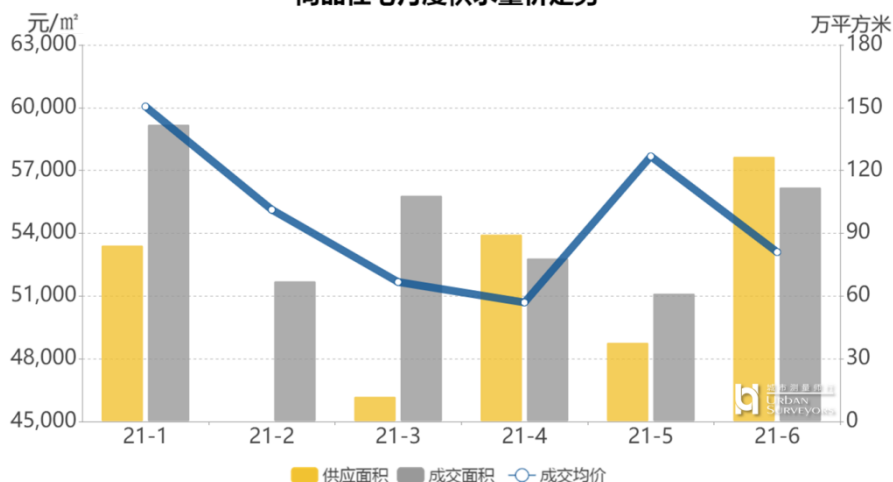




## 2021 年 6 月——新房供应创上半年新高，成交均价现结构性下调

### 供求量价

商品住宅月度供求量价走势



6 月，全市新建商品住宅新增供应量创上半年新高，成交方面表现也较为突出、超过 110 万方。整体来看，近半年新房供求量明显高于去年同期。

不久前上海刚刚完成首批集中供应的住宅用地的出让，在房地价联动机制下将放慢整体房价上涨速度，但同时一二手房房价倒挂的现象可能会更加普遍，一段时间内新房市场热度将在高位徘徊。

徊。

价格方面，本月新入市项目大部分位于外环线以外、成交外移，全市成交均价出现结构性下调。

## 热门板块与楼盘

6月，板块成交前十榜单依然以外环线以外为主。各区中宝山热度较高，共有三个板块上榜。

热销楼盘中有三个纯新盘，其中建发云锦湾首次开盘共推出368套房源，主力户型为88-141平方米3-4房以及132-142平方米复式。项目位于宝山区美罗家园动迁大居范围内，轨交步行距离在20分钟左右，且周边多为配套商品房小区，整体环境和氛围一般。同时，项目开盘均价接近板块内次新轨交房，与临近的配套

商品房小区相比更是高出35%左右，大面积户型也较多、总价在板块内偏高。不过项目周边日常生活配套较好，近宝山U天地，世纪联华、宝龙广场等也在两公里范围内，所以吸引到了一批目标客群，开盘前认购数较多并触发了积分机制，当月网签也超过八成。

2021年6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	徐泾板块	44348	76107	61792	47.03
2	金汇板块	60011	71472	36410	26.02
3	共富、共康板块	70600	70600	59499	42.01
4	嘉定新城板块	40985	64194	46054	29.56
5	罗店板块	109124	60991	42898	26.16
6	祁连板块	58358	56427	56805	32.05
7	松江新城板块	86531	55720	45677	25.45
8	南桥板块	36099	51160	34892	17.85
9	高桥、高行板块	52021	35194	52837	18.60
10	黄渡板块	52583	32599	37693	12.29

2021年6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	大华·公园城市	宝山	共富、共康板块	70600	59499
2	大华朗香公园里	宝山	祁连板块	56250	56809
3	金地虹悦湾	青浦	徐泾板块	38562	61932
4	上海阳明花园广场	浦东	高桥、高行板块	34923	52735
5	金地峯范	嘉定	嘉定新城板块	33940	46373
6	建发云锦湾	宝山	罗店板块	31344	47957
7	阳光城未来悦	奉贤	南桥板块	27495	34603
8	中建壹府澜庭	原南汇	周康板块	25775	68997
9	招商虹桥公馆	青浦	徐泾板块	19568	60413
10	城投尚云里	松江	洞泾板块	16653	48573

## 热门新增供应

6月新增供应楼盘榜单中

外围项目依然占到七席。与上月相比纯新盘数量增加、有四个，分别是国贸梧桐原、中建壹府澜庭、嘉宝梦之春华庭和建发云锦湾。

位于松江新城板块的国贸梧桐原，首次开盘共推出 468

套房源，户型涵盖 2-4 房，面积从 75-126 平方米不等。项目为带装修交付，户型设计紧凑，2、3 房户型对于板块内的刚性置业需求较为适合。不过周边基础生活配套一般，且距离轨道交通较远、公共交通出行便捷度较差，价格与周边次新公寓相比也没有明显优势，所以难以吸引大量外区客群，热度一般，开盘前仅有 20% 的认购率。

