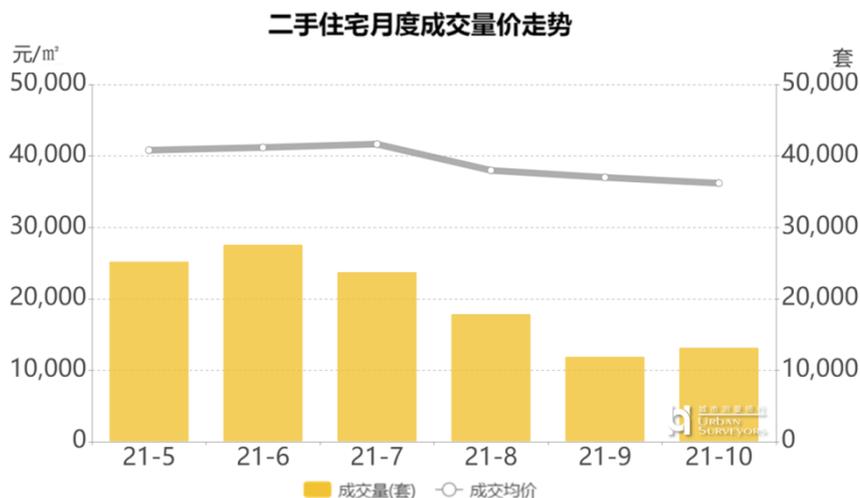




2021年10月 —— 二手住宅成交量小幅回升, 成交均价继续下行

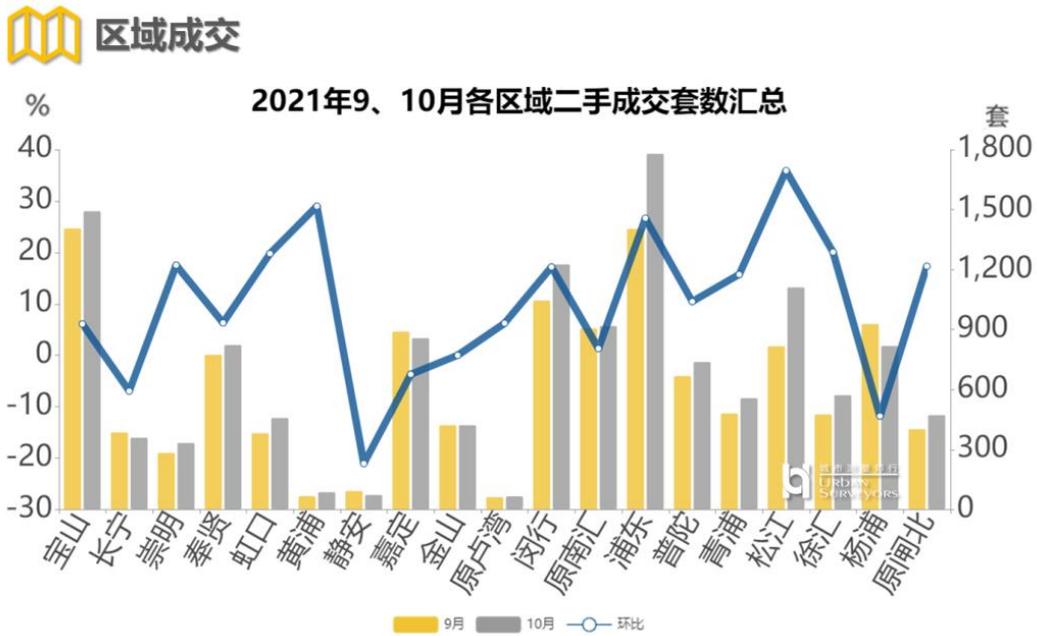
成交量价



相较于9月份, 10月整体二手住宅市场略有回温, 在国庆长假的影响下月成交量环比小幅增加。不过整体行情依然较为压抑, 成交均价继续下行。

由于前一阶段时间信贷方面的收紧，房地产企业和普通购房者都受到了不同程度的影响。近期多方表态，在防范风险的同时要满足房企的正常融资需求，且对于个人住房按揭贷款要防范“一刀切”的做法，满足刚需购房的合理信贷需求，下阶段市场悲观情绪有望得到缓解。

