



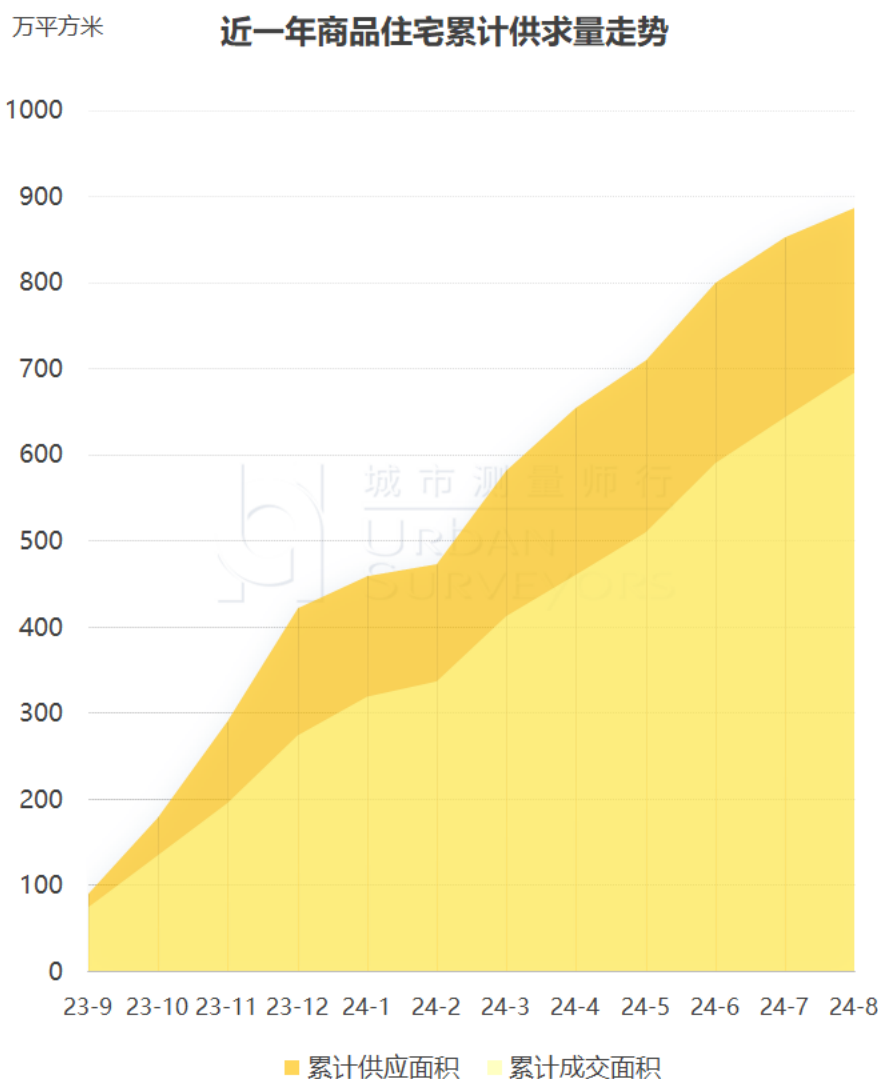
2024 年 8 月上海住宅交易市场

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 新增供应继续收窄，成交基本与上月持平

全市供求量



数据来源：城市资管服务云平台

8月，全月总计入市20个项目，环比上月减少3个。但与7月形成鲜明对比的是，本月推盘项目以外环内为主，占比达六成，备案均价超过10万元/㎡的楼盘数量为8个。

黄浦、徐汇、前滩、唐镇等多个热点区域均有楼盘入市。其中，中海领邸、锦园、越秀苏河和樾府等均价10万元/㎡以上的项目开盘即售罄，浦发唐城三期、新杨思上园去化率在九成以上。

