

transmit

VOL 01
2026
ANNUAL

2025上海办公楼市场回顾与展望

Review & Outlook
of the Shanghai Office Market in 2025



ABOUT TRANSMIT

关于全斯美德

Transmit是国内最早从事商业地产“全生命周期服务”的专业化地产机构；
历经28年的行业深耕，已发展成为一家集 投资、运营、服务、科技
为一体的综合性、多元化商业地产合作供应商及策略顾问。

Transmit is one of the earliest professional companies engaged in providing "full life cycle service" for commercial real estate in China.

After 28 years of experience accumulation in the industry, it has developed into a comprehensive and diversified commercial real estate cooperative supplier and strategic consultant integrating investment, operation, service and technology.

28 Years
of History

2025年上海办公楼市场简报概要 >>

租赁市场



净吸纳量

39 ↑
万平方米



空置面积

574 ↑
万平方米



空置率

23.3% ↑



平均租金

5.9 ↓
元/平方米/天

- 全年全市共计21个项目上市租赁，新增办公供应总量约160万方，**供应市场放量持续增加**，市场总存量累积至约2,465万方。
- 总净吸纳量约39万方，同比上升约77%。但全年市场总的供需比仍超4: 1。供应过量推升市场总的空置率至约23.3%，**租金价格延续下行趋势**。
- TMT、金融与专业服务业成为市场需求主力，零售、快消等消费类企业表现活跃。搬迁需求占据主导，**新增与扩租** 主要来自 **互联网与人工智能** 行业企业。

大宗市场



全年全市大宗**成交下降72笔**，**成交下滑458亿元**，总成交金额同比下滑超30%，为**近年最低值**。



办公资产仍占据**主导地位**，但成交**份额占比下滑**至历史最低值。



市场承接**主力**转向以自用、资产配置与保值为核心目的民营企业及个人**非专业买家**，使得交易决策更趋个体差异化，交易的**不确定性显著增加**。



入市**优质资产增加**，成交价格持续下行，投资**回报率**被显著**推升**，市场迎来**布局窗口期**。



主要城市整体市场发展概况

Overview of Market Development in Major Cities

核心城市供需两端双双上行

- 2025年全国主要城市办公新增供应面积同比上升约6%，维持较高水平供应量，但供应量城市分布结构较往年有所变化。

- 市场规模与发展更为完善的一线城市中，上海以超150万方新增办公供应遥遥领先；深圳年内办公上市虽较往年有所下滑，但近90万方的体量仍旧可观；率先进入供应调整期的北京供应总量则在近两年维持较低水平。

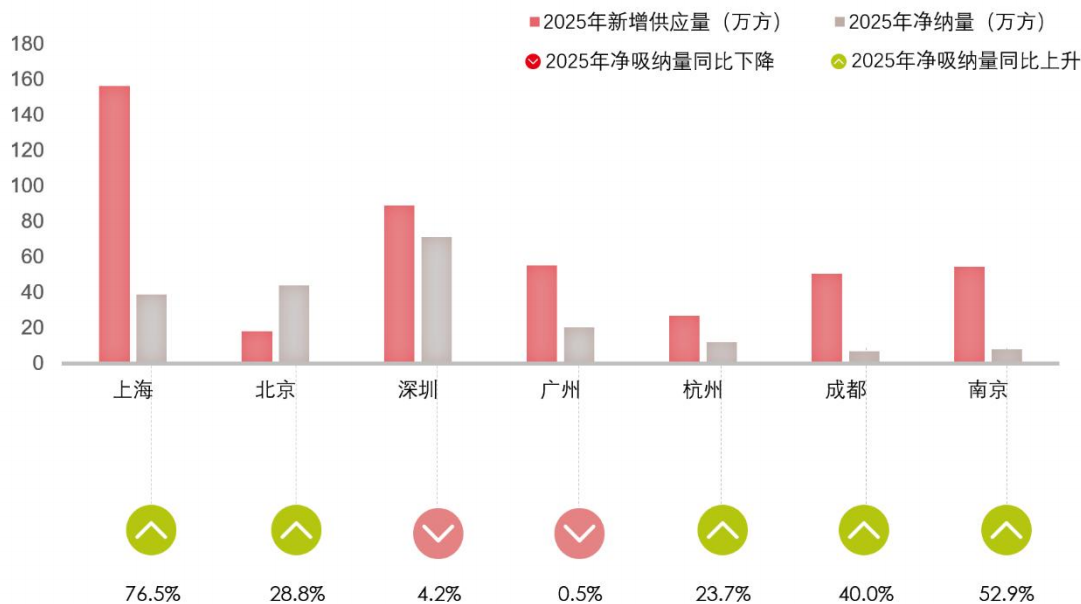
2025年主要城市办公新增供应情况 >>



地区中心与省会城市广州、南京、成都2025年均有超50万方新增办公面积入市，为各城市的历史供应较高水平，其中南京与成都供应量突破历史峰值。

需求端在2025年普遍呈现复苏趋势，主要城市年内总的净吸纳量同比上升约18%，处于历史较高水平。其中上海、杭州、南京等长三角主要城市受2024年较低基数影响，净吸纳量呈现较大增幅。

2025年主要城市办公市场供需结构 >>



搬迁需求仍占据主导，TMT行业是年内需求增长的核心动力 >>

从需求类型来看，搬迁需求仍旧占据市场主导。但随着核心租户外流带来空置率压力上升，加之引入新租户难度的日渐提升，存量项目纷纷调整策略，续租与新招商谈判更趋于灵活，在租金价格、免租装修期甚至是装修补贴上均视租户品质能做出不同程度的让步，这也使得新兴商务区与腾挪传统区域的优质租户的难度与成本直线上升。

需求端行业结构分布方面，TMT、金融与零售贸易类企业占比居于前三。

- TMT行业企业支持全年办公市场需求端增长，互联网与人工智能企业的新设与扩租是带动北京、上海、杭州等城市吸纳量上升的核心动力。
- 金融业仍占据办公需求主力地位，证券市场的良好表现带动的基金、证券、保险类企业需求保持活跃。同时各地区中心城市与省会城市政府推行的“金融城”打造计划加速推进，头部金融业的引入也提振相关子市场的办公需求。
- 在政策刺激消费与出口外贸表现良好的双重推动下，日化、快消、家电家具、电子产品等零售贸易类企业表现活跃。

供应过量推动空置率持续上升 >>

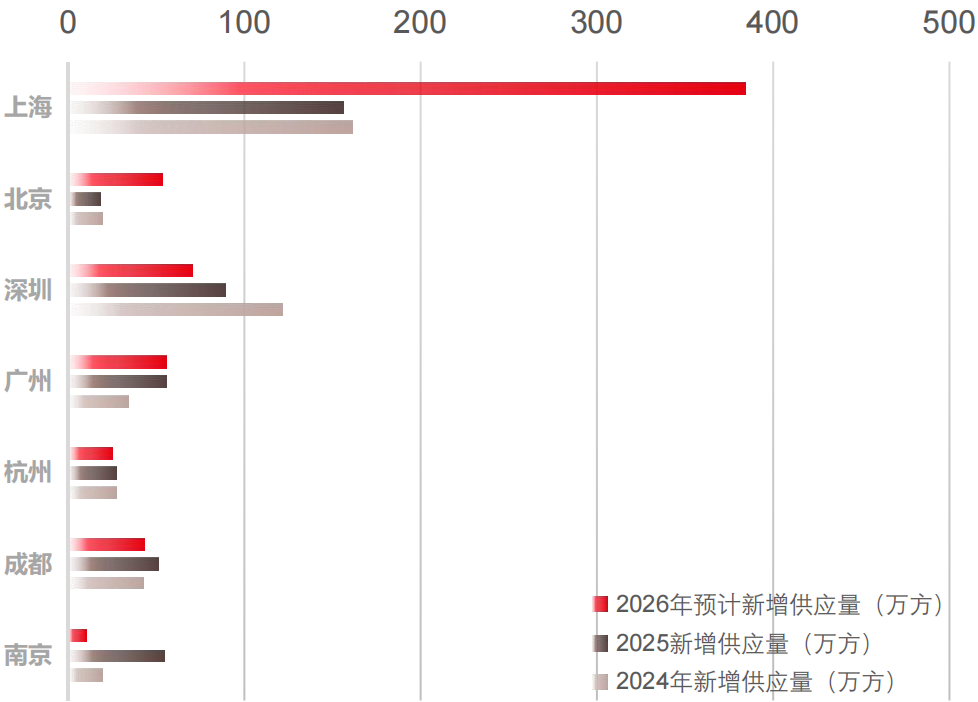


2025年主要城市办公新增供应及空置率情况

虽然需求端纵向对比发展态势良好，但在绝对的供应量绝对数值优势下，难以扭转整体市场空置率上升的大势，各主要城市的空置率普遍呈上升趋势，各主要城市空置率普遍高于20%，部分省会城市的办公平均空置率甚至超30%。

