

易居月报系列

上海房地产市场报告

10月新房二手房成交量齐收缩，
市场进一步降温

2019年11月15日

10月新房二手房成交量齐收缩，市场进一步降温

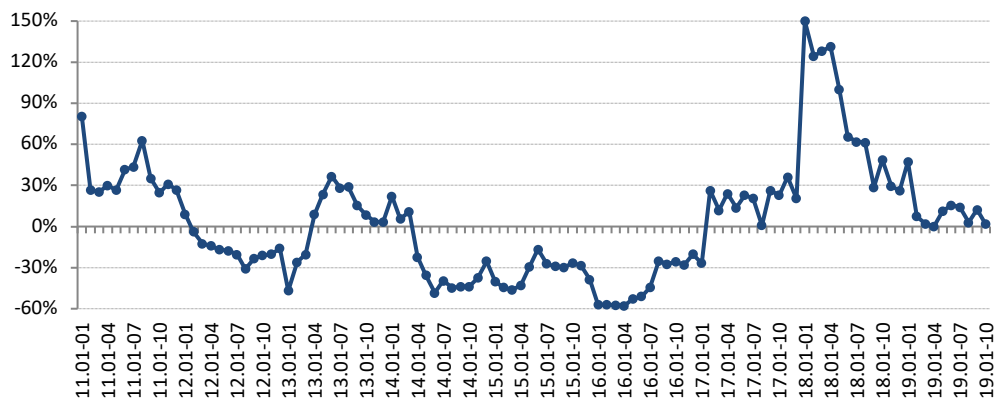
报告摘要：

- 1、土地市场：1-10月，上海土地累计成交面积大幅上升的同时出让金却同比下跌，一是今年大量工业用地出让，此类用地地价较低；二是低溢价率仍为上海土地市场的主基调。
- 2、新房市场：10月推盘量较9月有所减少，成交量下降3成多，供大于求，新房市场的“金九银十”全落空。综合9-10月来看，上海新建商品住宅供应量同比下降7.7%，但成交量同比增长7.2%。由此来看，即使“金九银十”不再，上海新房市场也好于去年同期。受个别项目影响，10月上海新建商品住宅成交均价环比上涨2.1%，同比下跌13.6%。
- 3、二手房市场：10月，上海二手住宅成交套数为1.6万套，环比下降24.1%，同比增长34.4%。与新房市场相同，“银十”上海二手房市场明显降温，9-10月成交量也高于去年同期。二手住宅价格随着成交量的下降，环比下跌0.2%。
- 4、预测：从新房市场来看，11月推盘量继续减少，在市场进一步降温的趋势下，预计新房成交量还将萎缩。从二手房市场来看，10月二手房挂牌量也有所减少，同时降价房源占比较9月增加，由此可见市场信心明显不足。除受春节影响的2月，10月成交量已创下今年来的新低，购房观望情绪较浓。预计11月二手房成交量也大概率继续走低。

一、土地市场：1-10月成交建面同比增长1.8%

2019年1-10月，上海共成交236幅土地，土地成交建筑面积1975.9万平方米，同比增长1.8%；土地出让金1537.4亿元，同比下降2.3%。单10月来看，上海共成交31幅土地，其中商品房住宅用地6幅、动迁房住宅用地8幅、租赁住房住宅用地2幅、工业用地11幅、商办用地4幅。上海土地成交面积大幅上升的同时出让金却同比下跌，一是今年大量工业用地出让，此类用地地价较低；二是低溢价率仍为上海土地市场的主基调。

