



# 房地产行业：2021年6月整体成交稳中有涨 商铺均价提升明显



6月,上海商办物业供应持续增长。其中,办公物业新增供应环比增长近一倍,供应面积为近半年第二高;商业物业月度供应相对稳定,本月新增小幅提升。

从分布情况看,6月办公物业供应主要集中在浦东新区和静安区,两区内各有1个办公项目有新增房源入市;商业用房供应相对分散,浦东新区供应面积超过3.3万平方米,而其他区域供应量则均在1万平方米以下。

二季度上海商办物业市场整体保持稳定,6月成交环比小幅提升,两类物业成交总量达到近半年最高值,其中办公用房成交连续四个月环比增长。

6月,闵行区商办物业成交位列各区第一,区域内热销项目虹源盛世国际文化城持续发力,包揽两类物业销冠;浦东新区也有不错表现,本月商业以及办公物业成交量均在1万平方米以上。

商业物业成交均价自2月开始持续增长,6月环比大幅上涨超过50%,本月销冠项目对全市均价提振明显;办公用房成交均价环比保持稳定。随着供应量的增长,6月上海商办用房存量均有提升,两类物业月度供求比在0.7-0.9之间,市场需求基本得到满足。从多月走势来看,商办物业存量变化幅度不大,市场整体保持稳定状态。

### 典型案例

商铺销冠——虹桥时代广场虹桥时代广场位于青浦区徐泾板块,办公部分总建筑面积10.69万平方米。从区位上看,项目已靠近虹桥商务区边界,

周边多住宅而缺乏大型商业体,整体商务氛围较弱;与最近的轨交站点之间直线距离 3 公里左右,交通通达度较低,出行一般以自驾为主。6 月,该项目共出售办公物业 7 套,合计成交面积 4697 平方米,成交均价 45000 元/平方米,总金额在 2.11 亿元以上,项目单日成交,整体交易的可能性大。

商铺销冠——万乐城万乐城位于闵行区吴泾板块,总建筑面积约 11.85 万平方米,包含公寓、商铺等多种物业类型,南侧靠近闵行大学园区,西侧紧邻轨道交通 15 号线永德路站,为项目带来相对固定且充足的客流。6 月该项目共成交 112 套商业物业,总面积约 10059 平方米,成交均价 24513 万元/平方米,总金额约为 2.47 亿元。本月去化房源分两日成交,根据各套房源室号和成交均价来看,大概率存在整体交易。

**预览已结束，完整报告链接和二维码如下：**

[https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1\\_32917](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_32917)

