



城市测量师行
URBAN
SURVEYORS

住宅
市场

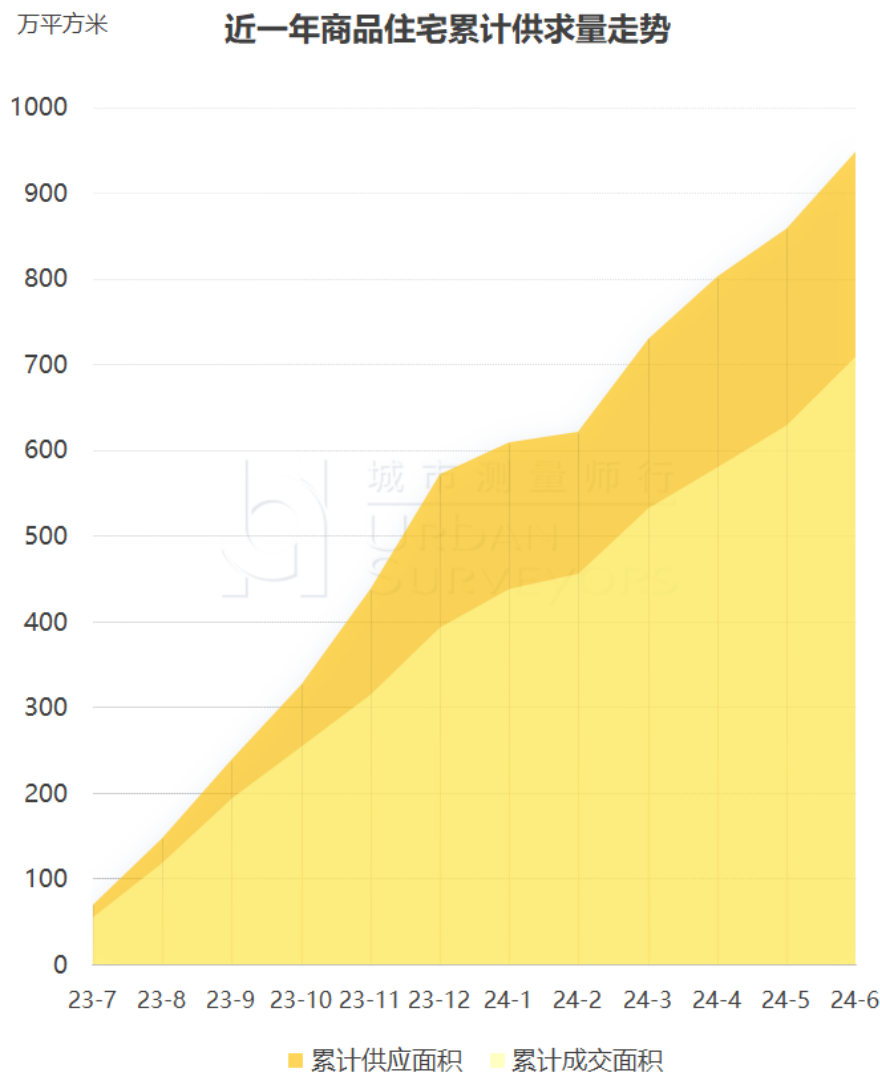
2024年6月上海住宅交易市场

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 新房市场供求回暖，高端项目延续“日光”表现

全市供求量



数据来源：城市资管服务云平台

6月，上海新房市场供求面积环比上月均有六成左右的提升，尽管仍低于去年同期水平，但80多万方的成交表现已创近一年新高。

本月开发商积极推盘，入市项目超过30个，10个楼盘认购率破百，总体去化率较上两个月均有提升。徐汇中海领邸·玖序、普陀宸嘉100·嘉佰道等千万级项目销售情况持续火热，基本开盘即售罄。

