



## 2024年1月上海商办买卖市场

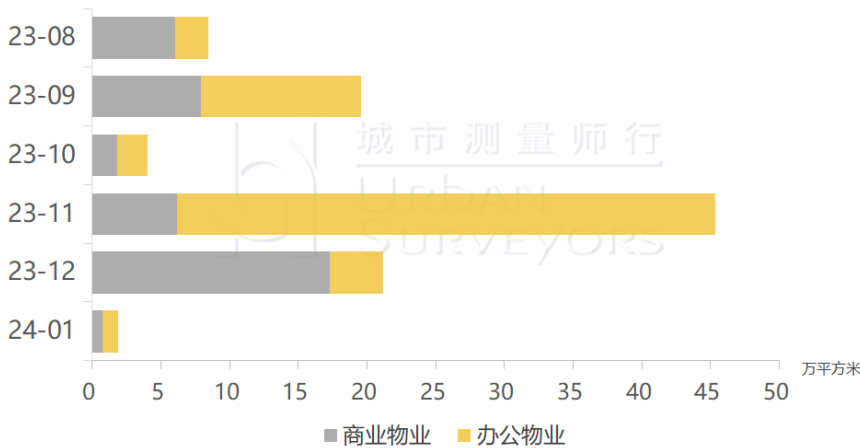
城市测量师行定期监测上海新增商办物业和二手商办物业，并发布《上海商办买卖市场报告》。该报告旨在帮助大家了解上海商办交易行情，欢迎持续关注！

# PART 1 新增商办

## 商办物业新增供应面积大幅下降 成交总量回归常态

### 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

1月，上海商办物业新增供应总量显著下降，环比减少91%，为近半年来最低供应量。

分类来看，商业物业仅四个区域有新增供应，较上月减少五个，总供应不超过1

万平方米；办公物业仅1个区有新增供应，整体供应量环比下降70%，延续下行趋势。

1月，全市商办物业供应主要分布在五个行政区。与上个月相比，商业物业供应套数与供应面积大幅度减少，两者环比降幅均接近100%。新增的供应集中在普陀区、嘉定区、浦东新区和金山区，但四区供

1月商办物业主要区域供应分布



数据来源：城市资管服务云平台

应量均较低，总供应面积仅0.76万平方米。普陀区供应面积相对较多，约0.3万平方米。

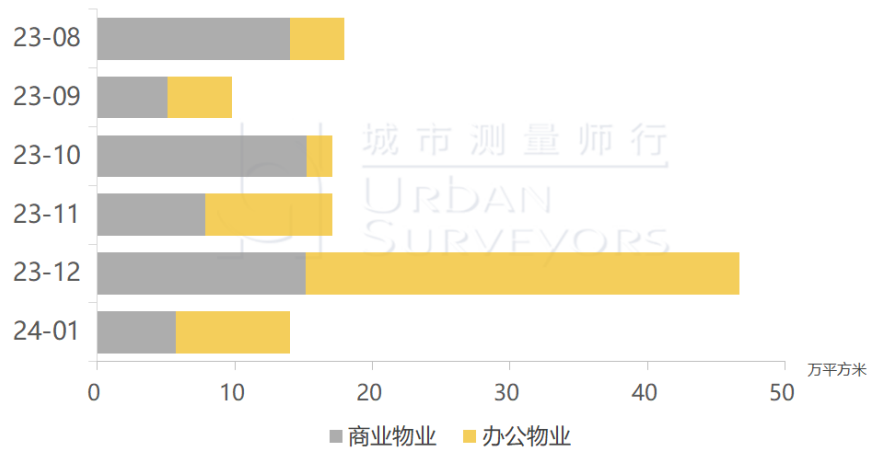
办公物业方面，新增供应套数与上月相差不大，但新增供应面积仅1.1万平方米，全部来自

于虹口区。

### 成交情况

1 月上海商办物业成交市场回归常态。若不考虑去年 12 月份的“特殊”情况,月成交总面积略高于近一年平均水平。商业物业成交面积超过 5 万平方米,高于去年同期但低于近一年均值;办公物业成交面积达到 8 万平方米,超过近一年办公平均成交面积。

