



数据发布 | 2024年2月上海市住宅价格

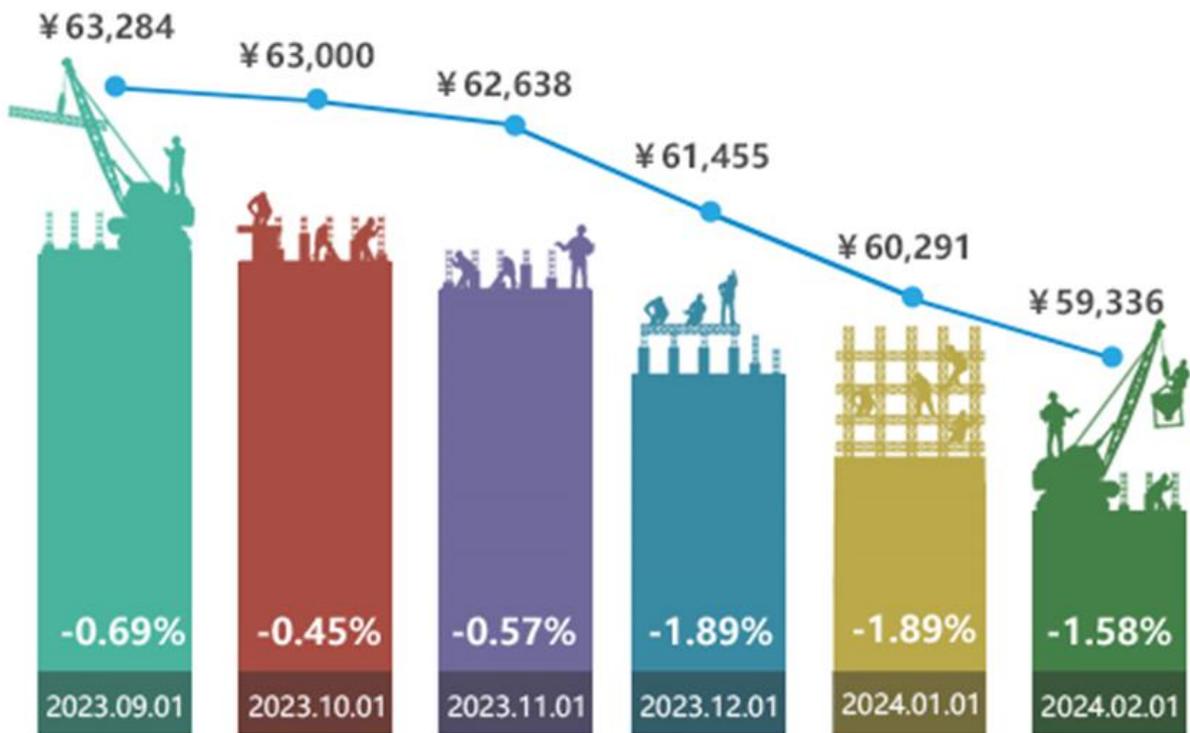
2024年2月1日上海市住宅小区基价均值为 59,336 元/平方米，环比下跌 1.58%，同比下跌 9.19%

Month

02

59,336 元/平方米

2024年2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

2024年2月1日，上海市存量住宅均价已经连续下行九个月，不足6万元/平方米。

进入2024年后，全国房地产政策仍在不断调整中。在同为一线城市的广州放开120平方米以上住房限购后，1月30日，上海市住建委和市房管局联合印发《关于优化本市住房限购政策的通知》，规定自1月31日起，非上海户籍的居民在上海市连续缴纳社会保险或个人所得税已满5年及以上，可以在外环以外区域（崇明区除外）限购1套住房。

