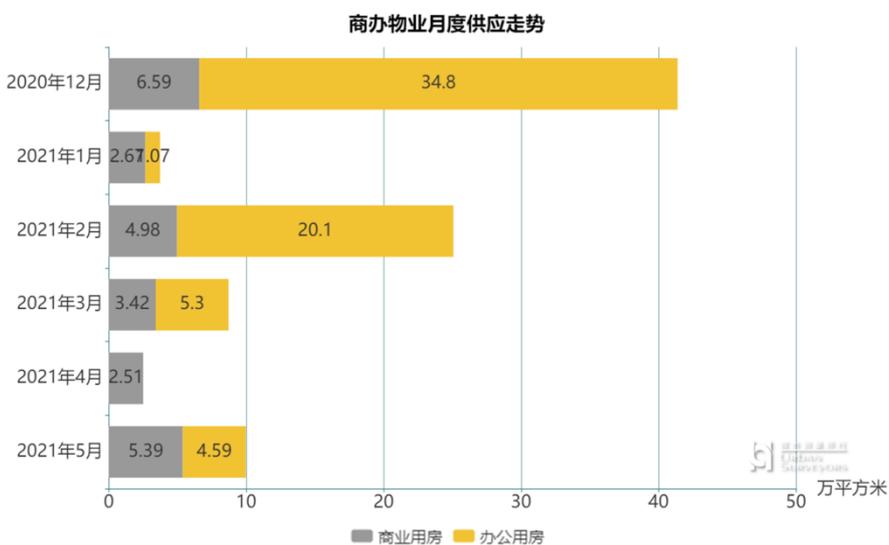




## 2021年5月 —— 整体成交稳中微降，均价水平环比提升

### 月度供应

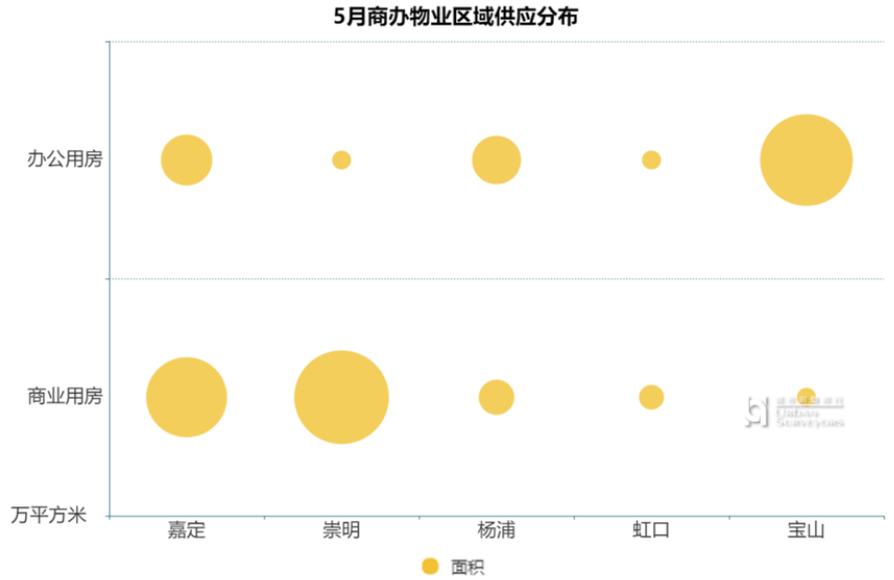


5月，上海商办物业供应总量明显回升。分类来看，商业用房供应面积环比翻番，回升至近半年均值以上；办公物业打破上月零供应僵局，但与往年同期相比供应情况依然不理想，本月仅有3个项目新增

