

易居月报系列

上海房地产市场报告

上海楼市“银十”表现不俗
新房、二手房成交量均处于高位

2020年11月9日

上海楼市“银十”表现不俗

新房、二手房成交量均处于高位

核心观点：

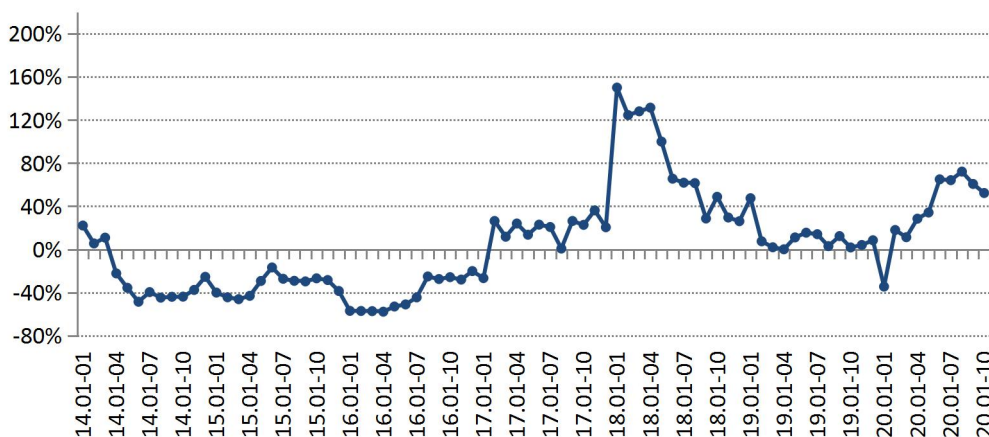
- 新房市场 10 月成交量增幅放缓，供给缩减明显，需求依旧火热。10 月新房市场出现了 8、9 月供大于求之后的首次供不应求。新房市场供应量缩减较为明显，需求端仍然保持较高水平，继“金九”破百万成交量后，“银十”也带来近百万成交量，表现不俗。
- 二手房市场 10 月成交量因长假而回落，表现依旧强势。10 月，上海二手住宅成交套数约为 2.8 万套，环比下降 8.6%，同比增长 76.8%。10 月上海二手房的成交量较上月有所回落，但同比增长幅度明显。考虑到国庆假期的影响，“银十”表现依旧亮眼。

一、土地市场：1-10 月成交建面同比增长 52.3%

2020 年 1-10 月，上海共成交 337 幅土地，土地成交建筑面积 3008.8 万平方米，同比增长 52.3%，连续 2 月增幅放缓；土地出让金 2550.3 亿元，同比增长 65.9%。单 10 月来看，上海共成交 37 幅土地，主要为工业用地、纯住宅用地及商办用地。除了 4 幅位于不夜城（1）、陆家镇（2）、东外滩（1）的土地为溢价成交外，其余地块均以底价成交。

从 4 月开始，成交建面和土地出让金同比均出现增长。本月土地供应幅数仅为 13 幅，是近 8 月以来的最低值，供应建面也环比大幅缩减 72.3%。

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

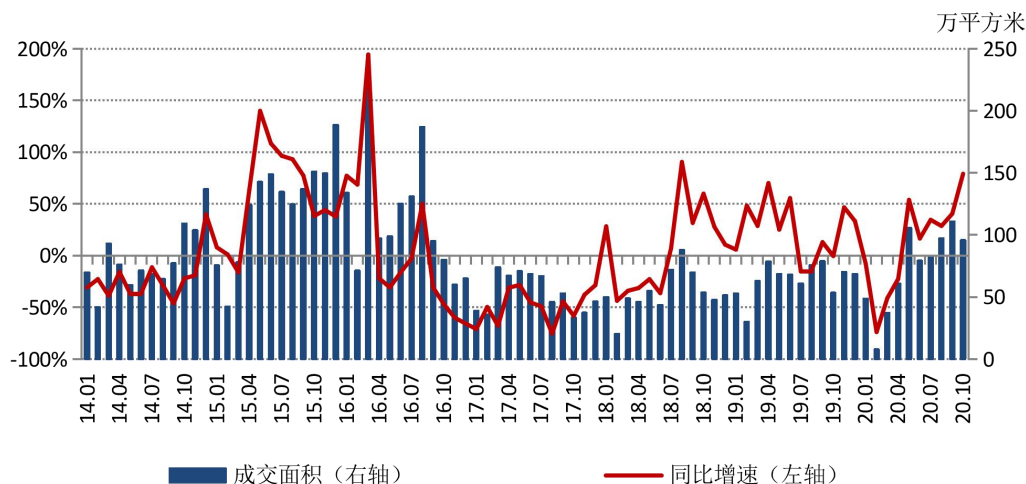
二、新房市场：10月供应量缩减，成交量依然维持高位

1、10月新房成交量同比增长 79.2%

10月，上海新建商品住宅成交面积约95.8万平方米，环比下降13.6%，同比增长79.2%，成交量较9月有所下降，但依然维持在高位；新增供给面积76.7万平方米，环比下降33.4%，同比增长37.3%。

