

这 3 个“国货品牌”竟成老外在沪三大必买品

上海商业正用“东方美学”征服全球游客

新闻晨报记者 钱 鑫

当蜂拥而至的外国游客来到上海，他们除了欣赏美景、品尝美食外,PANE、山下有松、观夏成了老外在沪购买的三大“新伴手礼”。7月7日,戴德梁行发布了2026年二季度上海写字楼市场、零售商业市场、大宗交易市场、产业地产市场以及资产证券化市场报告。今年上半年,上海商业呈现三大趋势:国际品牌回流、本土IP出圈、消费场景升级;快消品牌推行“关小店、开大店”旗舰策略:

“首发上海 4.0”
——从“引进首店”迈向“完整首发产业生态”

2026年上半年,上海以“首发上海 4.0”作为提振消费的核心抓手,标志着政策逻辑从单点扶持向全链条打通的根本性转变。在制度通关层面,升级专属企业通关服务包,为进口化妆品单独开通快速放行通道,扩容“保税展示+现场销售”一体化,显著压缩入境周期;在财政层面,补贴范围从核心商圈延伸至非核心次级商圈、厂房改造商业及TOD社区MALL,新增三大百万级专项,单个项目最高补贴100万元,并对亚洲级、国家级首店给予差异化扶持;在活动层面,上海地方政策升级为国家级消费示范载体,联动全国精品首发季,引导商圈、文创园区与老厂房承接大型首展首秀,实现从“引进首店”到“打造完整首发产业生态”的战略跃迁。

从二季度的走势看,核心与非核心商圈租金、出租率整体呈现下降趋势,反映出需求端仍处于调整阶段。分区域看,核心商圈与非核心商圈延续分化格局:核心商圈以更新类、小体量/分期开发项目为主,而非核心商圈以新嘉中心为代表的超大商业综合体,成为本季度市场活力的重要来源。

二季度上海零售物业市场迎来城市更新项目与TOD综合体的集中入市。核心商圈凭借成熟的商业氛围和高端品牌集聚效应,保持较强的市场韧性。非核心商圈零售物业通过挖掘在地文化、引入特色业态、优化空间设计,打造差异化竞争力。

新开项目频出,商业体差异化凸显

上半年一批新开与升级项目集中落地,推动商业能级迭代。核心商圈方面,徐汇区核心的新六百YOUNG于4月29日完成全面改造,三轨地铁直达并引入多间首店,以潮流零售、沉浸式玩乐与健身康养,补足商圈年轻家庭消费空白。

普陀绿地缤纷城于6月27日完成升级,形成5.78万平方米半开放式街区MALL,引入“真茹市集”核心业态及28家区域首店,围绕民生生鲜、亲子配套与正餐娱乐构建差异化商业。

浦东新嘉中心于2026年6月30日正式开业,打造43万平方米四轨TOD商住办综合体,为浦东体量第一,依托约200万常住与50万办公客群,以高端美妆、全品类户外与大型体验业态为核心,填补浦东北部中高端商业空白。

国潮品牌异军突起

2026年上半年上海商业在政策赋能与市场迭代中稳步前行,前沿项目则以国际品牌回流、本土IP深耕与场景升维重塑消费逻辑。展望未来,随着“首发上海 4.0”产业生态持续完善、体验型商业不断落地,核心与非核心商圈的差异化协同将进一步深化,本土IP与国风品牌的出海与破圈有望成为上海商业面向全球的新名片。

国风本土品牌经营亮眼:PANE一城一主题,开业半年的营业额达到1400万,东方国风特色吸引了海外游客;山下有松每家门店匹配城市文化定制空间,山下有松淮海路店单店上半年4000万左右,客单价升到2200元,境外客流占比高,业绩赶超轻奢品牌,复购率为42%;观夏定制城市香氛空间,强化东西方香氛审美表达,复购率维持60%;

首家上海京东MALL于6月12日在七宝开业(原汇宝购物中心),主打沉浸式数码家电家居体验、线上线下同价,并设机器人体验馆、专业电竞馆与青少年学习馆等特色场景;



另外,快时尚品牌推行“关小店、开大店”旗舰策略:ZARA落地3000平米特色大店,配备专属穿搭服务并推出东方限定系列;H&M打造2000平米复合生活零售空间,融合家居、咖啡、艺术展览多元业态。

上海各大商圈,出现差异化定位

全市板块呈现清晰圈层分化格局。传统成熟核心商圈租赁韧性稳固,黄浦淮海中路、静安南京西路、徐汇徐家汇、长宁等板块依托核心区位与优质楼宇硬件优势,持续承接企业办公升级、原址置换需求;虹口北外滩、徐汇滨江、杨浦新江湾、普陀真如等新兴商务区,凭借完善产业集聚基础与租金性价比优势,吸引大批企业扩租整合、搬迁落地,成为全市租赁需求的核心增量承载区。

行业需求集中度进一步提升,二季度TMT、贸易制造、专业服务、金融四大行业合计租赁占比近九成,构成市场回暖核心支撑。其中TMT行业需求领跑全市,租赁占比达30%,游戏、短视频、互联网平台企业持续扩租搬迁,持续推高杨浦新江湾、徐汇滨江科创板活跃度;贸易制造行业占比24%,高端消费品、零售品牌置换需求保持活跃,传统外资制造企业仍以优化办公面积、降本提质为主;专业服务业作为市场稳定需求基本盘,占比20%,律所、咨询、教育培训为租赁主力,联合办公运营商保持稳步拓店节奏;金融业占比16%,需求主要来自公募基金、银行分支机构与金融科技企业。

商业不动产 REITs 扩容

展望2026下半年,戴德梁行提出五大预测:下半年投资交易市场稳中有升,预计三季度成交平稳,四季度集中放量;内资增值逻辑强化:国内持续低利率环境降低国央企、头部民企的融资成本,内资资本将持续增值内环核心现金流优质资产;

优质核心区资产流通性持续紧缩,未来价格呈现两极化趋势,核心城市、核心地区、核心资产价格将触底反弹;商业不动产REITs扩容,存量资产盘活渠道拓宽,稳定运营的购物中心、可改长租公寓的商办物业、优质数据中心项目成为热门项目;光伏赛道、新能源、半导体、高端制造等重点发展赛道保持增长势能,企业持续向好,自持办公需求大量增加。

