

Q2 2026 | 上海徐汇办公楼市场

Shanghai Xuhui Office Market in Q2 2026



关于我们 ABOUT US

Transmit全美美德成立于上世纪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

公司成立至今

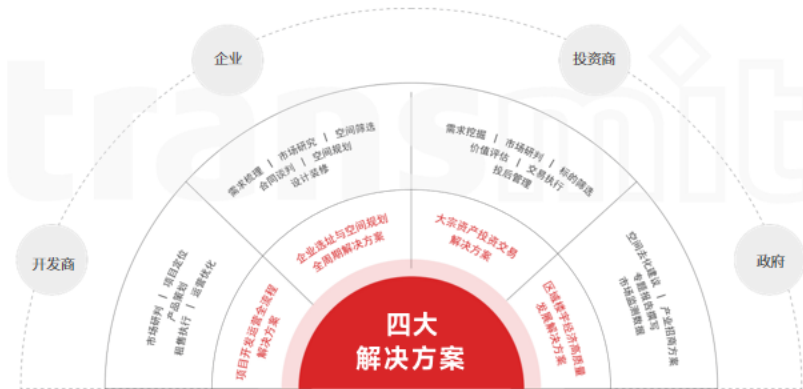
28th

落地服务城市超

28⁺

累计服务且客户

2.3^{万+}



聚焦开发商、投资商、企业客户与政府机构四大核心群体，贯穿「咨询 - 代理 - 交易 - 投资 - 运营」全案服务体系，助力商业地产实现价值最大化，赋能客户长期可持续增长

公司地址 上海市黄浦区黄陂南路838弄1号中海国际中心A座309B室

联系电话 400-820-3370

官方网站 www.transmit-sh.com



transmit

transmit

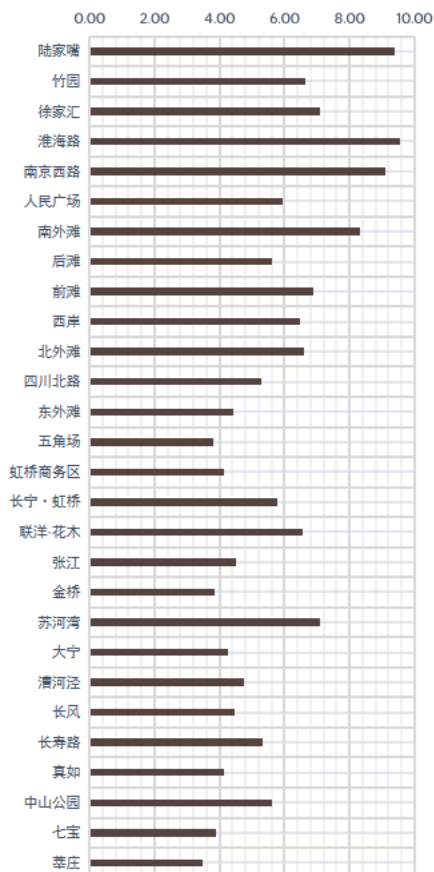
1 / PART ONE 租赁市场





整体市场表现

全市主要商务区平均租金报价



二季度徐汇漕河泾聚梦天地与黄浦打浦桥月光二期两个项目面市，总计为市场带来近30万方新增办公供应。

需求端延续一季度活跃态势，金融、TMT与专业服务业稳定占据需求行业类别的前三位。需求类型方面，受到个别互联网头部企业及联合办公的大面积签约影响，新增需求面积占比环比有所提升。子市场表现方面，西岸、陆家嘴&竹园、张江板块凭借金融业与专业服务业展现的需求韧性与TMT的良好发展势头持续保持板块热度。

尽管需求端增长呈现温和复苏态势，但供应量的增长更为迅猛，供需两端剪刀差的扩大，推动市场空置率上升与租金下滑趋势延续。



徐汇核心

徐汇核心区以徐家汇板块为核心，向东及向南扩展，囊括淮海路（徐汇段）、徐家汇及万体馆地区，是徐汇区开发最早，成熟度最高的商务区与商业区。

□ 四至范围

徐汇区境内，西到内环线，南至肇嘉浜路-零陵路-内环高架，东至陕西南路-宛平南路。

□ 区域特点及优势

上海最早的核心区之一、配套完善、交通便利、地域价值认可度高

□ 行业特点

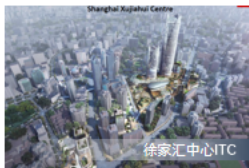
零售贸易 + 专业服务业



徐家汇



万体馆



徐家汇中心ITC



淮海路（徐汇）

这一区域的主要办公楼项目主要集中在徐家汇核心区域及淮海路（常熟路-陕西南路）沿线。

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。

徐家汇是上海中央活动区之一，同时亦为上海十大商业中心之一，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。这一区域从1988年启动规划，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。

此后的20余年，则不断通过城市更新与重建推进区域城市风貌与配套设施的迭代，实现区域作为商务区与商圈的市场热度与价值提升。

2026年，新鸿基历时逾10年打造的“徐家汇中心”项目竣工交付，商业预计将于年底全面呈现，届时徐家汇作为商务区与商圈的价值将再上一个台阶。当前徐家汇区域仍原上海六百百货重建（新六百HUB），东方商厦重建、徐家汇天桥连廊系统升级等诸多城市更新项目正在有序推进中。

