

二季度写字楼市场需求显著回暖



2026年第二季度,上海甲级写字楼市场延续调整周期中的修复态势。在科技创新与消费品行业共同带动下,市场需求显著回暖,上半年净吸纳量较去年同期接近翻倍,释放出需求端复苏的积极信号。这是高力国际最新发布的《2026年二季度上海甲级写字楼市场回顾与展望》中透露的。

需求回暖推动市场改善

本季度,在科技与消费品行业的共同驱动下,上海写字楼市场需求表现显著回暖,

净吸纳量达到 15.3 万平方米,推动上半年净吸纳量跃升至近 21 万平方米,较去年同期近乎翻倍。本季度仅一个核心区新项目入市,新增供应 3.5 万平方米。受此影响,上半年全市写字楼实际新增入市仅约 25.1 万平方米;预计下半年还将有 54.6 万平方米的新增供应放量。本季度上海写字楼市场整体空置率环比下降 0.7 个百分点至 22.0%,同比上升 0.9 个百分点。

从市场存量看,核心区子市场中,陆家嘴以约 247.7 万平方米存量位居首位,南京

西路、新天地及虹桥开发区 & 古北均拥有超过百万平方米存量;次中心区市场中,北外滩存量突破 100 万平方米,前滩接近 90 万平方米。

租金方面,南京西路以 9.09 元 / 平方米 / 天保持全市最高水平,外滩、陆家嘴租金分别达到 7.48 元和 6.76 元 / 平方米 / 天,体现出核心商务区持续较强的市场认可度;次中心子市场租金水平主要集中在 4 至 5.5 元 / 平方米 / 天之间,显著低于传统 CBD,对成本敏感型及成长型企业具有较强吸引力。

科技与消费品行业成增长主力

行业需求结构方面,以人工智能为代表的信息技术行业以 29% 的占比成为本季度最大的需求增量来源,且正逐步崛起为写字楼市场的重要新兴力量。本季度消费品行业继续保持优异表现,预计将不断为上海写字楼市场注入稳定的需求动力。

当前上海甲级写字楼市场仍处于深度调整后的修复阶段,“以价换量”仍将是市场主旋律。但随着人工智能等科技产业快速发展,以及消费品行业持续扩张,市场需求结构正在发生积极变化。高力国际建议业主方把握产业升级带来的租赁机遇,重点关注科技创新企业及新兴产业客户对办公空间的功能化、智能化和灵活化需求。同时结合政策红利与市场变化,灵活调整租赁策略,优化产品配置和服务体系,提升项目竞争力与客户黏性,在未来市场竞争中抢占先机。

市场资讯

东滩花园 12 周年果岭音乐会圆满落幕



当上海爱乐乐团的弦乐响起时,晚风正穿过东滩的湿地与树林。从东滩花园到东滩海上明月,这座藏在上海后花园的“宝藏项目”,迎来了她 12 周年的生日。

果岭弦乐 奏响东滩 12 载光阴篇章

在东滩花园 12 周年果岭音乐会现场,上海爱乐乐团受邀为业主专场献演。九首曲目,从莫扎特到柴可夫斯基,从勃拉姆斯到莱哈尔。《G 大调弦乐小夜曲》明快优雅的旋律在晚风中流淌,《蓝色多瑙河圆舞曲》将维也纳新年音乐会的仪式感搬到了东滩的苍穹之下。

业主代表刘平先生上台分享了 12 年来的东滩故事——字字句句,是岁月的回响,更是家园的温度。当《生日快乐》变奏曲响起,业主家人与参席嘉宾一同执刀切下 12 周年蛋糕,全场共唱生日歌,音乐不再是舞台上的单向输出,而成了所有人共同参与的情感共鸣,这是东滩花园“共融、共建、共享”最鲜活的剪影,也是社区轻松、自在、昂扬风貌的一次集中展现。

交响落幕之后,东滩新天地商业街的烟火继续升腾——施华洛世奇光学望远镜波浪体验店与味彩 Ajisai 日本料理店当日盛大开业,啤酒龙虾夜市、世界杯观影之夜、泡泡乐园、晚风杀糕派同步开启,不同年龄的业主各自找到了属于自己的节拍。这也是在东滩花园社区里,“活出生命所有可能”的最好证明。

长期主义 坚守东滩 12 年的深耕承诺

东滩海上明月项目副总经理瞿安新先生在活动致辞中谈到:无论市场如何起伏,我们始终专注一件事:盖好房子,做好服务。因为只有这样,才对得起这片土地,才对得起每一位选择东滩花园的家人。他细数了这些年东滩兑现的那些承诺——地铁 22 号线即将通车,上实东滩学校学区落定,与此同时,社区业主食堂投入使用,东滩新天地业主生活中心全面运营,果岭公共空间的持续升级等等。

面向未来,瞿总补充道:接驳地铁站的业主班车也将会投入运营,社区卫生室和商业二期正在筹备,郊野公园和滩玩乐园的改造升级也已提上日程。

在社区运营方面,31 个业主社群,全由业主自发成立,湿地观鸟、邻里家宴、晨间瑜伽——每年 2000 多场活动,是循着业主们的兴趣自然生长。瞿总说:这些人和人之间的连接,才是我们最宝贵的财富。房子只是容器,真正让一个社区经得起回望的,永远是容器里装着的生活。

