

Q4 2025 - Q1 2026 | 上海徐汇办公楼市场

Shanghai Xuhui Office Market from Q4 2025 to Q1 2026



ABOUT TRANSMIT

关于全斯美德



Transmit 全斯美德成立于上世纪 90 年代末，历经近三十年深耕，已成为国内卓越的商业地产全生命周期服务商。公司立足上海、辐射长三角，核心业务涵盖企业顾问、战略咨询、招商代理、投资交易及资产管理五大板块，致力于为产业链上下游客户提供全周期、定制化的解决方案。

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



transmit



区域市场热点资讯
Regional Market Highlights



近6个月区域市场热点资讯

2025年10月20日，2025年徐汇区第三批投资促进重点项目集中签约仪式举行。现场24个重点项目集中签约，AEO高级认证企业颁证仪式同步举行，徐汇进博招商全球合作伙伴计划正式启动，全球AI青年人才“创业者之家”发布，海关通关便利化试点举措同步推介。

2025年10月26日，徐汇区区委依法治区办牵头发布《徐汇区优化法治化营商环境实施方案2.0版》。在原有方案基础上，对标新形势新要求，围绕加快向全国人工智能高地迈进等任务目标，新增法治护航区域发展相关内容；突出系统集成，坚持执法司法与法治供给协同推进。

2025年11月26日，2025科创大会在西岸国际会展中心开幕。大会以“科创领航，智启新程”为主题，来自知名院校、科研机构的专家学者和科技企业、金融机构的相关负责人，深度探讨新一轮科技革命与产业变革的核心趋势，共话科技如何赋能产业升级、重塑未来生态。

2025年12月17日，“2025年度中国游戏产业年会”在徐汇区西岸国际会展中心开幕。大会上发布了《2025年中国游戏产业报告》，徐汇区推出《徐汇区关于支持游戏电竞产业发展的实施细则》。

2026年01月06日，徐汇区龙华街道天钥桥南路周家湾路段正式贯通，终结了区域交通“梗阻”的现状，让周家湾社区居民的日常生活迎来了新变化，步行前往龙华菜场、龙华街道办事处、龙华港河岸均不超过5分钟。

2026年03月27日，以“宁智毋庸 创领未来”为主题的2026全球开发者先锋大会（GDPS）在上海徐汇西岸国际会展中心召开。本次大会吸引近5万人线下参会，全网流量突破47亿，超800家新锐企业、200余位重磅嘉宾齐聚，国内外超200家开发者社区云集，百余家国内外知名投资机构现场对接。

2025年10月20日，区域招商引资成果 ——
2025年徐汇区第三批投资促进重点项目集中签约仪式举行

10月20日上午，2025年徐汇区第三批投资促进重点项目集中签约仪式举行。**现场24个重点项目集中签约**，AEO高级认证企业颁证仪式同步举行，徐汇进博招商全球合作伙伴计划正式启动，全球AI青年人才“创业者之家”发布，海关通关便利化试点举措同步推介，充分体现区域推动经济高质量发展的坚定决心。



本次签约环节，徐汇区与24家重点企业集中签约。此次签约项目涵盖**人工智能、生物医药、数字科技、文化创意**等前沿领域，其中亿元级项目占比显著。

2025年**徐汇区AEO认证指导中心也已正式落地**，将为企业提升跨境贸易效率、优化全球供应链布局带来实质性利好。为更好地服务上海改革开放大局，徐汇区与上海海关持续深化合作，进一步聚焦企业发展所需，共同推出多项贸易便利化举措。



近年来，徐汇区始终聚焦职住平衡，在徐家汇、滨江、漕开发等人才集聚区，持续扩大人才公寓供应，加大补贴力度，优先保障创新创业人才的安居需求。在本次活动现场，正式发布了全球AI青年人才“创业者之家”，赋能全球AI人才。

2025年10月26日，区域重要活动——

《徐汇区优化法治化营商环境实施方案2.0版》发布

徐汇区区委依法治区办牵头发布《徐汇区优化法治化营商环境实施方案2.0版》。2023年11月，徐汇区出台了全市首份在依法治区层面的法治化营商环境实施方案，为企业“开办、经营、退出”提供全生命周期法治服务，构建最优法治化营商环境。

本次2.0版方案相较于原方案，一方面，对标新形势新要求，围绕加快向全国人工智能高地迈进等任务目标，**新增法治护航区域发展相关内容**；另一方面，突出系统集成，坚持执法司法与法治供给协同推进，整合完善法治服务保障相关内容，以法治保障区域高质量发展，持续健全“法治护航、部门协同、品牌驱动”发展模式。

徐汇区优化法治化营商环境实施方案

2.0版

厚植法治沃土固根本

01 推动涉企政策制定体系化

构建“功能性政策+专项政策+资金管理办法”产业政策体系，完善公平竞争审查制度，营造权利平等、机会平等、规则平等的公平竞争环境

02 推进涉企政策评估清理常态化

开展宏观政策取向一致性评估，强化涉企政策文件“正向增值”作用，消除各种有悖公平竞争、妨碍生产要素自由流动、设置行政分割和保护壁垒

03 推动涉企政策实施落地见效

针对政策实施情况强化督促检查，依托企业专属空间，持续加强政策精准推送以及对经营主体生产经营活动的政策指导，推动惠企政策落地见效

04 推进政务服务改革

推进“高效办成一件事”扩容增效，落实“一业一证”改革，完善“住所云”升级版，推进政务服务事项智能审批和申报服务，优化12345为企业服务网上专项通道

05 法治护航人工智能产业健康发展

强化人工智能产业知识产权保护，加强制度供给，制定可复制推广的人工智能产业依法生产经营指引，及时给予企业精准有效指导

规范文明执法强支撑

06

提升行政执法工作质效

规范涉企行政检查，推行“检查码”，细化行政执法监督工作流程，梯次用好“建议书”“决定书”等手段，严格规范公正文明执法



07

推动跨部门综合监管改革

深化包容审慎监管，推行跨部门综合监管，推行轻微违法行为依法不予行政处罚清单制度，推广非现场检查手段的运用



08

拓展告知承诺制

推行“风险+信用”分级分类监管制度，强化信用监管，对守信主体给予减材料、减时限及容缺办理等便利服务



09

发挥行政复议主渠道作用

落实行政机关负责人出庭应诉、旁听审理、讲评交流“三合一”工作，深化涉企“容缺受理”，拓展行政复议监督指导功能外延



坚持公正司法促发展

10

加强知识产权保护体系建设

开展知识产权公共服务标准化试点，充分发挥知识产权产业服务联合作用，为中小微企业提供知识产权维权援助、公益法律服务、代理援助等公共法律服务



11

推进涉企风险防范化解

开展涉企信息举报受理专项整治，依法严惩电信网络诈骗、非法放贷、网络传销等群众反映强烈的违法犯罪活动，强化预警堵漏，推动涉企案件快侦、快办



12

规范涉企执法办案

落实宽严相济刑事政策，健全异地公安涉企执法办案协作程序，设立敏感企业白名单制度，重点监督以刑事手段插手经济纠纷、选择性执法等妨害企业平等保护的问题



13

优化办案流程和时限管理

依托“阳光企业联盟”探索建立警企合作机制，依法严格执行立案登记制，完善中小企业涉诉信息澄清机制，提高诉讼参与人通过在线方式参与诉讼的积极性和便利性



14

加大追赃挽损力度

大力破解“执行难”，为重大、疑难、复杂和申请人生产经营受到严重影响的案件开辟执行绿色通道，加大涉众型集资案件追赃挽损力度，防范次生金融风险



15

稳定市场主体发展预期

健全对各类所有制经济平等保护的法治环境，运用法治体检等普惠性法律服务覆盖更多企业，开展政府机关和事业单位拖欠企业账款问题排查



2025年11月26日，区域重大活动——

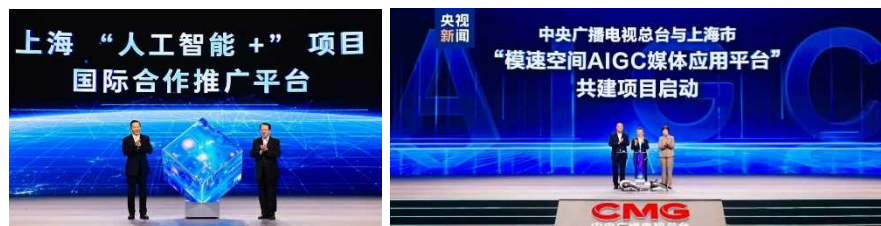
中央广播电视总台和上海市人民政府共同主办的2025科创大会在徐汇西岸举行。

11月26日，**2025科创大会在西岸国际会展中心开幕**。大会以“科创领航，智启新程”为主题，来自知名院校、科研机构专家学者和科技企业、金融机构的相关负责人，深度探讨新一轮科技革命与产业变革的核心趋势，共话科技如何赋能产业升级、重塑未来生态。



全国人大常委会副委员长、民革中央主席郑建邦出席开幕式并致辞。中宣部副部长、中央广播电视总台台长慎海雄，上海市委副书记、市长龚正在活动上致辞，并共同**启动上海“人工智能+”项目国际合作推广平台**。国家发展改革委党组成员、国家数据局局长刘烈宏，中国工程院党组成员、副院长钟志华，全国工商联副主席、中国科学院院士安立佳出席开幕式并讲话。

上海“人工智能+”项目国际合作推广平台在开幕式现场启动。该平台将汇聚各方合力，推动人工智能领域优质项目国际合作，为“人工智能+”行动提供实践样板。



中央广播电视总台与上海市“模速空间AIGC媒体应用平台”共建项目同步启动。“模速空间”已入驻上海国际传媒港，总台与上海市将围绕总台央视听媒体大模型3.0研发，共同构建AIGC在媒体领域的创新试验场与应用新高地。

大会现场发布了**聚焦青年人才培养与前沿技术探索**的未来“N计划”和**U30科创极客召集令**。未来“N计划”由上海未来产业基金联合上海未来启点社区发起，旨在发掘并支持青年创业人才，服务上海未来产业。U30科创极客召集令邀请全球青年科技创新人才来上海市徐汇区创业，为其提供全周期政策扶持。



在上海证券交易所指导下，由**中央广播电视总台上海总站、财经节目中心**联合**申万宏源证券研究所**编著的《**科创板白皮书2025**》**同日发布**，科创板价值50强企业现场揭晓。这也是白皮书连续第六年发布。

中国首部全流程AI动画电影《团圆令》现场首发。影片由中央广播电视总台、北京新影联影业等单位联合出品，以熊猫兄妹为主角，传递团圆理念、弘扬家国文化。影片制作结合总台央视听媒体大模型，自主研发了人工智能全流程动画生产平台，实现分镜头连贯的AI动画影片生成。



总台超写实数字人智能化平台应用成果发布暨数字文化艺术博物馆（上海）开馆。该馆将持续聚焦“科技+文化+教育”融合创新，为公众带来更多高质量的数字文化体验，让技术“可感知”，让文化“活起来”。

2025科创大会期间，还将举办“创新驱动 AI领航”主论坛，以及聚焦人工智能、生物医药、智能制造等热点领域的多场分论坛，共商共话前沿科技突破和产业融合创新。

2025年12月17日，区域重大活动——
“2025年度中国游戏产业年会” 在徐汇区西岸国际会展中心举行。

“2025年度中国游戏产业年会” 于12月17日至19日在徐汇区西岸国际会展中心举行。

本届游戏产业年会由国家新闻出版署主管，上海市新闻出版局支持，中国音像与数字出版协会、徐汇区人民政府主办，中国音像与数字出版协会游戏出版工作委员会、中国音像与数字出版协会游戏产业研究专家委员会、徐汇区委宣传部、徐汇区文化和旅游局、上海西岸开发（集团）有限公司承办。



大会上发布了《2025年中国游戏产业报告》。2025年，中国游戏产业在未成年人保护、稳消费促增长、科技创新应用、传统文化传播、跨界跨域赋能等方面，均保持了良好状态，为助力新兴经济发展、繁荣中华优秀传统文化、激发全民创新创造活力作出了有益贡献。报告指出，2025年国内游戏市场实际销售收入为3,507.89亿元，同比增长7.68%；用户规模达6.83亿人，同比增长1.35%，同为历史新高点；中国自主研发游戏海外市场实际销售收入为204.55亿美元，同比增长10.23%，其规模已连续六年超千亿元。



为推动上海游戏电竞产业高质量发展，构建具有全球影响力的产业生态体系，上海即将推出支持**游戏电竞产业发展十条举措**（简称“游戏沪十条”），释放出持续加码产业扶持、加快构建具有全球影响力游戏电竞产业生态体系的明确信号。围绕中小企业培育、空间布局、国际合作、文化创新等重点，打造新质生产力增长点。徐汇区的**漕河泾、西岸被明确为核心功能区，加快集聚研发、赛事、内容与技术服务资源，推动产业链深度融合**。游戏沪十条着眼于建设全球游戏产业交流平台，鼓励原创精品融入中华文化与城市特色，并深化与文旅、商业、体育等领域融合，拓展产业发展新空间。



