房地产：2024年5月上海市住宅价格发布

RVMS系统监测：2024年5月1日上海市住宅小区基价均值为57,124元/平方米，环比下跌1.06%，同比下跌12.88%。

　　2024年5月1日，上海市存量住宅均价继续下行。

　　4月16日，上海2024年住宅用地第一批次集中供应地块全部完成出让，总出让金额达253亿元。为提升居住品质和强调房屋的居住本质，本轮出让地块调整了中小套型住宅的管理要求，支持多样化改善性居住需求；从竞拍情况看，11幅地块平均溢价率约为7%，轨交生活配套齐全和位于中心城区的成熟地块仍受到较高关注。

　　根据网上房地产公开数据，4月份上海二手房成交套数约为18000亿套。依据过往经验，推测其中的存量住宅成交套数为16000套。

　　在3月成交集中释放后，4月上海住宅存量市场成交行情出现放缓趋势。目前整体市场信心不足，后市走向仍受到诸多不确定因素的影响，成交周期的缩短仍需一定的议价空间来实现。整体住宅均价继续处于下降通道，但降幅已有所收窄。

　　环线

　　2024年5月0日，各环线基价均值保持下降趋势，但同比跌幅出现收窄。

　　各环线成交回暖，对于价格下行起到小幅减缓作用。内环内轨交和生活配套较其它环线更为完善，此次均价跌幅收窄最多。

　　板块

　　2024年5月1日，各板块均价普遍下跌，均低于去年同期水平。内环内优质地段，如黄浦滨江板块等，其房源原先下调挂牌价格的意愿较低。随着去化周期变长、学区热度降低以及新盘入市等多重因素影响，这类板块价格也开始松动。

　　从环比变化幅度来看，整体下降幅度较前期减缓。大部分板块跌幅在0~-1%之间，较上月占比上升14个百分点，已接近六成；跌幅在-1%~-2%的板块数量与上月基本持平，约占五成；跌幅小于-2%的板块数量占比已不足一成。