



VOL 04
2026
ANNUAL

Q1 2026 | 上海普陀办公楼市场

Shanghai Putuo Office Market in Q1 2026



关于我们 ABOUT US

Transmit全斯美德成立于上世纪 90 年代末

历经近三十年深耕，已成为国内卓越的商业地产全生命周期服务商

公司立足上海、辐射长三角，核心业务涵盖企业顾问、战略咨询、招商代理、投资交易及资产管理五大板块，致力于为产业链上下游客户提供全周期、定制化的解决方案

公司成立至今

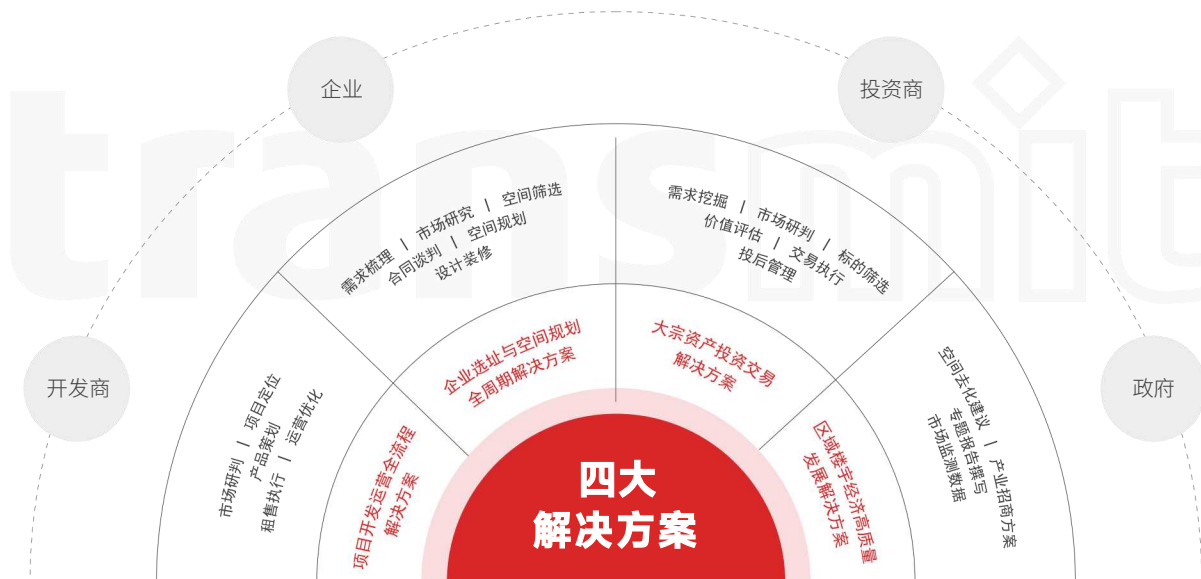
28th

落地服务城市超

28⁺

累计服务且客户

2.3 万+



聚焦开发商、投资商、企业客户与政府机构四大核心群体，贯穿「咨询 - 代理 - 交易 - 投资 - 运营」全案服务体系，助力商业地产实现价值最大化，赋能客户长期可持续增长

📍 公司地址 上海市黄浦区黄陂南路838弄1号中海国际中心A座309B室

☎ 联系电话 400-820-3370

🌐 官方网站 www.transmit-sh.com



transmit



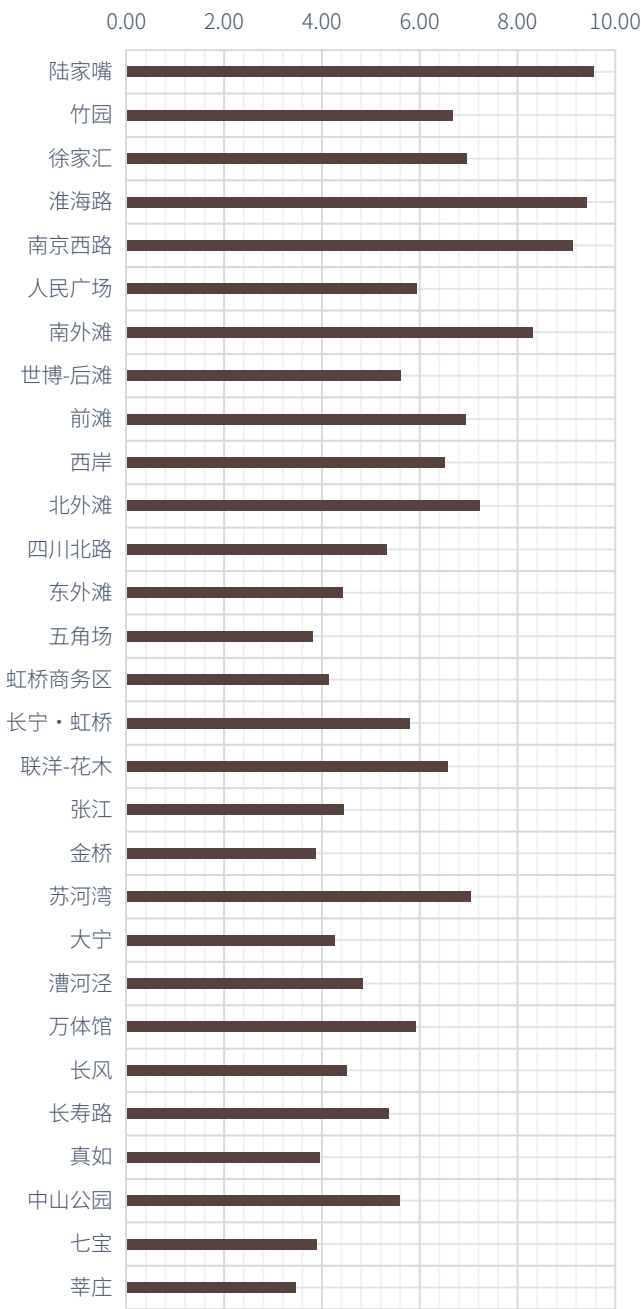
1 / PART ONE
租赁市场





整体市场表现

全市主要商务区平均租金报价



一季度徐汇西岸金融城板块中環中心B3上市租赁，为市场带来约2.9万方办公新增供应。

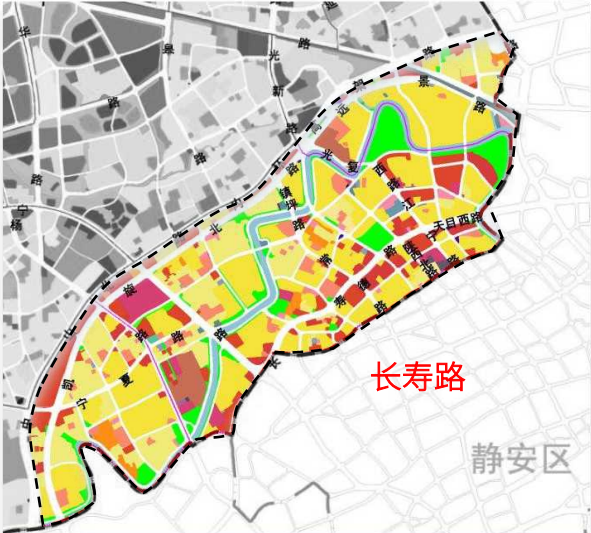
需求端总体保持活跃。以成本控制与品质升级为导向的搬迁需求仍旧是市场绝对主力，占据总签约面积约七成。

行业类别方面，专业服务业、TMT、金融占据一季度成交类别的前三位。联合办公、互联网平台与软件类TMT企业、教育与广告类专业服务业企业则成为市场新增需求的主力。

租金表现方面，一季度全市主要商务区平均租金报价延续下行趋势，需求端的成本控制趋向与供应端的竞争持续激化推动市场平均租金环比下滑0.6%。



长寿路板块



长寿路板块位于普陀区东南部，地处内环线以内，东临静安，南接长宁，横跨苏州河两岸，包含原长寿路商业商务区、曹杨、宜川、石泉区域的内环内部分。

发展目标：致力于打造集中**大众创业、文化创意、商贸创新**于一体的特色商业商务区。

长寿路地区因毗邻市中心，是普陀区开发最早，成熟度最高的区域，是普陀区连接核心区的桥头堡。区域内办公项目呈带状分布，主要位于长寿路沿线，及中山北路（内环高架路）沿线。

