

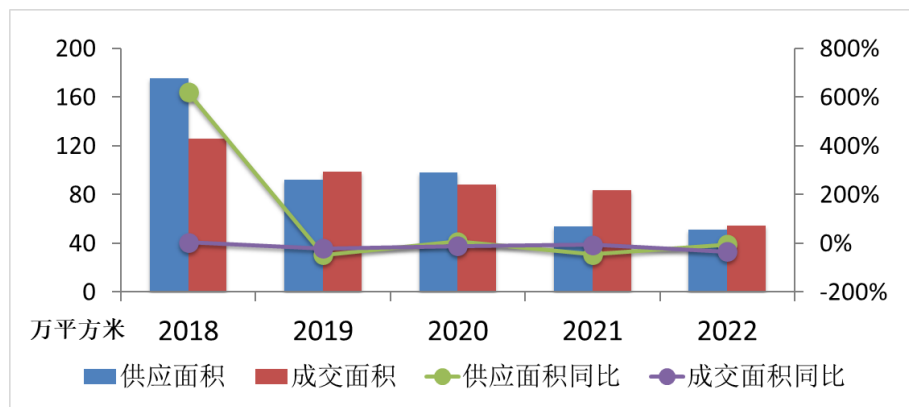


2022 年上海商办一手买卖市场分析报告

2022 年上海一手商办物业市场先降后升，全年交易总量处于近五年低位。一方面，近几年市场始终处于下行通道；另一方面，上半年疫情严峻，一定程度上影响商办项目建设入市节奏。从全年成交热门来看，中心城区优质项目在市场上具有更大吸引力。

商业物业

图：近五年上海商业物业供求走势



2022 年，上海商业物

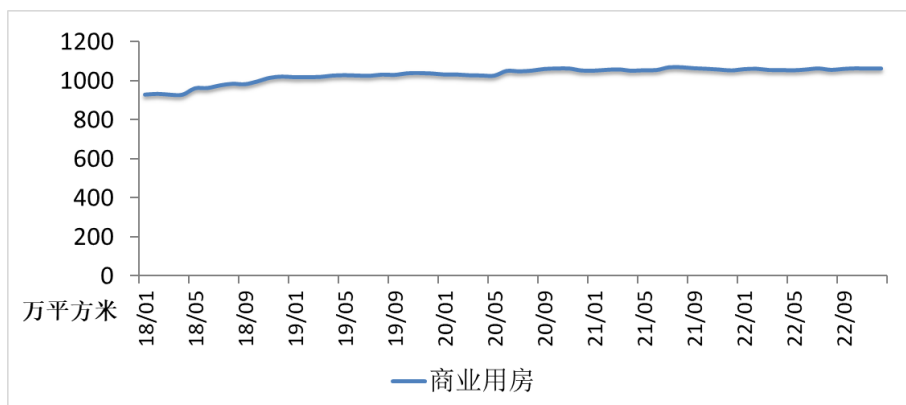
业市场依然低位运行。全年新增供应 51.3 万平方米，较上年微减 4.3%，供应排名第一项目东渡悦来城年内新增近 7.5 万平方米可售商铺，

对全市商业物业供应形成主要支撑。需求端数据下降明显，全年成交量 54.8 万平方米，同比降幅超过三成，年内成交面积超过万方的项目仅有 7 个，同比大幅减少。

截至年末，上海商业用房

可售面积较去年同期增加 9.6 万平方米，进入四季度存量变化幅度有所减小，最终定格在 1062.7 万平方米。以最近 12 个月平均 4.6 万平米的销售量计算，目前

