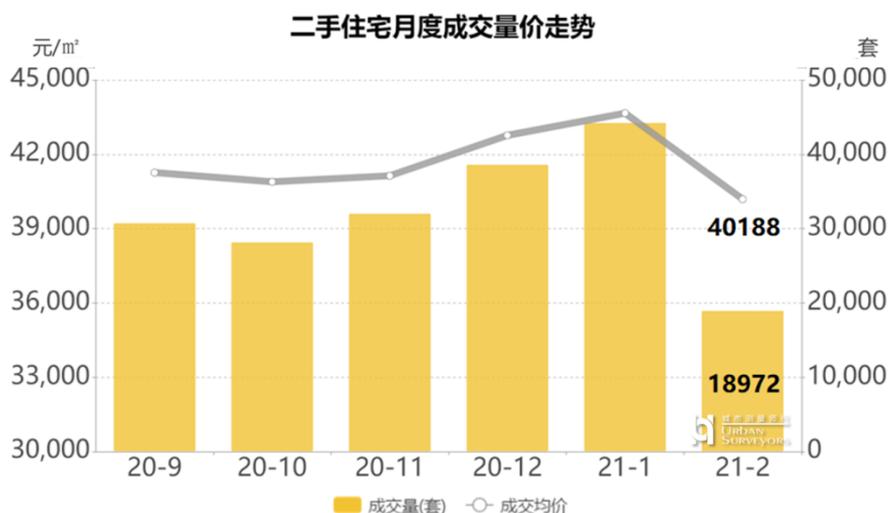




2021.2——两个月成交 6 万多套，年初上海二手住宅市场依然活跃

成交量价

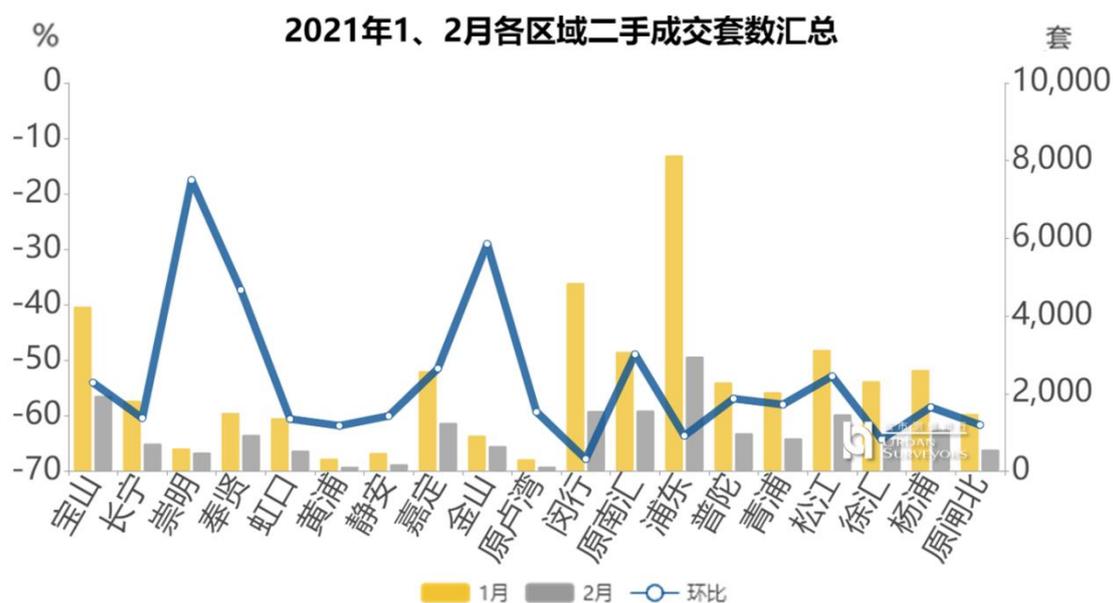


延续上年末的市场行情，1月上海二手住宅市场热度持续，成交量突破四万套、均价继续上行。2月份因春节假期影响，成交量明显下降，但两个月合计成交总量还是来到了历史第二高位、仅次于

2016 年的 1-2 月。

对于去年上海房地产市场的回暖与升温，进入新的一年后相关监管部门已经多次出手、频频出台各项调控政策。无论是 1 月份的新“沪十条”，还是春节过后发布的进一步加强房地产市场管理的七条举措等，新政策的调控方向都未改变，仍是坚持“房住不炒”定位，保障房地产市场能够健康平稳发展。在各项新的调控措施落地实施后，投资投机需求入市的难度会大幅提升，下阶段上海房地产市场或将恢复理性，迎来降温。

区域成交



与全市表现趋同，各区成交量基本都在 1 月提升、2 月大幅下降。整体来看，远郊区域波动相对较小，其中崇明区近半年来二手房交易市场稳定、各月成交量变化不大，此次受假期影响最小。

热门板块

近两月，成交量环比增幅前十板块主要来自于外环线以外，上榜板块差异较大、重合度不高。1月份主要以近郊板块为主，2月基本都是远郊板块。

虽然在2月份排名略有下降，但奉城板块仍是唯一上榜两个

月份的板块。该板块内商品住宅小区不多，配套方面也没有明显优势，但依托自贸区临港新片区的设立，近一年多来受关注程度提升、区域房地产市场有了上行的动力。不过，板块现阶段购房需求有限，价格提升幅度较小，交易量的相对稳定主要还是源于以价换量。

