

上海市普陀区人民政府办公室文件

普府办〔2026〕19号

上海市普陀区人民政府办公室关于印发 《真如城市副中心发展“十五五”规划》 的通知

区政府各委、办、局，各街道办事处、镇政府，各相关单位：

《真如城市副中心发展“十五五”规划》已经2026年7月21日区政府第117次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真按照执行。

上海市普陀区人民政府办公室

2026年9月9日

真如城市副中心发展“十五五”规划

为充分发挥沪宁廊道门户优势和上海城市副中心功能定位，加快打造真如城市副中心核心功能，科学统筹基础设施、产业布局、城市空间、民生服务、生态环境等领域发展，全面提升真如副中心在沿沪宁产业创新带、长三角一体化协同发展等重点战略中的功能定位和发展能级，根据《中共上海市普陀区委关于制定普陀区国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》《上海市普陀区国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》，制定本规划。

一、发展基础

“十四五”时期，真如副中心积极落实“创新发展活力区、美好生活品质区”发展目标和“一带一心一城”功能布局，实现经济规模增长、城市功能再造、区域形象提升、环境品质优化，顺利完成“十四五”规划确定的目标任务。

（一）激活区域科创基因

构建海纳小镇数智策源平台：依托海纳小镇数字化转型示范区，入选国家数据产业集聚区。海纳小镇以先进计算、深度智能、元宇宙为特色产业，入选“2023年度上海市特色小镇”，发布了全国首个地市级数字化转型指数。海纳数创中心投入运营，海纳大会暨2025年“数据要素×”大赛上海分赛举办。

打造高能级产业园区和孵化器：“十四五”期间，上海国际数字广告园开园运营，汇聚数字广告企业250余家，举办中国4A

会员大会，被授予市级首批“上海市广告产业园区”。中钻网平台快速发展，“全球链接 生态共生”钻石珠宝产业生态创新发布会暨中钻网开幕仪式举行。“创新里”科创产业空间启用，打造具有孵化服务能力的创新创业载体。

（二）收储供地攻坚克难

“十四五”期间，共完成土地收储369.77亩，实现土地供应41.74公顷（合626.1亩）。2025年，真如城市副中心重点板块宣介会举行，“真如之心”“真如翠谷”规划发布。市体育宫板块完成控规调整，建成后将承接重量级体育赛事，提升区域公共服务品质。

（三）载体建设提质增速

商办住宅建设方面：率先全面建成上海市中心第一批“城中村”改造项目。“十四五”期间，真如副中心建成商办住宅项目总建筑面积达188.96万平方米。中海真如境、能创星辰汇全面竣工，真如环宇城MAX、山姆会员店开业成为普陀消费强劲增长极，优质办公楼宇中海中心、普陀创新大厦等投入使用。兰溪路及周边地区优化提升项目稳步推进。

公共服务配套项目方面：“十四五”期间，真如副中心加快医疗、教育、文体等公共服务配套设施建设。上师大二实验（二期）新建工程2023年完成，中福会托儿所普陀分园2024年开园，海心剧院完成主体施工，真如社卫中心、真如文体中心开工，将为居民提供更丰富的公共服务配套设施。

（四）基础设施加速拓展

“十四五”期间，重点加强地下通道、市政道路、景观绿廊等建设，共完成4条市政道路、2条地下通道、1座变电站、2条景观道路和4处公园绿地建设，获评市三星级绿色生态城区（试点），全面提升区域城市基础设施服务效能。H型公共通道除“真如之心”板块外实现贯通，促使真如副中心核心区各商办板块地下实现串联互通。真如绿廊编织起生态网络，串联城市多元功能，为周边居民提供日常休闲、娱乐等多功能城市绿地。

（五）区域经济快速发展

“十四五”期间，共引进项目6281个，注册资金合计人民币782.12亿元、美元4.03亿元。累计完成区级产业税收62.46亿元，实现新引进企业两年内区级产业税收15.1亿元。打造亿元级规模大宗贸易总部经济，千万级规模多维度数字生态，培育汽车电子、科技金融、钻石珠宝等特色产业集群。先后引进京东鸿为、慧秋投资、京鸿宇、都成矿业、山姆超市、宁波创坤、海盛兴、五锐金属等重点企业。