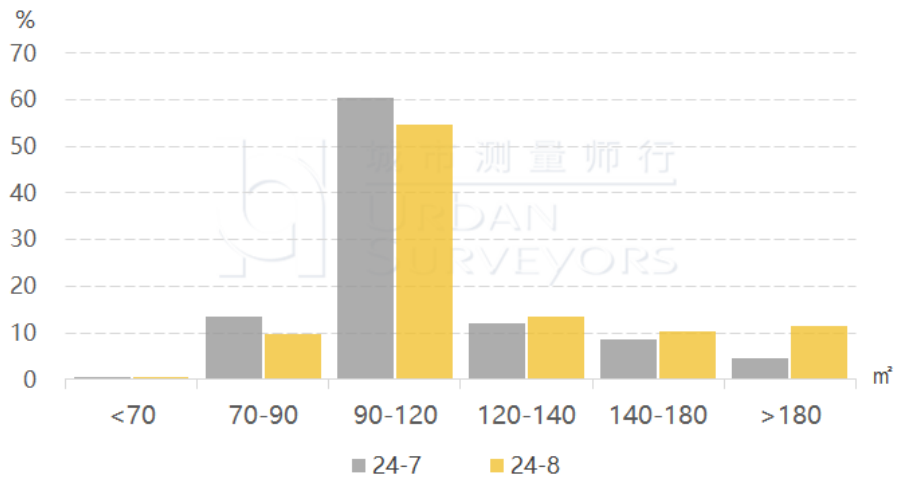
截至2024年8月底，上海新房市场近一年供求比为1.28，新增存量面积约为192万平方米，均出现小幅下降。不过市场总体库存仍处于较高水平，在现有政策环境下，期待后续房企加大优惠力度提升成交动力。

02 中高端项目入市比例增加，成交结构显著上移

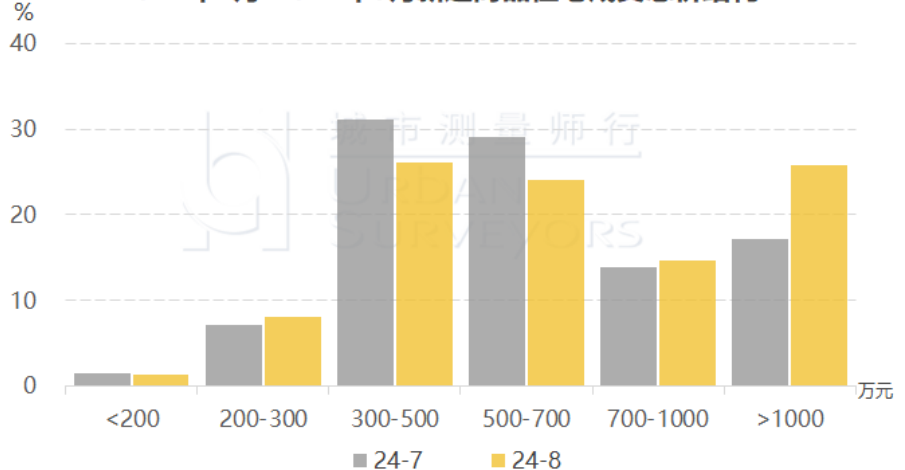
成交结构

面积段方面，120 平方米以上物业成交份额占比为 35%，环比上涨 10%；总价段方面，700 万元以上楼盘成交占比提升 9%，成交份额回到四成左右的水平。

2024年7月-2024年8月新建商品住宅成交面积结构



2024年7月-2024年8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 传统淡季楼市活跃度减弱，成交量回归近一年平均水平

