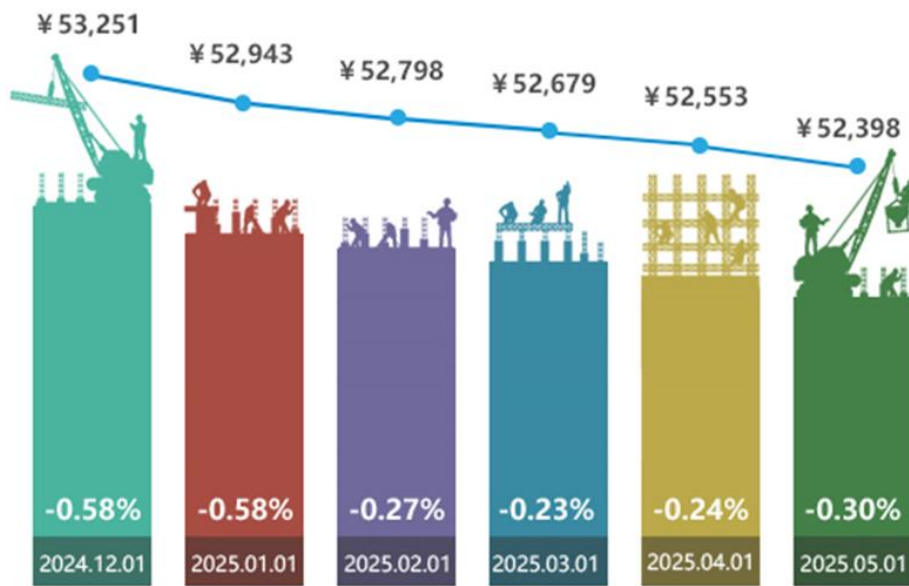




数据发布 | 2025年5月上海市住宅价格

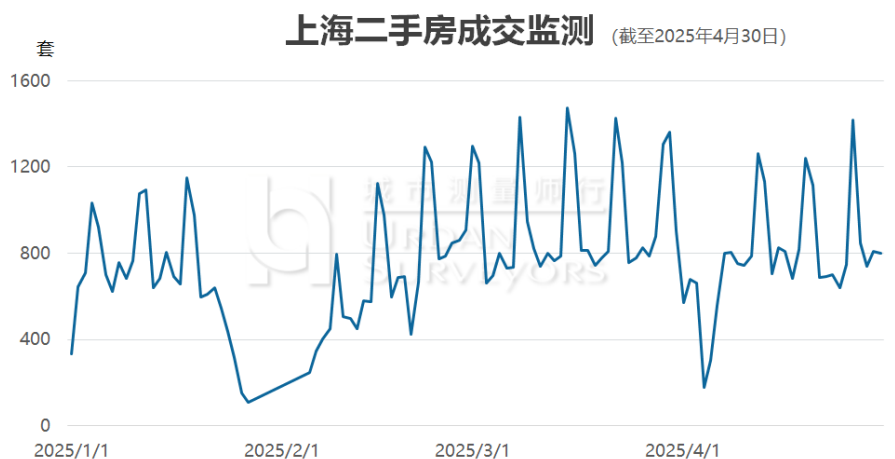
RVMS系统监测:2025年5月上海市住宅小区基价均值为52,398元/平方米,环比下跌0.3%,
同比下跌8.27%。

2025年5月1日，上海市存量住宅均价继续下行。



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 2025 年 4 月 30 日)，4 月份上海二手房成交套数约为 23000 套，依据过往经验，推测其中的存量住宅成交套数约 2.1 万套，环比下降约 20%，同比上升超三成，存量住宅成交量与去年 10 月市场回升初期时的情况大致相当。