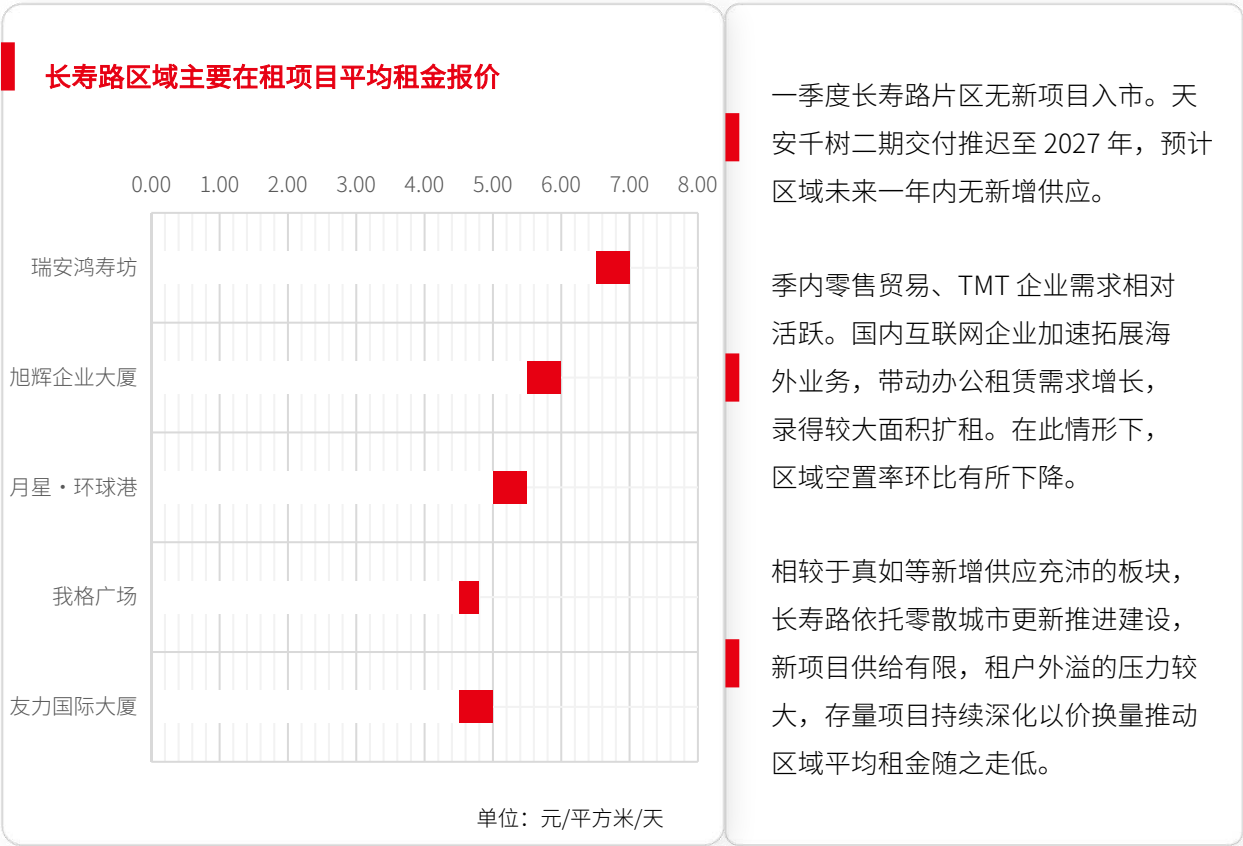
苏州河沿线堪称中国近代工业的发源地，早期是上海主要的棉纺织业工厂的聚集地，随着产业发展，商业兴起，至上世纪70-80年代，其商业体量已具备一定规模，故长寿板块最初作为商业区存在，曾被誉为上海商住第一街。

20世纪90年代末，普陀区政府开始启动对长寿路沿线的旧城改造，以建设“上海西部新兴商贸科技区”为战略目标，进行规模化的市政建设、旧城改造、产业结构调整。一批办公楼宇也自这一时期启动开发建设，长寿路开始向商业/商务区转型发展。

由于这一区域的开发建设以“**城市更新，存量提升**”为主，相较于新区开发的整体规划，规模性片区新建，总体的推进难度较大，速度受限明显。区域代表性办公项目主要建成于2010年前后，建成时间相对较早，当前在开发项目呈点状分布。

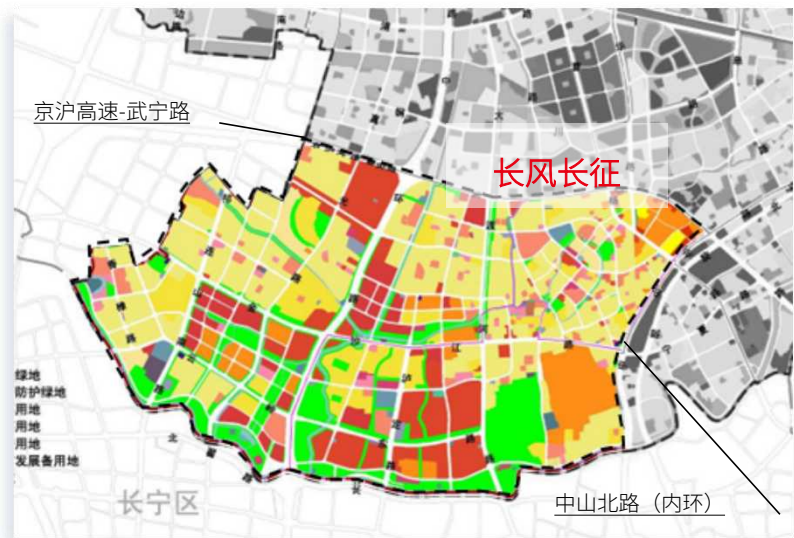


区域市场主要在租项目租金价格表现





长风长征板块



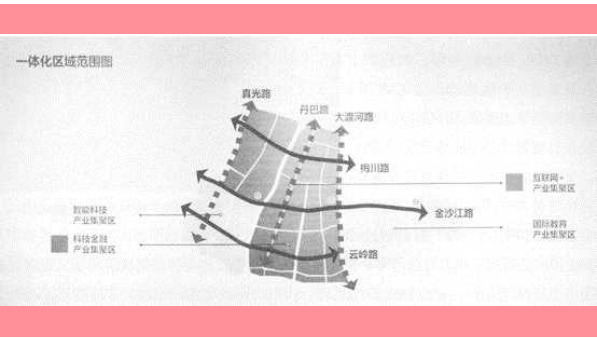
板块四至：普陀区境内中山北路（内环线）以西，京沪高速-武宁路以南围合区域，囊括了上海科技金融产业聚集区，涵盖长风生态商务区及长征中环商圈。

发展目标：打造**科技金融**产业园、**互联网+**产业园、**智能科技**产业园、**国际教育科技**园4个产业园，构建上海市中心城区西北区域的产业高地。

21世纪初，上海加快发展现代服务业，给长风地区带来发展机遇。长风从一个传统老工业基地被规划建成**景观功能、经济功能、文化功能**为主体的现代**生态商务区**，成为上海市首批重点推进的现代服务业集聚区之一、上海市首批服务业综合改革试点区域，被上海市委、市政府誉为“上海老工业区成功转型的典范”。

与此同时，长征地区则以中环线开通为契机，发展楼宇经济、园区经济，成就市级商圈—中环商务区，并于2015年成功获批成为第二批国家电子商务示范基地，并被认定为上海市首批7个**智慧商圈**创建活动**试点区域**之一。后轨道交通13号线开通，华东师大科技园、普罗娜广场等代表性项目建成，在金沙江路初步形成**科技创新带**。

长风生态商务区和长征地区在产业发展过程中有较强的协同性和互补性，推动两个区域联动发展有利于形成规模效应和集聚效应。在此背景下，2017年上海科技金融产业聚集区揭牌。



上海科技金融聚集区区域范围：东至曹杨路，南至苏州河，西至真光路祁连山南路，北至京沪高速武宁路，规划面积约13.4平方千米。

受区域发展历程与产业形态影响，长风长征片区的办公产品主要集中在长风生态商务区及中环沿线。产品形态涵盖办公楼与产业园区，主要办公产品建成于2010年前后。

长风长征区域当前在开发及待开发产品分布同样较为分散，长风生态商务区与武宁路沿线均有项目处于待建或在建状态。此外，普陀区近年导入的以360、波克为代表的互联网头部企业产研中心项目亦位于这一区域。

2026年1月奇富科技新总部园区启用

1月12日正式奇富科技正式入驻其位于普陀区中江路青衣江路的总部园区。奇富科技前身为360金融。奇富科技新总部园区由360数科于2021年取得土地使用权，并于2022年初开工建设，总投资约22亿元、园区建筑面积10万平方米。

