



2025 年 2 月上海商办买卖市场

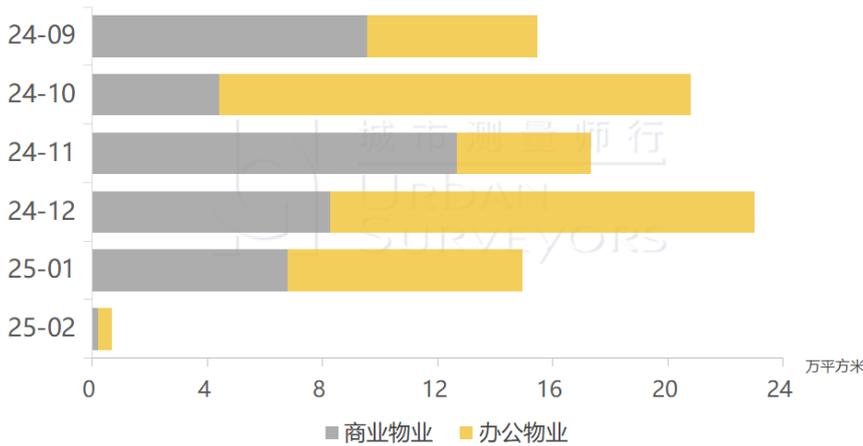
城市测量师行定期监测上海**新增商办物业**和**二手商办物业**，并发布《上海商办买卖市场报告》。旨在帮助大家了解上海商办交易行情，欢迎持续关注！

PART 1 新增商办

商办物业新增供应总面积与成交总面积均大幅下降

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

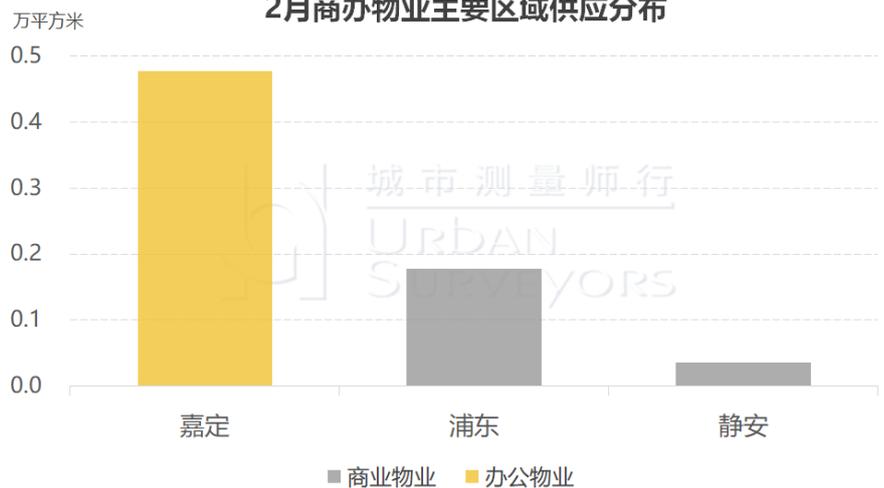
2月，上海商办物业新增供应总面积大幅回落，合计仅0.7万平方米，环比下跌95%，为近一年最低供应量。分类来看，商业物业共有两个区域有新增供应，较上月减少三个，总供应面积已连续三个

