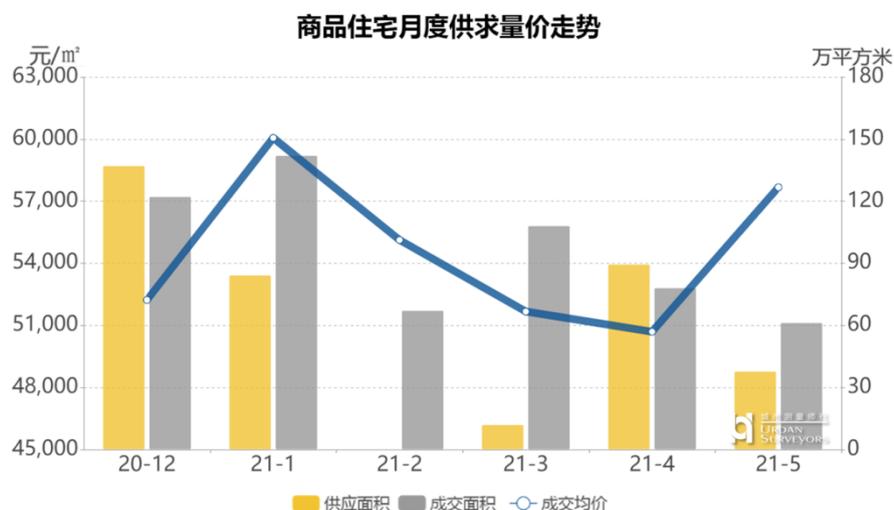




2021年5月——新建商品住宅供求同降，成交均价现结构性上涨

供求量价



5月，新建商品住宅供应明显减少，与上月相比降幅超50%；成交方面，受五一假期以及房源供应不足的双重影响，成交量降至近半年最低值。

由于存在一二手房房价倒挂、有一定“套利”空间的情况，新房市场热度依然较高。虽然本轮调控下整体行情出现阶段性回落，但对新建商品住房备案、预售等各环节的监管仍不能放松，相

关政策也需严格执行。

价格方面，由于多个高价盘在当月网签，全市成交均价出现结构性上涨。

热门板块与楼盘

5月，板块成交前十榜中外环线以外板块占到九席。新房成交相对集中，全市半数以上成交房源位于上榜板块。

热销楼盘榜单中嘉定区有三个项目上榜，其中位于南翔板块的祥源世茂云湖漫城为纯新盘，首次开盘共推出 377 套 68-122 平方米 1-4 房，主力户型为 98 平方米 3 房。项目 1.5 公里范围内有南翔印象城以及 11 号线陈翔公路站和规划中的嘉闵线，基本配套尚可、出行也较为方便。与周边次新公寓 6-7 万元/平方米的

均价相比，本项目性价比较高，同时拥有 68 平方米、总价 360 万元左右的稀缺小户型。该项目对于在当地以及市区工作的刚需刚改客群具有一定的吸引力，虽未触发积分制，但认购率超过 100%，当月去化超过一半。

2021年5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	临港新城板块	-	65621	31567	20.71
2	南翔板块	37966	55412	57957	32.12
3	颛桥板块	-	32295	77065	24.89
4	金桥板块	28603	31353	75673	23.73
5	金山新城板块	-	28853	27921	8.06
6	顾村板块	-	24707	47041	11.62
7	黄渡板块	32639	22798	35565	8.11
8	朱家角板块	22291	22154	40128	8.89
9	徐泾板块	38851	22071	60801	13.42
10	金汇板块	29496	21486	38535	8.28

2021年5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	万达钻石湾	南汇	临港新城板块	65542	31572
2	融信海纳印象	嘉定	南翔板块	33943	57564
3	上海星河湾花园	闵行	颛桥板块	31130	77626
4	大华锦绣四季	宝山	顾村板块	24707	47041
5	奥园金地格林云尚	嘉定	黄渡板块	22440	35565
6	祥源世茂云湖漫城	嘉定	南翔板块	21382	58701
7	浦开仁恒金桥世纪	浦东	金桥板块	18775	71099
8	中环境秋月	青浦	朱家角板块	16875	40177
9	招商虹桥公馆	青浦	徐泾板块	14973	61119
10	瑞安瑞虹新城	虹口	四川北路, 四平路板块	14815	113102

热门新增供应

5月新增供应楼盘榜单依然以外围项目为主、占到七席。与上月相比纯新盘数量一致、仍有三个，分别是云湖漫城、格林云尚和嘉泷汇。

位于金桥板块的嘉泷汇，首次开盘共推出 229 套房源，户

型涵盖 2-4 房，面积从 84-213 平方米不等。项目自身品质及物业管理较好，由香港嘉华集团投资开发，第一太平戴维斯作为物业服务提供方。同时周边生活、商业配套较成熟，附近有金桥大拇指广场、久金广场、金桥国际商业广场等，出行也较为方便，距轨交 6 号线金桥站直线距离 700M、9 号线台儿庄路站直线距离 800M。作为金桥地区的稀缺新盘，价格与附近同品质二手住宅持平且已基本处于现房状态，对想在中环附近、配套成熟区域置业的改善需求有较大吸引力，开盘当天所有房源就已售罄。

