



2024 年 8 月上海商办交易市场

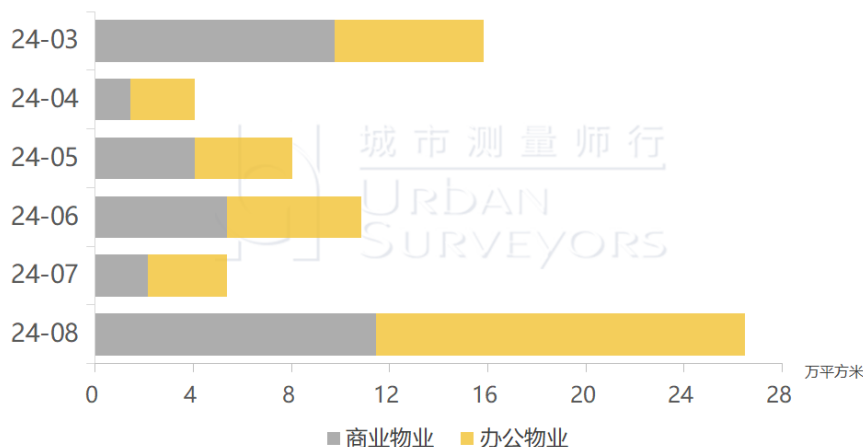
城市测量师行定期监测上海**新增商办物业**和**二手商办物业**，并发布《上海商办交易市场报告》。该报告旨在帮助大家了解上海商办交易行情，欢迎持续关注！

PART 1 新增商办

商办物业新增供应面积与成交面积均创新高

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

8月，上海商办物业新增供应总面积显著上升，环比上涨 392%，达到约 26.47 万平方米，刷新今年供应面积最高记录。

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 11.42 万平方米，环比上涨 433%；办公物业供应区域为四个，较上月增加两个，总供应面积为 15.05 万平方米，环比涨幅为 365%。

