有限公司、上海紫竹半岛地产有限公司。