



城市测量师行
URBAN
SURVEYORS

住宅
市场

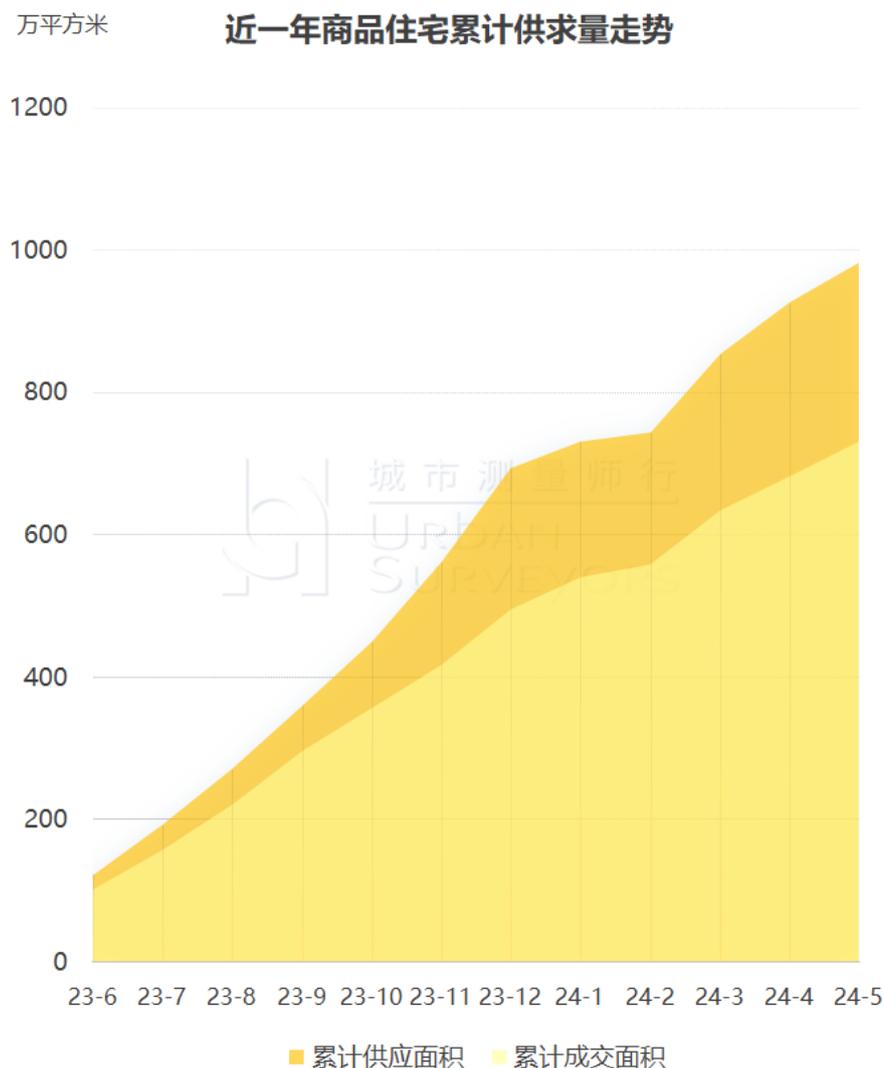
2024年5月上海住宅交易市场

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 新房市场波澜不惊，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

5月，上海新增开盘数量为22个，环比上月减少4个，成交面积低于50万方，总体表现较为一般。

分环线看，中环内的楼盘认购情况总体符合大众预期，凯德茂名公馆、龙盛湾上认购率保持在200%以上；外环以外地区，除了宝山顾村的招商时代乐章认购率达173%，多数楼盘认购率低于五成。

截至2024年5月底，新房市场近一年供求比为1.34，新增存量面积已升至250万平方米。

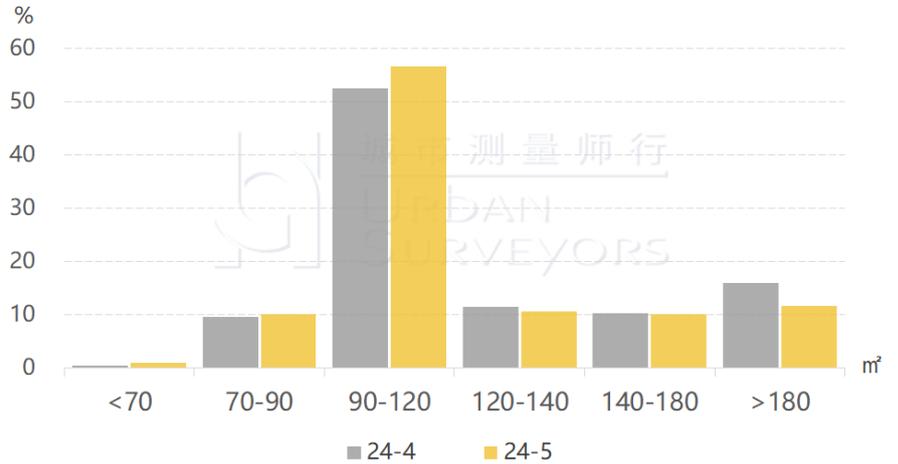
继5月初全市发起商品房“以旧换新”后，5月27日推出的新“沪九条”楼市政策，通过降低购房首付、优化“限购人群”购房资格等方式释放宽松信号，为后续新房销售市场带来积极预期。

