



城市测量师行
URBAN
SURVEYORS

住宅
市场

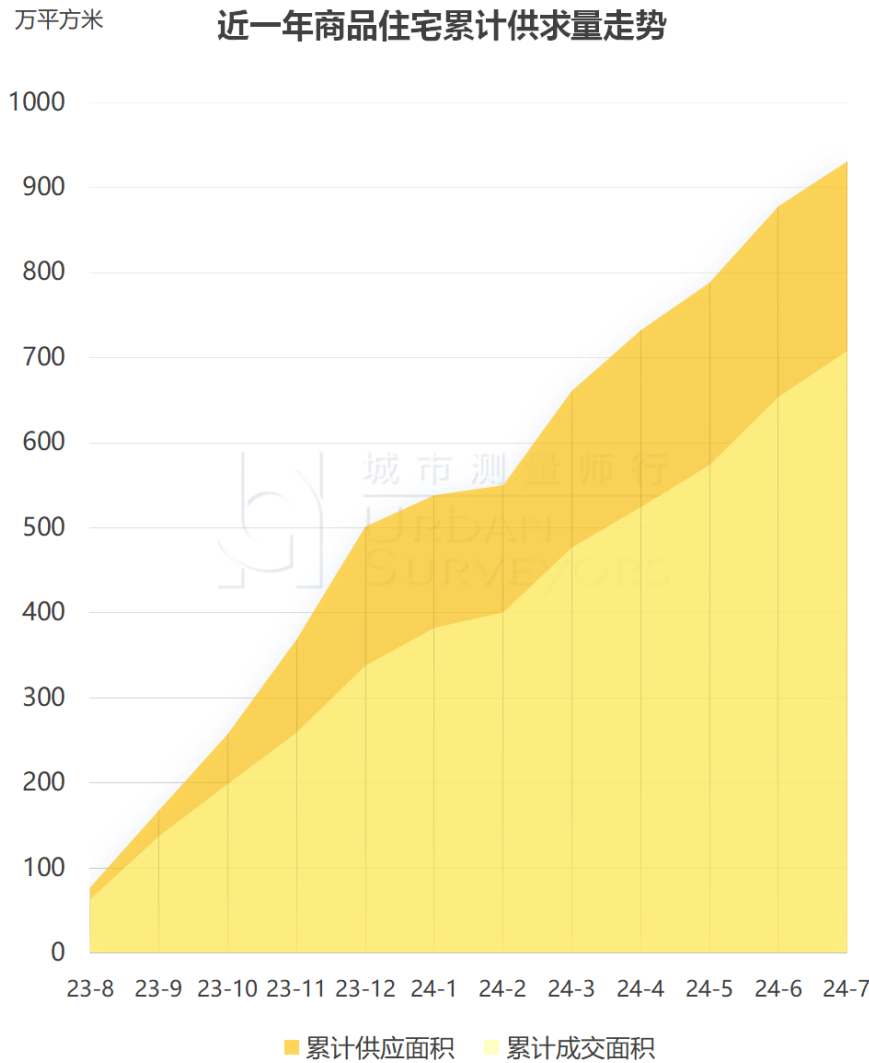
2024年7月上海住宅交易市场

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 新房供应放缓成交回落，无楼盘触发积分制

全市供求量



数据来源：城市资管服务云平台

截至 2024 年 7 月底，上海新增住宅市场近一年供求比为 1.32，新增存量面积约为 223 万方。

受二手住宅市场成交分流，以及新房价格优势减弱、交房周期较长等因素影响，短期内除少数热门项目外，大部分一手楼盘面临较大去化压力。

7 月，开发商推盘节奏有所调整，全月入市项目 23 个，环比上月减少 9 个。环线分布主要以外环外为主，中环内楼盘仅有 3 个。

