

易居月报系列

# 上海房地产市场报告

疫情之下，3月小阳春成色不足，  
预计4月将有所起色

2020年4月13日

# 疫情之下，3月小阳春成色不足， 预计4月将有所起色

## 核心观点：

- 除了个别优质地块，低溢价率仍为目前上海土地市场的主基调，不过上海在2020年1季度已迎来拿地窗口期。不仅成交建面和土地出让金同比出现增长，而且市中心优质地块出让的数量也明显增多，土地开发难度也有所降低。4月10日，市发改委一级巡视员王扣柱透露，市政府制订了《上海市扩大有效投资稳定经济发展若干政策措施》，将加快经营性用地出让节奏，夯实土地供应计划，适当增加年度土地供应量。
- 2020年1季度，上海新房及二手房市场均受疫情影响较大，预计4月上海楼市将有所起色。1季度新房供求均处于十五年以来的最低点，疫情期间新房供应极少，而浦东南汇、青浦等地区前期供应较大，因此存量较多，新房市场主要为前期消化库存状态。1季度上海二手住宅成交量也为近十二年来的历史较低水平，与历史平均月成交的2万套相比，3月成交量仍处于较低水平。考虑到3月上海二手房挂牌量较2月大幅增加，市场处于逐步恢复中，预计4月二手房成交量环比增长。

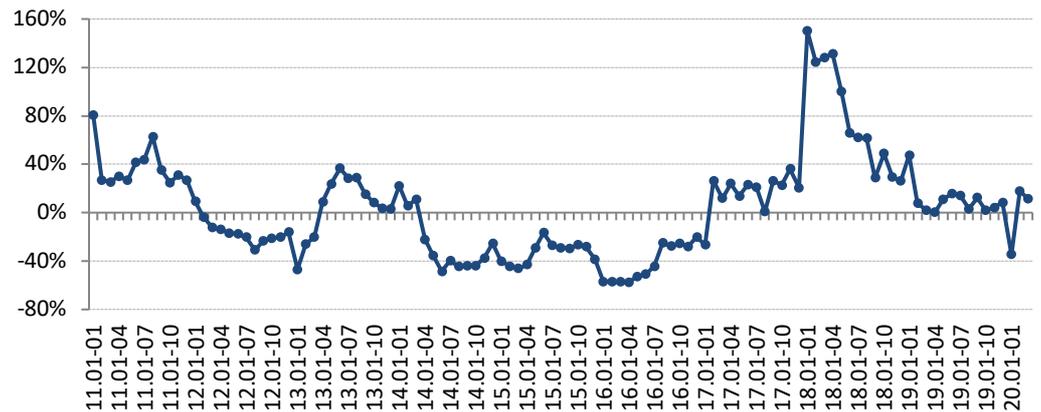
## 一、土地市场：1季度成交建面同比增长11.3%

2020年1-3月，上海共成交61幅土地，土地成交建筑面积645.7万平方米，同比增长11.3%；土地出让金689.6亿元，同比增长79.8%。单3月来看，上海共成交15幅土地，主要为工业用地及动迁安置房用地。3月备受关注的土拍为位于虹口北外滩的一幅纯宅地，共有中海、万科、华润、招商、绿城、平安6家竞买申请人。最终，中海以底价34.3亿元斩获，成交楼板价63155元/平。据悉，该地块无自持要求和最低住宅下限，且为虹口近3年来首次出让的纯宅地。

除了个别优质地块，低溢价率仍为目前上海土地市场的主基调，不过上海在2020年1季度已迎来拿地窗口期，不仅成交建面和土地出让金同比出现增长，

而且市中心优质地块出让的数量也明显增多，土地开发难度也有所降低。4月10日，市发改委一级巡视员王扣柱透露，市政府制订了《上海市扩大有效投资稳定经济发展若干政策措施》，将加快经营性用地出让节奏，夯实土地供应计划，适当增加年度土地供应量。

