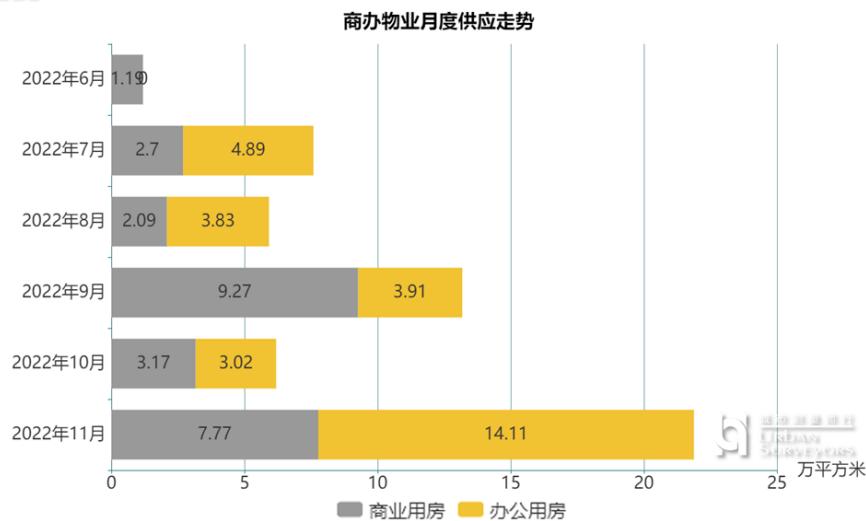




2022 年 11 月 —— 供应未能刺激成交提升，商办市场继续低位运行

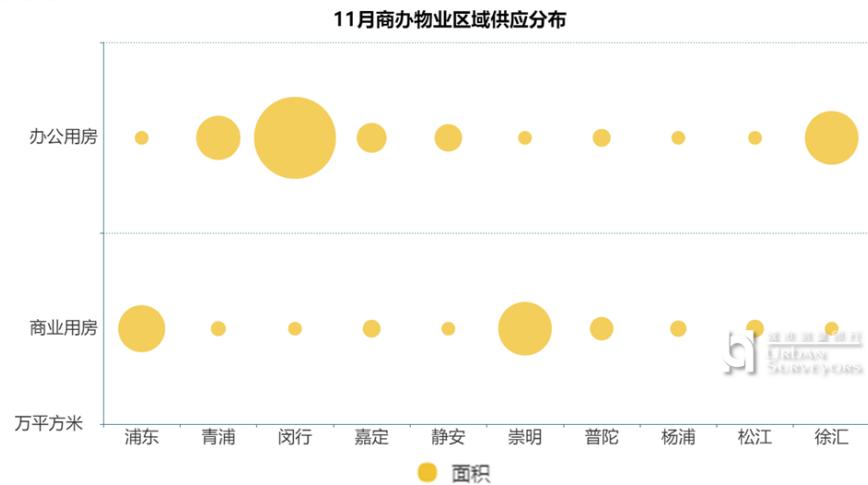
月度供应



11 月，上海商办物业供应大幅激增，总面积创近半年新高。分类来看，商业用房新增供应环比提升近 1.5 倍，办公用房环比涨幅更是接近 370%。

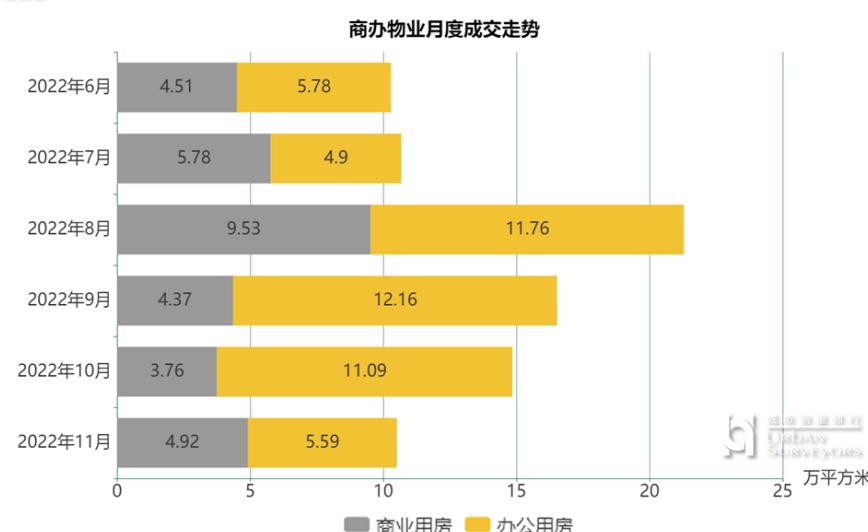
11月，全市共10个行政区有商办物业供应，数量上环比明显增加。其中，闵行区办公物业供应领跑全市，面积超过5.5万平方米，主要由区域内项目天宸汇供应支撑；商业方面，浦东新区和崇明区表现相对突出，本月供应量与其他区域拉开明显差距。

