



TISHMAN SPEYER

晶耀虹桥商办开发项目

2025年1季度



晶耀
虹桥
CRYSTAL
BRIDGE

项目简介



- 晶耀虹桥项目是由全球领先的房地产开发商、业主、运营商和资产管理企业铁狮门公司，联合长宁区国有企业新长宁集团及三菱地所合作开发的城市综合体项目。
- 项目用地面积约35,588平方米，将新建总建筑面积约25万平方米甲级办公楼和高端商业，并将其打造成“创新、绿色、协调、开放、共享”的世界级城市综合体标杆项目。计划在2025年竣工。

项目亮点

优越的地理位置

- 项目坐落于上海最老牌的商务区虹桥核心区，位于天山路和古北路交接处，东连成熟便捷的虹桥经济技术开发区，西接备受瞩目的大虹桥枢纽，是长宁商业核心区的重要资产，未来更将成为上海中心城区连接“大虹桥”的门户桥头堡。

交通便捷的新型城市TOD社区

- 项目为地铁上盖，地下直接连通地铁2号线和15号线，可方便快捷地到达虹桥枢纽、静安寺、人民广场、陆家嘴等主要商务区。项目通过实现水平层面和垂直层面的多重链接，融入立体城市功能，成就新型城市TOD社区。

需求旺盛

- 区域内租户以科技、互联网、贸易、金融行业为主。
- 由于近年长宁区核心商圈鲜有商办土地供应，区域内新增供应非常有限，本项目可以为区域内有扩租及升级需求的客户提供空间，与此同时，充足的需求也为项目提供了良好的市场基础。

生态友好的绿色社区

- 本项目对标未来城市发展的需求，不仅关注绿色建筑，节能减排，更关注使用者的健康体验，以LEED金级认证标准打造复合包容、绿色低碳、立体连接的城市新地标。

商业配套设施完善

- 本项目在地面层及地下一层布置商业空间约27,000多平方米，并以自然、人文、社群作为关键因素进行未来商业空间的定位，能够满足多样化的商业需求。

混合创新型办公空间

- 五栋相互连接的办公楼宇突破原始边界，创造出一座独特的“云上花园”，打造联结互通，激发灵感的社区氛围。项目打破工作与社交，室内与室外，地上与地下的多重界限，实现办公、商业与休闲的无缝链接。

政府资源导入

- 作为长宁区的重大项目，在政府资源的持续导入下，将为入驻企业提供配套政策支持，助力企业的成功发展。



项目规划方案



物业类型	写字楼/商业
项目区位	上海虹桥核心区
占地面积(平方米)	35,588
容积率	4.6
地上建筑面积(平方米)	163,350
地下建筑面积(平方米)	83,300
建筑高度(米)	100
土地年限	50年