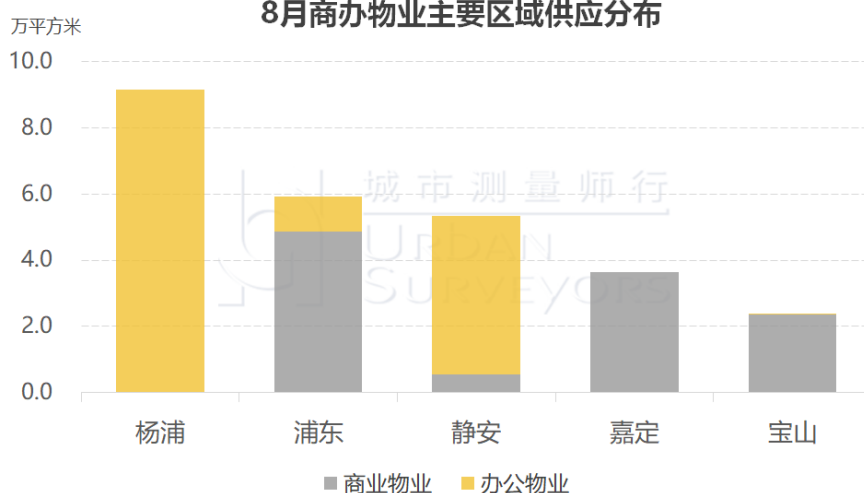
8月，全市商办物业供应主要分布在五个行政区。

商业物业新增区域主要集中在浦东新区、嘉定区、宝山区与静安区。其中浦东新区供应面积超 4.8 万平方米，占商业物业总供应量的 43%，嘉

定区与宝山区供应面积均超 2 万平方米；商业物业总供应套数为 46 套，与上月基本持平。

办公物业新增供应区域主要集中在杨浦区、静安区与浦东新区。杨浦区新增供应面积显著、

8月商办物业主要区域供应分布



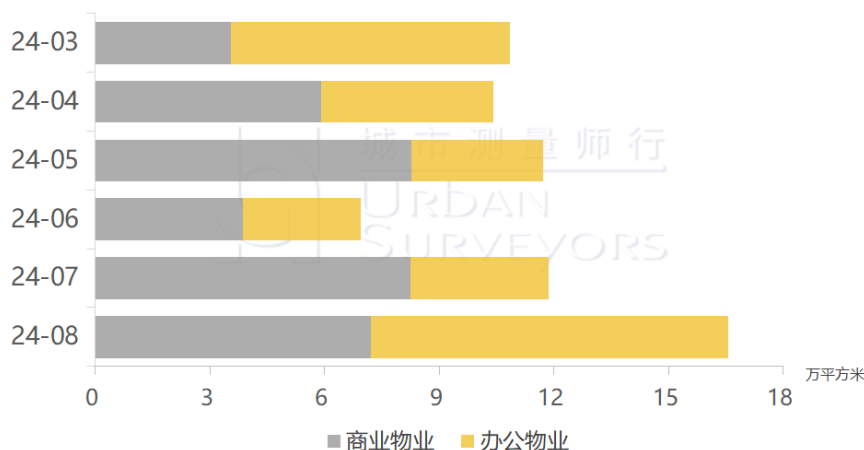
数据来源：城市资管服务云平台

超过 9 万平方米，静安区新增供应面积为 4.8 万平方米，两区合计供应量占商业物业总供应量的 93%。

成交情况

8 月，上海商办物业成交总面积环比上升 40%，为 16.57 万平方米，创下 2024 年成交面积最高记录。商业物业成交面积与成交套数均小幅下降，总成交面积为 7.22 万平方米，环比跌 12%，成交套数为 240 套，环比跌 43%。

全市商办物业月度成交走势

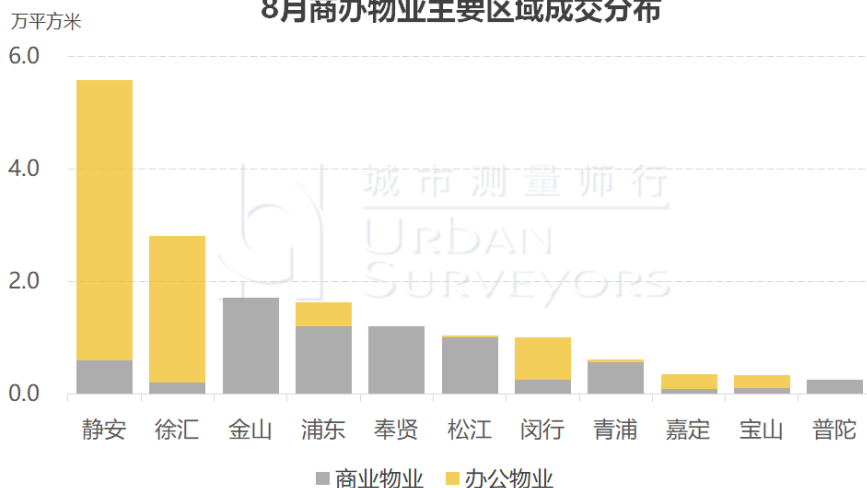


数据来源：城市资管服务云平台

办公物业成交面积大幅上升，达 9.35 万平方米，环比上涨 157%；成交套数与上月持平，共 118 套。

8 月，商办物业成交主要分布于全市 11 个行政区，比上月减少一个。

8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，金山区、奉贤区、浦东新区与松江区表现良好，成交面积均超 1 万平方米。其中，金山区成交面积最大，超 1.7 万平方米。

