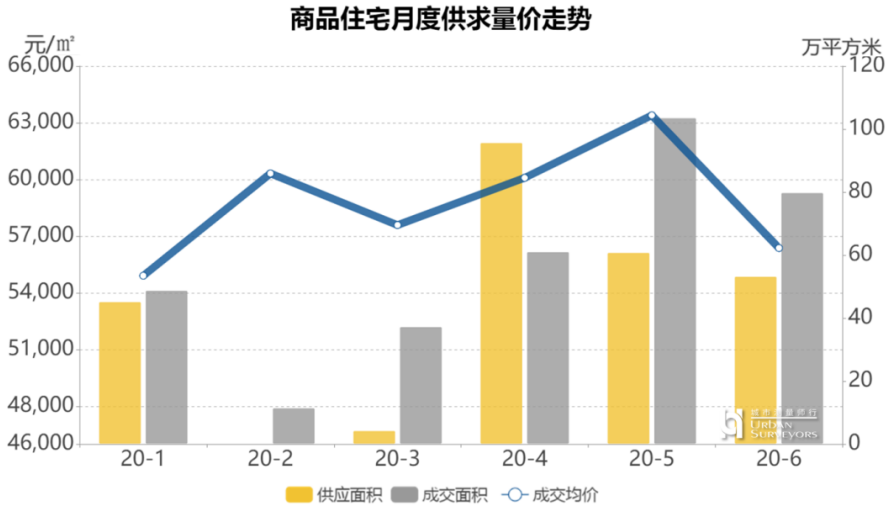


2020 年 7 月 —— 连续三月供不应求，新房存量持续减少

供求量价



7 月，上海新房供应节奏继续放缓，供应量环比下降 24%；成交并未同步下滑，环比小幅增加、升至年内第二高位。今年前七个月上海新房月均成交量已基本接近去年同期，年初因疫情导致的低迷行

情正在逐渐好转。当然区域分化依然存在，核心地区一房难求，而外围供应相对充足，楼盘普遍热门程度较低。

价格方面，虽然近两月成交房源区位相似，但面积需求略有扩大，使得成交均价小幅下滑。

热门板块与楼盘

7 月板块成交前十榜单中，外环线以外依然占到九席。其中，周康板块已经连续两月位居榜首，轨交即将通车的利好以及持续的供应令整个板块短期热度明显提升。

2020年7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	周康板块	37217	42806	60778	26.02
2	陈家镇	52713	41204	32425	13.36
3	临港新城板块	-	36604	25153	9.21
4	嘉定新城板块	38044	33373	40348	13.47
5	金山新城板块	-	29647	29912	8.87
6	南桥板块	35285	29469	33763	9.95
7	赵巷板块	20944	27505	49735	13.68
8	罗店板块	-	26208	39451	10.34
9	高桥、高行板块	37791	23631	64303	15.20
10	朱家角板块	-	22334	34245	7.65

热销楼盘中，排在第三位、位于崇明陈家镇的海和院，7 月首次开盘共计推出 334 套房源，除 75-90 ㎡的 2-3 房公寓外，还包括叠加、合院等类型的产品。项目自身品质尚可，由品牌开发商中信泰富、仁恒合力打造，且配备高品质会所，公寓为精装交付，整体居住体验较好。虽然目前周边配套一般，公共交通出行便捷度较差，但板块内商品住宅不多，本项目公寓产品总价相对较低、具有一定性价比，且距离规划中的崇明线陈家镇站约 3km，对于在当地或外区工作生活的刚需刚改客群均有一定的吸引力，所以受欢迎程度较高，认

2020年7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	上港星江湾	宝山	淞南板块	20778	72327
2	宜浩绿园	南汇	临港新城板块	20608	21624
3	海和院	崇明	陈家镇	19987	30831
4	铂翠廷	金山	金山新城板块	18367	31280
5	申能凯利·海华府	浦东	花木、北蔡板块	15403	84509
6	玖玺	闵行	马桥板块	14042	46322
7	四季都会·晓风来	宝山	西城板块	13857	44449
8	云栖麓	嘉定	嘉定新城板块	12654	41294
9	万科西郊都会	嘉定	黄渡板块	11198	38318
10	外高桥高桥新城	浦东	高桥、高行板块	11033	51140