在市级政策引领下，大会现场由赵懿发布了《**徐汇区关于支持游戏电竞产业发展的实施细则**》，内容涵盖企业集聚、产品研发、发行运营、技术创新、游戏街区、场景打造、人才培养等多方面内容。

会上，**徐汇区人民政府与中国音数协正式签署合作协议**，共同推动未来五年中国游戏产业年会在沪举办。随后，来自腾讯、网易、游族、米哈游等全国12家游戏企业的相关负责人围绕多个议题进行了主题发言。

2026年01月06日，区域重要交通工程建设 ——
龙华街道天钥桥南路周家湾路段正式贯通，龙腾大道（徐梅路—华展路）道路新建工程正式通车。

2026年1月，徐汇区龙华街道天钥桥南路周家湾路段正式贯通，终结了区域交通“梗阻”的现状，让周家湾居民区居民的日常生活迎来了新变化，步行前往龙华菜场、龙华街道办事处、龙华港河岸均不超过5分钟。



天钥桥南路周家湾路段位于龙华街道，地处徐汇滨江，近西岸数字谷，**联通漕河泾港河道南北两岸。**

贯通后的天钥桥南路周家湾路段的路面平整宽阔，交通标识清晰，车辆和行人通行井然有序。道路两侧的人行道铺设整齐，还配套种植了绿植，既提升了通行舒适度，也美化了周边环境。

1月初龙腾大道（徐梅路—华展路）道路新建工程正式通车。龙腾大道（徐梅路—华展路）段位于徐汇区境内，全长1,569米，规划为城市次干路。这条兼具交通功能与景观价值的城市次干路，打通了徐汇滨江南延的关键脉络。

作为徐汇滨江南拓的重要滨水景观大道，该项目深度融入黄浦江两岸综合开发整体布局，以城市干路为骨架，串联起两岸滨江活动主轴的核心节点，既高效承接了沿线车流、人流的通勤需求，有效缓解外围干道通行压力，又打破了地域发展的桎梏。



2026年03月27日，区域重要活动——

2026全球开发者先锋大会（GDPS）在上海徐汇西岸国际会展中心召开

3月27日至29日，以“宁智毋庸 创领未来”为主题的2026全球开发者先锋大会（GDPS）在上海徐汇西岸国际会展中心召开。这场汇聚全球开发者创业者智慧、集中展示上海人工智能成果的盛会，吸引近5万人线下参会，全网流量突破47亿，超800家新锐企业、200余位重磅嘉宾齐聚，国内外超200家开发者社区云集，百余家国内外知名投资机构现场对接。

大会通过主论坛、工作坊及沉浸式互动体验等多元形式，以“产业出题、科技答题”，破解产研融合瓶颈，全场景呈现人工智能从技术迭代突破走向产业创新落地的“上海样本”。



本届大会主论坛上，上海市经济和信息化委员会与徐汇区联合推出“科创赋能，市区协同，支持全球开发者专项举措”，全力赋能开发者和创新创业主体，从算力补贴、场景开放、人才服务等方面，为开发者铺就从创意到落地的快车道；正式启动科学智能专项基金，为科学智能领域原始创新提供全周期资本支撑，促进“科技、产业、金融”的深度融合良性循环，为AI赋能基础研究注入新动能；上海市人工智能行业协会及首批倡议共建单位，共同发起《开源智能体开放协作倡议》，推动开源创新、技术可信，破解平台异构、安全隐私等挑战；为进一步完善科学智能创新生态，搭建产学研用协同创新平台，重磅发布爱赛思OpenAI4S社区，构建科学智能领域开放共享、协同创新的核心生态载体。

大会期间200余位重磅嘉宾登台分享，从全球顶尖学者到产业先锋实践者，从基础模型到具身智能，从技术底层到商业落地，以深度思辨打造一场“思想交流的盛宴”。

全球SOA（面向服务的架构）先驱、NeuralFabric联合创始人、微软前总经理John deVadoss在主论坛带来题为《从SOA到智能体框架的进化》的报告。他表示应以SOA的架构原则为基底，用“回路”设计模式构建智能体群体，在人类设定的边界内实现自主优化，最终达到“少干预、高产出”的智能体时代目标。这一观点以智能体演进过程为基础，为产业未来发展梳理了清晰的底层逻辑。

2026全球开发者先锋大会以“1场开幕式、3+赛事、50+工作坊、100+互动体验、N场嘉年华”展开，面向全球开发者搭建起从思想交锋到实战体验的舞台，各类前沿AI产品也纷纷在此集中亮相。

从徐汇“模速空间”到北杨人工智能创新小镇，拥有上海人工智能实验室、上海创智学院、商汤、MiniMax、阶跃星辰等一大批科技领军企业和众多的创新型企业，上海正以领航员的姿态，领跑全国人工智能产业前沿，为创新探索更多可能。

上海市人工智能行业协会作为本次活动主办方，以“开发者，找找找”精准对接各方需求，推进科技成果落地，促进产业生态构建，真正让“开发者 找找找”从呼吁口号落地为可触可感的实践行动，为全球开发者创业者提供了展示自我、创造梦想的舞台。上海，这座更懂开发者的城市，将继续以开源开放的“上海精神”、务实高效的“上海速度”，加快建设成为具有全球影响力的人工智能创新高地。



全斯美德亮相2026全球开发者先锋大会（GDPS）

作为深耕上海市场的本土商办服务标杆企业，全斯美德携《科技企业选址避坑指南》亮相大会互动体验区，深度参与科技企业咨询交流，精准捕捉科技企业、研发团队、科创机构在办公载体、研发空间、产业集群配套等方面的核心诉求，围绕空间适配、落地效率、成本优化、资源协同等关键方向，与参会伙伴展开深入研讨，传递专业选址服务理念。

transmit



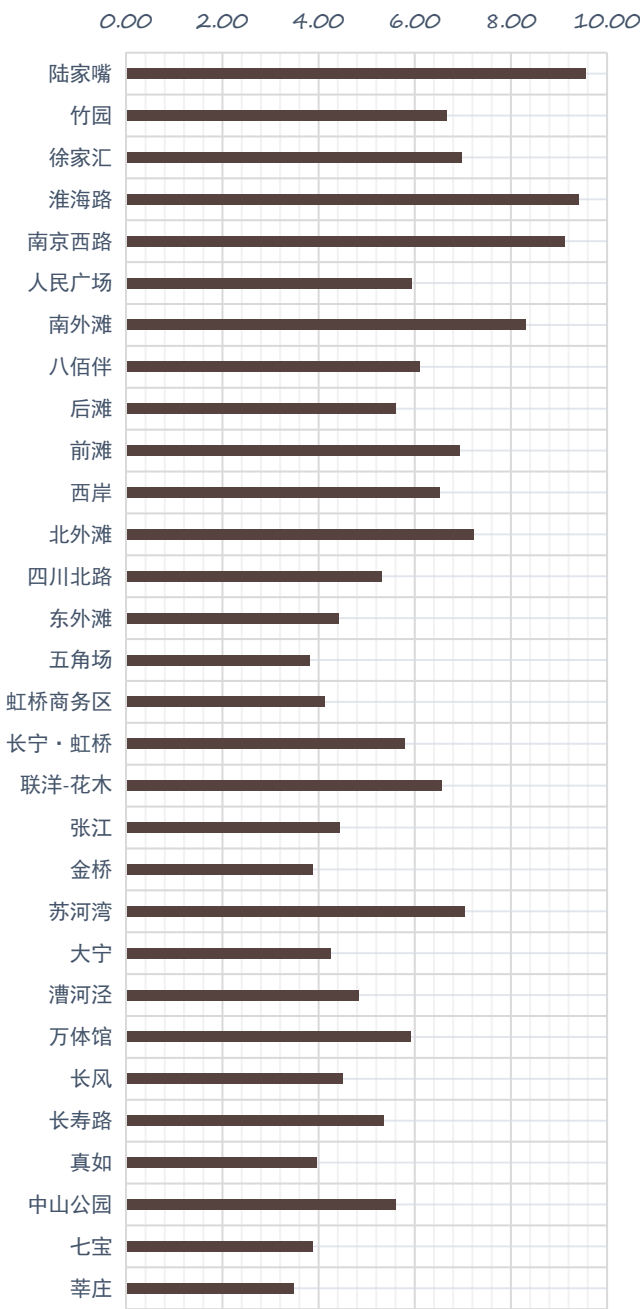
租赁市场

Office Leasing Market



整体市场表现

全市主要商务区平均租金报价



近6个月全市共6个项目办公产品上市租赁，总计为市场带来近35万方新增办公供应。徐汇西岸、普陀真如、静安大宁等区域均有重要项目上市。

期内整体市场保持活跃，成本控制和办公环境改善与整合需求驱动企业持续流入新兴区域与成熟区域的新建项目。科技与互联网企业引领市场需求，金融与专业服务业需求保持韧性，零售贸易类企业保持活跃，带动徐家汇、西岸、南京西路、漕河泾等区域成交活跃。

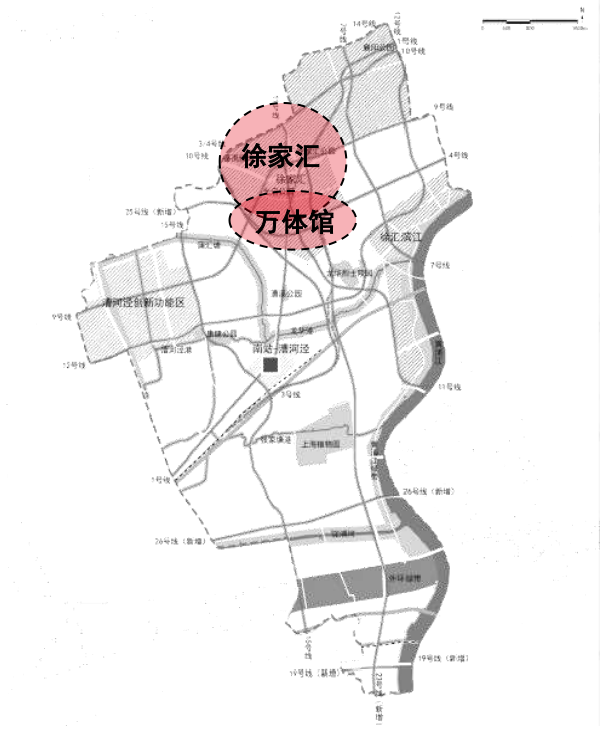
为迎合租户方成本控制需求，保持竞争优势，业主方延续以价换量策略，带动整体市场租金价格的持续下探。



徐家汇商务区

徐家汇曾经是上海中心城区内的四大城市副中心之一，该区域位于上海中心城区的西南部，紧邻上海交通大学和徐汇区委区政府，现在是上海**中央活动区之一**，同时亦为上海**十大商业中心之一**，该商圈是集购物、娱乐、办公、商贸、休闲、住宿、餐饮、培训教育为一体的综合性商业区域。

徐家汇商务区从1988年开始规划，90年代初开始开发，在1992年、1997年及2000年分三期完成区域的主要开发，先期开发面积3.3平方公里，总建筑面积超过200万平方米。