徐家汇商圈重要城市更新项目-新六百YOUNG开业

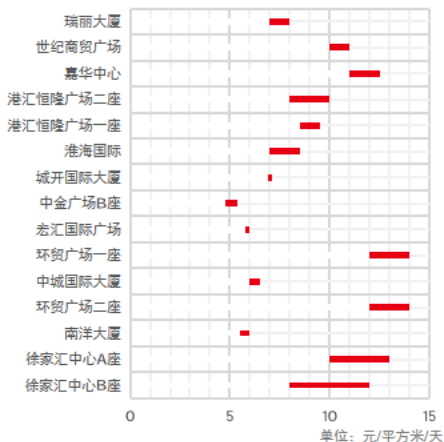


上海新六百YOUNG前身为太平洋百货徐汇店，至今已有33年历史。伴随徐家汇商圈升级规划，该项目于2025年初启动更新改造，历时一年后于4月22日试营业。

新六百YOUNG聚焦更年轻的客群，业态倾斜于年轻和亲子客群青睐的互动体验、休闲娱乐社交，以打造都市家庭精致生活体验商业体为目标。

区域市场主要在租项目租金价格表现

徐汇核心区主要在租项目平均租金报价

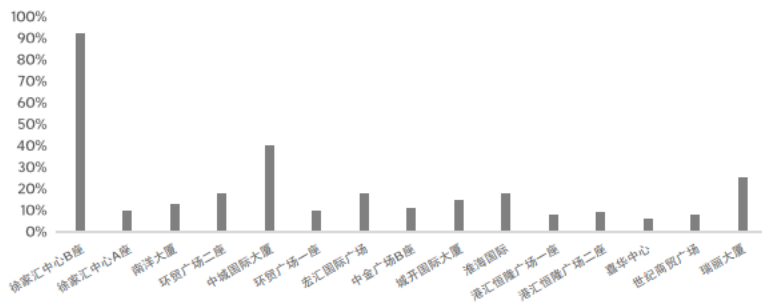


二季度徐汇核心片区无新项目竣工交付，市场以去化现有存量为为主。

需求端行业类别方面，TMT与专业服务业仍为主力。此外，供应量充沛与竞争强度上升使得核心区区域业主方对于第三方空间运营商的接受度提升，季内录得大面积联合办公签约。

尽管部分标杆项目去化态势稳健，但受全市写字楼市场激烈竞争冲击，区域市场的存量项目的租户外流压力仍呈上升态势，期内区域平均空置率录得上扬。

徐汇核心区主要在租项目空置率





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。

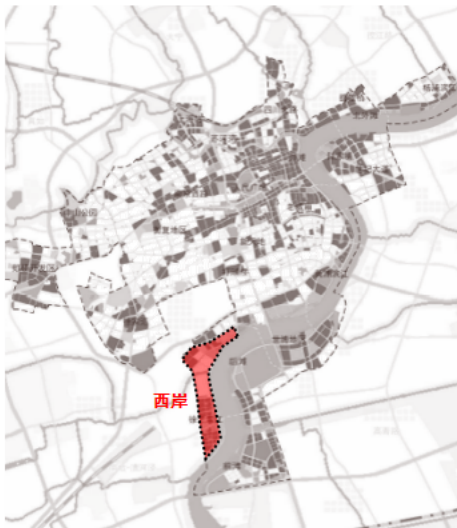
- 现有的西岸商务区主要由三个功能区组成，分别为：

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包围区。



徐汇·西岸

西岸商务区——“一港一谷一城”



西岸数字谷

办公面积：约724,000㎡

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

办公面积：约1,060,000㎡

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

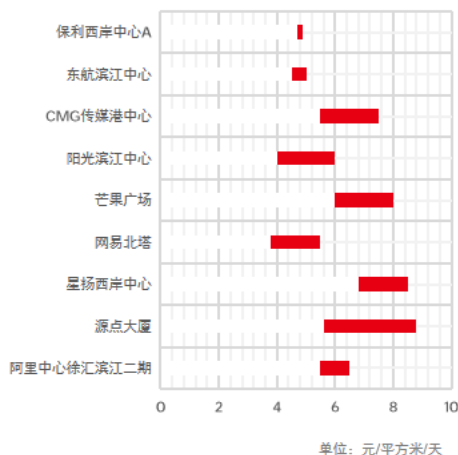
办公面积：供应708,000㎡

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

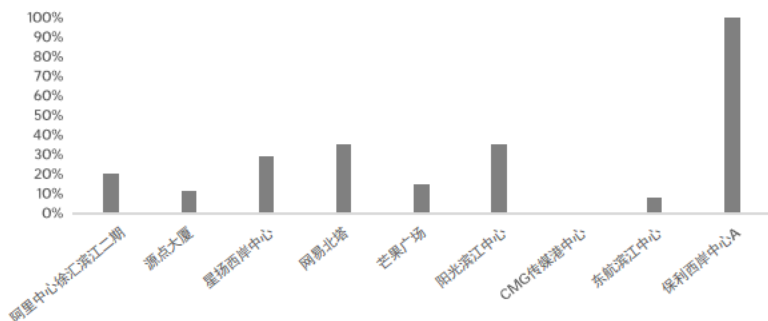


近三个月西岸区域无新项目上市，区域市场以存量去化为主。

新增需求主要由头部互联网企业扩租驱动。与AI相关的专业服务业及金融业企业的搬迁与空间整合是二季度区域市场需求端的中坚力量。

良好的去化表现与供应端短期调整使得区域市场租金报价期内保持平稳，空置率微降。

西岸商务区主要在租项目空置率





漕河泾产业区

漕河泾开发区本部规划面积5.98平方公里，横跨徐汇、闵行两区。徐汇部分位于区内西部中环区域与闵行区交界。

□ 四至范围

桂林路 + 漕宝路 + 新泾港 + 蒲汇塘所形成的包围区

□ 行业特点

TMT+ 高端制造 + 生命健康+现代服务

□ 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，拥有众多国家级政策，整体行业聚集度高、区域成熟、配套完善、交通便利度高。



