

易居月报系列

上海房地产市场报告

**2020 年上海新房与二手房成交量皆创
近 4 年新高**

2021 年 1 月 7 日

2020 年上海新房与二手房成交量皆创近 4 年新高

核心观点：

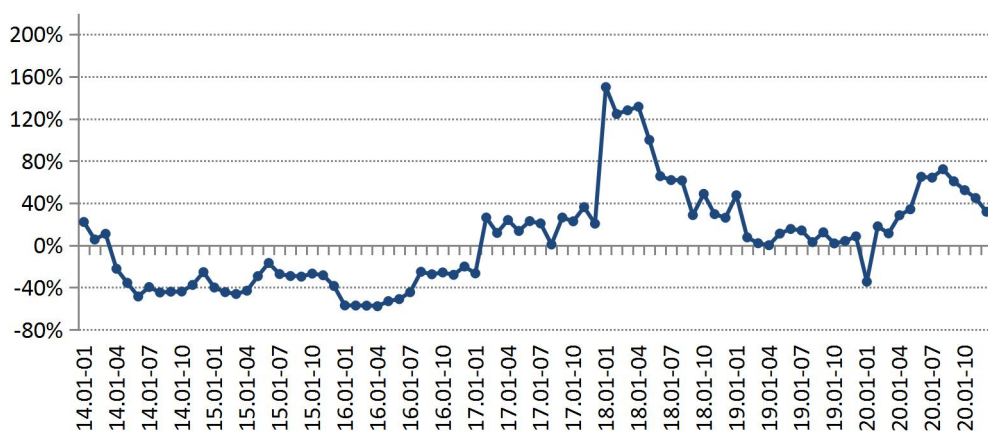
- 12 月上海新房市场供应量与成交量大幅增长，创近几年新高；2020 年年度成交量有所增长，供给量基本持平。12 月，上海新建商品住宅成交面积约 122.8 万平方米，新增供给面积 136.7 万平方米。新房市场出现供大于求的局面。供应量增长非常明显，需求端较大回升，继 11 月供应量明显缩减后，12 月大幅攀升。由于市场活跃度较高，并且 11 月积攒的需求在 12 月集中爆发，因此 12 月新房市场需求量明显增长，供给与需求端均创近几年新高。年度数据来看，2020 年上海新建商品住宅成交面积约 917.8 万平方米，同比增长 23.1%，成交面积创 4 年来新高；新增供给面积 778.6 万平方米，同比增长 1.5%。
- 12 月上海二手住宅成交量增长明显；2020 年年度成交量创近 4 年新高。12 月，上海二手住宅成交套数约为 3.9 万套，环比增长 20.3%，同比增长 96.2%。12 月上海二手房的成交量较上月明显增长，同比增幅非常明显，成交量创近几年新高。2020 年上海二手住宅成交约 30.2 万套，同比增长 27.0%，达近 4 年来新高。

一、土地市场：2020 年成交建面同比增长 31.8%

2020 年上海共成交 383 幅土地，土地成交建筑面积 3406.0 万平方米，同比增长 31.8%；土地出让金 2957.2 亿元，同比增长 47.9%。单 12 月来看，上海共成交 25 幅土地，主要为工业用地、纯住宅用地及商办商住用地。除了 3 幅位于宜川（1）、松江新城（1）和长兴岛（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。12 月土地供应幅数为 139 幅，比 11 月大幅增长，供应建面也环比增长 536.0%，两者均创近几年新高。