徐家汇是徐汇区开发最早的商务区之一，发展成熟，配套齐全。主要项目的价格表现在区境内处于高位。

徐家汇-万体馆区域大部分楼宇与商业配套建成于2000年前后，在整个城市界面、商业结构上，较之于新兴区相对陈旧。

□ 区域范围

徐家汇商务区地处**徐汇区中西部**，主要辐射区域为上海的徐家汇街道

主要范围：宛平南路、天平路、华山路 + 凯
路 + 中山南二路 + 淮海西路所形成的围合区

□ 区域特点及优势

上海最早的核心区、配套完善、交通便利、地
域价值认可度高

□ 行业特点

贸易企业 + 日、韩企业

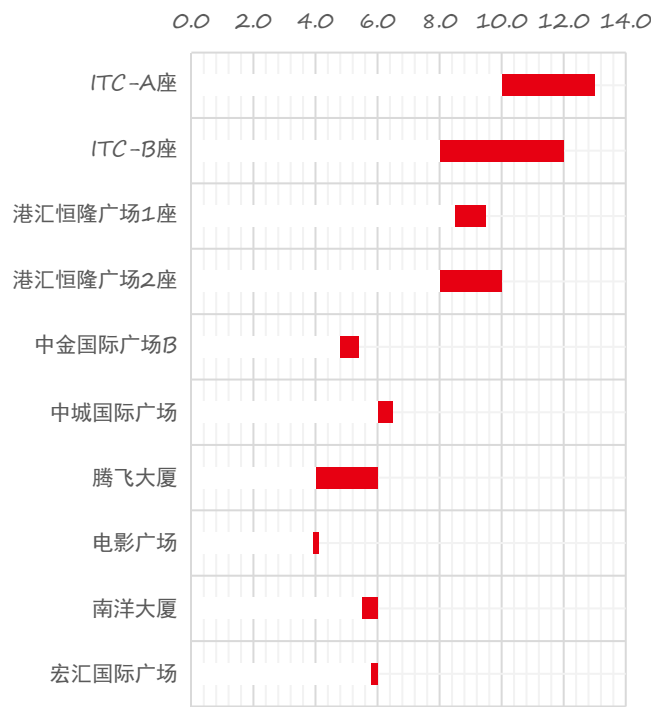


随着2013年新鸿基拿下“**徐家汇中心**”地块并启动开发，**徐家汇商务区**在等待了近10年的时间后开始了新一轮的地区升级开发。

后期随着ITC项目的建成交付，与徐家汇商圈整体更新提升工程的完善，这一区域的整体价值将迎来较大的提升。

区域市场主要在租项目租金价格表现

徐家汇商务区主要在租项目租金报价



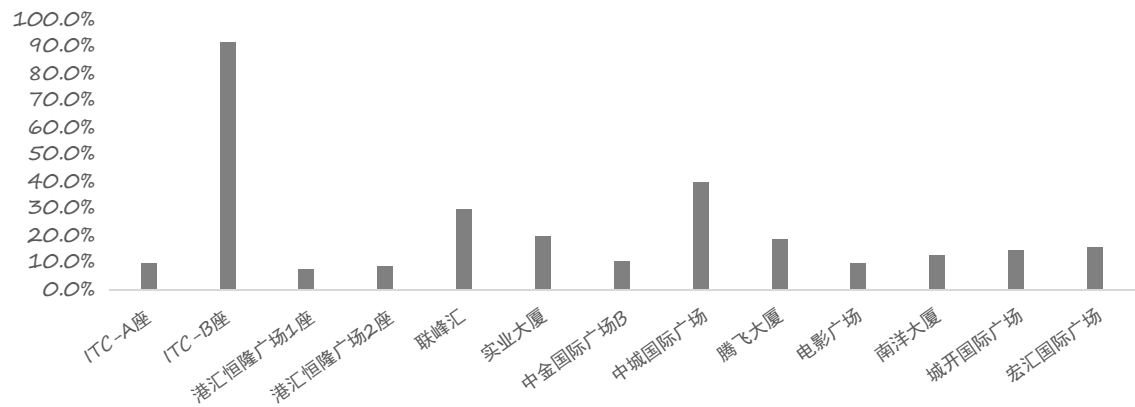
单位：元/平方米/天

近6个月，徐家汇区域无新项目上市租赁，市场以存量消化为主。

区域主力在租项目租金报价整体保持平稳运行。一季度，ITC-B座竣工、安达仕酒店正式开业，徐家汇中心超级综合体迈入全新运营周期，提升徐家汇板块整体价值。

区域持续吸引广告传媒、专业服务、TMT类企业进驻，期内国际电商龙头亚马逊、知名律所德禾瀚通先后签约ITC项目。受此影响区域主力在租项目平均空置率环比下行。

徐家汇商务区主要在租项目空置率





上海徐家汇中心主楼竣工，安达仕酒店开业。

2月13日，徐家汇中心B座塔楼通过竣工备案。项目由建筑大师西萨·佩里（César Pelli）设计，其中B座塔楼灵感来源于“玉兰花”，以370米高度刷新浦西天际线，成为当前已经建成的“浦西第一高楼”。

至此，自2017年开工的虹桥路地块建设圆满收官，也标志着从2014年开始建设、历时十二载、总体量超百万平方米的徐家汇中心项目全面建设完成。



徐家汇中心ITC项目是新鸿基开发投资建设的高端商办项目，位于徐汇区徐家汇核心商圈。项目由面积6.4万平方米的华山路地块、4.7万平方米的恭城路地块、5.1万平方米的宜山路地块以及76.9万平方米的虹桥路地块构成，超大建设体量被誉为“再造一个徐家汇”。

位于虹桥路与宜山北路之间的徐家汇中心主地块，总建筑面积超70万平方米。地块上两座超高层办公楼中，高220米的A座塔楼已于2022年6月竣工投用，医药巨头默沙东中国总部、迅销（优衣库）、汇丰银行、费森尤斯医疗等国际知名企业均已入驻。高370米的B座塔楼于此招商工作同步展开。

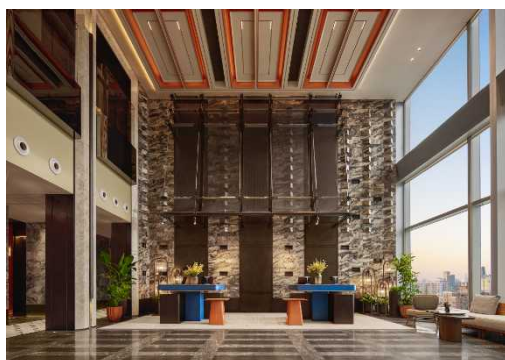
高15层的上海徐家汇中心安达仕酒店（Andaz Shanghai ITC）位于虹桥路地块，由凯悦酒店集团与新鸿基地产联合打造，是继新天地之后安达仕品牌在上海的第二家酒店，于2025年11月竣工，并于2026年2月开业运营。

3月20日，新鸿基地产与凯悦酒店集团携手宣布，上海徐家汇中心安达仕酒店正式启幕。

徐家汇中心安达仕酒店共265间现代风格客房与套房，房间面积从47平方米起步。除安达仕标志性的酒廊外，还设有特色餐厅、健身中心、恒温室内泳池及多功能会议活动空间。酒店与徐家汇中心的高端商业综合体将无缝衔接，并连通地铁徐家汇站，集购物、办公与轨道交通于一体。酒店设计风格延续安达仕品牌“融入在地文化”的理念，装饰细节均凸显上海国际都会的独特气质。



酒店整体设计秉承安达仕的品牌理念。“安达仕”为印地语词汇，意为“个人风格”，因此每一家安达仕酒店都别具一格，深受当地环境的影响。徐家汇安达仕酒店以“垂直街区”为设计概念，将纵横交错的里弄肌理与摩天轮廓融入空间叙事。从精致客房、特色餐厅、露台酒吧到开放式街区风格走廊，历史与当下的城市意象在此交相辉映。





新六百YOUNG上千平方米裸眼3D大屏点亮，新六百YOUNG项目建设进入全新阶段。

2025年12月31日晚，新六百YOUNG上千平方米裸眼3D大屏点亮，与美罗城、TPY中心、T20大厦实现“四屏联动”，同步拉开徐家汇商圈迎新活动序幕。随着这一城市级数字界面的亮相，徐家汇核心商圈夜间景观与公共界面品质再度升级，也标志着新六百YOUNG项目建设进入全新阶段。



首次点亮的裸眼3D大屏，是商圈重要的数字化展示载体之一。这是目前上海核心商圈最大的裸眼3D大屏之一，其分辨率达到8K超高清显示。它不仅是视觉地标，还融合了科技互动和文化体验。

原址改造的“新六百YOUNG”建筑面积约3.2万平方米，项目聚焦青年潮流文化、亲子消费以及首店经济等当下最火消费元素，目前招商签约率超过95%。

Musinsa Standard多品类全国旗舰店、SMTOWN & STORE (SHANGHAI) 全国首店、MUJI无印良品旗舰店、MINISO甄选旗舰店徐汇首店等潮流业态均已确定入驻，将助力提升徐家汇商圈在年轻消费与潮流文化圈层中的影响力。汤姆猫儿童乐园全国旗舰店、BLOOM AND ROOT欧洲精品童装集合店全国首店等亲子消费业态也将入驻。

从当前招商成果来看，新六百YOUNG已形成以首店、旗舰店为引领，多层次品牌协同发力的商业矩阵，彰显差异化竞争优势，商圈能级提升再次迈入新的阶段。



细究徐家汇商圈近年来相继更新、改造和即将入市的商业项目可知，它们之间并非孤立存在，而是通过空中连廊、地下轨交路网等相互衔接，借助品牌错位布局实现业态的相互补充，促成区域消费能级的整体跃升。



“错位竞合”在徐家汇商圈有着具象化的体现：徐家汇中心ITC项目定位为国际高端商业旗舰；安达仕酒店聚焦高端商务与休闲客群，与一街之隔港汇恒隆地块在建中的金普顿酒店一道，将大大提升徐家汇商圈的高端住宿和商务服务能力；新六百YOUNG旨在提供年轻潮流与新型都市家庭消费体验；已完成更新的港汇恒隆广场将强化重奢定位，近期商场地下一层丝芙兰迁出后，引入多家国际香氛香化品牌，擦亮“嗅觉经济”标识度。



上海交大、国星宇航联手打造国内首个太空计算联合实验室，东方天算落户徐家汇

12月12日，上海交通大学与国星宇航举行签约仪式，共同建设国内首个太空计算联合实验室。上海交通大学校长、中国科学院院士丁奎岭，上海市科学技术委员会主任骆大进，上海市徐汇区副区长陈勇，上海未来产业基金投资部执行总经理刘理鹏等出席签约仪式。

上海交通大学人工智能学院执行院长王延峰与国星宇航创始人陆川分别代表双方签署合作协议，**太空计算联合实验室正式揭牌**。实验室将围绕天基算力网需求，**聚焦自主可控太空计算芯片研发、机器人卫星、在轨增材制造**等前沿领域开展研究。此次合作将充分发挥上海交通大学在人工智能等前沿领域的创新优势，以及国星宇航率先完成AI智算星座组网的探索优势，致力于打造技术领先、自主可控的太空计算网络，推动形成具有全球影响力的太空计算产业集群。



签约仪式上同步举行了**东方天算科技有限公司入驻上海交大工业技术创新研究院**仪式。东方天算是在上海市科委指导下成立的**太空计算联合实验室产业化平台**，旨在探索产学研融合与转化的新模式，加速天基算力网的产业化进程。上海交大工业技术创新研究院是由上海交通大学和徐汇区共同成立的孵化平台，聚焦人工智能领域，致力于构建“不出校门”的“0到N”的全链条创新路径。

上海交通大学在人工智能领域具有深厚的积累，是全国最早开展人工智能领域人才培养的高校之一。国星宇航入选国家级重点专精特新“小巨人”企业，致力于构建服务人工智能的太空算力基础设施，面向全球提供**太空计算、人工智能**等技术产品和服务。在当前全球太空计算相关技术与产业竞争加速的背景下，上海交通大学与国星宇航的合作将为我国太空计算领域的高质量发展提供有力支撑，为培育壮大相关产业注入全新动能。



西岸商务区

上海西岸位于徐汇区黄浦江畔，岸线长度11.4公里，区域面积14.19平方公里，区域规划总量1,500万平方米，是“上海2035”城市总体规划中高品质中央活动区核心功能的重要承载区。

□ 现有的西岸商务区主要由三个功能区组成，分别为：

西岸金融城

西岸数字谷

西岸传媒港

□ 其主要范围是：北起打浦路隧道，南至龙耀路隧道以南的黄浦江滨江西段所形成的合围区。



西岸商务区——“一港一谷一城”



西岸数字谷

办公面积：约724,000 m²

四至范围：丰谷路 + 龙腾大道 + 龙耀路 + 丰谷路 + 龙兰路 + 云锦路所形成的围合区

产业结构：国家级战略性新兴产业集群，上海人工智能“人”字形产业布局交汇点，以全球首座人工智能中心为旗舰，建设人工智能产业高地，打造千亿级人工智能产业集群。



西岸金融城（一期）



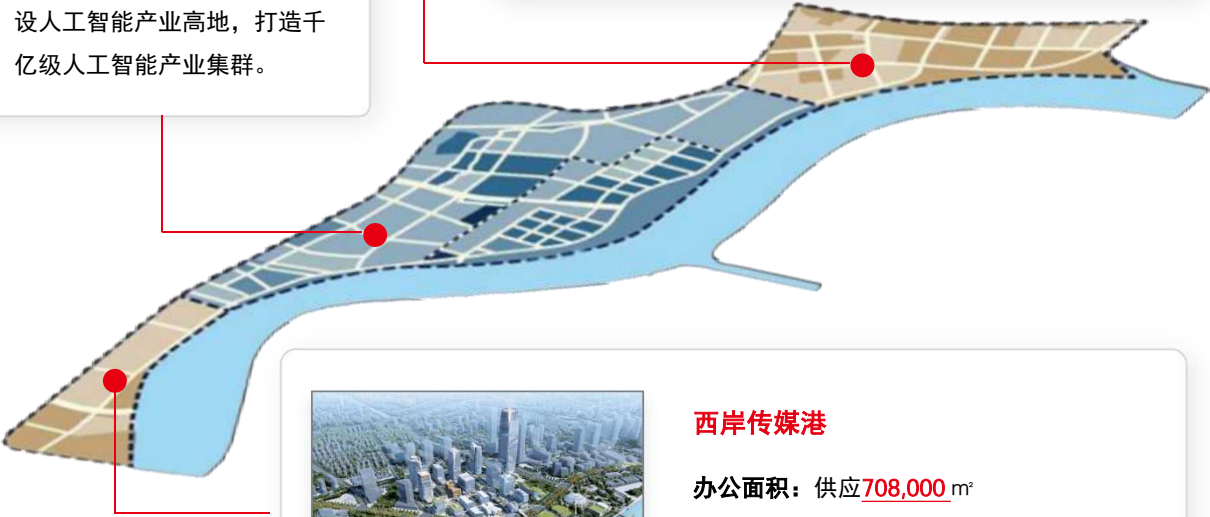
西岸金融城（二期）

西岸金融城

办公面积：约1,060,000 m²

四至范围：东安路 + 龙华中路 + 瑞宁路 + 龙腾大道所形成的围合区（一期）（二期规划中）

产业结构：将以金融科技为引领，以国际金融、科技金融、创新金融为特色，引进总部型金融机构、国际化投资机构等，塑造更具竞争力的金融功能；吸引科技创投、文化创投等功能平台，营造更具活力的金融生态，全要素促进金融科技产业集聚。