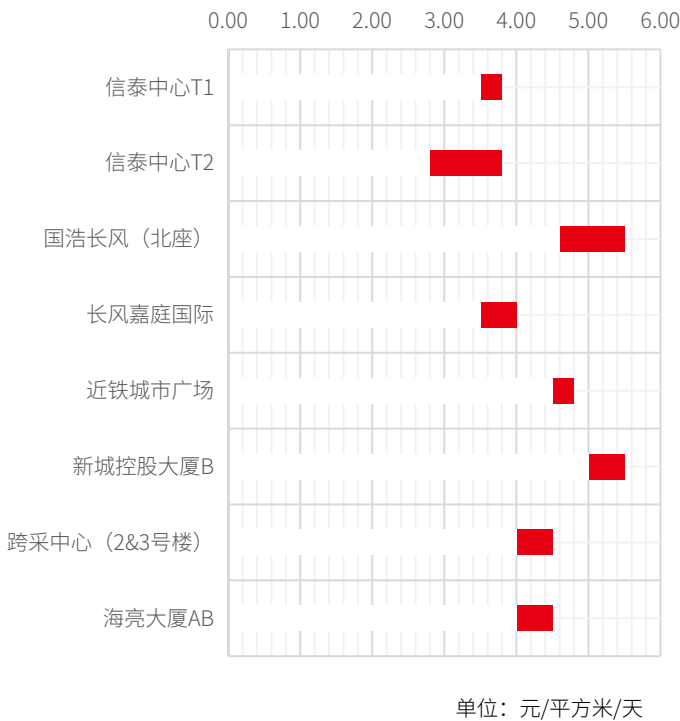


此外，位于同一区域的知名休闲游戏企业波克城市总部园区当前已在内部装修阶段，预计将于2026年竣工交付。



区域市场主要在租项目租金价格表现

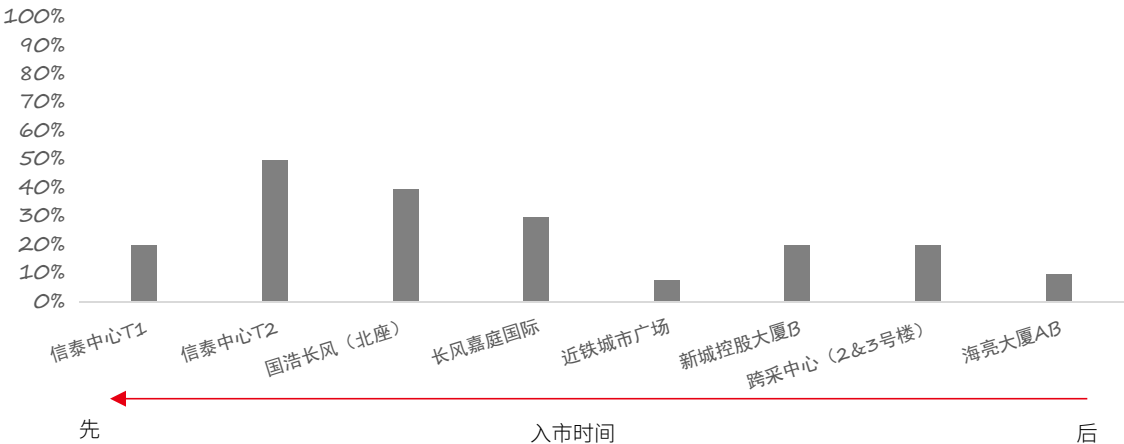
长风长征区域主要在租项目平均租金报价



一季度长风长征区域无新建办公项目入市租赁，市场以去化现有存量为主，整体运行平稳，租金价格环比持平。

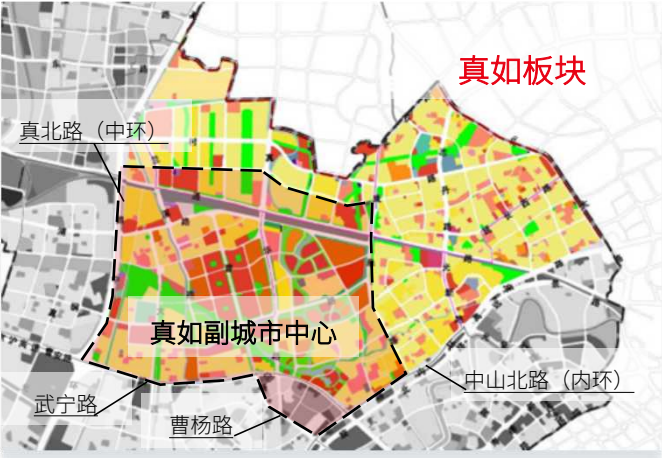
作为普陀区内产业集聚程度较高、商务氛围成熟的区域，长风长征区域楼宇建成时间普遍超十年，企业存在较为迫切的办公环境升级需求。一季度一批专业服务业与零售贸易类企业陆续迁入区域内近年新落成的楼宇，有效带动以信泰中心为代表的新项目出租率上升。在此情形下，区域平均空置率录得下行。

长风长征区域主要在租项目空置率





真如板块



板块四至：普陀区境内中山北路（内环）-曹杨路-武宁路-真北路（中环）围合区域，主要包含真如、万里、甘泉、石泉、宜川区域。

- 重要规划：
- 真如城市副中心
 - 海纳小镇

产业聚焦：数字经济与科技创新

真如地区是普陀区未来发展的重要战略空间，根据普陀区最新规划，将在十四五期全面建成真如城市副中心，将真如打造成为长三角地区的公共活动中心。

真如地区将打造成长三角一体化核心承载区、发挥城市副中心的职能与辐射带动作用，形成上海中心城区西北门户与副中心驱动下的长三角科技创新与商贸中心。



真如城市副中心

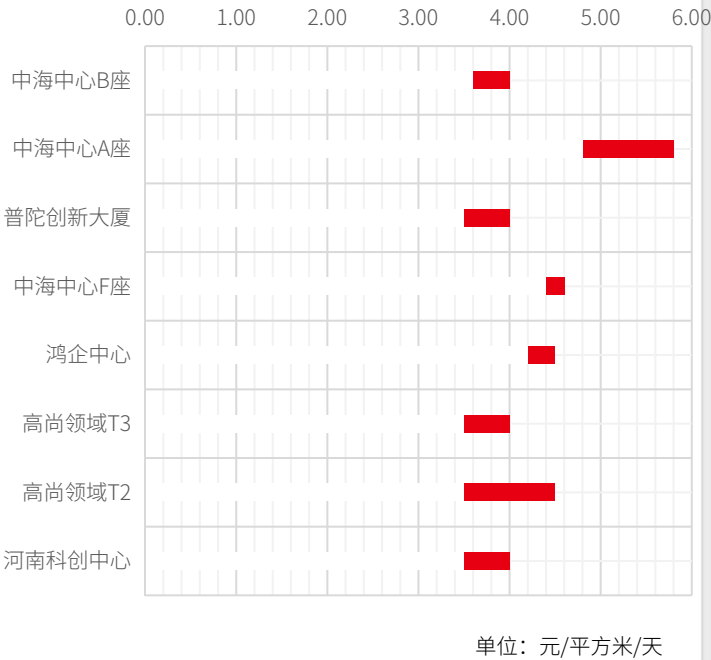
东起岚皋路；
南至中山北路、武宁路；
西接真北路（中环线）；
北至富平路，
规划总面积约6.21平方公里。

这一区域办公项目高度集中于真如副中心的核心区域，除以天汇广场、中骏天悦为代表的建成于2016-2019年的运营成熟的办公项目外，亦有中海中心、高尚领域等为代表的于建成于近3年大体量规模化开发大型综合体项目，是普陀区办公市场当前主力供应区域。至2025年末，整个真如副中心核心区域仅余原普陀铜川路水产市场地块尚待开发。



区域市场主要在租项目租金价格表现

真如区域主要在租项目平均租金报价

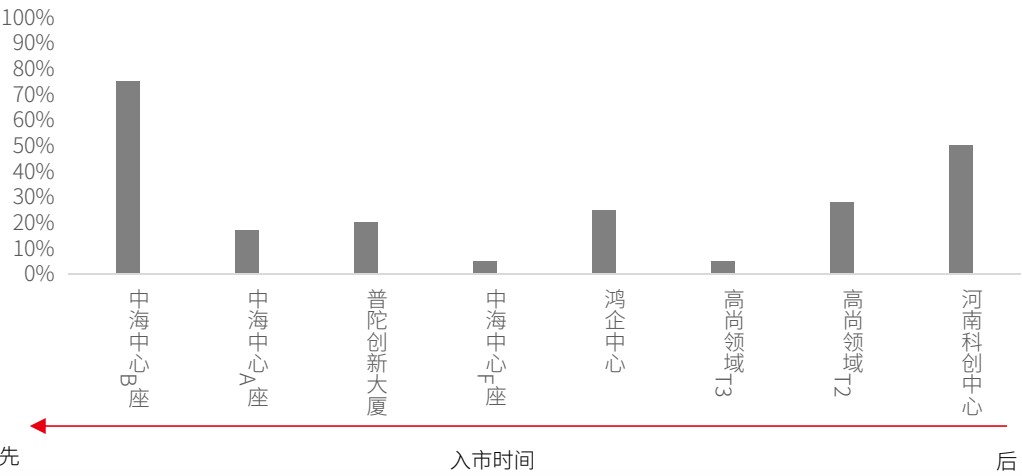


期内真如区域无新项目竣工交付，市场以消化现有存量为主。

需求端行业占比方面，数字广告与TMT类企业支撑区域市场需求端。一季度真如数字广告园区再迎来一批以知名互联网整合营销商剧星传媒为代表的数字广告企业签约。

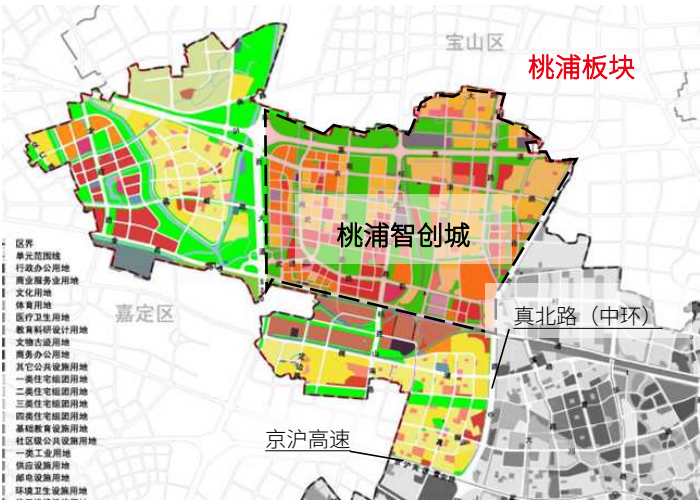
真如区域数字广告产业的集聚度已成型，区域环境改善，商务氛围持续提升，市场价值进入上升期，主要项目的租金价格表现企稳。以中海中心、高尚领域为代表的一批新项目良好的去化表现带动区域出租率环比上行约0.56%。