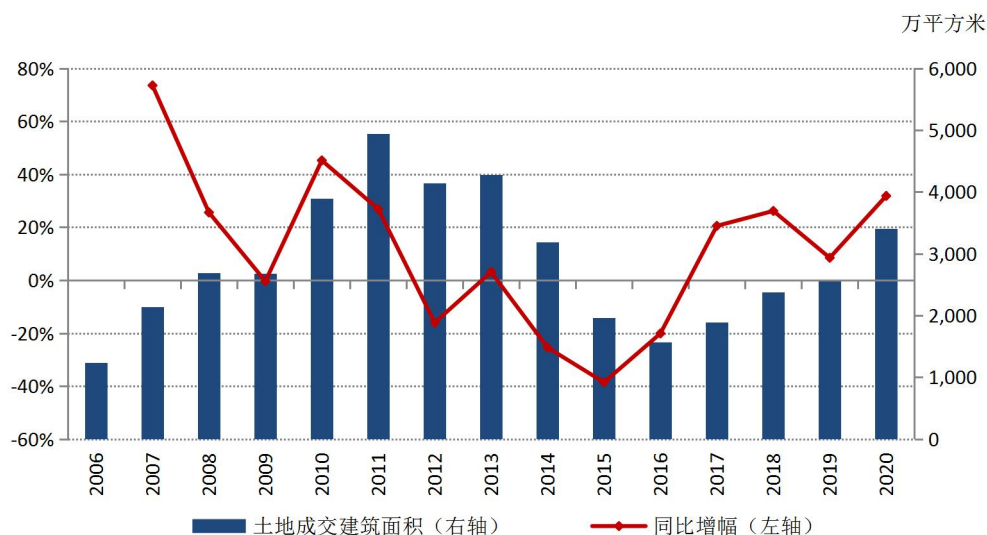
图 1 上海年初累计土地成交建筑面积同比增速



数据来源：CRIC、易居研究院

从上海市历年土地成交建筑面积及同比增速来看，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，2020 年同比增速回升，下半年“三道红线”出台，房企融资渠道全面收紧，融资结构将面临大幅调整，房企拿地也更理性谨慎。

图 2 上海年度土地成交建面与同比增幅



数据来源：CRIC、易居研究院

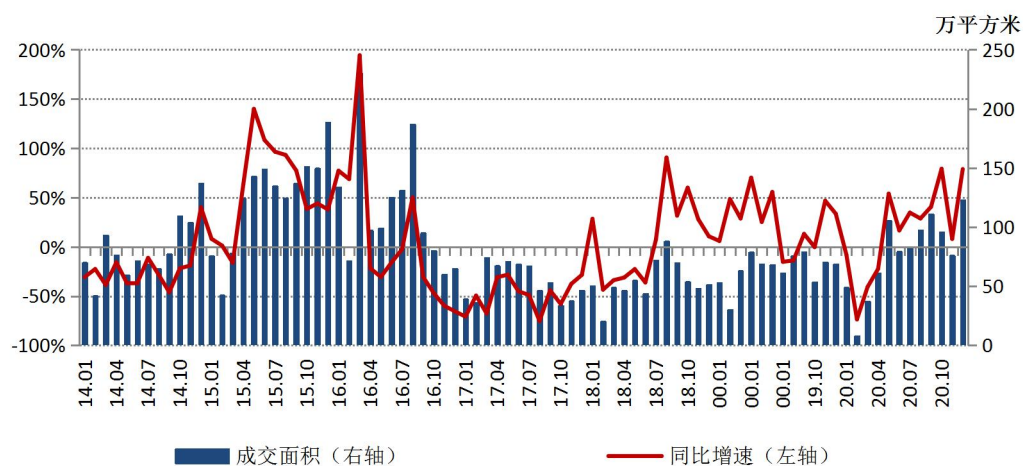
二、新房市场：12 月供应量与成交量大幅增长，创近几年新高

1、12 月新房成交量同比增长 85.5%

12 月，上海新建商品住宅成交面积约 122.8 万平方米，环比增长 61.8%，同比增长 78.9%，成交量较 11 月大幅增长；新增供给面积 136.7 万平方米，环比增长 429.8%，同比增长 85.5%。

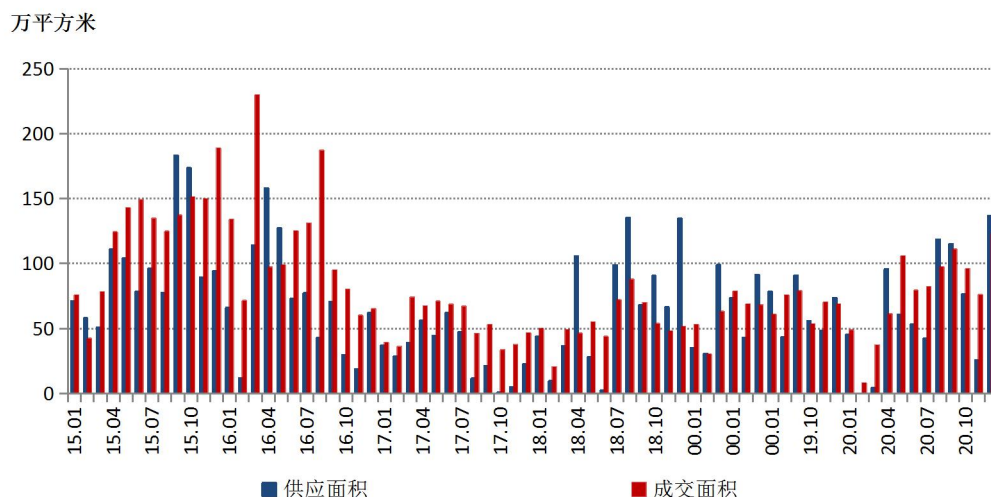
从供求关系来看，12 月新房市场出现供大于求的局面。新房市场供应量增长非常明显，需求端较大回升，继 11 月供应量明显缩减后，12 月大幅攀升。由于市场活跃度较高，并且 11 月积攒的需求在 12 月集中爆发，因此 12 月新房市场需求量明显增长，供给与需求端均达多年来峰值。