02 受新增供应影响，中小户型成交占比有所增长

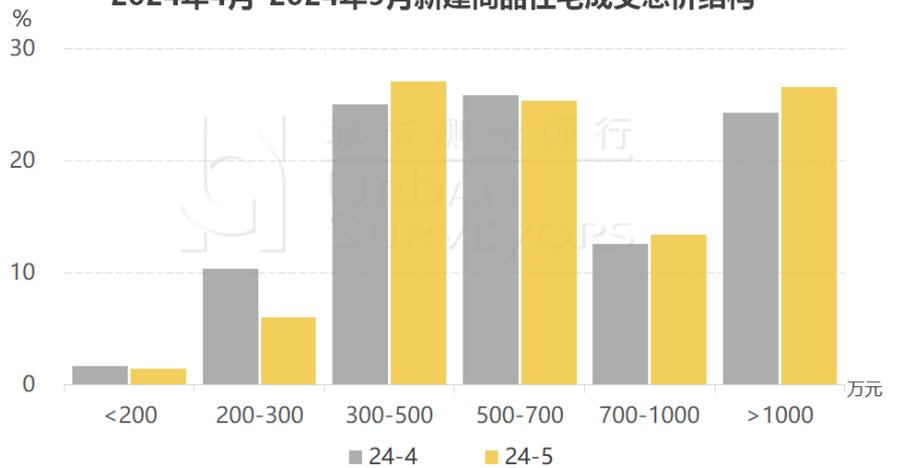
成交结构

面积段方面，本月 120 平方米以下物业成交占比提升 5%，而 180 平方米以上物业成交份额持续下降，跌至 12%；总价段方面，300-500 万元、1000 万元以上房源成交占比均增加 2%，而 200-300 万元成交占比则有 4% 的减少。

