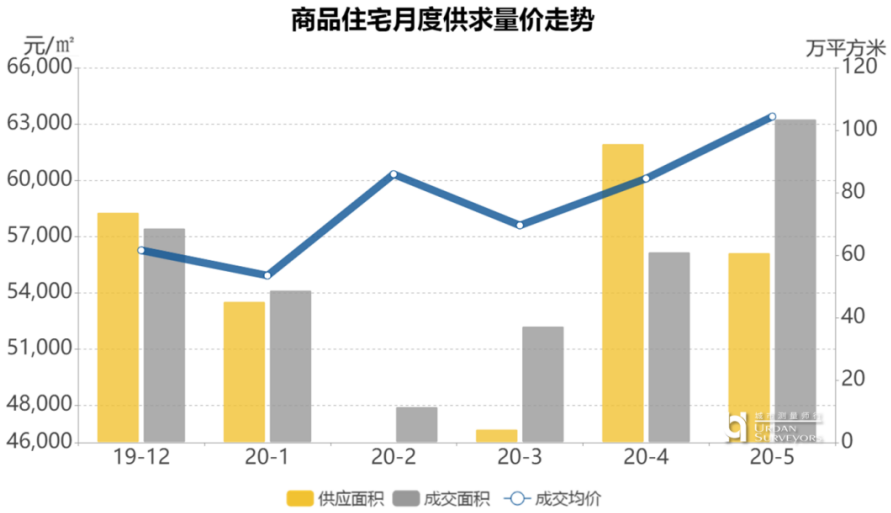


2020 年 5 月 —— 成交突破百万方，新建商品住宅市场热度再升

供求量价



5 月新房成交表现突出、总量达 103.56 万方，时隔 40 多个月再次突破百万方。上海新房市场已经基本恢复，热门楼盘更是争抢激烈。不过项目之间冷热差异也较大，当前购房者相对理性，盲目入市的情

况较少，价格、配套等具有优势或项目所在区域未来有发展潜力才能得到购房者的青睐。

价格方面，在中高端物业的带动下，全市成交均价出现结构性上移，涨至历史第二高、仅次于 18 年 10 月。

热门板块与楼盘

5 月板块成交前十榜单中，依然有两个均价超过十万的板块上榜。其中，碧云板块在碧云尊邸良好的成交表现之下，成交金额位列全市各板块之首。

热销楼盘中，排在第八位的恒盛尚海湾豪庭是开盘十年有余的大体量楼盘，本次临近收官，共计加推 290 套精装修中小户型、为 62-128 平方米一至三房。项目周边配套十分丰富，距离轨交 7、12 号线龙华中路站步行约 600 米，步行 500 米可达保利时光里、绿地缤纷城等商业广场。由于地处徐汇滨江核心区域，北侧为新晋总价地王，对于看好徐汇滨江未来发展的中高端自住客群和投资人士均较为适合，开盘效果不错，认筹率接近 200%。不过，项目前几期出现延期交付、部分楼栋存有质量问题等现象，本期加推楼栋的交付时间、装修质量是否有保证，或令人产生一丝疑虑。

2020年5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	25000	67817	59931	40.64
2	罗店板块	-	46810	40706	19.05
3	徐泾板块	-	45062	62569	28.19
4	碧云板块	-	40953	110851	45.40
5	江川紫竹板块	34485	32826	47560	15.61
6	南桥板块	36109	32459	34150	11.08
7	龙华板块	32075	30535	103170	31.50
8	泗泾板块	-	27691	43963	12.17
9	九亭板块	-	27535	46616	12.84
10	松江新城板块	-	27006	46168	12.47

2020年5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	碧云尊邸	浦东	碧云板块	39415	110931
2	万科天空之城	青浦	徐泾板块	30096	57896
3	东方惠礼	浦东	大三林板块	25652	93552
4	新鸿基滨江凯旋门	浦东	陆家嘴板块	24076	136949
5	创兴绿洲康城	南汇	周康板块	23553	63048
6	万科青藤公园	闵行	江川紫竹板块	23186	48066
7	中集金地美兰城	宝山	罗店板块	23047	42656
8	恒盛尚海湾豪庭	徐汇	龙华板块	22659	105691
9	徐汇天悦	徐汇	康健、田林板块	21541	97751
10	公元2040	南汇	祝桥板块	21412	46507

