

易居月报系列

上海房地产市场报告

**2019 年上海房地产市场略回暖，
新房二手房成交量均为 2017 年来最高值**

2020 年 1 月 10 日

2019 年上海房地产市场略回暖

新房二手房成交量均为 2017 年来最高值

报告摘要：

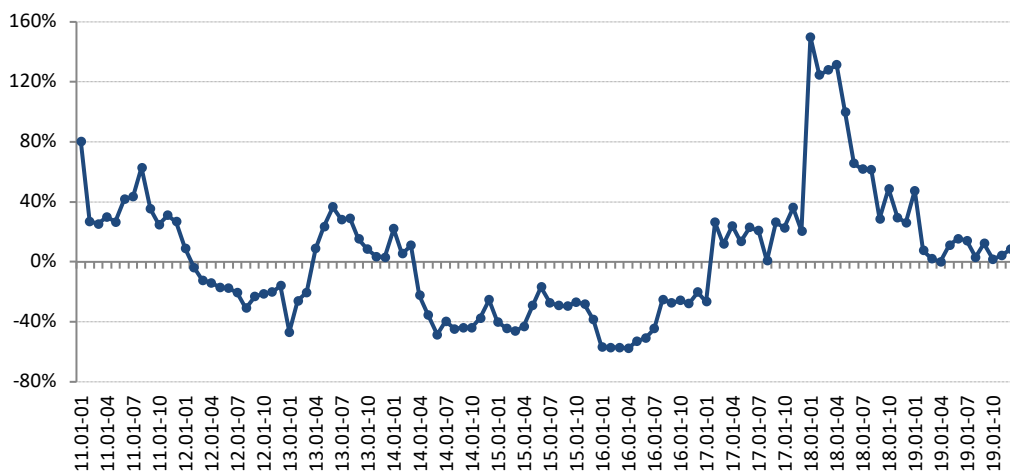
- 1、2019 年上海共成交 320 幅土地，土地成交建筑面积同比增长 8.5%，其中纯住宅用地成交建面同比增长 25.6%，低溢价率仍是主流。2019 年土地成交建筑面积同比增速回落，在重租赁和严管控的背景下，加之下半年房企融资渠道全面收紧，房企拿地也更理性谨慎。
- 2、12 月，上海新建商品住宅成交面积环比下降 2.3%，新增供给面积环比增长 52.2%。临近年关供给明显增加，但并未推高 12 月新房的成交。回顾 2019 年月度成交数据，除去 4 月的小阳春和 8、9 月的临港新政明显利好，其他月份成交量都较为平稳。总体来看，新房市场成交乏力，上涨动力明显不足。2019 年上海新建商品住宅供给较 2018 年略下滑，供小于求，成交量为近三年的最高值。从短周期来看，类似于 2012 年。参照 2013 年，预计 2020 年新建商品住宅成交量将小幅增长。
- 3、2019 年上海新房成交均价为 54499 元/平方米，同比上涨 2.0%。观察历史数据可知，从成交均价来看，自 2006 年至 2019 年，上海房价整体呈现上涨的走势；从同比涨幅来看，2018 年和 2019 年成交均价同比涨幅大幅收窄，2019 年同比涨幅处于历史较低值。上海楼市调控政策难放松，预计 2020 年成交价格大概率将盘整。
- 4、12 月上海二手住宅成交近 2.0 万套，虽 11、12 月成交量出现年末翘尾止降转增，但仍处于 2019 年 4 月以来的下行通道，不改二手房市场降温的态势，市场交易情绪在小阳春后持续走弱。除了个别月份，2019 年单月成交量的绝对值不低，绝大多数月份月成交可达到 2 万套的历史平均水平。2019 年上海二手住宅累计成交约 23.7 万套，同比增长 44.8%。结合历史数据来看，二手房成交量波动规律较明显。2009 年成交量大增，市场经历了 3 年低迷期后，2013 年成交量开始回升，随即 2014 年成交量再度下滑。2015 年及 2016 年成交量明显高于 2009 年，市场出现 2 年低迷后回升，2019 年回升幅度不及 2013 年。预计 2020 年二手房成交量大概率不会像 2014 年那样出现大幅萎缩，考虑到 2019 年成交量基数较大，预计同比也不会出现大幅增长。

