# 需求修复与产业升级共振 商业地产市场积极信号持续积累



文/孙 鑫

第三季度，外贸与投资持续发挥支撑作用，先进制造业加快发展，产业升级动能进一步增强。办公楼市场新设及扩租需求保持活跃，市场修复态势延续；零售市场潮流服饰与设计师品牌扩张活跃，中式正餐及亚洲料理持续拓店，品牌焕新推动项目运营表现提升；商务园区办公楼产业驱动特征持续增强，高端制造与科技创新企业需求活跃；投资市场，核心资产持续获得市场青睐。这是由世邦魏理仕近日发布的“2026 年第三季度上海房地产市场回顾”中透露的。

## 优质办公楼市场：净吸纳量连续八个季度提升

2026 年第三季度，上海办公楼市场迎来 3 个新项目入市，合计新增供应约 25.7 万平方米。

需求端持续保持活跃，新设立及扩租需求占比达 38%。市场需求进一步向优质项目集中，甲级及超甲级办公楼展现较强韧性。在此带动下，全市净吸纳量录得 20.7 万平方米，环比增长 23%，全市空置率自去年以来首次实现环比下降，较上季度回落 0.1 个百分点至 24.4%。

从行业需求结构来看，工业品制造业以 22% 的占比居各行业首位，主要受机器人产业链企业持续扩张带动，需求集中分布于前滩、徐汇滨江等滨江商务区。TMT 行业占比达 19%，位列第二，其中系统解决方案类企业成交活跃，占 TMT 行业需求总量约四分之一。与此同时，游戏、电商、AI/ 芯片及互联网企业等细分领域均录得整层及以上规模成交。徐汇滨江成为本季度 TMT 企业最青睐的选址区域；金融业需求位居第三，占比 17%，证券机构的整合搬迁及新设需求在本季度占比最高，基金次之。

## 优质零售物业市场：品牌焕新驱动运营表现提升

2026 年第三季度，上海零售物业市场迎来徐家汇国贸中心三期、恒隆广场三期及美罗滨江三个新项目入市，新增供应总计约 17 万平方米。新项目聚焦夜间消费、高端生活方式及复合型消费场景，进一步丰富区域商业供给，并为核心及次级商圈注入新的市场活力。由于部分新增项目仍处于分批开业及招商阶段，全市净吸纳量录得 6.1 万平方米，空置率环比上升 0.7 个百分点至 9.9%。核心商圈项目则持续推进品牌调改与业态焕新。

需求方面，零售业态需求占比达 49.7%，持续发挥市场主导作用。其中，服饰品类以 21% 的占比位居首位，潮流服饰及设计师品牌扩张活跃；玩具礼品品类保持较高热度，占比 13.1%。

## 商务园区市场：产业驱动带动园区市场活跃度

三季度园区市场无新增供应。需求持续修复带动净吸纳量录得约 13.2 万平方米，空置率环比小幅回落至 27.2%；

从行业需求结构来看，制造业需求占比升至 47%，位居各行业首位。其中，以人形机器人为代表的高端制造企业持续扩张，推动行业需求进一步释放。TMT 以 22.5% 位列第二，其中芯片及半导体企业最为活跃，人工智能、电商及软件研发需求保持增长。医药与生命科学贡献 8.5%，成交主要集中于张江和金桥；第三方办公占比 7.4%。随着具身智能、人形机器人等产业政策持续落地，产业园区需求进一步向先进制造与科技创新领域集聚，为市场活跃度提供持续支撑。

对比各子市场的表现，御桥、张江与金桥三大板块合计贡献 75.1% 的成交面积。其中御桥受御桥智慧谷内智元机器人、大疆等企业大额成交带动表现突出，一跃成为本季度最热板块；张江仍是全市成交笔数最多的板块，芯片半导体与生物医药企业的搬迁需求构成主要支撑；金桥承接一批 TMT 企业的跨园区迁移。从交易结构来看，按成交笔数，搬迁是最主流的交易类型，占笔数 63.8%，中小规模“降本 + 升级”式迁移占据主导；新设占比 19.0%、扩张占比 17.2%。

## 物业投资市场：核心资产持续获得市场青睐

2026 年三季度，上海物业投资市场共录得 29 笔交易，交易总额约 135.6 亿元，环比微增 0.6%、同比大幅增长 13.5%。投资型交易金额占比 60%，核心区位资产持续获得市场青睐。

办公楼物业交易活跃度稳居首位，交易笔数占比 55%、金额占比更高达 81%。自用购置与投资布局并进，内资互联网巨头频频布局滨江板块，半导体与新能源头部企业积极扩充自用办公空间，超六成办公标的聚焦于中环内区域，企业对上海核心地段优质资产长期价值的坚定信心持续得到验证。零售物业与产业地产交易笔数分别占比 17% 和 14%，均以小额成交为主，存量改造与专业运营仍是其价值释放的主线。与此同时，长租公寓板块贡献 7% 的交易份额，地产基金携手险资再度入场布局，机构化租赁住房正成为资金追逐的确定性赛道。