区域成交



10月，全市大部分行政区成交量环比提升，下跌的主要是前期交易量下降偏少的区域。不过与去年同期相比，中心城区降温明显，大部分成交量同比降幅超过60%。

热门板块

10月，上榜板块以外围区域为主、占到六席，区域成交表现较好的松江区和浦东新区分别有2个和3个板块上榜。

佘山板块近几年新建许多配套商品房小区，陆续上市交易后该板块二手住宅成交量逐渐增加。本月在佘北家园康桂苑、

佘北家园嘉枫苑两个配套商品房小区集中登记的情况下，板块成交量大幅提升，同环比均接近翻番。

张江板块虽然本月成交量环比增加，但受学区房热度下降影响，板块价格开始松动，与去年同期相比市场行情走低，同比跌幅超过60%。

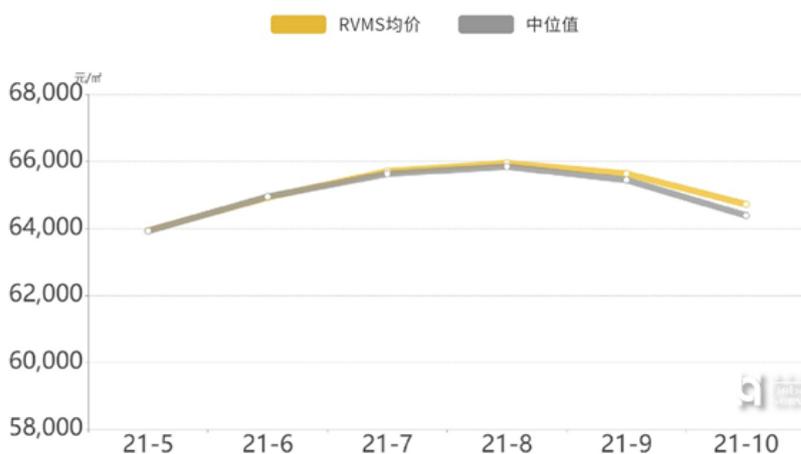
2021年10月二手住宅成交量环比变化前十板块

排名	区域	板块	成交套数 (套)	环比	同比
1	松江	佘山	249	186.21%	186.21%
2	松江	九亭	169	79.79%	-45.66%
3	浦东	张江	82	78.26%	-61.86%
4	闵行	颛桥	165	75.53%	-47.12%
5	浦东	花木	102	67.21%	-66.23%
6	金山	朱泾	56	55.56%	-37.08%
7	普陀	真如	124	49.40%	-38.00%
8	宝山	顾村	253	48.82%	-39.18%
9	虹口	凉城	163	45.54%	-35.57%
10	浦东	北蔡	129	43.33%	-66.32%

RVMS 基价

据 RVMS 系统统计，2021年10月小区基价均值为64,722元/平方米，环比下跌1.39%，同比上涨22.08%；基价中位值为64,386元/平方米，环比下跌1.62%，同比上涨20.69%。

2021年5月-2021年10月全市住宅均价走势



与上月相比, 10月全市所

有区域基价均值都出现不同程度的下跌。受学区房热度下降、售后公房交易放缓等影响, 杨浦区整体价格松动明显, 本月下跌幅度最大。

2021年9、10月各区域基价环比涨跌幅



再看板块情况, 10月份全

市 121 个板块均出现不同程度的下跌。在政策调控、信贷收紧的情况下, 当前跌幅较大的主要是售后公房充足并且以此类房源成交为主的板块。上榜

板块跌幅榜

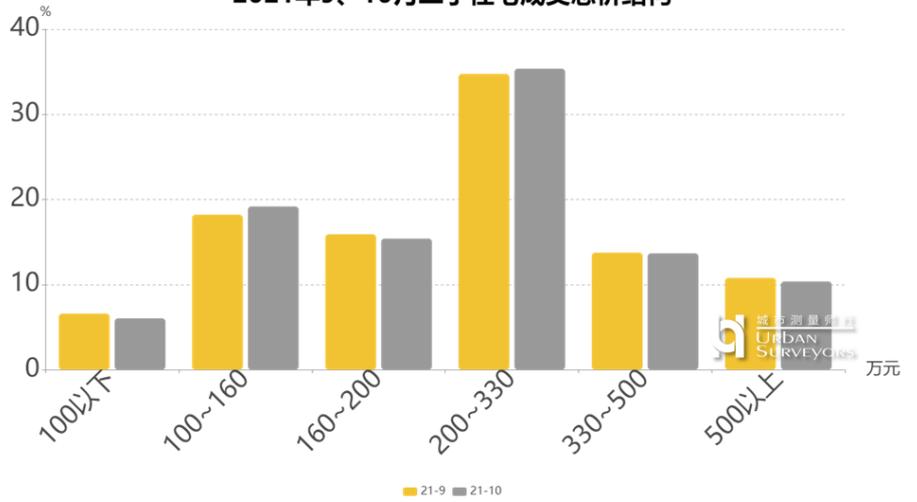
鞍山板块	83915	→	80062	↓4.59%
黄兴板块	74951	→	71933	↓4.03%
东外滩板块	82379	→	79350	↓3.68%
陆家嘴滨江板块	104256	→	101431	↓2.71%
长桥板块	79610	→	77503	↓2.65%

板块中, 杨浦区占到三席, 在价格下行的同时, 未能吸引到购房者入市, 板块整体交易活跃度较低, 以价换量策略失效, 成交量继续减少。

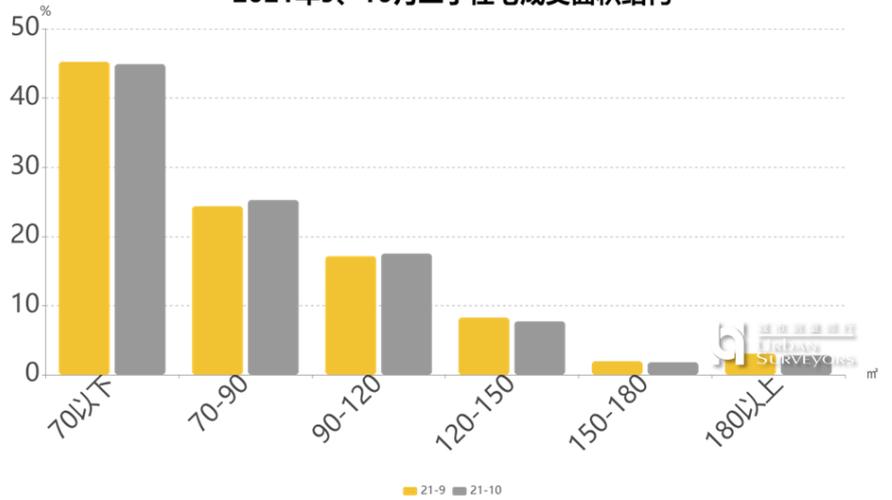
成交结构变动

总价段方面，100-160 万元物业成交份额出现相对明显的增加；面积段方面，70-120 平方米户型成交占比有所提升。综合来看，受信贷和资金影响，刚需客群选择区域较远、总价相对较低的房源，成交结构进一步下移。

2021年9、10月二手住宅成交总价结构



2021年9、10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

