

易居月报系列

上海房地产市场报告

**7月新房量缩价稳，
二手房市场降温但成交绝对量不弱**

2019年08月12日

7月新房量缩价稳, 二手房市场降温但成交绝对量不弱

报告摘要:

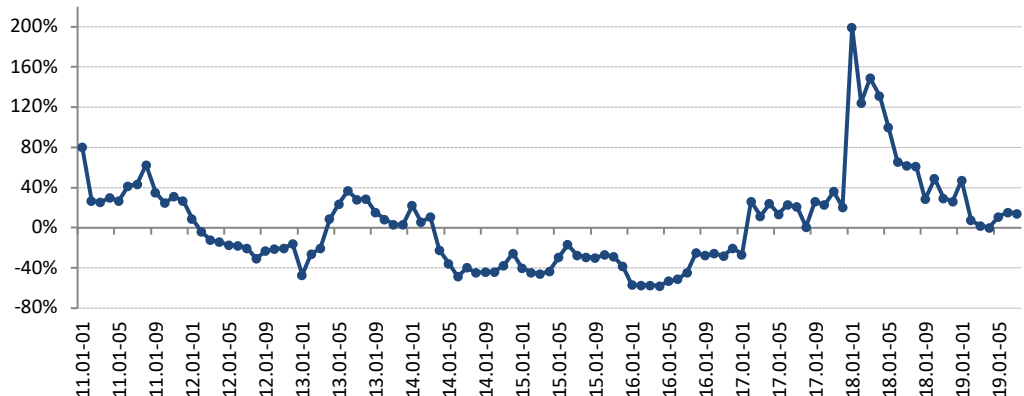
- 1、土地市场: 7月, 上海出让的地块以底价成交的居多, 商办用地溢价率相对较高。随着上海房地产市场的持续降温以及房企资金面收紧, 预计下半年上海土地市场仍较低迷。
- 2、新房市场: 从环比来看, 7月上海新房成交已连续第3个月出现环比下降, 下行趋势明显。从同比来看, 此为时隔一年以来, 首次成交同比增速为负, 主要是2018年7月上海新盘供给放量, 成交的基期值较大所致。7月, 上海新建商品住宅成交均价环比上涨1.5%, 本月成交的新房仍集中在外环外, 总体成交项目偏向中低端, 成交均价平稳。
- 3、二手房市场: 7月, 上海连续第4个月成交量环比下降, 但绝对量不弱, 仍站在强弱分水岭之上。6月, 上海二手住宅价格环比下跌0.1%, 涨幅再度跌回负区间。
- 4、预测: 后续来看, 虽临港出台了限购放松政策, 但针对特定人才, 并非所有潜在购房者。在房地产市场降温的大背景下, 此政策对上海市不足以形成利好。此外, 8月入市项目较7月有所减少, 预计8月新房成交量环比继续下降。据悉, 近期接受议价和调低挂牌价的行为增多, 可见二手房市场景气度减弱, 8月二手房成交量恐难以再维持2万套水平。

一、土地市场: 7月成交建面同比增长14.1%

2019年1-7月, 上海共成交148幅土地, 土地成交建筑面积1266.5万平方米, 同比增长14.1%; 土地出让金888.2亿元, 同比增长2.1%。单7月来看, 上海共成交30幅土地, 其中商品房住宅用地8幅、动迁房住宅用地7幅、商办用地6幅、工业用地6幅等。

7月, 上海出让的地块以底价成交的居多, 商办用地溢价率相对较高。其中1幅位于闵行区浦锦街道的商办用地, 溢价率最高为26%; 而商品住宅用地, 溢价率最高仅为6%。随着上海房地产市场的持续降温以及房企资金面收紧, 预计下半年上海土地市场仍较低迷。

