



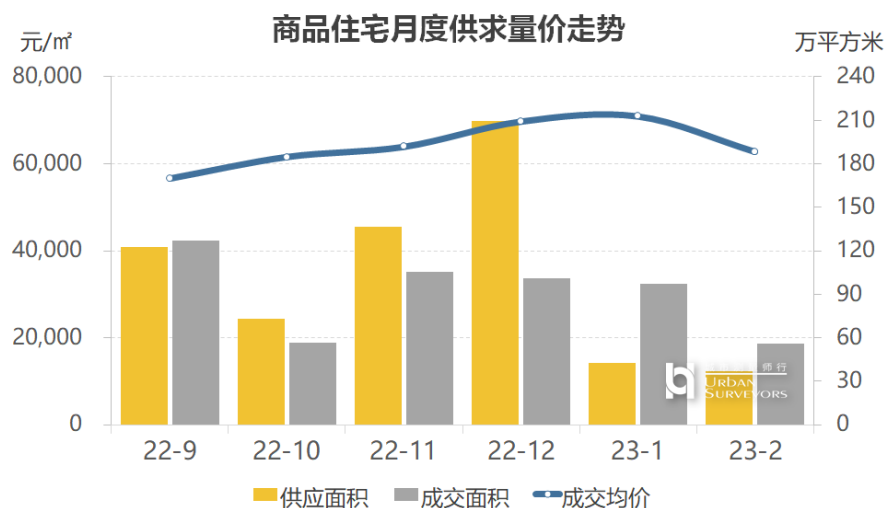
# 住宅市场

## 2023 年 2 月上海住宅交易市场

——新房成交分化明显，均价出现结构性下降——



### 全市供求量价



年初上海新房供应整体偏少，成交量也难有释放空间，2 月份上海新建商品住宅供求量均跌至近半年低点。

去年年底以来楼市政策利好频出，推动上海新房市场

升温，部分楼盘出现“千人摇号”的场景。但目前新房市场仍然呈现结构化特征，中心城区和热门板块的中高端改善产品交易表现突出，远郊项目依然去化困难。

价格方面，本月市区项目供应下降，大量新增房源位于远郊区域，成交集中在外围中端产品，成交均价出现结构性下跌。

## 当月开盘项目情况

### 2 月上海新房市场推盘

节奏放缓，开盘项目数量降至12个，超过半数开盘时间集中在2月下旬，所有项目中仅三成为纯新盘。

新盘之间分化加剧。外环内项目普遍表现较好，均触发摇号积分制。外环外区域中，徐泾板块和吴泾板块表现出

| 触发积分机制        |     |    |     |       |       |           |
|---------------|-----|----|-----|-------|-------|-----------|
| 内中环           |     |    |     |       |       |           |
| 楼盘名           | 入围比 | 区域 | 板块  | 供应(套) | 网签(套) | 网签均价(元/㎡) |
| 新开 海德壹号       | 2.0 | 浦东 | 三林  | 163   | 161   | 128970    |
| 加推 保利珑誉       | 2.0 | 杨浦 | 东外滩 | 174   | 171   | 98980     |
| 中外环           |     |    |     |       |       |           |
| 楼盘名           | 入围比 | 区域 | 板块  | 供应(套) | 网签(套) | 网签均价(元/㎡) |
| 新开 城投悦尚海      | 2.0 | 杨浦 | 东外滩 | 221   | 207   | 107840    |
| 加推 汇成南街里      | 2.0 | 徐汇 | 长桥  | 204   | 152   | 89230     |
| 外郊环           |     |    |     |       |       |           |
| 楼盘名           | 入围比 | 区域 | 板块  | 供应(套) | 网签(套) | 网签均价(元/㎡) |
| 加推 中铁虹桥逸都     | 1.8 | 青浦 | 徐泾  | 376   | 371   | 62170     |
| 加推 蟠龙府二期      | 1.8 | 青浦 | 徐泾  | 452   | 450   | 61140     |
| 加推 象屿招商公园1872 | 1.3 | 闵行 | 吴泾  | 364   | 354   | 50760     |