图1 上海年初累计土地成交建筑面积同比增速



数据来源：CRIC、易居研究院

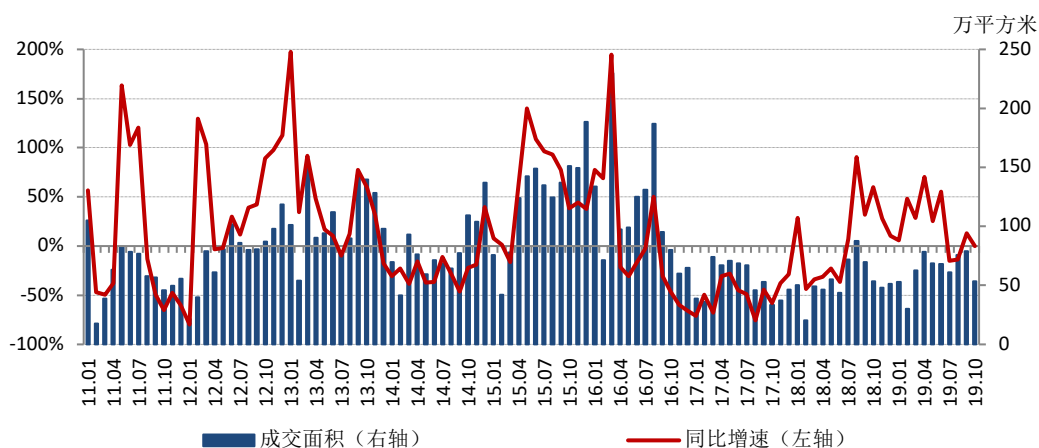
二、新房市场：10月量缩价涨

1、10月新房成交量环比下降32.3%

10月，上海新建商品住宅成交面积约53.5万平方米，环比下降32.3%，同比下降0.3%；新增供给面积55.9万平方米，环比下降38.2%，同比下降38.4%。9月新房供应量井喷式爆发，而成交量仅表现为小增，10月推盘量较9月大幅减少，成交量下降3成多，仍供大于求，可见新房市场的“金九银十”全落空。

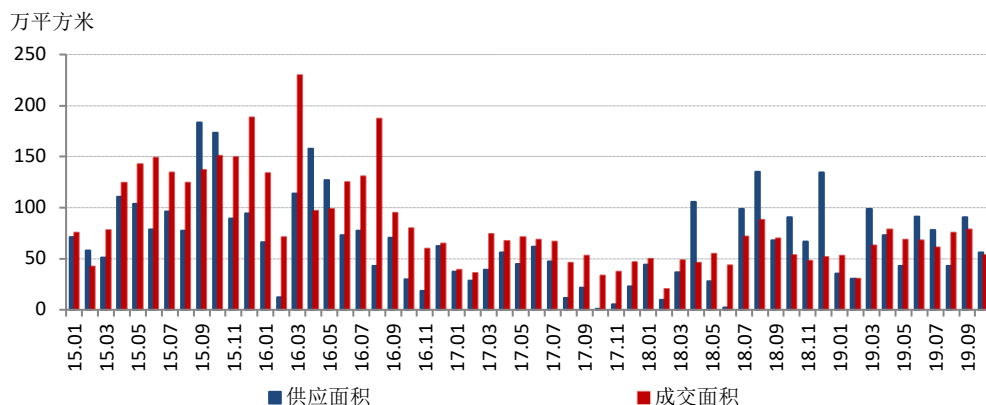
2019年9-10月，上海新建商品住宅供应量同比下降7.7%，但成交量同比增长7.2%。由此来看，即使“金九银十”不再，上海新房市场也好于去年同期。后市来看，11月推盘量继续减少，市场情绪仍持续走低，预计新房成交量还将萎缩。