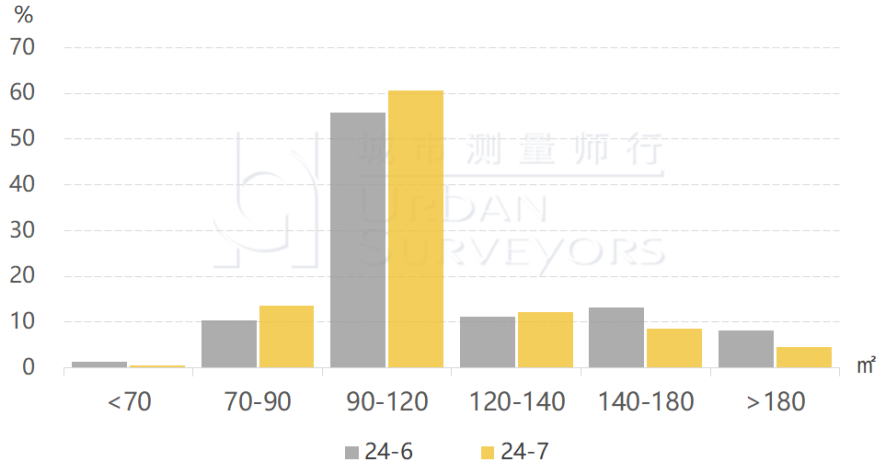
加推项目为当月主力、占比超过八成；中心区域因热门楼盘缺席，整体认购情况一般，仅有杨浦区的保利琅誉、宝山区的中环置地中心润府等三个项目认购率破百。7 月开盘销售项目无一触发积分机制，为实行该政策以来首次出现这一情况。

02 外围区域房源供应占比超七成，成交以中大户型为主

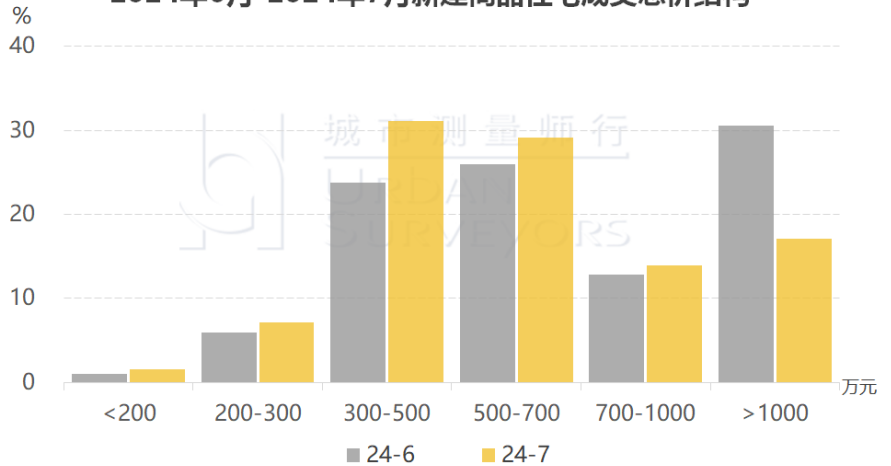
成交结构

面积段方面，90-120 平方米物业成交占比超过六成，较上月增加 5%；总价段方面，受供应影响，1000 万元以下各价位段成交份额均有不同程度增长，其中 300-700 万元价格区间占比提升显著，增加约 11%。

