

# 探盘 上报传媒谷持续焕新！ 城市生态商务群租售两旺凭什么？



孙鑫

2021年5月6日，上海报业集团于七宝生态商务区推出的重要文化地产项目——上报传媒谷通过建筑工程综合竣工验收。上报传媒谷占地35亩，定位为公共型、功能型、服务型的主流媒体“头部”企业以及文化传媒产业投资链集聚区。

2021年5月13日，“创生态之城·谱文化之声——2021上报传媒谷招商推介会”在上报传媒谷园区内举行，沪上地产界近两百名业界同仁莅临现场观摩，反响热烈。

在随后的三个多月中，上报传媒谷园区内外持续焕新，商业配套、生态环境、租售状况不断上新——8月17日，特步国际最新公告，其全资附属公司以约4.39亿元收购上报传媒谷E栋整栋楼（含57个商业单位），拟用作其位于上海的国际品牌运营中心，办公持续热租……

本期，笔者实地探访上报传媒谷园区的内外环境、各项配套，并实地走访项目设计团队、园区租户代表，向世人呈现上报传媒谷的最新风貌。

## 轨交10号线航中路上盖 地铁口3分钟步行可到，15分钟接驳虹桥枢纽

上报传媒谷是七宝商务区内距离轨交最近的项目，项目位于轨交10号线航中路地铁站上盖，距离徐家汇商圈仅10公里即可直达，距虹桥综合交通枢纽仅4.5公里，23分钟左右即可地铁至虹桥火车站。笔者8月下旬实地测评，从静安寺商圈出发，距离上报传媒谷仅为13公里距离，驾车约23分钟到达，若乘坐地铁，大约35分钟便可抵达10号线航中路上站。

到达10号线航中路地铁站口，进入园区有地面、地下两个通道可选。其中，若从10号线航中路3号出口，沿地上步行，3分钟内即可到达园区内部；或者直接从3号口

通过地下步行街，3分钟可直达园区办公楼内，两种进入园区的方式都非常方便。值得注意的是，地下通道的步行街与融信·上坤先番城商业综合体无缝衔接，交通便利和商业配套完美叠加。项目另一侧还与闵行博物馆、宝龙美术馆、海派艺术馆等文化地标毗邻，交通优势明显、人文气息浓厚、商业氛围浓厚。

**交通小贴士：**上报传媒谷距轨交9号线七宝站、星中路站约1公里，建设中的轨交12号线也将通达于此，如果是自驾开车，那么通过漕宝路和吴中路等主干道，便可以快速衔接外环高速、嘉闵高架及延安高架。

## 8幢花园办公可租可售、灵活分割 办公持续热租，特步国际4.39亿整栋买入

午后的上报传媒谷，园区内部处处美景。上报传媒谷与占地1272亩的闵行文化公园仅一路（新镇路）之隔，文化公园成片的樟树林、高低起伏的大片草坪，还有清澈见底、微波荡漾的人工湖……广阔的绿色空间为一年四季的上报传媒谷带来了清新的空气和绝佳视野。

行走在园区内部可发现，上报传媒谷园区采用了围合布局，8幢建筑围绕中央景观，这样的好处是可以拥有“户户有景”的景观视觉，站在上报传媒谷园区内部，8幢办公楼干净利落的玻璃幕墙、完整、简洁、明快的风格，与总部办公的气质与形象不谋而合。据了解，上报传媒谷总地上建筑面积约70000平方米，地下商业配套约5000平方米，停车位约800个。办公内部户型可弹性分割，最小分割单元为100平方米左右。

**办公持续热租** 上报传媒谷一共8幢建筑，A、B两栋用于出租，其余6幢用于出售。此次笔者率先走入已对外招租的B栋，办公楼共9层，以甲级写字楼的标准建造，目前已招租过半，较早进入的租户多为科技、设计等公司。目前A、B两栋写字楼底商目前意向客户有全家和罗森等便利店，地下商业部分肯德基也意向在谈中。

**特步国际4.39亿整栋买入** 8月17日，特步国际发布公告，其全资附属公司以约4.39亿元收购上报传媒谷E栋整栋楼（含57个商业单位），拟用作其位于上海的国际品牌运营中心，其将包括办公室及样品间，特步国际将分3期以现金支付，以内部资源或按揭进行拨付。特步国际此举也是为进一步推进集团全球化进程及品牌知名度，在上海建立新的运营中心，以便随时起用高端人才。

## 去繁从简，致敬黑白印刷时代

上报传媒谷设计团队 中建上海院第三设计院

在建筑设计方面，上报传媒谷整体的建筑立面色调为黑白灰的风格，没有掺杂其他色彩。设计师丁诚介绍，采用这样的色彩这是为了致敬传统黑白印刷时代，反映了“不要人夸颜色好，只留清气满乾坤”的内在精神。此外，高层建筑简练的水平线条取意现代媒体的“信息堆叠”，当媒体进入数字化时代，建筑如同信息的存储空间，充分体现“七宝上报传媒谷”的时代精神。