热门新增供应

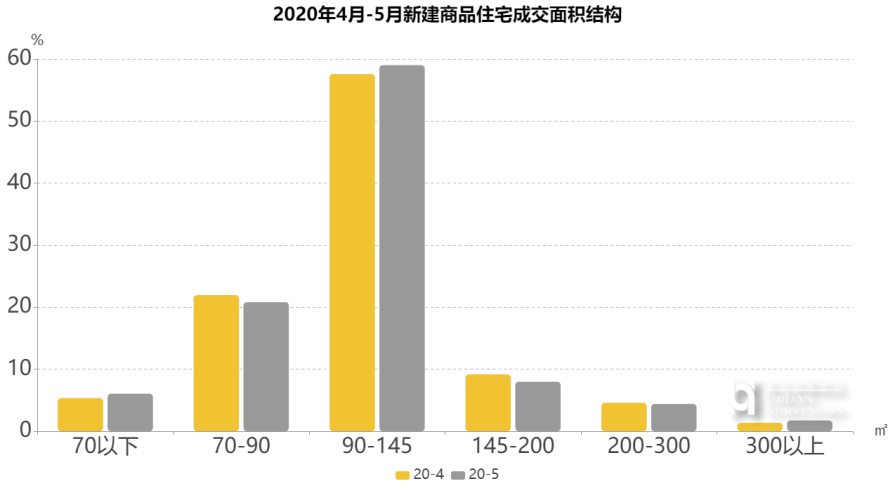
2020年5月全市商品住宅新增供应量楼盘

排名	楼盘名称	区域	板块	新增供应面积（平方米）
1	大华锦绣四季	宝山	顾村板块	60107
2	光明金山府	金山	金山新城板块	47271
3	东亚威尼斯公馆	崇明	城桥镇	42129
4	海玥瑄邸	南汇	惠南板块	41994
5	象屿滨江悦府	奉贤	南桥板块	36109
6	万科青藤公园	闵行	江川紫竹板块	34485
7	苏河洲际中心	静安	不夜城板块	33746
8	恒盛尚海湾豪庭	徐汇	龙华板块	32075
9	湖山香颂湾	金山	金山新城板块	31765
10	龙湖春江天越	奉贤	金汇板块	31609

5 月上海新增供应楼盘榜单中，外环以外项目占到八席。上榜楼盘中，除大华锦绣四季、象屿滨江悦府和苏河洲际中心外，均为加推。

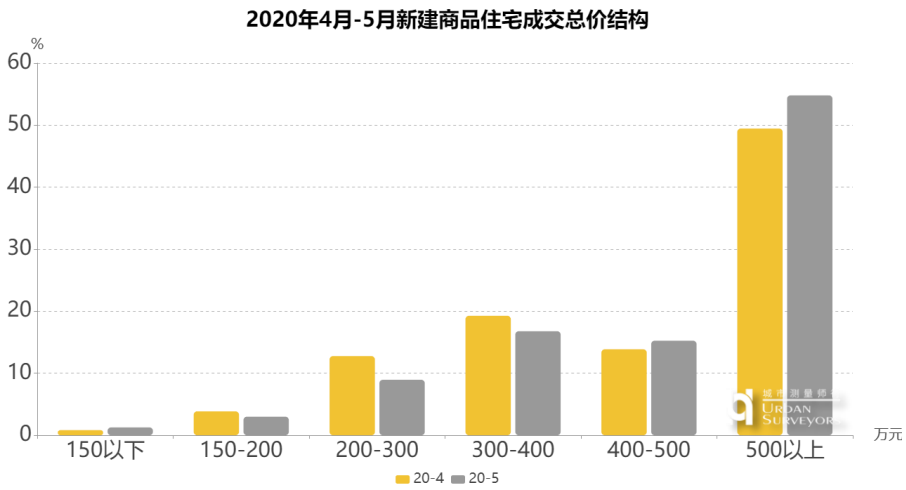
排在第一位的大华锦绣四季是位于成熟居住板块的大型社区，此次共推出 526 套房源，主力户型为 99-135 平方米三房。项目为精装交付，房型紧凑方正、得房率较高，且价格较为适中，与周边在售新盘信达泰禾上城院子相比均价约低 5000 元/平方米，适合在上海北部区域工作的改善型家庭。不足之处在于目前项目距离轨道交通较远，公共交通出行较为不便，且开发周期较长，未来几年周边会有噪音、扬尘等影响。

成交结构变动



5 月，90-145 平方米户型占比出现较为明显的增加，200 平方米以上户型达到近半年来最高占比。总价段方面，500 万元以上物业成交份额继续提升、超过 50%。综合来看，近期新房

市场上低端刚需客群入市减少，而豪宅物业表现突出，带动整体新房成交结构出现一定程度的上移。



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

