2026.10.27 星期二
编辑 孙 鑫
新闻晨报 SHANGHAI MORNING POST

商业地产租赁市场延续复苏态势

文/孙 鑫

日前，仲量联行发布2026年第三季度上海商业地产市场回顾与展望，围绕甲级办公楼、产业园区、零售物业、物流地产、投资市场及酒店市场等多重维度进行了解读。

【甲级办公楼】 三季度上海办公楼市场持续受益于升级型需求，全市净吸纳量录得40.4万平方米。仲量联行上海商业地产部副总监朱熙东表示：“升级型需求持续活跃，整体市场保持复苏态势。部分高品质项目收获较为活跃的租赁需求。”行业来看，以游戏和人工智能相关为代表的科技互联网企业展现扩张势头。金融及专业服务企业需求保持稳健。同时，本季度录得高端制造企业大面积成交。三季度全市录得三个甲级办公楼项目竣工交付，建筑面积22.2万平方米。

【产业园区】 三季度净吸纳量录得31.2万平方米，产业园区租户寻求品质升级与成本节约的需求持续。新兴板块产业生态及商务氛围持续成熟，优质企业持续导入。仲量联行上海商业地产部产业园区总监俞则人表示：“先进制造类企业因受益于AI技术的发展，集成电路、智能机器人等赛道办公需求持续扩张，科技互联网企业中游戏公司的租赁仍较为活跃；产业孵化器及科研机构等需求持续。”短期内，持续供应下的积压面积使得市场租金继续承压。整体市场租金环比下降1.2%至3.2元/平方米/天。



【零售物业】 三季度六个新项目集中入市，带动上海市区录得净吸纳量约12.4万平方米。消费者对健康生活、情绪价值及性价比的追求延续，带动运动服饰、潮玩杂货、平价餐饮等业态的扩租需求保持活跃。服务消费在上海零售项目中的作用日益凸显。仲量联行上海商业地产部总监兼华东区零售地产部负责人黄臻表示：“服务消费正跳出传统商场配套的定位，转而成为购物中心构筑差异化竞争优势的关键抓手。”

【物流地产】 三季度上海物流地产市场租赁活动延续上半年的复苏趋势，净吸纳量超过40万平方米。在租金持续下行及租赁条款日益灵活的背景下，成本敏感型租户持续寻求面积优化，拓展物流仓储布局。仲量联行中国区产业及物流服务部负责人尹鸿表示：“供应压力自2026年起将逐步缓解，空置率有望进一步下降。然成本控制仍是租户决策的核心考量。因此，租金预计仍将延续下行走势，但预计降幅将随供需关系改善而趋缓。”

【投资市场】 三季度上海大宗交易市场共录得23宗交易，成交金额约93.1亿元。其中，办公物业成交15宗，占总成交宗数65%，占总成交金额的46%，交易活跃度居各类资产首位，并呈现多点布局特征。从需求结构看，本季度投资型交易占据主导，占成交金额的70%。仲量联行投资及资本市场华东区负责人孙翎表示：“上海出台的土地续期政策为投资者评估剩余年期较短的项目提供了政策依据，但具体的执行细则还有待市场进一步明确。”

【酒店市场】 会展与入境游形成双轮驱动，支撑酒店客流与经营业绩保持稳健。得益于国际级展会密集举办及入境旅游需求持续释放，上海入境游大幅增长。仲量联行酒店及旅游地产事业部大中华区董事总经理周涛表示：“在‘会展+入境’双轮驱动的强劲势头下，上海酒店市场不仅实现了客流与业绩的稳健表现，更随着新品牌的入驻持续丰富供给矩阵，充分彰显了上海市场卓越的韧性与蓬勃活力。”

市场资讯

上海北城招商花园城X举办城市探索大会

近日，上海北城招商花园城X城市探索大会在上海自然博物馆（上海科技馆分馆）举办。项目提前一年招商率已达55%，计划于2027年三季度开业。

从自然出发，招商商管为招商发布打开了新的表达方式。上海北城招商花园城X项目团队联合招商商管旗下招商文化团队，将这场城市探索大会带到上海自然博物馆（上海科技馆分馆），围绕“探索”主题，结合馆内展陈定制创作沉浸式戏剧《生命漫游计划》，让项目理念从文字走入现场。

上海北城招商花园城X位于宝山新顾城核心板块，总建筑面积约28.5万平方米，轨交7号线潘广路站双入口直达，5公里范围内覆盖约84万核心人口。项目将集中式购物中心与24小时开放街区相结合，规划七大主题空间和五重户外体验，提供购物、餐饮、亲子活动和户外休闲等选择。

