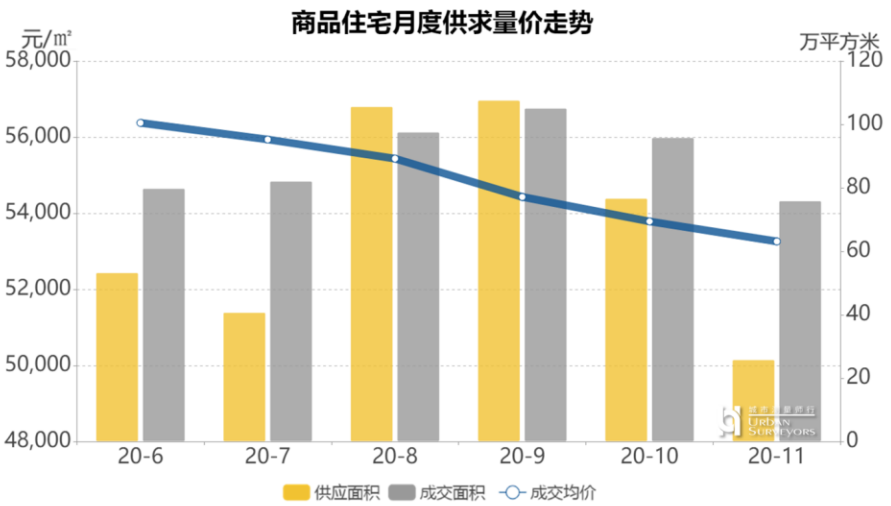


2020 年 11 月 —— 新房市场短暂降温，供求量均为下半年以来最低

供求量价



11 月上海新房供应骤降，成交也出现明显回落，供求量均为下半年以来最低值。

经历了 2-3 个月的持续高位，供求量下滑属于正常周期调整，加之疫情反复、供应暂停，也令成交很难继续维持。不过随着疫情好转，11 月积压的项目预计会在 12 月陆续推出，而且房企也会赶在年末冲刺业绩，下月供求量大概率会有明显反弹。

价格方面，由于高价位项目少，成交集中在外围中端改善型产品，成交均价创今年以来价格新低。

热门板块与楼盘

11 月，板块成交前十榜单依然来自于外环线以外。由于新房存量较高，浦江镇板块本月位列成交榜首，周康板块在有两个新盘供应的情况下，成为本月供应量最大的板块。

热销榜单中，排在第三位的金融家是唯一在本月入市的项目。此次加推的主要是 118-126 ㎡ 3 房公寓，另有少量 2 房公寓和 12 套叠加别墅，均为毛坯交付。该项目周边暂时缺少大型商场以及较好的教育和医疗资源，不过此次开盘价格与上期房源的二手价格基本持平、性价比较高，而且是为数不多的毛坯交付小区，可自主装修、控制成本、确保质量。项目开盘表现

2020年11月全市商品住宅成交量前十板块

排名	板块	供应面积（平方米）	成交面积（平方米）	成交均价（元/平方米）	成交金额（亿元）
1	浦江镇板块	-	62149	52127	32.40
2	松江新城板块	-	38614	52714	20.36
3	金汇板块	24781	33756	33718	11.38
4	徐泾板块	-	32283	62400	20.14
5	南桥板块	32907	28841	35828	10.33
6	罗店板块	-	26406	40601	10.72
7	曹路板块	27489	24558	49697	12.20
8	黄渡板块	-	24197	37147	8.99
9	西北区板块	-	23703	33847	8.02
10	周康板块	72375	22740	61479	13.98

2020年11月全市商品住宅成交量前十楼盘

排名	楼盘名称	区域	板块	成交面积（平方米）	成交均价（元/平方米）
1	新城千禧公园	闵行	浦江镇板块	27224	39975
2	保利锦上	闵行	浦江镇板块	25950	63867
3	金融家	浦东	曹路板块	22767	49006
4	上海蟠龙天地	青浦	徐泾板块	21050	61247
5	合景天悦	松江	松江新城板块	19761	58372
6	招商华发9号公馆	松江	泗泾板块	16097	46162
7	映虹桥	青浦	赵巷板块	15036	51421
8	中集金地美兰城	宝山	罗店板块	14466	43546
9	云麓里	原南汇	航头板块	9346	47336
10	金玥湾	金山	金山新城板块	9168	29217

