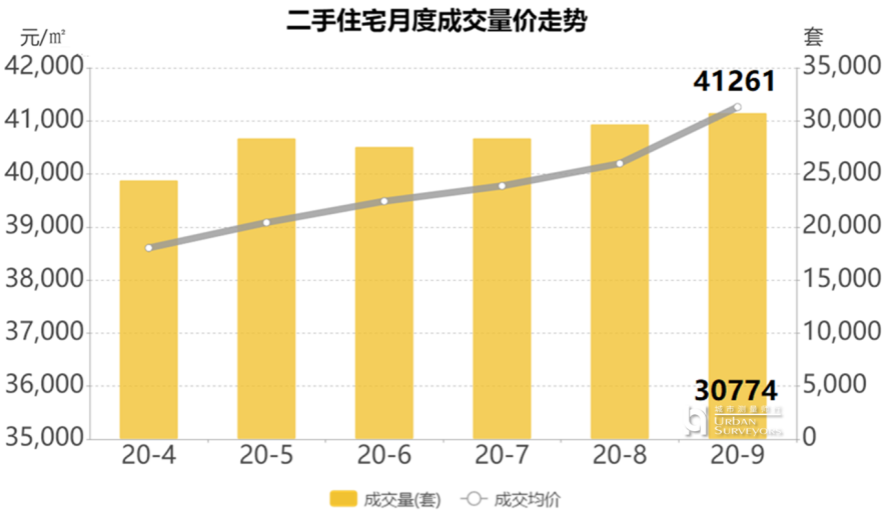


2020.9 —— “金九”期间热度依旧，二手住宅保持量价齐升态势

成交量价

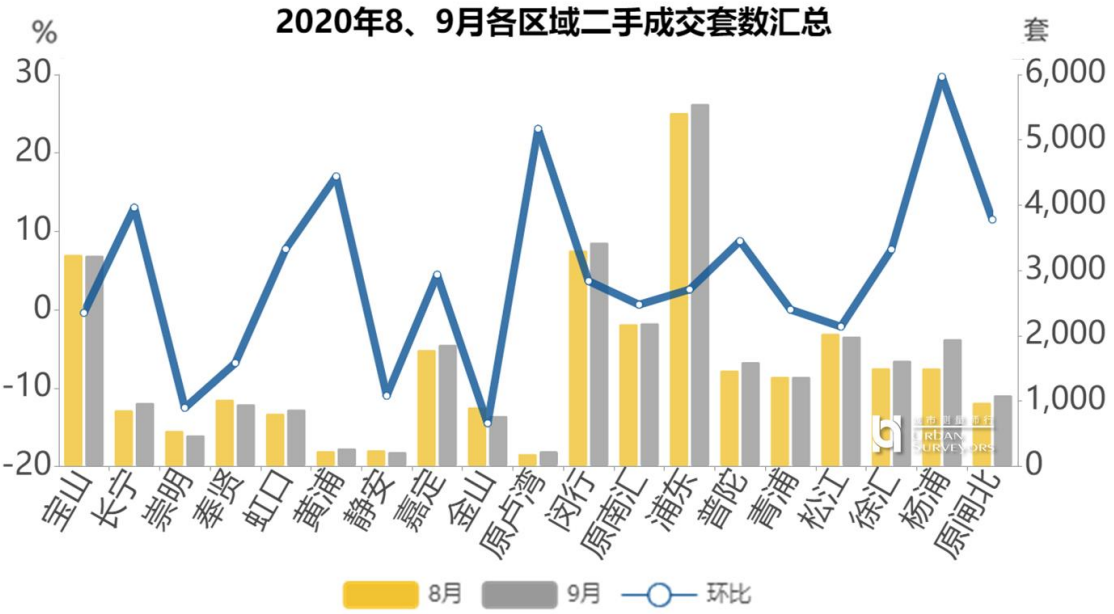


9 月，上海二手住宅市场量价齐升，成交套数超过 3 万，成交均价创历史新高。如果说二季度是疫情缓解后购房需求的报复性释放，那么三季度则是进入了稳增长阶段，二手住宅交易势头更盛，无论是成交

