



2023年12月上海商办买卖市场

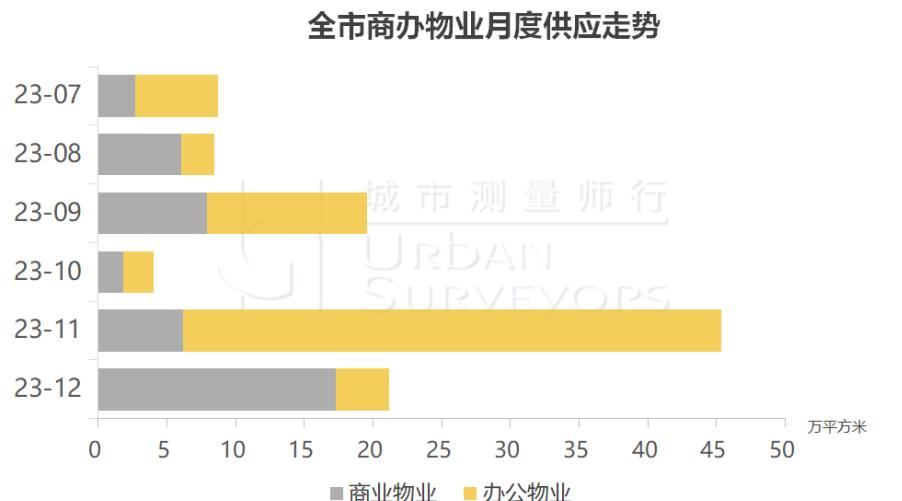
城市测量师行定期监测上海新增商办物业和二手商办物业，并发布《上海商办买卖市场报告》。该报告旨在帮助大家了解上海商办交易行情，欢迎持续关注！

PART 1 新增商办

商办物业新增供应面积显著下降

成交总量大幅上升

供应情况



12月，上海商办物业新

增供应总量显著下降，但仍然超过近半年来平均供应量约两倍。

分类来看，商业物业新增供应区域较上月增加三个，新增供应面积达近半年来最高水平，占当月整体商办物业

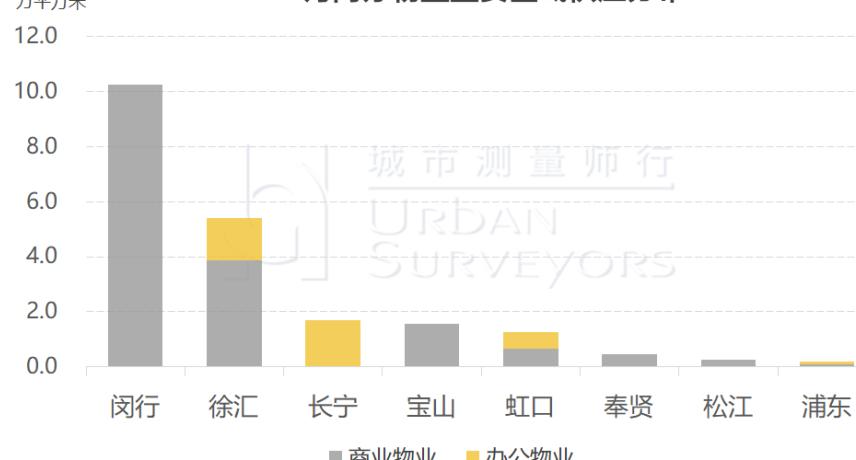
新增供应总量80%以上；办公物业供应区域减少1个，但供应面积骤降，主要是因为当月没有出现供应量较大的区域。

12月，全市商办物业供应主要分布在八个行政区。

与上个月相比，商业物业供应套数与供应面积均大幅度增加，环比增长率分别为78%和179%。新增供应主要集中

在闵行区、徐汇区和宝山区，

12月商办物业主要区域供应分布



三区新增供应均超1.5万平方米，其中闵行区供应面积相对较多，超过10万平方米。

办公物业方面，新增供应面积本月骤减，仅 3.9 万平方米，环比下降 90%。新增供应主要集中在长宁区与徐汇区，两区供应总量超 3 万平方米，占新增供应总量约 80%。

