



2024年1季度上海商办用地解读

注:

1. 本文统计的商办用地未涉及涵盖住宅的综合用地
2. 土地成交楼面地价=土地成交总价/土地总规划建筑面积
3. 办公自持规划建筑面积: 成交商办用地中土地出让合同要求自持的办公规划建筑面积总量
4. 办公可售规划建筑面积: 成交商办用地中土地出让合同中不需要自持的办公规划建筑面积总量

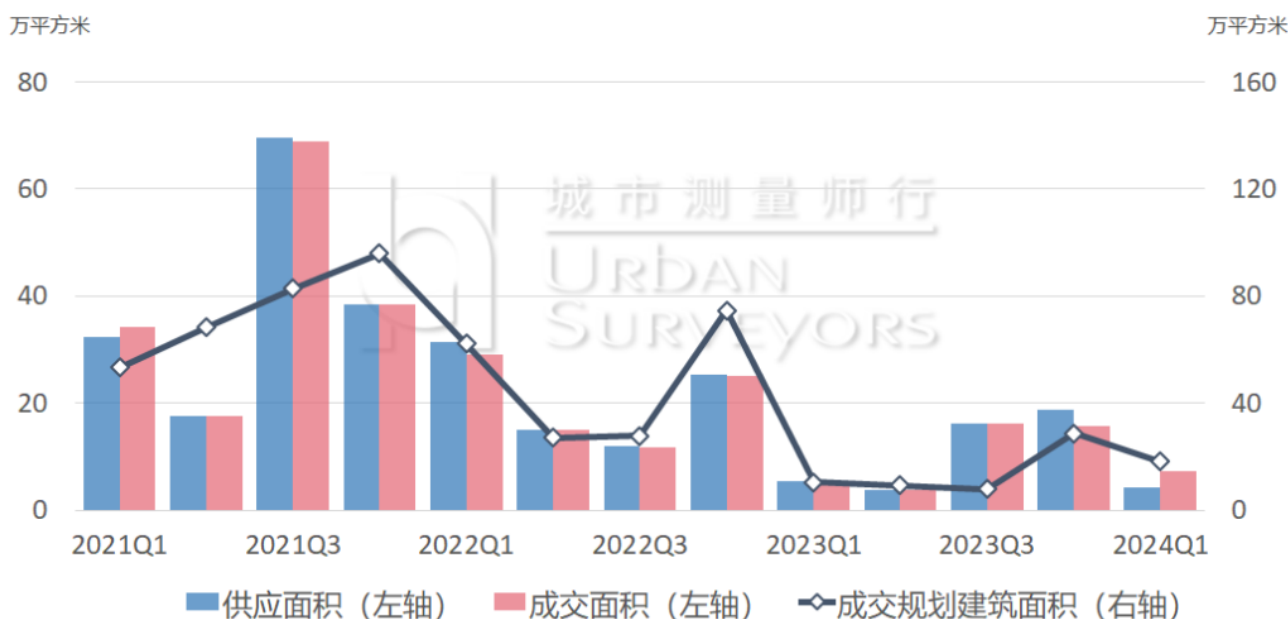
01 商办用地交易情况

供求情况

2024 年第一季度，上海总计供应 4 幅商办用地，较上一季度减少 14 幅；供应土地总面积约 4.21 万平方米，较上一季度减少 77.63%，同比下跌 22.9%；供应建筑面积总计约 10.32 万平方米，较上一季度减少 71.9%，同比下跌 1.38%。

成交方面，一季度共计有 5 幅地块完成出让，成交土地总面积约 7.39 万平方米。成交面积环比下降 52.76%，同比上升 35.32%。成交规划建筑面积约 18.27 万平方米，环比下跌 36.54%，同比上涨 74.54%。

