



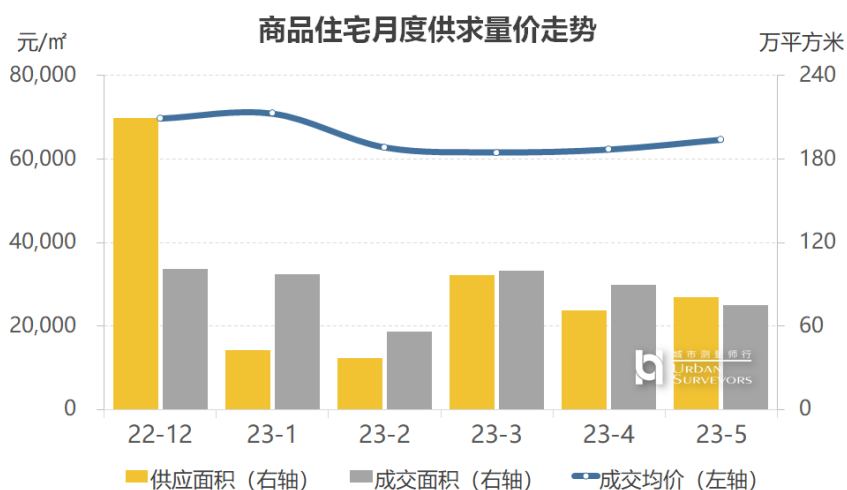
住宅市场

2023 年 5 月上海住宅买卖合同

PART.1 新建商品住宅

01 新房供应量持续释放，成交热度降低

全市供求量价



今年上海第三、第四批次的新房在 5 月份接连入市，新建商品住宅市场供应量持续释放、环比增加。但受到五一假期影响，成交量继续下行。

5月新房市场未能延续前两个月的活跃势头，除市区中高端产品依然受到青睐外，整体购房意愿有所降低。与此同时，近期云锦东方在开盘认购中的一系列现象引发热议，导致后续新房市场中**市区高端产品入市节奏放缓**。价格方面，在多个中高端改善型产品支撑下，成交均价出现结构性回升。

02 外围区域整体热度较差，临港新城板块表现抢眼

5月上海新房市场供应节奏回升，共有31个项目开盘，其中超三成成为纯新盘。

本月开盘的项目中，超四成楼盘触发摇号积分制。位于前滩的楼盘世纪前滩天御爆冷，因调高认购比未触发积分制。

外环内项目依然备受青睐，认购率均超过100%，并且有四个项目的网签均价超过10万元/m²。

近郊区域各项目之间分化较为明显，触发摇号积分制的楼盘当月网签率基本都在90%以上。南翔板块和新场板

📅 当月开盘项目情况

触发积分机制						
内环内						
楼盘名	入围比	区域	板块	供应(套)	网签(套)	网签均价(元/m²)
加推 保利建工海玥天汇	2.5	杨浦	东外滩	168	167	114958
内中环						
楼盘名	入围比	区域	板块	供应(套)	网签(套)	网签均价(元/m²)
加推 合生缙云上海	2.0	杨浦	东外滩	26	25	119436
中外环						
楼盘名	入围比	区域	板块	供应(套)	网签(套)	网签均价(元/m²)
加推 地产尚海悦庭	2.0	徐汇	长桥	84	76	95169
新开 前滩润璟	2.0	浦东	三林	325	/	/
新开 浦开云璟	2.0	浦东	金桥	318	29	91098
外郊环						
楼盘名	入围比	区域	板块	供应(套)	网签(套)	网签均价(元/m²)
新开 奉发云境	1.8	奉贤	南桥新城	248	218	37916
加推 大华紫樾府	1.8	闵行	华漕	140	135	66087
加推 钱江大家文澜府	1.3	原南汇	惠南	152	152	34243
加推 象屿招商公园1872北	1.8	闵行	吴泾	288	286	51948
加推 招商虹桥公馆3期	1.8	青浦	徐泾	312	307	64254
加推 御沁园	1.8	原南汇	周康	160	/	/
郊环外						
楼盘名	入围比	区域	板块	供应(套)	网签(套)	网签均价(元/m²)
加推 南山嘉荟领峯	1.3	嘉定	嘉定主城区	194	93	41116
新开 富绅名邸	1.8	青浦	青浦新城	168	2	45887

