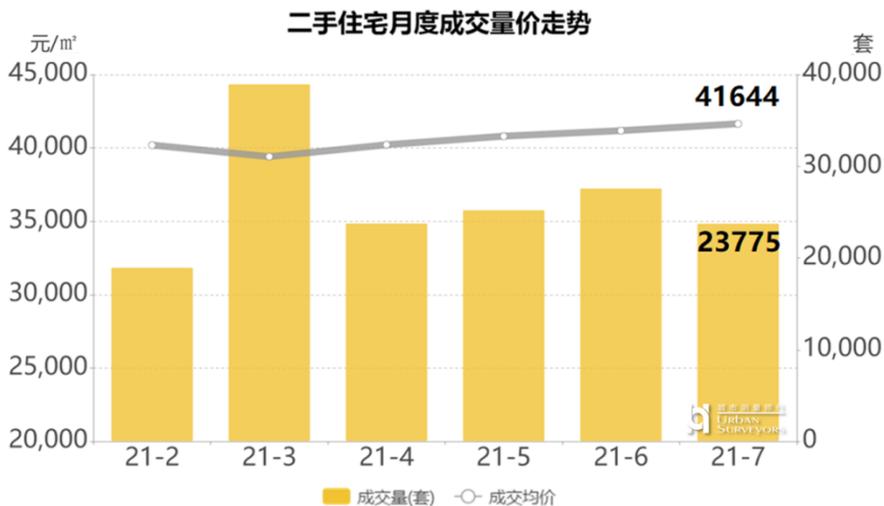




2021.7——成交同环比均下滑，二手住宅市场热度稍降

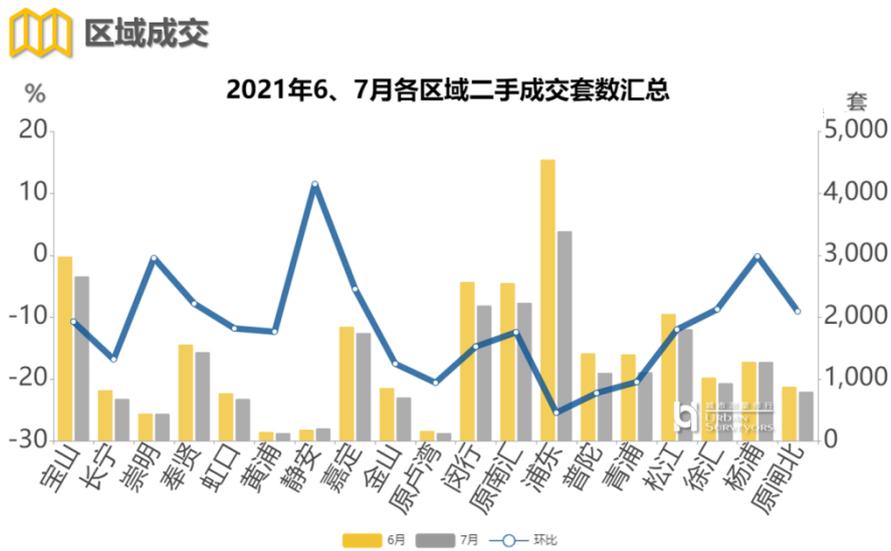
成交量价



7月，上海二手住宅成交环比下滑 14%，交易热度稍降；成交均价环比微涨 1%，延续稳步上行的趋势。

下半年伊始，上海楼市调控频出。先是市房地产交易中心发布《关于进一步规范存量房房源核验及信息发布工作的补充通知》，整顿中介机构和信息平台，严防二手房盲目定价、炒作套利，扰乱楼市。紧接着，市住建委等3部门联合发布《关于加强住房赠与管理的通知》，对上海的限购政策再升级，防止买家通过赠与途径成为无房户，以低成本获得新房市场的高积分。再结合额度收紧、利率提升等房贷调整措施，此番调控或将有效降低市场热度及预期，预计下半年上海二手住宅市场整体以稳为主，部分区域可能会有下滑。

区域成交



7月，大部分行政区与全市表现趋同、成交环比下滑。崇明区已经连续下降四个月，但降幅明显收窄、本月环比下跌不足1%。上涨的静安、杨浦两区均在上月逆势下跌，本月回升属正常波动。

热门板块

7月,成交环比增幅前十板块大部分位于外环线以外。个别上榜板块环比增幅超过50%,同比翻番。

嘉定北部板块本月成交同比增幅均位列榜单第一,主要是受到配套商品房小区嘉定蔷薇苑集中登记成交的影响。华泾

板块去年因教育资源优化,相关小区短期内价格快速上涨,带动板块价格在一段时间内领涨全市。今年初因为轨道交通15号线正式通车,价格和成交在短期快速提升,不过随着购房需求的相对饱和、价格上涨后性价比被削弱以及政策环境的影响,板块热度已经不及去年同期。

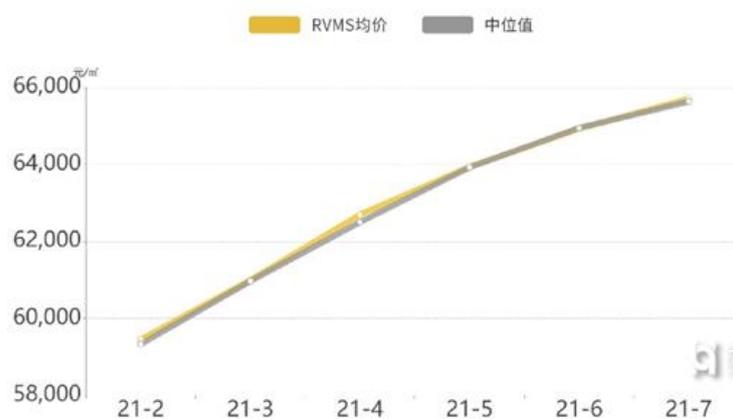
2021年7月二手住宅成交量环比增幅前十板块

排名	区域	板块	成交套数(套)	环比	同比
1	嘉定	嘉定北部	336	58.49%	140.00%
2	松江	佘山	265	54.07%	110.32%
3	崇明	陈家镇	96	50.00%	54.84%
4	金山	枫泾	52	33.33%	8.33%
5	徐汇	华泾	73	28.07%	-40.65%
6	嘉定	马陆	107	25.88%	-15.08%
7	静安	南京西路	83	25.76%	45.61%
8	奉贤	柘林	61	24.49%	103.33%
9	松江	松江南部	96	17.07%	7.87%
10	原闸北	不夜城	145	14.17%	-25.64%

