



2024 年 2 季度上海办公大宗交易分析报告

01 整体情况

2024 年第二季度, 上海大宗交易市场展现出强劲的回暖势头, 交易规模和市场活跃度持续领先全国, 优质资产的关注度不断提升。

二季度共计收录上海核心区域大宗交易 28 笔, 其中办公类大宗交易以 61% 的占比成为市场主导; 大额交易频现, 共有 6 笔交易金额超过 10 亿元。

区域分布上, 中外环以内的资产交易尤为活跃, 占据 80% 以上的市场份额。静安区、徐汇区、黄浦区及浦东新区为市场热点区域, 受到较多投资者关注。

表 2024 年上半年上海主要大宗交易情况一览

交易季度	区域	项目	类型	投资方	出售方	总价 (亿元)	面积 (平方米)	单价 (元/平方米)
2024Q1	长宁区	盈睿虹桥商务中心	办公	-	盈睿	10	16896	59200
2024Q1	长宁区	中山万博26层	办公	个人买家	施罗德鹏里	0.68	1675	40600
2024Q1	长宁区	中山万博27层	办公	个人买家	施罗德鹏里	0.68	1659	41000
2024Q1	长宁区	阳光智寓	公寓	个人买家	个人卖家	1	4776	20900
2024Q1	杨浦区	益田假日广场项目	办公+商业	同济科技	上海录润置业	11.15	181013	6200
2024Q1	杨浦区	天阅商务广场	办公	-	首创集团	1.7	2843	59800
2024Q1	徐汇区	宝能大厦公寓	公寓	-	宝能	9	29364	30600
2024Q1	青浦区	上海蟠龙天地酒店	酒店	上海青浦徐泾	瑞安房地产	1.05	4816	21800
2024Q1	青浦区	青浦大船厂房	工业	上海鼎沪	大船	1.4	23029	6100
2024Q1	普陀区	普陀信泰中心独栋办公群	办公	普陀村集体	-	-	-	-
2024Q1	普陀区	耀企大厦	办公	红旗村	-	12.1	46948	25800
2024Q1	普陀区	天泰商务中心	办公	普陀某村	-	7.4	12921	57300
2024Q1	浦东新区	张江总部园头部企业及上市公司总部区（B4-02）在建工程项目	办公	-	-	5.75	-	-
2024Q1	浦东新区	张江在线新经济生态园（B3a-01、B3b-01、纬六路地下空间）项目在建工程	办公	-	-	20.4	-	-
2024Q1	浦东新区	金灿大楼	办公	某国企（自用）	-	-	25611	-
2024Q1	浦东新区	陆家嘴富汇大厦A座	办公	个人买家	陆家嘴集团	9.4	11000	85500
2024Q1	浦东新区	环球金融中心67层	办公	内蒙古能源企业	-	-	3336	-
2024Q1	浦东新区	阳光城金桥睿湾	公寓	山东投资/新加坡丰隆	阳光城	8.5	15877	53500
2024Q1	浦东新区	世博耀华商务中心3、4号楼	办公	山东高速和上海市仲裁委员会	上海地产	-	-	-
2024Q1	闵行区	上海七宝万科广场	商业	领展房地产投资信托基金	万科集团	23.84	148853	16000
2024Q1	闵行区	天利上高地	办公	汉仪字库	东久集团	0.62	1457	42600
2024Q1	闵行区	天利上高地	办公	某工业公司	东久集团	0.57	1269	44900
2024Q1	静安区	海珀星晖	公寓	个人买家	绿地集团	1	3565	28100
2024Q1	静安区	静安佳程广场	公寓	微领地	佳程	3.36	33629	10000
2024Q1	黄浦区	复星BFC S2栋 10、11楼	办公	豫园股份	复星集团	5.6	4687	119500
2024Q1	宝山区	宝山星堡	公寓	城璟租住集团	复地集团	4.03	40310	10000

