

Q2 2026 | 上海浦东办公楼市场

Shanghai Pudong Office Market in Q2 2026



关于我们 ABOUT US

Transmit全美美德成立于上世纪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

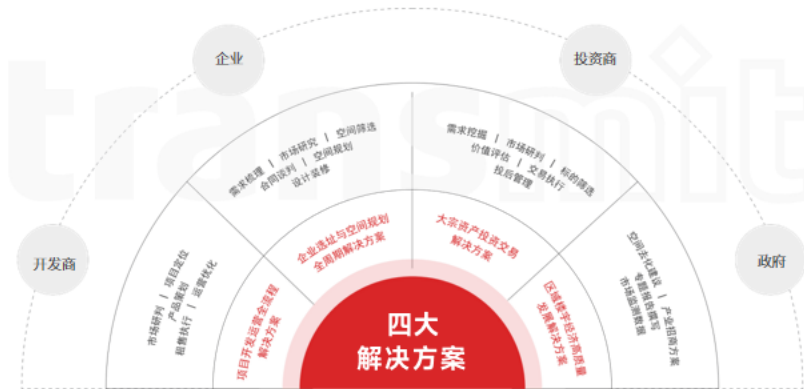
28th

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

transmit

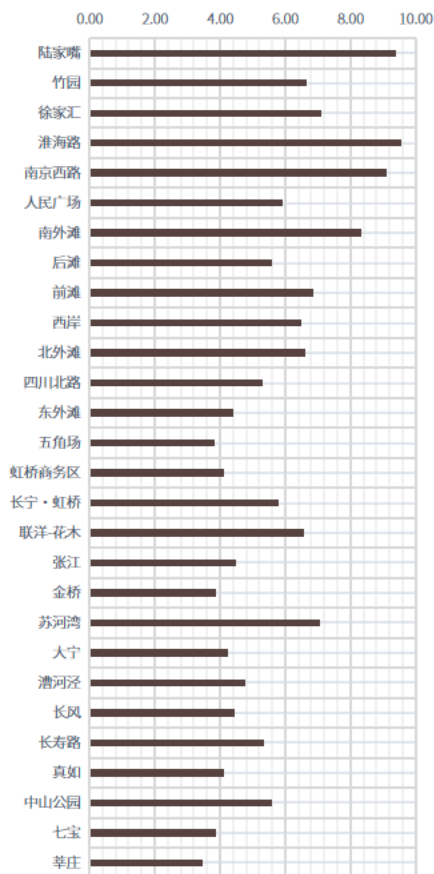
1 / PART ONE 租赁市场





整体市场表现

全市主要商务区平均租金报价



二季度徐汇漕河泾聚梦天地与黄浦打浦桥日月光二期两个项目面市，总计为市场带来近30万方新增办公供应。

需求端延续一季度活跃态势，金融、TMT与专业服务业稳定占据需求行业类别的前三位。需求类型方面，受到个别互联网头部企业及联合办公的大面积签约影响，新增需求面积占比环比有所提升。子市场表现方面，西岸、陆家嘴&竹园、张江板块凭借金融业与专业服务业展现的需求韧性与TMT的良好发展势头持续保持板块热度。

尽管需求端增长呈现温和复苏态势，但供应量的增长更为迅猛，供需两端剪刀差的扩大，推动市场空置率上升与租金下滑趋势延续。



陆家嘴商务区



□ 区域范围

黄浦江 + 浦东内环线

覆盖面积：31.78平方公里（2021明确）

□ 区域特点及优势

中心城区 + 一线江景 + 轨交便利 + **企业聚集优势（世界500强）** + **金融政策优势** + 区域价值认可度

□ 行业特点

金融企业 + 世界各行业的头部代表

□ 发展定位

全球人民币金融资产配置中心、世界级总部功能集聚高地和国际化一流营商环境示范区

1990年，中国国务院宣布开发浦东，并在陆家嘴成立全中国首个国家级金融开发区，经营人民币业务的外资金融机构，必须在陆家嘴金融贸易区开设办事处。从此，上海开始了打造中国金融中心的历程，上海的办公物业开发与商务区打造也就此拉开序幕。

此后，东方明珠电视塔落成，金茂大厦、国金中心、环球金融中心、上海中心等一批标志性商务楼宇的建成启用，在办公载体建成的同时焕新区域城市界面，使得**陆家嘴逐步发展成为上海的城市地标**。

伴随载体落成，叠加作为国家陆家嘴金融贸易区的政策优势，加之中国人民银行、上海证券交易所等为代表的金融机构入驻的加持，陆家嘴区域成功导入全球金融行业头部企业及其相关行业的领军企业入驻，至2022年集聚了8,000多家中外金融机构、3,000多家国内外专业服务机构、340多家世界500强企业的分支机构，以及140多家跨国公司地区总部；来自13个国家的80余家知名金融机构设立了120多家各类外资资管公司。

