



2025 年 5 月上海住宅交易市场

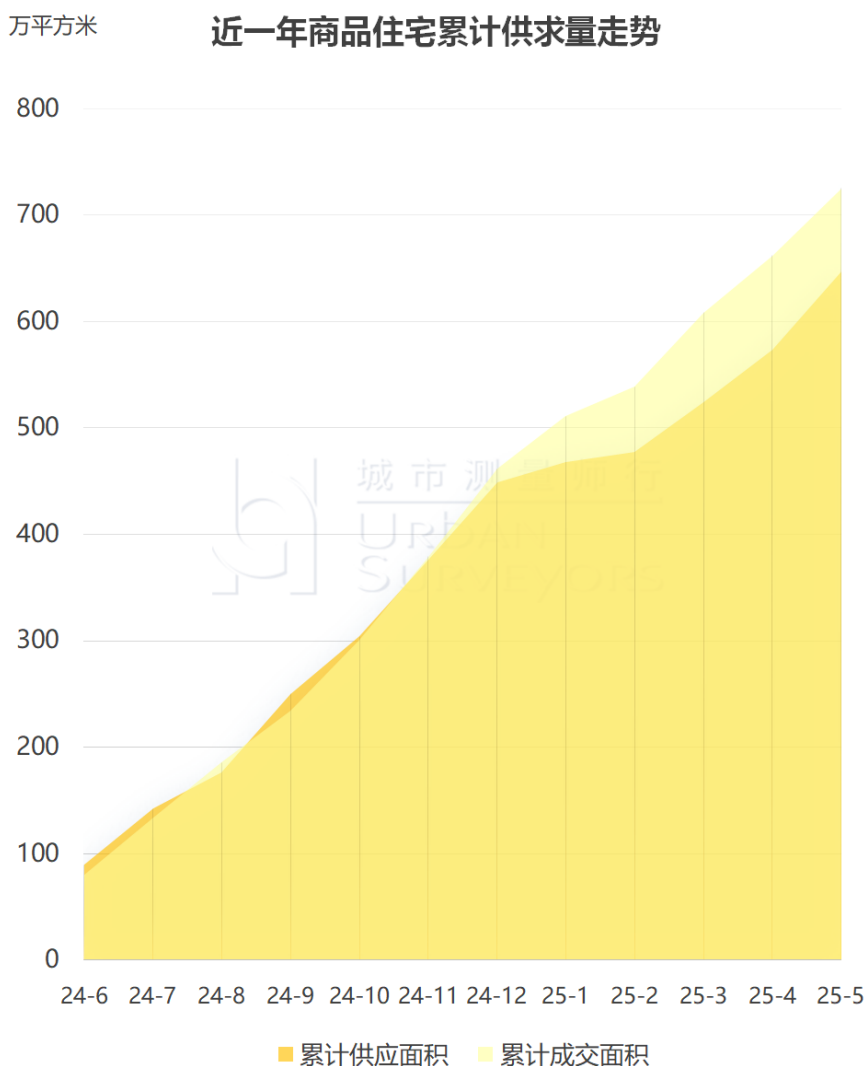
城市测量师行定期监测上海**新建商品住宅**和**二手住宅**市场，并发布《上海住宅交易市场报告》。

旨在帮助大家了解上海住宅交易市场行情，欢迎持续关注！

PART 1 新建商品住宅

01 新房市场供应发力，成交同环比均有小幅上涨

全市供求量



数据来源：城市资管服务云平台

5月，开发商加快推盘节奏，共计42个项目入市，较4月增加13个。5月开盘项目环线分布基本与4月一致，外环内外占比各半。但多个单价10万元/平方米以上的楼盘集中开售，直接拉高当月成交均价。

5月全市新盘成交分化态势加剧。浦东前滩、北蔡、黄浦、徐汇滨江，静安曹家渡等热门区域的优质稀缺项目中，4个楼盘触发积分制，认购率突破150%，开盘当日基本售罄；而原南汇、青浦、嘉定等郊区新

