



2024年7月上海商办买卖市场

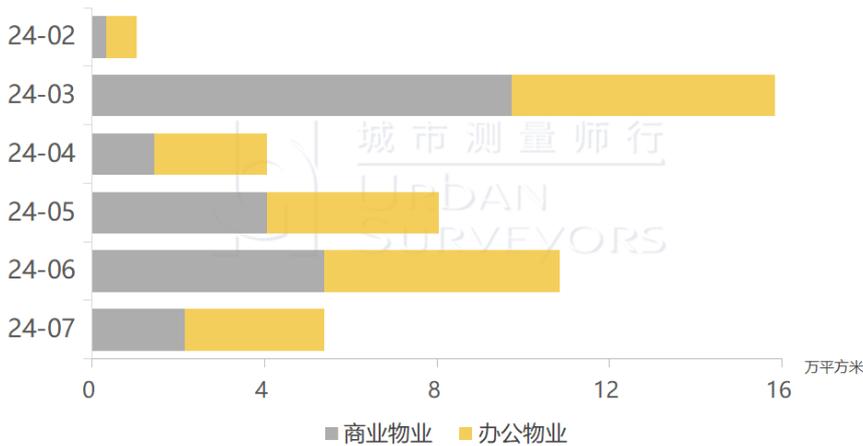
城市测量师行定期监测上海**新增商办物业**和**二手商办物业**，并发布《上海商办买卖市场报告》。该报告旨在帮助大家了解上海商办交易行情，欢迎持续关注！

PART 1 新增商办

商办物业新增供应面积显著下降 成交情况表现良好

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

7月，上海商办物业新增供应总面积显著下降，为5.38万平方米，环比降幅为50%。

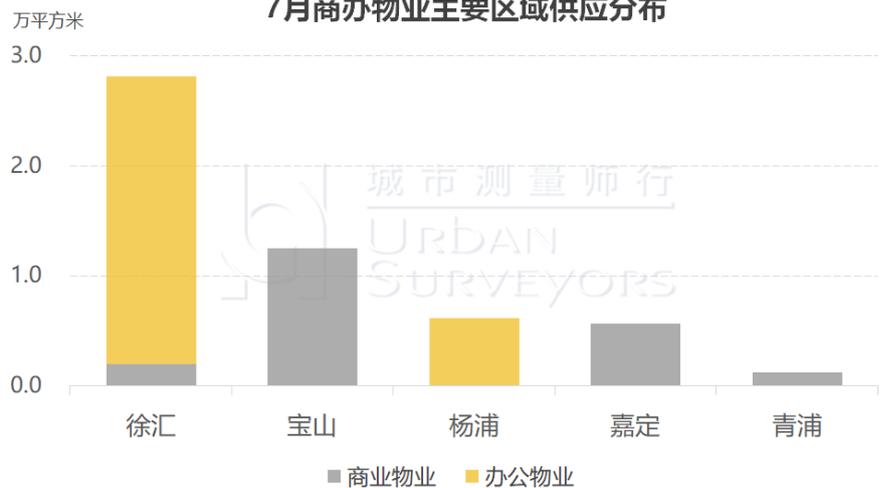
分类来看，商业物业共有四个区域有新增供应，与上月持平，总供应面积为2.14万平方米，环比下跌60%；

