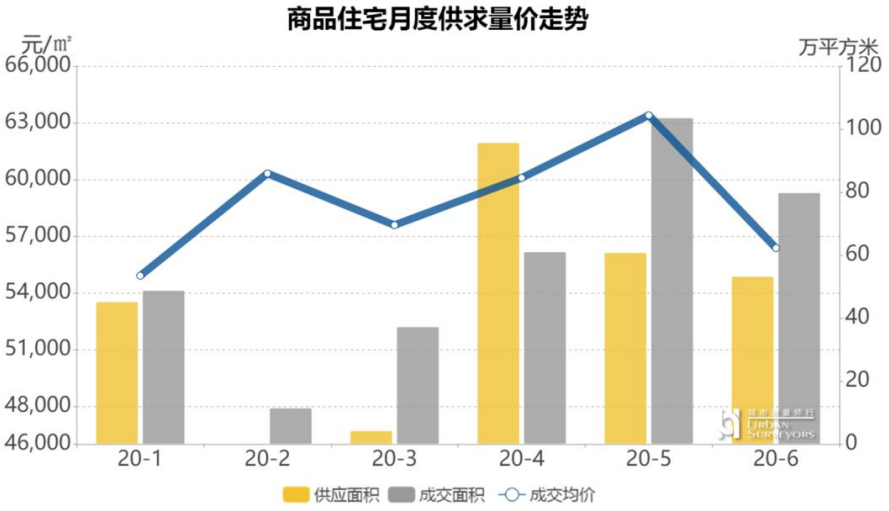


2020 年 6 月 —— 成交热度依旧，新房存量连降两月

供求量价



6 月，上海新房供求量环比均出现下滑。但相较于新增供应，成交面积接近 80 万方、仍属历史高位。上半年上海新房市场出现了不少认筹率破百的项目，带动新房市场复苏。但各区域升温不均、楼

盘

之间也存在分化，尤其是远郊新盘，在价格、配套或规划等没有优势的情况下去化速度普遍较慢。

价格方面，本月多个外围成熟居住板块发力、成交量提升，令成交均价出现结构性下跌。

热门板块与楼盘

6 月板块成交前十榜单中，外环线以外占到九席。彭浦、永和板块在纯新盘融创静安映的良好成交带动下，成为唯一上榜的市区板块。

热销楼盘中，除了第一位的融创静安映，本月还有另一个纯新盘——铂翠廷，共计推出 396 套房源，以 94 ㎡三房为主，配以部分 122-124 ㎡ 4 房和 124-135 ㎡叠加。此次推出房源中一部分公寓产品为精装修交付，叠加和另一部分公寓为毛坯交付，能满足购房者的差异化需求。虽然定价略高于周边次新且与市区通勤时间较长，但项目南面为公交枢纽站且临近万达广场，西面为复旦大学附属金山医院，基本配套齐全、生活便利，所以认筹率达到 99%，在远郊新盘中表现突出。

2020年6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	35737	58429	58691	34.29
2	金山新城板块	44315	39648	29815	11.82
3	罗店板块	-	36009	40020	14.41
4	朱家角板块	-	29907	34355	10.27
5	南桥板块	143	28588	34468	9.85
6	临港新城板块	-	25791	29859	7.70
7	彭浦、永和板块	30434	23661	92290	21.84
8	金汇板块	21122	21908	33579	7.36
9	徐泾板块	8539	20857	68353	14.26
10	黄渡板块	-	19387	36233	7.02

2020年6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	融创静安映	静安	彭浦、永和板块	19329	92316
2	世茂云图	南汇	周康板块	18142	57272
3	铂翠廷	金山	金山新城板块	18017	30960
4	中集金地美兰城	宝山	罗店板块	15427	43397
5	央玺	宝山	共富、共康板块	12971	63347
6	外高桥高桥新城	浦东	高桥、高行板块	12347	51453
7	公元2040	南汇	祝桥板块	11578	47101
8	瑞安瑞虹新城	虹口	四川北路,四平路板块	11306	112922
9	御沁园	南汇	周康板块	11127	50281
10	恒大御澜庭	青浦	朱家角板块	11049	31187