西岸传媒港

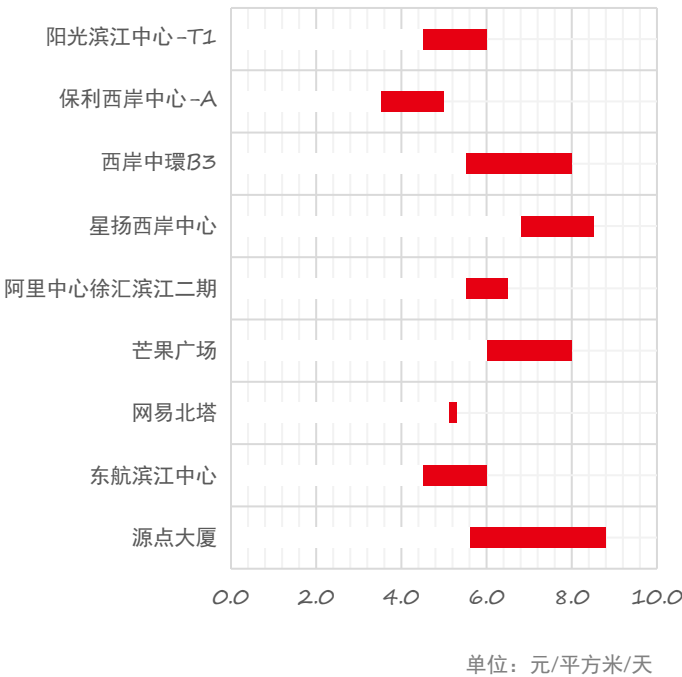
办公面积：供应708,000 m²

四至范围：龙耀路 + 龙腾大道 + 龙水南路 + 云锦路及其部分以西地区所形成的围合区

产业结构：以中央广播电视总台国际传媒港为旗舰的文化传媒重镇，国际级城市地标、文化地标、传媒地标，活力、绿色、智慧的24h文化传媒活力商务区。未来存在移动视讯、创意设计、泛娱乐等方向更多可能。

区域市场主要在租项目租金价格表现

西岸商务区主要在租项目租金报价

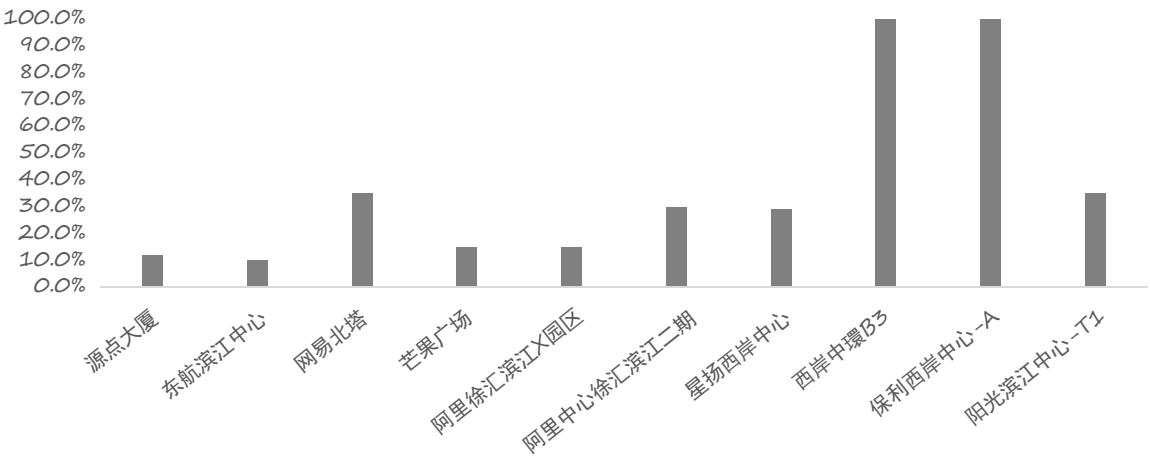


一季度西岸中環B3座入市租赁，为市场带来约2.9万方新增供应。

已形成规模聚集与影响的文娱传媒与人工智能及其上下游产业企业依然是这一区域主力的办公需求方。期内区域市场录行两个大面积成交，营销传播业头部企业蓝色光标与芯片行业龙头企业安谋科技分别签约阿里巴巴滨江园区与西岸智塔。

充足的供应量与持续推出的新项目使得区域内部长期保持高强度竞争，推动主要项目的平均租金报价下探。

西岸商务区主要在租项目空置率





阿里亲橙超级创业者社区正式启航

2026年3月27日，阿里亲橙超级创业者社区启动仪式暨上海徐汇滨江AI+医疗产业论坛，在阿里巴巴上海徐汇滨江园区成功举办。上海市徐汇区副区长陈勇、阿里巴巴集团副总裁刘菲，以及阿里云、蚂蚁集团相关团队、社区创业者代表等百余位嘉宾齐聚现场，共同见证徐汇滨江人工智能产业生态的全新创新地标正式启航。



此次落地徐汇滨江的阿里亲橙超级创业者社区，精准**聚焦大模型与智能体普及背景下崛起的“超级个体”、OPC创业者群体**，为这类具备高专业度、强技术、轻组织、强协同特征的创业者打造专属创业主场。

社区一期位于阿里巴巴徐汇滨江园区X区，试运营数月已集聚两百余位创业者，布局**AI+应用、跨境电商**等前沿赛道，其中AI+方向创业项目占比超70%，创业者年龄覆盖“70后”至“00后”，创新创业活力十足。

阿里亲橙超级创业者社区**二期项目已正式启动**，**预计2026年下半年开放入驻**。二期投用后，社区总面积将超4000平方米、提供近500个工位。



阿里亲橙超级创业者社区由徐汇区科委、龙华街道、上海西岸科创孵化器有限公司联合阿里巴巴共同打造。立足徐汇全国人工智能高地的产业优势，阿里亲橙超级创业者社区实现政企合力赋能，为创业者送上一站式服务与全链条资源。社区打造的“轻量化”创业生态，让技术型创业者得以心无旁骛搞研发。

徐汇区已于去年底发布**12条硬核举措为OPC创业保驾护航**，包括早期扶持的工位费全免、财务代理等专业综合服务全免、最高10万元创业启动资金、算力先用后付、投融资支持等，并助力做好生成式人工智能服务的登记、备案等，让政策红利切实落地。

阿里巴巴则充分发挥产业生态优势，为社区创业者提供涵盖阿里云、菜鸟、钉钉资源权益的**“阿里加油包”**，包含社群活动、黑客松的**“生态加油包”**，以及资质证照办理、算法备案的**“创友加油包”**，构建有温度、有韧性、有标识度的创业服务体系。



据悉，阿里亲橙超级创业者社区将持续深化**“空间、企业、产业”三位一体创业支持体系**，依托阿里AI模型培训、智能办公套件等专项服务，为创业者链接真实产业业务场景，不仅联动阿里生态资源，更搭建跨产业交流平台，让创业者从“单打独斗”走向“共生共融”。

此次阿里亲橙超级创业者社区的启航，也是徐汇滨江人工智能产业生态的又一次升级。今年上半年，**徐汇将在徐家汇、漕开发、西岸滨江等核心区域建成5个超级创业者社区**，新增约2,500个工位，引育超200家超级创业者企业，持续放大“上下楼即上下游”的生态红利。



徐汇滨江东安项目举行全球设计合作伙伴签约仪式

2025年10月9日，徐汇滨江东安项目举行全球设计合作伙伴签约仪式。中海地产、招商蛇口、徐汇城投、中旅投资携手gad、CCD郑中设计、梁志天设计集团、无间设计、LSD、召禾、承迹、翊象设计、932设计、壹方设计、H.N.LIN空间美学馆、里约设计、纳沃佩斯、wordsearch等近20家国内外一线设计机构，及AI planetnetwork、BIG、Goettsch Partners、日建等4家参与国际方案招标的顶尖设计团队，共同开启项目建设新阶段。



项目汇聚了来自中国、美国、日本、新加坡等国际顶尖设计团队，涵盖建筑、景观、室内等全链条领域。国内外团队的协作将融合本土经验与国际视野，确保项目既贴合上海城市文脉，又对标全球标准。



10月底东安项目徐汇滨江展厅将全面亮相。东安项目通过政策支持、技术革新与全球智慧的协同，实现了从“单一住宅开发”到“**城市功能综合体**”的升级。它的实践将为上海乃至全国的城市更新提供重要参考。

东安旧改项目地处上海市徐汇区枫林街道，具体范围**东至枫林路、南至中山南二路、西至东安四村、北至零陵路**，**紧邻复旦大学附属中山医院**，距离西岸金融城仅1.5公里，属于上海内环内稀缺核心地段。该项目始建于上世纪五六十年代，曾是新中国首个市直机关与工人合居的住宅小区，承载上海城市发展早期重要记忆。

东安项目是徐汇滨江核心段最后一块大规模成片开发用地，总投资规模巨大。**项目总建设体量约80万平方米，融合高端居住、商业服务、科研创新等多元业态**，将与一路之隔的西岸金融城深度联动，共同构建起集“高端住宅、前沿产业、高奢酒店、潮流商业、文化艺术、滨江景观、商务办公”于一体的260万平方米徐汇滨江核心CBD，实现片区产业规划和居住品质的全面升级。



该项目作为连接徐汇滨江与徐汇腹地的关键节点，将带动区域价值向纵深拓展，依托枫林路片区雄厚的**医疗健康产业基础**，与西岸金融城、西岸数字谷形成功能互补，打造徐汇滨江产业发展的“第三极”。



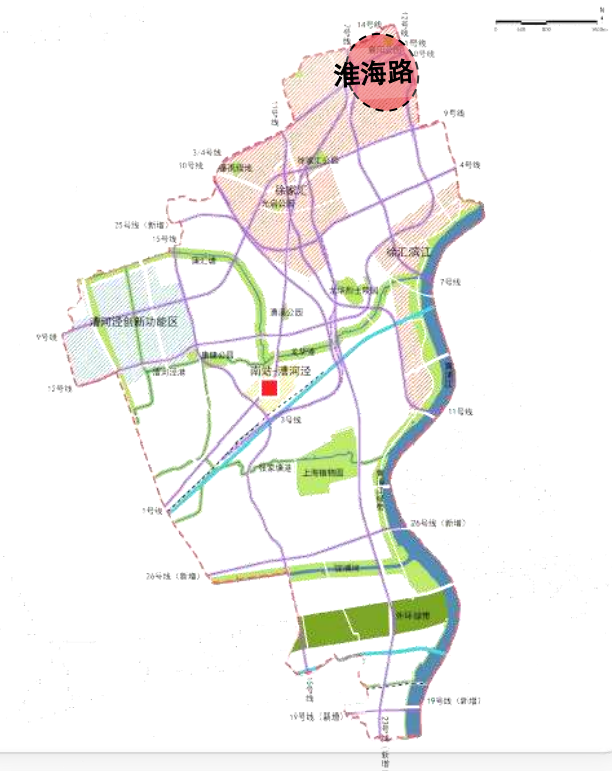


淮海路商务区（徐汇段）

淮海中路商务区作为上海最早开发的一波商务聚集区，于1992年开始打造。而徐汇所在的淮海中路商务区西段在2004年开始陆续交付，是区域内相对较晚形成的区域。但该区域范围相对较小，项目聚集度较高，以港资的项目为主要代表。