月呈现下跌趋势，2月仅0.2万平方米；办公物业供应区域仅有一个，较上月减少两个，总供应面积降至0.5万平方米。

2月，全市商办物业供应主要分布在三个行政区。

商业物业新增区域主要集中在浦东新区与静安区，供应面积分别为0.17万平方米与0.03万平方米；商业物业总供应套数大幅下降，为47套。

2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

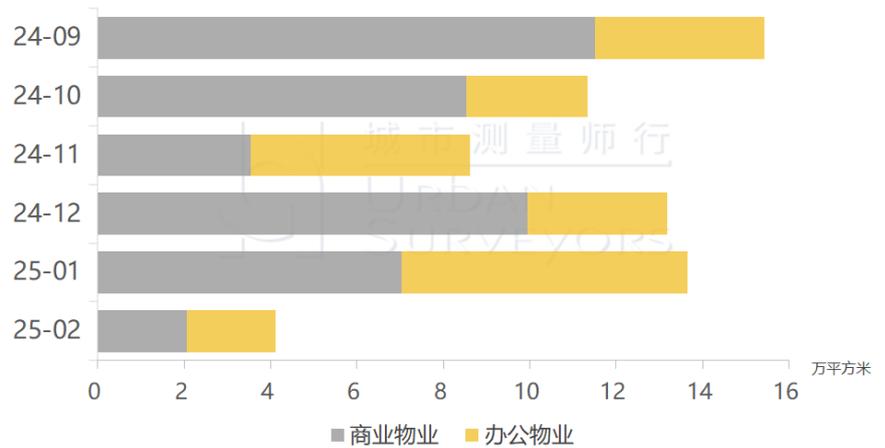
仅嘉定区有办公物业新增供应，面积约0.5万平方米，供应套数为3套。

成交情况

2月，上海商办物业成交总面积大幅下跌，为4.1万平方米，环比下跌70%。

商业物业成交面积与成交套数均有所下降，成交面积为2.1万平方米，环比下降71%；成交套数为115套，环比下降33%。

全市商办物业月度成交走势

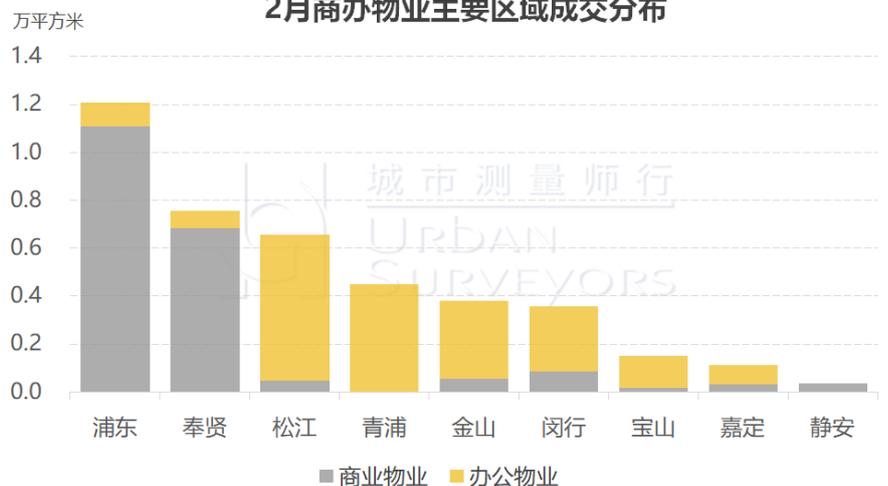


数据来源：城市资管服务云平台

办公物业成交面积与成交套数同样大幅下跌，成交面积为2.05万平方米，环比下降69%；成交套数为86套，环比下跌70%。

2月，商办物业成交主要分布于全市9个行政区，较上月减少6个。商业物业方面，浦东新区与奉贤区表现良好，其中浦东新区成交面积超1万平方米。两区合计成交量占当月全市商业物业成交总量的85%。

2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

办公物业方面，所有区域成交量均低于1万平方米，其中松江区与青浦区成交量相对较多，2月成交量均超0.4万平方米。

 典型案例

●办公典型项目——首创·禧瑞云庭

首创·禧瑞云庭位于松江区松江新城板块，由上海崧贤置业有限公司开发建设。该项目距离地铁 9 号线松江大学城站约 2000 米，交通配套一般。商业配套方面，项目周边有多个大型商业综合体，如松江印象城、三湘财富广场等。