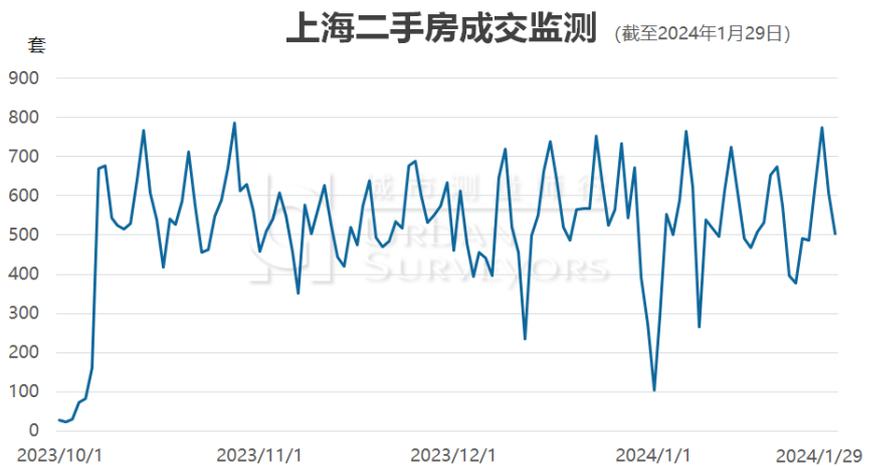
此前上海已经在临港新城以及金山区、奉贤区和青浦区出台人才安居政策，定向放开限购。这次取消限购的范围扩大到外环以外区域(崇明区除外)，能够进一步释放出购房需求，同时对于楼

市信心回升、预期改善有一定的积极作用。



数据来源：城市资管服务云平台

根据网上房地产公开数据 (截至 2024 年 1 月 29 日), 1 月份上海二手房成交套数约为 1.7 万套。依据过往经验, 推测其中的存量住宅成交套数可能达到 1.5 万套, 单日成交套数约为 480 套。从监测到的数据来看, 1 月份的交易量与前两月基本一致。



数据来源：城市资管服务云平台

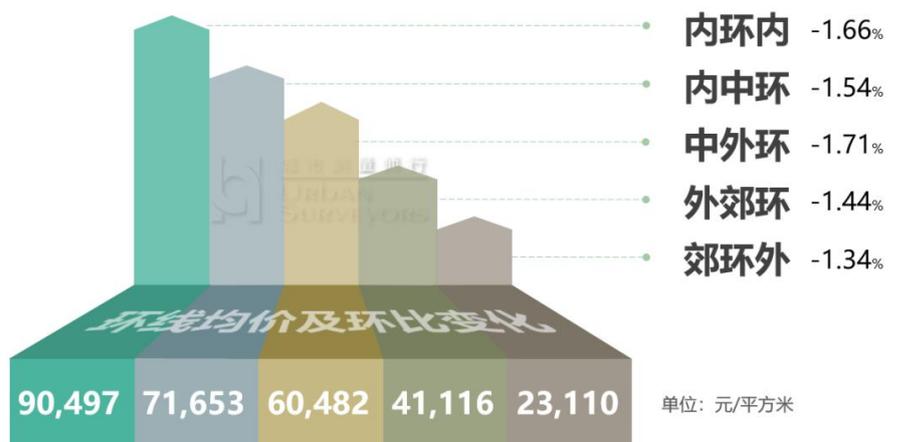
从全国范围看，上海在政策调整上表现出相对保守和谨慎的态度，调控步伐并未过大，而是分阶段逐步进行如认房不认贷、首付比例和房贷利率、普宅标准、限购区域等方面的调整。由于现在临近春节假期且整体力度可能不及预期，因而本次政策调整对交易的推动还需一段时间的观察。

