



## 2024年2月上海商办买卖市场

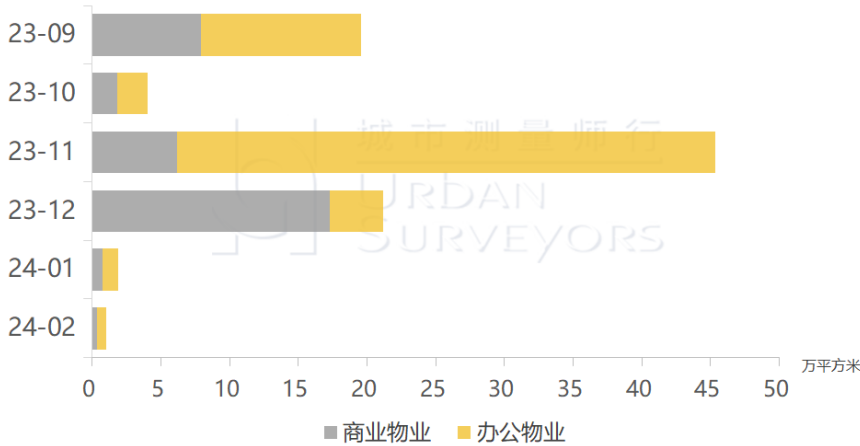
城市测量师行定期监测上海**新增商办物业**和**二手商办物业**，并发布《上海商办买卖市场报告》。该报告旨在帮助大家了解上海商办交易行情，欢迎持续关注！

