



城市测量师行
URBAN
SURVEYORS

住宅
市场

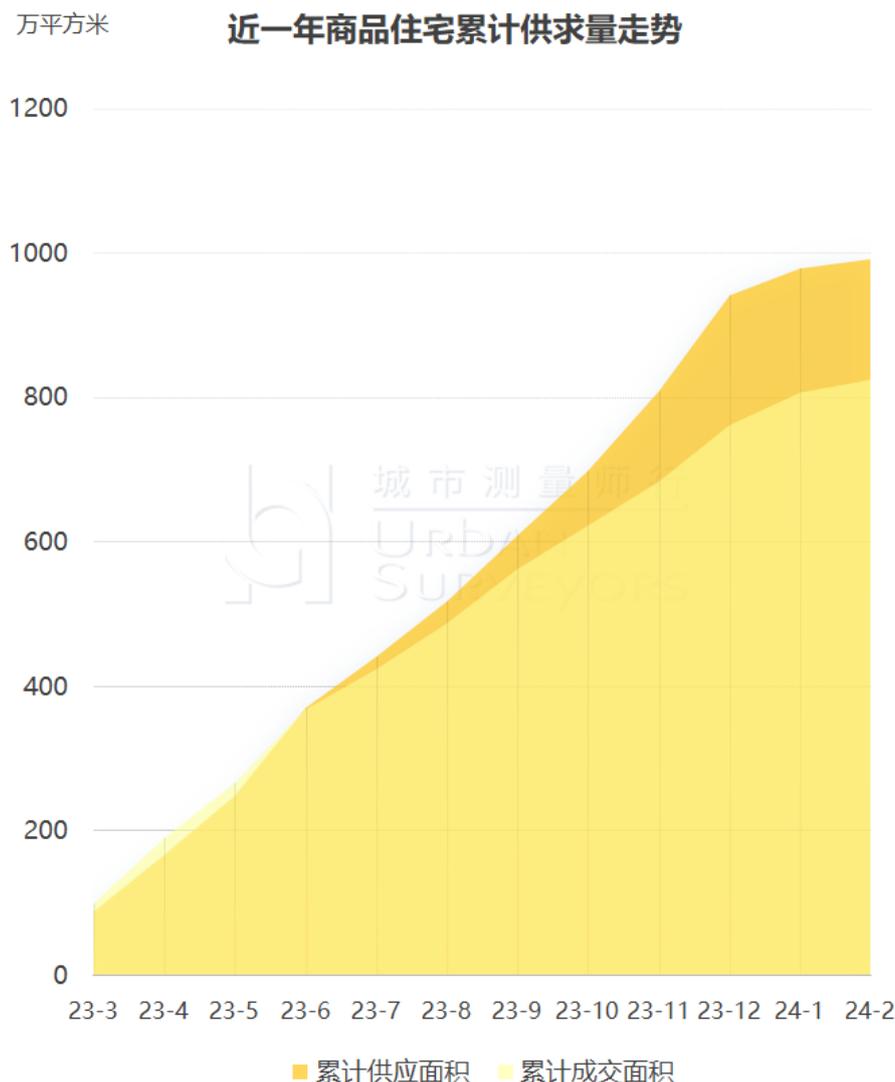
2024年2月上海住宅交易市场

城市测量师行定期监测上海新建商品住宅和二手住宅市场，并发布《上海住宅交易市场报告》。该报告旨在帮助大家了解上海住宅交易市场行情，欢迎持续关注！

PART 1 新建商品住宅

01 受春节影响，新房供求两端持续下滑

全市供求量



数据来源：城市资管服务云平台

与1月相比，2月，上海新增供应和成交量均有60%以上的跌幅。截至2024年2月底，新房市场近一年供求比为1.2，新增存量面积升至167万平方米。

受春节长假影响，2月，上海新房市场供求两端出现季节性回落。从开年“二连跌”的表现看，购房者依旧保持理性。虽然年前密集出台了一系列优化信贷以及放宽外环外区域非沪籍单身购房限制的政策，但市场仍处在消化期，政策效果暂不明显。

