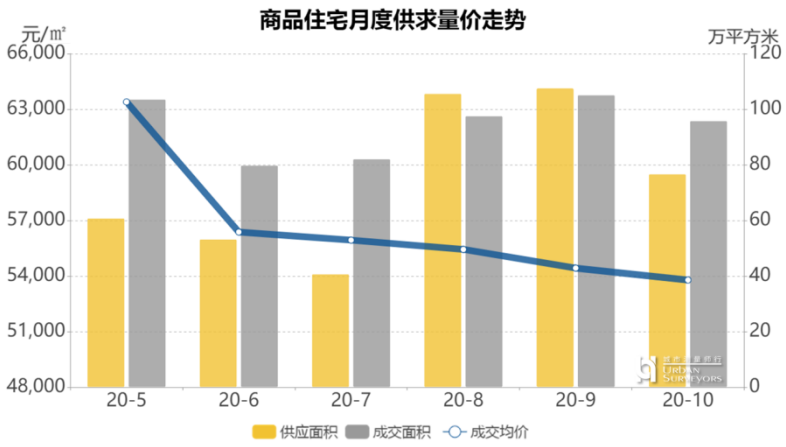


2020 年 10 月 —— 新房市场“银十”表现及格，热度有望惯性延续至年底

供求量价



10 月，上海新房市场供求量下降，但与历史同期相比仍处高位。本月外围区域集中供应，相关客群入市意愿也较高，整体远郊项目需求度明显提高。

金九银十过后，楼市将进入传统淡季，加上临近年末信贷收紧，影响成交周期，交易量或将较难维持在较高的水平。不过楼市热度大概率保持惯性延续，四季度市场仍将以温热为主。

价格方面，本月需求外移，成交均价出现结构性下跌。至此，全市新房成交均价已连续下行五个月。

热门板块与楼盘

10 月，板块成交前十榜单均来自于外环线以外。临港新城板块因为限价房馨雅铭苑的良好成交，连续两个月位列全市成交第一；青浦徐泾板块因为上海蟠龙天地的大量供应，一举成为本月供应量最大的板块。

作为热销榜单中唯一的纯新盘，上海蟠龙天地此次推出的是东区蟠龙珑苑 95-126 ㎡ 2-3 房房源，共计 948 套。该项目整体规划除住宅部分另有 23 万方蟠龙公园和 5 万方商业，品质较好，又地处虹桥商务区，临近 17 号线蟠龙路地铁站，2 站可达虹桥枢纽。基于大虹桥以及项目本身的亮点加持，吸引了一批看好大虹桥发展以及在虹桥工作生活的改善客群，开盘前最终认筹数突破 3750 组，刷新了上海新房市场单一项目认筹数最高的纪录。

2020年10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	临港新城板块	-	80940	23980	19.41
2	徐泾板块	94849	35013	64893	22.72
3	陈家镇	80648	34905	31487	10.99
4	黄渡板块	33743	34395	36566	12.58
5	松江新城板块	10609	34343	47450	16.30
6	嘉定新城板块	-	31503	27988	8.82
7	泗泾板块	33417	29769	45724	13.61
8	金山新城板块	-	29512	28840	8.51
9	金汇板块	20030	28114	33872	9.52
10	赵巷板块	-	27760	51472	14.29

2020年10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	馨雅铭苑	南汇	临港新城板块	70635	23570
2	映虹桥	青浦	赵巷板块	22496	51332
3	上海蟠龙天地	青浦	徐泾板块	21175	61365
4	大华锦绣四季	宝山	顾村板块	20877	47347
5	紫晶南园	闵行	江川紫竹板块	20175	47653
6	中信泰富仁恒海和院	崇明	陈家镇	16840	30497
7	万科西郊都会	嘉定	黄渡板块	15678	38022
8	保利锦上	闵行	浦江镇板块	15057	64333
9	中海臻如府	普陀	真如、曹杨板块	14998	94836
10	华发象屿光星华府	松江	松江新城板块	14448	50265