# PART 1 新增商办

## 商办物业新增供应面积与成交总量均延续下行趋势

### 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

2月，上海商办物业新增供应总面积降至近半年最低值，仅为过去六个月新增供应总面积平均值的7%。

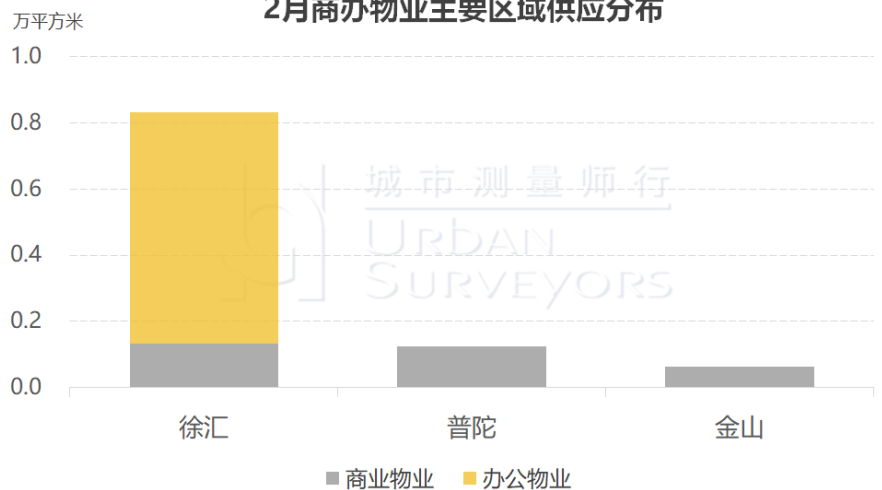
分类来看，商业物业仅三个区域有新增供应，较上月减少一个，总供应面积仅0.3

万平方米；办公物业供应区域与上月保持一致，但供应面积大幅下降，环比减少39%，这是近一年来办公物业供应面积首次低于1万平方米。

2月，全市商办物业供应主要分布在三个行政区。

本月初仅有7套新增商业物业，主要集中在徐汇区、普陀区和金山区，三区新增供应量均较低，且供应量相差不大，总体供应面积持续减少。

2月商办物业主要区域供应分布



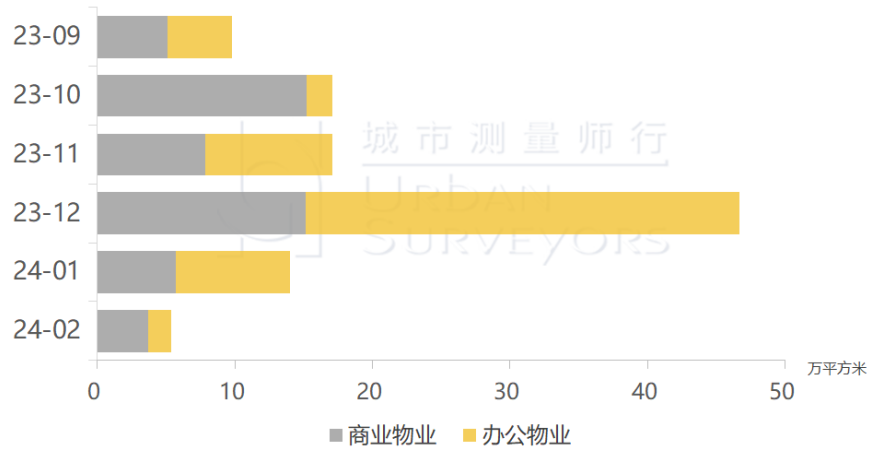
数据来源：城市资管服务云平台

办公物业仅新增一套，位于徐汇区，物业面积为0.7万平方米。

## 成交情况

2 月份，受春节假期影响，上海商办物业交易日期减少，成交总面积大幅减少，环比降 62%。商业物业成交套数与成交面积均有所下降，但仍略高于去年春节月份的成交总量。办公物业成交套数与成交面积显著下降，均达到近半年的最低水平，总成交面积低于 2 万平方米。