图1 上海市年初累计土地成交建筑面积同比增速走势



数据来源：CRIC、易居研究院

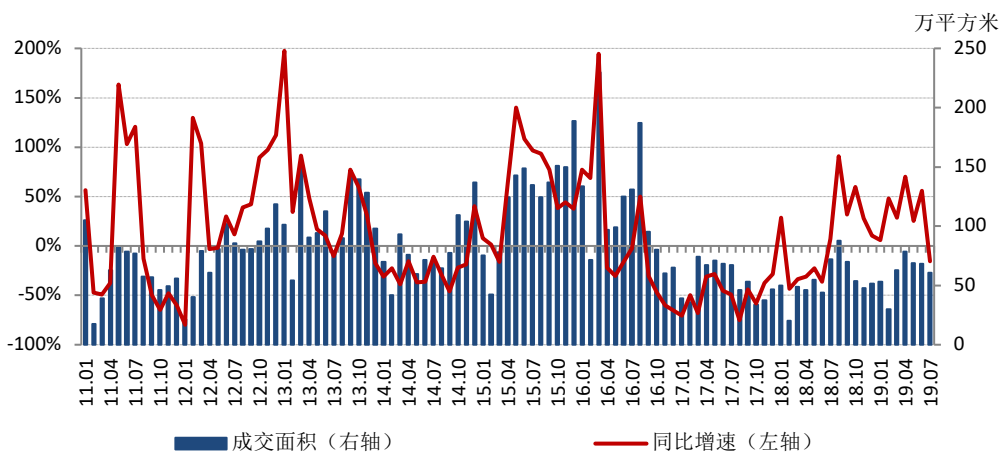
二、新房市场：7月量缩价稳

1、7月新房成交量同比下降15.3%

7月，上海新建商品住宅成交面积约60.9万平方米，环比下降10.5%，同比下降15.3%；新增供给面积78.4万平方米，环比下降14.4%，同比下降20.7%。从环比来看，7月上海新房成交已连续第3个月出现环比下降，下行趋势明显。从同比来看，此为时隔一年以来，首次成交同比增速为负，主要是2018年7月上海新盘供给大增，成交的基期值较大所致。从供求关系来看，7月新房市场供大于求。较2018年1-7月，2019年以来开发商推盘量有所增加。

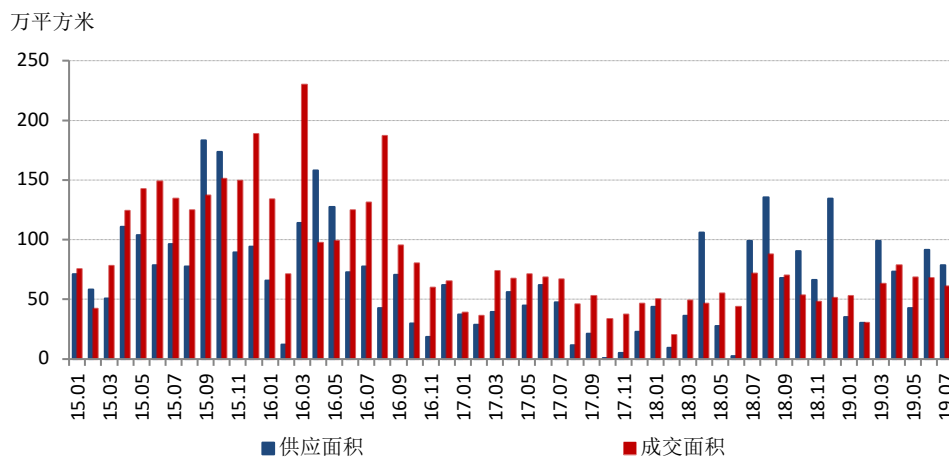
后续来看，虽临港出台了限购放松政策，但针对特定人才，并非所有潜在购房者。在房地产市场降温的大背景下，此政策对上海市不足以形成利好。此外，8月入市项目较7月有所减少。因此，预计8月新房成交量环比继续下降。