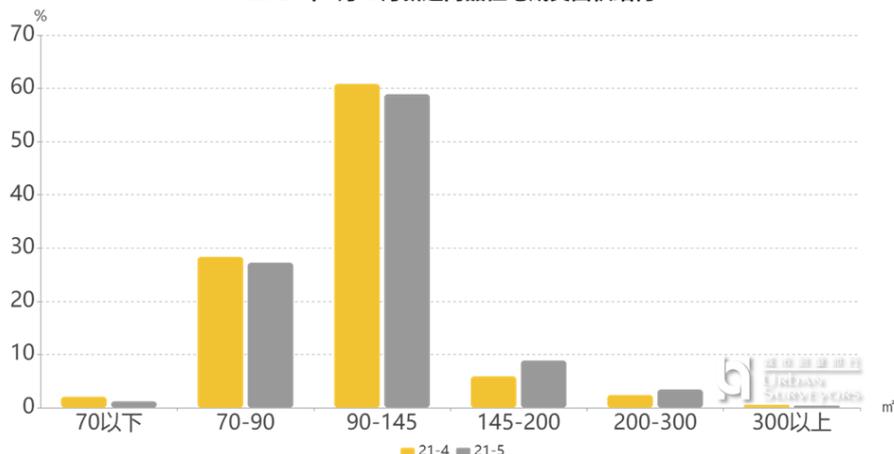
2021年5月全市商品住宅新增供应前十楼盘

排名	楼盘名称	区域	板块	新增供应面积 (平方米)
1	上海阳明花园广场	浦东	高桥、高行板块	43188
2	中崇滨江·古北中央公园	闵行	金虹桥板块	40124
3	金地虹悦湾	青浦	徐泾板块	38851
4	祥源世茂云湖漫城	嘉定	南翔板块	37966
5	金地峯范	嘉定	嘉定新城板块	34426
6	信达泰禾上海院子	杨浦	新江湾城板块	33552
7	奥园金地格林云尚	嘉定	黄渡板块	32639
8	东滩云墅	崇明	陈家镇	30288
9	南桥金茂悦	奉贤	金汇板块	29496
10	嘉泷汇	浦东	金桥板块	28603

成交结构变动

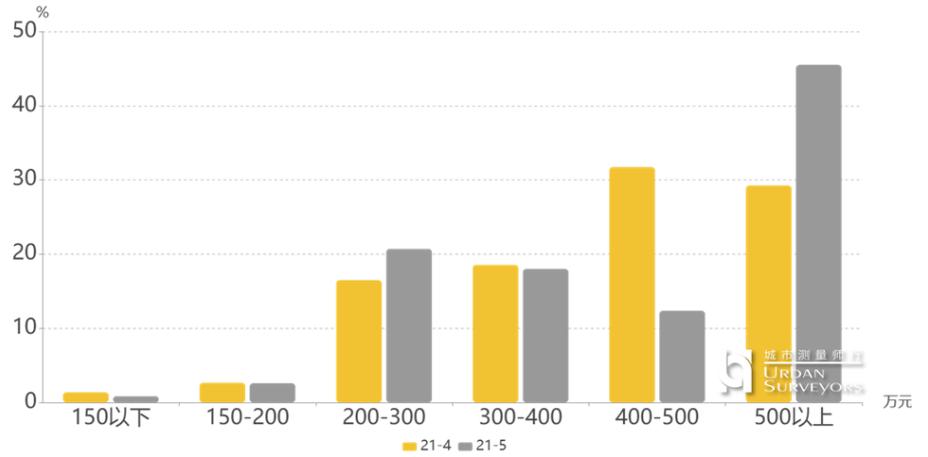
面积段方面，145 平方米以上户型占比增加；总价段方面，500 万元以上物业成交份额大幅提升，时隔三个月重新回到 40% 以上。综合来看，本月市区

2021年4月-5月新建商品住宅成交面积结构



项目成交增加，在带动均价提升的同时，总价结构也出现非常明显的上移。

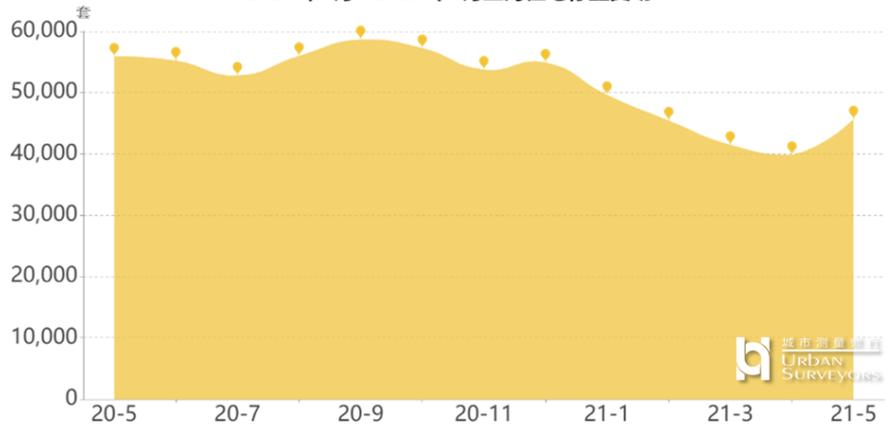
2021年4月-5月新建商品住宅成交总价结构



截至 2021 年 5 月底，全市一手住宅存量为 45652 套、环比上月增加 5792 套。虽然本月新房存量有所回升，但近一年新建商品住宅处于供不应求的状态，整体存量趋势依然下行。

存量变化

2020年5月~2021年5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