盘，因认购人数不足，未进行摇号，去化周期仍较长。

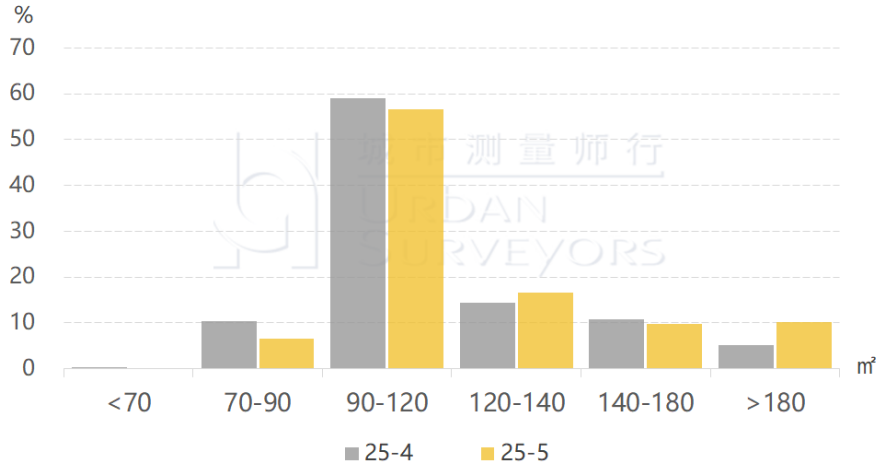
截至2025年5月底，上海新房市场近一年供求比为0.89，与上月持平，新增存量面积继续为负。近期，杨浦区和临港新片区分别发布人才购房补贴政策。此举一方面能吸引更多创新创业人才来上海安家落户，另一方面对于新房市场，尤其是远郊新房的销售，将有一定带动作用。

02 高端改善产品供应增加，成交结构明显上移

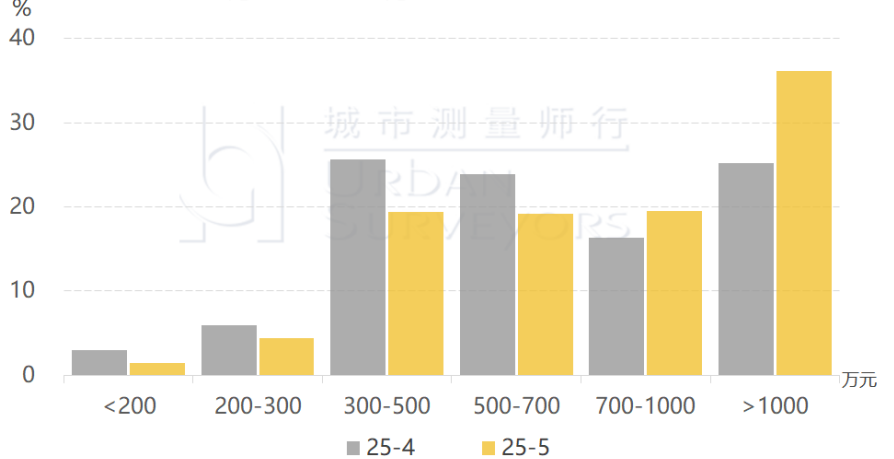
成交结构

面积段方面，受供应结构影响，120 平方米以上户型成交份额为 37%，其中，180 平方米以上户型成交占比首次超过 10%；总价段方面，700 万元以上物业交易份额首次突破 50%，1000 万元以上物业单月成交份额达 36%，环比增加 11%。

