

易居月报系列

上海房地产市场报告

上海楼市迎来“红五月”，新房成交量创近 45 个月新高，二手房成交量创近 44 个月新高

2020 年 6 月 10 日

上海楼市迎来“红五月”，新房成交量创近 45 个月新高

二手房成交量创近 44 个月新高

核心观点：

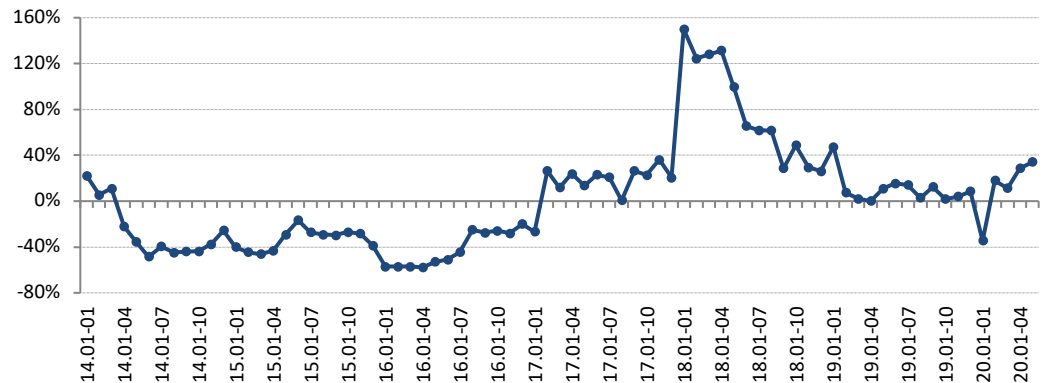
- 继 4 月成交回暖后，5 月上海新房成交量创近 45 个月以来新高，二手房成交量创近 44 个月以来新高。就几个月成交量来看，2020 年以来上海楼市热度稳步提升，这主要是疫情后需求的集中释放。4 月新房供给井喷，推盘又集中在中下旬，导致 5 月部分项目集中网签。积极入市的高端项目也有助于楼市预期转好。此外，楼市逐渐升温，且上海房贷利率持续下调，一定程度上也促成了欲购房者加快入市。
- 预计后续上海楼市火热难以持续，成交量将出现自然回落。一是从政策层面来看，两会仍继续强调“房住不炒”的定位，对楼市调控并未因疫情和经济下行而放松。二是从市场层面来看，5、6 月新房供给恢复正常且有所放缓；二手房成交主力在向外移，置换的动能将会越来越弱，此外近期带看量也出现下降。因此，预计楼市需求集中释放的效应将逐渐减弱。

一、土地市场：1-5 月成交建面同比增长 34.2%

2020 年 1-5 月，上海共成交 134 幅土地，土地成交建筑面积 1122.4 万平方米，同比增长 34.2%；土地出让金 1049.6 亿元，同比增长 73.0%。单 5 月来看，上海共成交 42 幅土地，主要为工业用地和住宅用地。除个别地块出现低溢价率，其余均以底价成交。

自 2020 年 2 月起，上海年初累计土地成交建面同比增速步入上行通道。上海在 2020 年 1 季度已迎来拿地窗口期，3、4、5 月土地供给放量明显，成交建面和土地出让金同比也均出现增长。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

