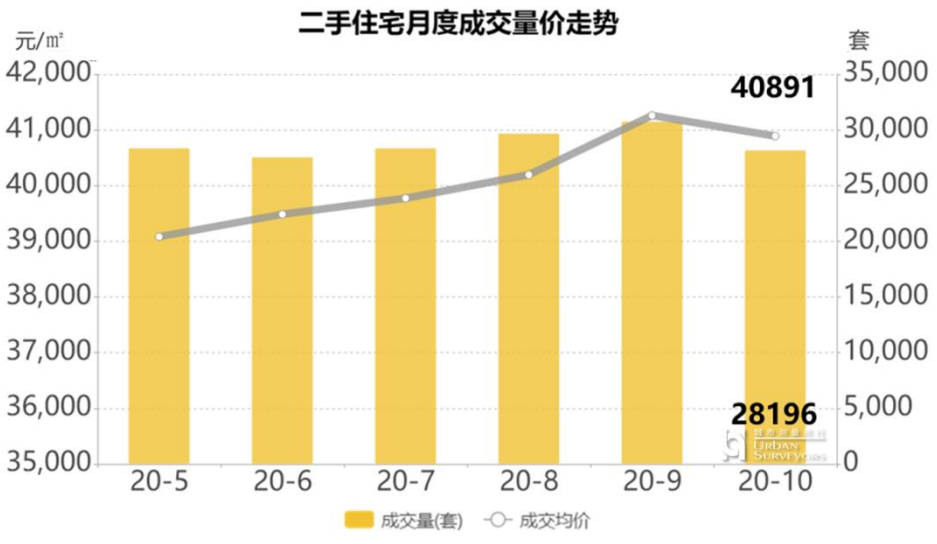


2020.10 —— 成交量价稳中有降，二手住宅市场持续升温后迎来小幅回调

成交量价

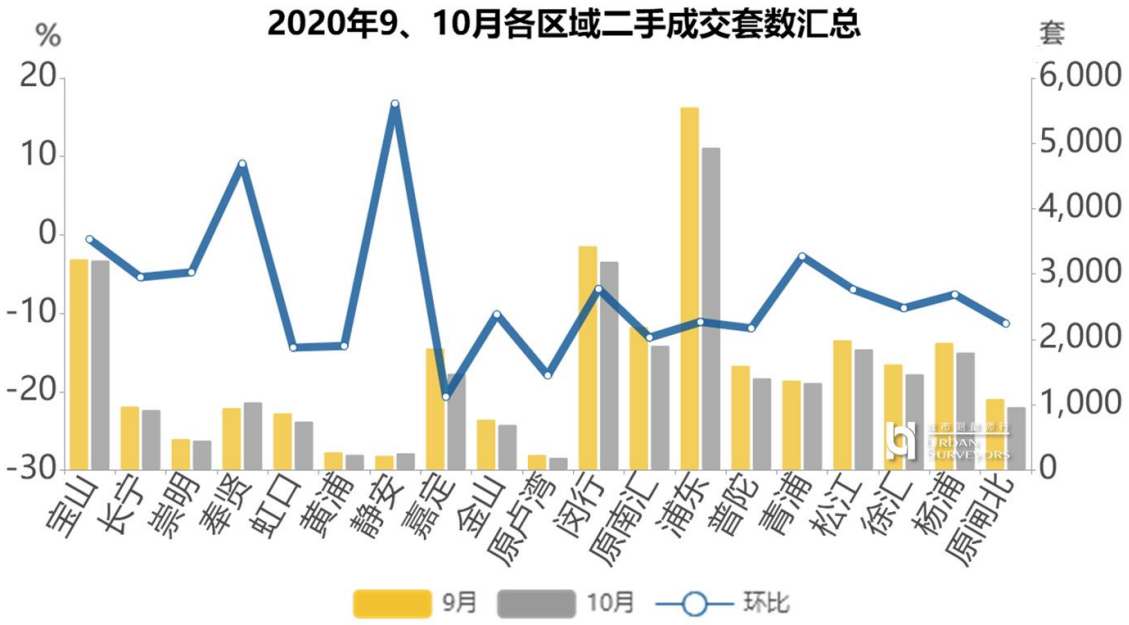


在上月冲破 3 万套后，10 月上海二手住宅交易量略有下滑。市场上积压的房源和购房需求在半年多的时间里得到快速消化，加上十一假期影响，

成交稳中有降属正常周期变化，且 2.8 万套的月成交仍表明当前市场热度并未消退。同时，不断升温的楼市又催生了更多的购买力和房源入市，只是新挂牌房源价格普遍提高、议价空间缩小，加之临近年末、资金方面受到一定限制，后续成交周期或有所延长。

