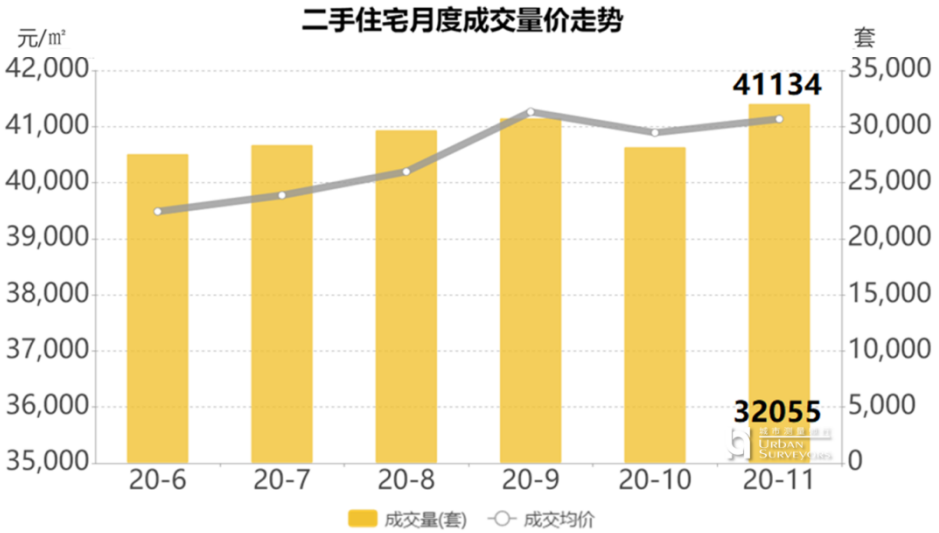


2020.11——月成交 3.2 万套，二手住宅交易量创年内新高

成交量价



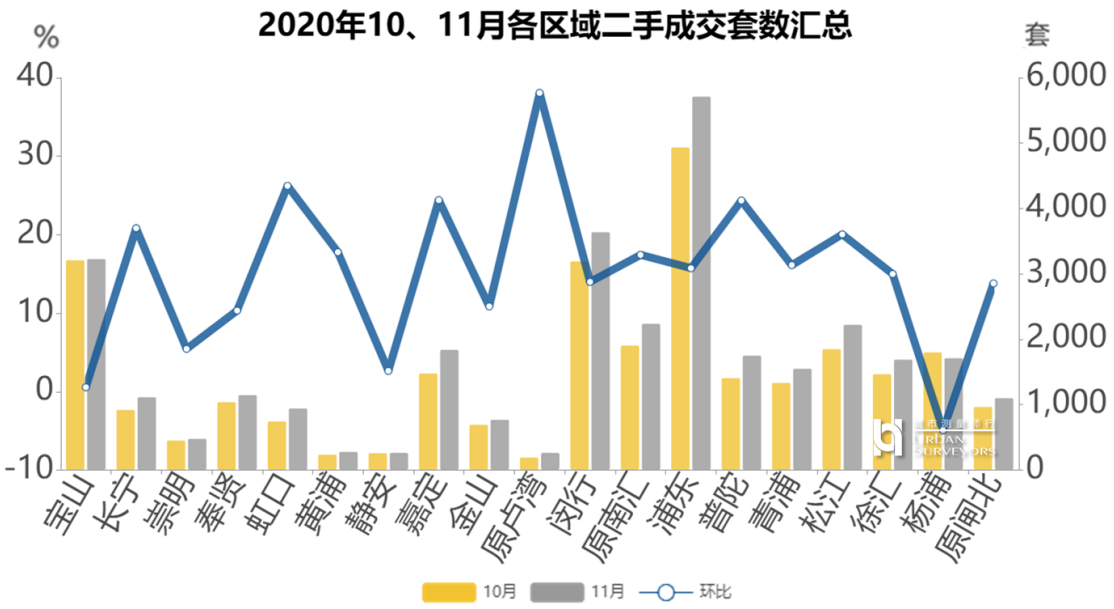
持续多月的高成交并未使二手住宅需求出现明显下降，继 10 月短暂调整后，11 月二手住宅交易量创年内新高。价格方面，本月成交均价环比微增，但并未超过今年 9 月

的历史最高位。

面对疫情冲击，上海房地产市场从谷底走出、快速恢复，自 4 月份开始一路保持稳增长。无论是一手还是二手住宅市场，对中大户型的需求都在提升，改善客群为市场提供了有力支撑。售后公房小区虽然今年整体需求度有所下降，但近期学区热度居高不下，此类房源的“低”总价更具竞争力，所以近两月该类小区成交占比略有回升。

2020 年即将收官，上海房地产市场有望画上完美的句号，而在“房住不炒”的大背景下，市场突然大幅升温的可能性不大，整体量价仍将保持缓慢上行。

区域成交



11 月，除杨浦区成交量略低于 10 月份，其余各区均出现不同程度的上涨。原卢湾区由于体量较小，虽然成交量仅较上月增加了 75 套，但环比增幅高达 38%，远超大部分区域。