（六）发展区域文旅资源

以上海西站为重要节点，推出“沿着沪宁去旅行”主题线路及相关旅游产品。2025年9月，开展“从上海西站出发—沿着沪宁去旅行”系列旅游产品发布活动，以上海西站为起点的沿沪宁产业创新带高铁旅游线路陆续发布。

二、发展形势和面临的挑战

“十五五”时期，真如副中心正处于功能定位跃升与发展方式转型的关键期，其发展背景与未来趋势集中体现在区域联动、产城融合、城市动力、经济增长四个维度。

从区域联动看：作为串联沿沪宁“八市一区”的关键锚点，提升区域品牌知名度与美誉度。“十五五”期间，将以基础设施、公共服务、产业创新凸显独特区域特色，联动真如环宇城 MAX 与 LOVE@大都会、绿地缤纷城、复悦荟，形成业态互补、资源共享的商业集群，塑造辐射长三角的真如品牌。

从产城融合看：以海纳小镇为联动轴，推动数字经济多维度创新。“十五五”期间，将深度联动沿沪宁高校与科研院所，推进与海纳工程院等合作，加快国家数据产业集聚区建设，做强真如数智公司、做优数字广告产业，通过专业化数据运营释放数据要素价值。

从城市动力看：“副中心”与“数中心”同频共振，加快产业数字化升级。“十五五”期间，将聚焦大宗交易与大市场建设，推动线上数字市场转型，引入大型电商、物流平台及金融机构，大力发展供应链金融，使海纳小镇在数字经济、数字社会、数字治理领域发挥重要作用。

从经济增长看：推动楼宇经济从“规模扩张”向“质效提升”转变。“十五五”期间，将依托区域高端楼宇，面向高端外资、国内头部及国央企产业板块，引入管理型总部、营销型总部、研发型总部及“华东总部”，持续提升单体楼宇运营品质与商业价值，

通过创新要素激活释放产业动力。

“十五五”时期，真如副中心发展还面临三方面主要挑战。一是**土地资源开发与配套建设存在不足**。金盛板块等东门户土地资源待激活，周边商业地块待更新提升。高压线走廊对区域价值提升形成制约，入地计划待持续推进。优质教育、卫生、文化、体育资源配套能级相对不足，居民需求有待进一步满足。二是**文商旅体开发与品牌宣传有待提升**。真如古镇文化宣传渠道不够多元，品牌打造投入不足，古镇老街业态老化，文体商旅资源整合度不足，真如文旅品牌知名度和美誉度不高。真如商圈人气冷热不均，商业体之间未形成生态合力，作为市级商圈影响力仍待提升。三是**产业转型存在瓶颈，数字化转型缺乏亮点**。以海纳小镇为载体的数字化转型仍处培育阶段，数字基础设施尚不完善，企业链接与产业集聚效应不明显。作为国家数据产业集聚区，与浦东、徐汇、杨浦相比缺乏辨识度的数字产业亮点，数字品牌辐射力与经济带动作用有待加强。

三、总体要求

坚持马克思列宁主义、毛泽东思想、邓小平理论、“三个代表”重要思想、科学发展观，全面贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，深入贯彻党的二十大和二十届历次全会精神，深入学习贯彻习近平总书记考察上海重要讲话精神和对上海工作重要指示要求，统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，完整准确全面贯彻新发展理念，围绕推动高质量发展

首要任务和构建新发展格局战略任务，以经济建设为中心，坚持稳中求进工作总基调，胸怀“两个大局”，坚持“四个放在”，主动服务上海“五个中心”建设，深入落实普陀区真如城市副中心建设目标，依托沿沪宁产业创新带协同创新机制和海纳小镇数字化转型示范区创新平台，以提升城区能级和核心竞争力为主攻方向，锚定打造**上海西部地区高端商务集聚地、数字化转型示范区、文化商业新地标与服务长三角的公共活动中心**发展目标，推动真如副中心高质量发展再上新台阶，为普陀“协同创新活力区、半马苏河品质区”建设，为上海加快建成具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市作出新贡献。