价格方面由内至外逐渐回暖，涨幅也在不断扩大。不过，本月郊环外区域成交环比降幅最小、基本维持在上月水平，成交外移导致均价出现小幅下跌。

区域成交



10 月，大部分区域与全市表现趋同，成交量环比下跌。值得注意的是，金山区已经连续三个月成交下滑，缺少有吸引力的人口导入政策和规划难以刺激外来需求进入，区域市场供大于求现象愈加明显。

热门板块

10 月，成交环比增幅前十板块中，外环线以内板块数量大量减少，仅剩三个。奉贤区本月表现最为突出，共有三个板块上榜。

2020年10月二手住宅成交量环比增幅前十板块

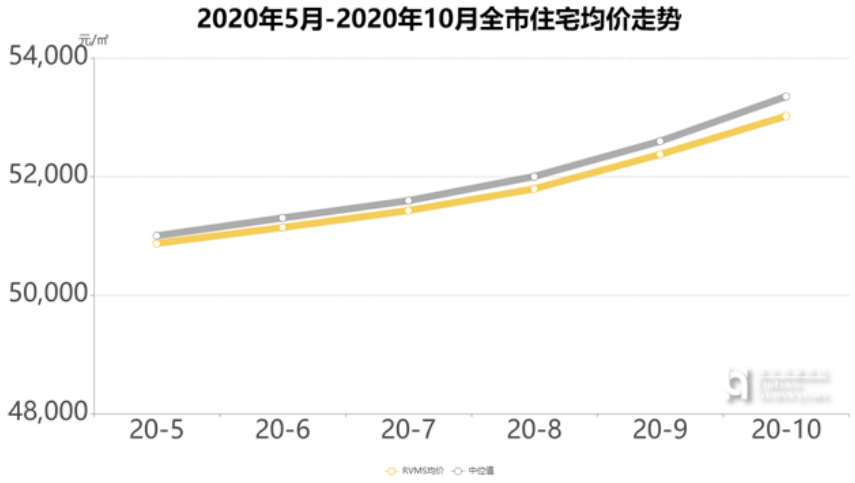
排名	区域	板块	成交套数（套）	环比	同比
1	宝山	罗店	777	46.60%	250.00%
2	宝山	罗泾	108	44.00%	120.41%
3	奉贤	海湾	111	42.31%	42.31%
4	奉贤	金汇	204	32.47%	234.43%
5	静安	江宁路	96	29.73%	231.03%
6	长宁	新华路	162	13.29%	84.09%
7	崇明	长兴岛	111	13.27%	6.73%
8	嘉定	嘉定北部	60	13.21%	93.55%
9	长宁	中山公园	172	11.69%	81.05%
10	奉贤	奉城	93	10.71%	45.31%

整体来说，在本轮楼市回暖周期中奉贤区的表现并不亮眼、升温相对较慢，尤其是今年区域内供应了大量新盘，但鲜有项目脱颖而出，也在一定程度上拖住了当地二手住宅市场上行的势头。本月上榜的三个板块都有部分属于自贸区新片区范围，具有一定的发展潜力，但在限购和理性购房的情况下，并未给地区房地产市场带来持续的上行动力，本月交易量的提升主要还是来自于以价换量，板块成交均价和套均总价基本都有不同程度的下跌。

RVMS 基价

据 RVMS 系统统计，2020 年 10 月上海市住宅小区基价均值为 53,018 元/平方米，环比上涨 1.23%，同比上涨 4.29%;基价中位值为53,349元 /平方米，环比上涨 1.44%，同比上涨 4.58%。