四至范围

西起常熟路，东至陕西南路的淮海中路沿线

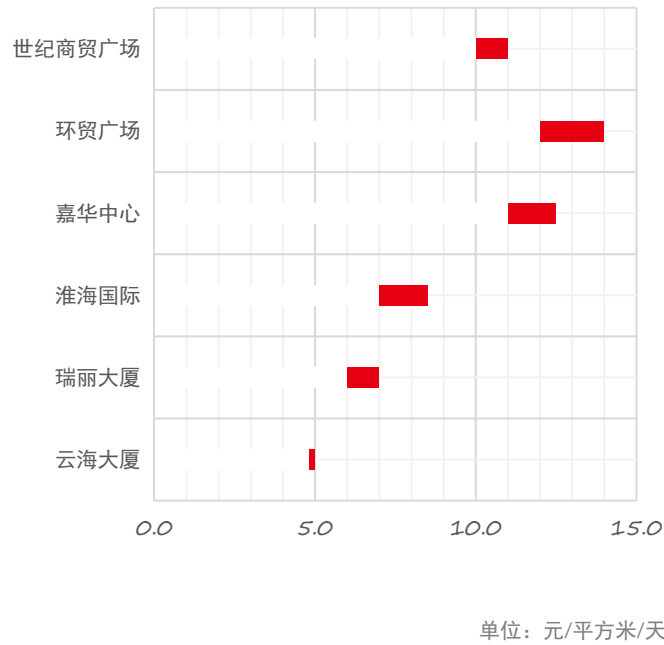


淮海路是上海传统中央商务区之一，为上海发展最早的商业与商务区，位于徐汇区域内为淮海中路西段的，主要项目的建成时间多为2000年前后，其楼宇品质与近年新上市项目普遍存在一定差距。

产品端竞争力下滑，加之淮海路近年处于新增供应的空白期，区域市场受到的市场关注度受此影响有所减弱，除楼宇品质与运营管理状态均在线的少数标杆项目外，在整体市场竞争白热化的境况下，区域内的各项目在租金价格与出租率表现上均受到不同程度的影响，不得不采取更新改造或调整价格预期应对。

区域市场主要在租项目租金价格表现

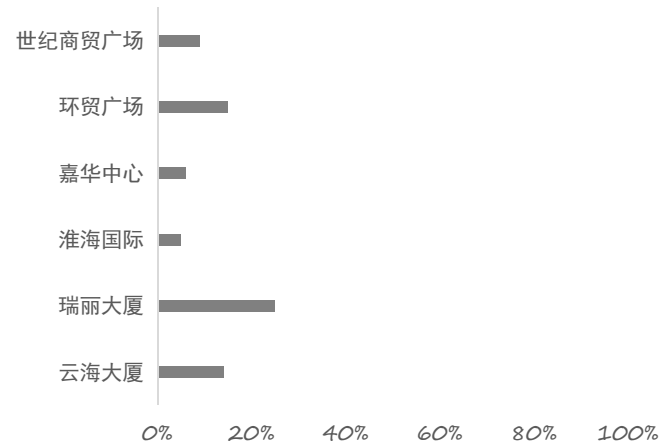
淮海路（徐汇段）主要在租项目平均租金报价



淮海路（徐汇段）商务区近6个月无新项目上市，市场以消化现有存量为主。

相较于供应持续迭代上新的南京西路、陆家嘴区域，淮海路长期新增供应稀缺、城市更新节奏滞后。叠加区域租金水平与楼宇硬件品质，在核心商务区中缺乏突出竞争优势，近年板块办公市场整体活跃度偏低。

淮海路（徐汇段）主要在租项目空置率





漕河泾产业区

上海漕河泾新兴技术开发区于1988年经国务院批准为国家经济技术开发区，1991年经国务院批准为国家高新技术产业开发区，2000年又成为APEC国际科技工业园区。

规划面积约5.984平方公里。漕河泾开发区同时享受经济技术开发区和高新技术开发区的优惠政策，是经中国国务院批准的第一批以引进外资、引进国外先进技术、发展新兴技术为主的国家级经济技术开发区和高新技术开发区。

四至范围

桂林路 + 漕宝路 + 新泾港 + 蒲汇塘所形成的合围区

行业特点

电子信息 + 智能制造 + TMT

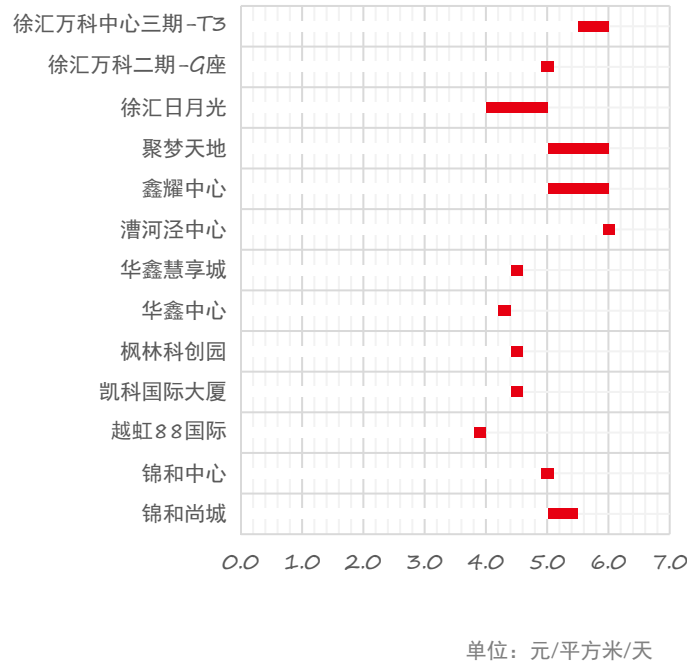
区域特点及优势

上海浦西中心城区最早开发的高科技产业园，拥有大量国家级政策，整体行业聚集度高、区域成熟、配套完善、交通便利度高。



区域市场主要在租项目租金价格表现

漕河泾产业区及周边辐射区主要在租项目租金报价

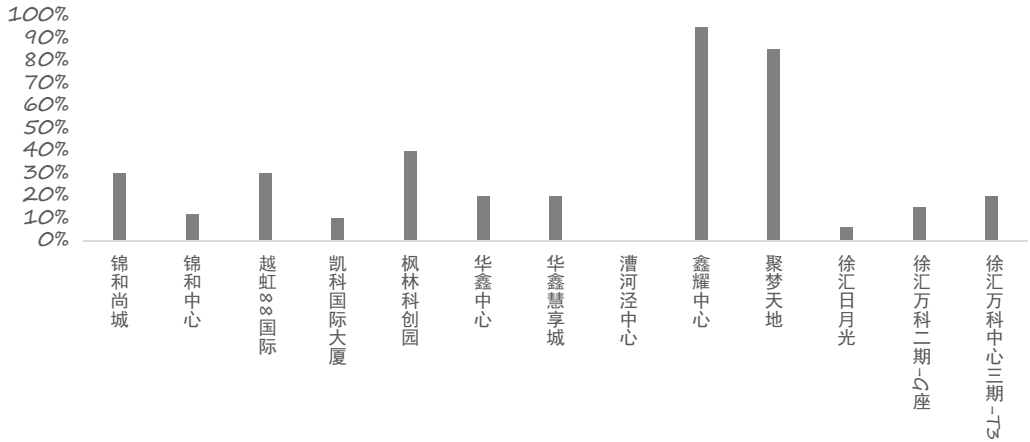


近6个月漕河泾区域无新项目上市租赁，亦无项目竣工交付。

新增供应持续入市，激发了以鹰角网络为代表的一众 TMT 企业搬迁置换需求。与此同时，漕河泾凭借成熟的产业集聚氛围与完善的商业生活配套，持续吸引高端制造、消费类企业入驻。多重因素推动下，区域平均空置率环比有所回落。

受市场高供应、高竞争格局持续影响，区域主力在租项目租金报价延续缓步下行态势。

漕河泾产业区及周边辐射区主要在租项目空置率





中智大厦-徐汇国际人才港升级亮相

2024年，在上海市加快建设高水平人才高地的战略背景下，徐汇区率先发力，整合政府、市场等多元资源，加快推进“一站式”人才服务综合体建设。区人才局、区人力资源社会保障局、公安分局出入境管理支队和中智联合创新打造了**上海徐汇国际人才港和人力资源产业集聚区**（一区一港），以功能集成化、服务精准化、产才融合化为核心，目标成为辐射长三角、链接全球人才的新地标。



国际人才港选址四轨交汇、上海南站枢纽旁的徐汇中城，周围配套约10万平方米办公商业中心、市科创中心孵化器、人才公寓、高端酒店等，同时近7万平方米绿谷公园围绕，通过公园步道和地下“无雨动线”直达人才港各区域，形成15分钟人才服务圈。**人才港还联动区政务服务中心**，达到空间载体和业务内容的双联动，为用人单位和青年人才提供全生命周期服务。

从设计之初，人才港便特别注重服务集成，形成**人力资源服务、高层次人才、海外人才**三个“一件事”的工作重点。一楼的人力资源服务旗舰店，集成116项高频人才服务事项，并邀请38个人才服务合作伙伴提供7大系列的全产业链服务，为重点企业解决**组织战略、能力短板和人才管理**等痛点问题。自运行以来，服务窗口累计服务区域重点企业725家，服务7,924人次。

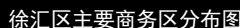
国际人才港致力于打造具有**示范性、引领性、枢纽性的人才服务综合体**。整个国际人才港共有7层，2楼的健康中心配备专业医护人员；3楼的数智中心作为数字大脑提供大数据支持；5楼的共享食集供应世界美食及休闲咖吧；6楼的国际人才会客厅提供30多间不同规格的会议室助力人才交流合作，这一创新综合体正朝着产业+人才综合服务阵地加速迈进。

2025年下半年，位于7楼的高层次人才之家再次完成升级，面向高层次人才创新打造专属区域，建设**展示、服务、活动三大功能区**。人才展示功能区，“一站式、全景式、体验式”展示徐汇乃至上海人才工作，并提供线上人才政策直播的光启云视听区域，为区域内高层次人才做出有力托举。人才服务功能区，10余名人才服务专员轮驻，提供类“私行服务”。重点产业全球人才分布图谱助力人才生态营造。人才活动功能区，满足人才洽谈合作需求，还提供多元化人才动能空间，激发创业人才社群活力。



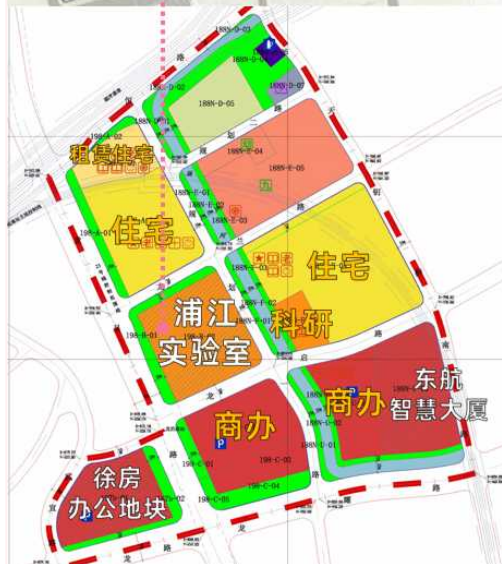
国际人才港创新采用“一区一港”的建设思路，通过集成服务事项、升级服务功能，把政策宣介、集中招聘等企业急需的专项服务开设在企业周边，成为人力资源企业集聚，各类人才汇聚的有利抓手。目前已累计引进（新设）**人力资源服务机构20家**，实现年营业收入超65亿元。周边集聚**中智、嘉驰、正德人力、今元、SmartDeer**等50余家人力资源服务机构及小米等头部企业，形成“人才—产业—服务”共生体。

目前，徐汇区正以国际人才港为旗舰，以人才会客厅和人才服务驿站为补充，围绕**人工智能、新质服务**等产业领域，加快打造专业化人才服务矩阵，撬动“人才引领产业、产业成就人才”的飞轮。聚天下才、暖众人心、成全球事，徐汇国际人才港的升级完善，也是徐汇乃至上海建设世界影响力人才高地的生动注脚。



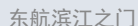
西岸数智中心开发强度规划范围内建筑面积总量约**107万方**，将结合TOD开发导向，靠近23号线龙启路地铁站形成**“120-180-250米”**梯度塔楼建筑群，提升地区标志性与可识别性，打造自西岸传媒港至腹地错落有致的天际线。包含：

- ✓ 商品住宅量约为 20.91 万方;
- ✓ 租赁住宅量约为 11.1 万方;
- ✓ 商业商办建筑量为 51.42 万方;
- ✓ 科研建筑量为 16.75 万方。



西岸数智中心规划

数智中心剩余整体开发空间总计容面积超过67.3万方，包含约21.6万方的办公及约4.7万方研发办公，于2023年四季度整体出让于中海联合体，并于2024年初奠基开工建设。