图 3 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

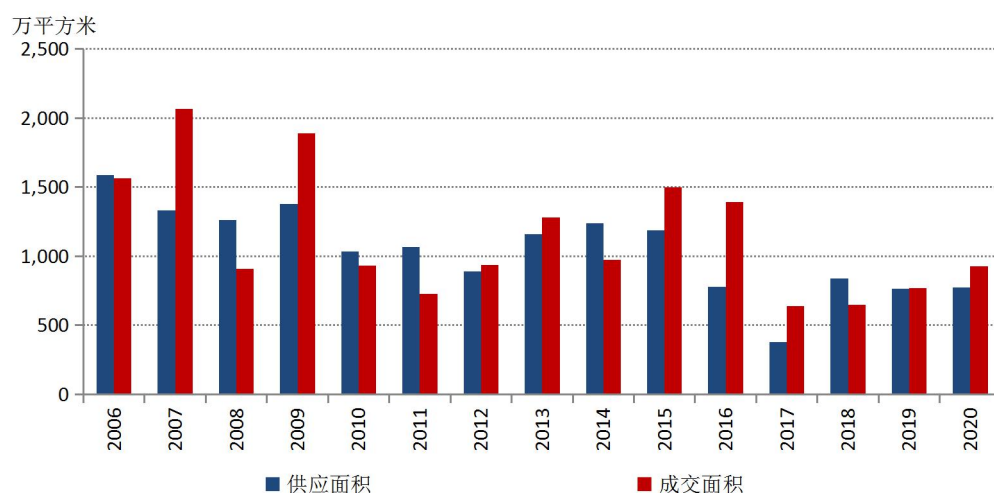
图 4 上海新建商品住宅供应与成交面积



数据来源：CRIC、易居研究院

年度数据来看，2020 年上海新建商品住宅成交面积约 917.8 万平方米，同比增长 23.1%；新增供给面积 778.6 万平方米，同比增长 1.5%。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。2020 年供给量基本与 2019 年持平，而成交量增长明显，处于供不应求的局面，成交量创近 4 年来新高。

图 5 上海新建商品住宅年度供应与成交面积



数据来源：CRIC、易居研究院

从各环线占比来看，2020 年内中环及中外环的新房成交量占比较 2019 年有所增长，外环以外的新房成交面积占比为 73%，较 2019 年小幅下降。从同比来看，各环线均有所增长，中外环成交面积同比增长 42.7% 尤为显著，改善型需求有所增加。

表 1 各环线新建商品住宅年度成交面积与占比及同比增速

环线	2019年		2020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	66.6	9%	77.4	8%	16.2%
内中环	64.3	8.6%	79.6	8.7%	23.8%
中外环	63.2	8%	90.2	10%	42.7%
外郊环	360.3	48.3%	438.0	47.7%	21.6%
郊环外	191.2	26%	232.6	25%	21.7%
合计	745.6		917.8		23.1%

数据来源：CRIC、易居研究院

从各区域来看，2020 年上海商品住宅成交面积居前三的区域为原南汇、青浦和宝山，三区新房成交面积占全市总成交面积的 33.9%，其中南汇房成交面积 110.7 万平方米，位居榜首。同比来看，除了几个基数较低的区域外，金山、徐汇和普陀同比增速较快，分别为 128.2%、89.3%和 84.3%；浦东增速最慢，为-1.1%。

