

AN
JU



58 安居客研究院
58 ANJUKE INSTITUTE

KE

2024 年 1 季度
上海住宅市场报告

报告摘要

政策背景：

- ✧ 上海自从 2023 年 9 月认房不认贷政策出台以来，边际宽松购房政策出台密度提升，因区施策、因需施策的结构性优化政策或将成为趋势。

新房市场：

- ✧ 供应端：新房在售项目数量保持上升趋势，一季度新增开盘项目量同环比均减少，浦东、闵行和宝山仍是主要供应区域，同时市中心区域供应占比上升。
- ✧ 需求端：整体找房需求热度指数走势较弱，但保持在 100 之上，维持了一定的热度；宝山区、松江区、虹口区和黄浦区四个区域一季度热度涨幅较高，黄浦区找房需求占比也有较大比例上升；90-120 平方米 3 室的户型是新房找房的主力户型，200 平方米以上的大户型找房热度占比同环比均大幅提升。

二手房市场：

- ✧ 供应端：二手房挂牌总量持续增加，一季度受春节假期影响，1-2 月挂牌量有所回落，3 月挂牌量再度回升；二手房的主要来源与新房一致，同为闵行区、浦东区、宝山区三个区域。
- ✧ 需求端：整体找房需求热度指数走势受各类政策的刺激影响，保持在 100 以上；各区域热度普遍上涨，其中普陀区、浦东新区和崇明区三区二手房线上找房热度环比涨幅最高，超过 35%；二手房各户型中，70-90 平方米 2 室找房需求占比最高，受政策刺激，1 室小户型找房需求占比也有提升。

政策背景

因区施策，购房政策边际放松

2023 年 5 月份至今，上海陆续出台边际放松政策，尤其是 9 月份以来新政出台的
节奏加快。临港、普陀、金山、奉贤以及青浦先后出台人才相关的购房政策。2024 年
1 月 2 日，二套房首付比例降低，契合了当前城市改善型需求主导愈加明显的趋势。1
月底，上海外环外单身放松限购的政策出台，在此之前，上海是全国唯一单身限购的城
市。据上海统计年鉴数据，外环区域内嘉定、青浦、松江和奉贤的常住人口中，外来人
口占比均超过 50%，且区域内房源供应充足，能有效满足相关群体首置需求，这一政
策将会有助于释放从 2012 年以来积压的外地单身人群的购房需求。

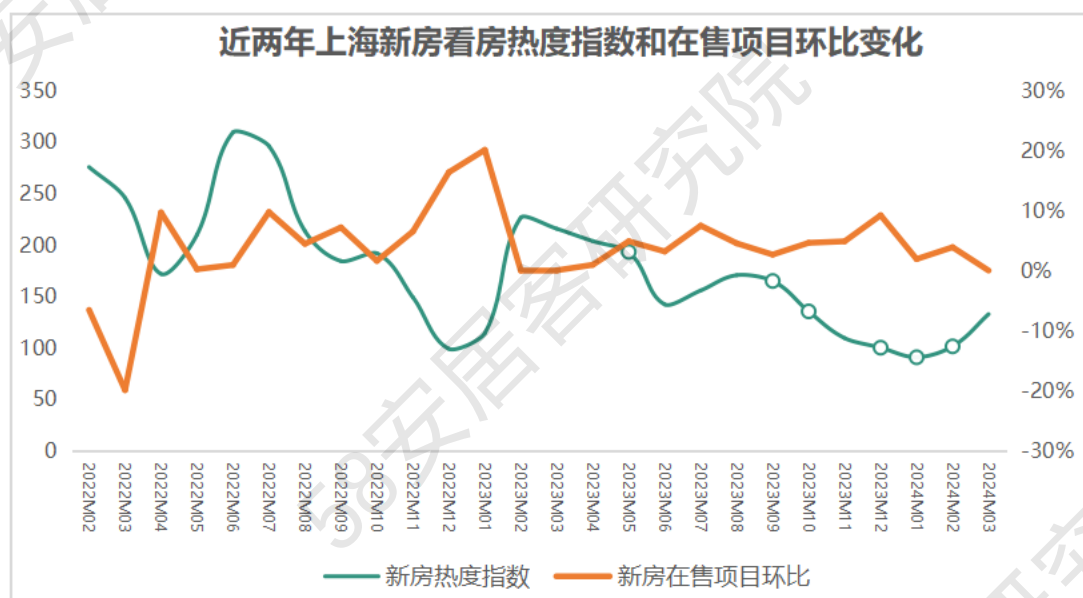
日期	政策要点
2023 年 5 月 1 日	多子女家庭购买首套住房，公积金最高贷款限额上浮 20%
2023 年 9 月 1 日	认房不认贷
2023 年 9 月 7 日	临港定向放松
2023 年 10 月 11 日	普陀“1+N”人才购房补贴政策
2023 年 10 月 18 日	公积金认房不认贷
2023 年 10 月 27 日	金山放松限购
2023 年 11 月 20 日	临港放松落户门槛
2023 年 12 月 14 日	普通住宅标准调整，降首付降利率
2024 年 1 月 2 日	二套降首付，核心区 50%，临港及六区 40%
2024 年 1 月 4 日	金山区买指定楼盘获 5 年免费轨交优惠
2024 年 1 月 13 日	奉贤区人才购房
2024 年 1 月 15 日	青浦单身放松限购
2024 年 1 月 30 日	外环外单身放松限购

