



城市测量师行
URBAN
SURVEYORS

住宅
市场

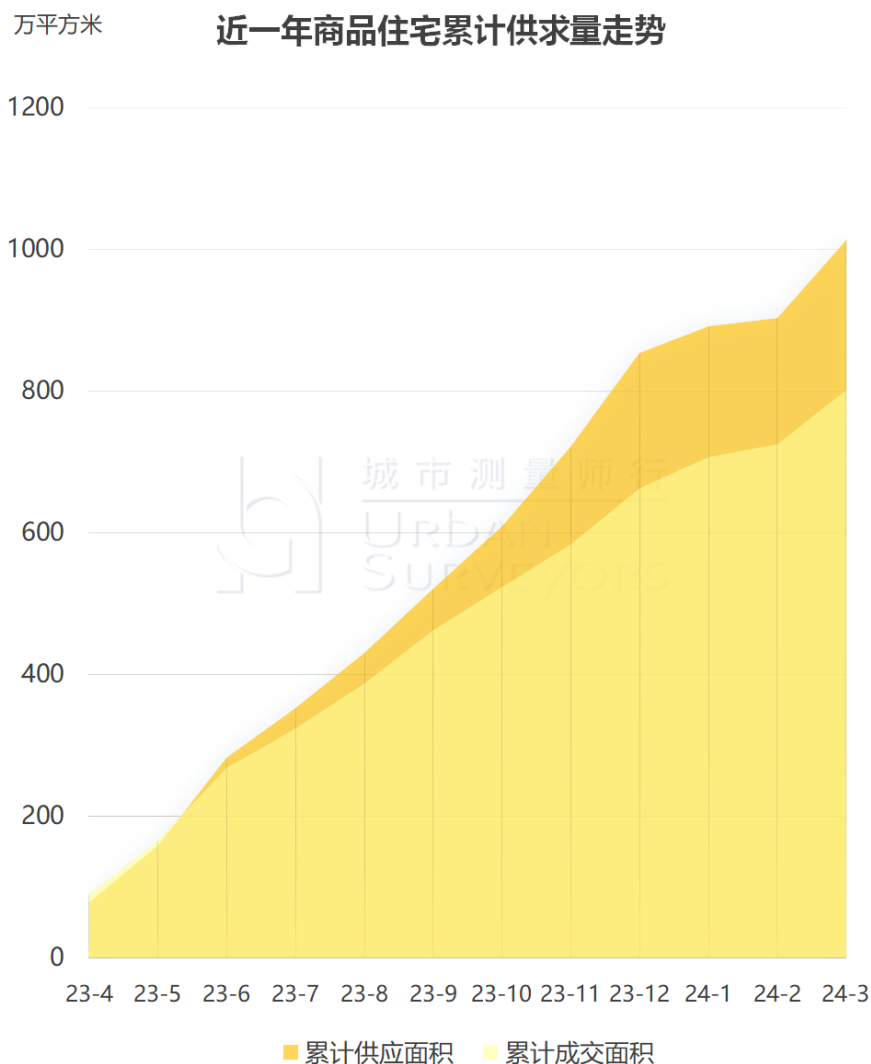
2024年3月上海住宅交易市场

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 新房市场供应回暖，成交量价同步回升

全市供求量



数据来源：城市资管服务云平台

3月，上海新房市场供应量再度突破100万平方米，成交量攀升至76万平方米，供求两端基本回归正常水平。

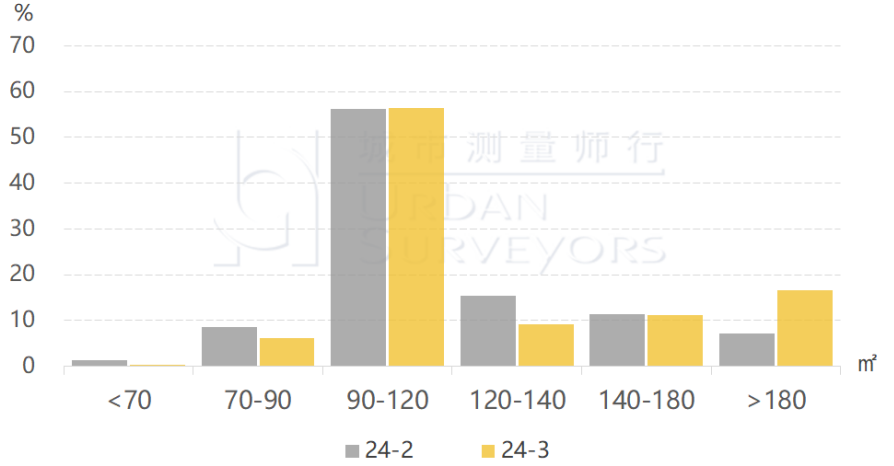
