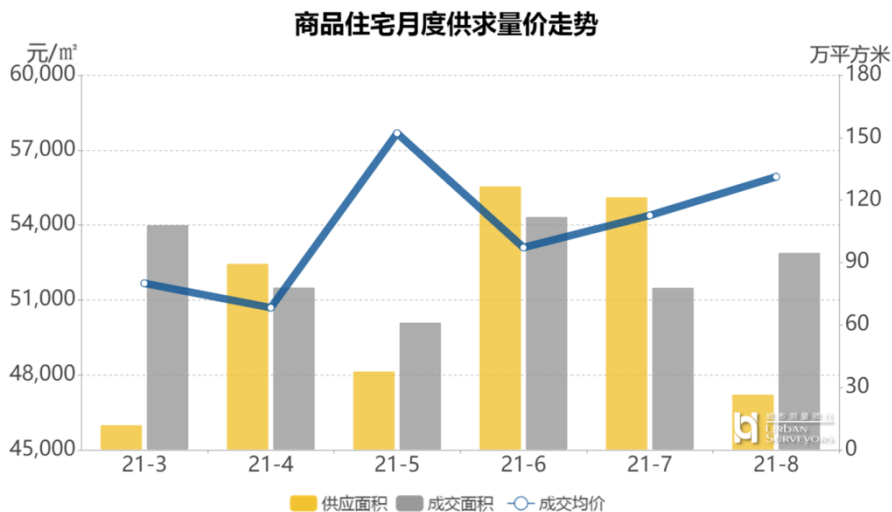




## 2021年8月——新房供应遭遇滑铁卢，成交量维持近一年平均水平

### 供求量价



8月，全市新建商品住宅新增供应大幅下降；成交止跌回升，主要来源于前期入市项目。

年初上海开始执行新房摇号积分制，提高了新房购买门槛。8月底市房地产交易

中心作出调整，部分第四批次上市项目入围比提高至 1.8-2.5。此举扩大了入围人数，或会使得部分客群重回新房市场，并且在一定程度上促进交易秩序稳定，优化购房机会的公平合理性。

价格方面，多个市区项目陆续完成网签，全市成交均价继续稳步提升。

## 热门板块与楼盘

8 月，板块成交前十榜单依然以外围区域为主。青浦区表现较为突出，有两个板块上榜。嘉定新城板块因多个项目热销，位列榜首。

热销楼盘无当月开盘的纯新盘或加推项目。排在第六位、位于海湾板块的大名城映园于 7 月首次入市，开盘共推出 434 套房源，主力户型为 94-129 平方米 3 房，精装修交付。项目临近蓝湾天地商业中心，生活配套较好，且户型多样，有适合刚需的紧凑户型，也有适合改善型人群购买的舒

适三房，可选余地大。虽然周边缺少优质教育和医疗配套，公共交通出行较为不便，但售价基本和临近次新公寓持平，性价比较高，所以吸引了一批目标客群，认购人数超过供应套数的 1.3 倍，触发积分机制。

2021年8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	嘉定新城板块	-	74607	43896	32.75
2	海湾板块	-	57722	23968	13.83
3	徐泾板块	-	45313	61306	27.78
4	临港新城板块	-	45152	32675	14.75
5	金汇板块	-	42336	39181	16.59
6	朱家角板块	-	41158	38708	15.93
7	不夜城板块	-	35283	127270	44.91
8	松江新城板块	20646	35134	44775	15.73
9	金山新城板块	-	28924	30001	8.68
10	四川北路，四平路板块	-	27594	108322	29.89

2021年8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	电建地产·泷悦蓝湾	奉贤	海湾板块	35326	24469
2	滴水湖馨苑	原南汇	临港新城板块	28709	33467
3	金地峯范	嘉定	嘉定新城板块	28678	44751
4	金地·嘉悦湾	嘉定	嘉定新城板块	20233	42764
5	浦发仁恒珊瑚世纪	原南汇	周康板块	20141	67338
6	大名城映园	奉贤	海湾板块	19675	22624
7	大名城映湖	青浦	朱家角板块	17839	39144
8	万科天空之城	青浦	徐泾板块	17823	57297
9	央玺	宝山	共富、共康板块	16973	70845
10	路劲悦茂府	嘉定	嘉定新城板块	16765	44105

