

易居月报系列

上海房地产市场报告

8 月新房供求量剧增，二手房成交量创
2017 年以来新高

2020 年 9 月 16 日

8 月新房供求量剧增， 二手房成交量创 2017 年以来新高

核心观点：

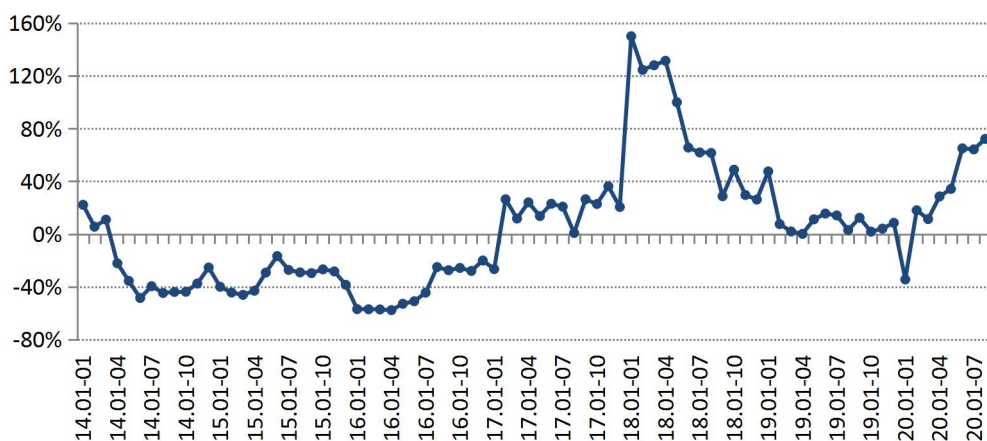
- 新房市场 8 月供求骤升，改善型楼盘成交火热，呈现今年以来第二次供大于求的情况。新房供给大增，需求端也表现火热，特别是对于千万级的改善需求来说。从 8 月整体来看，只要是单价超过 6 万的改善级楼盘，没有一个认筹率低于 100%。炙热的改善需求带动了整体楼市的热度都在上行。新房成交均价主要受成交项目结构影响，成交的新房仍主要集中在外环外，占比高达 81.7%，其中外郊环间占比增长明显。
- 二手房市场 8 月成交量持续增长，创 2017 年以来新高，上海各区二手房成交价格均有不同程度上涨，以黄浦区、浦东新区和松江区最为明显。8 月上海二手房的成交量处于 2017 年以来的历史高位。下半年以来二手房成交中改善型需求的占比有明显增加，套均面积和套均价格不断增长。8 月二手房成交增长主要来自内环以内和外环以外。从成交房源结构来看，8 月份成交房源中，90 平方米以上房源占比达到 33%，而上半年仅为 28%。

一、土地市场：1-8 月成交建面同比增长 72.1%

2020 年 1-8 月，上海共成交 262 幅土地，土地成交建筑面积 2364.7 万平方米，同比增长 72.1%；土地出让金 2078.4 亿元，同比增长 112.9%。单 8 月来看，上海共成交 39 幅土地，主要为工业用地及纯住宅用地。除了三幅分别位于金汇、金山新城、亭林板块的住宅用地为底价成交外，其余地块均是以溢价成交。

从 3 月开始，成交建面和土地出让金同比均出现增长。供应量的大幅增长也符合了今年 3 月政府政策导向“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

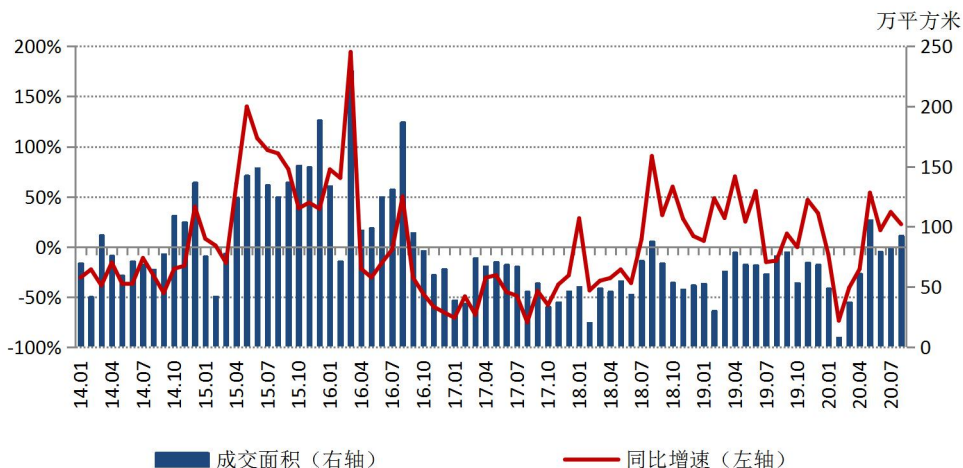
二、新房市场：8 月供求骤升，改善级楼盘需求火热

1、8 月新房成交量同比增长 22.5%

8 月，上海新建商品住宅成交面积约 92.7 万平方米，环比增长 13%，同比增长 22.5%；新增供给面积 105.6 万平方米，环比增长 159.5%，同比增长 144.3%

