



城市测量师行
URBAN
SURVEYORS

住宅
市场

2025 年 2 月上海住宅交易市场

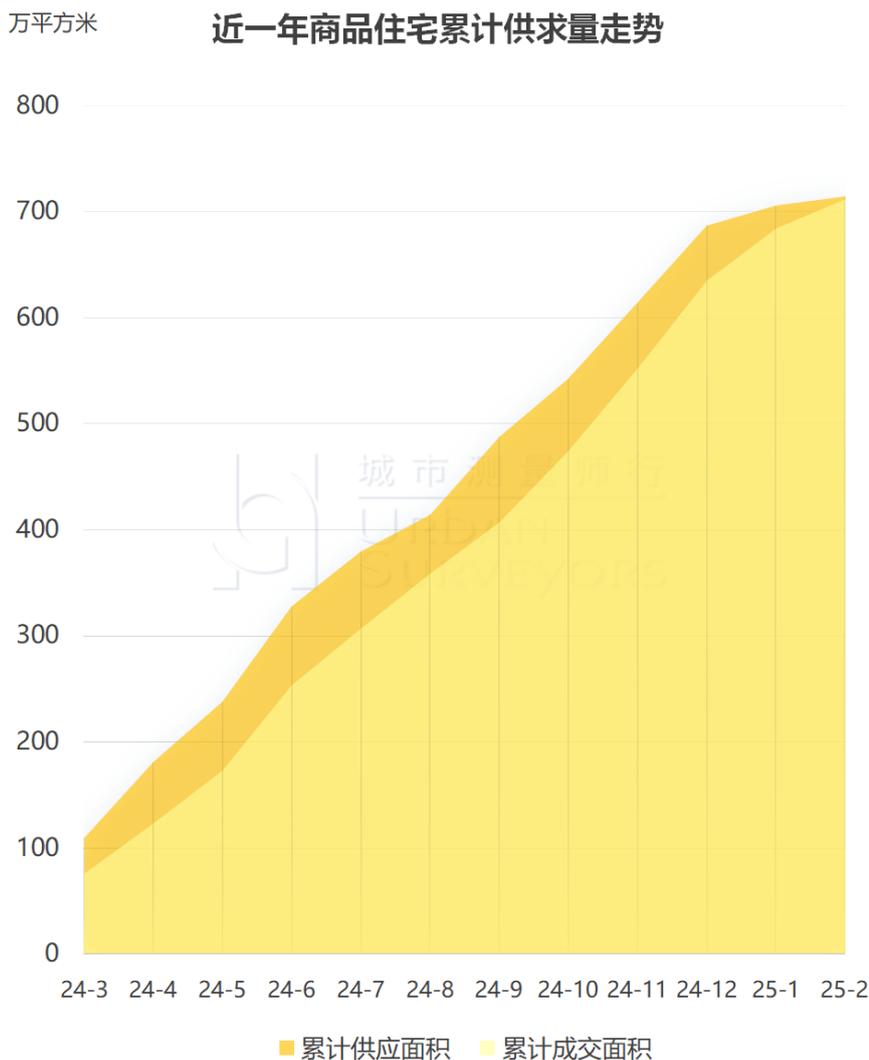
城市测量师行定期监测上海**新建商品住宅**和**二手住宅**市场，并发布《上海住宅交易市场报告》。

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 新房供求环比回落，成交同比保持增长

全市供求量



数据来源：城市资管服务云平台

截止至 2025 年 2 月底，上海新房市场近一年供求比为 1.0，新增存量面积为 3.06 万平方米。在二手住宅市场的带动下，上海新房市场总体成交情况好于去年同期水平。进入 3 月，随着传统销售旺季的来临，新房市场活跃度将进一步提升。

