



## 2024年3月上海商办交易市场

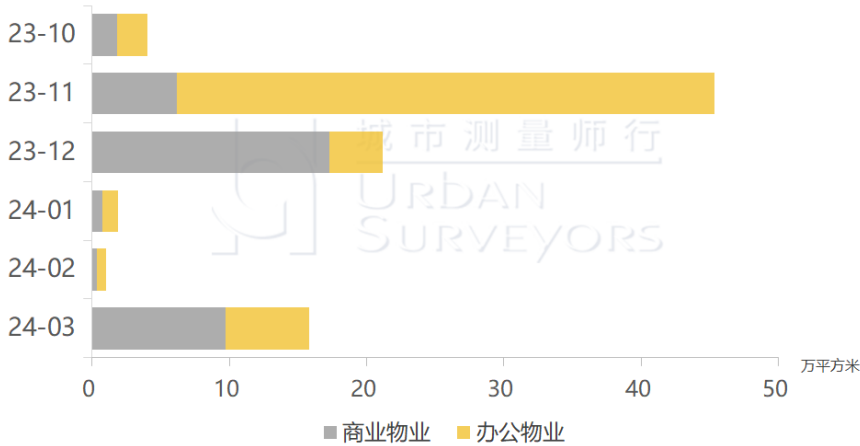
城市测量师行定期监测上海**新增商办物业**和**二手商办物业**，并发布《上海商办交易市场报告》。该报告旨在帮助大家了解上海商办交易行情，欢迎持续关注！

# PART 1 新增商办

## 商办物业新增供应面积提升，成交总量仍处低位

### 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

3月，上海商办物业新增供应总面积在经历两个月的低迷后出现大幅反弹。

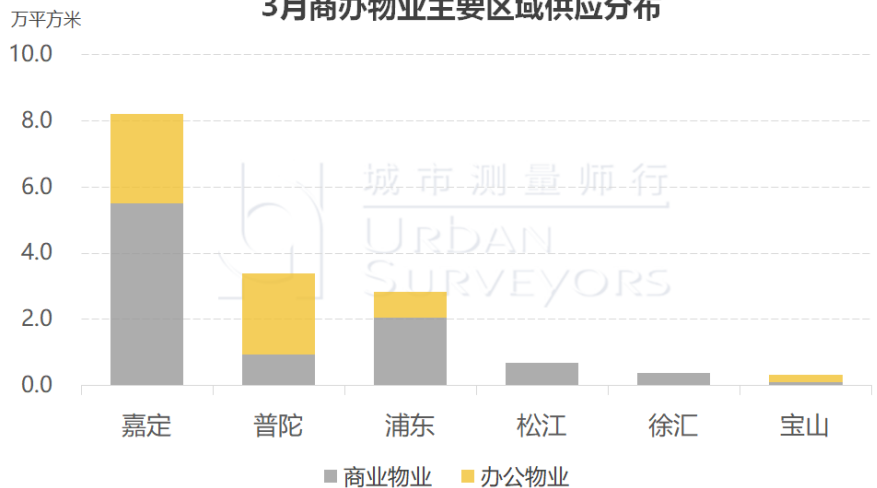
分类来看，商业物业共总供应面积接近10万平方米，为近一年供应量的第二高位；办公物业总供应面积约