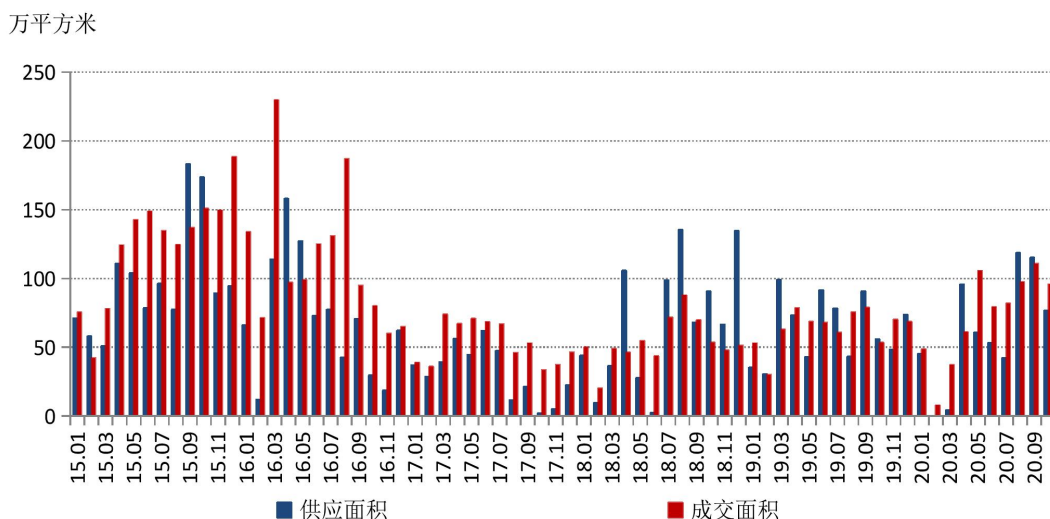
从供求关系来看，10月新房市场出现了8、9月供大于求之后的供不应求。新房市场供应量缩减较为明显，需求端仍然保持较高水平，继“金九”破百万成交量后，“银十”也带来近百万成交量，表现不俗。10月新房供应量的下滑丝毫不影响上海楼市强劲的购买力，相较于之前两月改善级楼盘的异军突起，10月新房市场刚需、改善齐头并进。

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

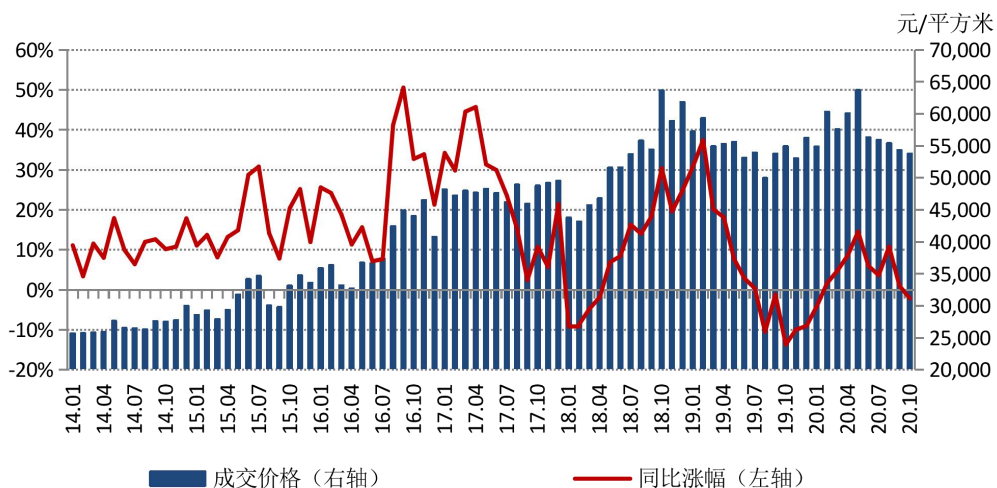


数据来源：CRIC、易居研究院

2、10 月新房成交均价同比下降 2.1%

10 月，上海新建商品住宅成交均价为 53785 元/平方米，环比下降 1.1%，同比下降 2.1%。新房成交均价较上月略跌，跌的原因主要与郊环外成交量增长明显有关。成交的新房主要集中在外环外，占比高达 83.4%，其中郊外环占比较上月提高了约 5%。区域方面，成交的新房主要集中在浦东、青浦、松江等地。

