



2025 年 5 月上海商办交易市场

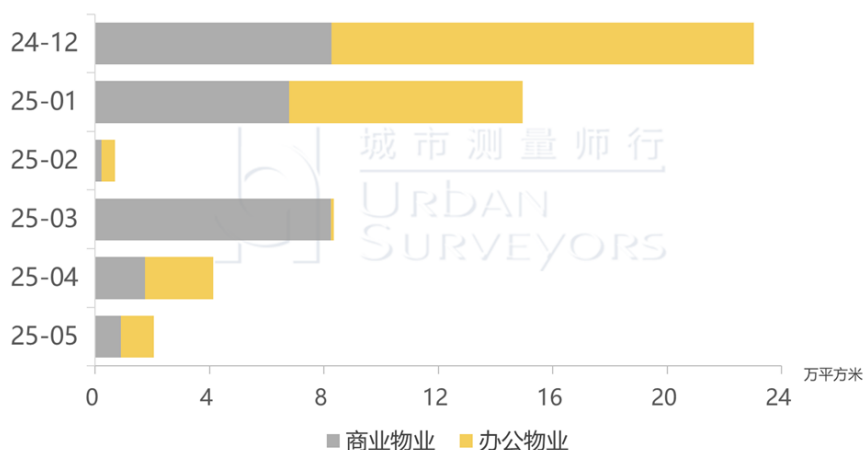
城市测量师行定期监测上海**新增商办物业**和**二手商办物业**，并发布《上海商办交易市场报告》。旨在帮助大家了解上海商办交易行情，欢迎持续关注！

PART 1 新增商办

商办物业新增供应总面积与成交总面积均延续下行趋势

供应情况

全市商办物业月度供应走势



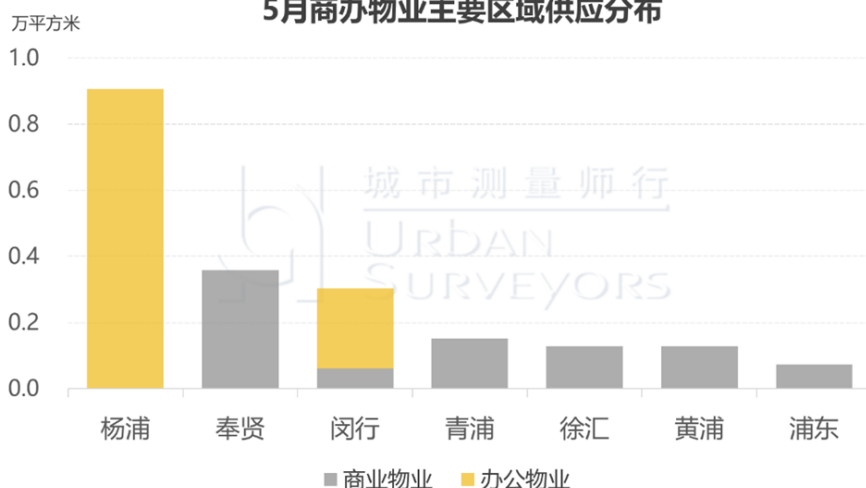
数据来源：城市资管服务云平台

5月，上海商办物业新增供应总面积持续大幅下降，合计约2.1万平方米，环比降幅为50%。分类来看，商业物业共有六个区域有新增供应，较上月增加三个，总供应面积继续回落，5月环比下跌

48%，为0.9万平方米；办公物业方面，供应区域有两个，较上月减少一个，总供应面积大幅下降，为1.1万平方米，降幅超50%。

5月，全市商办物业供应主要分布在七个行政区。商业物业新增供应区域主要集中在奉贤区、青浦区、徐汇区和黄浦区，四区供应面积达0.8万平方米，占总供应面积的85%；商业物业总供应套数有所上升，为36套，环比上涨227%。