全新墅作 为理想生活重新提案

社区主创设计师赵朋飞先生带来了《栖于东滩,藏于天地》的设计理念分享。他讲述了从东滩花园到东滩海上明月如何将“亲地”的居住本能、“亲自然”的生态环境,与当代家庭向往的社交生活融为一体——让建筑从土地中生长出来,让空间承载人与人之间的连接。

在这份理念的指引下,东滩海上明月即将推出全新的联排别墅产品。亲地的尺度、私属的庭院、与果岭湿地浑然一体的居住体验——它不是流水线上的复制品,而是为这片土地量身定制的答案,回应着那些真正懂得生活的人,心底最真实的需求。

12 年的光阴,是无数个家庭与东滩共同书写的生活诗篇。配套逐步兑现,人与人之间的温度触手可及,社区的气韵在日复一日的相处中积淀而成。当交响落幕,烟火升腾,东滩的又一个 12 年,刚刚开始。

“聚梦天地 DREAM LIVE”首发盛典

打造产业、商业与生活共栖的城市活力新单元

6月26日,位于徐汇内中环核心地段的复合型综合体——聚梦天地 DREAM LIVE 举办“梦有新声”首发盛典。作为内中环稀缺的商、办、住一体项目,这是聚梦天地首次面向公众与行业正式亮相。

梦有新声,聚梦天地 DREAM LIVE 首发亮相

发布会现场,以项目独具特色的圆形盒子建筑“聚梦场”为灵感,演化而来的环形符号贯穿全场。极简流动的圆弧形态,不仅呼应建筑轮廓,也体现项目对未来城市的具象思考——开放连接、无限循环、融合共生。从入口处“DREAM TO LIVE,LIVE TO DREAM”的装置,到围绕商业、办公、租赁公寓三大产品体系展开的沉浸式展示,聚梦天地呈现的并非简单的项目规划,而是产业、商业与生活彼此连接、共同生长的活力图景。上海天宇实宏企业发展有限公司董事长闵斌为发布会开场致辞。聚梦天地这片土地曾是上海航天研究所的旧址,老一辈科研人在这片热土上仰望星空、攻坚克难;如今,这片土地从“航天摇篮”蜕变为“创新聚梦之地”,未来这里必将生长出世界级的梦想。随着各方代表共同点亮启动装置,象征无限连接与持续生长的超级符号正式激活,也标志着聚梦天地正式发出属于自己的声音。

启动仪式后,徐汇区投资促进办公室负责人现场解读了区域产业生态布局、全链条服务体系,以及优越的营商环境与浓厚的创新氛围;虹梅街道负责人则通过清晰的产业脉络、蓬勃的创新活力勾勒出虹梅街道的发展全貌,展现了这片区域的深厚底蕴和发展全景。

超越商业综合体 从功能聚合到生态共生

发布会现场,宏伊集团副总经理、聚梦天



地商办总经理马达首次深度分享发展构想,让这座 60 万方“超空间”从理念走向可感知的现实。在徐汇漕河泾,充沛的产业和人群活力持续策动空间迭代。在项目方看来,未来城市空间的价值,不再只是功能集聚。办公不仅服务企业,也影响人的生活方式;商业不仅满足消费需求,更承担社交链接与情绪价值;居住也不局限是生活配套,还是人才生态的重要组成。基于这样的思考,聚梦天地并未将自己定义为传统意义的商业项目,以“商业—办公—居住”一体化结构为基础,项目依托立体交通与内部动线组织,实现了功能之间的有机串联,让每一个业态所延伸出的需求反哺空间发展,彼此形成一个自我循环、持续造血的活力生态。

共栖之地 跨界畅谈城市未来

在项目解读之外,本次发布会悉心策划了“共栖之地:开启城市未来式”主题圆桌对谈,徐汇区商务委商业推进科、上海漕创经济发展有限公司、第一太平戴维斯、第三

宇宙品牌、行业媒体五方代表同席而坐,从政策导向、产业规划、商业运营、内容共创与消费者洞察等多元视角出发,展开了一场关于“未来城市”的集体构想。

围绕产城融合,如何打造新一代的城市标杆综合体,深入满足产业人群需求和新兴商业空间打造几个方面进行了讨论。圆桌之上,徐汇区商务委谈到商业规划和政策配套方向;漕创公司关注产业生态完善;第一太平戴维斯认为高知人群的日常活跃度为商业运营提供了精准锚点;第三宇宙品牌分享说,希望持续打造令人眼前一亮的创新体验空间;行业媒体则指出商业价值正从“打卡”转向“日常融入”。政府方、市场方与品牌方一致看好聚梦天地的区域产业基础与客群活力,对项目未来高度期许。聚梦天地三轨交汇的优势,也将助力这片区域更好地嵌入日常的城市节点,进一步实现商业与日常连接的城市层级跃升,使项目不仅服务于区域,也具备向更广城市层级流动的可能,有机会作为徐汇乃至上海的一张新型城市样板空间。