一、土地市场：2019 年成交建面同比增长 8.5%

2019 年上海共成交 320 幅土地，土地成交建筑面积 2383.8 万平方米，同比增长 8.5%；土地出让金 1999.1 亿元，同比增长 3.7%。其中，纯住宅用地成交建面同比增长 25.6%，低溢价率仍是主流。

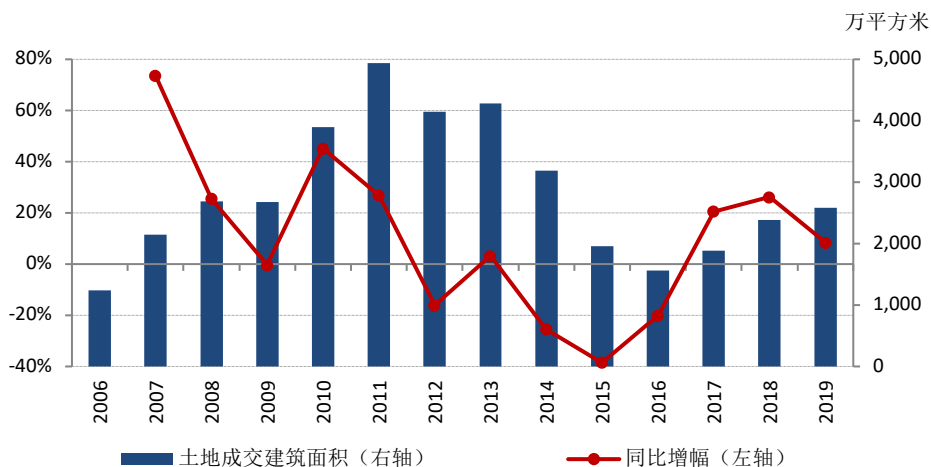
从上海市历年土地成交建筑面积及同比增速来看，2019 年土地成交建筑面积为 2583.8 万平方米，同比增长 8.5%。观察历史数据可知，2016 年土地成交建筑面积到达低点后，2017 年步入上升通道，2018 年同比增速放缓，而 2019 年同比增速回落，在重租赁和严管控的背景下，加之下半年房企融资渠道全面收紧，房企拿地也更理性谨慎。

图 1 上海市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

图 2 上海市历年土地成交建筑面积及同比增速



数据来源：CRIC、易居研究院

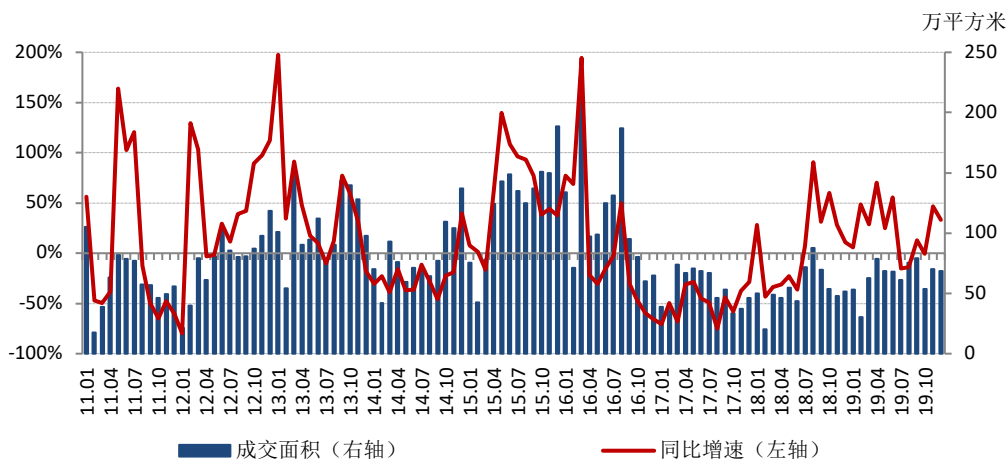
二、新房市场：2019 年供小于求，量价稳中略升

1、2019 年新房成交量同比增长 19.0%

12 月，上海新建商品住宅成交面积为 68.6 万平方米，环比下降 2.3%，同比增长 33.5%；新增供给面积 73.7 万平方米，环比增长 52.2%，同比下降 45.3%。12 月上海共有 30 个新建商品住宅项目进入市场，临近年关供给明显增加，但并未推高 12 月新房的成交。