上海漕河泾新兴技术开发区规划始于1984年，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。

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。

15600^家

入驻企业

150^个

世界500强投资项目

6933^亿

营业收入

32^万

地区就业人口

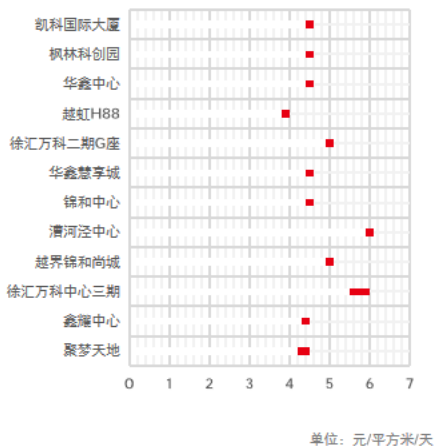
498^件

每万人发明专利数

至2025年，漕河泾开发区拥有中外企业超1.56万家，包括150余家世界500强投资项目、150余家内资上市企业，高新技术企业1,000多家、国家“专精特新”小巨人48家。营业收入达到6,933亿元，从业人员超过32万人。

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

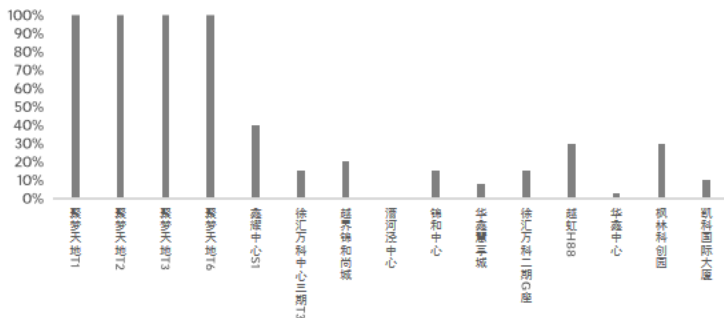


5月漕河泾开发区标志性项目聚梦天地竣工，为这一区域带来约24万方办公供应。

二季度区域市场的主要租赁需求来自TMT行业，专业服务业次之。漕河泾开发区作为游戏产业的摇篮，加之在电子信息科技行业浓厚的底蕴持续吸引相关TMT行业企业的进驻。

新项目上市带来区域市场空置率的波动。与此同时，市场竞争加剧促使部分存量项目下调价格预期以争取客户，带动区域平均租金报价环比走低。

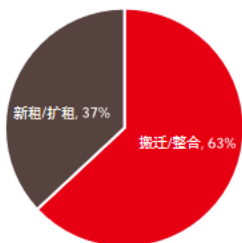
漕河泾产业区及周边辐射区主要在租项目空置率



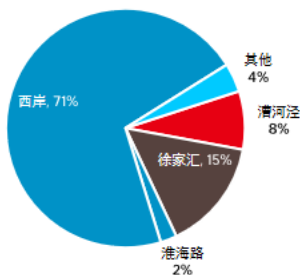


区域租赁成交分析

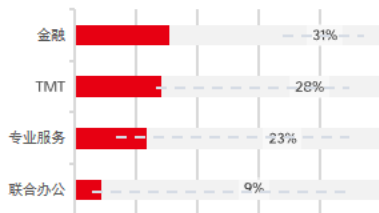
2026年第二季度徐汇区办公租赁成交类型结构
(按成交面积计)



2026年第二季度徐汇区办公租赁成交板块分布
(按成交面积计)



2026年第二季度徐汇区办公租赁成交行业占比
(按成交面积计)



二季度联合办公与互联网头部企业的新租与扩租推进新增需求占据徐汇区办公总成交的近四成。

成交客户的行业占比中，金融、TMT与专业服务业占据前三位。

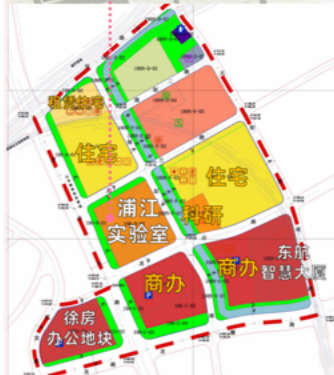
子市场活跃度上，完成多个超万方签约的西岸区域的成交占比断层领先。

2026年二季度区域市场主要租赁成交代表案例 >>

板块	项目名称	客户名称	所属行业	租赁面积 (平方米)
徐家汇	徐家汇中心三期B座	内资联办品牌	联合办公	7,800
徐家汇	港汇恒隆广场一座	律所	专业服务	1,800
西岸	滨江城开中心 T4	内资头部互联网大厂	TMT	27,800
西岸	星扬西岸中心	内资头部大厂AI业务	TMT	18,000
漕河泾	光启大楼	卫星技术	TMT	1,500



