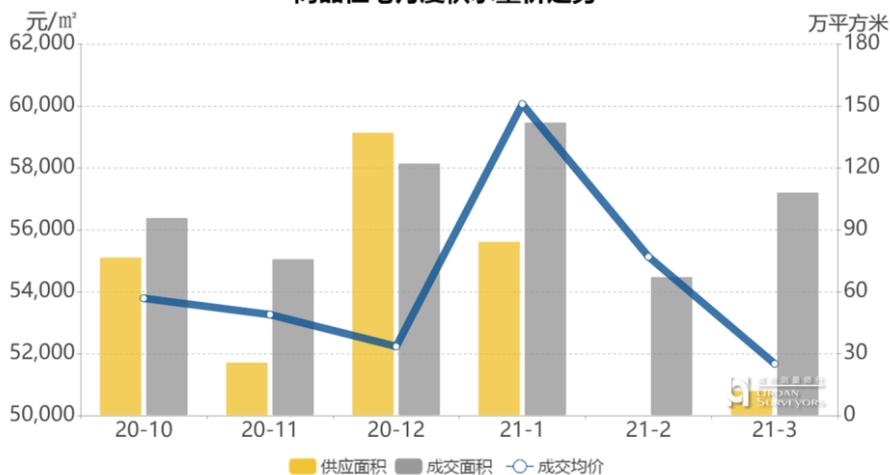




2021年3月 —— 新房供应依然低迷，成交回升超历史平均水平

供求量价

商品住宅月度供求量价走势



“121 新政” 过后上海新房供应节奏放缓，2 月零供应，3 月也仅有个别楼盘入市；成交方面，依托前期入市项目的稳定去化，单月成交量再次突破百万方。

随着新房摇号积分制的全面铺开以及信贷方面的收紧，大部分投资需求会被阻挡在外，购买

新房的决策也会更加谨慎，后续入市项目的热度将有效降低，新房成交速度可能会有所放缓。

价格方面，本月需求以外围区域为主，且缺少市区项目的支撑，成交均价进一步下跌。

热门板块与楼盘

3月，板块成交前十榜单全部位于外环线以外。前期积累了大量新房存量的金汇板块，在全市新增供应稀少的情况下脱颖而出，本月位列成交榜首。

热销楼盘榜单中，有两个是位于临港新城板块的限价房项目，同时本月入市的纯新盘也都表现不俗，分列第二、三位。其中，建发浦上湾此次共推出498套小高层公寓房源，主力户型为86-127平方米3-4房。项目紧邻万达广场，相较于周边二手动迁小区，拥

有品质好、户型紧凑的优点；距离轨道交通不算太近，但公交车接驳方便，出行也较为便捷。虽然该楼盘目前周边环境一般，但各项基本生活配套比较齐全，对板块内的刚性需求具有一定的吸引力，开盘前认购率达到141%，是3月份唯一一个触发了积分摇号选房的项目。

2021年3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	金汇板块	-	80382	36435	29.29
2	临港新城板块	-	76472	23357	17.86
3	浦江镇板块	51383	59473	45301	26.94
4	嘉定新城板块	35612	58994	43412	25.61
5	松江新城板块	-	49773	46180	22.99
6	南桥板块	-	47151	37473	17.67
7	黄渡板块	-	40428	36449	14.74
8	徐泾板块	-	33405	63321	21.15
9	金山新城板块	-	30284	27761	8.41
10	西北区板块	-	28328	36450	10.33

2021年3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	港城·馨云里	南汇	临港新城板块	55422	23791
2	建发浦上湾	闵行	浦江镇板块	51124	40397
3	金地峯范	嘉定	嘉定新城板块	31058	45008
4	龙湖春江天越	奉贤	金汇板块	23821	38321
5	华润置地赛拉维	奉贤	南桥板块	20954	39512
6	经纬城市绿洲	宝山	祁连板块	20668	56427
7	宜浩绿园	南汇	临港新城板块	19741	21863
8	华发招商依云四季	金山	枫泾镇板块	19465	20678
9	招商虹桥公馆	青浦	徐泾板块	16663	60063
10	正荣悦珑府	嘉定	黄渡板块	14564	36642

