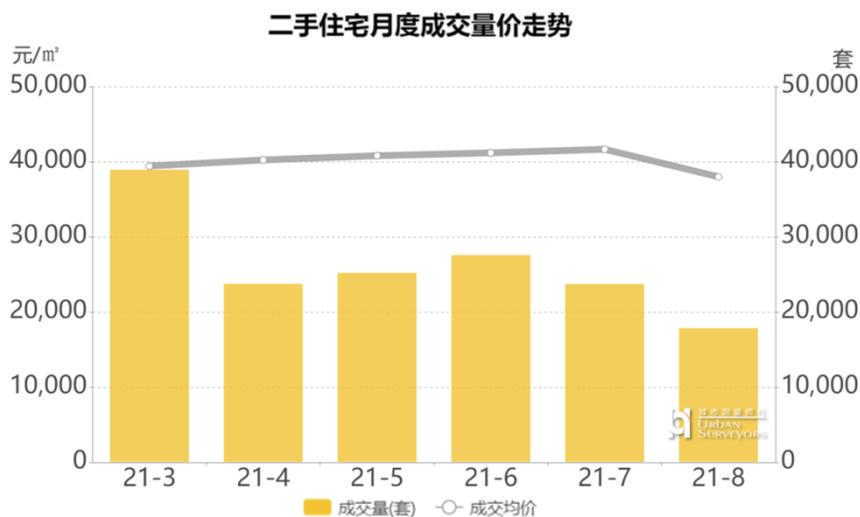




2021年8月——政策效果显现，二手住宅市场进入调整期

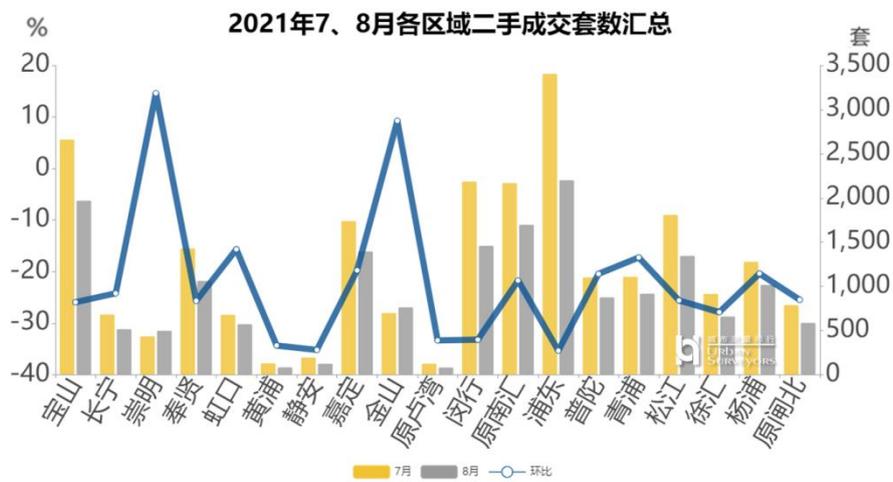
成交量价



8月，上海二手住宅市场热度继续下降，成交均价环比下跌9%，月成交不足1.8万套。

相较于新房市场，近期的调控对二手住宅市场带来更大的影响。原本发放节奏就较为缓慢的房贷，在进入下半年后进一步放缓，加上采取“三价就低”原则审核贷款后，买方首付大幅增加。不少交易被迫终止，尤其是“连环单”换房客群，买卖双方均陷入被动，只能改变需求或在近期放弃购房计划。整体市场观望情绪加重，对于政策的消化还需要一段时间，三季度行情或持续低迷。

区域成交



8月，全市大部分行政区成交量出现不同程度的下滑。崇明和金山两区均以当地客群为主且价格水平较低，区域热度一直不高，本月虽然成交量明显增加，但均在各自今年前八个月的平均值之下。

热门板块

8月,成交量环比提升的板块仅有8个且均位于外环线以外。崇明和金山两区合计占到七席,分别有四个和三个板块上榜。

柘林板块环比增幅位列第二、同比第一,本月表现突出主

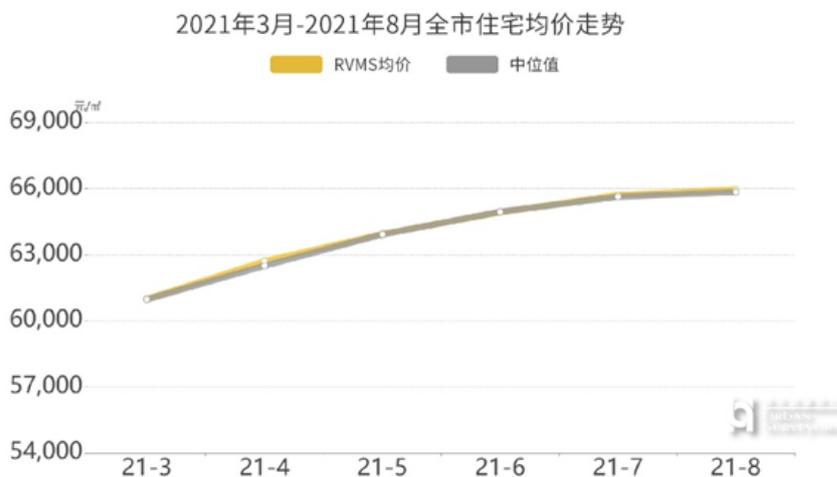
要是因为板块内小区乐怡苑推出一批现房房源,低于市场价20%左右,以拍卖形式销售,吸引了一批意向客户购买。光新板块以90年代前的售后公房小区为主,房源总价相对较低,属于同区位的洼地之一且保持较好的交易活跃度,近期部分次新公寓成交没有出现明显下降,所以该板块虽然成交量环比下跌,但变化幅度不大。

