

从“忧居”到“优居”！ 奉贤两千余户居民老旧小区焕新迎新年

冬日暖阳下，奉贤区化工小区崭新的米白色外立面显得格外明亮。曾经杂乱交织的空中“蜘蛛网”不见了，楼道里斑驳的墙皮被雪白的涂料覆盖。随着最后一批脚手架在年前拆除，奉贤区2025年实事工程——老旧小区综合改造项目的房屋主体修缮工作画上了圆满句号，2699户居民得以在修葺一新的家中迎接农历新年。

“离散”小区融合 风貌与资源双提升

位于奉贤区南桥镇的化工小区，变化尤

为显著。这个由三个独立小区合并而成的社区，过去因建设年代和管理公司不同，楼体颜色红蓝不一，被居民笑称为“七彩家园”。管理上的分割也导致资源难以共享，停车矛盾突出。

“通过统一设计，现在的外立面风格协调多了。”奉贤区房管局住宅中心表示，本次改造的一个重要理念就是提升整体街区风貌。对于化工小区这类合并地块，设计上强调视觉统一；而对于江海二村等开放式小区，则创造条件进行合理封闭管理，以改善整体交通与环境。改造不仅“美颜”，更实现了资源整合。打通内部道路、重新规划停车位后，公共空间利用效率将大幅提高。

从“面子”到“里子” 安全与舒心并重

改造首先直面安全隐患。化工小区物业管理人沈国平对老房子的漏水、空鼓等问题印象深刻。“这次施工是动了真格，把空鼓的墙面敲到砖头再重新做，估计未来几年会踏实很多。”他说，看得见的变化赢得了居民认可，即便在施工期间，今年小区的物业费收缴率仍达到了90%。

据了解，2025年度奉贤区老旧小区综合改造涉及南桥、柘林、庄行3个街镇的6个小区，总建筑面积25万平方米，总投资约1.45亿元。项目自9月起陆续开工，均于年底前完

成了主体修缮。

根据“实施一批、储备一批、谋划一批”的原则，奉贤区已启动2026年度的前期工作。据了解，奉贤区在2000年前建成的待改造老旧小区还剩下90万平方米。区里计划通过今明两年完成基本改造，其中2026年计划实施55万平方米，涉及南桥、奉城、西渡、奉浦4个街镇，剩余部分将于2027年完成。

未来奉贤区将进一步完善改造实施机制，在充分尊重群众意愿的基础上，努力引入市场主体参与，并强化“政府主导、居民自治、社会力量协同”的长效治理体系，推动老旧小区从“改好”向“管好”“用好”深化，让“人民城市”的理念在每一个焕新的社区里生根发芽。（上海奉贤）

优质办公楼市场净吸纳量韧性提升

近日，CBRE世邦魏理仕发布《2025年上海房地产市场回顾》，CBRE世邦魏理仕中国区研究部资深董事陆燕表示，办公楼市场方面，TMT引领新增需求，全年净吸纳量同比增长显韧性；零售市场户外运动和韩国潮牌表现活跃，礼品文创和玩具品类成为持续增长的亮点；仓储物流全年净吸纳创历史新高，空置率同比下降；商务园区办公楼新增供应集中释放，科技与消费品行业推动市场去化近半；投资市场交易活跃度稳步修复，机构投资者领跑市场。

办公楼市场：

TMT行业引领新增需求

2025年，上海办公楼市场共录得11个新项目交付，总体量达到79.2万平方米。尽管需求复苏速度缓慢，但呈现逐季递增的趋势。下半年，随着企业搬迁和扩租活动的明显增多，全年净吸纳量累计达到约39万平方米，同比增长76.6%。

从行业需求结构来看，TMT行业今年超越金融业位居首位，占比达20%。游戏、电商及人工智能企业成为其主要增量来源，如字节跳动在五角场的新租成为年度规模最大交易之一，提振市场信心的同时也带动了新兴商务区的热度；金融业以19%的占比位列第二，保险、基金及投行企业仍是需求主力；消费品行业位居第三，占比13%，除传统快消品牌及家居类企业外，户外、宠物等新兴热门消费品类企业也有明显扩张趋势；专业服务业排名第四，占比11%，以法律及咨询公司的搬迁扩张需求为主；第三方办公排名第五，占比6%。

从区位表现来看，陆家嘴以7.8%的占比位列全市第一，需求主要来自板块内部搬迁，专业服务业流动尤为突出，而小部分增量需求则主要由金融及TMT企业贡献；五角场以6.9%的占比位列第二，以字节跳动为首，TMT产业集聚效应进一步增强；淮海中路排名第三，占比6.6%，消费品和金融行业贡献突出。