成交情况

12 月，上海商办物业成

交总量大幅上升。

商业物业成交套数与成

交面积均有较大幅度的增长，

成交套数环比上涨 175%，达

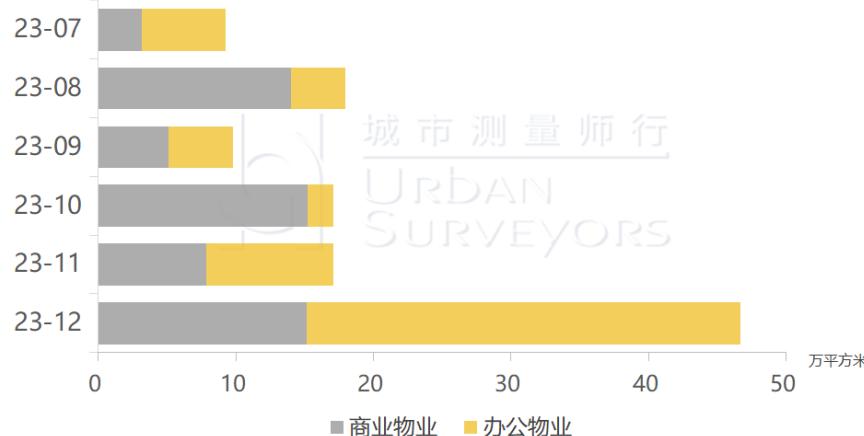
成 2023 年商业物业单月最

成交量，其中成熟社区配套

商业成交表现优越。

办公物业成交套数与成交面积同样大幅上涨，成交面积环比上涨 239%，刷新近一年办公物业最高成交量。

全市商办物业月度成交走势



数据来源：城市资管服务云平台

12 月，商办物业成交分

布于全市 13 个行政区，较上月

增加 1 个。

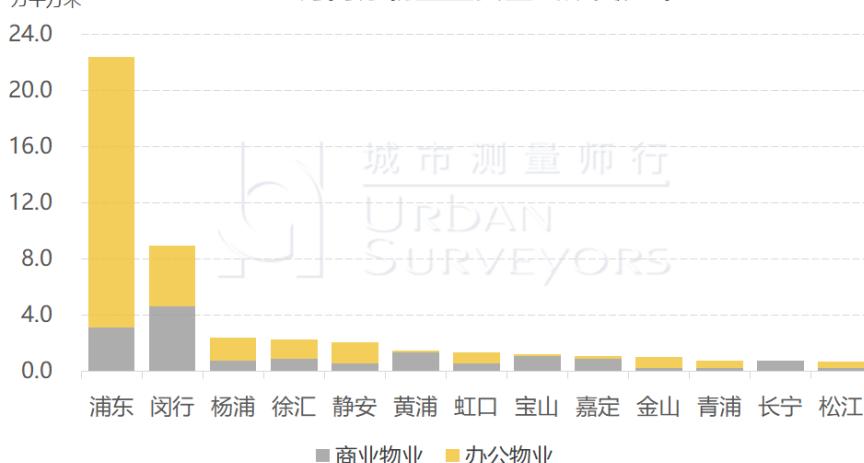
商业物业方面，闵行区、

浦东新区、黄浦区与宝山区表

现较为突出，成交面积超过 1

万平方米。其中闵行区表现亮

12月商办物业主要区域成交分布



数据来源：城市资管服务云平台

眼，商业物业整体成交量超 4.5 万平方米，区内的华漕板块有一个大体量项目成交，成交面积超

1.5 万平方米。浦东新区高行板块的仁恒森兰雅苑(一期) 成交活跃度较高,12月共成交 25 套商铺,成交面积近 1 万平方米。

办公物业方面,浦东新区、闵行区、杨浦区、静安区与徐汇区表现良好,成交面积超过 1 万平方米,其中浦东新区表现尤为亮眼,单月交易量超 19 万平方米,是近半年来浦东新区一手办公市场成交最为活跃的一个月。

