

“一张床、一间房、一套房”

宝山区积极构建多层次住房保障体系

为深入贯彻落实“人民城市”发展理念，宝山区积极统筹资源、强化政策支撑，深入构建“一张床、一间房、一套房”的多层次保障性租赁住房供应体系。

一张床，让一线客服人员安居更有保障

宝山区紧扣城市一线客服人员住房需求，在硬件升级、服务优化、活动赋能、治理创新等方面持续深耕。近期，杨行镇颐家公寓“新时代城市建设者管理者之家”正式供应，项目地址位于杨行镇桂泰路147号，为城市奋斗者们再添一处“安心之家”。

多元配套，构筑品质空间 项目采用精装交付标准，房间内油烟机、洗衣机、冰箱、热水器等品牌家电配置齐全，真正实现“拎包入住”，同时为租户配备约阅览室、台球室、健身房、自助洗衣房等多功能区域，满足租客阅读学习、社交休闲、健身锻炼等多元需求。

邻里共融，点亮生活微光 项目运营方积极开展“做香囊”“百家宴”等各类富有烟火气的活动，搭建邻里交流互动平台，让基层建设者在忙碌工作之余感受城市温暖，进一步凝聚共建共享的社区共识。

惠享安居，托起温暖港湾 床位租金500元/月起，低负担的租金、温馨的空间为入住的城市建设者勾勒出属于“家”的温暖场景，也让他们在宝山的安心扎根、舒心生活、奋斗创业更有底气。

目前，全区已有“新时代城市建设者管理者之家”项目8个，供应床位数4275张。一张张床位，为市容环卫、建筑工人、邮政快递等一线劳动者筑起“安居港湾”。

一间房，让青年人才安居更有温度

聚焦新市民、青年人才住房需求，宝山区持续加大保障性租赁住房供给力度，打造了一批品质优、配套全、服务好的青年租住社区。近期，大场镇旭东锦青年人才公寓正式投入运营，项目地址位于大场镇塘祁路379弄1-6号，为广大青年人才打造集品质居住、活力社交、自我成长于一体的复合型租住空间。

品质筑基，打造安心租住空间 项目共有一居室、一室一



厅、两室一厅三种户型，租金1800-4500元/月不等。依托开发企业成熟的运营经验，全流程把控项目品质。所有房源全屋精装交付，配备独立卫浴及电视、冰箱、洗衣机等全套品牌家电，为青年人才提供安全舒适的居住环境。

便捷配套，构建15分钟生活圈 项目毗邻上海大学与南大生态智慧城，精准服务高校毕业生、科创人才等重点群体。周边经纬汇、山姆会员店等大型商业综合体环伺，华山北院、仁济医院等优质医疗资源就近覆盖，形成集商业、医疗、休闲于一体的“15分钟生活圈”，全方位满足青年人才日常需求。

社群赋能，营造活力青年家园 规划800平方米室内外一体化超大免费公共空间，设置瑜伽室、电竞房、共享厨房及室外萌宠乐园、健身跑道等设施。创新推行社区“主理人模式”，定期组织健身、桌游、分享会等特色社群活动，孵化各类兴趣社团，让青年人才在互动中建立良好社交生态。

目前，宝山区已通过新建、改建等方式，多措并举筹措高品质人才安居房源1.95万套，为来宝山干事创业的青年人才提供有力的安居保障。

一套房，让顶尖人才安居更有质感

近期，由南大金地草蓼社区部分房源改造而成的宝山青年科学家社区正式投入使用，项目地址位于南大智慧城清卓路125弄。宝山青年科学家社区作为全区首个高端人才社区，以品质化建设、人性化服务，为顶尖科创人才及家庭提供优质安居选择。

标杆引领，扩容高品质供给 项目围绕人才高品质租住需求，打造精品高端公寓，内部精装交付，配套家具家电一应俱全，项目配置24小时管家服务，真正做到“品质生活、拎包入住”。

配套共享，营造宜居环境 项目东邻15万平方米生态绿廊，西接南大中央公园，内部规划约4000平方米园林绿化，着力打造生态宜居环境。周边汇聚优质教育、医疗资源，双TOD正在加紧建设，交通路网高效便捷。

政企协同，激活科创动能 宝山青年科学家社区地处宝山区“一核两翼”的南大智慧城核心功能区，产业布局数字经济、人形机器人、生命科学三大科技前沿领域。围绕科创特点，项目深入搭建政企交流平台，开展科创沙龙、人才座谈等活动，建立“宜居、宜业”的科创新城社区生态。（宝山安居）

科技、消费、出海够筑增量需求
办公楼市场聚焦“新动能三角”

近日，仲量联行发布《向新向优 驭势而为——2026中国办公楼市场展望》，近三年，办公楼市场需求处于低位水平，供应端高企，租金继续承压，租户积极寻求升级机会。与此同时，在需求端，新的增长动能（如科技、消费、出海）持续涌现，企业的空间策略转向兼顾“降本”与“提质”。