展望2026年，主要城市上海、深圳、广州、成都仍将处于供应高峰年，北京大体量供应也将回归，若所有项目如期面市，市场总的供应量仍将呈增长走势，而以现有的经济发展情况来看，需求端的增长难以与之匹配，供需求失衡仍将加剧，租金价格仍有下调空间。

2024-2025年主要城市办公市场新增供应情况 >>



► 整体市场小结:

2025年整体市场需求端呈现复苏态势，净吸纳量同比录得增长。市场的需求类型仍以搬迁为主，但新租与扩租的比例有所提升。行业表现方面，互联网与人工智能为代表的TMT企业占比居首，是市场需求增长的主要来源；金融业次之；零售贸易在政策刺激消费与出口贸易的拉动下需求表现活跃。

虽然需求端恢复良好，但仍难敌供应放量速度，主要城市延续空置率上行与租金下行趋势。结合未来供需两端的增长趋势来看，供需失衡仍将呈现加剧之势。

transmit



上海土地市场

Shanghai Land Market

供应端供应端进入调整期，商办类土地供应节奏整体趋缓，出让体量创近5年新低。

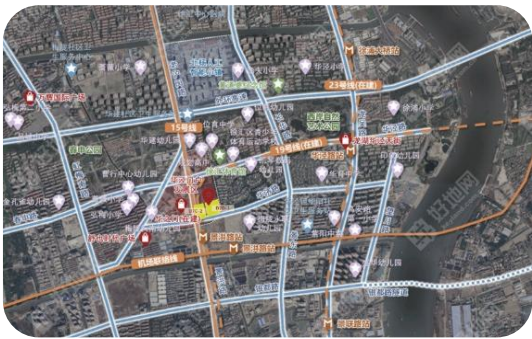
- 下半年全市办公市场仅计1幅地块完成出让，地块位于徐汇华泾，为商办与住宅组团地块，包含的办公体量约为2.1万方。

全年全市共计出让商办地块12幅，共计将为市场带来约52万方新增办公供应，供应水平创下

- 近5年最低值，其中超五成以上体量分布于青浦朱家角、浦东东滩、浦东周浦等区域，以位于产业聚集区的地块居多。

h2/2025全市商办土地市场成交代表地块 >>

徐汇城投 & 徐房集团 约26.5亿竞得**徐汇华泾**地块组团



地块基础信息：

- 地块名称：徐汇区XHPO-0001单元D7C-2、D7D-1地块及D7C-1公共绿地、规划协领路部分地下空间
- 地块四至：D7D-1地块东至西新港，南至华济路，西至协领路，北至弥城路；D7C-2地块东至协领路，南至华济路，西至景洪路，北至弥城路
- 土地用途：（D7D-1地块）普通商品房，（D7C-2地块）办公楼、商业用地
- 出让地块面积：约3.66万方
- 计容建筑面积：约9.57万方
- 办公建筑面积：约2.09万方
- 商业建筑面积：约3.13万方
- 建筑限高：120米

transmit



上海租赁市场

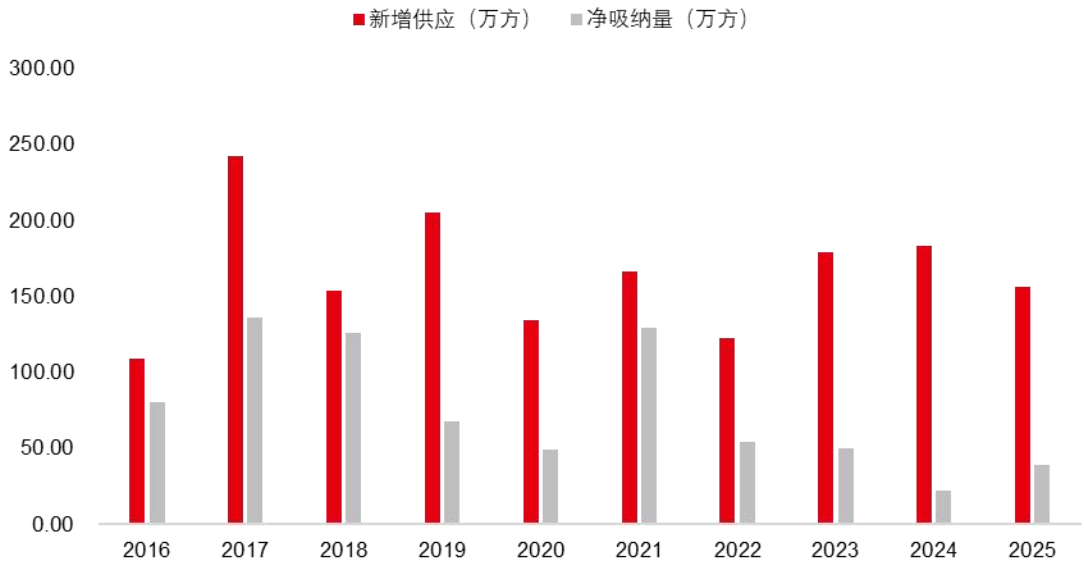
Shanghai Office Leasing Market

需求端复苏明显，但规模化供应放量推动市场空置率上扬

6-12月全市主要商务区共录得9个项目有新增办公上市，总供应面积约69万方，其中成熟商务区有南京西路华润中心与徐家汇ITC主楼两大标志性项目先后入市租赁；新兴商务区则有真如中海中心推出双子塔B座。兼具规模与品质的项目依然是市场的供应主力，持续推升相关子市场的热度。

全年全市共计21个项目上市租赁，新增办公供应总量约160万方，市场总存量累积至约2,465万方。新增供应量同比去年下降约12.8%，供应量总体水平较预期仍有较大差距，一方面部分开发商基于市场环境自身经营情况考量，主动或被动延缓开发与上市节奏，以待市场环境转机；另一方面，部分非专业地产开发机构的总部基地中大比重自用也减少了流入市场的可租赁办公面积。

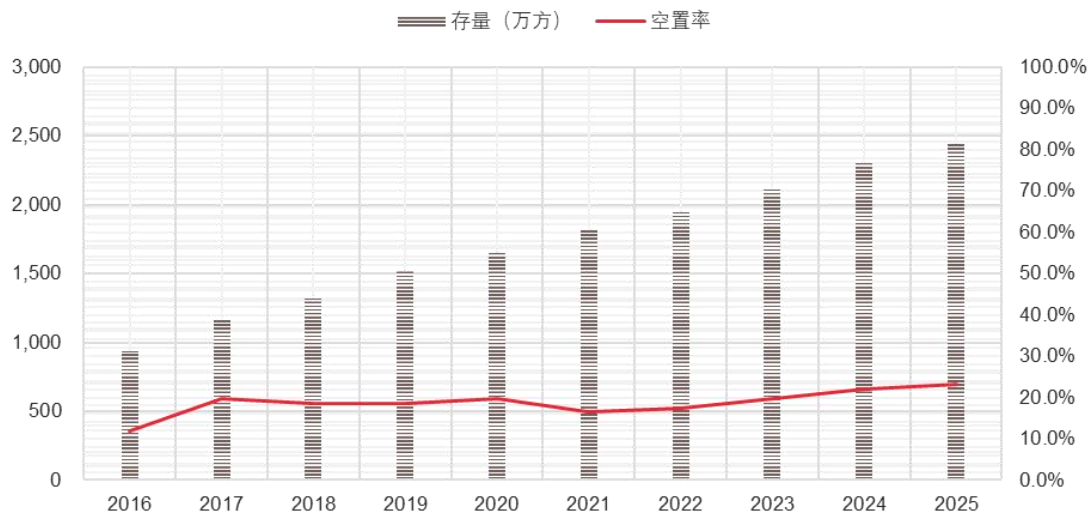
2016-2025全市主要商务区办公楼供需走势图 >>



需求端延续了上半年的活跃态势，三至四季度全市主要商务区共录得约22万方净吸纳量，受去年同期低基数影响，净吸纳量同比大幅上升约183%。

2025年全年全市总净吸纳量约39万方，同比上升约77%。尽管较之2024年需求回升明显，但全年市场总的供需比仍超4：1。供应过量推升市场总的空置率至约23.3%。