数据来源：城市资管服务云平台

块表现欠佳，各项目开盘前认购情况较差且当月去化率均未超过 20%。

远郊区域项目整体表现一般，仅两个楼盘触发摇号积分制。临港新城板块表现抢眼，板块内的改善型产品是本月新房市场成交主力。

整体来看，虽然 5 月新房市场成交量下滑，但中心城区的中高端楼盘和外围区域的改善型产品依然受到热捧。

未触发积分机制

内环内

楼盘名	入围比	区域	板块	供应(套)	网签(套)	网签均价(元/㎡)	认购率
加推 万科中興路壹号	2.5	静安	不夜城	191	56	133818	102%

中外环

楼盘名	入围比	区域	板块	供应(套)	网签(套)	网签均价(元/㎡)	认购率
新开 世纪前滩天御	2	浦东	三林	384	290	128963	197%
新开 宝华紫薇花园	2	普陀	桃浦	347	47	82730	120%

外郊环

楼盘名	入围比	区域	板块	供应(套)	网签(套)	网签均价(元/㎡)	认购率
加推 虹桥璀璨领峯	1.8	嘉定	南翔	225	38	56734	/
加推 东岸观邸	1.8	浦东	川沙	84	66	64183	117%
加推 同润新云都会	1.3	原南汇	新场	204	5	53577	14%
加推 万业紫宸苑	1.8	宝山	杨行	90	88	48303	174%
加推 象屿同进虹桥嘉悦府	1.8	嘉定	南翔	282	/	/	50%

郊环外

楼盘名	入围比	区域	板块	供应(套)	网签(套)	网签均价(元/㎡)	认购率
新开 临港天宸	1.8	南汇	临港新城	512	347	33385	94%
加推 海玥融庭	1.3	金山	枫泾	126	12	24079	/
加推 建发观唐府	1.3	金山	金山新城	294	81	30948	27%
加推 大华梧桐樾	1.8	嘉定	安亭汽车城	432	97	40988	30%
新开 佳运汇龙府	1.3	金山	金山新城	166	64	32790	69%
新开 佳运名邸	1.8	宝山	罗店	315	8	39385	11%
加推 安联湖山悦	1.8	青浦	朱家角	140	97	43604	166%
新开 祥源溪悦	1.8	青浦	青浦新城	160	/	/	85%
加推 鹏瑞云璟湾	1.8	原南汇	临港新城	267	20	33577	91%
加推 天安象屿萃湖臻境	1.3	宝山	罗店	202	36	49426	36%

