



## 2024年9月上海商办买卖市场

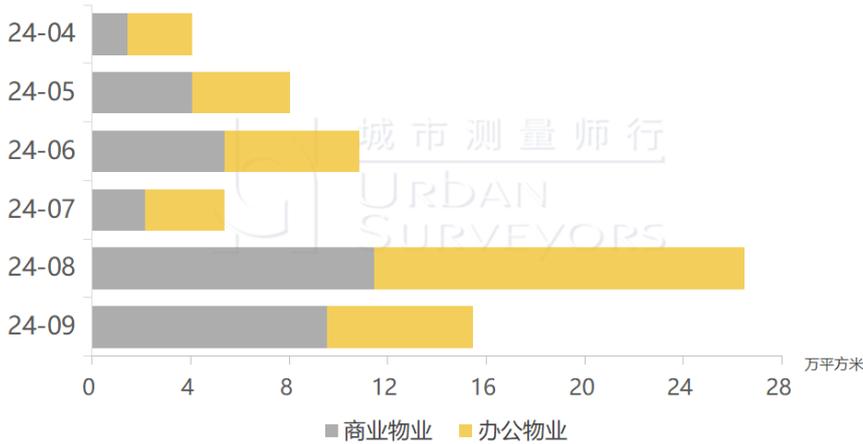
城市测量师行定期监测上海**新增商办物业**和**二手商办物业**，并发布《上海商办买卖市场报告》。该报告旨在帮助大家了解上海商办交易行情，欢迎持续关注！

# PART 1 新增商办

## 商办物业新增供应面积与成交面积均有回落

### 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

9月，上海商办物业新增供应总面积有所回落，环比下降42%，约15.46万平方米，仍处于近半年供应量较高水平。

分类来看，商业物业共有五个区域有新增供应，与

上月持平，总供应面积为9.54万平方米，环比下降16%；办公物业供应区域为四个，同样与上月持平，总供应面积为5.92万平方米，环比跌幅为61%。

### 9月，全市商办物业供应

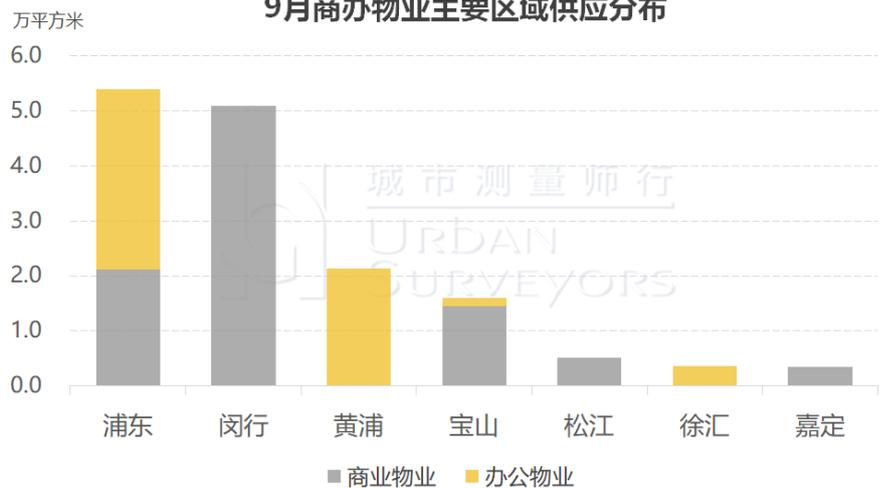
主要分布在七个行政区。

商业物业新增区域主要集中在闵行区、浦东新区、宝山区、松江区与嘉定区。其中闵行区供应面积超5万平方米，占商业物业总供应量的

53%，浦东新区与宝山区供应面积均超1万平方米；商业物业总供应套数为226套，环比上涨391%。

办公物业新增供应区域主要集中在浦东新区、黄浦区、徐汇区与宝山区。浦东新区与黄浦区

9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

新增供应面积分别为 3.3 万平方米与 2.1 万平方米,两区合计供应量占商业物业总供应量的 91%。

## 成交情况

9 月,上海商办物业成交总面积小幅下降,环比微跌 7%,为 15.4 万平方米,高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有所增长,成交面积为 11.48 万平方米,环比涨 59%,成交套数为 352 套,环比涨 47%。

