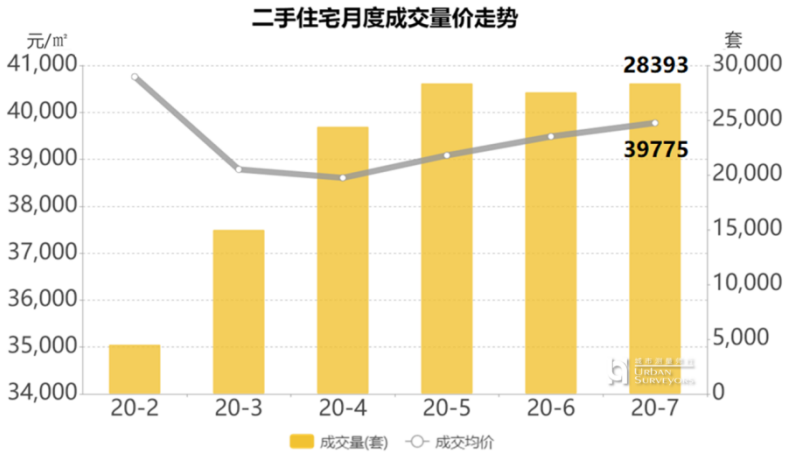



# 2020.7 ——二手住宅市场热度持续，月成交再破 2.8 万套

## 成交量价

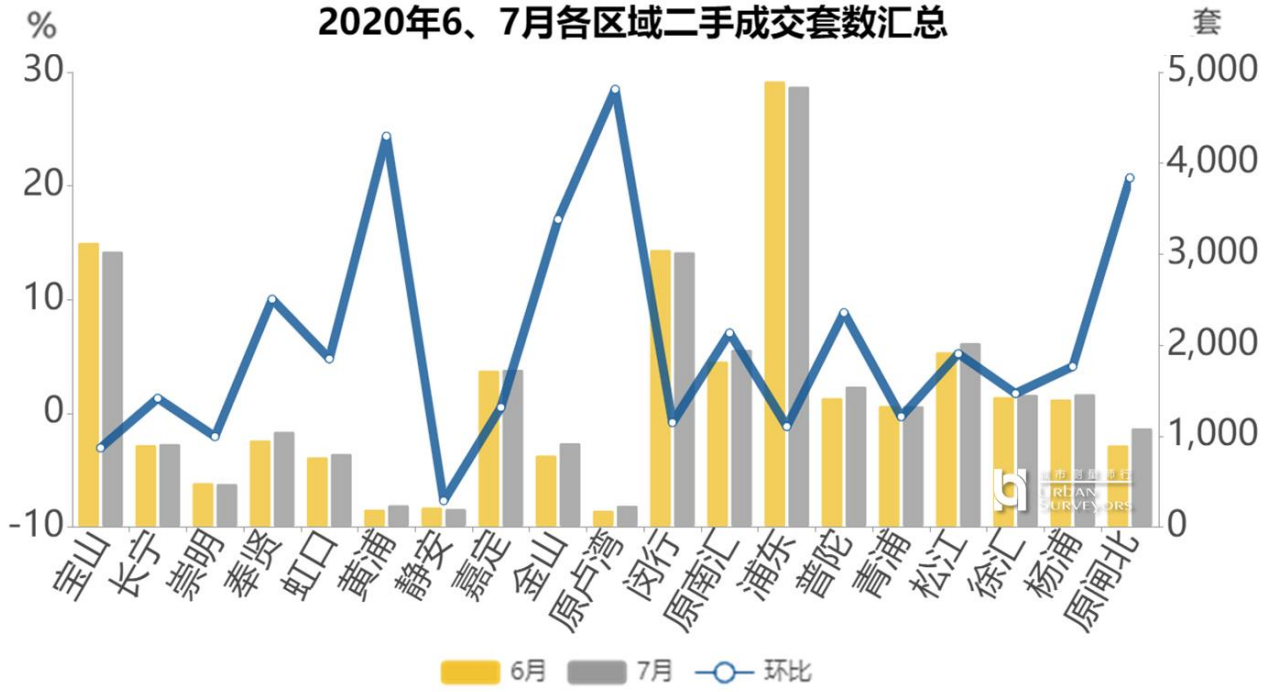



7 月，上海二手住宅交易量再次突破 2.8 万套，成交均价继续稳中有升、逐渐接近 4 万元/平方米。市场似乎并未被高温所影响，尤其是改善需求客群入市积极性明显增加，市区次新公寓和远郊别墅成为两

