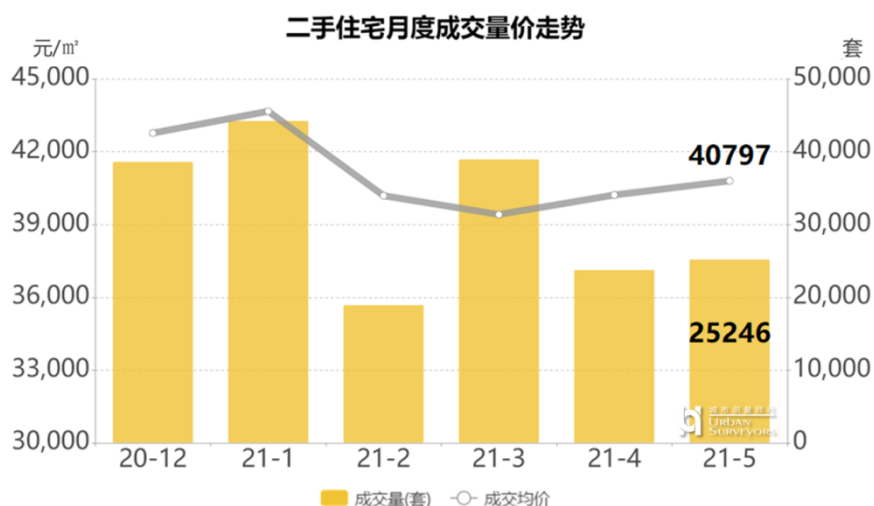




2021 年 5 月——成交量价小幅回升，二手住宅市场短期维稳

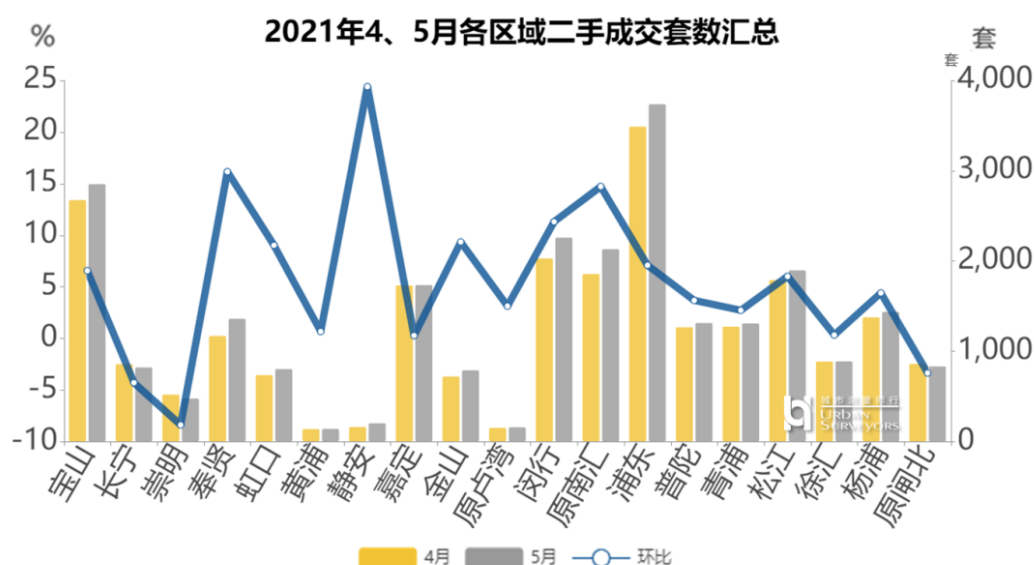
成交量价



政策调控效果不断发酵，前期高涨的入市激情逐渐被浇灭，继 4 月热度下降后 5 月上海二手住宅市场维持相对理性的状态，成交量价仅较上月出现小幅回升。

不过与历年同期相比，5月二手住宅成交量并不算低，当前市场的相对低迷一方面是源于前期过度透支需求，另一方面是因为卖方不愿降价而买方不愿出手，互相僵持观望。此外，“一二手房房价倒挂”也在持续冲击二手房市场，即使购买新房存在不确定性，但依然分流了部分客群。随着观望情绪的回归以及房地产信贷方面的强监管，短期内二手住宅市场将继续维稳，前期非理性过热的区域可能会出现一定程度的下调。

区域成交



5月，除崇明、长宁和原闸北区外，其余各区成交量均较上月有不同程度的增加。崇明区本月成交量达到近半年最低值，区位条件的劣势使得崇明难以获得大量外区购买力，在市场调整期降温速度也相对更快。

热门板块

2021年5月二手住宅成交量环比增幅前十板块

排名	区域	板块	成交套数（套）	环比	同比
1	奉贤	柘林	67	97.06%	31.37%
2	徐汇	华泾	61	56.41%	-50.41%
3	闵行	七宝	119	54.55%	-37.70%
4	静安	江宁路	71	54.35%	22.41%
5	普陀	武宁	102	45.71%	20.00%
6	原南汇	新场	82	43.86%	51.85%
7	普陀	长风	69	43.75%	40.82%
8	金山	金山中部	56	43.59%	43.59%
9	原南汇	惠南	816	36.23%	73.62%
10	奉贤	奉城	116	34.88%	9.43%