真如区域主要在租项目空置率





桃浦板块



板块四至：普陀区境内京沪高速以北，真北路（中环）以西围合区域，主要包含桃浦区域。

重要规划：桃浦智创城

规划重点产业聚焦：聚焦**智能科技**产业，重点发展**健康服务、环保服务、信息服务、文化服务**产业

桃浦板块主要办公产品集中在其核心产业规划区——桃浦智创城区域。该区域在原桃浦工业区基础上历经数轮调整与升级，最终于2017年形成以打造上海中心城区转型升级的示范区、上海科技创新中心重要承载区之一为发展目标的现行版规划。

桃浦智创城

桃浦智创城北起沪嘉高速公路，东至真北路，南邻沪宁铁路，西至外环线，占地面积约7.9平方千米。其中，以南何支线为界，支线以东面积约3.7平方千米为拓展区，支线以西面积约4.2平方千米为核心区。



桃浦智创城核心区

总建筑面积量：约428万㎡



因桃浦区域当前仍处于转型开发建设阶段，区域内多为产业园区项目，写字楼产品中，区域核心项目智创TOP-A/B/D区当前已建成交付，其办公自持部分对外出租。

区域在租项目

智创TOP-A区8号楼

租金报价：4.0-4.5元/平方米/天

空置率：65%



知名电池研发制造企业德国荷贝克入驻桃浦智创城。

2026年3月，荷贝克集团旗下荷贝克电源系统（上海）有限公司时隔近十年后回迁桃浦智创城，入驻金环广场。

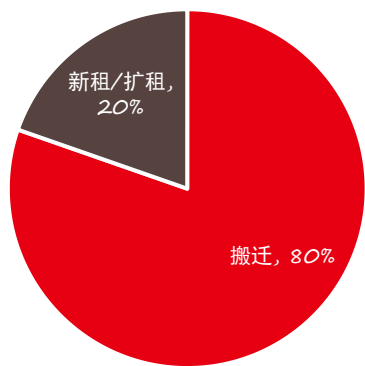
荷贝克是一家拥有84年电池及配套产品研发生产经验的德国企业，其产品覆盖铅酸蓄电池、VRLA阀控式铅酸蓄电池、镍镉蓄电池、充电设备、UPS及逆变器等，广泛应用于汽车、叉车、工业储能、核电备用电源等领域，长期服务梅赛德斯-奔驰、西门子、林德、ABB、连云港核电站等国内外知名企业与重大项目。

目前桃浦智创城范围的整体招商围绕打造“科创桃浦”名片为目标，推动科技创新与产业创新深度融合，加快培育新质生产力。统筹推进同济科技园、国际创新园、来谷科创等园区和孵化器协同发展，支持HotTop数字产业园、“未来+”等新载体建设，形成覆盖数智健康、智能制造、智能信息、数字经济等多元领域的孵化体系。

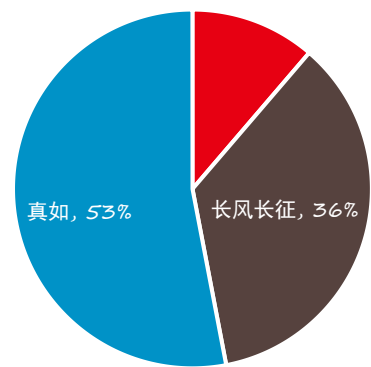


区域租赁成交分析

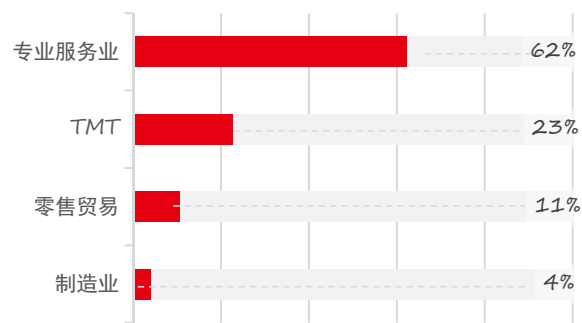
2026年一季度普陀区办公租赁成交类型结构
(按成交面积计)



2026年一季度普陀区办公租赁成交板块分布
(按成交面积计)



2026年一季度普陀区办公租赁成交行业占比
(按成交面积计)



区域内企业以改善升级与成本控制为目标的搬迁支撑区域市场需求端活跃度。

成交客户的行业占比中，专业服务与TMT类企业仍占据绝对比重。其中以广告营销、律所为代表专业服务业仍为区域需求主力。

子市场活跃度上，中海中心、信泰中心等热点项目良好的成交表现支撑板块热度。

2026年一季度区域市场主要租赁成交代表案例 >>

板块	项目名称	客户名称	所属行业	租赁面积 (平方米)
长寿	鸿寿坊	滴滴	TMT	1,500
长风	国浩长风城	蛋壳宠物	零售贸易	1,900
长征	信泰中心	九泽律所	专业服务	1,600
真如	中海中心A座	剧星传媒	专业服务	3,700
真如	普陀创新大厦	聚晚晴	专业服务	1,100



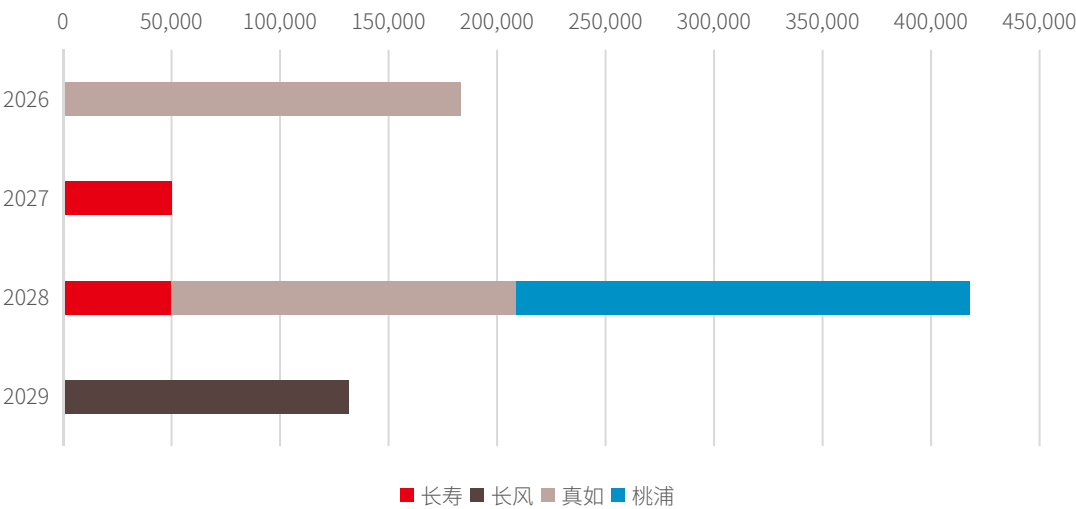
区域未来供应分析

当前已监测到，普陀区公开市场完成土地出让，处于在正常开发建设阶段的办公项目总的待入市办公面积约81万方，主要体量集中于当前重点开发建设中的真如、桃浦板块。

其中真如板块总量居于首位，占据待上市体量的超40%，主要的在建项目集中在真如副中心核心区域及上海西站区域的标志性项目，其次为桃浦与长风板块。

时间分布上，真如板块因待上市项目数量更多，相互间开发节奏有所错开，近三年均有可观体量将入市。桃浦与长风板块的新增办公高度集中于板块重点项目，受单个开发机构的情况影响较大。长寿板块的增量主要依托区域内城市更新项目，单个项目的规模相对较小，近一年内这一区域未有新项目上市。

普陀区办公未来供应走势（2026-2028年）





未来供应重点项目——真如-高尚领域T1

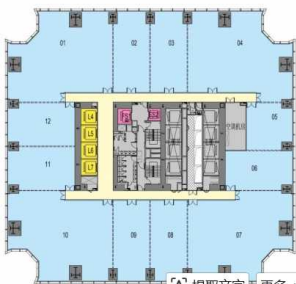
高尚领域位于上海普陀真如副中心核心地段，是长江实业集团打造的超大型城市综合体。

该项目总建筑面积约120万方，由甲级办公、星级酒店、商业配套、高端住宅、服务式公寓组成。

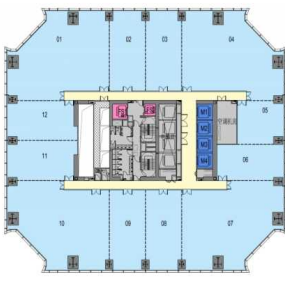
项目位于双轨上盖（地铁11号线与14号线真如站），30分钟通达南京西路、人民广场、徐家汇、陆家嘴等核心商圈。



