



新增市场：2020 年一手商业、办公市场

2020 年疫情对于一手商办物业市场的影响并没有想象中的严重，开发商有意增加了推盘节奏，使全年供应量总量均高于去年水平；交易市场中，一手商业物业交易出现小幅回调，而一手办公物业则随着优质项目的热销量价同涨。

商业物业

图：近五年上海商业物业供求走势



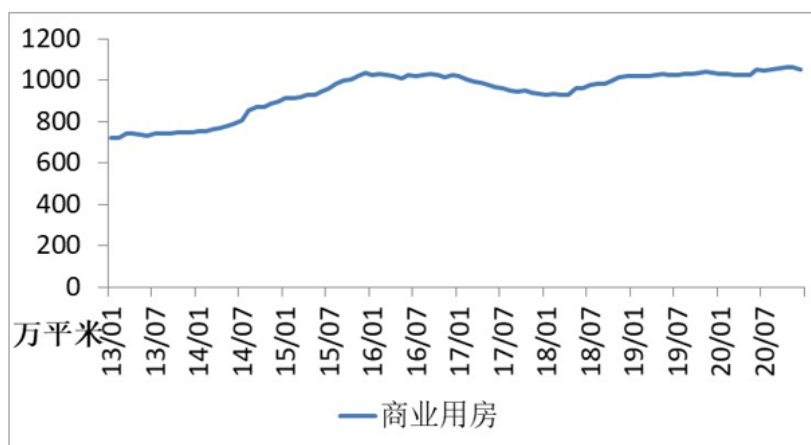
2020 年初期由于疫情

影响，停产停业停工，消费市场惨淡，开发企业大幅缩减商业项目的推盘量，月度供应量基本呈现负增长；6月开始疫情已得到有效控制，市场逐步复苏，商业物

业新增供应开始走高，年内商业物业供应总量在 95.1 万平方米，同比小幅上涨 5%。由于消费零售市场受到疫情影响较大，因此商业交易市场趋于冷淡，年度成交量在 89.2 万平方米，同比回落 10%，再次刷新近五年的新低。

从上海 2020 全年的商业物业可售库存走势看，整体呈现稳步上行，总量始终维持在 1100 万平方米以下，在下半年市场出现好转时，开发商有意加大供应以期回笼资金，但是市场消化情况一般，全年的供求比在

图：上海商业物业可售库存总量走势



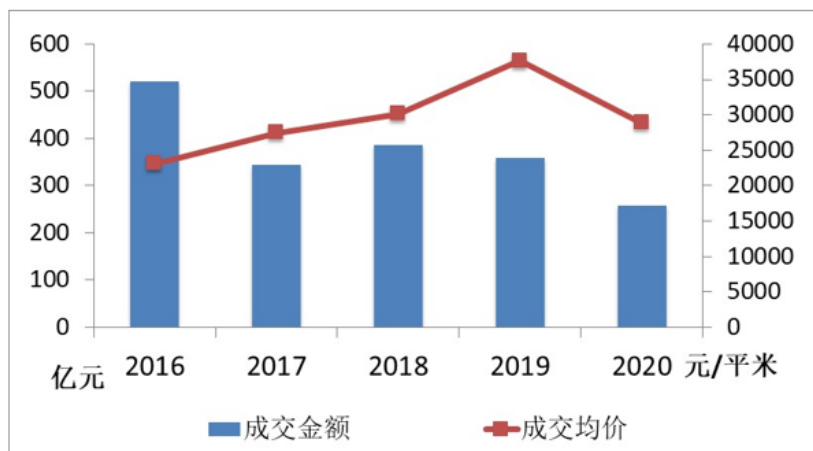
1.1，年末总量维持在 1052.5 万平方米，以最近 12 个月平均 7.4 万平方米的销售量换算，库存去化周期进一步攀升至 142 个月，商业物业库存去化风险仍在上升中。

全年中心城区高端项目交

易缺乏、成交主体向外围区域持续扩大，造成全市商业物业成交价格数据全面下滑。上海商业物业 2020 年成交均价同比下跌 23.3%，在 28870 元/平方米，同时成交总金额也缩水至 257.4