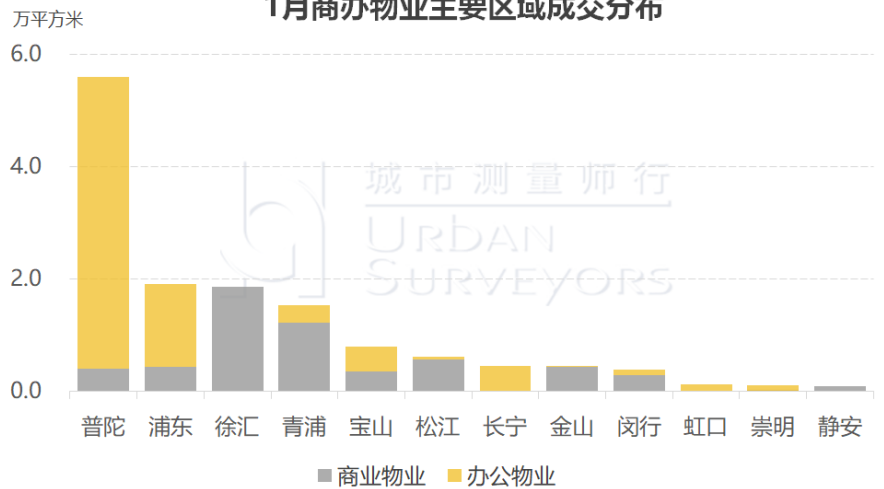
全市商办物业月度成交走势



数据来源: 城市资管服务云平台

1 月, 商办物业成交分布于全市 12 个行政区, 较上月减少 1 个。商业物业方面, 徐汇区与青浦区表现亮眼, 成交面积超过 1 万平方米。其中, 徐汇区徐家汇板块有一个大体量项目成交, 成交面积超 1.8 万平方米。

1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

办公物业方面, 浦东新区与普陀区表现较为突出。其中普陀区表现尤为亮眼, 单月交易量超 5 万平方米, 占全市总成交面积的 62%。

## 典型案例

### ● 办公典型项目——耀企大厦

耀企大厦位于普陀区光新板块，备案地址是南郑路353弄9号，由上海海升环盛房地产开发有限公司开发建设。

1月该项目共计成交20套房源，位于项目的17-39层，均为整层出售，每层面积约2400平方米，总成交面积为4.7万平方米。



### ● 商铺典型项目——汇京国际广场

汇京国际广场位于徐汇区徐家汇板块，由上海汇京置业发展有限公司开发建设。项目坐落于虹桥路777号，东至番禺路，南至虹桥路，西至淮海西路，北至淮海西路，紧邻3号线、4号线与10号线三线换乘的虹桥路站。



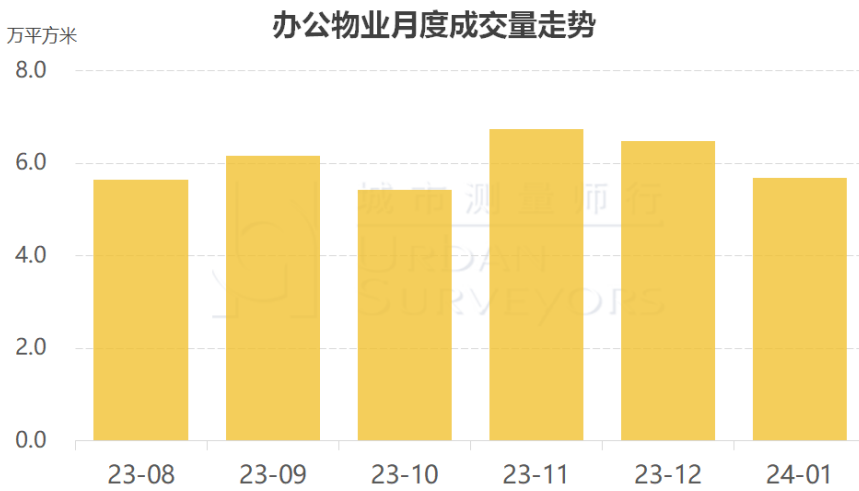
1月，汇京国际广场共成交5套商业房源，成交总面积居全市首位，约1.86万平方米，占全

市商业物业成交面积的 32%。

## PART 2 二手办公

### 二手办公交易市场整体小幅下滑 成交主要集中在中心区域

#### 全市成交量



数据来源：城市资管服务云平台

1 月，上海二手办公成交量整体呈现小幅下滑趋势，环比下跌 12%。中心城区成交量连续三个月占据全市总量的半数以上；外围部分区域表现突出，其中金山区与青浦区本月成交活跃度较高。

#### 区域成交分布

##### 1月办公物业区域成交分布

单位：平方米



数据来源：城市资管服务云平台

全市大部分区域的二手办公成交面积连续四个月都低于 1 万平方米。

浦东新区超过嘉定区，成为本月成交量排名第一的区域。区内金桥板块的传统小面积办公房源保持着较高的

成交活跃度, 另外竹园与八佰伴地区有多个面积超过 100 平方米的房源成交, 其中最大的约为 300 平方米。

## 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	8.84%	→
2	嘉誉都汇广场/嘉誉国际广场	杨浦	乙级	7.98%	↑ 1
3	兆地商务金座/国际鞋城商务中心	嘉定	丙级	4.10%	↓ 1
4	宝隆一方大厦	虹口	乙+级	3.49%	→
5	虹口图书馆/凉城中心	虹口	乙级	2.96%	↑ 9
6	嘉乐园商务大厦	嘉定	乙级	2.90%	→
7	时美大厦	静安	丙级	2.71%	↑ 5
8	龙珠广场	浦东	乙级	2.48%	↓ 3
9	嘉利商业广场/金赢108创意广场	静安	丙级	2.47%	↑ 14
10	星河世纪城	普陀	丙级	2.44%	↑ 1
11	赛元大厦	黄浦	丙级	2.29%	↓ 3
12	思创大厦	长宁	丙级	2.02%	↑ 3
13	金沙商务广场	普陀	乙级	1.98%	↑ 4
14	星光域雅苑	普陀	乙级	1.81%	新上榜
15	永融企业中心/世纪企业中心/喜临门大厦	虹口	乙级	1.78%	↑ 1
16	绿源天地广场	杨浦	乙+级	1.70%	新上榜
17	林顿大厦	静安	丙级	1.63%	↑ 3
18	上海绿地双创中心	杨浦	乙+级	1.59%	↓ 5
19	淮海中华大厦	黄浦	乙级	1.54%	↓ 12
20	同济晶度/同济逸仙大厦	杨浦	乙+级	1.52%	↓ 10

