



房地产行业二手住宅市场：
2021.6 仅次于 2016 年同期
二手住宅上半年成交近 18 万
套



二季度二手住宅市场相对稳定,季度整体成交量同环比均下滑。不过与历年同期相比,今年 1-6 月整体成交量处于高位,仅次于 2016 年、位居历年第二。

今年上半年,上海相继出台了“沪十条”、“沪七条”并不断落到实处,整体市场行情得到一定的控制。但在配套好、房源相对稀缺的中心城区和外围热门区域,由于卖家心态好,加上经纪机构的诱导,挂牌价格虚高的情况依然普遍。为打击哄抬房价、借机炒作等扰乱市场的行为,7 月上旬市房管局明确,将增加价格信息的核验并开展专项整顿规范工作。预计后续一段时间价格虚高房源将无法发布,挂牌房源量可能会下降,短期内整体二手房价格涨幅将受到进一步的抑制。

6 月,全市大部分行政区成交量上涨。大浦东在重大项目规划、建设以及授权立法等事项的影响下,短期内市场预期提升,成交量显著增加。而崇明区继上月成交下滑后,6 月延续下行趋势,再刷近半年新低。

6 月成交环比增幅前十依然以外环线以外板块为主。上榜板块中,个别成交表现低于去年同期。柘林板块作为上海为数不多均价低于 2 万元/平方米的板块且整体房龄较新、基本在 15

热门板块

年以内,对于纯刚需具有较大的吸引力。不足之处在于公共交通便利度一般,对在市中心工作的人群来说通勤时间较长。好在奉贤区近年来不断强

化产业发展,相关规划和产业导入也在持续推进,对人才吸引、人口导入起到一定的作用。近期全市二手房市场相对稳定,该板块由于价格具有一定的优势,成交表现较好,是唯一一个连续上榜两个月的板块。

据 RVMS 系统统计,2021 年 6 月小区基价均值为 64,927 元/平方米,环比上涨 1.55%,同比上涨 26.96%;基价中位值为 64,948 元/平方米,环比上涨 1.6%,同比上涨 26.6%。6 月,全市大部分区域基价均值维持不同程度的上涨,传统中心城区涨幅普遍高于外围区域。崇明区由于区位条件限制,成交量连续三个月下滑,价格在小幅回调后本月再次下跌。

再看板块情况,6 月份全市 121 个板块中,大部分仍保持上涨态势。与区域情况对应,跌幅榜主要以崇明区为主、占到四席。涨幅靠前的主要来自于外环线以外,其中朱家角板块近期别墅小区成交回暖,与历年同期相比提升显著,别墅价格有所上涨带动板块整体均价出现较为明显的上行。

6 月,70 平方米以下户型成交占比减少,其余面积段占比稳中有升;总价段方面,330 万元以上物业成交份额出现不同程度的提升。综合来看,近两月二手住宅市场虽然成交结构变化不大,但改善需求有进一步增加的趋势,成

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_32905