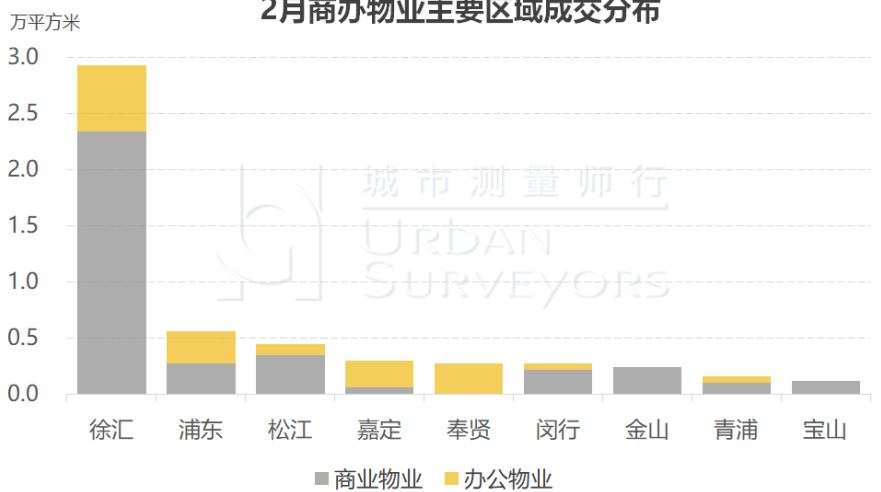
全市商办物业月度成交走势



数据来源：城市资管服务云平台

2 月，商办物业成交分布于全市 9 个行政区，较上月减少 3 个，远郊区域展现出较高的活跃度。

2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

商业物业方面，徐汇区表现亮眼，徐汇滨江板块内成交一个超过 2 万平方米的大体量项目，占全市总成交面积的 63%；其余区域商业物业成交量均低于 0.4 万平方米。

办公物业方面，徐汇区、嘉定区、浦东新区与奉贤区各区成交量超 0.2 万平方米，其余区域平均交易量仅 0.05 万平方米。

## 典型案例

### ● 宝能·公馆 1288

宝能·公馆 1288 位于徐汇区徐汇滨江板块，为商住办综合体项目，总建筑面积约 20 万平方米。项目地理位置优越，紧邻龙腾大道，拥有一线江景。

该项目 2 月份商业与办公物业成交面积均位居榜首。其中，商业部分成交 26 套，

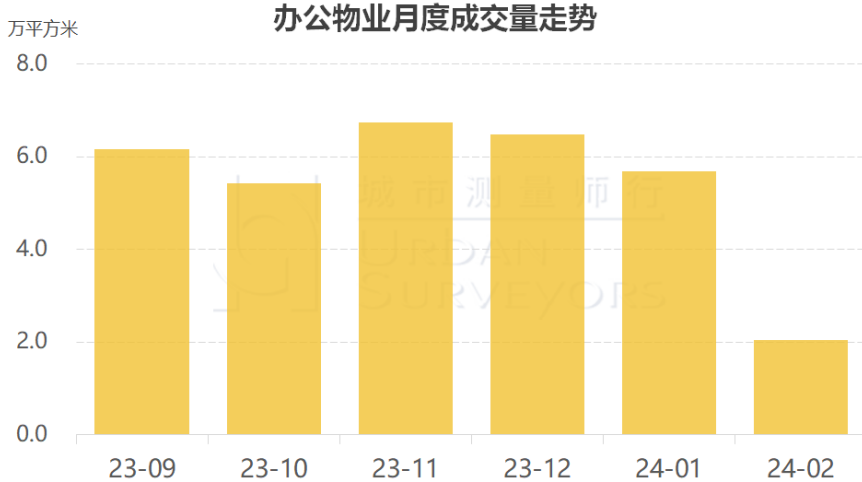


成交面积约 2.3 万平方米，占全市商业物业成交面积的 63%；办公部分成交 9 套，成交面积约 0.6 万平方米，占全市办公物业成交面积的 35%。2 月份，该项目成交的大多数商办房源为整层交易。