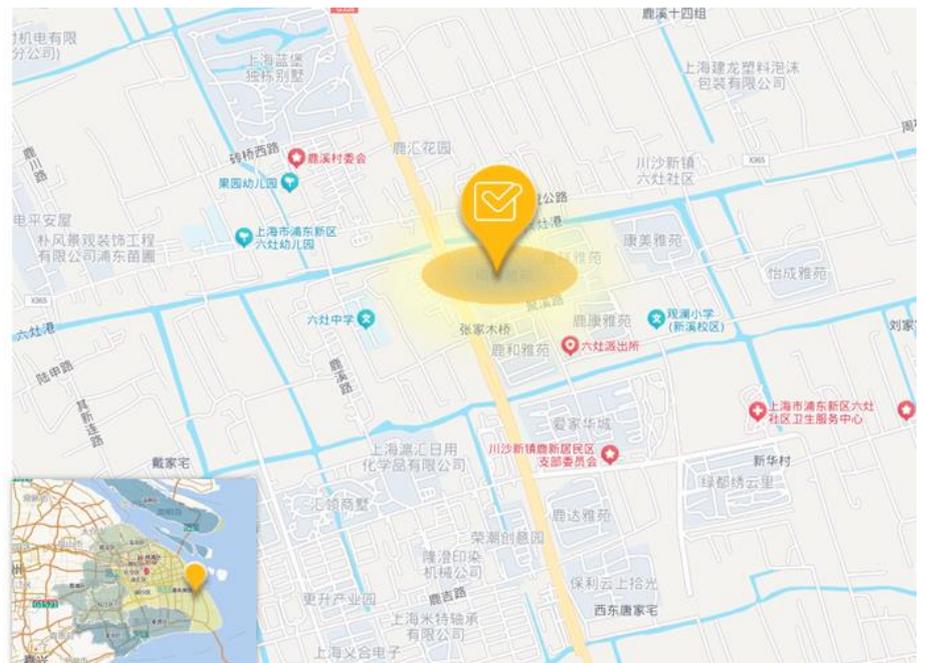


2 月该项目成交 22 套办公房源，总成交面积约 5932 平方米，位列全市办公成交面积榜首。

●商铺典型项目——桐桉雅苑

桐桉雅苑位于浦东新区祝桥板块，由上海浦房盛宏房地产开发有限公司开发建设，周边 2 公里内无轨道交通，交通配套稍显欠缺。

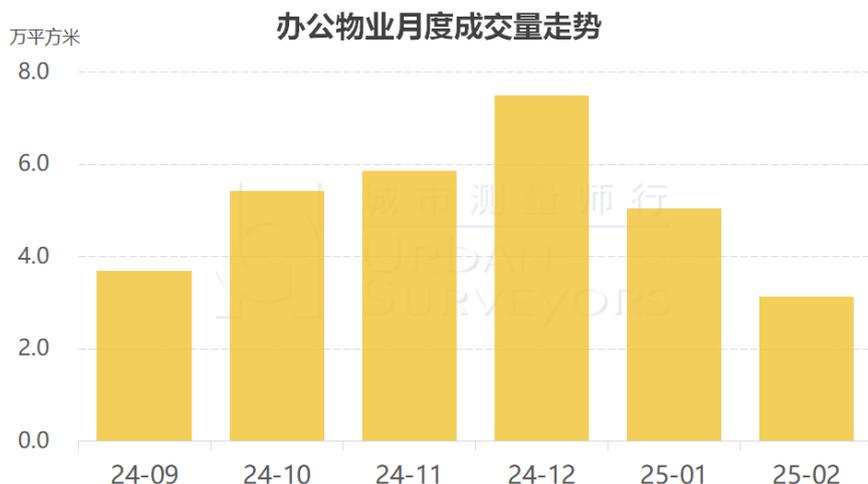
2 月份，桐桉雅苑共成交 12 套商铺，成为当月商业物业市场成交面积最高的项目，达 4281 平方米。