表 2 各区域新建商品住宅年度成交面积及同比增速

区域	2019年（万平方米）	2020年（万平方米）	同比增速
南汇	89.9	110.7	23.2%
青浦	96.4	106.9	10.8%
宝山	64.0	93.7	46.5%
松江	73.5	84.6	15.2%
奉贤	75.7	79.2	4.5%
嘉定	74.1	77.8	5.1%
闵行	53.4	74.1	38.7%
浦东	71.8	71.0	-1.1%
金山	23.1	52.8	128.2%
普陀	19.9	36.7	84.3%
徐汇	15.4	29.1	89.3%
崇明	24.3	29.1	19.8%
静安	19.9	24.9	25.3%
虹口	7.1	15.0	110.0%
黄浦	17.7	14.4	-18.3%
杨浦	15.7	9.9	-36.9%
卢湾	2.7	5.6	108.7%
长宁	1.0	2.2	112.5%
总计	745.6	917.8	23.1%

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，套均面积在 90-150 平方米的成交占总成交面积的 59%。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 27.1%。

表 3 各面积段新建商品住宅年度成交面积及同比增速

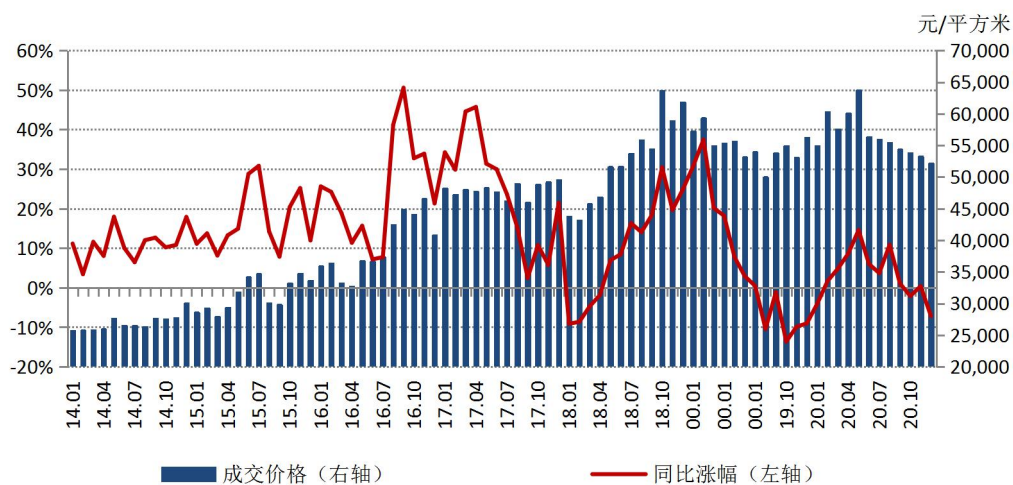
需求性质（套面积）	2019年（万平方米）		2020年（万平方米）		同比增速
	成交面积	占比	成交面积	占比	
刚需（90平以下）	133.1	18%	163.9	18%	23.1%
改善（90-150平米）	423.4	57%	538.1	59%	27.1%
享受（150平米以上）	189.2	25%	215.7	23%	14.0%

数据来源：CRIC、易居研究院

2、12月新房成交均价同比下跌7.2%

12月，上海新建商品住宅成交均价为52205元/平方米，环比下降2.0%，同比下跌7.2%。新房成交均价较上月略跌，跌的原因主要与外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77.0%。区域方面，成交的新房主要集中在宝山、青浦、嘉定和奉贤等地。

图 6 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

年度数据来看,2020 年上海新房成交均价为 56234 元/平方米,同比上涨 3.2%。观察历史数据可知,从成交均价来看,自 2006 年至 2020 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,2020 年小幅上扬。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。

