



## 2024 年 1 季度上海办公大宗交易分析报告

### 01 整体情况

2024 年第一季度，全国投资市场成交规模显著缩减，投资者情绪普遍趋于保守。

上海投资市场在当前全国投资市场趋冷的大环境下，依然保持着较为稳健的市场表现和投资吸引力，其整体成交量和活跃度均维持在高位，特别是优质资产的表现依旧稳健，持续吸引着全国投资者的目光。

上海大宗交易市场在一季度共完成 9 笔交易，其中办公类大宗交易占据主导地位，达到 7 笔。与往年同期相比，该季度成交面积保持在中高水平。从区域分布来看，浦东新区表现尤为活跃，成为季度大宗交易市场热点区域。

表 2024 年 Q1 上海主要大宗交易情况一览

交易季度	区域	项目	类型	投资方	出售方	总价 (亿元)	面积 (平方米)	单价 (元/平方米)
2024Q1	浦东新区	环球金融中心67层	办公	内蒙古能源企业	-	-	3336	-
2024Q1	浦东新区	张江总部园头部企业及上市公司总部区 (B4-02) 在建工程项目	办公	-	-	5.75	-	-
2024Q1	浦东新区	张江在线新经济生态园 (B3a-01、B3b-01、纬六路地下空间) 项目在建工程	办公	-	-	20.4	-	-
2024Q1	浦东新区	金灿大楼	办公	某国企 (自用)	-	-	25611	-
2024Q1	普陀区	普陀信泰中心独栋办公群	办公	普陀村集体	-	-	-	-
2024Q1	普陀区	耀企大厦	办公	普陀村集体	-	-	46948	-
2024Q1	长宁区	盈睿虹桥商务中心	办公	-	-	-	16896	-
2024Q1	闵行区	上海七宝万科广场	商业	领展房地产投资信托基金	-	23.84	-	-
2024Q1	青浦区	上海蟠龙天地酒店	酒店	上海青浦徐泾	瑞安房地产	1.05	4816	21800

数据来源：城市资管服务云平台

### 特点 大宗交易热点仍为办公类资产，自用买家为主

2024 年第一季度，大宗交易市场的主要交易方向依旧聚焦于办公类资产，其他投资方向包括商业物业、长租公寓以及酒店类资产等。其中多数交易属于关联交易范畴。

✧ 关联交易，特指公司与其关联方之间进行的交易活动，这些关联方通常涵盖公司的控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员，以及与他们存在直接或间接关联的企业。

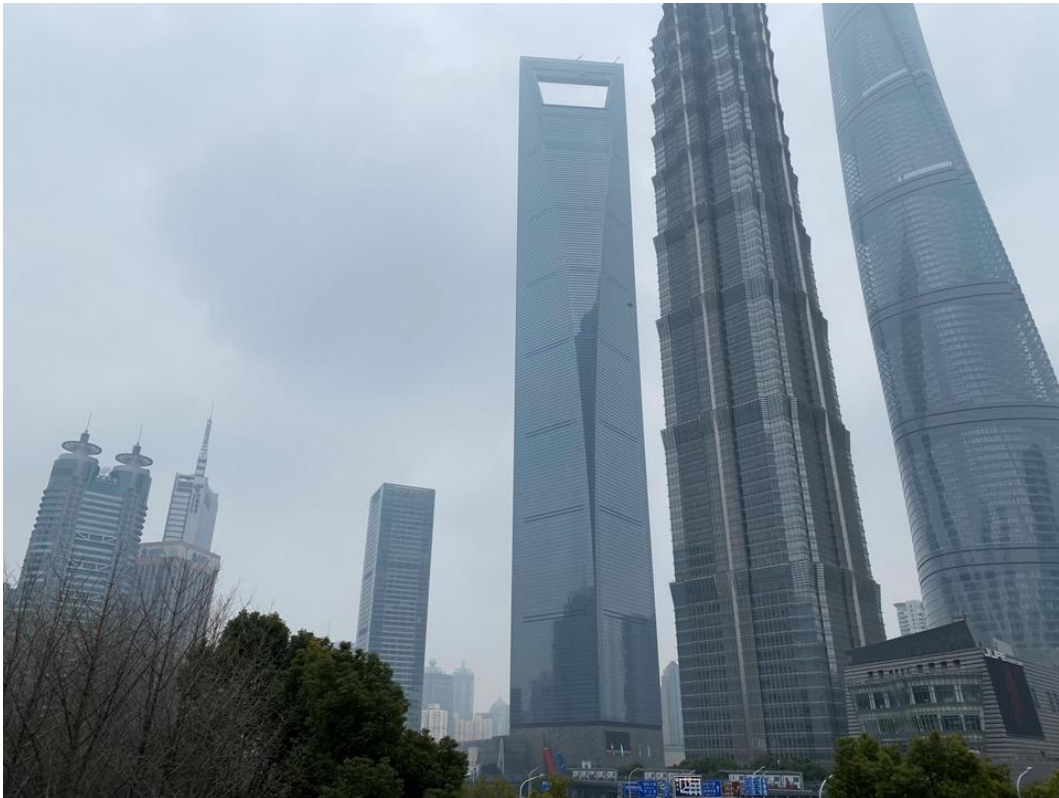
鉴于当前地产行业正处于调整期，加之办公租赁需求疲软，大宗交易市场的主力买家多倾向于自用。例如，某国企单位在一季度以自用目的成功收购位于滴水湖金融湾的金灿大楼，成交面积高达 2.56 万平方米。

当前市场环境下，投资者对于大宗交易持谨慎态度，倾向于采取稳健的投资策略。上海大宗交易市场在全国范围内成交表现较为突出，但多数成交的为小额项目，短期内出现多宗大额交易的可能性相对较低。

## 02 个案分析

### ◎ 上海环球金融中心

上海环球金融中心，坐落于浦东新区世纪大道 100 号，位于陆家嘴金融贸易区核心区域，自 2008 年入市以来便成为地标性建筑。该建筑占地面积达 1.44 万平方米，总建筑面积高达 38.16 万平方米，高度达到 492 米，共包含地上 101 层与地下 3 层，其中 7 至 77 层为办公区域。



近期，第一太平戴维斯团队成功促成了上海环球金融中心第 67 层物业的交易，具体的交易详情和收购方信息尚未对外公布。

### 免责声明

本报告刊载信息时间截至 2024 年 5 月 16 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)