6.1万平方米，处于近一年中游水平。

3月，全市商办物业供应主要分布在六个行政区。

商业物业新增476套，为近一年供应套数最多的月份。房源主要集中在嘉定区、浦东新区、普陀区等。其中嘉定区供应面积最多，超5万平方米。

3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

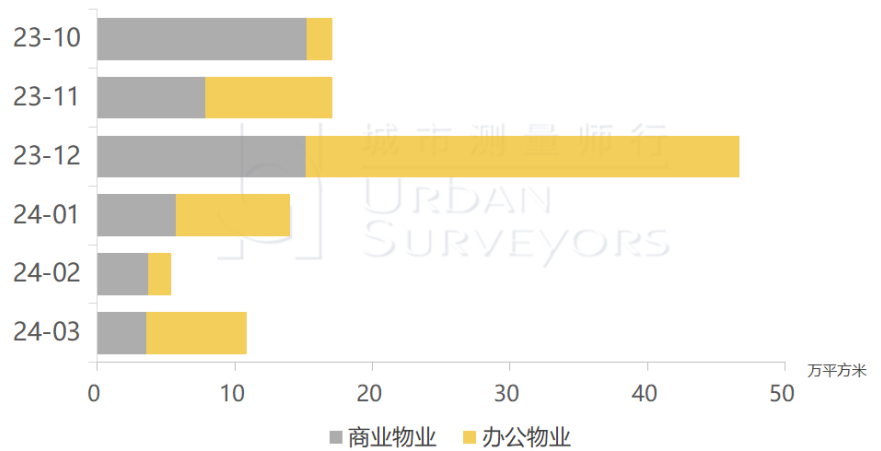
办公物业新增套数为224套，打破连续三个月新增套数低于30套的局面。房源主要集中在嘉定区、普陀区、浦东新区与宝山区。其中，嘉定区与普陀区表现较好，供应面积均超2万平方米。

## 成交情况

3 月份，上海商办物业交易市场略有回暖，成交总面积升至 10.8 万平方米。商业物业成交面积与上月基本持平，但成交套数略有上升。

办公物业成交套数与成交面积均显著提升，但仍低于近半年平均水平，总成交面积为 7.3 万平方米。

全市商办物业月度成交走势

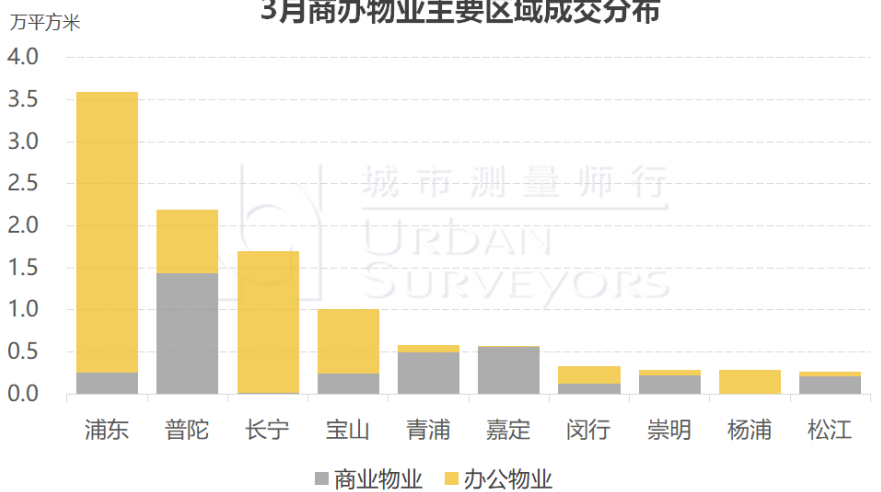


数据来源：城市资管服务云平台

3 月，商办物业成交主要分布于全市 10 个行政区，较上月增加 1 个。

商业物业方面，普陀区表现亮眼，总成交面积为 1.4 万平方米，其余区域商业物业成交量均低于 0.6 万平方米。

3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，浦东新区与长宁区为市场贡献较大成交量，成交面积均超 1.5 万平方米，其余区域平均交易面积仅 0.25 万平方米。