图：上海商业物业可售库存总量走势

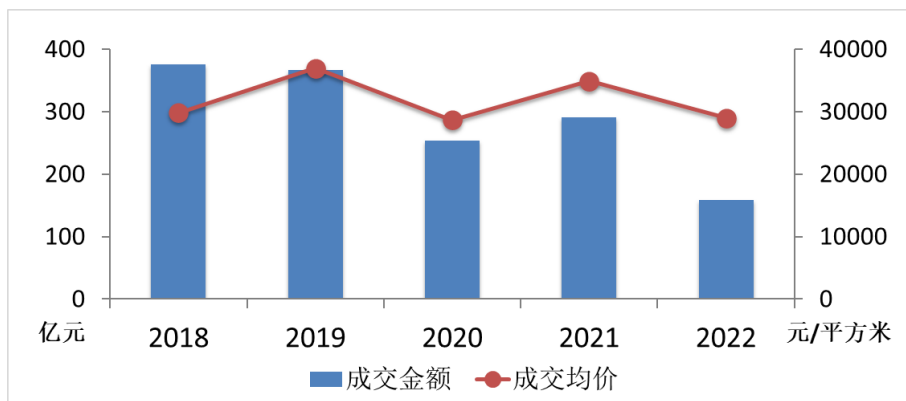


库存去化周期高达 233 个月，商业物业库存去化压力持续增加。

全年成交热门中缺少高价

项目，使得全市均价缺乏价格支撑，回落至三万元以下、为 28990 元/平方米，同比降幅约 16.9%。在量价齐跌的情况下，全年成交总金额大幅下降

图：近五年上海商业物业成交价格走势

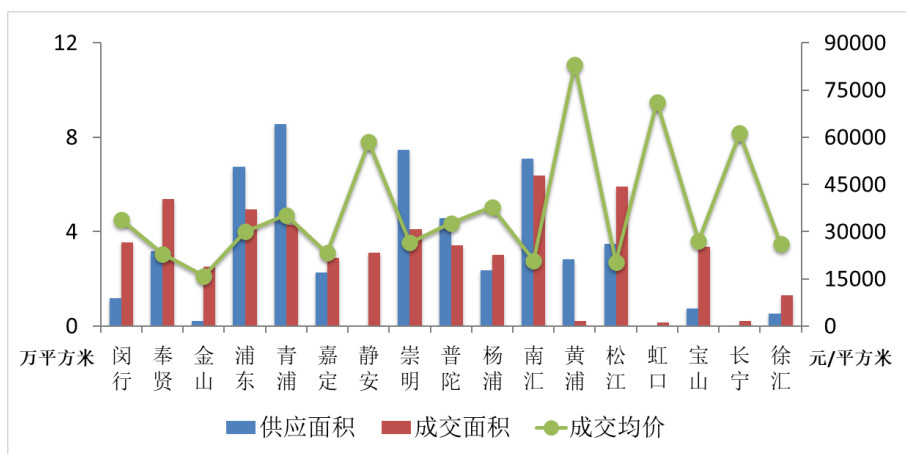


45.4%，约 158.8 亿元。

从分区市场来看，2022 年

远郊区域商业物业交投较为活跃。供应方面，青浦区领跑全市，供应面积 8.6 万平方米，与去年基本持平，区域内的东渡悦来城为年内供应第一项目；崇明区位列各区第二，全年供应 7.5 万平

