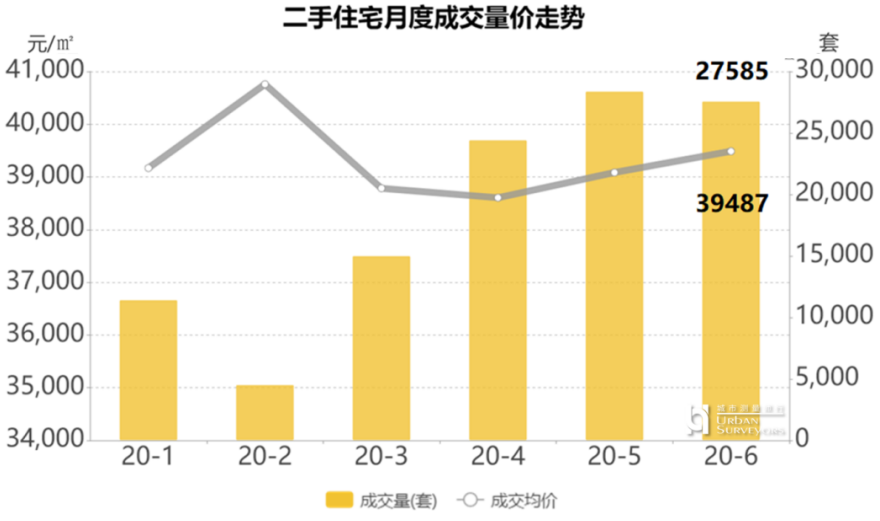


2020.6 —— 二手住宅量稳价涨，二季度成交回暖明显

成交量价

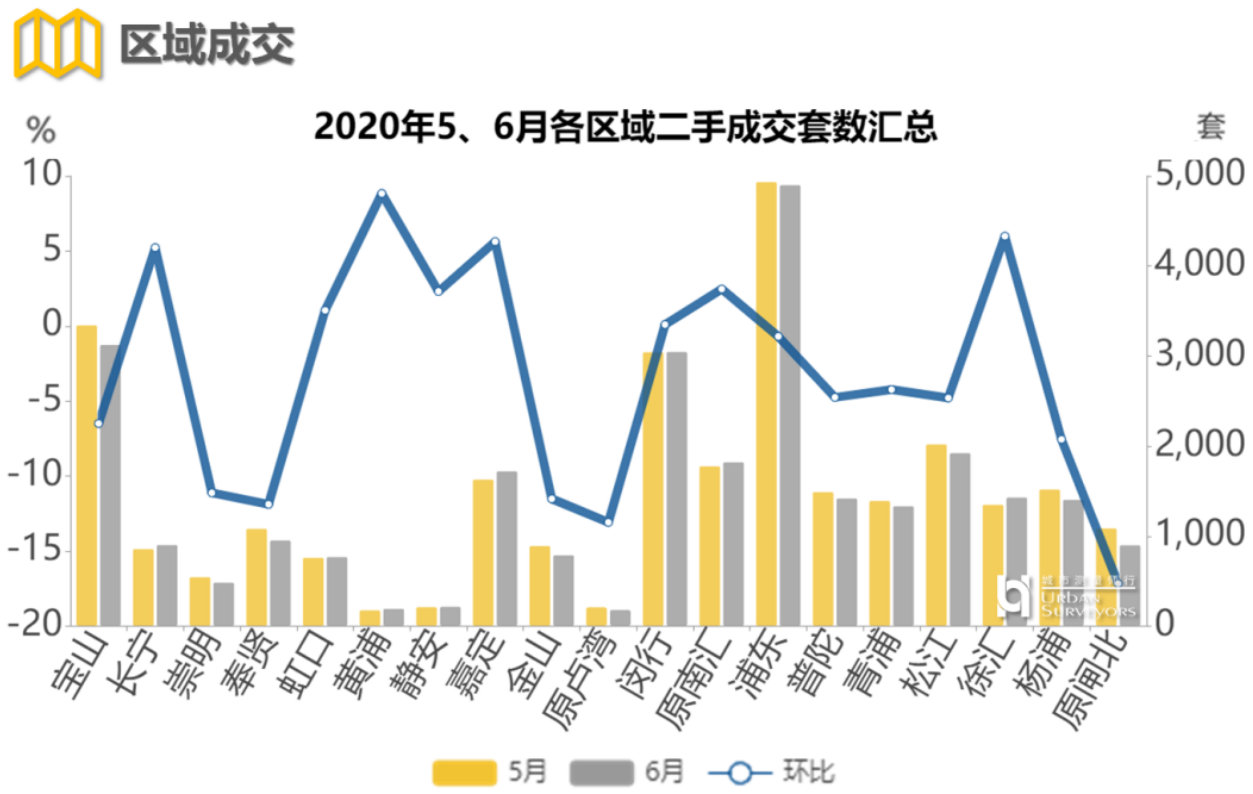


自今年 4 月进入复苏通道后，上海二手住宅成交就未跌破过 2 万套，本月成交量也位居近三年单月成交第二。具体来看，改善需求入市有所增加，各环线次新公寓小区成交

量逆市上升，售后公房小区则结束了前两月的优异表现、降幅远大于全市平均，最终导致本月全市成交均价小幅上涨。

不过，经过一段时间的需求放量、高性价比房源基本去化，新挂牌价格显著上涨，加上季节因素、气温升高，下季度交易量或有一定程度的下降。

区域成交



6 月，全市各区表现出现分化。远郊区域普遍表现较差，尤其是金山区近两月成交量持续下滑，而大部分中心城区及近郊成熟居住区域需求相对稳定、成交量不降反升。

热门板块

与上月不同，6 月成交环比增幅前十板块以外环以内为主，上榜板块同环比均未有下跌。