未来新兴发展区域——北杨人工智能小镇

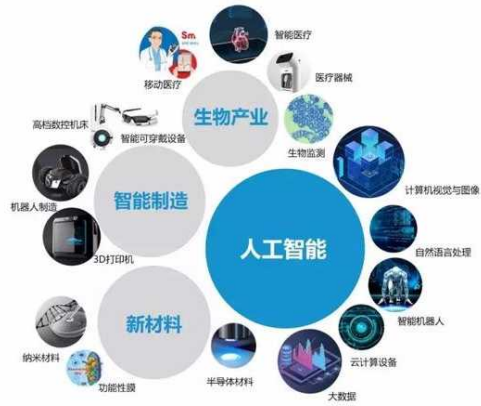
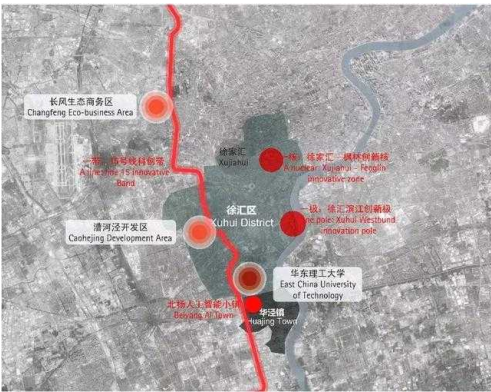
北杨人工智能小镇位于徐汇区华泾镇外环以内，紧邻在建的轨交15号线朱梅路站，处于“漕河泾-闵行紫竹”的科技创新带，是徐汇区近年来产业结构调整升级的重点地区。在上海“人形分布、多点联动”的人工智能产业发展规划中，北杨人工智能小镇承担着上海“人”字产业发展带“交汇点”重要使命。

位置：冬至长华路、南至外环线、西至老沪闵路、北至淀浦河

地铁：15号线朱梅路站上盖

一期交付时间：2024年

开发企业：漕河泾



- 占地面积：约27万方
- 总建筑面积：约114万方
- 地上建筑面积：约74万方
- 各业态地上面积：约60万方（研发办公）、约10万方（长租公寓）、约4万方（商业）
- 发展定位：全球影响力人工智能产业集聚区、人工智能全域应用的示范区、国际化智能产城融合区





知名游戏开发公司游卡网络进驻北杨人工智能小镇

2025年四季度知名的游戏开发公司游卡网络进驻徐汇区华泾镇北杨人工智能小镇。



游卡网络前身为 2008 年成立的游卡桌游，2015 年正式注册，2022 年品牌升级为游卡网络，是**国内领先的原创桌游与数字卡牌游戏龙头企业**，依托国民 IP《三国杀》构建线上线下一体化文娱生态。

游卡网络以《三国杀》为核心，业务覆盖**桌面游戏、数字游戏、电竞赛事及 IP 文创**四大板块。线下推出《三国杀》系列、欢乐坊、儿童桌游等产品；线上运营《三国杀》移动版、Online、《三国杀名将传》《狼人对决》等多款产品；打造“王者之战”等专业电竞赛事，并布局剧本杀、文创周边、文创电商平台“新物集”，形成全产业链布局。



作为中国原创桌游行业开创者，**游卡网络奠定了国内桌游产业发展基础**，《三国杀》IP 影响力稳居行业前列，产品多次荣获金翎奖等权威奖项，企业获评浙江省高新技术企业、数字经济百强企业。截至目前，旗下游戏全网累计注册用户超 3 亿，线下桌游年销量数百万套，发行覆盖全球数十个国家和地区。在国内原创桌游市场占有率超 60%，移动策略卡牌赛道长期占据市场份额首位，是**国内卡牌游戏与桌游领域极具标杆地位的文创平台**。

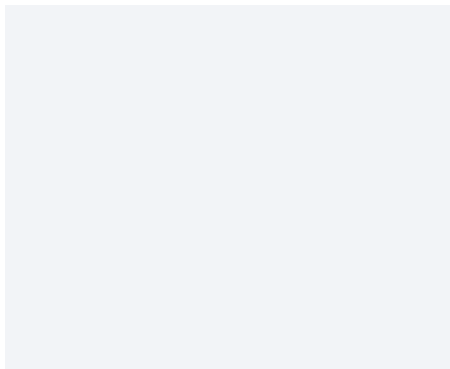
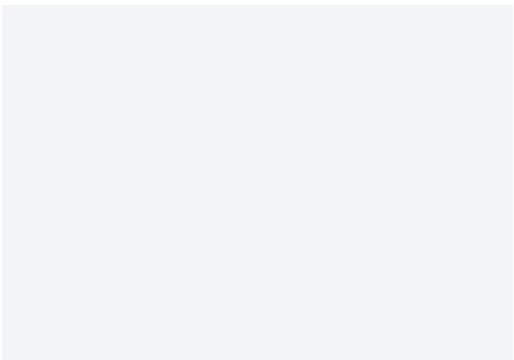
游卡网络的成功落地是徐汇区、华泾镇与漕河泾开发区，从政策、企业与载体三端服务三级联动的成果。

在政策服务方面，由华泾镇牵头，在区文旅局、区投促办等部门的协同发力下，一个为游卡网络量身定制的“综合政策服务包”迅速形成。

服务团队精准对接企业在载体租购、国家级高新技术企业申报、文创产业发展扶持等方面的具体需求，将政策“纸上条文”变为企业“身上实惠”，为项目的顺利促成扫清了障碍。

在载体服务方面，更是将全流程、定制化的服务贯穿始终。在项目初期，漕河泾开发区团队便深度介入，从精装设计、机电暖通到施工建设，提供全方位的技术支持，与企业共同攻坚克难。

在入驻筹备阶段，服务团队提前介入，进行前置协调，针对游卡员工的就餐需求，量身定制了包含配套商业及专属食堂在内的综合解决方案，为企业入驻保驾护航。





图例

- 中央活动区
- 历史风貌特色区
- 创新功能集聚区

华之门创新功能聚集区

- ✓ **位置：**华济路以北、景虹路两侧
- ✓ **地铁：**15号线、19号线华泾西路上盖
- ✓ **一期预计交付时间：**2026年
- ✓ **开发企业（先期进入）：**徐汇城投、嘉华、招商
- ✓ **地上建筑面积：**81万方
- ✓ **各业态地上面积：**30万方（办公）、4万方（商业）、10万方（酒店）、9万方（住宅）
- ✓ **项目定位：**全球高水平科学策源地

作为华泾的首发大型Tod综合体，嘉华国际项目将由一栋150米超高层办公楼、一栋80米高层办公楼、一栋150米国际商务酒店、休闲零售空间和优质住宅组成。





GATE M 华之门广场顺利完成主体结构封顶工程

2月10日，GATE M 华之门广场顺利完成主体结构封顶工程。GATE M 华之门广场坐落于上海市徐汇区华泾镇，总开发体量近30万平方米，规划为地上八层、地下三层的立体商业空间。项目于2023年9月开工，**预计将于2026年末竣工**。



GATE M 华之门广场位于华泾镇，徐汇区南端，全域产业结构汇集**商业服务、总部办公、高能级科创**，形成功能互补、产业互动的综合性发展格局。华泾镇明确以科技创新为核心，加紧构建华之门商务区、上海创智共生社区和西岸生命蓝湾以及热力秀场的“四园”格局，打造强劲的产业生态增长极。

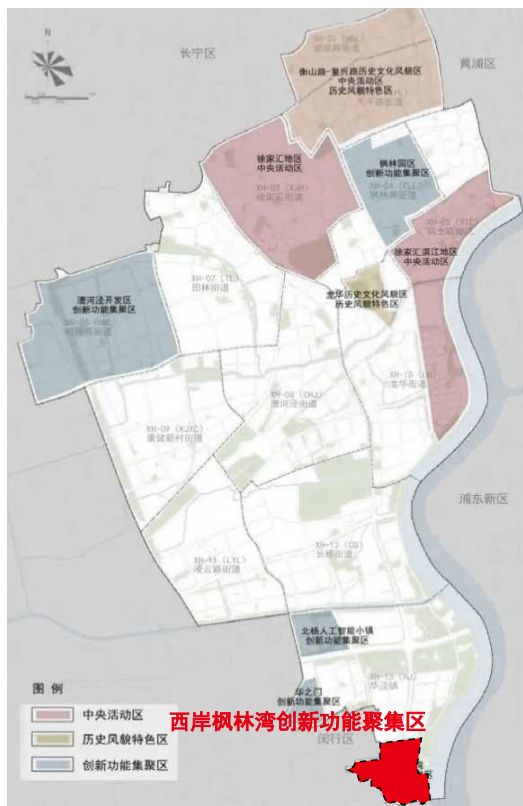
作为推动华泾镇发展的重要引擎，GATE M 华之门广场项目深受区域传承至今的国家级非遗“乌泥泾手工棉纺织技艺”启发，将传统织造智慧转译为现代空间语言，生动诠释“美学想象力，生活织造场”的项目定位。



项目计划引入近**500家涵盖多元业态的品牌店铺**，不仅将重塑区域商业格局，更将为上海城市中心商业注入崭新活力，持续提升区域能级，为城市商业发展注入长效动能。



未来新兴发展区域——西岸枫林湾创新功能聚集区



西岸枫林湾将结合关港地区的二次开发和工业用地转型，集中发展“**总部+研发+制造**”一体化的**生命健康产业链**，为科创企业提供多样化、全方位的发展扶持。

结合徐汇华泾地区战略规划研究，在华泾园区、关港园区和扬子地块统筹布局西岸枫林湾的空间载体和规划调整，总建设超过100万方的产业载体，构建**产城融合的高品质综合型园区**，并纳入滨江产业发展规划，形成“一港一谷一城一仓一湾”总体布局（西岸传媒港、西岸智慧谷、西岸金融城、西岸创艺仓、西岸枫林湾）。

- ✓ **位置：**银都路、龙吴路、景联路、黄浦江合围而成
- ✓ **地铁：**23号线景联路站上盖
- ✓ **一期预计交付时间：**待定
- ✓ **地上建筑面积：**100万方（预计）
- ✓ **各业态地上面积：**规划中
- ✓ **发展定位：**健康产业的高地

西岸枫林湾依托黄浦江畔徐汇枫林生命健康产业园的基础，着力打造成集临床、研发、制造于一体的生命健康产业生态链。

作为徐汇规划的战略拓展区，该区域所拥有的空间载体将为区域产业的发展带来更多地想象空间，同时其也能更好的承接核心产业发展后所带来的衍生需求，使得未来区域的功能结构层次更为清晰。

近6个月全市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	富士康大厦	安联	金融	5,200
陆家嘴	星展银行	上海领衔律师事务所	专业服务	1,500
陆家嘴	花旗集团大厦	歌汝基金	金融	1,100
陆家嘴	未来资产	烙克赛克密封系统	制造业	1,000
北滨江	富源置地广场1号楼	中国人寿再保险	金融	2,000
竹园	保利浦开金融中心	中闻律所	专业服务	2,900
竹园	世纪汇	趣办	房地产	2,500
竹园	陆家嘴金融服务广场一期	沂景投资	金融	2,000
南京西路	阿波罗大厦	阿锑特	零售	7,800
南京西路	会德丰国际广场	百时美施贵宝	生物医药	6,400
南京西路	香港兴业中心（2座）	艾伯维	生物医药	4,300
南京西路	静安嘉里中心（3座）	奥博资本	金融	1,000
苏河湾	苏河湾中心	东弘律所	专业服务	2,500
东外滩	云工场	豆包	人工智能	2,200
张江	人工智能岛	智识神工	人工智能	2,000
张江	长泰广场E座	广立微技术	半导体	1,500
张江	弘源科创大厦	上海尚标知识	专业服务	1,200
金桥	金桥5G未来中心	英飞凌	半导体	2,000
真如	中海中心E座	川韵广告	广告营销	1,900
长征	信泰中心	九泽律所	专业服务	1,600
长风	国浩长风	小林制药	生物医药	1,000

近6个月区域市场主要租赁成交代表案例 >>

区域	项目名称	客户名称	所属行业	租赁面积 (平方米)
徐家汇	ITC-B座	亚马逊	TMT	12,000
徐家汇	ITC-B座	德禾翰通律所	专业服务	3,900
徐家汇	港汇恒隆广场二座	朱棧（上海）生物科技	零售	3,300
徐家汇	港汇恒隆广场一座	天联广告	广告营销	1,800
徐家汇	中城国际大厦	山子高科技	高端制造	1,500
徐家汇	宏汇国际广场	上海宜联生物医药	生物医药	1,500
万体馆	徐汇苑大厦	益识文华传播	广告营销	1,500
西岸	阿里中心	蓝色光标	广告营销	20,000
西岸	西岸智塔1号楼	安谋科技（中国）	半导体	7,000
西岸	网易大厦	Unity 优美缔软件	TMT	2,000
西岸	东航滨江中心	腾瑞制药	生物医药	1,500
西岸	星扬西岸中心	翼投智能	广告营销	1,300
西岸	源点大厦	珀莱雅	零售	1,100
漕河泾	锦和尚城	散爆网络	TMT	9,000
漕河泾	锦和尚城	9号电动车	制造业	7,000
漕河泾	总部园2期	智界汽车	汽车	3,300
漕河泾	漕河泾国际商务中心	增你强	半导体	1,700
南站	徐汇万科中心三期	鹰角网络	TMT	90,000
华泾	北杨人工智能创新中心	灵初智能	人工智能	2,500

transmit



区域产业市场

Regional Industrial Market

区域主要产业概况

徐汇区产业结构完善度较高，呈现明显的集群化，高端化特征，且在地域分布各板块发展特色鲜明，各产业错落分布，在板块内部则形成互补。

综合徐汇区当前的发展状态与未来规划来看，**现代商贸、专业服务业**是区域的传统优势行业，而**人工智能、文化创意、生命健康、科创金融**四大产业在近年发展迅猛，也是政府近年重点发展行业。