全市商办用地季度交投走势



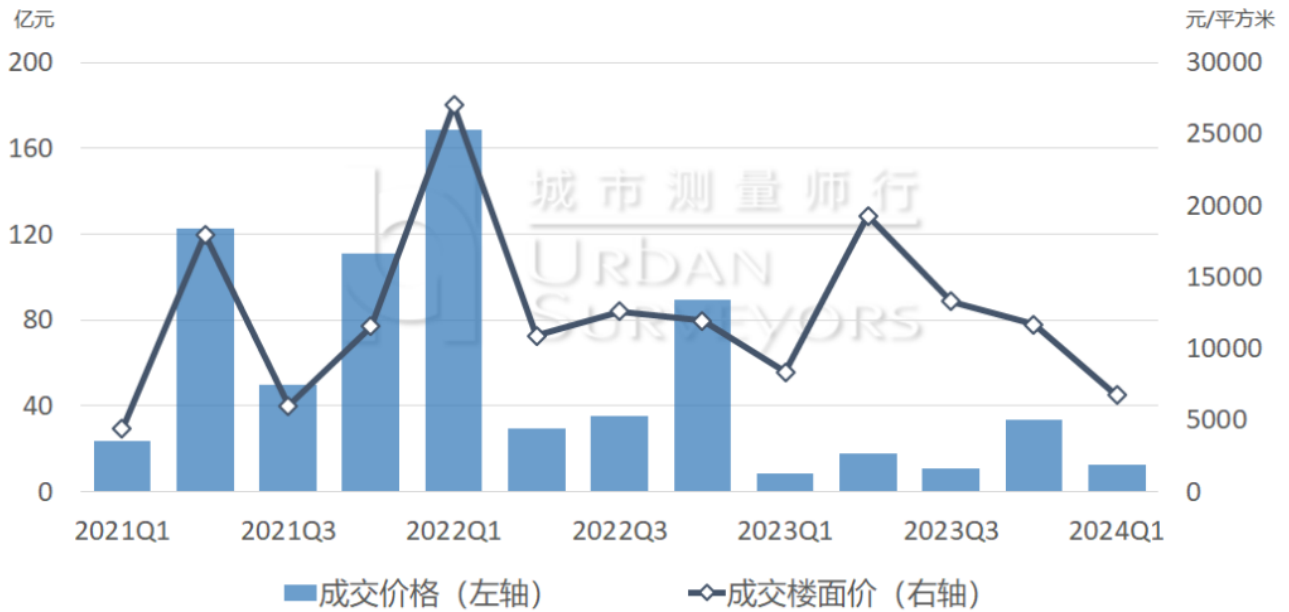
数据来源：城市资管服务云平台

经历了去年三、四季度的供求回暖后，2024 年一季度上海商办用地市场总体开局遇冷，仅在成交面积方面较去年同期有所增加。

价格情况

数据显示，2024 年第一季度商办用地成交价格总计约 12 亿元，较上一季度下跌 63.24%，同比上涨 41.41%；平均成交楼面地价约 6768 元/平方米，较上一季度下降 42.08%，同比减少 18.98%。

全市商办用地季度价格走势



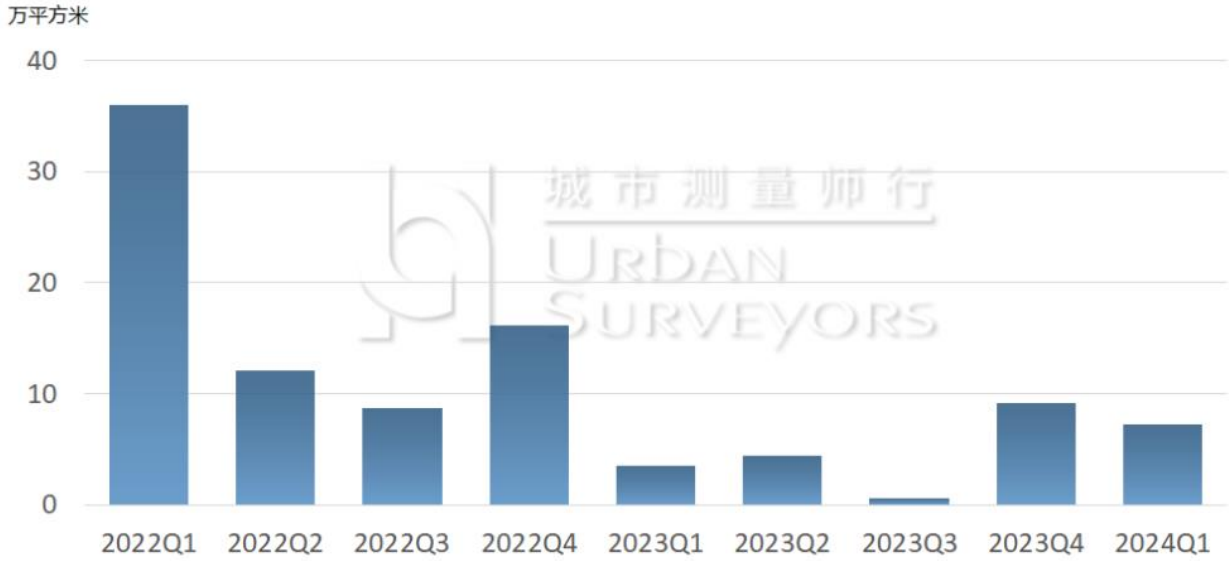
数据来源：城市资管服务云平台

本季度共计有 4 幅涉及办公用途的地块入市，全部位于青浦区。其中，位于蟠中路南侧的 3 幅为相邻地块，成交楼面价均为 9200 元/平方米；位于赵巷镇盈港东路北侧的地块，办公和租赁住房比例为 8:2，成交楼面价为 3428 元/平方米。

02 办公自持情况分析

2024 年第一季度全市成交的商办用地中，办公自持规划建筑面积约为 7.25 万平方米，较上一季度减少两成左右，但与 2023 年同期相比，办公自持建筑面积翻番。