5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

办公物业新增供应主要集中在杨浦区和闵行区，其中杨浦区办公供应面积为0.9万平方米，占办公总供应面积的82%；办公物业供应套数为50套，环比上涨51%。

成交情况

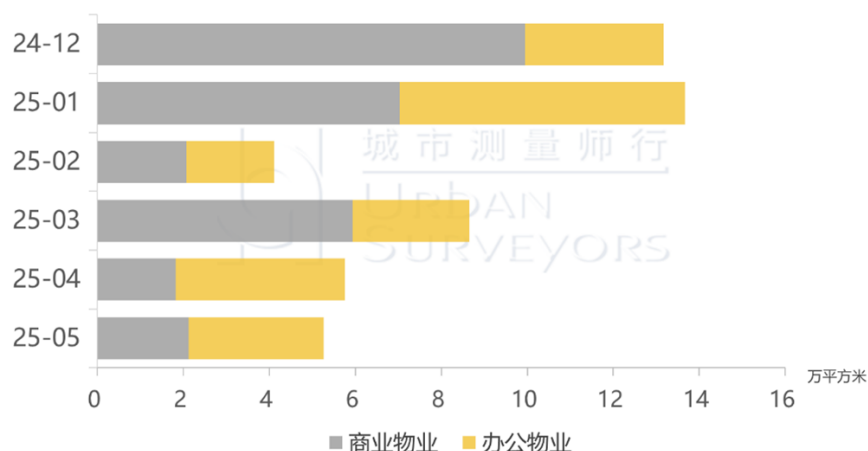
5月，上海商办物业成交总面积小幅下降，为5.3万平方米，环比下降9%。商业物业成交面积与成交套数均有所回升，成交面积为2.1万平方米，环比上涨17%；成交套数为150套，环比上升97%。办公物业成交面积则有一定回落，成交面积为3.1万平方米，环比下降20%；成交套数为267套，环比上涨22%。

5月，商办物业成交主要分布于全市11个行政区，较上月增加1个。

商业物业方面，所有区域成交面积连续两月均低于1万平方米，其中浦东新区、金山区与松江区表现相对较好，三区合计成交量占当月全市商业物业成交总量的55%。

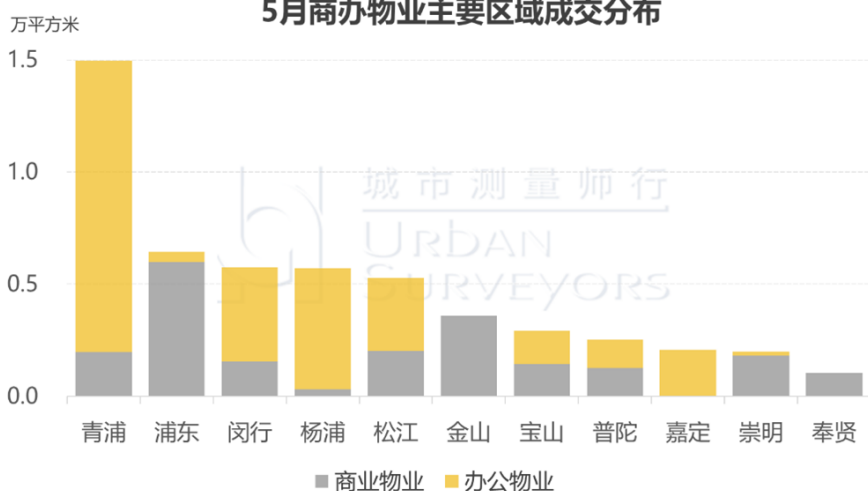
办公物业方面，仅有青浦区成交面积超过1万平方米，达到1.3万平方米。其余区域的成交面积均未超过0.6万平方米。

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

5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——青浦宝龙广场

青浦宝龙广场位于五大新城之一的青浦新城核心区域,且为轨道交通 17 号线汇金路站上盖项目,交通便利。该项目于 2018 年正式开业,是集办公、商业、公寓及酒店于一体的多功能城市综合体,业态丰富。其总建筑面积约 35 万平方米,是青浦新城颇具代表性的地标项目之一。



5 月该项目成交 182 套办公房源,总成交面积约 10794 平方米,位列全市办公成交面积首位。

●商铺典型项目——聚航苑（三期）

聚航苑（三期）位于浦东新区航头板块,由上海聚航苑房地产开发有限公司开发建设,该项目距离地铁 18 号线航头站约 2.7 公里,交通配套稍显不足。周边缺乏大型商业综合体,主要依靠社区配套商业。

5 月份,该项目共成交 20 套商铺,成交面积达 3231 平方米,成为当月商业物业市场



成交面积最大的项目。

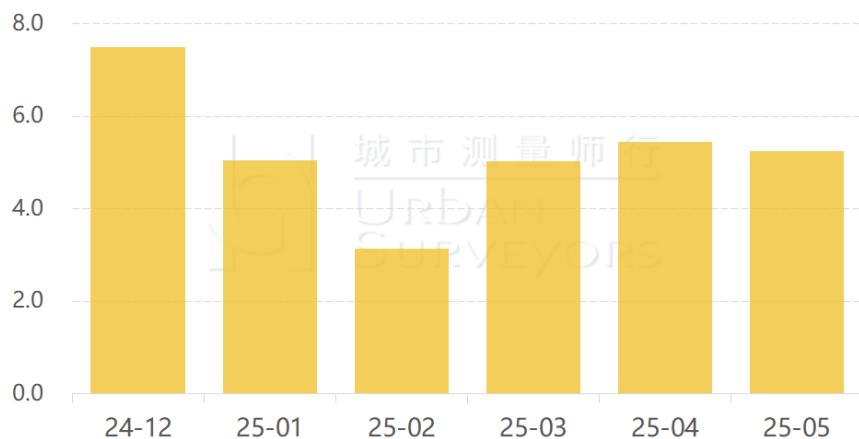
PART 2 二手办公

二手办公成交量小幅下降中心区域成交活跃度高

全市成交量

万平方米

办公物业月度成交量走势



数据来源：城市资管服务云平台

5 月，上海市二手办公成交量小幅下滑至 5.2 万平方米，但整体成交量仍保持相对稳定。中心区域二手办公成交活跃度有所提升，成交量占比约 61%，较上月上升 3 个百分点。

