

商办物业新增供应小幅回落



7月，上海商办物业新增供应总面积及成交面积均有所回落，二手办公物业成交量继续下降，中心区域二手办公活跃度有所回落，二手商业成交量创近半年新高，这是城市测量师行最新发布的市场监测报告透露的。

新增商办物业 供应与成交总面积均有所回落

7月，上海商办物业新增供应总面积小幅回落，合计约9.6万平方米，环比下降8%，低于近半年月度供应量平均水平。

分类来看，商业物业共有五个区域有新增供应，与上月持平。据城市资管服务云平台数据显示，7月商办物业总供应面积为3.9万平方米，环比上涨191%；办公物业共有两个区域有新增供应，较上月减少三个，总供应面积为5.7万平方米，环比降幅为38%。

7月全市商办物业供应主要分布在六个行政区。上海商业物业新增供应主要集中在浦东新区、闵行区和奉贤区，三区供应量均超过1万平方米，其中浦东新区最大，达1.3万平方米。三区供应面积合计占全市商业总供应面积的85%；商业物业总供应套

数为73套，环比上涨711%。办公物业新增供应主要集中在宝山区与闵行区，两区供应面积分别为3.3万平方米与2.4万平方米；办公物业总供应套数为105套，环比上升75%。

此外，7月上海商办物业成交总面积有所下降，为13.2万平方米，环比降幅为35%。商业物业成交面积为6万平方米，环比上升46%；成交套数为206套，环比上涨25%。办公物业成交面积为7.2万平方米，环比下滑56%；成交套数为163套，环比下降57%。

7月，商办物业成交主要分布于全市11个行政区，较上月减少一个。商业物业方面，浦东新区与青浦区表现较好，成交面积分别为2.2万平方米与1.1万平方米。其余区域平均成交面积仅0.27万平方米。办公物业方面，闵行区、杨浦区与长宁区成交表现相对活跃，成交面积分别为2.8万平方米、2.2万平方米与1.9万平方米。三区成交面积占当月全市办公物业成交总量的95%。其余区域成交面积均低于0.25万平方米。

二手办公成交量有所下降 普陀区成交量居前

7月，上海二手办公成交量继续下降，为5.4万平方米，环比下降15%。中心区域二手办公活跃度有所回落，成交量占比约63%，较上月下降3%。

上海二手办公市场各区呈现表现分化

态势。中心城区中，静安区跌幅较为突出，环比下降68%，成交面积3699平方米。外围少数区域小幅回升，松江区涨幅较大，环比上升46%，成交面积3597平方米。从全市总量看，普陀区本月表现最为亮眼，二手办公成交面积环比增长56%，达8479平方米，近一年来首次登上全市首位。区域内未来岛、中山路曹杨路等板块成交活跃度较高。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。

二手商业成交量创近半年新高 浦东新区连续四月居榜首

7月，上海二手商业市场成交量继续小幅上升，环比增长6%，达4.4万平方米，创近半年来新高。从成交结构看，社区商铺交易活跃，郊区商办中心成交放量，两者共同推动市场多元化发展。数据来源：城市资管服务云平台7月，上海中心城区二手商业市场活跃度有所上升，其成交量占全市总成交量约44%，较上月增加9%。

浦东新区二手商业成交面积达10941平方米，连续四个月位居全市首位。区内金桥、张江与周康板块成交表现活跃，本月有多宗超200平方米的商铺成交，其中东郊商办中心成交两套商铺，面积分别为1201平方米与1077平方米。金山区与松江区市场热度延续，成交面积分别为7299平方米与6253平方米，分列全市第二、三位。

积善余庆，立序外滩

华润置地上市30周年全球旗舰作品“上海·余庆里”重磅亮相

文/孙 鑫

2026年8月24日，华润置地上市30周年全球旗舰作品发布会于上海启幕，以“为更好，跃新程”为主题，正式发布华润置地上市30周年全球旗舰作品——余庆里项目三大案名体系：综合体“上海·余庆里”、超塔“淮海路8号”、风貌别墅“上海·润园”。

外滩“二次进化” 迎来大规模整体升维

依托黄浦区《外滩整体规划研究》顶层设计，遵循“一片区、一主轴”的全新城市结构，重塑外滩百年城市格局。所谓“一片区”，即河南中路—广东路—人民路—外滩围合区域，定位金融+科创核心功能区，持续巩固外滩国家级金融极核地位；“一主轴”即以金陵东路为城市发展主轴，打造国际生活与精致烟火交融的活力走廊；未来，外滩“双脊梁”将合力重构城市功能体系，其中，中山东一路万国建筑群，是外滩第一根城市脊梁，承载百年国际金融核心功能；金陵东路（百年公馆马路），是外滩第二根新生脊梁，承接文化、生活、消费、艺术的复合功能。“上海·余庆里”落位双脊梁交汇核心，打破外滩单一金融属性，补齐城央高端人居与人文生活短板，实现外滩从“世界级商务高地”到金融、文化、人居、商业共生的完整超级都会的蜕变。

