



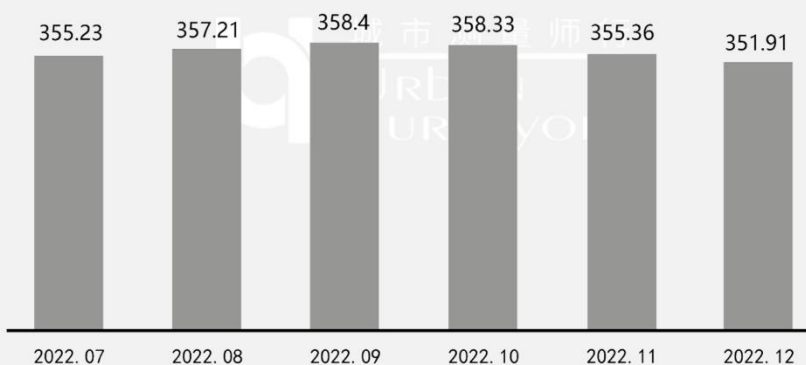
指数月报 | 2022 年 12 月上海存量住宅价格指数



全市存量住宅价格指数持续下行

2022年12月上海全市存量住宅价格指数为351.91，环比跌0.97%，同比涨1.11%。

— 0.97%

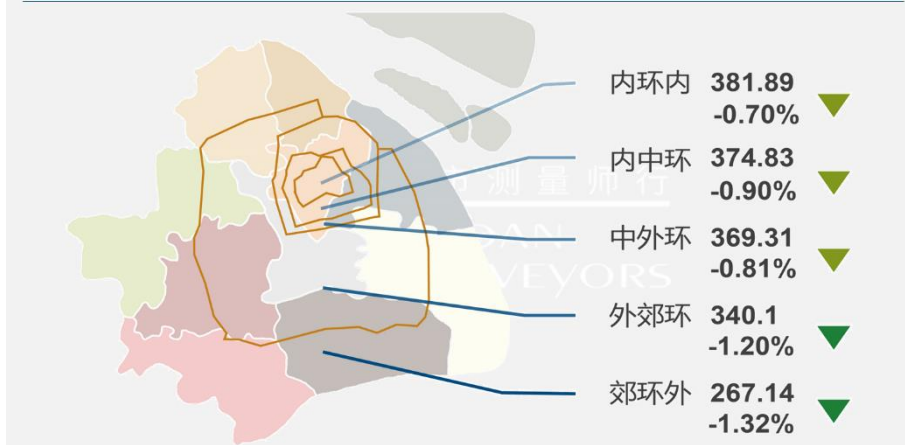


12 月，中央经济工作会议提出，有效防范化解重大金融风险，要确保房地产市场平稳发展，扎实做好“保交楼、保民生、保稳定”各项工作，满足行业合理融资需求，有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况。同时，坚决依法打击

违法犯罪行为，支持刚性和改善性住房需求。但在新一轮疫情高峰影响下，购房者购房决策仍较为谨慎，短期内价格指数下行趋势仍未改变。

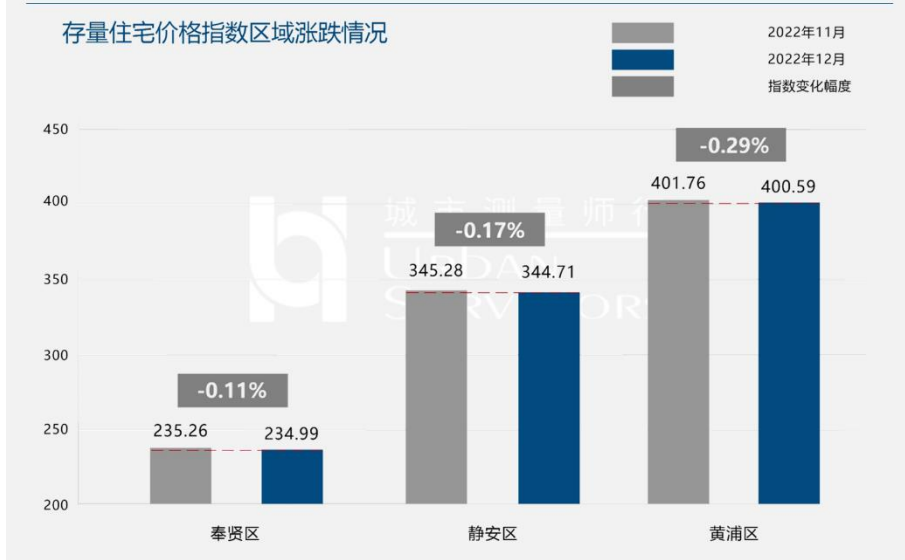
12月，全市各环线价格指数继续下跌。年末市场热度下降，观望情绪加重，仅内环内区域维持稳定的购房需求，跌幅收窄，其余各环线跌幅扩大。

