



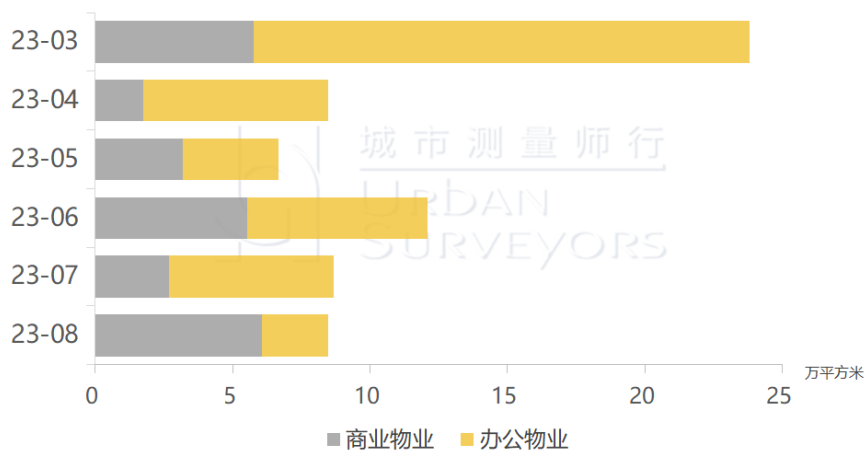
2023 年 8 月上海商办买卖市场

PART 1 新增商办

商办物业新增供应区域相对集中，成交总量升至年内高位

供应情况

全市商办物业月度供应走势



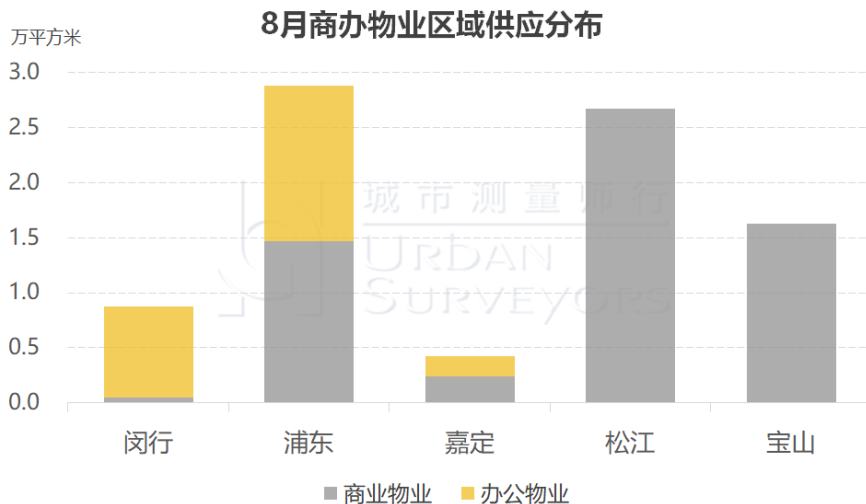
数据来源：城市资管服务云平台

8 月，上海商办物业新增供应总量小幅下降。分类来看，商业物业因多个大体量项目入市，新增供应面积翻番；办公物业本月仅三个项目有新增供应，供应量锐减。

8月，全市商办物业供应
主要分布在5个行政区。

商业物业各区供应差异
明显，松江区供应面积超过2.5
万平方米，闵行区不足500平
方米；**办公物业仅三区有新增**
供应，其中浦东新区因世博耀

华商务中心入市多套整层办公，供应量超过1万平方米。



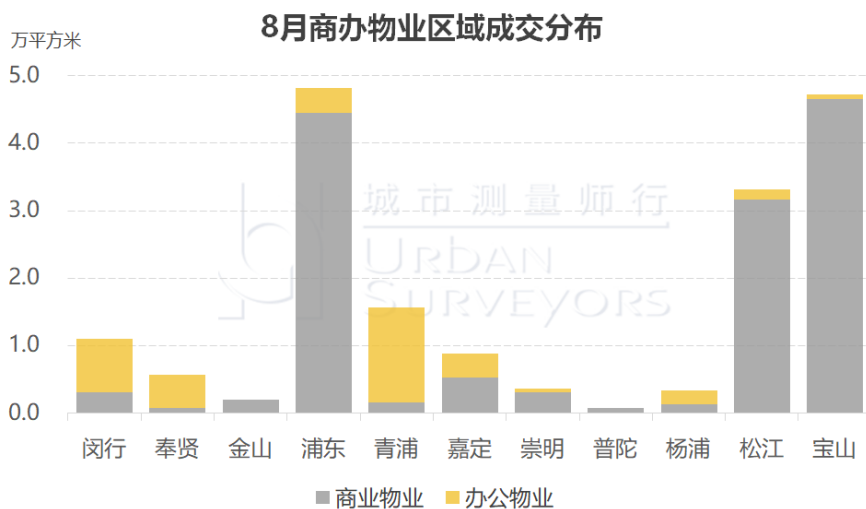
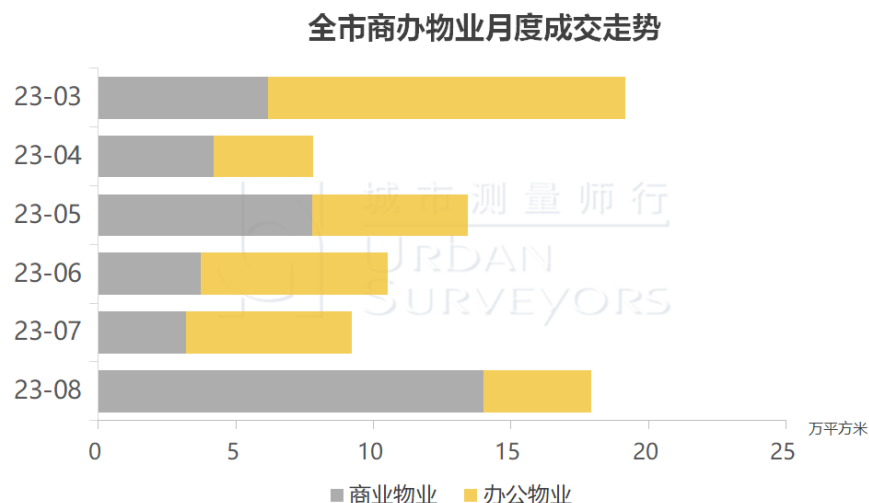
数据来源：城市资管服务云平台

成交情况

8月，上海商办物业成交
总量升至年内高位。

具体来看，远郊社区配套
商业成交表现较好，而个别商
业体出现大面积物业成交，带
动全市新增商业物业成交量大
幅提升；办公物业成交套数增
加但成交面积环比下降三成，
本月以小户型成交为主。

8月，商办物业成交分布
于全市11个行政区，浦东、松
江成交总面积均接近5万平方
米。



数据来源：城市资管服务云平台

办公物业方面，青浦区表现抢眼，成交面积超过 1.4 万平方米，占全市办公成交量的近四成；商业物业方面，除宝山、浦东和松江区成交量在 3 万平方米以上，其余各区基本未超过 0.5 万平方米。

典型案例

● 办公典型项目——虹泾商务中心

虹泾商务中心位于青浦区徐泾板块，总建筑面积约 11 万平方米，包含 7 幢独栋办公和 2 幢 14 层标准办公。项目三面环水，自带商业配套，距离 17 号线徐泾北城站步行距离不足 300 米，同时临近综合性购物中心天空万科广场，是青浦区特色产业园之一。