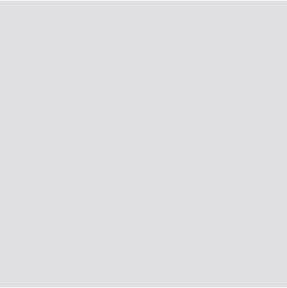
◆ 两大传统优势产业

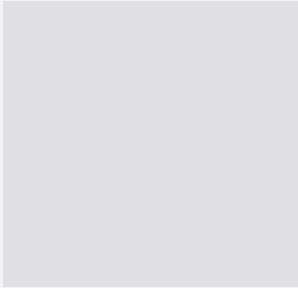


现代商贸



专业服务





◆ 四大核心战略产业



人工智能



生命健康



文化创意



科创金融



现代商贸

产业概念

现代商贸业，是指伴随信息技术与知识经济发展，依托现代科技、现代管理理念与供应链体系，以**批发零售业**高质量发展为主线，融合**互联网平台、数字贸易、品牌运营、供应链管理**等业态，具备高技术含量、高人力资本含量、高附加值特征，联通国内国际市场、贯通城乡产销的商贸服务活动。囊括**数字商贸**（互联网批发零售）、**高端批发零售、总部型商贸、商旅文体融合商贸**等细分类别。



板块发展情况

从空间分布情况来看，徐汇区现代商贸业分布呈现一核两带特征。

- **徐家汇**核心商圈，集聚高端零售、总部商务、数字商贸等多个细分行业类别，汇聚ITC（在建）、港汇恒隆广场等多个高端零售综合体；
- **衡复风貌区淮海路**商业带：囊括武康路与淮海路（徐汇段），以商旅文融合为特色；
- **徐汇滨江**商业带：以西岸金融城、数字谷与传媒谷为核心，商业+文化艺术+数字经济融合为特色。

企业发展情况

根据徐汇区2024年官方统计分布，区内批发零售单位法人单位约9,200家（占全区法人单位近30%，为第一大行业。现代商贸关联企业（含数字商贸、总部商贸、商贸服务等）总量超1.3万家；**规模以上商贸企业超850家**；总部型商贸企业超60家；数字商贸企业超2,000家。

商业载体方面，至2025年，徐汇区**商业总建筑面积超300万方**，**商业综合体数量近50个**，“十五五”期间（2026-2030年）预计将新增约110万方。



专业服务业

产业概念

专业服务业是指依托专业知识、技能和科技手段，为社会提供高智力附加值服务的行业，属于现代服务业和生产性服务业的重要组成部分。它主要包括**法律服务、会计审计服务、管理咨询服务、人力资源服务、广告服务以及气象、测绘、工程技术等专业技术服务**，正朝着智能化、高端化的方向快速发展。



板块发展情况

徐汇区主要的专业服务业可分为**商务服务与技术服务**两大类，两大细分类别因服务产业类别不同，分布区域也有差别。

检验检测、知识产权、专业设计类专业服务业更多聚集于以科技与高端制造业见长的**漕河泾区域**；商务咨询、法律、会计审计、广告等商业服务业细分行业类别更偏好商务聚集区**徐家汇、徐汇滨江**。

企业发展情况

徐汇区专业服务业聚焦**法律、广告、检验检测、人力资源、知识产权、咨询审计**等领域，是上海专业服务业的核心集聚区之一。

至2025年徐汇区内专业服务业企业超600家，营收超1,600亿元。法律、广告等细分领域纳入全市特色优势赛道集聚区建设布局，**广告业营收居全市第一**，法律服务、检验检测认证、人力资源营收位居全市前列，产业集聚效应持续显现。



人工智能

产业概念

人工智能（Artificial Intelligence），英文缩写为AI，是研究、开发用于模拟、延伸和扩展人的智能的理论、方法、技术及应用系统的一门新技术科学。人工智能是计算机科学的一个分支，它企图了解智能的实质，并生产出一种新的能以人类智能相似的方式做出反应的智能机器，该领域的研究包括**机器人、语言识别、图像识别、自然语言处理和专家系统**等。



板块发展情况

徐汇区是上海人工智能产业的核心承载区之一，已形成**以徐汇滨江为核心、北杨人工智能小镇、漕河泾开发区、环交大-徐家汇片区**的一核三区集聚体系，并辐射带动全区发展。

其中徐汇滨江大模型创新生态与企业孵化；北杨人工智能小镇定位产学研用一体化发展；环交大-徐家汇片区依托高校资源，聚焦AI基础研究与人才培养；漕河泾开发区则专注AI+工业/软件融合创新。

企业发展情况

徐汇区是上海人工智能产业核心承载区与创新高地，“十四五”期间将AI列为四大战略产业之一，已形成**基础研究-核心技术-场景应用**完整闭环，产业密度与生态完整性居全国前列。

根据徐汇区2025年公布数据，全区已集聚**1,500余家人工智能企业、755家大模型企业和62个备案大模型**，备案总数占全市61%，AI产业总产出已达千亿规模。全区AI领域从业人数达8.4万人，占上海AI从业者总量（约30万）的28%，为上海AI人才第一集聚区。

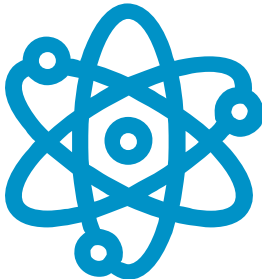


生命健康

产业概念

生命健康产业是指与维护健康、修复健康、促进健康相关的一系列健康生产经营、服务提供和信息传播等产业的统称。

生命健康产业涵盖**医疗、医药、保健品和健康管理服务**四大产业群体，外延涉及医药用品、保健食品、体育健身用品、医疗康复机构等生产和服务业态。



板块发展情况

徐汇区生命健康产业呈现“一核两基地”格局发展。

其中“一核”指：**枫林创新区**，高校、三甲医院、研发总部荟萃，聚焦原始创新与成果转化；

漕河泾转化基地：行业高成长企业聚集地，专注优质成果转化；

西岸生命蓝湾：徐汇规划建设中的生物医药高端研发和制造基地，布局生物药、高端医疗器械规模化生产。

企业发展情况

徐汇区是上海生命健康产业核心承载区之一，依托“大院大所大校大企”集聚优势，构建了“**研发 - 临床 - 转化 - 生产 - 服务**”全链条生态。

根据徐汇区2025年公布，生命健康产业总产出1,125.8 亿元，同比增长8%。区内集聚生命健康相关企业2,700 余家，含跨国公司地区总部11 家、国内龙头企业7 家、上市企业12 家、高新技术企业808 家。

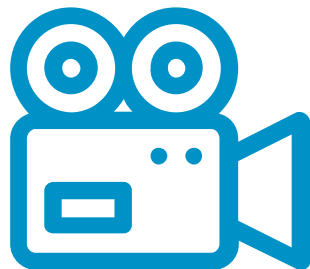
全区有60 余位生命健康领域两院院士，100 余家科研机构、8 个国家级重点实验室、8 家三甲医院（中山、肿瘤、六院等）、250+家医疗卫生机构。



文化创新

产业概念

文化创意产业是以创造力为核心，通过技术、创意及产业化方式开发文化资源的新兴产业，它涵盖**广播影视、动漫、设计、软件服务**等领域，具有高知识性、高附加值及强融合性特征，已成为推动经济增长的重要力量。



板块发展情况

徐汇区文化创意产业主要集中于**衡复-徐家汇-万体馆、漕河泾开发区、徐汇滨江**三大片区，各片区发展定位与专注的细分赛道和特色产业各有不同。

衡复-徐家汇-万体馆：囊括衡复风貌区、上影厂、八万人体育馆等项目，以文旅、演艺、体育休闲为特色；

徐汇滨江：定位“国际级文创+科创滨水示范区”，主导产业：影视制作、数字内容、艺术展览、电竞活动；

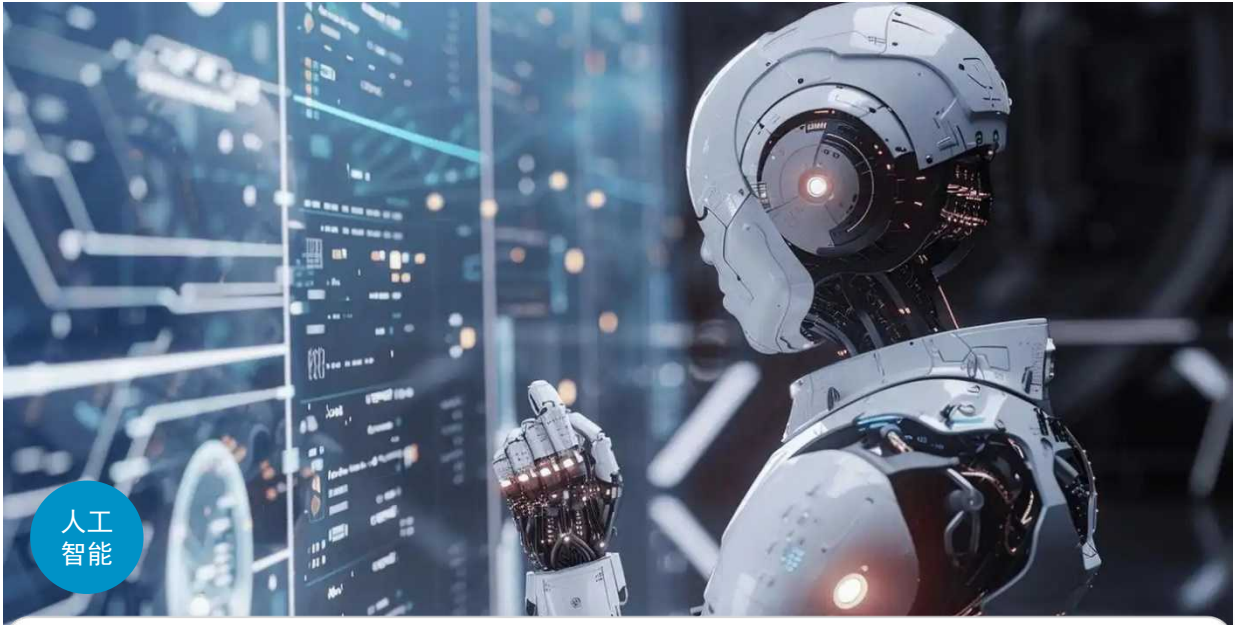
漕河泾开发区：头部游戏企业集聚，主导产业游戏研发、AI 技术、数字娱乐、电竞配套。

企业发展情况

徐汇区是上海文创产业核心承载区，“十四五”期间产业规模稳居全市首位，形成以**游戏电竞、影视演艺、数字文化、创意设计为核心的产业集群**，呈现“龙头引领、科技赋能、空间集聚、生态完善”的发展特征。

2025 年徐汇区**文创总产出达1,558.3 亿元**，同比增长 10.1%；其中游戏电竞产业规模 770 亿元，占上海近五成，集聚效应全国领先。2025 年区内规模以上文创企业超500 家，其中游戏电竞企业 70 余家、影视演艺企业 80 余家、数字文化企业 1,500 余家。

区域产业主要政策动态



智能体产业发展促进政策

集聚发展智能体产业

• 重点支持**通用 / 垂类 / 嵌入式智能体**；对关键技术、生态构建或行业应用有**显著影响力**的企业，最高奖 3000 万元。

鼓励智能体产品首发首秀

• 产品发布路演最高奖 100 万元；完成生成式 AI 服务登记最高奖 20 万元，单主体累计封顶 500 万元。

鼓励智能体产品首试首用

• 发展 AaaS，通过科创券鼓励试用；购买智能体产品每年最高支持 80 万元。

鼓励智能体产品推广普及

• 支持**研发量产与数据集构建**；按合同额 5% 奖励销售 / 租用，封顶 500 万元。

加强关键要素保障

• 算力券、模型券、语料券各最高 100 万元（100% 支持），覆盖**算力租用、大模型调用、语料采购**。

打造开源产业生态

• 支持**开源项目 / 社区 / 测评平台**；优秀开源社区最高奖 500 万元，热门开发工具最高奖 100 万元。

区域关联产业物业空间动态



现代商贸业产业空间布局

徐汇区现有的现代商贸业总体上可分为两类，一类是需要依托商业物业存在的传统零售类业态，一类是居于写字楼与商务园区的人员密集型总部办公类。从区域分布来看，主要聚集在“一核两带”区域。