到2030年，真如副中心将迈入城市品质赋能升级、区域显示度快速提升、经济规模稳步扩大、功能环境不断优化的加速成熟期，数字经济和消费经济将成为支撑区域数字化转型、经济高质量发展的关键后劲。海纳小镇对沿沪宁产业创新带与长三角数字一体化发展的枢纽功能加快释放，数字底座支撑能力全面增强，以“数据要素×”赋能经济的新格局初步形成。

——打造上海西部地区高端商务集聚地：即以高品质办公载体为空间依托、以总部型和功能性机构为主体、以专业服务业为支撑的高能级商务功能承载区。真如副中心将依托新建优质办公载体及交通便捷优势，重点吸引国内外知名企业区域总部、功能性机构及高端专业服务企业入驻，构建管理型、营销型、研发型和“华东总部”多层次总部经济体系，形成人流、物流、信息流

高度集聚的核心商务功能。

——打造数字化转型示范区：即以数据要素市场化配置为核心驱动、以数字产业化和产业数字化为主攻方向、可复制可推广的城市数字化转型样板区。真如副中心将以国家数据产业集聚区建设为抓手，强化海纳小镇数字经济策源功能，聚焦“人工智能+”与“数据要素×”双轮驱动，培育数字广告、数据交易、数据安全、数字内容等新兴数字业态，打造数字技术创新应用场景，推动大宗贸易等传统产业数字化升级，形成“数据驱动产业高质量发展”的新路径，成为全市乃至长三角数字化转型的新标杆。

——打造文化商业新地标：即以在地历史文化为内核、以商业消费活力为载体、文商旅体展深度融合的标志性城市空间。真如副中心将推动“真如之心”“真如翠谷”等区域城市更新，加快真如商圈市级商圈建设，深度挖掘真如寺、真如古镇 700 余年历史文脉，联动环宇城 MAX、LOVE@大都会、绿地缤纷城、复悦荟形成业态互补的商业集群，结合兰溪路特色街区培育真如 IP 与新消费场景，提升消费体验能级，塑造兼具文化辨识度与商业吸引力的城市新地标。

——打造服务长三角的公共活动中心：即依托综合交通枢纽、面向区域一体化、承载商务通勤与文体活动等多元公共功能的区域性服务节点。真如副中心将发挥联通沿沪宁、辐射长三角的节点优势，不断提升上海西站能级，打造五轨交融、产城共生的服务长三角的公共活动中心，全方位融入虹桥国际开放枢纽建

设，承接大型文体赛事与高规格活动，构建面向长三角的商旅通勤枢纽与公共活动集散地，助力普陀打造沿沪宁产业创新带“引力场、智汇源、孵化器和服务中心”。

专栏1 真如副中心“十五五”主要指标表				
序号	指标名称	单位	属性	目标值
1	完成土地收储面积	亩	预期性	200
2	完成土地供应面积	公顷	预期性	47（合 705 亩）
3	新增功能性项目体量	万平方米	预期性	135
4	新建及改扩建道路公里数	公里	预期性	7.21
5	新建变电站	座	约束性	1
6	新增公共服务配套设施数	个	约束性	5
7	区级产业税收	亿元	预期性	32

四、功能布局



“十五五”期间，真如副中心将秉承一核四门户、纵横双轴、

一廊一环的发展功能布局。

一核四门户：一核强化铜川路曹杨路核心节点，重点开发“真如之心”板块，与真如境、高尚领域等板块共同形成商业办公与高级公共服务的集聚。东门户依托品尊国际、“真如翠谷”与金盛板块形成文化商务节点；南门户依托武宁路科创轴大院大所、创新大厦科创空间、兰溪路特色街区，推动沿沪宁产业创新带协同创新建设；西门户依托市体育宫项目，承办大型活动文体赛事；北门户依托上海西站，提升西站及周边地区能级，加快西站周边建设，全方位差异化融入虹桥国际开放枢纽建设，打造为长三角商旅通勤枢纽、跨地区高端旅游专列集散地和休闲旅游产业集聚地。

纵横双轴：纵轴南北向的曹杨路商业商务功能轴，横轴东西向的铜川路文化生活休闲轴，共同构成真如副中心活力多元的空间结构。

一廊一环：一廊加强沿现状高压线走向形成生态绿廊。一环优化环绕副中心的河道系统，让景观更具系统性。

五、主要任务

“十五五”期间，真如副中心将依托沪宁廊道门户优势和上海城市副中心功能定位，以“强核提质、功能显现”为目标，建管并举推动区域功能品质不断提升，强化招商服务产业生态，进一步强功能、聚产业、树品牌、优环境，打造真如城市副中心核心功能。

