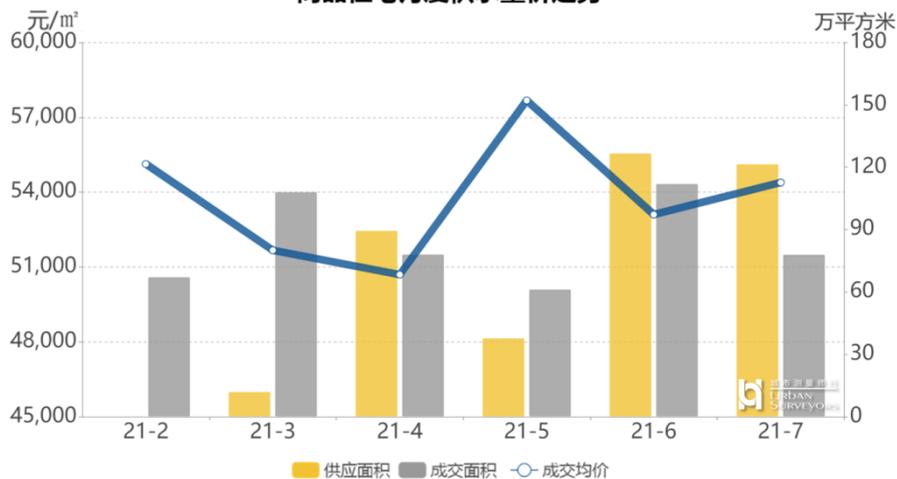




2021年7月——新房供应再超120万方，成交量低于今年月平均水平

供求量价

商品住宅月度供求量价走势



7月，全市新建商品住宅新增供应量依然处于高位、突破120万方；成交明显下滑，低于今年以来的月均成交量。随着调控政策的密集出台，投资投机需求以及房地产市场

“乱象”正在不断被打压，后续调控力度或会进一步加强，加之信贷方面的收紧，楼市热度有望继

续下降。

价格方面，本月改善型产品成交相对较多，全市成交均价出现小幅回升。

热门板块与楼盘

7月，板块成交前十榜单依然以外环线以外为主。嘉定区和奉贤区分别有两个板块上榜，其中，嘉定新城和海湾板块的新增供应也十分充足、均超过10万方。

热销楼盘中无本月首次开盘的纯新盘，青浦区所占席位最多，有三个项目上榜。其中，佳兆业金茂未来城于6月首次入市，开盘共推出358套房源，主力户型为78-101平方米2-3房，精装修交付。项目地处青浦主城区，一公里范围内有17号线青浦新城站、绿

地缤纷城、体育公园等，公共交通出行较为便捷，也有一定的基本生活配套。该项目对于本地及在大虹桥工作生活的首置首改客群均有一定的吸引力，认购阶段人数较多、触发积分机制，开盘两个月已完成98.6%的网签。

2021年7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	周康板块	38854	52884	63786	33.73
2	高桥、高行板块	-	48108	79065	38.04
3	罗店板块	-	47958	40558	19.45
4	海湾板块	116622	46551	26335	12.26
5	朱家角板块	72344	41088	38535	15.83
6	黄渡板块	-	37629	38885	14.63
7	徐泾板块	85556	31641	61786	19.55
8	嘉定新城板块	135140	28478	45344	12.91
9	金汇板块	53903	27987	37428	10.47
10	祝桥板块	21409	25784	45740	11.79

2021年7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	森兰星河湾	浦东	高桥、高行板块	47010	79636
2	电建地产·泷悦蓝湾	奉贤	海湾板块	30730	27492
3	璟雲里	青浦	朱家角板块	30367	38245
4	绿地海富城市花园	原南汇	周康板块	29158	61475
5	公元2040	原南汇	祝桥板块	25604	45856
6	招商虹桥公馆	青浦	徐泾板块	22608	59268
7	万科西郊都会	嘉定	黄渡板块	20694	40322
8	佳兆业金茂未来城	青浦	青浦镇板块	19135	43872
9	卓越华润珑悦府	宝山	罗店板块	17109	41776
10	红星宝天山铂	宝山	罗店板块	16541	37493

热门新增供应

7月新增供应楼盘榜单全

部位于外环线以外。纯新盘有三个，分别是融创未来金融城、大名城映园和融信旭辉世纪古美。

位于闵行的融信旭辉世纪古美，首次开盘共推出 364 套带装修房源，装修标准为

3000-4000 元/平方米，户型为 3-4 房，面积从 91-152 平方米不等。项目户型设计紧凑，3 房户型占比超过 80%，且有 89 平方米和 99 平方米两种类型，适合不同的刚性置业需求。小区整体品质较好、内部环境佳，距离轨道交通 12 号线虹莘路站约 600 米，公共交通出行也较为便利。开盘前受到众多目标客群的青睐，认筹数超过供应量的 1.3 倍，入围分数线超过 70 分。