此外，宝山中环置地中心润府、嘉定华润华发时代之城等近郊中端刚改优质项目，开盘至今网签率已超过七成。

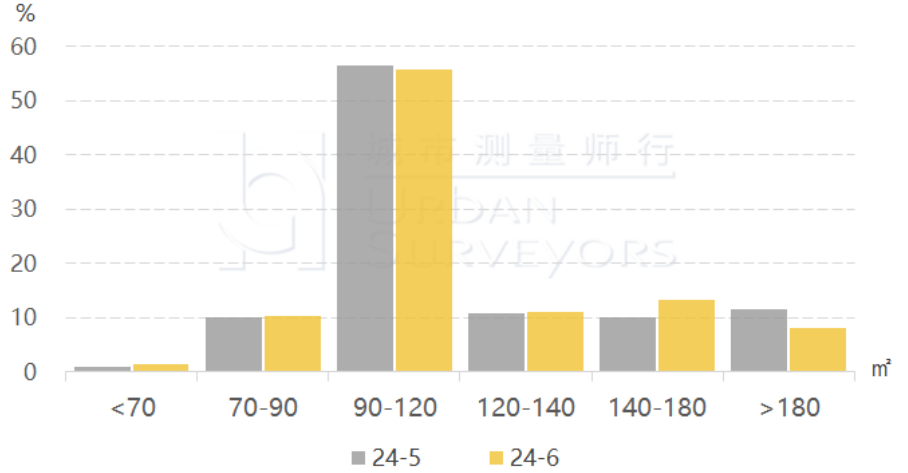
新房成交稳步上扬，截至2024年6月底，近一年供求比为1.34，新增存量面积略有减少，为238万平方米。

02 中大户型房源供应放量，改善型客户积极入市

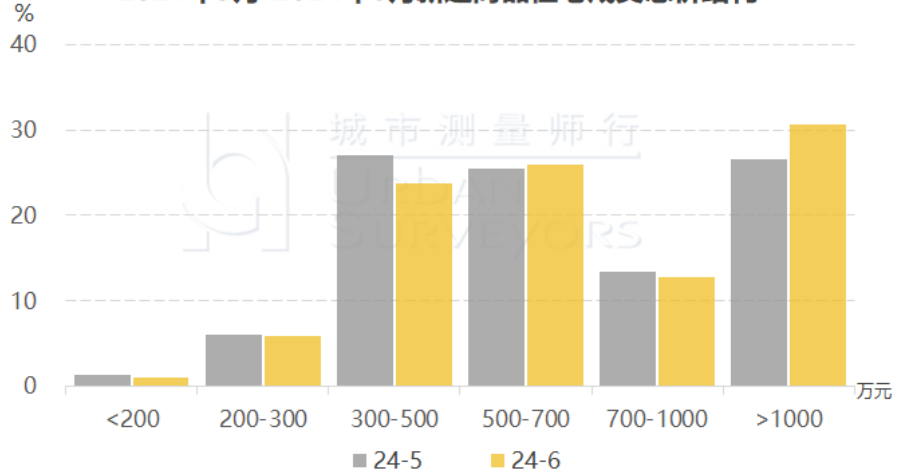
成交结构

面积段方面，本月 140-180 平方米物业成交份额增加 3%；总价段方面，1000 万元以上房源成交占比连月提升，已达 31%，为近两年最高，而 500 万元以下成交占比则有 4%的减少。