筑势：新增长动能构筑产业发展

过去十年，中国主要城市的办公楼需求的核心驱动力是金融业扩张与互联网创业潮。而今，引擎正在更迭。仲量联行中国区研究部总监姚耀指出，政策演进脉络、私募基金以及风投资金的流向，编织出一条清晰的脉络——科技、消费、中企出海，这三大主线，构成了本轮周期中真正值得聚焦的“新动能三角”。事实上，自2024年9月以来，提振经济的举措密集出台，重心从托底化债逐步向人口、消费、资本市场多维拓展，并持续强化科技创新赋能，指引市场主体“向新、向优”。“十五五”规划的出台，更让科技、消费与出海三条主线的战略位势进一步明确。

科技：“聪明的线”加码新赛道

仲量联行发现，资本正加速涌入集成电路、人工智能、生命科学、游戏、先进制造等“新元”赛道。

人工智能无疑是其中的焦点。“AI+”的潜力在于对传统产业的渗透与融合，具备AI强赋能及成熟落地场景的企业步入扩张期，其研发团队与总部空间的升级需求正进



一步释放。专业机构数据显示，最受投资市场关注的人工智能应用场景涵盖医疗健康、先进制造、汽车交通、互联网+等传统行业。

游戏产业近期表现亮眼。2025年中国游戏产业收入突破500亿美元，依托国内版号常态化发放的政策利好，叠加出海营收的高速增长，凭借高盈利属性，游戏企业具备强劲扩张动能，有望持续成为办公楼市场极具潜力的核心扩张型行业。

生命科学领域同样值得关注。“专利悬崖”将在未来几年中将持续凸显，跨国药企亟待凭借优质创新药管线补足营收缺口，而中国创新药企在诸多前沿管线上已展现出全球竞争力。

消费：K型分化与“赢家”画像

消费是中国中长期经济增长的核心驱动力之一，其发展空间与增长潜力可观。短

期内，消费各细分赛道呈现持续加剧的K型分化：消费电子、潮流玩具、运动服饰等新兴领域营收表现亮眼、景气度领先，并已在办公楼市场释放出明确的办公升级与扩租需求信号，尤其是在深圳以及上海办公楼市场。仲量联行观察到，实现扩张的零售品牌画像高度一致：提供情绪价值、质价比领先、融入智能科技、快速布局全球市场。

出海：双向进阶，共拓全球

姚耀指出，对办公楼市场参与方而言，值得关注的变化是：出海企业的扩张呈现国内与海外双向进阶的特征。在国内，出海企业需要升级总部功能以匹配全球化运营的复杂度，扩充海外业务管理、法务合规及跨境资金运作等专业团队，直接带动了办公空间的扩租与品质升级。在海外，中国企业设立区域总部、研发中心及本地化运营实体的步伐同步加快，海外布局的深化又反向要求国内总部强化中枢管控与资源调配能力。电商、游戏、消费电子等领域的这一双向特征尤为显著。

此外，中企出海的涟漪效应亦在显现——服务与中企出海企业的私募基金、律师事务所、会计师事务所等专业机构随之发展，自身办公需求相应增长。展望2026年中国办公楼市场，仲量联行认为，尽管供应压力仍在，但市场正迎来温和复苏：新动能三角牵引的增量需求、成本驱动下的搬迁升级、金融与专业服务的基石作用，三者共同构成了需求修复的支点；对于整体市场而言，价格下行的“势能”，将会在今年继续转化为企业搬迁升级的“动能”，各个因素叠加背景下，租金降幅有望收窄。

市场 资讯

三批次三宗宅地成交
招商蛇口溢价25%获徐汇长桥地块

近日，上海三批次宅地土拍落下帷幕，本批次共3宗涉宅用地出让并顺利成交，合计揽金72.09亿元。

徐汇长桥地块 徐汇热土、上海植物园旁XH290-09新地块，凭借优越的区位与稀缺低密属性，受到了9组主流房企的激烈角逐。经过82轮竞价，最终由招商蛇口33亿获取，楼面价约8.7万/平方米，溢价率25%。剔除3500平方米配建后，可售楼面成本约9.6万/平方米。由于该地块紧邻上海植物园，占位徐汇热土，容积率仅1.8，具备打造低密洋房产品的先天优势。参考同区域清和玺洋房已实现约12.8万元/平方米的售罄价格，依托地块稀缺价值与产品规划，未来洋房价格预计可达14万元/平方米以上。

普陀光新地块 地块公告号202602002，普陀区W060401单元A17B-01地块，用地性质为住宅用地，最终由中建八局&招商蛇口以总价30.29亿元竞得该地块，成交楼面价62077元/平方米。

金山新城地块 地块公告号202602003，金山区JSC1-0403单元3-02-01地块，用地性质为住宅用地，土地出让面积60656.55平方米，规划建筑面积63689.38平方米，容积率1.05，起始价8.80亿元，最终金山滨海集团以总价8.80亿元竞得该地块，成交楼面价13810元/平方米。周边近期成交的地块方面，东侧1.5公里处有金山区JSC1-0403单元3-10-12地块，2025年6月由建发联合体12.68亿元竞得，成交楼面价14820元/平方米。