量还是成交均价都呈趋势性上涨。

交易量的上升已经使得部分小区、部分板块价格在近期出现了较为明显的上涨。随着市场预期不断提升、买卖双方心态转变，加上购房需求坚挺，四季度全市整体价格水平有望继续上涨，成交量也将维持在较高水平。

区域成交



9 月，全市各区成交情况分化明显。大部分中心城区的交易量高于上月，杨浦区以 30%的环比涨幅遥遥领先。下跌区域以外围行政区为主，其中，金山区和奉贤区成交量连续两月下降，供大于求现象较为突出。

热门板块

9 月，成交环比增幅前十板块基本来自于外环线以内。杨浦区本月表现最为突出，共有四个板块上榜。

中环线附近成为近期二手住宅交易的热门区域，尤其是改善需求聚集度较高的板块，如碧云、龙华、大宁等，交易都非常活跃。黄兴板块同样位于中环附近，成交增幅也较大，但与上述板块情况有所不同，不以改善需求为主。该板块售后公房小区居多，作为同区位的“价值洼地”，300 万元左右的总价对于想要在市区首次置业的小家庭来说，具有一定的吸引力，所以近期交易热度提升也十分明显。与历史行情相比，本月成交套数仅次于 16 年 8 月。

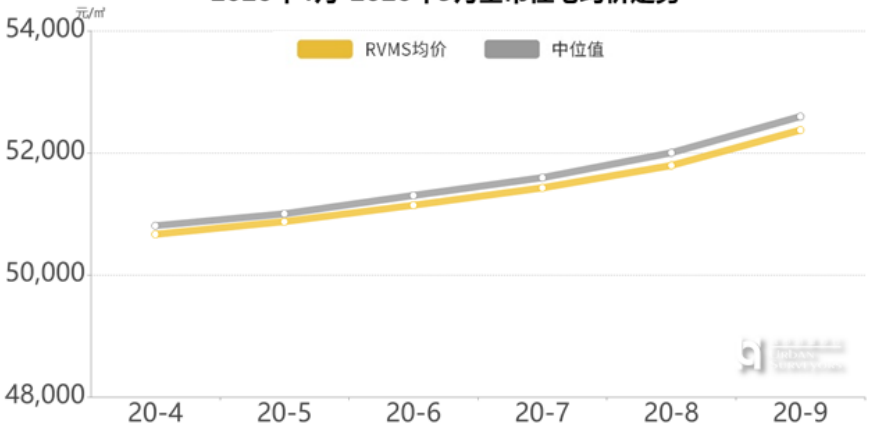
2020年9月二手住宅成交量环比增幅前十板块

排名	区域	板块	成交套数（套）	环比	同比
1	浦东	碧云	72	71.43%	188.00%
2	杨浦	黄兴	540	42.86%	52.54%
3	徐汇	徐家汇	268	36.04%	121.49%
4	普陀	桃浦	263	35.57%	42.93%
5	徐汇	龙华	169	33.07%	45.69%
6	杨浦	鞍山	357	32.71%	41.67%
7	杨浦	中原	408	31.19%	38.31%
8	闸北	大宁	457	30.57%	79.92%
9	杨浦	东外滩	295	28.26%	52.06%
10	卢湾	打浦桥	216	27.06%	84.62%

RVMS 基价

据 RVMS 系统统计，2020 年 9 月上海市住宅小区基价均值为 52,372 元/平方米，环比上涨 1.12%，同比上涨 2.99%;基价中位值为 52,594 元/平方米，环比上涨 1.14%，同比上涨 3.12%。