办公物业供应区域为两个，较上月减少一个，总供应面积为3.23万平方米，环比跌幅为41%。

7月，全市商办物业供应主要分布在五个行政区。

本月商业物业新增区域主要集中在宝山区、嘉定区、青浦区与徐汇区，其中宝山区供应面积超1.2万平方米，占商业物业总供应量的58%；总供应套数仅43套，环比大幅下降。

7月商办物业主要区域供应分布

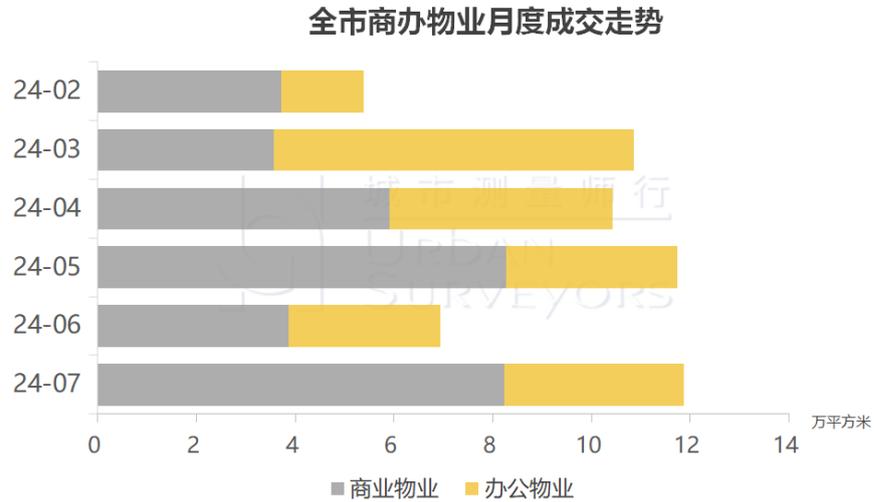


数据来源：城市资管服务云平台

办公物业新增区域主要集中在徐汇区和杨浦区。徐汇区新增供应面积显著，超过 2.6 万平方米；两区办公物业总供应套数为 6 套。

成交情况

7 月份，上海商办物业成交总面积环比上升 71%，为 11.87 万平方米，创下近半年成交面积最高记录。商业物业成交面积与成交套数均涨幅较大，总成交面积为 8.24 万平方米，环比涨幅超 100%，成交套数为 425 套。



办公物业成交面积小幅上涨，总成交面积为 3.63 万平方米，环比上涨 18%；成交套数有所下降，环比下跌 11%，共 118 套。

7 月，商办物业成交主要分布于全市 12 个行政区，比上月增加两个。

商业物业方面，浦东新区表现突出，总成交面积为 5.21 万平方米，占商业物业总成交面积的 63%。此外，普陀区与松江区表现相对较好，成交面积均超 0.6 万平方米。



