



## 数据发布 | 2024年11月上海市住宅价格

RVMS 系统监测：2024年11月1日上海市住宅小区基价均值为 53,560 元/平方米，环比下跌 1.38%，同比下跌 14.49%。

2024年11月1日，上海市存量住宅均价继续下行。

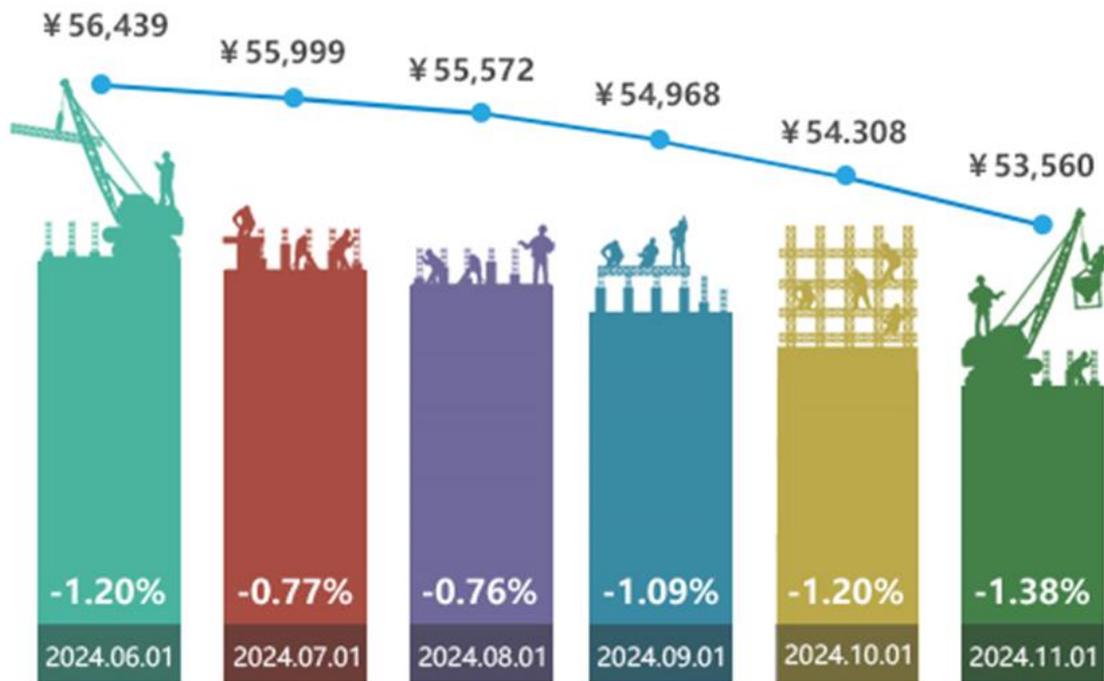
Month

11



**53,560** 元/平方米

2024年11月1日上海市住宅小区基价均值



数据来源：城市资管服务云平台

根据网上房地产公开数据

(截至 2024 年 10 月 31 日)，

10 月份上海二手房成交套数约

为 24400 套，依据过往经验，

存量住宅成交套数约为 2.2 万

套，较上月成交量有显著增长，

环比上升约 50%。与今年其他月

上海二手房成交监测 (截至2024年10月31日)



数据来源：城市资管服务云平台

份相比，成交量仅次于6月份。

9月29日，楼市新政“组合拳”推出后，市场活跃度明显增加，对于存量市场信心起到一定的提振作用。从市场反馈看，带看量和询价量均出现较快较大地提升，在各项政策持续发挥效力的影响下，成交周期也在明显缩短。

