



2024年6月上海商办买卖市场

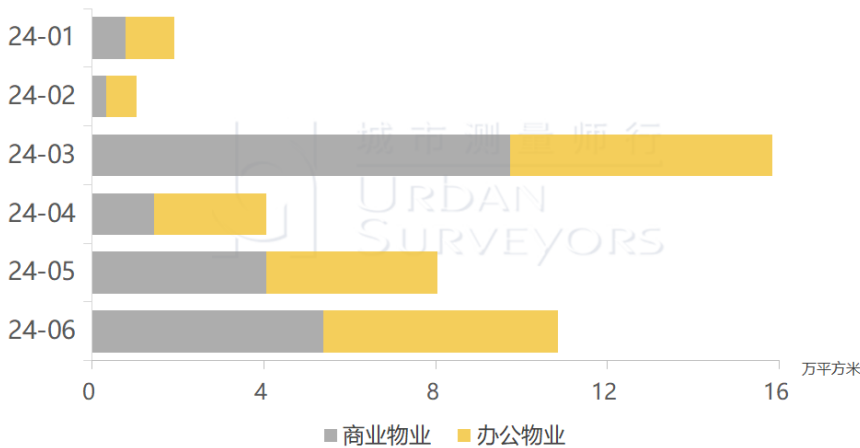
城市测量师行定期监测上海**新增商办物业**和**二手商办物业**，并发布《上海商办买卖市场报告》。该报告旨在帮助大家了解上海商办交易行情，欢迎持续关注！

PART 1 新增商办

商办物业新增供应面积延续上升趋势 成交总量有所下跌

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

6月，上海商办物业新增供应总面积延续上升趋势，为10.84万平方米，环比涨幅为35%。

分类来看，商业物业共有四个区域有新增供应，较上月减少一个，总供应面积为

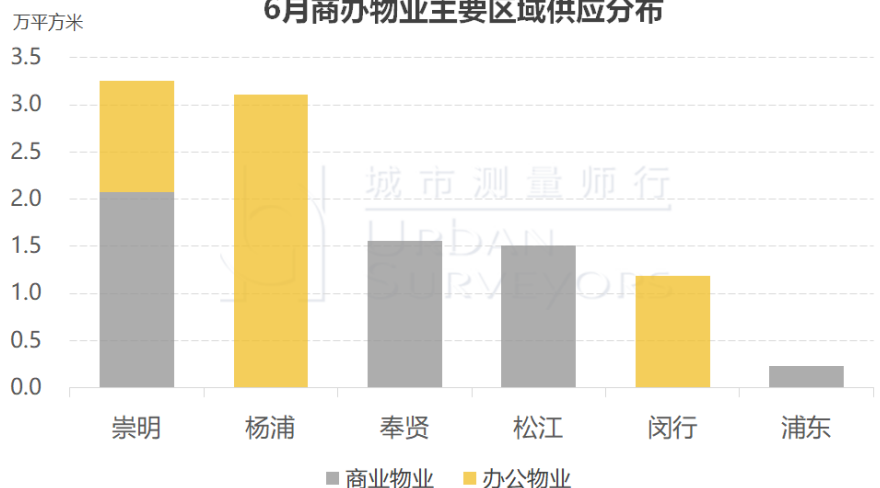
5.38万平方米，环比上升33%；办公物业供应区域为三个，较上月增加一个，总供应面积为5.46万平方米，环比上升38%，在近半年的办公供应面积排行中，该区域位居第二。

