



2025 年 4 月上海住宅交易市场

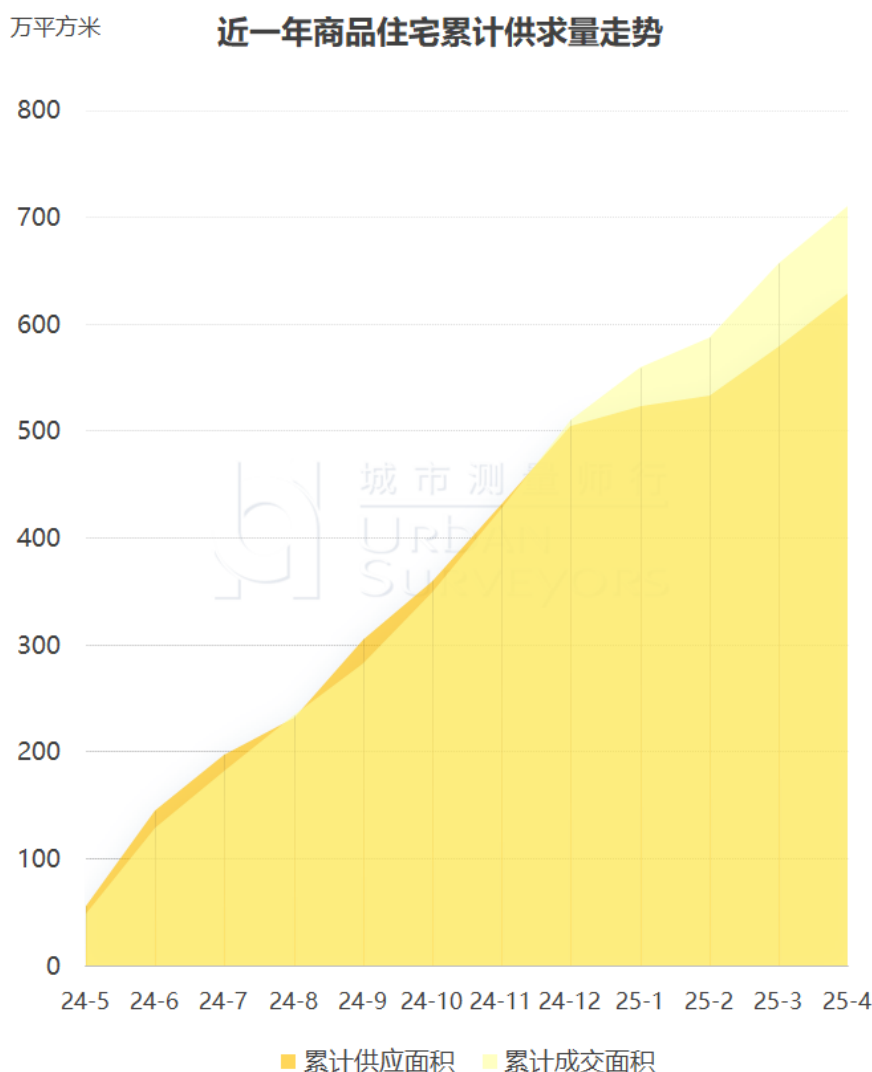
城市测量师行定期监测上海**新建商品住宅**和**二手住宅**市场，并发布《上海住宅交易市场报告》。

旨在帮助大家了解上海住宅交易市场行情，欢迎持续关注！

PART 1 新建商品住宅

01 新房市场表现平稳，项目成交延续分化行情

全市供求量



数据来源：城市资管服务云平台

4月，总计有29个项目新开盘或加推，数量与3月持平。新盘环线分布与上月也较为类似，外环线内外占比各半。4月，外郊环项目入市比例超过四成，中外环项目入市占比减少至两成左右。