七大主题空间让探索沿着游逛动线层层展开：从下沉广场“沙洲”进入，步入汇聚多元风味与街巷氛围的“海市”；“千岛之森”让绿意在垂直空间中自然生长，“趣岛”为儿童与家庭创造自由探索的空间；向上，“云台”以热带植物、水景瀑布营造自然体验，“花间”将绿意与餐饮社交相结合；抵达屋顶“远古发现场”，开启由项目与常州中华恐龙园共同打造的家庭探索之旅。五重户外体验以“躺、游、探、逛、遛”五种方式，让自然融入日常：在“躺·绿毯”自在休憩，于“游·野径”漫步观虫，走进“探·花境”感受四季变化，在“逛·里巷”遇见街巷烟火，再沿“遛·河畔”与宠物自在同行。室内外场景彼此呼应，也为主题策展、品牌活动与跨业态联动提供更多空间。

上海北城招商花园城X定位“上海城市探索新地标”。“X”代表探索，也代表融合与共创。项目坚持因地制宜，将自然、科技、天文与远古生命等内容融入城市日常，与上海科技馆、上海自然博物馆（上海科技馆分馆）、上海天文馆（上海科技馆分馆）联合打造科普特色体验，并与常州中华恐龙园、上海辰山植物园等伙伴开展共创。围绕“内容策展+IP共创+体验业态”，项目将共同开发主题内容、特色店型与体验场景，并通过四季主题策展持续更新内容，依托Explorer Club探索者社群与会员运营，连接运动、宠物、亲子和生活方式等兴趣人群，为品牌创造长期触达与持续经营的机会。

围绕“生活×探索”，项目规划引入400余家品牌，构建覆盖全域需求的完整业态矩阵。在品质零售与生活方式方面，盒马、Apple、FILA、蕉下等品牌，将丰富日常消费选择；东盛、海底捞、上扬府、金匠寿司、左庭右院、杨有喜、很久以前、厚贞、牛New 寿喜烧等餐饮品牌，覆盖家庭聚餐、朋友相聚与日常用餐等多元场景；星聚会、星轶影城、此山攀岩、加伍磅等社交娱乐与运动休闲业态，则进一步延伸年轻社交、家庭休闲与夜间消费体验。在满足日常消费需求的基础上，项目还将引入BIG X、联动常州中华恐龙园打造的恐龙探索中心、卡通尼Safari等特色体验业态，丰富运动挑战、自然科普与亲子互动体验，为消费者创造更多专程到访的理由。

上海北城招商花园城X将于2027年三季度开业，项目将串联日常消费、运动社交、亲子探索与自然休憩，打造城市微度假目的地：既让周边居民愿意经常到来，也让更广泛的城市客群值得专程抵达。作为“上海城市探索新地标”，项目将进一步丰富宝山的商业供给与公共生活场景，提升北上海的城市活力与区域吸引力。同时，项目将以“探索”为核心，推动商业从空间供给走向内容创造、从消费场所走向城市生活目的地，为上海商业带来一个与城市共同生长、持续焕新的全新样本。



张江南全新抬板住宅项目“四季观澜”示范区开放



历经精心打磨，10月24日四季观澜 “观澜艺术生活馆 & 美学样板间”实景盛大开放，正式揭开神秘面纱。作为张江南首个全域抬板住区，项目自信息释放以来就受到板块改善群体关注，本次示范区开放，把原先停留在规划图纸上的产品设计，转化为可以亲身体验的实景场景。

人声鼎沸全城争睹，热度印证红盘实力 开放当日人潮涌动，客户风雨无阻，络绎不绝的到访人流，直观印证了项目的市场关注度与产品实力。四季观澜不止是开放售楼处，更是把主题展览搬进示范区。五大主题展齐登场，将城市更新、好房子体系、非遗艺术、香氛美学与人居场景结合，是观景更是逛展。府门之下、庭院之中 、样板间内，驻足观赏、咨询者络绎不绝，现场接待应接不暇。

恢弘仪制礼序，在地文脉藏进归家细节 走进示范区，宽约40米、总高约9米的超级府门，是归家的第一重印象。门头灵感取自“状元官帽”造型，三层递进式弧形设计，两侧景墙搭配“状元红”奢石饰面，横向舒展大气，寓意门第开阔、步步高升，呼应“状元及第”的在地文化。归家动线层层递进，一进庭院列柱静水迎宾、礼廊纵向延展，质感奢石、灵动水景与氛围灯光呼应，仪式感扑面而来。精装车马厅、阳光车库更是让人眼前一亮。

读懂华发AI+健康体系，这才是真正的好房子！ 让人心动的是，四季观澜还是华发“AI+健康人居体系”在上海落地的首批项目之一。本次开放的好房子展厅内，同样带来不少惊喜。跳出美学示范区的感性体验，展厅剖析了住宅背后看不见的技术逻辑。围绕室内空气、声环境、采光、用水、建筑能耗、健康选材六大维度，拆解健康住宅的内核。让“健康人居”不再只是概念，来访者可以直观理解这套体系如何作用于日常居家生活。

实体样板间亮相，改善家庭的理想答案 建面约102平方米三房，LDKB一体化设计，阔尺南向采光，南北双阳台，全屋飘窗，全明通透；建面约128平方米四房，进一步放大南向观景界面，LDKB一体化打通客、餐、厨、阳台，家庭聚餐、亲友会客都拥有开阔公区。北向空间具备可变性，适配家庭不同生命周期。