



## 2024年4月上海商办交易市场

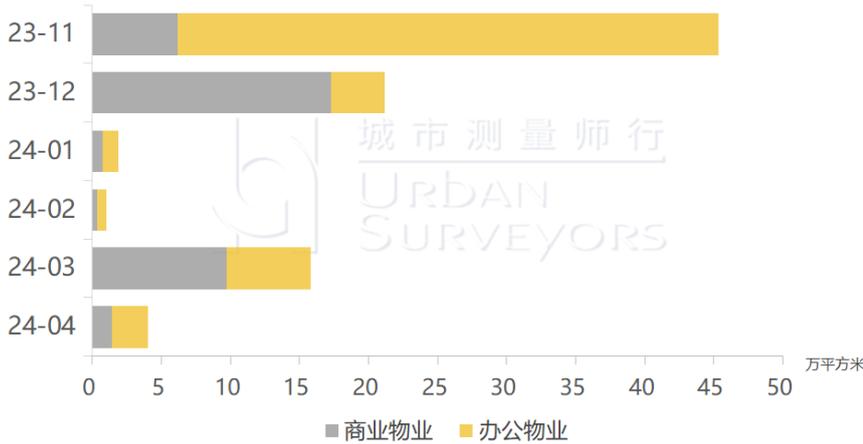
城市测量师行定期监测上海**新增商办物业**和**二手商办物业**，并发布《上海商办交易市场报告》。该报告旨在帮助大家了解上海商办交易行情，欢迎持续关注！

