



2024年2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

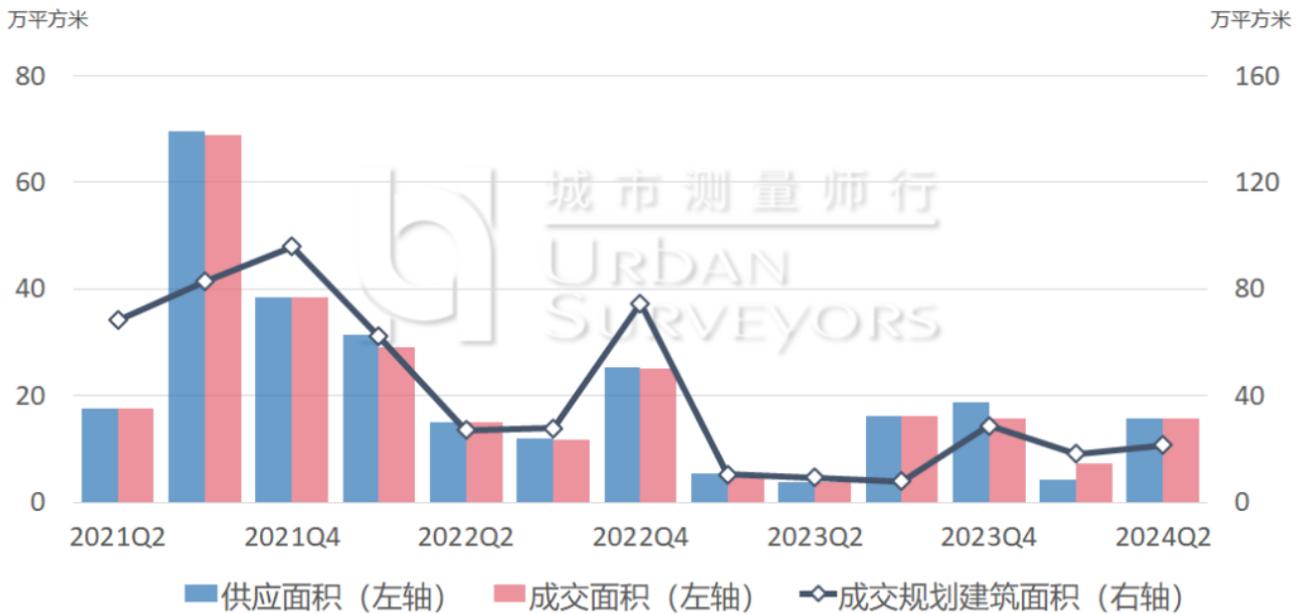
01 商办用地交易情况

供求情况

2024 年第二季度，上海总计供应 8 幅商办用地，较上一季度增加 4 幅；供应土地总面积约 15.77 万平方米，较上一季度上涨 275%，同比提升 318%；供应建筑面积总计约 21.45 万平方米，较上一季度增长 108%，同比上升 130%。

成交方面，二季度供应的 8 幅商办用地全部完成出让，成交土地总面积约 15.77 万平方米，环比上涨 114%，同比增幅 318%。成交规划建筑面积约 21.45 万平方米，环比上涨 17.44%，同比提升 130%。