## PART 2 二手办公

### 二手办公交易市场持续下滑 跌幅扩大各区成交量均较低

#### 全市成交量

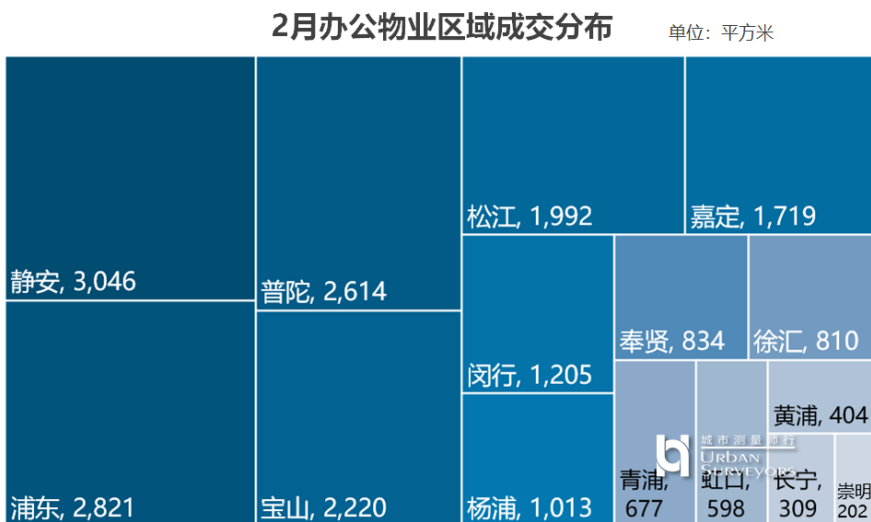


数据来源：城市资管服务云平台

2月，上海二手办公成交量延续下滑趋势且跌幅进一步扩大，环比下降64%。

目前上海整体二手办公交易市场处于需求低迷阶段。成交区域主要集中在中心城区，本月除宝山区外，其余区域成交量均出现不同程度的下滑。

#### 区域成交分布



数据来源：城市资管服务云平台

2月，上海大部分区域二手办公成交面积连续五个月低于1万平方米，各区成交量均处于低位。

静安区成交量排名第一，成交面积为3046平方米，区内成交两套大面积办公楼，为静安寺区域的SOHO东海广场，成交楼层均位于19楼，单套成交面积约730平方米。

楼，为静安寺区域的SOHO东海广场，成交楼层均位于19楼，单套成交面积约730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	嘉誉都汇广场/嘉誉国际广场	杨浦	乙级	8.59%	↑ 1
2	SOHO东海广场	静安	甲级	4.35%	新上榜
3	虹口图书馆/凉城中心	虹口	乙级	2.96%	↑ 2
4	宝隆一方大厦	虹口	乙+级	2.81%	→
5	兆地商务金座/国际鞋城商务中心	嘉定	丙级	2.71%	↓ 2
6	龙珠广场	浦东	乙级	2.59%	↑ 2
7	嘉利商业广场/金赢108创意广场	静安	丙级	2.39%	↑ 2
8	星光域雅苑	普陀	乙级	1.81%	↑ 6
9	绿源天地广场	杨浦	乙+级	1.39%	↑ 7
10	时美大厦	静安	丙级	1.36%	↓ 3
11	绿地和创大厦	普陀	乙+级	1.35%	↑ 12
12	大业领地	松江	丙级	1.34%	新上榜
13	世盟壹天地	嘉定	丙级	1.29%	↑ 9
14	上海绿地双创中心	杨浦	乙+级	1.28%	↑ 4
15	金沙商务广场	普陀	乙级	1.27%	↓ 2
16	日月光广场鼎固大厦	嘉定	乙级	1.23%	↑ 12
17	良丰大厦	浦东	丙级	1.17%	新上榜
18	东方汽配城	嘉定	丙级	1.14%	新上榜
19	祥腾假日风情商业广场/祥腾新领寓	青浦	丙级	1.14%	新上榜
20	福建天安大厦/上海国际医药贸易展览大厦	浦东	乙级	1.11%	↑ 1

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。

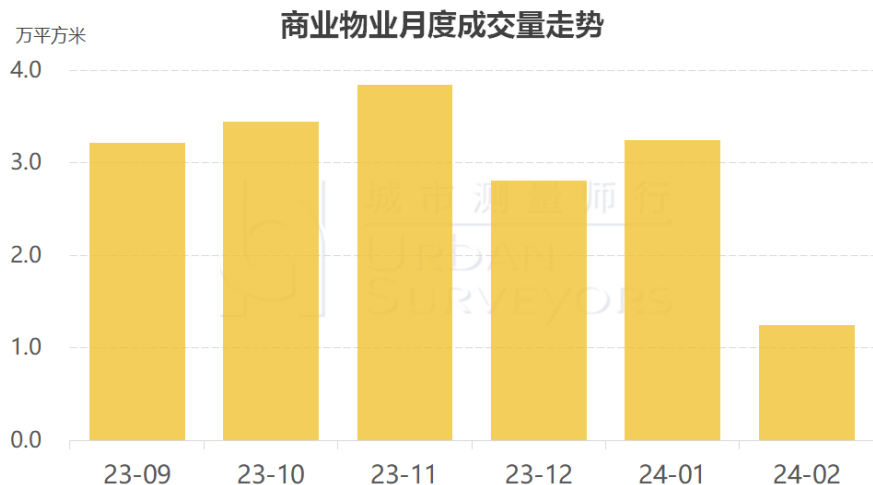
本统计周期内新上榜项目共有 5 个，分别是 SOHO 东海广场、大业领地、良丰大厦、东方汽配城与祥腾假日风情商业广场。大业领地为松江区的园区项目，在本周期内成交 3 套房源，其中两套为小独栋，成交面积分别为 1130 平方米与 1738 平方米。



