



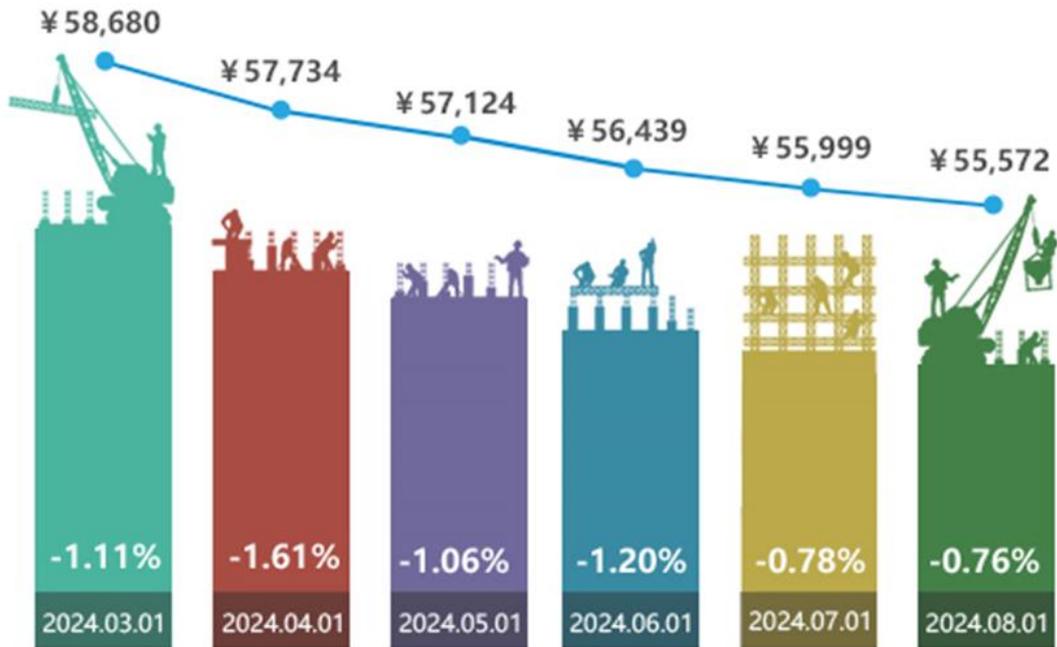
# 2024年8月上海市住宅价格发布

今天，你房价评估了没？

## 数据发布 | 2024年8月上海市住宅价格

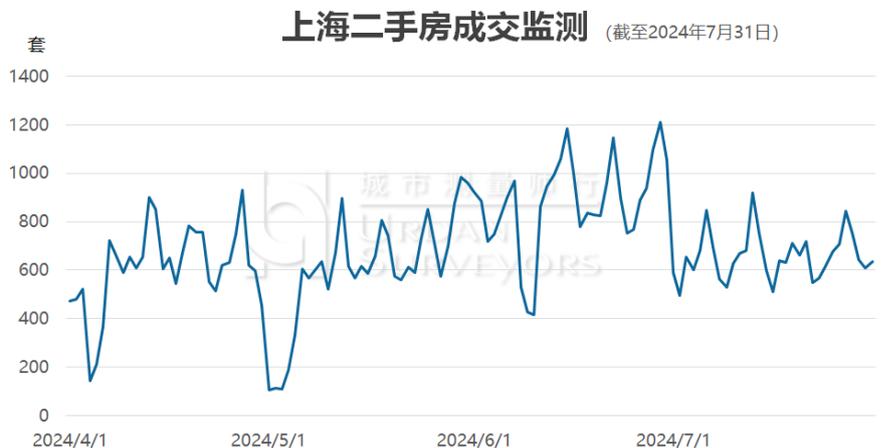
RVMS系统监测:2024年8月上海市住宅小区基价均值为55,572元/平方米,环比下跌0.76%,  
同比下跌12.8%。

2024年8月1日，上海市存量住宅均价仍在下行。



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 7 月 31 日)，7 月份上海二手房成交套数为 20380 套，依据过往经验，存量住宅成交套数约为 18000 套，环比出现 14% 的回落。



数据来源：城市资管服务云平台

数据显示，今年上半年二手住宅月度平均成交量在 16000 套左右。7 月的成交量虽高于上半年月平均水平，但与 6 月相比，新政策实施后的第二个月市场活跃度有所下降，政策效应减弱，即使是周末也基本没能达到 6 月的日均水平。

