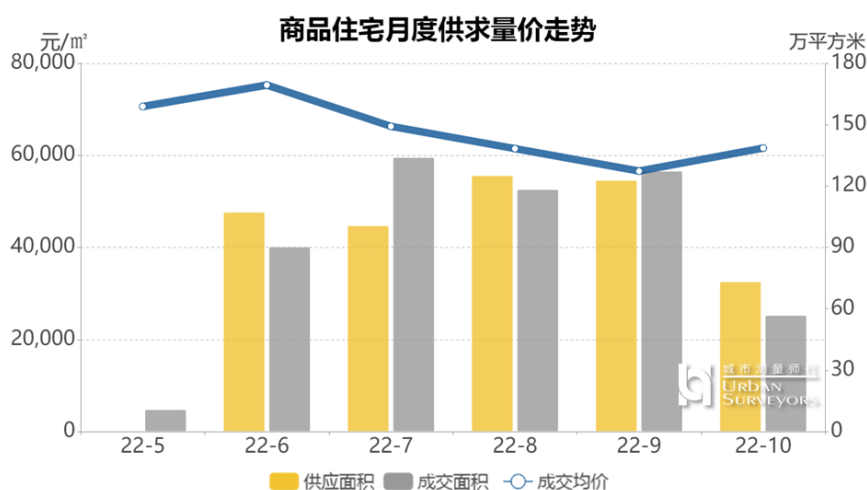




## 2022 年 10 月 —— 新房市场阶段性降温，成交量遭遇腰斩

### 供求量价



第四季度首月上海新房市场降温明显, 供应和成交量分别较 9 月份下降 40% 和 55%。

下半年整体推盘力度较大, 第五、第六批次上市的新盘均已经公示, 但是绝大部分都为非市区项目。由于中低端

购房客群现阶段入市积极性一般加之同类项目集中入市,四季度新房市场整体成交情况或不及三季度。

价格方面,由于个别高均价项目集中网签登记,成交均价出现结构性回升,重新超过 6 万元/平方米。

10 月,板块成交前十榜单中有两个市区板块上榜,成交均价皆在 10 万元/平方米以上,大三林板块成交总金额最高,超过 60 亿元。临港新城板块连续四个月位居供应量榜首,成交量此次被徐泾板块超越,屈居第二。

热销楼盘中,排在第十位的外高桥高桥新城此次为第八期尼德兰星屿首开,共推出 94 套房源,涵盖 130-150 平方米的 3-4 房。项目为低密度社区,得房率较高,居住舒适度好,且与周边同品质二手住宅相比价格基本持平,对于想在浦东

置业的改善型家庭具有一定的吸引力。不过公共交通便利程度一般,距离轨交 6 号线航津路站步行需 2 公里,周边也仅有基础生活配套,缺乏优质商业及教育资源,所以虽然认购率超过 100%,

## 热门板块与楼盘

2022年10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	徐泾板块	109721	60475	60437	36.55
2	临港新城板块	185364	53933	33115	17.86
3	大三林板块	-	51217	119130	61.02
4	松江新城板块	29747	42622	51430	21.92
5	南桥板块	31715	35244	38718	13.65
6	南翔板块	20202	27306	62282	17.01
7	金山新城板块	31312	27280	29211	7.97
8	华漕板块	29465	23694	65252	15.46
9	四川北路,四平路板块	20190	18124	128035	23.20
10	陈家镇	-	17007	33287	5.66

2022年10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	虹桥璀璨公馆	青浦	徐泾板块	51919	60268
2	陆家嘴东方悦澜	浦东	大三林板块	51217	119130
3	碧桂园柏悦前湾	闵行	华漕板块	22239	63803
4	首创禧瑞云庭	松江	松江新城板块	19584	58095
5	招商·虹玺	虹口	四川北路,四平路板块	16957	128974
6	中建玖海云天	原南汇	临港新城板块	16755	34066
7	建发观唐府	金山	金山新城板块	16445	29587
8	碧桂园柏悦翔湾	嘉定	南翔板块	13305	66500
9	中建·海樾府	奉贤	南桥板块	11908	41113
10	外高桥高桥新城	浦东	高桥、高行板块	11241	62003

但是没有触发积分机制和限售政策。

## 热门板块与楼盘

### 10 月全市新增供应前十

楼盘均位于外环线以外。上榜楼盘中，纯新盘有 3 个，分别是中国铁建花语天境、大华朗香公园映和上实望海。

位于宝山的大华朗香公园映，首次开盘共推出 462 套房源，户型为 79-129 平方米

2-4 房。该项目毗邻 15 号线丰翔路站，出行十分便捷，同时周边生活配套也较为完善，有上坤城市广场、聚丰购物广场、弘基休闲广场，另有山姆会员店在建。由于项目与板块内同品质次新公寓相比均价低 1-2 万元/平方米，总价在 330-800 万元不等，价格优势明显，且户型多样、选择性多，认购期间触发积分机制，当月网签情况也较好、超过 95%。