6月，全市商办物业供应

主要分布在六个行政区。

本月商业物业新增区域主要集中在崇明区、奉贤区与松江区，供应面积均超1.5万平方米；总供应套数超680套，环比大幅上升。

6月商办物业主要区域供应分布



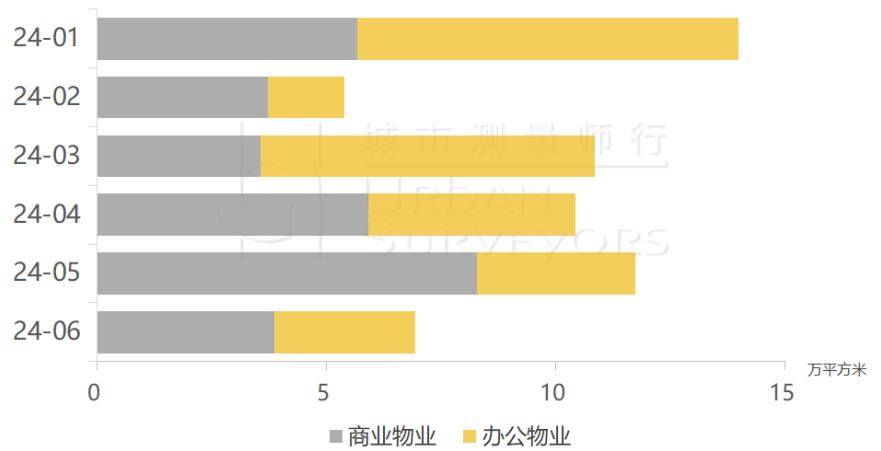
数据来源：城市资管服务云平台

办公物业新增区域主要集中在杨浦区、闵行区和崇明区，各区供应面积均超1.1万平方米，其中杨浦区供应面积达3.1万平方米；总供应套数有所下降，为104套。

成交情况

6 月份，上海商办物业成交总面积有所下降，为 6.94 万平方米，环比下降 41%，低于近半年成交面积平均值。商业物业成交面积与成交套数均跌幅较大，总成交面积为 3.86 万平方米，成交套数为 241 套，环比跌幅均超 50%。

