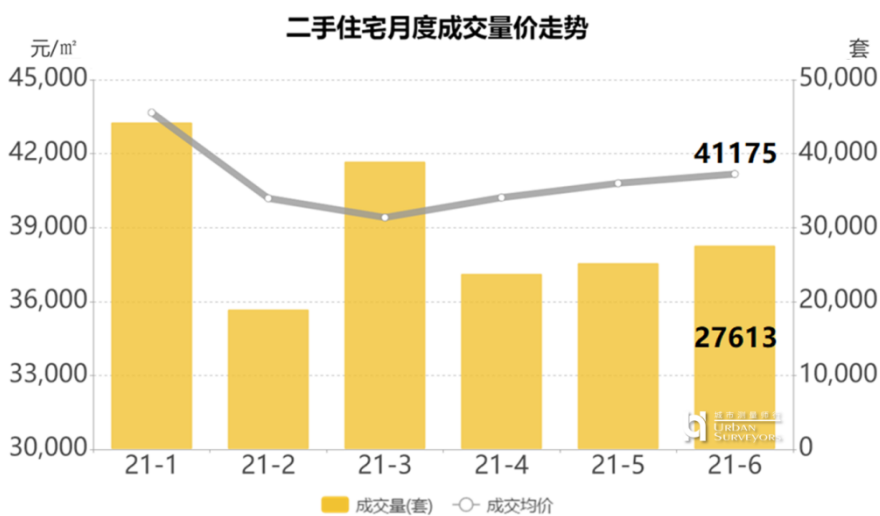




2021.6——仅次于 2016 年同期，二手住宅上半年成交近 18 万套

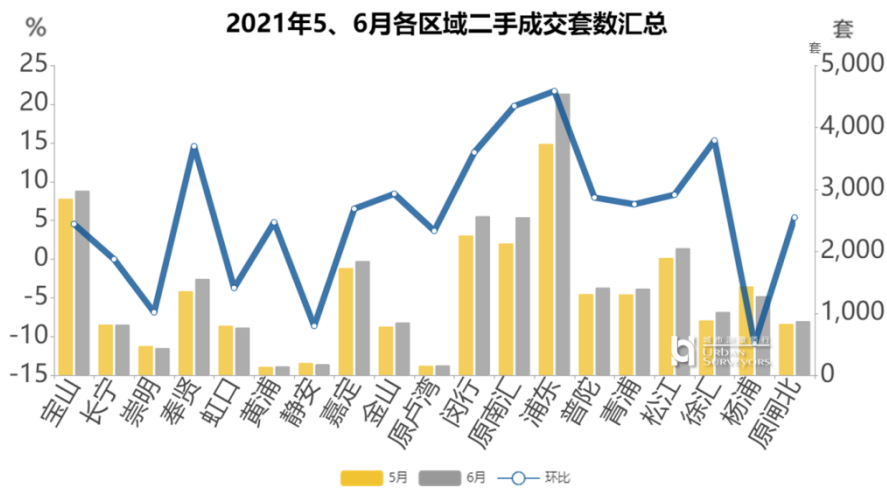
成交量价



二季度二手住宅市场对稳定，季度整体成交量同环比均下滑。不过与历年同期相比，今年 1-6 月整体成交量处于高位，仅次于 2016 年、位居历年第二。

今年上半年，上海相继出台了“沪十条”、“沪七条”并不断落到实处，整体市场行情得到一定的控制。但在配套好、房源相对稀缺的中心城区和外围热门区域，由于卖家心态好，加上经纪机构的诱导，挂牌价格虚高的情况依然普遍。为打击哄抬房价、借机炒作等扰乱市场的行为，7月上旬市房管局明确，将增加价格信息的核验并开展专项整顿规范工作。预计后续一段时间价格虚高房源将无法发布，挂牌房源量可能会下降，短期内整体二手房价格涨幅将受到进一步的抑制。

区域成交



6月，全市大部分行政区成交量上涨。大浦东在重大项目规划、建设以及授权立法等事项的影响下，短期内市场预期提升，成交量显著增加。而崇明区继上月成交下滑后，6月延续下行趋势，再刷近半年新低。

热门板块

6月成交环比增幅前十依然以外环线以外板块为主。上榜板块中，个别成交表现低于去年同期。

柘林板块作为上海为数不多均价低于2万元/平方米的板块且整体房龄较新、基本在15

年以内，对于纯刚需具有较大的吸引力。不足之处在于公共交通便利度一般，对在市中心工作的人群来说通勤时间较长。好在奉贤区近年来不断强化产业发展，相关规划和产业导入也在持续推进，对人才吸引、人口导入起到一定的作用。近期全市二手房市场相对稳定，该板块由于价格具有一定的优势，成交表现较好，是唯一一个连续上榜两个月的板块。