色，板块内项目开盘当月网签率均超过90%；其余板块表现欠佳，当月去化率偏低。

整体来看，中心城区和外  
围热门板块的项目表现亮眼，  
多数远郊项目去化情况较差。

### 未触发积分机制

#### 外郊环

| 楼盘名          | 入围比 | 区域 | 板块   | 供应<br>(套) | 网签<br>(套) | 网签均价<br>(元/㎡) | 认购率  |
|--------------|-----|----|------|-----------|-----------|---------------|------|
| 加推 奉发名邸      | 1.8 | 奉贤 | 南桥新城 | 100       | /         | /             | 119% |
| 新开 保利光合上城    | 1.8 | 闵行 | 颛桥   | 324       | 88        | 70590         | 75%  |
| 新开 象屿同进虹桥嘉悦府 | 1.8 | 嘉定 | 南翔   | 262       | /         | /             | 67%  |

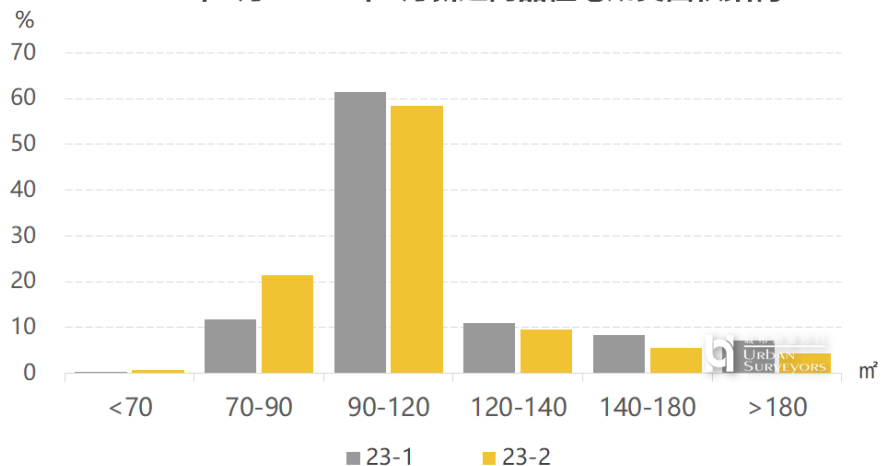
#### 郊环外

| 楼盘名      | 入围比 | 区域  | 板块   | 供应<br>(套) | 网签<br>(套) | 网签均价<br>(元/㎡) | 认购率 |
|----------|-----|-----|------|-----------|-----------|---------------|-----|
| 加推 鹏瑞云璟湾 | 1.8 | 原南汇 | 临港新城 | 193       | 5         | 34180         | 95% |
| 加推 上实望海  | 1.8 | 原南汇 | 临港新城 | 587       | 4         | 30140         | 22% |

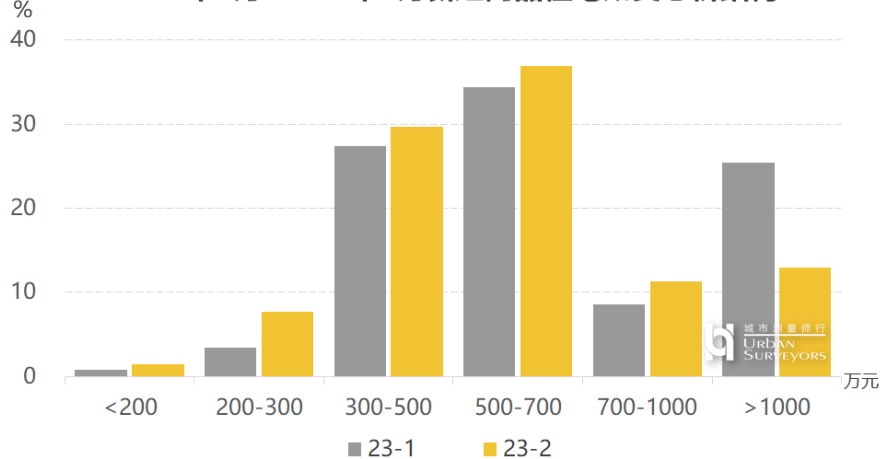
面积段方面，90 平方米以  
下户型成交占比明显增加；总价  
段方面，1000 万元以下物业成  
交份额全线提升。综合来看，本  
月入市项目集中在外围区域，成  
交总价结构有所下移。