典型案例

● 办公典型项目——荣盛大厦

荣盛大厦位于浦东新区

临港新城内的滴水湖金融湾区域,项目地址为云鹃北路 789 弄,由上海临港新片区金港东九置业有限公司开发建设。该项目总面积为 5.15 万平方米,共有 2 栋楼,1 号楼为 21 层,

总面积 4.3 万平方米;2 号楼

为 8 层,总面积 0.85 万平方米,其中 2-3 层将用作员工食堂。上述楼栋于 12 月全部售出,共计成交 30 套,皆为整层交易,整体交易的概率较大。



滴水湖金融湾作为临港新片区重点发展区域,继上月位于滴水湖金融湾区域的申能大厦成交后,本月又有 5 个该区域的大体量项目成交,除荣盛大厦外,还有金悦大厦、金耀大厦、金皓大厦与金灿大楼,5 个项目总成交面积约 17 万平方米。

● 商铺典型项目——虹桥绿谷广场

虹桥绿谷广场位于闵行区华漕板块，由上海众合地产开发有限公司开发建设。项目东至打浦路，南至建虹路，西至开平路，北至甬虹路，距离 2 号线、10 号线与 17 号线三轨交站点虹桥火车站约 1 公里。虹桥绿谷广场是一个大型商办综合体，项目内



有 7 栋楼，建筑面积约 50 万平方米，其商业配套将成为虹桥商务区商业市场重要支柱之一。

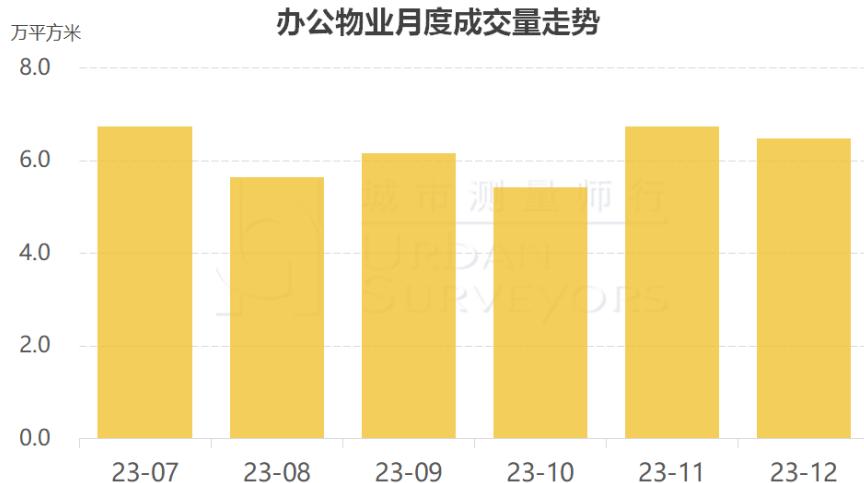
12 月份虹桥绿谷广场成交 1 套商业房源，约 1.76 万平方米，为 1-9 层整体交易，成交面积居全市首位，占全市商业物业成交面积的 12%。

PART 2 二手办公

二手办公交易市场持续维稳

中心城区成交量占比过半

全市成交量



数据来源：城市资管服务云平台

12月，上海二手办公市

场继续维稳，成交面积虽环比
小幅下滑，但仍略高于近半年
平均水平。市中心区域保持相
对较高的热度，成交面积占比
依然保持在 50%以上；外围
区域主要由嘉定区支撑，其他
各区表现相对较冷。

区域成交分布

12月办公物业区域成交分布

单位：万平方米

嘉定, 0.84	闵行, 0.69	普陀, 0.54		长宁, 0.30	
		静安, 0.29	黄浦, 0.27	松江, 0.25	
浦东, 0.81	杨浦, 0.69	徐汇, 0.28	虹口, 0.22	奉贤, 0.18	青浦, 0.07