回顾 2019 年月度成交数据，除去 4 月的小阳春和 8、9 月的临港新政明显利好，其他月份成交量都较为平稳。总体来看，新房市场成交乏力，上涨动力明显不足。

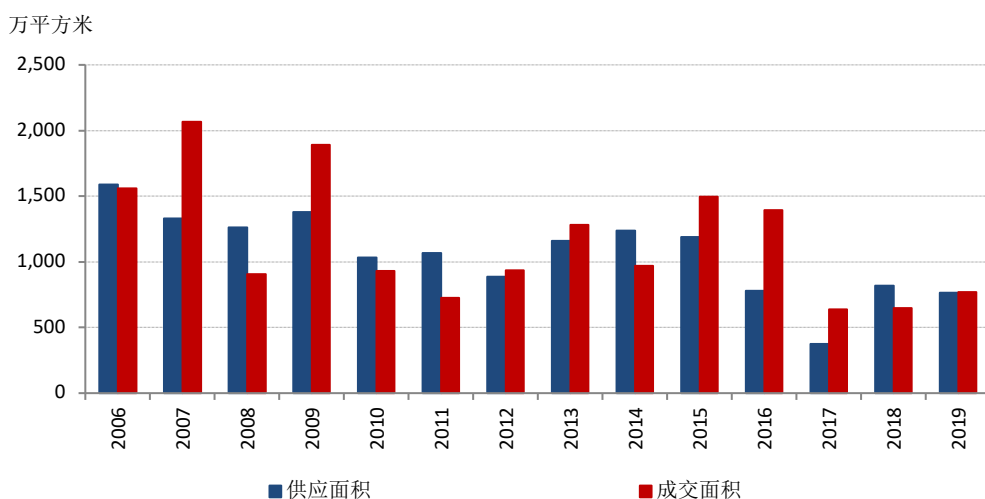
图 3 上海市月度新建商品住宅成交面积与同比增速



数据来源：CRIC、易居研究院

年度数据来看，2019年上海新建商品住宅成交面积约769.2万平方米，同比增长19.0%；新增供给面积762.9万平方米，同比下降7.0%。2017年商品住宅供应为2006年以来最低水平，2018年供给放量，但高供给并未推动成交量的上行，2019年供给略下滑，供小于求，成交量为近三年的最高值。从短周期来看，类似于2012年。参照2013年，预计2020年新建商品住宅成交量将小幅增长。

图4 上海市历年新建商品住宅供应与成交面积



数据来源：CRIC、易居研究院

从环线来看，在占比上，2019年内环内以及外环以外的新房成交量较2018年有所增长，其中，外环以外的新房成交面积达74%。在同比上，内环内成交面积同比增长42.0%尤为显著，市区入市项目增加，2019年上海楼市

持续限价高压，开发商恐捂盘惜售等市场回暖无望，趁着小阳春上半年释放了部分市区盘。郊环外成交面积同比增长 31.1%，主要是临港新政利好所致。

表 1 各环线新建商品住宅年度成交面积及其同比增速

| 环线 | 2018 年 | | 2019 年 | | 同比增速 |
|-----|----------------|-----|----------------|-----|--------|
| | 成交面积 (万平方米) | 占比 | 成交面积 (万平方米) | 占比 | |
| 内环内 | 48.3 | 7% | 68.6 | 9% | 42.0% |
| 内中环 | 75.3 | 12% | 66.2 | 9% | -12.1% |
| 中外环 | 75.4 | 12% | 62.9 | 8% | -16.7% |
| 外郊环 | 293.3 | 45% | 369.6 | 48% | 26.0% |
| 郊环外 | 154.1 | 24% | 201.9 | 26% | 31.1% |
| 合计 | 646.5 | | 769.2 | | 19.0% |

数据来源：CRIC、易居研究院

从各区域来看，2019 年上海商品住宅成交面积居前三的区域为浦东、青浦和奉贤，三区新房成交面积占全市总成交面积的 45.0%，其中浦东区新房成交面积 170.0 万平方米，仍位居榜首。同比来看，除了几个基数较低的区域外，奉贤和黄浦同比增速较快，分别为 42.0%和 34.7%；静安增速最慢，为 -22.5%。