历时34年的发展，**陆家嘴已成为上海打造国际金融中心的核心区域**，作为中国上海自由贸易区的重要组成部分，作为上海国际金融中心核心功能区的地位愈发凸显。

现有陆家嘴区域内已经成型的商务区主要有三个，分别是小陆家嘴商务核心区、竹园商务区、北滨江商务区。



陆家嘴商务区结构示意图

范围：浦东新区内环区域

即：黄浦江-罗山路-龙阳路围合区域

约31.78平方公里

包括——

- 小陆家嘴核心商务区
- 北滨江商务区
- 竹园商务区



小陆家嘴商务核心区



范围：黄浦江 + 张杨路 + 东方路

中央商务聚集区——中国核心金融商务区的代表



北滨江商务区



范围：黄浦江 + 张杨路 + 东方路 + 内环线

小陆家嘴外溢区——新兴开发区——黄浦江江景



竹园商务区

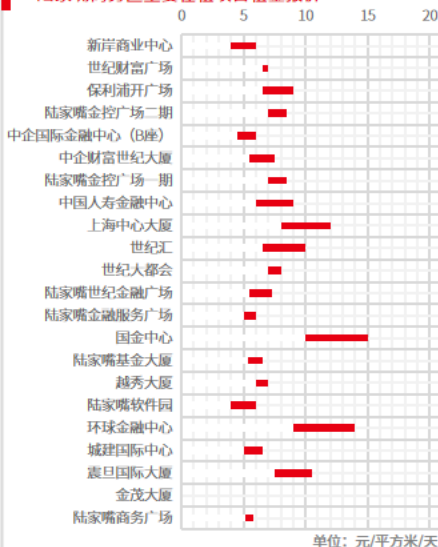


范围：世纪大道沿线，西至东方路世纪大道、东至锦绣路世纪大道

小陆家嘴延伸区——成熟区域——配套完善

区域市场主要在租项目租金价格表现

陆家嘴商务区主要在租项目租金报价

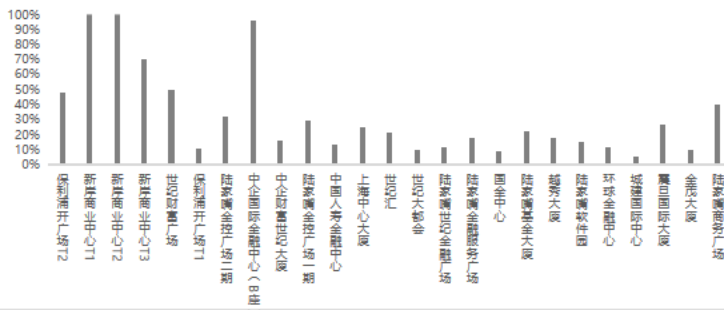


二季度陆家嘴区域无新项目上市，市场以去化现有存量为主。

区域市场活跃度主要由基金、银行类金融机构及律所类专业服务企业的办公搬迁需求支撑，企业迁移路径以区域内部平行置换为主。

尽管新增办公供应节奏有所放缓，但区域办公存量充足。受宏观经济环境制约，主力行业新增需求有限，叠加外部竞争持续加剧，本季度区域出租率与租金水平均延续下行态势。

陆家嘴商务区主要在租项目空置率





世博-前滩商务区



□ 区域范围

雪野路+南北高架+中环线+黄浦江
所形成的围合区

□ 区域特点及优势

中心城区+一线江景+轨交便利+配套
资源优势明显（前滩）

□ 行业特点

浦东世博：央/国企总部聚集区

后滩：暂无

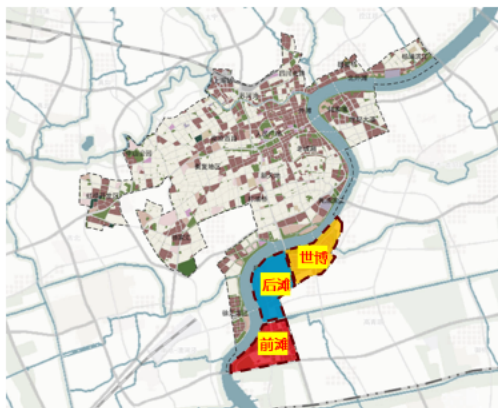
前滩：金融企业+第三方服务企业

根据上海2035规划，前滩-后滩-世博区域与陆家嘴区域共同组成了浦东新区范围内的中央活动区，这一区域也是上海发展“一江一河”滨江商务带的核心组成部分之一。

前后滩区域的开发始于2010年前后，自规划开发初始阶段即定位为浦东另一中心，被寄予厚望，其前滩区域更被赋予陆家嘴3.0版，在轨道交通、商业、商务、生活配套上均定位超前于竞争区域。

近几年开发近于完善的前滩区域更是成为新兴商务区的标杆，在相关配套、产业聚焦、客户结构、产品表现与租赁表现上均领跑同类区域。





这一区域由三个板块组成，分别是前滩商务区、后滩商务区、浦东世博商务区，位于上海近年着力打造的“一江一河”世界级滨水活动区核心段的最南端，北靠三林板块与徐汇西岸隔黄浦江相望。

受制于开发时间、开发方式与原有地块用途限制等多重因素影响，区域内各子板块在产业聚焦、功能定位、开发完善度与办公物业的市场表现上均有明显差异。



浦东前滩商务区

上海前滩国际商务区位于黄浦江南延伸段，北面世博后滩拓展区和耀华地块、西临黄浦江，面徐汇滨江地区，沿黄浦江岸线长约2.3公里，沿川杨河岸线长0.8公里，总占地面积约2.83平方公里。

自2012年完成规划审批，2019年前后核心项目完成交付，至今主要项目基本均建成开业。区域目前已运营趋于成熟。

- 四至范围：川杨河 + 南北高架 + 黄浦江 + 中环高架所形成的围合区
- 办公规模：约150万方
- 发展定位：世界级中央商务区
- 行业特点：金融 + 专业服务 + 生物医药





后滩商务区

后滩商务区是连接浦东世博商务区及前滩商务之间的区域，整体沿黄浦江分布，整体规模与前滩及世博两个商务区相当。

这一区域最早定位为总部金融区，最先开发完成的办公**主要集中在板块南部片区**，其中以地标项目SK大厦为代表。后经历规划调整，北部建设成为世博文化公园，并于2024年对外开放。

- 四至范围：南北高架 + 黄浦江 + 川杨河所形成的围合区
- 办公规模：约60万方
- 发展定位：**总部金融区**
- 行业特点：暂无



世博商务区

浦东世博商务区是由上海世博会的浦东片区所在的区域建造而成，整体占地约3.93平方公里，在世博会以后整体规划为**滨江总部企业聚集区**，从2017年开始陆续建成，现已引入央企26家。

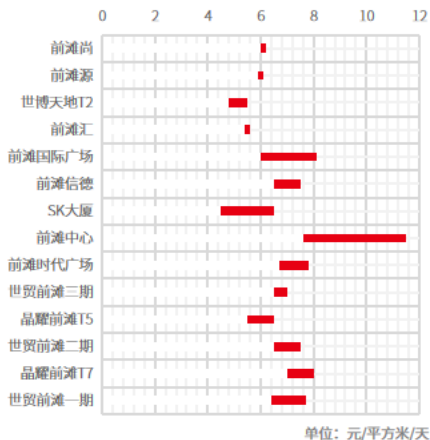
世博商务区目前主要的待交付项目相对集中在板块的东部，因开发企业及业主方多为央国企，这一片区的市场化程度明显低于其他区域。



- 四至范围：雪野路 + 南北高架 + 黄浦江所形成的围合区
- 办公规模：约120万方
- 发展定位：**总部商务区**
- 行业特点：**央/国企总部聚集区**

区域市场主要在租项目租金价格表现

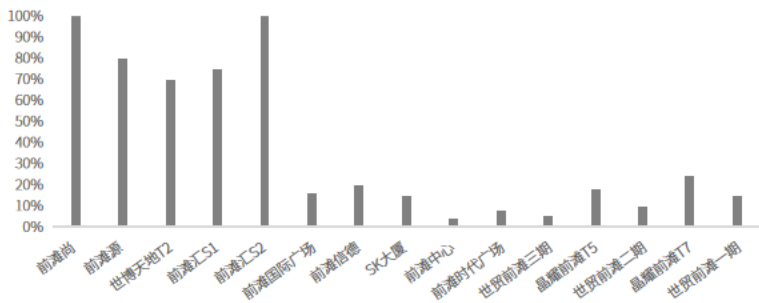
浦东世博-前滩商务区主要在租项目租金报价



二季度浦东世博-前滩商务区无新项目竣工交付，但有前滩广场项目开始预租，预计将于下半年竣工交付。区域市场季内录得租金报价与空置率双双下行。

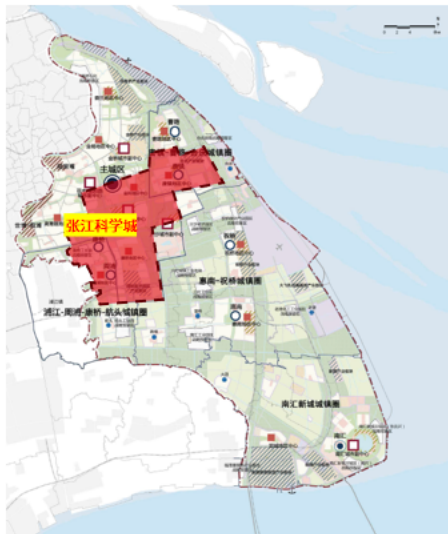
当前前滩区域的进驻企业品质、主要项目的出租率与租金表现在上海新兴商务区中处于领先地位，除交付时间较晚前滩源、前滩尚与规模较大的前滩汇项目，其他项目普遍维持较高的出租率。

浦东世博-前滩商务区主要在租项目空置率





张江科学城



□ 区域范围

- 西至沪南路—华夏西路—杨高南路—林海公路（沿浦东新区区界）；
- 北至龙阳路—龙东大道—S20外环—红星路—景雅路—浦东运河—张家浜；
- 东至绕城高速—川杨河—华东路—迎宾高速—S2沪芦高速；
- 南至下盐公路，