2021年8月二手住宅成交量环比变化前十板块

排名	区域	板块	成交套数(套)	环比	同比
1	金山	朱泾	138	60.47%	15.00%
2	奉贤	柘林	132	38.95%	164.00%
3	崇明	长兴岛	96	37.14%	-11.11%
4	金山	枫泾	66	29.41%	50.00%
5	崇明	崇明新城	149	17.32%	-31.02%
6	崇明	陈家镇	106	9.28%	60.61%
7	金山	金山新城	453	7.09%	-19.96%
8	崇明	崇明其他	122	7.02%	-6.87%
9	普陀	光新	326	-1.51%	-18.50%
10	原南汇	祝桥	51	-1.92%	-30.14%

RVMS 基价

据RVMS系统统计,2021年8月小区基价均值为65,950元/平方米,环比上涨0.37%,同比上涨27.34%;基价中位值为65,847元/平方米,环比上涨0.33%,同比上涨26.63%。



与上月相比，8月全市所

有区域基价均值环比涨幅均有收窄，个别区域出现下跌。虹口区继续保持较高的上涨幅度，青浦区在新盘和规划的推动下，本月领涨全市。

再看板块情况，8月份全市121个板块中，保持上行的依然占到80%以上。跌幅榜中，金山、崇明两区仍有板块上榜，市场行情整体依然低迷。涨幅靠前的板块中，外围区域有所增加，青浦区占到两席，其中赵巷板块别墅小区比例较高、近期价格提升，带动板块整体价格出现较为明显的上涨。

2021年7、8月各区域基价环比涨跌幅



板块涨幅榜

赵巷板块	45826	→	46867	↑2.27%
奉城板块	16672	→	16944	↑1.63%
四川北路板块	81633	→	82891	↑1.54%
青浦新城板块	37190	→	37749	↑1.50%
万里板块	80855	→	81873	↑1.26%

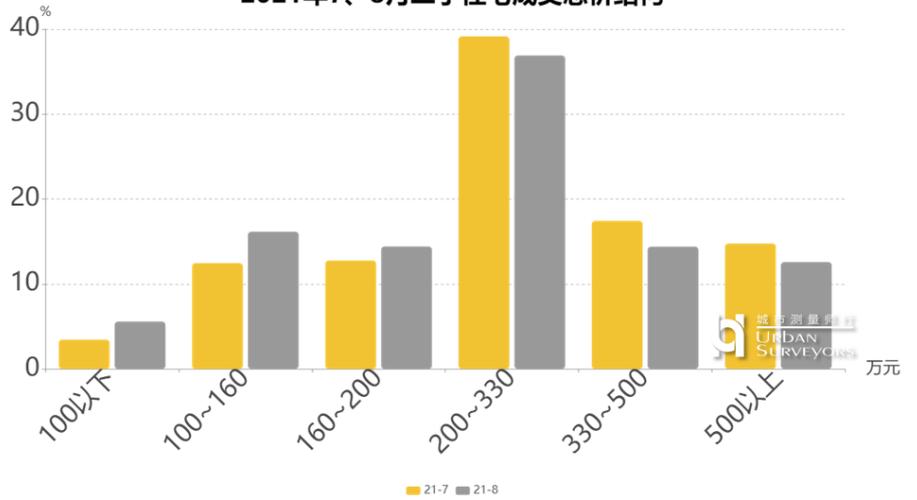
板块跌幅榜

堡镇板块	16636	→	16494	↓0.85%
松江中部板块	32993	→	32733	↓0.79%
长桥板块	80634	→	80334	↓0.37%
梅陇春申板块	67913	→	67667	↓0.36%
漕泾板块	9986	→	9957	↓0.29%

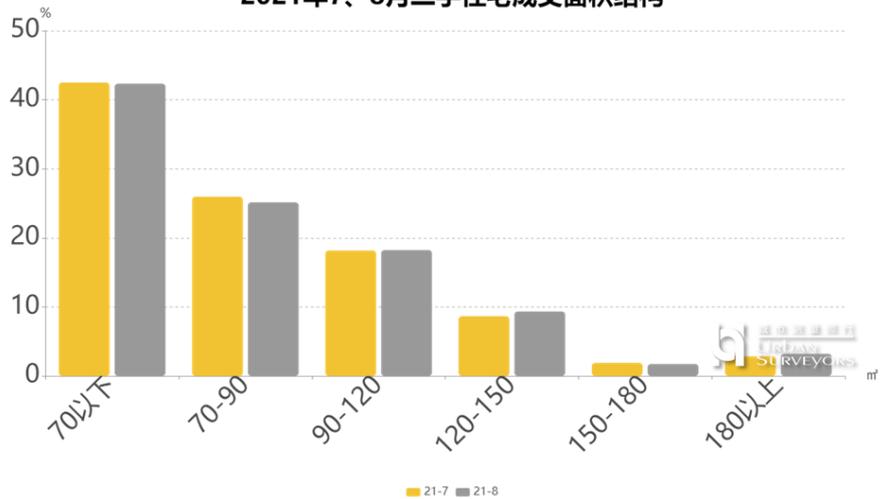
成交结构变动

近两月，成交面积结构变化不大；总价段方面，200万元以下物业成交份额出现不同程度的扩大。综合来看，受资金压力影响，市区改善需求明显减少，成交外移至价格较低的外围区域，成交总价结构明显下移。

2021年7、8月二手住宅成交总价结构



2021年7、8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

