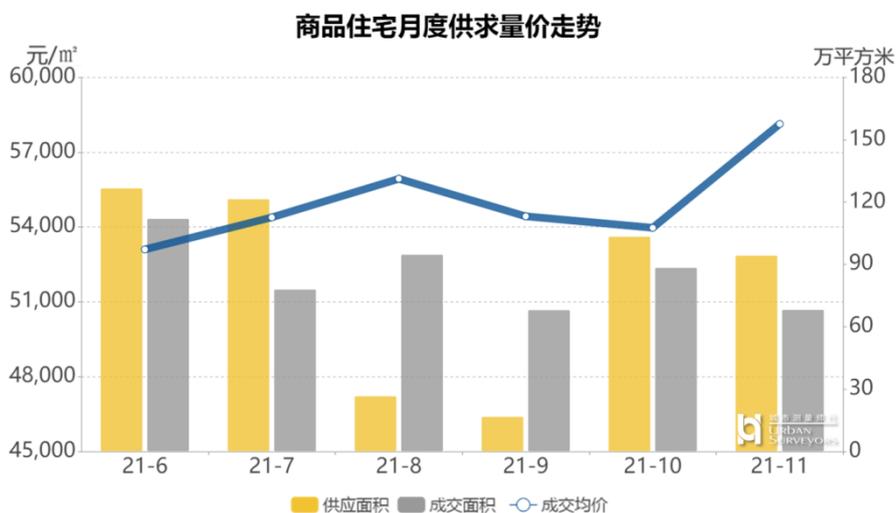




## 2021年11月 —— 新房市场稳定发力, 成交均价现结构性上涨

### 供求量价



11月,上海新房市场继续稳定发力。供应量持续释放,购房者认购积极性依然未减,成交量基本处于近几年月平均水平。

临近年末，房企现金流压力增加，虽近期中央释放宽松信号，但效果显现还需一段时间。同时新房买家也变得越来越理性，会更有针对性地选择目标楼盘，整体市场年末翘尾动力不足。

价格方面，前两月入市的高端项目陆续在本月完成成交登记，成交均价出现结构性上涨。

## 热门板块与楼盘

11月，板块成交前十主要还是位于外环线以外。四川北路、四平路板块是榜单中唯一一个位于外环内的板块，且新增供应量位列全市第一。

热销楼盘中，长宁愚源名邸于10月首次入市，共推出154套房源，主力户型为106-116平方米2房和167-179平方米4房。该项目周边配套完善，居住氛围浓厚，户型也较为多样，除2房和4房外也提供一定数量的3房和复式产品。不过，项目周边以老旧小区为主，且临近菜场、

环境相对较差，同时大部分楼栋临马路，会有一定的噪音影响。由于是整个长宁区目前唯一提供中小户型的新盘，虽然个别户型内部设计一般，但整体成交情况较好，两个月累计去化超八成。

2021年11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	临港新城板块	-	82835	31045	25.72
2	周康板块	47283	60871	66093	40.23
3	南桥板块	57163	52233	39083	20.41
4	金汇板块	19540	37188	42349	15.75
5	陈家镇	12288	28992	33751	9.79
6	徐泾板块	65237	27193	61767	16.80
7	松江新城板块	53868	27004	51160	13.82
8	枫泾镇板块	-	25634	22096	5.66
9	四川北路、四平路板块	73187	23192	104817	24.31
10	七宝板块	-	18871	82088	15.49

2021年11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	中建壹府澜庭	原南汇	周康板块	33656	70405
2	万达未来城	原南汇	临港新城板块	33448	28320
3	保利·明月湖光	奉贤	南桥板块	29442	40329
4	滴水湖馨苑	原南汇	临港新城板块	27369	32823
5	绿地海富城市花园	原南汇	周康板块	24050	62386
6	融创青云壹号	虹口	四川北路、四平路板块	21046	104374
7	融信旭辉世纪古美	闵行	七宝板块	18702	82021
8	仁恒海明院	崇明	陈家镇	17202	35100
9	长宁愚源名邸	长宁	内长宁板块	17061	124076
10	东航云锦东方	徐汇	龙华板块	15429	145891

## 热门新增供应

11月，全市新增供应前十楼盘中，外环线以外数量依然较多、占到七席。与上月相比纯新盘减少至三个，分别是金地丰盛道、仁恒海上源和俊灿星城。

位于杨浦的仁恒海上源，首次开盘共推出 299 套公寓房源

，户型包括 77-81 平方米 2 房和 158-198 平方米 4 房，还有少量 3 房和 5 房。项目周边配套较齐全，距离紫荆广场、君欣时代广场 900 米左右，南侧还规划了配套商业、会所和菜场。同时交通便利，距 12 号线江浦公园站步行距离 400 米，距 8 号线浦江路站 1.3 公里，18 号线通车后可在江浦公园站与 12 号线实现换乘。由于品质较好，性价比较高，该项目吸引了一定数量的改善需求客群，触发积分机制，需在购房合同网签备案满 5 年后方可转让。