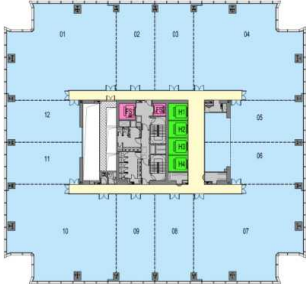
- 项目名称：高尚领域T1
- 项目位置：普陀区曹杨路铜川路路口
- 总建筑面积：约120万方
- T1办公建筑面积：约11.5万方
- T1高度：约280米
- T1楼层数：名义66层
- T1标准层面积：2100-2300㎡
- T1标准层净高：约3.5米
- 开发商：长江实业
- 预计竣工时间：2026年二季度



低区平面图



中区平面图



高区平面图



未来供应重点项目——真如-中环城际创智中心

中环城际创智中心地处普陀区当前重点发展板块真如，项目紧邻上海西站交通枢纽，交通条件优越。

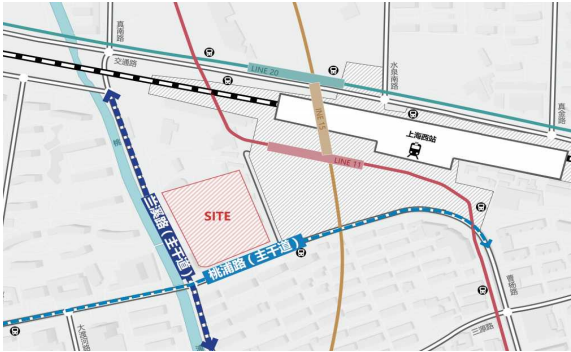
该项目总建筑面积约12万方，由3栋总部办公，1栋甲级办公，1栋酒店式公寓与配套商业组成。

项目由中环集团开发建设，总投资额约31亿元，2023年开工建设，预计2026年四季度竣工交付。



- 项目名称：中环城际创智中心
- 项目四至：东至上海西站南广场，南至桃浦路，西至兰溪路，北至规划变电站。
- 用地面积：约2万方
- 总建筑面积：约12万方
- 办公建筑面积：约6.7万方
- 酒店式公寓及商业：约1.6万方
- 开发商：中环
- 预计竣工时间：2026年四季度

中环城际创智项目交通条件优越，东侧上海西站交通枢纽集城际高铁、三线城市轨交（11号、15号及在建20号线）、城市公交等功能于一身，为上海西北区域对接长三角城市群的门户枢纽；南侧主干道桃浦路可快速通达内环、中环、京沪高速。





未来供应重点项目——桃浦-智创TOP产城综合体- C区

智创TOP产城综合体是普陀-临港区企合作打造的产城融合引领示范项目，全市重点转型区域—桃浦首发地标建筑群，中以（上海）创新园主要载体。

该项目位于祁连山路真南路路口，是11号线、26号线（规划）双地铁上盖。项目总建筑面积约114万方，由A/B/C/D四区组成，分区开发，集高端办公、精品商业、轻奢酒店、服务式人才公寓、科创服务、文娛休闲多种业态于一体。

智创TOP综合体项目A区、B区、D区于2022年至2026年陆续竣工，商业桃浦湾TOP ONE、人才公寓酒店等配套于2023年开业，当前项目已运营成熟，并引入东方雨虹、中国航天乐凯、上海城建数字产业集团等知名企业入驻。

项目仅余C区待建成，预计于2028年竣工。



transmit

2

PART TWO

区域产业市场





区域主要产业概况

普陀区产业根基始于商贸流通领域。上世纪 90 年代，依托中山北路沿线区位与流通优势，有色金属大宗商品贸易逐步兴起，历经三十余年深耕，发展成为区域核心传统优势产业，也是经济平稳运行的重要压舱石。

立足上海中心城区发展定位，近年来普陀区加快产业转型升级，在稳固传统商贸基本盘的基础上，将发展重心聚焦于科创服务、数字经济、特色金融、生命健康等领域。



依托半马苏河水岸经济带、武宁创新走廊、真如城市副中心、桃浦智创城等核心载体，重点培育智能软件、研发服务、科技金融、生命健康四大战略性新兴产业，现已形成传统优势产业筑基、新兴战略产业赋能、未来前沿产业蓄势的梯次发展格局，稳步从传统商贸大区向科创与数字经济融合发展的现代化产业城区转型。



大宗商品贸易

产业概念

大宗商品指“可进入流通领域，但**非零售环节**，具有商品属性，并用于工农业生产与消费的大批量买卖的物质商品”。大宗商品贸易则指围绕上述商品开展的**采购、销售、运输、仓储及配套金融（如期货）**的商业行为，强调“大批量”“非零售”“标准化可交割”三大特征，涵盖国内与跨境环节。国际上（如世界银行、IMF等交易所）普遍定义的大宗商品是指可标准化、大批量交易的基础原材料，其贸易即此类商品的实货或衍生合约买卖。



板块发展情况

普陀区大宗商品贸易产业已构建**现货交易→贸易结算→数字风控→仓储物流→供应链金融→产销配套服务**全闭环链条，上下游企业高度集聚，形成全链条本地化发展生态。现有的大宗商品贸易产业在空间分布上，已形成“一核一带”布局。

一核：中山北路物贸大厦，**区大宗商品贸易发源地与核心标杆楼宇**，专业化产业集聚度全区第一。

一带：半马苏河（苏州河）水岸经济带，重点布局有色金属数字化交易平台、智慧供应链总部、数字贸易港，**承接传统贸易数字化转型任务**。

企业发展情况

普陀区官网数据显示，2025年1—10月，普陀区有色大宗贸易规模达1.1万亿元，占全区规上商销额的78.4%；全区大宗商品贸易总量占上海市六分之一，其中**有色金属贸易**占上海市场三分之一，细分领域全市领先。

普陀区大宗商品贸易以规上商贸企业为核心，全区规模以上商品销售企业约1,100家，其中**有色金属专项贸易企业400余家**。产业直接吸纳就业约8万人，覆盖交易运营、结算风控、供应链调度等岗位；间接带动物流、法务、财税、金融等上下游就业超15万人。



智能软件

产业概念

智能软件产业属于数字经济核心基础性、战略性产业，涵盖基础通用软件、行业应用软件、网络安全软件、数字创意软件、人工智能与算力配套软件等细分领域，以**软件研发、技术服务、平台运营、数字化解决方案**输出为核心业态，具备轻资产、高技术密度、高附加值、强赋能性特征，是区域产业数字化转型、数字业态集聚发展的核心支撑产业。



板块发展情况

2010年以来，区域软件产业从基础通用软件向高端数字领域升级。“十四五”期间重点培育**数字广告、网络安全、游戏文娱、集成电路设计**等赛道，其中数字广告产业园入选上海市首批市级广告产业园区，形成差异化数字经济名片。

普陀现有的智能软件产业企业主要分布有在成熟度较高的长风长征区域及近两年着重发展的真如副中心区域，两大片区侧重细分产业不同。

- **长风长征区**区域：**网络安全、数字文娱**核心集聚区，集聚360、波克等头部企业。
- **真如城市副中心**区域：市级数字产业特色载体，重点发展**通用软件、数字广告**与总部经济。

企业发展情况

截至2024年底，普陀区**智能软件**产业集聚**企业近5,000家**，涵盖网络安全、数字文娱、云计算、人工智能、数字广告全细分赛道；其中核心**数字广告企业超1,000家**，

全产业从业人员约12万人，为四大战略产业中就业体量最大的产业，数字广告、网络安全两大细分赛道为核心就业承载板块，年均产业增速23.73%，实现持续稳步增长。



研发服务

产业概念

研发服务业是指从事R&D活动的专业或非专业组织为满足各产业部门的生产活动需求而提供研发产品和服务以及为研发活动提供配套服务的行业总和，是以专业服务形式提供技术研发、模拟试验及创新转型支持的新兴服务产业，涵盖基础研究、应用研究、技术研发及生产制造改良等环节，是具有知识密集型、智力密集型和高附加值等特征的高端服务业。



板块发展情况

普陀区当前已构建“院所研发+中试孵化+成果转化”全链条研发服务体系，聚集上千家科技创新主体，在空间上集中于武宁创新走廊。

武宁创新走廊（曹杨路—武宁路—真南路）：普陀核心科创廊道，整体呈倒“T字形”布局，集聚密度领先全市的科研院所、中试平台与成果转化中心。

企业发展情况

《普陀区科技创新十五五规划（草案）》显示，2025年区研发服务产业实现区税15.47亿元，同比增长22.42%，占区级产业税收比重10.66%。

目前区内集聚相关企业数量超7,000家，覆盖基础科研、工业检测、新材料研发、技术转化、科创服务全链条。全区高新技术企业694家、科技小巨人企业346家，科创主体数量位居上海中心城区第三。