房源入市。

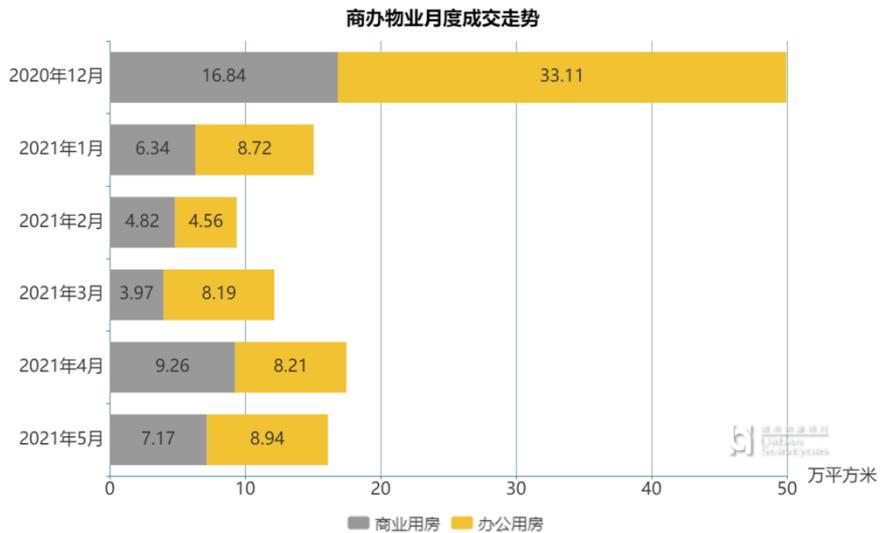
5月，全市共有5个行政区新增商办物业供应。其中，宝山区办公用房供应量位列全市第一，本月区域内项目阅江汇新增办公物业近2.5万平方米；商业物业方面，崇明区和嘉定区表现较为突出，本月供应量均在2万方以上。

### 供应分布



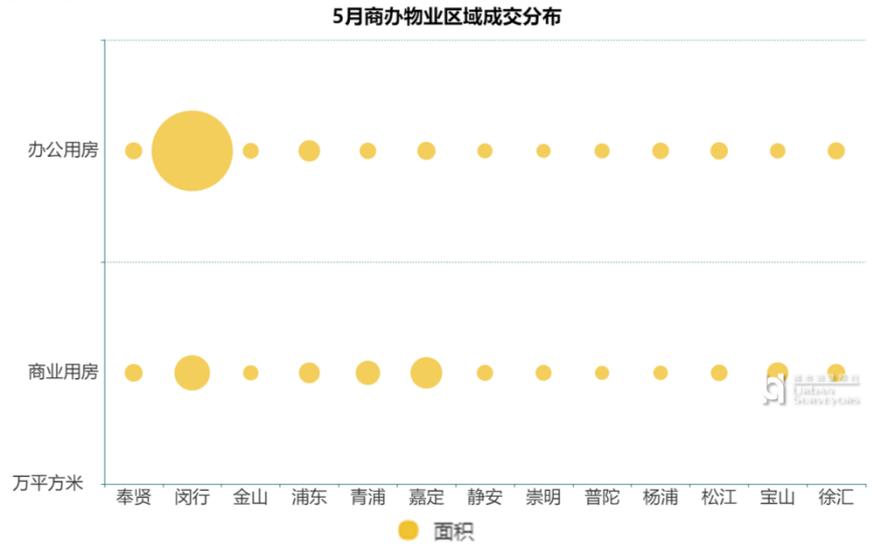
5月上海商办物业市场成交总量小幅回落。其中，商业用房成交面积同环比均有下降；办公物业成交持续环比增长，从今年开年以来的各月情况看，除2月份以外，办公用房月度成交量基本保持稳定。