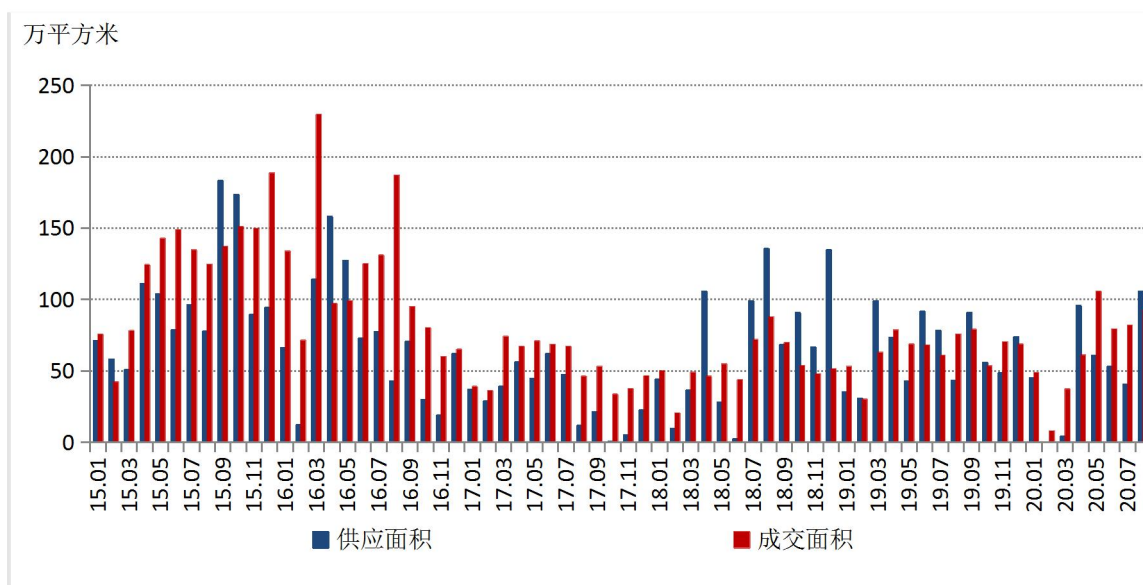
回顾历史数据，2020 年 8 月上海新房成交量创造了自 2017 年市场降温以来的历史新高。从供求关系来看，8 月呈现 2020 年以来第二次供大于求的情况。新房供给大增，需求端也表现火热，特别是对于千万级的改善需求来说。从 8 月整体来看，只要是单价超过 6 万的改善级楼盘，没有一个认筹率低于 100%。炙热的改善需求带动了整体楼市的热度都在上行。

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

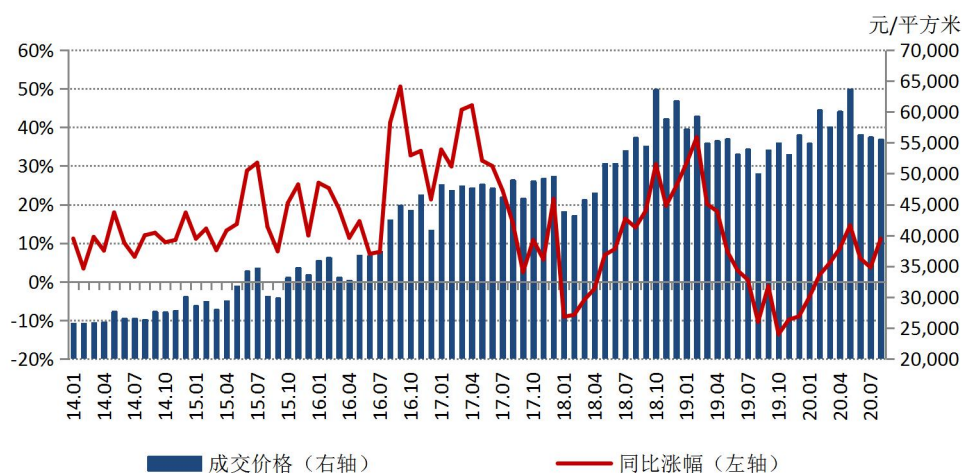


数据来源：CRIC、易居研究院

2、8 月新房成交均价同比上涨 11.1%

8 月，上海新建商品住宅成交均价为 55536 元/平方米，环比下降 0.7%，同比上涨 11.1%。新房成交均价主要受成交项目结构影响，成交的新房仍主要集中在外环外，占比高达 81.7%，其中外郊环间占比增长明显。新房成交区域方面，主要以浦东、闵行和奉贤地区为主。