热门新增供应

本月新增供应楼盘榜单中，外环以外项目数量较上月减少两席。纯新盘上榜数量增多，除第四至第七位的楼盘外均为纯新盘、达到六个。

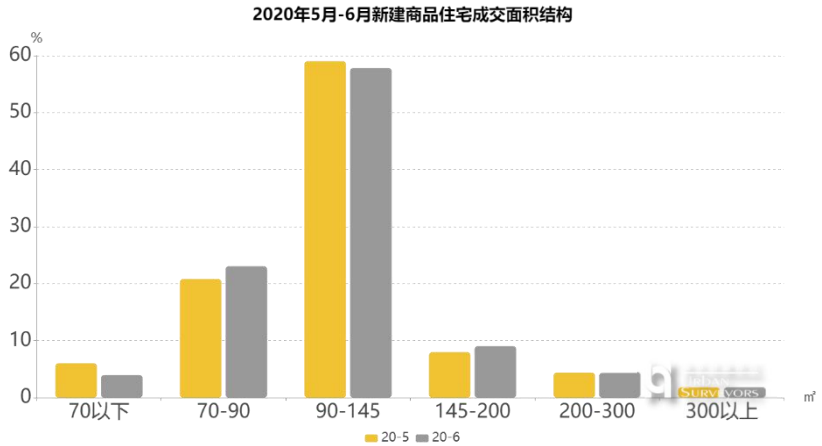
2020年6月全市商品住宅新增供应量楼盘

排名	楼盘名称	区域	板块	新增供应面积（平方米）
1	铂翠廷	金山	金山新城板块	44315
2	映虹桥	青浦	赵巷板块	42277
3	翠湖五集	卢湾	淮海路板块	40346
4	西郊庄园	闵行	华漕板块	36466
5	世茂云图	南汇	周康板块	35737
6	外高桥高桥新城	浦东	高桥、高行板块	35419
7	中海臻如府	普陀	真如、曹杨板块	32189
8	融创静安映	静安	彭浦、永和板块	30434
9	玖玺	闵行	马桥板块	30073
10	上港星江湾	宝山	淞南板块	25375

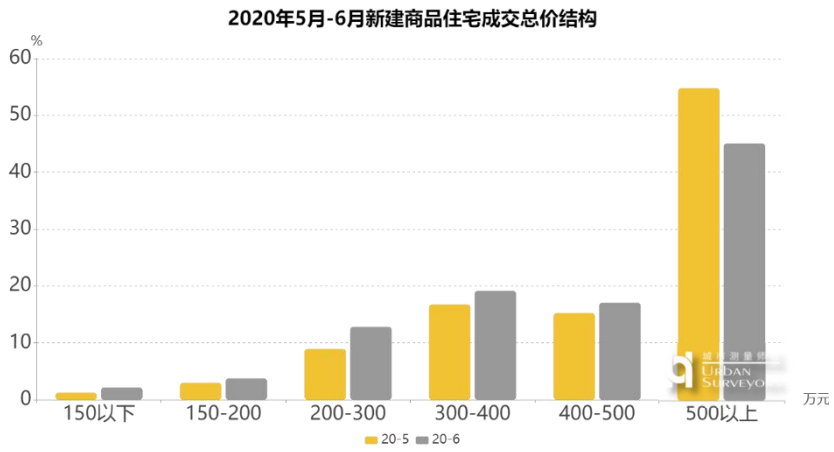
排在第二位的映虹桥本次推出洋房及叠加产品共计 354 套。项目地处赵巷传统别墅区，小区自身容积率低、品质较好，居住舒适度高。周边配套也不错，距山姆会员超市约 700 米， 3 公里内有青浦奥特莱斯、合生新天地等。由于临近虹桥商务区，自驾 30 分钟内即可到达，所以对在本地及虹桥工作生活的改善客群有一定吸引力。不足之处在于距最近轨交站点约 3 公里，出行主要依靠自驾，对无车的家庭来说出行较为不便，且价格也没有明显优势，所以开盘认筹率仅有 31%，表现较差。

成交结构变动

6 月，500 万元以上物业成交占比大幅下降、低于上半年该分段平均占比；面积段方面，70-90 平方米以及 145-200 平方米户型成交份额有所提升。综合来看，本月外围区域整体成交

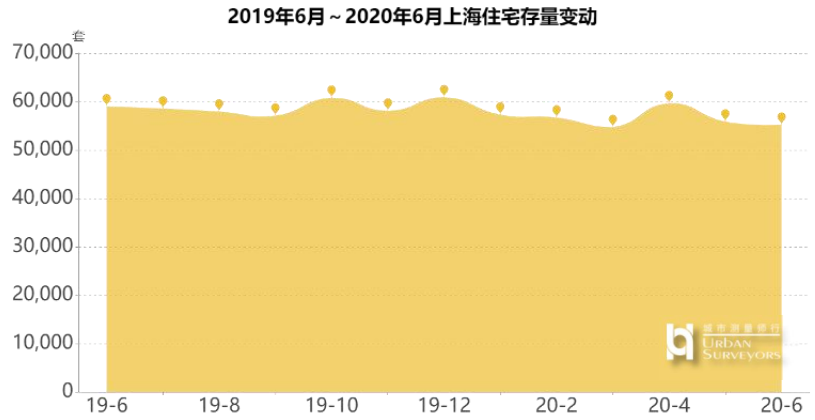


表现有所提升，令成交结构出现一定程度的下移。



存量变化

截至 2020 年 6 月底，全市一手住宅存量为 55248 套。6 月新房供求比为 0.67、连续两月出现单月供不应求的情况，全市新房存量继续下降。



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