大热门需求点。

市场的持续升温将近两年的差距不断缩小，虽然上海今年前七个月的月均成交量尚未超越 19 年同期，但已经高于去年全年的月平均水平，2020 年或有机会成为近四年二手住宅成交表现最好的一年。

## 区域成交




7 月，全市大部分区域环比上涨、增幅位于 0-10%之间，原卢湾、黄浦、原闸北区表现相对突出、增幅超 20%。下跌区域中，静安区环比跌幅最大，主要是售后公房小区成交大量减少所致。

## 热门板块

7 月成交环比增幅前十板块中，外环以内数量有所增加、占到五席，个别板块同比增幅超过 100%。

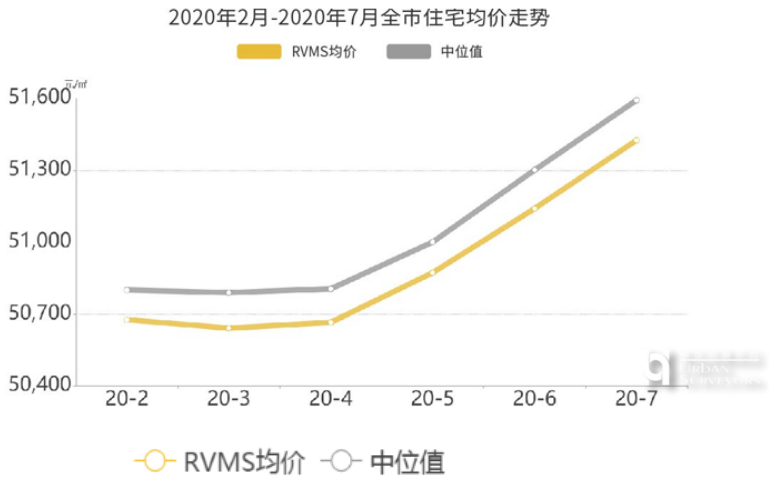
榜单中，排在第五位的彭浦板块，本月成交套数总量也升至全市第十。板块以售后公房小区为主、占比达 65%，且此类物业每月成交基本可以占到该板块成交总量的七成。虽然从全市层面来看，本月中心城区以改善需求为主，但彭浦板块居住氛围浓厚、生活便利度较高，且售后公房小区总价也具有一定优势，所以依然保有较高的需求度，令板块整体表现位列全市前列。

**2020年7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 | 南汇 | 新场 | 72 | 71.43% | 80.00% |
| 2 | 普陀 | 万里 | 106 | 53.62% | 107.84% |
| 3 | 徐汇 | 衡山路 | 73 | 46.00% | 15.87% |
| 4 | 崇明 | 长兴岛 | 118 | 42.17% | 14.56% |
| 5 | 闸北 | 彭浦 | 503 | 32.72% | 32.37% |
| 6 | 南汇 | 祝桥 | 70 | 32.08% | 29.63% |
| 7 | 黄浦 | 老西门 | 113 | 31.40% | 43.04% |
| 8 | 宝山 | 罗泾 | 84 | 31.25% | 50.00% |
| 9 | 金山 | 亭林 | 120 | 29.03% | 215.79% |
| 10 | 浦东 | 塘桥 | 113 | 28.41% | 46.75% |

## RVMS 基价

据 RVMS 系统统计，2020 年 7 月上海市住宅小区基价均值为 51,425 元/平方米，环比上涨 0.56%，同比上涨 1.04%;基价中位值为 51,592 元/平方米，环比上涨 0.57%，同比上涨 1.16%。