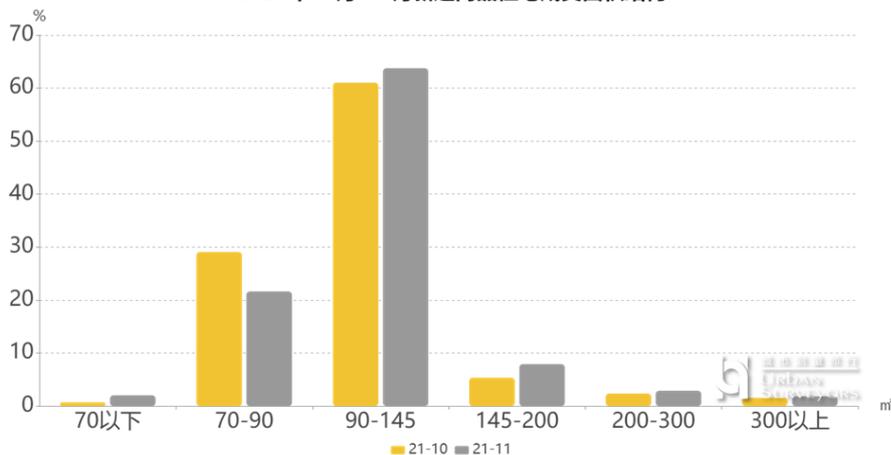
2021年11月全市商品住宅新增供应前十楼盘

排名	楼盘名称	区域	板块	新增供应面积 (平方米)
1	保利云上拾光	浦东	川沙板块	71082
2	正阳世纪星城	奉贤	南桥板块	57163
3	虹桥茗雅苑	闵行	华漕板块	50959
4	绿地海富城市花园	原南汇	周康板块	47283
5	金地·丰盛道	松江	松江新城板块	47085
6	浦开仁恒金桥世纪	浦东	金桥板块	44460
7	仁恒海上源	杨浦	东外滩板块	44130
8	俊灿星城	青浦	徐泾板块	43451
9	金融街金悦府	崇明	城桥镇	40468
10	瑞安瑞虹新城	虹口	四川北路、四平路板块	40048

## 成交结构变动

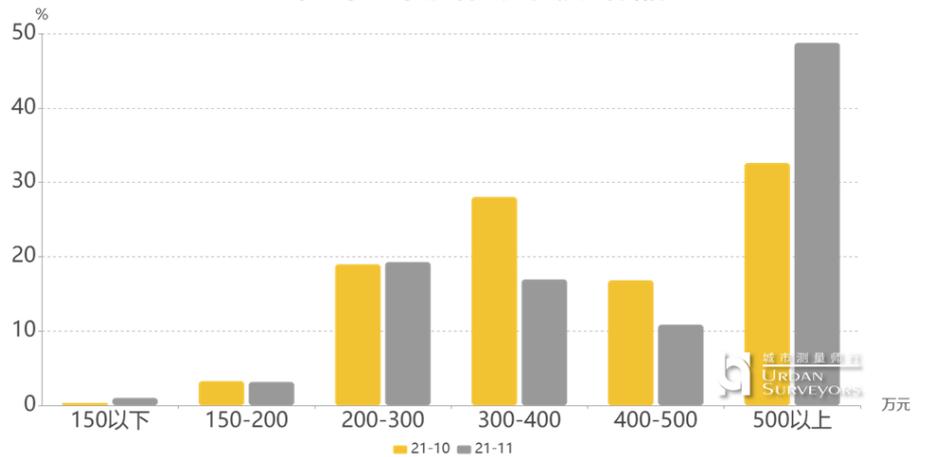
面积段方面，90 平方米以上户型占比出现不同程度的增加；总价段方面，500 万元以上物业成交份额大幅提升。

2021年10月-11月新建商品住宅成交面积结构



综合来看，改善需求依然强劲，各类改善型物业成交均有增加，成交结构明显上移。

2021年10月-11月新建商品住宅成交总价结构



截至2021年11月底，全市一手住宅存量为42430套。连续两个月的供大于求使得全市新房存量出现小幅增加，但与年初相比，目前的新房存量依然不高。

### 存量变化

2020年11月~2021年11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

