



## 数据发布 | 2024年3月上海市住宅价格

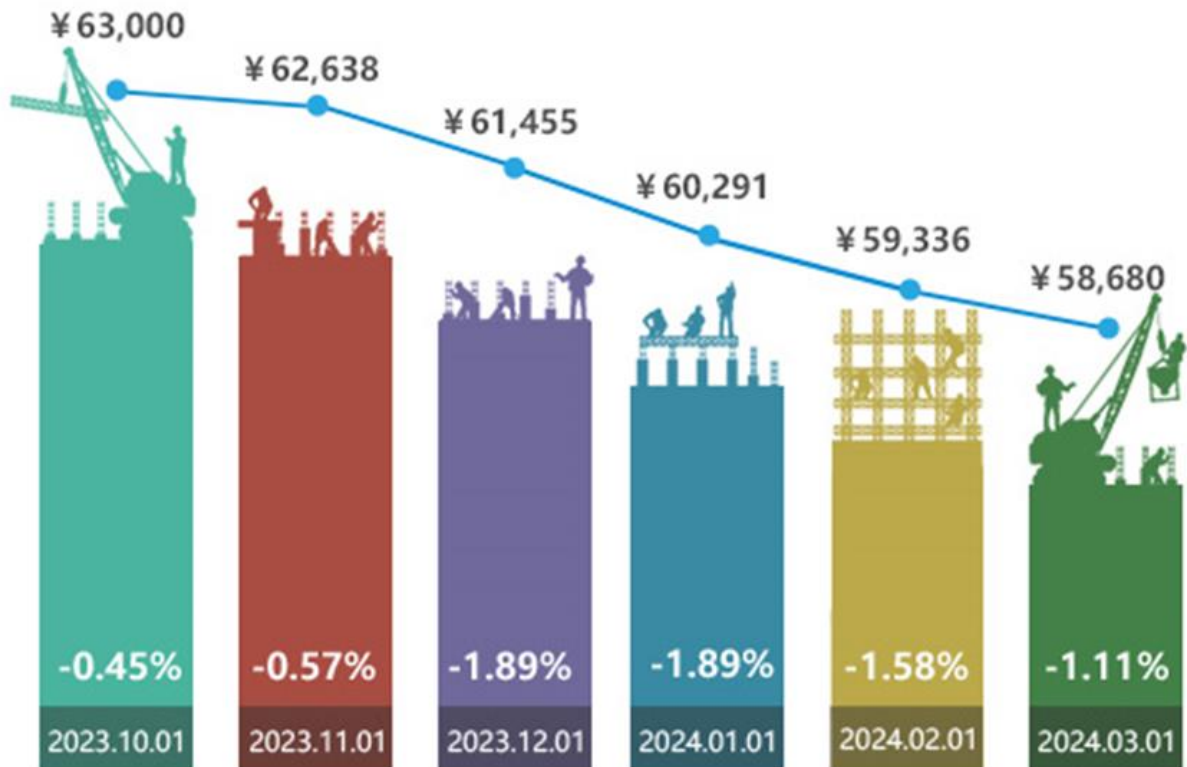
2024年3月1日上海市住宅小区基价均值为 58,680 元/平方米，环比下跌 1.11%，同比下跌 10.2%。

