



2025 年 1 季度上海商办用地解读

注:

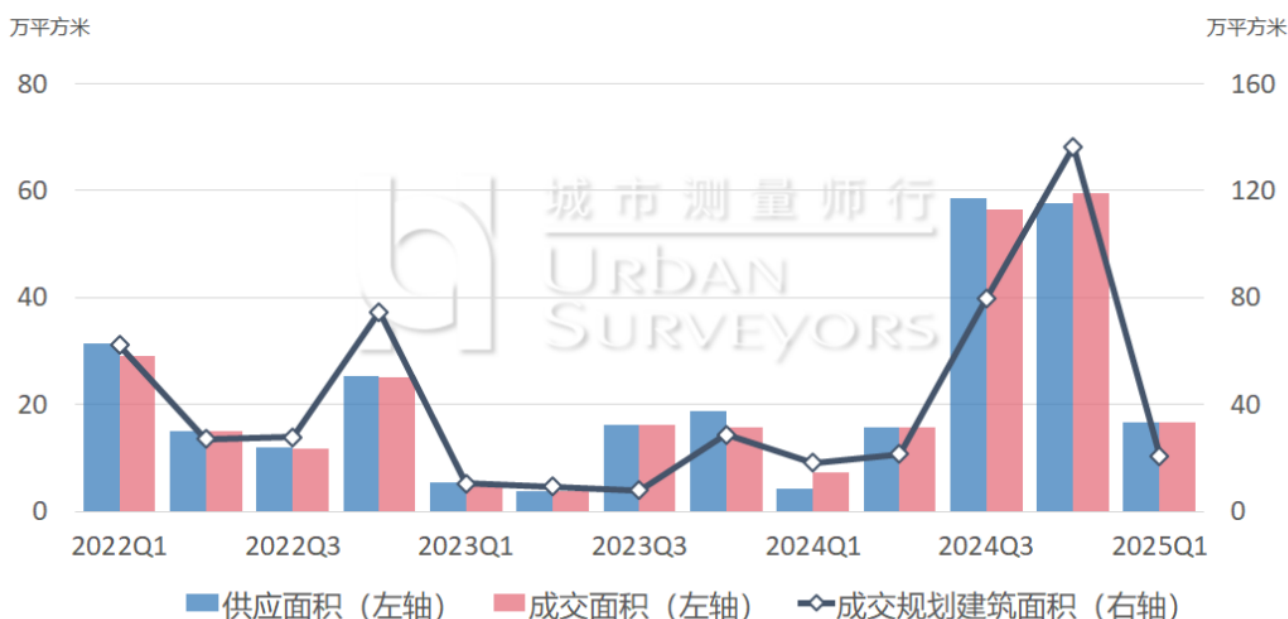
1. 本文统计的商办用地未涉及涵盖住宅的综合用地
2. 土地成交楼面地价=土地成交总价/土地总规划建筑面积
3. 办公自持规划建筑面积: 成交商办用地中土地出让合同要求自持的办公规划建筑面积总量
4. 办公可售规划建筑面积: 成交商办用地中土地出让合同中不需要自持的办公规划建筑面积总量

01 商办用地交易情况

供求情况

2025 年一季度，上海总计供应 6 幅商办用地，环比去年四季度下跌 60%；供应土地总面积约 16.63 万平方米，较上一季度下降 71.1%，同比提升 295%；供应建筑面积总计约 20.92 万平方米，较上一季度减少 84.12%，同比增长 103%。成交方面，一季度供应的 6 幅商办用地全部完成出让，成交土地总面积约 16.63 万平方米，环比下跌 72.07%，同比增加 125%。成交规划建筑面积约 20.92 万平方米，环比跌幅 84.68%，同比上涨 14.53%。