数据来源：城市资管服务云平台

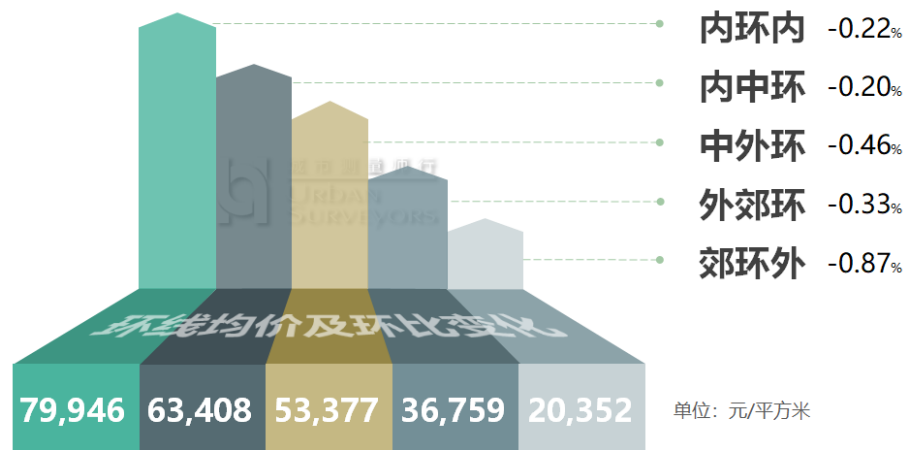
受清明节影响，4月第一周市场带看和成交量明显下降，成交节奏相应放缓，导致整体交易量出现回落。一季度末购买需求处于逐步回升期，但由于二手市场存量充足，且市场以置换需求为主导，刚需需求增量不明显，整体需求的增速降低；从价格方面看，市场带看量小幅下降的同时议价空间也有扩大，买方看房后还价力度加大，而卖方让价促成交的意愿有所上升，导致价格回落走低，目前整体市场分化仍在不断加剧中。

↓ 环线

2025年5月1日，各环线基价均值仍有下降趋势，环比跌幅均有扩大。

从各环线房价走势来看，郊环外区域房价环比跌幅扩大最为显著。郊环外区域普遍存在

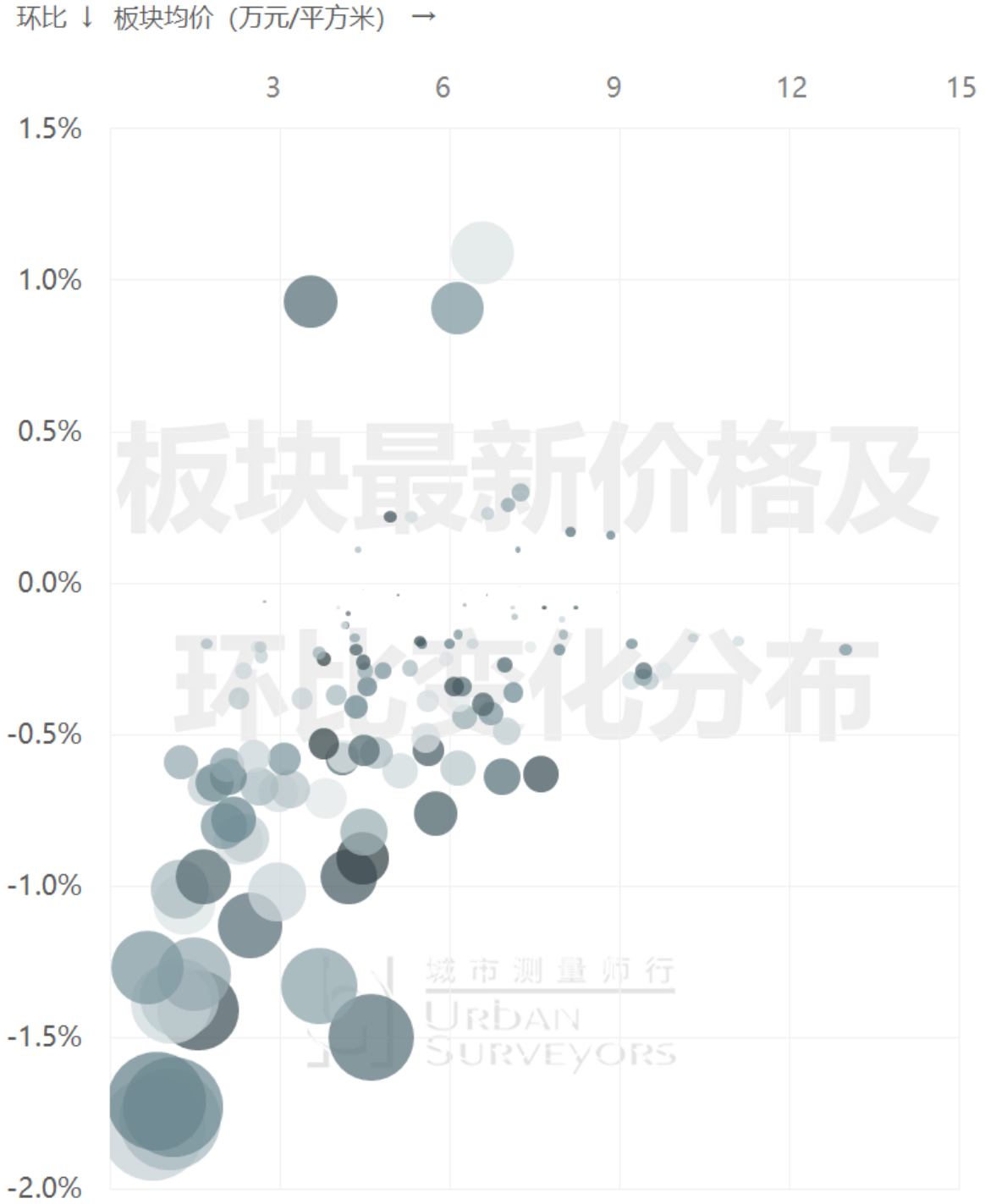
新房与二手房库存积压的情况，供需长期失衡，库存去化压力较大。此外，郊环外商服配套等资源匮乏，相较于核心区域其房价抗跌性较弱，卖方情绪受市场走势影响也更大，降价预期更为强烈。短期来看，库存压力和后市预期风险仍将主导该区域房价走势。