*58 安居客研究院整理

新房市场

供需向中心区域转移，大户型需求热度占比提升

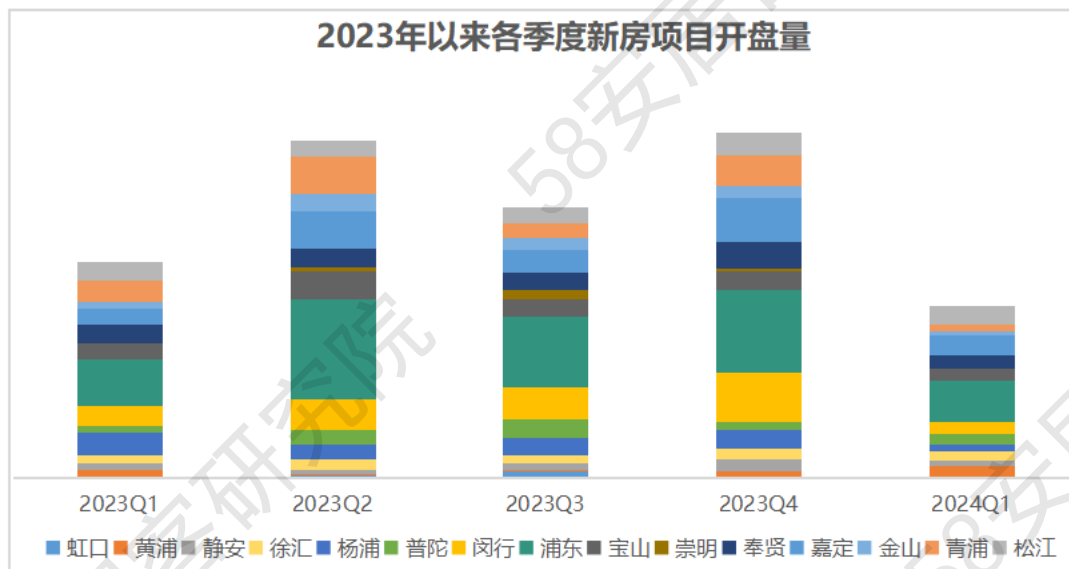
整体供需：2023 年至今，上海新房在售项目数量保持上升趋势，单月项目数量环比基本为正，显示新房市场存量规模呈增长趋势。整体需求方面，2023 年至今，新房线上找房热度指数除 2024 年 1 月略低于 100 外，其他月份均在 100 之上，政策的刺激在一定程度上维持了市场热度。但对比 2022 年，整体找房需求热度指数走势较弱，度较高点仍然存在差距。



数据来源：58 安居客研究院

新增开盘量：2024 年一季度上海新房开盘项目总数量环比减少约五成，同比减少约 20%，其中浦东仍然是全市新增开盘项目数量最多的区域，嘉定、松江也保持一定的新增上市项目。其次，核心区域黄浦区新上市项目较前期有明显的增加，如黄浦五坊园、顺昌玖里等项目入市。

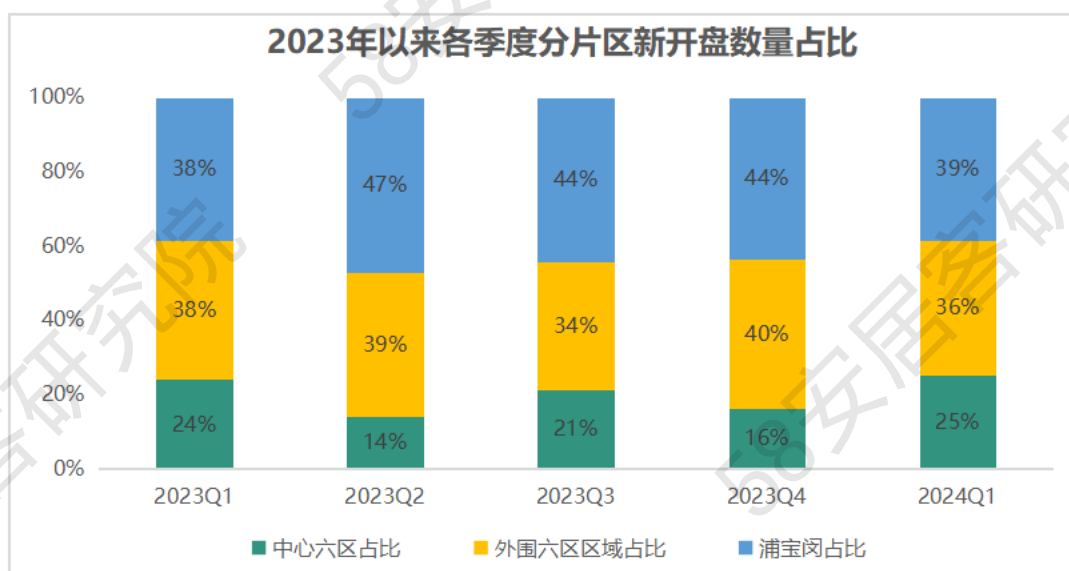
2023年以来各季度新房项目开盘量



*数据来源：58安居客研究院，新开盘项目含纯新盘和加推项目

新增开盘供应结构：2024 年一季度，中心六区（黄浦、静安、虹口、普陀、徐汇、杨浦，长宁区在选取的时间区间内无新增供应）新开盘项目数量占比环比上升 9 个百分点，同比上升 1 个百分点。浦东、宝山和闵行三个区域新增开盘项目占比环比下降约 5%，但仍然是供应的主力区域，外围六区（嘉定、青浦、松江、金山、奉贤、崇明）供应环比减少。

