

易居月报系列

上海房地产市场报告

1 月上海房地产市场较稳，2 月“疫长”低迷
新地王释放提振市场信号

2020 年 2 月 27 日

1月上海房地产市场较稳，2月“疫长”低迷

新地王释放提振市场信号

报告摘要：

- 上海1月新房、二手房市场较稳，但2月受疫情影响较大。1月上海新房、二手房市场与去年春年所在的2019年2月相比，成交量有所增长。2020年1-2月，上海新建商品住宅成交量同比下降约三成，二手房市场比新房市场受到疫情的冲击更大，新房比二手房更适合线上带看。
- 后市来看，预计低迷许久的上海土地市场将逐渐升温。单从溢价率来看，1-2月上海土地市场延续了低溢价率，市场仍偏冷。但节后2月上海诞生新总价地王，优质稀缺地块出让，这是政府积极供地的信号，有利于提振市场。此外，2019年上海楼市较前两年已出现了回暖。
- 预计上海3月新房、二手房市场大概率还是会受到疫情冲击，成交量恐难以恢复至正常水平。新房方面，从开盘项目监测来看，目前仅有3个项目将在3月中下旬入市；二手房方面，即使3月中介门店陆续营业，但在各小区进出严格管控的情况下，也不太容易促成新客看房交易。

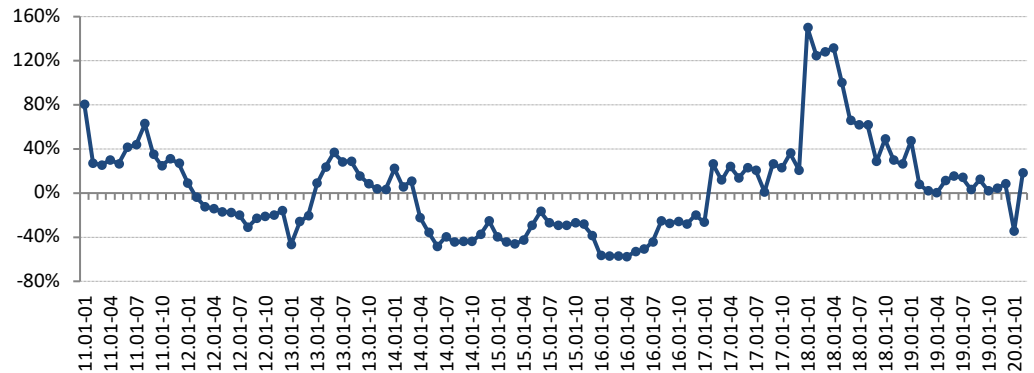
一、土地市场：1-2月成交建面同比增长18.0%

2020年1-2月，上海共成交45幅土地，土地成交建筑面积525.9万平方米，同比增长18.0%；土地出让金618.0亿元，同比增长111.0%。土地出让金同比增速大幅提高，一是去年同期大量工业用地出让，使得基期值较小；二是优质地块出让的底价较高。

单从溢价率来看，1-2月上海土地市场延续了低溢价率，市场仍偏冷，除了1月位于闵行区浦锦街道的1幅商办用地以164.7%的溢价率成交，2月2幅商品住宅用地及1幅综合用地分别以0.31%、1.43%、0.1%的溢价率成交，其余地块均以底价成交。

值得注意的是，2月20日，徐汇滨江综合体地块被香港置地联合体以310.5亿元拿下，成为了上海与全国新总价地王。节后优质稀缺地块出让，这是政府积极供地的信号，有利于提振市场。2019年上海楼市较前两年已出现回暖，后市来看，预计低迷许久的上海土地市场将逐渐升温。