图2 上海市月度新建商品住宅成交面积与同比增速走势



数据来源：CRIC、易居研究院

图3 上海市新建商品住宅供求关系

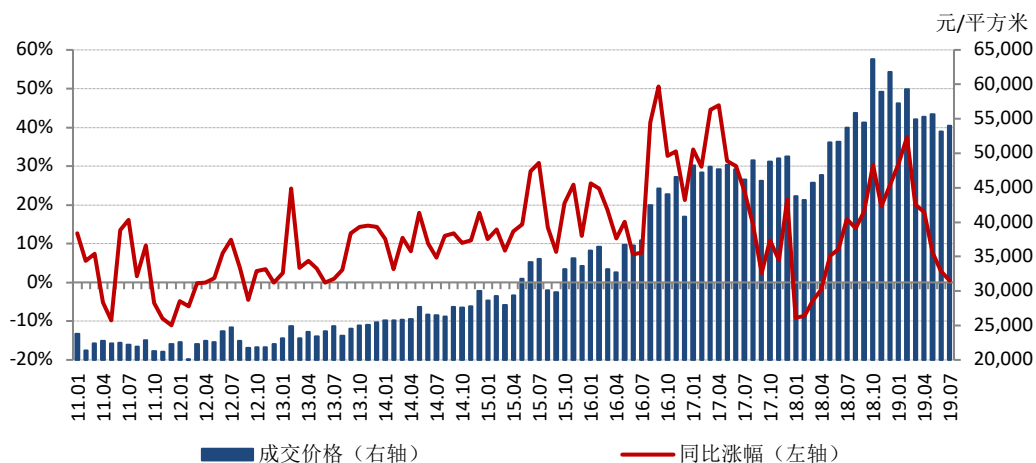


数据来源：CRIC、易居研究院

2、7月新房成交均价环比上涨1.5%

7月，上海新建商品住宅成交均价为53955元/平方米，环比上涨1.5%，同比上涨0.4%。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。总体成交项目偏向中低端，成交均价平稳。后续来看，随着政治局会议对房地产市场的定调，预计上海新房价格仍将维持相对平稳的态势。

图4 上海新建商品住宅月度成交均价与同比涨幅走势

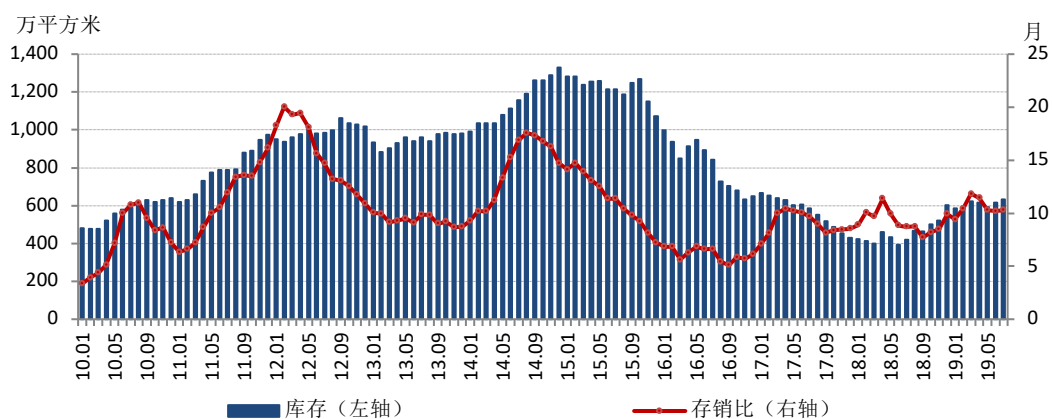


数据来源：CRIC、易居研究院

3、7月存销比为10.3个月

截至2019年7月底，上海新建商品住宅库存为632.4万平方米，环比增长2.8%，同比增长51.0%。存销比方面，7月上海新建商品住宅存销比为10.3个月，比6月增长了0.1个月。观察历史数据，自2019年5月以来，存销比呈现盘整态势。按国土资源部和住建部的定义，住宅去化周期超过18个月供大于求，低于6个月明显供小于求，由此来看，存销比目前处于合理区间，上海新房市场运行平稳。