排在第八位的长桥板块位于徐汇南部，是徐汇区内价格第二低但成交量最高的板块，基本生活配套齐全、较为宜居，不足之处是缺乏直达的轨道交通，公共交通便捷度一般。随着轨交 15 号线的规划和建设的不断推进、沿线相关小区热度提升，今年以来更是随全市行情回暖迎来稳步上涨，近三月单月成交都超过 300 套。

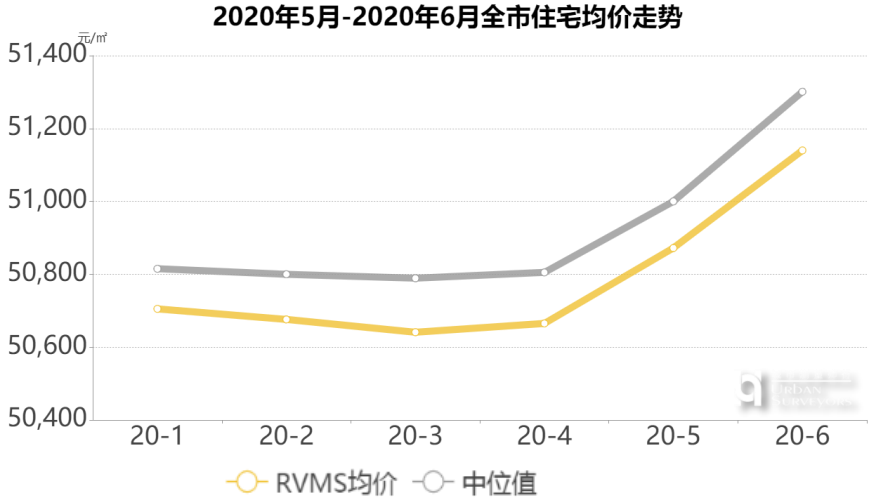
2020年6月二手住宅成交量环比增幅前十板块

排名	区域	板块	成交套数（套）	环比	同比
1	普陀	长风	75	53.06%	56.25%
2	金山	金山中部	54	38.46%	184.21%
3	嘉定	真新	161	34.17%	42.48%
4	闵行	吴泾	132	33.33%	34.69%
5	松江	佘山	122	31.18%	43.53%
6	黄浦	黄浦滨江	91	30.00%	28.17%
7	静安	江宁路	74	27.59%	8.82%
8	徐汇	长桥	382	19.38%	42.01%
9	嘉定	江桥	360	14.65%	26.32%
10	静安	南京西路	51	13.33%	10.87%

