



2024年5月上海商办买卖市场

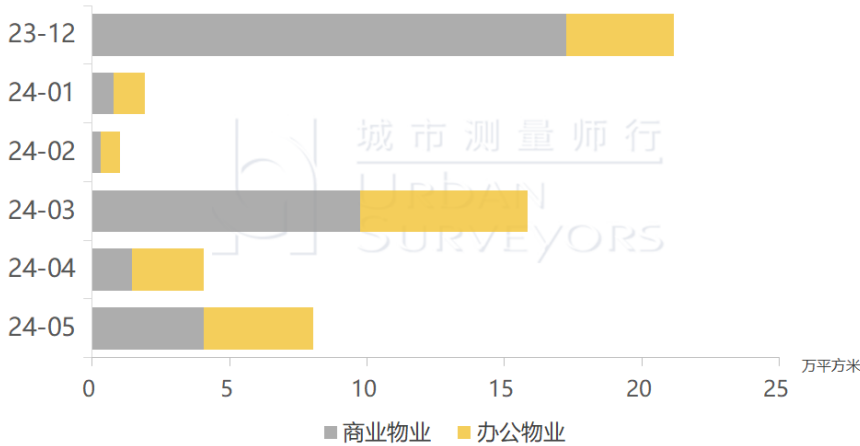
城市测量师行定期监测上海**新增商办物业**和**二手商办物业**，并发布《上海商办买卖市场报告》。该报告旨在帮助大家了解上海商办交易行情，欢迎持续关注！

PART 1 新增商办

商办物业新增供应面积提升，成交总量小幅微涨

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

5月，上海商办物业新增供应总面积上升，为8.03万平方米，环比涨幅达99%。

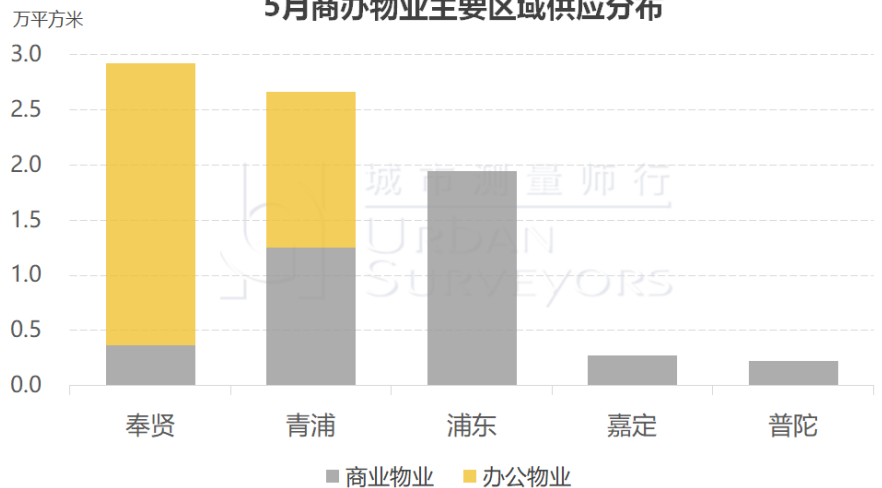
分类来看，商业物业共有五个区域有新增供应，较上月增加一个，总供应面积为4.06万平方米，环比上升

184%；办公物业供应区域为两个，较上月持平，供应面积环比上升52%，超越近半年供应面积平均值。

5月，全市商办物业供应主要分布在五个行政区。

本月商业物业新增面积与新增套数均环比大幅上升。新增区域主要集中在浦东新区与青浦区，供应面积分别达1.94万平方米与1.25万平方米。

5月商办物业主要区域供应分布



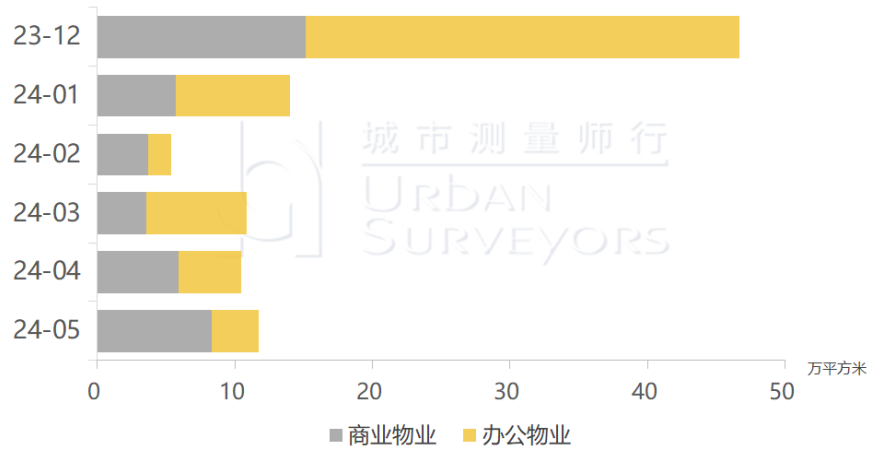
数据来源：城市资管服务云平台

新增办公物业集中在奉贤区与青浦区，总供应面积为3.97万平方米，供应套数超170套。

成交情况

5 月份，上海商办物业成交市场呈现小幅微涨态势，成交总面积为 11.73 万平方米，环比上涨 13%。商业物业成交情况表现良好，成交面积与成交套数均连续三个月呈现稳步上升趋势，5 月商业总成交面积为 8.28 万平方米，成交套数为 482 套。