图5 上海市新建商品住宅库存变化与存销比走势



数据来源：CRIC、易居研究院

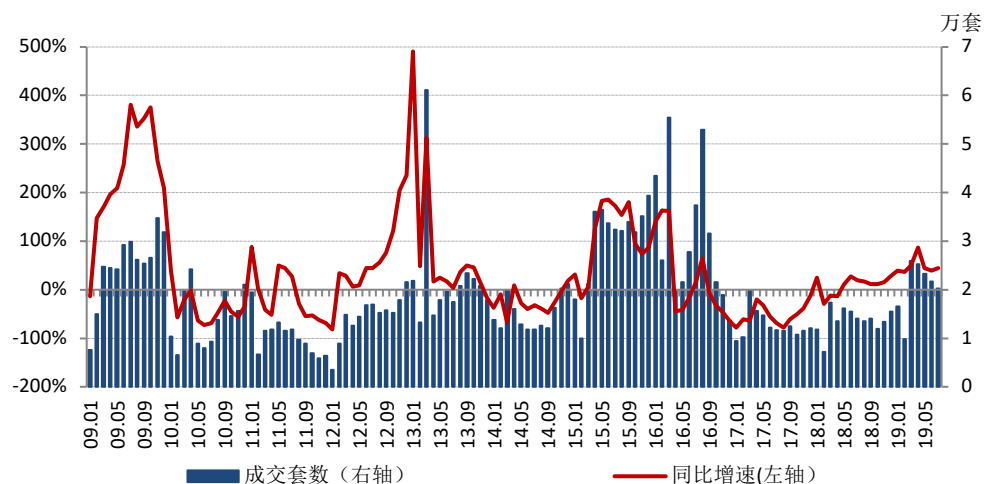
三、二手房市场：成交量连续4个月环比下降

1、二手住宅成交量连续4个月环比下降

7月，上海二手住宅成交套数为20270套，环比下降6.8%，同比增长45.0%。观察历史数据，上海二手住宅成交自2017年初以来一直处于低位盘整状态，2019年1月二手住宅成交量虽有反弹，但幅度不够大，还未站上强弱分水岭。3月成交量创下了2016年10月以来的新高，成交量强反弹，随后4-7月成交量持续回落，仍站在强弱分水岭之上。

从成交结构来看，7月仅远郊区成交量环比有所增长，崇明板块表现较为突出，受南通新机场规划落地的影响，不乏出现投资客；颇受刚需及改善型需求青睐的近郊区成交量环比下降5.7%；中心城区学区房成交活跃，但成交量环比下降9.1%。据悉，近期接受议价和调低挂牌价的行为增多，可见二手房市场景气度减弱，8月二手房成交量恐难以再维持2万套水平。

图6 上海市二手住宅月度成交量走势

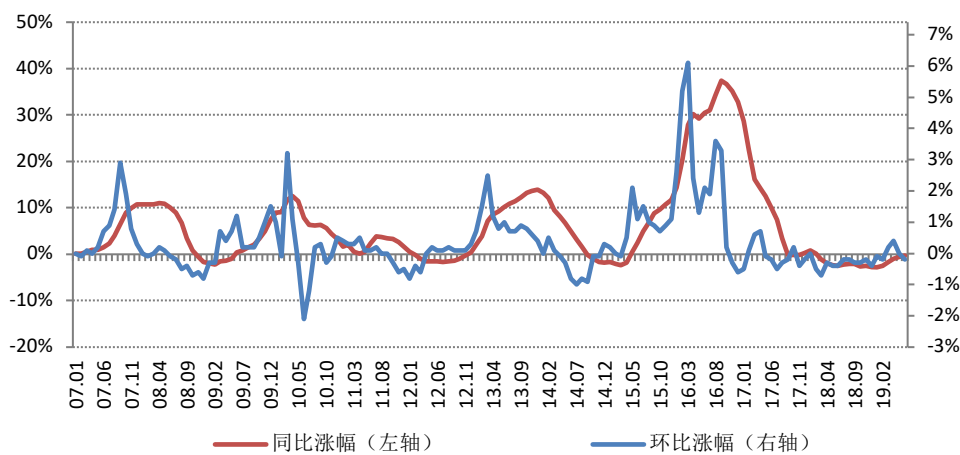


数据来源：易居研究院

2、二手住宅价格环比下跌0.1%

6月，上海二手住宅价格环比下跌0.1%，同比下跌0.3%。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，6月涨幅再度跌回负区间。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。随着成交量持续下行，预计后续二手房价格环比大概率下跌。

图7 上海市二手房价格指数走势



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。