2023年以来各季度分片区新开盘数量占比



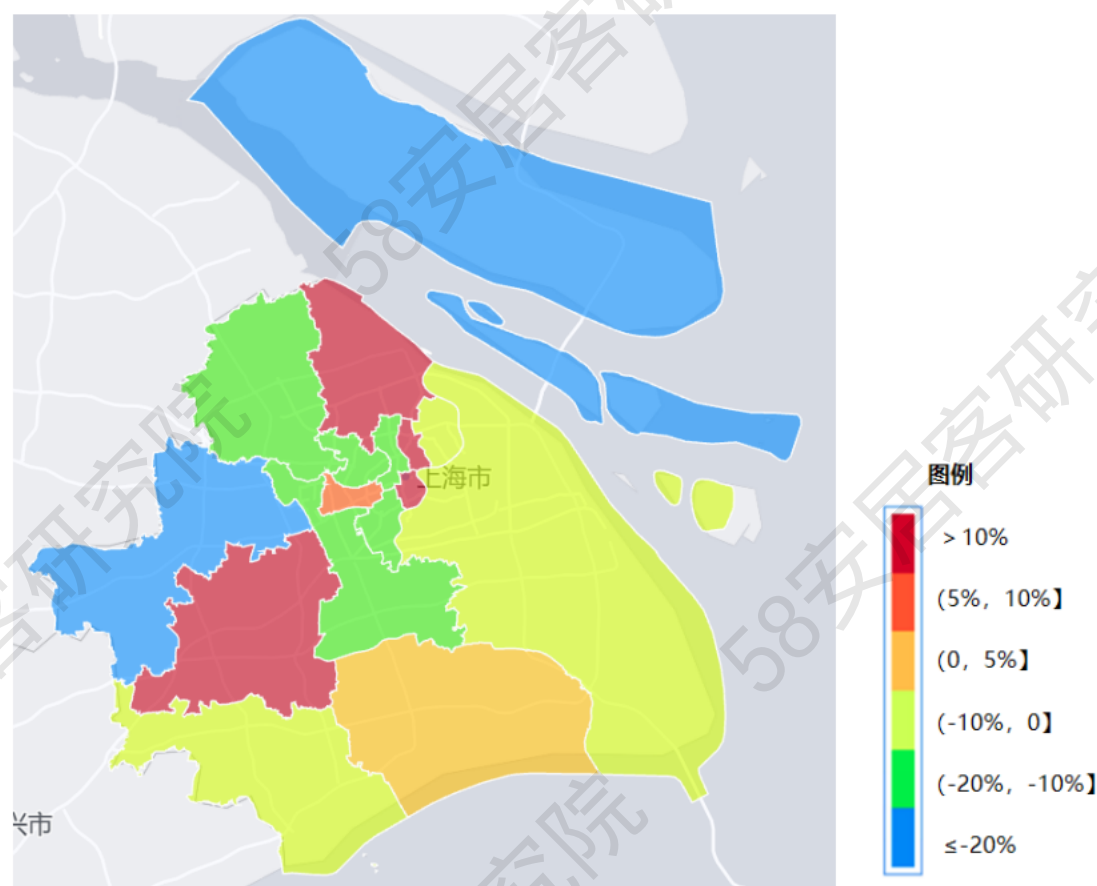
*数据来源：58安居客研究院，新开盘项目含纯新盘和加推项目

找房需求热度：云洞察——上海新房需求热度分区域环比

一季度，宝山区、松江区、虹口区和黄浦区四个区域新房线上找房热度环比涨幅超过 10%，长宁区和奉贤区新房热度也有小幅增长。宝山区、松江区、奉贤区主要受到 1 月底外环外放松单身限购政策的刺激，单身购房需求积极入市，带动找房热度上涨。比如松江区 2 月和 3 月新房找房热度连续上涨，3 月环比涨幅超过 25%，其中 50 平方米以下的小户型 2 月热度环比涨幅为 155%，3 月环比涨幅 61%。

黄浦区主要受区域内新开上市热盘影响，尤其是中海顺昌玖里项目，位于上海最顶尖地段之一，项目东侧是中海建国里，北侧就是翠湖天地，创造了上海 2021 年积分制以来黄浦豪宅认购数新高。

图：上海一季度各区域新房找房热度环比变化



找房需求热度区域分布：从上海各个区域新房线上找房热度分布走势来看，宝山、崇明、金山、静安、青浦、松江六个区域在 2022 年二季度到 2024 年一季度之间，需求热度占比呈现出下滑的走势，黄浦、徐汇、嘉定、闵行、浦东四个区域新房找房需求占比出现上升。浦东作为一年来新增供应占比最高的区域，吸引大量需求。黄浦区等中心区域供应量的增长，也吸引部分热度转移。静安、长宁、虹口、杨浦等区域主要受新项目量的限制，新房找房热度所占比例较低。