企业资本主导格局进一步强化。企业买家以 82% 的交易金额占比一家独大，其中过半资金具备投资属性。个人投资者占比约 6%，以大窑汽水创始人收购外滩 NEO 为代表，高净值人群对核心板块小体量优质资产的配置意愿持续提升。机构投资者与地产基金本季交易金额占比约 5%，整体仍显审慎；地产公司参与度亦较为有限。此外，法拍交易金额占比回落至 3%，困境资产出清高峰已过。

# 嘉佰道·上海奢侈之境展示区

## 暨全球奢华街区盛情启幕

日前，嘉佰道·上海奢侈之境展示区正式对外开放，一座奢侈之境展示区的惊艳开放，彰显着一个品牌立向百年的造艺之心，以艺术的传世价值为尺度，去雕琢一件经得起时间审视的作品。

## LWP超级街区，焕新徐汇百年风华

城市更新，从来不只是建筑的更新，更是生活方式的更新。

嘉佰道一直致力于创造能够激发活力和创造力的 LWP 主理人街区，Living、Working、Playing，在步行可达的范围内有机融合。在红线之内，嘉佰道·上海将沿街界面做成花园橱窗，凹凸退进，复古咖啡馆、古董理发店、老爷车行、手作烘焙坊等商业逐一开放，徐汇的日常，自此多一重全新的想象。

## 造房如造艺，一切需经得起时间的审视

人，为什么需要一座好房子？嘉佰道·上海给出的答案是——好房子首先要是好社区，能容纳好的生活，滋养好的关系，点亮创意和希望。

六年时间，嘉佰道走过四座城市。没有一张重复的图纸，没有一处拿来即用的细节，每一个作品，都是与在地人文所高度契合的地标著作。而为了嘉佰道·上海的真实呈现，嘉佰道团队跨越一万三千公里，走访全球经典，走进那些 THG、美诺、唯宝等传承百年的家族企业，与几代传承者面对面交谈，去理解一件物品为什么可被谈论为艺术。

## 无法被颠覆的技艺与细节，是最真实的呈现

在嘉佰道·上海的建筑立面营造上，goa 大象设计与 RFR 建筑设计联袂，以八十余轮立面设计推敲，将上海市花白玉兰抽象为双曲面铝板。“把工地变成装配车间”的单元式幕墙工艺，是竖缝不打胶、雨幕原理等压排水的极致标准。

社区龙鳞门头，是另一种极致的奢侈。1536 片镀钛不锈钢板，全三维造型，每一片皆由匠人现场手工逐块拼搭。六层结构、四十根曲度不一的龙骨，数以万计的结构组件，BIM 模型全周期预演辅助落成，每一片构件偏差被控制在 ±1–2 毫米。

## 所见所感皆为真，更浸润未来的生活每刻

嘉佰道·上海以 LWP 主理人街区、徐汇绝版绿谷庄园等内外双境空间的真实映射，赋予脚下这片满载风华的土地别样的生活想象。从街区步入社区，浓荫园境于嘉佰道·上海内部逐层展开。当视野漫过层叠相映的龙鳞门头，转角即见静立水面的向京《寂静成型》雕塑作品与高达数米的艺术绿篱，步步生花的石艺铺面，空间随脚步层层绽放，伴你直面另一重静谧。一方融贯社区的绿谷庄园，面对高密度城市的现实，设计选择向内探寻——下沉式绿谷，13.2 米的高差远超实际视觉的纵深感，带来独特的山水隐匿之感。以“珍珠”为序的社区入户空间，将归家动线凝练为藏砾、润泽、珠光、珍藏四个层级。

## 不止于空间的营造，更在于精神的滋养

作为嘉佰道的奢雅圈层服务平台，隽嘉会以会籍制私人俱乐部的形态，为嘉佰道·上海引入一种超越物质的社交生态，并以此为纽带，让个体生活方式自然生长为精神共同体。嘉艺术以“城市文化生活的策展人”为定位，将高规格艺术展览与艺术家真迹深度嵌入社区日常动线。在此，艺术不再是社区的点缀，而是流淌在归家途中的日常背景——从社区空间的当代雕塑，到归家大堂的艺术画作，于此的生活，本身即是可居住的艺术藏品。嘉佰道·上海以嘉艺术为桥梁，以当代策展思维激活徐汇的百年艺术基因，让社区成为城市文化生态的共建者。

## 坚持长期主义，与徐汇共生长

从 LWP 超级街区的营造，到绿谷庄园的雕琢；从隽嘉会的圈层运营，到嘉艺术的文化深耕——在嘉佰道·上海这部最新全新嘉佰道产品系最高规格之作所体现出的一切，从来不止于建造一座房子。这是对徐汇百年风华的深度回应，是将全球视野与本土文脉熔铸一体的在地转译。嘉佰道·上海以真实的营造、真实的运营、真实的文化投入，为徐汇的街道注入新的商业活力，为社区注入新的艺术气息，为城市注入新的生活方式想象。

在这里，建筑是时间的容器，街区是生活的剧场，社区是精神的归处。嘉佰道·上海用世界顶级工艺的营造，用一群人愿意为之创造的偏执。走入展示区，你会感受到龙鳞门头上每一片鳞板弧度的不同，感受到大堂里那一整面荒石被反复雕琢之后才有的温润。