### 成交结构

2023年1月-2023年2月新建商品住宅成交面积结构

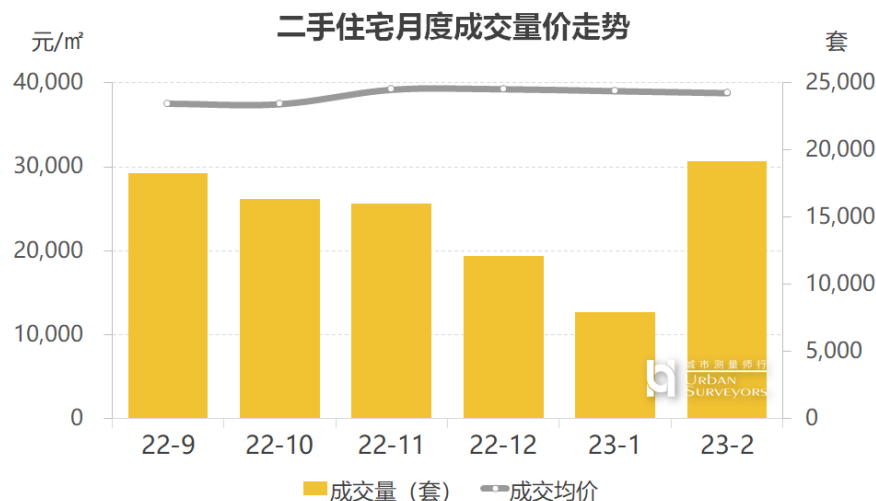


2023年1月-2023年2月新建商品住宅成交总价结构



## ——成交量升价稳，二手住宅市场继续回温——

### 全市成交量价

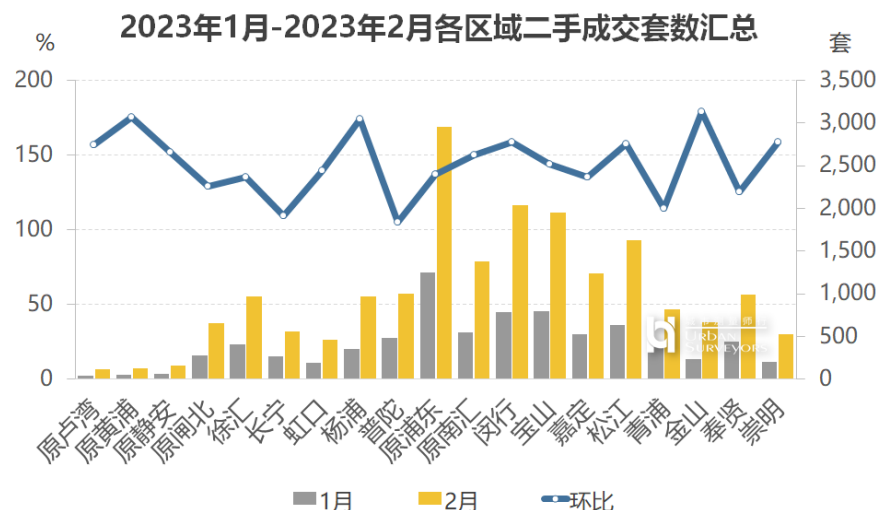


2月，上海二手住宅市场活跃度提升显著，成交套数接近2万套，高于2022年平均水平。成交均价并未随成交量反弹出现上涨，成交外移导致均价小幅下跌0.6%。

春节过后上海二手住宅市场释放出相对积极的复苏信号，市场信心有所提振。不过目前二手住宅市场只是局部回温，购房需求集中在刚需楼盘和中高端改善市场，远郊区域以价换量的情况较为明显。