新兴发展区域——西岸数智中心



西岸数智中心规划

西岸数智中心位于徐汇中城与西岸传媒港之间，**23号线龙启路站上盖**。

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；
- ✓ 商业商办建筑面积为**51.42万方**；
- ✓ 科研建筑量为**16.75万方**。

数智中心共包含10幅可开地块，已经全部处于开发建设中，其中浦江实验室（上海人工智能实验室）为其产业核心地块；东航置业的东航智慧大厦，以及徐房的办公地块，已于早前顺利开工。

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。



徐房办公地块



东航滨江之门



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





新兴发展区域 —— 华之门创新功能聚集区

距离北杨人工智能创新中心约2公里的华之门也在布局中。作为北杨人工智能小镇与枫林湾的产业过渡带，华泾创新功能聚集区将引入生命健康医药等战略性新兴产业。人工智能、生命医药及生物科学相关产业将会成为主力租户，而数字经济、消费品制造业及文化产业也将占有重要地位。



- ✓ **位置：**华泾路以北、景虹路两侧
- ✓ **地铁：**15号线、19号线华泾西路站上盖
- ✓ **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。





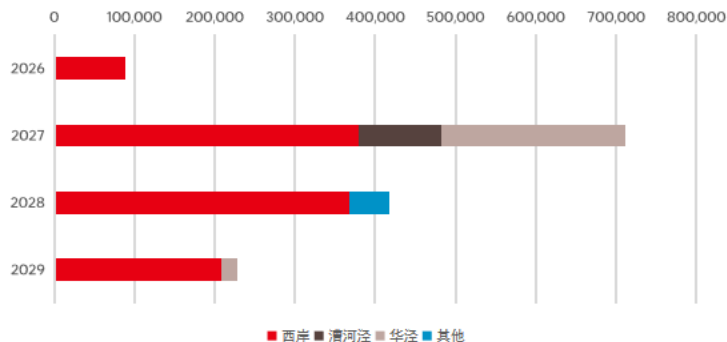
区域未来供应分析

当前已监测到，徐汇区公开市场完成土地出让，处于在正常开发建设阶段的办公项目总的待入市办公面积约145万方，主要体量集中于当前重点开发建设中的西岸与华泾地区。

其中西岸板块总量居于首位，占据待上市体量的超7成，主要的在建项目集中在西岸金融城与西岸数智中心的标志性项目。其次华泾区域则有大型产城综合体项目北杨人工智能小镇。

时间分布上，西岸因范围更广，开发强度大，各板块的开发节奏错开，各年均有可能体量将进入交付期。其他区域则因体量相对较小或主要集中在个别项目中，年度上市办公面积受单个项目的开发进程影响较大。

徐汇区办公未来供应走势（2026-2029年）





未来供应重点项目——西岸-东航滨江之门

东航滨江之门位于龙耀路天钥桥南路路口，地处徐汇西岸，是西岸数智中心的核心项目之一。

该项目总建筑面积约16万方，由1栋办公，1栋酒店与配套商业组成。

项目由东航集团开发建设，预计2026年三季度竣工交付，当前已启动预招商。



- 项目名称：东航滨江之门
- 用地面积：约2.82万方
- 总建筑面积：约15.85万方
- 办公建筑面积：约4.14万方
- 酒店面积：约3.22万方
- 商业面积：约8,488㎡
- 开发商：东航
- 预计竣工时间：2026年三季度

业态布局示意 主楼共四种业态：

4、LOFT三层空中别墅
智运运营

3、智运运营酒店

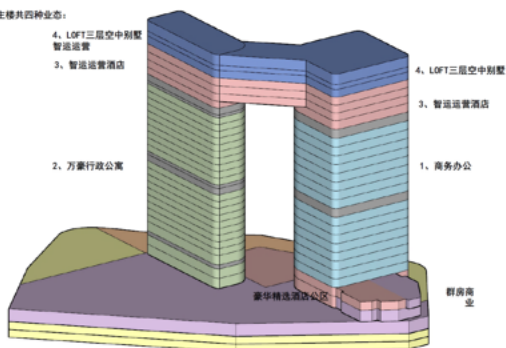
2、万豪行政公寓

4、LOFT三层空中别墅

3、智运运营酒店

1、商务办公

- | | |
|------------|------|
| 1、商务办公 | 地下空间 |
| 2、万豪行政公寓 | 地下车库 |
| 3、智运运营酒店 | 避难层 |
| 4、LOFT空中别墅 | 后场区域 |
| | 商业空间 |





未来供应重点项目——漕河泾-元创未来中心

元创未来中心位于钦州北路桂果路路口，地处漕河泾开发区的核心区域，项目邻近中环高架，近9号线漕河泾开发区站。

该项目总建筑面积约15.3万方，由3栋办公，624套人才公寓与配套商业组成，预计总的办公面积约10.6万方。项目由漕河泾开发建设，预计2027年竣工交付。





未来供应重点项目——西岸-西岸数智中心

西岸数智中心位于徐汇区龙华街道，东至天钥桥南路，南至龙耀路，西至龙吴路，北至龙恒路，紧邻在建的地铁23号线龙启路站，处于徐汇滨江，与西岸数字谷、西岸传媒港、西岸金融城联动，形成“产业黄金三角”。