2016-2025全市主要商务区办公楼存量及空置率走势 >>



高品质优质供应激发部分传统商务区板块活力：

酝酿多时的南京西路张园地块于2025年末竣工，南京西路商务区继锦沧文化广场后，时隔4年再度上新，这也是南京西路近年最后一个超高层商办项目。南西华润中心上市激发了一批零售与专业服务业企业的搬迁需求，LV、Tiffany、阿谏特、汇业律所等兼具标志性与行业影响力的企业均选择于期内迁入南京西路板块或区域内搬迁置换。

作为传统核心商务区，南京西路近年凭借持续小范围内城市更新与重建，在保持市场热度的同时，稳步提升区域形象与品质，持续成为零售与律所类专业服务业的优选。

近10年南京西路核心区域焕新史 >>



2016
兴业太古汇
(新建)



2021
锦沧文华广场
(原锦沧文化酒店重建)



2021
中信泰富广场
(更新)



2024
CP静安
(晶品 Crystal Galleria更新)



梅龙镇广场
2025年启动改造，由恒隆操刀，
预计2028年前后完成。



2025
上海华润中心
(南西张园东地块重建，
西区更新于2022年面市)



2024
丰盛商业中心(阿丽拉酒店)
(原四季酒店更新)

主要租户外迁与空置上升压力迫使存量项目不断突破自身价格预期，叠加自上半年开始实施的《浦东新区关于支持青年人才创新创业的若干措施》，推动一批陆家嘴区域内的金融与律所类专业服务业企业积极推动搬迁计划。

新兴商务区方面，真如副中心成型加速，在广告传媒持续聚集的同时，亦受到互联网科技类企业关注。而滨江区域则有徐汇西岸持续有新项目推出，吸引文化传媒、零售、互联网科技类企业入驻。

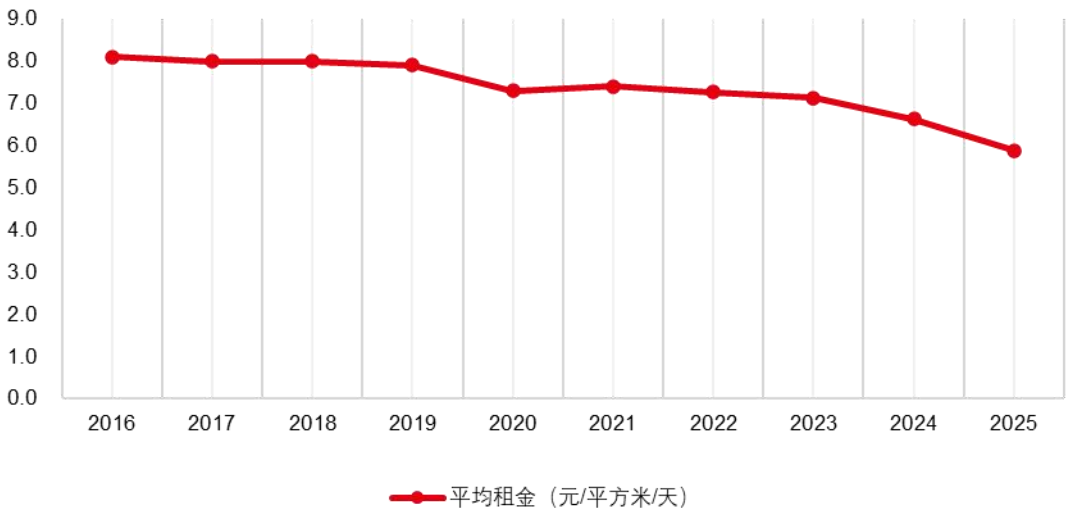
产业聚集区方面，则在人工智能蓬勃发展带动下，其上下游企业发展迅速，需求扩张明显，带动张江与漕河泾区域近年新上市项目出租率快速提升。

各行业类别需求活跃度表现上，TMT、金融与专业服务业依次占据最活跃行业类别，此外日化、快消、宠物等消费类行业依旧活跃。

- 人工智能与互联网类TMT企业年内发展势头良好，其新设与扩张需求是市场需求增量的核心支撑，受此影响张江、漕河泾区域市场活跃度与新项目的去化速度持续领先；
- 金融业需求持续稳定，证券、投资类企业持续活跃在陆家嘴、北外滩等区域；
- 专业服务业则有律所、咨询类企业受主要商务区的租金波动影响，在陆家嘴、南京西路、北外滩等区域流动；
- 消费类行业的需求活跃态势延续，高端零售相对聚集于淮海路与南京西路，快消、日化、食品、宠物则聚集性相对较弱；
- 联合办公因在整合小面积租户及提供过渡与灵活办公空间方面的优势，在供应体量庞大的新兴商务区与非商务聚集区依然受到项目方的欢迎，真如、北外滩、徐汇西岸均录得有可观体量成交。

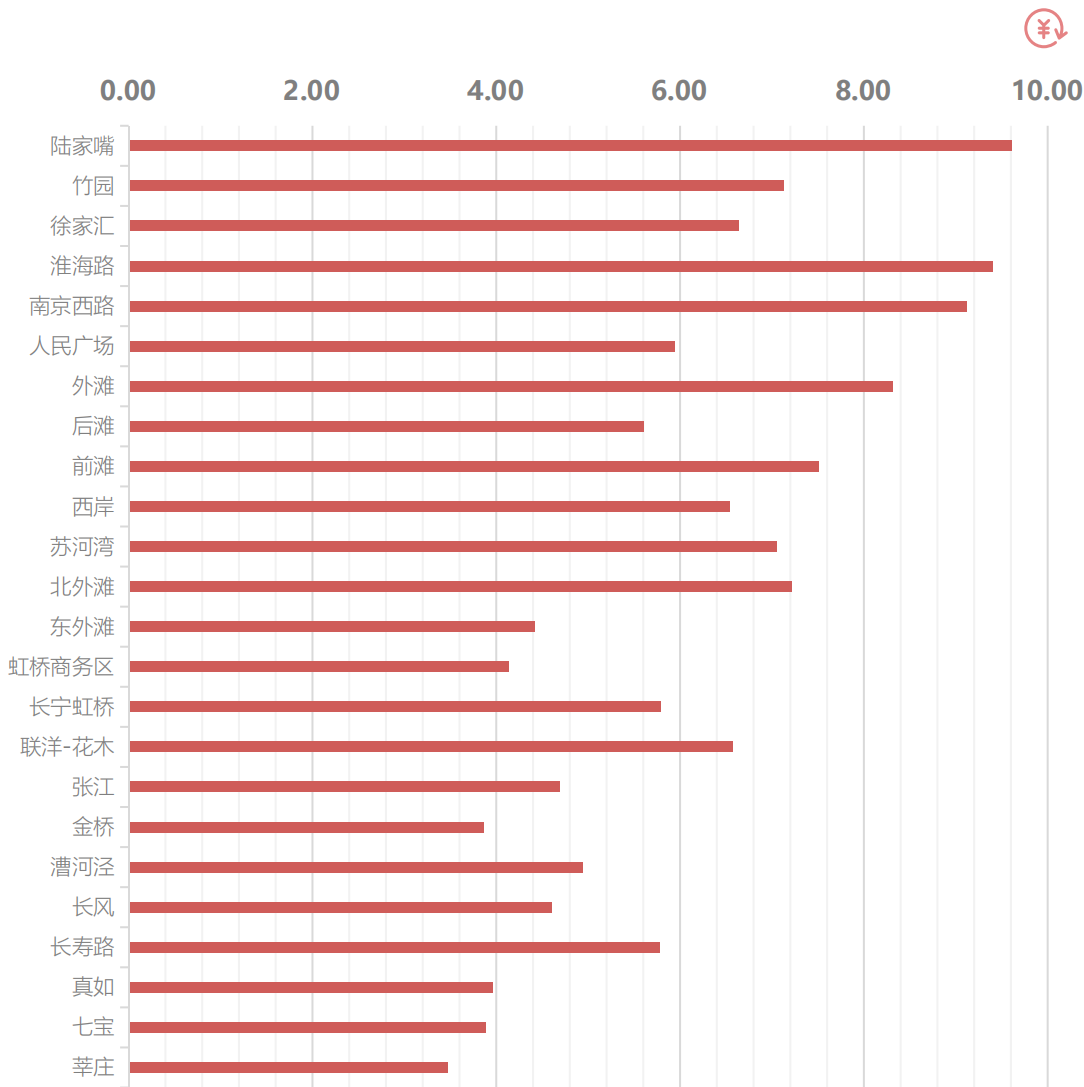
需求端选择持续偏向成本导向，供应端持续深化“以价换量”策略应对，推动租金价格持续下探。