筹率超过七成，当月网签也超过了 60%。

热门新增供应

本月新增供应楼盘榜单中，外环以外项目数量有所增加、占到七席。纯新盘上榜数量与上月一致，同样达到六个。

排在第一位的西康路989，本次推出 262 套精装修房源，以 180-210 ㎡大四房为主。

2020年7月全市商品住宅新增供应量楼盘

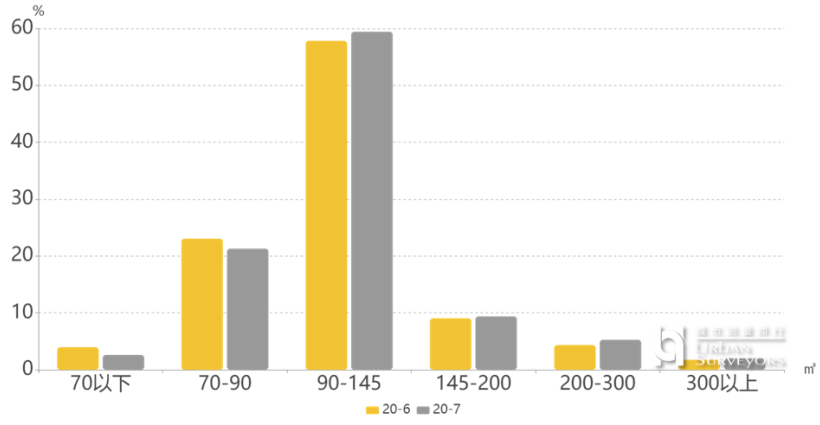
排名	楼盘名称	区域	板块	新增供应面积（平方米）
1	西康路989	普陀	内普陀板块	44999
2	云栖麓	嘉定	嘉定新城板块	38044
3	森兰星河湾	浦东	高桥、高行板块	37791
4	陆家嘴锦绣御澜	南汇	周康板块	37217
5	海和院	崇明	陈家镇	32312
6	汇成南街里	徐汇	长桥板块	31021
7	四季都会·晓风来	宝山	西城板块	26330
8	酩悦都会	奉贤	南桥板块	23008
9	新华联奥莱悦府	青浦	赵巷板块	20944
10	东滩云墅	崇明	陈家镇	20401

项目位于普陀与静安交界处，虽然与周边在售的其他新盘相比，同类户型面积更大、总价更高，且此次推出楼栋全部南临马路，但区域内商办与居住氛围十分浓厚，同时项目临近轨交 7、13 号线与在建中的北横通道，出行也十分便捷，所以吸引了一批资金充裕的改善型客户，认筹率超过 100%。

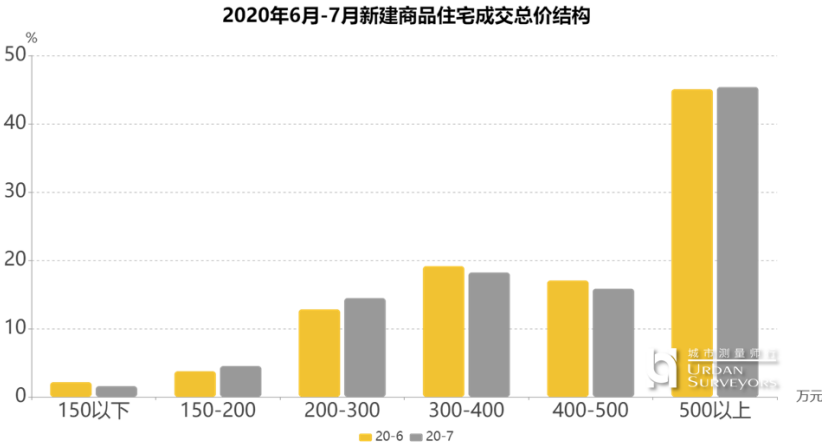
成交结构变动

7 月，90 平方米以上户型成交份额全线提升，占比达到今年以来最高值；总价段方面，150-300 万物业成交占比提升相对明显。综合来看，本月中低

2020年6月-7月新建商品住宅成交面积结构

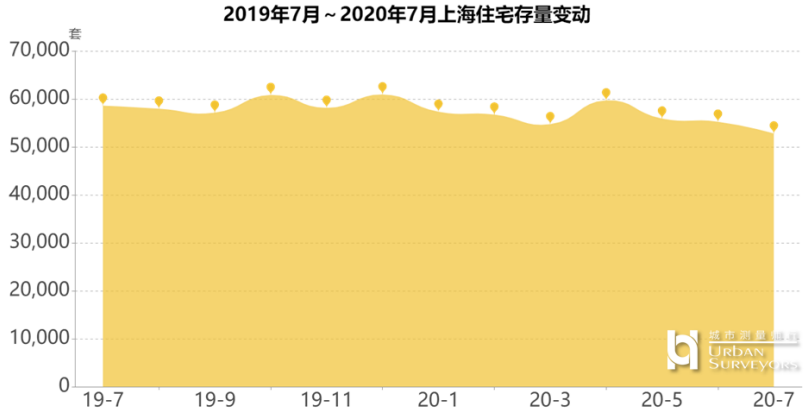


端面积改善客群发力，令成交面积段上移，但总价结构下移。



存量变化

截至 2020 年 7 月底，全市一手住宅存量为 52809 套。7 月新房供求比为 0.5、继续出现单月供不应求的情况，全市新房存量降至去年一季度的水平。



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

