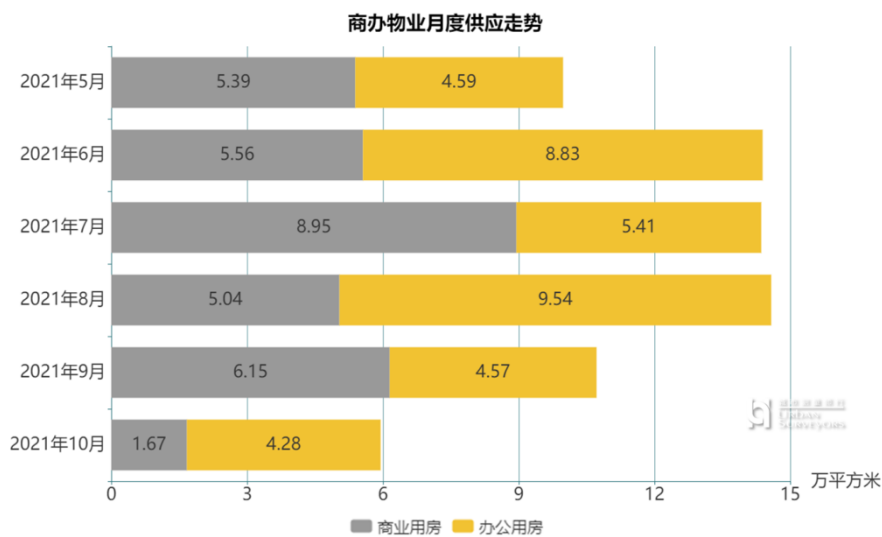




## 2021年10月 —— 市场供求回落 商办均价稳中有升

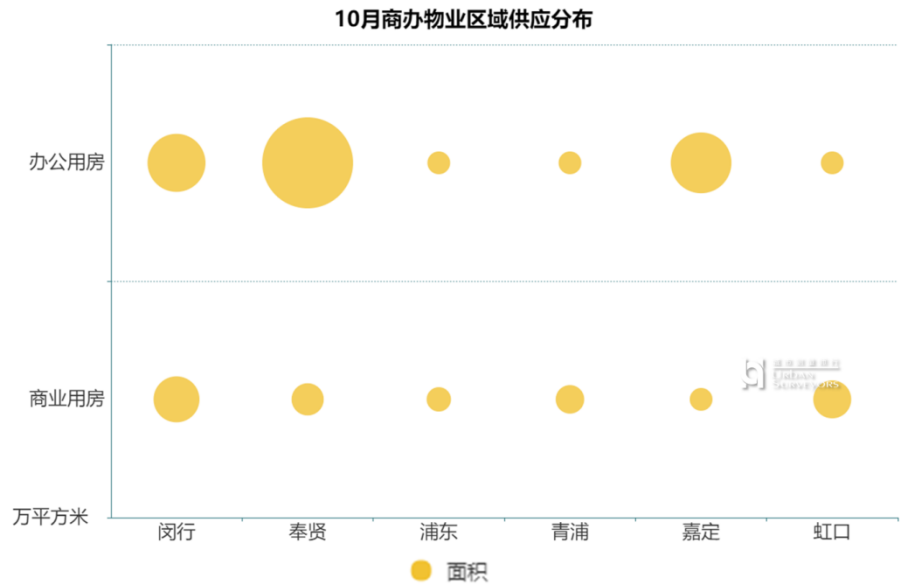
### 月度供应



10月，上海商办物业供应总量大幅缩水。经过前期的持续推盘，商业物业供应环比骤减72.8%、为目前年内最低；办公物业供应相对稳定，但结合多月情况来看，目前供应量水平处于低位。