图：2022 年上海各区域商业物业供求走势



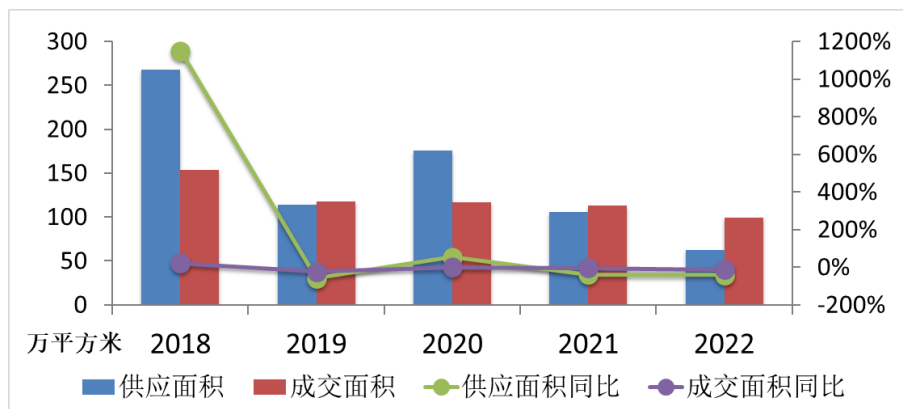
方米,以社区配套商铺为主;原南汇区紧随其后,年内供应商铺 7.11 万平方米,占全市总量的 13.9%。此外,本年度静安和长宁两区无商业物业新增供应。成交方面,原南汇区位列各区之首,成交面积接近 6.4 万平方米,占全市总量的 11.6%;松江排名第二,成交面积 5.9 万平方米,沿街商铺为区域成交主力。价格方面,中心城区包揽排名前列,黄浦、虹口、长宁分列前三,其商业物业市场均表现出量少价高的特点,全年成交均价分别为 83138 元/平方米、71225 元/平方米和 61288 元/平方米。

办公物业

与商业物业的情况基本一

致，2022 年全市办公物业市场遇冷走低。供应方面，全年新增办公物业 62.2 万平方米，同比上年减少超过四成。成交方面跌幅相对较小，全年交易量约 99.1 万平方米，同比下降 12.3%。