7 月全市存量住宅价格环比下跌约 0.8%，跌幅与上月基本持平。当前市场仍处于“以价换量”的阶段，价格的稳步下行，使得成交量能够维持在相对较高的水平。

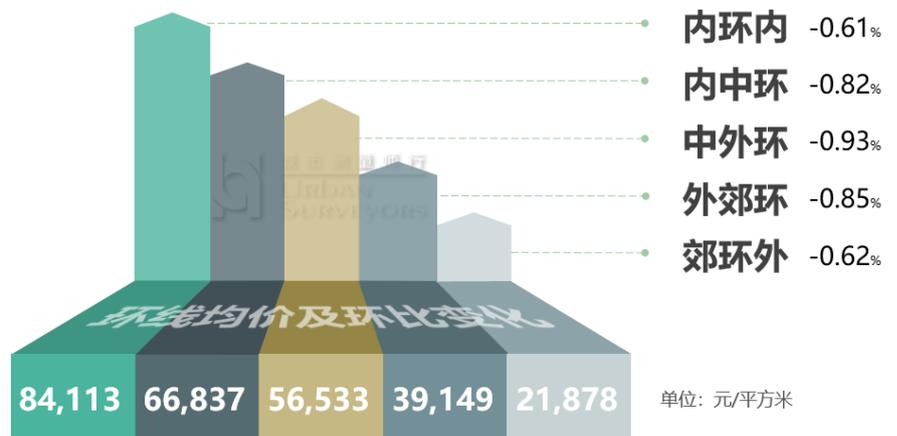
## 环线

2024 年 8 月 1 日，各环线基价均值仍为下降趋势，环比跌幅出现分化。

郊环外区域环比跌幅收窄最多。在市场上行期，由于远郊区的配套设施和关注度相对较

弱，其房价涨幅往往低于中心城区；而在下行周期，持续下跌的趋势则会逐渐小于中心城区。

内外环间分布着大量老旧小区且存量房源集中，这类房源的持有者在新政策出台后更急于出手，导致议价空间依然较大，使得内外环间区域环比跌幅略有扩大。



数据来源：城市资管服务云平台

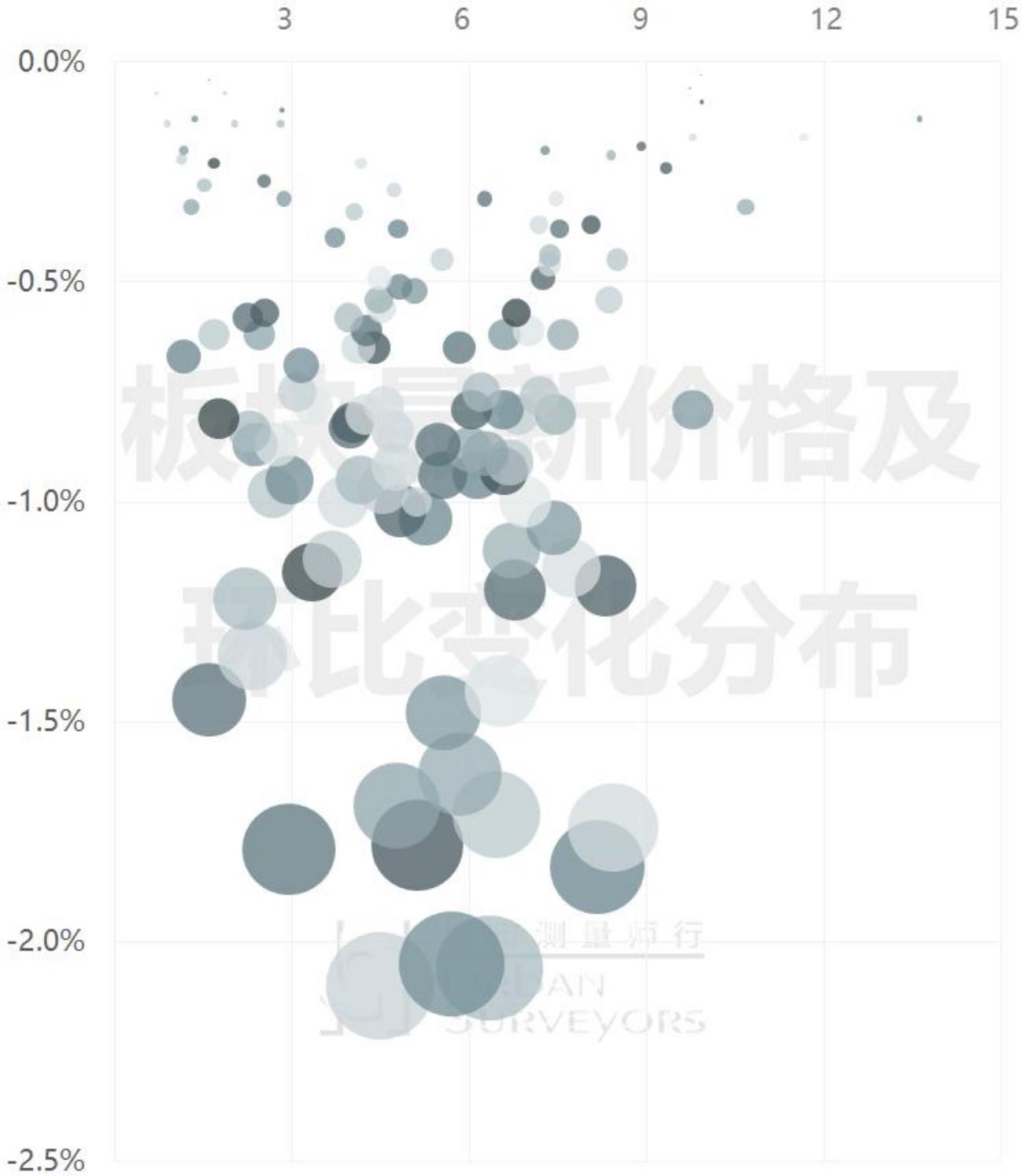
## 板块

2024 年 8 月 1 日，各板块均价持续全线下跌，均低于去年同期水平。