由于年初新房供应较少，二手房率先回暖。但全市整体挂牌量增加在一定程度上对价格形成了压制，目前上海二手住宅市场呈现局部价格止跌微涨，整体走势趋稳的行情。

### 区域成交



2月，全市各区成交量均出现明显反弹，近五成区域环比增幅超过150%。黄浦、静安等中心城区改善型需求旺盛，本月成交量提升显著；金山区以价换量，成交大幅提升。

## 热门板块

### 2023年2月二手住宅成交量环比变化前十板块

| 排名 | 区域  | 板块   | 成交套数 | 环比      | 同比      |
|----|-----|------|------|---------|---------|
| 1  | 闵行  | 马桥   | 82   | 355.56% | 156.25% |
| 2  | 松江  | 松江中部 | 548  | 294.24% | 132.20% |
| 3  | 奉贤  | 海湾   | 103  | 267.86% | 19.77%  |
| 4  | 原南汇 | 临港新城 | 259  | 254.79% | 53.25%  |
| 5  | 崇明  | 崇明新城 | 167  | 247.92% | 94.19%  |
| 6  | 嘉定  | 南翔   | 162  | 244.68% | 57.28%  |
| 7  | 浦东  | 川沙   | 280  | 237.35% | 95.80%  |
| 8  | 徐汇  | 枫林   | 134  | 235.00% | 116.13% |
| 9  | 普陀  | 万里   | 56   | 229.41% | 80.65%  |
| 10 | 原南汇 | 航头   | 164  | 221.57% | 37.82%  |

2 月成交量环比增幅前十的板块中,八成板块位于外围区域,且所有上榜板块环比增幅均超过 200%。

马桥板块虽然交通便利度一般,但周边聚集了较多的高等院校和产业园区,需求

客群稳定,相对较低的价格水平也受到部分刚需客群青睐。2 月份,依靠多个配套商品房小区集中成交,该板块成为榜单中同环比增幅均最高的板块。枫林板块是唯一进入榜单的内环内板块,拥有多条轨交线路,生活配套完善。近期该板块二手住宅市场升温,不仅成交量环比增幅明显,总价相对较低的售后公房小区成交均价也创下近一年来新高。

## 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<br>(万元) | 成交<br>活跃度 |
|----|-----------|-----|--------|--------------|-----------|
| 1  | 御峰苑       | 青浦  | 朱家角    | 100          | 11.59%    |
| 2  | 齐贤城南行旺苑   | 奉贤  | 金汇     | 143          | 7.97%     |
| 3  | 外冈景苑      | 嘉定  | 安亭汽车城  | 145.5        | 7.96%     |
| 4  | 美罗家园保翔苑   | 宝山  | 罗店     | 208          | 6.58%     |
| 5  | 香樟家园      | 闵行  | 江川路    | 133          | 5.02%     |
| 6  | 平复苑       | 松江  | 松江新城西区 | 177          | 5.02%     |
| 7  | 松南城玉阳苑    | 松江  | 松江中部   | 188          | 4.59%     |
| 8  | 佘北家园咏泽苑   | 松江  | 佘山     | 179          | 3.54%     |
| 9  | 民乐城惠桐苑    | 原南汇 | 惠南     | 174          | 3.52%     |
| 10 | 崧泽华城观景雅苑  | 青浦  | 赵巷     | 185          | 3.50%     |
| 11 | 汇福家园泰丰里   | 原南汇 | 周康     | 252          | 3.13%     |
| 12 | 海防邨/海防村   | 静安  | 江宁路    | 431          | 2.94%     |
| 13 | 海燕新村      | 崇明  | 崇明其他   | 37           | 2.72%     |
| 14 | 鸿宝二村鸿吉苑   | 奉贤  | 南桥新城   | 172          | 2.69%     |
| 15 | 银都新村      | 闵行  | 颛桥     | 223          | 2.63%     |
| 16 | 古华新村      | 奉贤  | 南桥新城   | 123.5        | 2.60%     |
| 17 | 佘北家园瑞兰苑   | 松江  | 佘山     | 205          | 2.57%     |
| 18 | 妙栏路401弄小区 | 浦东  | 川沙     | 264          | 2.49%     |
| 19 | 玲桂花苑      | 金山  | 金山新城   | 83           | 2.49%     |
| 20 | 农房唐镇壹号    | 浦东  | 唐镇     | 326          | 2.47%     |