4月新盘成交延续“市区热、外围冷”的分化行情。全月总计3个楼盘触发积分制，9个楼盘认筹率破百。浦东翡翠悦府、浦发莲园，闵行保利海上印等5个热门项目，开盘当日基本售罄；而奉贤、青浦等郊区

新盘，受到区域吸引力一般、缺乏价格优势等因素影响，去化周期有所拉长。

截至2025年4月底，上海新房市场近一年供求比为0.89，新增存量面积持续为负。从当前情况看，上海新房市场开发商有序推盘，尽管短期内区域分化难以消除，但在热门楼盘销售火爆的带动下，市场情绪较为活跃，成交整体稳步提升。

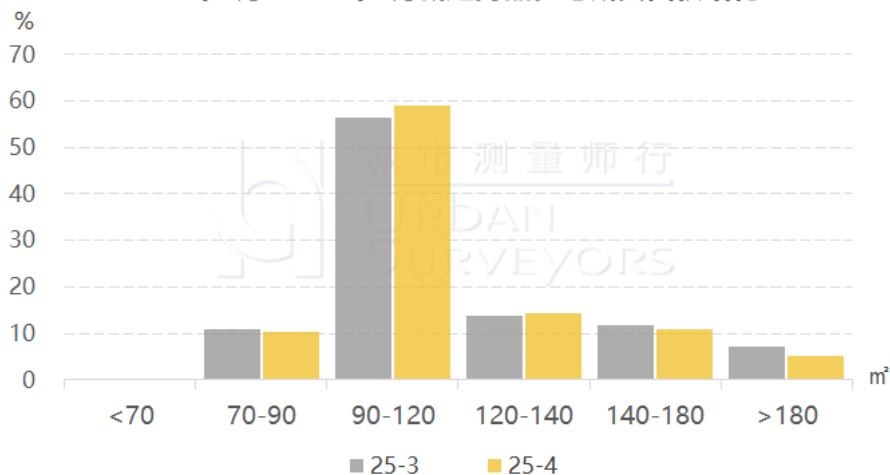
02 刚改楼盘供应占比增加，成交结构略有下移

成交结构

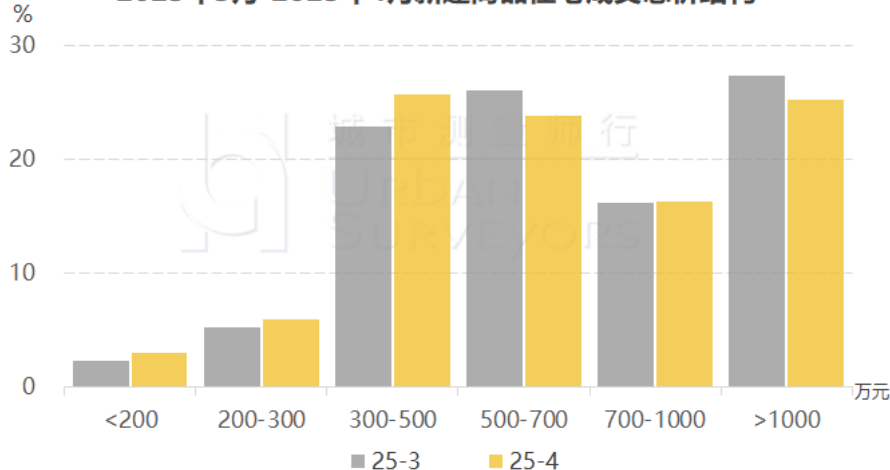
面积段方面，90-140 平方米户型成交份额为 73%，环比增加 3%；总价段方面，500 万元以下、700-1000 万元物业交易份额略有回升，合计提升 4%。