2025年4月-2025年5月新建商品住宅成交面积结构



2025年4月-2025年5月新建商品住宅成交总价结构

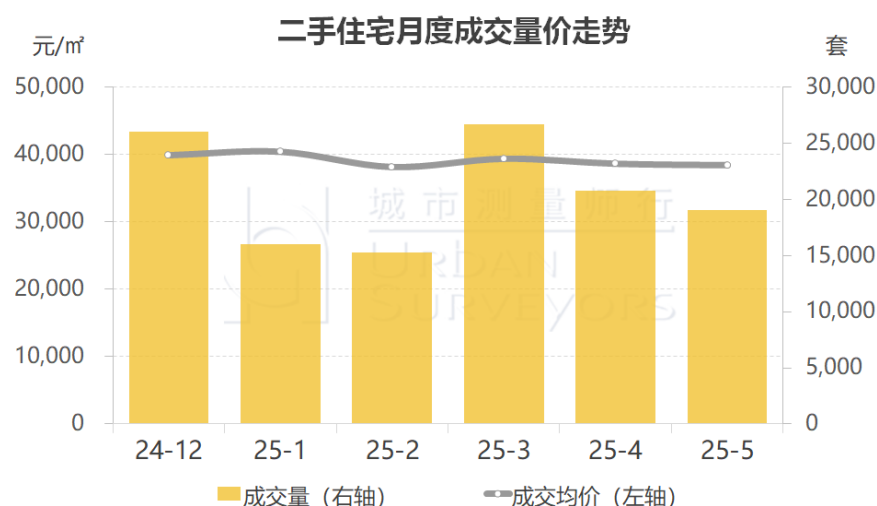


数据来源：城市资管服务云平台

PART 2 二手住宅

01 二手住宅市场保持活力，成交量为近三年同期最高

全市成交量价



5 月，上海二手住宅成交量约为 1.9 万套，环比下跌 8%；成交均价 38411 元/平方米，环比微跌 1%。

5 月上海二手住宅交易量回调至 2 万套以内，属正常周期性调整。从市场日均成交 614 套、正常周末日均交

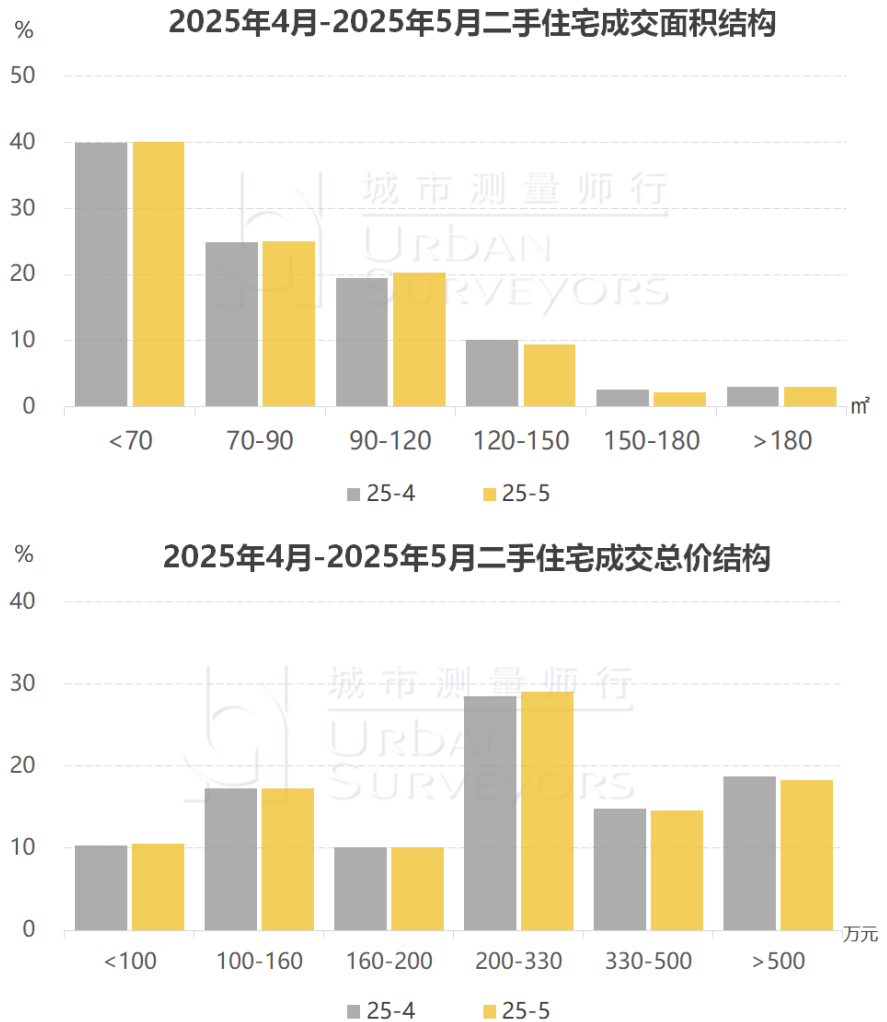
易量超过 1000 套的情况看，“红五月”行情兑现，上海二手房市场依旧充满活力。