效果图 来源于网络

8 月份该项目共成交办公房源 3 套，总面积为 0.9 万平方米，集中在单日完成网签。

● 商铺典型项目——宝杨宝龙商业广场

宝杨宝龙商业广场位于宝山区淞宝板块，西至同济路，北至宝杨路。项目集商业、办公于一体，西侧与3号线宝杨路站一路之隔，能够为周边居民区和产业园区提供日常商业配套。

8月份该项目共成交4套商业房源，成交总面积为2.6万

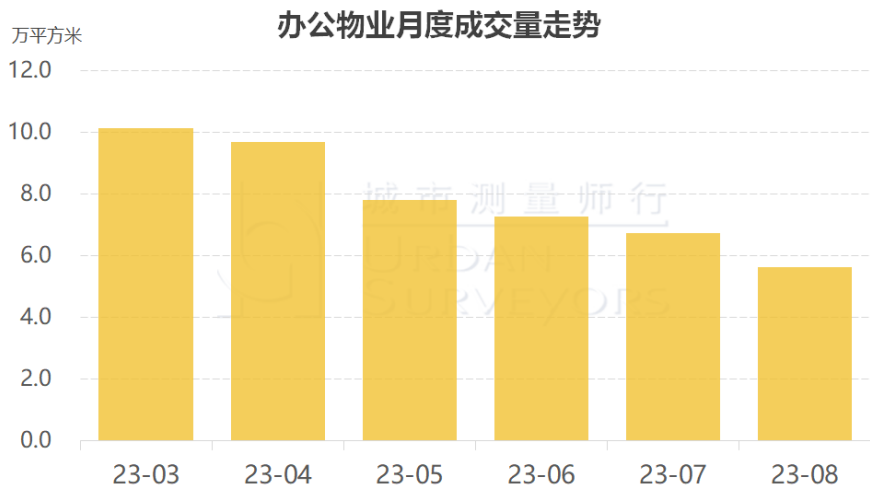
平方米，**占全市商业物业成交面积的20%**。其中1套房源面积达2.5万平方米，据网上房地产显示楼层为3-19层，整栋交易的概率较大。



PART 2 二手办公

二手办公成交量持续下跌，中心城区成交量出现分化

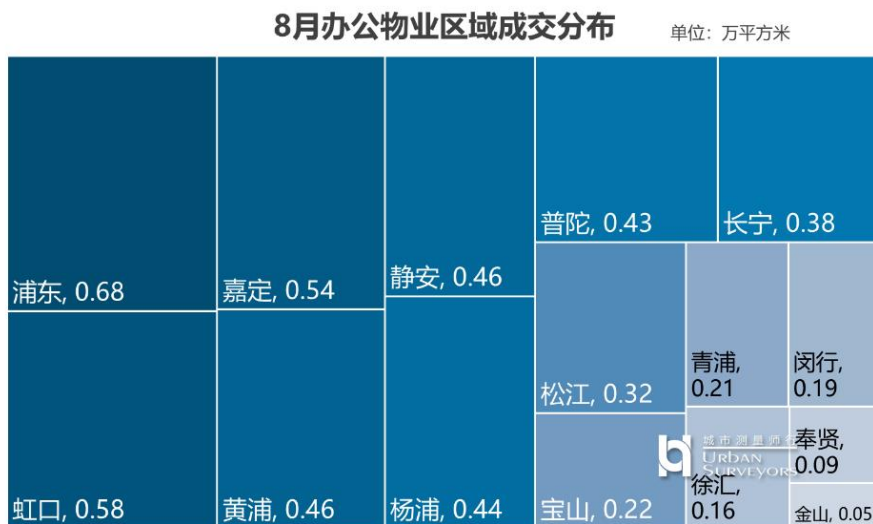
全市成交量



数据来源：城市资管服务云平台

8月，上海二手办公成交量进一步下滑。经济形势不佳，办公租赁需求疲软，**存量办公交易市场或持续处于下行通道。**

区域成交分布



数据来源：城市资管服务云平台

8月，二手办公成交区域分化进一步加剧，**中心城区成交占比维持在六成以上且稳步提升。**浦东新区重新回归全市第一；虹口区成交量明显提升，达到今年以来最高值，成交主要集中在四川路武进