图：近五年上海办公物业供求走势

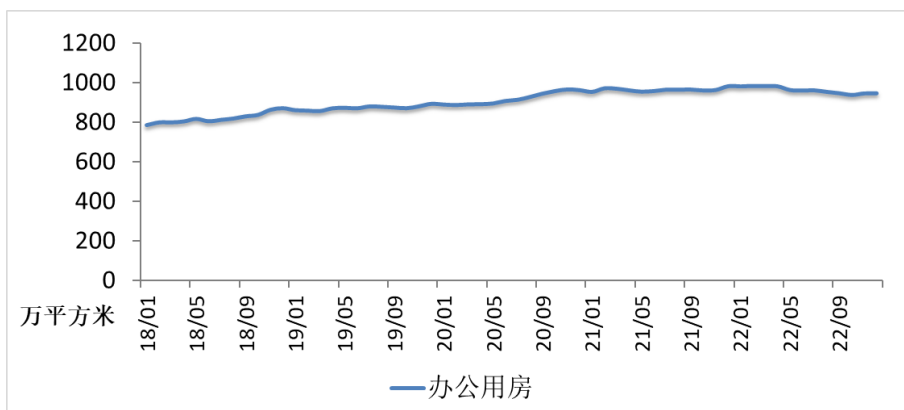


行至年末,全市办公可售物

业总量稳定在 943.7 万平方米。

2022 年,上海办公物业供求同步减少,相较之下供应缩量更为明显,全年供求比仅 0.63,年末库存同比大幅减少 36.1 万平方米。

图: 上海办公物业可售库存总量走势

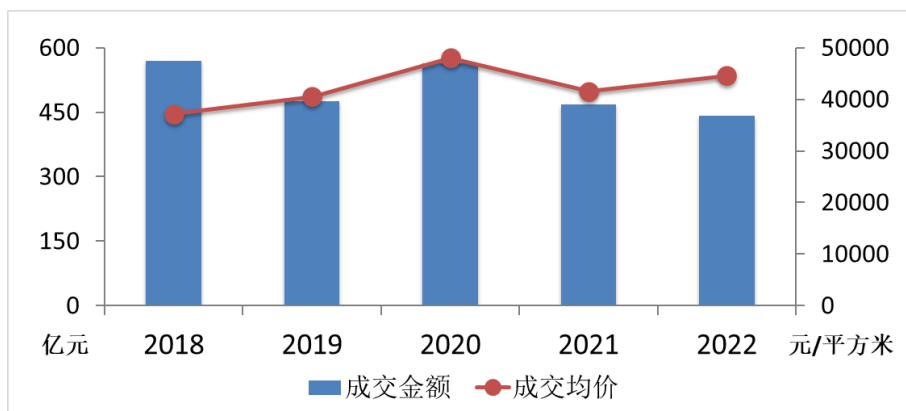


按照最近 12 个月平均 8.3 万平方米的销售量计算,目前可售物业去化周期约 114 个月,较去年年底有所拉长,办公物业市场同样面临较大的存量去化压力。

2022 年上海办公物业成

交均价攀升至 44636 元/平方米,同比提升 7.5%。年内热销项目大部分位于中心城区,且成交体量较大,有力提振全市均价。而在总价方面,由于成交量的

图: 近五年上海办公物业成交价格走势

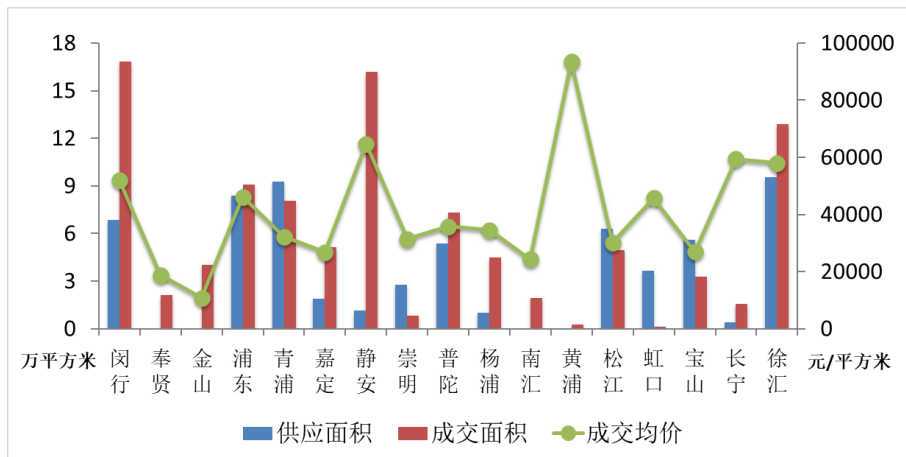


的走低,全年成交总金额同比减少 5.7%,约 442.3 亿元。

根据各区交投情况来看,

今年中心城区表现突出。徐汇区办公物业供求均排在全市前三,区域内徐汇万科中心项目赶在年底开盘入市并在当月全部去化,交易量近 4.1 万平方米,徐汇区另一热销项目西岸国际人

图: 2022 年上海各区域办公物业供求走势



工智能中心年内成交 7.6 万平方米,交易金额超过 48.2 亿元。年度销冠中粮天悦壹号 and 热门项目

苏河湾中心支撑静安区办公物业成交走高，其中苏河湾中心由鄂尔多斯集团高价拿下，受到市场关注。价格方面，黄浦区稳居全市之首，成交均价高达 93452 元/平方米，但其交易量少，全年交易金额不足 2.5 亿元；静安、长宁分列第二、第三名，成交均价分别为 64660 元/平方米和 59355 元/平方米。

总结与展望

2022 年，上海商办市场保持低位运行，经济下行和疫情散发对市场施加双重压力，两类物业全年供求再次缩量。商业物业全年成交缩减超过三成，除综合性商业体外，外围区域的社区配套商铺也是市场交易主力。办公物业市场中，中心城区表现较为突出，闵行、静安、徐汇包揽全市成交前三，优越的商办基础使得上海市中心办公市场长期受到资本青睐，今年实现多笔大宗交易，助推全市整体均价攀升。

临近年末，中央层面积极出台金融扶持政策，放宽房地产企业融资渠道，降低融资成本，积极防范房地产金融风险。但从商办物业市场角度来看，目前出台支持政策主要是为做好“保交楼”等民生工作，其主要目标并非商办市场，同时，上海商办物业市场已低位运行多年，短时间内市场扭转的难度较大，维稳发展是目前市场运行的大方向。

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 2023 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

