



数据发布 | 2023 年 12 月上海市住宅价格

2023 年 12 月 1 日上海市住宅小区基价均值为 61,455 元/㎡，环比下跌 1.89%，同比下跌 6.97%。

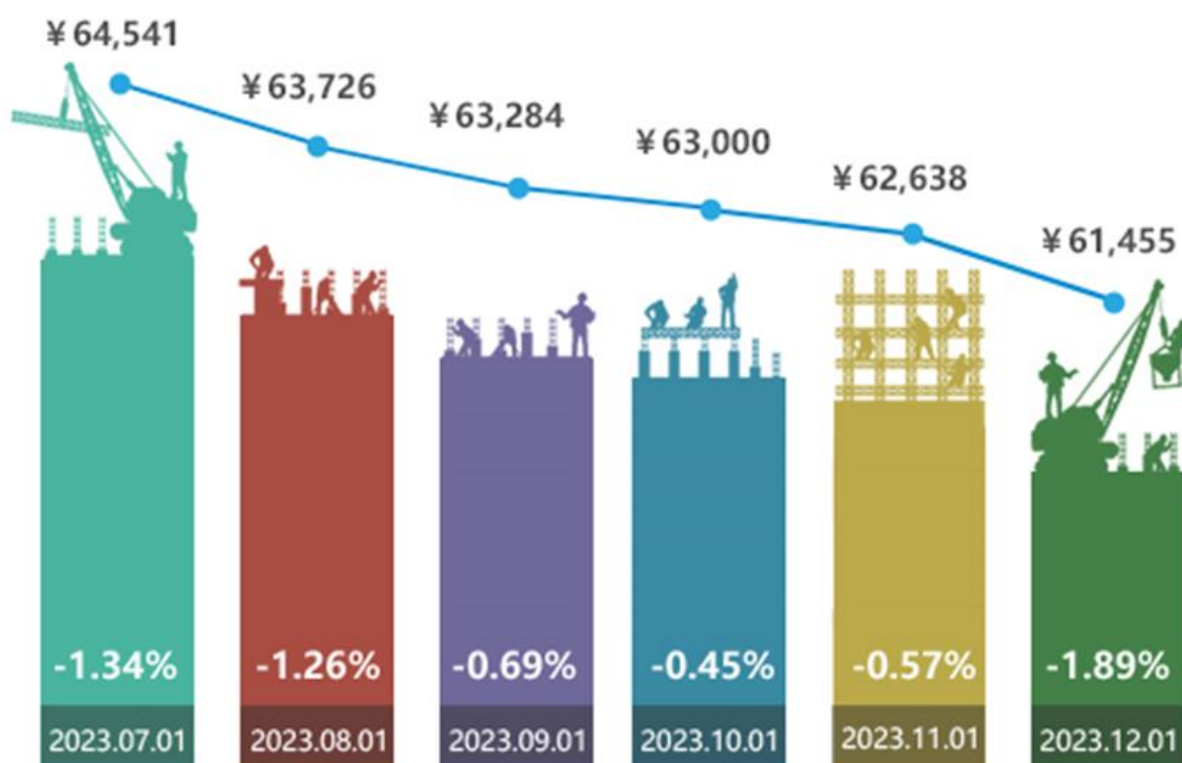
Month

12

城市测量师行
URBAN
SURVEYORS

61,455 元/平方米

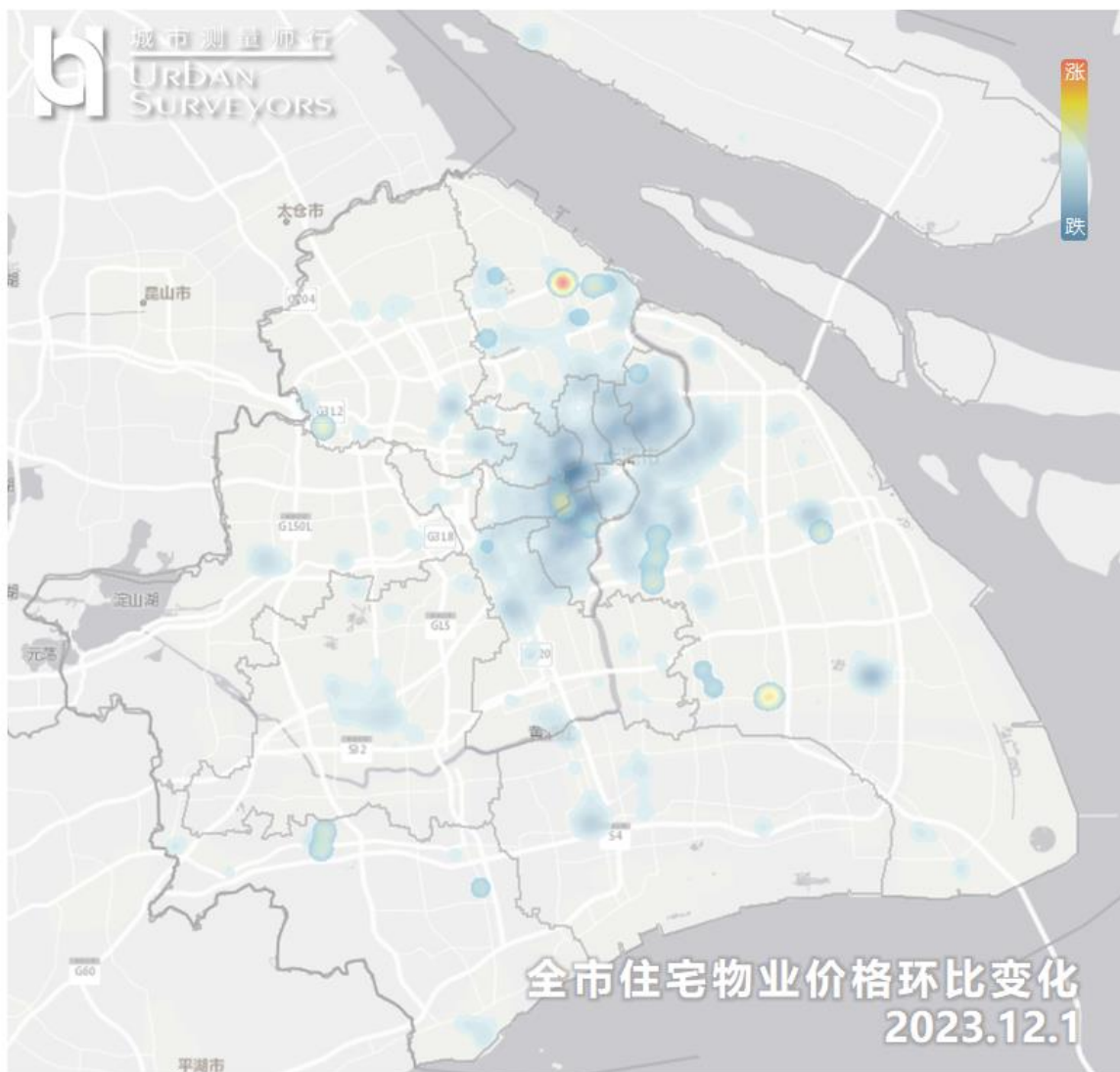
2023年12月1日上海市住宅小区基价均值



数据来源：城市资管服务云平台

12月1日，上海全市住宅小区价格下行，下跌幅度进一步扩大。

当前整个房地产行业及相关企业都面临巨大压力，尤其是在融资方面。为稳定行业、解决相关困境，政策方面持续发力。11月底，央行等八部门联合印发《关于强化金融支持举措，助力民营经济发展壮大的通知》，引导金融机构“一视同仁”，合理满足民营房企金融需求。同时，已经有多家银行与房企召开座谈会，了解诉求、商讨方案，金融机构对于房企的融资支持有望加大。



数据来源：城市资管服务云平台

根据网上房地产公开数据，11 月份上海二手房成交套数为 1.5 万套。依据过往经验，推测其中的存量住宅成交套数可能接近 1.4 万套，单日成交套数约为 450 套。从趋势上看，11 月份存量住宅交易在月内呈现出稳步上升的态势，但与 1.8 万套的历史成交平均数相比，仍处于较低水平。