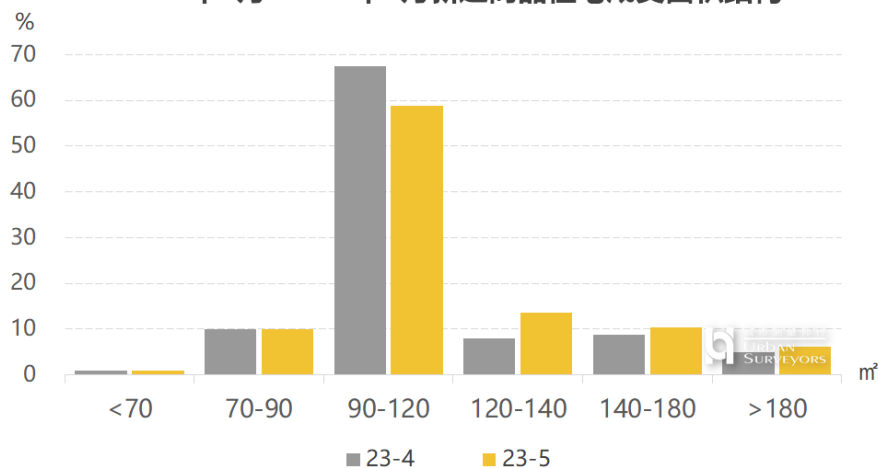
数据来源：城市资管服务云平台

03 改善型需求旺盛，成交总价结构进一步上移

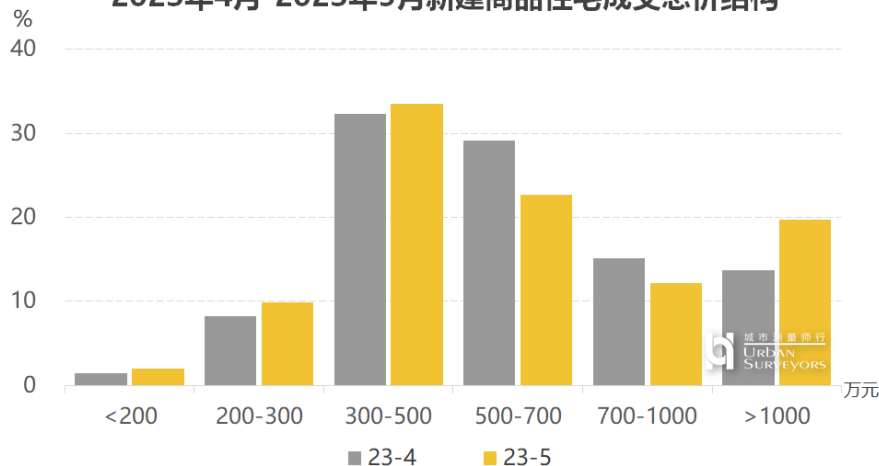
面积段方面，120 平方米以上户型成交占比有不同程度的增加；总价段方面，1000 万元以上物业成交份额显著提升。综合来看，5 月新房市场中**各类改善型产品需求旺盛，中心城区高总价项目表现强势，带动成交总价结构上移。**

成交结构

2023年4月-2023年5月新建商品住宅成交面积结构



2023年4月-2023年5月新建商品住宅成交总价结构

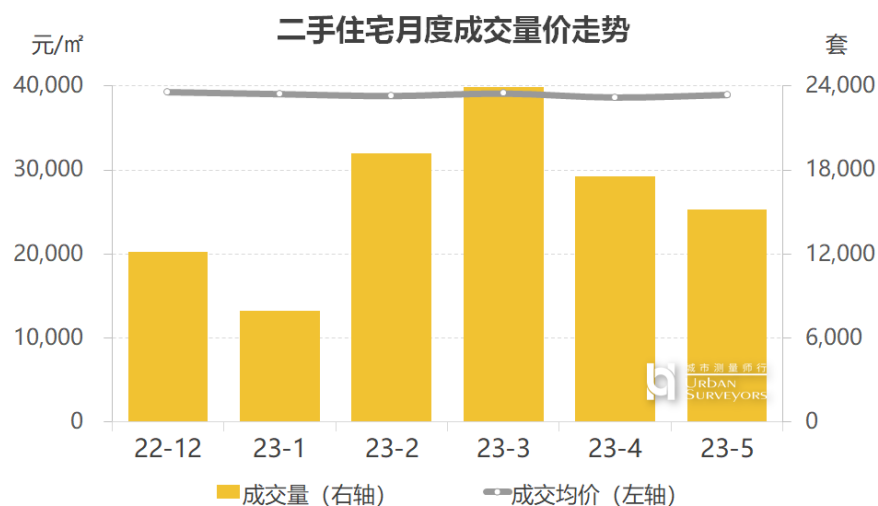


数据来源：城市资管服务云平台

PART.2 二手住宅

01 成交量持续下滑，交易市场氛围低迷

全市成交量价



5月，上海二手住宅市场成交节奏放缓，**成交量延续下行走势，逼近1.5万套**，与今年3月近2.4万套的成交高位相比，下跌幅度达36%。成交均价相对稳定，波动不足1%。