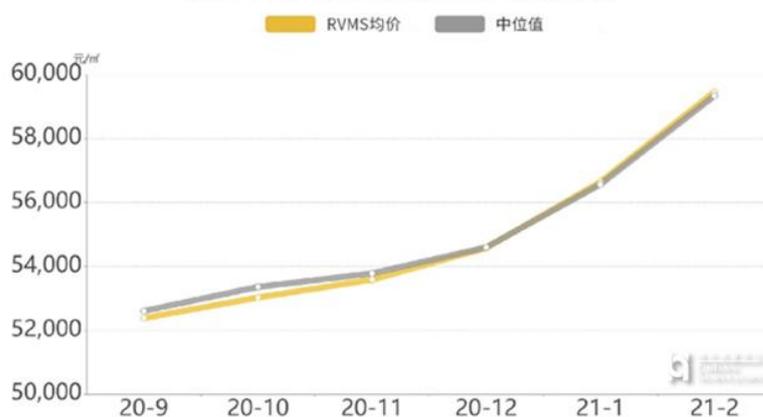
2021年1-2月二手住宅成交量环比增幅前十板块

1月排名	板块	成交套数	环比	2月排名	板块	成交套数	环比
1	佘山	205	69.42%	1	陈家镇	158	18.80%
2	虹桥	596	49.75%	2	崇明新城	160	-7.51%
3	奉城	122	48.78%	3	朱泾	114	-10.24%
4	中原	498	47.77%	4	松江中部	467	-22.04%
5	凉城	481	46.65%	5	亭林	88	-22.12%
6	祝桥	102	45.71%	6	南桥新城	603	-30.69%
7	西郊	504	45.24%	7	金山新城	404	-32.89%
8	唐镇	310	44.86%	8	奉城	80	-34.43%
9	长兴岛	165	43.48%	9	惠南	520	-35.96%
10	新桥	351	42.68%	10	临港新城	333	-36.08%

RVMS 基价

据 RVMS 系统统计,2021年2月上海市住宅小区均价为59,455元/平方米,环比上涨4.98%,同比上涨17.33%;中位值为59,334元/平方米,环比上涨4.9%,同比上涨16.8%。

2020年9月-2021年2月全市住宅均价走势



从各区域基价环比变化情况看，仍有个别行政区基价均值微跌，而市区普遍优于郊区、均价上涨更快。多个中心城区因供需矛盾比较突出、房源量稀缺，价格涨幅进一步扩大。

再看板块情况，2月份全市 121 个板块中大部分板块保持上涨态势。此次跌幅较大的板块全部来自于金山区，由于供大于求、房地产市场活跃度一般，该区与全市整体趋势相背离，区内各个板块近一年价格基本没有上涨。而涨幅靠前的板块，一方面依然依托于教

育资源的持续影响，另一方面，优质次新公寓需求提升、交易活跃，房源量减少带动价格出现明显上涨。

2021年1、2月各区域基价环比涨跌幅



板块涨幅前五位

洋泾板块	85920	→	96041	↑11.78%
北蔡板块	67212	→	75053	↑11.67%
张江板块	65361	→	72281	↑10.59%
长桥板块	67030	→	73174	↑9.17%
唐镇板块	45975	→	50029	↑8.82%

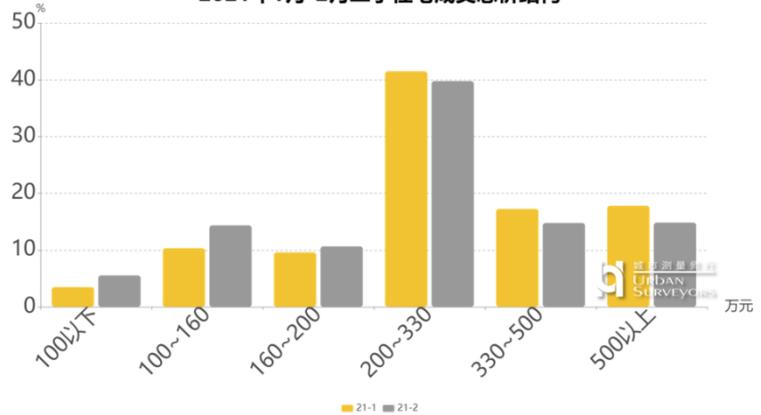
板块跌幅前五位

金山中部板块	13241	→	13164	↓0.58%
亭林板块	14508	→	14473	↓0.24%
朱泾板块	19086	→	19050	↓0.19%
金山新城板块	18998	→	18977	↓0.11%
漕泾板块	10021	→	10012	↓0.09%

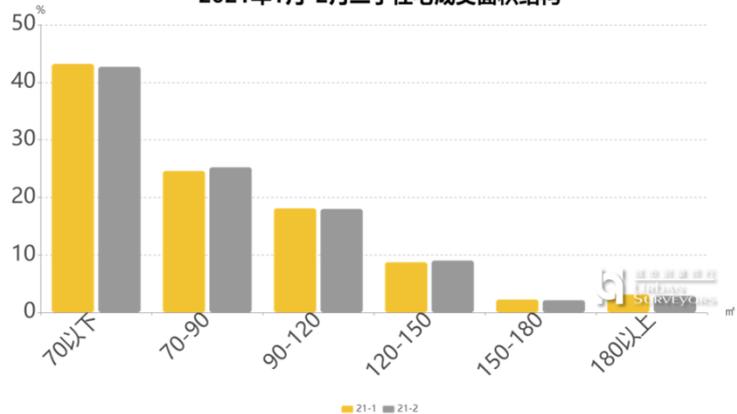
成交结构变动

从近两月成交结构变化看，面积段变化不大，90 平方米以下户型成交份额依然占到总成交的六成以上；总价段方面，200 万元以下物业成交占比全线提升。综合来看，中低端购房需求受假期和政策的影响相对较小，成交结构出现一定程度的下移。

2021年1月-2月二手住宅成交总价结构



2021年1月-2月二手住宅成交面积结构



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

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



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