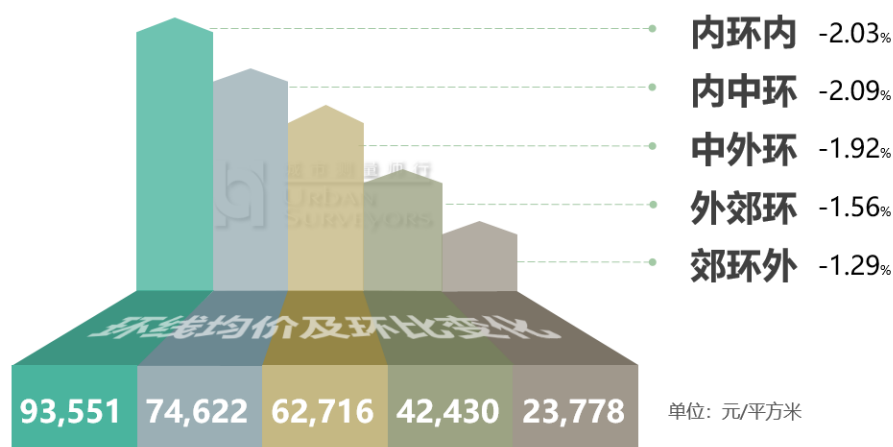
数据来源：城市资管服务云平台

宽松的政策环境对一部分购房者起到“催化剂”的作用，加速其入市。但同时也使更多人选择观望，期待更好、更有利的政策，博弈期变长。房地产市场正在经历持续的调整期，价格下跌对成交量的推动有一定的影响，但受宏观经济影响，需求端承接能力有限，预计房价还将进一步下跌。

↓ 环线

2023 年 12 月 1 日，各环线基价均值继续下行，从郊环外至内环内环比跌幅呈现增大的趋势。

过去两年，区位好、品质高的公寓房源价格涨幅相对较大。



数据来源: 城市资管服务云平台

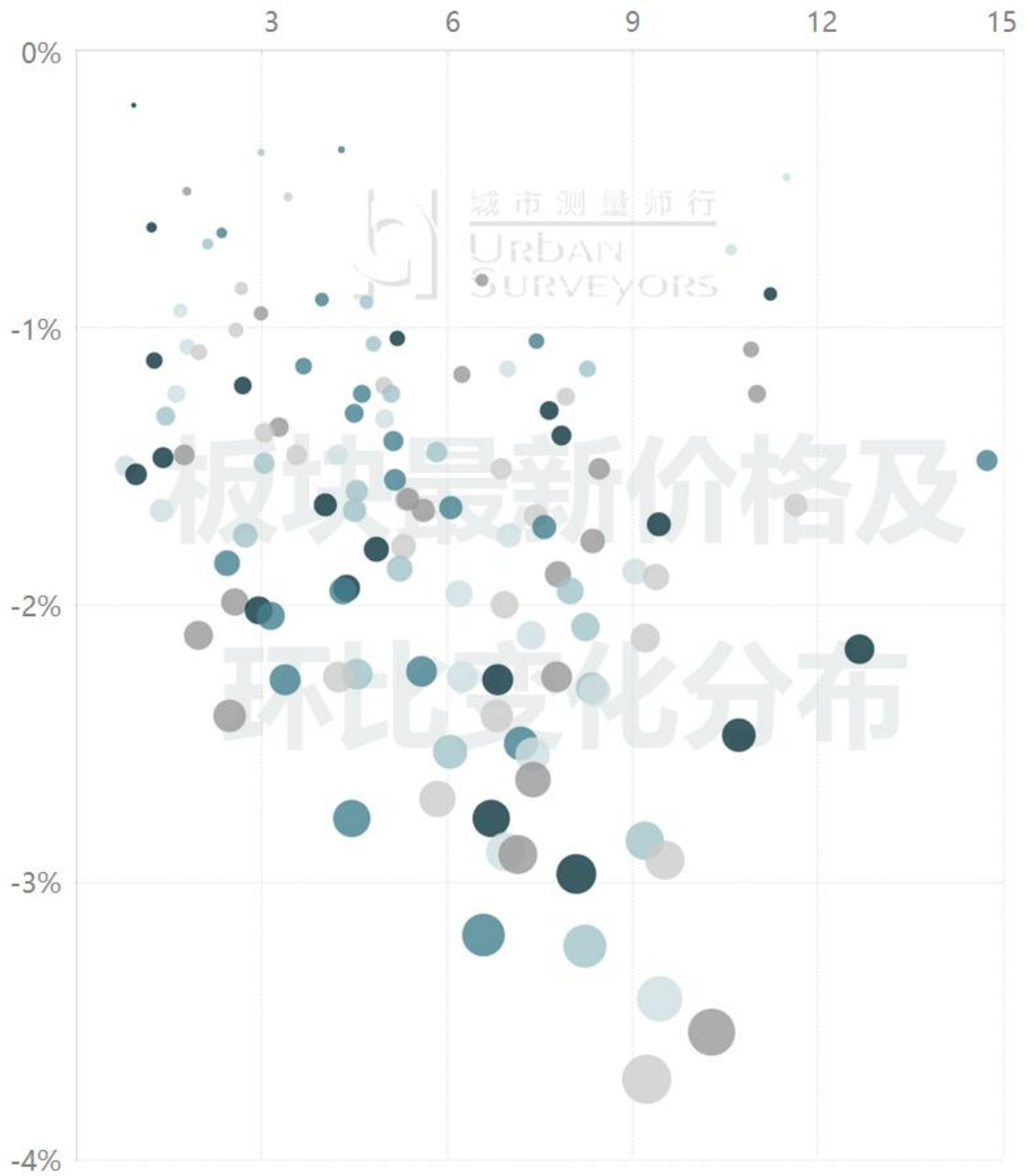
由于同类二手房挂牌量增加以及新房价格持续倒挂，此类产品近期出现不少降价、加速成交的情况。此外，这类区域的售后公房小区也呈现供大于求的情况，外环线以内区域整体跌幅达到 2%。