4 月，单价 4-6 万元/平方米、适合首次改善型需求的楼盘供应增加，使成交结构略有下移。

2025年3月-2025年4月新建商品住宅成交面积结构



2025年3月-2025年4月新建商品住宅成交总价结构



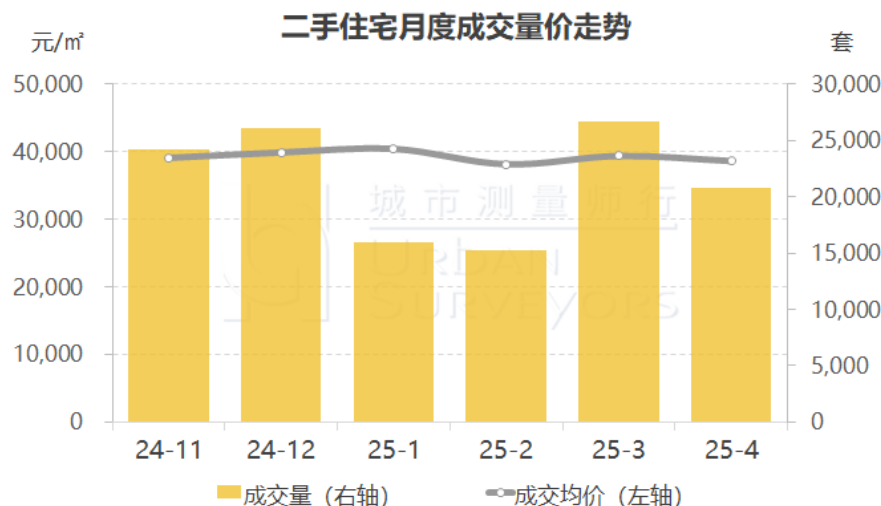
数据来源：城市资管服务云平台

PART 2 二手住宅

01 二手住宅市场热度不减，成交量较去年同期上涨近三成



全市成交量价



4月，上海二手住宅成交量约为2.08万套，环比下调22%，成交均价38625元/平方米，环比微跌2%。

3月楼市“小阳春”过后，4月上海二手住宅市场呈季节性回调。但从市场日均成交692套，周末日均交易超过

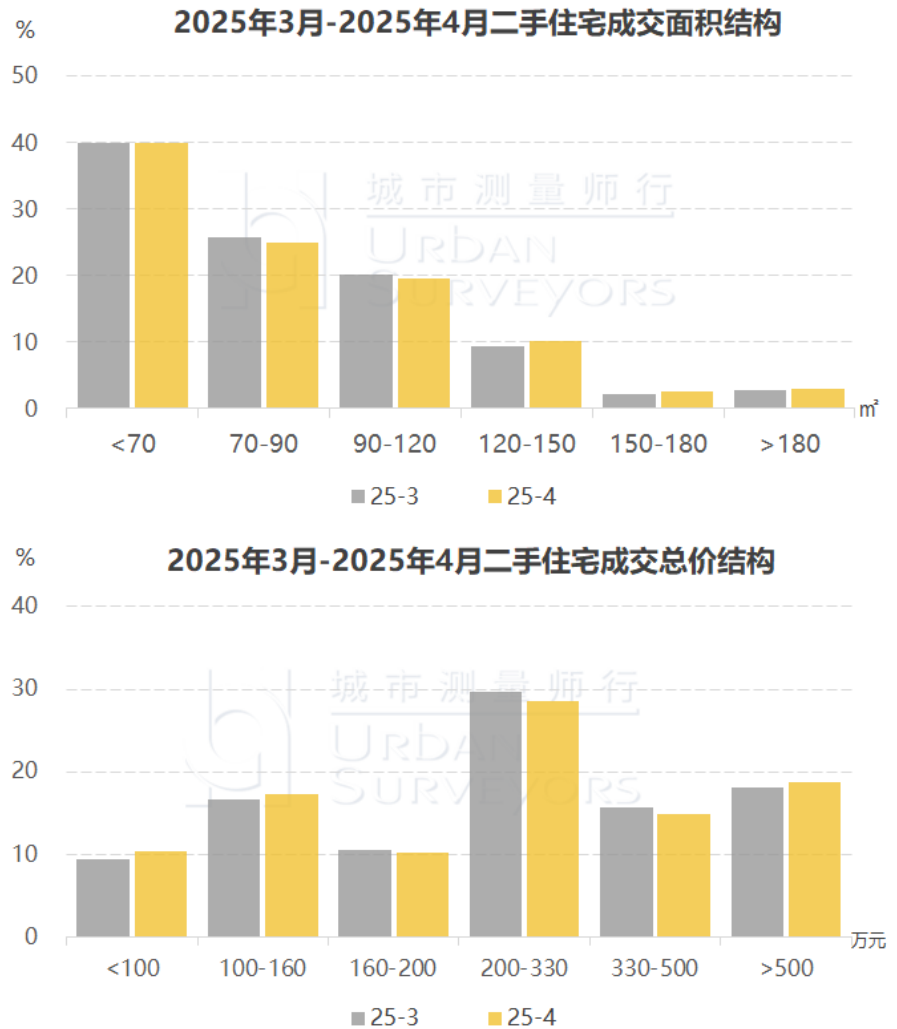
1100套的数量看，“银四”行情兑现，市场活跃度较高。