办公物业方面，静安区成交活跃度较高，成交面积为 5 万平方米。徐汇区亦表现良好，成交面积为 2.6 万平方米，其余区域平均成交面积仅 0.3 万平方米。

典型案例

● 办公典型项目——鸿印里

鸿印里位于静安区江宁路区域，由上海静投城市建设发展有限公司开发建设，项目距离 7 号线昌平路轨交站点约 1 公里。

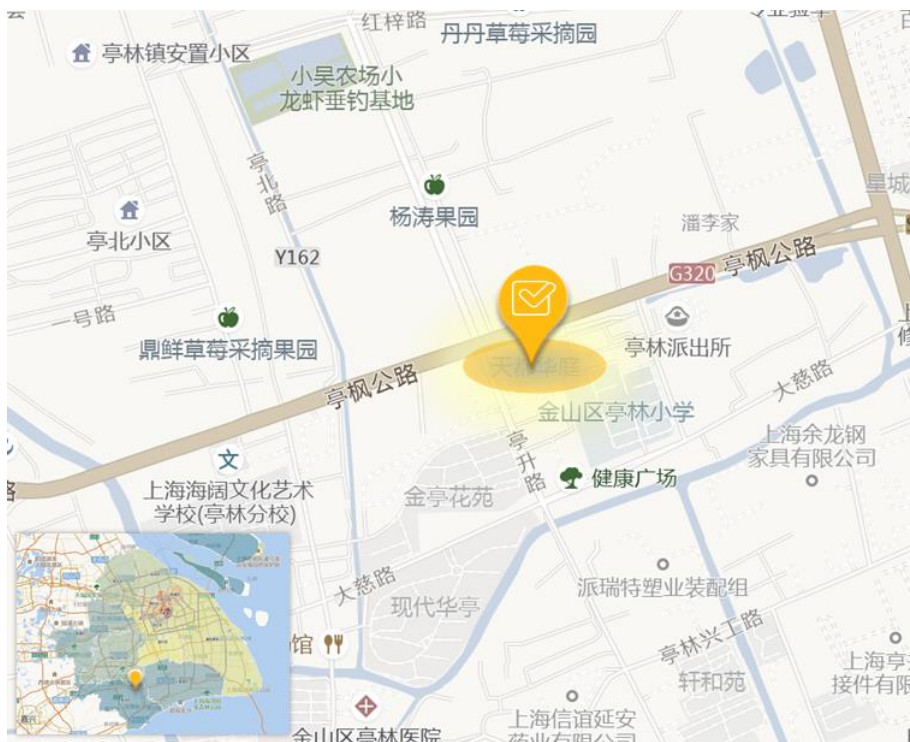
8 月该项目成交 27 套办公房源，总成交面积为 47916 平方米，居全市办公成交面积首位。



● 商铺典型项目——天都华庭

天都华庭位于金山区亭林板块，由上海天赞实业有限公司开发建设。项目南至大慈路，西至亭升路，北至亭枫公路，地处郊区，交通配套设施较差。

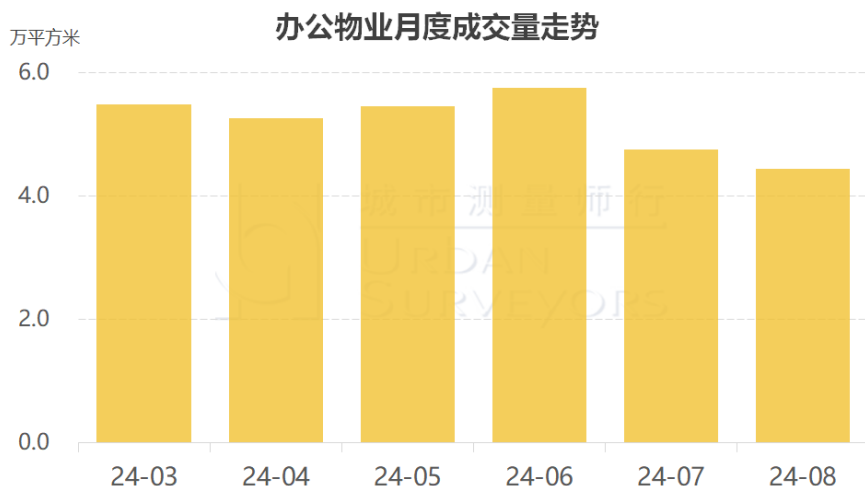
8 月份，天都华庭成交 1 套商业房源，成交面积位居全市第一，达 12898 平方米，为整栋交易。