办公物业方面，青浦区成交活跃度较高，成交面积为 2.66 万平方米，其余区域平均成交面积仅 0.12 万平方米。

典型案例

● 办公典型项目——青浦卓越商务广场

青浦卓越商务广场位于青浦工业园区西南侧，由上海鸿业房地产开发有限公司开发建设，项目距离 17 号线漕盈路轨交站点约 1.6 公里。

7 月该项目成交 60 套办公房源，总成交面积为 24101 平方米，居全市办公成交面积首位。

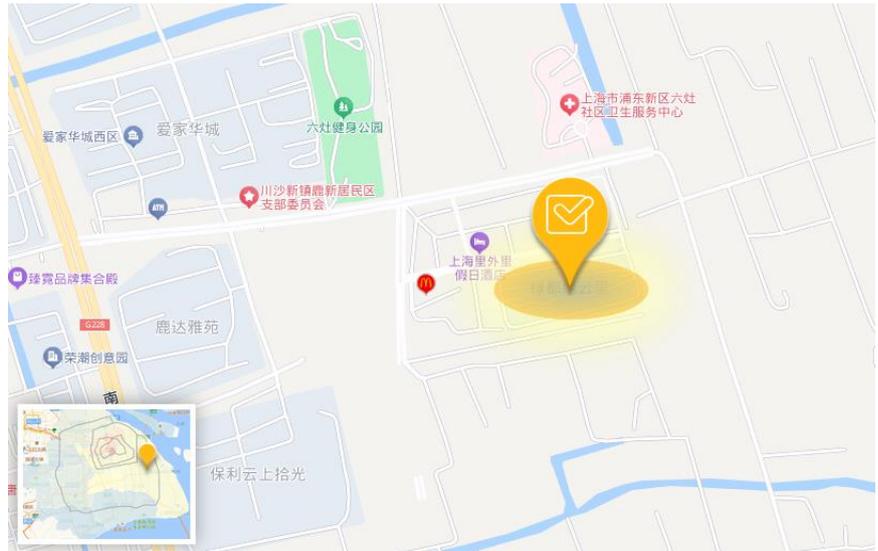


● 商铺典型项目——绣云新都

绣云新都位于浦东新区川沙区域，由上海迪南房地产开发有限公司开发建设。项目东至新华港，西至吉春路，北至崇溪路，一公里内无地铁轨交站点，交通配套设施较差。

7 月份绣云新都共成交

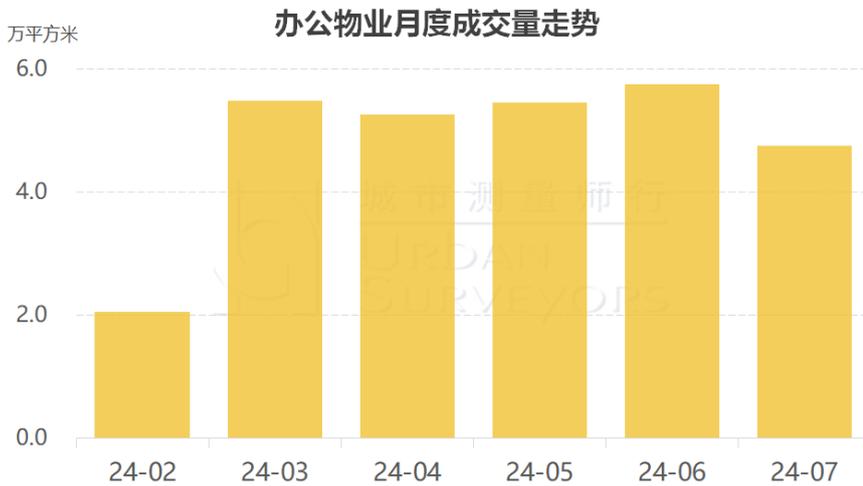
201 套商业房源，成交总面积居全市第一，共 45128 平方米。其中一套为整栋交易，该房源面积为 33531 平方米；其余成交房源套均面积较小，为社区商业配套。



PART 2 二手办公

二手办公成交量小幅下降，中心区域成交活跃度降低

全市成交量

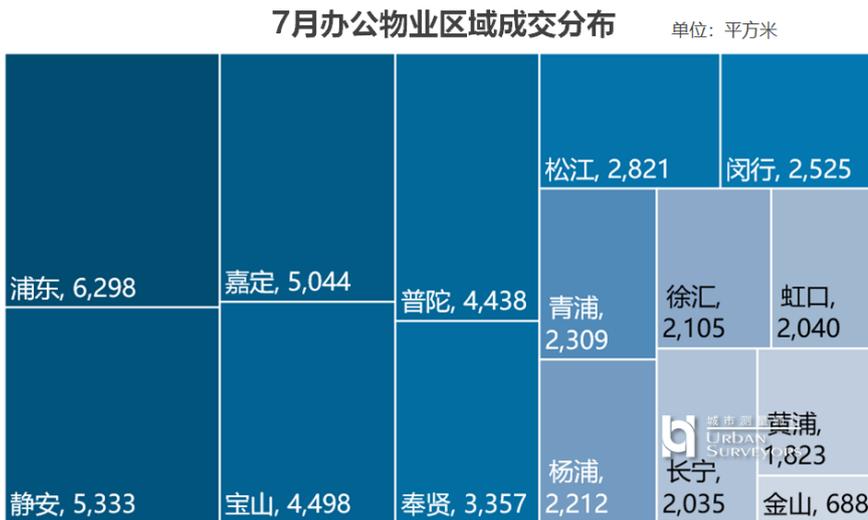


数据来源：城市资管服务云平台

上海二手办公成交量小

幅下降，7月总量约为4.75万平方米，环比降幅为17%。中心区域成交活跃度降低，占整体成交量的55%，较上月减少8个百分点。外围区域二手办公市场总体较为平稳，其中奉贤区表现良好，环比增长81%。