2016-2025主要商务区办公楼平均租金报价走势 >>



面对日益严峻的租户外流，陆家嘴、南京西路为代表的成熟商务区在年内持续做出租赁策略调整，在积极进行续约谈判挽留现有租户的同时，调整租金预期争取新租户，在推动部分租户于区域内流动的同时也带动市场平均租金的下行。

2025年度全市主要商务区平均租金报价 >>



单位：元/平方米/天

2025年下半年租赁市场新上市代表性项目 >>

上海华润中心
China Resources Center



所属区域：静安·南京西路
办公面积：约8.0万方
开发/投资商：华润
上市时间：Q3/2025

中海中心B座
China Overseas Center, Building B



所属区域：普陀·真如
办公面积：约7.6万方
开发/投资商：中海
上市时间：Q4/2025

ITC·主楼
ITC Main Tower



所属区域：徐汇·徐家汇
办公面积：约21.1万方
开发/投资商：新鸿基
上市时间：Q3/2025

2025年下半年主要商务区租赁成交代表案例 >>

区域	项目名称	客户名称	所属行业	租赁面积（平方米）
陆家嘴	保利广场	华泰证券	金融	6,500
陆家嘴	金茂大厦	金诚同达律所	专业服务	5,000
陆家嘴	环球金融中心	段和段律所	专业服务	3,300
淮海路	K11 Atelier	爱马仕	零售	10,000
南京西路	阿波罗大厦	阿锇特	家居建材	7,800
南京西路	华润张园中心	汇业律所	专业服务	6,000
南京西路	中信泰富广场	辉瑞	医药健康	5,800
南京西路	恒隆广场1座	Tiffany	零售	3,000
竹园	保利浦开金融中心	中闻律所	专业服务	2,900
徐家汇	腾飞大厦	太平人寿	金融	1,000
苏河湾	苏河湾中心	东弘律所	专业服务	2,500
北外滩	国投大厦	众华律师事务所	专业服务	2,000
北外滩	北外滩来福士 西塔	宏利基金管理	金融	1,800
东外滩	光大安石中心	吉客空间	联合办公	6,000
后滩	SK大厦	钟鼎资本	金融	1,200
西岸	阿里中心	蓝色光标	TMT	20,000
西岸	源点大厦	芯禄存	TMT	4,600
张江	佑越国际	钰泰半导体	集成电路	2,500
张江	盛大研发中心	深圳格见构知半导体	集成电路	1,500
漕河泾	漕河泾总部园二期	智界汽车	汽车	3,300
漕河泾	锦和尚城	唯想建筑设计	建筑设计	2,800
长宁·虹桥	晶耀虹桥	吉家宠物	宠物服务	3,500
长宁·虹桥	东银中心	Yamato雅玛多国际物流	物流运输	1,000
凌空	光大安石虹桥中心	德力西电气	制造业	6,700
真如	高尚领域T2	江空间	联合办公	20,000
真如	中海中心A座	京东	TMT	3,000
长风	浙铁绿城长风中心	林清轩	零售	3,600
桃浦	临港创智TOP	城建信息科技	TMT	5,600
虹桥商务区	虹桥万科中心	中建四局	建筑施工	4,000
虹桥商务区	虹桥丽宝广场	江苏宝利	化工	1,500
金桥	金科园	达能食品	食品饮料	4,700
金桥	锦绣申江	漳州兮璞	制造业	2,600

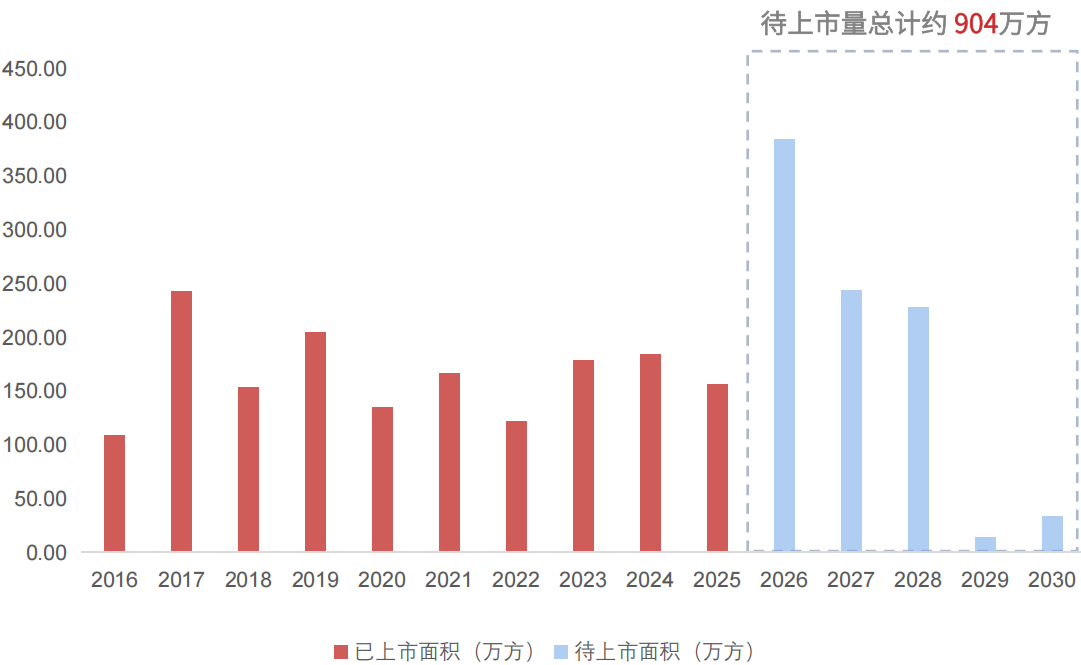
全市主要商务区未来供应趋势 >>

截至2025年末，已监测到的中心城区及大虹桥公开市场完成土地出让与规划确认，处在正常开发建设中的商办类项目预计将在未来5年内进入市场的办公面积约为904万方。该数据仅为公开市场出让的商办用地中的办公部分，若叠加部分产业园区的研发办公及工业旧改城市更新带来的供应，这一次数字将更为庞大。

在近年政府主导的商办土地市场供应收缩，存量楼宇用途变更等多重手段努力下，加之互联网、人工智能等新质生产力高速发展带动的需求增长，供需两端同步努力下，总体的供需环境在局部市场实现改善，但总体趋势的转折点尚未来临。

供应节奏方面，因部分项目的开发节奏延后与上市时间顺延，2026至2028年市场仍将处于供应高峰期，年均待上市办公面积仍将超200万方。

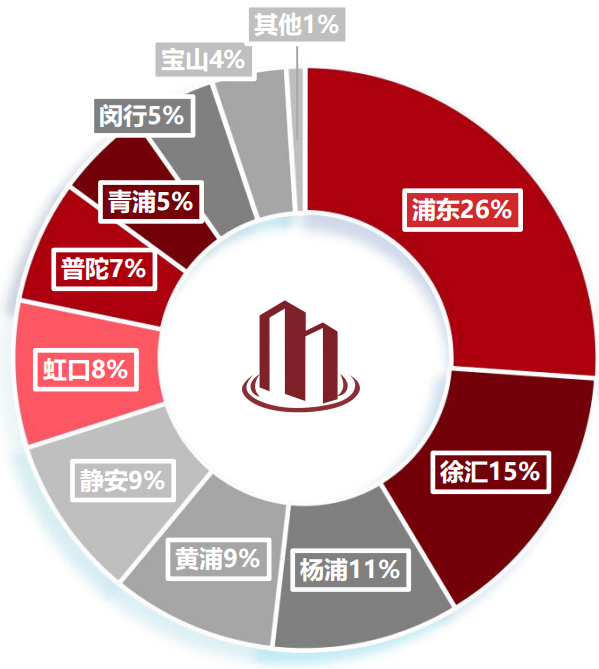
2016-2029（预估）全市主要商务区办公供应走势 >>



全市主要商务区未来供应结构 >>

受近年政府的发展规划与市场开发节奏影响，待上市项目的总体分布特征持续保持着“一江一河”沿线为主导，中环区域及传统商务区城市更新为辅，大虹桥区域外围补充格局不变。

未来5年全市主要商务区办公供应区域分布结构 >>



浦东
Shanghai Pudong

超230万方的新增供应面积，约26%的体量占比，因地域更广，浦东区域在未来供应市场上依旧保持遥遥领先地位。供应量的板块分布上，龙阳路因其TOD超级综合体的存在在体量占比上居首；金桥副中心核心区域次之，亦有超50万方的办公正在开发中；此外新兴商务区前滩-世博区域、核心商务区陆家嘴区域亦有可观体量待上市。