不同于普通新建开发项目，“上海·余庆里”以风貌保护优先为核心原则，保留石库门肌理、骑楼街巷格局，是多地块、多业态、多文保要素叠加的复合型旧改项目。开发过程需兼顾历史建筑修缮、历史人文赓续、百年地脉肌理、城市功能更新、多元业态混合，其统筹难度、协调难度、工艺难度均位居上海城更第一梯队。作为上海城市更新标杆的操盘手，华润置地继天后宫、慎余里、曹宅、觉庐之后，2026年在外滩核

心区奉献了又一城市更新标杆力作，也是上海老城厢风貌更新难度最高、诚意最大、价值最高的代表项目——“上海·余庆里”。

时隔二十年 外滩极核难得的住宅补位

在2026年第九批次土拍中，黄浦区老西门C010302单元271A-03地块正式挂牌，若剔除商业及公共服务设施，住宅起拍楼板价达到10.88万元/平方米，黄浦区土地已进入极致稀缺阶段。外滩街道作为上海黄浦区的核心，近20年新增供应极度稀缺，“上海·余庆里”项目紧邻嘉里金陵华庭，依托外滩老城厢的城市底蕴，区域顶豪人居的价值共识早已成熟。

从市场存量来看，2026年外滩核心区域暂无新建住宅在售；对标同等级的新天地板块，近20年供应住宅为3500套，涵盖翠湖天地1-6期，中海顺昌久里，华府天地等项目，其中总价6000万级以上的房源仅有约800套。而外滩街道范围内，近20年间仅有金陵华庭一个新建项目入市。

“上海·余庆里”的面世，是外滩极核难得一见的新增住宅供给，打破了区域内长期新房断供的局面，土地与产品的稀缺属性进一步凸显。

全球大师联袂 一座城市的三种生活高度

KPF擎画总图，SHoP执笔超塔，gad主笔风貌别墅，ANDRE FU STUDIO营造会所……“上海·余庆里”集结全球地标级大师团队，以世界级审美重塑外滩极核全维度提升。

擎画总图，KPF五十周年中国重磅首作深耕全球超级地标，上海环球金融中心、东京六本木新城、纽约哈德逊广场皆出自其手。在KPF的规划中，未来从淮海路—新天地向外滩南部延伸的城市体验，将形成更加连续、开放、可步行的城市网络。“上海·余庆里”将与嘉里金陵东路项目形成联动效应，以国际实



业打造600亿金陵淮海超级中轴；

SHoP亚洲住宅首作 执笔超塔住宅“淮海路8号” 从纽约到上海，打造上海全新超塔住宅城市地标，在外滩呈现具有塔尖视野的国际化大平层，在塔尖群体呈现与之匹配的天际资产；

Gad主笔海派风貌别墅“上海·润园”严格遵循风貌保护规制，修旧如旧，复刻纯正海派肌理；ANDRE FU STUDIO则操刀会所空间营造，融合东方雅致与国际轻奢。

多元业态复合更新，构建外滩极核超级综合体 “上海·余庆里”融合百年骑楼商业街区、150米城市超塔、低密风貌别墅三重顶级形态，实现一座城市、三种顶格生活高度——超级综合体“上海·余庆里”复原金陵东路骑楼肌理，老字号焕新、艺术商业共生，打造上海全新文化消费地标；低密风貌别墅“上海·润园”承袭华润置地“润系”最高端产品序列，与上海士林润园、北京润园等形成产品族谱延续，城央绝版低密规制世家大宅，纯粹石库门风貌，限量传世；天际超塔大平层“淮海路8号”全盘仅约50席天幕平层，俯瞰外滩全城天际，打造淮海路新的时代地标。

华润置地 X 南房集团 双强联袂实力背书，共筑百年更新根基

像外滩核心区这种超高难度的大规模升维，考验着企业的经验，资本实力以及与政企协同的能力。基于此，华润置地携手深耕黄浦三十余载的南方集团，双强资源叠加，经验互补，以成熟稳健的开发运营实力，为外滩更新奠定坚实基石。

华润置地，是上海核心城区城市更新标杆级操盘主体。深耕沪上多年，长期参与上海历史风貌保护性更新，先后落地天后宫、慎余里、曹宅、觉庐等一系列经典文保焕新范本，深谙海派肌理修复、历史文脉赓续与新旧共生的更新逻辑，具备稀缺的核心区高难度城更实操经验。

南房集团，作为深耕黄浦三十载的城市更新守望者。源于黄浦，扎根黄浦，深耕黄浦，最懂黄浦的土地格局、人文脉络、风貌规制与城市发展脉络，拥有深厚的属地资源积淀与在地更新实践经验。

2026年，华润置地与南房集团强强联合，双向赋能，以尊重历史、再造经验的更新姿态，续写下一个海派百年的开篇。