划总建筑面积约107万平方米，囊括商业、长租公寓、办公及研发办公等多种业态，由中海地产与上海龙华建设（西岸集团）联合开发，预计“十五五”期间全面建成。

西岸数智中心

占地面积：约13.52万

总建面：约107万方

地上计容：约67.32万

其中

- 住宅：约 20.91万方
- 长租：约6.48万方
- 商业：约14.84万方
- 办公：约21.62万方
- 科研：约4.74万方



该项目研发办公预计将于2026年三季度竣工，当前已处于预招商状态。



未来供应重点项目——西岸-西岸中環

香港置地西岸金融城项目处于整个徐汇西岸板块的最北端，是西岸金融城板块地标项目。该项目总体量约170万方，总投资约580亿，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。

该项目包含约65万方办公，约600个零售单元，1540套服务式公寓，两座东方文化酒店，4座会展及活动空间。



该项目由 C / D / E / F / G 五个地块组成，分期开发，办公主要位于 D / E / F 三个地块中。首期 G 地块与 F 地块于2024年入市，当前F地块B3栋在租。该项目已引入阿迪达斯、lululemon等知名企业入驻。

西岸中環办公部分目前尚余E地块与D地块未交付，预计E地块于2027年竣工，含约26万方办公，D地块有望于2028年竣工，含约30万方办公。

transmit

2 / PART TWO 区域产业市场



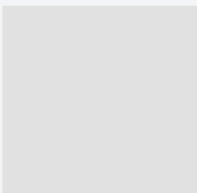
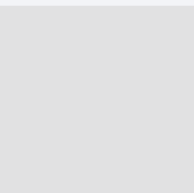


区域主要产业概况

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



◆ 四大核心战略产业





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价值服务的行业，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。

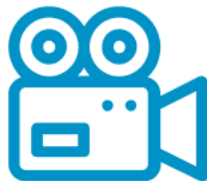
全区有60余位生命健康领域两院院士，100余家科研机构、8个国家级重点实验室、8家三甲医院（中山、肿瘤、六院等）、250+家医疗卫生机构。



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



人工
智能

发布时间：2025年09月28日

执行时间：自2025年9月28日起执行，试行期二年

发布机构：科委

《徐汇区关于促进智能体产业发展的若干措施》

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。

人工智能

(具身智能)