2024年6月-2024年7月新建商品住宅成交面积结构



2024年6月-2024年7月新建商品住宅成交总价结构

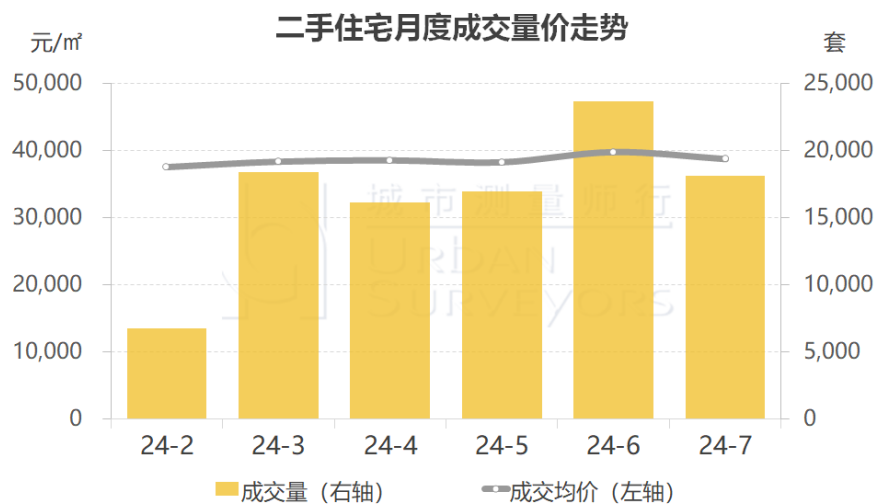


数据来源：城市资管服务云平台

PART 2 二手住宅

01 楼市新政效应减弱，二手成交环比下滑

全市成交量价



数据来源：城市资管服务云平台

7月，上海二手住宅市场共计成交约18100套房源，环比下降24%，成交均价为38769元/平方米，环比下跌3%。

6月二手住宅交易放量，达到上半年峰值。随着高温天

气来临以及政策效应递减，7月二手住宅市场量价回落在预料之中。

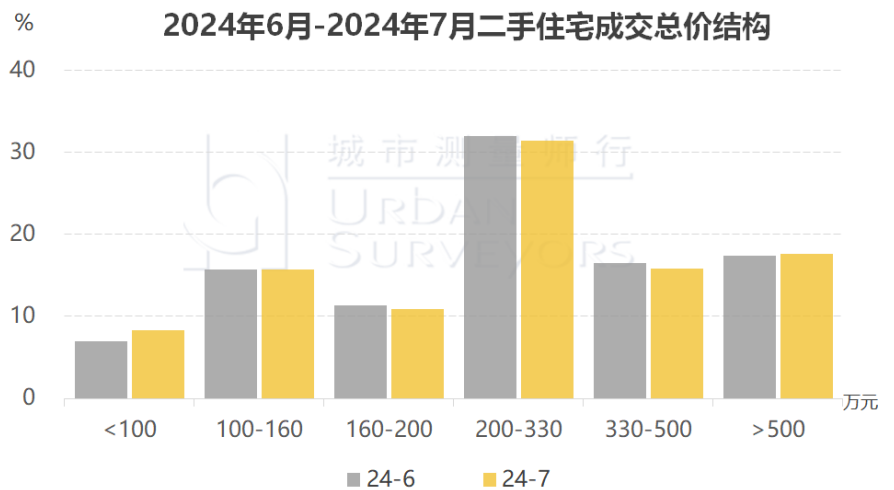
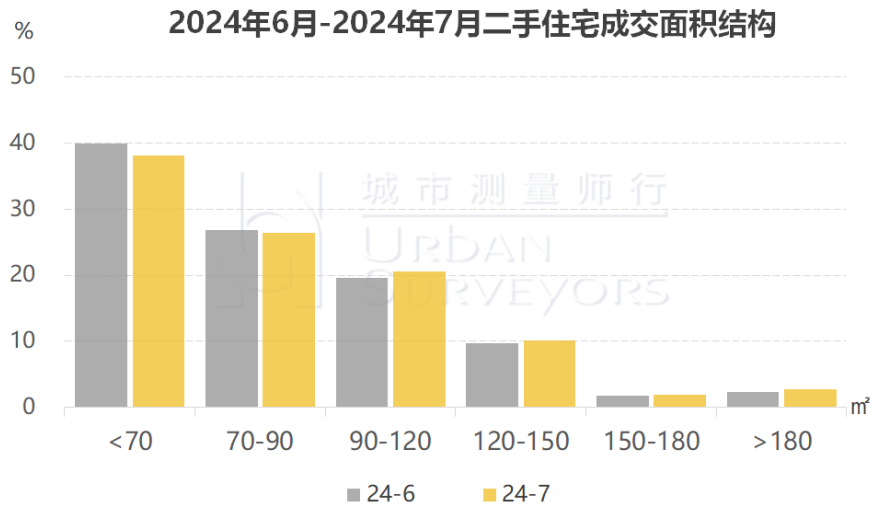
不过，全月1.8万余套的成交量仍属高位，基本接近今年3月的“小阳春”水平。

纵观当前二手住宅市场，理性购房者成为市场主导，“以价换量”仍是主基调。未来，买卖双方对于楼市预期的不一致将导致博弈情绪加剧，预计下月二手成交量或维持小幅下跌态势。