2024年4月-2024年5月新建商品住宅成交面积结构



2024年4月-2024年5月新建商品住宅成交总价结构

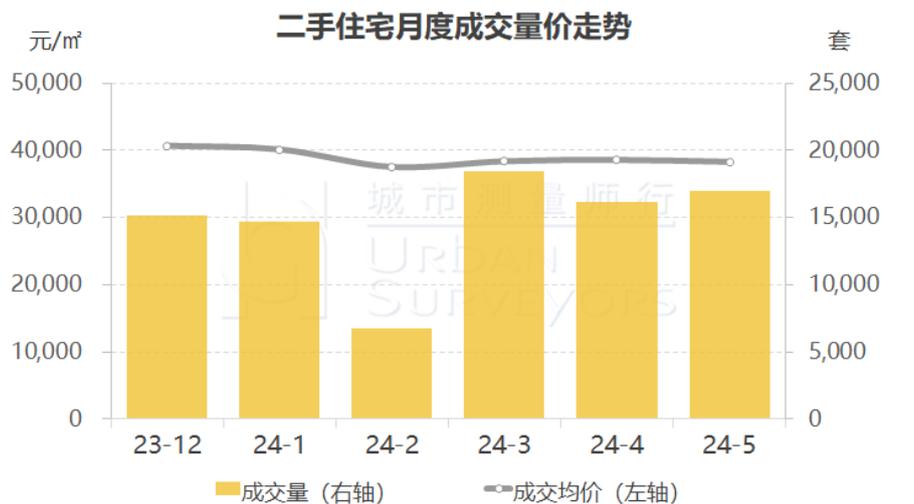


数据来源：城市资管服务云平台

PART 2 二手住宅

01 楼市新政刺激效应显现，二手成交呈月末“翘尾”行情

全市成交量价



5月，上海二手住宅市场共计成交 16955 套房源；成交均价 38285 元/平方米，环比微跌 1%。

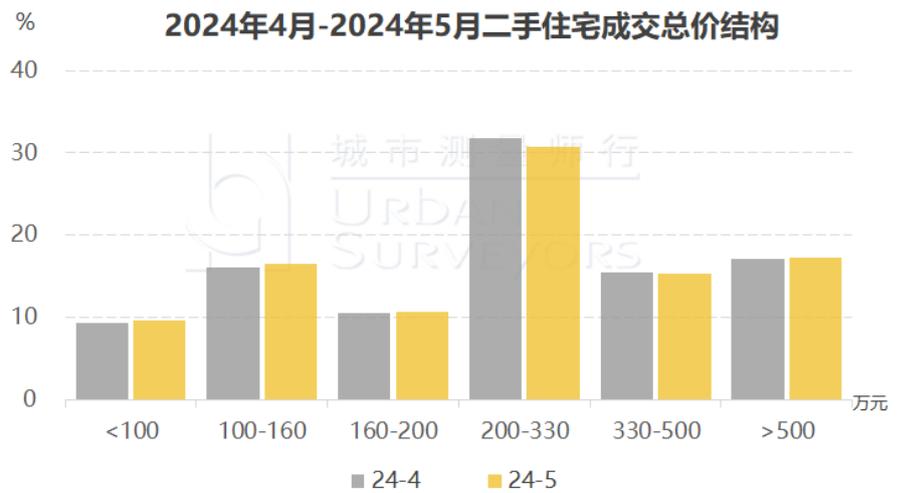
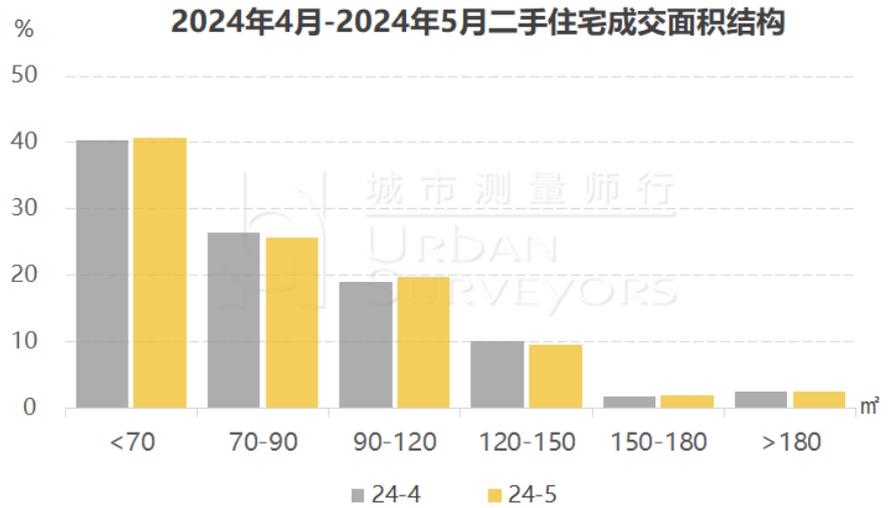
在此番楼市重磅政策推出之后，5月29-5月31日这三天内，日均成交量稳定在800套以上，拉动整月二手房成交套数环比4月上漲5%。

本轮新政实施后，显著提振了二手住宅交易情绪，尤其对刚需置业者产生了较大影响。根据市场调研情况显示，5月末至6月中旬，低总价小户型房源成交周期明显缩短，买卖双方对于价格的“和解”度更高。而从改善层面看，低总价小户型房源也可被视为置换链底端，若其流通速度能持续提高，将促进新房和二手房市场吸引更多潜在购房者。然而鉴于当前经济环境，理性买家居多，这波购房热度的持续性仍需进一步观察。

02 中低总价置换需求占据市场主导，成交结构略有下移

5月，市场购房主力集中在中低总价房源的置换上。面积段方面，70平方米以下及90-120平方米户型成交占比连续多月小幅增长；总价段方面，200万元以下物业成交占比有所提升。

