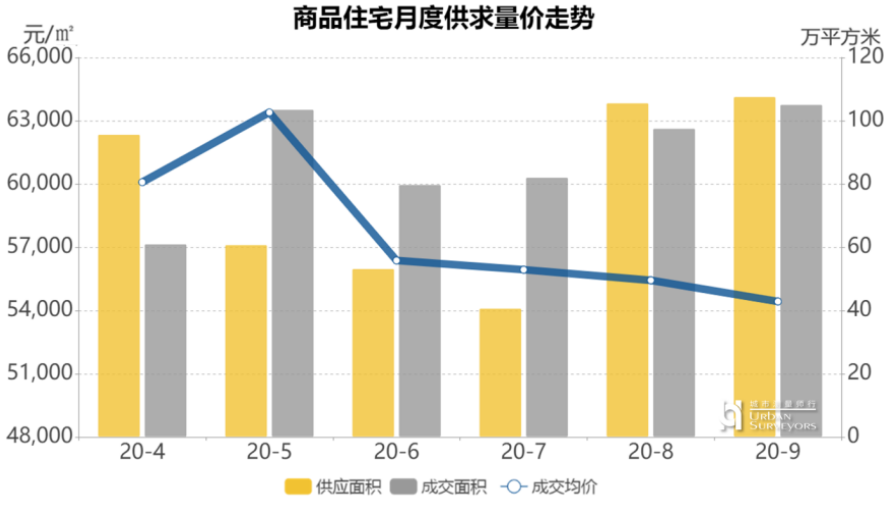


2020 年 9 月 —— 新房势头依然强劲，供求量双双突破百万方

供求量价



9 月，上海新房市场继续延续上行势头。开盘项目数量达到 36 个、刷新年内新高，供应量和成交量均超过 100 万方。

不过，购房者尚处于理性状态，近期热销的楼盘基本位于区位、规划等优势明显，或新盘稀缺性较高的区域。供应量大的外围区域去化速度依然较慢，供大于求现象突出。

价格方面，由于本月市区项目供应下降，成交也相应减少，全市成交均价继续下跌。

热门板块与楼盘

9 月，板块成交前十榜单中，外环线以外占到九席。临港新城板块以近 15 万方的成交量遥遥领先，板块内两个小区分列热销楼盘榜前二。

陆家嘴锦绣观澜是此次热销榜单中唯一的纯新盘，首次开盘共计推出 340 套房源，主力户型为 77-83 ㎡ 2 房和 96-131 ㎡ 3 房公寓。项目距离 2 号线川沙站 900 米，周边生活配套齐全、生活氛围浓厚，且为精装修交付、入住方便。虽然价格较周边次新公寓高出 10%左右，但推出的户型较为丰富，既适合首次置业，也可以满足改善需求，所以吸引了 702 组客户参与摇号，认筹率达 206%，在本月外围区域新盘中认筹率排在第二位，当月网签率也达到了 99%、基本售罄。

2020年9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	137412	148566	23944	35.57
2	徐泾板块	18993	58924	61900	36.47
3	金山新城板块	154837	35900	29526	10.60
4	川沙板块	32272	33792	62283	21.05
5	高桥、高行板块	39875	29025	63428	18.41
6	南桥板块	18713	27642	34780	9.61
7	朱家角板块	-	26353	35183	9.27
8	九亭板块	41228	26027	45165	11.76
9	罗店板块	40640	25049	39165	9.81
10	金汇板块	-	25014	33102	8.28

2020年9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	宜浩绿园	南汇	临港新城板块	79777	21853
2	馨雅铭苑	南汇	临港新城板块	43587	23822
3	中核科创园	青浦	徐泾板块	33234	60514
4	陆家嘴锦绣观澜	浦东	川沙板块	31763	64115
5	富顿苑	松江	九亭板块	23765	45427
6	四季都会·晓风来	宝山	西城板块	21083	46568
7	紫晶南园	闵行	江川紫竹板块	20722	48267
8	铂翠廷	金山	金山新城板块	20573	29756
9	万科天空之城	青浦	徐泾板块	15902	57772
10	申能凯利·海华府	浦东	花木、北蔡板块	15390	84347