5 月成交环比增幅前十板块中外环线以外板块居多。与上月不同，此次上榜板块大部分体量不大，六成板块成交不足 100 套。

华泾和七宝是榜单中唯二成交不及去年同期水平的板块。

此二者前期都因优质教育资源受到大量关注，价格也快速提升，近期学区热度渐褪但相关房源挂牌价格并未有明显下调的迹象，加之市场观望情绪较高，板块成交量虽均较上月显著提升，但与去年同期相比仍有较大差距、区域热度下降明显。

RVMS 基价

据 RVMS 系统统计，2021 年 5 月小区基价均值为 63,937 元/平方米，环比上涨 1.98%，同比上涨 25.68%；基价中位值为 63,924 元/平方米，环比上涨 2.28%，同比上涨 25.34%。

2020年12月-2021年5月全市住宅均价走势



5月,除金山区外,其余各区基价均值仍维持不同程度的上涨。传统中心城区涨幅普遍较高,外围区域中青浦区一枝独秀,长三角一体化发展、产业导入等令该区市场预期提升,近期价格上涨相对较快。

再看板块情况,5月份全市121个板块中,大部分仍保持上涨态势。跌幅较大的主要还是来自于金山区,在榜单中占到三席。涨幅靠前的以中心城区为主,尤其是黄浦区,因人口少、优质教育资源相对充足,升学压力较小,未受全市学区热度下降影响,购房需求没有明显减少,所有板块都保持较高的热度,价格涨幅位居全市前列。

2021年4、5月各区域基价环比涨跌幅



板块涨幅榜

老西门板块	103870	→	110079	15.98%
万里板块	72719	→	76714	15.49%
人民广场板块	103937	→	109404	15.26%
黄浦滨江板块	110239	→	115329	14.62%
打浦桥板块	105278	→	109965	14.45%

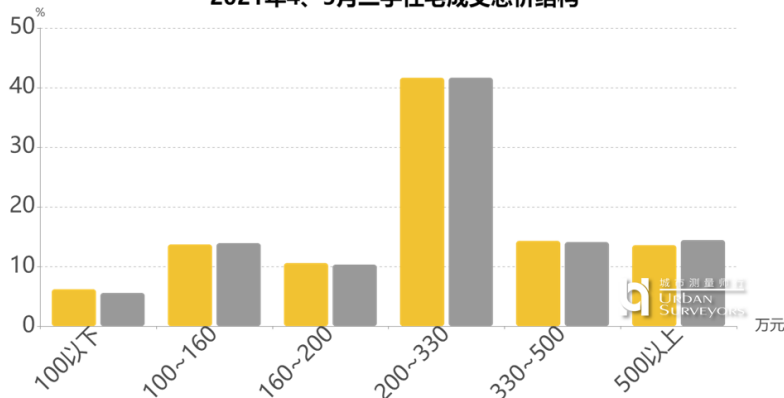
板块跌幅榜

亭林板块	14477	→	14314	↓1.13%
陈家镇板块	20909	→	20812	↓0.46%
唐镇板块	51600	→	51408	↓0.37%
枫泾板块	15471	→	15418	↓0.35%
漕泾板块	10033	→	10009	↓0.24%

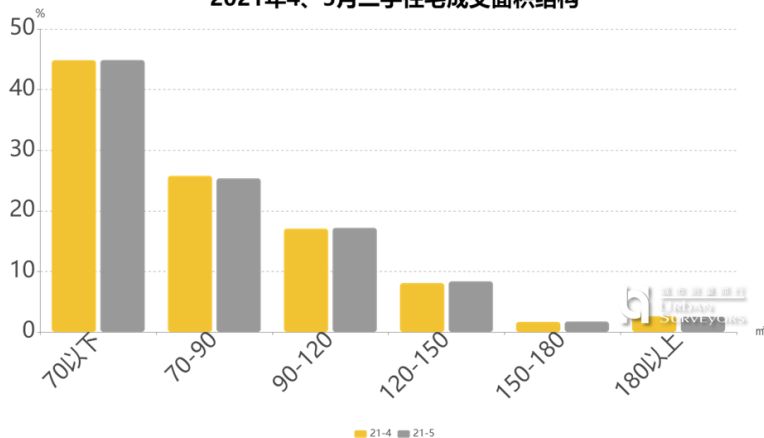
成交结构变动

5月,70-90平方米户型成交占比略有下降,总价段方面,500万元以上物业成交份额有所提升。综合来看,近两月二手住宅成交结构变化不大,改善需求相对增加,成交结构小幅上移。

2021年4、5月二手住宅成交总价结构



2021年4、5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

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