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

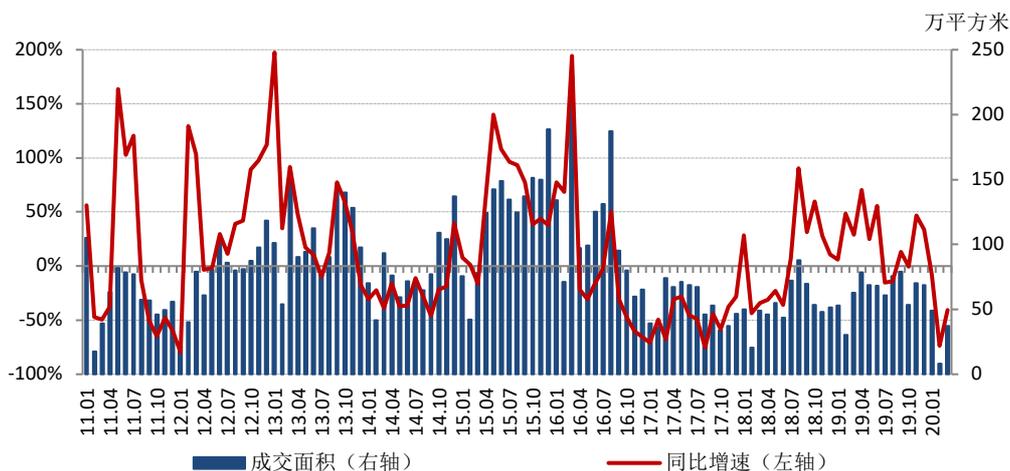
## 二、新房市场：1 季度供求均处于十五年以来的最低点

### 1、1 季度新房成交量同比下降 35.7%

3月，上海新建商品住宅成交面积约37.2万平方米，环比增长369.7%，同比下降40.8%；新增供给面积仅4.3万平方米，同比下降95.7%。由此来看，3月上海新房市场仍受疫情影响，尚未恢复至正常水平。从4月开盘项目监测来看，上海将有14个项目入市，因疫情下的2、3月均供不应求，一旦供给端有所恢复，市场复苏信号也将进一步加强。

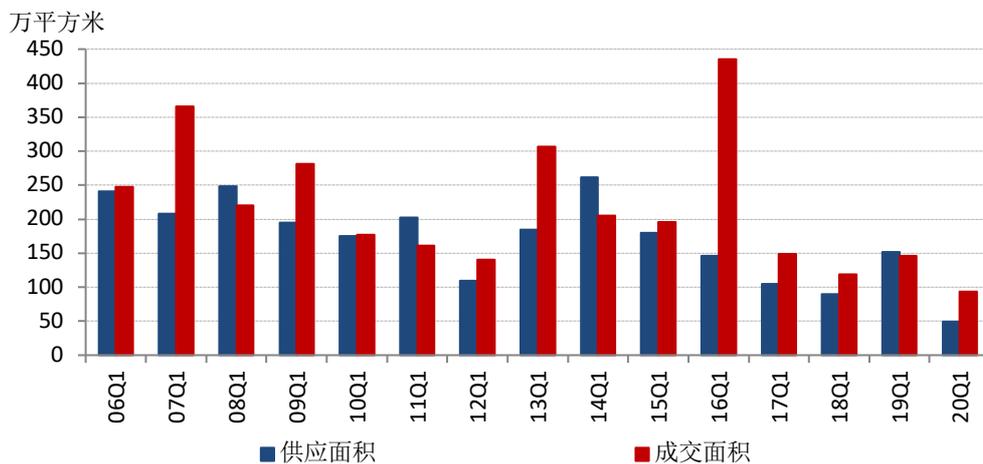
从季度数据来看，2020年1季度新建商品住宅成交面积为93.9万平方米，同比下降35.7%；新建商品住宅供应面积为49.4万平方米，同比下降67.4%。从历史数据比对可知，2020年1季度新房供求均处于十五年以来的最低点。由此可见，此次新冠肺炎疫情对楼市影响显著。

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1季度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，2020年1季度，各环线的新房成交面积均出现同比下降。此外，郊环外的新房成交面积占比23%，较2019年同时期占比增加了3个百分点，其他环线占比均未增加。1季度成交热点出现外移，主要是新增供给太少，新房市场主要还是在去郊区的库存。

表1 各环线新建商品住宅季度成交面积及同比增速

环线	2019年1季度		2020年1季度		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	18.0	12%	10.8	11%	-40.1%
内中环	12.4	8%	8.1	8%	-35.0%
中外环	17.9	12%	11.2	11%	-37.4%