PART 2 二手办公

二手办公整体成交量微跌，中心区域成交占比大幅提升

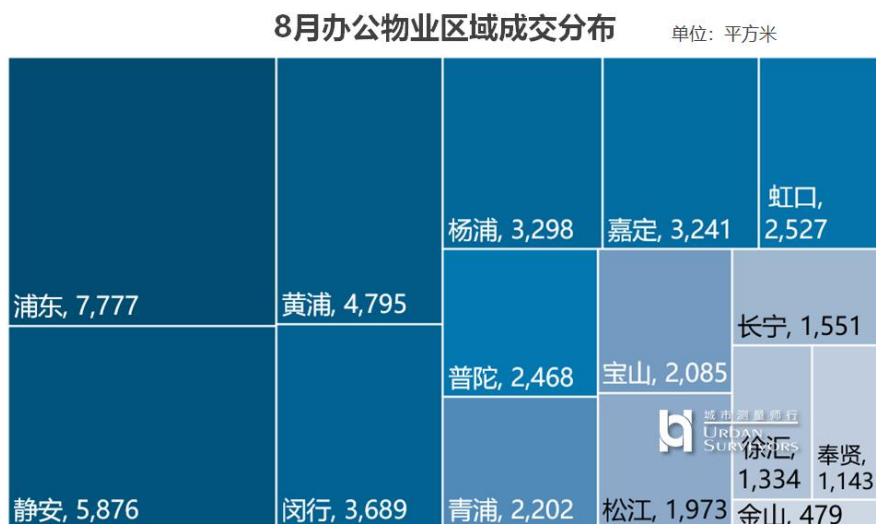
全市成交量



数据来源：城市资管服务云平台

8 月，上海二手办公整体成交量小幅下滑，约 4.45 万平方米。中心区域成交活跃度较高，占整体成交量的 67%，较上月增加 12 个百分点，为近一年最高占比。外围区域二手办公市场小幅微跌，其中奉贤区跌幅最大，环比减少 66%。

区域成交分布



数据来源：城市资管服务云平台

8 月，各区域成交面积环比涨跌数量各半，中心区域成交活跃度较高，其中黄浦区表现亮眼，环比上涨 163%，成交面积为 4795 平方米。

浦东新区以 7777 平方米的成交量蝉联 8 月二手办

公市场榜首，是近半年来第三次成为全市成交量最高的区域。区内金桥、川沙、八佰伴与陆家嘴区域的二手办公交易活动较为活跃，尤其是研发办公类型的房源。

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	和一大厦	静安	乙级	4.80%	↑ 4
2	良丰大厦	浦东	丙级	4.52%	↑ 2
3	宝隆一方大厦	虹口	乙+级	4.45%	↓ 1
4	龙珠广场	浦东	乙级	2.68%	↑ 9
5	嘉誉都汇广场/嘉誉国际广场	杨浦	乙级	2.45%	↓ 2
6	申银发展大厦	静安	丙级	2.21%	↑ 4
7	虹桥银城大厦	长宁	乙+级	2.17%	→
8	SOHO东海广场	静安	甲级	2.16%	新上榜
9	绿地汇创国际广场	杨浦	乙级	2.10%	新上榜
10	思创大厦	长宁	丙级	1.98%	↑ 43
11	财富国际广场/绿色米兰	杨浦	乙级	1.93%	↑ 1
12	绿地科技岛广场/绿地蓝海	闵行	乙级	1.86%	↑ 7
13	时美大厦	静安	丙级	1.83%	↓ 5
14	静安中华大厦	静安	乙+级	1.70%	↑ 12
15	银东大厦	浦东	乙级	1.65%	↑ 31
16	真如时代生活中心/天汇广场	普陀	乙级	1.62%	↓ 1
17	福建天安大厦/上海国际医药贸易展览大厦	浦东	乙级	1.61%	↓ 6
18	嘉和国际大厦	虹口	乙+级	1.59%	↑ 6
19	绿源天地广场	杨浦	乙+级	1.57%	↑ 59
20	淮海中华大厦	黄浦	乙级	1.51%	↓ 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

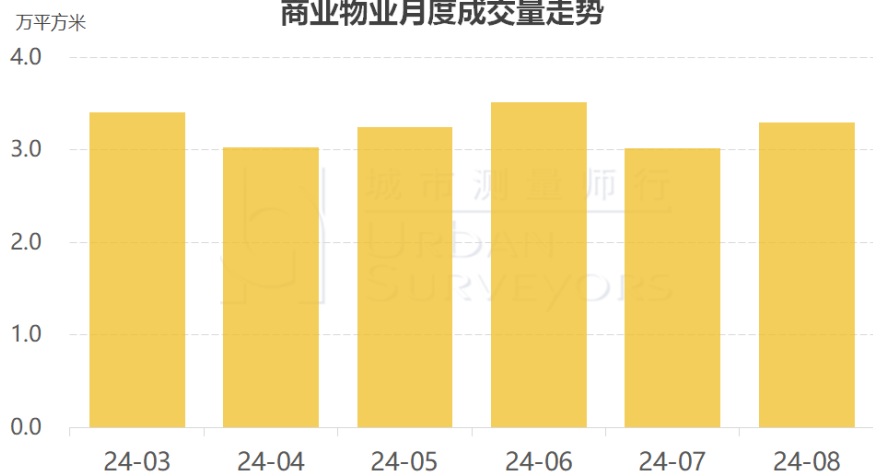
近三个月，二手办公市场热门成交项目依然集中在中心城区，物业类型以标准办公为主。

本统计周期内共有两个新上榜项目，分别为 SOHO 东海广场与绿地汇创国际广场。绿地汇创国际广场位于杨浦区，8 月共成交 8 套房源，均位于 17 层，总成交面积为 1170 平方米。