# PART 1 新增商办

## 商办物业新增供应大幅下降，成交面积与上月基本持平

### 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

4月，上海商办物业新增供应总面积大幅下降，仅为4万平方米，环比跌幅达74%，未能延续上涨势头。

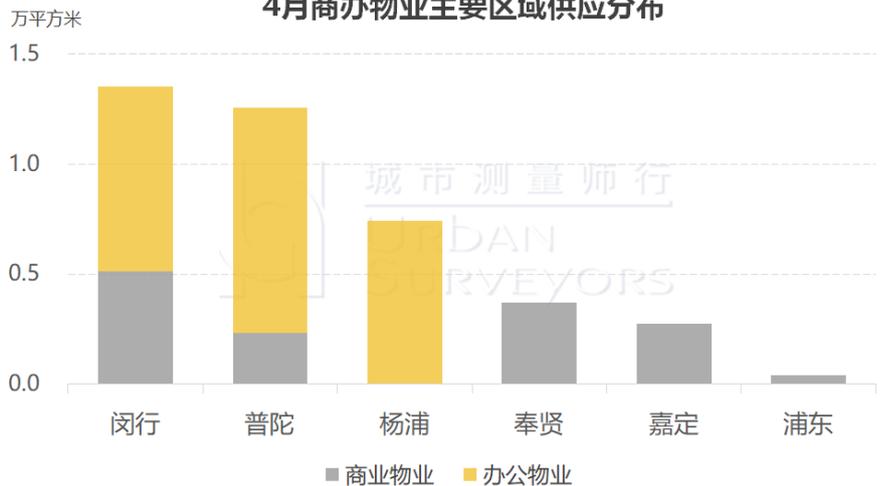
分类来看，商业物业共有五个区域有新增供应，较上月减少两个，总供应面积为

1.4万平方米，处于近一年供应量的较低水平；办公物业供应区域为三个，较上月减少一个，供应面积环比下降57%。

4月，全市商办物业供应主要分布在六个行政区。

商业物业新增面积与新增套数均大幅下降，跌幅超80%。新增房源主要集中在闵行区、奉贤区、嘉定区、普陀区与浦东新区。其中，闵行区供应量相对较多，超0.5万平方米。

4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

办公物业新增套数仅18套，总供应面积为2.6万平方米。其中，普陀区供应量最多，超1万平方米。

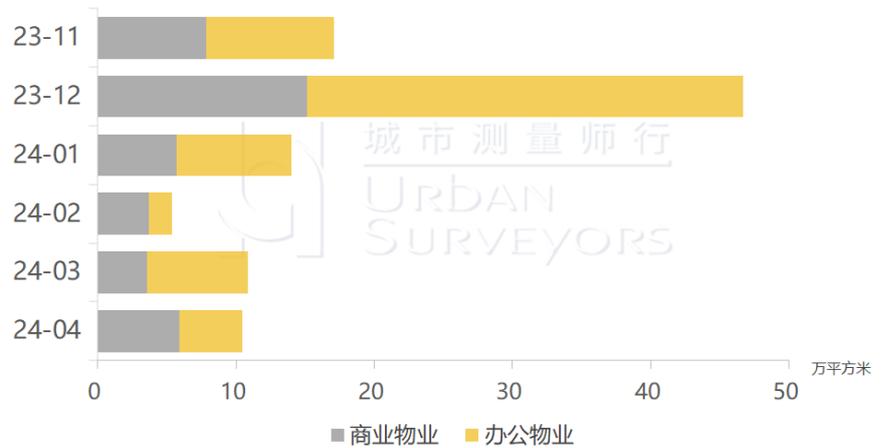
## 成交情况

4 月份，上海商办物业整体成交量较为稳定，成交总面积为 10.4 万平方米。

商业物业成交情况表现良好，成交面积与成交套数呈现上升趋势，环比涨幅分别达 66%、83%，总成交面积为 5.9 万平方米。

办公物业成交面积显著下降，总成交面积为 4.5 万平方米，环比下降 38%；成交套数环比上升 43%，套均成交面积明显缩小。

全市商办物业月度成交走势

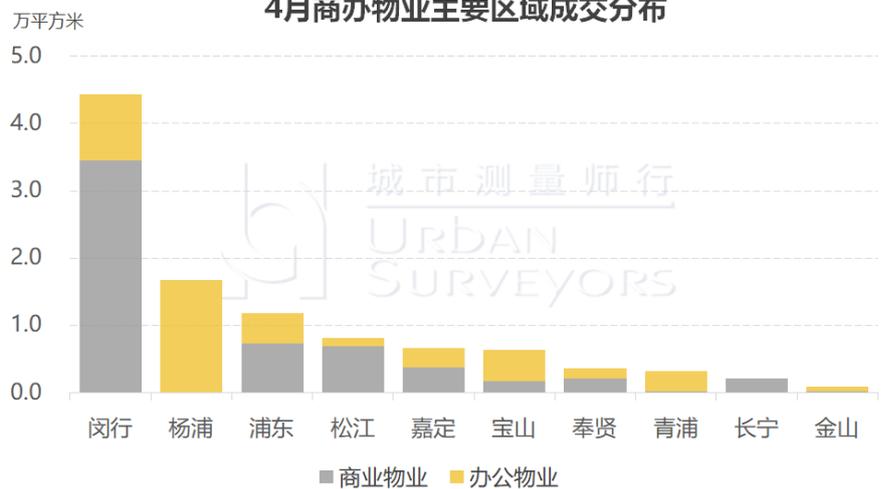


数据来源：城市资管服务云平台

4 月，商办物业成交主要分布于全市 10 个行政区，与上月持平。

商业物业方面，闵行区表现亮眼，总成交面积为 3.4 万平方米；其余区域商业物业成交面积均低于 0.8 万平方米。

4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，杨浦区成交活跃度较高，成交面积超 1.6 万平方米，占总成交面积的 37%；其余区域平均成交面积仅 0.28 万平方米。

