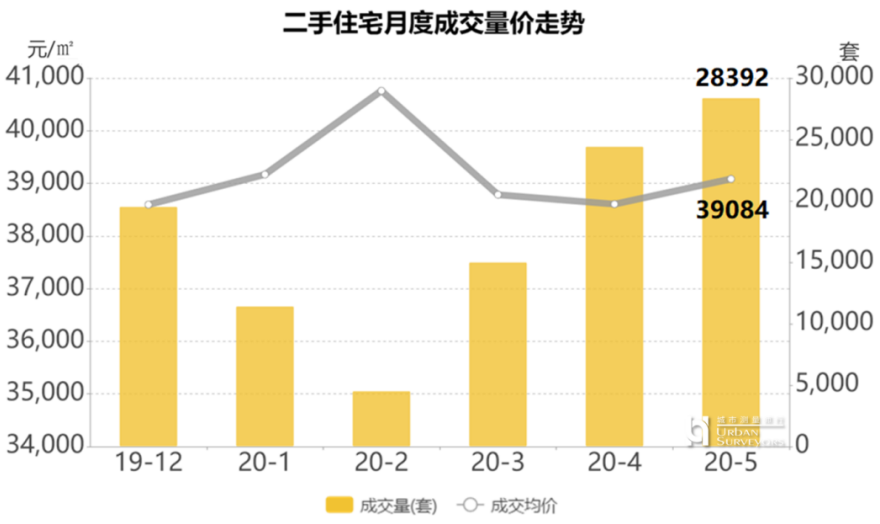


2020.5 —— 单月成交达 2.8 万套，二手住宅市场量升价稳

成交量价

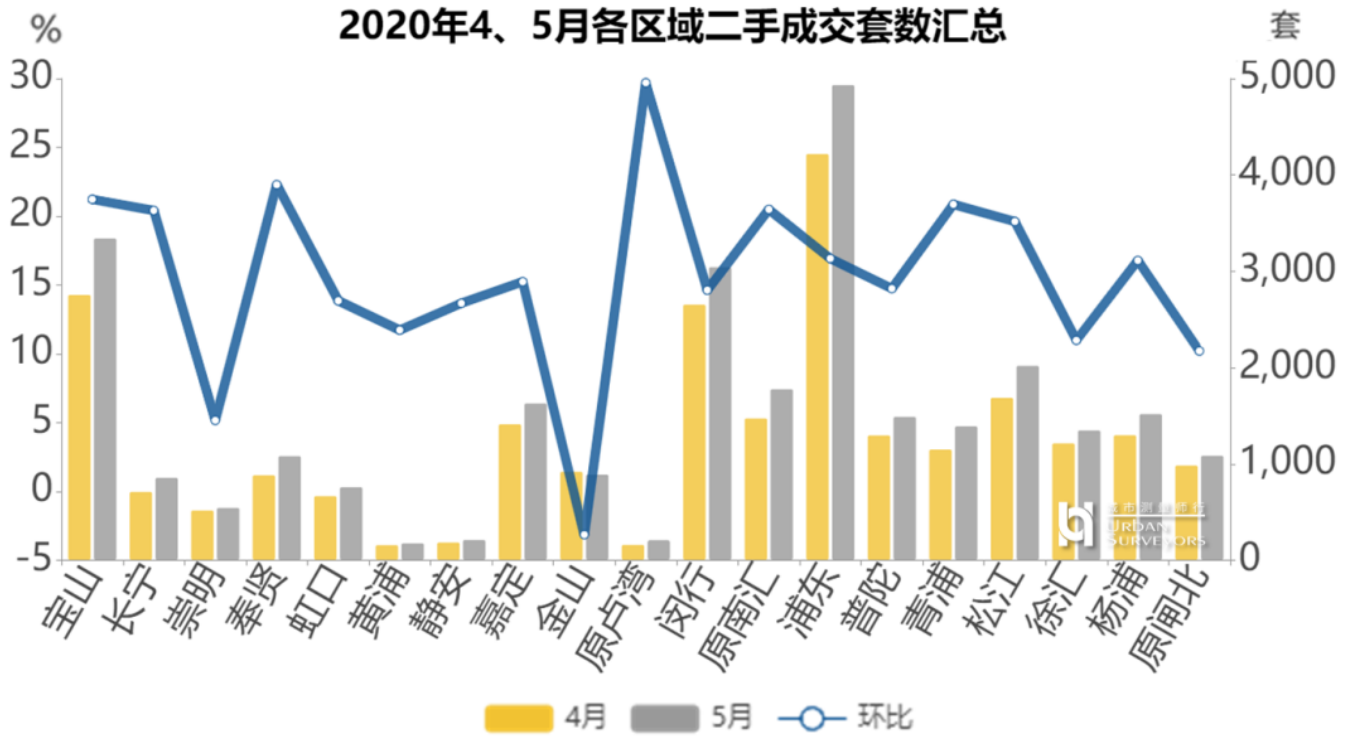


5 月，上海二手住宅成交套数达近两年单月最高值，住宅市场升温迹象越来越明显，尤其是改善需求入市积极性大增，带动各环线中高端市场率先回暖。不过今年前五个月二手住宅月均成交套数低于去年同期约 17%，整体市场还未恢

复，且由于老旧小区基数依然较大，近三个月整体成交均价并没有出现明显变化。

近期中央层面再提“房住不炒”，全国多地也在打击各类楼市违规操作，短期内上海或继续维持局部回暖、整体平稳的态势。

区域成交



5 月，大部分区域与全市表现趋同，成交环比上涨。金山区表现比较反常，由于低端刚需客群在上月得到大量消化，后续购买力难以继续维持这一水平，本月逆势下跌 3%。

热门板块

5 月，成交环比增幅前十板块依然以外环以外区域为主，上榜板块中大部分成交不足 100 套。

排在第五位的衡山路板块，地处中心城区成熟地段，区位、配套等优势突出，公寓和售后公房小区每月成交数量相对平均。本月由于公寓成交套数同环比均出现下跌，导致板块整体成交量虽然环比大涨但却低于去年同期。而位于青浦区的朱家角板块近两月表现较好，本月在板块内配套商品房小区泰安馨苑集中成交的助推下再次登榜，名次也从第四升至第二位。