### 近三个月二手住宅成交

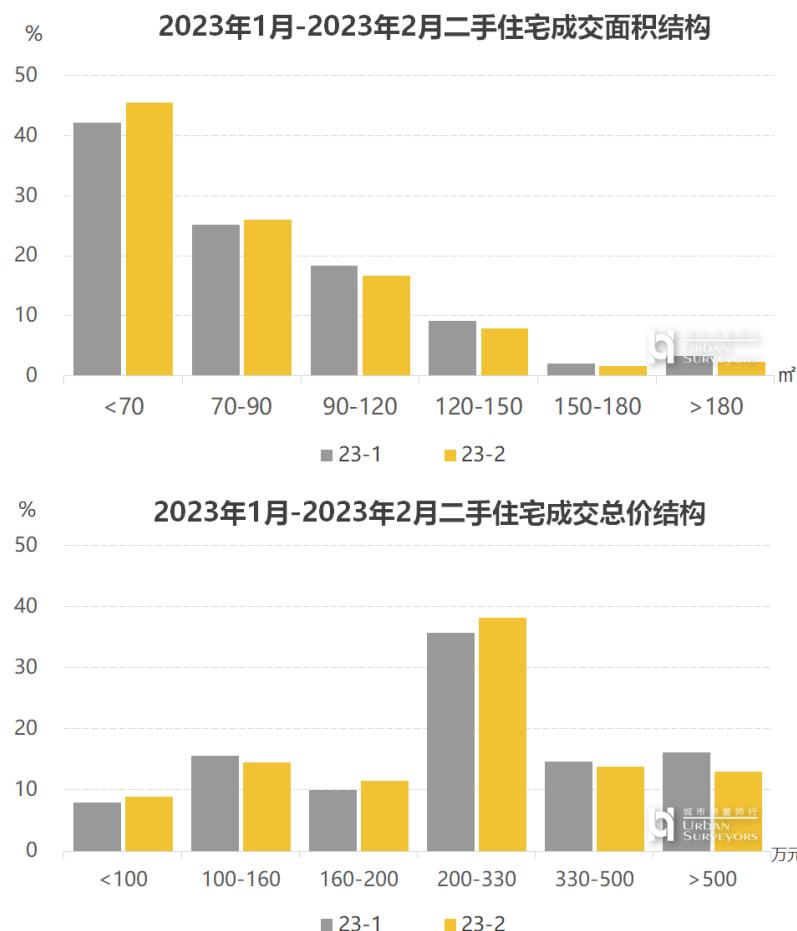
热门小区主要集中在外环外区域，占比达到 95%。

静安区的海防邨是榜单中唯一一个位于中心城区的小区，网签套均总价为 431 万元，共成交 11 套。成交量最高的小区为朱家角的御峰苑，网签套均总价为 100 万元，共成交 105 套。榜单中配套商品房小区数量超过一半，售后公房小区数量接近四成。目前刚需客群依然是二

手住宅市场的主力购房群体，中心城区的售后公房和远郊区域的配套商品房近几个月挂牌量较多且总价段相对较低，成交主要集中在这两类物业中。

总价段方面，330 万元以下物业成交份额有所增加；面积段方面，90 平方米以下户型占比提升显著。综合来看，中低端购房需求受信贷影响较大，贷款提速后交易量增加明显，成交结构显著下移。

## 成交结构



### 免责声明

本报告刊载的一切资料及数据，虽力求精确，但仅作参考之用。本刊分析内容并不反映个别情况，对于特定项目读者应自行寻求专业意见。城市测量师行保留一切版权，未经许可，不得转载。

©城市测量师行 2023 年

### 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

更多楼市资讯、研究报告可以扫描下方二维码阅读