（一）加快推进区域形态建设

按计划有序推进区域内土地收储与出让，释放发展空间资源，目标建成一批标志性、引领性的重大功能项目，不断完善公共服务设施和市政基础设施，全面提升综合品质与吸引力。

1. 加快土地收储供应

依据真如副中心开发整体要求和建设节奏，“十五五”期间持续推进区域内土地收储和供应工作，力争完成土地收储 200 亩，实现土地供应 47 公顷（合 705 亩）以上。

2. 打造高品质商办住宅载体

有序推进商办住宅项目建设，到 2030 年新增各类载体 135 万平方米。上海西站北核心的京东上海中心、城际创智中心项目全面投入使用；“真如之心”“真如翠谷”部分建成，着力打造完整社区样板和高品质城市综合体。铁路还建楼等项目陆续开工，兰溪路街区整体品质提升，推动区域功能完善与生活品质协同发展。

3. 建设公共服务设施

不断推进医疗、教育、文体和保障性租赁住宅建设。海心剧院、真如社卫中心、真如文体中心、上师大四实验、曹二东校、普陀城市公寓投入使用，市体育宫、石泉地区 A15-15 地块规划学校等项目启动建设，在提升真如副中心居民满意度和获得感的同时吸引高端人才落户真如。

4. 完善智慧市政基础设施

进一步优化区域内市政体系建设，完善市政基础设施配套，加强市政道路、地下通道、电力设施等建设。重点依托“H型地下公共车行通道”“智慧数字交通”系统，全面贯通真如副中心核心区各商办区块。不断完善路网建设，新建兰溪路-真南路下立交、南郑路、府村路等道路15条，规划实施长度7.21公里。

（二）提升区域功能品质

聚焦功能品质提升，重点围绕市级商圈打造、兰溪路街区、西站综合提质、商务楼宇更新等目标任务，持续为区域商业引入人气和流量，不断拓展新业态、新模式，构建多功能复合片区。

1. 推动真如核心商圈联动

研究推进真如商圈联席会议制度，推动从“单体项目运营”向“商圈系统治理”转变，重点聚焦LOVE@大都会、绿地缤纷城、复悦荟提质，联动真如环宇城MAX，针对不同的消费客群形成业态互动、资源共享的商业集群。

2. 完成兰溪路及周边地区优化提升

“十五五”期间，将结合城市“微更新”，全面完成兰溪路及周边地区优化提升，挖掘真如历史文化，打造艺术IP，进一步集聚人气，打造传承在地文化、体现高品质生活、实现社会多维共融的旅游休闲街区。

3. 实现上海西站能级提升

推动上海西站释放城市级综合交通枢纽功能，深化“沿着沪宁去旅行”等品牌，强化上海西站“高铁旅游集散地”功能定位，

推出系列文旅产品，打造以普陀为起点的铁路旅游 IP。针对出游、商务、通勤等不同需求，定制化增开服务长三角目标客群的专列。结合 20 号线上海西站站建设，打造三线换乘、站城一体的综合交通枢纽。进一步优化“最后一百米”慢行接驳，构建“铁路+地铁+公交”的无缝衔接体系。

4. 加快推进真如商务楼宇更新提升

以国际化视野推进真如商务单元规划方案实施。摸清商务楼宇底数，分级评价、分类施策，通过功能调整、业态升级、立面改造等多种方式，推进品尊国际、星光耀等商务楼宇更新改造。从“硬环境”方面，加快高能级配套设施建设，拉动楼宇的区位价值；从“软环境”方面，加大招商推介力度，提升楼宇管理服务水平，增强楼宇的综合竞争力。

5. 持续建设真如绿廊

伴随“真如之心”板块土地出让与开发建设，同步推进板块周边真如绿廊建设，创新性开发和激活真如绿色生态资源载体的自然魅力与社会活力，进一步强化绿地与商业活力、文化底蕴深度融合，打造兼具生态休憩、消费体验与人文熏陶的复合型城市绿地，彰显城市生活吸引力。