区域成交分布

5月办公物业区域成交分布

单位：平方米

静安, 6,636	嘉定, 5,793	松江, 4,261	杨浦, 3,554	长宁, 3,547
浦东, 6,084	普陀, 5,302	黄浦, 3,212	虹口, 2,883	闵行, 2,267
		宝山, 2,993	青浦, 2,392	奉贤, 1,705
			徐汇, 976	

数据来源：城市资管服务云平台

5 月，各区域二手办公成交面积环比涨跌数量各半。中心区域的长宁区与普陀区表现良好，其中长宁区二手办公成交面积为 3547 平方米，环比涨幅达 96%，已连续两个月实现大幅度增长。

5 月份静安区二手办公成交量达 6636 平方米，位居全市第一，时隔 8 个月重返榜首。其中，大宁、常德路以及南京路石门路板块的二手办公市场表现突出。浦东新区以 6084 平方米的成交量紧随其后，位列全市第二，其中张江北区域的张江创新园成交一套整层房源，面积达 889 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	虹口图书馆/凉城中心	虹口	乙级	5.49%	→
2	和一大厦	静安	乙级	4.63%	↑ 38
3	物资大厦	黄浦	丙级	4.59%	↓ 1
4	福建天安大厦/上海国际医药贸易展览大厦	浦东	乙级	3.56%	↓ 1
5	郡江国际/鹏欣国际家纺中心	杨浦	丙级	3.52%	新上榜
6	玉城大厦	普陀	丙级	3.36%	↓ 2
7	宝隆一方大厦	虹口	乙+级	3.19%	↓ 1
8	良丰大厦	浦东	丙级	2.72%	↑ 1
9	嘉誉都汇广场/嘉誉国际广场	杨浦	乙级	2.45%	↓ 4
10	时美大厦	静安	丙级	2.27%	↓ 2
11	钱江大厦	浦东	乙级	1.73%	↓ 1
12	上海环球世界大厦	静安	乙级	1.63%	↓ 1
13	嘉利商业广场/金赢108创意广场	静安	丙级	1.59%	↓ 1
14	丽都大厦	黄浦	乙级	1.57%	↑ 3
15	世盟壹天地	嘉定	丙级	1.52%	↓ 2
16	融创外滩188/深蓝悦都	虹口	乙级	1.29%	↓ 2
17	金天地国际大厦	黄浦	乙级	1.28%	↑ 39
18	华商时代广场	闵行	乙级	1.22%	↓ 2
19	兆地商务金座/国际鞋城商务中心	嘉定	丙级	1.21%	↑ 4
20	绿地公园广场/绿地宝山商务广场	宝山	乙级	1.21%	↓ 1

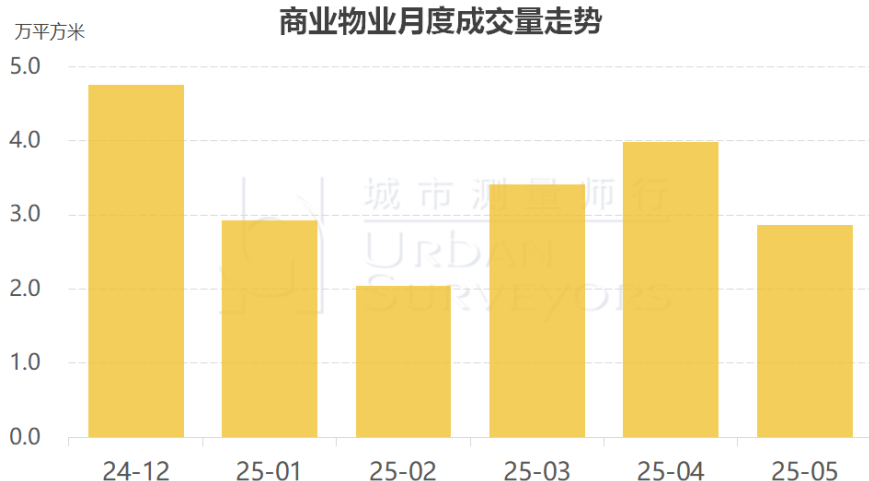
注：成交活跃度=近3个月成交面积/项目总建筑面积；仅对排名前100的项目进行名次变化监测