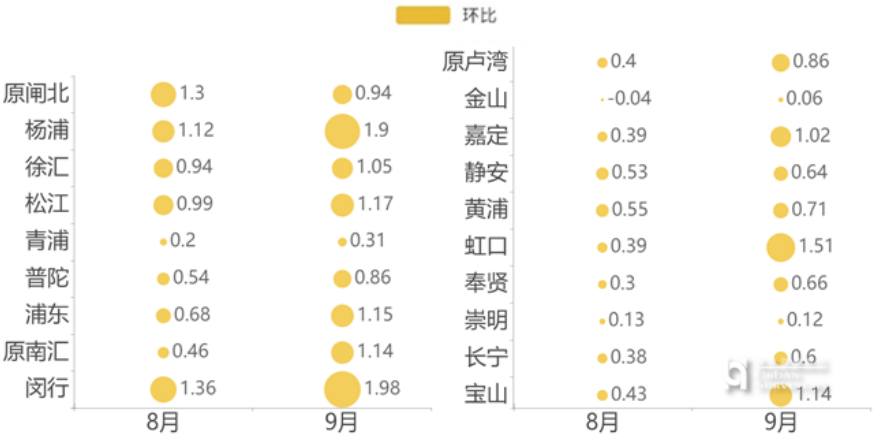
2020年4月-2020年9月全市住宅均价走势



9 月，全市各区基价均值都出现不同程度的上涨。闵行区环比涨幅继续位列全市第一，学区和轨交的双重影响令该区交易热度持续升温，价格自然也稳步上涨。

再看板块情况，9 月份全市 121 个板块中，大部分板块基价均值环比上涨，新盘热销、二手房交易量居高不下等带来的市场预期提升令价格普涨迹象越来越明显。但全面回暖尚未到来，仍有四个板块均价环比下跌，它们全部来自于金山区，在没有成交支撑的情况下，价格较难止跌。

2020年8、9月各区域基价环比涨跌幅

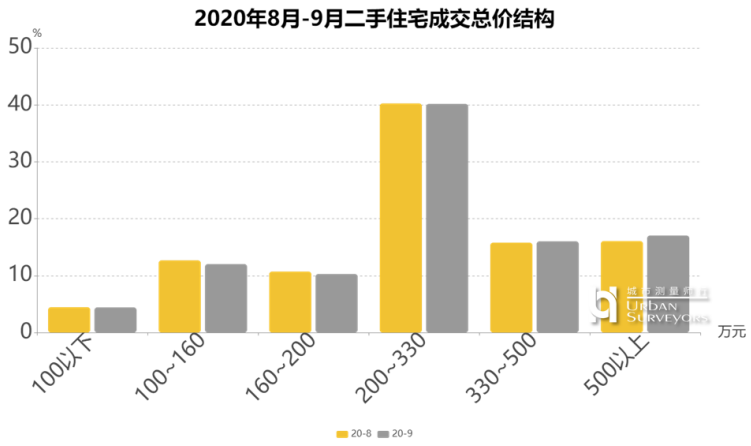


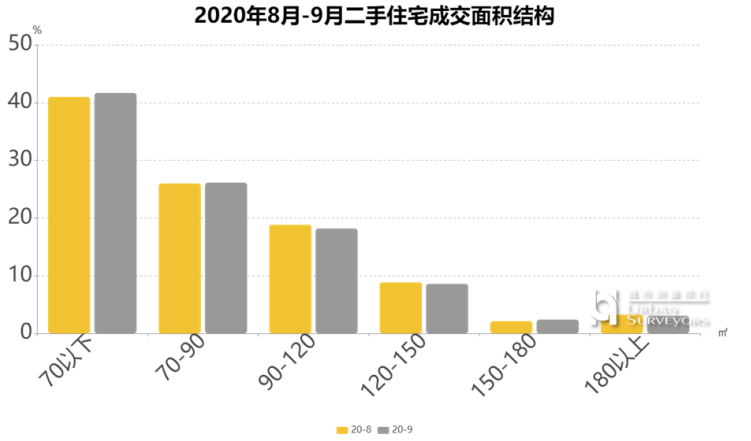
板块涨幅榜				
梅陇春申板块	50340	→	52199	↑3.69%
碧云板块	82026	→	84158	↑2.60%
庄行板块	19251	→	19740	↑2.54%
古美罗阳板块	57280	→	58725	↑2.52%
中原板块	50252	→	51422	↑2.33%

板块跌幅榜				
亭林板块	14641	→	14578	↓0.43%
漕泾板块	10011	→	9997	↓0.14%
金山中部板块	13202	→	13201	↓0.01%
朱泾板块	19043	→	19041	↓0.01%

成交结构变动

9 月，330 万元以上物业成交份额全线提升；面积段方面，90 平方米以下户型成交占比有所增加。综合来看，二手住宅市场目前以刚需刚改客群为主，中小套型房源为成交主力，但由于房价走高，成交总价结构略有上移。





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