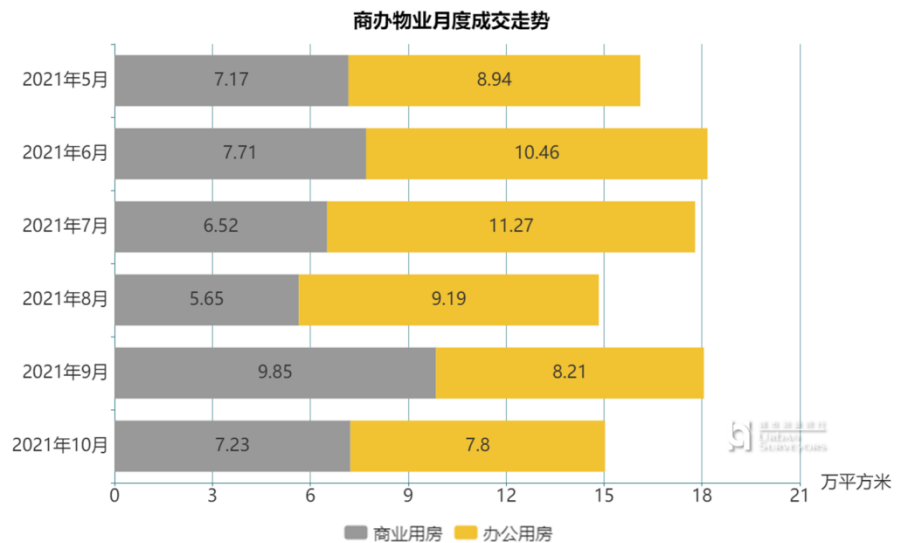
## 供应分布

从区域分布情况看，办公物业新增集中在奉贤、嘉定、闵行三区，其中奉贤区在富力广场项目的支撑下供应面积超过 2 万方，占全市总量的五成左右；商业用房各区供应差异不大，闵行区相对突出。



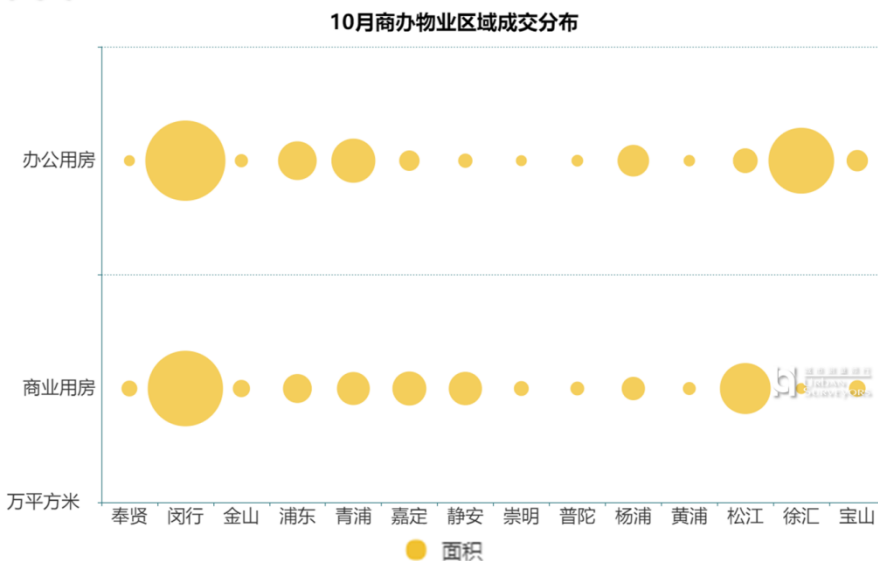
10 月，上海商办物业成交总量环比减少。经过上月的触底反弹，商业用房成交面积回落至近半年月均线附近；办公物业成交环比降幅相对较小，但从 7 月份起呈三连降之势。