## PART 3 二手商业

### 二手商业成交量大幅下降 大部分区域环比下跌

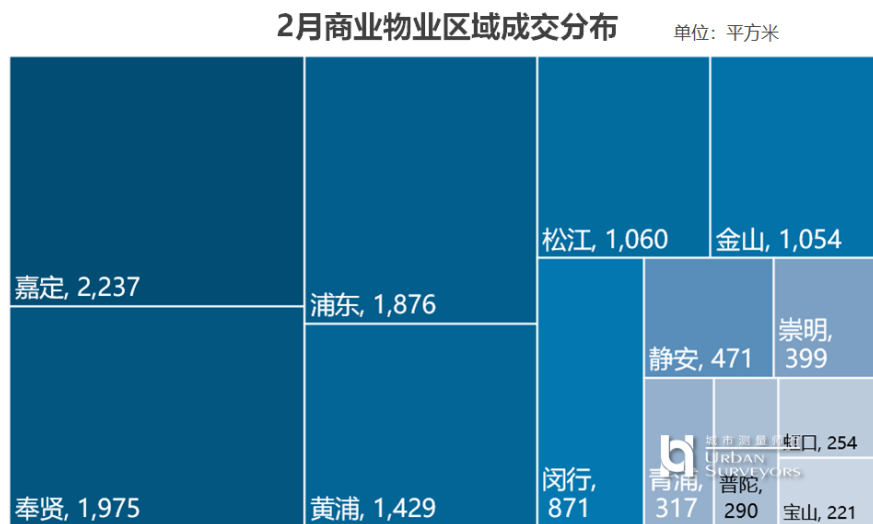
#### 全市成交量



数据来源：城市资管服务云平台

2月，上海二手商业市场成交量大幅下降，环比下跌62%、约1.2万平方米，但与去年春节假期所在月份相差不多。在成交业态中，除社区商铺业态持续保持高成交量外，郊区大型贸易中心亦逐渐成为交易重点。

#### 区域成交分布



数据来源：城市资管服务云平台

2月，大部分区域环比下跌，外围区域成交表现仍旧优于中心城区。嘉定区成交面积为2237平方米，近半年来首次成为二手商业成交量榜首。中心区域中黄浦区表现较优，环比上涨超200%。区域

内淮海中路板块成交一套店铺，为经纬公寓的裙房部分，成交面积超900平方米，占黄浦区成交量的64%。

## 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	旭辉依云湾	宝山	顾村	5,758	↑ 1
2	上海服装城	金山	枫泾	5,132	↓ 1
3	颛桥龙湖天街商业中心	闵行	江川路	2,817	↑ 1
4	福源商厦	黄浦	老西门	2,134	↑ 4
5	上海国际机电五金交易中心	嘉定	嘉定新城	1,977	↓ 2
6	长三角物流中心	金山	亭林	1,632	↓ 1
7	爱家国际大厦	虹口	四川北路	1,565	↑ 3
8	华志路559弄	青浦	华新镇	1,086	↓ 1
9	万达茂公馆	青浦	青浦新城	1,054	↑ 2
10	金上海生活广场	金山	朱泾	943	↑ 2
11	经纬公寓	黄浦	淮海中路	915	新上榜
12	祥奉钢材城	奉贤	奉城	891	↓ 3
13	嘉城桃花岛	嘉定	江桥	871	新上榜
14	中建公元名邸	奉贤	奉城	865	↑ 1
15	新城香溢璟庭	嘉定	嘉定新城	779	新上榜
16	九间堂玲珑坊	青浦	朱家角	725	↑ 2
17	石岚二村	普陀	光新	711	↑ 2
18	玫瑰园商贸城	奉贤	奉城	706	↓ 2
19	上海海港国际贸易中心	奉贤	四团	684	新上榜
20	钰丰商都	松江	泗泾	657	↑ 5

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，市场成交热点逐渐多元化。

本次榜单中新增项目共有 4 个，分别是经纬公寓、嘉城桃花岛、新城香溢璟庭与上海海港国际贸易中心。上海海港国际贸易中心为奉贤区的大型集中商贸中心，本周期内共成交 12 套房源，均为小面积商铺，平均单套面积约 60 平方米。



### 免责声明

本报告刊载信息时间截至 2024 年 3 月 15 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)