3月份，开发商加快推盘节奏，尤其是10万元/平方米以上的项目占比增加，这将提高新房市场关注度，并可能推动交易数据出现结构性上涨。

02 仅 1 个新盘触发积分制，远郊区域认购情况不佳

2 月份，上海新房市场仅有 5 个项目开盘。

触发摇号积分制的项目只有 1 个，是位于中外环的经纬至臻豪庭，虽然加推房源数量较少，但认购率超过 200%；其余项目认购率均在 100%以下。

触发积分机制							
中外环							
楼盘名	入围比	区域	板块	供应 (套)	网签 (套)	网签均价 (元/㎡)	
加推 经纬至臻豪庭	2	宝山	大场	56	54	62900	

外环以外地区分化明显。徐汇华泾板块和浦东川沙板块的各种配套设施相对完善且通勤距离适中，区域内新房认购情况总体尚可。而远离市中心的惠南和罗泾板块，新盘认购率不足 5%，去化周期可能会持续较长时间。

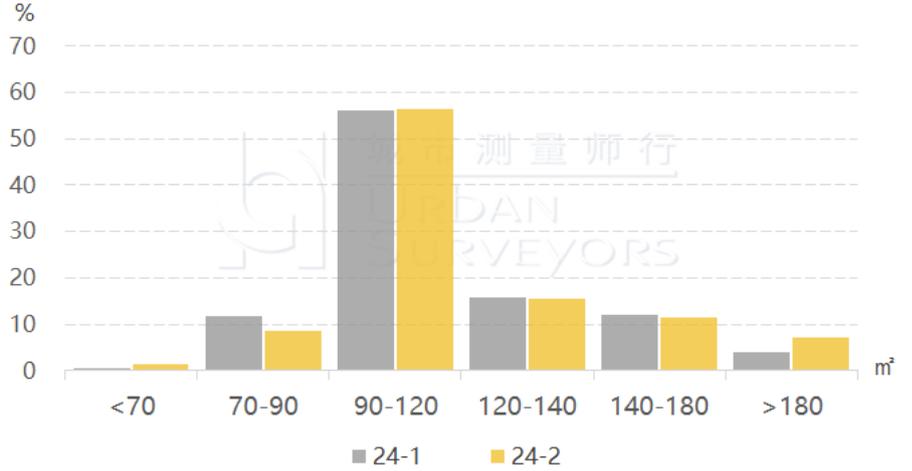
未触发积分机制							
外郊环							
楼盘名	入围比	区域	板块	供应 (套)	网签 (套)	网签均价 (元/㎡)	认购率
新开 嘉俊庭	1.8	徐汇	华泾	440	70	81900	98%
加推 观宸润府	1.8	浦东	川沙	178	66	65400	43%
新开 港城云樾观海	1.3	原南汇	惠南	311	11	34600	5%
郊环外							
楼盘名	入围比	区域	板块	供应 (套)	网签 (套)	网签均价 (元/㎡)	认购率
加推 宝山天铂	1.3	宝山	罗泾	186	5	36800	/

