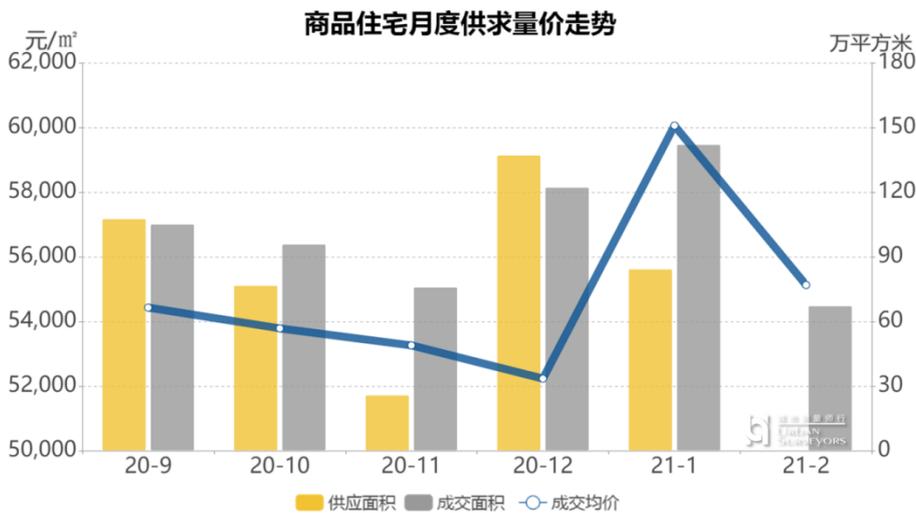




2021年2月 —— 楼市密集调控，新建商品住宅市场将迎来降温

供求量价



由于1月供应充足，今年前两个月新建商品住宅供应总量达到近六年最高；成交继续维持在高位，合计突破200万方。

延续上年末的行情，2021年年初上海新房市

场仍有不错的表现。但随着调控的进一步升级，包括购房资金核查、严格规范企业购房、对按照优

先购房政策购买的新房实行 5 年限售等，投资投机需求将受到有效打击，新房市场或会迎来实质性的降温。

价格方面，由于短期内有高单价项目入市成交，导致新房成交均价出现结构性上涨，处于近半年高位。

热门板块与楼盘

1-2 月板块成交前十榜单中，外环以外占到九席。嘉定新城板块因 1 月新增供应量位列全市第一且成交表现良好，在新的 1 月重新上榜。

热销楼盘中，位于奉贤南桥的龙湖天曜于去年 12 月 11 日首次开盘销售，共推出 570 套公寓房源，户型涵盖 90-130 m² 3-4 房。该项目整体为商、住、办综合体，地铁零距离，北面 3 公里内又有上海之鱼和九棵树艺术中心，未来各项基本生活配套都会比较齐全。同时，户型设计兼顾刚需和改善，

符合当前市场主流需求且均价略低于周边同品质次新公寓，所以截至 1 月底就已经基本售罄。不

2021年1-2月全市商品住宅成交量前十板块

排名	板块	供应面积 (平方米)	成交面积 (平方米)	成交均价 (元/平方米)	成交金额 (亿元)
1	松江新城板块	93582	107098	47346	50.71
2	南桥板块	33124	105115	36544	38.41
3	黄渡板块	63783	102000	36482	37.21
4	徐泾板块	61059	99814	63381	63.26
5	金汇板块	35885	99403	34755	34.55
6	朱家角板块	30825	96691	36296	35.10
7	嘉定新城板块	94777	90478	42059	38.05
8	周康板块	-	89639	63173	56.63
9	金虹桥板块	3329	64325	100759	64.81
10	豫园板块	-	59489	148034	88.06

2021年1-2月全市商品住宅成交量前十楼盘

排名	楼盘名称	区域	板块	成交面积 (平方米)	成交均价 (元/平方米)
1	上海蟠龙天地	青浦	徐泾板块	44193	61575
2	中崇滨江古北中央公园	闵行	金虹桥板块	34985	108231
3	四季都会	宝山	西城板块	31169	50920
4	中骏璟尚	嘉定	黄渡板块	29982	37188
5	大华锦绣四季	宝山	顾村板块	29593	46907
6	招商虹桥公馆	青浦	徐泾板块	28689	60713
7	路劲悦茂府	嘉定	嘉定新城板块	28331	44487
8	龙湖天曜	奉贤	南桥板块	28183	38506
9	电建地产·泷悦蓝湾	奉贤	海湾板块	28092	23619
10	绿地海富城市花园	原南汇	周康板块	27940	62115

过，因为是地铁上盖又是综合体项目，未来噪音影响或无法避免。

热门新增供应

2021年1-2月全市商品住宅新增供应量楼盘

1-2月，全市新增供应楼盘榜单中纯新盘占到一半。奉贤区新入市项目数量较多、占到三席，且单个楼盘供应量也比较充足。

排名	楼盘名称	区域	板块	新增供应面积 (平方米)
1	瑞安瑞虹新城	虹口	四川北路，四平路板块	49165
2	电建地产·泷悦蓝湾	奉贤	海湾板块	38822
3	华发招商依云四季	金山	枫泾镇板块	38793
4	龙湖春江天越	奉贤	金汇板块	35885
5	宝能公馆1288	徐汇	龙华板块	33575
6	正荣悦珑府	嘉定	黄渡板块	33500
7	阳光城未来悦	奉贤	南桥板块	33124
8	新湖青蓝国际	静安	不夜城板块	33121
9	路劲悦茂府	嘉定	嘉定新城板块	32190
10	中信泰富仁恒海和院	崇明	陈家镇	31857