全市商办用地季度交投走势



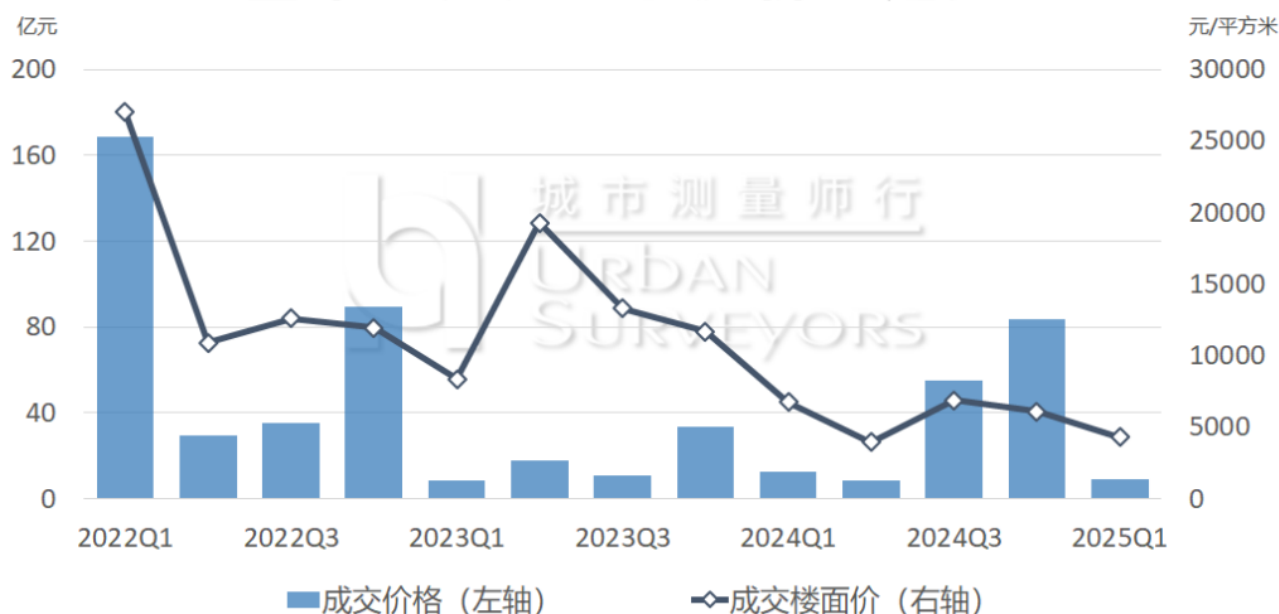
数据来源：城市资管服务云平台

2025 年一季度，上海商办用地市场进入传统淡季，仅浦东、闵行和青浦三个行政区有土地入市，供求未能延续去年四季度的高位，但成交量略好于 2024 年同期水平。

价格情况

数据显示，2025 年一季度商办用地成交总价约 8.98 亿元，较上一季度减少近九成，同比也有 27.38% 的下滑；平均成交楼面地价约 4292 元/平方米，较上一季度减少近三成，同比下降 36.59%。

全市商办用地季度价格走势



数据来源：城市资管服务云平台

一季度，青浦区共计成交 4 幅商办用地，全部位于西岑镇，成交总价约 3 亿元。其中，3 幅土地涉及办公用途，办公与商业比例均为 8:2，平均成交楼面价为 2224 元/平方米。浦东新区和闵行区各有 1 幅商办土地入市，其中，浦东新区祝桥老镇社区地块为商办混合用地，办公与商业比例为 8.5:1.5，成交楼面价为 4272 元/平方米；闵行区 MHP0-1005 单元 16-07 地块和 16-06、16-08 地块部分地下空间，16-07 地块用途为餐饮旅馆用地，整个地块成交楼面价为 9452 元/平方米。