供应分布



11月，上海商办物业成交总量持续下降。具体来看，商业物业成交面积环比增长约三成，但对比近半年数据依然处于低位；办公用房交易热度下降明显，成交量环比近腰斩。

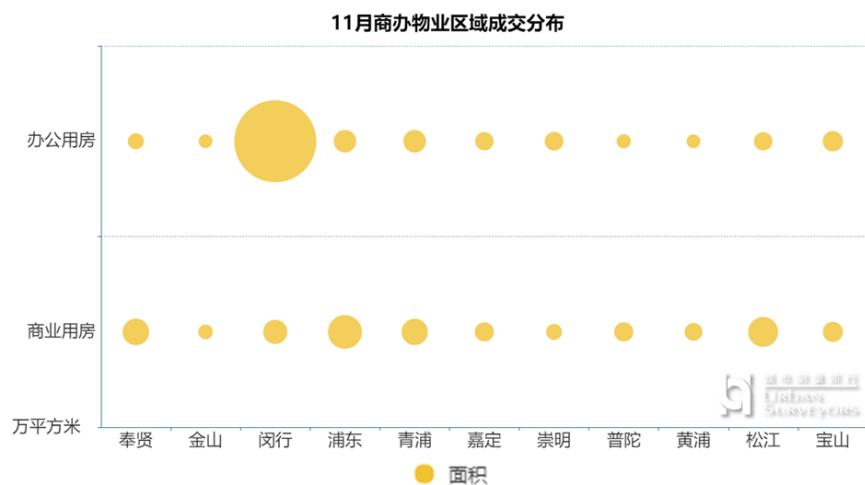
月度成交



11月，商办物业成交分布

于全市 11 个行政区，数量与上月持平。其中办公物业市场成交主要由闵行区支撑，本月交易量接近 3.5 万平方米；商业方面，虽然有交易的区域数量众多，但各自的交易量并不大，排名第一的浦东新区成交面积也仅仅刚过万方。

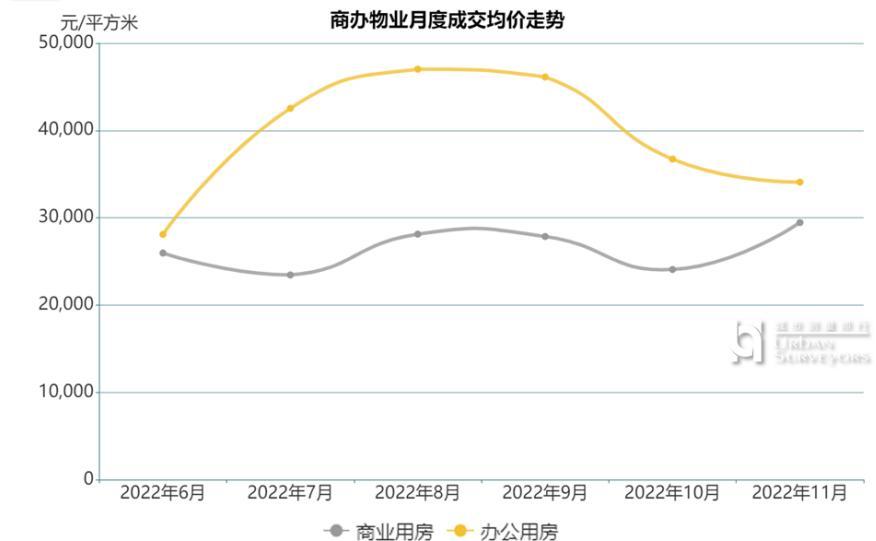
成交分布



11月，两类物业成交均价

走势相反，价格水平逐渐趋同。商业物业均价止跌回升，环比增长超两成，但未能突破三万元大关；办公物业价格持续下跌，跌幅较上月有所收窄。

成交价格



本月，办公用房可售面积大幅度增加，月内该类物业供求比超过 2.5，推动存量上升；商业用房供求相对均衡，全市可售物业小幅减少。



典型案例

办公典型项目——虹桥富力中心

虹桥富力中心位于闵行区华漕板块，南至淮虹路，西至申虹路，北至宁虹路，总建筑面积 33 万平方米，其中办公物业 14 万平方米。项目所在的虹桥商务区核心区域高品质办公楼、商业体集中，商办氛围较为浓厚，同



时紧邻虹桥交通枢纽和国家会展中心，区位条件优越，基础建设相对完善。11 月，该项目共成交办公房源 46 套，总面积 1.62 万平方米，成交均价 41971 元/平方米，交易总金额约 6.8 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——钰丰商都

钰丰商都位于松江区泗泾板块，总建筑面积 8.3 万平方米，包含办公、商业、酒店式公寓等多种业态，其中商业部分约 1.37 万平方米。交通方面，虽然有轨道交通 9 号线贯穿其间，但与最近的泗泾站步行距离约 2.5 公里，公交出行通达度一般；而由



于项目位于泗陈公路、沪松公路交汇处，自驾出行相对便捷。11 月，项目成交商铺 7 套，总面积约 4122 平方米，成交均价 23478 元/平方米，总金额约 0.97 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 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