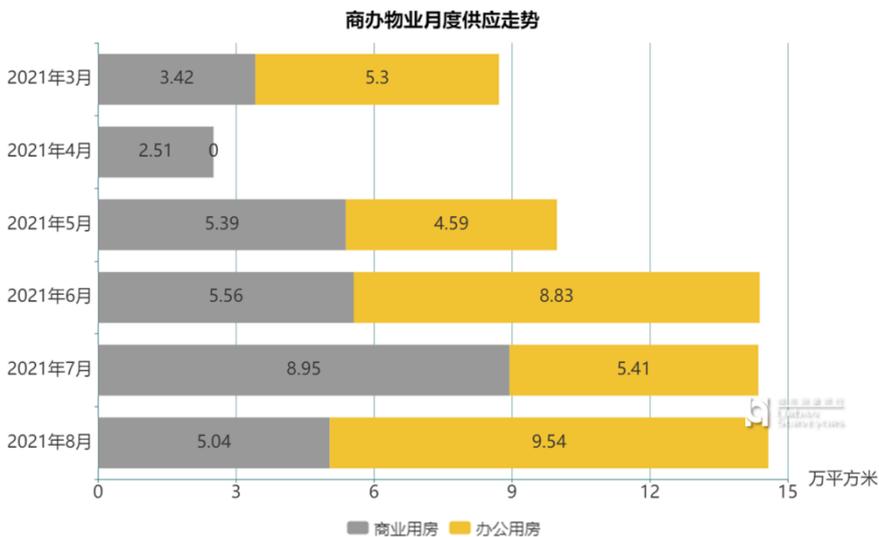




2021年8月 —— 市场供求基本平衡，均价环比下降明显

月度供应

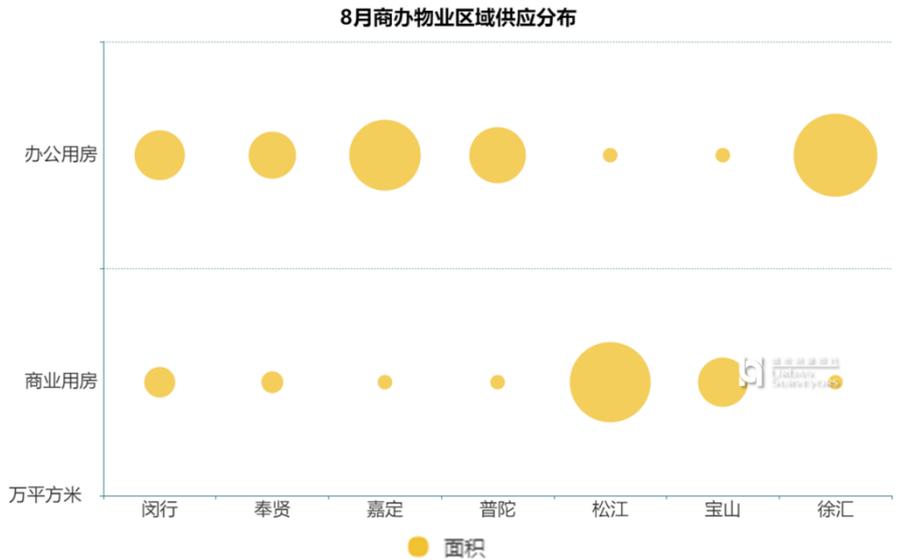


8月，上海商办物业供应总量环比持续稳定，具体来看两类物业供应此消彼长。办公用房月内新增供应面积大幅提升，达到近半年最高值；商业物业供应较上月缩水明显，对比历史同期