## 典型案例

### ● 办公典型项目——金灿大厦

金灿大厦位于浦东新区临港新城内的滴水湖金融湾区域，由上海临港新片区金港东九置业有限公司开发建设。

3月该项目成交14套房源，多为1000平方米以上的

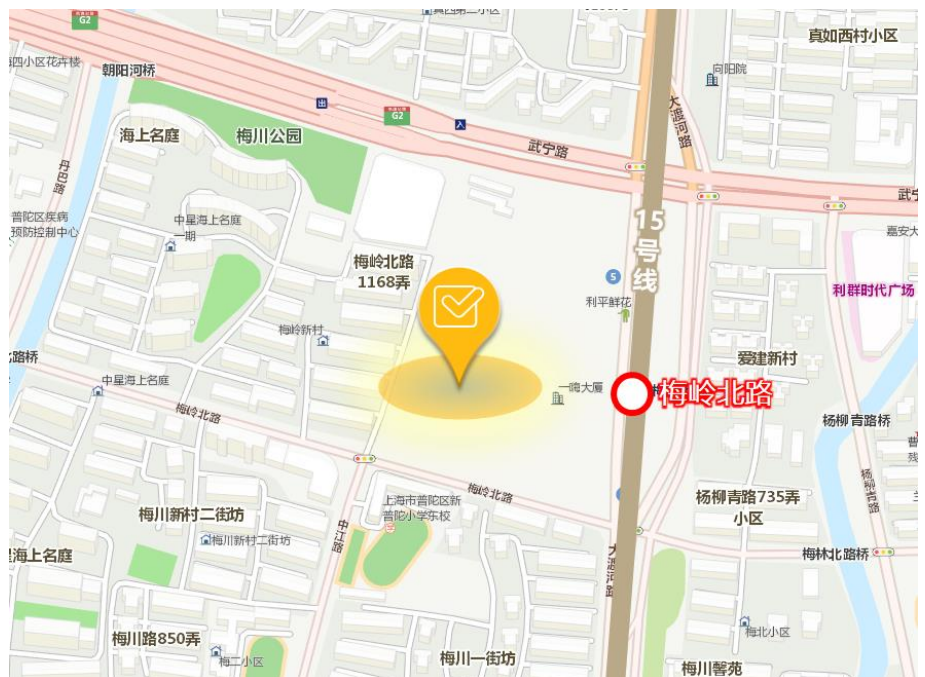


大面积房源，总成交面积为2.6万平方米，占全市办公物业成交面积的35%。

### ● 商铺典型项目——天泰商务中心

天泰商务中心位于普陀区长征板块，由上海信悦置业有限公司开发建设。项目位置优越，东至大渡河路，南至梅岭北路，北至武宁路，紧邻轨交15号线梅岭北路站。

3月份天泰商务中心共成交21套商业房源，成交总面积居全市首位，约1.3万平方

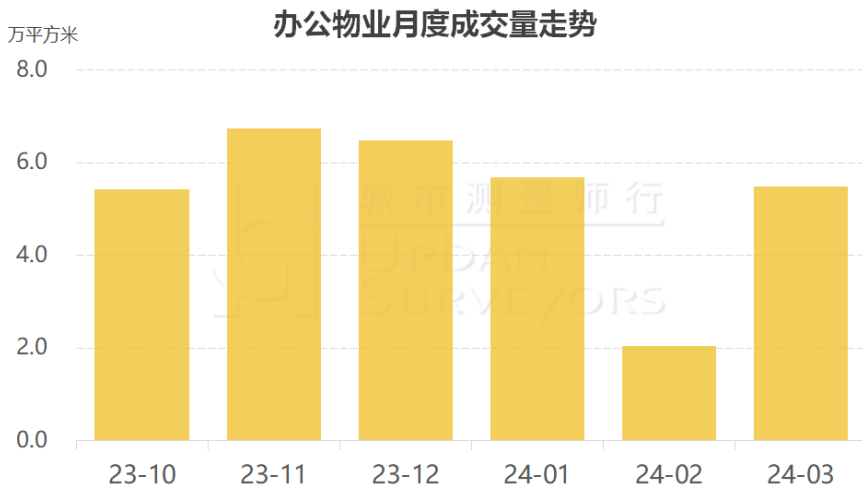


米，约占全市商业物业成交面积的三成。项目成交房源均为独栋商业，单栋成交面积集中在500平方米。

## PART 2 二手办公

### 二手办公成交量回到近半年月平均水平

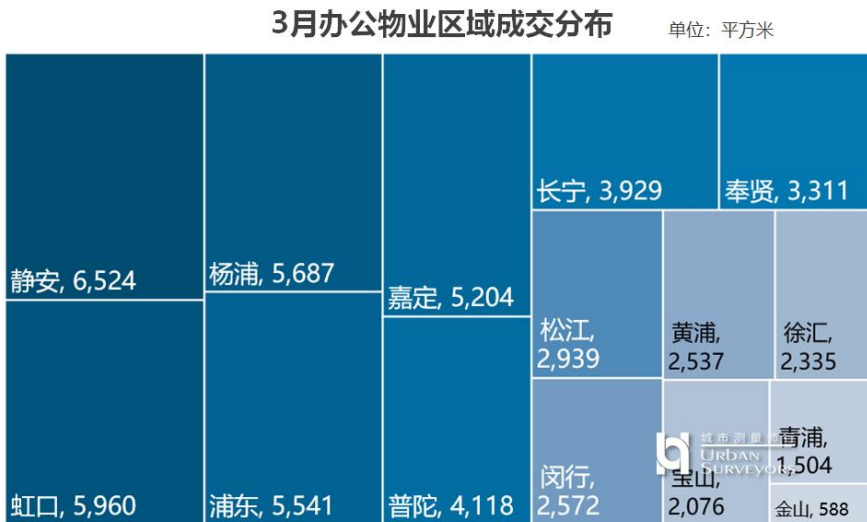
#### 全市成交量



数据来源：城市资管服务云平台

3月，上海二手办公整体成交量回归近半年平均水平。除宝山区与崇明区外，其余区域成交量均出现不同程度的增加。

#### 区域成交分布



数据来源：城市资管服务云平台

3月，中心城区的静安区、虹口区、杨浦区、浦东新区以及外围区域的嘉定区表现较为活跃，成交面积均超5000平方米。

静安区连续两月成交量排名第一，3月份成交面积为

6524平方米，大宁、常德路与江苏路区域成交多个150平方米以上的房源，其中最大面积约330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	6.14%	→