注: 成交活跃度=近3个月成交面积/项目总建筑面积

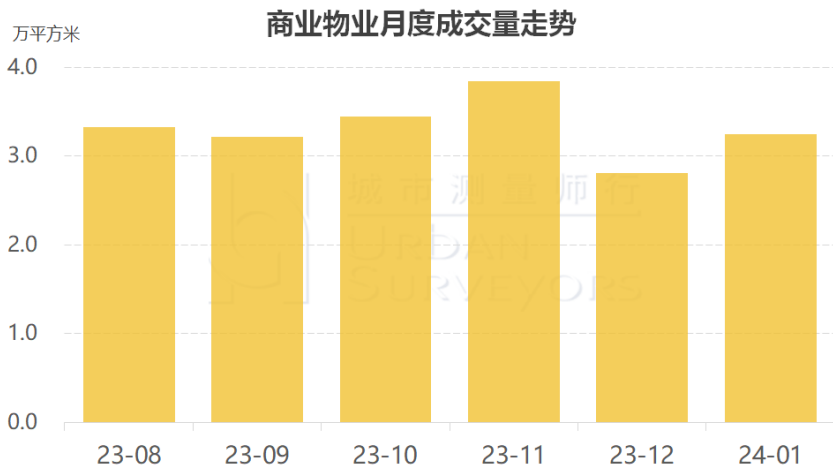
近三个月，二手办公市场热门成交项目依然集中在中心城区，物业类型以标准办公为主。

本期新上榜项目共有 2 个，分别是星光域雅苑与绿源天地广场。星光域雅苑在本周期内成交 3 套房源，每套房源约 170 平方米，总成交面积超 500 平方米。

## PART 3 二手商业

### 二手商业成交量小幅回升 外围区域整体表现良好

#### 全市成交量



数据来源：城市资管服务云平台

1 月，上海二手商业市场表现好转，成交量小幅回升，达到 3.2 万平方米，环比上升 15%，但仍略低于近半年平均值。在成交业态中，社区商铺持续保持高成交量。

#### 区域成交分布

##### 1月商业物业区域成交分布

单位：平方米



数据来源：城市资管服务云平台

1 月，外围区域整体成交表现仍旧优于中心城区。金山区成交面积约 7800 平方米，连续三月成为二手商业成交量榜首。

中心城区略有分化，静安区成交面积较上月大幅提

升。区内的大宁板块成交三套店铺，成交总面积超 300 平方米，其中两套位于民晏路 47 号，为面积约 150 平方米的大面积店铺。

## 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	7,443	→
2	旭辉依云湾	宝山	顾村	5,758	↑ 2
3	上海国际机电五金交易中心	嘉定	嘉定新城	2,626	↑ 3
4	颛桥龙湖天街商业中心	闵行	江川路	2,582	↑ 6
5	长三角物流中心	金山	亭林	2,498	↓ 3
6	恒大帝景	松江	松江新城	2,236	↑ 1
7	华志路559弄	青浦	华新镇	2,161	↓ 4
8	福源商厦	黄浦	老西门	2,134	→
9	祥奉钢材城	奉贤	奉城	1,872	→
10	爱家国际大厦	虹口	四川北路	1,507	↑ 6
11	万达茂公馆	青浦	青浦新城	1,054	新上榜
12	金上海生活广场	金山	朱泾	979	新上榜
13	金泰商务广场商业	浦东	曹路	958	↑ 13
14	仁恒运杰河滨花园	青浦	青浦新城	915	↑ 3
15	中建公元名邸	奉贤	奉城	865	↑ 4
16	玫瑰园商贸城	奉贤	奉城	850	↑ 16
17	锦绿新城	普陀	长风	844	↑ 3
18	九间堂玲珑坊	青浦	朱家角	832	→
19	石岚二村	普陀	光新	711	新上榜
20	万科翡翠公园(二期)	浦东	张江	698	↑ 4

近三个月二手商铺市场成交热门项目主要分布在外围区域，成熟居住区商铺仍是市场成交热点。



本次榜单中新增项目共有 3 个，分别是万达茂公馆、金上海生活广场与石岚二村。金上海生活广场位于金山区朱泾板块，本周期内共成交 4 套房源，最大的一套为整层交易，位于项目的 3 层，总面积超 800 平方米。

#### 免责声明

本报告刊载信息时间截至 2024 年 2 月 20 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。

#### 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 10, 11, 15-18F

邮编：200003

网址：[www.surea.com](http://www.surea.com)

电子邮箱：[surea@surea.com](mailto:surea@surea.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](http://www.surea.com)