

易居月报系列

上海房地产市场报告

上海楼市现“金九” 二手房成交量创近4
年新高

2020年10月12日

上海楼市现“金九” 二手房成交量创近 4 年新高

核心观点：

- **新房市场 9 月需求端增长明显，呈现出供给和需求相对均衡的状态。**新房供给基本与上月持平，相较于之前改善级楼盘是市场的主要声音，随着在成交和需求结构上的传导，刚需和刚改渐渐恢复到市场的主力地位。成交比较多的属临港新城板块，随着一些重磅企业的入驻，四季度临港依旧会是购房需求的重点地区。徐泾同样也是收获了非常多的人气，成为很多刚需购房者们的首选。
- **二手房市场 9 月成交量持续增长，创 4 年来新高。**9 月上海二手房的成交量处于 2017 年以来的峰值。前 9 月二手房市场累计成交量同比增长 9.9%，增速已经回正，符合预期。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%。

一、土地市场：1-9 月成交建面同比增长 60.7%

2020 年 1-9 月，上海共成交 300 幅土地，土地成交建筑面积 2718.1 万平方米，同比增长 60.7%；土地出让金 2336.8 亿元，同比增长 76.0%。单 9 月来看，上海共成交 38 幅土地，主要为工业用地、纯住宅用地及商办用地。除了 5 幅位于临港新城（2）、新场（1）、北外滩（1）、松江新城板块（1）的土地为溢价成交外，其余地块均以底价成交。

从 3 月开始，成交建面和土地出让金同比均出现增长。9 月土地供应量与 8 月基本持平，维持在较高水平。近 4 月土地供应量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

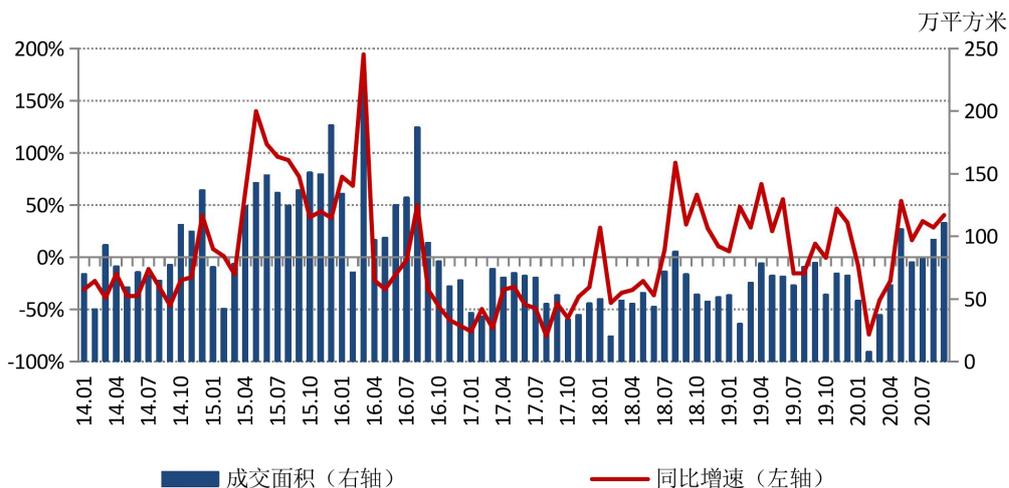
二、新房市场：9月需求量骤升，“金九”再次迎来破百万方成交

1、9月新房成交量同比增长 40.5%

9月，上海新建商品住宅成交面积约110.9万平方米，环比增长13.9%，同比增长40.5%，创了自2017年市场降温以来新高；新增供给面积115.2万平方米，环比下降2.9%，同比增长26.9%