也处于较低水平。

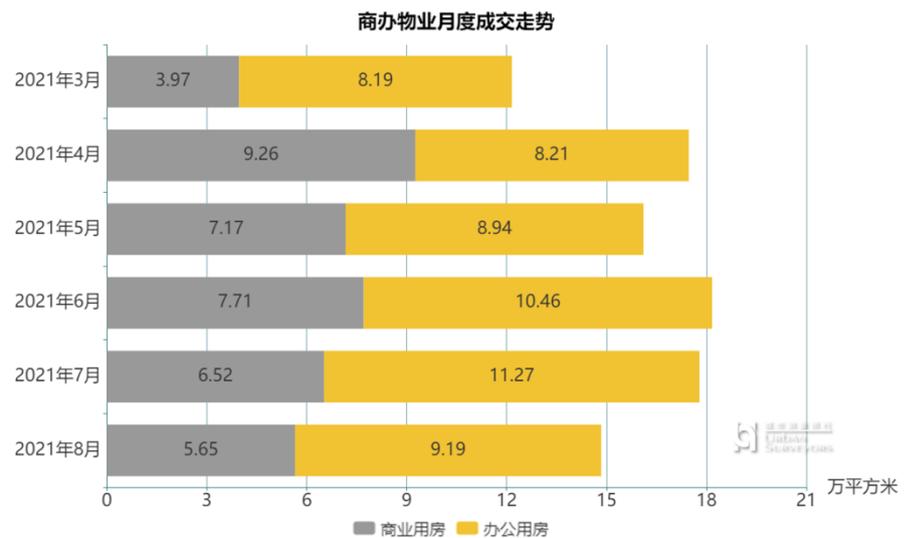
供应分布

从分布情况看，松江区商业物业供应位列各区之首，其次为宝山区，两区供应面积占8月全市商业物业供应总量的80%以上；办公物业分布相对平均，本月有新增供应的5个行政区中徐汇、嘉定供应面积超过2万方，其他三区供应量也在1万方以上。



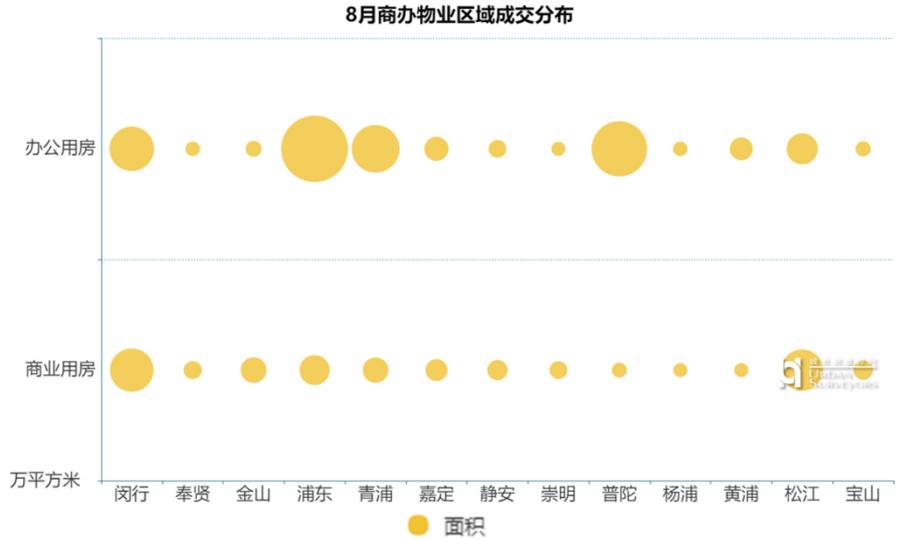
8月上海商办物业成交下降，两类物业去化面积均降至近半年月均值以下，环比分别缩减13.3%和18.4%，与上年同期相比，两类物业成交量同样表现为不同程度的下滑。