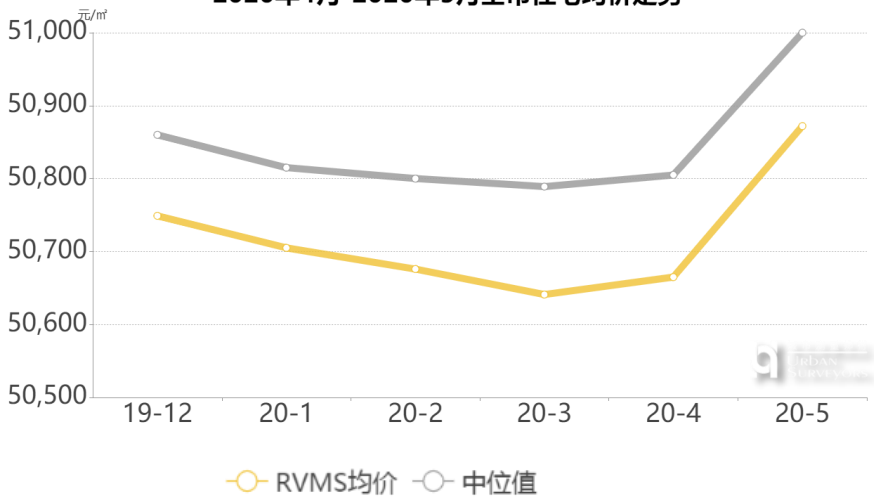
2020年5月二手住宅成交量环比增幅前十板块

排名	区域	板块	成交套数（套）	环比	同比
1	长宁	古北	62	93.75%	63.16%
2	青浦	朱家角	177	71.84%	139.19%
3	嘉定	嘉定北部	57	67.65%	137.50%
4	南汇	临港新城	355	57.78%	23.26%
5	徐汇	衡山路	61	48.78%	-8.96%
6	闵行	马桥	106	43.24%	39.47%
7	宝山	淞南高境	377	41.20%	29.55%
8	金山	枫泾	56	40.00%	47.37%
9	宝山	罗泾	88	39.68%	60.00%
10	奉贤	柘林	51	37.84%	-41.67%

RVMS 基价

据 RVMS 系统统计，2020 年 5 月上海市住宅小区基价均值为 50,872 元/平方米，环比上涨 0.41%，同比上涨 0.18%;基价中位值为 51,000 元/平方米，环比上涨 0.38%，同比上涨 0.06%。

