



办公市场分析 | 莘庄商务区区块

2007年，莘庄商务区正式启动建设，从一处以制造业为主的老旧工业片区转型为现代服务业聚集区，吸引众多初创企业入驻，逐渐蜕变为一个现代化的商务区。但在其发展过程中，由于周边商务区的快速发展和莘庄区域楼宇建设的滞后，部分规模迅速扩大的企业选择了迁离莘庄商务区。随着“莘十条 2.0”、集成电路产业新政等扶持政策的陆续出台，莘庄商务区产业集聚度不断提升，越来越多企业开始表现出强烈的回归意愿。

01 区块基本情况

莘庄商务区位于闵行区，北部区域距离轨道交通线路较近，而南部区域的交通便利性相对不足。商业配套设施也呈现类似情况，商业综合体主要集中在 12 号线七莘路站周边，如财富 108 广场、维璟广场与七莘红点城等，南部区域更多依赖于零散分布的商业配套设施。

莘庄商务区			
环线	外郊环	行政区	闵行区
轨道交通	12号线 - 七莘路		
商业配套	财富108广场、维璟广场、七莘红点城等		
主要行业	批发和零售业、科学研究和技术服务业、租赁和商务服务业、信息传输、软件和信息技术服务业等		



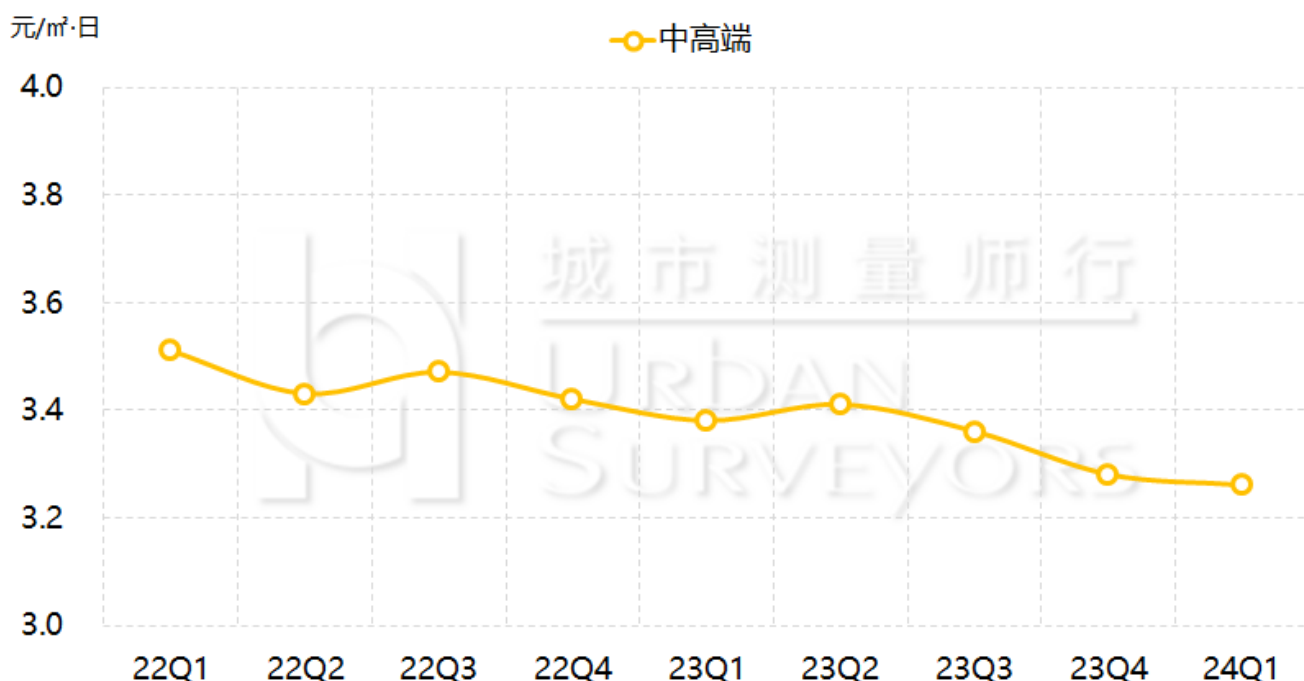
数据来源：城市资管服务云平台

莘庄商务区实施“1+2+N”产业发展战略，积极培育总部经济，以吸引更多总部企业入驻，推动集成电路与软件信息服务业两大产业形成集聚效应。同时，将金融、法律、咨询等专业服务业作为发展重点。

“莘十条 2.0”等专项扶持政策也已落地实施，其中针对首次在莘庄注册并运营满一年的集成电路相关企业，按其研发投入的 10% 给予补助，最高补助额不超过 300 万元。目前，已有艾为电子、中国中铁、中建信、钧正网络、众格智能、季丰电子等众多优质企业入驻，形成强大的产业联动效应。

02 区块价格分析

2022年至今莘庄商务区区块办公平均租金走势



数据来源：城市资管服务云平台

中高端市场

2022 年中高端市场办公平均租金水平为 3.46 元/m²·日。到 2023 年，租金水平降至 3.36 元/m²·日，同比下降 3%。2023 年下半年起，市场租金水平呈现连续下降趋势，2024 年第一季度降至 3.26 元/m²·日。近年来商务区入市项目同质化程度较高，单项目供应量大，导致空置房源积压增多，平均去化时间不断延长，区域内办公租赁市场竞争激烈。

2024年初，总建筑面积达9万平方米的商办综合体——正峰广场正式投入市场，存量和新增房源面积的双重增加，以及整体办公租赁市场的疲软态势，共同推动了该区域空置率的持续上升，目前整体中高端市场空置率已超过20%。