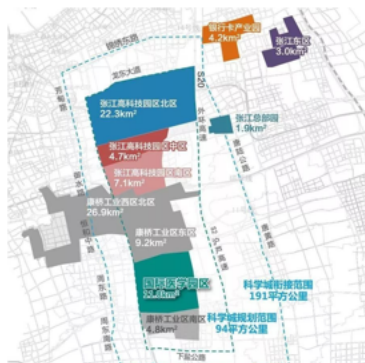
□ 区域特色

中心城区**产业聚集区**、**政策优惠**、**研发办公**

张江科学城位于浦东腹地，地处上海市中心城区的东南部，由国家级高新技术开发区——张江高新技术产业园区经历数轮更新迭代发展而来。张江区域作为上海最重要的产业聚集区之一，最早的开发可追溯至上世纪90年代，其作为产业区的发展已历时超30年，发展历程经历了从工业区向高新技术开发区，再到科学城的数轮进化迭代。

2017年，张江由高新技术开发区向科学城发展路径的转变，其发展目标转向打造集创业工作、生活学习和休闲娱乐为一体的现代**新型宜居城区**和**市级公共中心**，其规划面积也扩展到94km²，又增加191km²衔接范围，以促进张江科学城与周边其他区域协调发展。





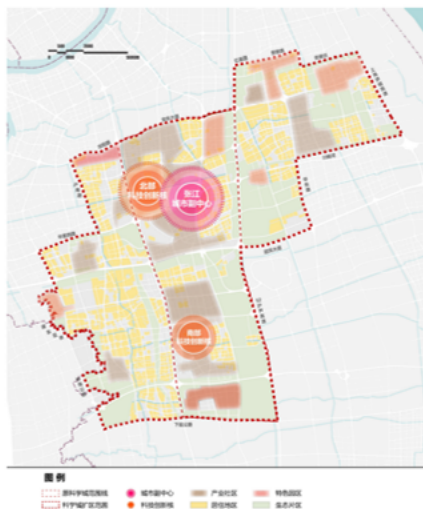
□ 张江科学城主要组成部分

- ✓ 张江高科技园（北区、中区、南区）
- ✓ 张江总部园、银行卡产业园、张江东园
- ✓ 康桥工业园（西区、北区、东区、南区）
- ✓ 国际医学园区

此后的2021年，围绕建设上海科创中心核心承载区的战略目标，《张江科学城十四五规划》对张江科学城的总体空间进行优化调整，规划面积自原来的191平方公里，扩大至约220平方公里，构建“一心两核、多圈多廊”错落有致、功能复合的空间布局。

新的规划正式确立了张江科学城的发展，以原张江核心区-张江城市副中心为核心，南北“一主一副”科技创新核为驱动的发展格局。

新的张江科学城囊括了原张江科学城所在的张江核心区、张江南区（周康地区）、唐镇的规划区域，新的拓展区域加入了花木、北蔡、川沙、合庆的部分区域。

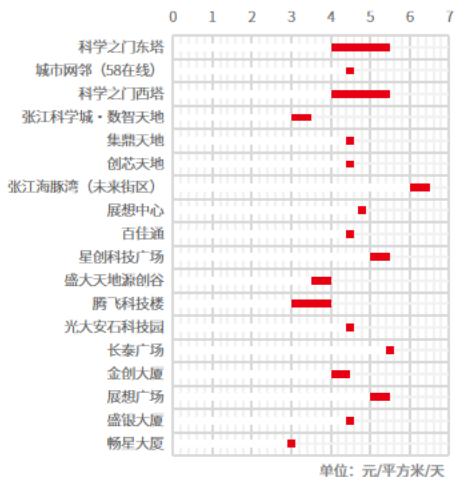


张江科学城空间布局图

根据现有的张江十四五规划，科学城主力仍以产业与特色园区形态存在，主要的办公类产品相对集中在张江副中心所在的区域，也就是原张江核心区所在的区位。

区域市场主要在租项目租金价格表现

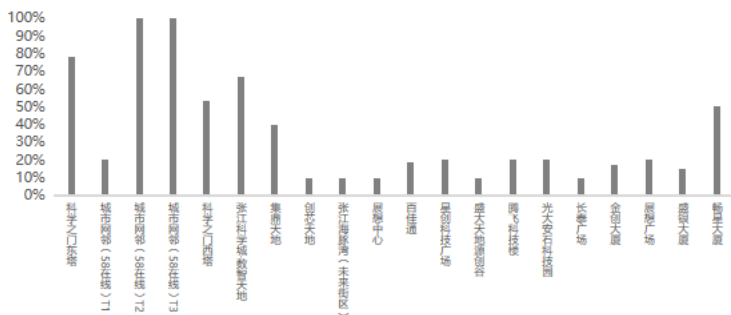
张江科学城主要在租项目租金报价



二季度张江科学城区域无新项目上市, 市场整体以存量去化为主。本季度区域市场办公租金报价保持平稳, 空置率环比有所回落。

从需求端行业结构来看, 生物医药、人工智能及科技互联网企业需求表现相对活跃。期内主要项目的去化依托于区域内相关企业的内部搬迁。作为上海高新技术产业集聚高地, 张江集聚了大量人工智能、生物医药等热点行业及其产业链上下游优质企业, 也因此成为各大新兴商务区重点争取的客群来源。

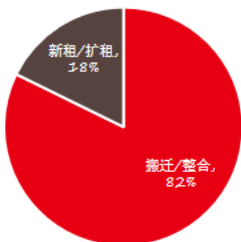
张江科学城主要在租项目空置率



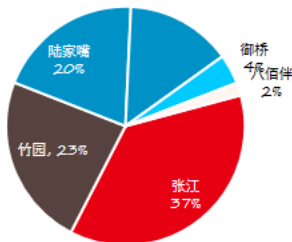


区域租赁成交分析

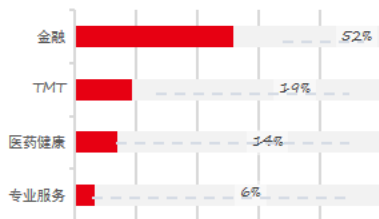
2026年第二季度浦东办公租赁成交类型结构
(按成交面积计)



2026年第二季度浦东办公租赁成交板块分布
(按成交面积计)



2026年第二季度浦东办公租赁成交行业占比
(按成交面积计)



二季度浦东办公租赁市场的延续较为活跃态势，基金、银行类金融业，人工智能与软件类TMT行业，制药、医疗器械类医药健康行业企业占比居前。

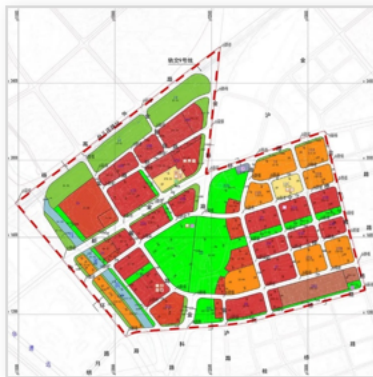
受上述重点行业的租赁需求支撑，张江、陆家嘴及竹园板块市场表现持续向好。整体市场仍以企业搬迁整合类需求为主导，本季度新增需求主要由 TMT 及医疗健康行业贡献。

2026年第二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)
北滨江	新岸国际	内资基金	金融	3,000
陆家嘴	中国人寿金融中心	外资电气制造	零售贸易	1,700
竹园	陆家嘴商务广场	内资律所	专业服务	1,100
张江	城市网邻	内资医药科技解决方案	医药健康	1,900
御桥	御桥数智天地	内资企业数字化转型服务商	TMT	1,400