图 4 上海新建商品住宅成交均价与同比涨幅

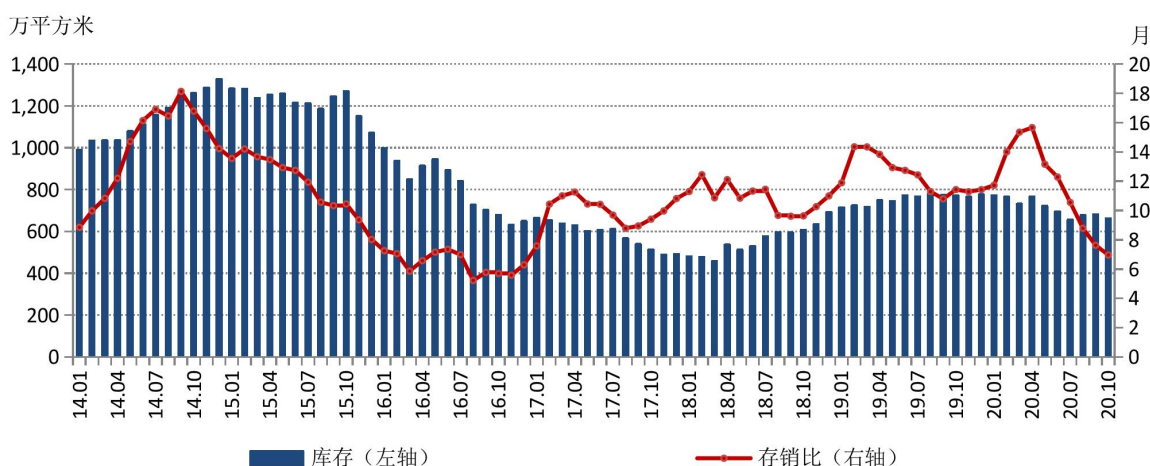


数据来源：CRIC、易居研究院

3、10月存销比为7个月

截至2020年10月底，上海新建商品住宅库存为663万平方米，环比下降2.8%，同比下降14.2%。存销比方面，10月上海新建商品住宅存销比为7个月。观察数据可知，自2020年5月以来存销比呈现不断下降的态势，这主要是由于国内疫情不断好转，上海房地产市场也逐渐复苏。在今年5-7月一直出现新房供不应求的局面，导致库存面积不断下降，存销比也随之持续降低。8-9月新房供应量大幅增加，一定程度上缓解了前几月供不应求的局面。10月供应量缩减明显，需求端依然强劲，因此再一次出现了供不应求的情况，存销比也进一步下降。