区域成交分布



数据来源：城市资管服务云平台

7月，超半数区域二手办公成交量环比呈现微跌趋势，黄浦区与长宁区跌幅最大，超50%。浦东新区、静安区与嘉定区则表现较为活跃，成交量均超过5000平方米。

浦东新区以6298平方米的成交量成为7月二手办公市场榜首，为该区近半年来第二次成为全市成交量最高的区域。区内金桥与陆家嘴区域办公交易较为活跃，成交多套100平方米以上的

房源，其中最大的一笔交易涉及一栋 463 平方米的全幢房源。

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	7.88%	→
2	宝隆一方大厦	虹口	乙+级	4.49%	↑ 3
3	嘉誉都汇广场/嘉誉国际广场	杨浦	乙级	4.30%	↑ 1
4	良丰大厦	浦东	丙级	3.92%	↓ 2
5	和一大厦	静安	乙级	3.83%	新上榜
6	虹口图书馆/凉城中心	虹口	乙级	3.14%	↑ 1
7	虹桥银城大厦	长宁	乙+级	2.17%	↑ 38
8	时美大厦	静安	丙级	2.14%	↓ 5
9	淮海中华大厦	黄浦	乙级	2.12%	→
10	申银发展大厦	静安	丙级	2.09%	↑ 6
11	福建天安大厦/上海国际医药贸易展览大厦	浦东	乙级	2.03%	↓ 1
12	财富国际广场/绿色米兰	杨浦	乙级	1.85%	↑ 1
13	龙珠广场	浦东	乙级	1.74%	↓ 7
14	中惠广场/联创国际	浦东	丙级	1.74%	↓ 6
15	真如时代生活中心/天汇广场	普陀	乙级	1.62%	新上榜
16	嘉峰汇财富广场/骏丰嘉天下	嘉定	丙级	1.51%	↑ 19
17	申鑫大厦	黄浦	乙级	1.48%	↑ 34
18	绿地嘉尚国际广场	嘉定	乙级	1.45%	↑ 80
19	绿地科技岛广场/绿地蓝海	闵行	乙级	1.33%	↑ 23
20	汇银铭尊·河滨壹号	普陀	乙级	1.28%	↑ 9

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

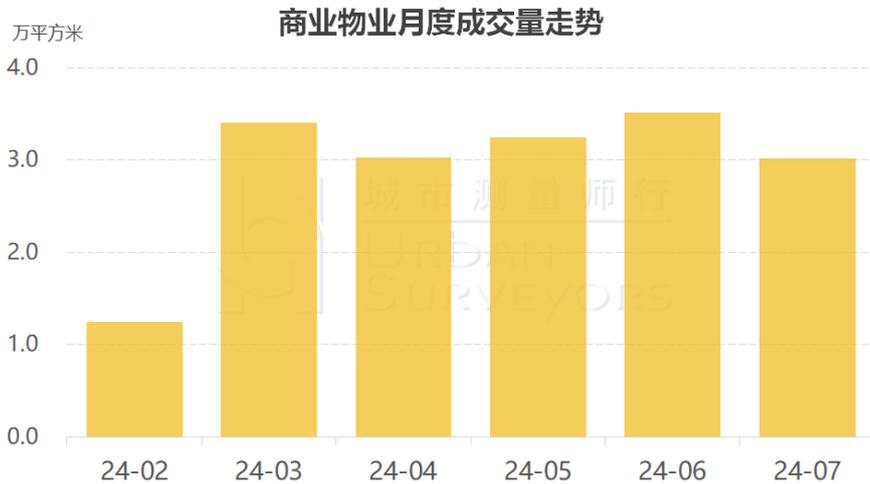
近三个月，二手办公市场热门成交项目依然集中在中心城区，物业类型以标准办公为主。

本统计周期内共有两个新上榜项目，分别为和一大厦与真如时代生活中心。和一大厦位于静安区，近三个月成交面积为 897 平方米，共计 4 套房源，于同一日成交且均位于 20 层，整层成交可能性较大。