受春节假期影响，2 月，全市仅有 6 个新房开盘或加推。从环线分布情况看，2 月入市新盘以外环以内为主，外环外仅有 2 个项目完成加推。

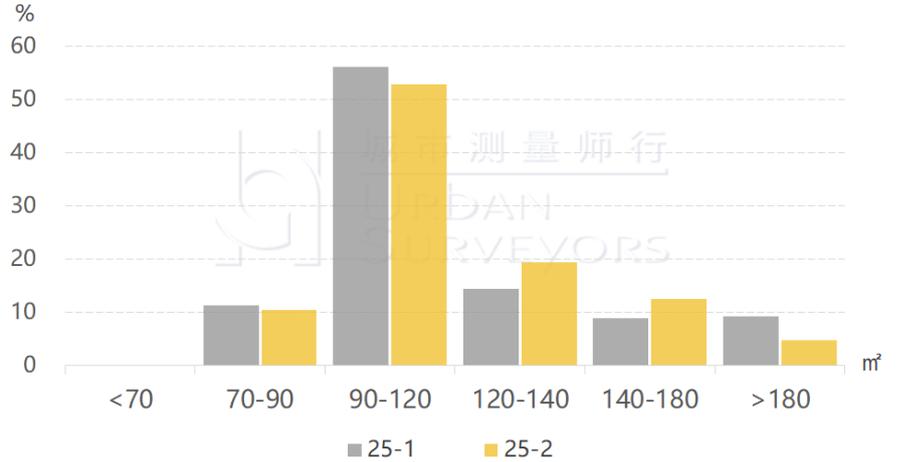
2 月新盘继续遵循“量少质优”的特点，1 个楼盘触发积分制，3 个楼盘认筹率破百。普陀区越秀苏河和樾府、原闸北区越秀静安天玥这 2 个改善型项目开盘当日基本售罄，闵行区古北 99 开盘当日去化超过七成。外围松江和嘉定的加推项目，开盘首日也有四成左右的销售表现。

02 楼盘供应以改善项目为主，中大户型成交占比上升

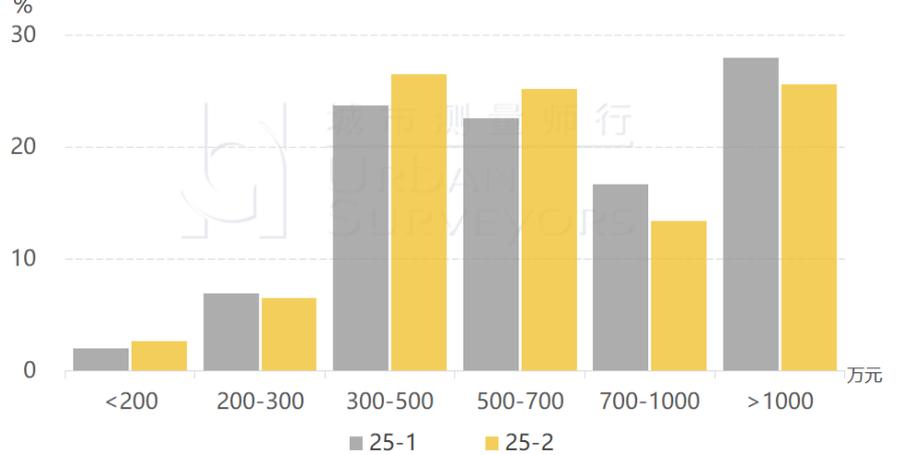
受供应结构影响，2月，120-180平方米户型成交份额环比上涨9%；总价段方面，因网签数据有所滞后，700万元以上物业交易占比呈回落走势，但总量依旧保持在四成左右。