本月价格处于领跌的为动迁大居占比较高的板块。浦江板块便是其中之一，该板块内动迁小区的空置房源存量普遍较高，并且由于租赁市场也处于低迷状态、出租变得更加困难，持有者的成本负担进一步增加。鉴于动迁房多为政策性住房，此类房源的价格预期普遍偏低，在购房需求

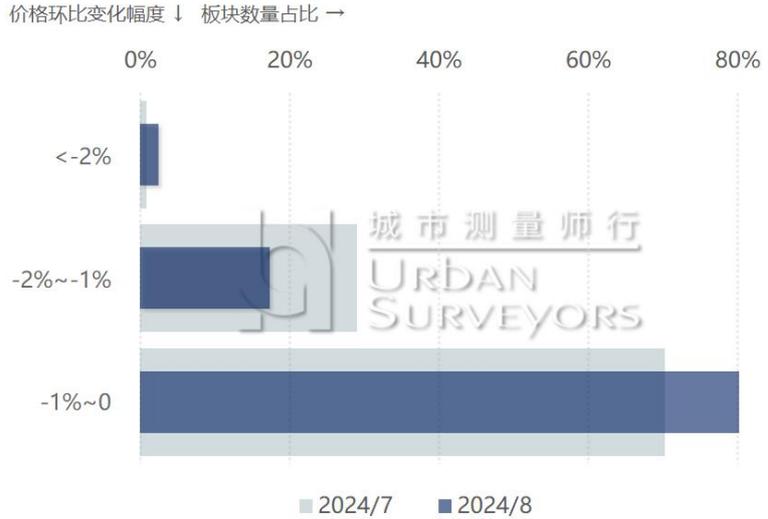
相对疲软的市场环境下，供需失衡加剧，价格持续下跌。

环比 ↓ 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，整体下降幅度继续收窄。大部分板块跌幅在 0~-1%之间，与上月相比增加 10 个百分点，占比已超过八成；跌幅在-1%~-2%的板块有所减少，占比下降至不足两成；跌幅超过-2%的板块数量略有增加，但占比仍不足一成。



数据来源：城市资管服务云平台

#### 免责声明

本报告刊载信息时间截至 2024 年 8 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  
点击下方名片  
添加客服企业微信

电话：+86 21 63589988    [www.surea.com](http://www.surea.com)