03 区块 SWOT 分析

优势 ↓

- 上海老牌商务区，整体更新迭代，主城副中心规划逐步推进，提高优质企业青睐度
- 打造高质量的莘庄综合交通枢纽，构建完善的公共交通网络

↓ 劣势

- 区块南部地区交通和商业设施配套略显不足
- 近几年新增入市项目规模庞大且同质化严重，区块内市场竞争加剧

机会 ↓

- “莘十条2.0”扶持政策推动区块产业升级，汇聚支柱产业领军企业
- 持续布局“1+2+N”产业集聚区，吸引产业链上下游企业落地

↓ 挑战

- 与徐汇漕河泾、松江漕河泾等同样大力发展总部经济的区块临近，竞争激烈
- 今年区块内入市项目供应面积显著增加，短期内供过于求状况加剧，去化周期较长

04 个案分析

西子国际中心 3.5-4 元/m²·日



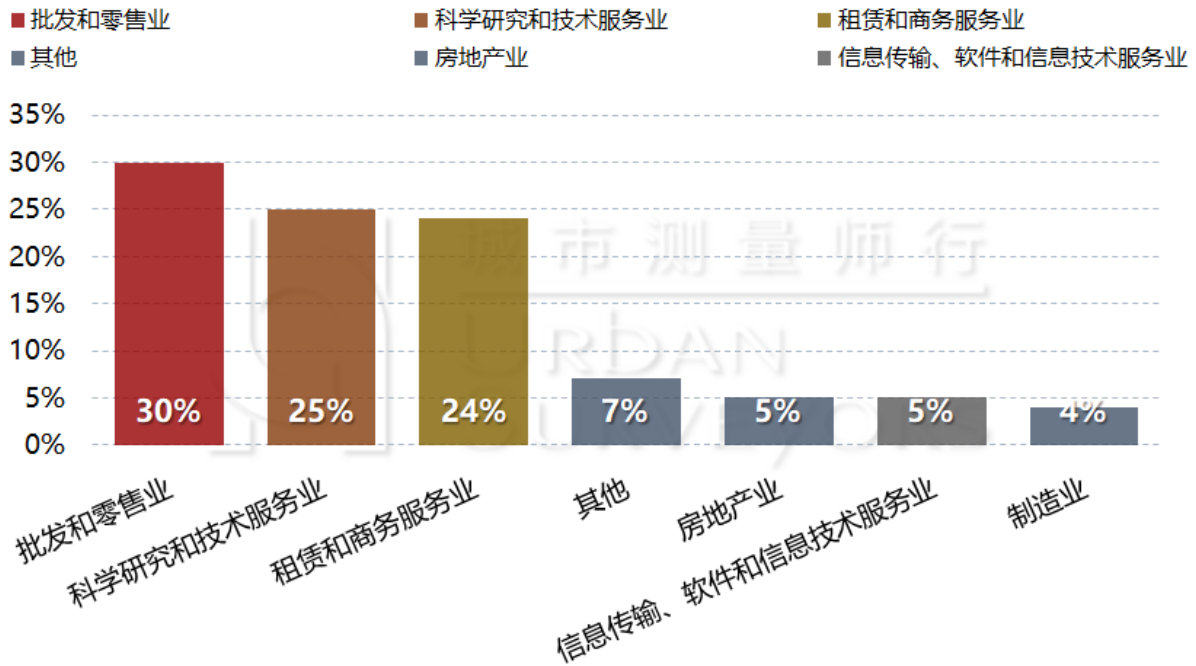
地址	秀文路898号		
等级	乙+级	竣工年份	2014
总建筑面积	105000 m ²	标准层建筑面积	1900 m ²
地上层数	20	园区栋数	5
物业公司	上海西子联合实业	物业费	18 元/ m ² ·月

数据来源：城市资管服务云平台

西子国际中心由上海西子联合实业有限公司开发建设并运营管理，总建筑面积为 10.5 万平方米，包含 2 栋高层办公楼与 3 栋总部型办公楼。项目位于莘庄商务区西南部，距离轨道交通站点较远，交通便捷度稍有不足。

租金方面，由于是大业主自持项目，租金水平较为稳定，近三年西子国际中心中区房源报价保持在 3.5-4 元/m²·日，未有较大波动。2024 年一季度该项目办公租金报价在 4 元/m²·日，但可议空间较大，且免租期等商务条款相对宽松。

西子国际中心租户行业分布



数据来源：城市资管服务云平台

项目租户以批发和零售业为主、占比高达 30%，科学研究和技术服务业与租赁和商务服务业紧随其后，分别占到 25%和 24%，另外还有部分来自房地产业、信息传输、制造业的企业入驻。

作为莘庄商务区内早期投入运营的综合体办公项目，积极响应区域产业政策导向，成功吸引并集聚了众多总部经济和集成电路产业的企业。目前，该项目整体出租率已超过 85%。

05 小结

根据 2017 年发布的上海市城市总体规划，莘庄被确立为上海主城区的副中心。2020 年莘庄推出“莘十条”，旨在加速推动莘庄镇的集成电路相关产业集聚和发展。2023 年，“莘十条 2.0”政策的发布，进一步提高了相关产业领军企业及上下游公司入驻莘庄商务区的积极性。

但目前，上海办公租赁市场整体需求疲软，同时莘庄商务区也面临大量待消化的办公面积问题。在内外因素的双重影响下，预计莘庄区域办公市场在短期内仍将处于下行趋势。

免责声明

本报告刊载信息时间截至 2024 年 5 月 6 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

电子邮箱：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