全市商办物业月度成交走势



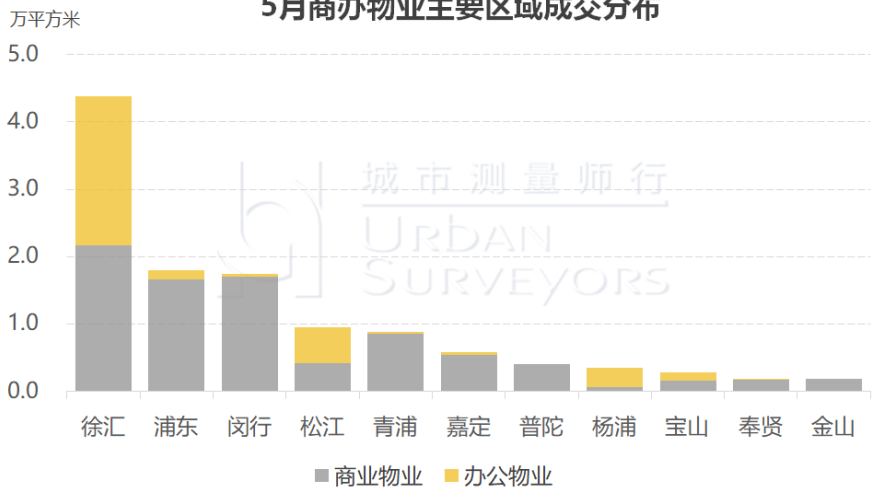
数据来源：城市资管服务云平台

办公物业成交情况则有所不同，成交面积持续下降，环比下降 24%，总成交面积为 3.45 万平方米；办公物业成交套数环比下降 74%，共 67 套。

5 月，商办物业成交主要分布于全市 11 个行政区，比上月增加一个。

5月商办物业主要区域成交分布

办公物业方面，徐汇区成交活跃度较高，成交面积为 2.22 万平方米，占总成交面积的 64%；其余区域平均交易面积仅 0.14 万平方米。



数据来源：城市资管服务云平台

商业物业方面，徐汇区亦表现亮眼，总成交面积为 2.16 万平方米，闵行区与浦东新区紧随其后，成交面积均超 1.6 万平方米。

典型案例

● 美呈大厦

美呈大厦位于徐汇区宜山路轨道交通枢纽西侧，紧邻轨道交通 3、4、9 号线。目前该项目尚未竣工，规划用地性质为交通设施、办公与商业。

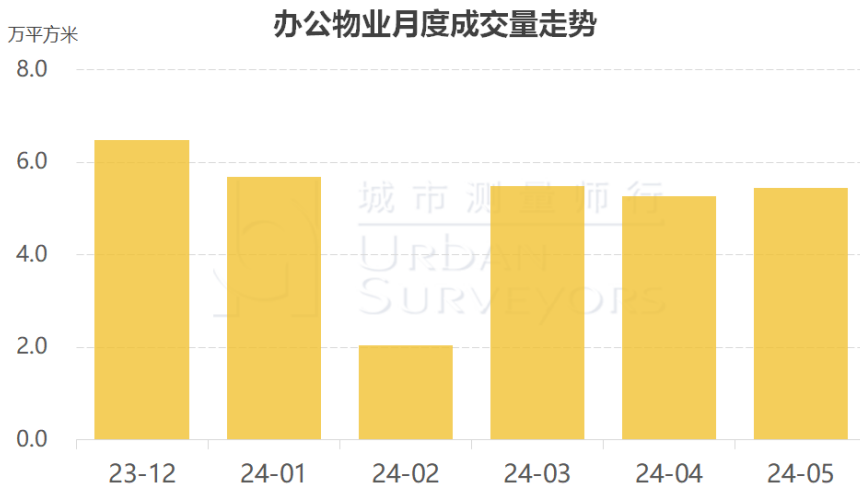
5 月份商业与办公物业成交面积榜首均为美呈大厦。其中，商业成交面积为 2.03 万平方米，办公成交面积为 1.52 万平方米。