在建筑材料方面，上报传媒谷项目的外墙设计主要采用了铝板幕墙、铝合金窗系统及铝板雨棚幕墙系统，外表皮通过“纯平”处理，将铝板、玻璃和竖向密缝格栅处于同一平面，符合现代美学中洗练简约的需求。外墙保温采用50mm厚岩棉板，饰面铝板的棱角分明以及窗斜面的流线型过渡，营造了商务楼时尚现代的特点，



形成了完整、简洁、明快的设计风格。

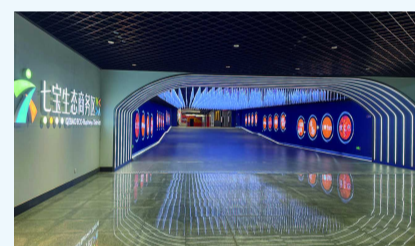
同时，水平向采用银白色铝板和玻璃的立面构成，利于提升建筑使用性能，达到美观、实用、通风、采光、保温节能的最佳平衡。功能平面为条形建筑，进深尺度合理，利于内部使用划分。简洁优雅的建筑形象有持久的形象魅力，上报传媒谷整体上极具现代气息，不仅彰显了区域内高端办公标杆产品的气度，还非常适合做企业总部。

## 花园办公、交通方便：员工出行客户考察都很赞

租户代表 某知名室内设计公司 唐小姐

我们公司目前有50人左右，主要为各大房企在全国各地开发的楼盘做售楼处和样板间，随着公司不断发展，考虑到设计师们经常出差，也会有客户来公司考察沟通商务合作，因此，我们围绕虹桥枢纽在寻找合适的办公地点。最终我们找到了位于七宝生态商务区内上的上报传媒谷。

公司目前租在B栋，打通了两间户型。租住近半年来，从员工角度，因为这里位于十号线航中路地铁上盖，地面走过来两三分钟就够了，旁边商业也慢慢起来，午餐也很方便。由于我们是室内设计行业，公司里的设计师和来访考察的客户对生态

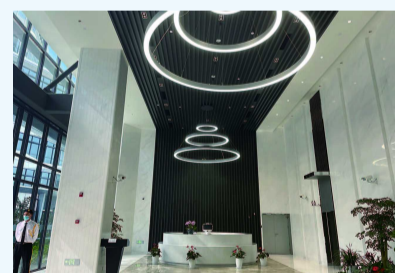


环境和美感都有一定要求，而上报传媒谷真正做到了花园办公，整体建筑前低后高，“双臂环抱”整个文化公园，这样的话不管在哪一层，都可以看得到公园景观。

## 看好七宝生态商务区，进驻上报传媒谷整层

租户代表 某知名科技公司 袁小姐

公司办公地点之前在漕河泾园区内，伴随公司研发团队规模扩大，依旧原来所在园区各项设施逐渐陈旧，因此考虑寻找新的办公地点，考虑到出行便利，我们选择了七宝生态商务区，这里各大办公楼宇聚集，多行业聚集，作为西进上海的必经门户，衔接虹桥商务枢纽及进博会外溢效应，七宝生态商务区体量够大，又拥有“文化”、“国际”、“生态”三大定位，未来发展前景好，而上报传媒谷作为园区内距离轨交最近的全新甲级写字楼，楼宇的各项指标均过得硬，在这里办公，公司员工出行更便利，到虹桥枢纽也很方便，最终选择了租



在上报传媒谷的B栋整层，研发中心目前70-80人，1000多平米的办公空间也相对舒适，入驻近一个月了，各方面都很满意。

物业代表 上海闵房(集团)有限公司 曹先生

上报传媒谷是一个以“文化产业”为品牌打造的综合型甲级服务园区，闵房集团在日常物业服务中充分围绕“文化园区”、“精致管家服务园区”的两大管理及服务特色展开。

在“文化园区”服务方面，打造园区社区文化与园区共享平台两大特色相结合。在节假日有各具特色的园区活动可让来自不同国家、地区的租、售客户感知“文化园区”的温馨之外，闵房物业注重打造园区内企业的产业链共享平台，使相关企业可以在上报传媒谷享受超出物业服务之外的市场平台共享资源。

在“精致管家服务园区”服务方面，体现“大客服管家”管理特色，即客服管家为租、售客户的唯一对接窗口，从入驻之初的



交房、二次装修管理到后期办公阶段的日常维护服务，定位于一站式的“一对一”沟通模式，从而减少租、售客户多点沟通的重复性，让客户可以更专注于自身业务的发展。通过这样的特色服务，闵房集团在客户满意度调查工作中取得100%满意率。

招商热线：64780999