7 月，全市大部分区域基价均值出现上涨。原南汇区因轨道交通建设、产业导入等影响，今年以来整体价格一直呈上行趋势。崇明区则因区位劣势明显，回暖速度慢，量、价均出现下跌。

再看板块情况，7 月份全市 121 个板块中基价均值下跌的数量占到 9%、较上月小幅增加。虽然全市整体行情正在好转，但各板块恢复程度存在一定差距，尤其是区位、交通等没有优势的远郊板块，持续处于跌幅榜前列。涨幅榜中多为规划、学区等调整、优化的板块，区域市场预期提升、需求增加，价格增速也相对更快。

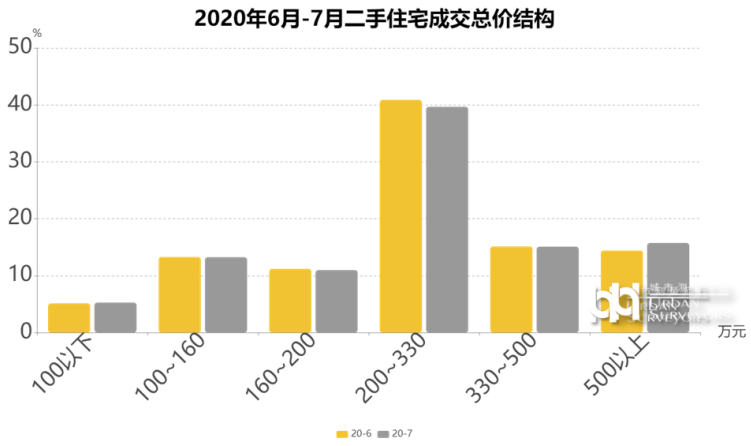


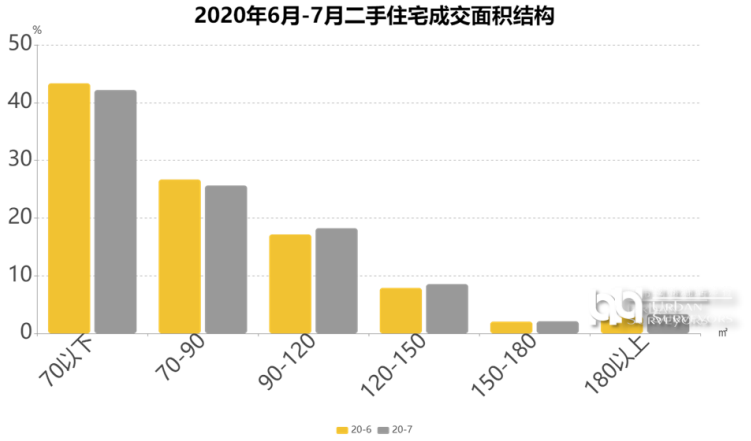

| 板块涨幅榜 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 华泾板块 | 54904 | → | 56087 | ↑2.15% |
| 张江板块 | 57568 | → | 58665 | ↑1.90% |
| 临港新城板块 | 22085 | → | 22494 | ↑1.85% |
| 浦江板块 | 39264 | → | 39944 | ↑1.73% |
| 周康板块 | 40076 | → | 40636 | ↑1.40% |

| 板块跌幅榜 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 嘉定北部板块 | 24657 | → | 24352 | ↓1.24% |
| 堡镇板块 | 16547 | → | 16499 | ↓0.29% |
| 佘山板块 | 27208 | → | 27134 | ↓0.27% |
| 崇明新城板块 | 22112 | → | 22081 | ↓0.14% |
| 罗泾板块 | 23446 | → | 23414 | ↓0.13% |

## 成交结构变动

7 月，500 万元以上物业成交份额继续增加、达到今年 3 月份以来最高值；面积段方面，70 平方米以下户型继续减少，同时 70-90 平方米户型占比也有所下降。综合来看，改善需求客群继续增加，面积改善助推成交结构持续上移。




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