零售市场：

情绪消费添活力

2025年上海零售市场共录得70.8万平方米新增供应，包含滨港商业中心、鑫耀·光环Live、前滩陆家嘴广场、新天地东台里、陆悦天地及虹桥前湾印象城等6个新项目。新项目着重强调“半开放街区与自然景观”的



融合，推动商业空间从传统零售加速向社交、休闲及体验中心转型。全年净吸纳量录得67.8万平方米，全市空置率同比上行0.6%，全市购物中心首层租金在不同商圈的波动下，整体保持平稳。

时尚服饰类需求占比43.4%，成为零售增长的主要驱动力。其中，运动户外与潮流品牌热度不减，占服装类29%。在情绪经济驱动下，礼品、文创及玩具品类成为年度贯穿始终的增长亮点。品牌策略由“标准店”转向“大面积体验式零售店”，通过规模与体验制造话题。

全年餐饮品类需求占比达21%，餐饮需求稳健，轻餐简餐与高性价比成主流；服务类需求全年占比3.5%，呈现出扩张韧性。传统健身房加速转型为攀岩、普拉提等专业工作室，而美容美体品牌则从单一护肤转向身心疗愈，以满足消费者的压力管理需求。

商务园区市场：

新增供应集中释放

2025年上海商务园区办公楼市场迎来

供应高峰，全年累计9个新项目交付，新增面积111.5万平方米，同比增幅达21%，新增供应主要集中于张江、浦江、漕河泾、市北与宝山南大等板块。

在行业需求方面，TMT行业以39.3%的占比持续引领市场需求，其中，半导体芯片行业在政策红利驱动下呈现强劲发展势头。系统解决方案领域（如软件开发、视觉技术与安全技术）与人工智能领域的租户也展现出明显扩张趋势。消费品以10%占比位居第二，漕河泾吸引快消类企业的总部入驻。第三方办公以9.8%占比位列第三，高端制造业占比9.6%，生物医药占比5.7%，较去年同期收缩近半，主要受行业投资降温及企业扩张意愿减弱影响。

对比各子市场的表现，张江、漕河泾与金桥为全市去化主力，分别贡献29%、24%和22%的租赁需求。其中张江受TMT与生物医药企业搬迁扩租需求驱动表现突出；漕河泾则受益于TMT、消费品零售与高端制造企业搬迁需求支撑；金桥则以第三方办公、消费品零售与酒店餐饮需求活跃为主要特征。此外，临空与御桥板块亦有稳健需求表现。

市场 资讯

招商蛇口荣膺 2025 年度 上海房企全口径金额榜 TOP1

1月8日，在克而瑞深度咨询普普举办的2025年度榜单发布盛典上招商蛇口上海公司荣登“2025年度上海房企全口径金额排行榜”榜首。数字背后，清晰印证了业绩增长的坚实内核：持续而深入的产品力迭代与升级。

榜首的达成，源于其多元化、高质量产品矩阵的合力。更新领域，以“江河三里”系列弘安里、静安里、桐安里，深度参与城市肌理的焕活。这些项目致力于实现历史风貌的当代转译，让文化传承与现代居住和谐共生，成为市场认可的代表。

在核心区高端改善市场，海上·清和玺以卓越的产品力赢得了市场高度认可，被克而瑞评为年度A级推荐项目，通过打造约万方全维实景展示区及“无风雨归家”等精细化设计，重新定义了板块的人居想象。招商序以前沿择址链接轨交聚点与焕新商业，叠加超规格产品引领，呈现“类TOD生活方式”，实现繁盛与静谧的完美平衡。此外，无论是承载家庭成长理想的招商臻境，揽阅，融合年轻活力的时代乐章与观境，还是诠释现代精致生活的时代潮派，招商云澜湾，都以精准的定位和扎实的产品力，赢得了细分市场的广泛认可。

安澜上海坐落于徐汇滨江，由招商蛇口携手三大实力国企联合开发的安澜上海，以“隐逸都市”理念，重新定义顶豪生活。作为备受瞩目的“全球地王”项目，其首开即实现约90.77亿元的销售额，成为2025年末上海楼市的现象级事件，体现了市场对顶尖资源的极致渴求。

康定壹拾玖位于静安源址，康定壹拾玖是“玺系”之上的高定篇章。它以历久弥新的材质与工艺，与土地历史对话。项目首开认购率即超196%，并以“两开两罄”的热度，印证了市场对核心区传世资产的坚定共识。

林屿湖畔位于嘉定新城远香湖CAZ核心，以“游艇”美学为灵感，勾勒出现代感的湖畔地标。约1200平方米立体下沉会所+约1700平方米架空空间，编织出丰盛的社群场景。项目“四开四罄”，展现了市场对活力、健康湖居生活的热烈追捧。

壹江臻邸则位于浦东，项目通过创新设计实现高实用率。其对标更高标准的产品力，在板块内引发了市场的热烈反响，成为改善市场的焦点之作。