03 新增供应以外围区域为主，成交总价结构性下移

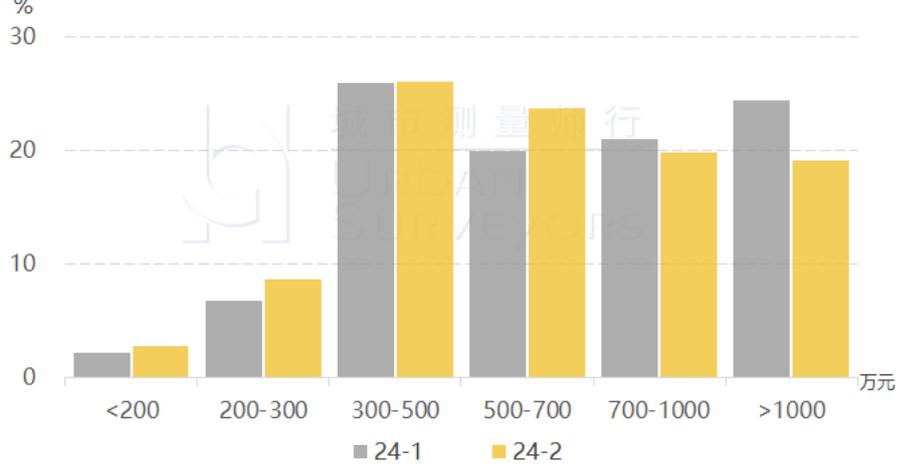
成交结构

面积段方面, 90-120 平方米占比维持在五成以上; 总价段方面, 700 万元以下物业成交份额出现不同程度的上升。近期新房供应基本位于外环线以外, 成交总价结构持续下移。