## 热门新增供应

8月全市仅9个项目有新增供应。纯新盘有三个，分别是海玥沁庭、松岳名都和上善水榭。

松岳名都项目比较特殊，网上房地产显示供应总套数为481套，混合了动迁房与商品

房，且不按楼栋区分，存在同一楼栋内有两种性质房源的情况，推出户型涵盖1-3房，面积从49-125平方米不等。项目地处松江老城区，近轨交，周边基础生活配套较好，100平方米左右的紧凑三房户型适合板块内自住型改善需求。不过小区规模不大，容积率较高，且价格与周边次新公寓相比没有优势，所以开盘前参与认购的客群数并未超过该项目的商品房供应套数，当月网签情况也比较一般。

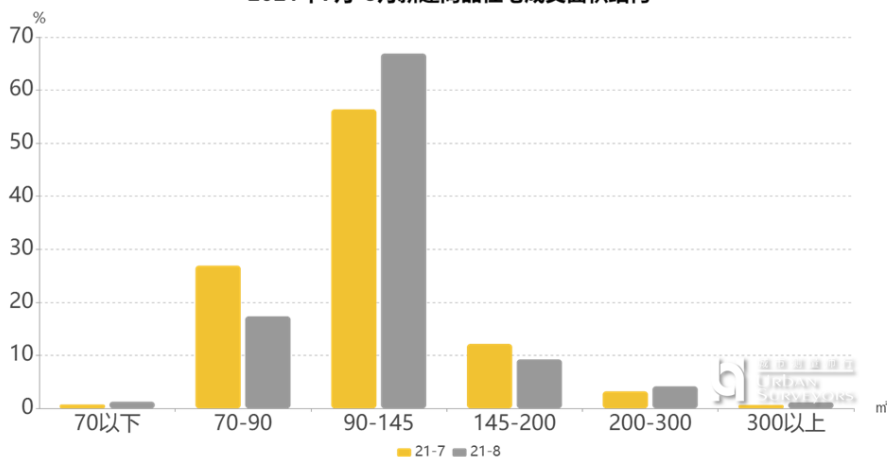
2021年8月全市商品住宅新增供应楼盘

排名	楼盘名称	区域	板块	新增供应面积 (平方米)
1	水尚华庭	金山	朱泾镇板块	57929
2	建发云锦湾	宝山	罗店板块	55384
3	海玥瑄邸	原南汇	惠南板块	34845
4	海玥沁庭	金山	枫泾镇板块	31038
5	大家美颂	奉贤	奉城板块	29769
6	松岳名都	松江	松江新城板块	20646
7	凤鸣美谷	奉贤	柘林板块	15131
8	大华朗香花园	宝山	祁连板块	11346
9	上善水榭	青浦	青浦镇板块	11318

## 成交结构变动

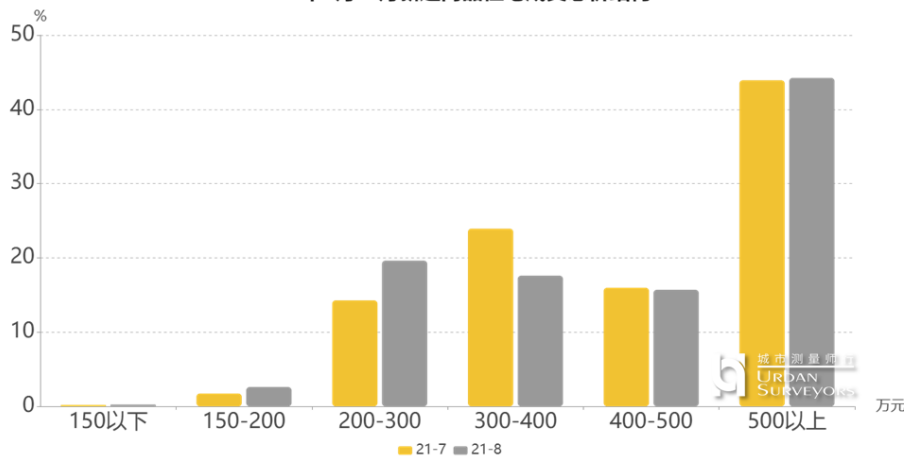
面积段方面，90-145平方米户型占比恢复至6月份的水平，90平方米以上户型占比首次不足20%；总价段方面，300万元以下物业成交份额全线提升。

2021年7月-8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进一步减少，各类改善需求稳定发力。

2021年7月-8月新建商品住宅成交总价结构



### 存量变化

截至2021年8月底，全市一手住宅存量为35907套。由于近一年供求比不足1，新房存量整体趋势向下，逐渐接近3万套的历史低位。

2020年8月~2021年8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