根据网上房地产数据显示，截至5月13日，全市二手房（含商业和车位）成交量7519套，推测4月全月二手住宅交易量或超过1.6-1.7万套。上海城中村改造、危旧房拆迁持续推进，有望在下半年新增一波置业需求。近期央行出台通知下调个人住房公积金贷款利率，预计最新贷款市场报价利率（LPR）也将随之下调。此举释放积极信号，对于维持房地产市场活跃度起到关键支撑作用。

02 置换改善需求持续发力，大面积房源成交占比提升

4月，上海二手住宅市场的置换改善需求持续发力。总价段方面，500万元以上物业成交份额上涨至19%，环比增长1个百分点；面积段方面，120平方米以上户型成交占比回升至16%，环比提升超1%。

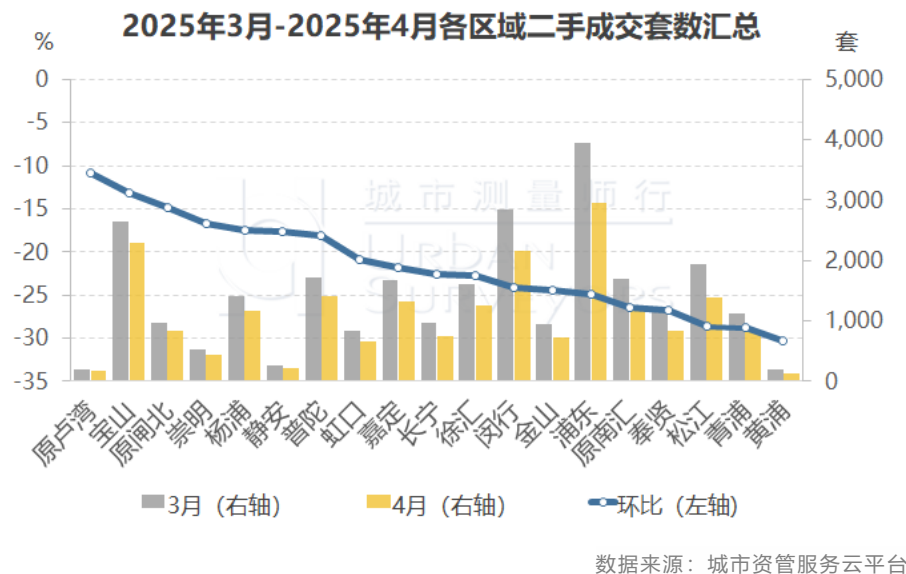
成交结构



数据来源：城市资管服务云平台

03 各区成交环比呈周期性回落，中心城区板块上榜数量增多

区域成交



4月，全市各区二手住宅成交套数在预料中出现回调，下跌幅度在合理范围内。原卢湾、宝山、原闸北等9个行政区成交量跌幅区间为11-22%，低于全市平均水平。长宁、徐汇等其余区域，环比跌幅在23-30%之间。