数据来源：城市资管服务云平台

12月，全市大部分区域

二手办公成交面积环比下降，
连续三个月各区成交面积均
低于 1 万平方米。

嘉定区是当月成交量最
高的区域，其中嘉定新城板块
二手办公市场持续活跃。浦东

新区位列全市第二，成交热点集中在金桥地区的传统小面积办公物业与八佰伴地区的酒店式办公物业。闵行区与杨浦区表现亮眼，成交量增长 1 倍以上，分列第三与第四。其中，闵行区在本月成

交一个大体量项目上企置业广场，成交面积约 0.57 万平方米，占全区成交量的 80%以上。

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	大众金融大厦	长宁	丙级	6.79%	→
2	兆地商务金座/国际鞋城商务中心	嘉定	丙级	3.09%	↑ 2
3	嘉誉都汇广场/嘉誉国际广场	杨浦	乙级	3.06%	新上榜
4	宝隆一方大厦	虹口	乙+级	3.03%	↑ 1
5	龙珠广场	浦东	乙级	2.95%	↑ 10
6	嘉乐园商务大厦	嘉定	乙级	2.90%	→
7	淮海中华大厦	黄浦	乙级	2.89%	↑ 2
8	赛元大厦	黄浦	丙级	2.58%	↓ 1
9	良丰大厦	浦东	丙级	2.56%	↑ 7
10	同济晶度/同济逸仙大厦	杨浦	乙+级	2.51%	→
11	星河世纪城	普陀	丙级	2.34%	↑ 3
12	时美大厦	静安	丙级	2.27%	↓ 10
13	上海绿地双创中心	杨浦	乙+级	2.25%	新上榜
14	虹口图书馆/凉城中心	虹口	乙级	2.00%	新上榜
15	思创大厦	长宁	丙级	1.99%	↑ 2
16	永融企业中心/世纪企业中心/喜临门大厦	虹口	乙级	1.78%	↑ 3
17	金沙商务广场	普陀	乙级	1.54%	新上榜
18	嘉立国际广场	松江	乙级	1.48%	↑ 14
19	绿洲中环中心	普陀	乙级	1.48%	新上榜
20	林顿大厦	静安	丙级	1.47%	新上榜

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，二手办公市场热门成交项目依然集中在中心城区，物业类型以标准办公为主。

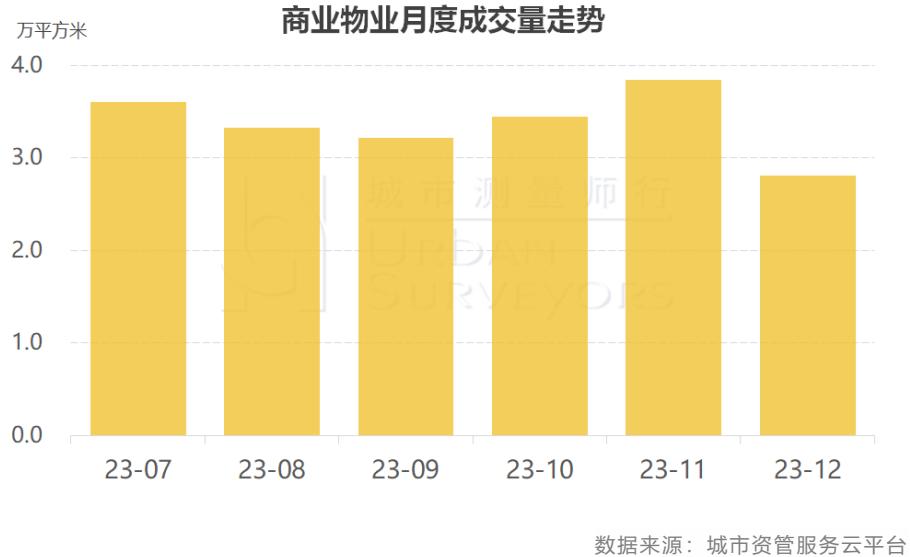
本统计周期内前二十项目变化较大，新上榜项目数量有 6 个，分别是嘉誉国际广场、上海绿地双创中心、凉城中心、金沙商务广场、绿洲中环中心与林顿大厦，均为中心城区的标准办公项目，以杨浦区与普陀区居多。嘉誉国际广场又名嘉誉都汇广场，位于杨浦区淞沪路板块，近三个月共成交 5 套，单套面积皆为 241 平方米。