6. 推动区域精细化管理

组建真如副中心综合治理啄木鸟小队，协同周边街道，系统排查非机动车管理、路面环境维护、工地围墙规范、违规经营等各类问题，统筹整合区域内多元管理力量与资源，形成共建共治

共享的治理格局。针对“停车难”等城区治理难题，积极探索解决方案，不断提升城市治理效能与民生福祉。

（三）实现科创产业集聚

依托沿沪宁产业创新带、海纳小镇为区域数字产业发展赋能增效，以大体量办公楼宇为基础，锚定产业税收 32 亿元目标，进一步推进数字产业化、产业数字化，不断构建更丰富的科创多样性、更高的数字经济密度，全力打造经济发展数字化转型增长极。

1. 促进科技创新和产业创新深度融合

依托真如地区的区位优势与大院大所的丰富科创资源，以发展总部经济为切入点，大力拓展和引进新锐科技企业总部落户，汇聚人流、物流、信息流，逐步将科创资源转化为更具凝聚力与竞争力的产业链和产业生态，发展科创服务产业，打造连接创意与市场，贯通产品与产业的科创服务生态。加强重点领域科技攻关，推动国有企业机构打造原创技术策源地，支撑普陀努力打造成为沿沪宁产业创新带的“引力场、智汇源、孵化器和服务中心”。

2. 构建数字经济发展新引擎

聚焦“人工智能+”与“数据要素×”双轮驱动，海纳小镇将作为核心载体，聚焦先进计算、深度智能等前沿领域，集聚新型研发机构，建设联合实验室，持续开展海纳大会等活动，提升数字经济创新力。加快国家数据产业集聚区建设，提高数字中心、服务驿站、数据创新实验室服务质效，前瞻布局人工智能与未来产业生态，强化算力、算法与场景联动，培育具有真如特色的差

异化数字竞争力。

3. 推动数字广告产业加速集聚

作为上海市数字广告产业的重要承载区，加快上海国际数字广告园建设，布局创意内容生产、广告投放、数据分析等关键环节，以智能化、标准化带动效率和精准度跃升。加快打造“AI+数字广告”创新生态，支持产业创新服务平台建设。聚焦精准营销领域，重点布局短视频、网络直播、社交电商等渠道，拓展智能设备交互、元宇宙场景体验等前沿形式。“十五五”期间，真如副中心数字广告板块预计产业规模总量超260亿元。

4. 加快传统产业数字化转型

立足大宗交易传统优势，着力推动线上化、智能化、平台化的数智交易枢纽全面转型。系统推进数据要素的资产化开发与场景化应用，围绕大宗商品构建垂直行业的“产业大脑”，深度融合商流、物流、资金流与信息流。通过引入大型电商、智慧物流平台及持牌金融机构，强化大宗贸易供应链管理功能和大宗商品资源配置功能，打造亿元级规模大宗贸易总部经济。

5. 强链补链培育特色产业

聚焦汽车领域细分赛道，引进龙头企业，着力推动“上海研发+周边制造”模式，探索打造特色产业。深化协同赋能，逐步吸引跨境金融、大宗贸易类企业集聚，形成科技金融产业生态。依托中钻网平台，发展珠宝生态圈层，将以钻石为特色的珠宝产业生态与地区商业布局相结合，推动更多珠宝商业项目落地真如地

区。

6. 做大做强楼宇经济

依托区域内高端楼宇，面向高端外资企业、国内头部上市企业以及国央企相关产业板块，积极引入管理型总部、营销型总部以及“华东总部”，持续提升单体楼宇的运营品质与商业价值。依托中海中心、京东上海中心等高品质楼宇，打造“雨林式”创新生态。

六、保障措施

加强组织领导，建立高效协同工作机制，明确部门与街道职责分工，争取政策与资源倾斜，确保规划与市级战略有效衔接。强化资金保障，加大财政投入，创新投融资机制引导社会资本参与数字科技与智能创新，同时加强监管、提高使用效率。完善科学评估，建立考核指标体系与动态调整机制，定期评估并接受社会监督。注重宣传引导，讲好真如故事，借助 AI 技术探索城市宣传新方式，加强品牌管理，维护良好城市形象。