亿元，相比 2019 年也有近三成的跌幅。

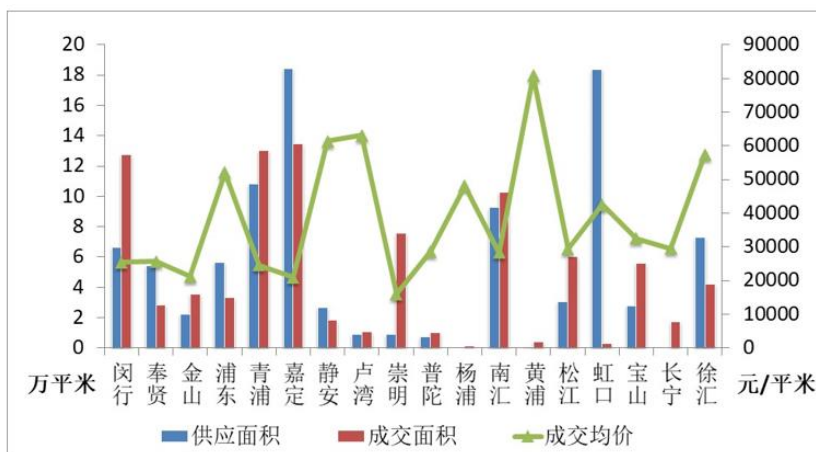
图：近五年上海商业物业成交价格走势



从全市各区商业物业市场来看，远郊区域嘉定、青浦、原南汇等都是年度商业物业交投市场相对活跃的行政区。在新增供应端，嘉定、虹口、青浦三区包揽了全市五成的供应量，嘉定区供应最大，达 18.4 万平方米，区域内保利台北商贸中心、慧创国际等项目是主力供应，另外中心城区虹口凭借瑞虹新城 18.3 万平方米的大型配套商业项目入市，区域供应总量紧跟嘉定。成交方面，远郊区域的社区配套商铺成为交易主体，本年度嘉定、青浦、闵行、原南汇四个区域的商业物业交易表现亮眼，其中嘉定区再获商业物业成交头名，体量达 13.5 万平方米，成交主体由热门区域购物中心和社区配套商铺组成，青

浦、闵行分别也有 13 和 12.8 万平方米的成交量。成交均价方面，排名前列的依旧是中心城区，原黄浦区继续稳坐全市商业物业成交均价排行头名，老西门公馆、复地雅园等高端商业项目

图：2020 年上海各区域商业物业供求走势



的推动下, 年度成交均价达到 80925 元/平方米。原卢湾和静安区分别以 63118 元/平方米、61356 元/平方米成交均价排名二、三位。

办公物业

2020 年中心城区原黄浦、

徐汇、静安均有优质项目集中推盘入市, 同时闵行区再度保持高频率的推盘节奏, 两相合力消除了前期的疫情影响, 助推全年办公物业新增供应“逆流而上”, 同比上涨 50.4%, 升至 171.9 万

平方米; 而核心区域的项目受到市场青睐, 年内得到有效去化, 全市办公物业年度成交也出现小幅增加, 总量为 118.7 万平方米。

年内办公物业一定程度的

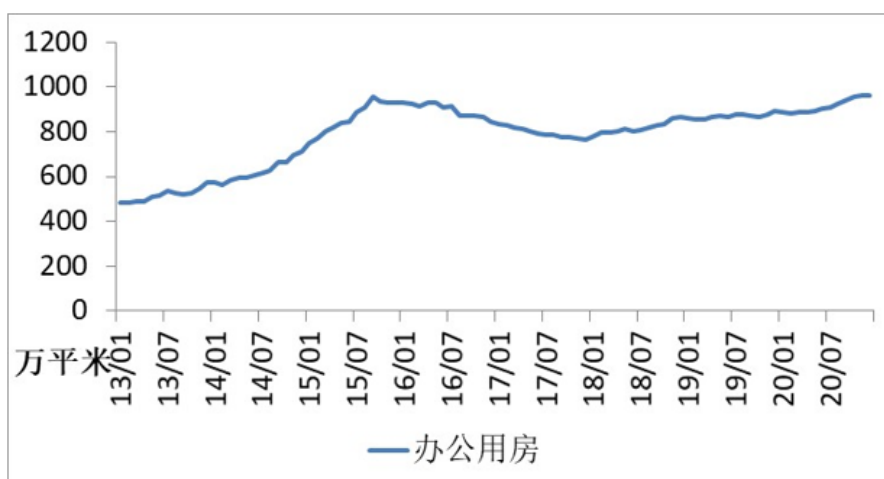
供应放量使全年整体供求比达 1.4, 反弹的新增供应难以在年内被完全吸纳, 进一步推高办公物业库存总量。2020 年末全市办公可售物业存量为 959.8 万平方米, 按照最近 12 个月平均 9.9