图 4 上海新建商品住宅成交均价与同比涨幅

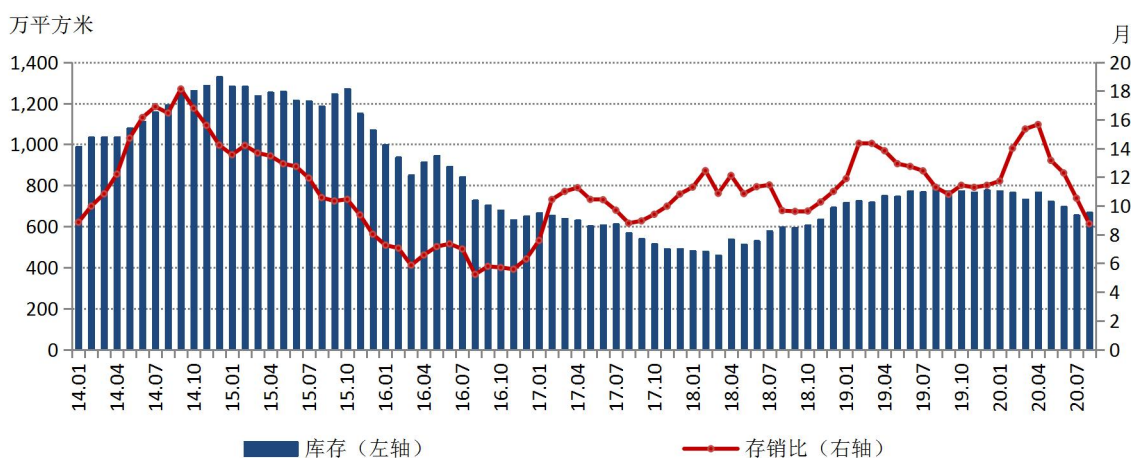


数据来源：CRIC、易居研究院

3、8 月存销比为 8.8 个月

截至 2020 年 8 月底，上海新建商品住宅库存为 668.1 万平方米，环比增长 2.0%，同比下降 14.6%。存销比方面，8 月上海新建商品住宅存销比为 8.8 个月。观察数据可知，自 2020 年 4 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，房地产市场逐渐复苏。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。