表 2 各区域新建商品住宅年度成交面积及同比增速

| 区域 | 2018 年 (万平方米) | 2019 年 (万平方米) | 同比增速 |
|----|------------------|------------------|--------|
| 浦东 | 133.4 | 170.0 | 27.4% |
| 青浦 | 79.7 | 97.9 | 22.9% |
| 奉贤 | 55.0 | 78.1 | 42.0% |
| 松江 | 59.4 | 75.5 | 27.1% |
| 嘉定 | 76.5 | 75.4 | -1.4% |
| 宝山 | 50.5 | 65.9 | 30.5% |
| 闵行 | 44.3 | 55.4 | 24.9% |
| 崇明 | 31.9 | 25.3 | -20.8% |
| 金山 | 19.4 | 23.5 | 21.0% |
| 黄浦 | 15.4 | 20.7 | 34.7% |
| 静安 | 26.6 | 20.6 | -22.5% |
| 普陀 | 16.9 | 20.4 | 20.7% |
| 杨浦 | 18.0 | 16.1 | -10.6% |
| 徐汇 | 14.2 | 15.8 | 11.3% |
| 虹口 | 3.7 | 7.5 | 102.6% |

| | | | |
|----|-------|-------|--------|
| 长宁 | 1.6 | 1.1 | -28.7% |
| 合计 | 646.5 | 769.2 | 19.0% |

数据来源：CRIC、易居研究院

从需求性质来看，按套均面积分成刚需、改善和享受型住房。占比上，改善型需求超过半壁江山，套面积在 90-160 平方米的成交占总成交面积的 61%。成交面积上，各类需求同比均呈现正增长，其中，改善型需求增速最快，为 24.5%。

表 3 各面积段新建商品住宅半年度成交面积及同比增速

| 需求性质（套面积） | 2018 年 （万平方米） | | 2019 年 （万平方米） | | 同比增速 |
|---------------|------------------|-----|------------------|-----|-------|
| | 成交面积 | 占比 | 成交面积 | 占比 | |
| 刚需（90 平以下） | 120.6 | 19% | 137.3 | 18% | 13.8% |
| 改善（90-160 平米） | 374.5 | 58% | 466.3 | 61% | 24.5% |
| 享受（160 平米以上） | 151.5 | 23% | 165.7 | 21% | 9.4% |

数据来源：CRIC、易居研究院

从项目销售情况来看，排名前十位的项目绝大部分位于郊区，其中位于青浦的万科天空之城成交面积 11.7 万平方米，居 2019 年商品住宅成交面积榜单首位。第二和第三名分别为位于静安的静安府和位于嘉定的西郊金茂府。万科天空之城作为热门的 TOD 项目，周边配套较成熟，性价比较高，一二三期均引起热销。

表 4 2019 年新建商品住宅成交面积排行榜

| 排序 | 项目名称 | 区域 | 成交面积 （万平方米） |
|----|---------|----|----------------|
| 1 | 万科天空之城 | 青浦 | 11.7 |
| 2 | 静安府 | 静安 | 10.7 |
| 3 | 西郊金茂府 | 嘉定 | 9.6 |
| 4 | 大华碧云天 | 宝山 | 8.6 |
| 5 | 万科安亭新镇 | 嘉定 | 8.3 |
| 6 | 大名城紫金九号 | 浦东 | 8.3 |
| 7 | 四季都会 | 宝山 | 7.7 |
| 8 | 长实高尚领域 | 普陀 | 7.5 |