Month

03

**58,680** 元/平方米

2024年3月1日上海市住宅小区基价均值

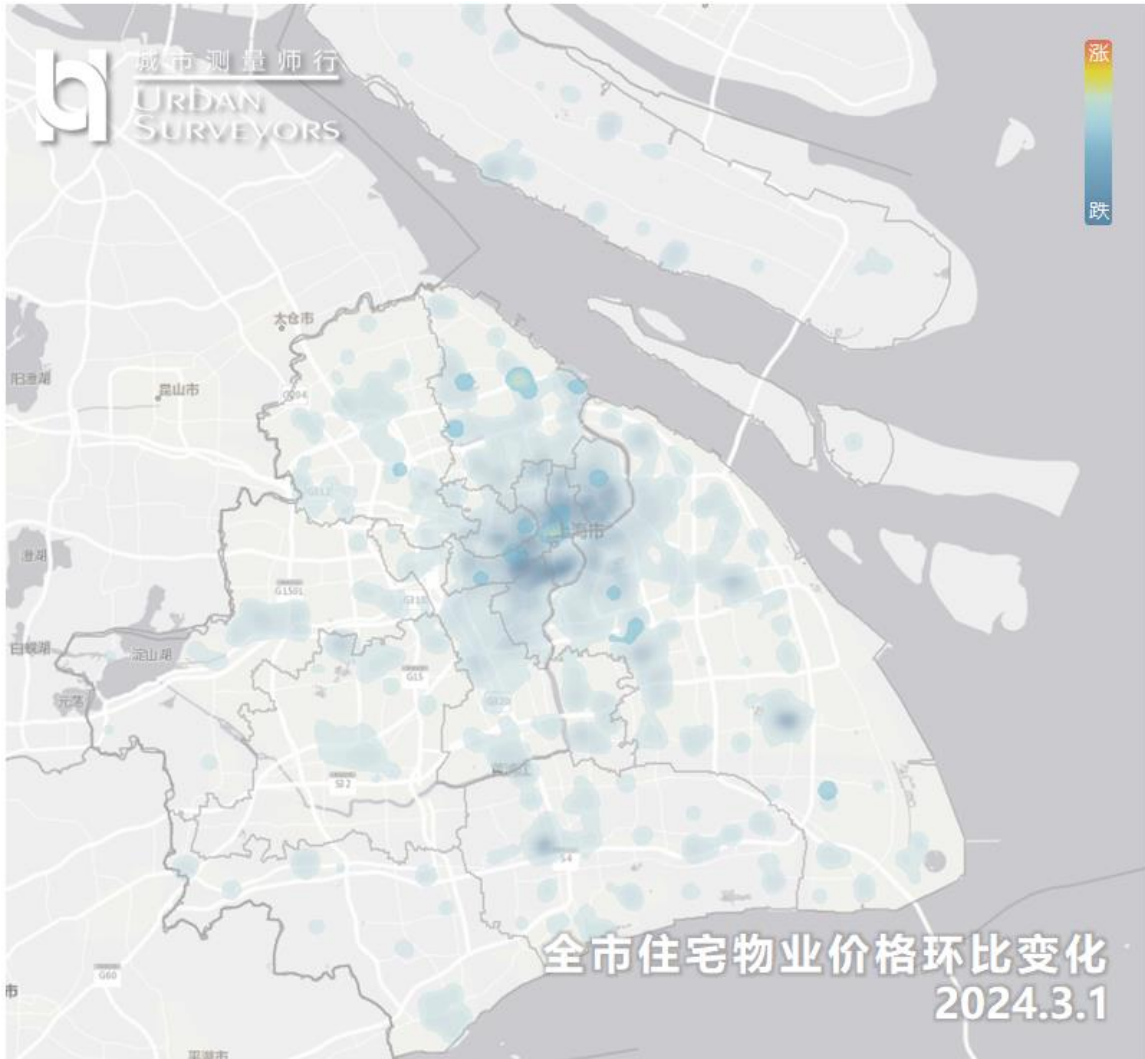


数据来源：城市资管服务云平台

2024年3月1日，上海市存量住宅均价继续下行。

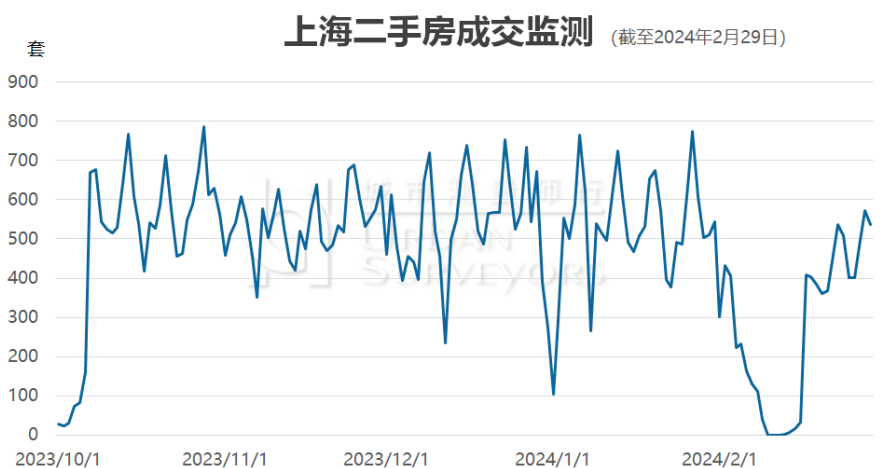
1月底上海调整限购政策，满足社保年限的非沪籍单身可以在外环以外区域（崇明区除外）购置一套住宅。