2024年1月-2024年2月新建商品住宅成交面积结构



2024年1月-2024年2月新建商品住宅成交总价结构

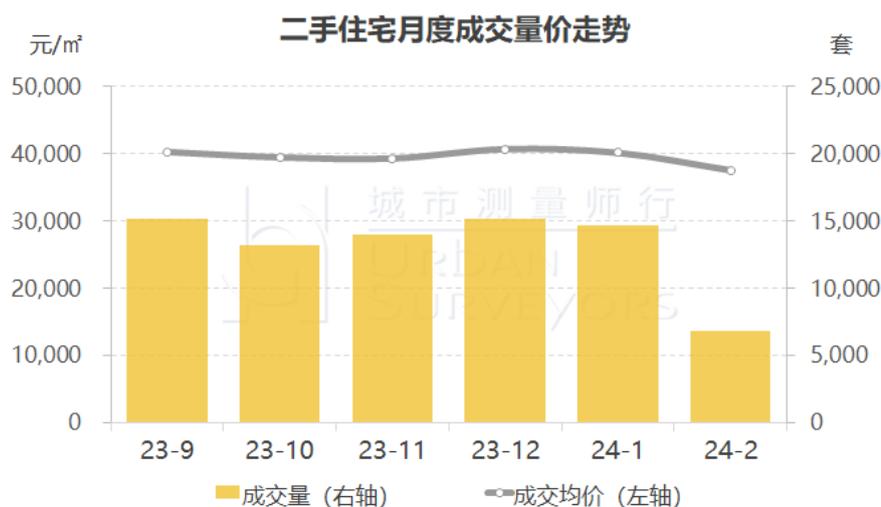


数据来源：城市资管服务云平台

PART 2 二手住宅

01 二手房量价齐跌，市场交易情绪有待恢复

全市成交量价



数据来源：城市资管服务云平台

2月，上海二手住宅市场共计成交 6776 套存量房源，环比下降 54%；成交均价 37527 元/平方米，环比下调 6.5%。

纵观历年“春节月”二手房交易量，今年不足 7000 套

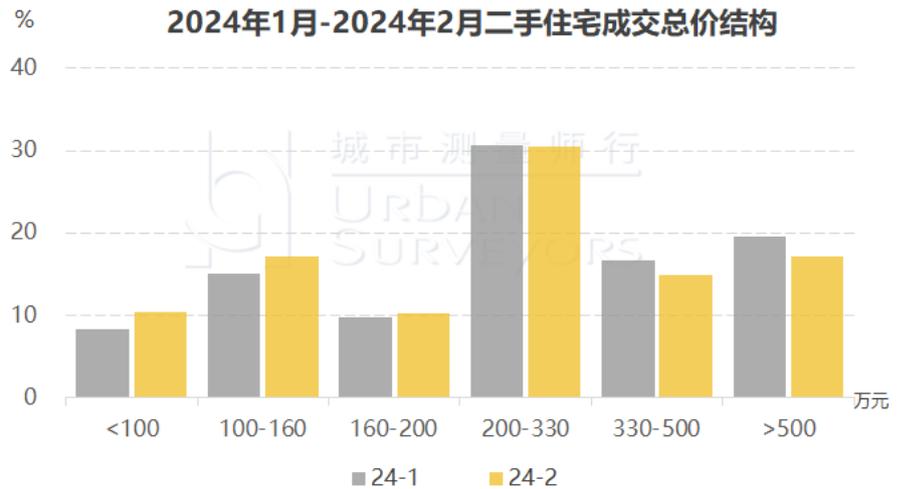
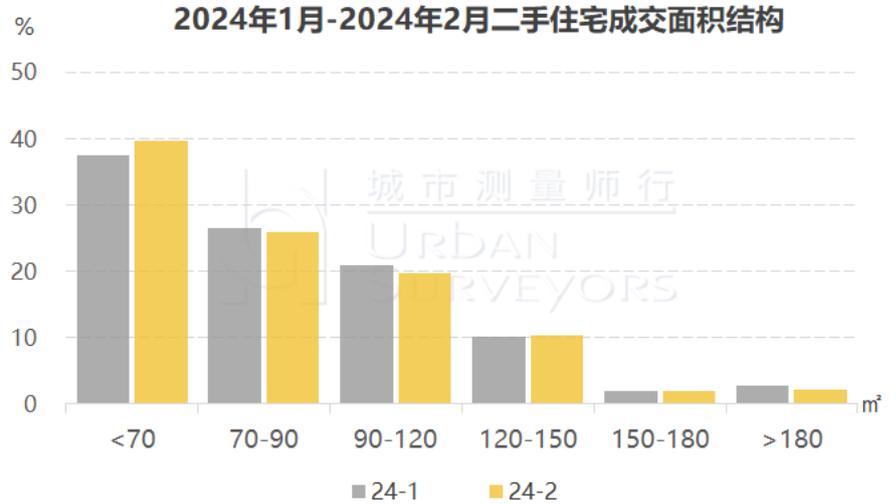
的表现在近十年中属于低位，市场交易情绪尚待恢复。

进入 3 月，由于前期一系列利好政策的发酵以及 2 月末房贷利率的下调，二手房交易节奏有望加快。不过，买卖双方在价格上的博弈气氛浓厚，楼市复苏或不如预期，“小阳春”成色有待验证。

02 郊区刚需陆续释放，成交结构保持下移态势

面积段方面，70 平方米以下户型成交份额有所增加；总价段方面，200 万元以下物业成交占比提升 4%。综合来看，近期内环外区域成交份额居多，助推低总价房源成交占比上涨。