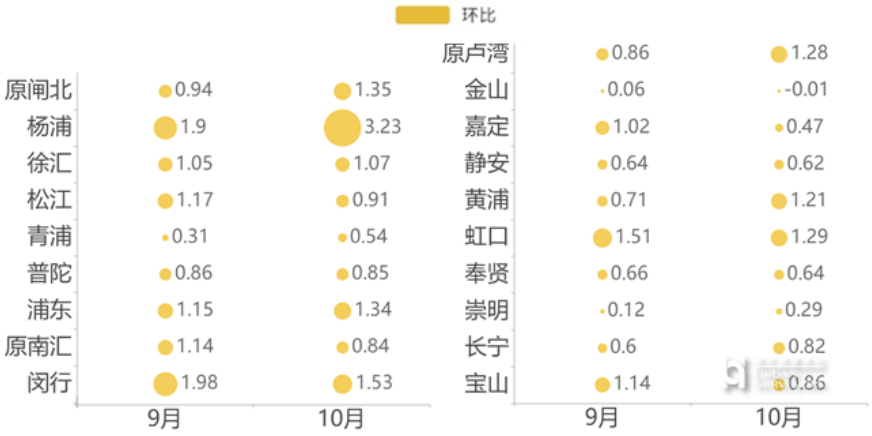
2020年5月-2020年10月全市住宅均价走势



10 月，全市大部分区域基价均值上涨。其中，杨浦区涨幅最大，城市更新、需求释放令区域的交易热度提升，价格也出现加快上涨。

再看板块情况，10 月份全市 121 个板块中，大部分板块保持上涨态势。涨幅榜前三位都来自杨浦区，区内各板块近期热度都较高，余下的两个板块受到学区和轨交的双重影响，已经连续多月榜上有名，价格环比涨幅位于全市前列。下跌板块数量较上月略有增加，均来自于远郊区域，不过大部分跌幅都较小。

2020年9、10月各区域基价环比涨跌幅

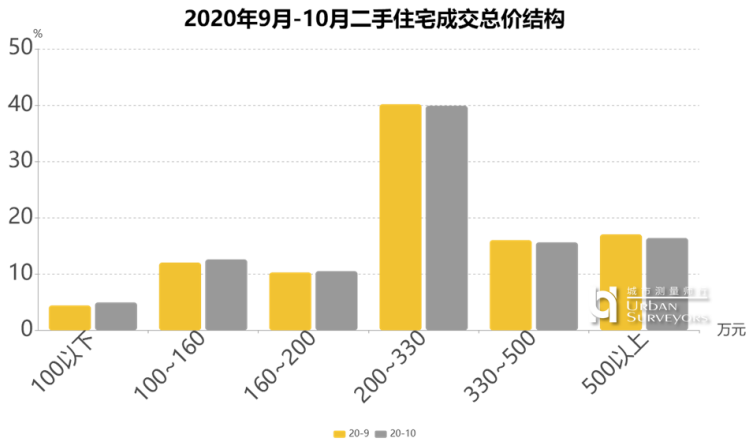


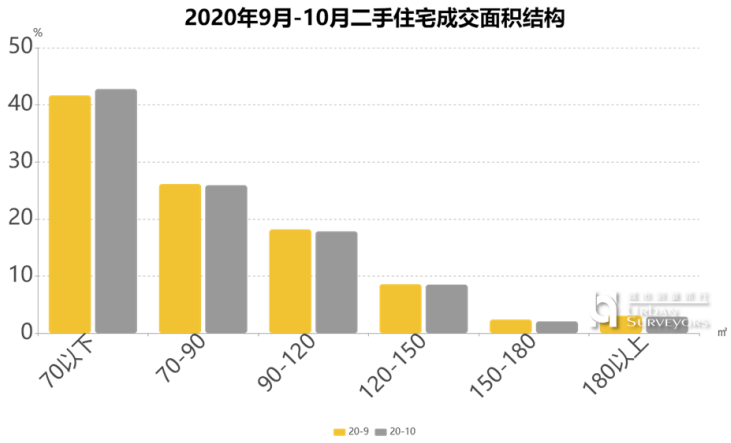
板块涨幅榜				
新江湾城板块	79595	→	83432	↑4.82%
中原板块	51422	→	53317	↑3.69%
东外滩板块	64524	→	66806	↑3.54%
梅陇春申板块	52199	→	53915	↑3.29%
碧云板块	84158	→	86825	↑3.17%

板块跌幅榜				
嘉定北部板块	24382	→	24184	↓0.81%
亭林板块	14578	→	14555	↓0.16%
枫泾板块	15399	→	15391	↓0.05%
崇明其他板块	9522	→	9518	↓0.05%
长兴岛板块	22402	→	22398	↓0.02%

成交结构变动

10 月，200 万元以下物业成交份额全线提升；面积段方面，70 平方米以下户型成交占比继续增加。综合来看，近两月小户型房源成交有所回升，加之远郊区域成交表现相对较好，总价结构也向下移动。





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