表：上海一季度各区域新房找房热度占比分布

	宝山	崇明	奉贤	虹口	黄浦	嘉定	金山	静安
2022Q2	11.4%	2.4%	6.7%	2.8%	3.4%	8.3%	4.7%	6.6%
2022Q3	11.4%	2.3%	7.0%	1.7%	3.0%	9.3%	4.4%	4.7%
2022Q4	8.3%	1.6%	5.4%	1.5%	2.7%	9.2%	3.6%	4.4%
2023Q1	9.1%	1.3%	5.9%	1.2%	3.0%	11.2%	3.7%	3.6%
2023Q2	8.5%	1.5%	5.0%	1.5%	4.0%	10.0%	4.6%	3.0%
2023Q3	7.6%	1.4%	4.7%	2.2%	5.8%	11.7%	3.6%	3.1%
2023Q4	4.8%	1.3%	4.9%	1.5%	5.3%	12.4%	3.7%	2.8%
2024Q1	5.8%	1.1%	5.5%	2.0%	6.6%	11.2%	3.8%	2.5%
	闵行	浦东	普陀	青浦	松江	徐汇	杨浦	长宁
2022Q2	5.9%	20.1%	1.7%	9.3%	11.2%	2.3%	2.8%	0.3%
2022Q3	7.5%	23.2%	1.6%	8.9%	10.8%	2.1%	1.7%	0.4%
2022Q4	9.3%	23.3%	2.5%	12.0%	10.4%	3.0%	2.4%	0.4%
2023Q1	7.8%	25.7%	4.0%	8.2%	8.6%	2.6%	3.8%	0.3%
2023Q2	7.4%	27.9%	4.2%	9.1%	7.3%	3.5%	2.3%	0.3%
2023Q3	6.5%	27.5%	4.1%	8.0%	7.2%	3.5%	2.7%	0.3%
2023Q4	10.9%	26.2%	4.2%	9.1%	6.3%	3.6%	2.7%	0.3%
2024Q1	9.9%	26.4%	3.7%	7.1%	7.7%	3.4%	2.9%	0.3%

*数据来源：58安居客研究院整理，新开盘项目含纯新盘和加推项目

找房需求热度户型分布：2024 年一季度，上海全市 90-120 平方米 3 室的新房户型仍然是新房找房的主力户型，在所有户型中需求热度占比为 32.4%，其次是 120-150 平方米的 4 室户型，热度占比为 12.2%。150-200 平方米 4 室、120-150 平方米 3 室户型需求比例也较高，在 8%左右。

表：上海一季度新房各户型热度占比分布

	1室	2室	3室	4室	5室及以上
50㎡以下	0.5%				
50-70㎡	1.1%	0.6%			
70-90㎡	0.4%	4.4%	5.7%		
90-120㎡	0.3%	2.1%	32.4%	1.3%	
120-150㎡		0.4%	7.9%	12.2%	0.1%
150-200㎡		0.1%	3.2%	8.3%	0.8%
200-300㎡			0.8%	4.9%	2.9%
300㎡以上			0.5%	4.0%	5.1%

*数据来源：58安居客研究院整理，新开盘项目含纯新盘和加推项目

同比来看，大户型新房找房热度占比涨幅最大，150 平方米以上 4 室户型热度占比上升 3.5 个百分点，120 以上各面积段 5 室户型热度占比上升 2.7 个百分点，其中 300 平方米以上户型热度占比上升 2.5 个百分点。90-120 平方米 3 室主力需求热度占比下降 2.5 个百分点，1 室户型热度占比上升或是受外环外单身限购放松影响。

表：上海一季度各户型热度占比同比变化（单位：百分点）

	1室	2室	3室	4室	5室及以上
50㎡以下	↑ 0.3				
50-70㎡	↑ 0.1	↓ -0.1			
70-90㎡	↓ -0.2	↓ -1.2	↓ -1.6		
90-120㎡	↑ 0.2	↑ 0.5	↓ -2.5	↓ -0.3	
120-150㎡		→ 0.0	→ 0.0	↓ -1.3	↑ 0.1
150-200㎡		→ 0.0	↑ 0.4	↑ 1.5	↑ 0.1
200-300㎡			↑ 0.2	↑ 1.6	↑ 0.4
300㎡以上			→ 0.0	↑ 0.4	↑ 2.1

*数据来源：58安居客研究院整理，新开盘项目含纯新盘和加推项目

环比来看，依然是改善型大户型需求热度占比明显上升，150 平方米以上的 4 室户型和 200 平方米以上的 4 室户型需求热度占比均上升 1.3%，主力需求 90-120 平方米 3 室户型热度占比下降 0.9%。

上海一季度各户型热度占比环比变化（单位：百分点）

	1室	2室	3室	4室	5室及以上
50㎡以下	↑ 0.1				
50-70㎡	↑ 0.2	→ 0.0			
70-90㎡	↓ -0.2	↓ -0.5	↓ -0.8		
90-120㎡	→ 0.0	↑ 0.4	↓ -0.9	↓ -0.1	
120-150㎡		↓ -0.2	↑ 0.4	↓ -0.3	↓ -0.1
150-200㎡		→ 0.0	↑ 0.4	↓ -1.0	↑ 0.2
200-300㎡			↓ -0.1	↑ 0.7	↑ 0.4
300㎡以上			→ 0.0	↑ 0.6	↑ 0.7

*数据来源：58安居客研究院整理，新开盘项目含纯新盘和加推项目

上海一季度新房各类户型的找房热度中，200 平方米以上的终极改善需求找房热度所占的比例增长最为突出，主流的 90-120 平方米 3 室的户型热度占比同环比均有明显下滑，整体需求表现出明显向改善型需求迁移的趋势。同时，受单身限购放松影响，1 室户型需求热度也有所上涨，说明该类需求仍在，但整体比例不高。