### 月度成交



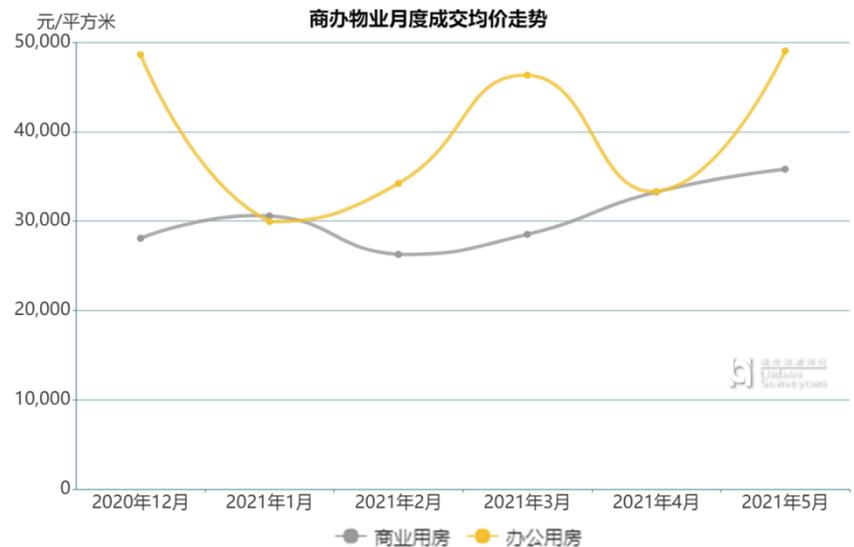
## 成交分布

5月，闵行区领跑全市商办物业成交，办公用房成交量超过6万平方米，区域内热销项目包揽成交面积项目排行前四，同时商业用房成交量也位列全市第一；嘉定区商业物业成交紧随其后，主要依靠本月销冠项目慧创国际的支撑。

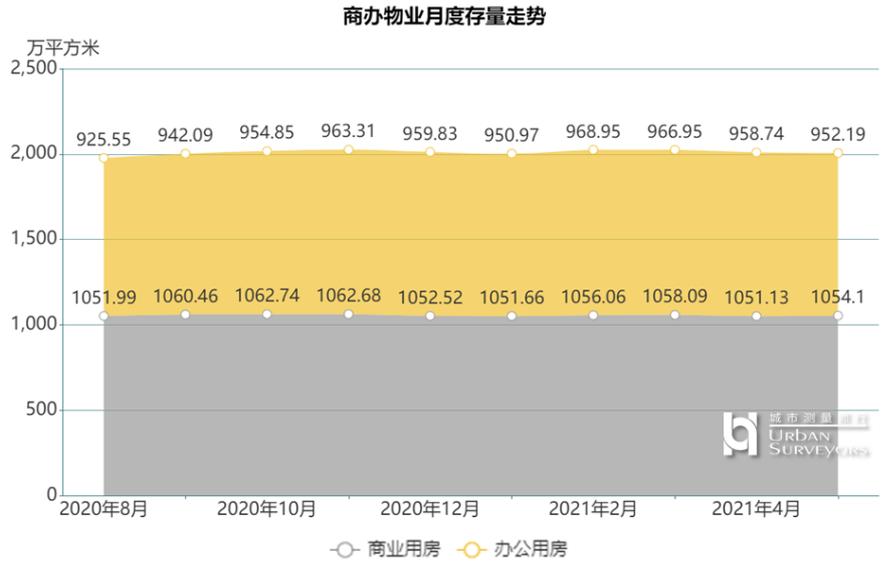


5月，商办物业成交均价同步增长。其中，办公用房均价涨幅更为明显，本月销冠项目虹源盛世国际文化城的高价成交对全市均价起到明显提振作用；商业用房价格涨幅相对较小，但连续多月的价格走势始终保持稳步向上。

## 成交价格



5月，办公用房存量再次下降，本月办公物业供应恢复，但供不应求的情况依然存在；商业用房存量小幅回升，虽然供应量出现下滑，但依然能够覆盖目前的市场需求。



## 典型案例

### 办公销冠——虹源盛世国际文化城

虹源盛世国际文化城位于闵行区华漕板块，是虹桥商务区中的综合体项目，总建筑面积 50.88 万平方米，其中办公部分 30 万平方米，共包含 7 栋办公楼宇。从位置



来看，项目左侧为国家会展中心，右侧为虹桥交通枢纽，处在虹桥商务区的中心区域，交通通达度较高，位置条件良好。5月该项目共售出办公物业 136 套，成交面积约 38149 平方米，成交均价 62769 元/平方米，总金额超过 23.94 亿元。月内所有去化房源集中在单日内成交，大概率为一次集中交易。

## 商铺销冠——慧创国际

慧创国际位于嘉定区江桥板块上海西郊商务区，总建筑面积7.14 万平方米。商务区内企业集中、办公人员密集、整体商务氛围成熟，为商业项目带来稳定客流。交通方面，项目与轨道交通



13 号线金沙江西路站直线距离约 500 米，出行较为便利。5 月该项目成交 1 套大体量商业物业，总面积约 13297 平方米，成交均价 3 万元/平方米，总金额近 3.99 亿元。

### 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](http://www.surea.com)

电子邮箱：[surea@surea.com](mailto: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