外郊环	68.0	47%	45.1	46%	-33.7%
郊环外	29.7	20%	22.4	23%	-24.7%
合计	145.8	——	97.5	——	-33.2%

数据来源：CRIC、易居研究院

从各区域来看，成交面积居前四的区域为浦东、奉贤、嘉定和青浦，新房成交面积占总成交面积的 53.3%，其中浦东 1 季度新房成交面积 19.4 万平方米，位居榜首。主要原因是疫情期间新房供应极少，而浦东南汇、青浦等地区前期供应较大，因此存量较多，存在销售的惯性。

**表 2 各区域商品住宅季度成交面积及同比增速**

区域	2019 年 1 季度 (万平方米)	2020 年 1 季度 (万平方米)	同比增速
浦东	30.5	19.4	-36.4%
奉贤	10.8	12.3	14.1%
嘉定	18.9	10.2	-46.1%
青浦	14.6	10.0	-31.8%
松江	16.1	8.6	-46.9%
宝山	11.2	7.9	-29.2%
闵行	10.5	6.3	-40.2%
普陀	1.6	3.9	145.2%
徐汇	2.8	3.4	19.7%
虹口	1.2	3.3	174.2%
静安	5.2	3.0	-41.8%
黄浦	3.9	3.0	-22.1%
金山	5.9	2.6	-56.2%
崇明	5.2	2.0	-61.0%
杨浦	7.2	1.3	-81.7%
长宁	0.1	0.2	60.2%
合计	145.8	97.5	-33.2%

数据来源：CRIC、易居研究院

按套均面积，将住房需求分为刚需型（90 平以下）、改善型（90-160 平方米）和享受型（160 平米以上）三类。从成交面积同比增速来看，所有需求的新建商品住宅成交面积都有所下降，刚需型下降幅度最少。从占比来看，2020 年 1 季度改善型需求为主流，但与 2019 年同时期相比，刚需型占比增长 2 个百分点，而改善型需求占比下降 3 个百分点。由此可见，相较改善和享受型需求，刚需型受疫情影响延迟入市的比例小。

**表 3 各面积段商品住宅季度成交面积及同比增速**

需求性质 (平方米)	2019 年 1 季度		2020 年 1 季度		同比增速
	成交面积 (万平米)	占比	成交面积 (万平米)	占比	
刚需 (90 以下)	29.0	20%	21.6	22%	-25.6%
改善 (90-160 )	86.1	59%	54.7	56%	-36.5%
享受 (160 以上)	30.8	21%	21.2	22%	-31.1%

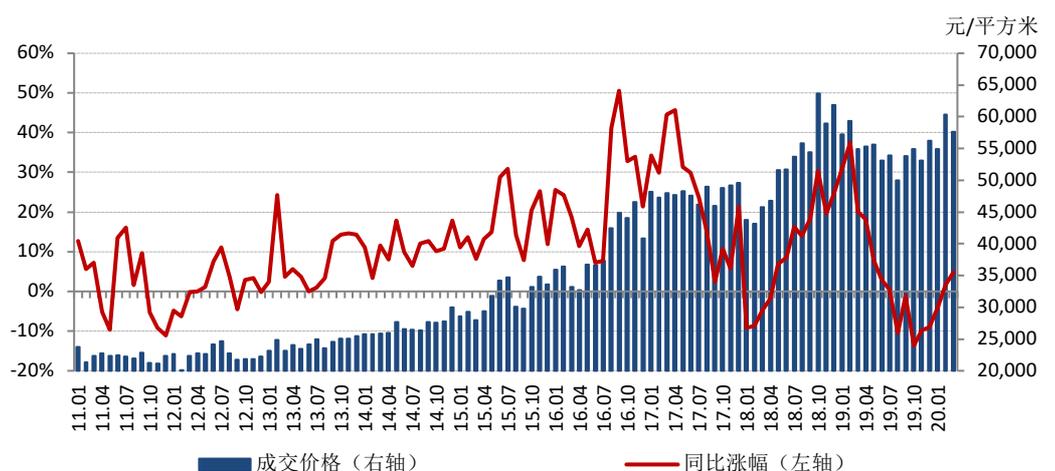
数据来源：CRIC、易居研究院

**2、1 季度新房成交均价上涨 6.8%**

3 月，上海新建商品住宅成交均价为 57589 元/平方米，环比下跌 4.5%，同比上涨 4.8%。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。环比下跌是因为 2 月成交量少，导致虹口、静安区域的新房成交大幅拉高了均价。不过值得注意的是，自 2019 年上海一些核心地段的新建商品住宅在积极入市，市场预期也明显转好。