↓ 板块

2023 年 12 月 1 日，全市各板块均价出现不同程度的下跌，大部分板块价格已经低于去年同期水平。

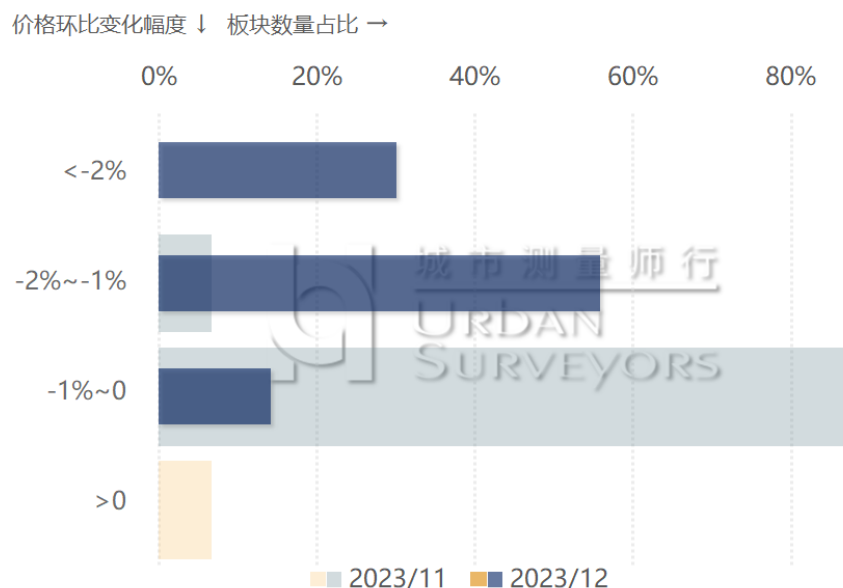
随着挂牌量的增加和交易周期的延长，价格下跌的板块数量不断增加。对于一些房源量充足，尤其是外环线以内“老”房子较多的板块，如彭浦板块、曹杨板块、鞍山板块等，同比跌幅均已超过 10%。

环比 ↓ 板块均价 (万元/平方米) →



数据来源：城市资管服务云平台

从具体的环比变化幅度来看，近两个月差异明显。11 月份所有板块跌幅在 2%以内，大部分不超过 1%。而 12 月份板块均价变化幅度主要集中在 -1%~-2%，环比跌幅超过 2%的板块占到三成，跌幅明显扩大。



数据来源：城市资管服务云平台

免责声明

本报告刊载信息时间截止 2023 年 12 月 1 日，城市测量师行确信刊载信息来自可靠来源，但未进行独立消息来源证实。本报告仅供参考使用，不可作为房产、证券或其他产品的交易依据，任何人使用以上信息而导致的任何损失和费用，城市测量师行概不负责。

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@sura.com

电话：86 21 63589988

城市测量师行
独家数据 最新热点

长按图中二维码
即可识别关注!

城测行业业务咨询

长按识别二维码
点击最下方名片
添加客服企业微信

电话：+86 21 63589988 www.surea.com