2月20日新的LPR发布，5年期以上LPR下调25个基点，降至3.95%。这是自2019年8月以来，5年期及以上LPR的最大调整幅度，超过了之前的最大降幅15个基点。此次LPR下调基本上符合市场预期，但调整的幅度超出预期范围。



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 2 月 29 日), 2 月份上海二手房成交套数约为 8000 套。依据过往经验, 推测其中的存量住宅成交套数为 7000 套。受到春节假期影响, 交易节奏放缓, 2 月份交易量明显下降。



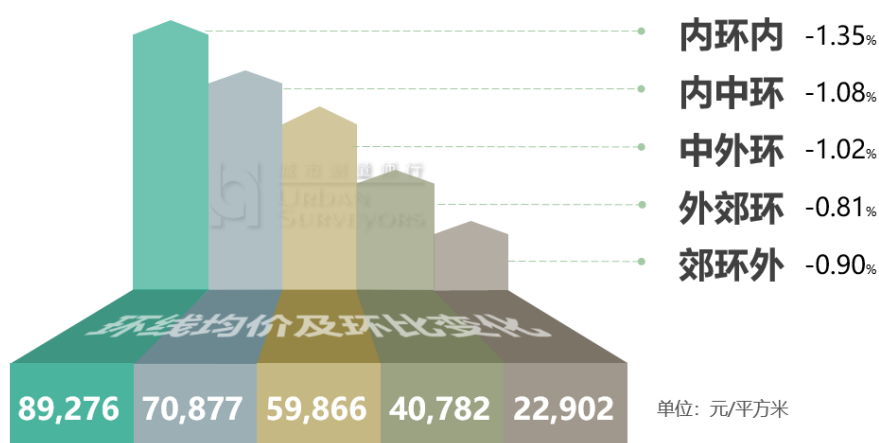
数据来源：城市资管服务云平台

降息、降首付叠加特定区域限购放松，使得上海外围区域关注度提升，尤其是规划和配套设施等相对完善且总价具有优势的刚需市场或率先回暖。

然而，市场转折点暂未到来，政策效益传导到市场需要一定时间，存量住宅市场仍然普遍存在“以价换量”的情况。部分区域可能在3月迎来“小阳春”，但整体市场还需要经历一段时间的“弱复苏”阶段。

## ↓ 环线

2024年3月1日，各环线基价均值维持下降趋势，同比跌幅进一步扩大。普通住宅认定标准的调整有助于提升原本“非普通”公寓的市场活跃度，此类房源比例较高的中外环和外郊环区域，此次均价环比下跌幅度收窄较多。