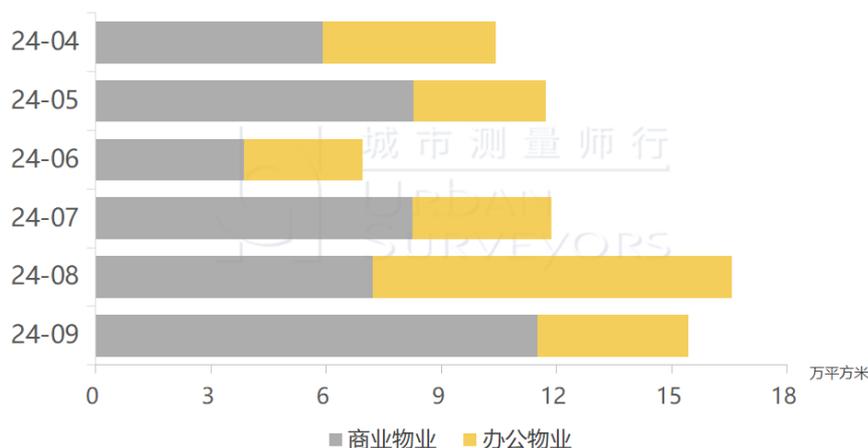
办公物业成交面积显著下降,不足 4 万平方米,环比下跌 58%;成交套数环比下跌 13%,共 102 套。

9 月,商办物业成交主要分布于全市 13 个行政区,比上月增加两个。

商业物业方面,嘉定区、宝山区、青浦区与浦东新区表现良好,成交面积均超 1.6 万平方米。其中,嘉定区成交面积最大,超 3.3 万平方米。

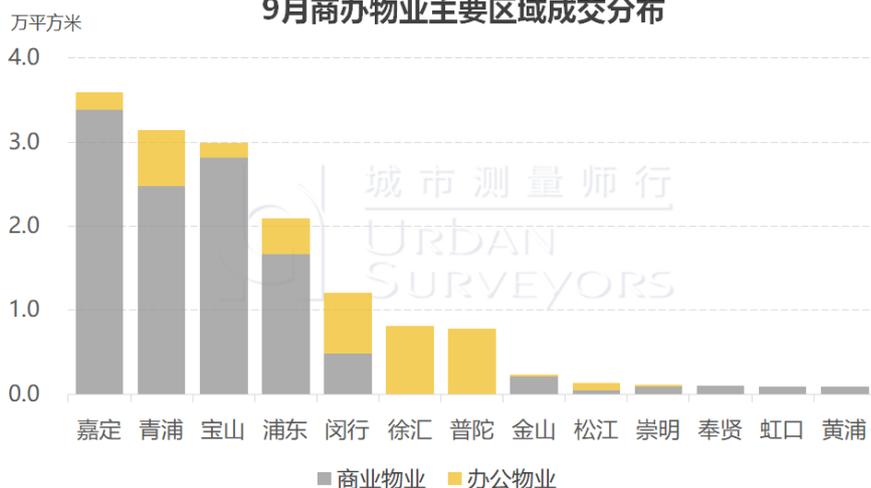
办公物业方面,各区成交面积均低于 1 万平方米。徐汇区、普陀区与闵行区表现相对较好,成交面积超 0.7 万平方米,其余区域平均成交面积仅 0.2 万平方米。