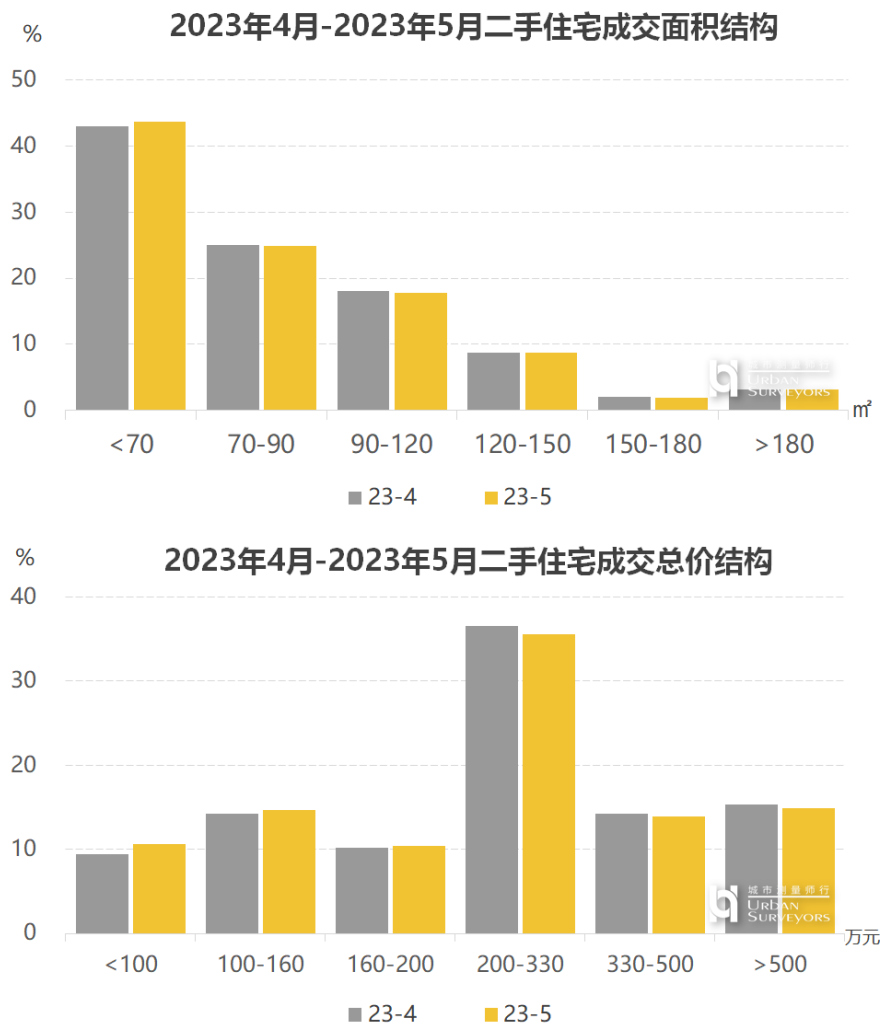
目前上海二手住宅挂牌量居高不下，挂牌速度高于去化速度。外围区域普遍降温，中心城区中除静安、徐汇等区的核心区域房源价格依然坚挺外，其他区域次新改善型房源价格也开始松动。整体来看，**刚需楼盘议价空间不断放大，中高端改善市场表现出现分化。**

在经历短暂的“小阳春”后，二手住宅市场行情回落。目前购房者观望情绪浓厚，供需双方处于博弈阶段，因此6月份上海二手住宅交易市场并不乐观。

02 刚需比重增加，成交结构小幅下移

成交结构

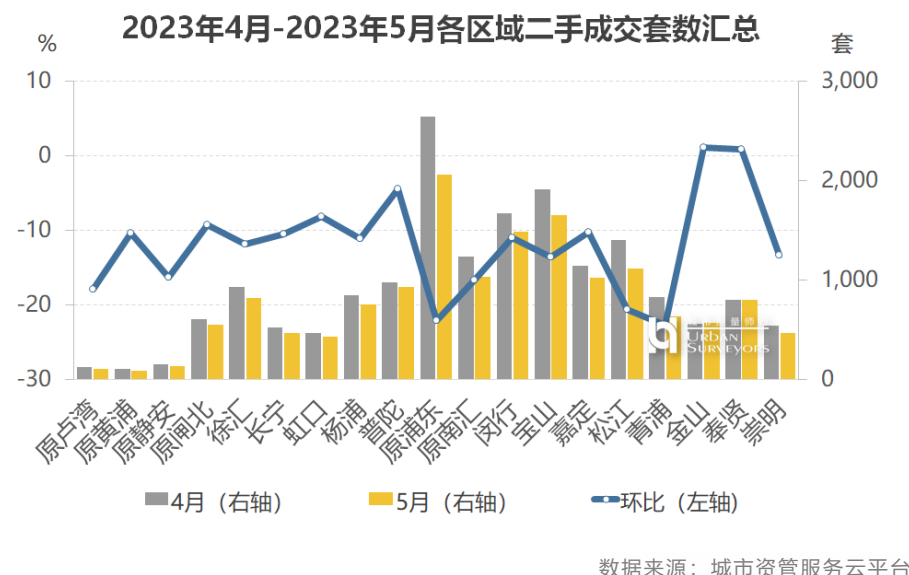
近两月成交面积结构变化并不明显；总价段方面，160万元以下物业成交份额占比有所提升。综合来看，随着远郊楼盘议价空间不断放大，部分刚需客群借此契机上车，成交结构小幅下移。