从数据上看，本月开发商积极推盘，尤其在黄浦、徐汇、静安等区域，多个优质项目集中入市，从认筹阶段便吸引大量购房者踊跃认购，开盘当天去化率基本在九成以上，推动成交量价同步回升。然而，成交量的提升无法掩盖新房市场冷热不均、库存承压的局面。截至2024年3月底，新房市场近一年供求比为1.26，新增存量面积已升至212万平方米。

02 中心城区交易占比增加，成交结构显著上移

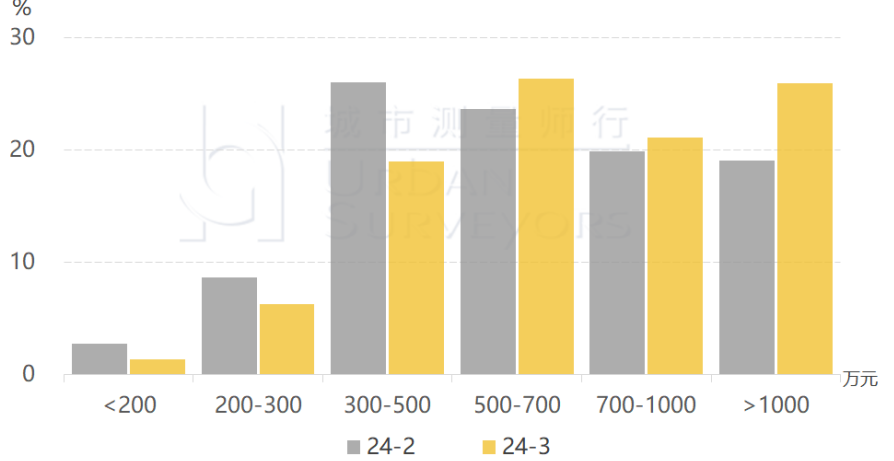
成交结构

面积段方面，受市区大面积、高总价房源供应增多影响，180 平方米以上物业成交占比首次突破两位数，环比增加约 10 个百分点；总价段方面，1000 万元以上物业成交份额同步上涨。

