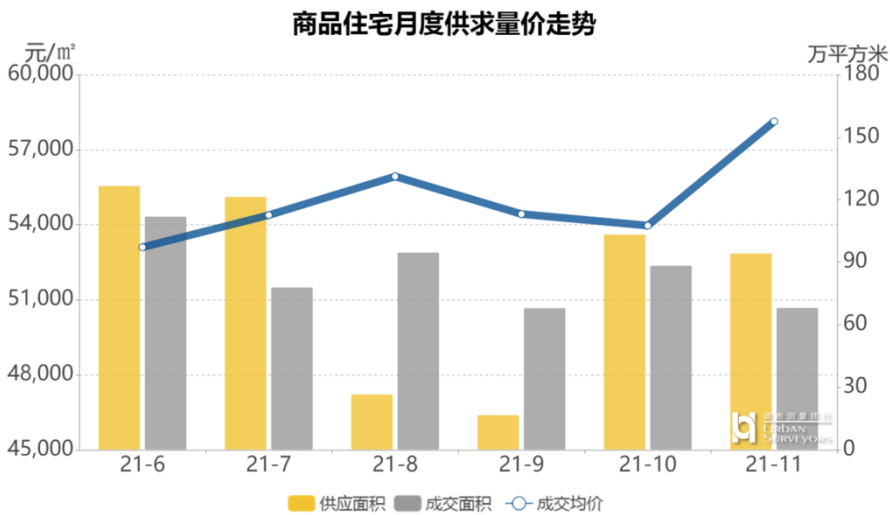




## 2021年11月 —— 新房市场稳定发力, 成交均价现结构性上涨

### 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。

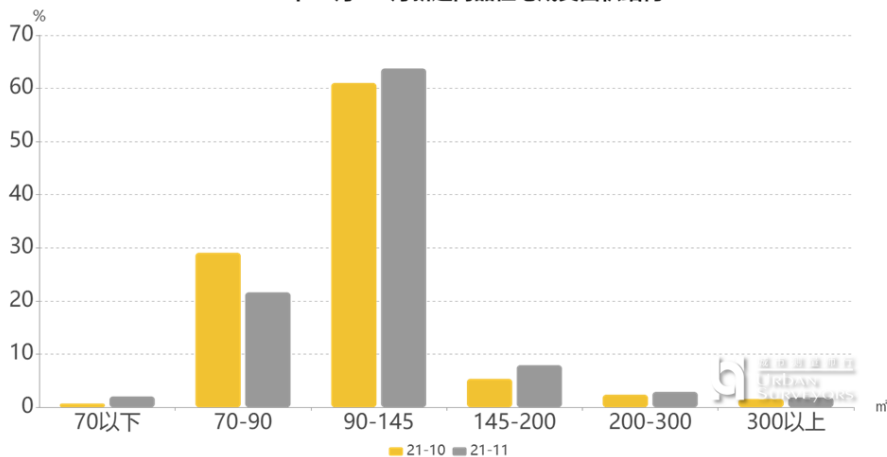
2021年11月全市商品住宅新增供应前十楼盘

| 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

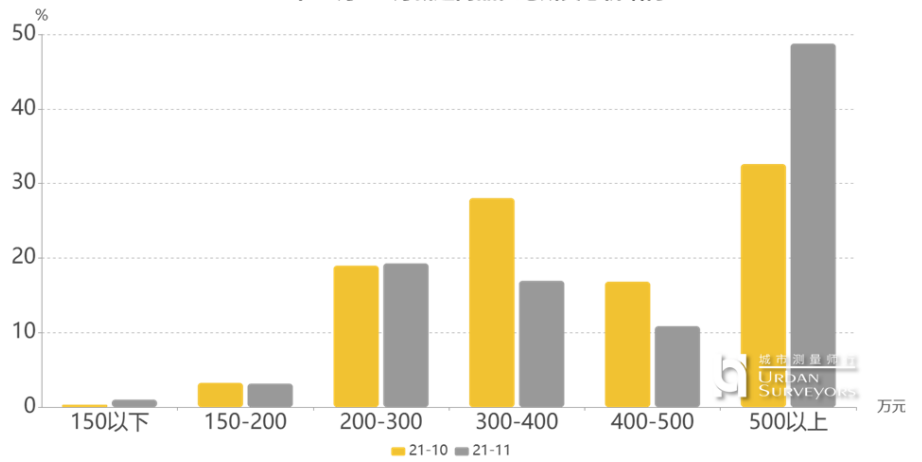
面积段方面，90 平方米以上户型占比出现不同程度的增加；总价段方面，500 万元以上物业成交份额大幅提升。

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。

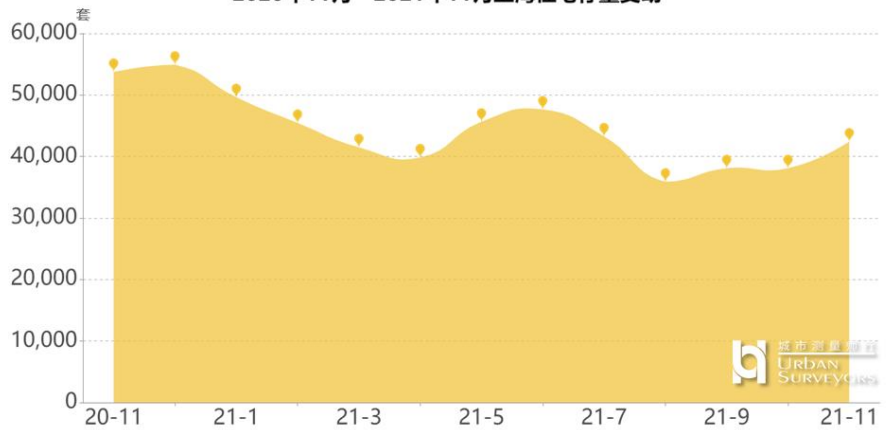
2021年10月-11月新建商品住宅成交总价结构



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