作为上榜的三个市区项目

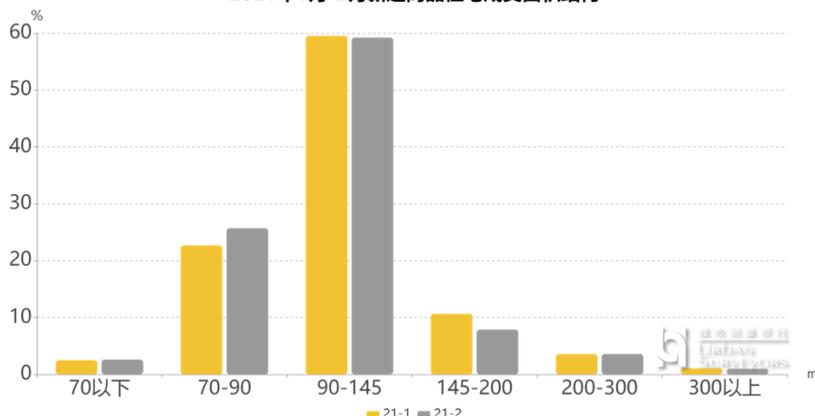
之一，宝能公馆1288于1

月25日首次开盘，共计推出201套房源，主力户型为160-195 m²三房。项目地处徐汇滨江最南端、与前滩隔江对望，除住宅部分外还包括商业和办公，是拥有一线江景资源的综合体项目。虽然单套总价达1700-2700万元且对付款要求较高，但因区位、环境等较好，开盘前认筹情况不错。比较可惜的是目前项目周边暂无轨交规划，未来人流量可能不大，或对商办部分产生影响。

成交结构变动

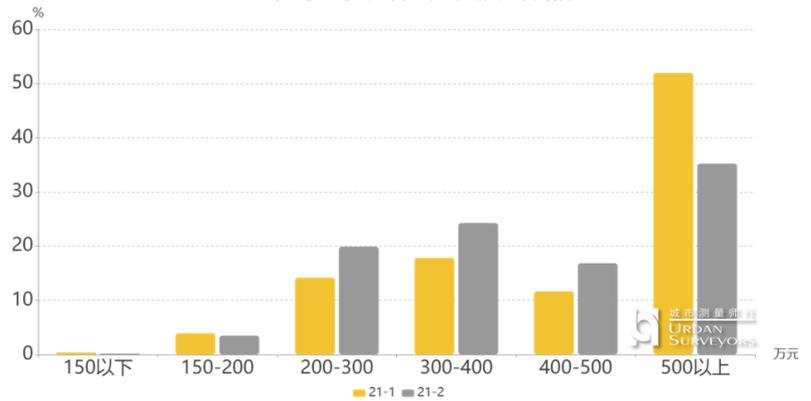
近两月，成交结构出现一定程度的下移。面积段方面，90-145平方米户型占比变化不大、基本维持在六成，145-200平方米和70-90平方米这两个

2021年1月-2月新建商品住宅成交面积结构



分段此消彼长;总价段方面,500万元以上物业成交份额降至34个月以来的最低值。综合来看,高端物业主要于1月份成交,而2月份刚性购房需求重回市场主导。

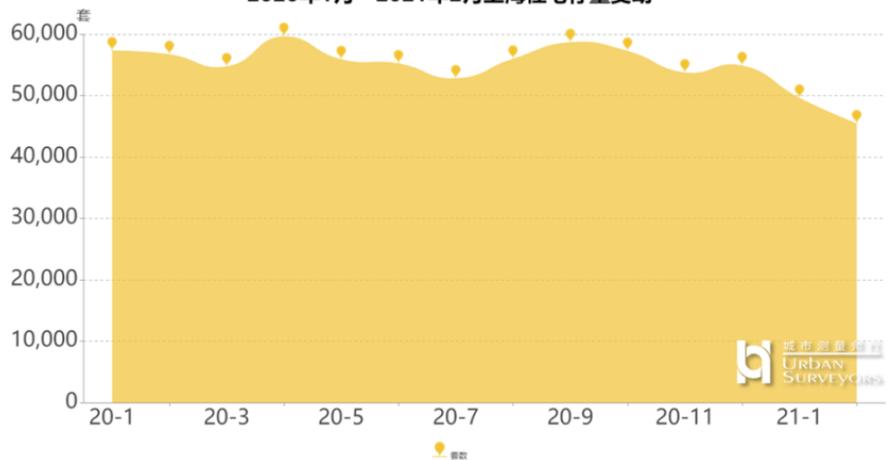
2021年1月-2月新建商品住宅成交总价结构



截至2021年2月底,全市一手住宅存量为45463套。今年前两个月新房存量持续下滑,较去年底累计减少9462套。近一年新房市场供不应求,新房存量已经回到2018年末的水平。

存量变化

2020年1月~2021年2月上海住宅存量变动



免责声明

本报告刊载的一切资料及数据，虽力求精确，但仅作参考之用。本刊分析内容并不反映个别情况，对于特定项目读者应自行寻求专业意见。城市测量师行保留一切版权，未经许可，不得转载。

©城市测量师行 2021 年

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11、15-18F

邮编：200003

网址：www.surea.com

电子邮箱：surea@surea.com

电话：86 21 63589988

更多楼市资讯、研究报告可以
扫描下方二维码阅读



更多价格、更多功能可扫描下
方二维码查询、使用