↓ 板块

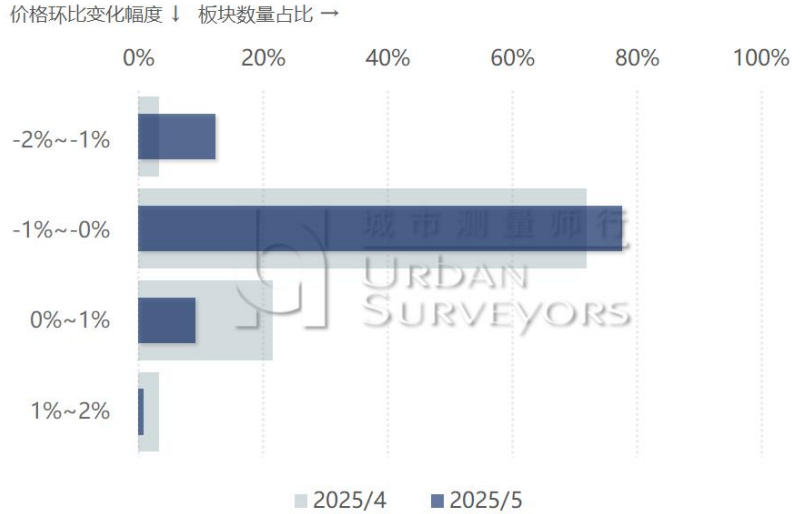
2025年5月1日，多数板块均价继续下跌，回升板块数量较上月减少。本月房价整体跌幅呈现小幅扩大态势，成交量回升和价格降幅收窄趋势并没有在本月出现延续。部分远郊板块房源在市场回暖期时没有及时成交，价格出现继续向下调整趋势，比较有诚意的置换房东只能选择以价换量。此类区域成交基本上以本地需求为主，多数购房者为本地刚需或置换群体，缺少外区购

买力的加持，导致成交基本上源自板块内常住人口，形成一个闭环状态，如堡镇和亭林板块等。



数据来源：城市资管服务云平台

从环比变化幅度来看，本月跌幅扩大板块增加，回升板块出现回落。涨幅在 0~1%之间的板块占比近一成，与上月相比下降约 12 个百分点；涨幅在 1%以上的板块不足一成；跌幅在 -1%~-2%之间的板块占比虽不足两成，但与上月相比上升超 9 个百分点；跌幅在 -1%~0 之间的板块数量也有增加，占比近八成。



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 2025 年 5 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

电子邮箱：surea@surea.com

电话：86 21 63589988