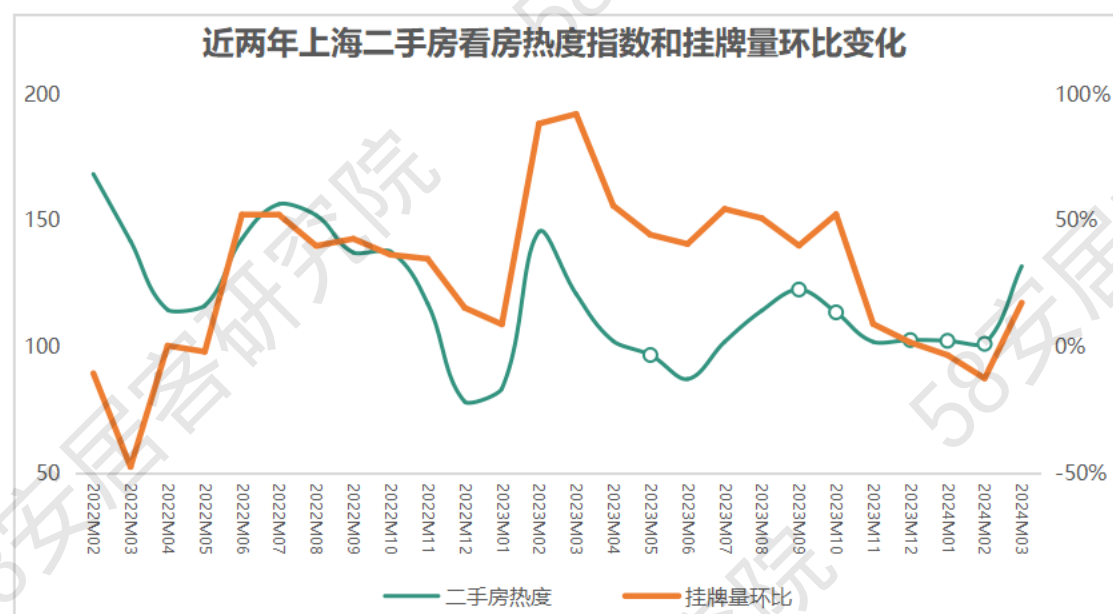
二手房市场

各区域热度普遍上涨，小户型需求占比较高

整体供需：二手房总体挂牌量从 2022 年 6 月到 2023 年 12 月，环比保持正增长，挂牌量持续增长，2024 年 1 月和 2 月，二手房挂牌量小幅下降，主要受到春节假日影响，此外由于二手房价持续下跌，有些房东选择观望，下架部分房源，也影响整体的挂牌量。3 月随着经纪公司和经纪人复工，挂牌量有所回升。

认房不认贷政策对于提振二手房线上找房热度有一定效果，2023 年 9 月份二手房热度指数较 8 月增长约 7%。2023 年 10 月到 2024 年 2 月，虽然受季节性影响，整体