RVMS 基价

据 RVMS 系统统计，2020 年 6 月上海市住宅小区基价均值为 51,140 元/平方米，环比上涨 0.53%，同比上涨 0.55%;基价中位值为 51,301 元/平方米，环比上涨 0.59%，同比上涨 0.48%。

2020年5月-2020年6月全市住宅均价走势



6 月，全市各区基价出现不同程度的上涨。虹口区由于旧城改造的不断推进，整体环境得到显著改善，区域价格已经连涨三月、本月涨幅位居全市首位。

再看板块情况，6 月份全市 121 个板块中基价均值下跌的数量不足五个，且都是区位、交通等没有优势的板块。涨幅榜中多为改善需求集中的板块，其中华泾板块由于优质教育资源的加入，相关住宅小区量价齐升，也带动整体价格连涨数月、涨幅持续位居全市前列。

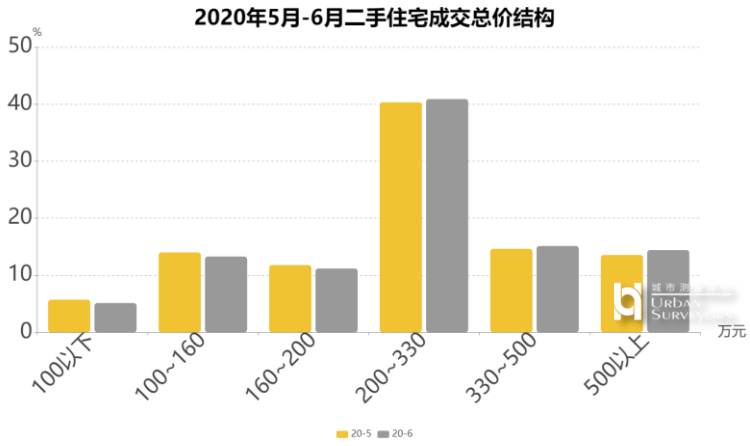


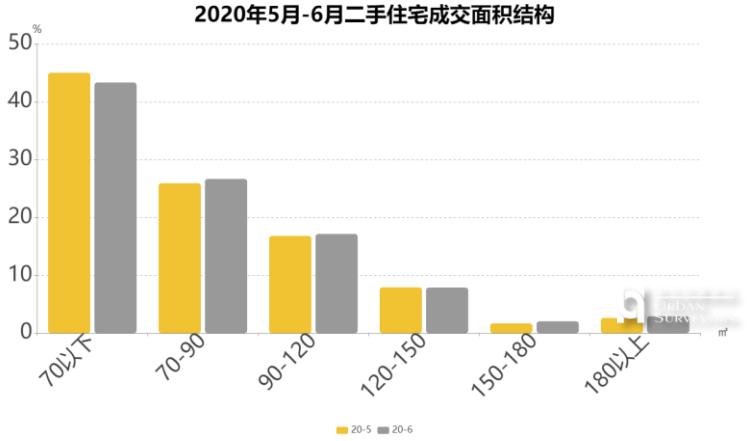
板块涨幅榜				
大场板块	44703	→	45502	↑1.79%
北外滩板块	65774	→	66931	↑1.76%
华泾板块	54140	→	54904	↑1.41%
龙华板块	71243	→	72158	↑1.28%
武宁板块	67249	→	68066	↑1.21%

板块跌幅榜				
横沙岛板块	11000	→	10967	↓0.30%
堡镇板块	16573	→	16547	↓0.16%
朱家角板块	24082	→	24057	↓0.10%
奉城板块	14983	→	14974	↓0.06%

成交结构变动

6 月，200 万元以上物业成交份额全线提升，面积段方面，70 平方米以下户型继续减少、降至上半年最低占比。综合来看，改善需求客群入市持续增加，中、大户型成交占比稳步提升，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