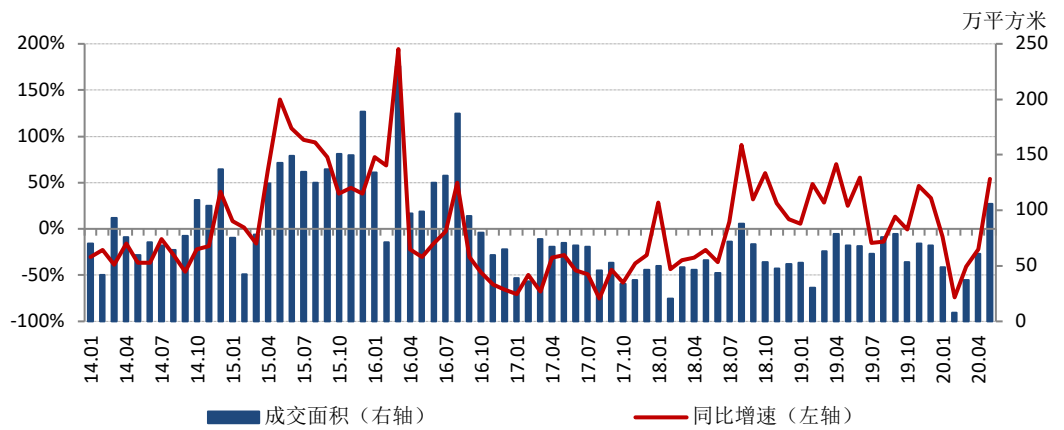
二、新房市场：5月量价齐升，成交量创2016年9月以来新高

1、5月新房成交量同比增长53.9%

5月，上海新建商品住宅成交面积约105.7万平方米，环比增长73.1%，同比增长53.9%；新增供给面积60.8万平方米，环比下降36.5%，同比增长41.7%。就几个月成交量来看，2020年以来上海新房市场热度稳步提升，这与上海房贷利率持续下调不无关系；就历史数据来看，5月上海新房成交量能较强，成交量创2016年9月以来的新高。

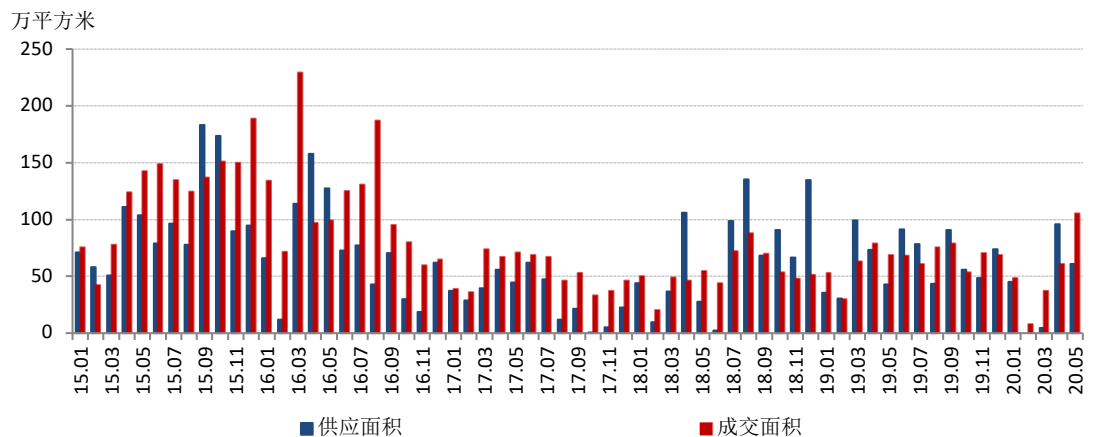
从供求关系来看，4月呈现2020年以来的首次供大于求，新房供给大增；5月供给回落，供不应求。疫情下的2、3月供给几乎停滞，一旦供给端恢复，市场复苏明显加强。因4月推盘集中在中下旬，导致5月部分项目集中网签。随着5月、6月新房供应减少，预计6月成交量较5月将有所回落。