热度下滑，但受各类政策的刺激影响，二手房热度指数保持在 100 以上，3 月小阳春，找房需求热度再度大幅回升。

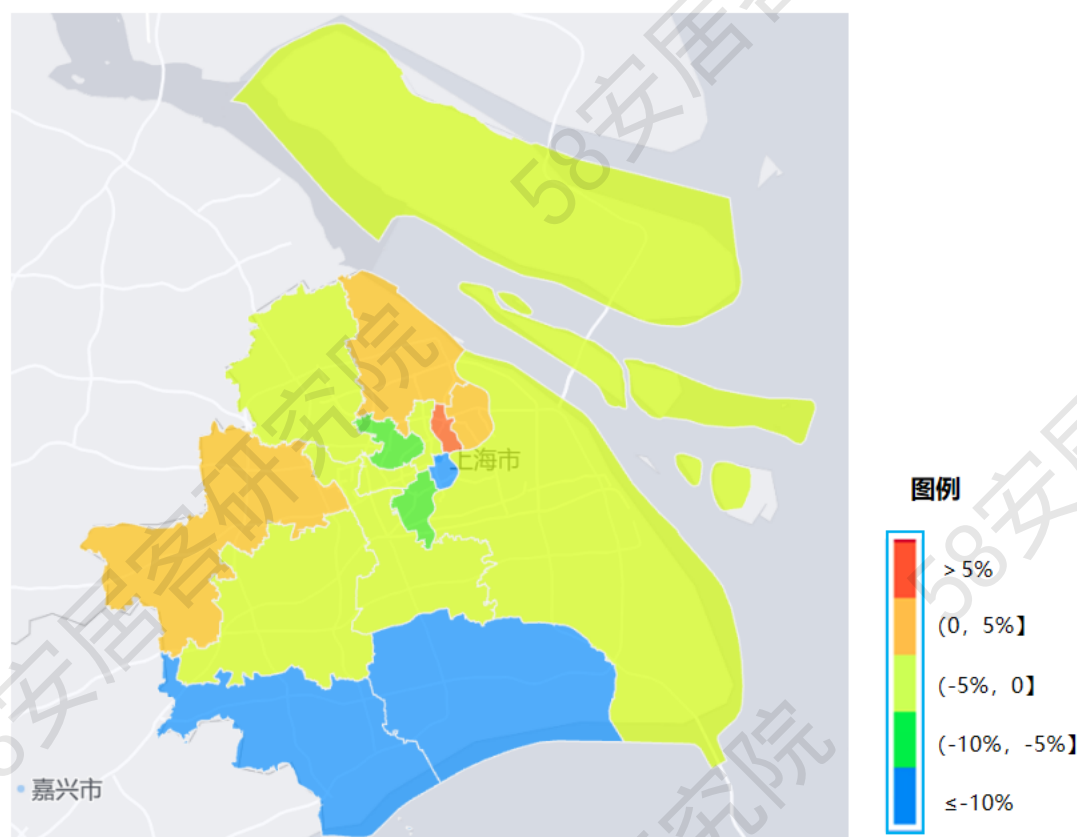


*数据来源：58安居客研究院整理

整体二手房挂牌：云洞察——二手挂牌房源总量分区域环比

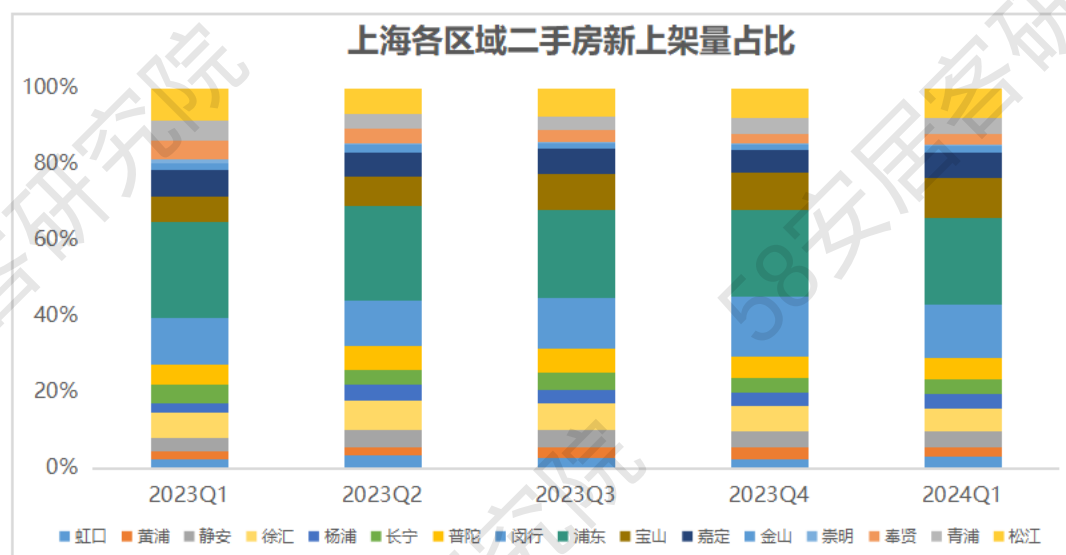
2024 年一季度，虹口区二手房挂牌房源量环比涨幅超过 5%，其次是宝山、杨浦和青浦区，挂牌量小幅微升，黄浦区、奉贤区和金山区二手房挂牌量有较大比例的下滑，降幅均超过 10%。普陀和徐汇区域二手房挂牌量降幅在 5%和 10%之间，剩余区域二手房挂牌量环比微降，降幅小于 5%。这一趋势主要受各区域内新增挂牌量走势影响。此外，黄埔、静安、徐汇等核心区域的二手房成交量一季度有明显的回升，也影响区域总体挂牌量的走势。

图：上海一季度各区域二手房挂牌房源量环比变化



新增二手房挂牌：2023 年至今，上海新增上架的二手房的主要来源为闵行区、浦东区、宝山区三个区域，2024 年 1 季度三个区域新增房源占比为 47%，环比下降 1 个百分点，同比上升 3 个百分点。其中闵行区和宝山区新增房源占比同环比均上升。