全市成交量价



8月，上海二手住宅成交量不足 1.6 万套，环比下调 12%，成交均价为 38396 元/m²，环比微跌 1 个百分点。

8 月二手住宅市场处于政策释放后的调整期，买卖双方对于价格敏感度较高，这在一定程度上拉长了成交周期。

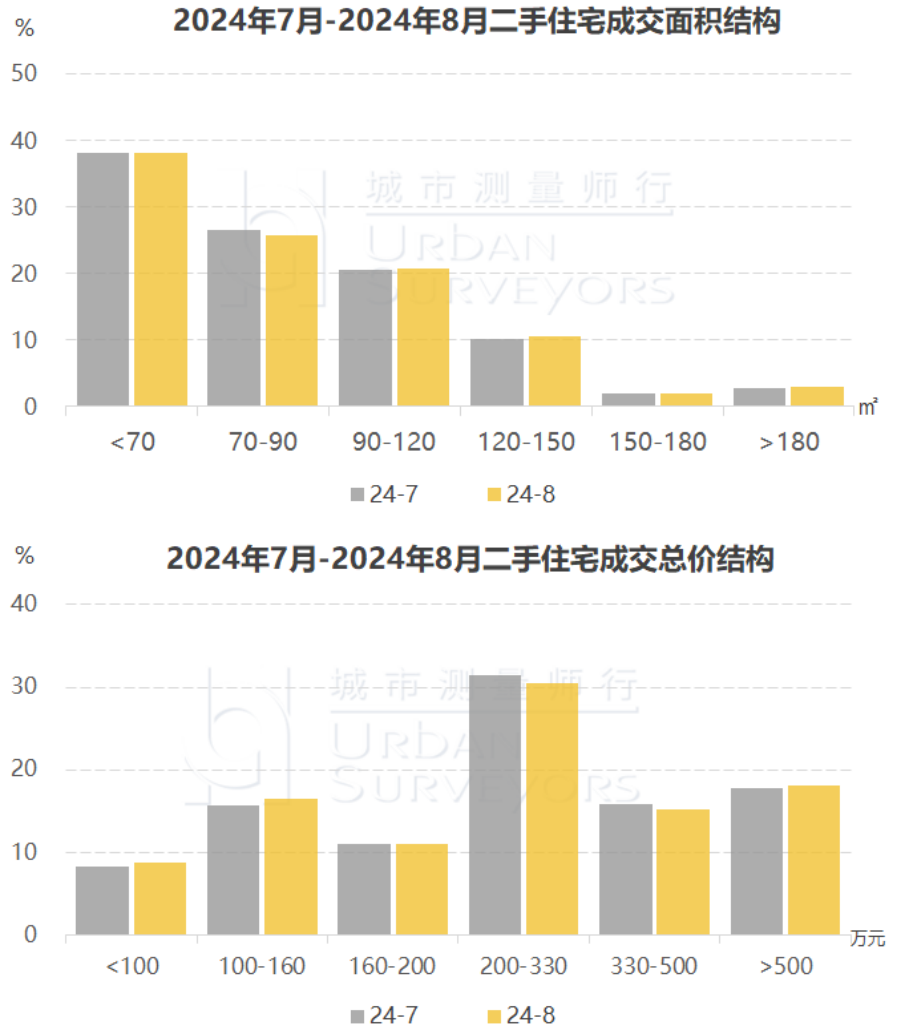
不过，上海房地产市场总体较为健康，购房需求依然存在，交易量尚处平均水平。

随着暑热逐渐消退，从多个房产中介处获悉，9 月看房人数明显增多。不过，市场挂牌量仍维持在 20 多万套的高位，购房者手握资金，在选择上拥有较大的余地。同时，相较于一手新房，二手房通常拥有交房更快、配套较好等优势，但买家看房后多久愿意下定，取决于房东对于价格的让步尺度。二手住宅市场在“金九”期间成色如何，还需进一步观察。

02 市场以刚改客群为主，各类中大户型成交占比提升

成交结构

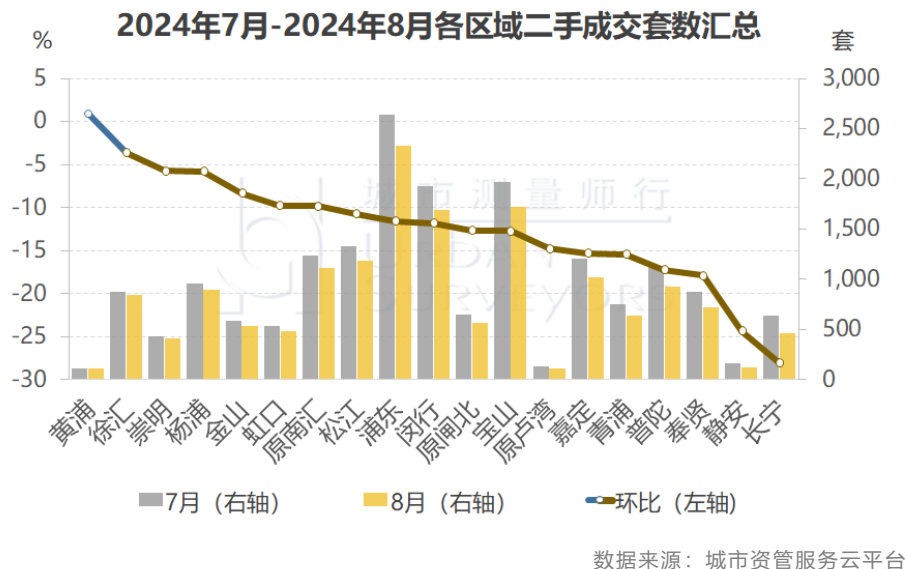
与 7 月情况类似，8 月改善型需求继续释放。总价段方面，远郊低总价区域户型改善需求增加，200 万以下物业成交份额整体提升；面积段方面，90-150 平方米户型成交占比突破 31%。