2020年4月-2020年5月全市住宅均价走势



从各区域基价环比变化情况看，5 月份绝大多数区域环比上涨，杨浦区继续领涨。崇明区虽然下跌幅度较大，但仍高于去年同期，整体区域价格处于相对稳定状态。

再看板块情况，5 月份全市 121 个板块中基价均值下跌的数量降至 11 个。跌幅较大的主要位于崇明区，区位、交通等缺乏优势令板块下跌幅度明显大于其他板块。再看涨幅榜，在改善需求入市增加、交易量回升的情况下，杨浦区各板块价格均出现较为明显的提升，除上榜的东外滩、鞍山和黄兴板块外，区内其他板块环比涨幅也位于全市前列。

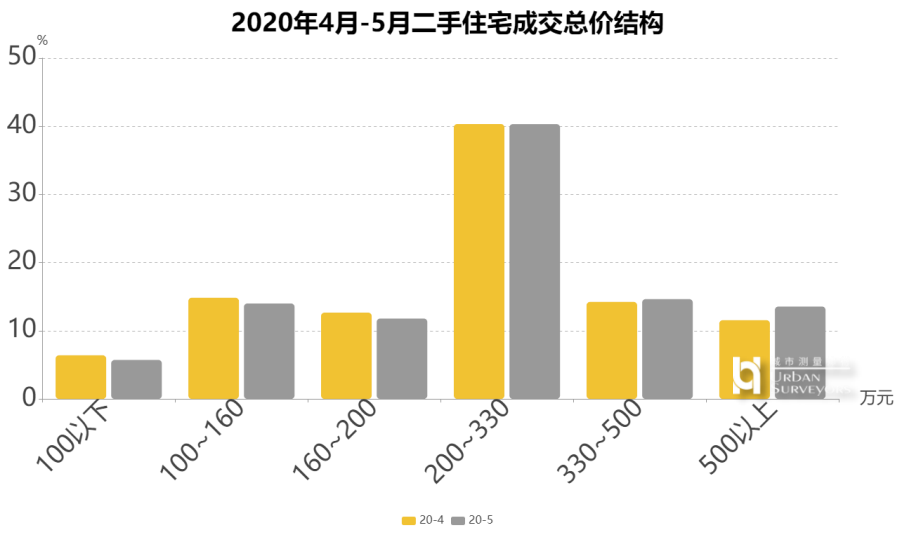


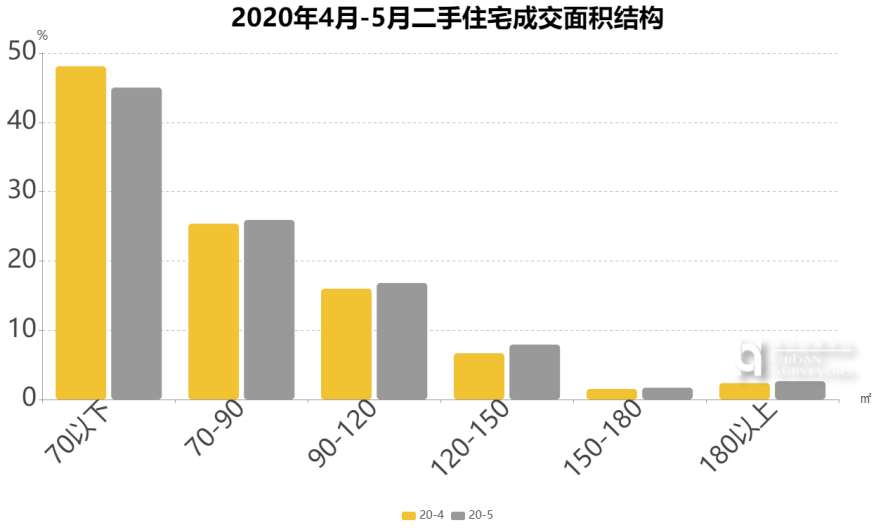
板块涨幅前五位				
陈家镇板块	19306	→	19552	↑1.27%
华泾板块	52882	→	53388	↑0.96%
人民广场板块	81229	→	81876	↑0.80%
塘桥板块	65532	→	65972	↑0.67%
长寿板块	69657	→	70015	↑0.51%

板块跌幅前五位				
长兴岛板块	22610	→	22395	↓0.95%
奉城板块	15033	→	14975	↓0.38%
崇明其他板块	9939	→	9904	↓0.36%
亭林板块	14654	→	14606	↓0.33%
曹杨板块	59537	→	59354	↓0.31%

成交结构变动

5 月，500 万元以上物业成交份额提升明显，面积段方面，70 平方米以上户型全线提升，180 平方米以上户型成交占比达到今年以来最高位。综合来看，近期各类改善客群入市增加，其中对于大户型的需求越来越多，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