市中心区域中，虹口区和杨浦区新增二手房源量占比同环比也都出现上涨，徐汇、长宁新挂牌二手房源占比同环比均下降。奉贤区占比有所下降。

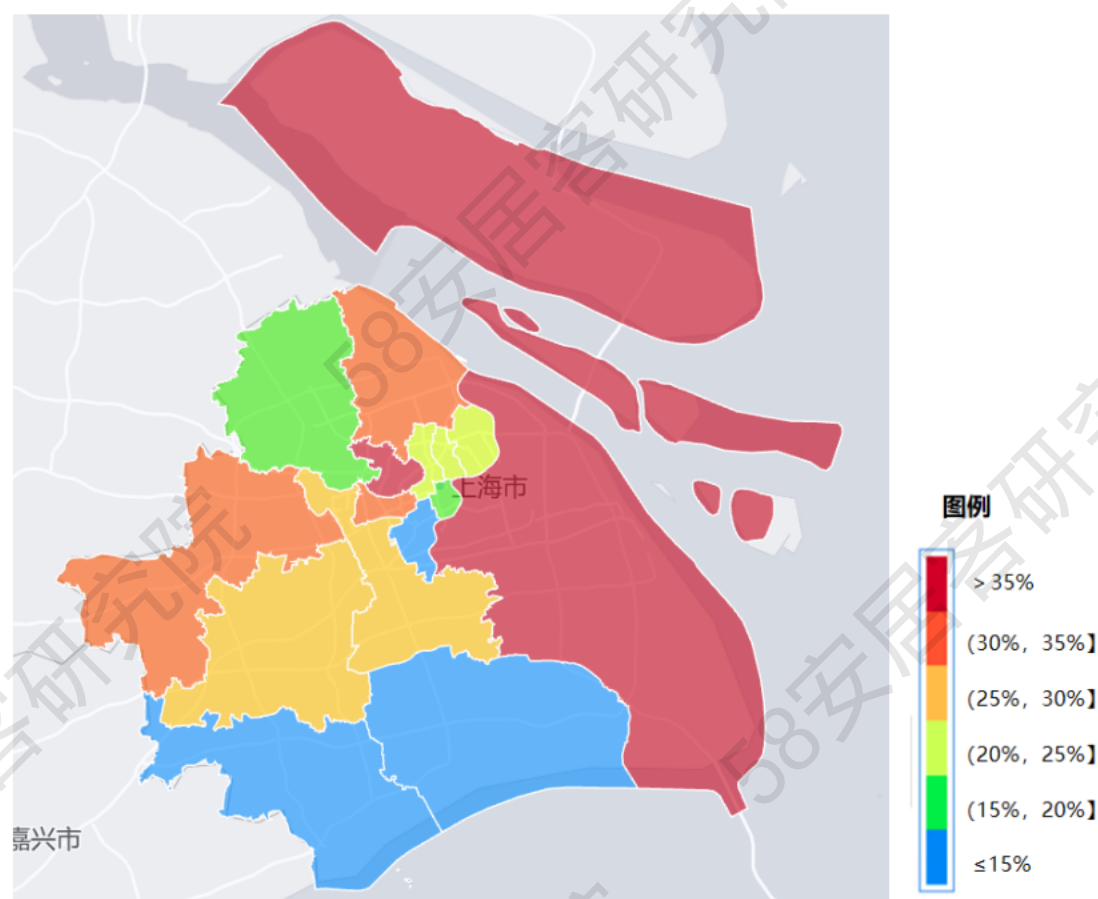


找房需求热度：云洞察——二手房找房热度分区域环比

从需求端来看，2024 年一季度上海各区域二手房热度普遍上涨，较新房市场热度回升明显。随着二手房价格的持续调整，无论是外围区域还是市中心区域，从老破小到次新房的各类二手房源溢价空间都在加大，二手房和新房的价格差距逐渐缩小，吸引了部分购房需求向二手房聚集。

其中普陀区、浦东新区和崇明区三区二手房线上找房热度环比涨幅超过 35%，宝山区、长宁区和青浦区热度涨幅也超过 30%。市中心区域中，黄浦区和徐汇区受新房市场挤压影响，二手房热度涨幅略低于其他核心区域。

图：上海一季度各区域二手房找房热度环比变化



找房需求热度区域分布：浦东新区拥有最大比例的二手房源量，因此也占据了 20% 左右的找房需求，一季度二手房找房需求占比环比增长 1.4 个百分点，同比增长 3.3 个百分点。中心区域中，普陀区和长宁区找房需求热度同环比也呈增长趋势，徐汇区和黄浦区需求热度出现下滑。嘉定、松江、青浦二手房找房需求占比近一年来相对稳定，金山、奉贤、崇明二手房找房需求占比略有下滑。随着房价的持续调整，找房需求有向中心区域缓慢转移的趋势。

表：上海一季度各区域二手房找房热度占比分布

	宝山	崇明	奉贤	虹口	黄浦	嘉定	金山	静安
2023Q1	7.2%	2.9%	7.0%	1.7%	3.6%	7.2%	3.5%	3.4%
2023Q2	7.3%	1.6%	6.2%	2.5%	2.4%	7.4%	3.2%	3.8%
2023Q3	8.0%	1.0%	6.1%	3.3%	2.4%	8.3%	3.2%	4.4%
2023Q4	9.1%	0.9%	5.1%	2.6%	2.9%	7.8%	2.9%	4.2%
2024Q1	9.2%	1.0%	4.5%	2.5%	2.8%	7.6%	2.4%	4.2%
	闵行	浦东	普陀	青浦	松江	徐汇	杨浦	长宁
2023Q1	8.6%	19.0%	3.7%	6.7%	10.9%	9.8%	1.7%	3.3%
2023Q2	9.8%	21.5%	4.0%	5.6%	8.8%	9.8%	2.8%	3.2%
2023Q3	9.6%	21.8%	4.5%	4.9%	8.5%	7.0%	3.4%	3.7%
2023Q4	11.5%	20.9%	4.6%	4.9%	8.5%	7.0%	3.3%	3.8%
2024Q1	11.5%	22.3%	5.0%	5.0%	8.6%	6.4%	3.2%	3.9%

*数据来源：58 安居客研究院整理

找房需求热度户型分布：全市二手房找房需求中，3 室以下的中小户型找房需求占比较高。与新房找房需求 3 室户型作为主力不同的是，其中 2 室户型的占比更高，70-90 平方米 2 室户型找房需求占比 26.2%，90-120 平方米 3 室户型的找房需求占比为 18.8%，远低于新房 32.4% 的需求比例。200 平米以上的终改需求占比约 7%，也明显低于此类新房近 20% 的找房需求。此外，受新房供应结构影响，二手房 1 室户的需求占比大比例高于新房。

表：2024 年一季度二手房各户型找房热度占比

	1室	2室	3室	4室	5室及以上
50㎡以下	7.4%	1.2%			
50-70㎡	6.1%	13.2%	0.1%		
70-90㎡	0.2%	26.2%	1.0%		
90-120㎡		4.7%	18.8%	0.3%	
120-150㎡		0.2%	6.8%	1.3%	0.1%
150-200㎡			1.2%	3.2%	0.5%
200-300㎡			0.2%	2.5%	1.6%
300㎡以上				0.3%	2.6%