## 典型案例

### ● 办公典型项目——同济逸仙大厦

同济逸仙大厦又名同济晶度，位于杨浦区，由上海同文创业孵化器有限公司开发建设。

同济逸仙大厦由主楼与裙楼组成，主楼共有 21 层，裙楼共有 6 层。4 月该项目成交 70 套房源，总成交面积为 1.7 万平方米，为当月全市办公成交面积首位。



### ● 商铺典型项目——浦江宝邸（南区）

浦江宝邸（南区）位于闵行区浦江区域，由上海乐领置业发展有限公司开发建设。项目东至召楼路，西至汇驰路，南至姚家浜，周边一公里范围内无轨交站点。

项目成交房源为社区配套商业部分。4 月份浦江宝邸

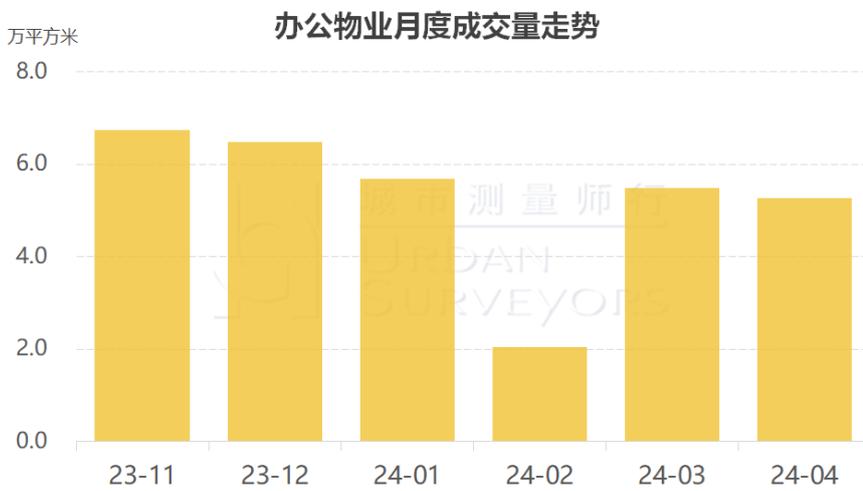


(南区) 共成交 57 套商业房源，成交总面积居全市第二，约 1.3 万平方米。

## PART 2 二手办公

### 二手办公交易市场整体维稳，成交主要集中在中心区域

#### 全市成交量



4 月，上海全市二手办公成交量与上月几乎持平，约 5.27 万平方米。各区域成交面积环比涨跌数量各半，其中宝山区和浦东新区表现尤为出色，环比增幅皆在 70% 左右。

数据来源：城市资管服务云平台

#### 区域成交分布

##### 4月办公物业区域成交分布

单位：平方米



4 月，办公成交主要集中在中心城区。其中浦东新区与静安区表现较为活跃，成交面积分别为 9485 平方米和 7744 平方米，其余区域成交面积均在 5000 平方米以下。

数据来源：城市资管服务云平台

浦东新区成交面积位居榜首，区内的小陆家嘴、张江与金桥区域成交较为活跃，有多个 100 平方米以上房源成交，其中最大面积约 550 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	SOHO东海广场	静安	甲级	4.35%	↑ 1
2	财富国际广场/绿色米兰	杨浦	乙级	3.90%	↑ 1
3	时美大厦	静安	丙级	3.67%	↑ 5
4	良丰大厦	浦东	丙级	3.17%	↑ 8
5	耀江国际广场	虹口	乙+级	2.79%	↑ 1
6	嘉利商业广场/金赢108创意广场	静安	丙级	2.33%	↓ 1
7	宝隆一方大厦	虹口	乙+级	2.24%	→
8	龙珠广场	浦东	乙级	2.07%	↑ 65
9	明申商务广场	徐汇	丙级	1.98%	新上榜
10	新紫茂国际大厦（酒店式公寓）	浦东	丙级	1.64%	↑ 51
11	和一大厦	静安	乙级	1.63%	→
12	上海绿地双创中心	杨浦	乙+级	1.58%	↑ 12
13	恒升半岛国际中心大厦（酒店式公寓）	虹口	丙级	1.52%	↑ 45
14	绿源天地广场	杨浦	乙+级	1.52%	↑ 2
15	绿洲中环中心	普陀	乙级	1.48%	↓ 1
16	大众金融大厦	长宁	丙级	1.43%	↓ 3
17	兆地商务金座/国际鞋城商务中心	嘉定	丙级	1.43%	↓ 13
18	东方汽配城	嘉定	丙级	1.38%	↑ 1
19	晶珑俪榭	金山	丙级	1.31%	↑ 3
20	环线广场/云集大厦	徐汇	丙级	1.31%	↑ 26

