

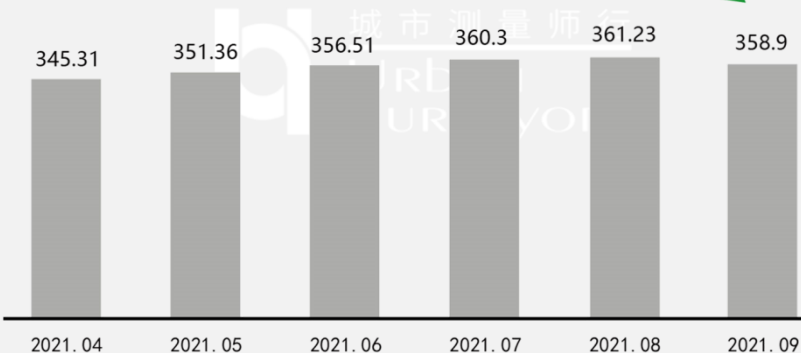


## 指数月报 | 2021年9月上海存量住宅价格指数

### 全市存量住宅价格指数开始松动

2021年9月上海全市存量住宅价格指数为358.9，环比跌0.65%，同比涨22.32%。

- 0.65%



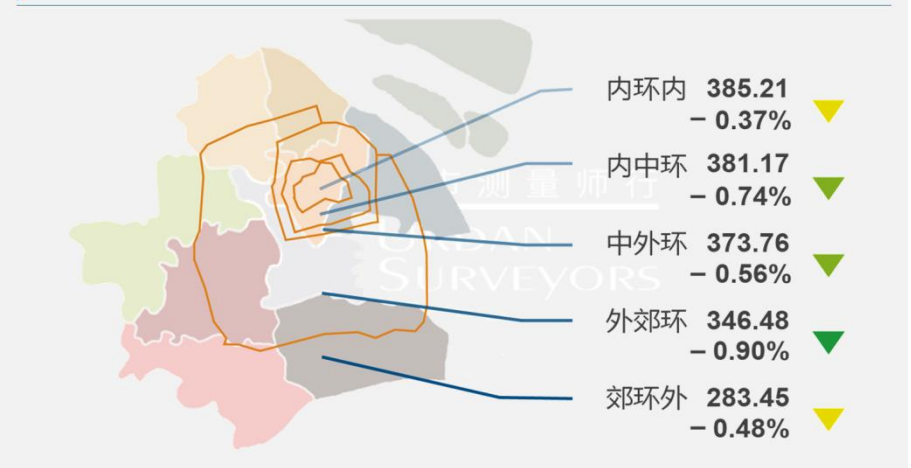
经过一段时间的政策升级，上海存量住宅市场进入下行通道，交易量下降、价格开始松动，价格指数在连续上行 16 个月后迎来下跌。