*数据来源：58 安居客研究院整理

同比来看，二手房小户型找房需求占比提升，70 平方米以下 1 室户型找房热度占比提升 5.82 个百分点，50-90 平方米 2 室户型找房热度占比上升 8.42 个百分点，90-120 平方米 3 室户型找房热度占比上升 2.46 个百分点，4 室以上的大户型占比全部下滑，整体找房需求有向二手房主流需求回归的趋势。

表：上海一季度二手房各户型找房热度占比同比变化（单位：百分点）

	1室	2室	3室	4室	5室及以上
50㎡以下	↑ 3.74	↓ -1.05			
50-70㎡	↑ 2.08	↑ 1.71	↓ -0.31		
70-90㎡	↓ -0.09	↑ 6.71	↓ -1.74		
90-120㎡		↓ -2.43	↑ 2.46	↓ -0.19	
120-150㎡		↓ -0.03	↓ -2.14	↓ -0.43	↓ -0.21
150-200㎡			↓ -1.23	↓ -0.46	↓ -0.45
200-300㎡			↓ -0.27	↓ -1.40	↓ -0.45
300㎡以上				↓ -0.38	↓ -2.96

*数据来源：58 安居客研究院整理

环比来看，2024 年一季度，70-90 平方米 2 室户型的主流二手房找房需求占比上涨 0.9 个百分点，在单一户型需求中占比上涨最高。90-200 平方米的 3 类 3 室户型找房需求占比共计也上涨约 0.9 个百分点、120 以上的 4 室户型找房需求占比也均有小幅提升。

表：上海一季度二手房各户型找房热度占比环比变化（单位：百分点）

	1室	2室	3室	4室	5室及以上
50㎡以下	↓ -0.43	↓ -0.43			
50-70㎡	↑ 0.30	↓ -1.98	↓ -0.04		
70-90㎡	→ 0.00	↑ 0.90	↓ -0.07		
90-120㎡		↑ 0.29	↑ 0.58	↓ -0.05	
120-150㎡		↑ 0.01	↑ 0.26	↑ 0.02	↓ -0.03
150-200㎡			↑ 0.11	↑ 0.04	↓ -0.01
200-300㎡			↓ -0.01	↑ 0.24	↑ 0.13
300㎡以上				↑ 0.16	↑ 0.02

*数据来源：58安居客研究院整理

报告说明

1、数据来源：

(1)58 安居客研究院报告数据基于市场公开信息、58 同城网站及安居客网站自有监测数据、历史沉淀大数据等；

(2)具体数据指标参考各页标注；

(3)重点 65 城是特指 58 安居客研究院选取的 65 个样本城市，并分类为一线城市、二线城市、三线城市；

60 个代表城市是指 65 个代表城市中除去盐城、蚌埠、柳州、郴州、南阳 5 个城市，并在分类三线城市中除去这 5 个城市；

一线城市（4 城）：北京、上海、广州、深圳；

二线城市（32 城）：大连、哈尔滨、呼和浩特、沈阳、石家庄、太原、天津、长春、福州、杭州、合肥、济南、南昌、南京、宁波、青岛、苏州、无锡、海口、南宁、三亚、厦门、成都、长沙、贵阳、昆明、兰州、乌鲁木齐、西安、郑州、重庆、武汉；

三线城市（29 城）：包头、保定、秦皇岛、威海、潍坊、烟台、常州、湖州、嘉兴、昆山、南通、绍兴、温州、徐州、淄博、东莞、佛山、惠州、泉州、中山、珠海、洛阳、绵阳、咸阳、柳州、蚌埠、南阳、盐城、郴州。

2、版权声明：

58 安居客研究院（以下简称“本机构”）是上海瑞家信息技术有限公司及北京五八信息技术有限公司等关联公司（以下简称“本公司”）旗下的内部组织，凡属本机构的权责，上海瑞家信息技术有限公司和北京五八信息技术有限公司其中任一公司均可单独负责或共同负责。本报告中所有的文字、图片、表格均受有关商标和著作权的法律保护，部分文字和数据采集于公开信息，所有权归属于本公司。本机构有权随时对报告内容予以补充、更正或修订。未经本公司书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、抄袭和改编，否则本公司有权进行维权保护自身权益。如引用、转载，需注明出处为 58 安居客研究院，且引用、转载不得悖于本报告原意或引起消费者误解。未经授权使用本报告的相关商业行为都将违反《中华人民共和国著作权法》和其他法律法规以及有关国际公约的规定。

3、免责条款：

本报告内容由 58 安居客研究院整理制作，文中观点系本机构结合相关信息数据和行业经验所述，力求公正、客观的为用户和市场提供更多信息参考。因受数据获取资源的局限性以及信息数据时效性的限制，报告所述的资料、观点及推测仅反映本报告初次公开发布时的意见，任何机构或个人援引或基于上述数据所采取的任何行为所造成的法律后果以及引发的争议皆由行为人自行承担。本公司对此不承担任何担保或保证责任。

报告中的任何表述，均应从严格经济学意义上理解，并不含有任何道德、政治偏见或其他偏见，用户也不应该从这些角度加以解读，本公司对任何基于这些偏见角度理解所可能引起的后果不承担任何责任，并保留采取行动保护自身权益的一切权利。

AN JU KE

👤 | 58 安居客研究院分析师：史晓敏

✉ | shixiaomin@58.com

☎ | 17717568876

📍 | 上海浦东新区平家桥路 100 弄 6 号晶耀前滩
商务广场 T7 幢 18-21 层



58 安居客研究院
58 ANJUKE INSTITUTE