PART 3 二手商业

二手商业成交量有所下降

外围区域保持高活跃度

全市成交量



12月，上海二手商业成

交量有所减少，约2.8万平方米，环比下降26%，较近半年平均值低17%。社区商铺业态仍是市场交易重心。

临近年末，二手商业市场成交量未能保持增长走势，持续维持低位运行状态。

区域成交分布

12月商业物业区域成交分布

单位：万平方米

金山, 0.46	青浦, 0.27	浦东, 0.25	闵行, 0.24
		松江, 0.22	嘉定, 0.18
宝山, 0.43	黄浦, 0.25	奉贤, 0.18	虹口, 0.12
		普陀, 0.12	杨浦, 0.06
		静安, 0.01	长宁, 0.01

数据来源：城市资管服务云平台

12月，外围区域成交表

现仍优于中心城区，多数区域整体成交量有所下滑。金山区成交面积为0.46万平方米，蝉联二手商业成交量榜首，除枫泾板块表现活跃外，亭林板块本月亦成交多套商铺，均属于长三角物流中心项目。

中心城区中黄浦区表现突出，商业物业成交量逆势上涨，主要得益于本月老西门板块成交一套大面积店铺，项目名为福源商厦，位于福佑路338号，成交面积超0.2万平方米。

 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	上海服装城	金山	枫泾	6,980	→
2	长三角物流中心	金山	亭林	2,964	↑ 7
3	华志路559弄	青浦	华新镇	2,929	↓ 1
4	旭辉依云湾	宝山	顾村	2,879	新上榜
5	中星富林名庭	松江	松江新城	2,654	↓ 2
6	上海国际机电五金交易中心	嘉定	安亭汽车城	2,529	↓ 2
7	恒大帝景	松江	松江新城	2,310	→
8	福源商厦	黄浦	老西门	2,134	新上榜
9	祥奉钢材城	奉贤	奉城	2,060	↓ 3
10	颛桥龙湖天街商业中心	闵行	江川路	1,844	↑ 2
11	白雪公主(西区)	闵行	七宝	1,737	↓ 1
12	凯鹏国际大厦	静安	不夜城	1,544	↑ 1
13	古润堂	青浦	朱家角	1,372	↑ 1
14	世茂纳米魔幻城	松江	佘山	1,252	↓ 3
15	闵富大厦	闵行	莘庄	1,099	↑ 2
16	爱家国际大厦	虹口	四川北路	1,056	新上榜
17	仁恒运杰河滨花园	青浦	青浦新城	915	↑ 2
18	九间堂玲珑坊	青浦	朱家角	890	新上榜
19	中建公元名邸	奉贤	奉城	865	新上榜
20	锦绿新城	普陀	长风	844	↑ 1

近三个月二手商铺市场成交热门项目仍旧主要分布在外围区域，远郊居住区商铺市场活跃度持续保持高位的同时，综合商业体成交逐渐增多。

本次榜单中新增项目较多，共有 5 个项目，分别是旭辉依云湾、福源商厦、爱家国际大厦、九间堂玲珑坊、中建公元名邸，其中 60%的项目为社区配套商铺。旭辉依云湾位于宝山区顾村板块，共成交 2 套房源，均位于顾北路 700 号。其中一套为地上 2 层商铺，面积为 0.18 万平方米；另一套为地下 1 层商铺，面积为 0.1 万平方米。

免责声明

本报告刊载信息时间截止 2024 年 1 月 9 日，城市测量师行确信刊载信息来自可靠来源，但未进行独立消息来源证实。本报告仅供参考使用，不可作为房产、证券或其他产品的交易依据，任何人使用以上信息而导致的任何损失和费用，城市测量师行概不负责。城市测量师行保留一切版权，未经许可，不得转载。

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