信息来源：上海市及普陀区相关政府规划文件、全斯美德研策部收集整理

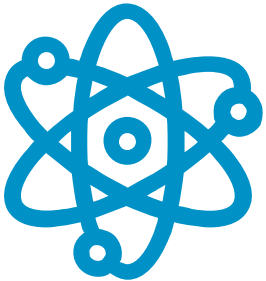


生命健康

产业概念

生命健康产业是指与维护健康、修复健康、促进健康相关的一系列健康生产经营、服务提供和信息传播等产业的统称。

生命健康产业涵盖**医疗、医药、保健品和健康管理服务**四大产业群体，外延涉及医药用品、保健食品、体育健身用品、医疗康复机构等生产和服务业态。



板块发展情况

普陀区现有的生命健康产业相关企业在空间布局中相对集中在桃浦智创城区域与环同济区域。

- **桃浦智创城**：普陀未来产业核心承载地，载体能级与配套水平全区领先。园区以**生物医药、数智医疗、高端健康管理**为主导，是中心城区稀缺的生命健康科创高地。
- **环同济区域**：联动同济医学院优质医疗资源，聚焦**医学技术服务、临床配套与成果转化**，补齐产业临床服务短板。

企业发展情况

普陀区当前重点发展生物医药研发、数智医疗、健康服务等高附加值业态，打造中心城区特色生命健康产业集群。

截至2024年四季度，普陀区**生命健康产业相关企业2,914家**，其中桃浦智创城核心承载集聚企业662家，产业整体处于培育扩容阶段，企业以中小科创型、研发服务型为主。

区域产业主要政策动态

智能软件

网络安全、数字文娱、
人工智能、智能制造

发布时间：2024年12月20日
实施时间：2025年1月1日至2026年12月31日
发布单位：上海市普陀区科学技术委员会、上海市普陀区发展和改革委员会、上海市普陀区财政局、上海市普陀区投资促进办公室

《普陀区加快发展智能软件产业实施意见》（2024年版）

鼓励市场主体开展软硬件研发设计、系统集成与场景应用，促进企业技术创新、产业集群发展、园区能级提升、生态环境建设及科技成果产业化。

扶持范围：聚焦自动化、数字化、网络化、智能化发展，围绕六大方向与新兴领域，**人工智能、大数据、云计算、网络游戏、工业互联网及信息安全、智能制造及机器人。**

扶持措施

产业集聚发展扶持（新落户优质企业补助）

首次落地普陀、符合智能软件产业方向的**新设 / 引进**企业，单家企业此项补贴最高 500 万元。

创新企业培育扶持（办公用房租购补贴）

分为租房、购房两类补助：

- ①**租房**补贴：按实际房租支出予以补助，每年补助上限 100 万元，补贴最长连续申领 3 年；
- ②**购房**补贴：按照购房总价一定比例核算补助，分三年兑付，累计封顶 300 万元。

成果转化扶持（自研项目经费补贴）

智能软件、AI、大模型、工业软件等领域**自主研发项目**，按不超过实际投入 50% 的比例给予资金补助，单个研发项目补助最高 300 万元。

信息来源：上海市及普陀区相关政府规划文件、全斯美德研策部收集整理

企业能力提升扶持（资质、版号、出海专项补贴）

分三类细分补助：

- ①取得软件企业认定、涉密资质、等保测评等**行业必备资质认证**，单个资质项目最高补助 20 万元；
- ②取得**国产网络游戏版号**，单个版号项目最高补贴 100 万元；
- ③本土软件、网游企业产品实现**海外上线、出海落地**，单个出海项目最高补助 200 万元。

重大技术突破扶持（首版次软件产品补贴）

研发工业软件、智能系统等产品获评**市级及以上首版次软件认定**，按照不高于销售额 30% 比例发放补贴，单个产品补贴额度最高 500 万元。

智能算力应用扶持（算力采购费用补贴）

研发大模型、AI 算法、大数据项目，向算力服务商**采购或租赁云算力、服务器算力资源**，按实际算力费用 30% 以内比例补助，单个企业年度算力补贴上限 500 万元。

专业机构建设扶持（产业协会、联盟落地补贴）

新落地普陀的软件行业协会、产业创新联盟、非营利性产业服务机构，经主管部门认定为产业公共服务平台的，给予一次性开办运营补助，单家机构最高补助 100 万元。

科技载体建设扶持（产业园区、孵化载体补助）

针对**运营智能软件主题产业园、科创孵化器的园区**运营主体分级补贴：获评国家级科创载体最高补助 200 万元，获评市级科创载体最高补助 100 万元；
入驻载体的优质初创科创团队，每年可申领最高 10 万元运营经费补贴。

成果体验展示扶持（产品展厅、体验中心建设补贴）

自建智能软件产品展示馆、技术体验中心，用于新技术落地展示、客户实景体验，按照实际投入的 50% 以内给予补助，单个展示项目每年补贴上限 200 万元。

产业氛围营造扶持（行业展会、产业活动补贴）

- ①主办**智能软件、人工智能、元宇宙相关行业峰会、产业论坛**，单场活动最高补贴 200 万元；
- ②外出参加**国内外专业行业展会、产业推介活动**，单次参展最高补助 20 万元。



区域关联产业物业空间动态



大宗商品贸易产业空间布局

以有色金属为主的大宗商品贸易产业，是普陀区三十年特色根基产业，贸易规模、平台集聚度位居全市首位，为区域标志性独有优势产业。

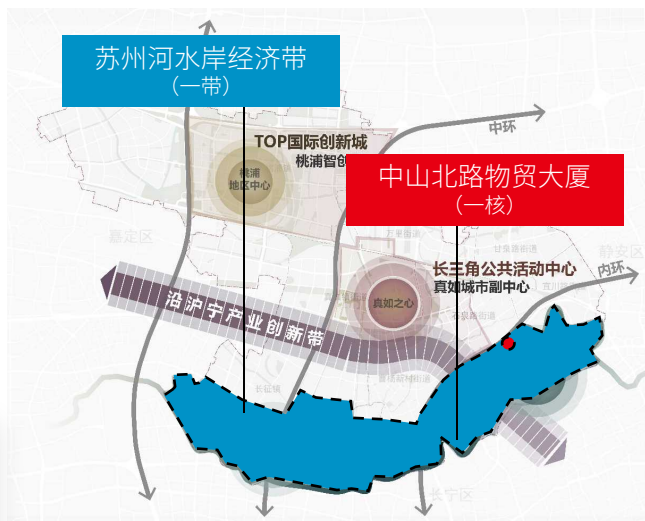
当前区域已形成以有色金属现货贸易为核心，数字化平台交易、供应链综合服务、贸易配套赋能为支撑的全链条产业架构。在空间分布上，形成“单栋标杆楼宇（一核）+片区集聚（一带）”的布局模式。



一核：中山北路物贸大厦

大厦是区域大宗商品贸易**产业核心地标**，单栋楼宇集聚有色金属贸易企业占比达94%，产业集聚度全市领先。

实现交易、洽谈、结算、风控、物流、咨询“六个不出楼”的闭环运营，是**上海中心城区成熟度最高的有色金属贸易专业载体**。依托场内平台形成的价格指数，连续多年位居全国同类市场首位，是国内有色金属现货交易重要定价参考。



一带：苏州河水岸经济带

范围：长寿路商圈、苏州河沿线商务楼宇。

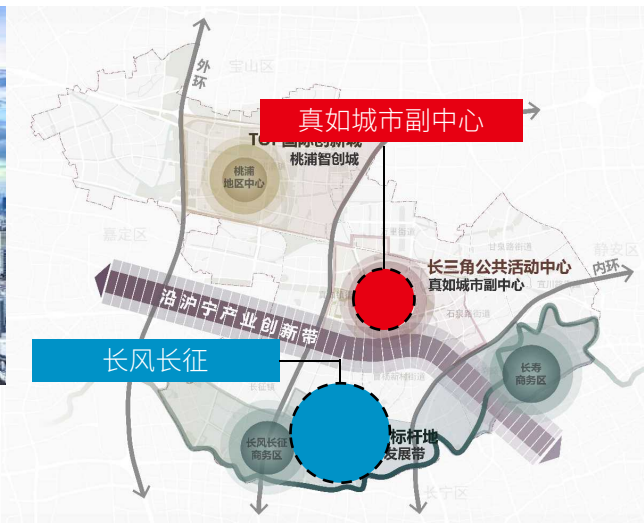
依托区域特色IP，重点布局**有色金属数字化交易平台、智慧供应链总部、数字贸易港**，承接传统贸易数字化转型任务，着力打造万亿级生产性互联网服务平台集聚区，成为**普陀大宗商品产业迭代升级的核心承载带与特色地标**。



智能软件产业空间——空间布局

智能软件产业是普陀区四大战略产业中经济体量、就业体量最大的产业，发展势头稳健全区集聚智能软件相关企业近5,000家，产业主体数量庞大、业态覆盖全面，是区域数字经济发展的核心支柱。近年已在数字广告、网络安全、游戏文娱类细分别取得突破，成为区域的特色优势产业。

在空间分布上，普陀现有的智能软件产业企业主要分布有在成熟度较高的长风长征区域及近两年发展迅速的真如副中心区域，两大片区侧重细分产业不同。



真如城市副中心

聚焦细分产业：**数字广告**

地处普陀内中环之间，武宁路以北，区域的智能软件产业主要聚集于位于真如中海中心的上海数字广告产业园区。

真如数字广告产业园为**市级特色园区**，入驻**数字广告上下游企业近180家**，是上海核心的数字广告产业集聚高地。

代表性企业：剧星传媒、宣亚国际等

长风长征

聚焦细分产业：**网络安全、数字文娱**

这一区域智能软件产业则相对集中于华大科技园与天地软件园区。2024年天地软件园的注册企业已经超过4,000家，园区中**智能软件企业占比超8成**，产业集聚效应明显。