PART 2 二手办公

二手办公交易市场整体成交量维稳，外围区域涨势明显

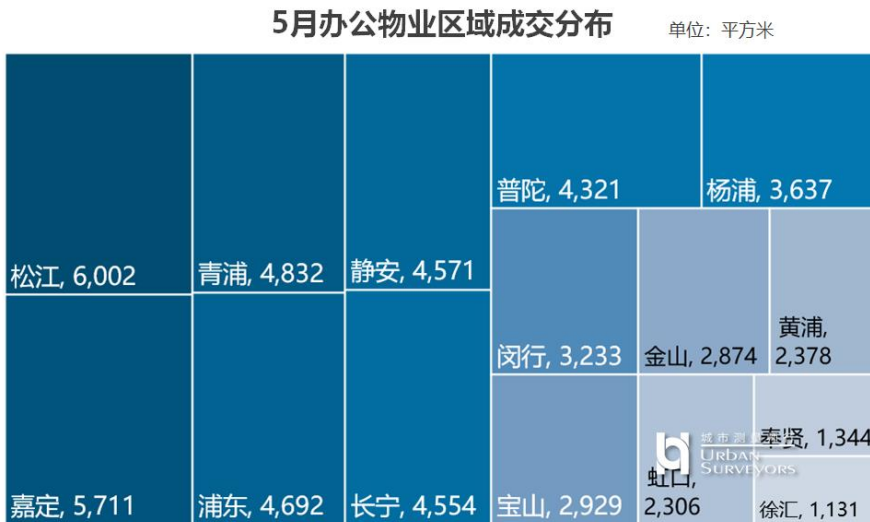
全市成交量



数据来源：城市资管服务云平台

5月，上海二手办公整体成交量与上月几乎持平，约5.45万平方米。本月上海中心区域成交量有所缩减，占整体成交量的51%，较上月减少16个百分点。外围区域涨势明显，其中青浦区与松江区环比涨幅较大、均超130%。

区域成交分布



数据来源：城市资管服务云平台

5月，中心城区中浦东新区与静安区继续领跑市场，成交面积分别为4692平方米和4571平方米。普陀区亦表现良好，成交面积为4321平方米，其中长风区域为交易热点，推动了整个普陀区的成交量。

松江区为二手办公成交量榜首，成交面积为6002平方米，成交类型中研发办公类楼栋交易活跃，有多个200平方米以上房源成交，其中最大面积约860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	大众金融大厦	长宁	丙级	8.35%	↑ 15
2	时美大厦	静安	丙级	4.90%	↑ 1
3	财富国际广场/绿色米兰	杨浦	乙级	4.01%	↓ 1
4	良丰大厦	浦东	丙级	3.94%	→
5	虹口图书馆/凉城中心	虹口	乙级	3.47%	↑ 27
6	宝隆一方大厦	虹口	乙+级	2.86%	↑ 1
7	耀江国际广场	虹口	乙+级	2.79%	↓ 2
8	嘉誉都汇广场/嘉誉国际广场	杨浦	乙级	2.46%	↑ 15
9	嘉利商业广场/金赢108创意广场	静安	丙级	2.31%	↓ 3
10	中惠广场/联创国际	浦东	丙级	2.26%	↑ 25
11	绿源天地广场	杨浦	乙+级	2.06%	↑ 3
12	明申商务广场	徐汇	丙级	1.98%	↓ 3
13	晶珑丽榭	金山	丙级	1.92%	↑ 6
14	新紫茂国际大厦 (酒店式公寓)	浦东	丙级	1.82%	↓ 4
15	福建天安大厦/上海国际医药贸易展览大厦	浦东	乙级	1.78%	↑ 18
16	和一大厦	静安	乙级	1.63%	↓ 5
17	龙珠广场	浦东	乙级	1.61%	↓ 9
18	绿洲中环中心	普陀	乙级	1.61%	↓ 3
19	上海绿地双创中心	杨浦	乙+级	1.58%	↓ 7
20	淮海中华大厦	黄浦	乙级	1.46%	↑ 11

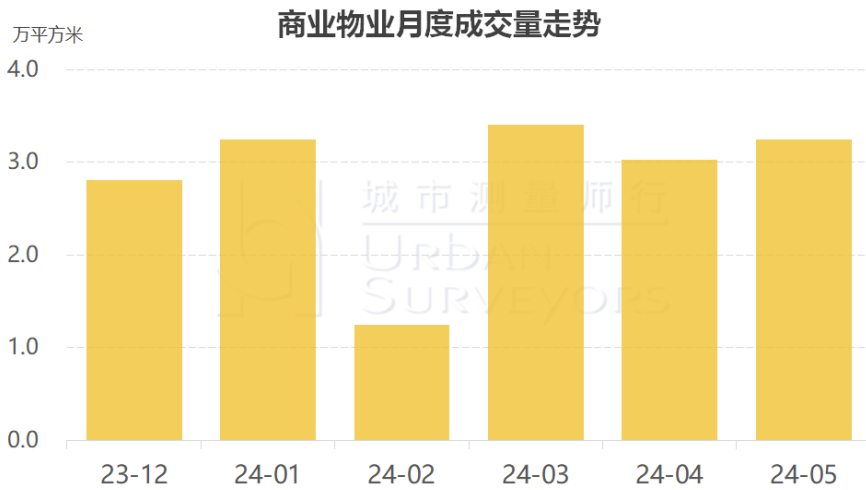
注：成交活跃度=近3个月成交面积/项目总建筑面积；仅对排名前100的项目进行名次变化监测