根据网上房地产数据显示，截至 6 月 16 日，全市二手房（含商业和车位）成交量 10828 套，推测 6 月全月二手住宅交易量或在 1.7~1.8 万套。当前楼市政策面释放宽松信号，购房成本进一步减轻，预计上半年上海二手住宅市场将以超过去年同期的表现收官。

02 中外环区域交易活跃度增加成交房源以中低总价为主

成交结构

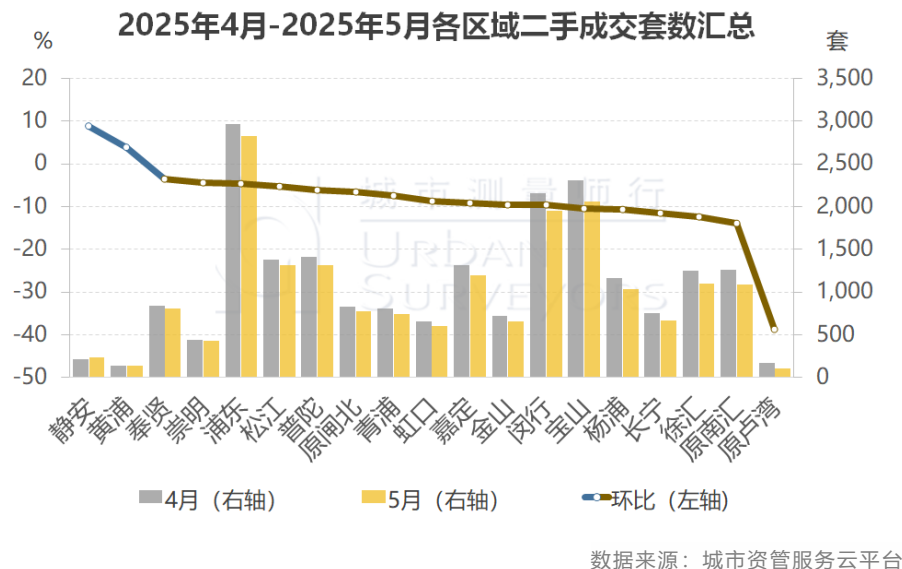
5 月，上海二手住宅市场成交结构有所下移。总价段方面，330 万元以下物业成交份额回升至 67%，环比增长 1 个百分点；面积段方面，70-120 平方米户型成交占比环比上调 1 个百分点，为 45%。



