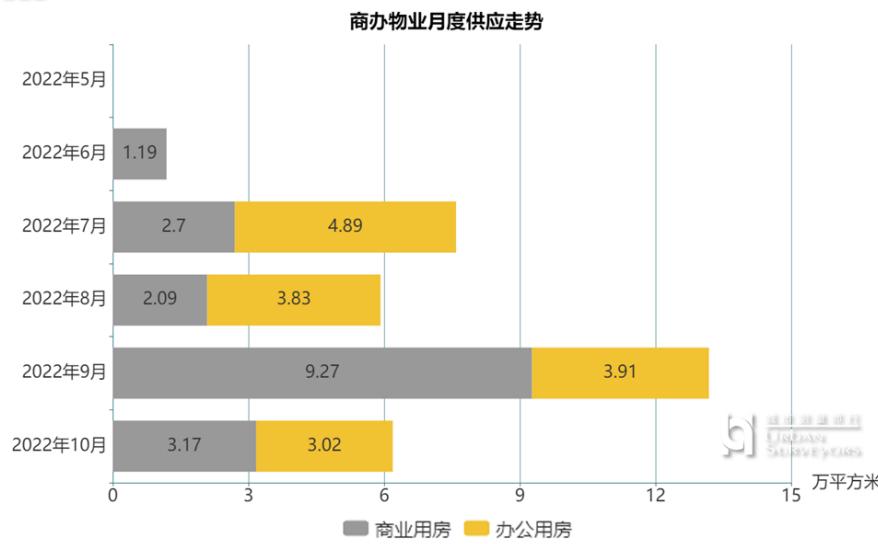




2022年10月——商办市场有所降温，全市均价环比下跌

月度供应

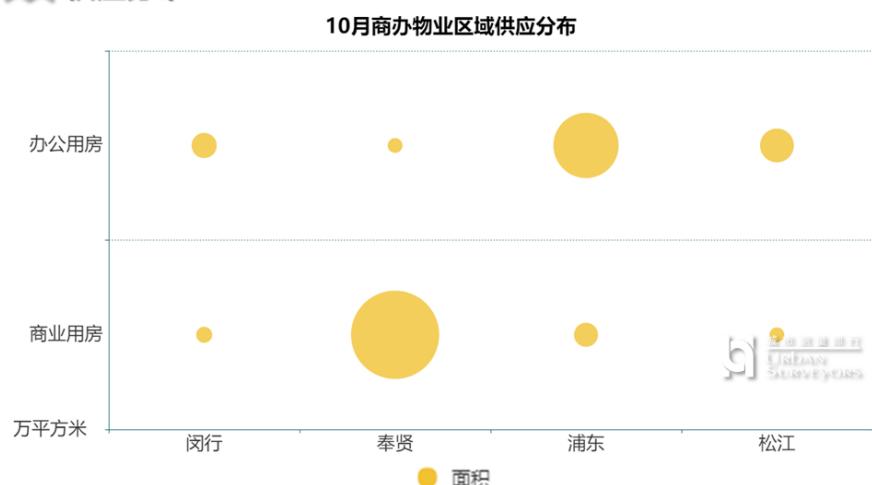


10月，上海商办物业供应总量环比腰斩。分类来看，商业用房供应较上月缩水明显，新增面积略高于近半年月均值；办公物业新增供应同样环比减少，体量降至近半年低位。

10月,全市商办物业供应

主要分布在4个行政区。其中,奉贤区商业供应领跑全市,本月新增供应超过2.77万方,占全市总量的87%;浦东新区为本月办公物业供应主力,月内供应面积接近2万方。