2	SOHO东海广场	静安	甲级	4.35%	→
3	财富国际广场/绿色米兰	杨浦	乙级	3.22%	↑ 23
4	兆地商务金座/国际鞋城商务中心	嘉定	丙级	3.10%	↑ 1
5	嘉利商业广场/金赢108创意广场	静安	丙级	2.95%	↑ 2
6	耀江国际广场	虹口	乙+级	2.79%	新上榜
7	宝隆一方大厦	虹口	乙+级	2.63%	↓ 3
8	时美大厦	静安	丙级	2.52%	↑ 2
9	虹口图书馆/凉城中心	虹口	乙级	1.97%	↓ 6
10	福建天安大厦/上海国际医药贸易展览大厦	浦东	乙级	1.68%	↑ 10
11	和一大厦	静安	乙级	1.63%	新上榜
12	良丰大厦	浦东	丙级	1.45%	↑ 5
13	大众金融大厦	长宁	丙级	1.44%	↑ 9
14	绿洲中环中心	普陀	乙级	1.41%	↑ 7
15	日月光广场鼎固大厦	嘉定	乙级	1.40%	↑ 1
16	绿源天地广场	杨浦	乙+级	1.39%	↓ 7
17	大业领地	松江	丙级	1.34%	↓ 5
18	星光域雅苑	普陀	乙级	1.19%	↓ 10
19	东方汽配城	嘉定	丙级	1.14%	↓ 1
20	上河商务园	浦东	乙级	1.08%	↑ 25

注：成交活跃度=近3个月成交面积/项目总建筑面积；仅对排名前100的项目进行名次变化监测

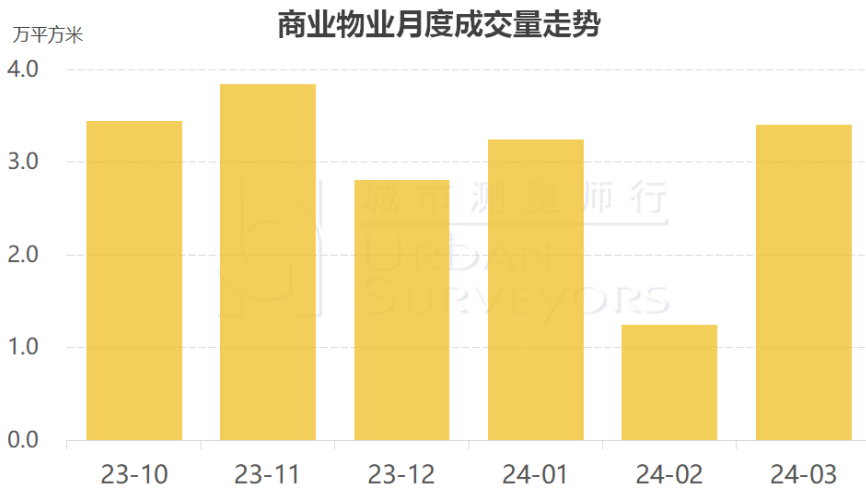
近三个月，二手办公市场热门成交项目依然集中在中心城区，物业类型以标准办公为主。

本统计周期内新上榜项目共有 2 个，分别是耀江国际广场与和一大厦。耀江国际广场位于虹口区，为乙+级的标准办公项目，在 3 月份成交 8 套房源，单套平均面积约 220 平方米。