发布时间：2025年04月29日

执行时间：自2025年5月30日起试行，试行期二年

发布机构：徐汇区新型工业化推进办公室

《徐汇区关于推动具身智能产业发展的若干意见》

1、引导集聚优质主体

围绕关键领域

- ✓ 机器人人大模型
- ✓ 具身智能算法系统
- ✓ 具身智能大数据系统
- ✓ 机器人操作系统

加快吸引和促进符合区域产业导向的优质主体。

最高给予一次性支持**1,000万元**；
最高年度发展支持**2,000万元**。

2、引导集聚优质主体

支持企业开展具身智能与前沿技术融合

- ✓ 多模态大模型
- ✓ 元宇宙
- ✓ 脑机接口

对引领具身智能发展或者取得颠覆性突破的项目

最高给予性支持**2,000万元**；

鼓励经营主体承担国家两重项目，市级以上重大项目、关键任务

3、鼓励开发创造新产品

企业开发具身智能创新产品，对首次试用的创新产品

单台(套)产品最高奖励**50万元**

年度最高奖励**2,000万元**

企业具身智能创新产品取得一定商业成果的最高给予支持**1,000万元**

4、鼓励智能体终端产品推广

智能终端企业销售量达到一定规模的最高给予支持**300万元**

智能终端企业开展**核心元器件研发及产业化**，形成一定产业成果的最高给予支持**200万元**

5、打造“具身智能+”实验基地

鼓励企业加快**共性技术平台、概念验证中心和行业中试基地**等建设

鼓励打造虚实结合的超大型实训场，创建与物理实体对应的高精度仿真环境或仿真训练系统

最高给予支持**1,000万元**

6、拓展“具身智能+”应用场景

对在工业、商业、服务业等领域具有**行业引领和示范效应**的场景项目

最高给予支持**500万元**

企业承担市级及以上开放场景任务，可给予一定支持

7、提高主体核心竞争力

主导制订具身智能相关**国际标准、国家标准、行业标准或者地方标准**的经营主体

最高给予支持

国际标准100万元

国家标准50万元

行业标准30万元

地方标准10万元

对认定为上海市“**专精特新**”的企业
最高给予支持**10万元**

对认定为国家级专精特新“**小巨人**”的企业
最高给予支持**50万元**

8、支持提升领域影响力

支持企业举办具身智能领域具有广泛影响力的**产业论坛、学术会议、展览展会、重大赛事**等活动

9、做实做细人才服务保障

对用人单位引进的国内外优秀人才，按照相关政策推荐申请“**光启人才行动计划**”，并提供人才落户、安居、医疗、出入境等方面便利化服务。

人工智能

发布时间：2025年04月30日

执行时间：自2025年5月31日起试行，试行期二年

发布机构：徐汇区新型工业化推进办公室

《徐汇区关于推动人工智能产业高质量发展的若干意见》

1、引育集聚优质主体

积极引进人工智能领军企业、高成长性优质企业和项目

支持以下领域企业人工智能业务板块落地

智能终端、科学智能、在线新经济、自动驾驶、具身智能、金融、制造、教育、医疗、文旅、城市治理

最高给予支持5000万元

3、加大空间载体供给

打造“一核引领、三圈辐射、多点支撑”的人工智能产业发展新格局

可参照模速空间支持力度，给予一定支持



2、推动产业规模提升

支持企业新增业务板块，新增重大投资项目

支持企业布局以下领域

AI芯片、软硬件适配、先进半导体、高速互联技术、基础软件、工业软件、MaaS、Agent

最高给予支持1亿元

4、推动前沿技术和平台经济发展

鼓励引进和创建一批人工智能领域高水平研究机构、企业创新平台、平台经济企业，着重吸引顶尖科学家、创新团队入驻

最高给予支持2亿元

5、支持核心技术研发

企业针对人工智能相关领域持续加强基础研究、前沿技术研发和产品研发投入

鼓励经营主体承担国家两重项目，市级以上重大项目、关键任务

年度最高给予支持5000万元

6、强化算力资源统筹与支撑

企业购买或租用算力

年度最高给予支持2000万元

7、支持高质量语料供给

企业提供高质量语料，形成语料服务产品
年度最高给予支持500万元

8、构建开源开放创新生态

鼓励建设开源开放创新平台
最高给予支持2000万元

9、支持芯片创新发展

- 企业购买集成电路IP、EDA设计工具软件等工具，最高给予支持300万元
- 企业发布功能性或性能重大突破的芯片产品，最高给予支持500万元
- 企业自主开发IP，最高给予支持500万元

10、推进“人工智能+”示范应用

- 企业打造具有行业引领、示范效应的应用场景项目，最高给予支持1000万元
- 企业承担市级垂类示范应用基地、市级标杆开放场景等场景任务，可给予一定支持

11、鼓励企业优质发展

- 企业取得生成式人工智能服务登记、备案，累计最高给予奖励500万元
- 对认定为上海市“专精特新”的企业，最高给予奖励10万元
- 对认定为国家级专精特新“小巨人”的企业，最高给予奖励50万元

12、鼓励高质量标准创制

对获得批准发布的人工智能相关国际标准、国家标准、行业标准或者地方标准的经营主体，给予最高支持

- 国际标准300万元
- 国家标准50万元
- 行业标准30万元
- 地方标准10万元

13、建设大模型评测体系

支持构建高质量的多模态人工智能大模型评测基准及评测方法，开发多维度基础模型评测工具集

对企业在研发测试过程中产生的相关费用
最高给予支持300万元

14、发挥产业组织力量

支持人工智能相关行业组织，开展产业研究，搭建产业公共服务平台
最高给予支持100万元

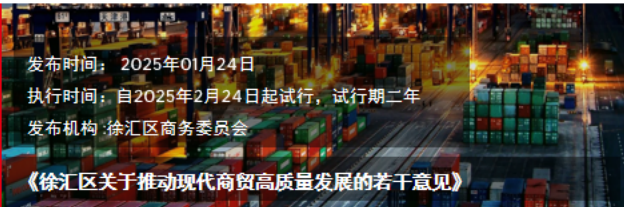
15、优化中小企业服务

鼓励建设算力、模型服务、语料数据等创新要素平台和共性技术服务平台，提供“算力券”“语料券”、“模型券”等创新要素服务。

16、支持产业投资基金发展

鼓励各经营主体打造企业 CVC 基金、孵化器基金，拓宽资本市场融资渠道
对有金融方面需求的经营主体提供投融资、贴息贷款等方面支持

现代商贸



发布时间：2025年01月24日

执行时间：自2025年2月24日起试行，试行期二年

发布机构：徐汇区商务委员会

《徐汇区关于推动现代商贸高质量发展的若干意见》

支持领域

总部企业、商业管理公司、商贸企业、电商平台、商业类专业服务机构法人或非法人组织机构、其他经区政府依法批准的支持对象

须依法经营，符合区域产业发展导向，经营状况良好，无严重违法失信行为

支持内容

01、吸引高质量商贸企业

- 加快吸引和促进符合区域产业发展导向的商贸企业、商业管理公司、商业类专业服务机构等；
- 支持全球采购商、分销商、电商平台企业发展
 - 经综合评估，可给予最高3000万元的奖励
 - 对其中能级较高的，经综合评估，可再给予最高1000万元的一次性奖励

02、加大对外贸易发展

- 推动货物贸易保稳提质，加快服务贸易、数字贸易创新发展，鼓励企业积极参与国际竞争，实现多元化发展并促进区域经济双循环经综合评估，可给予最高1000万元的奖励
- 支持企业在境外自建或租用海外仓，购买出口信用保险产品经评审，可给予最高100万元的补贴

03、集聚高能级总部企业

- 集聚一批具有全球视野和布局的外资总部、民营总部和央企总部
 - 对于认定的总部企业和总部型机构，经综合评估，可给予最高1亿元的奖励
 - 对于总部能级升级、业务增量明显的，可给予最高1000万的一次性奖励
- 加大对总部企业优秀人才的招引和服务力度经综合评估，给予“光启总部人才”奖励