2024年5月-2024年6月新建商品住宅成交面积结构



2024年5月-2024年6月新建商品住宅成交总价结构

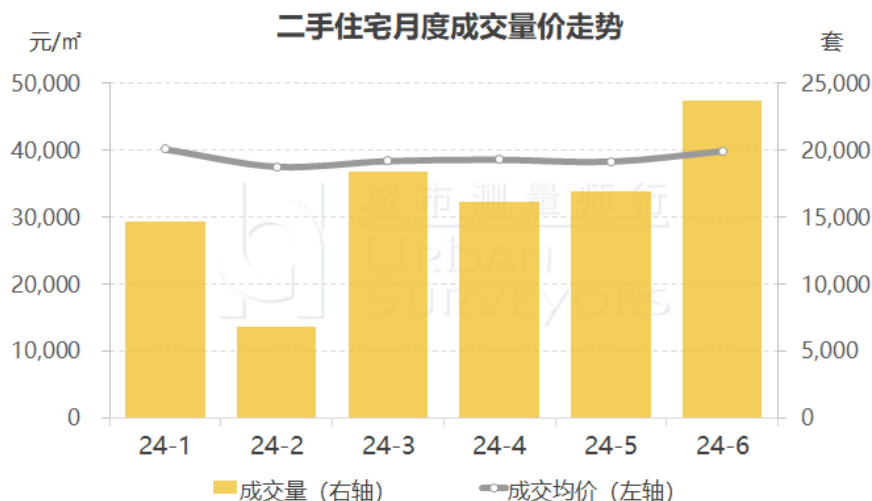


数据来源：城市资管服务云平台

PART 2 二手住宅

01 楼市新政“满月”，存量住宅交投活跃

全市成交量价



数据来源：城市资管服务云平台

6月，上海二手住宅市场共计成交约2.4万套房源，环比上浮近四成；成交均价为39850元/平方米，环比上涨4%。

“沪九条”政策实施已有月余，原先持观望态度的购房群体，其中大部分人趁着本轮

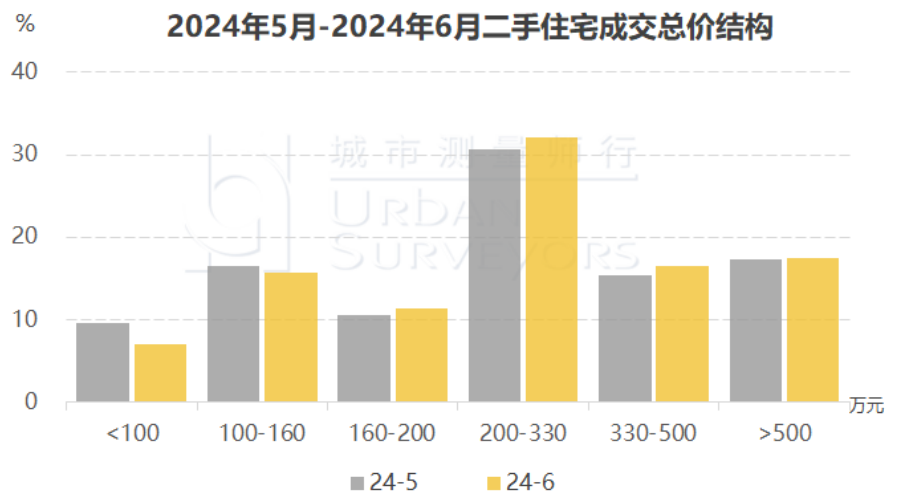
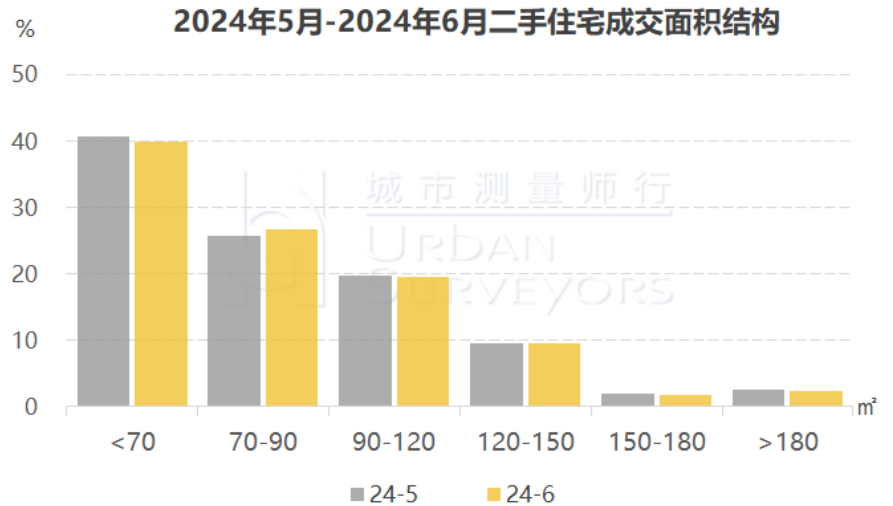
窗口期加速完成购房流程。由此，6月二手住宅成交量快速上涨，有三个周末的日均交易量突破千套。

值得注意的是，当前市场形势下挂牌量仍处高位，但楼市新政的实施使得部分房源的议价空间逐步压缩，影响去化速度。同时随着需求释放高峰的结束和夏季高温的到来，购房者实地看房意愿明显减弱，预计7月份二手住宅成交量将出现下滑趋势。

02 刚性购房需求集中释放，中低总价房源成交周期进一步缩短

与上月情况类似，6月市场交易仍以中低总价物业为主。面积段方面，在连续下跌2个月后，6月70-90平方米成交占比有所反弹，环比微增1%；总价段方面，200-500万元总价区间成交占比提升明显，增加2%。