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

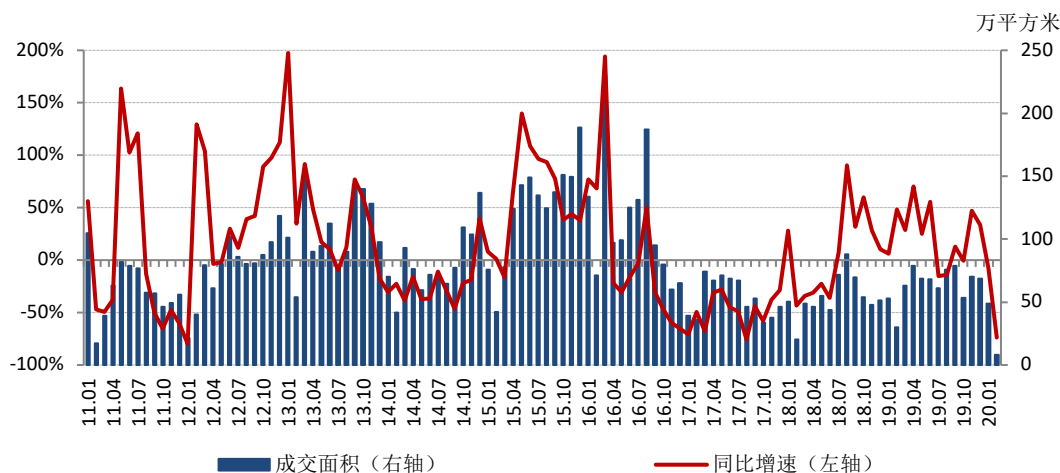
二、新房市场：1-2月成交量下降约三成

1、1-2月新房成交量同比下降约三成

2020年1-2月，上海新建商品住宅成交量同比下降约三成。1月，上海新建商品住宅成交面积为48.8万平方米，环比下降29.0%，同比下降8.0%，同环比均下降是春节因素导致；新增供给面积45.2万平方米，环比下降38.7%，同比增长28.2%。2月（截至2月26日），上海新建商品住宅成交面积仅为7.9万平方米，虽复工后每日均有成交，但远远不及正常水平。

1月上海新房市场呈现供不应求。历年来1月新房普遍供不应求，春节假期是新房供应的淡季。2月数据严重异动，不具可比性，受疫情影响，各大楼盘都推迟了入市时间，2月新房供应为0。从开盘项目监测来看，目前仅有3个项目将在3月中下旬入市，由此来看，3月成交量大概率还是会受到疫情冲击，上海新房成交量难以恢复正常水平。

图2 上海市新建商品住宅月度成交面积与同比增速

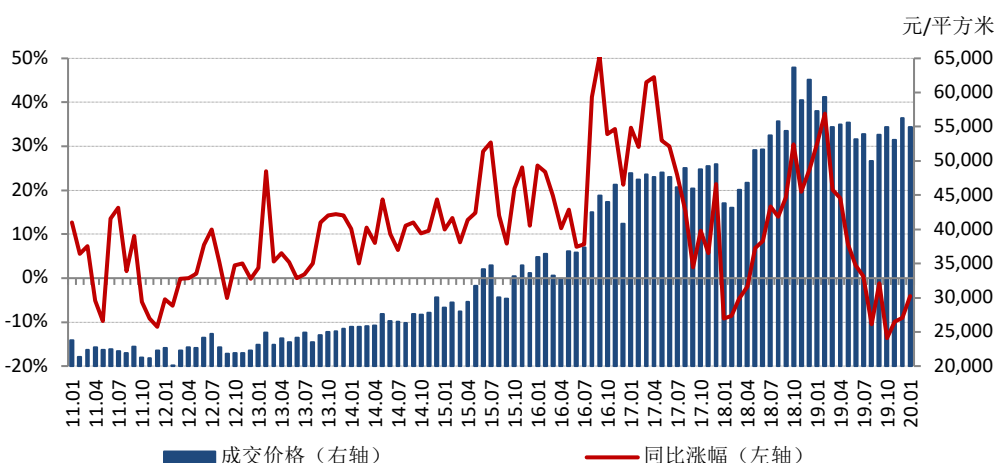


数据来源：CRIC、易居研究院

2、1月新房成交均价环比下跌2.4%

1月上海新建商品住宅成交均价为54924元/平方米，环比下跌2.4%，同比下跌4.1%。虽中环内黄浦、虹口区项目入市，但1月新房成交均价环比有所下跌，成交均价主要受成交项目结构影响，从成交面积排行榜来看，排在前三有2个奉贤区的项目，成交均价2.1万，拉低了均价水平。因疫情销售受阻，房企急于现金回笼，降价促销是常态，近期内上海新房价格上涨的概率不大。

图3 上海新建商品住宅月度成交均价与同比涨幅

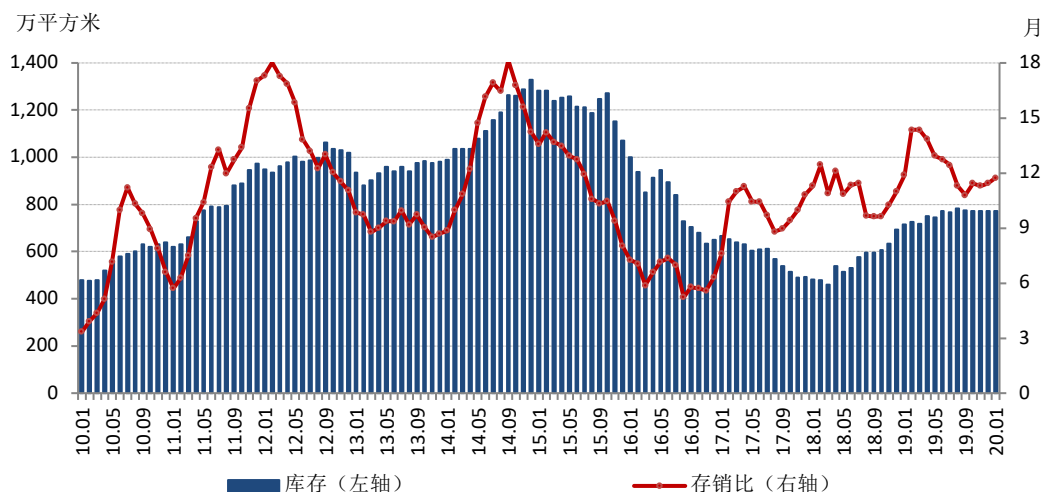


数据来源：CRIC、易居研究院

3、1月存销比为11.7个月

截止到2020年1月底,上海新建商品住宅库存总量为773.7万平方米,环比增长0.0%,同比增长8.0%。上海新建商品住宅存销比为11.7个月,比2019年12月增加0.3个月。存销比受1月成交量影响,分母(近6个月的成交均值)被拉低,因此有所上升。