月度成交



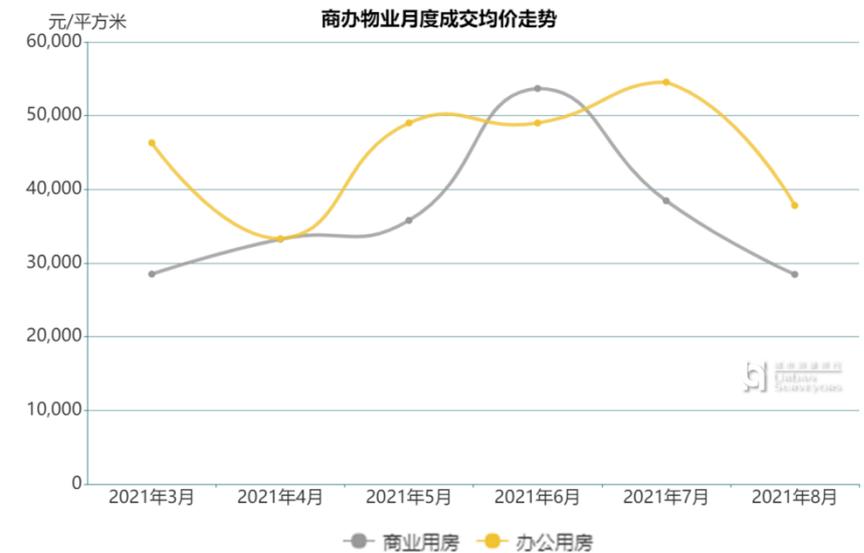
成交分布

成交区域分布方面,8月浦东新区办公物业成交表现较突出,为全市唯一成交面积超过2万方的行政区,普陀区在月度销冠项目的加持下排名第二;商业物业成交则主要集中在闵行和松江,其他区域成交体量偏小。

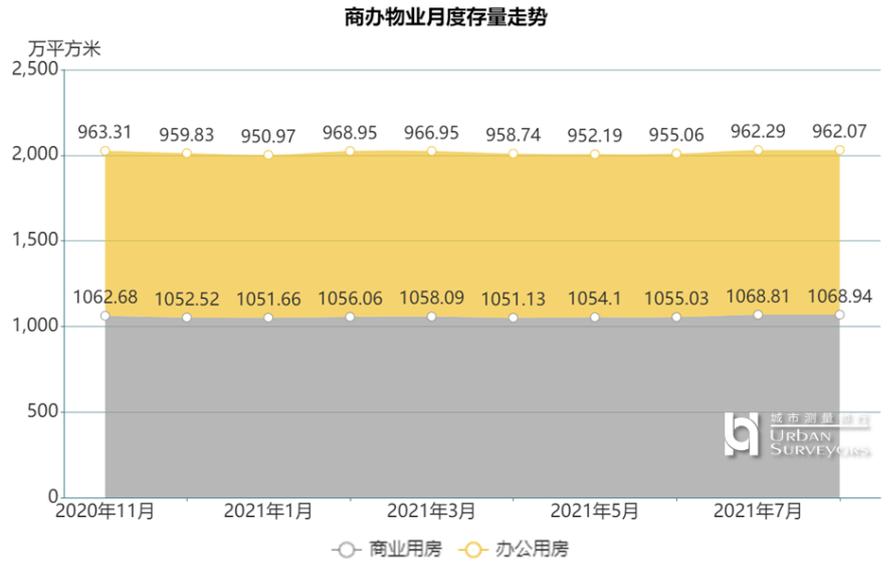


8月两类物业成交均价同步下滑,其中商业物业价格连降两月,目前跌至近半年最低水平,结合项目来看,本月热门商办物业项目大部分集中在外围区域,缺乏高价热销楼盘形成价格支撑。

成交价格



8月,上海可售商办物业体量环比波动不大,月内新增房源基本能够覆盖市场需求,从长期来看,商办物业存量基本稳定在高位。



典型案例

办公销冠——城·珑湾

长城·珑湾位于浦东新区惠南板块,总建筑面积 22.16 万平方米,是汇集花园洋房、公寓、商业、办公、酒店于一体的大型综合性社区。目前项目通达度一般,距离最近的轨交站点直线距离在 2 公里以上,出行需要依靠地面公交或私家车。8月,该项



目共出售办公物业 86 套,合计成交面积约 1.42 万平方米,成交均价 15058 元/平方米,总金额约 2.13 亿元。根据时点、单价和房源楼栋等交易详情信息,本月大概率存在整体交易。

商铺销冠——养云村

养云村位于闵行区马桥板块，建筑面积约 4.79 万平方米，其所在的养云国际社区占地面积达到 43 万方，涵盖养云安缦酒店、养云村、合院类独栋、画廊等功能区，毗邻旗忠森林体育城，项目内商业主要针对于休闲



度假及艺术活动相关人群。目前项目仍在建设过程中，周边环境也有较大提升空间。8 月，该项目共成交 8 套商业物业，总面积约 6494 平方米，成交均价 34135 元/平方米，总金额接近 2.22 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

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