04鼓励商业提质升级

- 支持商业载体实施“一店一策”更新改造、数字化转型、绿色化转型、消费便利化提升等
- 鼓励载体吸引全球知名品牌、国货潮品等入驻

对带动区域商业繁荣且推动新品牌新业务发展成效明显的，经综合评估，可给予最高1000万元的奖励

05培育现代商贸新业态

- 支持具有行业引领性的新型商业品牌公司发展

经综合评估，可给予最高300万元的奖励

- 鼓励新型商业品牌公司吸引和孵化品牌

对成效明显的，经综合评估，可给予最高200万元的奖励

- 支持各类商业运营中心、商业类行业协会、商业服务组织发展

对积极引进消费新品牌、新业态的，经综合评估，可给予最高200万元的补贴

06鼓励营造消费氛围

- 支持企业组织开展首发、首秀、首展，开设高能级首店、旗舰店等

对商业价值高、社会反响好、持续效应强的，经评审，可给予最高300万元的奖励

- 对组织开展五五购物节、“上海之夏”国际消费季等重点品牌促消费活动的

根据其活动效益、社会影响等，为打造品牌，可给予最高300万元的补贴

07服务保障民生项目支持

- 菜市场、生鲜超市、保供网点、早餐工程项目、粮食物资应急保供企业、粮油应用试点企业等民生实事工程建设

对具有示范效应、提升百姓生活品质的项目，经评审，可给予最高500万元的补贴

08提升人才服务满意度

- 充分发挥“光启人才”服务和政策优势，对发展能级高、人才浓度高、竞争力影响力强的商贸企业

在人才引进、安居、医疗、出入境等方面给予服务便利和政策支持



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，一类是属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；

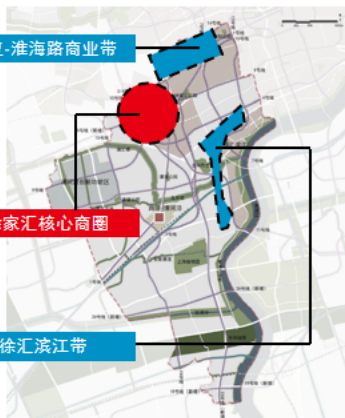
代表项目：徐家汇中心 ITC、港汇恒隆、美罗城等；

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、香港置地西岸中环项目；

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。

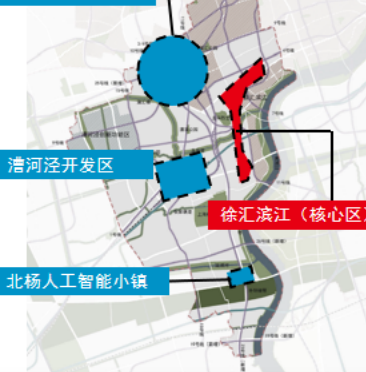
三大拓展区

北杨人工智能小镇

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。

交大-徐家汇片区



漕河泾开发区

徐汇滨江（核心区）

北杨人工智能小镇

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、漕河泾转化基地、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）