徐汇
Shanghai Xuhui



徐汇西岸·西岸金融城项目 >>

徐汇区域待上市量则高度集中在西岸,香港置地西岸金融城与中海西岸数智中心两大项目贡献了这一区域的主要潜在供应。以目前的开发进度来看,近三年的主要待上市办公集中于目前开发趋于成熟的西岸数字谷与开发有序推进的金融城区域。

杨浦、虹口
Shanghai Yangpu&Hongkou

东外滩与北外滩组成的滨江商务带的北段现有开发建设推进中的项目包含超140万方的办公面积,二者体量相当,但上市时间有所错位。东外滩区域美团点评、BILIBILI等多个互联网头部企业总部基地项目将于近两年入市,而北外滩多为180米以上超高层建筑,因开发强度高难度大,其项目的入市时间将相对较晚。





黄浦、静安

Shanghai Huangpu&Jingan

作为传统核心区未来仍有可观体量待入市，一江一河沿线的苏河湾与外滩区域是大型项目的主要聚集区域，其上市时间多集中于2028年前后；而点状城市更新淮海路与南京东路项目则多体量有限，上市时间分散。



外滩·嘉里建设豫园项目



苏河湾·华兴新城项目



大虹桥

Shanghai Hongqiao

目前主力的供应区域仍在青浦西虹桥与闵行虹桥核心区南片区，从现有的开发节奏来看，西虹桥的安踏等实体企业的总部基地多将于近三年交付使用，大多以自用为主。而北虹桥与东虹桥的开发体量则相对较小，前湾地区目前以产业导入与产业园区建设为主，商务区的开发仍在初级阶段。

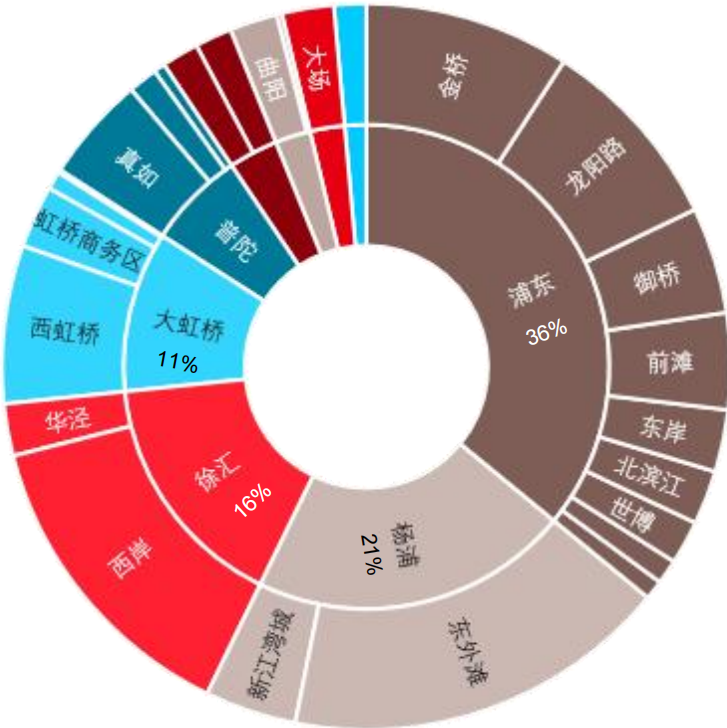
2026年全市主要商务区待上市办公区域分布结构 >>

2026全市主要商务区共计逾300万方新增办公供应量在途，就区域分布而言，浦东、杨浦、徐汇将占据总供应体量七成。

从具体板块分布来看，2026年待上市项目中，中心城区徐汇西岸、杨浦东外滩、浦东前滩所在的滨江商务带均有重要项目可上市租赁。新兴区域方面，龙阳路TOD上盖与金桥副中心均将有可观体量面市。

大虹桥方面，区域主要供应量仍集中在西虹桥区域，代表性项目有虹桥豪盛广场二期及安踏总部园区。

2026年全市办公供应区域分布结构图 >>

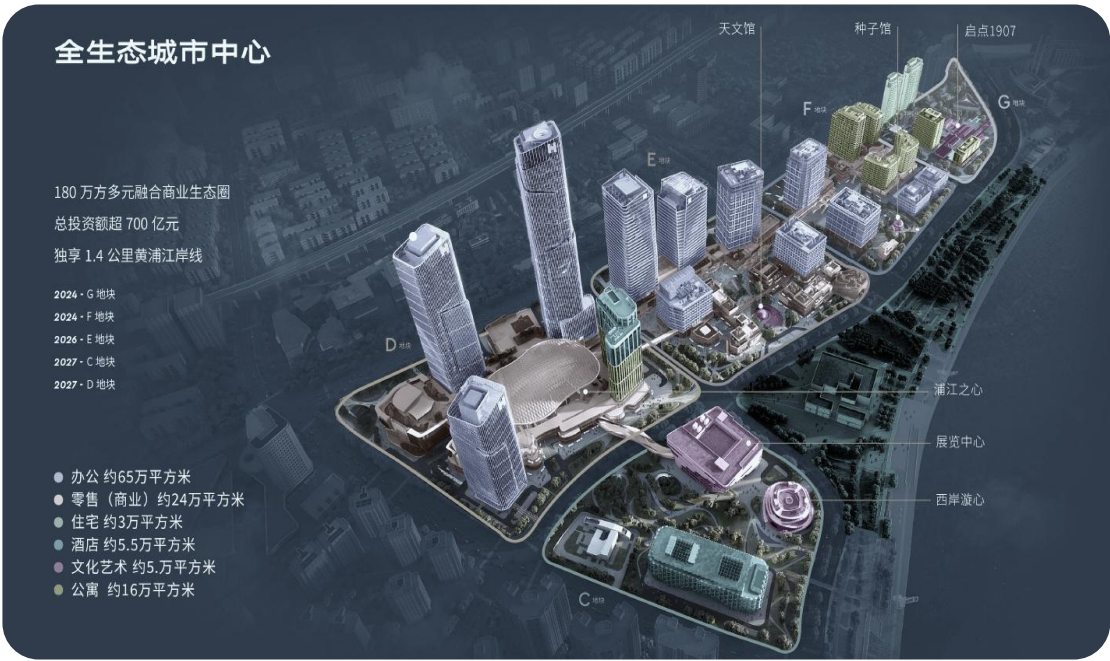


2026年待入市重点项目 >>

徐汇·西岸 —— 西岸金融城E地块 >>

West Bund Financial Hub Plot E

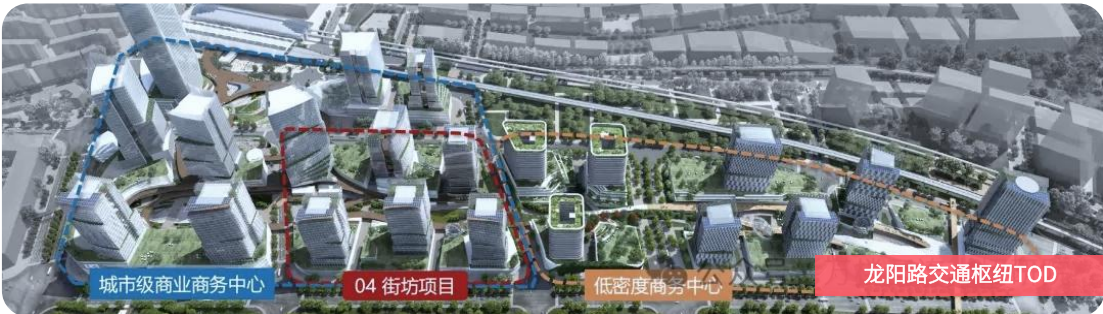
西岸金融城项目处于整个徐汇西岸板块的最北端，该项目总体量约180万方，总投资逾700亿，集办公、商业、酒店、公寓与文化艺术空间于一体，定位全球科创金融中心，打造金融、科技、文化、生态融合的新一代滨水金融城。



作为香港置地继香港中环、新加坡滨海湾中心后的又一标杆力作，该项目计划于2027年全面建成，基首期G地块与F地块于2024年入市，E地块有望于2026年面市，其中包含约25万方办公及4.6万方商业。

2026年待入市重点项目 >>

龙阳路 —— 浦开·龙曜中心 >>
Longyang Road — Pukai Longyao Center



浦开·龙曜中心为浦东龙阳路交通枢纽片大型商办综合体地块的04街坊地块。
上海龙阳路交通枢纽片区位于白杨路以西、前程路以北、芳波北路以西、地铁16号线以南，包含4个开发单元的7个街坊，共计约20个地块，总用地面积约45公顷，建筑总面积约200万方。地上建筑面积约137.5万方，建筑高度80~200米，核心地块容积率将达到4.0-8.0。



