

## 科技与零售业办公楼租赁活跃度提升

近日，仲量联行发布上海第三季度房地产市场报告。上海办公楼市场租金下行继续带动成本驱动型搬迁和升级需求，同时部分行业需求回暖；在“促消费”政策和新消费趋势推动下，上海零售物业租赁需求持续恢复；上海投资市场则在标杆性商办项目成交带动下回暖，大宗交易热度持续回归核心区域。

## 甲级办公楼

2025年三季度全市净吸纳量录得190400平方米，成本驱动型搬迁和升级需求仍是办公楼市场主要需求来源，部分行业展现扩张需求。仲量联行上海商业地产部租户代表总监王岳表示，金融服务业保持韧性，其中私募基金需求有所上升。同时，与人工智能相关的科技互联网企业以及以户外运动为代表的零售品牌，其办公租赁需求保持活跃。

三季度中央商务区与非中央商务区净吸纳量分别录得53700平方米与136700平方米。随着甲级与乙级办公楼之间的租金价差逐渐缩小，更多企业选择搬迁入甲级楼宇以实现性价比更高的升级。

租金方面保持下行趋势，整体市场持续利好租户方。中央商务区租金达到6.6元/平方米/天。业主为保留现有租户同时吸引新租户，在续租及新租条件上保持灵活的议价空间。非中央商务区租金达到4.3元/平方米/天。较高的空置率使得业主进一步调整租金预期及租赁策略。为吸引租户入驻。业主继续提供更具吸引力的价格和激励政策。

## 零售物业

2025年第三季度，在新兴消费趋势的推动下，运动服饰、潮流玩具、宠物用品及服务与消费电子的租赁需求保持活跃。仲量联行上海商业地产部总监兼华东区零售地产部负责人黄臻表示，“以旧换新”政策落地以及科技进步为数码电子

及家电业态的租赁需求提供了有力支撑。尽管本季度无新增供应，上海市区仍录得105,490平方米的净吸纳量。

2025年第三季度，上海核心商圈空置率环比下降0.8个百分点至8.8%，主要受益于品牌方对旗舰店及概念店选址需求的持续升温。此外，入境游与国内旅游持续回暖，带动南京东路、新天地、淮海路等游客密集商圈租赁活跃度显著回升，净吸纳量明显提高。2025年第三季度，非核心商圈租赁活动也有一定进展，平均空置率环比下降0.6个百分点至13.5%。

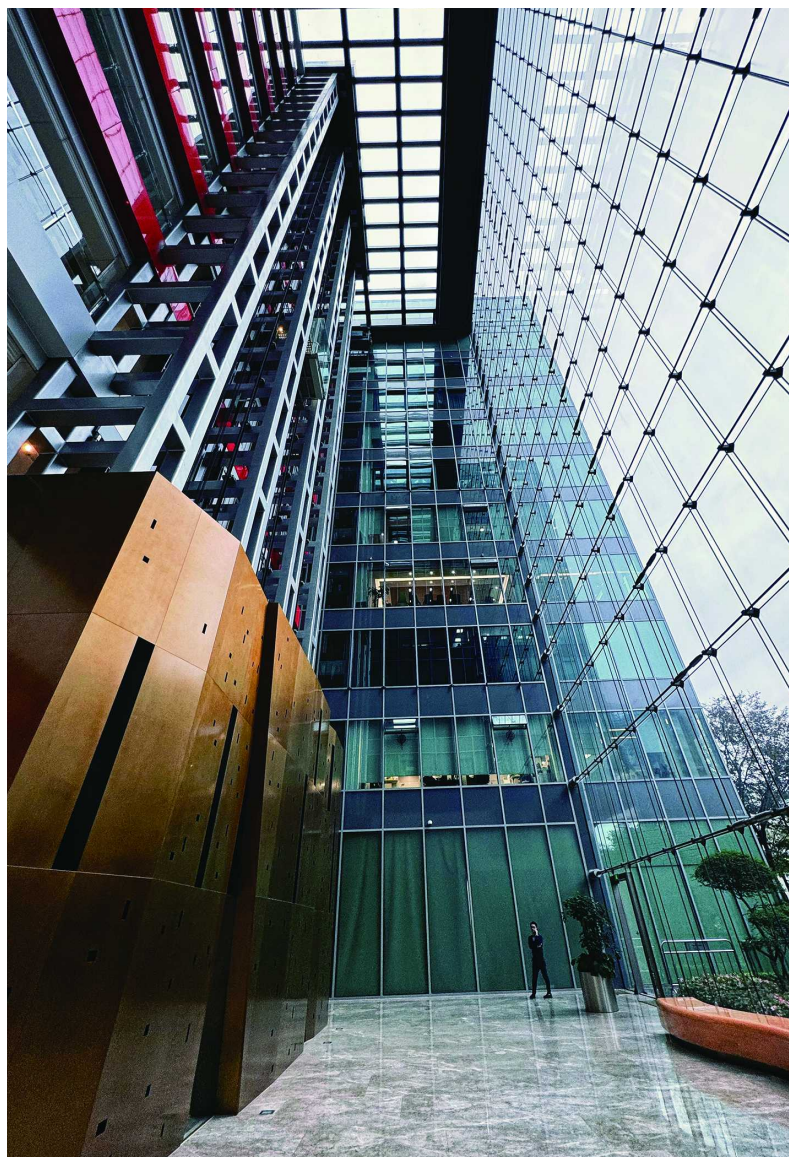
三季度上海零售物业租金延续下行趋势。在市场竞争压力下，业主方继续提供租金优惠及具有吸引力的租赁条款和激励政策以吸引品牌入驻。核心商圈首层平均租金环比下降1.4%至42.5元每平方米每天。非核心区域租金环比下降1.9%至14.7元每平方米每天。