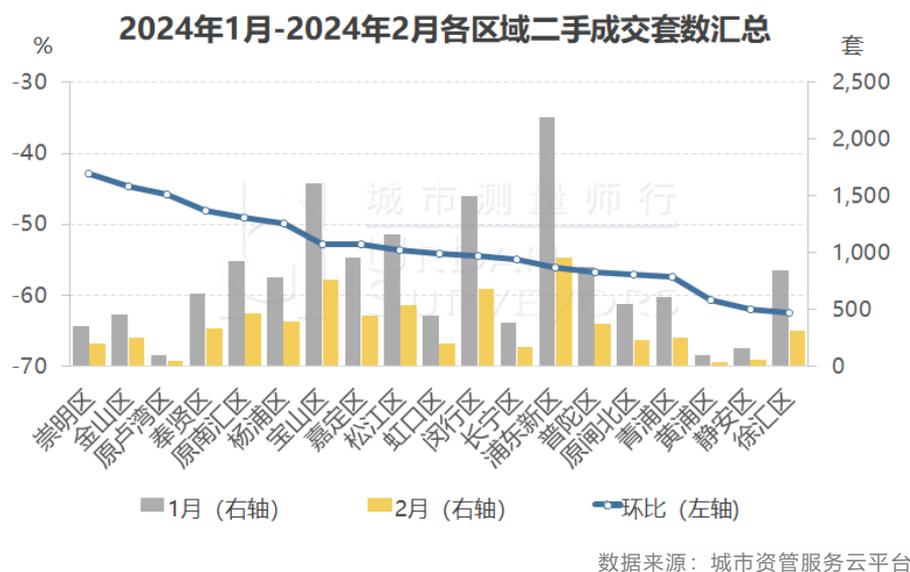
成交结构



数据来源：城市资管服务云平台

03 全市各区呈普跌之势，远郊新城表现优于市区

区域成交



2月，全市各区成交量环比普遍下降，外环外区域整体跌幅略低于中心城区。

金山、奉贤等远郊新城一方面受益于外环外非户籍购房限制的放开，另一方面，由于房源总价低且新的动迁

房和商品住宅较多，对于首次入市的刚需购房者具有一定的吸引力，因而本次成交量下降比例相对较小。

热门板块

2024年2月二手住宅成交量环比涨幅前十板块

排名	区域	板块	成交套数	环比	同比
1	原南汇	惠南	181	-27.89%	-54.98%
2	松江	佘山	115	-37.84%	-27.67%
3	原南汇	临港新城	87	-37.86%	-66.41%
4	宝山	月浦	65	-40.37%	-60.37%
5	宝山	淞宝	94	-40.88%	-61.32%
6	杨浦	鞍山	72	-40.98%	-62.30%
7	闵行	江川路	79	-43.17%	-65.50%
8	嘉定	安亭汽车城	80	-43.66%	-64.76%
9	奉贤	南桥新城	202	-43.73%	-63.47%
10	闵行	七宝	59	-43.81%	-64.67%

数据来源：城市资管服务云平台

2月成交量环比跌幅较小的前十板块中，除杨浦鞍山为内环内板块，其余均处于外环线以外。位于原南汇区的惠南板块2月成交量环比跌幅最小。该板块房源价格相对较低且有轨交16号线，需要跨区通勤的刚需客群对该区域有一定的偏好。

鞍山板块虽然以老公房小区为主，但也有一定数量的商品住宅。该区域生活配套设施齐全，能够满足居民日常衣食住行等各项需求。对于那些更喜欢市区生活，但预算相对有限的刚需和改善客群而言，是一个不错的置业区域。

04 市区热门楼盘占比提升，配套商品房小区占据前五

热门小区

近三个月二手住宅成交热门小区

排名	小区名称	区域	板块	套均总价 (万元)	成交活跃度	名次变化
1	新松嘉园	松江	泗泾	207	7.80%	↑1
2	新凯城尚樱苑	松江	泗泾	204	5.52%	↓1
3	塘和家园山茶雅苑	松江	泗泾	170	4.42%	→
4	美罗家园佳欣苑	宝山	罗店	169	3.73%	→
5	和瑞雅苑	杨浦	东外滩	204	3.40%	↑2472
6	闸园二村	奉贤	南桥新城	100	2.55%	↑344
7	维多利亚广场	普陀	长寿	800	2.50%	↑12
8	华虹家园	崇明	堡镇	122	2.18%	↑64
9	五彩星辰	杨浦	中原	500	2.08%	↑362
10	黄山始信北苑	浦东	金桥	520	1.99%	↑18

数据来源：城市资管服务云平台

据统计，近三个月上海二手住宅成交热门小区中，外环外区域占比仍达到 60%。由于市区楼盘增加，上榜楼盘套均总价均值回升至 300 万元/套。

分类型看，本期榜单前五位依旧被配套商品房小区

占据，第六至第十位依次为 1 个动迁房小区和 4 个中低端商品房小区。

本次统计周期内，松江区泗泾板块的配套商品房小区持续发力，牢牢占据榜单前三位置。此外，位于中环附近的商品房小区，得益于普通住宅标准的调整，交易税费大幅减少，成交量稳步提升。

免责声明

本报告刊载信息时间截至 2024 年 3 月 15 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

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