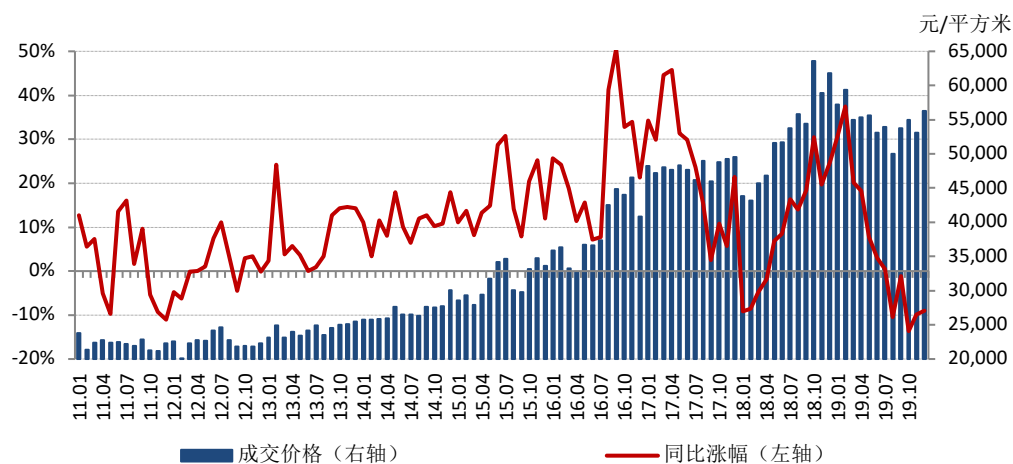
| | | | |
|----|--------|----|-----|
| 9 | 融创壹号府 | 松江 | 7.4 |
| 10 | 招商虹桥公馆 | 青浦 | 7.1 |

数据来源：CRIC、易居研究院

2、12月新房成交均价环比上涨6.0%

12月上海新建商品住宅成交均价为56259元/平方米，环比上涨6.0%，同比下跌9.0%。12月新房成交均价环比有所上升，考虑到新房成交均价主要受成交项目结构影响，从成交金额来看，排名在前五的绿宝园、大名城紫金九号项目，成交均价均超过6万，使得12月新房成交均价较11月有所上涨。预计后续上海新房价格将维持相对平稳的态势。

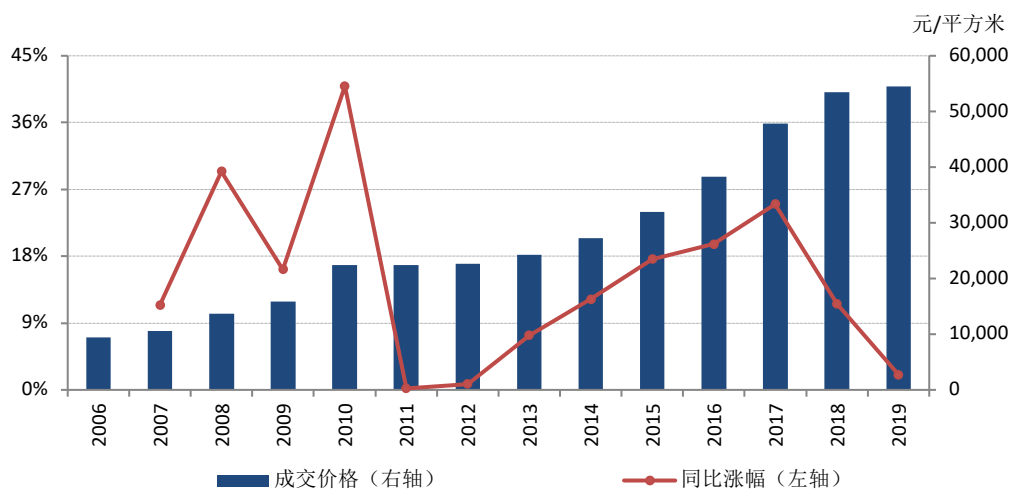
图5 上海新建商品住宅月度成交均价与同比涨幅



数据来源：CRIC、易居研究院

年度数据来看，2019年上海新房成交均价为54499元/平方米，同比上涨2.0%。观察历史数据可知，从成交均价来看，自2006年至2019年，上海房价整体呈现上涨的走势；从同比涨幅来看，2018年和2019年成交均价同比涨幅大幅收窄，2019年同比涨幅处于历史较低值。上海新房房价深受政策调控影响，2011年和2012年接近于零的同比增速是因为一系列限购限贷的调控政策，有效地遏制了房价。上海楼市调控政策难放松，预计2020年成交价格大概率将盘整。