热门板块

11 月，成交环比增幅前十板块中，外环线以内板块数量继续减少，仅剩 2 个。闵行和嘉定两区本月表现相对突出，各有两个板块上榜。

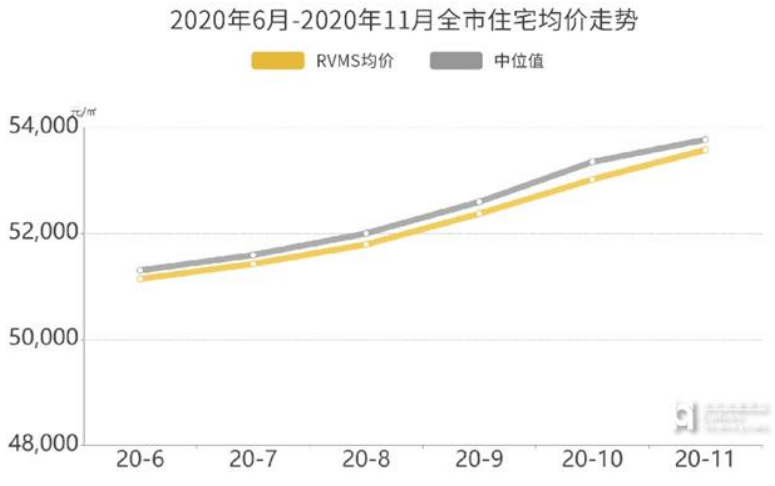
虽然排名下降 1 位，但嘉定北部仍是榜单中唯一连续上榜两个月的板块。作为嘉定区内均价最低的区域，在今年全市均价上行、同比增幅达到 5%的情况下，嘉定北部板块的均价同比仅上涨不到 1%。不过，正是因为价格变化不大，且有一定量的新房开始进入二手市场，该板块二手住宅交易量在今年出现非常明显的提升，本月再创新高。

2020年11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	金山	枫泾	74	124.24%	105.56%
2	崇明	陈家镇	73	102.78%	97.30%
3	青浦	徐泾	304	66.12%	198.04%
4	闵行	吴泾	174	65.71%	128.95%
5	闵行	华漕	184	54.62%	100.00%
6	徐汇	华泾	130	52.94%	88.41%
7	长宁	西郊	325	50.46%	116.67%
8	嘉定	真新	145	49.48%	46.46%
9	嘉定	嘉定北部	87	45.00%	190.00%
10	松江	新桥	225	36.36%	90.68%

RVMS 基价

据 RVMS 系统统计，2020 年 11 月上海市住宅小区基价均值为 53,577 元/平方米，环比上涨 1.05%，同比上涨 5.47%;基价中位值为 53,770 元/平方米，环比上涨 0.79%，同比上涨 5.44%。



11 月，全市大部分区域基价均值上涨。金山区由于当地购房需求有限，外部需求导入的能力又相对较弱，且以低端刚需为主，价格上涨缺乏有利支撑，连续两月均价环比微跌。



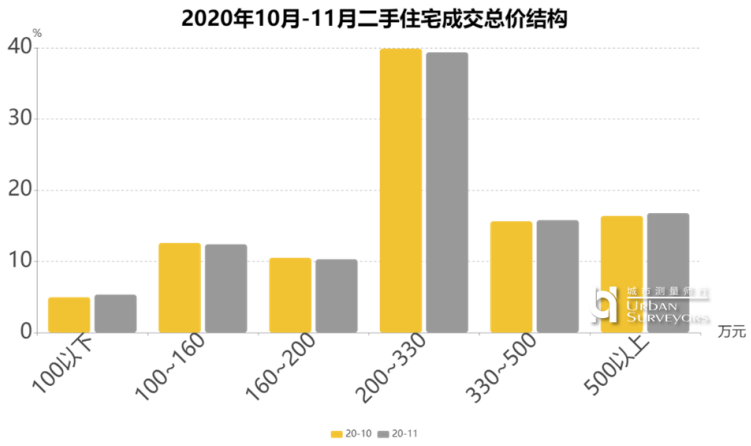
再看板块情况，11 月份全市 121 个板块中，大部分板块保持上涨态势。跌幅榜基本来自于远郊板块，而涨幅靠前的板块中，碧云板块已经连续上榜三个月。民办全面摇号后，初中也开始被纳入“学区房”的概念里，由于碧云板块内大部分小区都对口同一优质九年一贯制学区，板块均价自四月份开始稳步上行，且涨幅不断扩大。

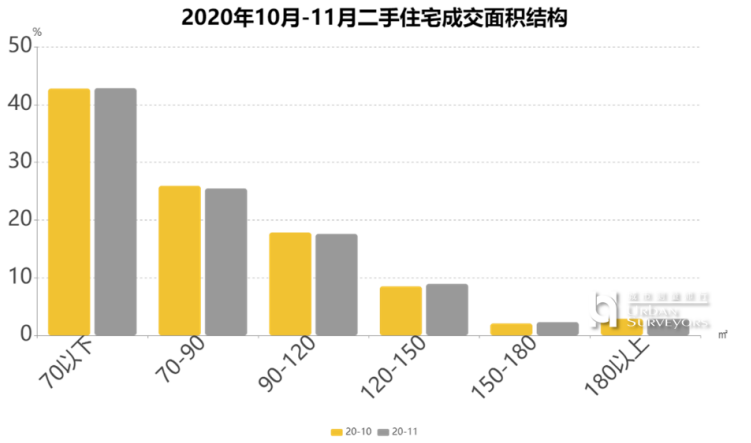
板块涨幅榜				
碧云板块	86825	→	90783	↑4.56%
华泾板块	59258	→	61095	↑3.10%
马桥板块	36445	→	37517	↑2.94%
徐家汇板块	86750	→	88661	↑2.20%
龙华板块	75446	→	77095	↑2.19%

板块跌幅榜				
嘉定北部板块	24184	→	24055	↓0.53%
金汇板块	21155	→	21071	↓0.40%
亭林板块	14555	→	14502	↓0.36%
堡镇板块	16639	→	16619	↓0.12%
枫泾板块	15391	→	15379	↓0.08%

成交结构变动

11 月，330 万元以上物业成交份额都有相对明显的增加；面积段方面，120 平方米以上户型全线提升。综合来看，置换需求入市比例越来越高，成交结构继续上移。





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