新兴发展区域——金桥副中心核心区



浦东金桥副中心是上海2035总体规划中新增的三大城市副中心之一。2020年7月,《浦东新区Y00-1201单元(金桥副中心核心区)控制性详细规划局部调整》(草案)公示,金桥副中心建设进入新阶段。2021年11月13日,上海浦东新区举行打造社会主义现代化建设引领区、金桥城市副中心正式启动仪式,14个重点项目集中开工。

金桥副中心核心区规划

- 发展目标: 成为具有全球影响力的、创新智造云集、综合服务完善、富有国际魅力的高品质副中心核心承载区;
- 区域范围: 东至金湘路、南至川桥路、西至中环路、北至杨高中路-金科路-新金桥路;
- 空间布局: “科技商务+双环驱动”总体布局,规划建设金桥中央公园,西半环布局科技商务功能,东半环布局科技研发功能;
- 建设用地面积: 约143.60公顷
- 总建筑面积: 约292.49万平方米, 其中
 - ✓ 商业商办建筑面积: 约200万 m^2 ,
 - ✓ 科研设计建筑面积: 约50万 m^2 ,
 - ✓ 文化设施建筑面积: 约7万 m^2 ,
 - ✓ 住宅建筑面积: 约28万 m^2 (包括商品房7万 m^2 和租赁式住房21万 m^2)

金桥副中心核心区将打造引人注目的天际线,规划建设2栋330米+300米超高地标建筑组合,以及14栋百米以上建筑群。



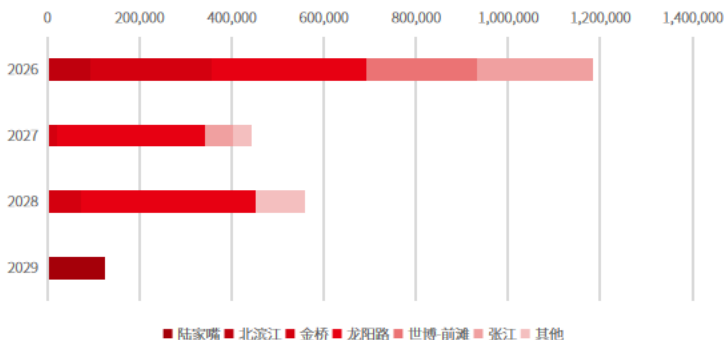
区域未来供应分析

当前已监测到，浦东新区公开市场完成土地出让，处于正常开发建设阶段的办公项目总的待入市办公面积约231万方，主要体量集中于龙阳路、金桥副中心与张江区域。

其中龙阳路板块总量居于首位，占据待上市体量的超45%，均来自龙阳路交通枢纽上盖地块组团，预计将于近三年分批上市。其次中环区域两大产业区金桥与张江均有可观体量待上市，产品类型覆盖工业旧改类城市更新园区与新建超高层办公塔楼。

时间分布上，龙阳路、张江与金桥核心项目的开发推进节奏相近，叠加陆家嘴北滨江、前滩等区域即将入市项目，使得近两年浦东区域将持续处于供应高峰期。

浦东办公未来供应走势（2026—2029年）





未来供应重点项目——龙阳路—浦开·龙曜中心

浦开·龙曜中心为浦东龙阳路交通枢纽片大型商办综合体地块的04街坊地块。

上海龙阳路交通枢纽片区位于白杨路以西、前程路以北、芳波北路以西、地铁16号线以南，包含4个开发单元的7个街坊，共计约20个地块，总用地面积约45公顷，建筑总面积约200万方。地上建筑面积约137.5万方，建筑高度80~200米，核心地块容积率将达到4.0-8.0。



龙曜中心所在的四街坊商业项目东至黄桐路、南至前程路、西至申波北路、北至龙通路。总建筑面积超54万平方米，囊括约24万方办公，超9万方商业，项目由浦开集团开发运营，2021年开工建设，预计于2026年四季度交付。该项目当前已启动预租。





未来供应重点项目——前滩—前滩广场



基础信息

- 地块四至：北邻前滩世贸中心、东至济阳路、西邻前滩中心和前滩太古里，南侧是信德文化中心
- 总占地面积：约6.4万方
- 总计容建面：约35.9万方
- 办公面积：约12.6万方
- 商业面积：约15.0万方

前滩广场位于杨思西路与东育路路口，地块紧邻6、8、11及规划19号线东方体育中心站，是前滩核心区域压轴的大型商办项目。

该项目总开发体量超60万方，涵盖商、住、办三种业态，其中包括两栋分别为195米和165米的办公楼，总的办公体量近13万方，由陆家嘴、太古集团联合投资开发，太古集团将主导项目运营管理。当前项目已进入预租状态，预计2026年下半年竣工。



未来供应重点项目——张江—张江之尚

张江之尚项目位于张衡路近伽利略路，地块沿中环展示面，三面环水。近轨交21号线（在建）张衡路站，13号线张江路站，可快速连接中环高架路，通达全市主要商务区与交通枢纽。

张江之尚由上海地产集团携手张江集团共同打造。项目前身为90年代浦东最大的水泥厂，项目在保留部分建筑和历史元素的基础上进行更新改造与新建。在建筑设计方面，张江之尚由安藤忠雄领衔12位大师联袂设计。

- 占地面积：约11.7万方
- 总建筑面积：约44.2万方
- 地上建筑面积：约30.2万方
- 研发办公面积：约27.6万方
- 商业配套面积：约1.6万方
- 共28栋建筑

其中包含

- ✓ 19栋花园式独栋研发办公楼
- ✓ 3栋高层研发办公楼
- ✓ 6栋商业文化建筑

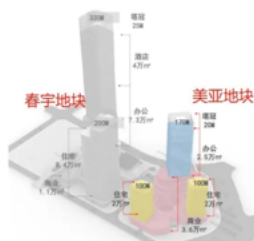


张江之尚项目包含约1.6万方商业，涵盖咖啡、酒吧、餐饮、零售等多业态，满足商务与生活需求。研发办公共计约27.6万方，包含19栋3-10层独栋研发办公组成。研发办公楼采用核心筒偏置，实验室荷载预留，充足电力配置，可拆卸楼板及立面，管井及设备预留，地面及地下室货运流线设置，生物制药研发环评准入。项目预计2026年竣工，办公部分可租可售。



未来供应重点项目——金桥一元中心

金桥元中心由春宇、美亚两个地块组成，紧邻中环、金科路、川桥路，西侧紧邻碧云国际社区。一期美亚地块于2024年4月顺利完成地上主体结构，目前幕墙安装已基本完成。二期春宇地块于2023年9月底开工，目前施工进度已出地面，预计2028年竣工交付。



金桥元中心项目是金桥副中心核心区的标志性综合体，是“上海金环”的重要组成部分。项目秉承TOD开发理念，致力于打造一个功能复合、生态宜居的现代化城市活力中心。

金桥元中心项目总建设规模约50万平方米，分二期开发建设。

一期金桥美亚地块：包含一栋170米高的超高层办公塔楼（T1）和两栋100米的住宅塔楼（T2、T3）；

二期金桥春宇地块：核心是330米高的超高层地标塔楼（包含办公和酒店功能）、一栋200米的超高层住宅，以及山谷式商业裙房。



transmit

2 / PART TWO 区域产业市场





区域主要产业概况

浦东新区作为上海市域面积最大的行政区，产业体系完备、结构多元，不同板块依托资源禀赋与功能定位，形成了差异化显著的产业导向与发展特色。

从整体发展基础与趋势来看，近年来区域内具备核心竞争力与增长动能的优势产业，主要集中于金融、集成电路、人工智能、生物医药等重点领域，这些产业既是浦东构建现代化产业体系的核心支撑，也是引领区域高质量发展的关键引擎。