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。本统计周期内无新上榜项目，大众金融大厦位居首位。该项目位于长宁区，近三个月成交量为 3473 平方米，共 24 套房源，其中 21 套房源于 5 月成交，最大成交面积超 400 平方米。

PART 3 二手商业

二手商业成交量小幅上涨，外围区域成交活跃度高

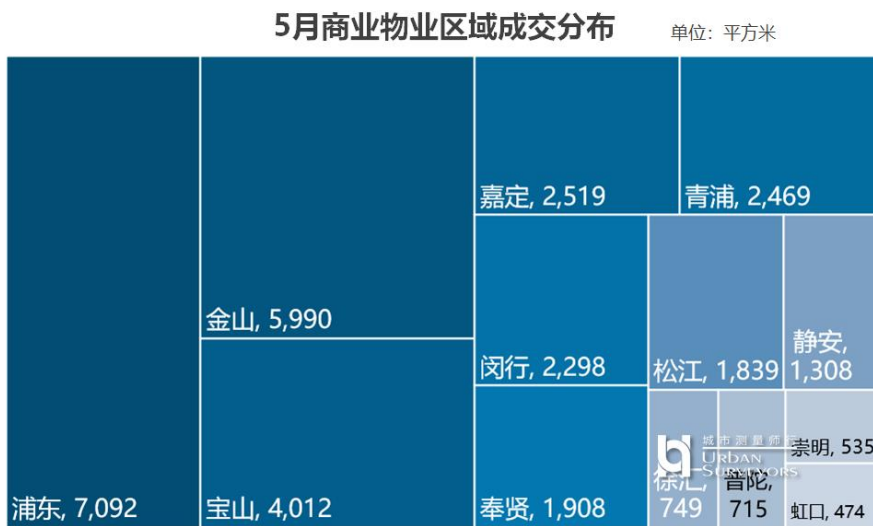
全市成交量



数据来源：城市资管服务云平台

5月，上海二手商业市场成交量环比小幅上涨，约3.24万平方米，略高于近一年成交平均水平。在成交业态中，居住区社区配套商业成交量持续在全市二手商业成交中占据较大份额。

区域成交分布



数据来源：城市资管服务云平台

5月，外围区域二手商业成交表现仍旧优于中心城区。其中，浦东新区与金山区表现亮眼，成交面积分别为7092平方米与5990平方米。浦东新区超越金山区成为二手商业成交最多的区域。

中心区域整体成交活跃度略显平淡。静安区表现相对较好，成交面积为1308平方米，西藏北路与南京西路区域商铺市场青睐度较高。

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	7,811	→
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	3,657	→
4	中环永新国际广场	静安	彭浦	3,138	→
5	华馨苑	宝山	杨行	2,798	新上榜
6	世茂纳米魔幻城	松江	佘山	1,977	→
7	华丽家族古北花园	长宁	古北	1,624	↓ 2
8	金色航城	浦东	航头	1,511	新上榜
9	青浦卓越商务广场	青浦	青浦新城	1,300	↑ 6
10	长三角物流中心	金山	亭林	1,297	↑ 6
11	上海国际机电五金交易中心	嘉定	嘉定新城	1,229	↓ 3
12	思致广场	金山	金山新城	1,203	→
13	玫瑰园商贸城	奉贤	奉城	1,125	↑ 14
14	上海服装机械城	金山	枫泾	1,098	↓ 7
15	城投望园楼	奉贤	奉贤新城	1,082	↓ 6
16	绿地南桥新苑	奉贤	奉贤新城	1,082	↓ 6
17	中远两湾城(四期)	普陀	武宁	1,082	↓ 6
18	昌鑫花园	松江	松江新城	901	↑ 2
19	惠南禹洲大厦	浦东	惠南	895	↑ 2
20	金泰商务广场商业	浦东	曹路	791	↑ 45

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。

本次榜单中共有 2 个新增项目，分别是华鑫苑与金色航城。华鑫苑位于宝山杨行区域，5 月成交一套全幢商铺，面积为 2798 平方米。

免责声明

本报告刊载信息时间截至 2024 年 6 月 18 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