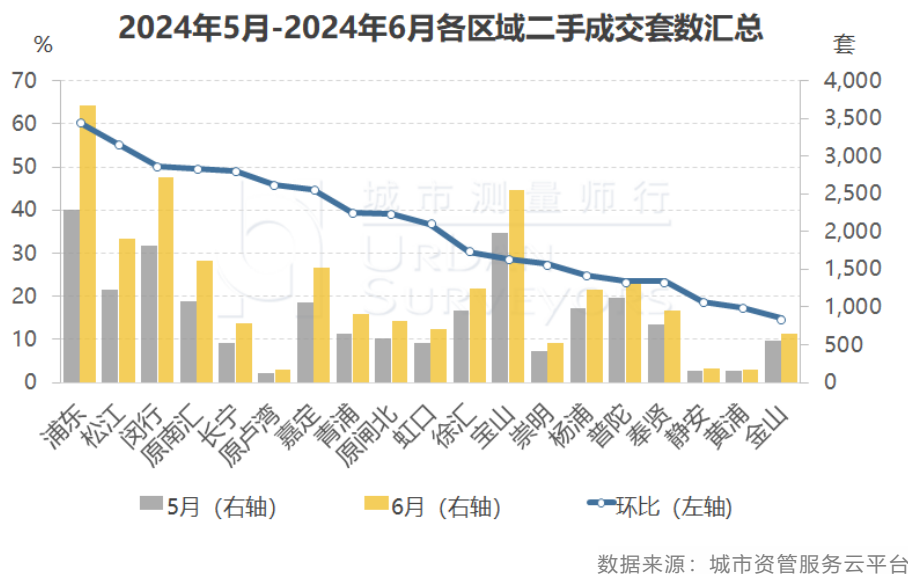
成交结构



数据来源：城市资管服务云平台

03 各区成交迎来普涨之势，浦东、松江环比涨幅位居前列

区域成交



在楼市新政的“暖风”

作用下，6月，全市各区成交量实现意料之中的普涨态势。

具体而言，近郊区域表现总体优于市区。浦东、松江、闵行和原南汇区环比涨幅均超过50%；中心城区因总价因素，除长宁和原卢湾区外，其余区域环比增幅基本低于全市平均水平。

热门板块

2024年6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	杨浦	新江湾城	69	155.56%	228.57%
2	松江	新桥	163	139.71%	94.05%
3	嘉定	嘉定北部	130	136.36%	62.50%
4	闵行	七宝	217	104.72%	155.29%
5	原闸北	不夜城	171	90.00%	59.81%
6	原南汇	临港新城	347	89.62%	158.96%
7	浦东	张江	168	88.76%	112.66%
8	静安	南京西路	56	80.65%	60.00%
9	闵行	梅陇春申	190	79.25%	146.75%
10	浦东	陆家嘴滨江	286	76.54%	169.81%

数据来源：城市资管服务云平台

6月二手住宅成交量环

比涨幅前十板块中，外环线内外分别有5个板块上榜。

杨浦新江湾城板块以中高端次新楼盘为主，配套有新江湾城公园、复旦二附校、上音实验学校等，整个社区生态环境良好，教育资源丰富，居

住群体多为在北部区域工作、对环境和学区有一定要求的中产阶级家庭。

闵行七宝板块，虽然地处外环线以外，但整体发展较为成熟，板块内轨交、学校、商业等配套资源丰富，高、中、低各档次住宅小区选择多样；板块地理位置也较为优越，通勤至虹桥商务区、莘庄商务区、漕河泾开发区基本在 1 小时以内，对于在西南片区工作和生活的群体而言，七宝板块是一个相对不错的置业选择。

04 配套商品房楼盘成交踊跃，占据热门小区榜单八席

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	练祁佳城嘉盛园三期	嘉定	嘉定北部	164	4.43%	新上榜
2	海防邨/海防村	静安	江宁路	500	4.01%	→
3	齐贤雅苑	奉贤	金汇	145	3.77%	新上榜
4	新凯城尚樱苑	松江	泗泾	204	3.75%	↓3
5	南坝新村	崇明	崇明其他	15	3.70%	↓2
6	静安新城	闵行	古美罗阳	289	3.65%	↓5
7	余北家园士清苑	松江	佘山	198	3.19%	↓37
8	塘和家园山茶雅苑	松江	泗泾	190	3.17%	↓1
9	金海华城华康佳苑	浦东	曹路	272	3.06%	↓30
10	同康苑	浦东	三林	253	2.86%	↓5

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

数据显示，本轮近三个月上海二手住宅成交热门小区中，有多达 8 个配套商品房小区上榜，其余 2 个为售后公房小区。楼盘主要位于嘉定、松江、浦东、奉贤、崇明和静安区，套均总价 223 万元。

统计周期内，练祁佳城嘉盛园三期和齐贤雅苑为本次新上榜小区。两者均位于动迁大居内，前者坐落于嘉定北部板块，尽管不靠近轨交站点，但周边幼儿园、小学等教育资源配套齐全；后者位于奉贤金汇板块，学校、医疗、商场等基本生活设施齐全。对于预算有限的刚需群体，这类城市界面较新、小区环境尚可的新城大型居住区，是不错的购房选择之一。

免责声明

本报告刊载信息时间截至 2024 年 7 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

长按识别图中二维码
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