龙曜中心所在的四街坊商业项目东至黄桐路、南至前程路、西至申波北路、北至龙通路。总建筑面积超54万平方米，囊括约24万方办公，超9万方商业，项目由浦开集团开发运营，2021年开工建设，预计于2026年四季度交付。该项目有望在2026年上半年启动预租。

► 租赁市场小结:

尽管受到开发节奏延缓，业主方选择自用等多重因素影响，2025年办公租赁市场的新增供应总量较预期有较大差距，但160万方的供应体量仍相当可观，且远超市场需求。

年内市场需求呈现较为明显的复苏态势，TMT、金融与专业服务业企业引领市场需求，消费类企业表现活跃。浦东陆家嘴、张江，徐汇西岸、漕河泾，普陀真如区域年内成交活跃度居于市场前列。虽然市场净吸纳量虽有所上升，但数值仍处于历史次低水平。

2026年全市主要商务区仍有超300万方办公待上市，以现有市场去化能力与经济环境来看，需求大幅增长缺乏强有力支持，供需增长速度的不匹配将加重市场的供需失衡，进而推动空置率上行与价格下行压力加剧。

transmit



上海大宗市场

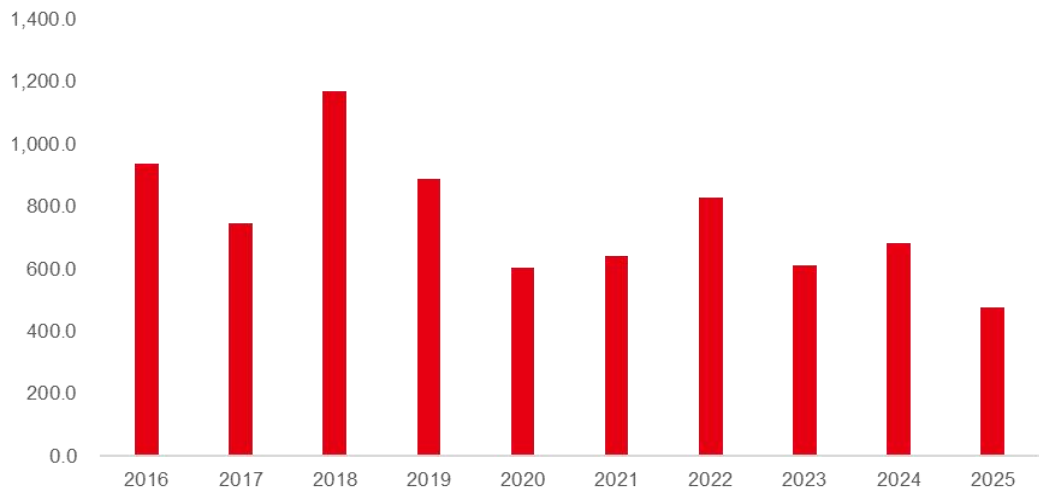
Shanghai Investment Market Overview

■ 内外环境双重承压，上海大宗交易市场成交创近十年新低 >>

受外围经济环境及房地产市场周期双重影响，上海大宗物业市场整体承压明显，市场活跃度显著降温，买方信心持续偏弱，整体购买活跃度进入阶段性冰封期，成交额创下近十年新低。

2025 年全年，上海全市大宗物业市场共完成交易 72 笔，总成交金额约 458 亿元。市场成交规模延续收缩态势，总成交金额同比下滑超 30%，交易规模与市场热度均降至近年低位。

■ 2016-2025年上海大宗交易市场成交金额走势 >>



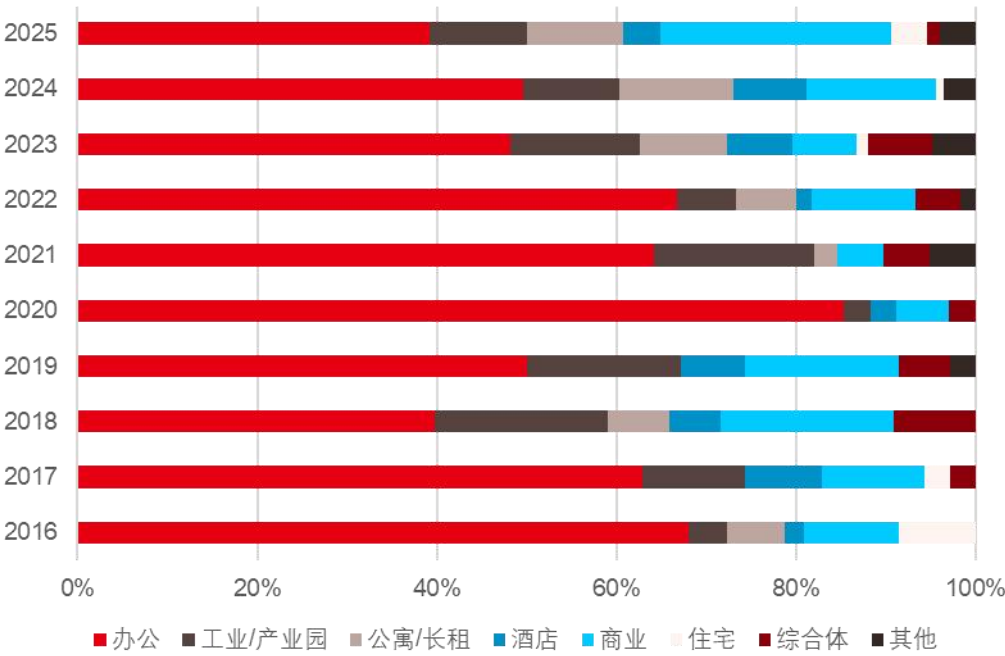
在整体环境偏弱、预期尚未明显好转的背景下，市场观望情绪浓厚，市场化成交动力不足，整体呈现量价齐弱、深度调整的运行格局。

市场成交结构波动加剧，非办公物业占比明显提高 >>

成交资产类别方面，2025年全年全市办公大宗交易市场共计成交29笔，总成交金额约205亿。无论从成交金额占比还是活跃度上，办公资产仍占据主力地位。但成交占比份额明显下滑至历史最低值。

商业类物业年内成交活跃度提升明显，多为小体量，总价3亿以下标的，超半数为法拍处置类成交。物业类型多样化，中心城区街铺、购物中心、社区商业等产品均有成交，买家构成亦复杂，涵盖民营企业、个人投资者、国资，普遍不具备聚集性。