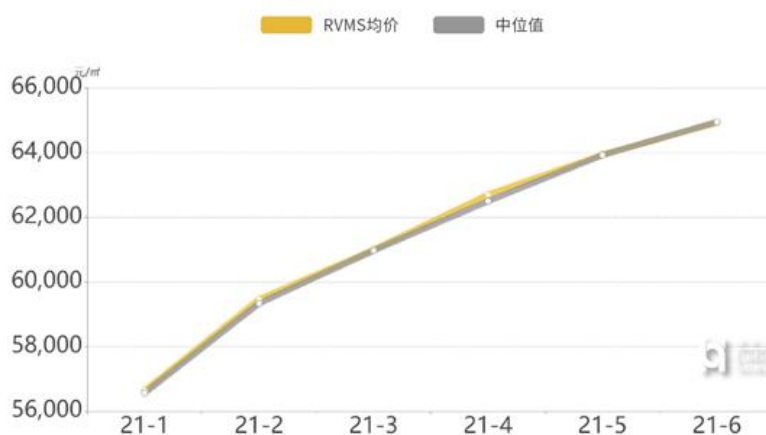
2021年6月二手住宅成交量环比增幅前十板块

排名	区域	板块	成交套数 (套)	环比	同比
1	奉贤	海湾	229	74.81%	160.23%
2	原南汇	祝桥	76	61.70%	43.40%
3	浦东	张江	196	50.77%	-15.52%
4	徐汇	衡山路	69	50.00%	38.00%
5	青浦	青浦北部	292	47.47%	14.96%
6	奉贤	柘林	96	43.28%	108.70%
7	长宁	古北	66	37.50%	-2.94%
8	浦东	唐镇	236	37.21%	31.84%
9	徐汇	徐家汇	117	36.05%	-29.09%
10	闵行	莘庄	267	34.85%	-13.87%

RVMS 基价

据 RVMS 系统统计，2021年6月小区基价均值为64,927元/平方米，环比上涨1.55%，同比上涨26.96%；基价中位值为64,948元/平方米，环比上涨1.6%，同比上涨26.6%。

2021年1月-2021年6月全市住宅均价走势



6月,全市大部分区域基价均值维持不同程度的上涨,传统中心城区涨幅普遍高于外围区域。崇明区由于区位条件限制,成交量连续三个月下滑,价格在小幅回调后本月再次下跌。

再看板块情况,6月份全市121个板块中,大部分仍保持上涨态势。与区域情况对应,跌幅榜主要以崇明区为主、占到四席。涨幅靠前的主要来自于外环线以外,其中朱家角板块近期别墅小区成交回暖,与历年同期相比提升显著,别墅价格有所上涨带动板块整体均价出现较为明显的上行。

2021年5、6月各区域基价环比涨跌幅



板块涨幅榜

朱家角板块	27186	→	28505	↑14.85%
华漕板块	50202	→	52379	↑14.34%
万里板块	76714	→	79929	↑14.19%
临港新城板块	28049	→	29143	↑13.90%
马桥板块	42734	→	44277	↑13.61%

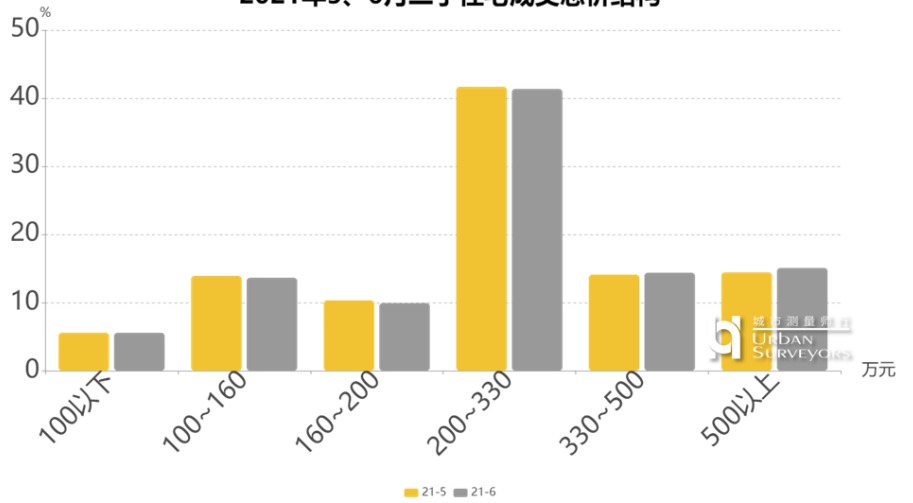
板块跌幅榜

漕泾板块	10009	→	9880	↓1.29%
崇明其他板块	9702	→	9671	↓0.32%
崇明新城板块	22544	→	22479	↓0.29%
堡镇板块	16691	→	16648	↓0.25%
陈家镇板块	20812	→	20784	↓0.14%

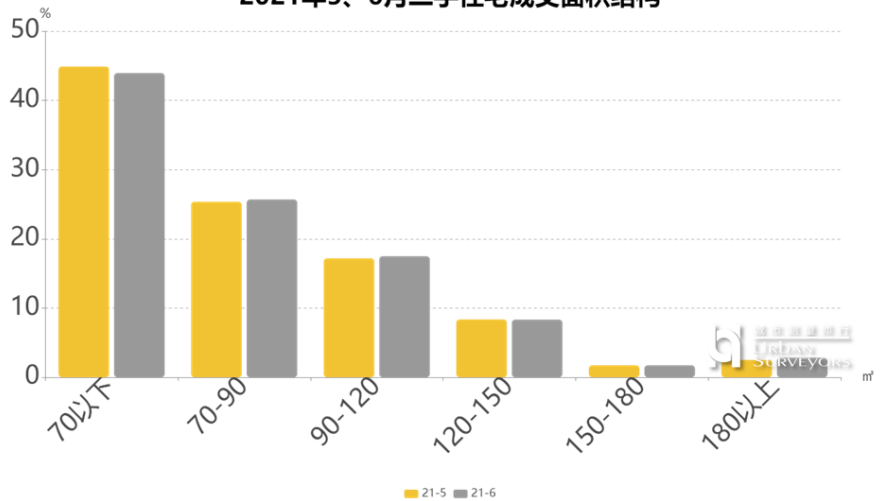
成交结构变动

6月，70平方米以下户型成交占比减少，其余面积段占比稳中有升；总价段方面，330万元以上物业成交份额出现不同程度的提升。综合来看，近两月二手住宅市场虽然成交结构变化不大，但改善需求有进一步增加的趋势，成交结构继续上移。

2021年5、6月二手住宅成交总价结构



2021年5、6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