徐家汇核心商圈

范围：东至宛平路、南至零陵路、西至宜山路、北至广元路。

发展定位：**世界级文商旅体融合商圈**，集聚高端零售、总部商务、数字商贸；

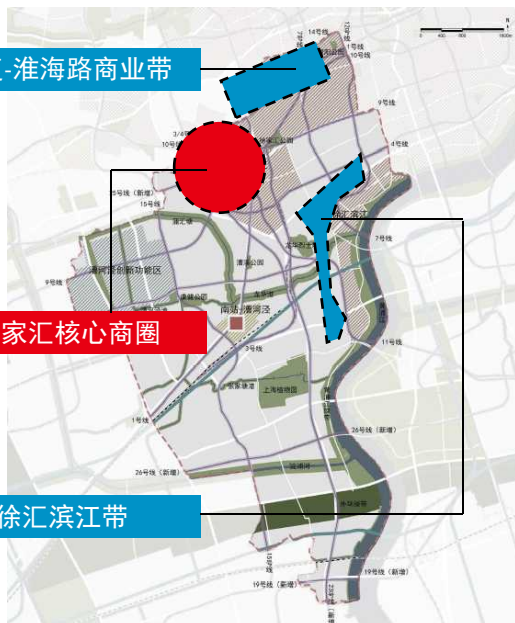
代表项目：徐家汇中心 ITC、港汇恒隆、美罗城等；

代表企业：迅销中国（优衣库）、SWATCH、亚马逊等。

衡复-淮海路商业带

徐家汇核心商圈

徐汇滨江带



衡复-淮海路商业带

范围：武康路、安福路、淮海中路（徐汇段）；

定位：**海派文化 + 轻奢零售 + 文创体验**，集聚品牌首店 / 旗舰店。

徐汇滨江商业带

范围：黄浦江徐汇段（瑞宁路 — 龙水南路）；

定位：**国际化高端商业 + 文化艺术 + 数字经济融合带**；

代表项目：GATE M 西岸梦中心、西岸凤巢、传媒港花园里、香港置地西岸中環项目；

代表企业：阿迪达斯、lululemon等。



人工智能产业空间——空间布局

徐汇区为上海人工智能核心承载区、全国大模型产业标杆区域，已形成基础研究—大模型研发—行业场景应用全产业链生态，依托高校科研资源、滨江科创载体、漕河泾产业基底，成为上海 AI 产业密度、创新浓度、人才集聚度最高的城区之一。在产业空间分布上，呈现一个核心区与三大拓展区的1+3布局。

一核

徐汇滨江—模速空间片区

发展定位：全国大模型创新生态核心区、生成式 AI 总部集聚地、AI 创新成果首发地。

聚焦通用大模型、多模态 AI、AI 原生应用、大模型算力调度、AI 治理与合规服务。

三大拓展区

交大-徐家汇片区

发展定位：AI 基础研究源头创新区、高端科研人才集聚区、AI 学科交叉与人才培养核心区。

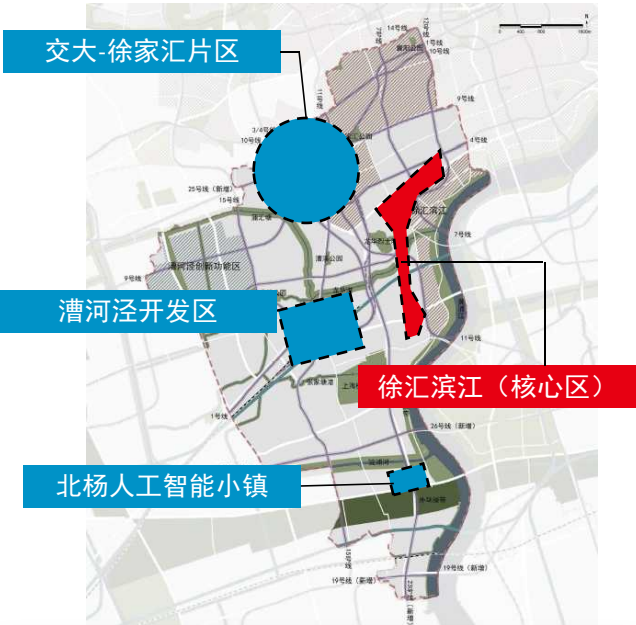
聚焦人工智能基础理论、机器学习、智能医疗 AI、教育 AI、科研级算力与学术研究。

三大拓展区

漕河泾新兴技术开发区

发展定位：产学研用一体化 AI 创新小镇、青年 AI 创业孵化高地、基础算法与前沿技术转化基地。

聚焦AI 基础算法、智能驾驶感知、机器人 AI、高校科研成果产业化、青年 AI 创新创业。



三大拓展区

漕河泾新兴技术开发区

发展定位：AI + 产业融合示范区、软件与信息服务 AI 集聚地、元宇宙与数字经济产业高地。

聚焦人工智能基础理论、机器学习、智能医疗 AI、教育 AI、科研级算力与学术研究。



生命健康产业空间——空间布局

徐汇区是上海生命健康产业核心承载区，依托“大院大所大校大企”集聚优势，构建“研发-临床-转化-生产-服务”全链条生态，形成枫林创新核、漕开发转化基地、西岸生命蓝湾高端制造基地的“一核两翼”空间格局，产业规模稳居千亿级。

枫林创新核

范围：枫林街道及周边（肇嘉浜、东安路沿线）

定位：原始创新 + 临床转化

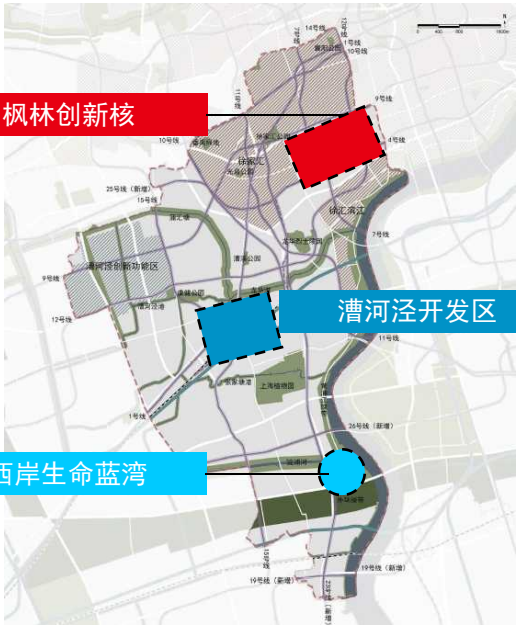
聚焦基础研究、创新药研发、高端医疗器械（研发）、AI + 医疗、临床医疗服务

代表性企业及机构：中山医院、中科院上海有机所、肿瘤医院、扬子江药业、上药控股等

枫林创新核

漕河泾开发区

西岸生命蓝湾



西岸生命蓝湾

范围：徐汇滨江华泾段
（规划面积约8平方公里）

定位：高端研发 + 智能制造基地

聚焦生物药（规模化生产）、高端医疗器械（智能制造）、细胞与基因治疗、合成生物、AI + 医疗（产业化）

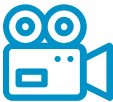
漕河泾开发区

范围：漕河泾开发区徐汇园区

定位：成果转化 + 高成长企业集聚

聚焦创新药（中试 / 产业化）、高端医疗器械（量产）、体外诊断试剂、CRO/CDMO、合成生物

代表企业：中惠医疗、复宏汉霖、亘喜生物等



文化创意产业空间——空间布局

徐汇区是上海文创产业核心承载区，“十四五”期间产业规模稳居全市首位，形成以游戏电竞、影视演艺、数字文化、创意设计为核心的产业集群，呈现“龙头引领、科技赋能、空间集聚、生态完善”的发展特征。在板块分布上聚焦在衡复-徐家汇-万体馆、漕河泾开发区、徐汇滨江三大片区，各片区发展定位与专注的细分赛道和特色产业各有不同。

衡复-徐家汇-万体馆

囊括徐家汇源、衡复风貌区、上影厂、八万人体育场等核心文旅资源与文化体育设施。

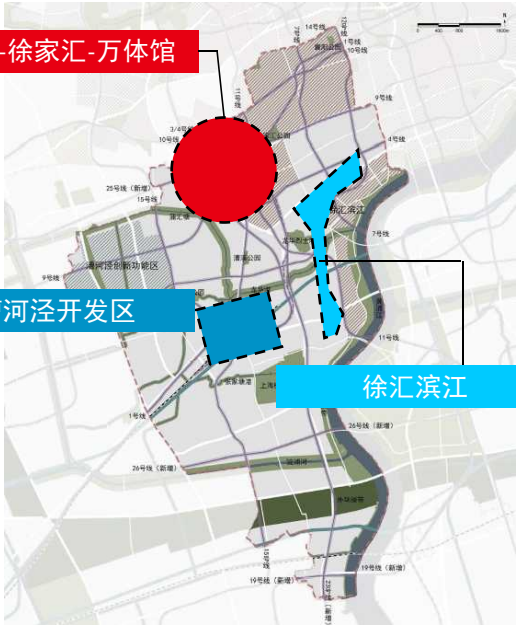
主导产业：赛娱经济、票根经济、文创商业、数字文化消费。

代表性企业 / 机构：上海电影集团（上影厂）、上影演员剧团、上影后期制作中心、柠萌影视（制作基地）

衡复-徐家汇-万体馆

漕河泾开发区

徐汇滨江



徐汇滨江

定位：“国际级文创 + 科创滨水示范区”

聚焦影视制作、数字内容、艺术展览等

代表企业/机构：腾讯、央视长三角总部、湘芒果、网易等

艺术场馆：西岸美术馆、龙美术馆、余德耀美术馆、西岸大剧院、穹顶艺术中心等9九大场馆

漕河泾开发区

主导产业：游戏研发、AI 技术、数字娱乐、电竞配套。

代表性企业：米哈游、莉莉丝、鹰角网络、悠星网络、散爆网络、腾讯、字节跳动

transmit



 土地市场
Land Market



全市代表性土地市场出让表现

近6个月全市办公市场仅计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。



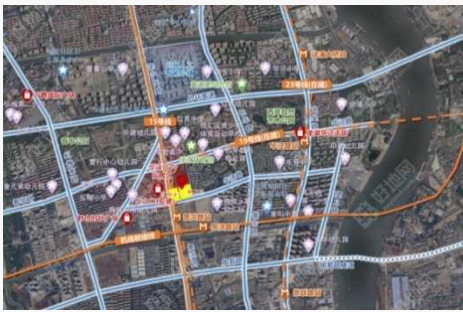


区域土地市场出让情况

近6个月徐汇区公开市场仅有华泾区域一个商办类地块完成出让。出让地块为商住办地块组团，地处徐汇华泾核心区域，为机场联络线、15号线、19号线（在建）洪景路站，紧邻华之门项目。

q4/2025 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



下期重点关注

Key Focus for Next Issue



未来半年区域关注重点及项目>>



西岸 —— 西岸数智中心研发楼

该项目为西岸数智中心重要组成部分，由中海发展与西岸集团共同开发运营，是西岸唯一由国企运营的C65科研楼宇，可作标准实验室。

楼宇总建筑面积约6.54万，可租赁面积约4.84万，总高110m(含幕墙，顶部已预留重要租户挂牌条件)，地上23层(含4.5m夹层)，地下3层。当前已开始预租，预计将于2026年下半年交付。



基础参数

- **标准层面积：**约2,200-2,400 m²
- **标准层高：**4.25 m
- **实用率：**77% (整层)
- **空调系统：**FCU系统+独立新风系统+租户末端智能控制
- **停车场车位：**221个
- **服务配置：**食堂等配套；会议服务楼层
- **其他：**近零能耗，360°全景玻璃幕墙，24h冷冻水、全天安保

q4/2025 - q1/2026 市场小结>>

近6个月，徐汇区域西岸金融城板块西岸中環B3、华泾宏睿中心T1共2个项目上市租赁，合计为市场带来约8.2万方新增办公供应。

需求端表现活跃，TMT、专业服务业成交占比居于前两位。TMT行业中，游戏、互联网、软件类企业活跃在徐家汇、漕河泾区域，多个细分领域头部企业完成大面积签约；广告营销、律所等专业服务业的搬迁与新增则更多集中在西岸、徐家汇区域。

受益于强劲需求支撑，ITC、徐汇万科中心三期、阿里巴巴徐汇滨江园区等新项目去化良好，有效缓解区域出租率压力，市场价格下行幅度收窄。



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

➤ 运营管理服务

定位策划、招商招租
租户与商家管理

➤ 投资服务

评估服务、大宗交易
合作投资

➤ Business Consulting Service

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

➤ Operation Management Service

Orientation Planning
Business Invitation and Rental
Lessee and Merchant Management

➤ 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

➤ 咨询服务

市场研究、产业研究
前期定位、投资咨询、政府顾问

➤ 企业增值服务

政府政策咨询
政府资源对接
政策落地服务

➤ Agent Service

Leases Agent Sales Agent
Channel Integration
Business Planning

➤ Consulting Service

Market Research Industry Research
Preliminary Orientation
Investment Consulting
Government Consultant

➤ Enterprise's Value-added Service

Government Policy Consulting
Government Resources Integration
Policy Implementation Service