数据来源：城市资管服务云平台

03 多数区域成交量环比下降，浦东新区跌幅最大

区域成交



5月，全市大部分行政区成交量环比下降，仅金山区、奉贤区与上月基本持平。这两个行政区4月成交量领跌，本月属于修复性回升。**成交环比跌幅最大的是浦东新区**，已经连续两个月下跌幅度超过20%。

热门板块

2023年5月二手住宅成交量环比变化前十板块

排名	区域	板块	成交套数	环比	同比
1	普陀	长风	58	23.40%	-
2	奉贤	海湾	100	20.48%	-
3	徐汇	华泾	73	19.67%	-
4	闵行	七宝	112	17.89%	-
5	宝山	罗店	234	16.42%	-
6	普陀	武宁	76	15.15%	-
7	闸北	不夜城	119	10.19%	-
8	南汇	祝桥	55	10.00%	-
9	闵行	梅陇春申	98	8.89%	-
10	闵行	马桥	64	8.47%	-

数据来源：城市资管服务云平台

与全市表现不同，5月上榜板块成交量均较上月出现增长。（疫情影响，2022年5月受上海二手住宅交易市场基本停滞，故此次未进行同比变化的比较）

奉贤区作为唯二成交量上涨的行政区之一，本月有一个板块——海湾板块进入榜单。该板块**没有轨道交通，区位条件较差**，主要以本地购房客群为主。由于几个月的价格松动，公寓小区和别墅小区成交量均有大幅提升。

闵行区共有三个板块进入榜单，其中七宝板块成交环比增幅最大。该板块与徐汇区的华泾板块

分别位居榜单的第三、四位，均因教育资源受到关注。在学区季尾声，这两个板块的学区房表现稳定，并凭借一定的总价优势，板块整体成交量环比均显著提升。

04 刚需客群为市场主力，远郊别墅成交活跃

🏠 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
1	外冈景苑	嘉定	安亭汽车城	145	10.30%
2	佘北家园咏泽苑	松江	佘山	179	9.73%
3	汤臣臻园	奉贤	南桥新城	245	6.47%
4	树园新里	奉贤	南桥新城	220	6.15%
5	美罗家园佳欣苑	宝山	罗店	24	5.51%
6	聚祥苑	奉贤	海湾	75	5.47%
7	崧泽华城和瑞西苑	青浦	赵巷	64	4.75%
8	上海馨佳园九街坊	宝山	顾村	220	4.61%
9	美罗家园保翔苑	宝山	罗店	191	4.53%
10	宝华北岸郡庭	宝山	月浦	205	4.25%
11	南坝新村	崇明	崇明其他	20	4.17%
12	成山小区	浦东	浦东世博	328	3.88%
13	蓝色剑桥	松江	松江新城西区	750	3.79%
14	南翔秀城瑞和云庭	嘉定	南翔	200	3.73%
15	佘北家园士清苑	松江	佘山	218	3.66%
16	中信泰富又一城一期	嘉定	嘉定主城区	426	3.58%
17	金葵佳苑	浦东	金桥	383	3.49%
18	海防邨/海防村	静安	江宁路	445	3.48%
19	老东泉新村/铃桂花苑	金山	金山新城	88	3.44%
20	御峰苑	青浦	朱家角	102	3.42%

数据来源：城市资管服务云平台

据统计，近三个月上海二手住宅成交热门小区主要集中在外环外区域，占比达到85%。榜单中配套商品房小区数量超过一半，次新公寓小区占比达三成，基本进入前十。松江区的蓝色剑桥位于松江新城西区板块，是唯一上榜的别墅小区。该小区以三层的双拼及联排别墅为主，近三个月共计成交10套，套均总价约750万元。

整体来看，当前总价段对相对较低的配套商品房依然

是二手住宅交易市场主力军。远郊别墅因总价与市区公寓相当，近期需求略有提升。

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 2023 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

城市测量师行
独家数据 最新热点



长按图中二维码
即可识别关注！



城测行业业务咨询

长按识别二维码
点击最下方名片
添加客服企业微信

电话：+86 21 63589988 www.surea.com