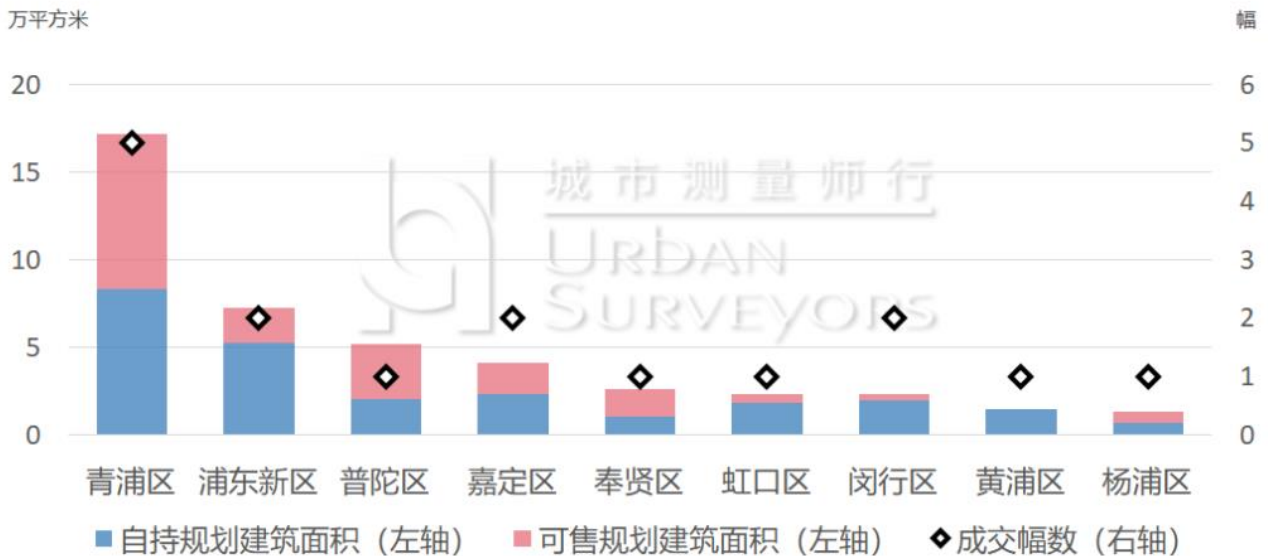
办公用地自持规划建筑面积



数据来源：城市资管服务云平台

2023年至今全市共计成交 48 幅商办用地，计容成交建筑面积 74.86 万平方米，其中办公自持规划建设面积共计 24.98 万平方米，占比为 33.37%。

2023年至今各区办公用地自持/可售占比分布



数据来源：城市资管服务云平台

2024 年一季度，仅青浦区有 4 幅涉及办公用途的地块成交，办公物业自持比例均不低于 50%，自持规划建筑面积为 8.32 万平方米。在其他区域未有涉及办公用途地块供应的情况下，2023 年至今青浦区办公新增规划建筑面积总量超过浦东新区，升至全市第一。

03 重点出让地块介绍

2024 年第一季度共有 4 幅涉及办公用途的地块成交，全部位于青浦区。其中，3 幅相邻地块为办公及商业用途，另 1 幅地块为办公及租赁住房用途。

一季度出让地块及主要信息

公告号	行政区	土地名称	土地用途	土地成交面积 (平方米)	成交计容 建筑面积 (平方米)	成交 总价 (亿元)	成交 楼面地价 (元/平方米)	拿地人	成交时间
202315201	青浦区	青浦区赵巷镇盈港东路北侧 B3C-01 地块	办公楼、 租赁住房	31780	79450	2.72	3428	上海虹泾鑫聚置业有限公司	2024年1月
202316101	青浦区	青浦区西虹桥蟠中路南侧 16-05 地块	办公楼、 商业用地	13427	33568	3.09	9200	上海三棵树建筑装 饰有限公司	2024年1月
202316102	青浦区	青浦区西虹桥蟠中路南侧 16-06 地块	办公楼、 商业用地	13713	34283	3.15	9200	成都新潮传媒集团 股份有限公司、 鸭鸭电子商务（杭 州）有限公司	2024年1月
202316103	青浦区	青浦区西虹桥蟠中路南侧 16-07 地块	办公楼、 商业用地	13613	34034	3.13	9200	上海宏桐实业有限 公司	2024年1月

●青浦区赵巷镇盈港东路北侧 B3C-01 地块

地块位于青浦区赵巷镇市西软件信息园西侧，近 17 号线嘉松中路站。土地用途为办公楼与租赁住房，由上海虹泾鑫聚置业有限公司竞得。其成交计容建筑面积为 7.95 万平方米，成交总价 2.72 亿元，成交楼面地价 3428 元/平方米。

地块位置示意图



本项目在规划方案中，整体计容建筑面积的 80%用于建设商务办公楼，并在预合同中要求引入一家符合新能源产业导向的企业；剩余 20%则规划为保障性租赁住房，共计不少于 158 套，以 70 平方米以下的中小户型为主。

市西软件园是上海“十三五”规划的重点科技园区，沿嘉松中路打造科创走廊，在青浦区“十四五”规划中定位为千亿级产业园区。目前嘉松中路、盈港东路沿线聚集了一定数量的办公待建或待入市项目，本项目增设一定数量的保障性租赁住房，在吸引年轻科创人才方面具有一定的竞争优势。

免责声明

本报告刊载信息时间截至 2024 年 5 月 9 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