

## 上海九月各小区成交量

根据最新的房地产数据显示，上海九月各小区的成交量普遍呈现出增长趋势。其中，浦东区的龙阳路板块、徐汇区的漕河泾板块和闵行区的颛桥板块成交量最高，分别为1272套、1021套和845套。而其他区域的成交量也有所上涨，显示出市场的活跃度和购房者的需求增加。不过，由于楼市调控政策的影响，房价仍然呈现出稳中有降的趋势。

## 2024上海新房成交量

业内人士表示，年末往往是房企积极回笼资金的时段，虽然短期内成交出现波动，但不能代表总体趋势。据上海链家研究院的监控数据显示，2021年前11月，全市新房累计供应63893套，同比增长12%，供应均价同比小幅回落；成交套数84010套，同比增长19%，成交均价同比小幅回落。

## 上海成交量暴涨房价也开始上涨，对三线城市有什么影响

对三线城市有屁的影响！

与三线城市毛关系没有！

上海这样的城市，房价不会降下来。至少会稳中有升。

涨个几千上万的，突然来个降价几百上千的，那根本不影响趋势。

人口基数的不断上升，政治、经济的高度集中，教育，医疗资源丰富，国际化都市，时不时来个抢人大战，房价不涨才怪。

三线城市与这样的城市没有可比性。

北上广深的经济走向似乎是全国经济状况的晴雨表，房价也好像是。

难道，三线城市的房价也要上涨？

统计局12月14日的数据：

11月份，一线城市上涨同比上涨3.9%，三线城市新建商品住宅销售价格同比上涨3.8%。

原来，真相在这里，统计的数据可以说明。

都差不多，都在上涨。全国房价一片红啊！

房住不炒，稳中有升，确实是稳中有升，房价下行，短期内，可能还做不到。

如果说有关系，那就是说一起涨价吧！

## 近期上海房价会降吗

“上海房价会跌吗？对于这个问题的回答仁者见仁，智者见智”最近一段时间以来，在严厉的房地产调控政策影响下，在“三限措施”：限购、限贷、限价的配合下，尤其取消单位或公司购买房产的举措，导致新房销售成交大幅下降，价格也开始逐渐走低，已经影响传递至二手房市场。目前，二手房市场确实有价无市，交易清淡。如果买家符合条件，选择余地大，事实上降价幅度已经在5%至20%左右。上海作为一线城市，国际化程度高，可持续发展能力强大，人口导入速度远超流出速度。2018年5月的房产均价已经达到5万左右。当然这是一个覆盖全上海地区的平均房价。不过区域之间差异还是很大，新房旧房差异更大。粗分可以划分为：外环及外环外、中环、内环三个指标性区域，形成三大价格体系。

据称：5月份统计的三大区域的均价分别为：5-8-10万元/平方米。前一阵我看到有媒体报道这个价格后感到有点夸张，是否真实可靠，就利用下班回家的路上去一个房产中介看一位朋友，问了一下情况。她回答说，5-8-10三种价格是指2010年开始建造的新楼盘，就是说，房型比较正气，南北通透，外立面看上去比较干净整洁，楼栋间间距大，阳光照射面充足，一梯二户，带电梯的楼盘。基本户型在2房及3房，面积一般在100至140平方米左右，小区绿化率达到了35%以上。不过我认为这个价格还是有点水份。而真实成交价格估计还会低个10%左右甚至还会低一点，如果真要购买就看你讨价还价的水平了。而2000年以前建造的多层或高层老公房价格估计要低个20至30%左右。根据2018年5月的统计分析，上海16个区的住房价格差异大，金山区均价为1.6万，而崇明区更便宜为1.5万。最贵黄浦8万。这个均价包含新老房子的平均价，当然这些都是统计数字，仅供参考，并不代表百分之百真实的房价。

在2000年前，上海还没有形成规模化建房和买房的房地产市场。转折点从2000年开始，大规模，成片化，一个小区连一个小区的新房集中上市出售，但在以后的几年时间，市民由于经济支付能力不足，购房理念滞后，上海的房价除市中心区域外始终维持在千元时代徘徊。但是从2005年开始，上海的主流媒体就有人不断喊出，上海房价要进入“1-2-3”的时代（内环房价3万，中环房价2万，外环房价1万），这种呼声曾经引发轩然大波和广泛争议。而当时在2005年，内环均价还不到1.5万

。又经过三年不到的缓慢上涨，到2007年，在内环内还是能够比较容易地淘到单价3万元以下的优质新房，大多数房价只有2万出头。3万一平方米的房子可以买到市中心的中心点上。中环和外环的单位均价也分别在1.5万元和8000元左右。然而，自2008年开始，上海房价才正式全面开启了“1-2-3”高速增长时代，那时候上海常住人口刚刚突破2100万人，那时候上海职工平均年薪刚到3.9万元，那时候上海三口之家家庭年可支配收入刚到8万元，那时候房价开始了每月一个价上涨的速度，逐渐演变为每周甚至每天一个价的奇怪现象，那时候很多市民的观念开始快速转变，那时候很多人认为不买房子吃亏了，那时候银行开始提供代款按揭了，那时候很多经济条件不太好的人也开始借款买房，随后的几年时间里，那时候曾经有一段时间里房价上涨速度达到每天一个价的疯涨时期。