进入四季度后，银行房贷额度愈加偏紧，在继续执行“三价就低”审批贷款额度的情况下，

刚需购房者入市会更加艰难，置换客群也将陷入焦虑，预计年末存量住宅市场行情会进一步走低。

9月，全市各环线价格指数均出现不同程度的下跌。郊环外区域由于总价相对较低且前期涨幅不大，此次跌幅较小、仅次于内环内。

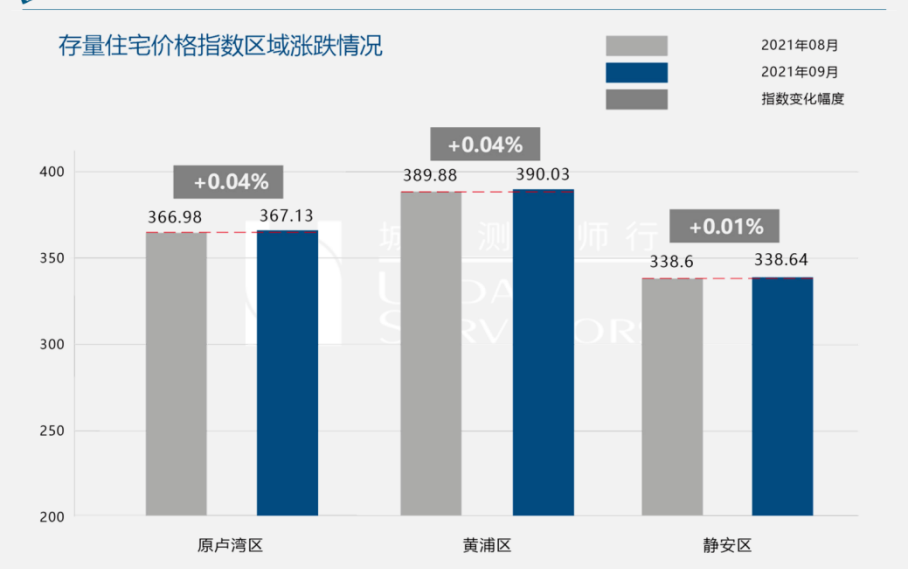
### 各环线价格指数全线下跌，内环内跌幅最小



9月，全市存量住宅价格指数环比涨幅前三的分别为原卢湾、黄浦和静安区。

上榜的三个区都属于绝对的中心区域，各项配套都较为成熟，拥有稳定的需求客群。由于房源数量不多，卖方心态好，所以

### 中心城区暂时维稳，各区价格指数环比微涨

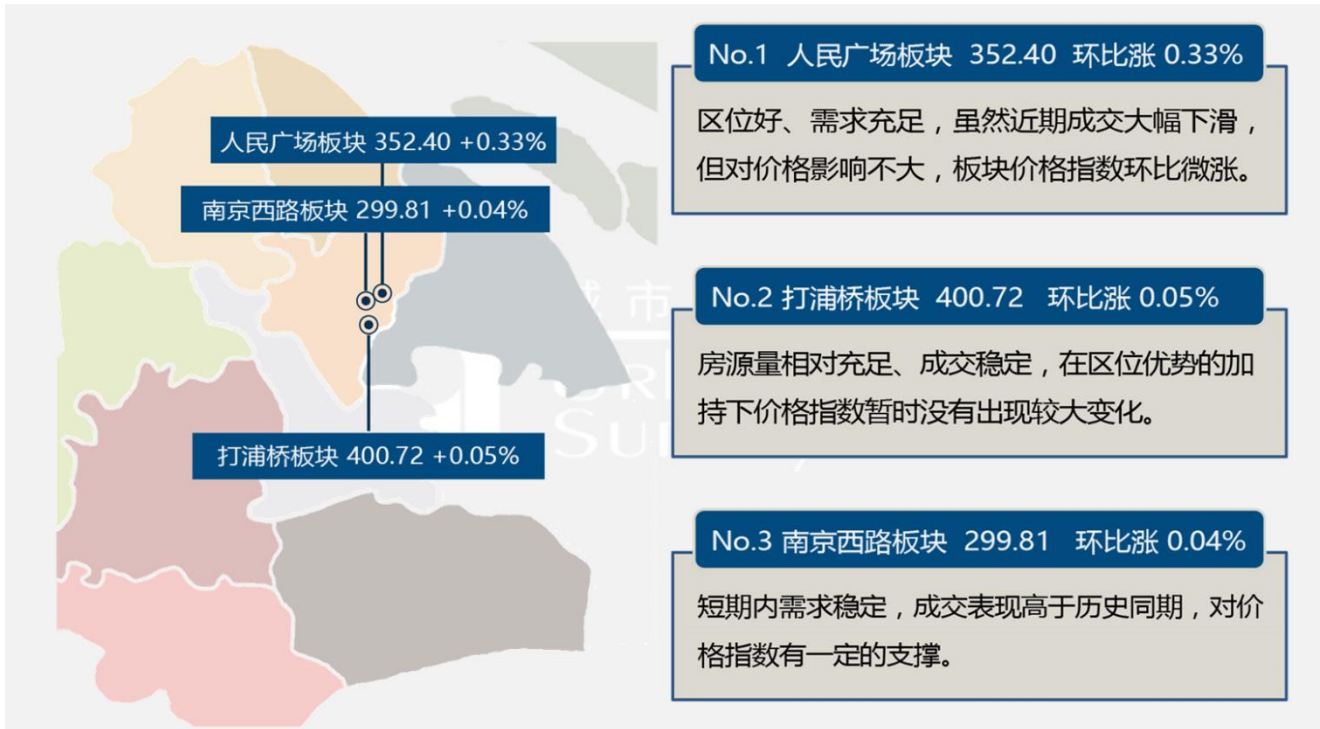


以价格依然坚挺、暂时以稳定为主。随着市场整体行情松动，成交节奏放缓、观望气氛加重，中心城区议价现象也会增加，价格指数将步入下行通道。



## 指数上涨板块不足10个，人民广场板块涨幅最高

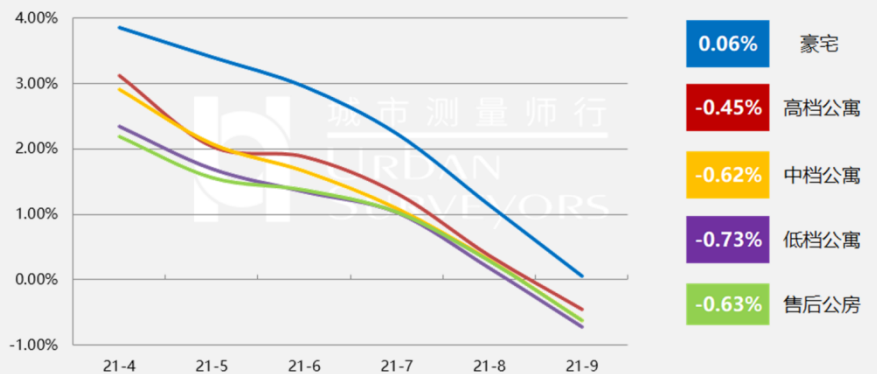
2021年9月，价格指数环比上涨的板块仅有8个。上涨板块中，人民广场板块涨幅最高，环比涨0.33%。



9月，各档次物业价格指数走势出现分化，除豪宅物业外均出现不同程度的下跌。本轮调控对各类刚需刚改客群影响较大，导致相应档次的物业行情走低。



## 除豪宅物业，其余各档次价格指数均环比下跌



### 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