2024Q2	长宁区	IBP国际商务花园5号楼	办公	峰岩半导体	上海朗敏企业管理咨询	1.3	5724	22700
2024Q2	杨浦区	江湾90项目	公寓	个人买家	愿景集团	0.6	3112	19300
2024Q2	杨浦区	光大安石独栋	办公	上海利真汽车服务	光大安石	2.17	3751	57900
2024Q2	杨浦区	五角场假日酒店	公寓	铁狮门	曙欣	3.6	15949	22600
2024Q2	徐汇区	美呈大厦	办公+商业	耶稣爱上海天主教青年会	-	14.9	35500	42000
2024Q2	徐汇区	雅诗阁衡山路店	公寓	广东恒怡投资	凯德集团	12	14928	80400
2024Q2	徐汇区	卓信商务大厦	办公	个人买家	-	1.4	3829	36600
2024Q2	徐汇区	凯旋路2202号	商业	个人买家	-	1.19	4354	27300
2024Q2	松江区	松江智汇科技园公寓	公寓	CDL、中福旅居	嘉丰达	4.12	68754	6000
2024Q2	松江区	浅水湾商业中心	商业	某科技公司	新世界智富	1.78	14242	12500
2024Q2	青浦区	中骏天壤3栋楼	公寓	安踏	中骏集团	6	21659	27700
2024Q2	浦东新区	中化国际广场	办公	华泰证券	上海德寰置业	15.17	28284	76600
2024Q2	浦东新区	陆家嘴富汇大厦B/C座	办公	财通证券	陆家嘴集团	26.5	31938	83000
2024Q2	浦东新区	上海思锐置业有限公司部分资产（上海市张江中区 C-6-7 地块在建项目）	办公	-	-	1.46	-	-
2024Q2	浦东新区	浦发江程广场	办公	苏美达集团	上海浦进	1.7	62500	2700
2024Q2	浦东新区	花旗大厦	办公+商业	山西万马集团	花旗银行	12	14131	84900
2024Q2	浦东新区	万和昊美	酒店	山东高速	万和酒店	3.3	34294	33000
2024Q2	闵行区	力波中心31号楼	办公	万事利丝绸购	力波中心	0.55	1141	48200
2024Q2	闵行区	上海新华联国际中心8号楼	办公	江苏竞帆车辆部件	苏州金娜建筑	0.98	2246	43600
2024Q2	闵行区	上报传媒谷	办公	江苏华信新材料	报业集团	1.2	2115	56700
2024Q2	静安区	仲益大厦	办公	-	-	-	-	-
2024Q2	静安区	三和大厦	办公	上海合静延锦企业管理	-	11.32	37600	30100
2024Q2	静安区	市北高新国际科创社区	办公	外地政府	市北高新	4.16	8000	52000
2024Q2	静安区	秋果酒店	酒店	上海城赛集团	侨辉置业	1.7	5417	31400
2024Q2	黄浦区	洛克·外滩源219号楼	办公	众安在线财产保险	上海洛克菲勒集团	5.91	6563	90000
2024Q2	黄浦区	洛克·外滩源27号楼	办公	众安在线财产保险	上海洛克菲勒集团	8.45	9381	90100
2024Q2	黄浦区	华美达酒店	酒店	上海达晟致鑫物业管理	-	4.26	12332	34500
2024Q2	奉贤区	上报集团传悦坊	商业	新华传媒	上报传悦置业	1	1375	72700

数据来源：城市资管服务云平台

特点 1：办公类资产主导市场

2024 年第二季度，上海大宗交易市场中，办公类资产仍旧占据成交主导地位。上海作为全国经济中心，持续吸引国内外众多企业和机构在此设立总部或扩展分支机构。自用型买家占比上升，以能源、消费类买家为主，他们更倾向于购买整栋或大面积的办公物业以满足自用需求。

特点 2：多元化物业类型需求增长

公寓、酒店、商业等业态均表现出较强的市场吸引力。公寓类物业首次超越商业物业成为市场第二大类交易标的，其中交易规模最大的为雅诗阁衡山路店，由广东恒怡投资有限公司购买，成交面积为 1.5 万平方米，总价约 12 亿元。

特点 3：个人投资者活跃

个人投资者在大宗交易市场的活跃度逐渐增强，二季度完成三笔交易，分别为办公项目卓信商务大厦、公寓项目江湾 90 与商业项目凯旋路 2202 号。

随着市场成交规模的扩大和单笔交易金额的上升，整体市场投资情绪呈现出明显的回暖态势。值得注意的是，部分优质项目通过法拍渠道进入市场，为投资者提供了更多元化的交易机会。上海作为中国经济的桥头堡，持续吸引全国范围内有实力的企业和个人投资者前来布局。

02 个案分析

◎ IBP 国际商务花园 5 号楼

IBP 国际商务花园坐落于长宁区凌空经济区的北部区域，整个项目规划为东区和西区两部分，东区由 6 栋建筑组成，西区拥有 9 栋建筑，园区定位为总部型办公社区。



在第二季度，IBP 国际商务花园西区的 5 号楼成功易主，投资方是峰岩半导体（上海）有限公司，出售方为上海朗钦企业管理咨询有限公司，交易总额为 1.3 亿元。本次交易旨在满足峰岩半导体的战略发展规划及业务需求，该物业也将作为企业自用办公场所。

此前，5 号楼是朗绿科技在上海的办公总部，被称为上海朗诗绿色中心。该建筑共有 4 层地上空间和 1 层地下空间，总建筑面积为 5724 平方米。楼栋的外立面、室内功能区、机电系统以及给排水设施与地下空间曾经历改造，于 2018 年底完成，有效降低了楼宇的运行能耗。目前该楼栋是园区内标志性的低能耗建筑之一。

免责声明

本报告刊载信息时间截至 2024 年 8 月 20 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