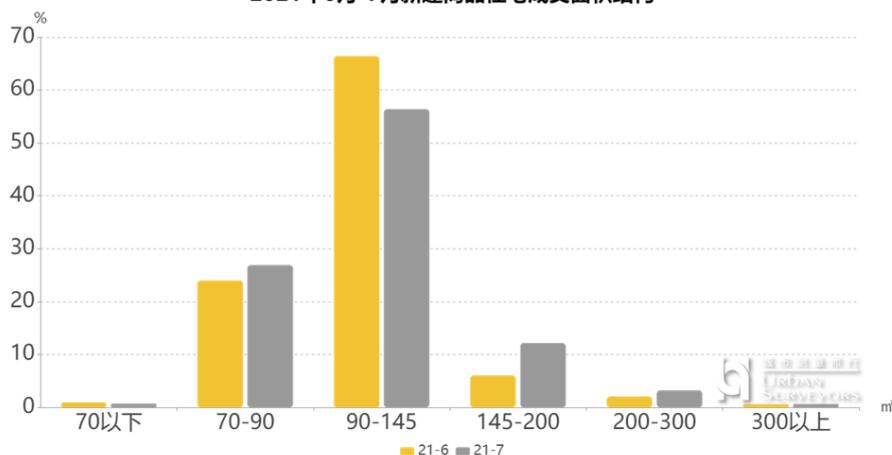
2021年7月全市商品住宅新增供应前十楼盘

排名	楼盘名称	区域	板块	新增供应面积 (平方米)
1	融创未来金融城	浦东	曹路板块	79743
2	电建地产·泷悦蓝湾	奉贤	海湾板块	73476
3	信达泰禾上城院子	宝山	顾村板块	56266
4	金地峯范	嘉定	嘉定新城板块	52889
5	滴水湖馨苑	原南汇	临港新城板块	47375
6	大名城映园	奉贤	海湾板块	43146
7	路劲悦茂府	嘉定	嘉定新城板块	41448
8	金地·嘉悦湾	嘉定	嘉定新城板块	40803
9	融信旭辉世纪古美	闵行	七宝板块	39771
10	浦发仁恒珊瑚世纪	原南汇	周康板块	38854

成交结构变动

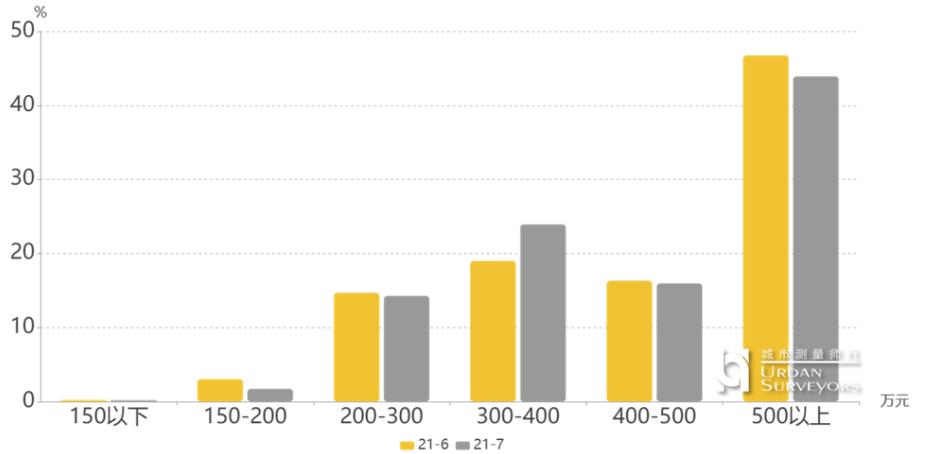
面积段方面，90-145 平方米户型占比大幅下降，145 平方米以上户型出现不同程度的提升，总占比达近一年最高值；总价段方面，200 万元以下物业成交份额进一步收窄，不足 2%。

2021年6月-7月新建商品住宅成交面积结构



综合来看，新房市场上低总价纯刚需产品供应越来越少，各类改善需求成为绝对主力。

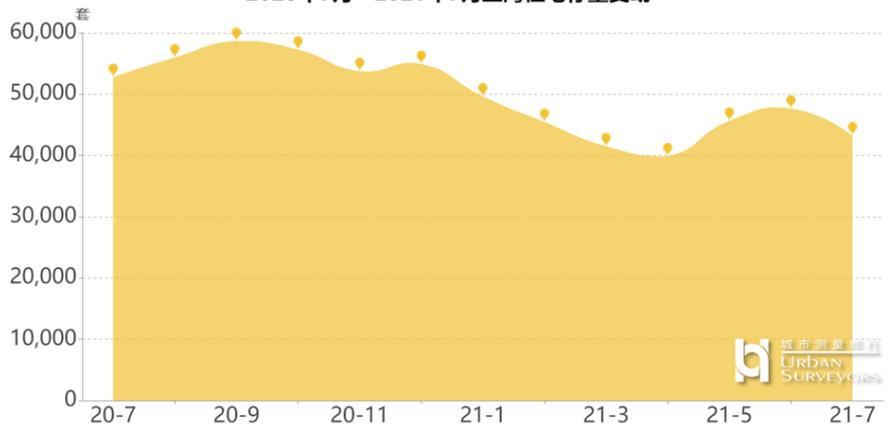
2021年6月-7月新建商品住宅成交总价结构



截至2021年7月底，全市一手住宅存量为43271套。虽然近期新房集中入市，但由于一季度房源短缺且新房购买力相对充足，今年前七个月住宅存量整体处于下降趋势。

存量变化

2020年7月~2021年7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