从季度数据来看，2020 年 1 季度上海新房成交均价为 585669 元/平方米，同比上涨 6.8%，1 季度均价受 2 月成交结构影响有所被拉高。观察自 2006 年至 2020 年以来的数据，上海新房成交价格总体呈现上涨的趋势。

**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

**图 5 1 季度上海商品住宅成交均价及同比涨幅**

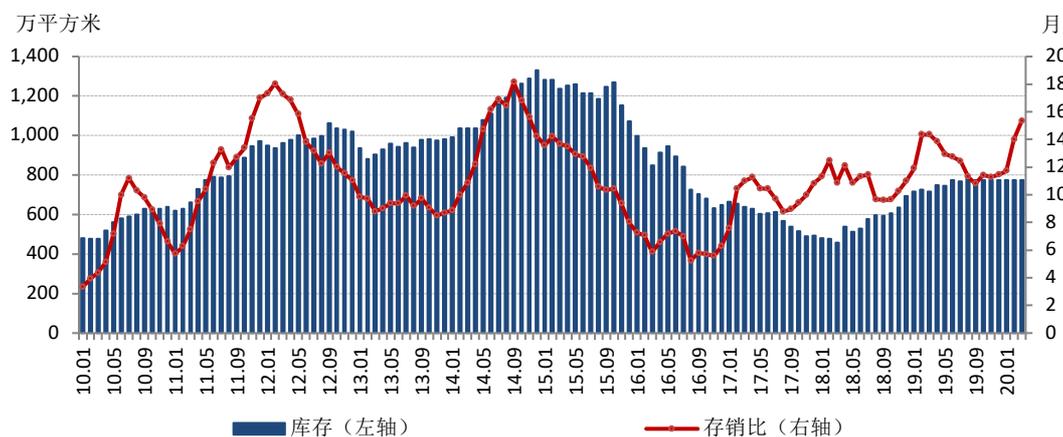


数据来源：CRIC、易居研究院

### 3、3月存销比为15.4个月

截至2020年3月底，上海新建商品住宅库存为773.0万平方米，环比增长0%，同比增长7.7%。存销比方面，3月上海新建商品住宅存销比为15.4个月。观察数据可知，2-3月存销比呈现骤升的态势，这主要是受分母，即近6个月移动平均成交面积异动的的影响所致。