图 7 上海商品住宅年度成交均价与同比涨幅

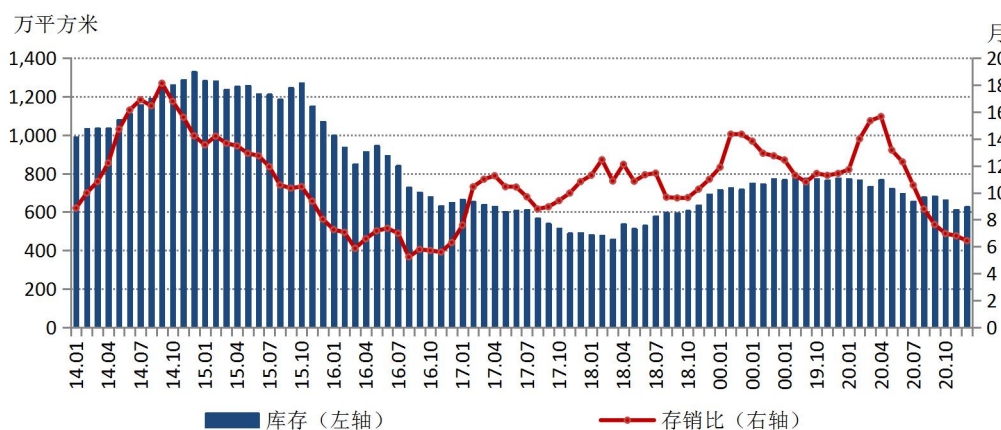


数据来源：CRIC、易居研究院

3、12 月存销比为 6.4 个月

截至 2020 年 12 月底,上海新建商品住宅库存为 627 万平方米,环比增长 2.3%,同比下降 19.3%。存销比方面,12 月上海新建商品住宅存销比为 6.4 个月。2020 年总体来看,年初由于疫情的爆发,1-4 月存销比不断上升;自 5 月国内疫情不断好转,存销比随转为下降态势,上海房地产市场也逐渐复苏;5-7 月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;11 月供应量稀少,一定程度上抑制了需求的释放,导致短期内供不应求加剧,存销比继续下降;12 月供给量大幅增加,出现供大于求的局面,库存小幅增长。12 月成交量增长明显,创几年新高,存销比继续下降。

图 8 上海新建商品住宅库存与存销比



数据来源：CRIC、易居研究院

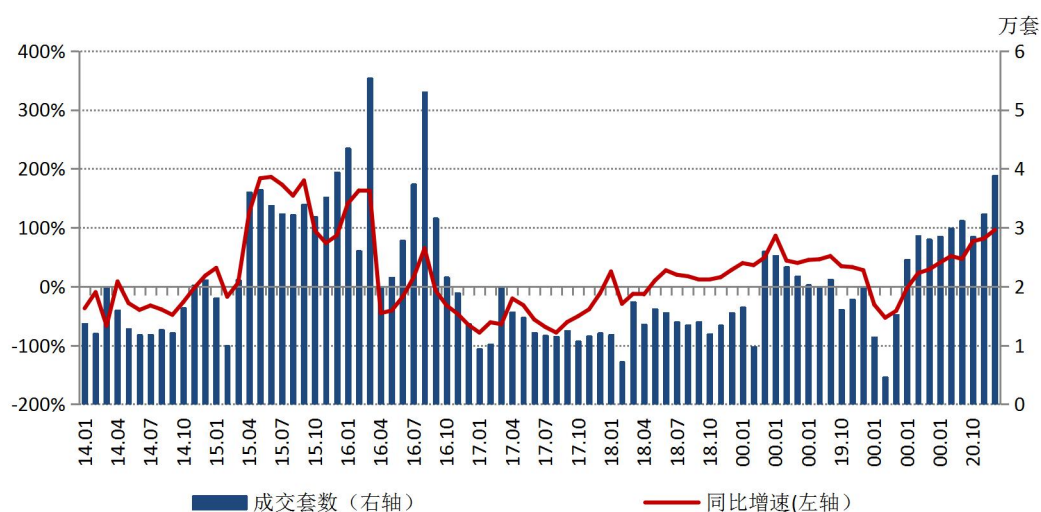
三、二手房市场：12 月成交量增长明显，达近 4 年峰值

1、12 月成交量同比增长 96.2%

12 月，上海二手住宅成交套数约为 3.9 万套，环比增长 20.3%，同比增长 96.2%。12 月上海二手房的成交量较上月明显增长，同比增幅非常明显，成交量创近几年来新高。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 月由于国庆假期的影响，数据出现异动，因此成交量回落到与 5、6、7 月相当的水平。从成交房源结构来看，12 月份成交房源中平均面积为 83.01 平米，较上月微降，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三林、周康、嘉定主城区。