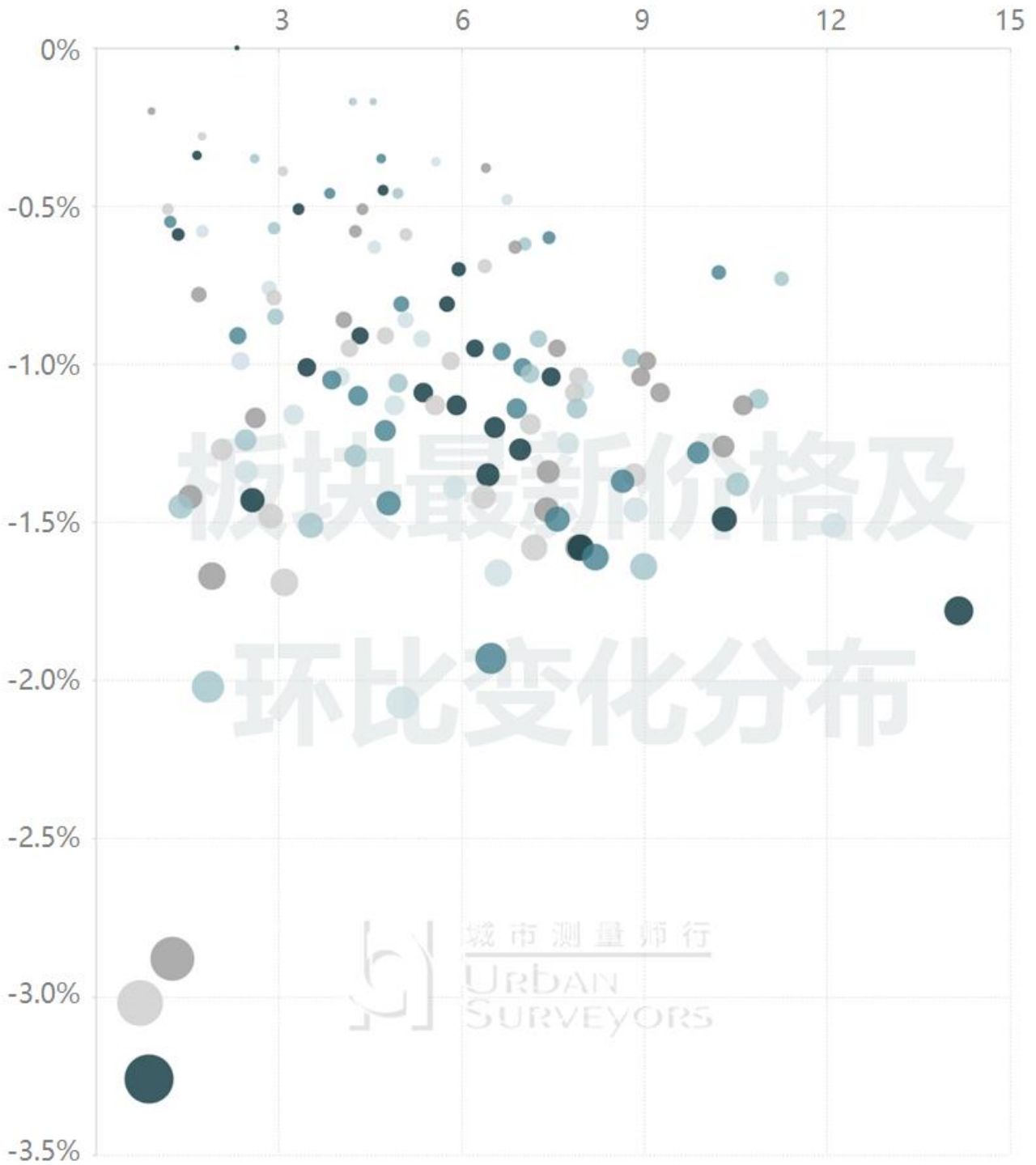
数据来源：城市资管服务云平台

## ↓ 板块

2024年3月1日，各板块均价全线下跌，基本低于去年同期水平。

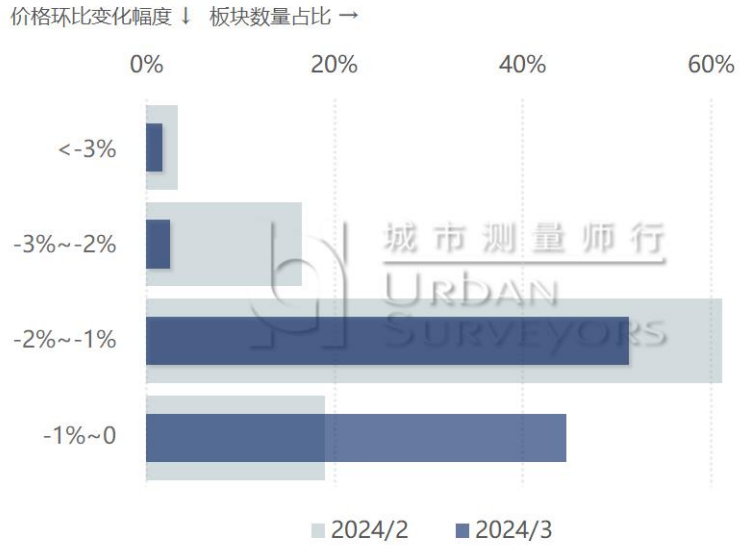
在老破小比例高或存量房源较多、交通便利度一般的板块，降价促成交的情况更为显著，价格下跌幅度更大，如曹杨板块、崇明新城板块、海湾板块等。

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，区域之间的差异略有缩小。大部分板块跌幅依然在-1%~-2%之间，但占比减少至五成；跌幅超过-2%的板块数量占比大幅减少，合计不足一成；跌幅在0~-1%的板块占比明显提升，超过四成。



#### 免责声明

本报告刊载信息时间截至 2024 年 3 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 10, 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

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](http://www.surea.com)