较好，除了认筹比超过 100%，开盘当月叠加别墅已率先售完、整体网签率达到 83%。

热门新增供应

11 月，全市仅 7 个项目有新增供应，依然以外围项目为主。其中，来自周康板块的仁恒锦绣世纪和浦发仁恒珊瑚世纪为纯新盘。

2020年11月全市商品住宅新增供应量楼盘

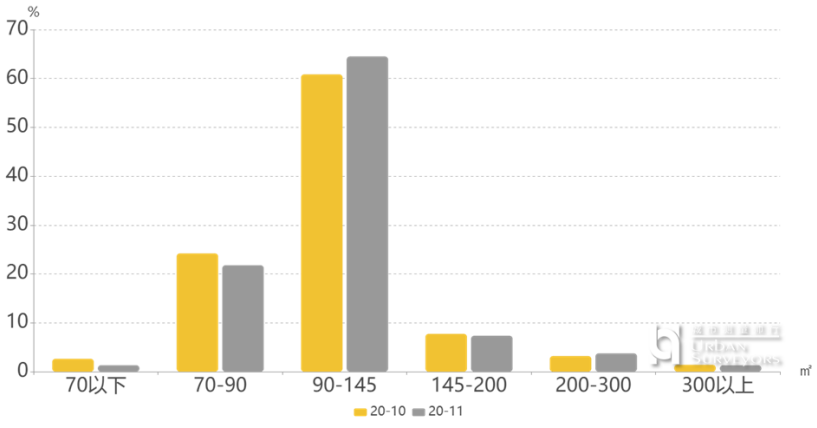
排名	楼盘名称	区域	板块	新增供应面积（平方米）
1	老西门新苑(中海建国里)	黄浦	豫园板块	67407
2	仁恒锦绣世纪	原南汇	周康板块	37967
3	浦发仁恒珊瑚世纪	原南汇	周康板块	34408
4	紫竹半岛	闵行	江川紫竹板块	32962
5	东原璞阅	奉贤	南桥板块	32907
6	金融家	浦东	曹路板块	27489
7	禹洲天境璞悦	奉贤	金汇板块	24781

仁恒锦绣世纪于 11 月月中首次开盘，推出 340 套公寓，户型涵盖 85-149 ㎡ 2-4 房。小区紧靠三林板块，生活配套等均和三林挂钩，离轨交 11 号线浦三路站直线距离约 800 米，出行较为方便。虽然东侧为康桥工业区，短时间内周边环境一般，且缺少良好的教育资源配套，但该项目开盘价格较三林地区次新公寓低 10%以上，户型选择也较多，具有一定的性价比，所以开盘前就吸引了超过 1000 组客户参与认筹，受欢迎程度较高。

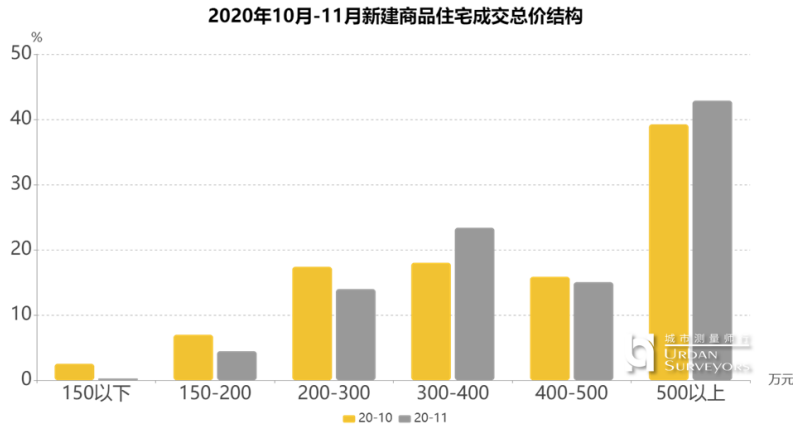
成交结构变动

从近两月成交结构变化情况来看，大户型依然占据主导地位，其中 90-145 平方米户型占比创历史新高；总价段方面，300 万元以上物业成交占比超过

2020年10月-11月新建商品住宅成交面积结构

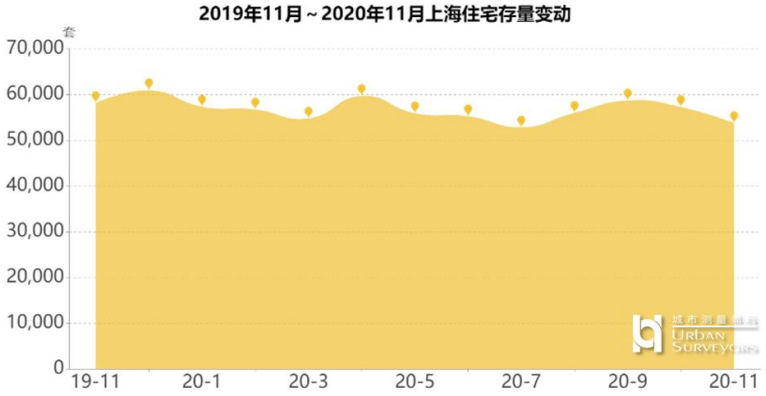


80%、合来看，本月热门项目套均面积基本在 100 平方米左右、迎合刚改需求，致使成交结构向中间移动。



存量变化

截至 2020 年 11 月底，全市一手住宅存量为 53760 套。本月新增供应少，当月供求比仅为 0.34、明显供不应求，新房存量出现大幅减少。



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 2020 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
电子邮箱：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



更多价格、更多功能可扫描下方二维码查询、使用