金融产业



集成电路

四大 代表性产业



人工智能



生物医药



金融产业

产业概念

金融业（financial industry），是指经营金融商品的特殊行业，根据中国2017年公布的《国民经济行业分类》（GB/T4754—2017），可分为四大门类，分别是货币金融服务、资本市场服务、保险业、其他金融业，具有指标性、垄断性、高风险性、效益依赖性和高负债经营性的特点。



板块发展情况

受政策导向因素明显，金融产业在浦东新区的地域性相对其它产业尤其明显，其现有主要聚集在**大陆家嘴区域**，其中**中小陆家嘴板块聚集度最高，竹园板块次之**。

作为国家级政策的辐射区，陆家嘴的金融行业影响力不仅在上海，其已经在中国甚至在全球范围内产生了较强的影响力。

企业发展情况

陆家嘴区域集聚了4.7万多家企业，已建成285幢商务楼宇，拥有税收亿元楼宇超过110幢，经济总量（GDP）超6,000亿元，以全市0.5%、全区2.6%面积，贡献了全市近14%、全区近40%的经济总量。

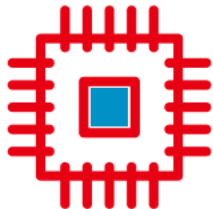
截止2025年区域拥有**全国70%外资资管机构、40%外资法人银行、40%外资券商、55%外资独资公募**，全市**95%以上外资银行机构、80%外资保险总部**。全球律所前10强中的6家、全球四大会计师事务所中的3家、全球**房地产经纪“五大行”**中的4家、全球三大信用评级公司等顶级国际专业机构，全国11家中外联营律所全部设在陆家嘴。经认定的264家总部中，跨国公司地区总部148家。



集成电路

产业概念

集成电路（Integrated circuit）是一种微型电子器件或部件。采用一定的工艺，把一个电路中所需的晶体管、电阻、电容和电感等元件及布线互连一起，制作在一小块或几小块半导体晶片或介质基片上，然后封装在一个管壳内，成为具有所需电路功能的微型结构；其中所有元件在结构上已组成一个整体，使电子元件向着微型化、低功耗、智能化和高可靠性方面迈进了一大步。



板块发展情况

从整个上海来看：上海是国内集成电路产业集中度最高、产业链最完善、综合技术能力最强的地区之一。目前，上海集成电路产业已经形成了以**张江科技园**为主、以嘉定区、杨浦区、青浦区、漕河泾开发区、松江经开区、金山区和**临港地区**为辅的产业格局。

从空间分布情况来看，形成了“一核多极”的空间分布格局。“一核”是指以**浦东新区**为核心，多极是指多个地区分散发展。其中芯片制造集中区为浦东新区、松江区、嘉定区为主。

企业发展情况

2025年上海集成电路产业营收规模超4,800亿元，**占全国约1/3的市场份额**。另外，在芯片设计、制造、封测、设备/材料、EDA/IP等环节培养了一批行业细分领域龙头企业，其中科创板上市企业达35家，位列全国第一。

截止2025年在世界集成电路协会《全球集成电路产业综合竞争力百强城市》最新排名中，上海位列**全球第四、国内第一**。当下上海已集聚超1,200家集成电路企业，汇聚全国约40%的产业人才、近50%的产业创新资源。



人工智能

产业概念

人工智能（Artificial Intelligence），英文缩写为AI，是研究、开发用于模拟、延伸和扩展人的智能的理论、方法、技术及应用系统的一门新技术科学。人工智能是计算机科学的一个分支，它企图了解智能的实质，并生产一种新的能以人类智能相似的方式做出反应的智能机器，该领域的研究包括**机器人**、**语言识别**、**图像识别**、**自然语言处理**和**专家系统**等。



板块发展情况

浦东新区是上海人工智能产业的核心承载区，已形成以**张江科学城**为引擎、多点协同的产业空间格局，重点打造“**一镇一岛一社区**”的集聚体系，并辐射带动全区发展。

其中一镇指张江人工智能创新小镇：作为浦东人工智能产业的“新地标”和核心引擎；一岛指张江人工智能岛：作为国内首个“5G+AI”全场景商用示范园区，是张江AI小镇的重要组成部分；一社区指张江机器人谷：作为国家级人形机器人创新中心的承载地，重点发展人形机器人、智能服务机器人等具身智能产业。

企业发展情况

根据上海市经信委的数据，2025年上海人工智能产业规模预计超过5,500亿元，其中**浦东新区人工智能产业规模**预计为1,800亿元。

在企业表现上截止2025年底上海规模以上人工智能企业超过400家，其中浦东新区就集聚了**近100家智能龙头企业**和**350多家垂类模型企业**；而在人才方面上海人工智能专业人才**近30万人**，约占全国三分之一；在创新成果方面截至2025年底，上海有139款大模型完成备案，数量居全国领先。



生物医药

产业概念

生物医药是由生物技术产业与医药产业共同组成的现代医药领域，涵盖基因工程、细胞工程、生物医学工程及人工器官等技术方向。其关键技术包括基因编辑、3D生物打印、mRNA疫苗平台及人工智能应用，国家层面构建生物医药创新生态体系，深化知识产权保护并完善专利转化机制。



板块发展情况

上海生物医药产业已形成“1+5+X”的空间布局，以张江为核心引领，五大特色产业园区协同发展的格局，并在多个区域形成专业化、集群化的发展态势。

其中“1”指：张江生物医药创新引领核心区；“5”指：五大特色产业园区，其分别为：临港新片区生命蓝湾、奉贤东方美谷生命健康融合发展区、闵行南虹桥智慧医疗创新试验区、宝山北上海生物医药高端制造集聚区及金山金海岸现代制药绿色承载区；而“X”指：其他重要聚集区，如徐汇枫林地区、青浦生命科学园等。

企业发展情况

2025年上海生物医药产业规模实现了历史性突破，全年总规模突破1万亿元，其中作为上海生物医药产业的核心承载区，浦东新区2025年产业规模预计达4,400亿元，其市场份额占到全市的约45%。

2021年至2025年9月，上海获批上市国产1类创新药合计30个，占全国17%。其中，细胞与基因治疗领域有4款产品上市，占全国57%；获批上市境内第三类创新医疗器械45个，占全国20%。

浦东新区现有4,000余家生物医药企业，其中外资企业占比达20%。而在人才方面浦东已汇聚各类生物医药专业人才14万余名，其中留学归国人员、外籍人士2.2万名，院士超过20位。



区域产业主要政策动态

投资

发布时间：2025年07月22日

发布机构：上海市浦东新区科技和经济委员会

《浦东新区促投资提能级专项操作细则》

投资促进政策

促投资提能级—集聚优质产业创新资源

- 申报条件：新引进的产业生态塑造能力强、产业链带动能力强的企业
- 兑付标准：按不超过实际投资的50%给予分阶段支持，不超过5,000万元。

鼓励企业加大投资力度—重点投资项目

- 申报条件：项目总投资500万人民币及以上，按期完成验收。符合重点优势产业领域的项目优先支持。
- 兑付标准：按“不超过项目核定固定资产投资额的10%”予以支持，最高支持2,000万元。

发展高端产业新集群

- 申报条件：关键核心技术攻关取得突破性进展或未来三年产业能级提升达到一定规模的新引进项目及满足指定条件的存量重点项目。
- 兑付标准：单个项目总额不超过2,000万元。