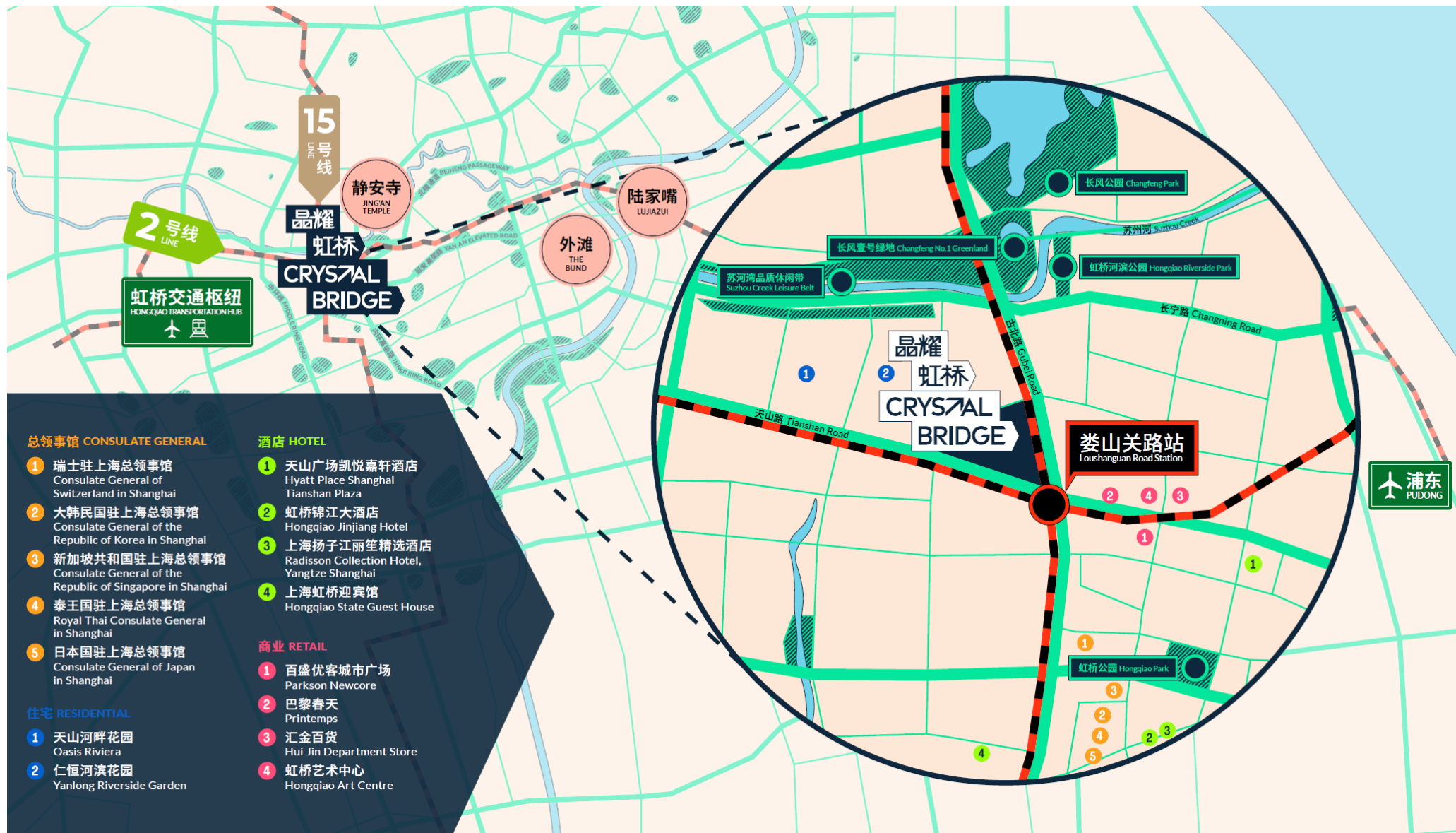
项目区位

城市核心位置

- 位于天山路和古北路交接处，东连成熟便捷的虹桥经济技术开发区，西接备受瞩目的大虹桥枢纽，是长宁商业核心区的重要资产。

可快速到达城市重要节点

- 2号线与15号线双轨交汇，出门既达内环高架、北横通道，出行选择丰富便捷。
- 其中2号线贯穿东西，连接两大国际机场，途经重要商圈：虹桥枢纽、静安寺、南京西路、人民广场、外滩、陆家嘴、世纪公园、张江高科等。
- 15号线贯穿20多个领事馆，9所高校，串联城市，汇聚人才。