图2 上海新建商品住宅成交面积与同比增速



数据来源：CRIC、易居研究院

图3 上海市新建商品住宅月度供求关系

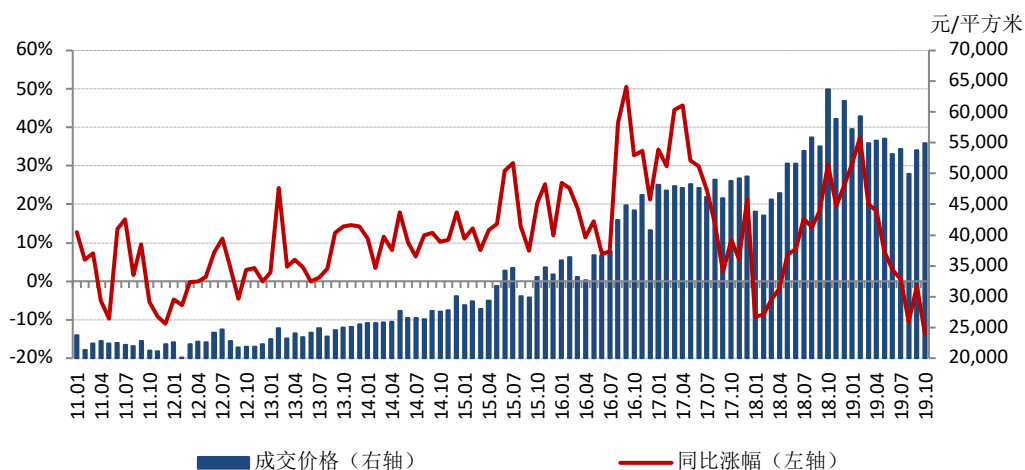


数据来源：CRIC、易居研究院

2、10月新房成交均价环比上涨2.1%

10月，上海新建商品住宅成交均价为54954元/平方米，环比上涨2.1%，同比下跌13.6%。新房成交均价主要受成交项目结构影响，本月成交的新房仍集中在外环外。其中成交面积排名前十的复兴珑御项目，位于黄浦区陆家浜路板块，均价超12万，一定程度上拉高了新房成交均价。虽10月均价环比上涨，但不改新房价格自2018年10月以来的下跌态势。

图4 上海新建商品住宅成交均价与同比涨幅

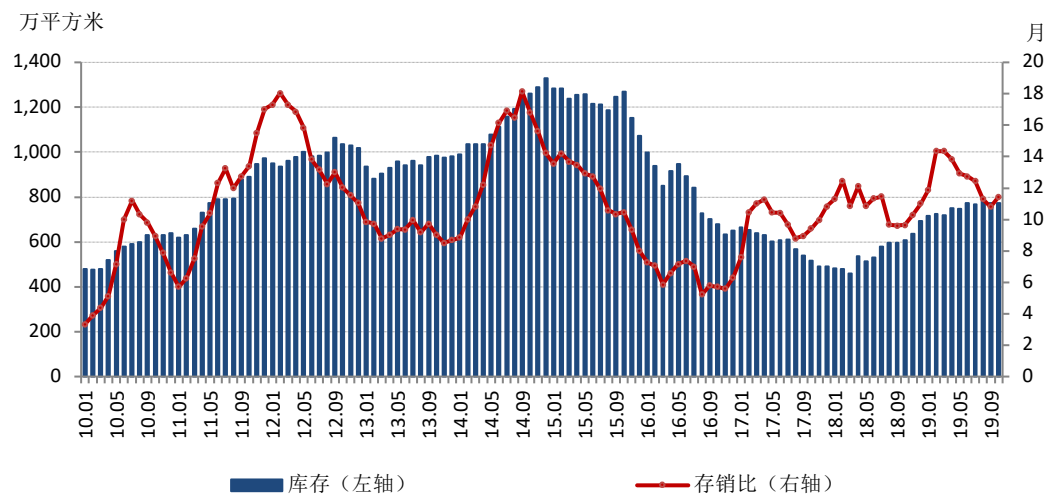


数据来源：CRIC、易居研究院

3、10月存销比为11.4个月

截至2019年10月底，上海新建商品住宅库存为773.0万平方米，环比下降0.1%，同比增长27.3%。存销比方面，10月上海新建商品住宅存销比为11.4个月，比9月增加了0.6个月。观察历史数据，2019年3-9月存销比的下行态势自10月起发生变化，主要是销售放缓导致。存销比目前处于合理区间，上海新房市场供略大于求。