## PART 3 二手商业

### 二手商业成交量增加，外围城区整体表现良好

#### 全市成交量

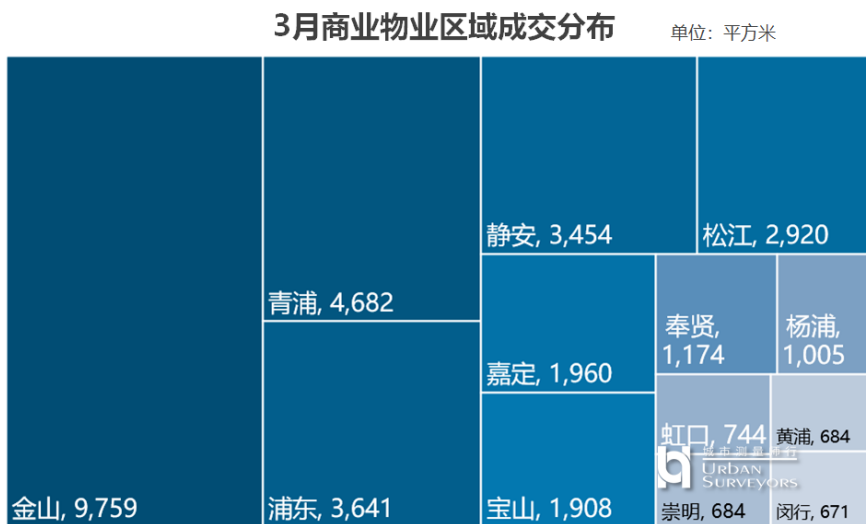


数据来源：城市资管服务云平台

3月，上海二手商业市场成交量显著回升，环比上涨173%、约3.4万平方米，与近一年月平均成交水平相当。

在成交业态方面，郊区社区商铺持续保持高活跃度，同时中心城区成熟居住区配套商业成交量呈现上升趋势。

#### 区域成交分布



数据来源：城市资管服务云平台

3月，各区域成交量环比涨跌数量相当，外围区域成交表现仍旧优于中心城区。其中，金山区表现亮眼，成交面积达到9759平方米，为本月二手商业成交量榜首。这已是该区近半年内第四次成为二

手商业成交最多的区域。

中心区域中静安区表现较优，环比上涨超600%。区域内彭浦板块成交一套店铺，位于中环永新国际广场，成交面积超3100平方米，占静安区成交量的90%。

## 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	5,641	↑ 1
2	绿地吕巷名苑	金山	金山中部	4,353	新上榜
3	华志路559弄	青浦	华新镇	3,431	↑ 5
4	中环永新国际广场	静安	彭浦	3,138	新上榜
5	旭辉依云湾	宝山	顾村	2,879	↓ 4
6	颛桥龙湖天街商业中心	闵行	江川路	1,724	↓ 3
7	上海国际机电五金交易中心	嘉定	嘉定新城	1,470	↓ 2
8	上海服装机械城	金山	枫泾	1,068	↑ 34
9	万达茂公馆	青浦	青浦新城	1,054	→
10	经纬公寓	黄浦	淮海中路	915	↑ 1
11	金上海生活广场	金山	朱泾	888	↓ 1
12	嘉城桃花岛	嘉定	江桥	871	↑ 1
13	新城香溢璟庭	嘉定	嘉定新城	806	↑ 2
14	爱家国际大厦	虹口	四川北路	789	↓ 7
15	世茂纳米魔幻城	松江	佘山	782	↑ 8
16	上海海港国际贸易中心	奉贤	奉贤南汇新城	782	↑ 3
17	建邦16区	虹口	四川北路	744	新上榜
18	石岚二村	普陀	光新	711	↓ 1
19	玫瑰园商贸城	奉贤	奉城	706	↓ 1
20	绿岛四季苑	崇明	崇明西部	705	↑ 17

注：仅对排名前100的项目进行名次变化监测

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，居住区商铺市场与大型贸易中心较受市场欢迎。

本次榜单中新增项目共有 3 个，分别是绿地吕巷名苑、中环永新国际广场与建邦 16 区。绿地吕巷名苑位于金山中部，共有 38 套房源集中在 3 月 13 日与 3 月 14 日成交，大多数成交房源面积约 110 平方米。



### 免责声明

本报告刊载信息时间截至 2024 年 4 月 8 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)