热门新增供应

2020年9月全市商品住宅新增供应量楼盘

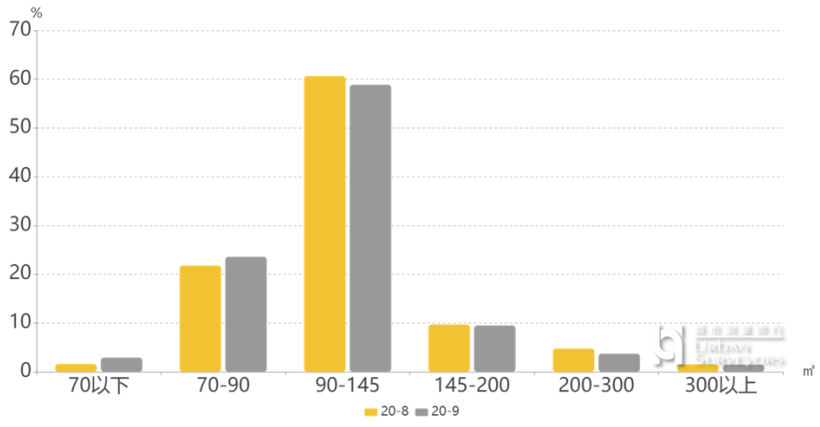
排名	楼盘名称	区域	板块	新增供应面积（平方米）
1	馨雅铭苑	南汇	临港新城板块	137412
2	光明金山府	金山	金山新城板块	63254
3	城投露香园项目	黄浦	豫园板块	50970
4	映虹桥	青浦	赵巷板块	49948
5	紫晶南园	闵行	江川紫竹板块	43306
6	富顿苑	松江	九亭板块	41228
7	中建阅澜山	宝山	罗店板块	40640
8	上海阳明花园广场	浦东	高桥、高行板块	39875
9	上海星河湾花园	闵行	颛桥板块	39045
10	金玥湾	金山	金山新城板块	35246

本月新增供应楼盘榜单中，外环以外项目依然居多，占到八席。与上月新盘占多数不同，本月上榜楼盘均为加推。

排在第十位的金玥湾，于 8 月首次开盘，近两月均有新增供应。两次供应户型变化不大，均以 88-99 ㎡ 3 房公寓为主，配以部分 138-154 ㎡叠加别墅。小区临近万达广场，地处金山新城配套较为齐全的区域。同时定价较为合理，和周边次新小区价格持平，推出的紧凑 3 房适合刚需入门，舒适 3 房和叠加产品适合金山地区的改善人群购买。不足之处在于公共交通出行较为不便，所以客群有限，购买力局限于金山本地，在 8 月去化大量需求后，本月成交表现相对一般。

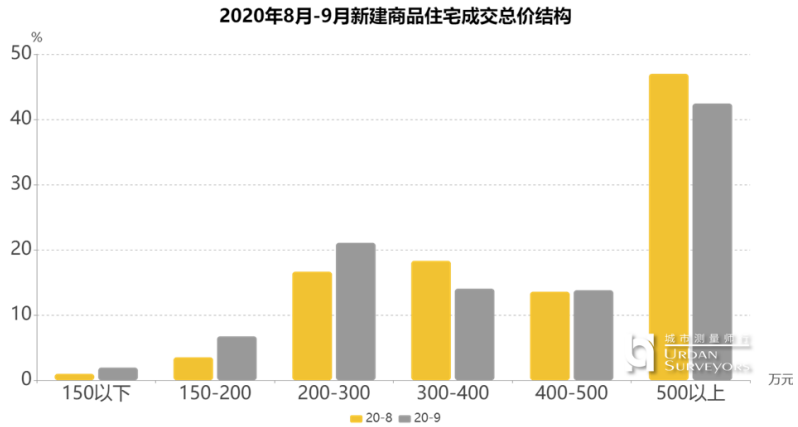
成交结构变动

2020年8月-9月新建商品住宅成交面积结构



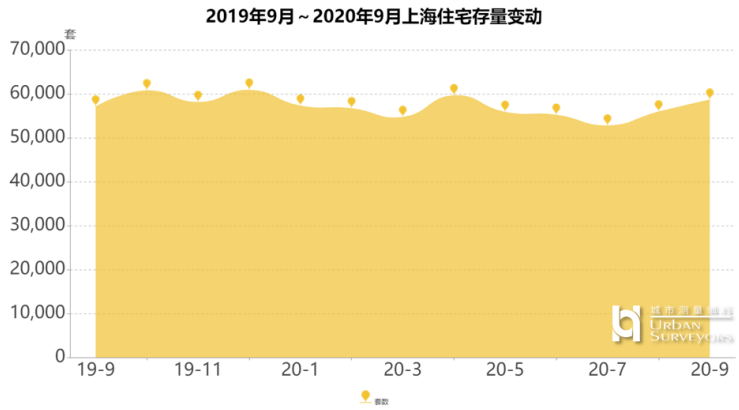
9 月，90 平方米以下户型成交份额继续增加；总价段方面，300 万元以下物业成交占比提升明显，占比达到近 29 个月以来最高值。综合来看，刚需刚

改客群开始发力，带动成交结构继续下移。



存量变化

截至 2020 年 9 月底，全市一手住宅存量为 58696 套。虽然新房成交表现较好，但连续两个月供求比超过 1.0 令全市新房存量明显提升。



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