RVMS 基价

据RVMS系统统计,2021年7月小区基价均值为65,706元/平方米,环比上涨1.2%,同比上涨27.77%;基价中位值为65,630元/平方米,环比上涨1.05%,同比上涨27.21%。

2021年2月-2021年7月全市住宅均价走势



7月,全市所有区域基价均值稳中有升。外围区域变化幅度基本在1%以内,中心城区涨幅普遍较高。虹口、普陀等区因城市更新导致存量房源供应减少,在需求变化不大且整体环境改善的情况下,区域价格出现较大幅度的上涨。

再看板块情况,7月份全市121个板块中,大部分仍保持上行。虽然崇明和金山两区本月均价环比上涨,但区内个别板块依然下跌,跌幅榜全部来自于这两个区。涨幅靠前的均位于外环线以内,其中真如板块受轨

交14号线(在建)和15号线的影响,相关小区房东心态较好、预期较高,存量住房供应也较为稀缺,板块整体均价有比较明显的提升。

2021年6、7月各区域基价环比涨跌幅



板块涨幅榜

真如板块	66257	→	68274	↑3.04%
南京西路板块	103875	→	106827	↑2.84%
衡山路板块	124285	→	127702	↑2.75%
四川北路板块	79461	→	81633	↑2.73%
凉城板块	64668	→	66312	↑2.54%

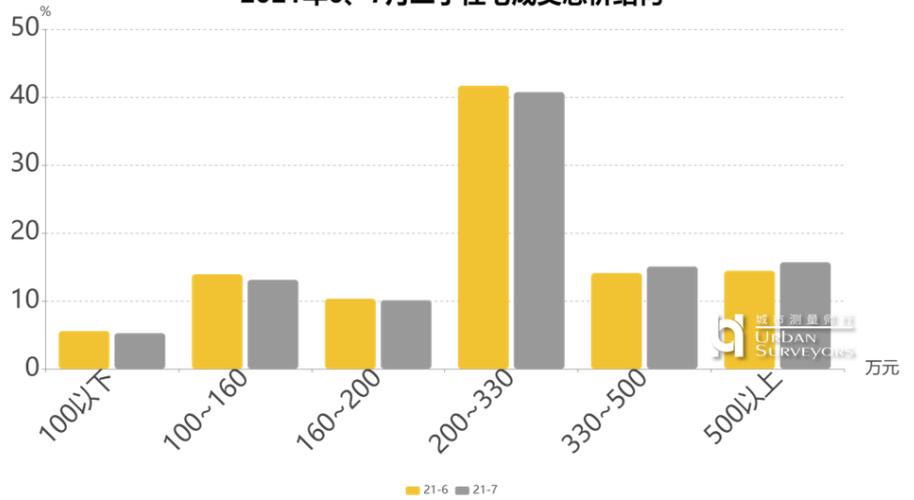
板块跌幅榜

崇明其他板块	9671	→	9638	↓0.34%
堡镇板块	16648	→	16636	↓0.08%
金山新城板块	19318	→	19303	↓0.08%
崇明新城板块	22479	→	22469	↓0.04%
亭林板块	14367	→	14365	↓0.01%

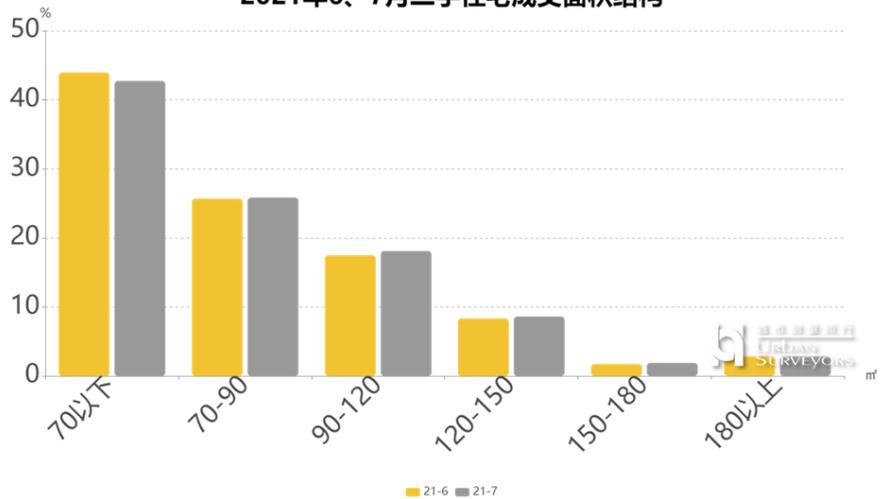
成交结构变动

7月，70平方米以下户型成交占比继续减少，其余面积段稳中有升；总价段方面，330万元以上物业成交份额继续扩大，时隔五个月重回30%以上。综合来看，二手住宅市场上改善需求持续增加，成交结构进一步上移。

2021年6、7月二手住宅成交总价结构



2021年6、7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