图 5 上海新建商品住宅库存与存销比



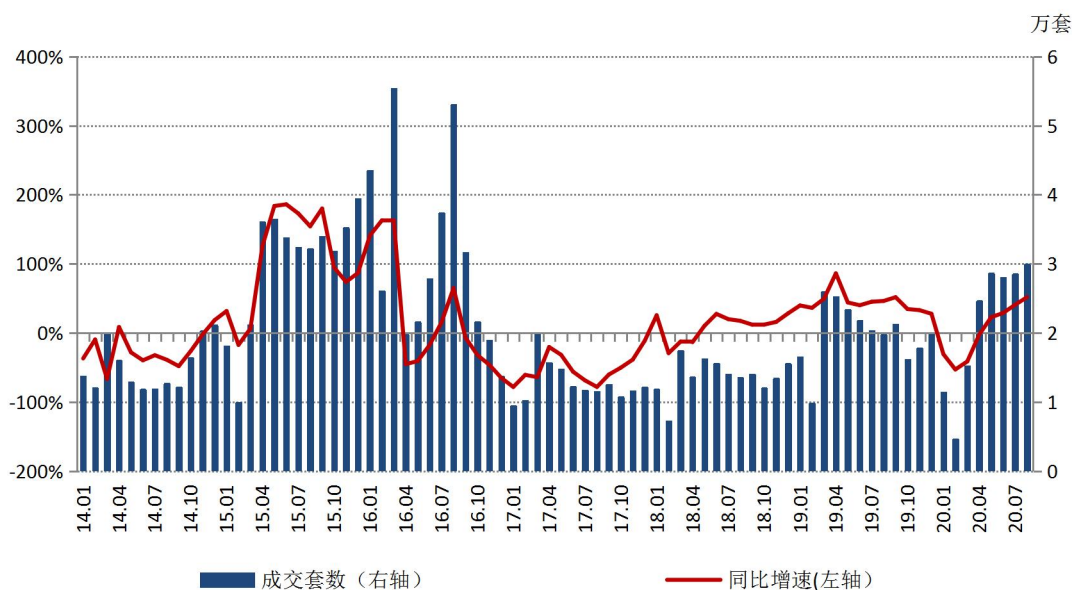
数据来源：CRIC、易居研究院

三、二手房市场：8 月成交量持续增长，创 2017 年以来新高

1、8 月成交量同比增长 51.6%

8 月，上海二手住宅成交套数约为 3 万套，环比增长 4.9%，同比增长 51.6%。8 月上海二手房的成交量处于 2017 年以来的历史高位。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，平均每月成交量能稳定在 2.8 万套左右。8 月成交之所以能维系高位，一方面是挂牌量活跃，8 月上半月新增挂牌量一度跌到一周 1 万套，此后马上恢复到 1.1 万套以上水平。这个挂牌量也高于去年同期水平。足够多的房源支撑起交易。另一方面，8 月新房供应增加，盘活置换需求。下半年以来二手房成交中改善型需求的占比有明显增加，套均面积和套均价格不断增长。从成交房源结构来看，8 月份成交房源中，90 平方米以上房源占比达到 33%，而上半年仅为 28%。

图 6 上海二手住宅成交量及同比增速



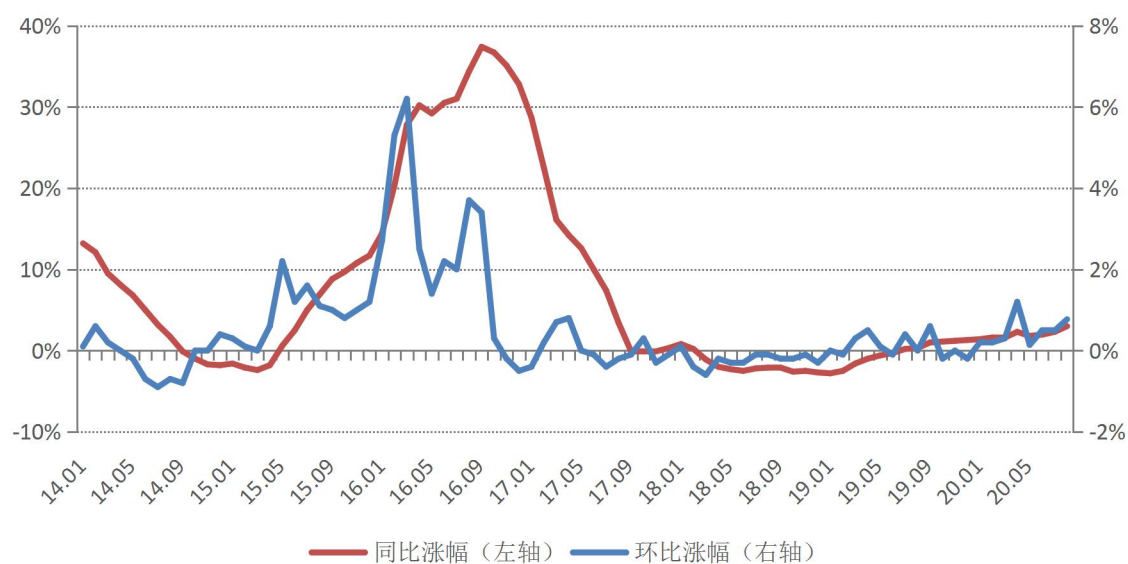
数据来源：易居研究院

2、二手住宅价格指数环比上涨 0.8%

8月，统计局公布的70个大中城市房价指数中，上海二手住宅价格环比上涨0.8%，同比上涨3%。成交价格连续2个月环比基本持平，从成交数据来看，8月份议价空间再缩小0.2个百分点，房源成交周期较7月份缩短近5天。成交房源中，涨价占比14%，较上月增加了1个百分点，降价占比48%较上月下降了2个百分点。数据显示，上海前8月二手房市场累计成交量同比增长4%，增速已经回正，符合预期。上海各区二手房成交价格均有不同程度上涨，主要来自内环以内和外环以外，以黄浦区、浦东新区和松江区最为明显，分别环比上涨0.9%、1.1%、0.9%，同比上涨5.5%、4.4%、4.3%。

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，而限制购房资格、抑制投机炒房、增值税调整等是本轮调控的常见手段。8月底住建部、央行更出台了开发商融资的“三条红线”，给房企的杠杆率设置上限。上海市政府还没有出台相应的调控政策，但也会随着国家整体的政策导向，积极引导房地产市场理性发展，避免“金九银十”出现市场进一步过热情况。

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：021-60868916

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。