热门新增供应

3月，全市仅三个项目有新增供应，全部位于中环线以外。两个纯新盘供应面积相对更多，位列前二。

2021年3月全市商品住宅新增供应楼盘

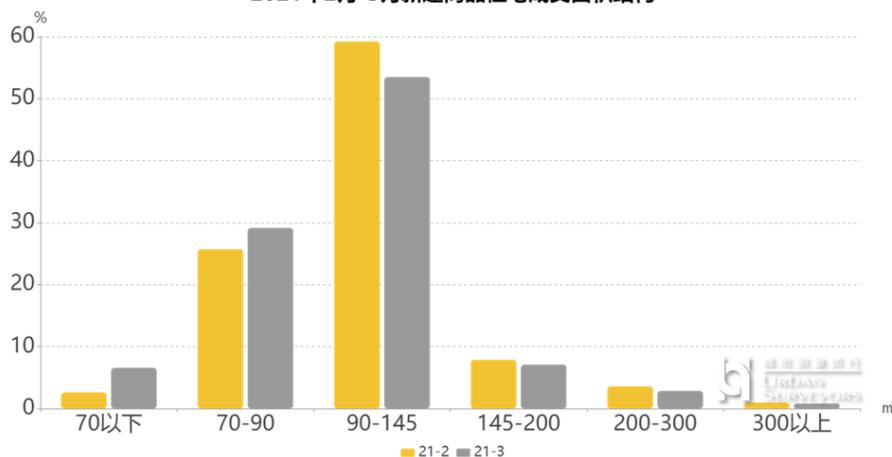
排名	楼盘名称	区域	板块	新增供应面积 (平方米)
1	建发浦上湾	闵行	浦江镇板块	51383
2	金地峯范	嘉定	嘉定新城板块	35612
3	经纬城市绿洲	宝山	祁连板块	33475

经纬城市绿洲是榜单中唯一的加推项目，此次共计推出 369 套毛坯公寓房源，户型涵盖 60-126 平方米 1-3 房。项目绿化率高，拥有较大的楼栋间距，采光好、生活环境舒适，不过距离地铁站较远，步行需 20 分钟左右，公共交通出行较为不便。此次开盘价格相较于周边同质二手住宅低 5-10% 左右，且户型比较多样，能够满足不同类型的刚性需求。不过和同期开盘项目相比，同等面积下房间数量少、户型紧凑度一般，开盘前仅有 60% 的认购率，当月去化情况也比较一般，仅去化六成房源。

成交结构变动

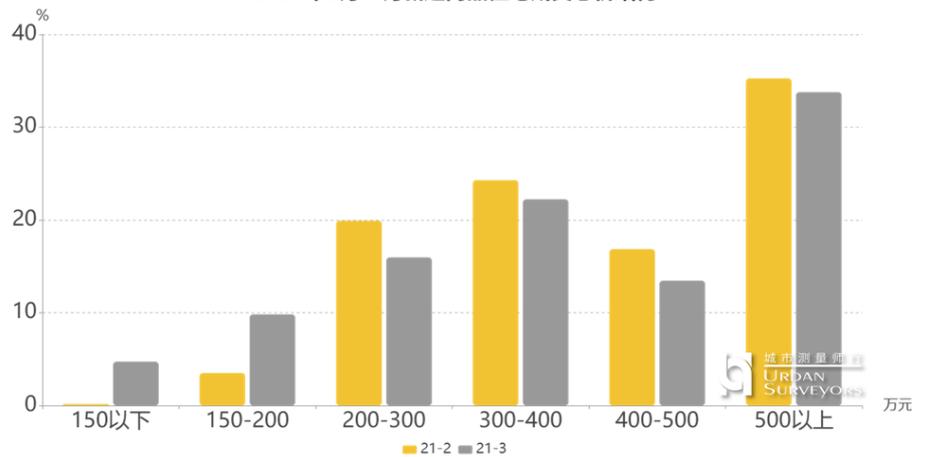
从近两月成交结构变化情况来看，90 平方米以上户型占比全线下降，相应的，200 万元以上物业成交份额也出现不同程度的减少，300 万元以上份额

2021年2月-3月新建商品住宅成交面积结构



更是近三年来首次低于 70%。综合来看，在没有市区项目的情况下，本月成交结构进一步下移。

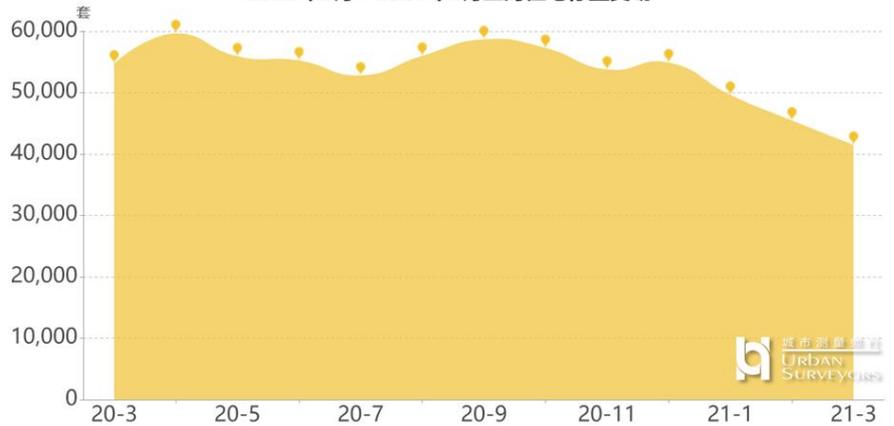
2021年2月-3月新建商品住宅成交总价结构



截至 2021 年 3 月底，全市一手住宅存量为 41496 套。今年一季度上海新房市场出现比较明显的供不应求的情况，季度供求比仅为 0.3，全市新房存量自去年底开始逐月下降。

存量变化

2020年3月~2021年3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