2024年2月-2024年3月新建商品住宅成交面积结构



2024年2月-2024年3月新建商品住宅成交总价结构

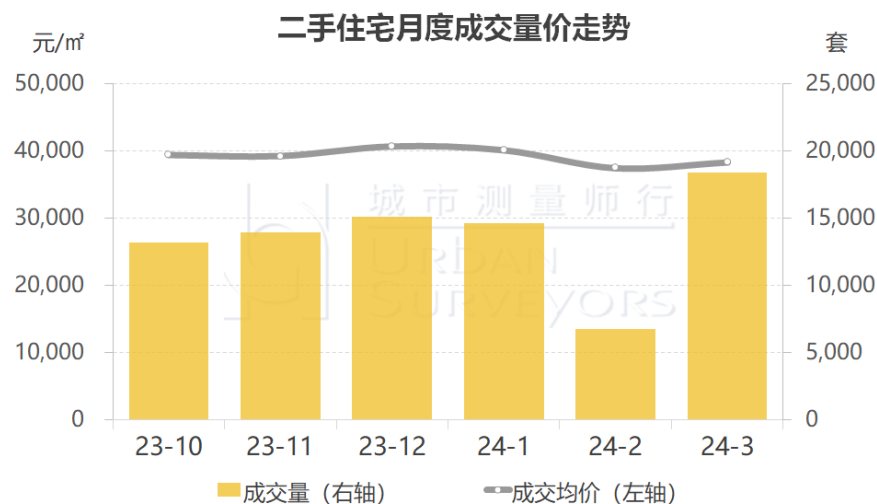


数据来源：城市资管服务云平台

PART 2 二手住宅

01 二手市场量价回温，但复苏力度不如预期

全市成交量价



3月，上海二手住宅市场共计成交 18410 套房源；成交均价 38375 元/平方米，环比回升 2.3%。

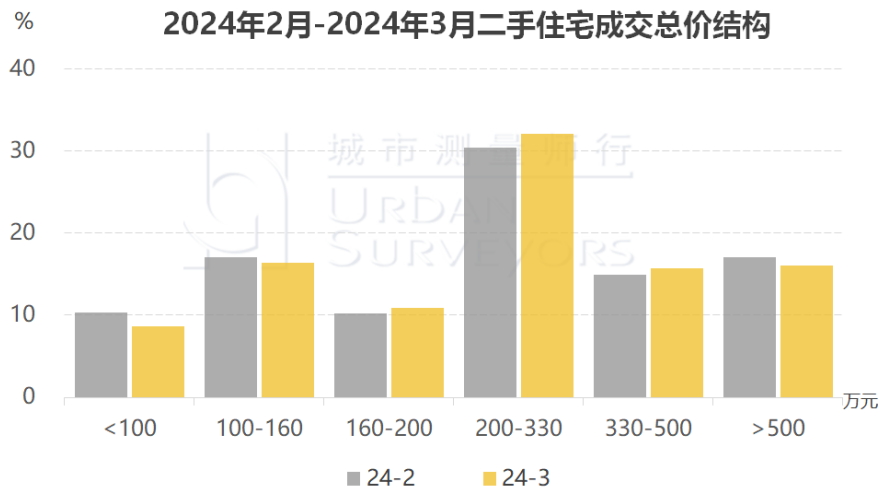
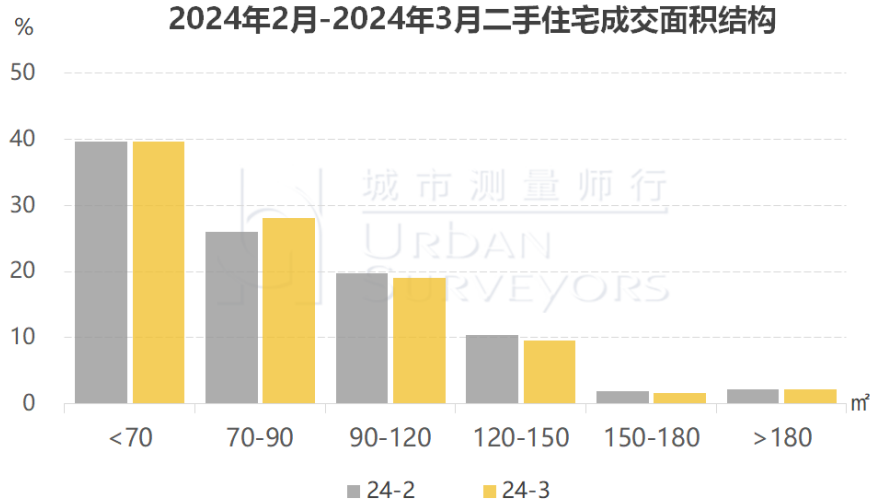
目前市场购房环境相对宽松，楼市交易情绪有所恢复，但实际成交量与预期的 2 万套以上仍存在一定的差距。

鉴于当前楼市仍处在调整阶段，部分购房者对未来可能出台的利好政策抱有期待，因此并未急于进入市场。在 3 月份二手房市场的短暂活跃之后，预计 4 月以后的成交量会有所下降，成交价格总体呈现稳中下跌的趋势。

02 成交以中环以外区域为主，成交结构总体变化不大

面积段方面，70-90 平方米户型成交占比增加 2%；总价段方面，160-500 万元物业去化份额有 1-2% 的增长。综合来看，低总价中小户型房源是近期市场成交主力军，但整体成交结构变化不大。