PART 3 二手商业

二手商业成交量略有下降，中心区域交易持续活跃

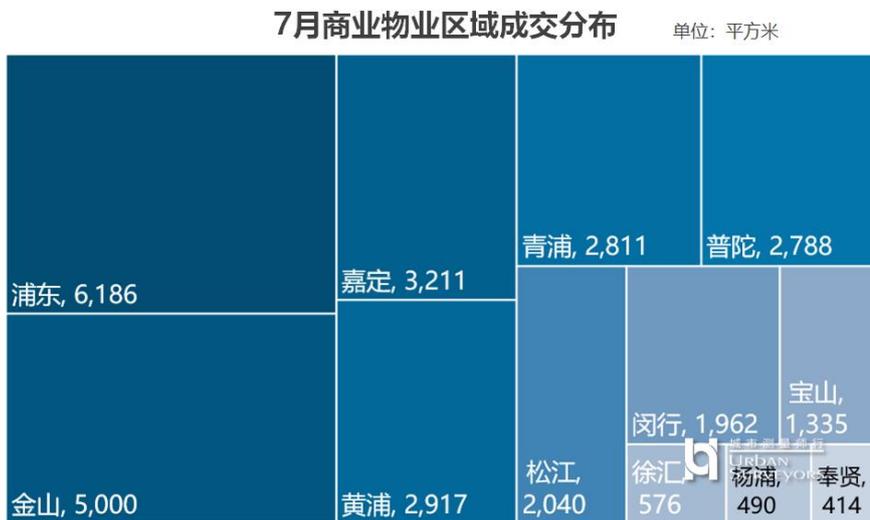
全市成交量



数据来源：城市资管服务云平台

7月，上海二手商业市场成交量未能保持连续增长趋势，本月成交量约3.02万平方米，环比降幅为14%。在成交业态中，居住区社区配套商业成交量持续活跃，传统商铺投资热度仍处于恢复期。

区域成交分布



数据来源：城市资管服务云平台

7月，外围区域二手商业成交量均环比下跌，平均跌幅约30%，但其表现仍旧优于中心城区。浦东新区与金山区连续三个月包揽二手商业成交量前两名，成交面积分别为6186平方米与5000平方米。

中心区域中，部分区域二手商业成交表现良好。黄浦区和普陀区成交量均超2500平方米，创下两区近半年单月成交量新高。

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	10,542	→
2	翠珠大厦	浦东	川沙	3,724	→
3	新乐名苑	松江	新桥	3,711	→
4	城市经典一期(玉墅)	浦东	张江	3,071	新上榜
5	华馨苑	宝山	杨行	2,798	↓ 1
6	颛桥龙湖天街商业中心	闵行	江川路	2,198	↑ 2
7	金色航城	浦东	航头	1,473	→
8	世茂纳米魔幻城	松江	佘山	1,344	↓ 3
9	长三角物流中心	金山	亭林	1,337	→
10	天际蓝桥	嘉定	江桥	1,318	新上榜
11	金泰商务广场商业	浦东	曹路	1,089	→
12	水都南岸	青浦	朱家角	1,045	↑ 11
13	和润家园	闵行	古美罗阳	945	↑ 5
14	隆亭家园	金山	亭林	924	新上榜
15	中建锦绣天地	青浦	徐泾	851	新上榜
16	申汉小区	普陀	长风	830	新上榜
17	上海五金城	嘉定	嘉定北部	805	↑ 5
18	金鼎生活休闲街	普陀	真如	799	新上榜
19	圣莲大厦	黄浦	老西门	772	新上榜
20	玫瑰园商贸城	奉贤	奉城	748	↓ 6

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%，除居住区商铺市场交易活跃外，商业街房源亦是成交热点。

本次榜单中共有 7 个新增项目。其中，城市经典一期(玉墅)位于浦东张江区域，7 月共成交两套商铺，总成交面积超 3000 平方米。

免责声明

本报告刊载信息时间截至 2024 年 8 月 14 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

长按识别二维码
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