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

9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

## 典型案例

### ● 办公典型项目——徐汇公园道壹号二期臻庭

徐汇公园道壹号二期臻庭位于徐汇区，由上海地产馨逸置业有限公司开发建设，项目距离 1 号线上海南站轨交站点约 1 公里。

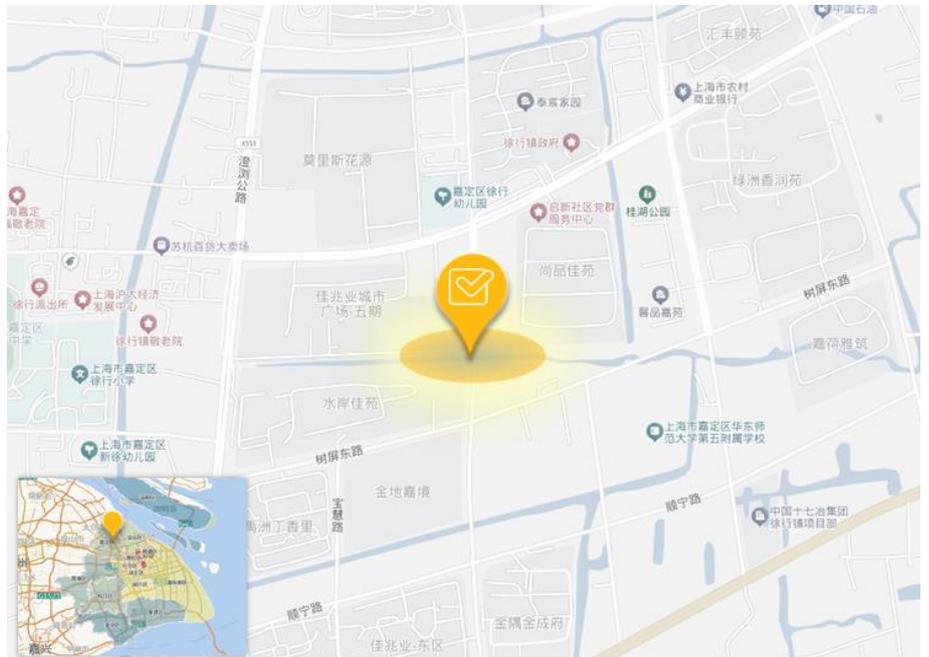


9 月该项目成交 7 套办公

房源，总成交面积为 8166 平方米，位列全市办公成交面积榜首。

### ● 商铺典型项目——嘉定佳纷商都

嘉定佳纷商都位于嘉定新城区域，由上海景湾兆业房地产开发有限公司开发建设。项目周边一公里范围内缺乏轨道交通，交通配套设施尚待完善。

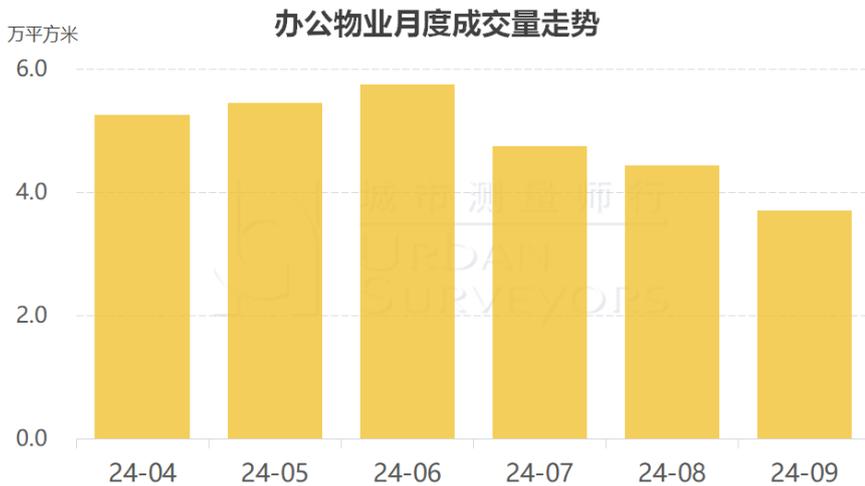


9 月份，嘉定佳纷商都成交 1 套商业房源，成交面积位居全市第一，达 26217 平方米，为整栋交易。

## PART 2 二手办公

### 二手办公整体成交量持续下跌中心区域跌幅较大

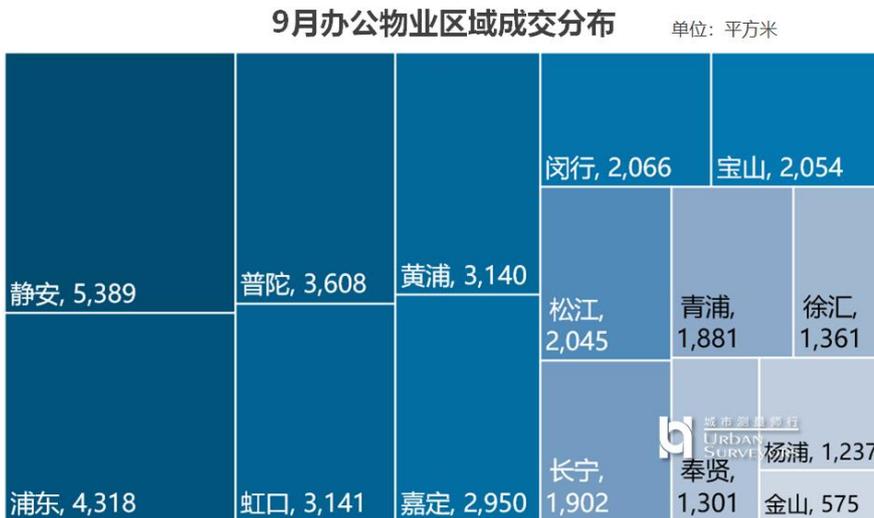
#### 全市成交量



数据来源：城市资管服务云平台

9月，上海二手办公整体成交量连续三月下滑，降至约3.7万平方米，环比下跌17%。中心区域二手办公成交量仍占到65%，但环比跌幅较大，超18%；外围多数区域表现较为平稳。

#### 区域成交分布



数据来源：城市资管服务云平台

9月，各区域成交面积环比涨跌数量各半。市区中，普陀区表现亮眼，环比上涨46%，成交面积为3608平方米；外围区域中青浦区下跌幅度较大，环比减少15%。