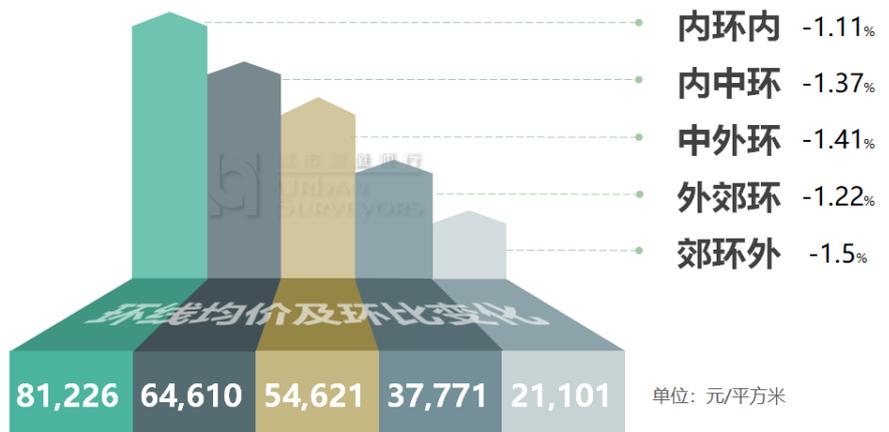
以往经验表明，有利于房地产市场健康发展的政策落地后，成交量通常会集中上升，并可能减缓价格继续下行的趋势。不过在当前高库存的市场环境下，要实现从量变到价格逆转，仍需通过政策的持续推动、市场的充分博弈以及时间的验证。