图6 历年上海商品住宅成交均价与同比涨幅

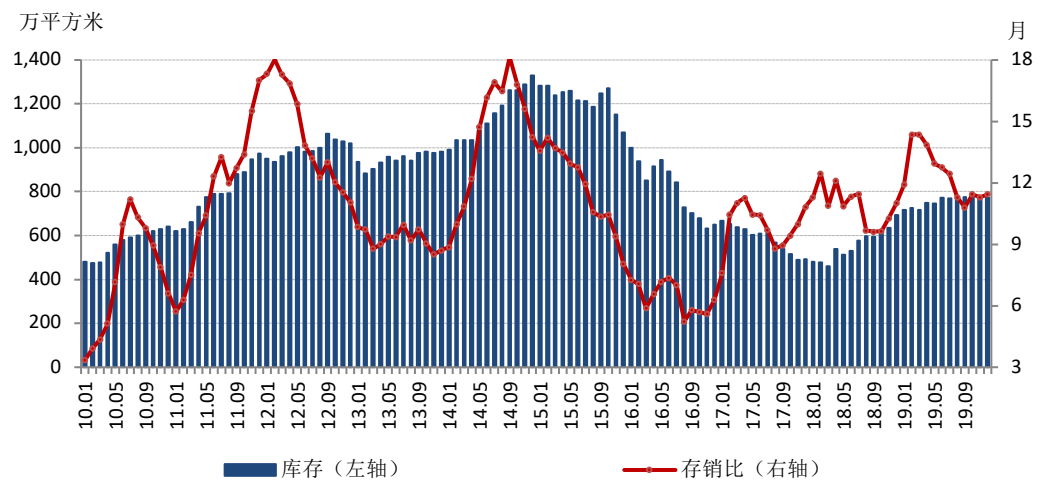


数据来源：CRIC、易居研究院

3、12月存销比为11.4个月

截止到2019年12月底，上海新建商品住宅库存总量为773万平方米，环比增长0.0%，同比增长11.5%。上海新建商品住宅存销比为11.4个月，比11月增加0.1个月。观察历史数据，2019年3-9月存销比下行，10-12月存销比处于盘整态势，目前处于合理区间。

图7 上海市新建商品住宅库存与存销比



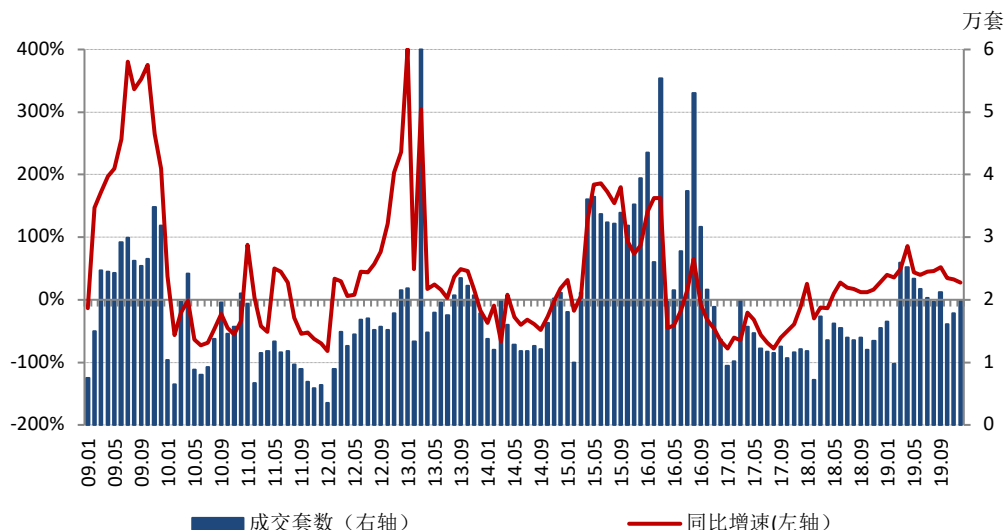
数据来源：CRIC、易居研究院

三、二手房市场：2019年量增价稳

1、2019年二手房成交量同比增长44.8%

12月上海二手住宅成交近2.0万套，环比增长11.2%，同比增长27.6%。月度数据来看，虽11、12月成交量出现年末翘尾止降转增，但仍处于2019年4月以来的下行通道，不改二手房市场降温的态势，市场交易情绪在小阳春后持续走弱。除了个别月份，2019年单月成交量的绝对值不低，绝大多数月份月成交可达到2万套的历史平均水平。