静安区以5389平方米的成交量成为9月二手办公市场榜首，是近半年来首次成为全市成交量最高的区域。区内静安寺、常德路与不夜城区域的二手办公交易活动较为活跃，有多个200平方米以上房源成交，其中最大面积为686平方米。

## 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%	→
2	良丰大厦	浦东	丙级	3.11%	→
3	宝隆一方大厦	虹口	乙+级	2.78%	→
4	SOHO东海广场	静安	甲级	2.16%	↑ 4
5	绿地汇创国际广场	杨浦	乙级	2.10%	↑ 4
6	时美大厦	静安	丙级	1.83%	↑ 7
7	申银发展大厦	静安	丙级	1.81%	↓ 1
8	龙珠广场	浦东	乙级	1.68%	↓ 4
9	银东大厦	浦东	乙级	1.65%	↑ 6
10	绿源天地广场	杨浦	乙+级	1.57%	↑ 9
11	虹桥银城大厦	长宁	乙+级	1.43%	↓ 4
12	财富国际广场/绿色米兰	杨浦	乙级	1.36%	↓ 1
13	谷泰滨江大厦	黄浦	乙级	1.35%	↑ 10
14	真如时代生活中心/天汇广场	普陀	乙级	1.34%	↑ 2
15	静安中华大厦	静安	乙+级	1.32%	↓ 1
16	思创大厦	长宁	丙级	1.32%	↓ 6
17	绿地嘉尚国际广场	嘉定	乙级	1.31%	↑ 8
18	嘉利商业广场/金赢108创意广场	静安	丙级	1.24%	↑ 9
19	嘉誉都汇广场/嘉誉国际广场	杨浦	乙级	1.22%	↓ 14
20	绿地和创大厦	普陀	乙+级	1.05%	↑ 4

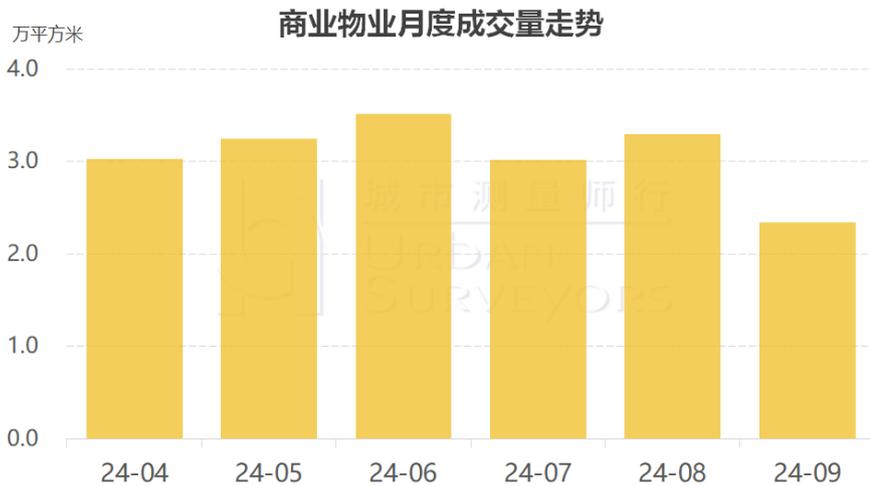
注：成交活跃度=近3个月成交面积/项目总建筑面积；仅对排名前100的项目进行名次变化监测