图4 上海市新建商品住宅库存与存销比



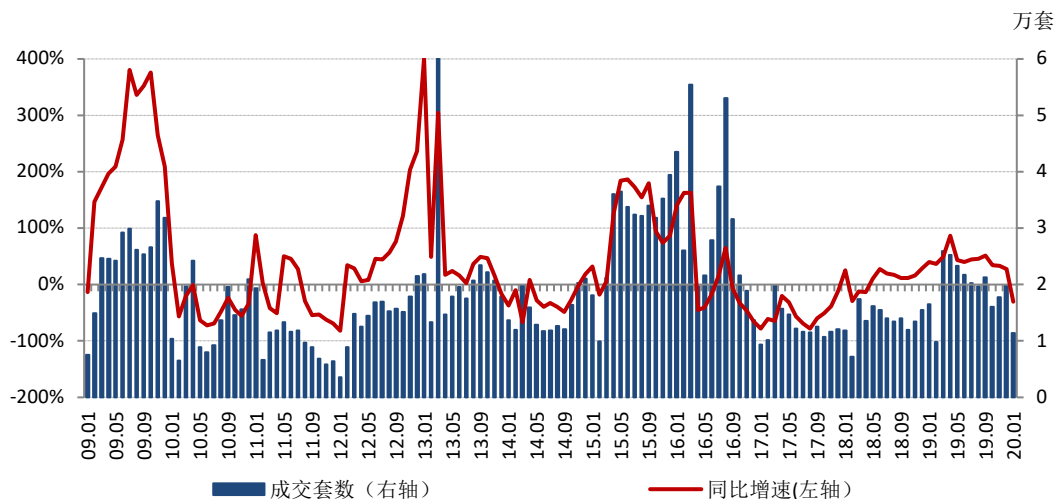
数据来源：CRIC、易居研究院

三、二手房市场：1月成交量较去年春节所在月份增长16.4%

1、1月二手房成交量同比下降30.8%

1月上海二手住宅成交约1.1万套,环比下降42.4%,同比下降30.8%;与去年春节所在的2019年2月相比,成交量增长了16.4%。2月,二手房市场比新房市场受到疫情的冲击更大,新房比二手房更适合线上带看。即使复工后中介门店陆续营业,但在各小区进出严格管控的情况下,也不太容易促成新客看房交易。

图5 上海市二手住宅月度成交量

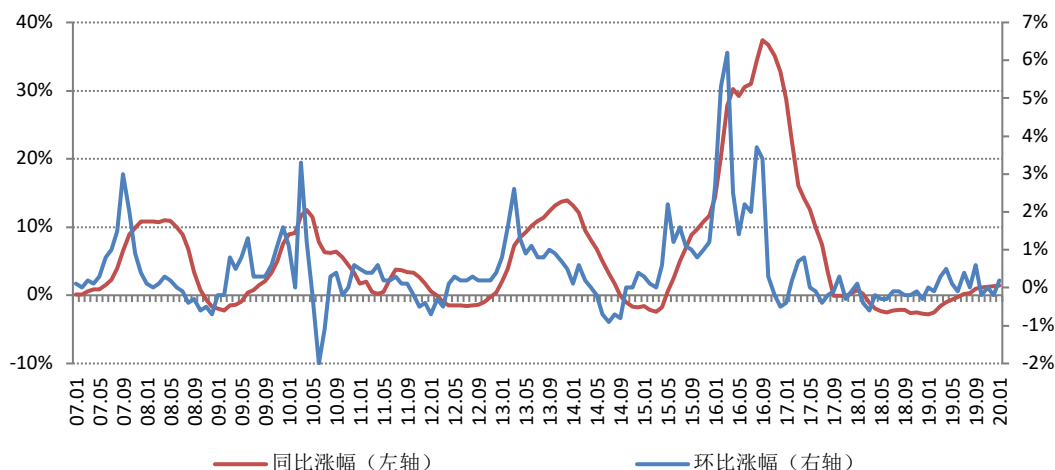


数据来源：易居研究院

2、1月二手房价格环比涨幅为0.2%

1月，上海二手住宅价格环比涨幅为0.2%，同比上涨1.4%。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。2019年上海二手房月成交量较2018年同期均有所增长，二手房价格同比曲线2019年下半年已步入正增长区间。2020年1月成交量较稳，等疫情结束市场恢复正常后，预计价格同比曲线继续上探。

图6 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。