PART 3 二手商业

二手商业成交量小幅上涨，浦东新区荣获四连冠

全市成交量



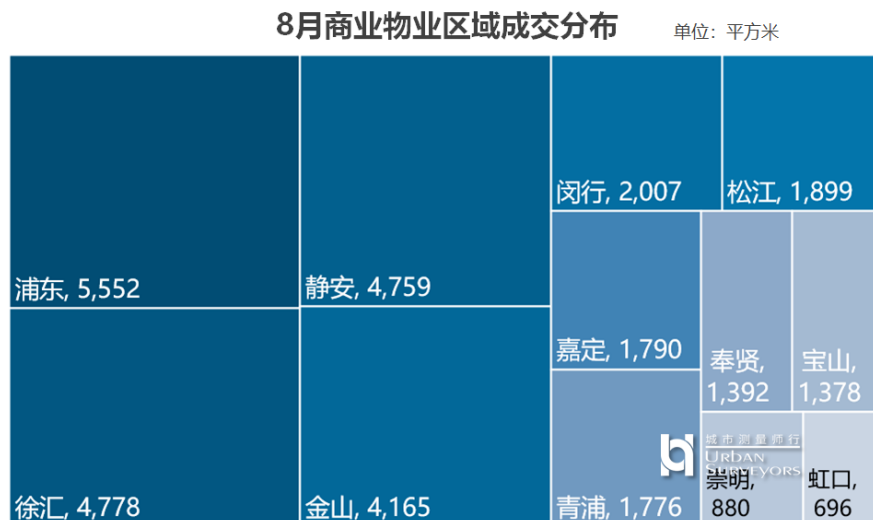
数据来源：城市资管服务云平台

8 月，上海二手商业市场成交量呈现小幅微涨的趋势，成交量约 3.3 万平方米，环比涨幅为 9%。

近半年商业物业月度成交量均在 3 万平方米以上，表现较为平稳。在成交业态

中，居住区社区配套商业成交量仍是市场交易重点，传统商铺投资热度逐渐恢复。

区域成交分布



数据来源：城市资管服务云平台

8 月，中心城区表现优于外围区域，商业成交量占总成交量的 54%，而外围区域普遍微跌。浦东新区连续四个月位居二手商业成交量第一名，成交面积分别为 5552 平方米。

中心区域中，徐汇区与静安区二手商业成交表现回暖明显，成交量分别为 4778 平方米与 4759 平方米，两区均有超 2700 平方米的大面积商铺成交。

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	11,097	→
2	阳光名苑	徐汇	徐汇中心	4,778	新上榜
3	翠珠大厦	浦东	川沙	3,724	↓ 1
4	新乐名苑	松江	新桥	3,658	↓ 1
5	城市经典一期(玉墅)	浦东	张江	3,071	↓ 1
6	中环永新国际广场	静安	彭浦	2,788	新上榜
7	颛桥龙湖天街商业中心	闵行	江川路	1,462	↓ 1
8	天际蓝桥	嘉定	江桥	1,318	↑ 2
9	隆亨家园	金山	亭林	1,253	↑ 5
10	凤凰景苑	闵行	江川路	1,224	新上榜
11	布鲁斯小镇(一期别墅)	浦东	惠南	1,203	新上榜
12	祥奉钢材城	奉贤	奉城	1,187	↑ 18
13	水都南岸	青浦	朱家角	1,091	↓ 1
14	和润家园	闵行	古美罗阳	945	↓ 1
15	凤凰商城广场	崇明	长兴岛	880	新上榜
16	长三角物流中心	金山	亭林	880	↓ 7
17	中建锦绣天地	青浦	徐泾	851	↓ 2
18	申汉小区	普陀	长风	830	↓ 2
19	上海五金城	嘉定	嘉定北部	807	↓ 2
20	金鼎生活休闲街	普陀	真如	799	↓ 2

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，郊区大型贸易中心成交占比逐渐上升。

本次榜单中共有 5 个新增项目，分别为阳光名苑、中环永新国际广场、凤凰景苑、布鲁斯小镇(一期别墅)与凤凰商城广场。其中，阳光名苑位于徐汇区，8 月成交一套三层商铺，总成交面积为 4778 平方米。

免责声明

本报告刊载信息时间截至 2024 年 9 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



长按图中二维码
即可识别关注！



城测行业务咨询

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