02 办公自持情况分析

2025 年一季度成交的商办用地中，办公自持规划建筑面积约为 5.68 万平方米，较上一季度减少 73.66%，

较 2024 年同期下滑 21.7%。

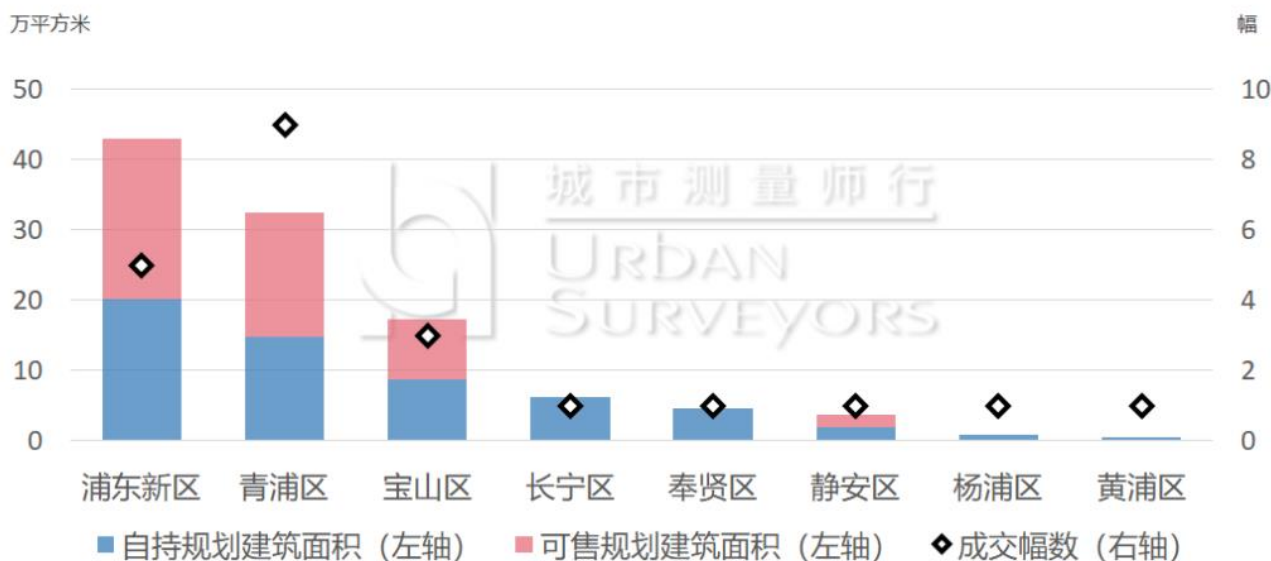
办公用地自持规划建筑面积



数据来源：城市资管服务云平台

2024 年至今，全市共计成交 42 幅商办用地，计容成交建筑面积 276.85 万平方米，其中办公自持规划建筑面积共计 57.58 万平方米，占比为 20.8%。

2024年至今各区办公用地自持/可售占比分布



数据来源：城市资管服务云平台

2025 年一季度，共计有 4 幅涉及办公用途的地块完成交易，分别位于浦东新区和青浦区。浦东新区祝

桥老镇社区 PDS7-0101 单元 G-6 地块，办公物业全部自持，自持规划建筑面积为 2.52 万平方米；青浦西岑 3 幅涉及办公用途土地，办公自持比例均不低于 40%，自持规划建筑面积合计为 3.16 万平方米。当前，浦东新区继续以 42.97 万平方米的新增办公规划建筑面积，排名全市第一，青浦区以 32.44 万平方米的新增办公供应量紧随其后，排名第二。

03 重点出让地块介绍

2025 年一季度共有 4 幅涉及办公用途的地块出让，土地用途全部为办公楼、商业用地。

一季度出让地块及主要信息

公告号	行政区	土地名称	土地用途	土地成交面积 (平方米)	成交计容 建筑面积 (平方米)	成交 总价 (亿元)	成交 楼面地价 (元/平方米)	拿地人	成交时间
202500601	浦东新区	浦东新区祝桥老镇社区 PDS7-0101单元G-6地块	办公楼, 商业用地	19754	29632	1.27	4272	上海森松化工成套装备有限公司	2025年2月
202501502	青浦区	青浦区西岑单元 (JZ03) 19-08地块	办公楼, 商业用地	11276	22552	0.50	2221	长三角西岑科创经济发展(上海)有限公司	2025年3月
202501503	青浦区	青浦区西岑单元 (JZ03) 19-10地块及19-09公共绿地、云腾路部分地下空间	办公楼, 商业用地	38539	59696	1.33	2231	长三角西岑科创经济发展(上海)有限公司	2025年3月
202501508	青浦区	青浦区西岑单元 (JZ03) 23-10地块	办公楼, 商业用地	8267	16533	0.37	2221	长三角西岑科创经济发展(上海)有限公司	2025年3月

● 浦东新区祝桥老镇社区 PDS7-0101 单元 G-6 地块

地块位于浦东新区祝桥板块，临近上海东站。地块规划用途为办公楼、商业用地，由上海森松化工成套装备有限公司竞得，成交土地面积约 1.98 万平方米，成交总价约为 1.27 亿元。

地块位置示意图



根据出让文件要求，地块办公部分应结合地块所在区域整体规划，满足区域办公需求；商业部分需结合办公需求，合理配置员工食堂、便利店等必备业态。

森松集团深耕浦东祝桥，拟在该地块兴建森松亚洲地区总部办公大楼。该项目被列为祝桥镇 2025 年重点项目之一，森松集团有望借助东方枢纽新机遇，赋能企业可持续发展，实现竞争力新突破。

免责声明

本报告刊载信息时间截至 2025 年 5 月 22 日，城市测量师行确信刊载信息来自可靠来源，但未进行独立消息来源证实。本报告仅供参考使用，不可作为房产、证券或其他产品的交易依据，任何人使用以上信息而导致的任何损失和费用，城市测量师行概不负责。

主办单位：

城市测量师行——上海城市房地产估价有限公司

编辑部地址：上海市北京西路 1 号新金桥广场 10. 11. 15-18F

邮编：200003

网址：www.surea.com

电子邮箱：surea@surea.com

电话：86 21 63589988

城市测量师行
独家数据 最新热点



长按图中二维码
即可识别关注！



城测行业务咨询

长按识别二维码
点击最下方名片
添加客服企业微信

电话：+86 21 63589988 www.surea.com