↓ 环线

2024年2月1日，各环线基价均值仍处于下行通道。相较于外环线以内区域，外郊环和郊环外区域本期下幅度相对较小。

在上海，超过一半的住宅交易发生在外环线以外区域。对于其中的一些热门地段，限购的放

开将带动成交活跃度的提升，带来更好的预期，对于环线的整体价格稳定或将起到支撑作用。

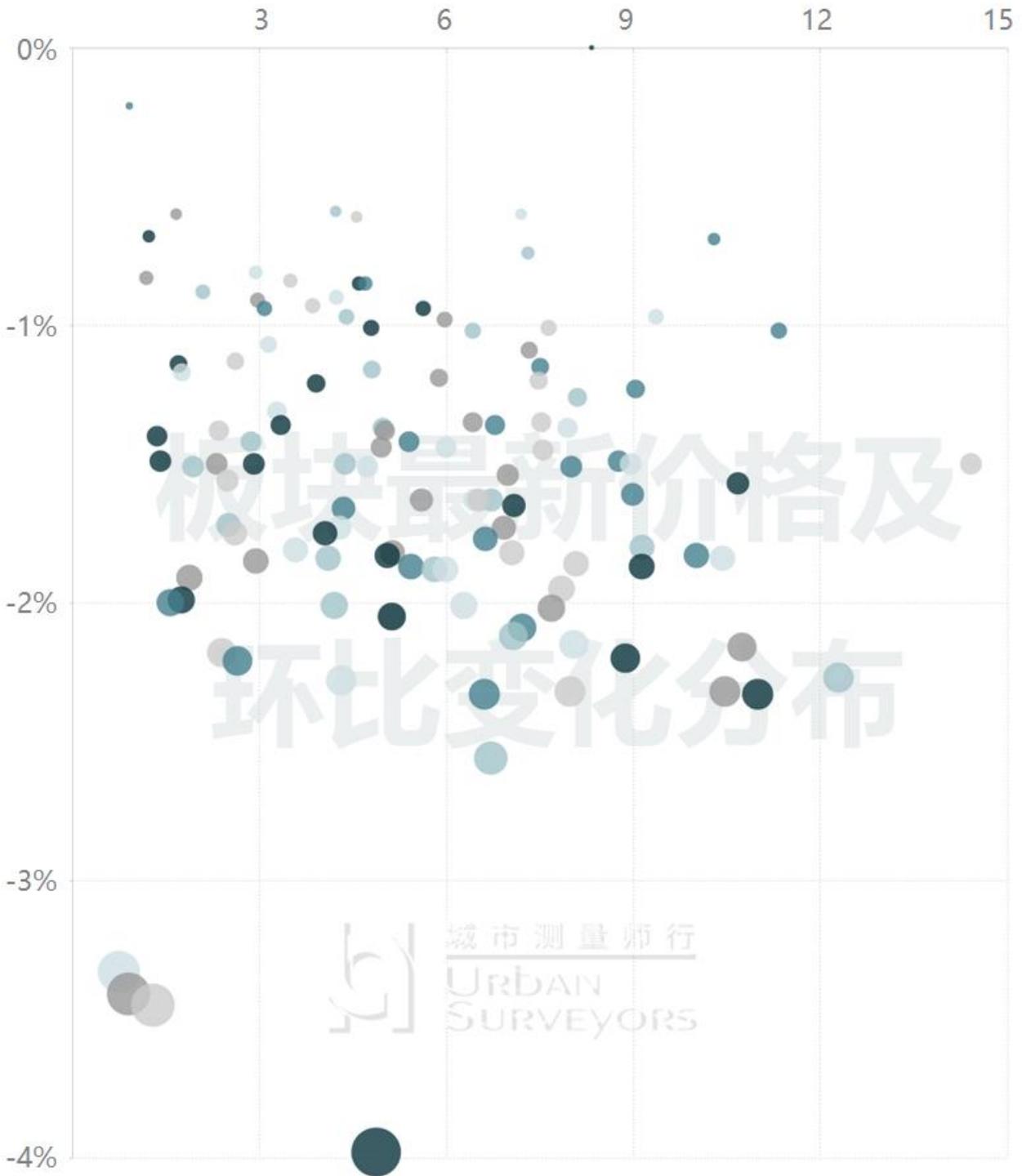


数据来源：城市资管服务云平台

↓ 板块

2024年2月1日，全市各板块均价呈现环比下跌的趋势。从整体上看，外环线以内区域价格平均跌幅较大，但其内部各个板块之间跌幅较为接近；外围区域呈现出明显的分化，青浦区和松江区的多个板块环比跌幅都不超过1%，同时一些成熟发展区域如徐泾、浦江、华泾等环比下跌幅度小于全市平均水平，而崇明区多个板块环比跌幅都超过3%。

同比 ↓ 板块均价 (万元/平方米) →



数据来源：城市资管服务云平台

从环比变化幅度来看，区域之间的差异进一步扩大。大部分板块跌幅在-1%~-2%之间，占比扩大至六成以上；跌幅超过-2%的板块数量占比明显减少，不足二成；跌幅在 0~-1%的板块占比略有增加，接近二成。



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至 2024 年 2 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@surea.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