万平方米的销售量换算, 整体库存去化周期达 97 个月左右, 可见办公物业库存仍存较大的去化压力。

图: 近五年上海办公物业供求走势

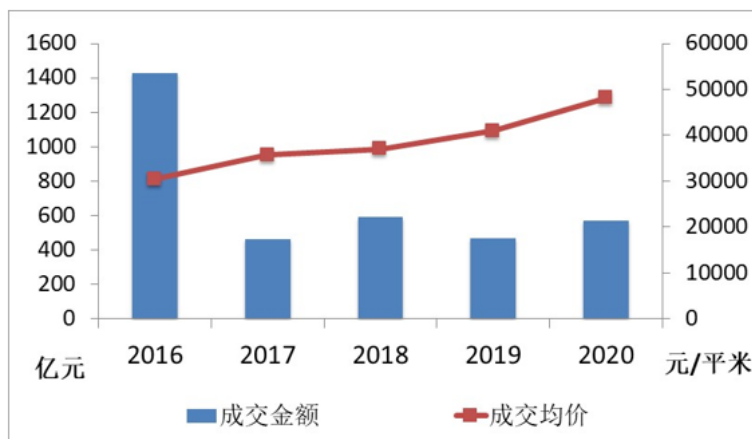


图: 上海办公物业可售库存总量走势



在经济不景气时期，投资者偏向于高品质办公物业，因此热门地区的中高端项目成交占比显著提升，同时绿地外滩中心和上海梦中心两个项目的大体量高价交易也是推动本轮办公

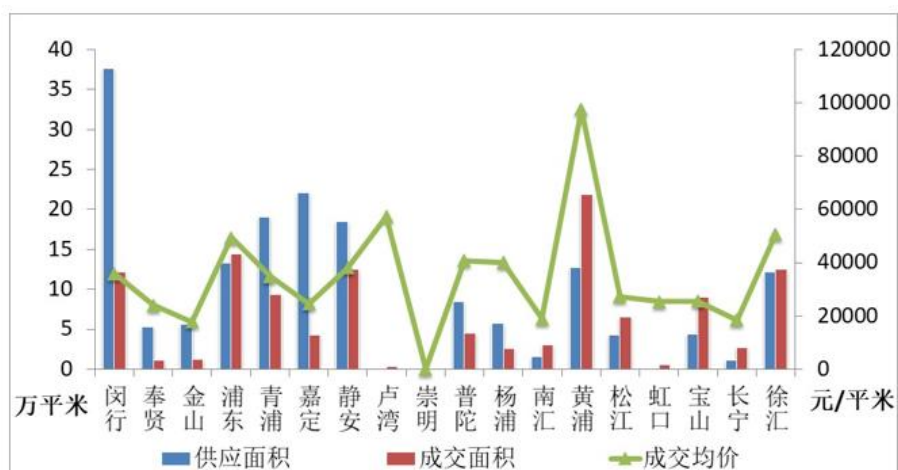
图：近五年上海办公物业成交价格走势



物业成交金额和成交均价双涨的重要助力。2020 年全市办公物业成交总金额为 571.5 亿元，同比上涨 21.8%；成交均价相比 2019 年上涨 17.5%，为 48146 元/平方米。

全市各区情况中，闵行区蝉联全市办公物业新增供应最大区域，在以虹桥商务区为推盘主力的基础上，七宝、莘庄、马桥等区域也相继推出新盘入市，成为新的增长点，闵行区年度办公物业新增供应为 37.6 公顷，

图：2020 年上海各区域办公物业供求走势



在全市中的占比超过 20%。在全市区域成交中，鲜有的出现多个中心城区排名前列，原黄浦区凭借年度销冠项目绿地外滩中心的支撑，以 21.9 万平方米的成交量荣登全市办公物业交易冠军；紧随其后的是浦东新区 14.4 万平方米的成交；另外静安、徐汇两区办公交易市场同样表现出色，位列三、四位。各区办公物业成交均价中，再度依托高价销冠项目的带动，原黄浦区以 97636 元/平方米成交均价领跑全市，处于第二、三名的为原卢湾区和徐汇区，成交均价在 57335 元/平方米和 50778 元/平方米。

总结与展望

在新冠肺炎疫情的影响下，我国宏观经济受到明显冲击，投资者入市更趋谨慎，尤其表现在一手商业市场中，年内社区配套商铺由于风险较小，收益稳定等特点成为投资市场的热点，在 2020 年的交易量快速攀升，成为本轮商业交易市场中的主力，尤其是配套不完善的远郊小区或者动迁安置小区的社区商铺更受市场青睐，因此年度全市一手商业物业交易仅出现小幅下调，不过交易结构的变化也使整体成交均价跌幅扩大。办公物业中，外滩、徐汇滨江等重点区域热门项目的大体量推盘，为市场注入“强心剂”，而受疫情影响较小的金融、专业咨询等行业按部就班的深化发展，催生出多笔大宗交易，另外快速扩张的在线教育、游戏娱乐等线上服务企业也释放出大量物业需求，故办公物业全年成交量不降反升，并且在热门优质项目的助推下，整体成交均价再创新高。

当下国外疫情依然严峻，外部经济形势存在诸多不确定性；而国内疫情已进入常态化防控阶段，整体经济发展稳步进入复苏轨道，外部资本进驻中国的意愿提升。而上海作为全国热点一线城市，拥有自贸区新片区、科创板、长三角高质量一体化等战略优势，配备多项人才引入政策和对外开放政策，更是国内外投资者关注的重点。尤其年内上海多个重点区域引入大批优质产业项目落地，也将催生出大量商办物业的需求，预计后期整体一手商办物业销售市场或持续回暖。

免责声明

本报告刊载的一切资料及数据，虽力求精确，但仅作参考之用。本刊分析内容并不反映个别情况，对于特定项目读者应自行寻求专业意见。城市测量师行保留一切版权，未经许可，不得转载。

©城市测量师行 2021 年

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 11、15-18F

邮编：200003

网址：www.surea.com

电子邮箱：surea@surea.com

电话：86 21 63589988

更多楼市资讯、研究报告可以
扫描下方二维码阅读



更多价格、更多功能可扫描下
方二维码查询、使用