图5 上海新建商品住宅库存与存销比



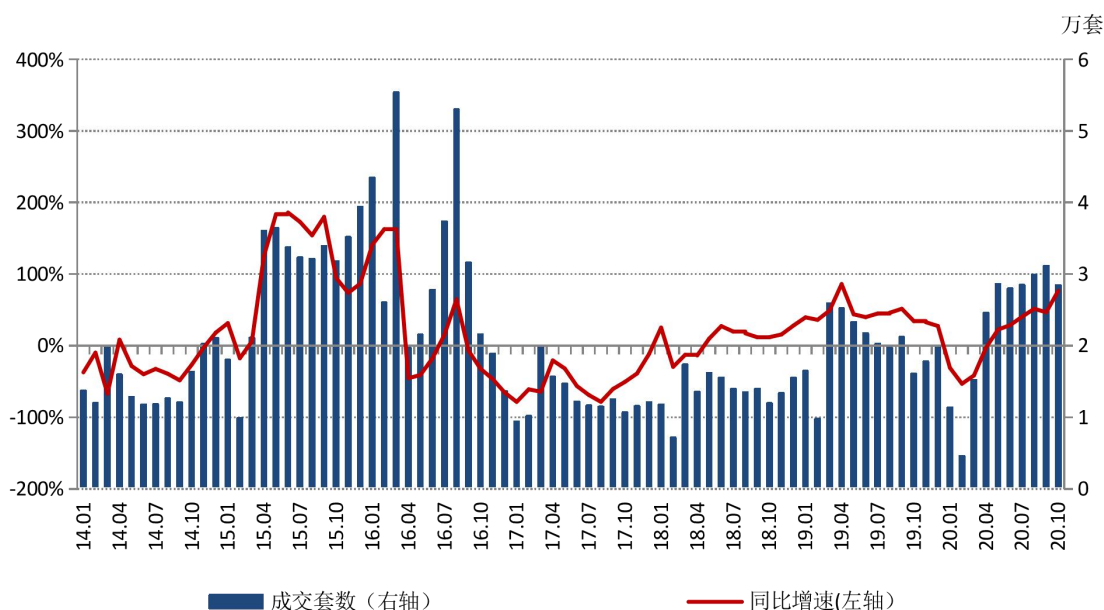
数据来源：CRIC、易居研究院

三、二手房市场：10月成交量有所回落，仍处于高位

1、10 月成交量同比增长 76.8%

10 月,上海二手住宅成交套数约为 2.8 万套,环比下降 8.6%,同比增长 76.8%。10 月上海二手房的成交量较上月有所回落,但同比增长幅度明显。考虑到国庆假期的影响,“银十”表现依旧亮眼。2020 年 1-3 月二手房成交量受疫情影响较大,自 4 月疫情逐渐好转开始,二手房市场状态火热,5-7 月二手住宅成交量稳定在平均每月 2.8 万套左右。8 月、9 月成交量分别达到 3 万套、3.1 万套,10 月成交量回落到与 5、6、7 月相当的水平。数据显示,上海前 10 个月二手房市场成交量同比增长 15.3%。从成交房源结构来看,10 月份成交房源中平均面积为 83.1 平米,其中 50-90 平米的房源占比最多,达到 51%。成交主要集中在浦东、宝山、闵行等地区,成交量排名前三位的板块分别为罗店、周康、三林。

图 6 上海二手住宅成交量及同比增速



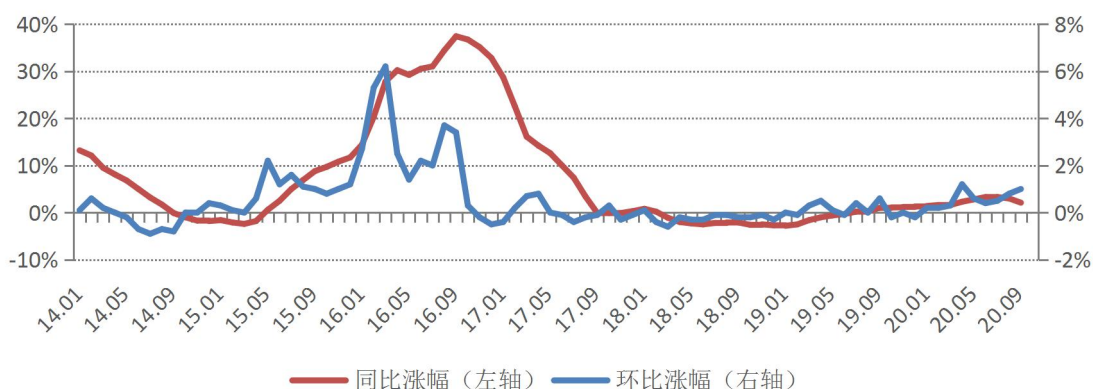
数据来源：易居研究院

2、二手住宅价格指数环比上涨 1%

统计局公布的 9 月 70 个大中城市房价指数中,上海二手住宅价格指数环比上涨 1%,同比上涨 2.1%。根据上海市房产交易中心数据,9 月二手房住宅套均总价为 353 万元,成交均价为 42085 元/平米。成交总额排名前三位的板块分别为联洋、罗店、西郊。上海各区二手房成交价格除了虹口区同比下降了 0.1%,其余区域均有不同程度的上涨。以黄浦区、浦东新区和松江区最为明显,分别环比上涨 0.52%、0.48%、0.45%,同比上涨 4.7%、4.3%、3.5%。

自今年 7 月开始，杭州、深圳、沈阳等十几个热点城市收紧楼市调控。8 月底住建部、央行更出台了开发商融资的“345 新规”。参加 7 月 24 日座谈会、8 月 26 日城市会商会的 14 个城市中，除了北上广和长沙以外 10 个城市全部出台了新政策，而深圳政策最为严苛。9 月上海落户政策松动，未来也会对房地产市场需求产生一定程度的影响。随着“345 新规”的推行，各大房企必将面临资本结构的大规模调整。

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 王宁

电话：021-60868902

邮箱：wangning@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。