2016-2025年上海大宗交易市场成交物业类型占比（以笔数计） >>

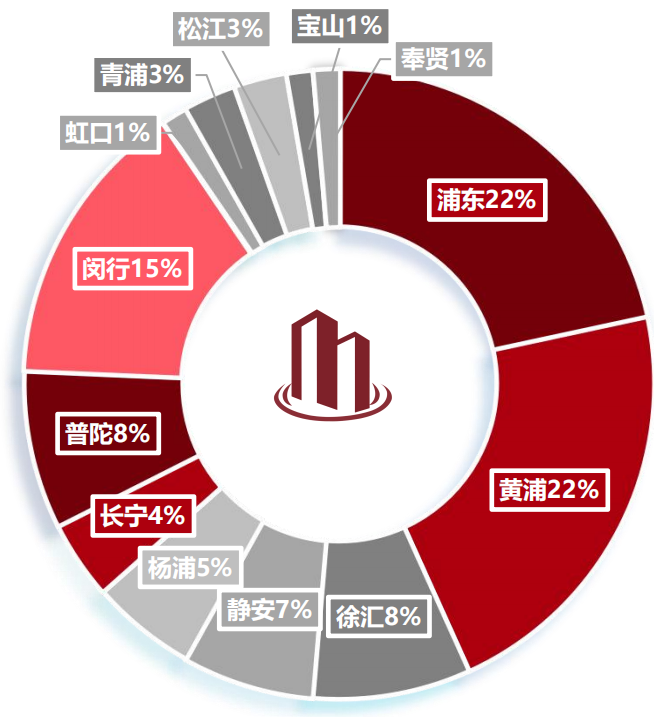


成交分布离散性更强，交易的不确定性增加 >>

2025年大宗交易市场在区域分布上呈现出显著分散化特征，一改往年黄浦、静安、徐汇、浦东等传统核心成熟区域占据绝对主导、市场关注度高度集中的格局。

年内，闵行、青浦等外围区域成交占比明显提升，成交热点不再局限于传统中心城区，而是多点发散、广泛散落于多个板块，整体成交布局呈现出高度散乱的态势。

2025年上海大宗交易市场成交区域分布结构（按笔数计） >>

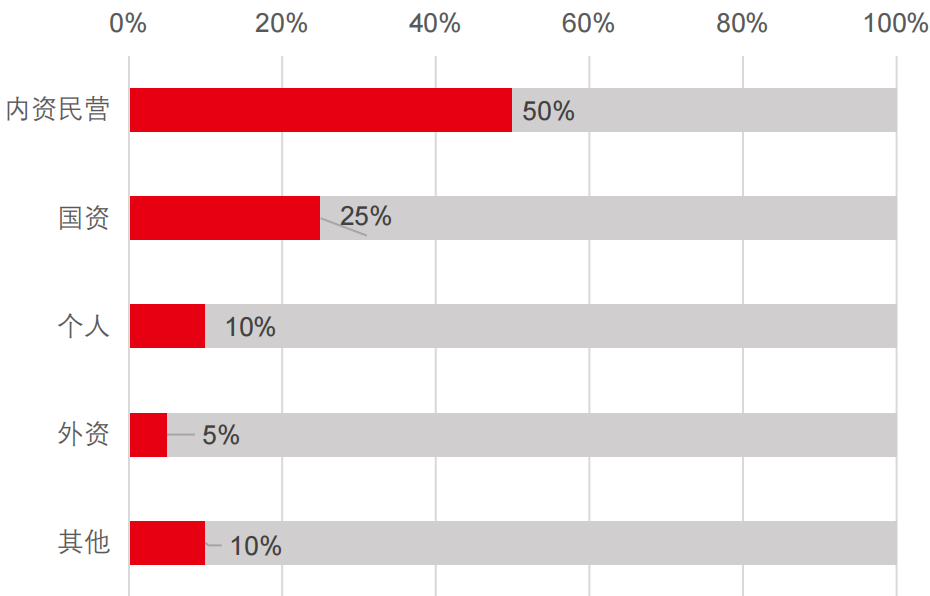


这一变化直接导致买家的关注热点与投资偏好愈发难以预判和把控，市场热点快速轮动、缺乏稳定主线，进一步推高了全年大宗交易的不确定性与不可预测性。

买家结构显著转变，专业机构占比大幅下滑 >>

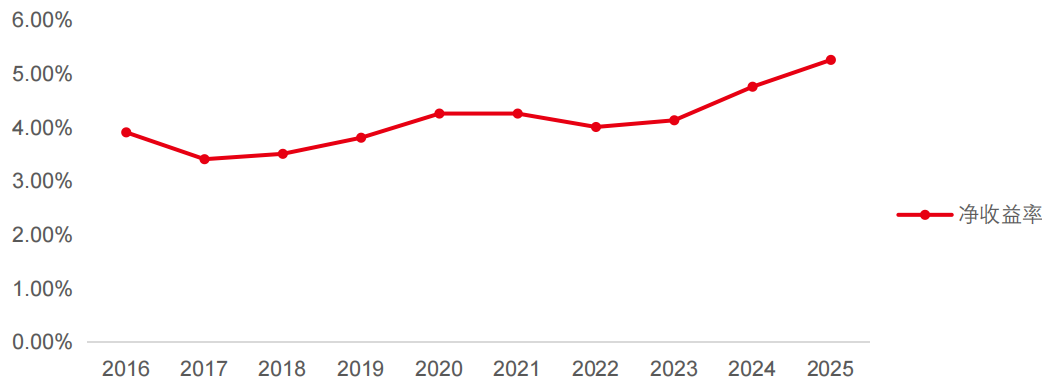
2025 年大宗交易市场的买家结构出现明显结构性转变，市场整体由内资买家强势支撑，贡献超九成成交量。以基汇、太盟、沪港联合、丰泰、凯龙瑞等为代表的知名外资机构，年内更多以资产处置、退出卖出为主，鲜有新增收购动作。全年外资买家仅录得 4 笔成交，占比约 5%，外资及专业机构买家大幅离场、参与度显著回落。

2025年上海大宗交易市场买家结构（按笔数计） >>



在此背景下，市场承接主力转向民营企业及个人类非专业买家，这类买家多以自用、资产配置与保值为核心目的，整体专业度相对偏低，也使得市场交易逻辑更趋分散、决策更趋个体差异化。

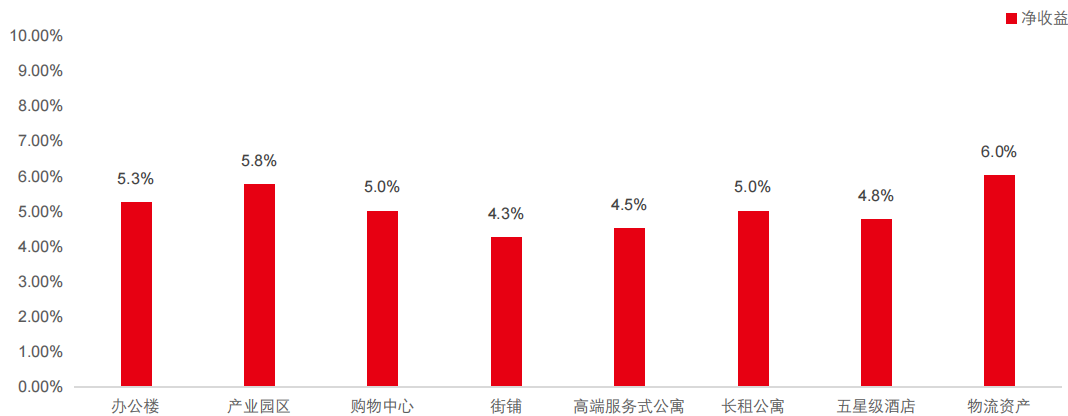
2016-2025年办公大宗市场项目收益率走势 >>



估值回落回报提升，优质资产入市，市场迎来布局窗口期：

受整体市场环境影响，此前核心区中一批长期惜售的优质物业陆续入市，叠加成交价格持续下行，物业投资回报率被显著推升。优质资产供给增多、估值更具吸引力，使得 2025 年商业地产大宗交易市场开始显现结构性配置机会。

2025年大宗交易市场各物业类别收益率情况 >>



2025年办公大宗交易市场代表性成交案例·一 >>

嘉银科技约13.5亿购入陆家嘴投资大厦 >>

年初知名金融科技公司嘉银科技与陆家嘴联合发展达成协议，以约13.5亿购入竹园商贸区核心区域写字楼物业陆家嘴投资大厦。

投资大厦位于陆家嘴竹园商贸区核心地段，南临浦电路，俯观竹林绿地，邻近上海金融交易广场。地铁4、6号线向城路站步行3分钟可达。地处上海开发较早的商务区，项目周边环境成熟，区位优势明显，配套便利度高。



投资大厦项目建成于2011年，包括1幢14层写字楼，本次交易标的包含项目商业与办公面积合计约3.38万方。



买家嘉银科技为上海本土金融科技企业，是美股纳斯达克上市公司，主营金融科技服务平台，业务覆盖东南亚、非洲、拉丁美洲等多个地区。

基于公司快速发展的现状需求，嘉银科技选择购入核心区办公物业投资大厦，该笔交易交割完成后，投资大厦将作为嘉银科技未来总部所在地，支撑公司未来业务的持续扩张与发展。

2025年办公大宗交易市场代表性成交案例·二 >>

约9.45亿陆家嘴集团转让上海前滩首个长租公寓项目 >>

8月18日，上海联合产权交易所公告中，上海鸿需置业有限公司100%股权及债权项目以9.45亿元的挂牌底价正式成交。此次交易采用“股权+债权”的复合定价模式，其中股权部分作价4.56亿元，债权部分为转让方对标的公司4.89亿元的债权同步转移。



该标的由上海陆家嘴集团旗下公司挂牌转让，核心资产为上海前滩首个租赁公寓——前滩46-01地块，总用地面积11,746平方米，总建筑面积57,943平方米，其中地上建筑面积22,346平方米，折合成交单价约42,289元/平方米。

前滩雍萃46项目地处前滩九宫格，紧邻地铁6/8/11号线东方体育中心站，另有规划中的19号线及龙水南路隧道加持。该项目也是上海及全国首个要求全部自持的土地挂牌项目，同时也是前滩区域首个装配式建筑试点项目。

2014年12月，陆家嘴集团通过上海鸿需置业取得土地开发权，2017年项目封顶，2019年入市运营。由3栋租赁住宅及1栋商业办公楼组成。公寓部分体量约1.76万平方米，提供184套主力85-97平方米两居室，并配有240平方米超大型户型，主打中高端长租市场。