人工智能

发布时间：2024年07月17日

发布机构：上海市浦东新区科技和经济委员会、上海市浦东新区财政局

《浦东新区人工智能赋能经济数字化转型高质量发展专项操作细则》

人工智能政策

◆ 鼓励人形机器人技术创新和产业化应用

申报条件：在人形机器人整机形成技术领先优势，并率先开展市场应用和推广。

兑付标准：给予不超过研发投入50%的补贴，单个企业年度补贴金额不超过1亿元。

◆ 鼓励人形机器人技术成果转化

申报条件：人形机器人减速器和控制器、传感器和灵巧手等核心零部件企业。

兑付标准：给予不超过每款零部件产品首批次合同金额10%的奖励。单个企业每年不超过500万。

◆ 鼓励大模型应用

申报条件：对通过私有化部署、云化部署、API调用等方式购买大模型平台服务的，经评审给予购买费用补贴。

兑付标准：实际完成合同金额的50%。

集成电路

发布时间：2024年10月18日

发布机构：上海市浦东新区科技和经济委员会、上海市浦东新区财政局

《浦东新区促进集成电路和新一代通信产业高质量发展专项操作细则》

集成电路政策

鼓励产业链协同联动——集成电路首轮流片

- 申报条件：集成电路设计企业**首次开展**工程产品流片；集成电路制造企业承接以上首轮流片项目开展先进工艺制造服务。拥有产品的**布图登记证书**或与之相关的**发明专利**。
- 兑付标准：集成电路设计企业，给予单个企业最高1,000万元奖励。集成电路制造企业，给予单个企业最高500万元奖励。

鼓励产业链协同联动——集成电路多项目晶圆

- 申报条件：集成电路**设计**企业开展多项目晶圆项目；集成电路**制造**企业承接多项目晶圆项目开展先进工艺制造服务。拥有产品的**布图登记证书**或与之相关的**发明专利**。
- 兑付标准：集成电路设计企业，给予单个企业最高500万元奖励。集成电路制造企业，给予单个企业最高500万元奖励。

支持首次示范推广应用

- 申报条件：支持集成电路设计企业通过自主开发或者合作开发实现**功能或性能重大突破的高端产品**。
- 兑付标准：按不超过首批次合同金额20%的比例给予企业支持，单个企业每年最高500万元。



发布时间：2022年05月17日

发布机构：上海市浦东新区科技和经济委员会

《浦东新区科技发展基金科创策源专项操作细则》

生物医药政策

发展高端产业新集群

- 申报条件：获准上市国内**首仿化学药、首款生物类似药**（不同剂型合并计算）
- 兑付标准：单个企业每年最高支持1,000万元

新型研发机构

- 申报条件：对浦东科技创新能够起到显著**引领促进作用**的新兴研发机构
- 兑付标准：单个机构累计最高资助额不超过2,000万元

区域关联产业物业空间动态



金融产业空间——空间布局

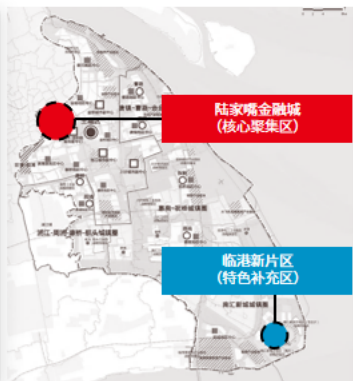
相较于科技研发、高端制造等产业，一般金融业企业对办公空间的硬件基础设施配置要求相对基础、通用性强，无需定制化硬件配套，**常规写字楼的标准交付条件**即可满足日常办公、基础数据流转、常规商务洽谈等核心运营需求。

相比硬件需求，金融业选址更看重软性环境资源的深度赋能，商务氛围，商业配套，金融中介律所咨询等上下游专业服务机构、交通枢纽等。故金融业企业办公选址普遍偏好**成熟商务区**，而非产业园区或新兴板块。浦东新区的金融业空间布局上以陆家嘴金融城为核心，临港片区做特色补充的格局。

陆家嘴金融城

浦东作为浦东金融的核心集聚地，陆家嘴金融城是上海国际金融中心的核心功能区，规划面积约31.78平方公里，囊括**小陆嘴+竹园**两大成熟商务区。区域高端办公楼林立，配套齐全，形成了完善的金融办公、商务配套体系。

陆家嘴金融城重点发展**银行、证券、保险、资产管理**等核心金融业态，区域集聚了8,000多家各类金融机构，以及上海证券交易所、中国外汇交易中心等重要金融基础设施，是浦东金融资源配置的核心枢纽。



临港新片区

临港新片区作为上海自贸区的重要组成部分，聚焦**国际再保险、离岸金融、跨境金融**等特色领域，着力打造面向全球的跨境金融服务平台。临港新片区是浦东金融业开放创新的重要阵地，与陆家嘴金融城形成功能互补，共同提升浦东金融业的国际竞争力。

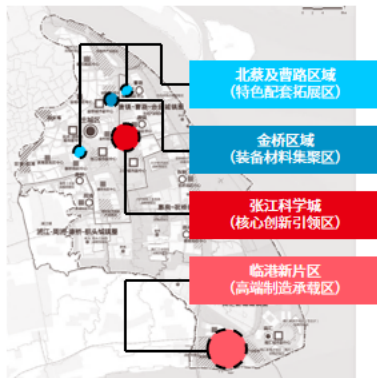


集成电路产业空间——空间布局

上海的集成电路产业在空间分布上遵循“一核多极”的格局，以浦东新区为核心。

而整个浦东新区的集成电路产业围绕“**研发创新引领、高端制造承载、细分配套补强**”的发展思路推进。

在空间分布上按照以张江科学城为核心策源地，联动临港新片区、金桥区域、北蔡及曹路等重点片区，形成差异化定位、互补式发展、全链贯通的空间布局，**覆盖集成电路全产业链各环节。**



张江科学城——核心创新引领区

张江科学城是浦东集成电路产业的“**创新策源核与产业主阵地**”，是全国集成电路创新资源最密集、研发实力最突出的区域，聚焦**芯片设计、高端研发、关键核心技术攻关**，筑牢产业创新根基。



张江集成电路设计产业园重点项目——集鼎天地

片区集聚集成电路相关企业超600家，全球芯片设计10强中有7家在此设立区域总部或研发中心，全国芯片设计10强中9家布局研发或总部基地，主攻**先进工艺芯片设计、EDA软件研发、IP核开发、硅光芯片**等前沿赛道，同时布局**装备材料研发、中试孵化**等配套业态，推动产业从单点突破向集群跃升转型，全力打造世界级集成电路创新核，引领全区乃至全国集成电路技术迭代与产业升级。

临港新片区——高端制造承载区

浦东集成电路“先进制造、特色工艺、重大项目落地、产能扩容”的关键承载区，主打**高端晶圆制造、先进封测、装备材料量产、第三代半导体**等核心环节，全力弥补产业**高端制造产能**短板。



临港新片区东方芯港重点项目——智芯园



金桥集成电路产业聚集区——华为研究所

金桥区域——装备材料集聚区

片区深耕集成电路装备零部件、专用材料细分赛道，重点承接张江科学城创新成果转化，主攻**集成电路装备零部件制造、高端封装材料、关键耗材**研发生产，精准补齐产业链配套短板，提升全产业链自主可控能力，与张江、临港形成“设计-制造-配套”的完整产业闭环，进一步增强产业整体竞争力与抗风险能力。