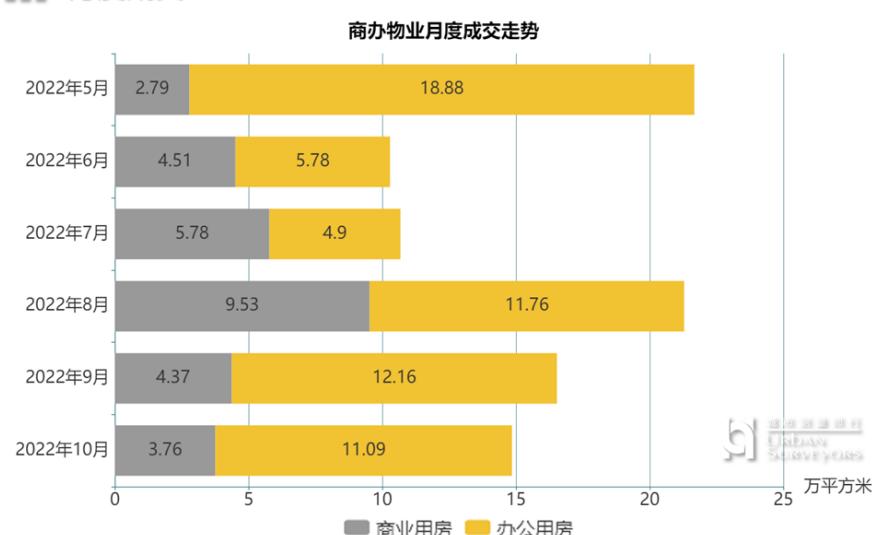
供应分布



10月,上海商办物业成交

同样出现环比下降,但降幅相对较小。其中,商铺交易量跌至近半年月均线以下,环比降幅约13.9%;办公销量环比下降8.8%,近三月成交量相对稳定。

月度成交

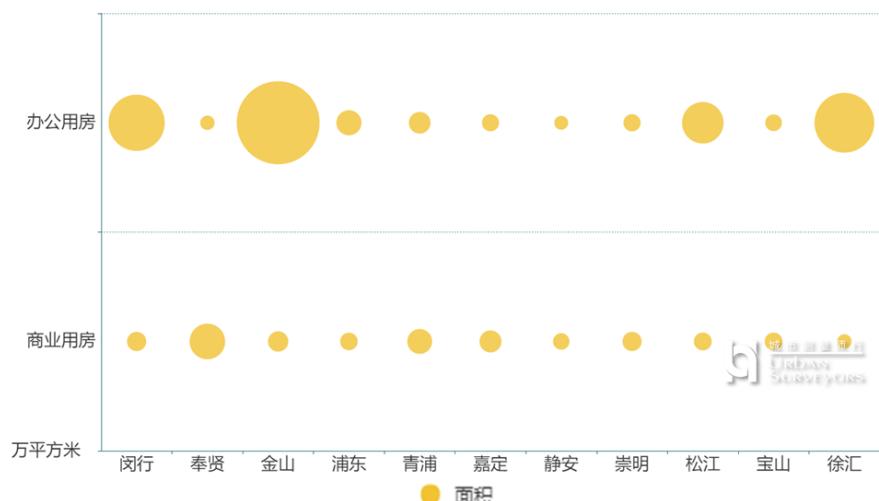


10月，商办物业成交分布

于全市 11 个行政区，数量较上月减少 5 个。办公物业市场多个区有不错表现，其中金山区在本月热销项目正荣御首府的支撑下领跑全市；商业市场方面整体偏弱，全市仅有奉贤区成交量超过万方。