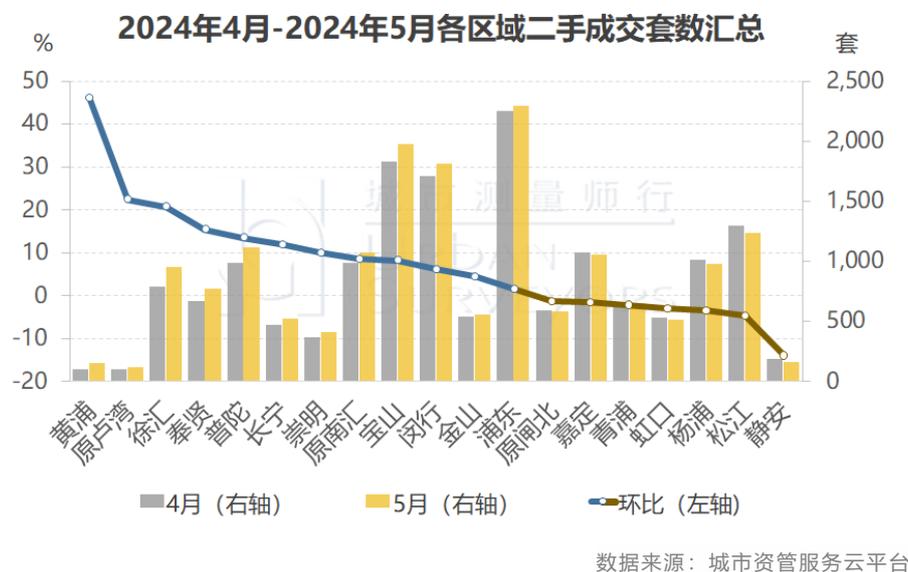
成交结构



数据来源：城市资管服务云平台

03 各区成交表现略有差异，市中心与新兴城区关注度更高

区域成交



5月，全市各区域成交表现总体好于4月。

黄浦、原卢湾、徐汇等市中心区域成交环比上涨10%-50%不等；原静安区由于4月成交量逆势上涨，5月明显下调。外围区域中，奉贤、崇明、原南汇等新城区域的交易情况相对更为活跃。

热门板块

2024年5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	普陀	长寿	86	72.00%	95.45%
2	闵行	吴泾	95	69.64%	17.28%
3	金山	亭林	79	68.09%	2.60%
4	黄浦	黄浦滨江	62	63.16%	82.35%
5	松江	佘山	189	54.92%	3.85%
6	黄浦	老西门	75	50.00%	47.06%
7	徐汇	田林	126	43.18%	53.66%
8	普陀	长征	146	33.94%	29.20%
9	徐汇	长桥	228	32.56%	25.27%
10	松江	九亭	170	31.78%	46.55%

数据来源：城市资管服务云平台

5月二手住宅成交量环比涨幅前十板块中，中环内板块有6个上榜，其余板块位于外环以外。

普陀区长寿板块连续两个月上榜，本月成交环比涨幅位居全市第一。板块位置较为优越，配套设施完善。二手

房源类型多样，总价区间覆盖200万至3000万元，对于刚需或有改善需求的购房者群，都能在此找到合适的房源进行置业。

黄浦区有 2 个板块上榜，分别为黄浦滨江板块和老西门板块。前者为城市更新重点区域，目前董家渡金融城市建设已初具规模，未来计划构建集商业、办公、居住、文化等多元空间为一体的复合型社区；后者为区域内居住氛围较为浓厚的板块，每月二手住宅交易套数占黄浦全区总量的一半以上。在总价、户型相近的情况下，相较于同等级别的区域，黄浦区的二手房源更受市场青睐。

04 中环内小区活跃度增加，楼盘套均总价止跌回升

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	新凯城尚樱苑	松江	泗泾	201	7.21%	→
2	海防邨/海防村	静安	江宁路	500	4.28%	↑10
3	南坝新村	崇明	崇明其他	15	4.17%	↓1
4	保利金色唐城	浦东	唐镇	380	3.17%	↑9
5	滨海一村	金山	金山新城	36	3.17%	↑11
6	惠明苑	闵行	七宝	497	3.03%	↑13
7	塘和家园山茶雅苑	松江	泗泾	194	3.00%	↑14
8	长江公寓	黄浦	人民广场	450	2.99%	↓5
9	农房万阳公寓	杨浦	东外滩	400	2.93%	↑19
10	美罗家园慧苑	宝山	罗店	178	2.90%	↑19

注：仅对排名前 100 的项目进行变化监测

数据来源：城市资管服务云平台

套商品房小区，3 个售后公房小区，2 个商品房公寓小区和 1 个老公寓小区（长江公寓）。

统计周期内，位于静安区的海防邨/海防村，排名提升 10 位，上升至榜单第 2。该小区对口九年一贯制重点学校——静教院附校，尽管套均总价超过 500 万元且是大众口中的“老破小”，但仍有众多家庭因学区因素选择购买此楼盘。

最新数据显示，近三个月上海二手住宅成交热门小区中，楼盘套均总价均值回升至 285 万元/套。其中，中环内有 3 个小区上榜，外环外有 7 个楼盘进入榜单。

本次上榜小区类型与上月相似，包含 4 个配

免责声明

本报告刊载信息时间截至 2024 年 6 月 17 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