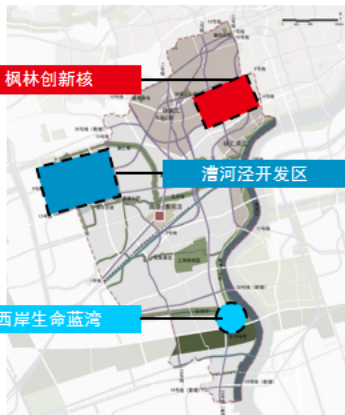
漕河泾开发区

范围：漕河泾开发区徐汇园

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、亘喜生物科技等





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。

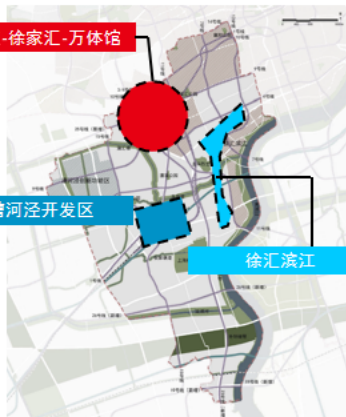
主导产业：**赛娱经济、票根经济、文创商业、数字文化消费。**

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

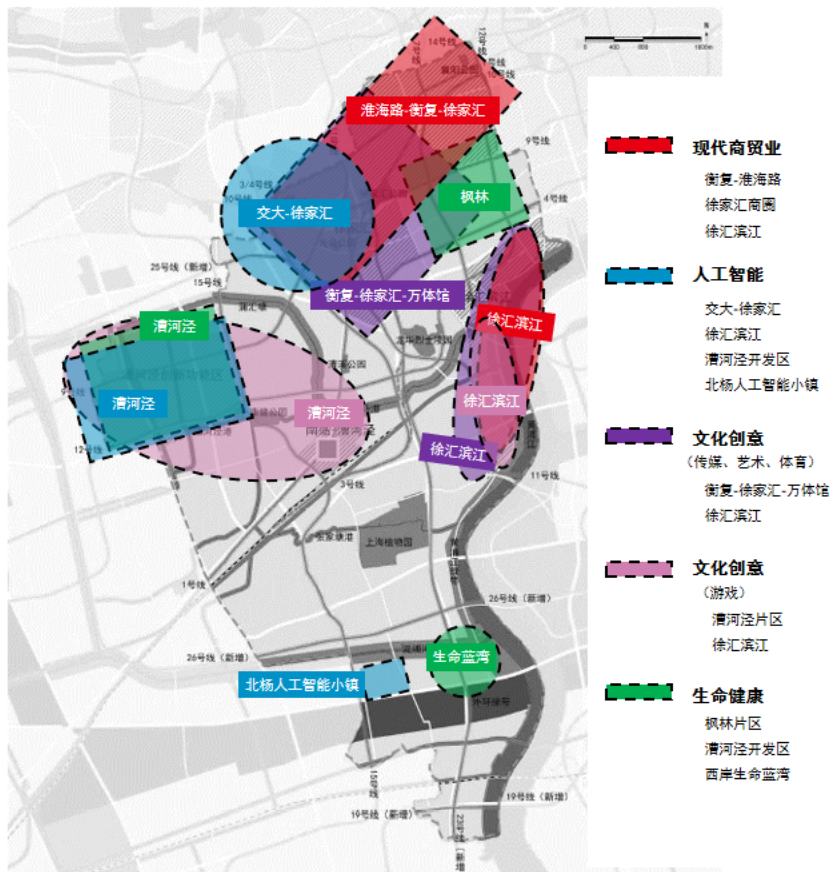
漕河泾开发区

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

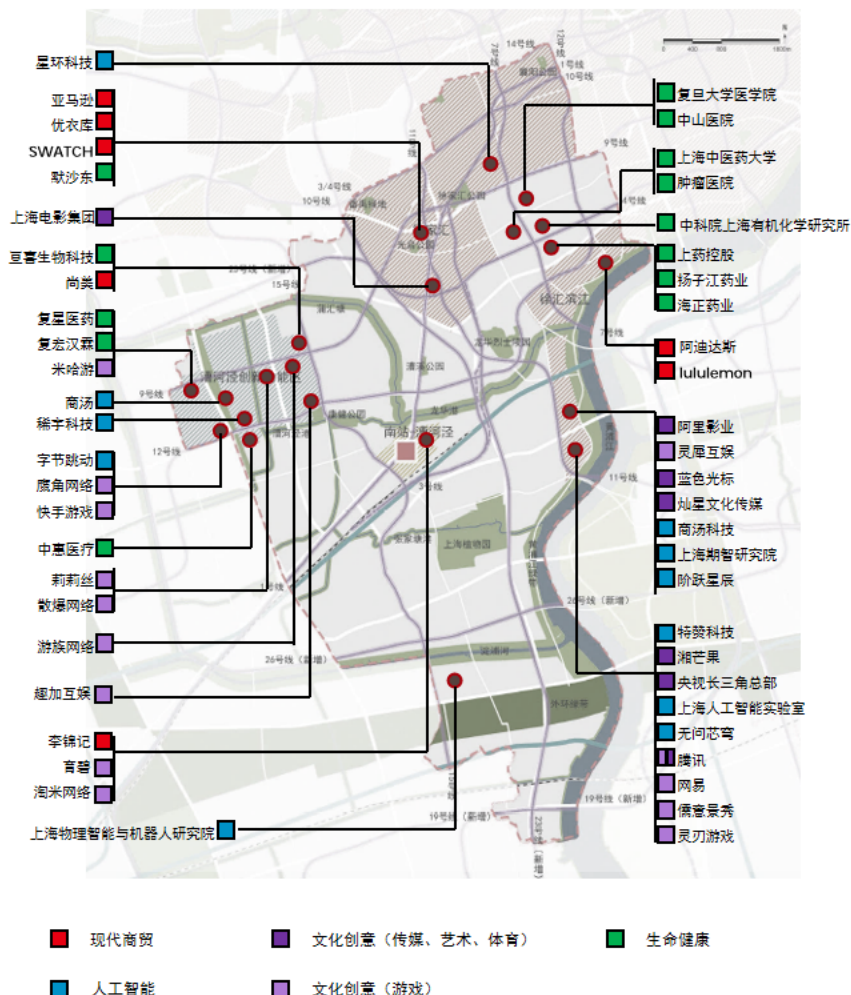


产业板块分布地图





代表性企业分布地图



Q2 / 2026 市场小结>>

二季度徐汇区漕河泾聚梦天地项目竣工，区域市场迎来约24万方办公供应。

季内区域市场需求端延续活跃态势，存量企业的迁移仍是需求端的主力，但个别头部互联网企业的扩租与联合办公的大面积成交拉升了新增需求的占比。

子市场表现方面，主力行业TMT与专业服务业的良好发展态势推动西岸区域市场热度持续居于全市场前列。

受新项目入市影响，区域市场平均空置率略有上升。在供应端竞争压力持续增加的背景下，区域平均租金延续下行走势，但子市场内部，处于上升期，去化表现更好的西岸区域租金价格已逐步趋于平稳。

Q3 / 2026 市场展望>>

游戏、人工智能等产业保持蓬勃发展态势，将持续赋能西岸、漕河泾等以数字科创为核心定位的产业板块，相关区域仍将维持较高的市场关注度。展望下半年，徐汇区西岸数智中心区域与漕河泾区域仍有超20万方新增办公供应待上市，叠加外部竞争影响，区域办公市场供应端压力再凸显，市场竞争仍将保持激烈态势。



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

➤ 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

卓越的商业地产全生命周期服务商