热门新增供应

新增供应楼盘榜单中，依然以外围项目为主、占到八席。与上月相比，本月榜单中出现纯新盘，分别是上海蟠龙天地、浦发壹滨江、光明墅和招商华发 9 号公馆。

2020年10月全市商品住宅新增供应量楼盘

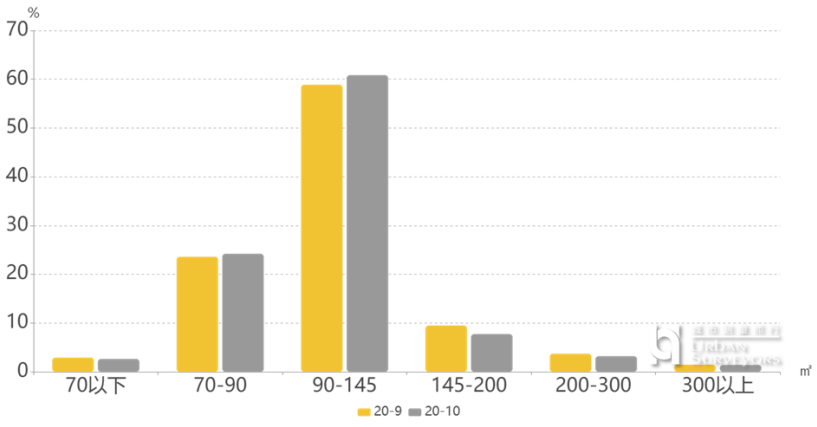
排名	楼盘名称	区域	板块	新增供应面积（平方米）
1	上海蟠龙天地	青浦	徐泾板块	94849
2	大华锦绣四季	宝山	顾村板块	55839
3	保利锦上	闵行	浦江镇板块	43831
4	海玥瑄邸	南汇	惠南板块	42790
5	浦发·壹滨江	浦东	源深洋泾板块	38622
6	光明墅	崇明	陈家镇	35380
7	万科西郊都会	嘉定	黄渡板块	33743
8	招商华发9号公馆	松江	泗泾板块	33417
9	中信泰富仁恒海和院	崇明	陈家镇	31386
10	雍和府	宝山	罗店板块	31331

排在第八位的招商华发 9 号公馆，首次开盘推出 147 套 79-115 ㎡ 2-3 房小高层公寓房源。小区周边配套较为齐全，有三湘商业广场、大润发超市以及在建的保利购物中心，距离泗泾医院也不远。交通方面，距 9 号线泗泾地铁站步行距离约有 1.2 公里，但作为郊区项目来说尚可接受，公共交通出行便捷度并不差。虽然泗泾本地新盘众多、供应充足，但本项目受欢迎程度依然较高、认筹率突破 200%，当月去化情况也不错。

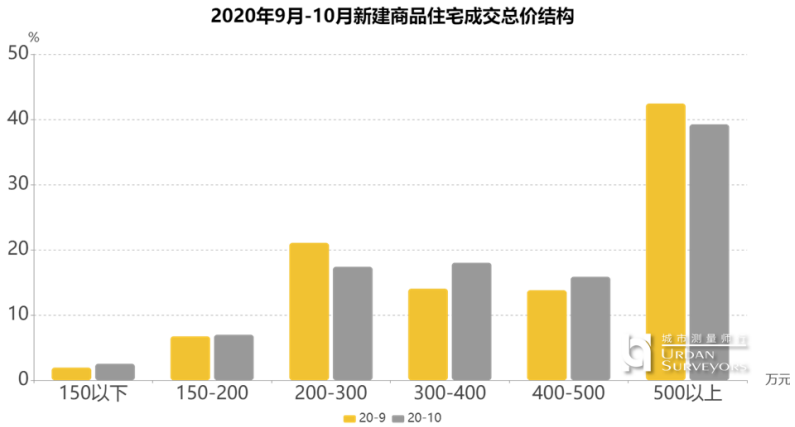
成交结构变动

10 月，145 平方米以上户型成交份额全线下降，200 平方米以上户型来到今年最低值；总价段方面，300-400 万元物业成交占比出现较为明显的提升。综

2020年9月-10月新建商品住宅成交面积结构

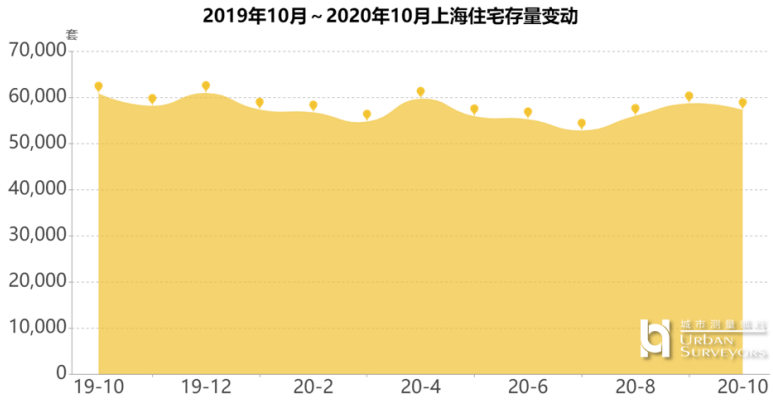


合来看，本月热门项目套均面积基本在 100 平方米左右、迎合刚改需求，致使成交结构向中间移动。



存量变化

截至 2020 年 10 月底，全市一手住宅存量为 57274 套。虽然本月供应量下滑，但当月供求比为 0.8、供不应求，所以新房存量出现小幅下降。



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

