

上半年产业用地累计供应 57 幅

3.2 平方公里产业空间培育新质生产力



2026年上半年,上海持续做优产业用地要素保障,坚持保量控价、精准供应,拿出充足连片土地供给优质产业项目,土地空间加速向高端制造、科创研发倾斜,用优质空间沃土培育新质生产力。

精准供地强支撑 助力重大产业项目落地

今年上半年,全市累计供应产业用地 57 幅,总面积达 3.2 平方公里,同比增长 30%,为近三年同期最高,有力保障了一批重大产业项目提前拿地。多元用地类型匹配企业不同发展需求,其中,工业用地 45 幅、2.8 平方公里,为先进制造、龙头工厂落地提供核心空间载体,科研设计用地 8 幅、25.4 公顷,适配研发总部、实验室、创新平台,此外还供应了工业、科研、仓储等混合用地 3 幅,满足企业多元复合经营模式。

三大片区集中放量 产业集聚效应凸显

从全市供地布局来看,上半年供应的工业用地全部位于

规划产业区块和公告开发区内,土地资源向重点产业承载区集中,连片发展、集群发展格局清晰:临港新片区以 123 公顷供应量稳居全市第一,承接国家战略产业、超大龙头项目;嘉定区 72 公顷紧随其后,聚焦汽车智造、高端装备产业集群;青浦区供应 29 公顷,重点布局数字经济、智能制造相关项目。成片连片土地储备,实现“地等项目”,不用企业四处拼凑零散地块,大项目落地更省心。

保量更控价 差异化地价适配不同企业生命周期

出让价格趋向下行,新版基准地价引导作用逐渐显现,不炒高地价,以合理成本降低企业前期拿地负担,全市产业用地整体均价约 115 万元/亩,不同用地、出让年限价格梯度清晰:20 年期工业用地均价约 77 万元/亩,适合初创、阶段性扩产企业,前期投入压力更小;50 年期工业用地均价约 95 万元/亩,适配长期扎根上海的制造龙头;科研设计用地均价约 380 万元/亩,承载高附加值科创研发功能。

6月商办物业新增供应小幅回升

日前,城市测量师行发布 6 月《上海商办买卖合同市场报告》,报告显示 6 月上海商办物业新增供应总面积小幅回升,合计约 10.5 万平方米,环比上升 7%,分类来看,商业物业新增供应覆盖 5 个区域,总供应面积为 1.3 万平方米,环比下跌 47%;办公物业共有五个区域有新增供应,总供应面积为 9.2 万平方米,环比涨幅为 25%。

商办物业成交总面积提升 三区办公物业成交活跃

6 月,上海商业物业新增供应主要集中在长宁区与闵行区,两区供应面积分别为 0.48 万平方米与 0.47 万平方米,合计占全市商业总供应面积的七成;商业物业总供应套数为 9 套,环比下降 79%;办公物业新增供应主要集中在浦东新区与嘉定区,两区供应面积均达 3.75 万平方米;办公物业总供应套数为 60 套,环比上升 43%。

6 月,上海商办物业成交总面积大幅上升,为 20.4 万平方米,环比涨幅为 346%。商业物业成交面积为 4.1 万平方米,成交套数为 165 套,环比上涨 22%;办公物业成交面积为 16.3 万平方米。成交套数为 381 套,环比上升明显。

6 月,商办物业成交主要分布于全市 12 个行政区,较上月增加两个。商业物业方面,浦东新区表现较好,成交面积为 1.4 万平方米。其余有成交的区域平均成交面积仅 0.24 万平方米;办公物业方面,浦东新区、普陀区与虹口区成交表现相对活跃,成交面积分别为 8.3 万平方米、5.3 万平方米与 1.9 万平方米。三区成交面积占当月全市办公物业成交总量的 96%。其余区域成交面积均低于 0.3 万平方米。

二手办公成交量小幅回落 静安区成交量领跑

6 月,上海二手办公成交量小幅下降,为 6.3 万平方米,环比下降 2%。中心区域二手办公活跃度有所回升,成交量占比约 66%,较上月增加 9%。

6 月,上海二手办公市场整体运行平稳。从区域表现来看,中心城区中,徐汇区涨幅较为突出,环比上涨 218%,成交面积 4803 平方米。外围多数区域则小幅回落,其中松江区跌幅较大,环比下降 50%,成交面积 2468 平方米。

从总量来看,静安区本月表现最为亮眼,二手办公成交面



积环比增长 49%,达到 11431 平方米,时隔 4 个月重新位居全市首位。区域内不夜城、常德路等板块成交活跃度较高。近三个月,二手办公市场热门成交项目依然集中在中心城区,物业类型以标准办公为主。本统计周期内仅有 1 个新增项目,为 SOHO 东海广场。该项目位于静安区,6 月共成交 3 套房源,总成交面积约 2209 平方米。

二手商业成交量稳中有升 浦东新区连续三月居首

6 月,上海二手商业市场成交量稳中有升,环比增长 14%,成交总量达 4.1 万平方米,高于近半年月度均值。从成交结构来看,社区商铺交易活跃度较高,中小型商铺构成成交主力,需求端以餐饮、零售等生活服务类业态为主导。