成交结构

2025年1月-2025年2月新建商品住宅成交面积结构



2025年1月-2025年2月新建商品住宅成交总价结构

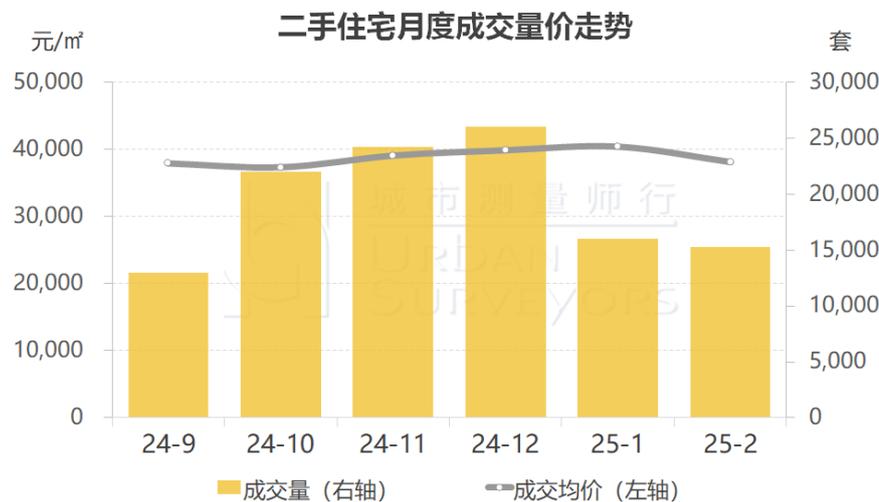


数据来源：城市资管服务云平台

PART 2 二手住宅

01 二手住宅市场“淡季不淡”，节后市场情绪升温明显

全市成交量价



2月，上海二手住宅成交量约为1.53万套，环比下跌5%，成交均价38137元/平方米，环比结构性下调6%。

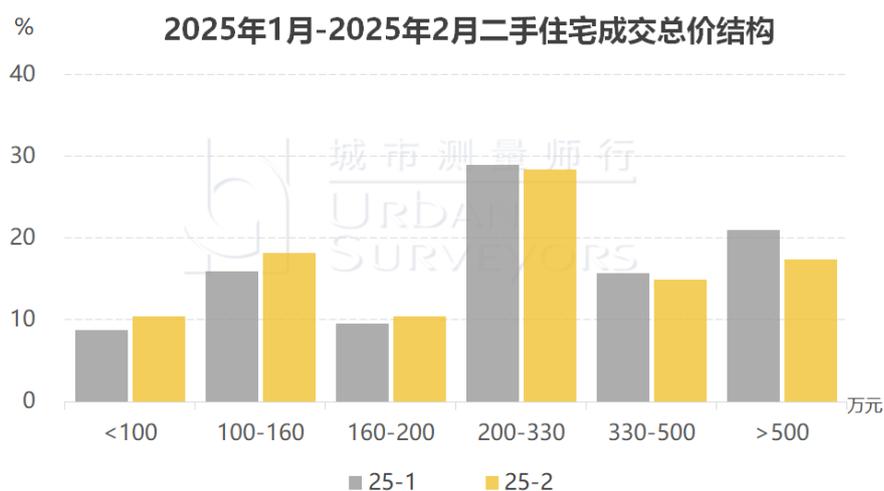
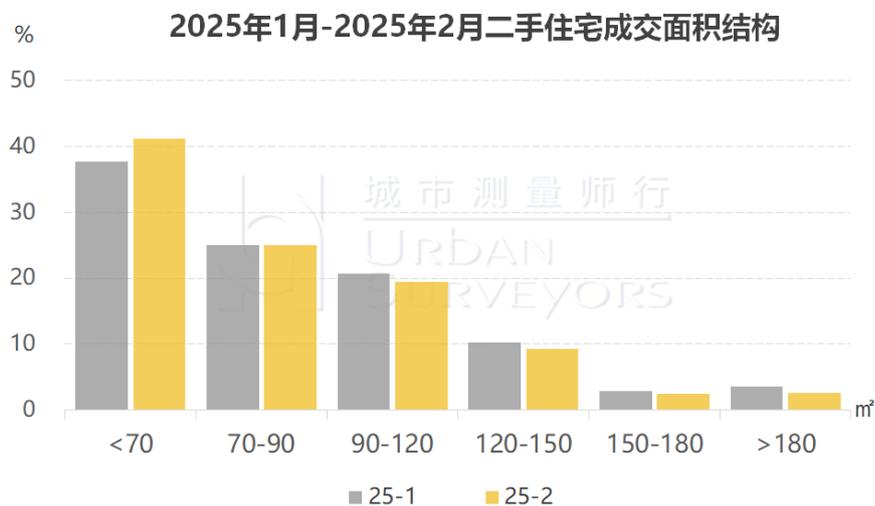
剔除假日因素，2月二手住宅日均成交635套，周末日均成交量破千套。春节过后，市场情绪迅速修复，成交节奏基本恢复至节前水平。

根据网上房地产数据显示，截止至3月16日，全市二手房（含商业和车位）成交量15147套，推测3月二手住宅交易量或超过2.5万余套。预计3-4月份上海二手住宅成交基本可以确立“小阳春”行情，总体价格企稳，部分优质楼盘成交价或出现修复性增长。