## 月度成交



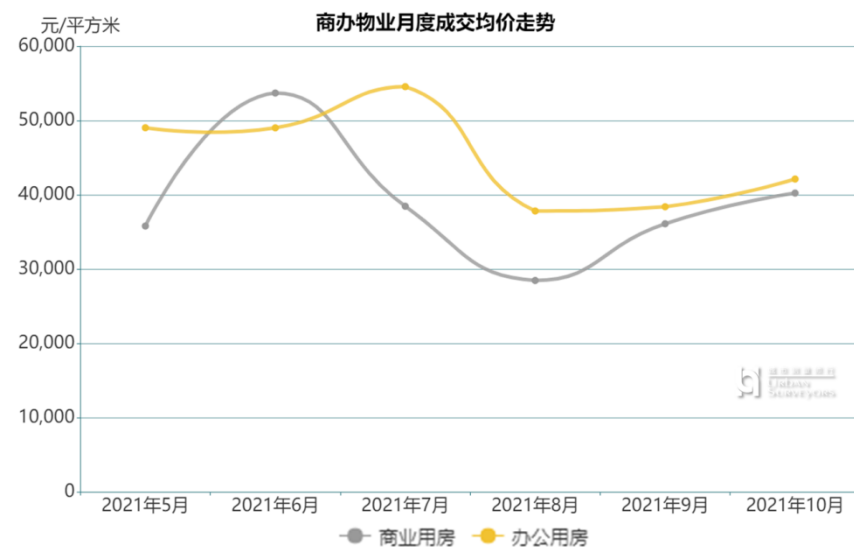
## 成交分布

成交区域分布方面，10月闵行区领跑全市，两类物业成交量均在2万方以上；徐汇区办公物业成交量位列第二，区域内热门项目徐汇鑫耀中城起有力支撑作用；商业物业方面，松江区有不错表现，成交量前十榜单中占有三席。

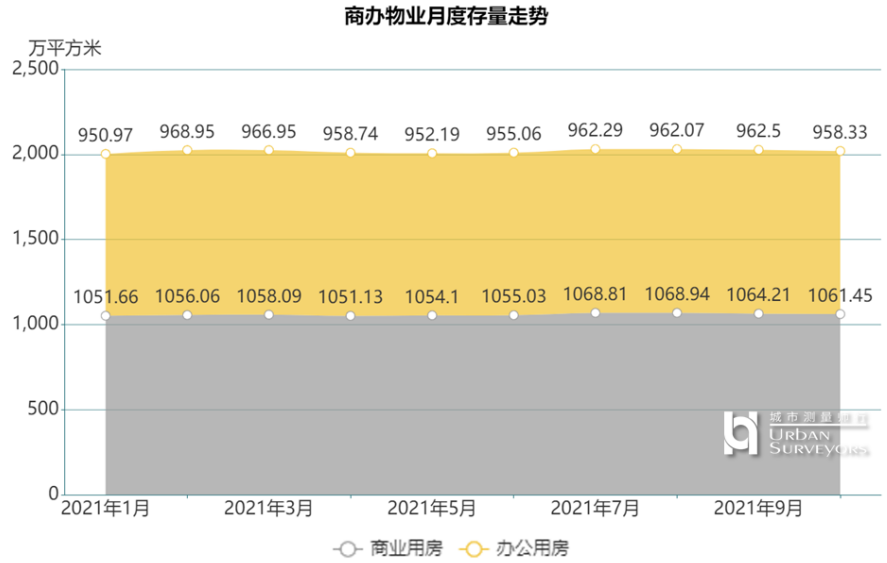


10月商办物业成交均价同步稳中有升，重回4万元/平方米以上。其中，商业物业价格的提升主要受到销量第一、第二项目的提振；而办公物业热销项目之间的价格差异相对较小，市场价格整体提升。

## 成交价格



10月，上海商办物业供求体量差距加大，导致两类物业可售面积均有明显减少。但从长期来看，商办物业存量仍处于高位，去化压力依然较大。



## 典型案例

### 办公销冠——徐汇鑫耀中城

徐汇鑫耀中城位于徐汇区康健田林板块、漕河泾开发区东南角，地铁12号线虹漕路站和桂林公园站之间，是集住宅、办公和商业于一体的大型综合体。项目分三期开发建设，本月成交



物业所在部分占地面积 11.83 万平方米、总建筑面积 35.69 万平方米。10月，该项目共出售办公物业 16 套，成交面积近 1.74 万平方米，成交均价为 5 万元/平方米，交易总金额约 8.69 亿元。根据交易明细显示，本月成交房源在同一交易日以相同单价一起出售，推测为整体交易。



## 商铺销冠——静安苏河湾中心

静安苏河湾中心位于静安区不夜城板块，面朝苏州河，东至山西北路，西至浙江北路，占地面积 2.49 万平方米，总建筑面积约 18.23 万平方米，规划包含商业、办公、住宅等多种物业类型，同时将复建 8 栋石库门建



筑、保留稀缺的城市绿地，实现现代与传统、自然与人文的结合。10 月成交 1 套商业物业，总面积约 6797 平方米，成交均价 68499 元/平方米，总金额约 4.66 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