PART 2 二手办公

二手办公成交量大幅下降创下近半年新低

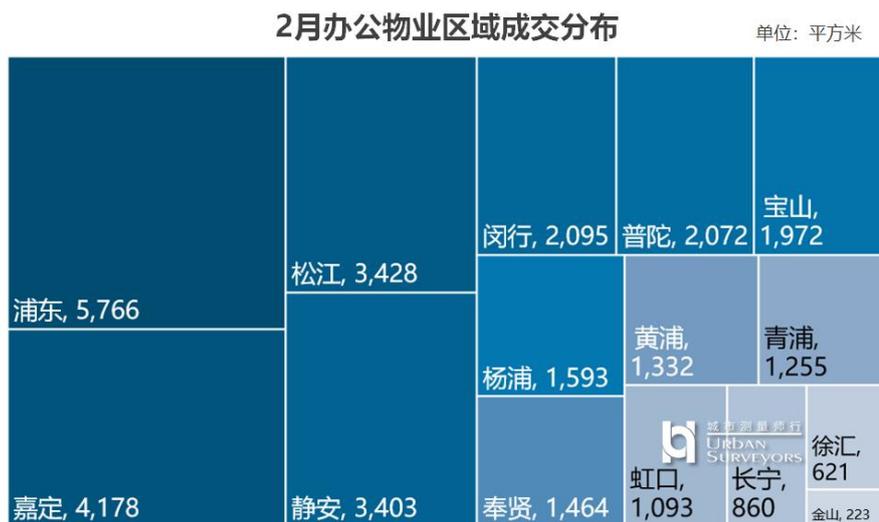
全市成交量



数据来源：城市资管服务云平台

2月，上海市二手办公成交量持续回落，环比降幅为38%，下降至3.1万平方米，成交量低于近半年平均值，同时刷新近半年成交量新低纪录。中心区域二手办公成交活跃度连续两月降低，成交量占比约53%，较上月减少5%。

区域成交分布



数据来源：城市资管服务云平台

2月，宝山区与嘉定区二手办公成交量呈现正增长，环比分别上涨47%与36%，其余区域均有不同程度的下跌。中心区域中徐汇区成交量大幅下降，环比跌幅为73%，成交面积仅有621平方米。

浦东新区二手办公市场2月成交量达5766平方米，虽已连续两个月呈现环比下滑态势，但仍以显著优势占据全市成交量榜首位置，这也是该区域连续第五个月保持全市领先地位。值得关注

的是，竹园商务区的中达广场贡献突出，其单笔整层交易面积达 1160 平方米，成为当月最大面积成交案例。

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	嘉誉都汇广场/嘉誉国际广场	杨浦	乙级	3.67%	↑ 1
2	宝隆一方大厦	虹口	乙+级	3.41%	↓ 1
3	绿地和创大厦	普陀	乙+级	2.68%	↑ 1
4	嘉利商业广场/金赢108创意广场	静安	丙级	2.44%	↓ 1
5	福建天安大厦/上海国际医药贸易展览大厦	浦东	乙级	2.16%	↑ 1
6	良丰大厦	浦东	丙级	2.11%	↑ 1
7	福德商务中心	虹口	乙级	2.00%	↑ 2
8	申鑫大厦	黄浦	乙级	1.99%	↑ 2
9	玉城大厦	普陀	丙级	1.92%	↑ 4
10	晶钢商务馆	宝山	丙级	1.90%	↑ 12
11	景明大厦	虹口	乙级	1.70%	→
12	锦麟天地雅苑	黄浦	乙级	1.61%	↑ 4
13	林顿大厦	静安	丙级	1.55%	新上榜
14	中展瑞景	松江	乙级	1.33%	↑ 14
15	申银发展大厦	静安	丙级	1.29%	↑ 6
16	中联大厦	普陀	丙级	1.19%	↑ 9
17	虹口图书馆/凉城中心	虹口	乙级	1.15%	↑ 9
18	东方环球企业中心	静安	乙级	1.06%	↑ 11
19	上河商务园	浦东	乙级	1.00%	↑ 44
20	旭辉U天地	嘉定	丙级	0.99%	↑ 12