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。本统计周期内仅一个新上榜项目，为郡江国际。该项目位于杨浦区，5 月共成交 7 套房源，均位于 22 层，总成交面积约 1049 平方米。

PART 3 二手商业

二手商业成交量大幅回落，外围区域成交量出现分化

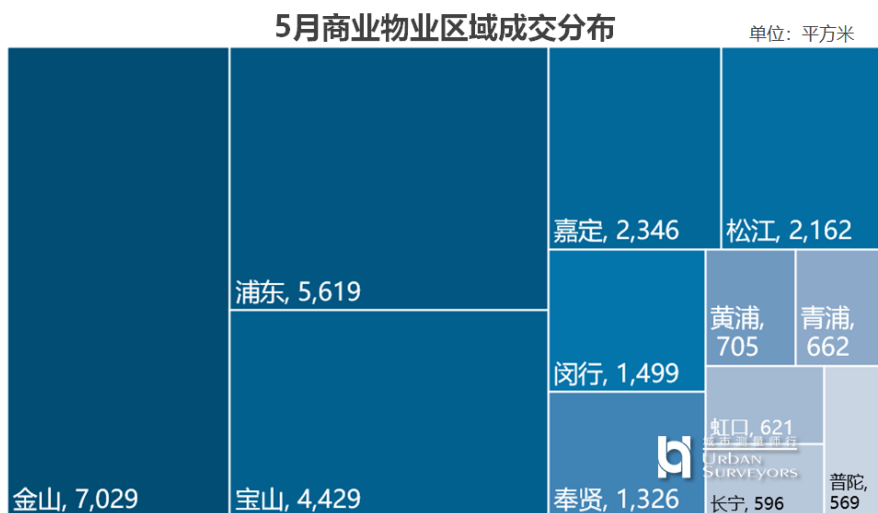
全市成交量



数据来源：城市资管服务云平台

5月，上海二手商业市场成交量大幅回落，降至2.9万平方米，环比下跌28%。在各类物业成交中，成熟社区商业成交量持续领跑。与此同时，郊区大型商业广场内、面积在150至300平方米的商铺成交日趋活跃。

区域成交分布



数据来源：城市资管服务云平台

5月，上海二手商业市场延续区域分化格局，外围区域整体表现仍优于中心城区。金山区以7029平方米的成交量位居榜首，环比上涨44%。枫泾板块的上海服装城成交尤为活跃。前几年泗泾

五金城部分商铺搬迁至此，随着招商工作日渐成熟，园区内房源逐渐获得市场认可，目前每月均保持稳定成交。

外围区域成交量出现一定分化，宝山区、金山区与奉贤区表现较为亮眼，松江区与青浦区则有所下跌，其中青浦区跌幅较大、达 82%，成交面积仅 662 平方米。中心城区二手商业成交量占总成交量约 31%，较上月减少 15%。长宁区与黄浦区表现相对较好，两区成交量环比上涨均超 300%，分别为 596 平方米与 705 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	10,982	→
2	外贸锦程大厦	静安	不夜城	3,869	→
3	金大元御珑宫廷	浦东	唐镇	3,787	→
4	爱家亚洲花园(一期)	浦东	花木	2,516	新上榜
5	吉盛伟邦绿地国际家具村	青浦	赵巷	1,645	↑ 3
6	大名公寓	松江	泗泾	1,631	↑ 3
7	世茂纳米魔幻城	松江	佘山	1,597	↓ 1
8	云锦丽苑	浦东	浦东南汇新城	1,595	↑ 2
9	上海国际机电五金交易中心	嘉定	嘉定新城	1,516	↑ 2
10	上海服装机械城	金山	枫泾	1,416	↑ 5
11	东郊商办中心	浦东	金桥	1,385	↑ 1
12	欧风家园(北区)	浦东	周康	1,367	↓ 8
13	绿地北郊广场	宝山	顾村	1,360	↑ 43
14	祥奉钢材城	奉贤	奉城	1,359	↓ 7
15	东方家园	杨浦	五角场	1,189	↓ 2
16	华志路559弄	青浦	华新镇	1,059	↓ 11
17	川南楼	浦东	川沙	942	→
18	维多利亚购物中心	金山	金山新城	940	→
19	光明D9空间	嘉定	嘉定新城	897	↑ 1
20	佳源名人公馆	奉贤	奉城	889	↑ 1

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%。居住区配

套商业持续主导市场，与此同时，郊区大型商业广场成交活跃度提高。

本次榜单中仅有一个新增项目，为爱家亚洲花园（一期）。该项目位于浦东花木板块，5月成交一栋全幢商铺，面积约2516平方米。

免责声明

本报告刊载信息时间截至2025年6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