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 上海新建商品住宅供应与成交面积

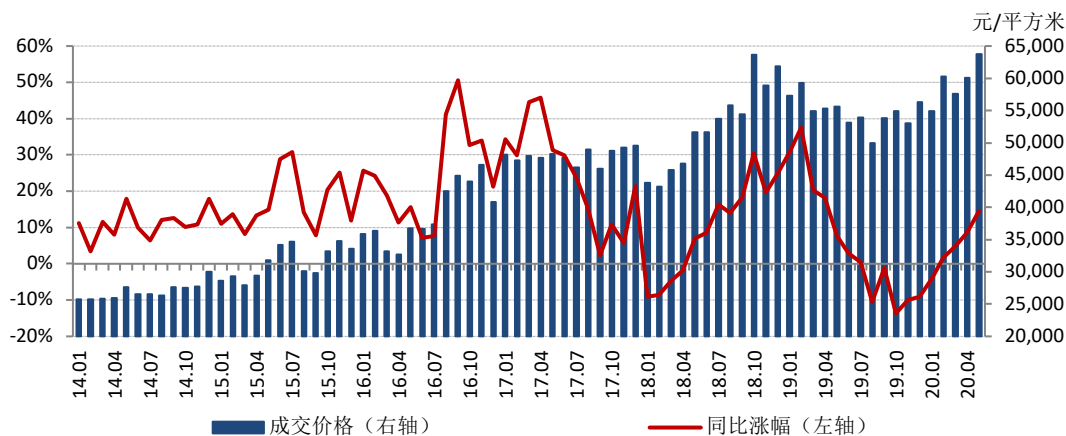


数据来源：CRIC、易居研究院

2、5月新房成交均价同比上涨14.6%

5月，上海新建商品住宅成交均价为63717元/平方米，环比上涨6.0%，同比上涨14.6%。观察历史数据，5月新房均价已创下历史新高。新房成交均价主要受成交项目结构影响，本月成交结构有所改变，中内环成交攀升，4月热销的碧云尊邸、东方惠礼、滨江凯旋门等多个高端盘集中网签，带动了整体均价的上涨。近期出现豪宅热的主要原因：一是限价导致热销；二是豪宅项目一向为市场稀缺资源；三是在全球货币放水的背景下，高净值人群也更倾向于豪宅做资产保值增值。

图4 上海新建商品住宅成交均价与同比涨幅

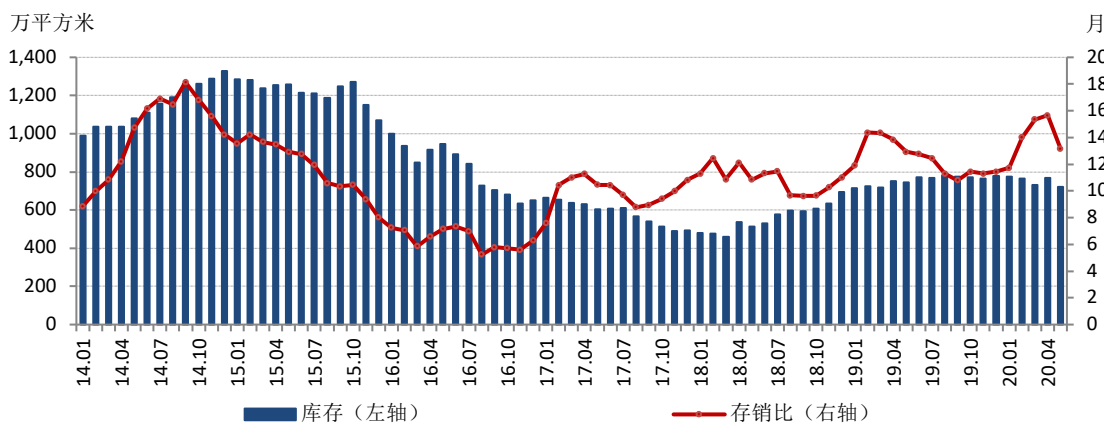


数据来源：CRIC、易居研究院

3、5月存销比为13.2个月

截至2020年5月底，上海新建商品住宅库存为722.6万平方米，环比下降5.8%，同比下降3.1%。随着上海楼市逐步回暖，5月新建商品住宅存销比出现回落，为13.2个月。观察数据可知，2020年2-4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影响所致。