全市商办用地季度交投走势



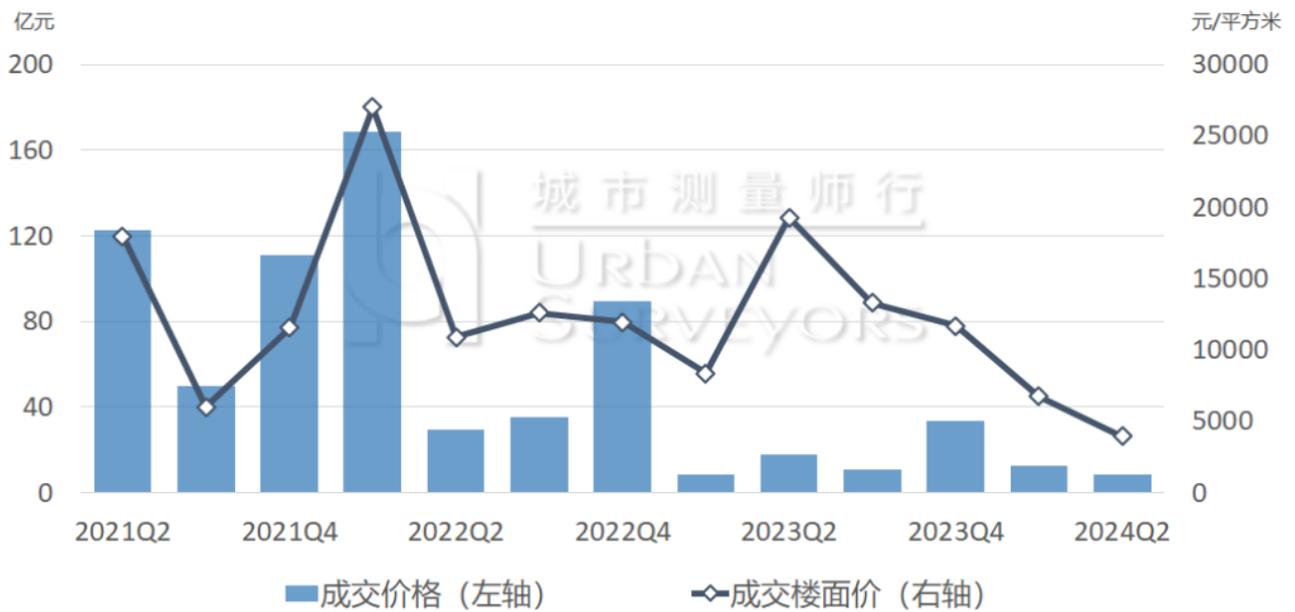
数据来源：城市资管服务云平台

2024 年二季度，多幅动迁大居商业配套用地集中入市，令上海商办用地市场成交量回升，整体表现略好于去年同期水平。

价格情况

数据显示，2024 年第二季度商办用地成交价格总计约 8.46 亿元，较上一季度下跌 31.57%，同比跌幅 53.02%；平均成交楼面地价约 3944 元/平方米，较上一季度下降 41.73%，同比减少 79.55%。

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

与一季度类似，本季度入市的 2 幅涉及办公用途的土地，仍旧位于青浦区。其中，位于蟠龙路东侧的地块，办公和商业比例为 8:2，成交楼面价为 9180 元/平方米；位于金泽镇的水乡客厅地块，包含商办用地以及公共绿地、规划地下空间等，成交楼面价为 2311 元/平方米。