全市商办物业月度成交走势

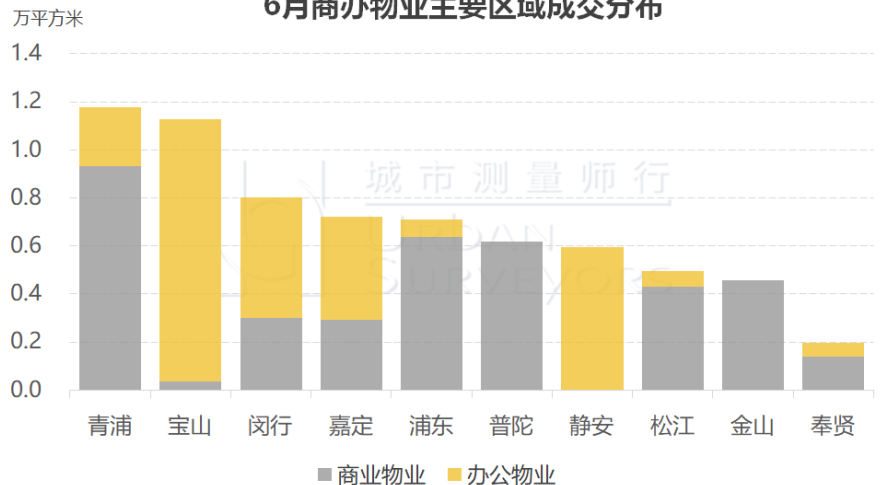


数据来源：城市资管服务云平台

办公物业成交面积较为平稳，总成交面积为 3.08 万平方米；成交套数有所上升，环比涨幅达 98%，共 133 套。

6 月，商办物业成交主要分布于全市 10 个行政区，比上月减少一个。

6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

商业物业方面，青浦区、浦东新区与普陀区表现良好，三区总成交面积为 2.19 万平方米，占商业物业总成交面积的 57%。

办公物业方面，宝山区成交活跃度较高，成交面积为 1.09 万平方米，其余区域平均成交面积仅 0.25 万平方米。

 典型案例

● 办公典型项目——绿地中环广场

绿地中环广场，位于静安区，由上海闸北绿地企业发展有限公司开发建设，实际楼层数为 23 层。

6 月该项目成交 12 套办公房源，总成交面积为 5967 平方米，居全市办公成交面积首位。



● 商铺典型项目——中建锦绣天地

中建锦绣天地位于青浦区徐泾区域，由上海中建孚泰置业有限公司开发建设。项目东至蟠臻路，西至蟠龙路，南至会恒路，北至蟠中路，距离 17 号线蟠龙路轨交站点约一公里。

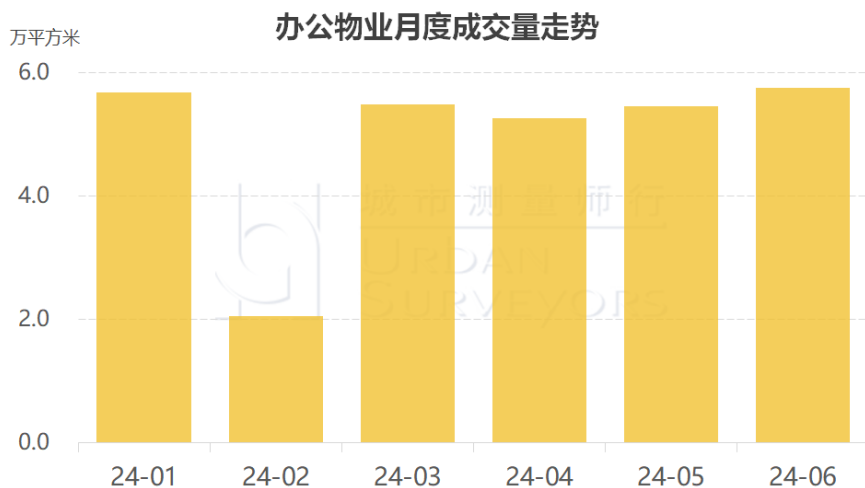


项目成交房源为社区配套商业部分。6 月份中建锦绣天地共成交 26 套商业房源，成交总面积居全市第一，共 7130 平方米，其中单套成交最大面积 1781 平方米。

PART 2 二手办公

二手办公整体成交量微涨，达近半年最高水平

全市成交量



数据来源：城市资管服务云平台

出现回落，其中青浦区与金山区成交量环比跌幅较大，分别为 45%与 94%。

区域成交分布

6月办公物业区域成交分布 单位：平方米

普陀, 8,764	松江, 5,535	杨浦, 4,376	长宁, 4,311	黄浦, 4,060	
		宝山, 3,067	青浦, 2,667	闵行, 2,418	虹口, 2,186
浦东, 7,502	嘉定, 5,178	静安, 2,751	徐汇, 2,482	奉贤, 1,858	

数据来源：城市资管服务云平台

上海二手办公整体成交量连续两月持续微涨，6 月总量约为 5.75 万平方米。中心区域成交量有所反弹，占整体成交量的 63%，较上月增加 12 个百分点，恢复至历史成交水平。外围区域成交情况则

6 月，部分区域二手办公成交表现良好，普陀区、浦东新区、松江区与嘉定区均超过 5000 平方米。

普陀区以 8764 平方米的成交量荣登 6 月二手办公市场榜首，这是该区近半年来

首次成为全市成交量最高的区域。区内研发办公类楼栋交易持续活跃，未来岛区域共成交两套超1500平方米的研发办公房源，推动整个区域成交量显著提升。

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%	→
2	良丰大厦	浦东	丙级	4.61%	↑ 2
3	时美大厦	静安	丙级	3.74%	↓ 1
4	嘉誉都汇广场/嘉誉国际广场	杨浦	乙级	3.68%	↑ 4
5	宝隆一方大厦	虹口	乙+级	3.59%	↑ 1
6	龙珠广场	浦东	乙级	2.60%	↑ 11
7	虹口图书馆/凉城中心	虹口	乙级	2.46%	↓ 2
8	中惠广场/联创国际	浦东	丙级	2.39%	↑ 2
9	淮海中华大厦	黄浦	乙级	2.06%	↑ 11
10	福建天安大厦/上海国际医药贸易展览大厦	浦东	乙级	2.04%	↑ 5
11	新紫茂国际大厦（酒店式公寓）	浦东	丙级	2.00%	↑ 3
12	明申商务广场	徐汇	丙级	1.98%	→
13	财富国际广场/绿色米兰	杨浦	乙级	1.89%	↓ 10
14	思创大厦	长宁	丙级	1.61%	↑ 13
15	上海绿地双创中心	杨浦	乙+级	1.58%	↑ 4
16	申银发展大厦	静安	丙级	1.57%	↑ 14
17	绿源天地广场	杨浦	乙+级	1.52%	↓ 6
18	晶珑丽榭	金山	丙级	1.38%	↓ 5
19	谷泰滨江大厦	黄浦	乙级	1.35%	↑ 3
20	祥腾假日风情商业广场/祥腾新领寓	青浦	丙级	1.26%	↑ 17