路和逸仙路南段的标准办公项目。

远郊区域中，嘉定区依然保持较高的市场热度，成交量超过 5000 平方米，其中近一半来源

于商住项目。

热门项目（近3个月）

排名	项目名称	区域	档次	成交活跃度	名次变化
1	时美大厦	静安	丙级	11.22%	↑ 4
2	宝隆一方大厦	虹口	乙+级	7.54%	↑ 14
3	龙珠广场	浦东	乙级	6.89%	↓ 1
4	虹口图书馆/凉城中心	虹口	乙级	6.22%	↓ 1
5	绿源天地广场	杨浦	乙+级	6.14%	↑ 14
6	国际商贸大厦	浦东	丙级	5.94%	→
7	嘉利大厦	长宁	丙级	5.46%	↑ 2
8	财富国际广场/绿色米兰	杨浦	丙级	5.22%	↓ 4
9	东海广场	静安	丙级	4.29%	↑ 2
10	淮海中华大厦	黄浦	乙级	3.64%	↑ 4
11	华拓大厦	嘉定	乙级	3.23%	↑ 6
12	良友大厦	浦东	乙+级	3.05%	↓ 2
13	兆地商务金座/国际鞋城商务中心	嘉定	丙级	2.90%	↑ 13
14	东方环球企业中心	静安	乙级	2.87%	↓ 2
15	嘉利商业广场/金赢108创意广场	静安	乙级	2.64%	↓ 7
16	虹桥银城大厦	长宁	乙+级	2.50%	↑ 125
17	晶珑俪榭	金山	丙级	2.41%	↑ 3
18	绿洲中环中心	普陀	乙+级	2.37%	↑ 7
19	绿地同创大厦	普陀	乙级	2.32%	↓ 4
20	福建天安大厦/上海国际医药贸易展览大厦	浦东	乙级	2.22%	↓ 13

注：成交活跃度=近3个月成交面积/项目总建筑面积

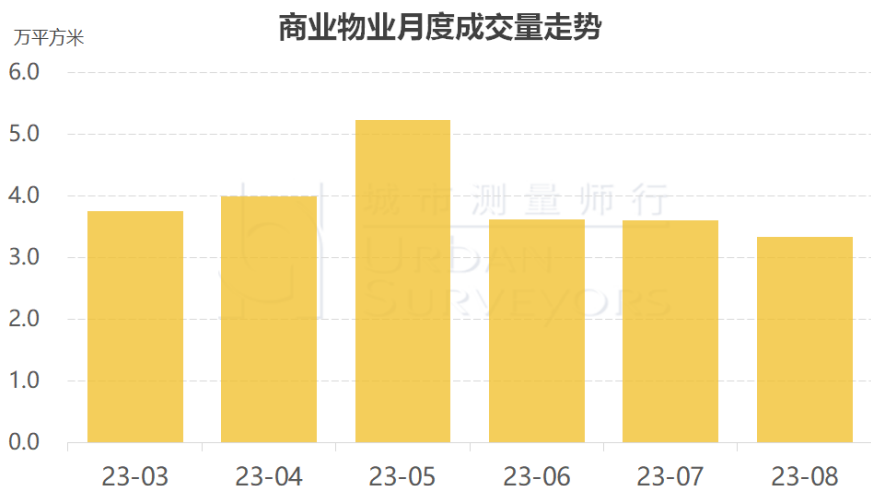
近三个月，二手办公市场**成交热门项目依然集中在中心城区**，**物业类型以标准办公为主且占比略有提升。**