热门板块

2025年4月二手住宅成交量环比涨幅前十板块

排名	区域	板块	成交套数	环比	同比
1	徐汇	华泾	120	13.21%	66.67%
2	宝山	淞宝	325	6.21%	56.25%
3	崇明	陈家镇	76	4.11%	15.15%
4	崇明	长兴岛	110	3.77%	74.60%
5	杨浦	中原	230	2.68%	27.07%
6	普陀	曹杨	100	1.01%	33.33%
7	静安	江宁路	81	-4.71%	32.79%
8	静安	曹家渡	79	-4.82%	-8.14%
9	原卢湾	打浦桥	155	-5.49%	82.35%
10	普陀	万里	101	-5.61%	65.57%

数据来源：城市资管服务云平台

4月，二手住宅成交量环比涨幅前十板块中，前四名为外环外板块，其余板块均处于外环线以内。

作为徐汇区唯一一个主体在外环外的板块，华泾板块不仅拥有建成多年的成熟住宅社区，还具备不断完善的学

区资源，且尚有众多土地待开发。目前，贯穿板块的轨交19、23号线正在建设，“华之门”和北杨人工智能小镇预计于2027年整体建成并交付。未来，华泾地区的发展值得期待，对于刚需或改善

客群而言均不失为一个较好选择。

04 传统宜居板块受到追捧，徐汇田林首次有小区进入榜单

热门小区

近三个月二手住宅成交热门小区

排名	小区名称	区域	板块	套均总价 (万元)	成交 活跃度	名次 变化
1	衡辰酒店公寓	长宁	虹桥	753	6.38%	→
2	海防邨/海防村	静安	江宁路	450	4.81%	↓2
3	万业梦立方/万业名苑	松江	泗泾	293	3.80%	↓4
4	绿地玲珑寓	金山	金山新城	78	3.76%	↓24
5	申新花苑	长宁	新华路	631	3.75%	↓1
6	城林嘉苑	浦东	三林	199	3.64%	↓2
7	徐汇世家花园/徐汇玺庭	徐汇	田林	704	3.49%	↑83
8	老东泉新村/铃桂花苑	金山	金山新城	72	3.25%	↓3
9	城林雅苑	浦东	三林	157	3.22%	↓1
10	静安新城	闵行	古美罗阳	308	3.15%	↓15

注：仅对排名前100的项目进行名次变化监测

数据来源：城市资管服务云平台

数据显示，近三个月二手住宅成交热门小区，上榜楼盘主要分布于长宁、静安、松江等 7 个行政区域。楼盘套均总价为 364 万元/套，基本与上月持平。

分类型看，纯商品住宅小区有 4 个上榜，动迁房小区、售后公房小区以及商品、

动迁房混合小区各有 2 个楼盘上榜。

统计周期内，位于长宁虹桥板块的衡辰酒店公寓，成交活跃度继续排名第一。徐汇田林板块的徐汇世家花园/徐汇玺庭，排名较上个月提升 83 位，首次进入热门小区排行榜。该小区竣工于 2014 年，周边学区、轨交、商业、医疗资源丰富。小区为商品、动迁房混合小区，其中，商品住宅部分名为徐汇玺庭，主力户型为 120-160 平方米二至四房，总价约 1150 万/套起；动迁房部分名为徐汇世家花园，主力户型为 65-125 平方米一至三房，总价约 600 万/套起。作为板块内房龄相对较新的小区，户型选择多样，总价区间合理。对于在徐汇或周边地区工作、对小区品质有一定要求的人群而言，颇具吸引力。

免责声明

本报告刊载信息时间截至 2025 年 5 月 13 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