数据来源：城市资管服务云平台

03 价格、配套占优板块更受青睐

区域成交



8月，除黄浦区成交量环比略高于上月外，其余各区均有不同程度下跌。

随着全市楼盘价格经历多轮下调，原本价格偏高的市区房产开始展现出较高的性价比，受到购房者青睐，如黄浦、徐汇等区；而经过多年的

发展，郊区的中心镇已经建立了完善的生活配套设施，能够满足大多数人的基本需求，部分区域也有较好的成交表现，如崇明、金山等区。

热门板块

2024年8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	浦东	塘桥	65	47.73%	30.00%
2	徐汇	枫林	85	37.10%	26.87%
3	闵行	吴泾	86	32.31%	75.51%
4	徐汇	田林	96	17.07%	26.32%
5	青浦	朱家角	58	16.00%	23.40%
6	嘉定	嘉定北部	59	15.69%	-16.90%
7	嘉定	真新	107	12.63%	52.86%
8	闵行	梅陇春申	118	10.28%	-5.60%
9	松江	松江中部	327	10.10%	39.15%
10	虹口	四川北路	205	9.63%	43.36%

数据来源：城市资管服务云平台

8月，在全市成交总量环比下调一成的情况下，部分宜居或有产业导入的板块成交量逆势上涨。

浦东塘桥板块毗邻陆家嘴滨江和花木板块，尽管在规划和学区资源方面略有不足，但地处内环内，板块内房源涵

盖各种档次，居住氛围浓厚，较为适合依赖公共交通出行的个人或家庭。

闵行吴泾板块作为老牌工业区，龙吴路贯穿其中，城市界面给人的印象略显陈旧。但板块同时也拥有紫竹高新园区，且近些年随着轨交 15 号线开通以及兰香湖、大零号湾等项目的规划实施，区域未来发展潜力巨大。目前板块内工房小区起始总价约 150 万元/套，公寓小区起始总价约 300 万元/套，对于在周边工作或计划在吴泾地区发展的人群而言，均能找到适合的楼盘进行安家置业。

04 配套商品房交易热度回升，热门小区榜单占据七席

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	齐贤雅苑	奉贤	金汇	142	6.65%	→
2	练祁佳城嘉盛园三期	嘉定	嘉定北部	152	6.25%	→
3	马桥景城和苑	闵行	马桥	199	3.73%	↑6
4	静安新城	闵行	古美罗阳	296	3.65%	↓1
5	惠明苑	闵行	七宝	457	3.35%	↓1
6	金海华城华康佳苑	浦东	曹路	250	3.20%	↑7
7	塘和家园山茶雅苑	松江	泗泾	194	3.17%	↑4
8	佘北家园茸绣苑	松江	佘山	213	3.08%	↑12
9	佘北家园士清苑	松江	佘山	184	2.93%	↓4
10	乾溪新村/乾溪一村	宝山	大场	175	2.88%	↑4

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

据统计，近三个月二手住宅成交热门小区榜单中，有 7 个配套商品房小区。上榜楼盘遍布奉贤、嘉定、闵行、松江、浦东、宝山 6 个行政区，套均总价约为 226 万元。

统计周期内，奉贤、闵行、松江等区域配套商

品房成交活跃，尤其松江这次有 3 个楼盘上榜，为泗泾和佘山的动迁大居。城市界面新、小区环境较好，有基本生活配套，虽然距离轨交 3-5 公里，但楼盘总价较前期有一定程度下调，对于在市区上班但资金有限的刚需客群有一定吸引力。

免责声明

本报告刊载信息时间截至 2024 年 9 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