02 刚需客群回流显著，低总价、小户型房源成交占比上升

成交结构

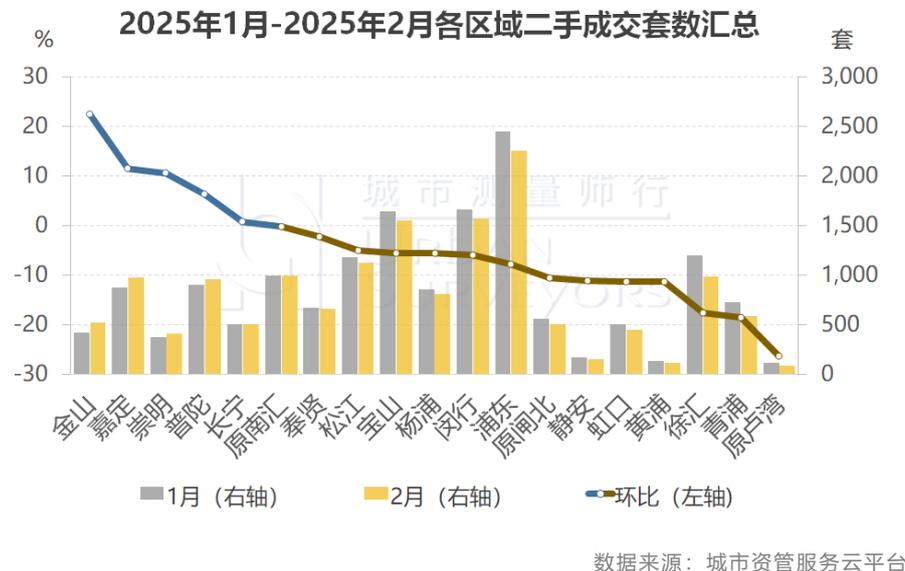
2月，上海二手住宅市场刚需客群回流。总价段方面，200万元以下物业成交占比回升至39%；面积段方面，90平方米以下物业成交份额增长至66%，其中70平方米以下小户型回升至41%，环比增加4个百分点。



数据来源：城市资管服务云平台

03 外围区域总体表现好于市区，远郊板块本月成交量上涨

区域成交



2月，金山、嘉定、崇明等5个行政区成交量逆势上扬，增幅区间为1-22%。原南汇、奉贤、松江等近远郊区域表现基本与全市水平相当。其余区域环比均有不同程度下跌，跌幅区间为6-26%。

热门板块

2025年2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	亭林	63	43.18%	117.24%
2	崇明	陈家镇	67	42.55%	103.03%
3	崇明	长兴岛	86	40.98%	79.17%
4	闵行	吴泾	73	40.38%	204.17%
5	徐汇	华泾	53	35.90%	35.90%
6	普陀	长寿	73	35.19%	356.25%
7	嘉定	真新	82	32.26%	182.76%
8	嘉定	安亭汽车城	185	29.37%	131.25%
9	金山	金山新城	338	25.65%	113.92%
10	长宁	西郊	131	22.43%	322.58%

数据来源：城市资管服务云平台

2月，二手住宅成交量环比涨幅前十板块中，有7个板块位于外环线以外，前五名中崇明区占据两席。2月，陈家镇和长兴岛板块的配套商品房小区成交量环比增幅超四成。随着地铁崇明线一期工程取得重大进展，沿途长兴岛站、裕安站附近的绿地长兴家园、裕鸿佳苑系列等配套商品房楼盘，其总价100-230万元/套的二、三房户型对于生活在长兴岛和崇明岛的居民以及在当地工作的人群而言颇具性价比，因而成交表现较为活跃。

04 热门小区总价跨度较大，浦东、松江共计上榜六席

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	松南城蔷薇苑	松江	松江中部	135	5.94%	→
2	城林嘉苑	浦东	三林	194	5.45%	新上榜
3	康桥鑫都	原南汇	周康	253	4.49%	↓1
4	松南城芙蓉苑	松江	松江中部	133	4.19%	→
5	东方惠礼	浦东	三林	800	3.16%	↓2
6	中裕豪庭/君邑地中海 (公寓)	宝山	大场	535	3.13%	↑12
7	民星苑	浦东	北蔡	365	3.08%	↑70
8	阳光城滨江悦	杨浦	东外滩	1,050	3.01%	↑29
9	零陵路289弄小区	徐汇	枫林	308	3.00%	↑6
10	海防邨/海防村	静安	江宁路	500	2.94%	→

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

数据显示，近三个月二手住宅成交热门小区榜单中，包含4个纯商品房小区、3个配套商品房小区、2个售后公房小区，以及1个商品房动迁房混合小区。

上榜小区主要分布于松江、浦东、宝山等6个行政区域，楼盘套均总价为427万元/套，环比微跌2%。

统计周期内，市区具有性价比的次新公寓、售后公房以及近郊动迁大居，成交都较为活跃。本次新上榜的城林嘉苑位于浦东三林的外环线以外地区，尽管其距离轨交8号线芦恒路站约1.7公里，但步行300米距离内有学校和商业广场，生活较为便利。该小区主力户型为45-82平方米一至三房，总价约200-400万元/套，对于单身刚需人群或是小家庭而言，均有合适的房源可供选择。

免责声明

本报告刊载信息时间截至 2025 年 3 月 16 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。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