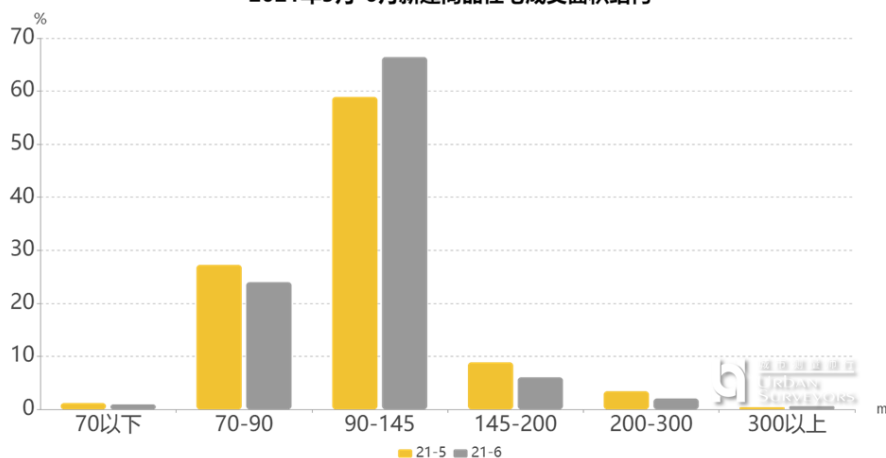
2021年6月全市商品住宅新增供应前十楼盘

排名	楼盘名称	区域	板块	新增供应面积 (平方米)
1	大华·公园城市	宝山	共富、共康板块	70600
2	大华朗香公园里	宝山	祁连板块	58358
3	森兰星河湾	浦东	高桥、高行板块	52021
4	国贸梧桐原	松江	松江新城板块	50377
5	上实海上菁英	宝山	顾村板块	49944
6	宝华源墅	闵行	浦江镇板块	44929
7	中建壹府澜庭	原南汇	周康板块	44686
8	嘉宝梦之春华庭	嘉定	嘉定新城板块	40985
9	龙湖春江天玺	奉贤	金汇板块	39912
10	建发云锦湾	宝山	罗店板块	38893

## 成交结构变动

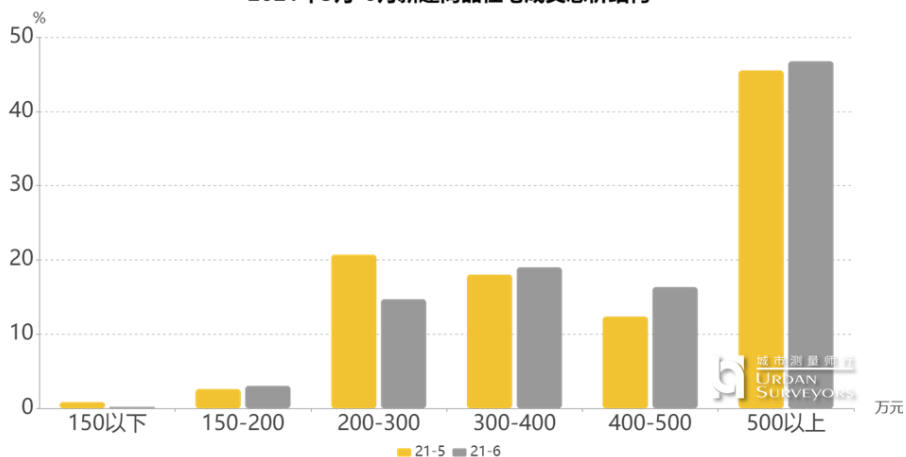
面积段方面，90-145 平方米户型占比明显增加；总价段方面，300 万元以上物业成交份额全线提升。

2021年5月-6月新建商品住宅成交面积结构



综合来看，刚改需求是当前新房市场的绝对主力，相应的户型产品近期供应量也较大，带动成交总价结构出现一定程度的上移。

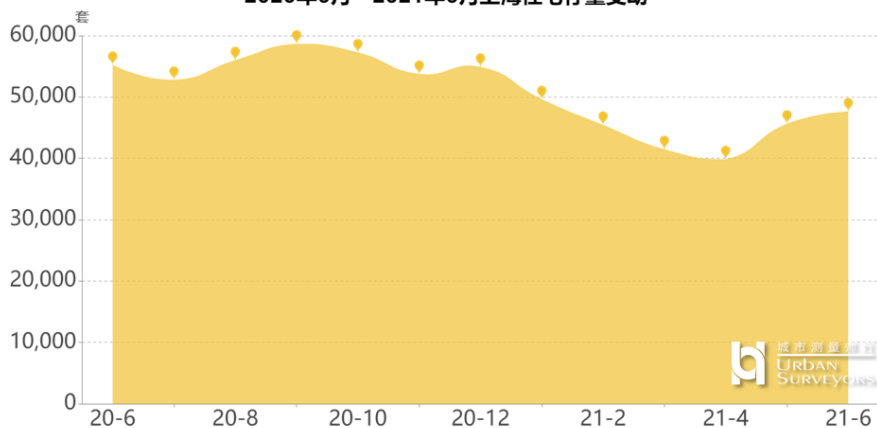
2021年5月-6月新建商品住宅成交总价结构



截至 2021 年 6 月底，全市一手住宅存量为 47649 套、环比上月增加 1997 套。今年上半年新房供不应求、整体供求比仅为 0.62。虽然短期新房存量持续增加，但仍处于近两年低位。

## 存量变化

2020年6月~2021年6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](http://www.surea.com)

电子邮箱：[surea@surea.com](mailto: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