图5 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：5月成交量创下2016年10月以来新高

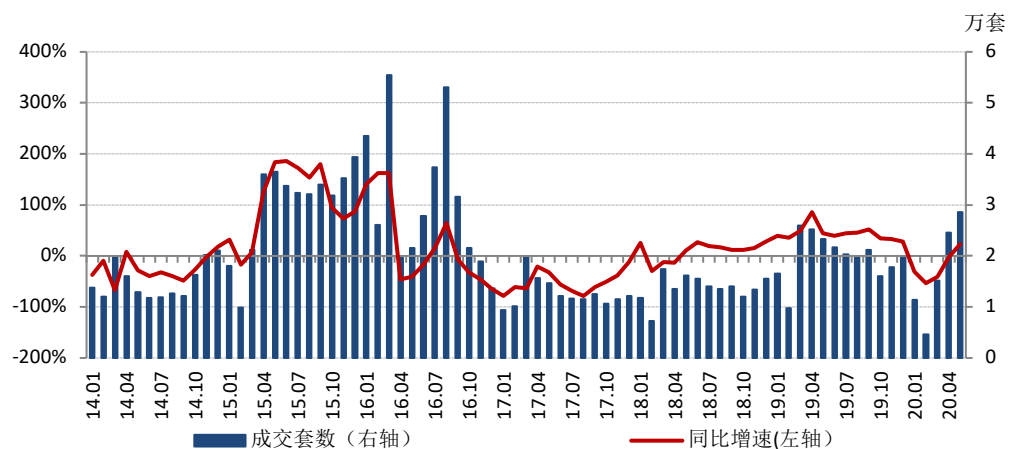
1、5月成交量同比增长22.6%

5月，上海二手住宅成交套数约为2.9万套，环比增长16.3%，同比增长22.6%。继4月成交回暖后，5月上海二手房成交量再上一个台阶，创下了2016年10月

以来的新高。这主要还是疫情后需求的集中释放，4月楼市转暖且房贷利率下调一定程度上也促成了欲购房者加快入市。

从政策层面来看，两会仍继续强调“房住不炒”的定位，对楼市调控并未因疫情和经济下行而放松。此外，从5月市场成交的各环线成交占比来看，中外环及外环外占比提升，成交主力在向外移，置换的动能将会越来越弱。随着近期带看量的下降，预计后续二手房成交量将逐渐回落。

图6 上海二手住宅成交量



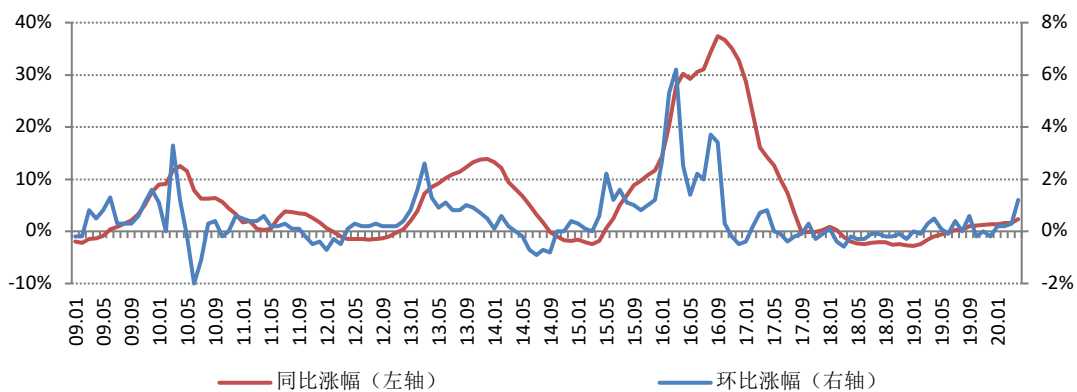
数据来源：易居研究院

2、二手住宅价格环比上涨 1.2%

按统计局统计口径来看，4月上海二手住宅价格环比上涨 1.2%，同比上涨 2.3%。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 8 个月环比下跌；随后至 2019 年 12 月，环比涨幅一直围绕 0 轴上下小幅波动；2020 年以来环比持续上涨，这主要是因为成交量持续回暖。

上海二手房价格同比涨幅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 4 月，同比涨幅曲线再度上探至正区间，上行走势缓慢。随着 5 月成交量猛增，预计近期上海二手房价格同比继续上涨。

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。