数据来源：城市资管服务云平台

03 各区成交环比总体下滑，热门板块环线跨度较大

区域成交



5月，除静安、黄浦两区成交量环比略有增长外，其余各区成交继续呈下跌走势。大部分行政区跌幅处于3%~14%区间，原卢湾区受房源挂牌影响，成交量环比下跌39%。

热门板块

2025年5月二手住宅成交量环比涨幅前十板块

排名	区域	板块	成交套数	环比	同比
1	静安	南京西路	71	26.79%	129.03%
2	杨浦	新江湾城	55	19.57%	103.70%
3	徐汇	衡山路	73	17.74%	87.18%
4	普陀	真如	249	16.36%	33.16%
5	崇明	崇明其他	92	13.58%	-3.16%
6	青浦	徐泾	167	8.44%	38.02%
7	嘉定	真新	131	8.26%	43.96%
8	普陀	长风	68	7.94%	70.00%
9	崇明	崇明新城	167	7.74%	12.08%
10	静安	曹家渡	84	6.33%	33.33%

数据来源：城市资管服务云平台

纵观5月二手住宅成交量环比涨幅前十的板块，全市各环线皆有板块上榜。静安区南京西路板块，近三个月成交表现优异，两次荣登榜首。作为以商业氛围浓厚、高端物业聚集而著称的板块，其宜居住房稀缺且房价高企，令普通购房者望而却步。如今板块内各

档次物业挂牌量增多，从成交情况看，中端以上公寓和中低端小户型物业的成交占比为3:7，总价300万元/套起，置业门槛较以往有所降低。因而，该板块对于在静安寺附近上班，或者向往黄金地段生活的购房者而言，有较强吸引力。

04 中环内热门小区上榜 8 个，市中心传统住宅小区更受青睐

热门小区

近三个月二手住宅成交热门小区

排名	小区名称	区域	板块	套均总价 (万元)	成交 活跃度	名次 变化
1	衡辰酒店公寓	长宁	虹桥	739	5.59%	→
2	申新花苑	长宁	新华路	666	5.46%	↑3
3	海防邨/海防村	静安	江宁路	449	5.08%	↓1
4	真如东江涇小区/ 东江海小区	普陀	真如	170	4.17%	新上榜
5	绿地玲珑寓	金山	金山新城	71	3.88%	↓1
6	江宁路906弄小区	静安	江宁路	297	3.69%	新上榜
7	徐汇世家花园/ 徐汇玺庭	徐汇	田林	704	3.40%	→
8	塘和家园山茶雅苑	松江	泗泾	180	3.33%	↑5
9	铭德传奇漪景庭	原闸北	不夜城	1,230	3.33%	↑2
10	长发花园	长宁	新华路	836	3.13%	新上榜

注：仅对排名前100的项目进行名次变化监测

数据来源：城市资管服务云平台

据统计，近三个月二手住宅成交热门小区，上榜楼盘有 8 个位于中环线以内，其余分布在外环以外区域。楼盘套均总价为 534 万元，环比结构性上涨 47%。

分类型看，纯商品住宅小区有 5 个上榜，售后公房小区有 3 个上榜，动迁房以

及商品、动迁房混合小区各有 1 个楼盘进入榜单。

统计周期内，位于长宁虹桥板块的衡辰酒店公寓，成交活跃度连续三个月排名第一。5 月共计有三个住宅小区首次进入热门小区排行榜，分别位于普陀、静安和长宁区。其中，真如东江涇小区/东江海小区，以及江宁路 906 弄小区均为售后公房，竣工年代为 1984-1995 年。近年来，随着上海持续推进老旧小区“美丽家园”工程，这类房龄超过 30 年的住宅小区的社区环境也焕然一新。此外，这类小区配套完善，出租回报率较好，个别房龄超过 40 年的楼栋未来或有希望纳入城市更新范围。因此，对于在市区工作的单身人士或家庭而言，选择这类小区自住或投资，也不失为一个较好的选择。

免责声明

本报告刊载信息时间截至 2025 年 6 月 13 日，城市测量师行确信刊载信息来自可靠来源，但未进行独立消息来源证实。参考使用，不可作为房产、证券或其他产品的交易依据，任何人使用以上信息而导致的任何损失和费用，城市测量师行概不负责。

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 10, 11, 15-18F

邮编：200003

网址：www.surea.com

电子邮箱：surea@surea.com

电话：86 21 63589988