## 投资市场

2025年第三季度，上海投资市场整体呈现回暖态势，共达成17宗资产交易，总成交金额达149.7亿元，环比上涨78.1%。2025年第三季度，办公楼资产重回主导地位，以75%的成交金额占比和53%的成交宗数占比领先其他资产类别。其他资产类别中，产业园区的成交金额占比为11%，零售物业和长租公寓的金额分别占8%和6%。

从需求端结构看，投资性需求占比高达91%，稳居绝对主导地位，印证市场仍以资本配置驱动为主。高净值投资者与各类企业买家持续活跃，展现对上海大宗资产长期增值潜力的信心。从区域分布看，中环以内项目贡献了86%的成交金额与81%的成交宗数，热度持续回归核心区域。

仲量联行投资及资本市场华东区负责人孙翎表示：“展望未来，随着宏观经济政策持续发力、外资配置意愿回升、以及核心地段稀缺资产持续释放，预计上海商业地产投资市场将在第四季度延续稳中向好趋势。”



## 第二十七届高交会 C3 未来建筑大会开幕

## 招商蛇口发布好房子白皮书

2025年11月14日，第二十七届高交会C3未来建筑大会开幕式暨招商蛇口好房子品质标准发布会在深圳国际会展中心(宝安)红树林C厅隆重启幕。

高交会深度赋能  
政企共话“好房子”未来

中国房地产业协会副会长兼秘书长张其光在发布会上指出，当前房地产市场正处于深度调整阶段，提升住宅品质与服务是推动行业回归本源、实现高质量发展的关键。招商蛇口此次发布好房子标准，是积极响应国家关于建设好房子决策部署的具体实践。

招商蛇口总经理聂黎明在致辞中表示：“国家所需，招商所能。‘招商好房+’品质标准是公司46年深耕人居领域的系统化实践总结，旨在为‘住有所居’向‘住有优居’的转型贡献央企样本。”作为本次活动的重磅环

节，招商蛇口正式发布“招商好房子”品质标准及“招商好房+”品牌，将宏观政策转化为可执行、可感知的人居解决方案，成为央企响应国家号召、推动“好房子”政策落地的典范。招商蛇口总经理聂黎明表示，国家所需，招商所能。招商蛇口好房子品质标准不仅是招商蛇口对新时代理想人居的深刻洞察，更是46年来对美好人居内涵与外延持续探索的系统化实践总结，深度诠释了品牌“美好生活承载者”的使命，为国家“好房子”建设政策落地提供了宝贵的央企样本，也为行业从“住有所居”向“住有优居”的深刻转型指引了方向。

解码招商好房子  
七维一体构建“系统化人居解决方案”

招商蛇口以“美好生活承载者”为品牌主张，构建了“智慧安全的品质之家”、“自然和谐的美学之家”、“友邻相伴的长情之家”三大价值主张，并通过“安居无忧、舒适健康、绿色低碳、智慧便捷、精工匠心、美学焕新、招牌服务”七大维度，28个模块（10大特色IP），485项技术的完整体系，构筑了新一代的品质住宅范式。