图5 上海新建商品住宅库存变化与存销比



数据来源：CRIC、易居研究院

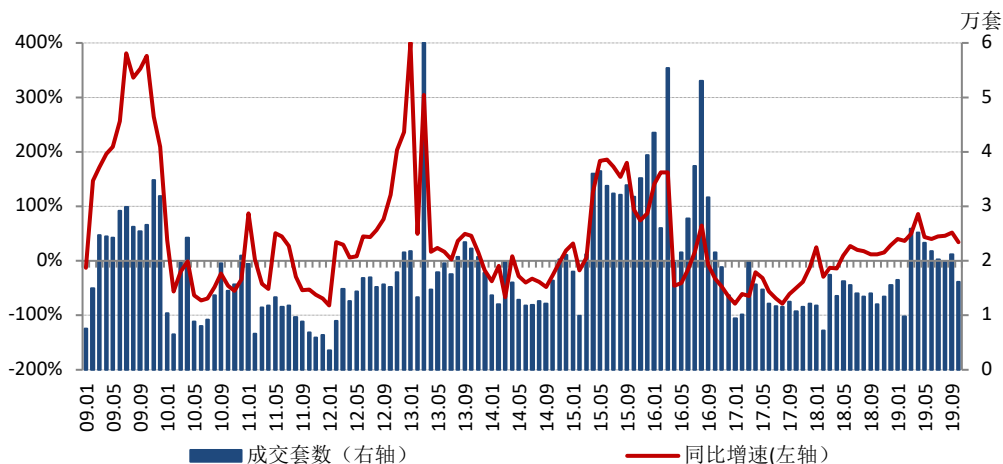
三、二手房市场：10月量缩价跌

1、10月成交量环比下降24.1%

10月，上海二手住宅成交套数为1.6万套，环比下降24.1%，同比增长34.4%。与新房市场相同，“银十”上海二手房市场明显降温，9-10月成交量也高于去年同期。在二手住宅成交量连续5个月环比下降后，9月出现小反弹，重新站上强弱分水岭。观察历史数据，上海二手住宅成交自2017年初以来一直处于低位盘整状态，2019年1月二手住宅成交量虽有反弹，但幅度不够大，还未站上强弱分水岭。3月成交量创下了2016年10月以来的新高，成交量强反弹，随后4-8月成交量持续回落，9月出现小反弹，重新站上强弱分水岭。

从卖方市场来看，10月二手房挂牌量也有所减少，同时降价房源占比较9月增加，由此可见市场信心明显不足。除受春节影响的2月，10月成交量已创下今年来的新低，购房观望情绪较浓。预计11月二手房成交量大概率继续走低。

图6 上海二手住宅成交量

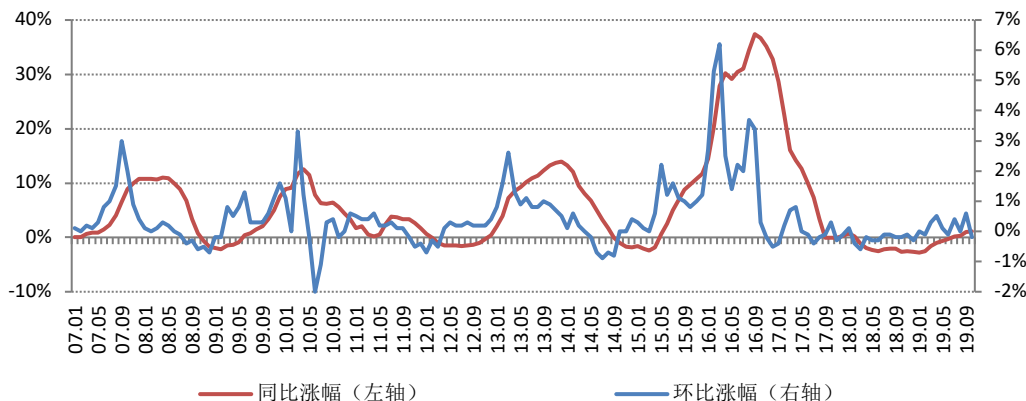


数据来源：易居研究院

2、二手住宅价格环比下跌 0.2%

10月，上海二手住宅价格随着成交量的下降，环比下跌0.2%，同比上涨1.1%。按统计局统计口径来看，受2018年“731”会议影响，二手住宅价格自2018年7月至2019年2月，连续了8个月环比下跌。3月起环比转负为正，5-8月环比进入盘整期。同比曲线的波动具有一定的周期性，连续两三年同比涨幅在正区间，随后步入负区间。2015年至2016年10月，楼市繁荣期二手房同比涨幅不断扩大至过去12年来最高点36.7%，因此房价下跌调整期也较长。考虑到短期内二手房成交量还将萎缩，预计二手房价格环比继续下跌。

图7 上海二手房价格指数



数据来源：国家统计局、易居研究院

执笔人：上海易居房地产研究院 研究员 姚方

电话：021-60868916

邮箱：yaofang@ehousechina.com

联系方式

地址：上海市广中路788号秋实楼10楼

邮政编码：200072

传真：021-60868811

网址：<http://www.yiju.org/>

免 责 声 明

本报告的信息均来源于公开资料，本机构对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考。本报告版权仅为本机构所有，未经许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为上海易居房地产研究院，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。