各环线价格指数继续下跌，郊环外领跌



12月，存量住宅价格指数环比跌幅较小的分别为奉贤区、静安区和黄浦区。中心城区整体价格指数跌幅小于外围区域，静安区、黄浦区区位优势明显，在改善需求影响下成交量略有回升，为区域价格维稳起到了

各区价格指数继续下滑，中心城区跌幅相对较小

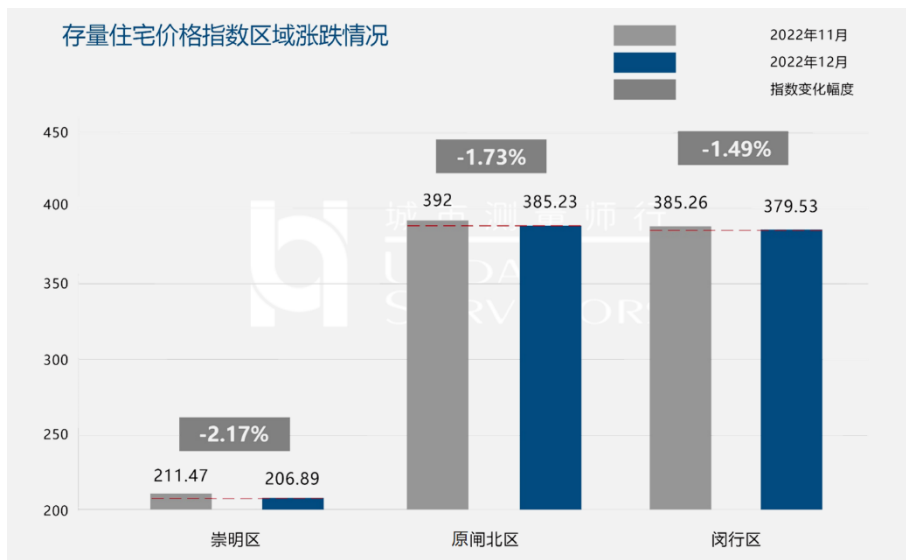


有力支持，本月价格指数环比跌幅较小。奉贤区个别板块依然维持一定的热度，本月市场表现相对稳定，价格指数下跌幅度较小且跌幅收窄。

存量住宅价格指数环比跌

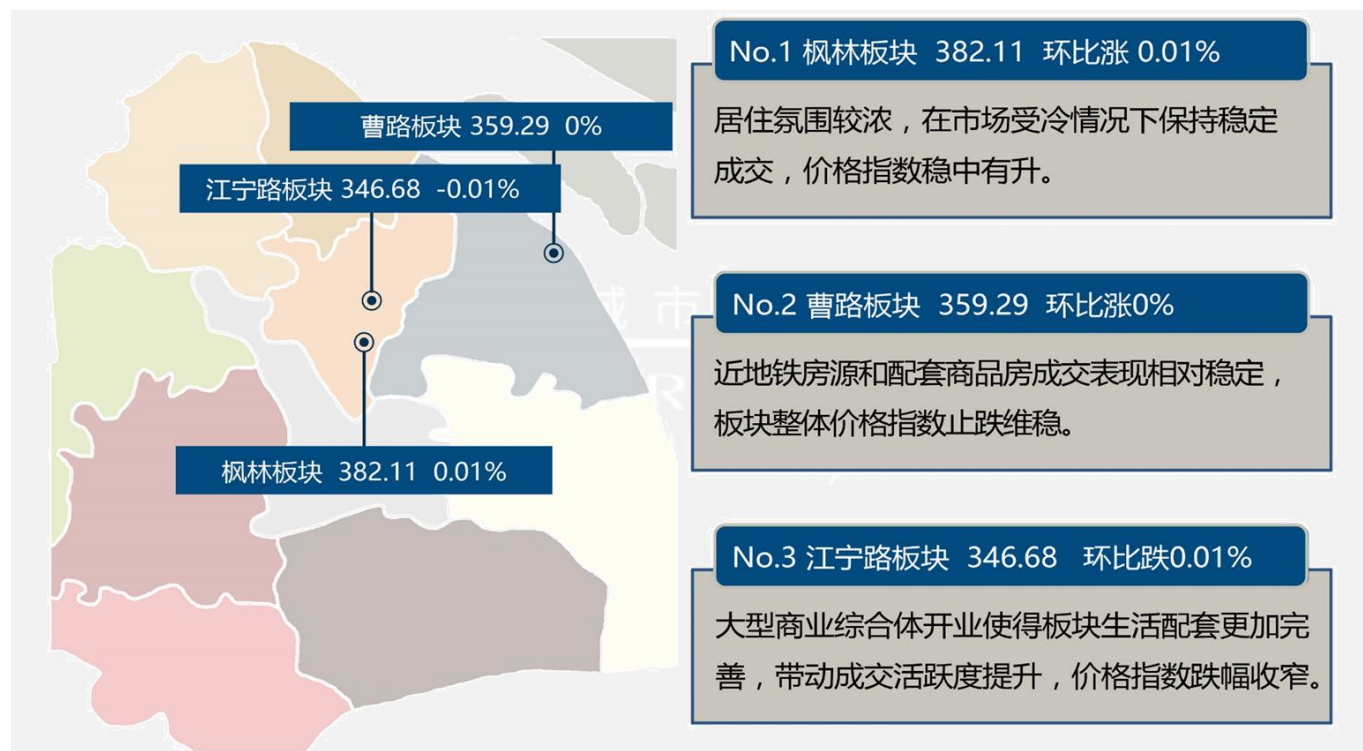
幅较大的分别为崇明区、原闸北区和闵行区。崇明区由于地理位置欠佳，购房客群多为本地客源，市场活跃度持续下降，本月价格指数环比跌幅最大。原闸北区挂牌量增加，刚需、刚改客群

交易节奏放缓。闵行区受学区房价格影响，区域整体价格指数回落明显。