北蔡及曹路区域——特色配套拓展区

依托金色中环发展带、东部湾现代产业园等载体，**承接核心片区产业溢出**，布局特色细分领域，完善全域产业空间布局。

北蔡片区依托金色中环区位优势，聚焦**射频前端芯片、高端封装材料**等领域，打造企业总部与研发检测中心，联动张江实现产业资源互通；

曹路东部湾现代产业园规划集成电路核心区，重点发展**集成电路研发、高端智能制造**，培育特色产业集群，实现浦东集成电路产业空间扩容提质、全域协同发展。



北蔡·上海华勤技术研发中心&全球总部



人工智能产业空间——空间布局

浦东新区人工智能产业主要集聚于张江科学城区域，采用“一岛一镇一谷”的差异化空间布局模式，三大载体各有侧重、功能互补、协同联动，覆盖AI产业创新研发、中试转化、场景应用、生产制造、配套服务全链条，实现产业集聚化、规模化、特色化发展。

一岛

张江人工智能岛

张江布局人工智能产业的核心首发标杆载体，聚焦**高端研发与场景示范**。
张江人工智能岛一期工程于2019年开岛运营，是国内首个“5G+AI”全场景商用示范园区。

人工智能岛定位为“全球人工智能创新策源地、国家AI场景应用示范高地”，重点集聚AI核心技术研发、高端研发总部、场景验证测试类企业。



一镇

张江人工智能创新小镇

2025年三季度揭幕，小镇定位“全球AI逐梦者的家园”，是张江抢抓大模型、具身智能产业新风口，打造的AI产业规模化集聚核心承载区。

聚焦**大模型、具身智能、科学智能**三大前沿赛道，打造集研发创新、生态赋能、场景应用、生活服务于一体的全要素产业生态圈，承接AI企业规模化落地与产业化发展。

一谷

张江机器人谷

2020年启动建设，张江机器人谷是张江深耕AI+机器人融合赛道、补齐智能硬件产业短板的特色载体。

聚焦**具身智能、工业机器人、服务机器人、智能硬件等领域**，主攻人形机器人、高端医疗机器人、特色工业机器人细分赛道，推动AI技术与机器人产业深度融合。



人工智能热点产业空间——张江人工智能创新小镇

2025年12月22日，浦东新区人民政府办公室关于印发《浦东新区推进张江人工智能创新小镇建设方案》的通知。

上海市浦东新区人民政府办公室文件

浦府办〔2021〕42号

浦东新区人民政府办公室关于印发《浦东新区推进张江人工智能创新小镇建设工作方案》的通知

区政府各委、办、局，各管理单位（管委会），各直属企业，各街道办事处、镇政府：

《浦东新区推进张江人工智能创新小镇建设工作方案》已经区政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

2021年12月22日

（此件公开发布）

— 1 —

发展目标

聚焦人工智能产业发展的前沿领域，突破一批关键核心技术，推出一批高端产品和爆款应用，打造**世界级人工智能产业集群**，建设具有全球影响力的垂类应用创新集聚高地。

- 到2027年，集聚人工智能垂类大模型应用企业超800家，培育行业标杆企业3至5家，完成超100个大模型备案，打造超30个人工智能示范应用场景，人工智能产业规模达650亿元。
- 到2030年，实现集聚人工智能垂类大模型应用企业超1,000家、产业规模超1,000亿元的“双千”目标，形成一批具有复制推广意义的标杆应用场景。建成充满活力的创新小镇、产城融合的品质小镇、智慧生态的未来小镇，成为全球人工智能创新创业人才的首选地。

空间布局

张江人工智能创新小镇东至申江路，南至华夏中路，西至金科路，北至川杨河，规划面积约2平方公里。围绕模力双塔、模力社区、模力岛、模力场等，打造集“研发、生态、应用、生活”于一体的人工智能产业生态圈。

- 模力双塔打造集**创新孵化、产业集聚、科技服务**为一体的垂直空间；
- 模力社区服务**成长期企业**加速发展；
- 模力岛重点承载和吸引**明星企业**及**潜在独角兽**；
- 模力场聚焦人工智能**示范应用场景展示推广**以及**行业会展**等配套服务。





张江人工智能创新小镇核心项目——科学之门

张江科学之门项目位于张江城市副中心·张江科学城核心区，地处环科路申江路路口，北面川杨河，邻张江科学会堂，为轨交13号线/21号线（在建）学林路站双线地铁上盖。

项目由东西两区，两个大型综合地块组成，于2019年完成两个地块组团的出让，先后分别由张江集团、陆家嘴集团取得地块开发权限，并于2025年全面建成开业运营。

该项目总开发体量约140万方，囊括商业、办公、酒店、住宅、文化多种物业形态，其中包含两幢320米超高层办公塔楼，是上海当前最高的双子塔建筑。

科学之门是张江人工智能创新小镇的核心项目，是人工智能创新小镇核心物理空间**模力双塔与模力社区**的所在地，希尔顿酒店、陆悦天地、张江雍萃、纳仕星庐则是小镇商务、商业与居住配套的核心组成部分。



- **商业**建筑面积：约25万方
- **办公**建筑面积：约56万方
- 酒店建筑面积：约8万方
- 租赁住宅面积：约10万方
- 文化建筑面积：约1万方



科学之门·双子塔·模力双塔

双塔由东西两座超高层塔楼组成，分别由张江集团与陆家嘴集团开发运营，并分别于2025年、2024年竣工交付。塔楼高约320米，是上海最高的双子塔建筑，是整个张江副中心的形象地标。

张江人工智能创新小镇·模力双塔产业定位

梯次布局及创新生态活跃的垂直产业空间

孵化

加速

领军企业



张江集团 陆家嘴集团

AI应用加速器，当前唯一市级AI应用加速器

响应浦东新区促进小微企业创新创业号召，为小微企业提供优质的创新创业生态环境，增强小微企业发展信心，结合张江区域产业发展现状，项目为人工智能相关企业打造首个市级AI应用加速器。

符合标准相关企业可获得办公空间的定制装修、租金优惠、政策帮扶等多重优惠扶持及定制服务。

楼宇技术参数



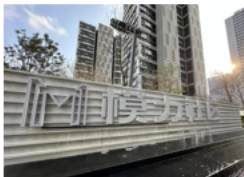
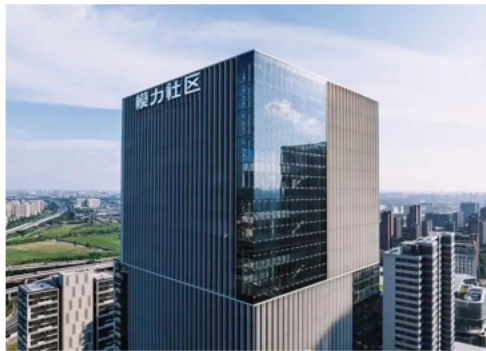
楼宇名称	张江科学之门·西塔
楼层数	商业：1-2层；办公：3-59层
可租赁办公面积	约17.1万方
标准层建筑面积	约3,200 ~ 3,400m ²
标准层层高	4.5m / 3.1m (净高)
大堂	B1 / 1F双层大堂；41F / 42F双空中大堂
电梯	6分区共28部客梯，派梯系统； 双层轿厢穿梭梯6部；转换梯2部； VIP专用梯/观光梯2部；货梯2部
空调	四管制VAV系统；租户24小时IT机房冷却水
车位数	1,025个，设有反向寻车系统

科学之门·模力社区

“模力社区”是浦东重点打造的聚焦垂类模型应用的大模型产业生态集聚区，以张江科学之门为核心，建设算力、语料、算法调用等功能支撑平台，向入驻企业提供强有力的技术支撑，并以张江科学城作为超级场景，推动垂类模型赋能具身智能、生命科学、智能生产、科技金融、科学研究、生活文娱、城市管理 etc 浦东优势场景应用。