02 办公自持情况分析

2024 年第二季度成交的商办用地中，办公自持规划建筑面积约为 4.37 万平方米，较上一季度减少约四成，与 2023 年同期相比，微跌 1 个百分点。

办公用地自持规划建筑面积

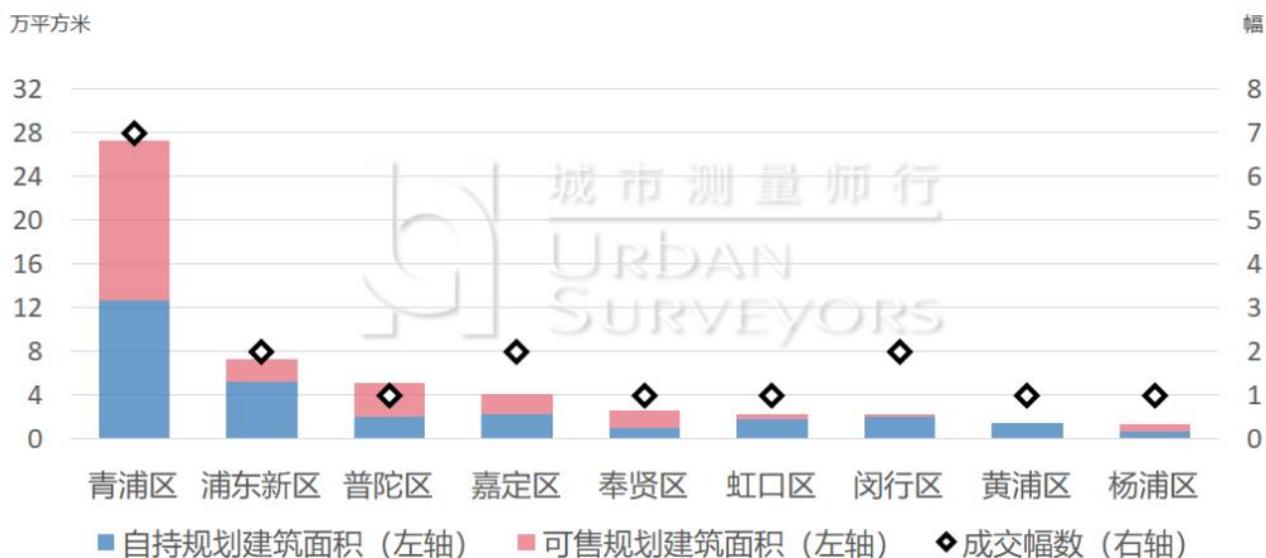


数据来源：城市资管服务云平台

2023 年至今全市共计成交 56 幅商办用地，计容成交建筑面积 96.31 万平方米，其中办公自持规划建筑面积共计 29.35 万平方米，占比为 30.47%。

2024 年二季度，全市仅青浦区有 2 幅涉及办公用途的地块成交。

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

位于蟠龙路东侧的地块，办公物业自持比例不低于 50%，自持规划建筑面积为 1.80 万平方米；位于金泽镇的水乡客厅地块，办公物业自持比例不低于 40%，自持规划建筑面积为 2.57 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，青浦区遥遥领先，2023 年至今该区办公新增规划建筑面积总量已达 27.21 万平方米，其中 2024 年已累计新增办公规划建筑面积 24.54 万平方米。

03 重点出让地块介绍

2024 年第二季度共有 2 幅涉及办公用途的地块成交，全部位于青浦区。其中，1 幅地块为办公、餐饮旅馆及商业用途，另 1 幅地块为商办用途。

二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
202404001	青浦区	青浦区西虹桥蟠龙路东侧 25-07 地块	办公楼、餐饮 旅馆业用地、 商业用地	21424.7	44991.87	4.13	9180	波司登新时代商业发展有限公司	2024年5月
202404002	青浦区	青浦区金泽镇水乡客厅01-02-01、01-03-01、01-03-05、01-04-01地块及01-02-09公共绿地、规划三十路地下空间	办公楼、商业 用地	112815.28	144701.25	3.34	2311	长三角一体化示范区新发展建设有限公司	2024年5月

● 青浦区西虹桥蟠龙路东侧 25-07 地块

地块位于 17 号线蟠龙路站附近，土地用途为商办用地，由波司登新时代商业发展有限公司竞得，成交土地面积约 2.14 万平方米，成交总价 4.13 亿元。

地块位置示意图



地块坐落于虹桥商务区西虹桥片区核心地带，项目落成后将实现商业、办公、酒店等功能的全面融合，进一步推动区域产业结构的优化升级。

凭借雄厚的经济实力、巨大的市场潜力以及一系列优惠政策，上海为企业提供广阔的发展平台，依旧是众多企业总部的首选地之一。以西虹桥区域为例，本次出让地块对面，今年1月已成功交易三幅总部用地，吸引了三棵树、新潮传媒及惠泰医疗的总部入驻。

免责声明

本报告刊载信息时间截至 2024 年 7 月 25 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