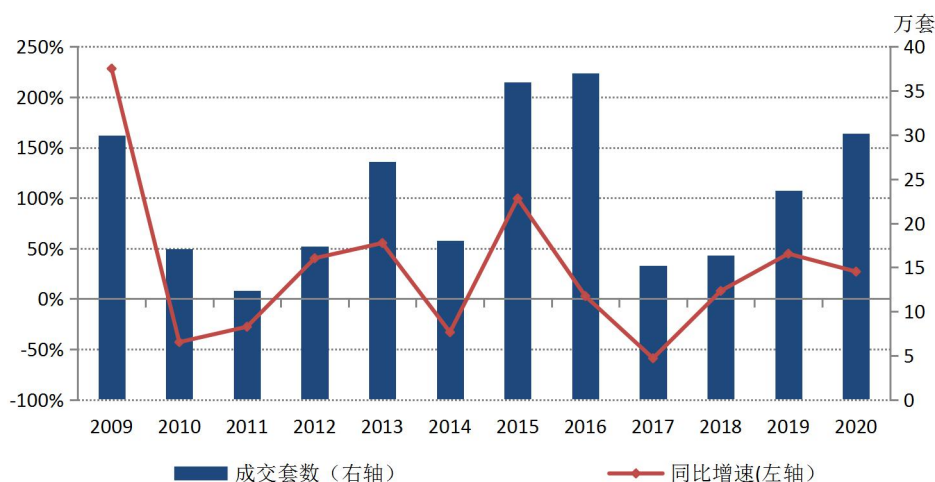
2020 年上海二手住宅成交约 30.2 万套，同比增长 27.0%。结合历史数据来看，二手房成交量波动规律较明显。2009 年成交量大增，市场经历了 3 年低迷期后，2013 年成交量开始回升，随即 2014 年成交量再度下滑。2015 年及 2016 年成交量明显高于 2009 年，市场出现 2 年低迷后回升，2019 年回升幅度不及 2013 年。2020 年成交量比 2019 年有所上升，总量已超过 2009 和 2013 年，但仍低于 2015 和 2016 年。

图 9 上海二手住宅成交量及同比增速



数据来源：易居研究院

图 10 上海二手住宅年度成交量及同比增速



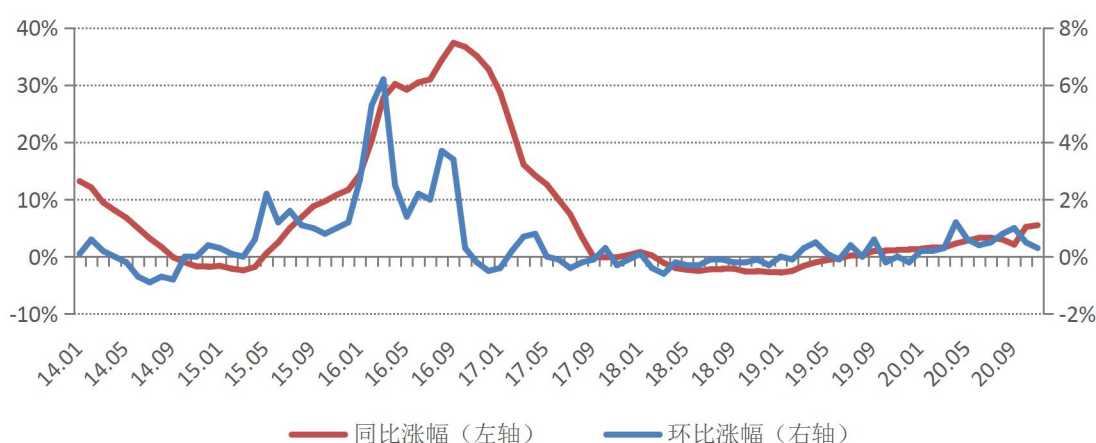
数据来源：易居研究院

2、二手住宅价格指数同比上涨 5.5%

统计局公布的 11 月 70 个大中城市房价指数中，上海二手住宅价格指数环比增长 0.3%，同比增长 5.5%。根据上海市房产交易中心数据，12 月二手房住宅套均总价为 354 万元，成交均价为 42756 元/平米。成交总额排名前三位的板块分别为陆家嘴、嘉定主城区、淮海中路。上海各区二手房成交价格均有不同程度的上涨，其中以黄浦区、浦东新区和闵行区最为明显，分别环比上涨 1.4%、1.3%、1.1%，同比上涨 8.2%、8.0%、7.0%。

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、央行更出台了约束开发商融资的“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以及 11 月上海政府发布年内第二次落户优化政策，未来也会对房地产市场需求端产生一定程度的影响。随着“345 新规”的推行，各大房企必将面临融资结构的明显调整。11 月“十四五”规划建议的发布，仍然以“房住不炒”为指导。12 月中央经济工作会议强调大力发展租赁住房，解决好大城市住房突出问题，坚持“房住不炒”、“因地制宜”、“多策并举”。因此“房住不炒”仍是未来五年全国楼市调控的主基调，也是上海以及各地方因城施策不可动摇的根本。

图 11 上海二手房价格指数涨幅



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助理研究员 王宁

电话：021-60868902

邮箱：wangning@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。