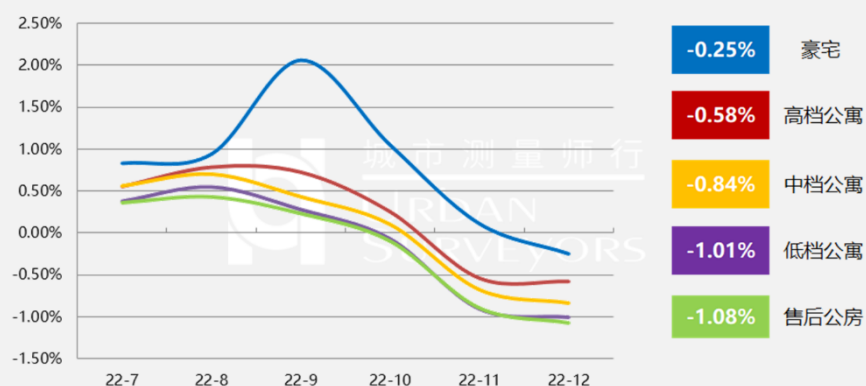
绝大部分板块价格指数下跌，仅枫林板块微涨

2022年12月，全市绝大部分板块价格指数出现下跌。枫林板块稳中微升，环比涨0.01%。



12月，豪宅物业在连续
上涨一年后出现回落，其余各档
次物业价格指数跌幅扩大。随着
防疫政策调整与第一波疫情高
峰到来，短期交易出现停滞，成
交量下行，各档次物业价格指数
全线下滑。

各档次物业价格指数均有松动，售后公房领跌



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 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

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