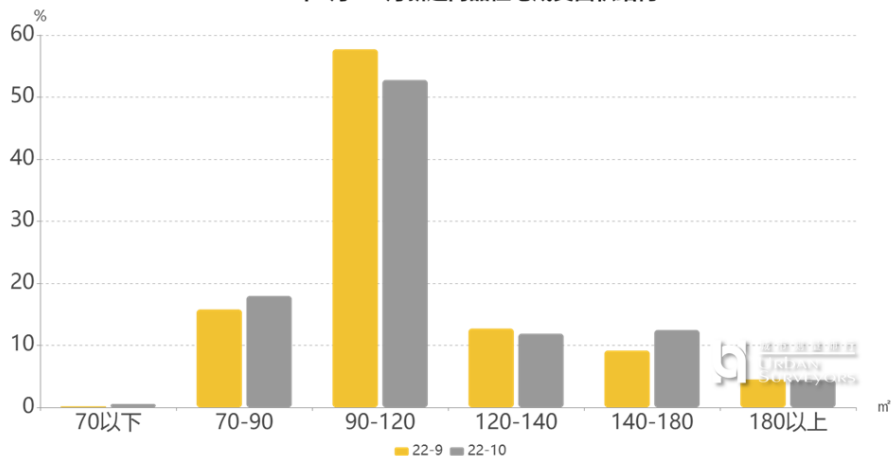
2022年10月全市商品住宅新增供应前十楼盘

排名	楼盘名称	区域	板块	新增供应面积 (平方米)
1	龙光天曜	原南汇	临港新城板块	61057
2	鹏瑞·云璟湾	原南汇	临港新城板块	54334
3	虹桥璀璨公馆	青浦	徐泾板块	54186
4	中国铁建花语天境	松江	泗泾板块	45890
5	大华朗香公园映	宝山	祁连板块	44421
6	上实望海	原南汇	临港新城板块	36152
7	金融街奉贤金悦府	奉贤	金汇板块	35806
8	紫竹半岛	闵行	江川紫竹板块	34397
9	象屿招商蟠龙府	青浦	徐泾板块	34166
10	中建玖海云天	原南汇	临港新城板块	33822

## 成交结构变动

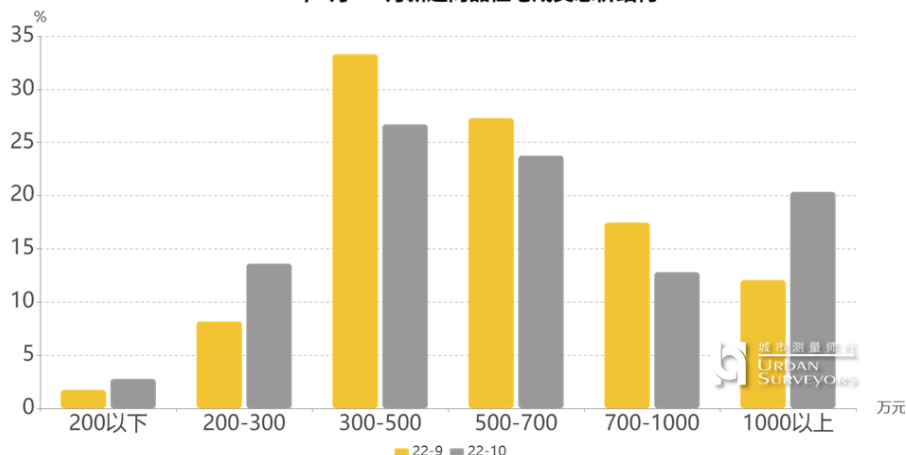
面积段方面, 90-120 平方米成交占比明显减少; 总价段方面, 千万以上物业成交份额大幅提升, 300-1000 万元成交份额出现不同程度的下降。

2022年9月-10月新建商品住宅成交面积结构



综合来看, 中端改善型产品供应减少导致相应面积段和价格段的物业成交占比出现一定程度的收窄。

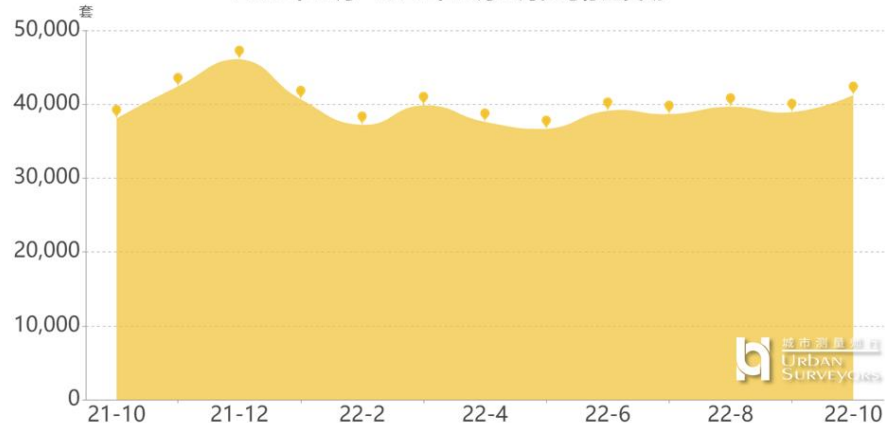
2022年9月-10月新建商品住宅成交总价结构



## 存量变化

截至 2022 年 10 月底, 全市一手住宅存量为 41241 套。虽然 10 月份供应量明显收窄, 但成交量下降幅度更大, 单月供求比达到 1.29, 新房存量时隔九个月重新来到四万套以上。

2021年10月~2022年10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 2022 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