“模力社区”位于浦东张江科学城城市副中心科学之门项目，总建筑面积超过20万平方米，核心承载区6.1万平方米，是张江人工智能产业带的重要组成部分。

“模力·源”孵化器（面积超5,000平方米），配备共享交流空间、共创会议室及展示区域，重点支持初创企业需求。孵化器将发挥桥梁纽带作用，开展需求对接、政策解读、技术交流等活动，帮助企业快速打开生态圈和朋友圈。目前，“模力源”孵化器已吸引数十家垂类模型初创企业入驻。



“模力社区”已集聚了覆盖底层技术、应用研发、场景设计、算力支持等领域的模型企业近40家，组成了闭环式的研发圈层和应用场景，入驻企业之间互相协作互相赋能，实现“上下楼就是上下游”的产业链集聚效应，构建高效生态圈。



生物医药产业空间——空间布局

根据2025年浦东新区发布的《浦东新区生物医药产业园区功能提升方案（2025-2027年）》，浦东新区将构建“1+1+X”一体发展的生物医药产业空间格局，即1个创新核爆点、1个产业承载区、X个产业联动区，载体空间精准匹配企业从孵化到产业化的全周期需求。

1个创新核爆点

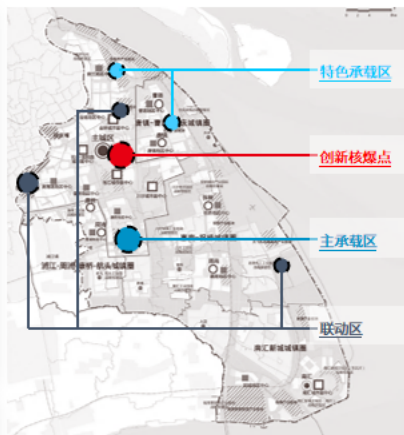
高科中路两侧约2平方公里区域，是浦东新区生物医药产业**创新发展的始发地**。

- 金科路西侧重点布局“创新策源”功能，集聚高校院所、研究机构、跨国公司研发中心等高能级创新主体；
- 东侧重点布局低成本“孵化转化”功能，配套孵化器、共享实验室等载体。

X个产业联动区

包括世博、老港、金桥等区域，差异化发展、协同联动：

- 世博区域重点集聚**总部办公运营**功能，打造国际组织集聚区；
- 老港区域重点发展**医用同位素药物**，建设化药CDMO平台；
- 金桥区域重点推动**生产制造集聚**，形成“核爆点引领、承载区承接、联动区协同”的全域发展格局。



1个产业承载区

以国际医学园区和张江创新药基地连片定位为主承载区，集聚新兴赛道和未来产业，**承接创新核爆点的创新成果转化与产业化**；外高桥区域、张江医械园定位为特色承载区，其中外高桥重点承接**细胞基因、医疗器械跨境研发生产**，张江医械园聚焦**高端医疗器械研发与制造**。

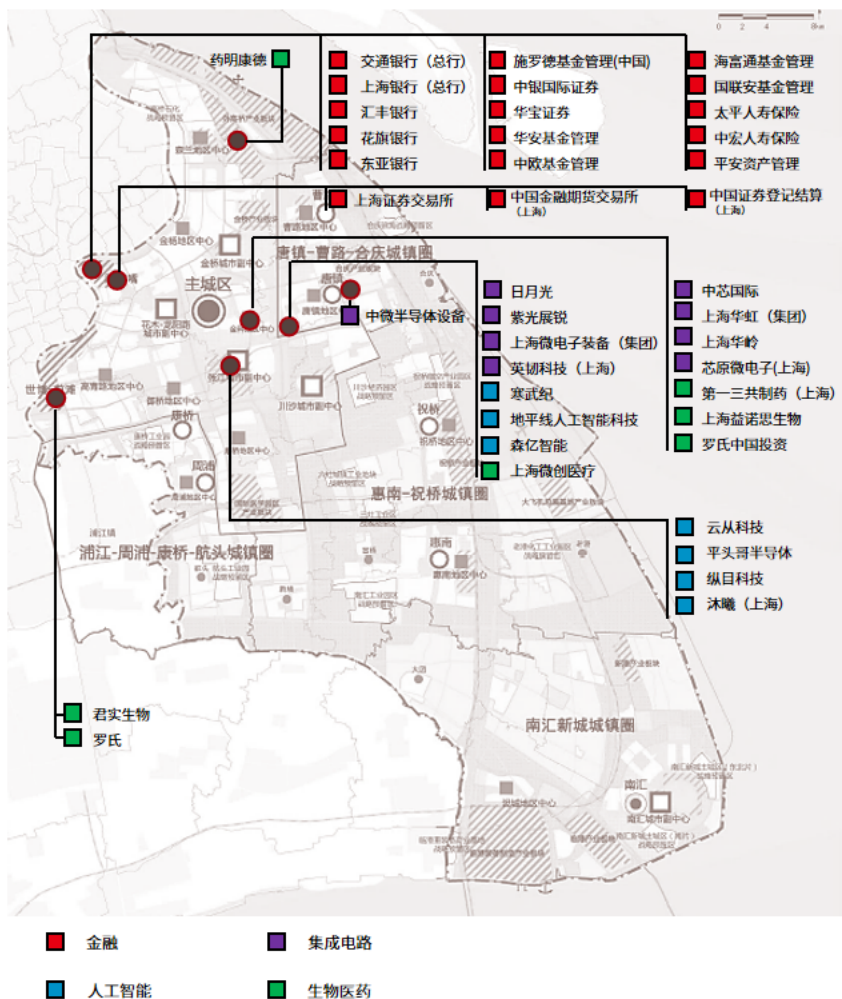


产业板块分布地图





代表性企业分布地图



Q2/2026 市场小结>>

二季度浦东办公租赁市场供应端无新项目上市，需求端维持相对活跃态势。

需求行业类别方面，基金、银行类金融业，人工智能、软件类 TMT 行业以及制药、医疗器械类医药健康行业占比居前。重点行业需求带动张江、陆家嘴、竹园等板块市场热度持续。市场需求端仍由企业搬迁整合驱动，新增需求主要来自 TMT 与生物医药行业。

浦东新区各商务区及产业园区虽具备扎实的产业根基，且拥有辨识度突出的产业定位，但面临来自全市范围的市场竞争日趋激烈，外区同类竞争板块凭借综合成本优势，持续吸引部分金融、专业服务及人工智能类企业向外迁移。在竞争加剧背景下，期内区域租金水平与出租率均录得下行。

Q3 / 2026 市场展望>>

展望下半年，浦东有望于下半年入市，当前已进入预租状态的总办公体量已超60万方，覆盖龙阳路、前滩、张江等区域，此外金桥副中心区域亦有可观体量待上市。规模化新增供应入市，在加剧区域市场竞争的同时也有望撬动存量企业的办公升级置换需求，为板块带来新的市场活力。



Transmit业务覆盖范围

Business coverage of Transmit



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

➤ Business Consulting Service

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

➤ 运营管理服务

定位策划、招商招租
租户与商家管理

➤ Operation Management Service

Orientation Planning
Business Invitation and Rental
Lessee and Merchant Management

➤ 投资服务

评估服务、大宗交易
合作投资

➤ 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

➤ Agent Service

Leases Agent Sales Agent
Channel Integration
Business Planning

➤ 咨询服务

市场研究、产业研究
前期定位、投资咨询、政府顾问

➤ Consulting Service

Market Research Industry Research
Preliminary Orientation
Investment Consulting
Government Consultant

➤ 企业增值服务

政府政策咨询
政府资源对接
政策落地服务

➤ 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