



## 2024 年 4 季度上海办公大宗交易分析报告

### 01 整体情况

2024 年第四季度，上海大宗交易市场整体表现稳健，市场参与者对优质资产的关注度较高，尤其是核心区域的写字楼、商业物业及工业地产等表现活跃。四季度共计收录上海核心区域大宗交易 20 笔，其中办公类交易占据市场主导地位，占比高达 60%，与上月基本持平。从地域分布来看，外环以内的办公、商业及酒店类资产备受青睐，而外环外区域则主要集中于工业园区物业的交易，例如金山区成功交易了一栋总价 0.55 亿元的厂房。

表 2024 年 Q4 上海主要大宗交易情况一览

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)
黄浦区	力宝广场	办公+商业	TBC	OUE房地产投资 信托基金	16.8		
金山区	上海市金山区春丽路1239号2幢厂房	工业			0.55		
浦东新区	星源商务广场	商业			4.66	45838	10200
	上南路杨思路酒店	商业	某民营企业		2	9000	22200
	中粮瑞虹海景壹号悦界商铺	商业			1.45		
	上海城建国际中心大厦	办公		渣打银行	1.9	5700	33300
	上海核心区域某商业地产项目	商业	上海嘉银科技股份		13.5	43000	31400
	上海滨江万科中心	办公+商业	万物云	万科集团	7.12		
青浦区	中建企业天地西区10号楼	办公			1.26		
	上海市青浦区徐泾镇徐民路308弄50号508-513室、1601-1609室	办公			0.63		
	上海虹桥中建天地	办公		中建集团			
松江区	江田东路185号租赁住房项目	公寓	富隆智地基金	嘉丰达	4.13	68000	6073
徐汇区	上海新思大楼	办公			6.6	50000	13200
	阳光名邸底商物业	商业			2.6		29000
	上海华鑫物业馨伴寓	公寓	上海城投		6.4		
杨浦区	上海波司登大厦	办公		波司登		60000	
	杨浦中央	办公+商业		瑞安地产	47.06		
	创智天地	办公+商业		瑞安地产	26.68		
长宁区	嘉宁国际大厦	办公+商业	浙江民营企业	凯雷投资集团	8.26	31788	26000
	中山万博国际中心28层	办公				1659	

数据来源：城市资管服务云平台

### 特点 1：办公类与综合体资产持续活跃

2024 年第四季度上海大宗交易市场中，办公类资产继续保持成交主导地位，同时综合体资产亦表现活跃。其中，瑞安地产以 74 亿元的项目对价，成功出售杨浦中央和创智天地项目的部分股权。通过与宁波基金等合作方成立有限合伙企业，瑞安地产优化投资架构，有效减轻企业现金流压力。据悉通过本次交易，瑞安地产消除了一定的外汇风险，并获得约 35.71 亿元的差价收益，进而改善财务状况、降低负债。

### 特点 2：市场呈现小额交易活跃态势

在当前经济环境下，投资者更倾向于采取务实的投资策略，积极关注中小面积的整栋商业、办公及工业资产，这些资产的总价普遍低于 10 亿元。如四季度青浦区中建企业天地完成的一宗整栋办公楼交易，成交金额仅为 1.26 亿元。这类中小面积整栋资产因其较高流动性和稳定的租金回报，成为当前市场上的热门投资标的。预计未来一段时间内，此类交易将继续保持活跃。

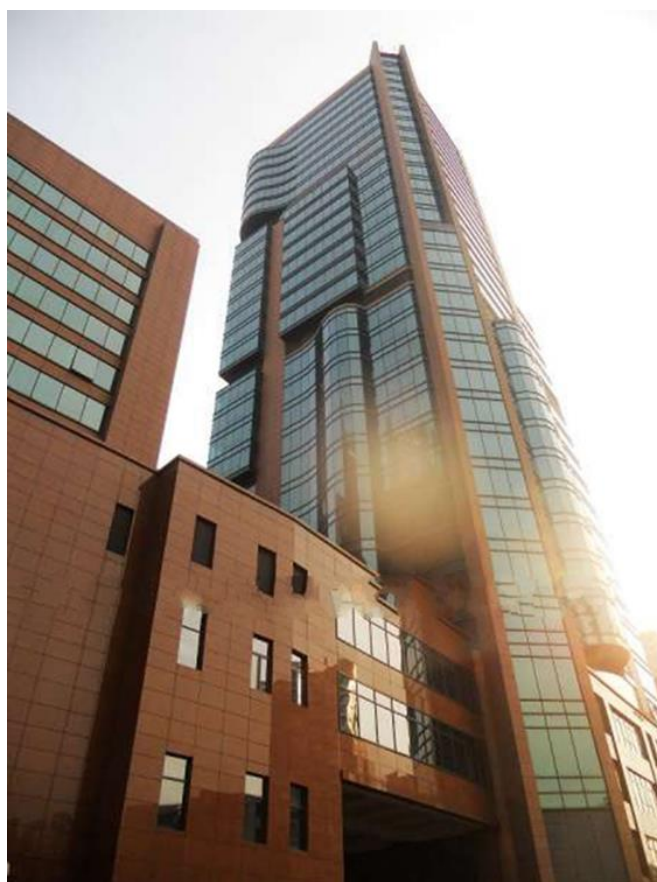
### 特点 3：内资企业积极布局上海优质资产

在当前市场环境下，外资企业投资步伐放缓，而内资企业积极出手收购，尤其青睐上海核心区域的优质资产。在四季度的大宗交易中，内资民营企业占据主导地位。目前国内资本普遍认可上海核心区域优质物业价值，并愿意在市场低位进行抄底布局。尽管短期内市场承压，但长期向好的基本面并未改变。

## 02 个案分析

### ◎ 嘉宁国际大厦

嘉宁国际大厦位于长宁区延安西路 500 号，总建筑面积达 31788 平方米，建筑结构为地上 31 层、地下 2 层。在 2024 年第四季度，该物业被浙江一家民营企业以 8.26 亿元的总价购得，折合单价约 26000 元/平方米。



事实上，这并非嘉宁国际大厦首次易主。2015 年，美国凯雷投资集团曾以约 47000 元/平方米的单价收购该项目，并斥巨资进行改造升级，使得项目整体成本攀升至 52000 元/平方米。但到 2023 年，凯雷集团以低于成本价、约 40000 元/平方米挂牌出售，但未能达成交易。直至 2024 年第四季度，该项目最终由内资企业接手，成交价格较之前进一步下探。从本次交易可以看出，当前大宗交易市场仍处于调整期，投资者更加理性，买方市场特征明显。

#### 免责声明

本报告刊载信息时间截至 2025 年 2 月 26 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