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。绿源天地广场本次排名提升 9 位，项目位于杨浦区，统计周期内共成交 5 套房源，单套面积均超 100 平方米，总成交面积为 638 平方米。

## PART 3 二手商业

### 二手商业成交量显著下降，外围区域成交占比超七成

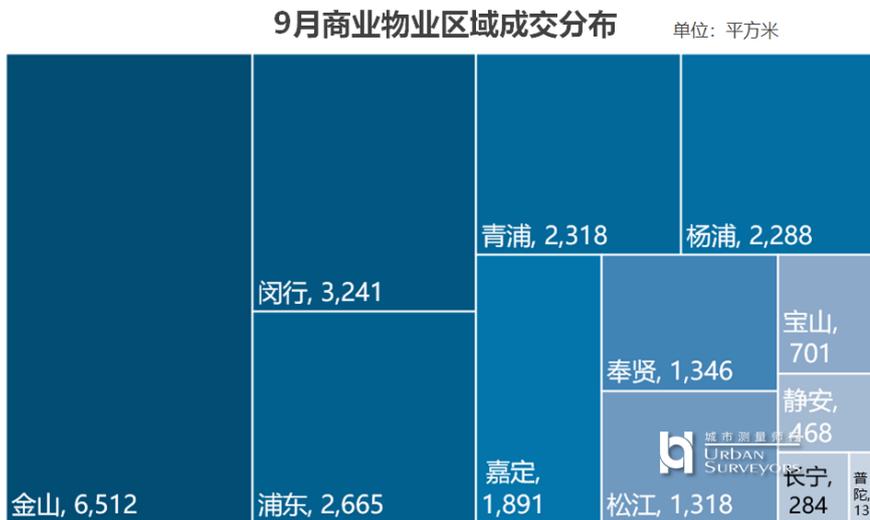
#### 全市成交量



数据来源：城市资管服务云平台

9月，上海二手商业市场成交量环比跌幅为29%，降幅显著，成交量约2.3万平方米，低于近半年二手商业成交平均值。在成交业态中，居住区社区配套商业与大型贸易中心持续保持高成交量。

#### 区域成交分布



数据来源：城市资管服务云平台

9月，外围区域表现优于中心城区，商业成交量占总成交量的74%。金山区时隔4个月重回二手商业成交量第一名，成交面积为6512平方米。

中心区域普遍微跌，其中徐汇区与静安区成交量下降明显，环比下跌均超90%。杨浦区表现较为特殊，二手商业成交回暖显著，环比涨幅超800%，成交量达2288平方米。区域内有多套整层商铺成交，单套面积均超400平方米。

## 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	8,801	→
2	阳光名苑	徐汇	徐汇中心	4,778	→
3	城市经典一期(玉墅)	浦东	张江	3,071	↑ 2
4	中环永新国际广场	静安	彭浦	2,788	↑ 2
5	华志路559弄	青浦	华新镇	2,131	↑ 20
6	剑桥景苑	闵行	颛桥	1,814	新上榜
7	凤凰景苑	闵行	江川路	1,667	↑ 3
8	上海国际机电五金交易中心	嘉定	嘉定新城	1,383	↑ 13
9	隆亭家园	金山	亭林	1,370	→
10	天际蓝桥	嘉定	江桥	1,318	↓ 2
11	祥奉钢材城	奉贤	奉城	1,232	↑ 1
12	颛桥龙湖天街商业中心	闵行	江川路	1,120	↓ 5
13	布鲁斯小镇(一期别墅)	浦东	惠南	1,118	↓ 2
14	凤凰商城广场	崇明	长兴岛	880	↑ 1
15	中建锦绣天地	青浦	徐泾	851	↑ 2
16	申汉小区	普陀	长风	830	↑ 2
17	金鼎生活休闲街	普陀	真如	799	↑ 3
18	童博园	金山	金山新城	785	新上榜
19	绿城玉兰公馆	浦东	唐镇	784	↑ 29
20	水都南岸	青浦	朱家角	777	↓ 7

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持续上升。

本次榜单中共有 2 个新增项目，分别为剑桥景苑与童博园。其中，剑桥景苑位于闵行颛桥区域，9 月成交三套商铺，总成交面积为 1814 平方米。

### 免责声明

本报告刊载信息时间截至 2024 年 10 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](http://www.surea.com)

电子邮箱：[surea@surea.com](mailto: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](http://www.surea.com)