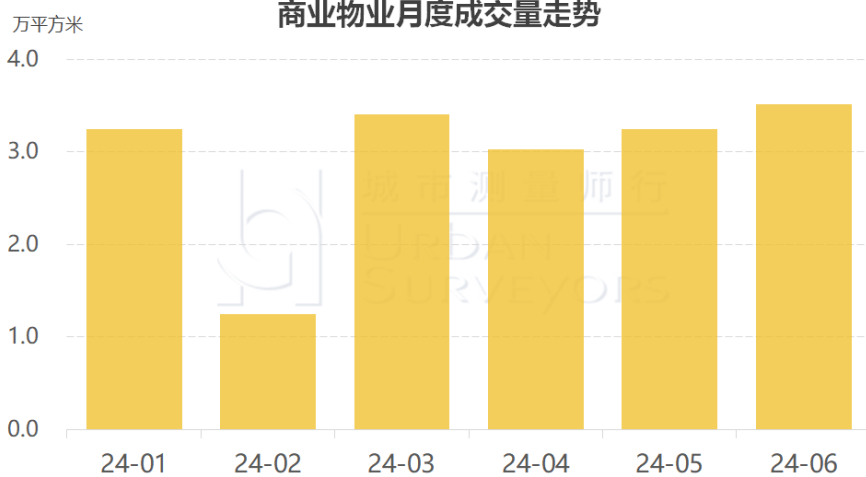
注：成交活跃度=近3个月成交面积/项目总建筑面积；仅对排名前100的项目进行名次变化监测

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。龙珠广场位于浦东新区，近三个月成交量为718平方米，共5套房源，其中2套房源于6月成交，合计272平方米，推动项目成交活跃度排名上升11名。

PART 3 二手商业

二手商业成交量稳步提升，创近半年新高

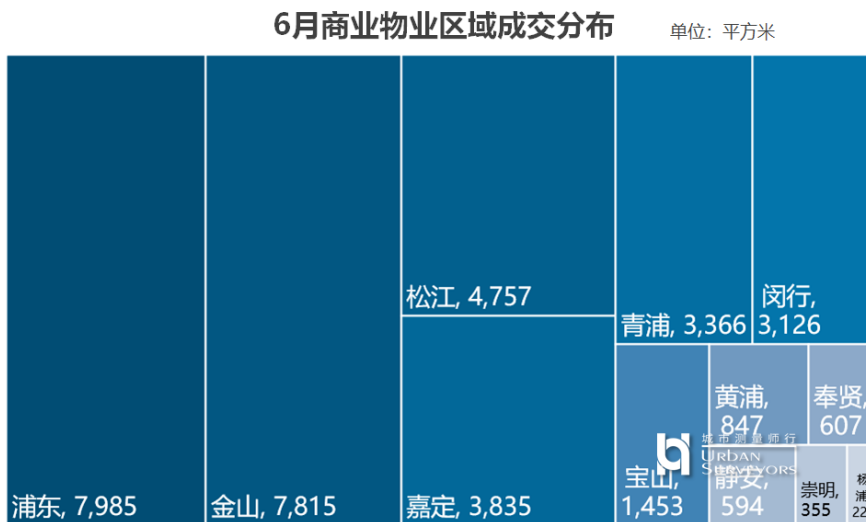
全市成交量



数据来源：城市资管服务云平台

6月，上海二手商业市场成交量小幅上涨，约 3.52 万平方米，创近半年成交量新高。在成交业态中，居住区社区配套商业成交量持续活跃，是全市二手商业成交的重要组成部分。

区域成交分布



数据来源：城市资管服务云平台

6月，外围区域二手商业成交表现仍旧优于中心城区。其中，浦东新区与金山区连续两个月包揽二手商业成交量前两名，成交面积分别为 7985 平方米与 7815 平方米；松江区市场表现活跃，成交面积为 4757 平方米，环比上涨 159%。

交面积为 4757 平方米，环比上涨 159%。

中心区域中，黄浦区表现活跃，人民广场与淮海中路区域的商铺较受市场欢迎，成交量较大。

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 3 个新增项目，分别是翠珠大厦、新乐名苑与和润家园。翠珠大厦位于浦东川沙区域，6 月成交两套整层商铺，面积均超 1800 平方米。

免责声明

本报告刊载信息时间截至 2024 年 7 月 17 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