项目区位—虹桥商业商务区激活点



A 天山SOHO广场



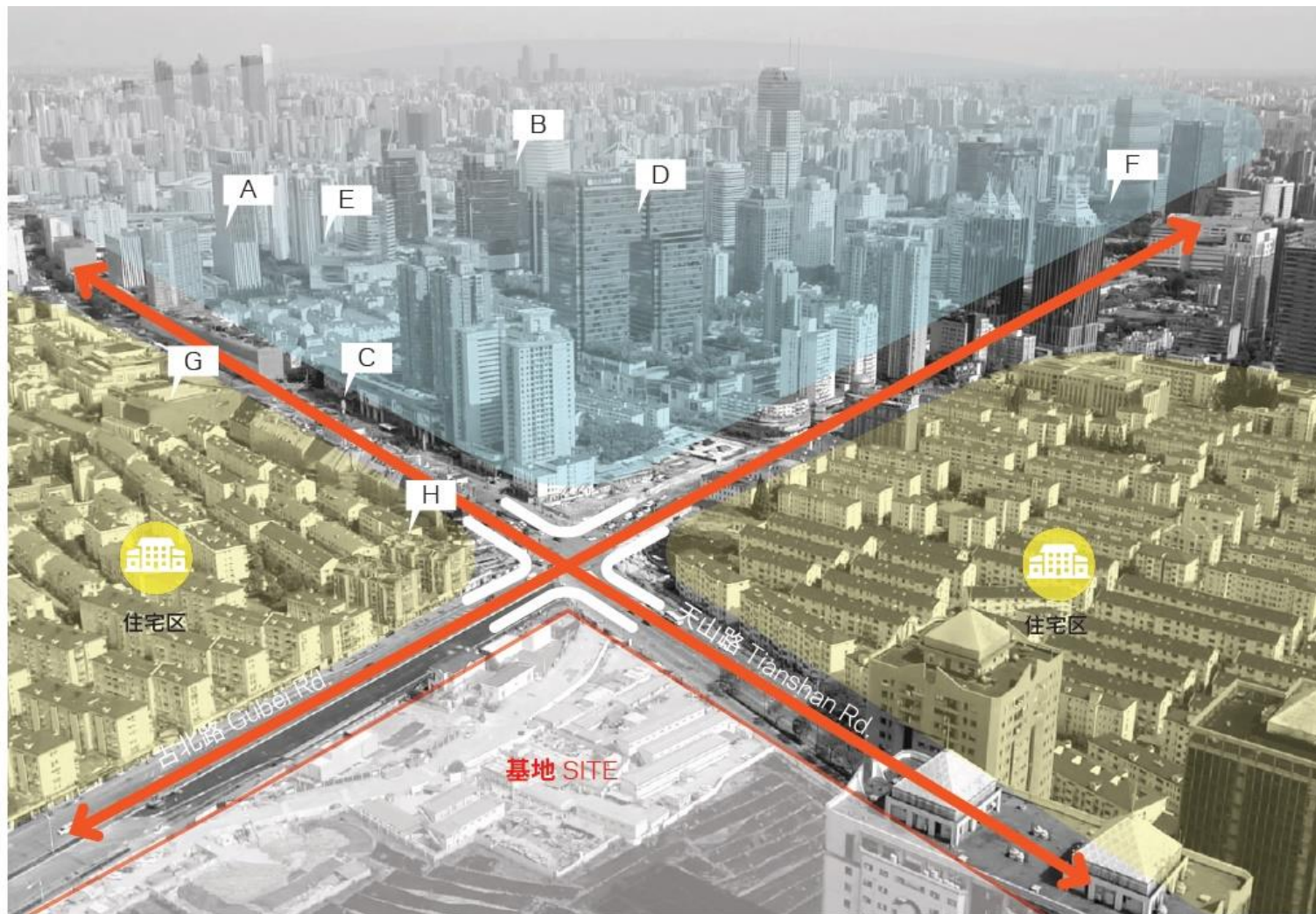
B 尚嘉中心



C 百盛



D 金虹桥国际中心



E 南丰城



F 古北SOHO广场



G 汇金百货



H 巴黎春天

串联和激活整个商务区——提升片区能级与赋能产业更新

Connect And Activate The Business District

项目设计—整体设计方案

“晶耀虹桥”由世界知名建筑设计事务所 *NBBJ* 领衔设计，将创新永续的设计理念推向新的极致，通过整片街区的一体化设计加速城市更新发展，5栋相互连接的楼宇打破了原始的边界感，使商务商业与城市功能融合于一体。通过引入开放式下沉花园广场，“晶耀虹桥”将提供贯穿地上与地下的活动公共空间。公共空间与品质商业互相交织，将为办公服务。



楼栋	地上建筑面积 (平方米)	
	计容面积	办公计容面积
T1	34,680	33,980
T2	45,830	44,860
T3	34,420	33,510
T5	21,570	19,430
T6	25,000	23,360
T7	1,850	1,850
总计	163,350	156,990

建筑规格

甲级办公—空间灵活 丰富选择



细项	规格
大堂挑高	约 8.7m
标准层面积	2,003 ~ 2,236 sqm
得房率	约 70~75%
层高	4.5m
办公区净高	3m
空调	VAV
租赁区域电量	100W/m ²
楼板荷载	350kg/m ²
交房标准	130mm架高地板、裸顶