2025年办公大宗交易市场代表性成交案例·三 >>

沪港联合以约19亿出售中港汇·黄浦，打浦桥地标项目再易手 >>

中港汇·黄浦原名长城金融大厦，位于黄浦区核心板块——打浦桥商圈，由上置集团开发建设，项目集五星级铂尔曼酒店、甲级写字楼、商业零售与餐饮于一体。

该项目的总层高53层，建筑高度达226米，总建筑面积约10万平方米。地上7.8万m²集五星级铂尔曼酒店、高品质甲级写字楼、商业、餐饮等多元业态于一体，是黄浦区打浦桥的标志性建筑。

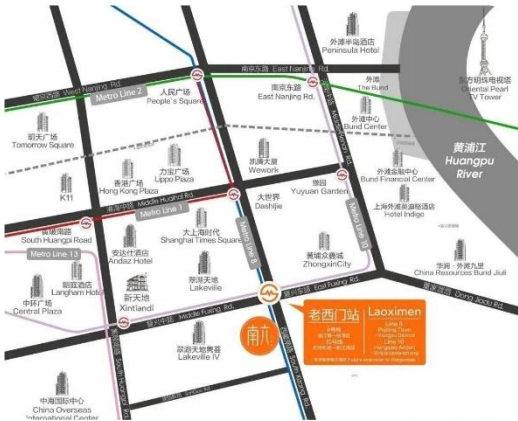


- 总面积：91,733 平方米
- 办公面积：36,474 平方米
- 酒店面积：31,933 平方米
- 商业面积：9,964 平方米
- 地下面积：13,362 平方米

2020年6月，长城金融大厦92%的物业由中港汇集团与Skyline Holding组成的合营公司以28亿元的价格收归旗下，其进行改造后再投入运营。这是时隔5年半后该项目再度完成出售。

2025年办公大宗交易市场代表性成交案例·四 >>

约5.2亿，凯龙瑞出售新天地社区商业——南六MIX6 >>



项目总建筑面积：约17,437平方米
建筑层数：地上4层+地下1层
层高：4.75-6.75米
土地性质：综合用地
土地使用年限：70年（2002-2072年）
特色：顶层花园，综合医院牌照



南六MIX6坐落于西藏南路肇州路口，距离地铁8号线老西门站3号口50米，公交站点密布，交通非常方便。所处的居住板块属于老西门，周边有众鑫城、建国里、老西门公馆等本世纪初建成的住宅小区，也有复兴珑御、顺昌玖里、翠湖天地等豪宅新盘，人口密集。

南六MIX6属于标准的社区商业，体量适中，建筑四至呈水滴形，主要外立面朝向十字路口，拥有良好的展示面。首层共两个主要出入口，一个设在西藏南路，另一个在两条路的转角。

该项目最初由中海地产开发，作为建国里住宅项目配套商业设施，产权年限参照住宅的70年。建成后作为社区商超先租给易买得超市和永乐生活电器。

2017年末，该项目被凯龙瑞集团以7.8亿元人民币收购改造，折合总建面单价约4.5万元/平方米，并做改造，于2020年年中重新入市，定名为南六MIX6。

西郊交易，接手买家为广州城市之星物流运输，最终成交价格约5.2亿元人民币，较凯龙瑞集团原收购价在不包含改造及财务成本的基础上折损超三成。

2025年大宗交易市场代表性成交项目 >>

板块	标的资产	物业类型	销售面积(万方)	总价(亿元)	卖家	买家
长征	信泰T1	办公	7.10	21.68	中信泰富	长征镇
人民广场	仙乐斯广场	办公+商业	7.04	21.00	基汇、太盟 高盛	象屿集团
打浦桥	中港汇黄浦	办公+酒店	7.52	19.00	沪港联合 阿波罗	山东城潇
竹园	陆家嘴投资大厦	商业+办公	3.38	13.50	陆家嘴	嘉银科技
东外滩	上海滨江国际广场1号楼	办公	4.77	13.10	(法拍)	格美集团
长宁虹桥	晶耀虹桥T6栋	办公	2.52	10.10	新长宁 铁狮门	货拉拉
前滩	前滩源T1	办公	2.40	9.60	陆家嘴集团	中国数联
前滩	前滩汇N5	办公	1.33	9.36	陆家嘴	陆家嘴国泰 人寿
彭浦	佳程广场	办公+商业	9.88	8.86	香港佳程集团	信达
西虹桥	中核科创园C2栋 F1栋及部分车位	办公	2.59	8.49	中核	中核关联企业
长风	北岸长风写字楼 E栋,G栋	办公	2.78	7.00	贝莱德	鼎一投资
新天地	南六MIX6	商业	1.74	5.20	凯龙瑞	广州城市之星 物流运输
南京东路	中福古玩城商业	商业	0.48	1.51	(法拍)	上海福麦润 企业管理
南京西路	协和城地上一层 二层商业	商业	0.81	2.96	(法拍)	上海嘉恒鑫 咨询管理
颛桥	都市阳光商业广场	商业	2.60	2.27	颛桥房地产	个人买家
金桥	上海金桥万创中心	产业园	7.99	14.00	万科	昆山市众六 资产管理
御桥	张江科学城数智天地 智慧云T3	产业园	1.23	4.37	陆家嘴	乐鑫科技
浦江	浦江环普云创	产业园	4.34	2.45	普洛斯	东苑集团
前滩	前滩雍萃46	长租公寓	2.23	9.45	陆家嘴 浦东土控	国盛
苏河湾	BASE 佰舍苏河项目	长租公寓+ 办公	2.40	7.60	绿橡	鼎晖投资
真如	中骏天悦方隅公寓	长租公寓	0.75	2.00	中骏	绿庭
虹桥	上海虹桥枢纽国展中心 亚朵酒店	酒店	0.93	2.05	闵臣实业	山东海鹏
周浦	万信酒店	酒店	1.11	1.05	(法拍)	个人买家

注：成交数据来源于市场公开信息整理

► 大宗市场小结:

受市场整体信心偏弱影响，2025年上海大宗交易市场需求持续走弱，成交量创近10年新低。在外部环境波动、行业周期调整等多重因素叠加影响下，市场不确定性显著加大，整体交易节奏放缓，投资者观望情绪浓厚。

在此背景下，市场呈现明显分化态势，具备地段稀缺性、产品高品质与高性价比的优质物业，凭借更强的抗风险能力与稳定价值，成为穿越市场周期、支撑实际成交的核心标的，也是现阶段机构与投资者重点关注的优质资产。

2026 年市场展望 >>

租赁市场 >>

2026 年市场仍处供应高峰期，整体市场尚有超 300 万平方米供应待入市，新兴商务区仍是供应主力，杨浦东外滩、徐汇西岸金融城、浦东龙阳路等板块将迎来标志性项目集中亮相。

业主方竞争压力持续加剧，“以价换量”仍将是市场主流策略，而在供需结构分化下，部分成熟板块与高适配度区域有望率先迎来租赁窗口期与结构性机会。

大宗市场 >>

2026 年国内外市场有望同步进入货币宽松周期，融资成本下行将显著提升市场购买力，整体购买动力迎来明显回升。叠加全球地缘冲突带来的资产避险需求，以及人民币长期升值趋势，中国优质资产的预期价值将大幅提升。

随着更多优质物业入市，市场交易活跃度将进一步被激活，核心商务区具备稀缺性、高品质的优质资产，凭借更强的抗周期能力与价值确定性，持续成为资金青睐的核心标的。



Transmit 业务覆盖范围
Business coverage of Transmit



Transmit 业务范围

Business scope of Transmit

➤ 企业顾问服务

选址顾问、租约管理
企业资产管理、企业增值服务
办公装修

➤ Business Consulting Service

Site Selection Consultant
Lease Management
Enterprise Asset Management
Registration Service
Office Decoration

➤ 运营管理服务

定位策划、招商招租
租户与商家管理

➤ Operation Management Service

Orientation Planning
Business Invitation and Rental
Lessee and Merchant Management

➤ 投资服务

评估服务、大宗交易
合作投资

➤ Investment Service

Valuation Service Block Trade
Cooperative Investment



Transmit 业务范围

Business scope of Transmit

➤ 代理服务

租赁代理、销售代理
渠道整合、企划服务

➤ Agent Service

Leases Agent Sales Agent
Channel Integration
Business Planning

➤ 咨询服务

市场研究、产业研究
前期定位、投资咨询、政府顾问

➤ Consulting Service

Market Research Industry Research
Preliminary Orientation
Investment Consulting
Government Consultant

➤ 企业增值服务

政府政策咨询
政府资源对接
政策落地服务

➤ Enterprise's Value-added Service

Government Policy Consulting
Government Resources Integration
Policy Implementation Service

transmit

不动产全产业链方案解决专家