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

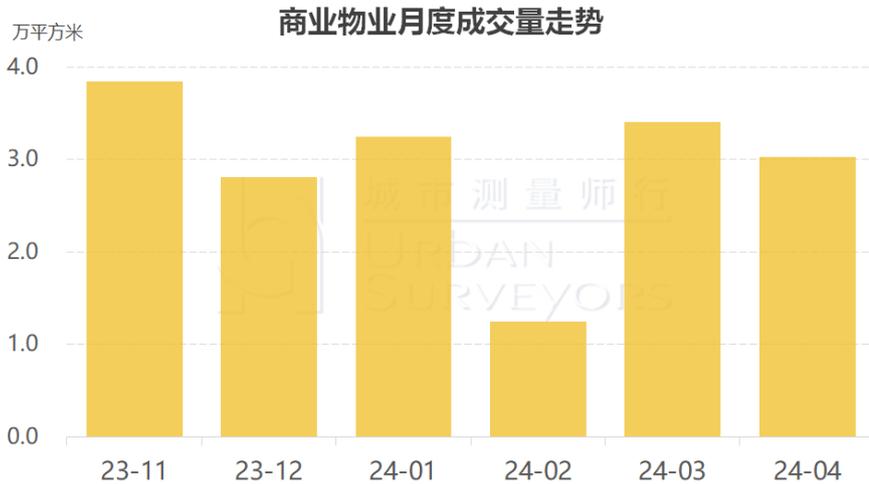
近三个月，二手办公市场热门成交项目依然集中在中心城区，物业类型以标准办公为主。

本统计周期内新上榜项目共有 1 个，为明申商务广场。该项目位于徐汇区，为丙级的标准办公项目，在 4 月成交 3 套房源，成交总面积为 397 平方米。

# PART 3 二手商业

## 二手商业成交量同样维稳，中心区域长宁普陀回暖明显

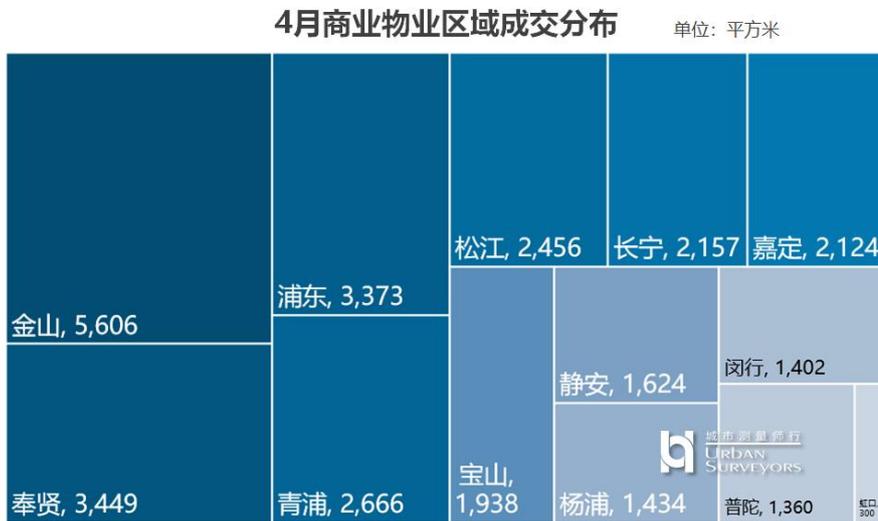
### 全市成交量



数据来源：城市资管服务云平台

4月，上海二手商业市场成交量约3.03万平方米，与近一年成交平均水平相当。在成交业态中，本月成熟居住区配套商业成交量增加明显，交易活跃度高。

### 区域成交分布



数据来源：城市资管服务云平台

4月，各区域商业物业成交量环比涨跌数量与办公情况相似，同样呈现各占一半的状态。外围区域成交表现仍旧优于中心城区。其中，金山区与奉贤区表现亮眼，成交面积分别为5606平方米与3449平方米。金山区蝉联本

月二手商业成交量榜首，已是近半年内第五次成为二手商业成交最多的区域。

中心区域中，长宁区与普陀区回暖明显，环比上涨均超400%。普陀区武宁区域成交一套2层商铺，位于中远两湾城(四期)，成交面积为1003平方米，占普陀区成交量的74%。

## 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	5,732	→
2	绿地吕巷名苑	金山	金山中部	4,353	→
3	华志路559弄	青浦	华新镇	3,735	→
4	中环永新国际广场	静安	彭浦	3,138	→
5	华丽家族古北花园	长宁	古北	1,624	新上榜
6	世茂纳米魔幻城	松江	佘山	1,297	↑ 9
7	上海服装机械城	金山	枫泾	1,242	↑ 1
8	上海国际机电五金交易中心	嘉定	嘉定新城	1,181	↓ 1
9	城投望园楼	奉贤	奉贤新城	1,082	新上榜
10	绿地南桥新苑	奉贤	奉贤新城	1,082	新上榜
11	中远两湾城(四期)	普陀	武宁	1,082	新上榜
12	思致广场	金山	金山新城	1,033	↑ 63
13	嘉城桃花岛	嘉定	江桥	993	↓ 1
14	经纬公寓	黄浦	淮海中路	915	↓ 4
15	青浦卓越商务广场	青浦	青浦新城	777	↑ 11
16	长三角物流中心	金山	亭林	771	↑ 5
17	建邦16区	虹口	四川北路	744	→
18	新城香溢璟庭	嘉定	嘉定新城	711	↓ 5
19	绿岛四季苑	崇明	崇明西部	705	↑ 1
20	昌鑫花园	松江	松江新城	689	新上榜

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，占比达到 80%，居住区商铺市场持续活跃。

本次榜单中新增项目共有 5 个，分别是华丽家族古北花园、城投望园楼、绿地南桥新苑、中远两湾城(四期)与昌鑫花园。华丽家族古北花园位于长宁古北区域，4 月成交一套全幢商铺，面积为 1624 平方米。

### 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)