## ↓ 环线

2024年11月1日，各环线基价均值仍为下降趋势，环比跌幅扩大的居多。

从各环线价格看，郊环外环比跌幅扩大最多。该环线以中低端品质以下的小区为主，占比接近八成，且中低端小区的存量房

源量居高不下已维持较长时期。本次新政后，这类房源卖家急于利用新政快速出手，使郊环外区域形成了低价挂牌房源增多、议价空间增大的市场局面。



数据来源：城市资管服务云平台

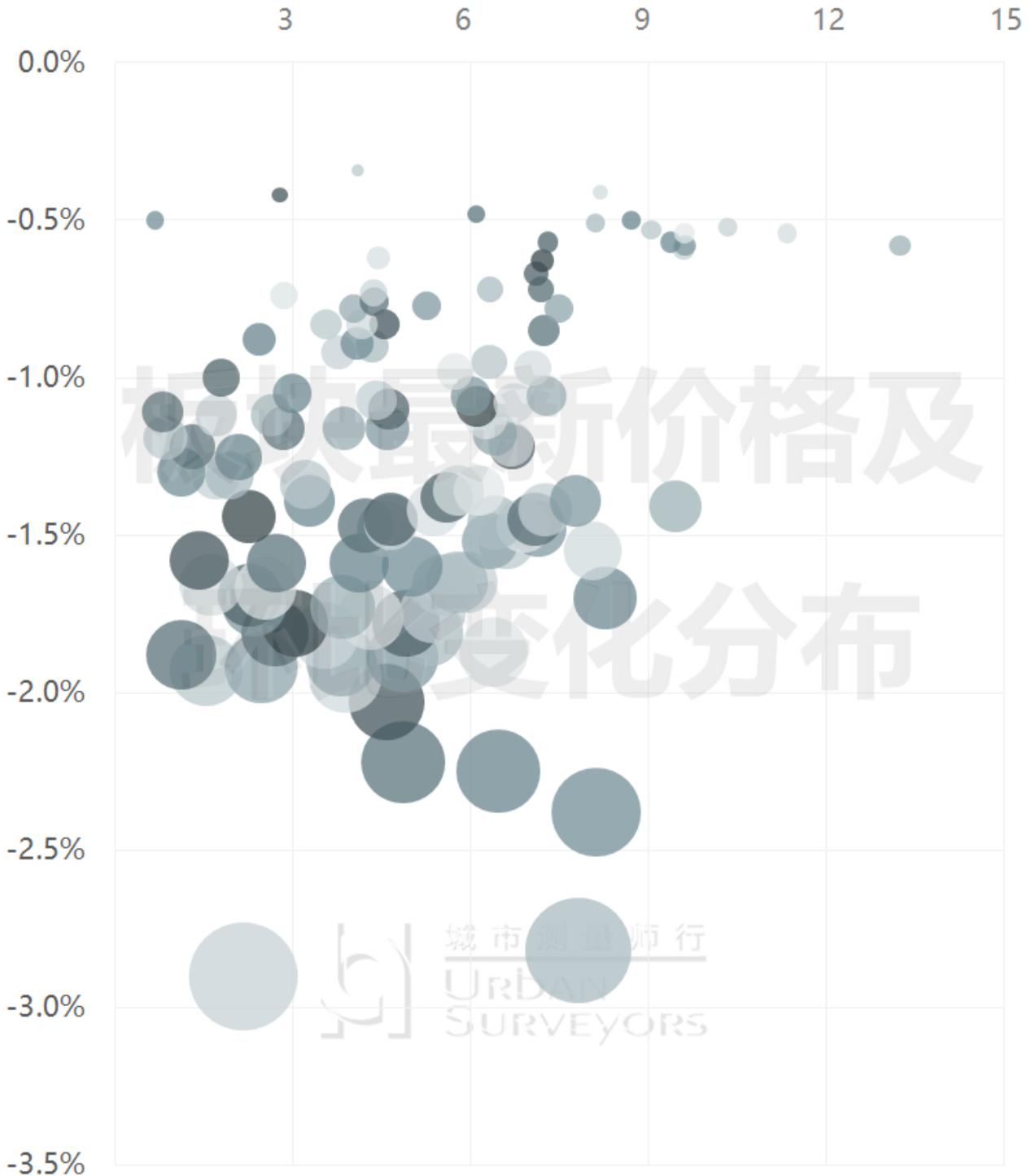
## ↓ 板块

2024年11月1日，各板块均价继续下跌，均低于去年同期水平。

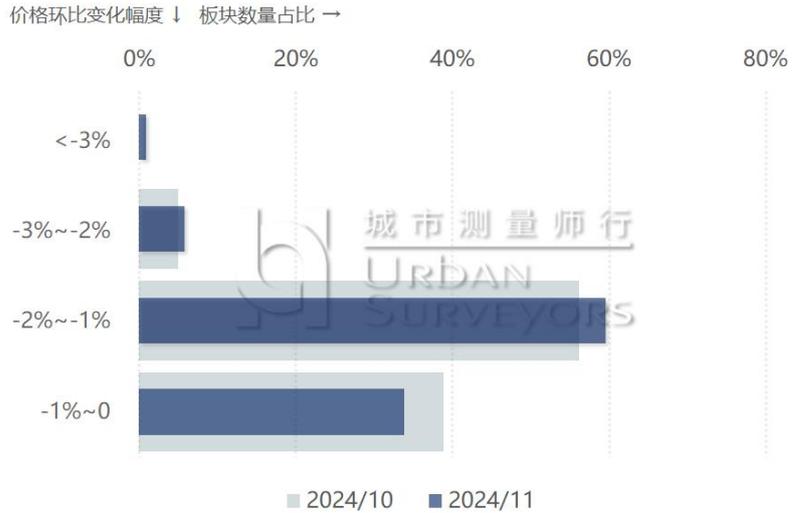
远郊区域、中低端以下品质小区占比较高的板块跌幅仍居前列。此类板块多为本地置换客，

他们为置换新房,需出售名下的老房子或多套动迁房,导致板块长期存量较高,议价空间普遍较大,小区及整个板块均价持续下行。比较有代表性的是金汇板块,其内部中低端小区占比有七成,跌幅位居全市前列。

环比 ↓ 板块均价 (万元/平方米) →



从环比变化幅度来看,整体下降幅度较前期仍有扩大。跌幅在-1%~-2%之间的板块数量占比较上月增加 3 个百分点,已升至近六成;跌幅在 0~-1%之间的板块与上月相比下降 5 个百分点,回落至三成;跌幅超过-2%的板块数量略有增加,但仍不足一成。



数据来源:城市资管服务云平台

#### 免责声明

本报告刊载信息时间截至 2024 年 11 月 1 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。本报告仅供参考使用,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](http://www.surea.com)  
电子邮箱: [surea@surea.com](mailto: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](http://www.surea.com)