上海的房子会跌吗？还是会保持平稳？

上海的城市性质确定为：上海是我国的直辖市之一，长江三角洲世界级城市群的核心城市，国际经济、金融、贸易、航运、科技创新中心和文化大都市，国家历史文化名城，并将建设成为卓越的全球城市、具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市。

根据《上海市城市总体规划(2017-2035年)》正式公布!明确了上海至2035年并远景展望至2050年的总体目标、发展模式、空间格局、发展任务和主要举措。规划提出主动融入长三角区域协同发展，构建上海大都市圈，打造具有全球影响力的世界级城市群;构建由“主城区-新城-新市镇-乡村”组成的城乡体系和“一主、两轴、四翼;多廊、多核、多圈”的空间结构;完善由城市主中心(中央活动区)、城市副中心、地区中心和社区中心四个层次组成的公共活动中心体系：中央活动区包括小陆家嘴、外滩、人民广场、徐家汇等区域，16个城市副中心包括9个主城副中心、5个新城中心和金山滨海地区、崇明城桥地区的核心镇中心;形成城际线、市区线、局域线“三个1000公里”的轨道交通网络，基本实现10万人以上新市镇轨道交通站点全覆盖;打造15分钟社区生活圈，社区公共服务设施15分钟步行可达覆盖率达到99%左右。至2035年，全市森林覆盖率达到23%左右，人均公园绿地面积达到13平方米以上;PM2.5年均浓度控制在25微克/立方米左右。

上海的房价是跌是涨一看就已经很明确了，目前在严厉房产政策的调控下，整体房价有一定幅度回落，但核心区域仍旧坚挺。是否能买你自己决定吧。当然房地产税的落地也指日可待，也一定会影响房价的走势。是跌是涨还是平稳我们拭目以待。换句话说，中国的房地产价格还是完全依靠政策的影响力。

在持续冲高后，上海楼市成交为何出现大幅下挫

5月的上海楼市确实火爆了一把，不过这种火爆场景显然是不可持续的，进入6月

的第一周，上海楼市成交就出现了明显的回落，一起来看个究竟吧：

## 5月上海楼市情况

5月二手房市场继续修复性回暖，单月成交量创近三年来新高。具体来看，5月全市共成交二手房2.9万套，环比增长16%，同比增长22%，成交金额916亿元，环比增长24%，同比增长28%，套均总价和成交均价分别为321万元/套和39152元/平，环比分别增长7%和1%，同比分别增长5%和1%。5月上海新建商品住宅成交面积105.6万平方米，环比增加72.5%，这一交易量创出44个月以来新高。成交金额方面，5月上海新房同样创下突破纪录。克而瑞上海提供的数据显示，5月上海新建商品房成交金额约为638.86亿元，为开年至今单月成交峰值，更是近5年同期成交新高。

总体上看，5月上海楼市的火爆主要影响因素有以下方面：

1、由于今年疫情防控隔离措施，前面一季度楼市基本上也歇业，楼市交易处于停滞状态。这一特殊情况，导致楼市买卖的累积沉淀，等待4月中下旬的全面复工复产释放造成的。

2、楼市出现了累积供应爆发的情况。据《地产深度报道》数据，4月上海共有29个新盘7844套房源入市，5月又有21个新盘超5000套房源取证入市。不仅如此，从入市产品来看，高端及改善项目占据了半壁江山。

3、土地供应也呈现大幅放量。今年前5月上海的土地成交总价达到1047亿元，同比增长73%。其中，5月共出让21宗地块，总建筑面积105.9万方，

## 进入6月上海楼市成交出现快速回落

6月初上海楼市成交出现大幅下挫，据上海中原地产数据显示：上周（6.1 - 6.7）新建商品住宅成交面积14.3万平方米，环比减少45.3%。

据和尚观察，上海楼市6月初快速回落的原因是：

### 1、疫情期间的交易累积效应消失

众所周知，疫情对经济社会生活带来了严重的冲击，商业活动无法展开，但楼市的购买力并没有消失，只是延后而已。随着我国疫情防控得当效果好，在4月逐步复工复产后，上海楼市在5月已将疫情期间沉淀下来的供需交易已得到释放。

进入6月后，相当于逐步回归常态化楼市交易格局，6月成交出现下挫也就情理之中。

## 2、楼市供应也回归到了常态化

据上海中原地产数据，供应方面，上海新房出现了两个月来的首次0供应，成交均价小幅回调至5.7万元/平方米，环比下挫3.9%。

同时，依楼市多年来的市场变化规律，6月楼市通常是淡季为主，出现下挫也是正常的啊。

## 3、楼市依然是“房住不炒”的受限市场

尽管今年爆发了疫情，在这种特殊情况下，国家并没有放松房地产市场，楼市依然定位“房住不炒”的调控定位没有改变。

从5月上海楼市成交结构来看，多为商端住宅和改善型需求，这一特点充分说明楼市购买力以“刚需”为主。5月上海楼市火爆主要得益于结构性需求的因素。

结构性需求不可能持续象5月那样有规模的出现，这是很明显的逻辑。

总的来说，上海楼市依然会是呈现平稳发展格局，暴涨暴跌的成交情况较难再现。

谢谢阅读！