成交分布

10月商办物业区域成交分布

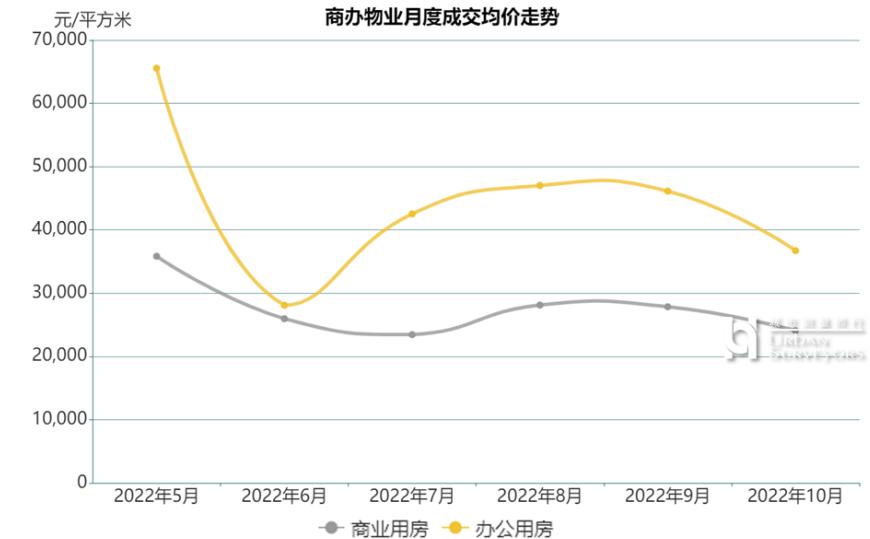


10月，两类物业成交均价

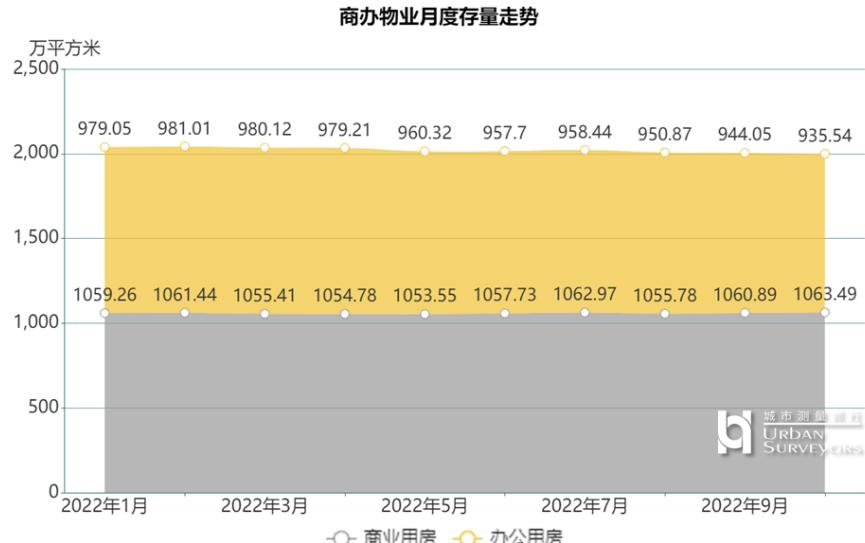
继续环比下降。在经过第三季度的集中去化后市场整体热度有所下降，全市均价缺乏高价热门项目的支撑，环比下滑难以避免。

成交价格

商办物业月度成交均价走势



本月，两类物业存量走势继续分化。办公物业月内供求比仅为 0.27，可售物业去化超过 8.5 万方；商业用房供求相对均衡，本月存量小幅增加。



典型案例

办公典型项目——正荣御首府

正荣御首府位于金山区金山新城板块，东至海帆路，南至龙轩路，西至学府路，总建筑面积约 51.3 万方，包含住宅和少量商业、办公业态。项目所在的金山新城板块远离中心城区，同



时缺少轨道交通布局，在区位条件上相对欠缺，形成较为封闭的区域市场。10 月，该项目共成交办公房源 24 套，总面积 3.58 万平方米，成交均价 9825 元/平方米，交易总金额约 3.52 亿元。房源集中在单日成交，整体交易的概率较大。

商铺典型项目——海港新苑二期

海港新苑位于奉贤区奉城板块，东至新四平公路，西至四平公路，北至海旗路，本月成交的商铺为项目二期社区配套商业部分，主要服务于小区内部居民日常购物，人流量偏小但也较为稳定。10月，项目成交商铺



19套，总面积约9810平方米，成交均价8000元/平方米，总金额约0.78亿元。根据成交明细推测，本月该项目共有两次集中交易。

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 2022年

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



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