代表性企业：360、波克城市等

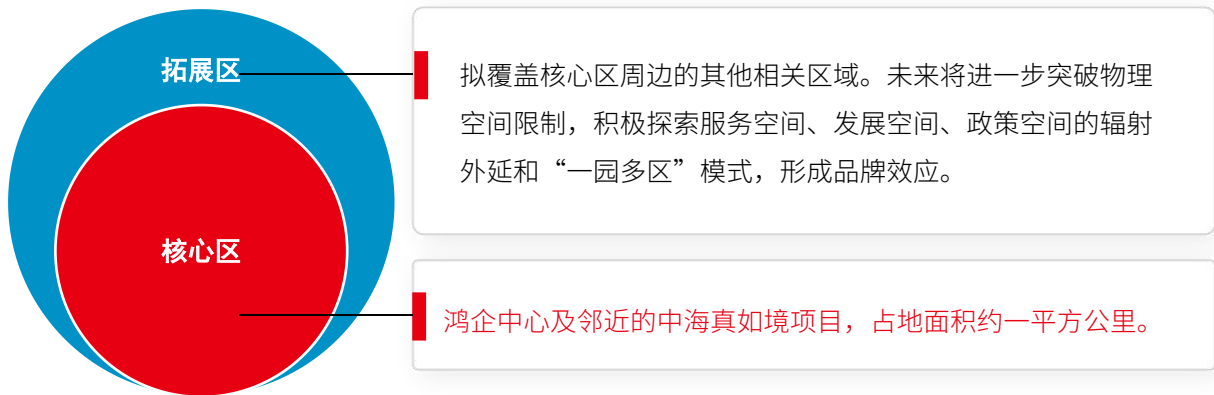


智能软件（数字广告）热点产业空间——上海市数字广告园区

2021年12月，上海市市场监管局、市经济信息化委联合发布《关于推动上海市数字广告业高质量发展的指导意见》，这是国内首个针对数字广告业发展领域的省级政策文件，明确提出将上海建设为“国际数字广告之都”的目标。

为全力打造“上海数字广告产业标杆示范区”，2022年7月27日，全市首个数字广告园区正式揭牌启动建设，落址真如副中心核心区域，将推动普陀成为上海建设“国际数字广告之都”的重要承载区。

上海数字广告产业园区由核心区、扩展区两部分组成：



上海数字广告产业园区以打造“产业要素集聚地、龙头企业入驻地、知名奖项举办地、专业人才涵养地”为目标，借力“海纳小镇”数字化转型示范区的创新引擎作用，为数字广告企业提供广阔的发展空间、活跃的交流平台、有力的技术支撑。



信息来源：上海市及普陀区相关政府规划文件、全斯美德研策部收集整理

围绕四大维度，打造**集展览展示、直播路演、奖项发布、金融服务、协会入驻、行业指导、共享办公**等功能于一体的，数字广告科技研发前沿地、创意创新输出地、产业全链集聚地、内外循环联动地。



人才汇聚



行业交流



龙头入驻



智库发布

创想中心位于鸿企中心12层、16层，建筑面积约4,000平方米，于2023年4月正式启用，作为上海数字广告园区的公共服务区，并面向园区企业开放。

创想中心的陈列充分展示了普陀区数字广告产业发展成果与上海数字广告产业园区未来的发展规划和前景，在空间设计与打造上集展览展示、直播路演、奖项举办、金融服务、协会入驻、行业指导、共享办公等功能于一体。





研发服务产业空间——空间布局

普陀区当前研发服务产业形成“基础科研—技术研发—检验检测—中试孵化—成果转化—科创配套”的全链条科创服务体系。上游依托高校、市属科研院所开展基础前沿研究、新材料技术攻关；中游聚焦工业检测、技术验证、样品试验、中试孵化等技术落地环节；下游专注产学研对接、技术交易、成果产业化、科创咨询与平台运营，全面赋能区域各大主导产业创新升级。

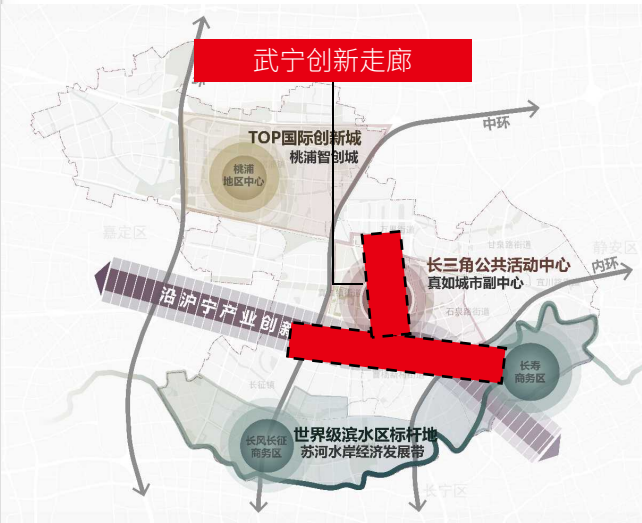
武宁创新走廊

区域范围：曹杨路—武宁路—真南路，普陀核心科创廊道，整体呈倒“T字形”布局

基础科研平台：华东师大产业技术研究院、同济科创平台、大数据协同安全技术国家工程实验室

工业检测研发机构：上海电器科学研究所、上海机器人产业技术研究院

新材料研发机构：上海化工研究院、中国航天乐凯新材料



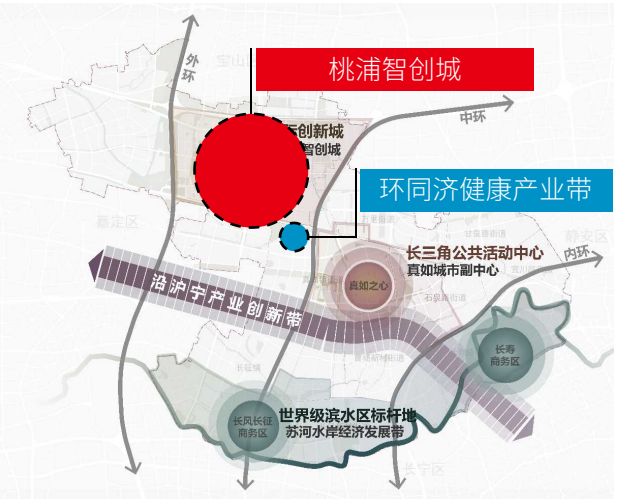
信息来源：上海市及普陀区相关政府规划文件、全斯美德研策部收集整理



生命健康产业空间——空间布局

生命健康产业是普陀区重点培育的**未来战略性新兴产业**，自2021年区级专项政策正式落地后，产业从零散自发集聚转为系统化、规模化战略培育赛道。

普陀区生命健康产业聚焦**生物医药研发、高端医疗器械、数智医疗、医疗技术转化、健康服务**等高附加值、轻量化细分领域，依托桃浦智创城、环同济医疗资源布局，是区域未来产业扩容升级的核心培育赛道。