项目设计亮点



下沉广场

创新体验 启迪灵感

多首层的创新空间设计，
汇集人流，打破单一，拓展边界，
营造激发灵感的社区氛围。



TISHMAN SPEYER

露天剧场

多元社交 激发能量

中庭围合的露天剧场，
融合自然与艺术，
提供多元社交新体验。



云上花园

打破常规办公楼宇设计，公共空间及空中连桥将楼宇互联，独特的云上花园，突破办公与社交的界限。

连通空间 突破界限



约27,000平方米，
精心规划的零售空间，
无论昼夜，无论何时，
实现工作与休闲的无缝链接。

生活
配套
*Lifestyle &
Service*

休闲社交
*Leisure &
Experience*

餐饮
F&B

地下一层采用
环形动线
和地铁站无缝连接



零售
Retail



对标未来城市发展， 建设生态友好的绿色社区

践行ESG 理念，坚持可持续发展。
遵循LEED金级认证和绿色建筑的标准，
确保建筑绿色低碳、环保高效。



LEED金级认证



二星级绿色建筑标识

项目效果图



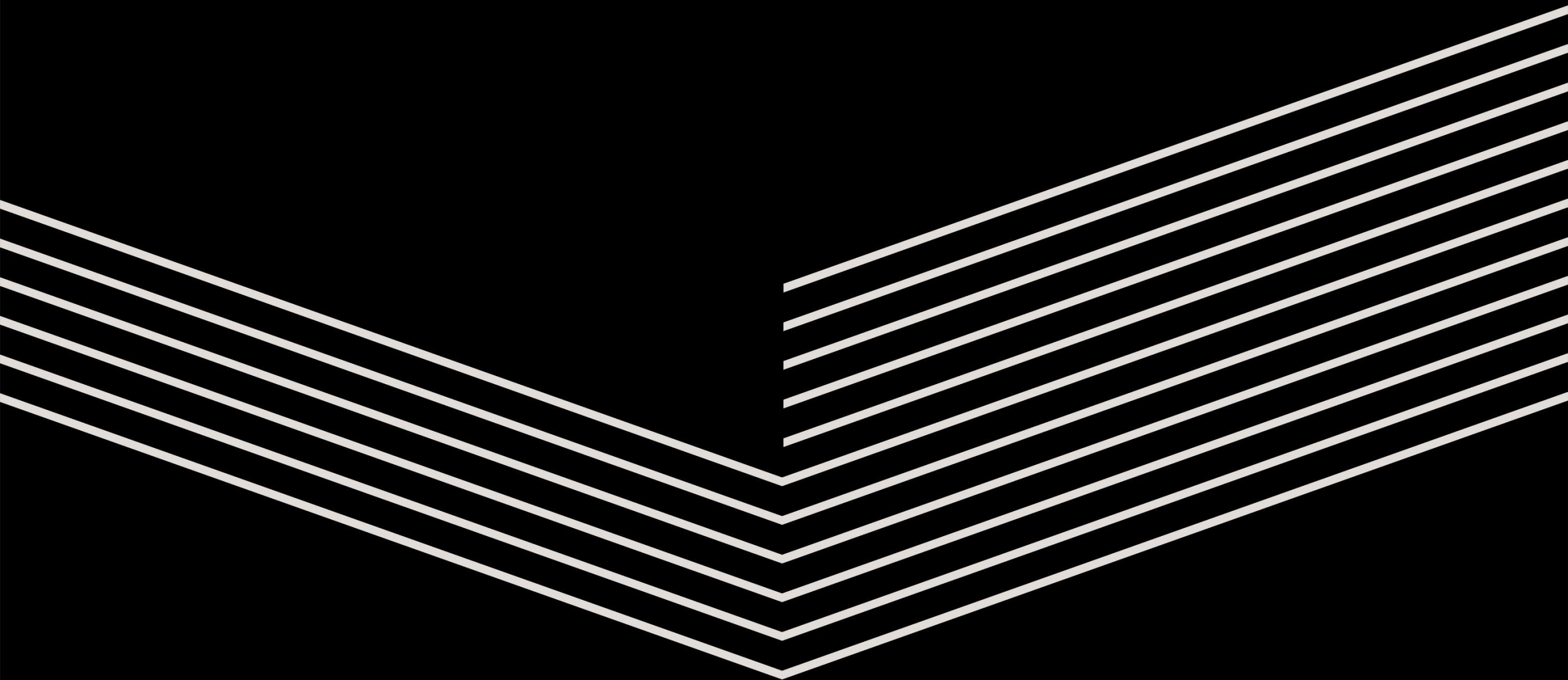


项目效果图



项目效果图

附件



项目首层平面图



地上建筑面积 (平方米)		
楼栋	计容面积	办公计容面积
T1	34,680	33,980
T2	45,830	44,860
T3	34,420	33,510
T5	21,570	19,430
T6	25,000	23,360
T7	1,850	1,850
总计	163,350	156,990

- ▲ 主入口 Main Entry
- ▲ 车行入口 Vehicular Entry
- 上下客处 Dropoff
- 地铁站 Subway
- 公交站 Bus Stop
- 非机动车停车格 Non-Motorized Vehicle Parking

办公楼大堂效果图



办公楼大堂效果图



办公楼大堂效果图



电梯厅效果图



电梯厅效果图



晶耀
虹桥
CRYSTAL
BRIDGE

信息披露

本文引述的信息系从各类视为可靠的来源获得。尽管我们并未怀疑该等信息的准确性，但我们并未对该等信息进行验证，也不对其作出任何担保、保证或声明。本文的内容可能会受制于某些错误、遗漏以及价格、租金或其他条件的变动、提前出售、出租或融资、或未经通知的撤销。贵司需要对该等信息的准确性与完整性进行独立的审查及判断。

本文所述信息可能既包括过往事实的表述，也包括了前瞻性的预测。需要指出的是，铁狮门过去的表现不能作为我们对未来业绩的保证。同时，本文所述的所有预测、意见、假设或估计仅作为示例说明，并不代表物业目前或未来的表现，实际表现和回报可能与本文前瞻性预测存在重大差异。

贵司对于本交易的价值判断取决于贵司根据税务、财务及法律顾问就税务及其它事项提供的专业意见而作出的评估。贵司及贵司的顾问需对物业进行审慎和独立的审查，以确认该物业是否符合贵司的需求。本文不构成任何报价或要约。

项目视频



项目品牌宣传片



TISHMAN SPEYER
铁狮门



新长宁集团



三菱地所