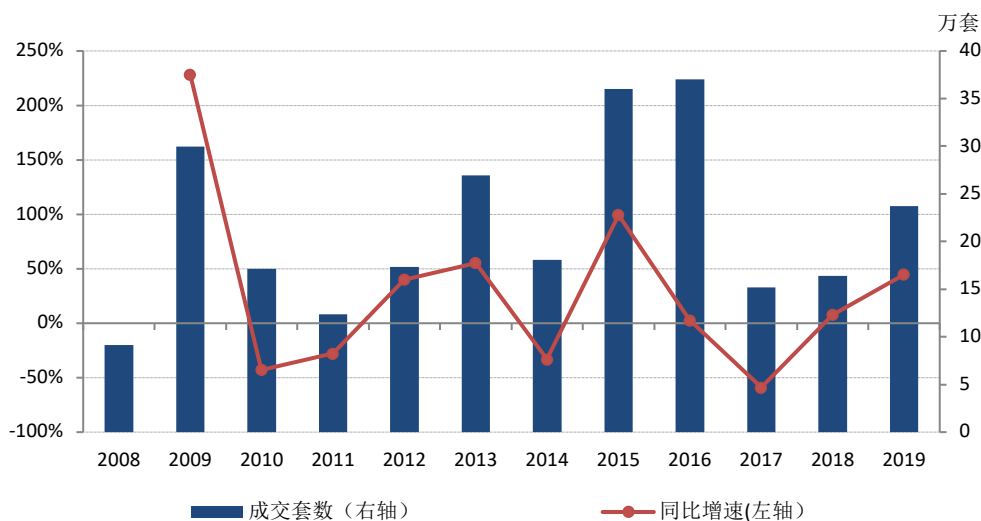
图8 上海市二手住宅月度成交量



数据来源：易居研究院

2019年上海二手住宅累计成交约23.7万套，同比增长44.8%。结合历史数据来看，二手房成交量波动规律较明显。2009年成交量大增，市场经历了3年低迷期后，2013年成交量开始回升，随即2014年成交量再度下滑。2015年及2016年成交量明显高于2009年，市场出现2年低迷后回升，2019年回升幅度不及2013年。预计2020年二手房成交量大概率不会像2014年那样出现大幅萎缩，考虑到2019年成交量基数较大，预计同比也不会出现大幅增长。

图9 上海市历年二手住宅成交量

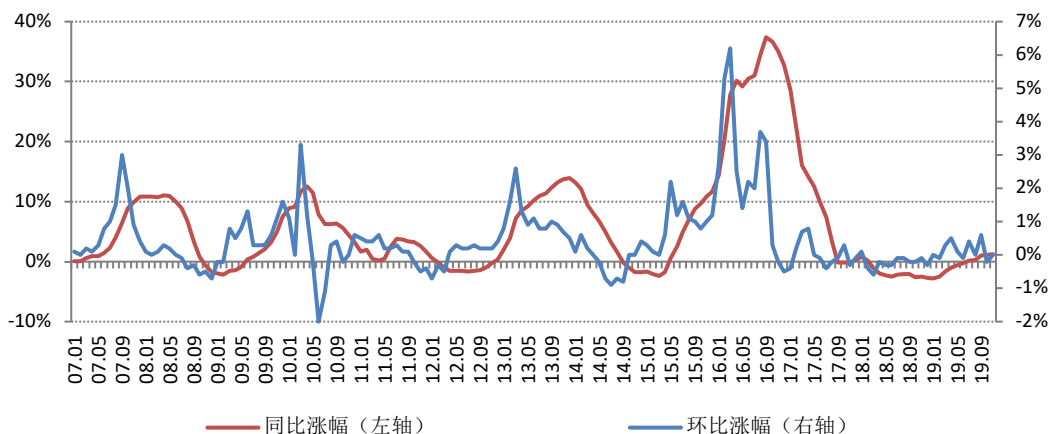


数据来源：上海二手房指数办公室、易居研究院

2、11月二手房价格环比增速为0.0%

11月，上海二手住宅价格环比增速为0.0%，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2019年上海二手房月成交量较2018年同期均有所增长，预计二手房价格同比继续上涨。

图9 上海市二手房价格指数



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。