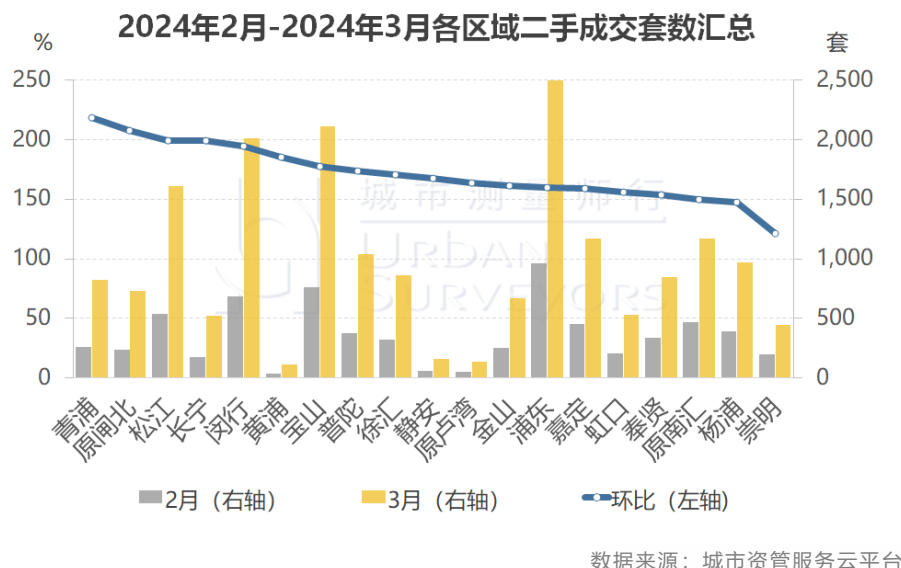
成交结构



数据来源：城市资管服务云平台

03 各区成交量全线提升，“以价换量”仍是市场主流

区域成交



与预期相符，3 月份全市各区成交量都较 2 月份大幅提升。市区表现优于远郊区域，成交量环比增幅相对较大。

3 月成交量环比增幅明显主要是由于 2 月份的春节假期影响交易活动，导致成交

偏少。当前二手住宅市场热度尚未真正恢复。

热门板块

2024年3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	长宁	西郊	130	319.35%	-31.94%
2	闵行	颛桥	209	318.00%	-11.44%
3	松江	新桥	113	303.57%	-24.16%
4	黄浦	老西门	64	300.00%	-34.02%
5	青浦	赵巷	156	290.00%	-7.14%
6	松江	泗泾	464	286.67%	28.18%
7	青浦	青浦北部	152	261.90%	-18.72%
8	嘉定	真新	104	258.62%	-20.61%
9	松江	松江中部	386	257.41%	-46.54%
10	闵行	金虹桥	200	257.14%	-9.09%

数据来源：城市资管服务云平台

3 月成交量环比增幅前十的板块中，长宁西郊、闵行颛桥、松江新桥位居前三位。

长宁西郊和闵行颛桥板块综合配套相对完善。目前这两个板块内有一定数量总价为 200-500 万元的存量待售房源，对于在大虹桥地区工作的刚需和改善客群有一定吸引力。

新桥板块以混合小区为主，小区环境相对较好，物业类型多样，总价适中。对于自驾出行的购房群体而言，是一个较为合适的置业区域。

04 泗泾板块表现强势，热门小区前十榜单占据四席

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	209	19.88%	0
2	新凯城尚樱苑	松江	泗泾	202	6.74%	0
3	塘和家园山茶雅苑	松江	泗泾	180	4.75%	0
4	和瑞雅苑	杨浦	东外滩	204	3.24%	11
5	万业梦立方	松江	泗泾	346	2.69%	121
6	美罗家园佳欣苑	宝山	罗店	160	2.64%	12
7	美罗家园慧苑	宝山	罗店	190	2.42%	新上榜
8	农房万阳公寓	杨浦	东外滩	400	2.41%	19
9	南坝新村	崇明	崇明其他	14	2.31%	113
10	申田大楼	静安	南京西路	445	2.22%	新上榜

注：仅对排名前100的项目进行名次变化监测

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，外环外区域占比达 70%。上榜楼盘套均总价均值回落至 235 万元/套。

分类型看，本次上榜小区中，有 7 个配套商品房，2 个中低端公寓以及 1 个售后公房小区。

本统计周期内，松江泗泾板块的新松嘉园因配套商品房集中过户登记，成交活跃度远高于其他小区，并已连续多月占据首位。杨浦东外滩板块的和瑞雅苑及农房万阳公寓是中环内的动迁公寓，其产品类型相对稀缺、价格较低，对购房者具有较大的吸引力，两个小区本期排名均有提升。

免责声明

本报告刊载信息时间截至 2024 年 4 月 16 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