02 刚改客群占比提升，成交结构有所上移

面积段方面，刚改需求释放令 90-150 平方米户型成交占比有相对明显的增长；总价段方面，500 万元以上成交份额也有相应提升。

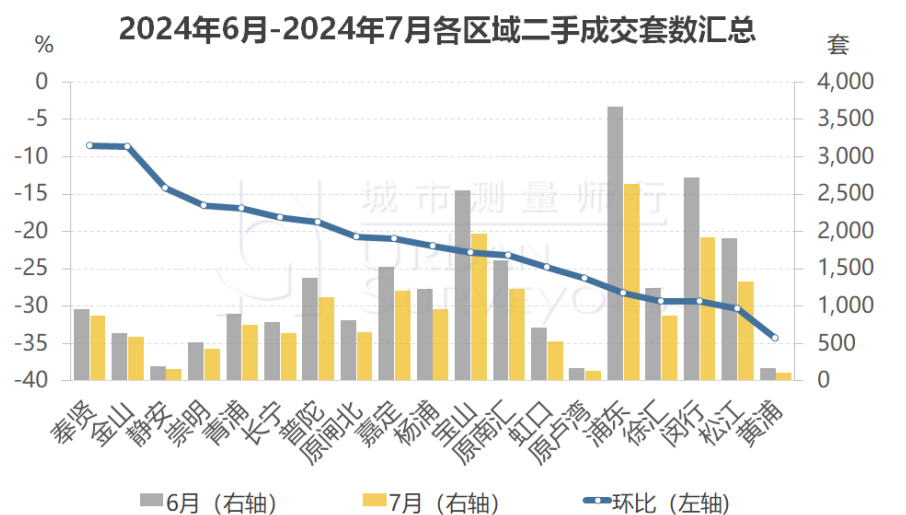
成交结构



数据来源：城市资管服务云平台

03 各区成交普遍下跌，外环外区域总体表现略好

区域成交



数据来源：城市资管服务云平台

7月，全市各区成交量环比上月全线下调，跌幅区间为9-34%。奉贤、金山两区由于上月交易量增幅低于全市平均值，本月相对跌幅较小，在10%以内。目前市场上刚需、刚改客群占主导地位，中低总价房源更充足的区域交易更为活跃。

热门板块

2024年7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	金山	朱泾	96	10.34%	17.07%
2	奉贤	金汇	222	4.23%	25.42%
3	闵行	马桥	85	3.66%	136.11%
4	静安	江宁路	59	1.72%	180.95%
5	普陀	万里	58	0.00%	16.00%
6	崇明	陈家镇	80	-1.23%	31.15%
7	普陀	曹杨	79	-2.47%	71.74%
8	奉贤	奉城	78	-2.50%	47.17%
9	普陀	长寿	92	-6.12%	187.50%
10	青浦	徐泾	147	-7.55%	96.00%

数据来源：城市资管服务云平台

7月，全市仅有5个板块二手成交表现略好于上月，其余均有不同程度下滑。

金山朱泾板块购房需求以本地置业为主，板块内基本生活配套齐全，小区类型多样。对于在金山地区工作、生活的家庭，本次楼市利好政策

在一定程度上激发了他们的购房意愿，加快入市节奏。

奉贤金汇板块整体以动迁大居为主，近年来随着奉浦快线开通、龙湖天街开业，板块整体人气有所提升。配套商品房套均总价约为150-230万元，普通商品住宅小区为300-400万元，总体

房源性价比较高，因而也承接了部分浦江镇的外溢购房需求，二手房交易也较为活跃。

04 热门楼盘仍以外环地区为主，闵行、崇明上榜小区增多

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	齐贤雅苑	奉贤	金汇	145	5.65%	12
2	练祁佳城嘉盛园三期	嘉定	嘉定北部	159	5.56%	↓1
3	静安新城	闵行	古美罗阳	293	4.22%	13
4	惠明苑	闵行	七宝	467	4.15%	↑10
5	余北家园士清苑	松江	佘山	196	3.72%	12
6	南坝新村	崇明	崇明其他	14	3.24%	↓1
7	海防邨/海防村	静安	江宁路	475	3.21%	↓5
8	工农新村/殷行路307弄 小区	杨浦	中原	141	3.20%	13
9	马桥景城和苑	闵行	马桥	178	3.20%	↑50
10	御岛财富公馆/凤东佳苑	崇明	长兴岛	512	3.17%	12

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，近三个月二手住宅成交热门小区榜单中，有 5 个配套商品房小区，2 个商品房公寓小区，以及 3 个售后公房小区。

楼盘遍布闵行、崇明、奉贤等 7 个行政区，套均总价约为 258 万元。

闵行区 and 崇明区上榜小区增多，松江区减少至只有 1 个配套商品房小区入围。

静安新城位于闵行古美罗阳板块，由 12 个街区组成，规模较大，以 1996-2000 年竣工的早期配套商品房和 2000 年以后建造的商品房为主。整个社区各类配套较为完善且紧邻漕河泾开发区，适合周边有通勤或上学需求的家庭。

免责声明

本报告刊载信息时间截至 2024 年 8 月 13 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