桃浦智创城

专注研发

普陀生命健康产业核心承载区，集聚全区主要生命健康科创企业，承载**高端研发、项目孵化**、产业集聚核心功能，载体能级、科创配套全区领先。

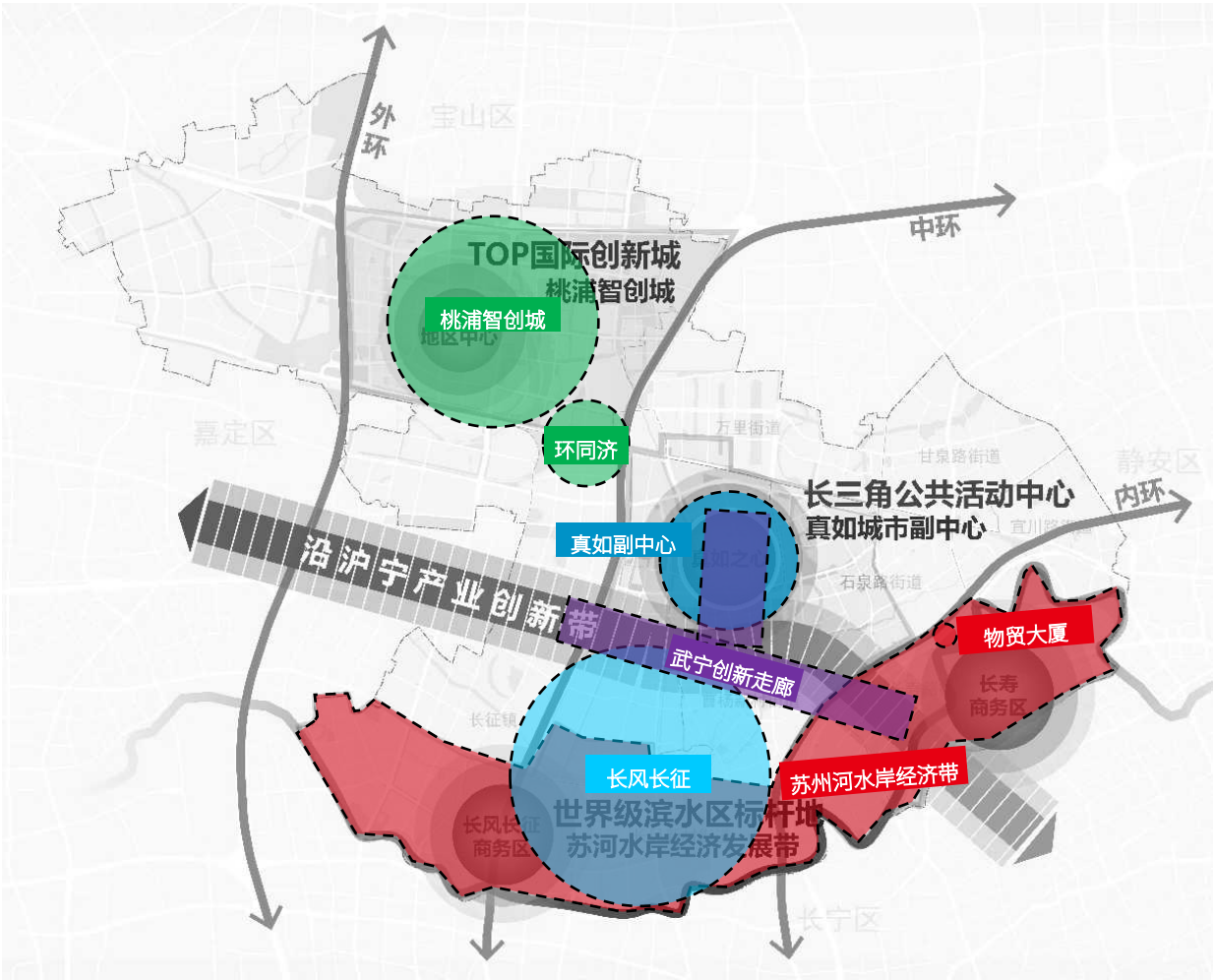
代表性企业及机构：创业慧康、和黄药业、图湃医疗等

环同济健康产业带

聚焦转化

依托同济大学医学院、同济科技园优质医疗科研与临床资源，重点布局**医学技术服务、临床配套、成果转化**业态，补齐产业临床应用与技术落地

产业板块分布地图

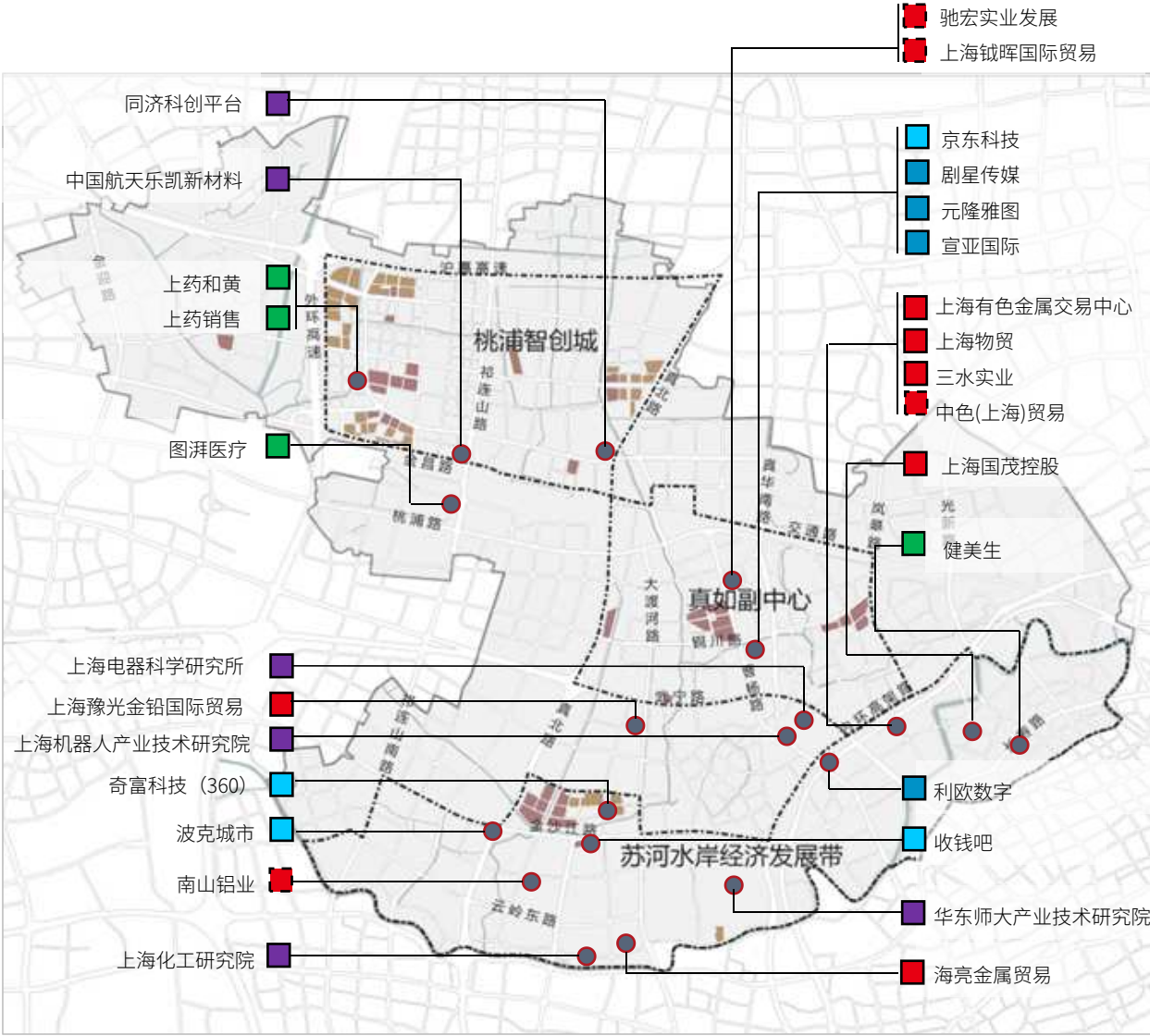


	大宗商品贸易（有色金属）—— 中山北路物贸大厦+苏州河岸经济带
	智能软件（数字广告）—— 真如城市副中心——上海数字广告产业园
	智能软件（网络安全、数字文娱）—— 长风长征区域
	研发服务—— 武宁创新走廊（曹杨路—武宁路—真南路）
	生命健康—— 桃浦智创城+环同济健康产业带

信息来源：上海市及普陀区相关政府规划文件、全斯美德研策部收集整理



代表性企业分布地图



信息来源：全斯美德研策部收集整理

Q1 / 2026 市场小结>>

一季度普陀办公租赁市场无新项目竣工交付，市场以消化现有存量为主。

区域内企业的改善升级需求支撑市场活跃度，广告、律所类专业服务业企业与互联网科技类企业仍旧占据需求端行业类别前列。

子市场表现方面，中海中心、信泰中心等区域标志性项目的良好去化表现支撑真如、长征区域的板块热度。

在供应节奏放缓与需求端保持活跃的相互作用下，本季度区域市场空置率小幅回落。供应端竞争压力促使存量项目持续推进以价换量策略，并通过定制装修、拎包入住等多元化产品服务增强市场吸引力，租金水平因而延续下行态势。

Q2 / 2026 市场展望>>

2026年普陀区将有高尚领域T1与中环城际创智中心将上市，预计将为市场带总计约18万方的办公供应。

综合区域产业发展态势与整体经济环境，预计由成本控制与品质升级双重驱动的搬迁需求，仍将是主力需求来源。

已形成数字广告、网络安全与数字文娱产业集聚效应，同时拥有充足新增高品质办公供应的真如、长征长风板块，仍将持续受到相关行业企业的关注。

尽管供应端入市节奏有所放缓，但区域内待上市体量依然可观，叠加需求增量相对有限，市场已形成供应过剩的普遍共识，短期内租金水平缺乏上涨支撑。



Transmit业务范围

Business scope of Transmit

➤ 企业顾问服务

选址顾问、租约管理
企业资产管理、企业增值服务
办公装修

➤ 运营管理服务

定位策划、招商招租
租户与商家管理

➤ 投资服务

评估服务、大宗交易
合作投资

➤ Business Consulting Service

Site Selection Consultant
Lease Management
Enterprise Asset Management
Registration Service
Office Decoration

➤ Operation Management Service

Orientation Planning
Business Invitation and Rental
Lessee and Merchant Management

➤ Investment Service

Valuation Service Block Trade
Cooperative Investment



Transmit业务范围

Business scope of Transmit

➤ 代理服务

租赁代理、销售代理
渠道整合、企划服务

➤ 咨询服务

市场研究、产业研究
前期定位、投资咨询、政府顾问

➤ 企业增值服务

政府政策咨询
政府资源对接
政策落地服务

➤ Agent Service

Leases Agent Sales Agent
Channel Integration
Business Planning

➤ Consulting Service

Market Research Industry Research
Preliminary Orientation
Investment Consulting
Government Consultant

➤ Enterprise's Value-added Service

Government Policy Consulting
Government Resources Integration
Policy Implementation Service

transmit

卓越的商业地产全生命周期服务商