本统计周期内排名大幅提升的是长宁区新华路板块的虹桥银城大厦。该项目为乙+级标准办公，近三个月共成交 11 套，其中 7 套房源位于同一楼层，但网签时间不同。

PART 3 二手商业

二手商业市场基本维稳，成熟居住区商铺关注度提升

全市成交量



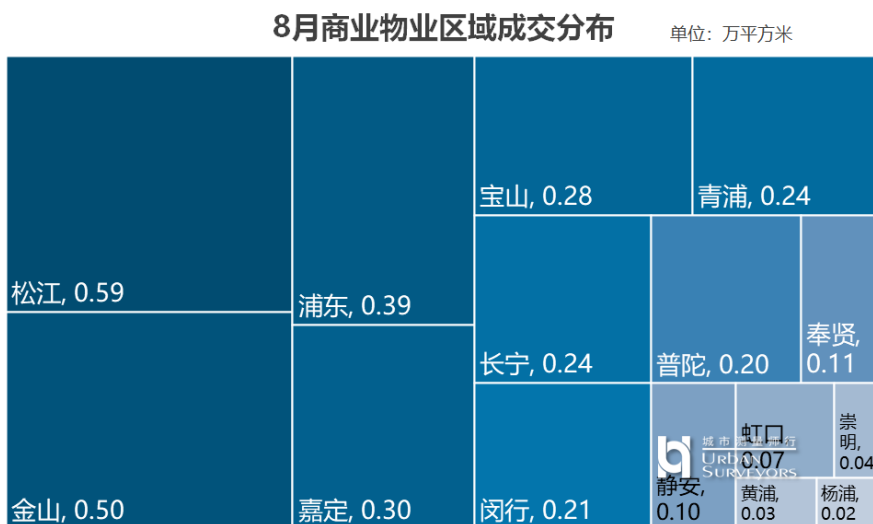
数据来源：城市资管服务云平台

8月，上海二手商业市场成交量降至今年月平均水平之下，成交总价较前两个月均有提升。

相较于年初，近期二手商业成交不再局限于远郊低总价经营小商品买卖的商铺，

其他类型，尤其是成熟居住区域的社区配套商铺成交明显提升。

区域成交分布



数据来源：城市资管服务云平台

外围区域成交量整体高于中心城区。松江区成交面积接近 6000 平方米，居全市首位，其中泗泾板块成交一套 700 平方米的社区配套商铺；闵行区成交一套约 1200 平方米的两层商铺，占该区 8 月成交面积的一半。

中心城区中，长宁区一项目成交多套底层商铺，总成交面积超过 1000 平方米，带动区域成交量提升至 2000 平方米以上。

热门项目（近3个月）

排名	项目名称	区域	板块	成交面积 (平方米)	名次变化
1	华志路559弄	青浦	华新镇	4,945	↑ 1
2	上海服装城	金山	枫泾	3,699	↑ 1
3	世茂纳米魔幻城	松江	佘山	3,451	↑ 1
4	长三角物流中心	金山	亭林	3,141	↑ 2
5	共富二村	宝山	顾村	2,660	↑ 4
6	物资大厦	黄浦	人民广场	2,619	↑ 4
7	上海国际机电五金交易中心	嘉定	安亭汽车城	2,300	↑ 9
8	龙湖星图	松江	松江新城	2,212	↑ 3
9	绿地吕巷名苑	金山	金山中部	2,190	↑ 4
10	锦绿新城	普陀	长风	2,094	↑ 149
11	上海五金城	嘉定	嘉定北部	1,567	↑ 6
12	印象春城	浦东	周康	1,548	↑ 3
13	玫瑰园商贸城	奉贤	奉城	1,345	↓ 6
14	祥奉钢材城	奉贤	奉城	1,274	↑ 9
15	绿地广场	浦东	临港新城	1,046	↑ 5
16	盛高国际大厦	长宁	虹桥	1,034	新上榜
17	水都南岸	青浦	朱家角	998	↑ 2
18	上海两港装饰材料城	浦东	新场	956	↓ 4
19	尚都里休闲广场	青浦	朱家角	875	↑ 22
20	复地浦江商务中心	闵行	浦江	845	↓ 12

近三个月，二手商铺市场成交热门项目依然以外环外区域为主，占比超过八成。

本统计周期内新入榜单的**盛高国际大厦**共计成交**3套底层商铺**，均在**8月成交**，三套商铺面积差异较大，最小的仅30平方米左右，最大的接近600平方米。普陀长风板块的**锦绿新城**，在8月成交一批社区配套商铺，成交面积共计2000平方米，其中有**20套于同一日完成网签**。

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@sura.com

电话：86 21 63589988

城市测量师行
独家数据 最新热点



长按图中二维码
即可识别关注！



城测行业务咨询

长按识别二维码
点击最下方名片
添加客服企业微信

电话：+86 21 63589988 www.surea.com