6 月,上海中心城区二手商业市场活跃度与上月基本持平。中心城区二手商业成交量占总成交量约 35%,较上月减少 1%。浦东新区二手商业成交面积达 9273 平方米,连续三个月位居全市首位。区内张江、陆家嘴与川沙板块成交表现活跃,本月有多宗超 100 平方米的商铺成交,其中世茂滨江花园成交一幢商铺,面积约 2998 平方米。松江区与金山区市场保持持续活跃,成交面积分别为 7177 平方米与 6284 平方米,分列全市第二、三位。

近三个月来,二手商铺市场的成交热点依然集中在城市外围区域,占比接近 80%。居住社区商业成交量占比较大。本次榜单中共有 7 个新增项目,分别为世茂滨江花园、思致广场、松云水苑、东苑古龙城(公寓)、万豪公寓、贝越流明新苑与绿地长兴家园(北区)。思致广场位于金山的金山新城板块,近三月成交 13 套商铺,总面积约 1928 平方米。

土地含金量拉满!亩均指标跑出高质量发展新高度

本次出让地块全部签订高标准产业监管约定,从投资、产出、税收多维度严把准入门槛,土地集约利用水平大幅提升——

投资体量足:平均每亩投资强度超千万元,其中投资额超 10 亿元的重磅产业项目共 16 个,龙头带动作用突出;产出效益高:项目全部达产后,亩均年销售收入超 2550 万元,亩均年税收约 117 万元,单位土地持续稳定创造税源;监管规则优化升级:自今年 6 月起,工业用地出让监管调整考核导向,不再约定达产销售收入、税收指标,改为以达产工业产值为核心考核标准,更贴合制造业实体发展评价逻辑,精准引导企业深耕实业。

市场活力十足 民企成为拿地主力军

从拿地企业主体结构来看,市场主体参与热情高涨,民营经济稳占主导地位:民营企业占比 67%,是上海产业投资、扩产升级的中坚力量;国有企业占 19%,持续布局产业链基础配套、战略赛道;外资企业占 6%、集体企业占 6%、事业单位占 2%,多元市场主体共同完善产业生态。

充足空间、合理地价、高标准产出、多元化主体布局,上海以精细化土地供给改革,持续打通重大产业项目落地堵点,把优质产业空间留给实体经济、留给硬核科技项目。下一步,本市将持续盘活低效存量用地、扩充连片产业地块储备,以稳定可靠的空间要素保障,持续助力制造业转型升级、新质生产力加速成长。

(上海规划资源)

市场 资讯

中建·玖上琅宸“画家的花园”主题展暨“瑾庭 210”样板间升级启映



日前,中建·玖上琅宸“画家的花园”主题展暨“瑾庭 210”样板间升级启映。玖上琅宸“瑾庭 210”溯源上海老洋房“历峰双子别墅”,萃取其新古典主义肌理、南法花园的松弛感与名流私邸的雅致,打造出一处兼具历史风韵与当代居住功能的高端艺术样板。

双园环拥,央心之上的视野无疆

“瑾庭 210”位于 3# 楼尊之位,向外直瞰湖、园、城交织的壮阔天地,向内则可俯瞰下沉式水院与中心水院。为将眼前风景尽收收藏,“瑾庭 210”边套客厅打造约 270° 全景落地窗,实现真正无界的视野。延续豪宅经典的端厅格局,以 LDKB 一体化设计链接核心主场。无论是高朋满座时的思想碰撞,还是家人围坐的温馨时光,皆可在同一空间中流转;取意南法花园的自由动线,打造 U 型洄游厨房,可容纳多人同时操作;墅质主卧套房内,地板拼花镌刻着优雅韵律,层层递进,将法式慵懒与海派精致纳入私域。

空间精琢,珠宝式的奢雅匠艺

如今,历经改造的双子别墅已化身为全球第三座 L'ÉCOLE 珠宝艺术中心,承担着传播珠宝历史、艺术与工艺的使命,成为集历史荣光与奢华辉光于一身的艺术朝圣地。延续其当下的精工美学,“瑾庭 210”臻选圣托里尼、莫奈花园、柏妮丝灰等奢石,以珠宝级工艺打磨空间质感。

玄关地面定制水刀拼花,转译双子别墅的精致优雅;全屋卧室通铺实木地板,玄关与走廊柜体采用拼接木皮工艺,还原老洋房木镶板的温润格调;木饰面细腻而温暖,将南法花园的自然意象邀入室内。

收纳重塑,秩序井然的名门日常

“瑾庭 210”的专属收纳方案,不只为“装下更多”,更以系统性思维为家庭全生命周期留出动态的余量。玄关处科学分区,鞋履、包袋等随身物品各归其位;客厅电视背景墙下的通柜浑然嵌入,随手取放一本未读完的书或旅行纪念品,既为艺术陈设留出展台,又以克制的设计平衡功能与颜值;主卧衣帽间与镜柜精细划分,每一件物品皆有归属;独立家政柜则延续高端私邸的家政标准,将家务动线隐于无形。以缜密的收纳梳理日常琐碎,成就大宅的舒适从容。