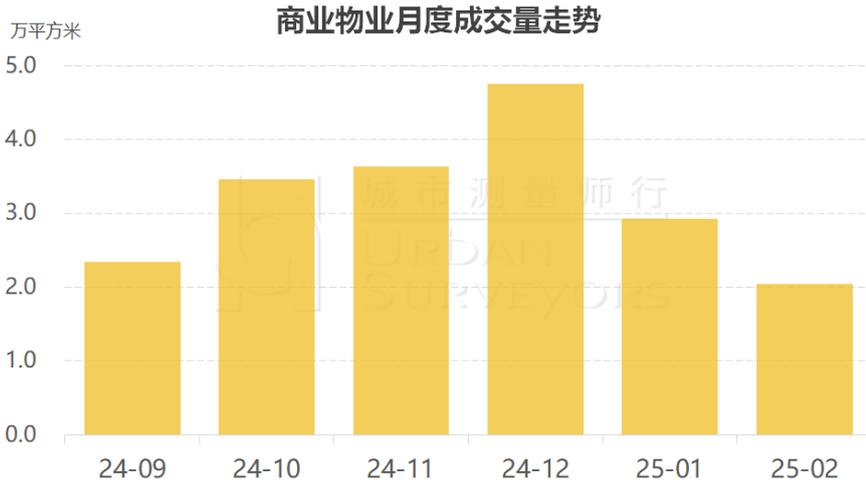
注：成交活跃度=近3个月成交面积/项目总建筑面积；仅对排名前100的项目进行名次变化监测

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。本统计周期内仅有 1 个新上榜项目，为林顿大厦。该项目位于静安区，2 月共成交 7 套房源，总成交面积约 631 平方米，套均面积约 90 平方米。

PART 3 二手商业

二手商业成交量持续下跌，多数区域成交量负增长

全市成交量



数据来源：城市资管服务云平台

2月，上海二手商业市场呈现持续下跌趋势，成交量下滑至2万平方米，环比下降30%。在各物业成交类型中，成熟社区商业以绝对优势保持市场份额领先，而郊区大型商业综合体的成交量级同样达到较高水平。

区域成交分布

2月商业物业区域成交分布

单位：平方米



数据来源：城市资管服务云平台

2月，外围区域商业成交表现仍优于中心城区。浦东新区为本月二手商业成交量最大的区域，成交面积高达6477平方米，环比上涨112%。其中周康、高东等区域成为交易热点，带动区域市场整体复苏。

徐汇区、长宁区与崇明区二手商业无成交，其余大多数区域成交量有所下跌。外围区域中金山区二手商业成交表现良好，为3510平方米，共成交51套房源，单套面积以50-90平方米为主。

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	松岳商业广场	松江	松江新城	9,958	→
2	上海服装城	金山	枫泾	8,736	→
3	华志路559弄	青浦	华新镇	5,334	→
4	上海豪迅商务楼	青浦	青浦新城	2,238	↑ 3
5	欧风家园(北区)	浦东	周康	2,096	新上榜
6	世茂纳米魔幻城	松江	佘山	2,031	↑ 5
7	上海国际机电五金交易中心	嘉定	嘉定新城	1,857	↓ 1
8	江山大厦	徐汇	徐汇中心	1,759	↓ 4
9	长江国际商贸中心	宝山	淞南高境	1,361	↑ 3
10	祥奉钢材城	奉贤	奉城	1,176	↑ 22
11	颛桥龙湖天街商业中心	闵行	江川路	1,148	↓ 1
12	泰府名邸	静安	江宁路	1,143	新上榜
13	绿地公园广场	宝山	顾村	1,061	↑ 2
14	东银公寓	浦东	洋泾	1,046	↑ 2
15	高东广场	浦东	高东	1,005	新上榜
16	阳光威尼斯(四期)	普陀	桃浦	927	↑ 4
17	上隽嘉苑	嘉定	南翔	924	↑ 4
18	华东国际商品展贸中心	松江	洞泾	900	↓ 4
19	上海服装机械城	金山	枫泾	890	↓ 6
20	海之洲	青浦	徐泾	838	↑ 3

注：仅对排名前100的项目进行名次变化监测

近三个月来，二手商铺市场的成交热点依然集中在城市外围区域，占比接近 80%。值得注意的是，50-100 平方米的紧凑型商铺持续受到市场青睐，交易活跃度稳居各面积段前列。

本次榜单中共有 3 个新增项目，分别是欧风家园(北区)、泰府名邸与高东广场。欧风家园(北区)位于浦东新区周康板块，2 月成交 27 套商铺，面积约 2096 平方米。

免责声明

本报告刊载信息时间截至 2025 年 3 月 18 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。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