■安居无忧：家是守护安全的避风港招商蛇口通过智能预警系统与人性化场地设计，让安全防护无处不在。从公共区域安全到户内安全预警，家的安全感不仅看得见，更让人放心。

■舒适健康：家是疗愈身心的能量场健康不仅是功能配置，更是对生活节奏的温柔关照。招商蛇口把舒适度提升作为核心目标，从舒适空气、健康活到深度睡眠，从幸福厨房

到全能阳台，用细节与科技打造全方位的健康生活体验，让家成为身心放松的港湾。

■绿色低碳：家是节能永续的活力芯“自然生活，天人和谐”——招商蛇口以绿色建筑与低密社区，践行绿色理想构筑城市永续未来：用22道专业关卡和4大类、8分项建造品控体系，让绿色不仅是底线和标配，更是省力、省钱、省心、省事的可持续生活美学。

■智慧便捷：家是高效生活的智慧招商蛇口将创新科技与人性化设计相融合，让家成为高效生活的智慧场。无感通行、智慧生活，从归家动线到日常起居，细节之处皆创新，系统响应皆关怀，让家真正成为更高效、便捷、懂您的“智慧生命体”。

■精工匠心：家是品质入微的巧工坊从精工细作到部品精配，从臻选优材到全龄友好，招商蛇口用六大技术模块建造品控体系，确保空间经得起推敲，细节传递匠心温度。

■美学焕新：家是生活美学的艺术馆招商蛇口通过合理的设计规划与功能布局，将建筑美学与功能实用有机结合，使每个区域都具备明确的功能定位与舒适体验。让每一次归家都成为一种对生活品质的追求，让居住环境成为提升生活幸福感的重要因素。

■招牌服务：家是呵护备至的栖息地招商蛇口匠心构建从交付筹备到入住生活的全周期服务链，从销售前期的臻心置业到交付阶段的交付，以及到常規期的生活配套、居家守护、便民服务等，打造全方位生活支撑体系。创新与温情交织的服务深度融入日常，让生活更暖心更便捷。好房子不止于砖瓦堆砌，更是服务与生活的完美交融，以专业消解琐碎，让理想生活落地。

## 市场 资讯

## 安澜上海营销中心启幕

日前，安澜上海营销中心即将正式开放。这不是一次普通的售楼处亮相，而是上海住宅品质提升新规之后首个标杆项目的实景首秀，也标志着全球地王的“安澜上海”正式吹响了徐汇滨江核心CBD的整体兑现的号角，让徐汇滨江的顶豪格局从“地段占有”向“生活主权重构”迈出关键一步。

安澜上海落址的徐汇滨江核心CBD，地处徐汇滨江约11.4公里江岸段的源头，成为徐汇滨江核心段最后一块成片开发、整体兑现的核心之地。这里是全球企业总部的青睐之地，吸引了阿迪达斯大中华区总部、Lululemon等20余家全球巨头总部在此扎根，意味着全球高净值人群工作—生活的高效衔接；西岸美术馆、油罐艺术中心、龙美术馆串联，走出家门即入艺术场，无需特意规划看展行程；龙腾大道至徐汇滨江公园的生态带，晨跑、骑行、河畔静坐皆为日常，江风是天然的降噪滤镜。

据了解，安澜上海通过全域抬板手法创造了“新的地面”——抬板之上，住宅组团如悬浮花园般与城市隔离，100%大户型无小户型混杂，低楼层采光与通风问题更好解决，打造出了纯粹、松弛的生活场域，形成了一套与抬板之下城市丰盛、高效所并行而不侵扰的生活场域。抬板之下，是“无缝衔接的丰盛日常”：约3万平方米商业街区与约8000平方米全龄社区配套立体衔接，下楼即享国际顶尖的生活服务，却不会让商业噪音侵扰居住私密。这种“楼上世界归心，楼下城市繁华”的垂直格局，平衡了“高密度城市的丰盛”与“高端居住的纯粹”，重新定义“生活主权”。

## 物资回收

**渝水堂** 高价收购  
红木家具·老家具·字画·扇子·印章·像章·老服装·小人书·紫砂壶·玉器·瓷器·地址：多伦路文化名人街182号(近四川北路)  
热线电话：65407260 13601926417  
高经理 免费上门服务

投放热线：22895373  
(新闻晨报)综合分类、遗失、注销各类声明广告