图6 上海新建商品住宅库存与存销比



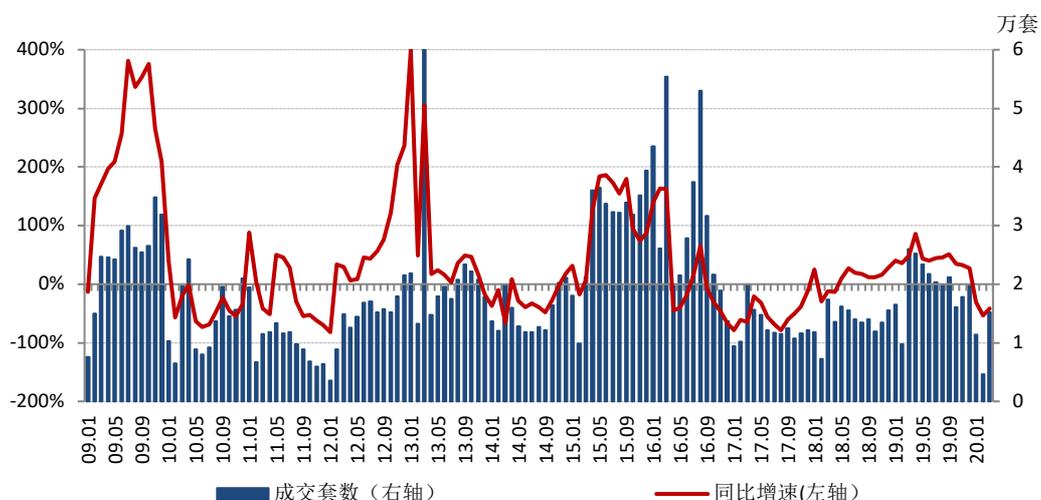
数据来源：CRIC、易居研究院

## 三、二手房市场：3月成交量同比下降超四成，仍处于恢复中

### 1、3月成交量环比增长7.6%

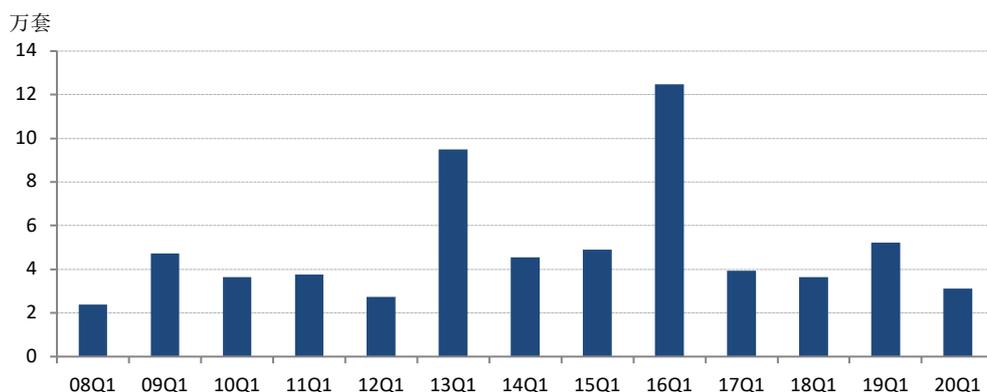
3月，上海二手住宅成交套数约为1.5万套，环比增长230.4%，同比下降41.4%。随着疫情得到控制，3月二手房成交量环比增长明显，同比下降超四成是因2019年3月出现小阳春，成交量基数较高所致。即使与历史平均月成交的2万套相比，3月成交量仍处于较低水平。2020年1季度，上海二手住宅共成交3.1万套，成交量也为近十二年来的历史较低水平。考虑到3月上海二手房挂牌量较2月有所增加，市场处于逐步恢复中，预计4月二手房成交量环比增长。

图7 上海二手住宅成交量



数据来源：易居研究院

图8 上海二手住宅历年1季度成交量

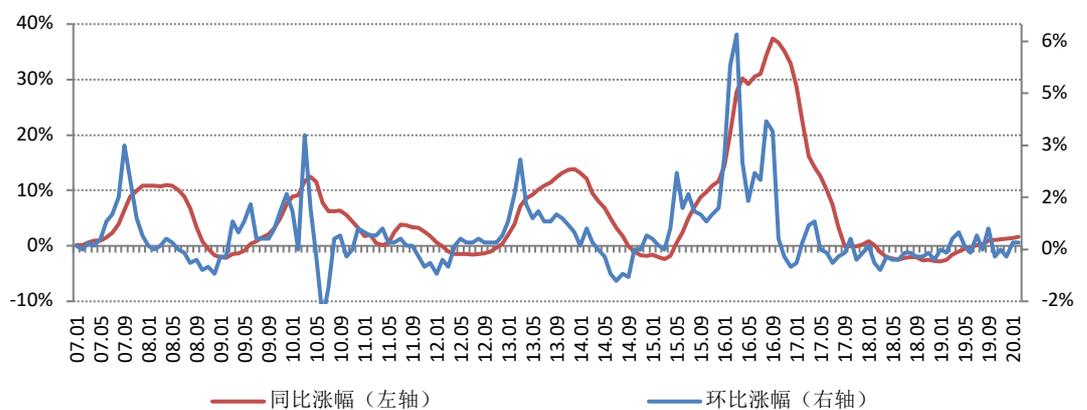


数据来源：易居研究院

2、二手住宅价格环比上涨0.2%

2月，上海二手住宅价格环比上涨0.2%，同比上涨1.6%。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。随后至2020年2月，环比涨幅一直围绕0轴上下小幅波动，二手房价格相对保持平稳。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7月至2020年2月，同比涨幅曲线再度上探至正区间，上行走势缓慢。随着成交量逐渐恢复，预计近期内上海二手房价格不大可能下跌。

图9 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@e-housechina.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。