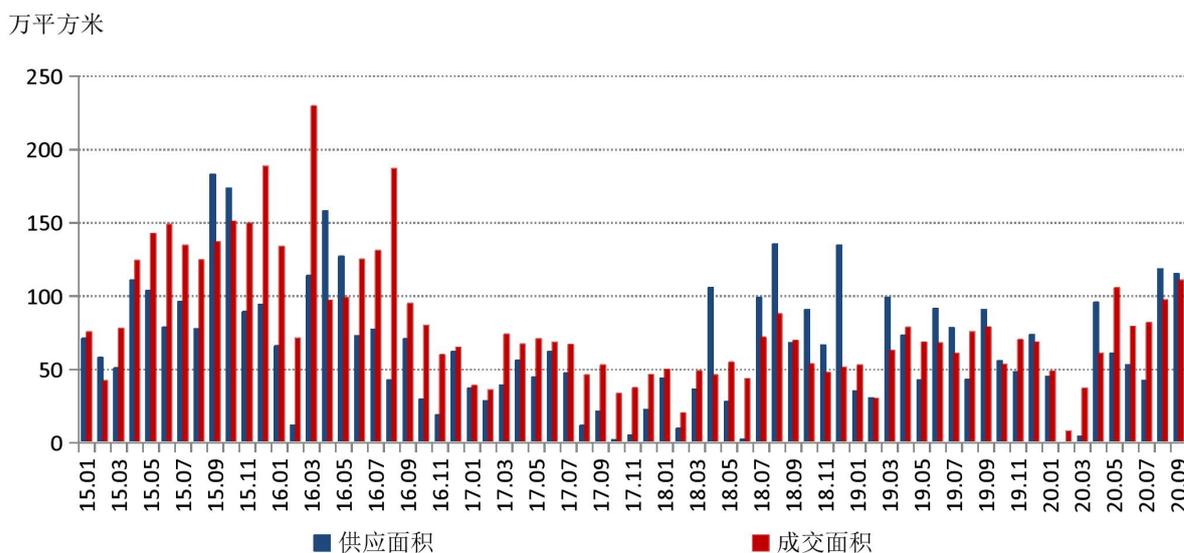
从供求关系来看，9月新房市场供求相对均衡。新房供给与上月基本持平，需求端增长明显，随着5月的高位之后，上海楼市在“金九”再次迎来了破百万方的成交。相较于之前改善级楼盘是市场的主要声音，随着在成交和需求结构上的传导，刚需渐渐恢复到市场的主力地位。

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

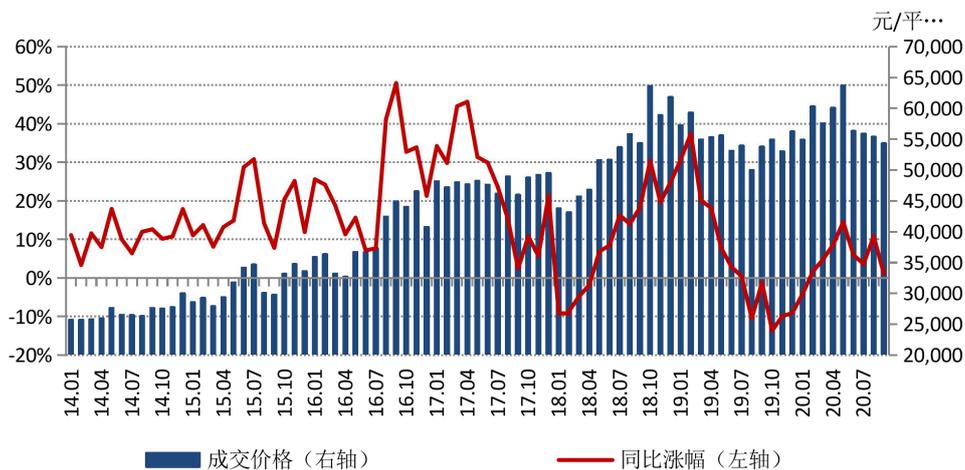


数据来源：CRIC、易居研究院

2、9 月新房成交均价同比上涨 1%

9 月，上海新建商品住宅成交均价为 54356 元/平方米，环比下降 1.9%，同比上涨 1.0%。新房成交均价主要受成交项目结构影响，其中成交最多的是临港新城板块，随着一些重磅企业的入驻，四季度临港依旧会是购房需求的重点地区。徐泾同样也是收获了非常多的人气，成为很多刚需刚改购房者们的首选。

图 4 上海新建商品住宅成交均价与同比涨幅

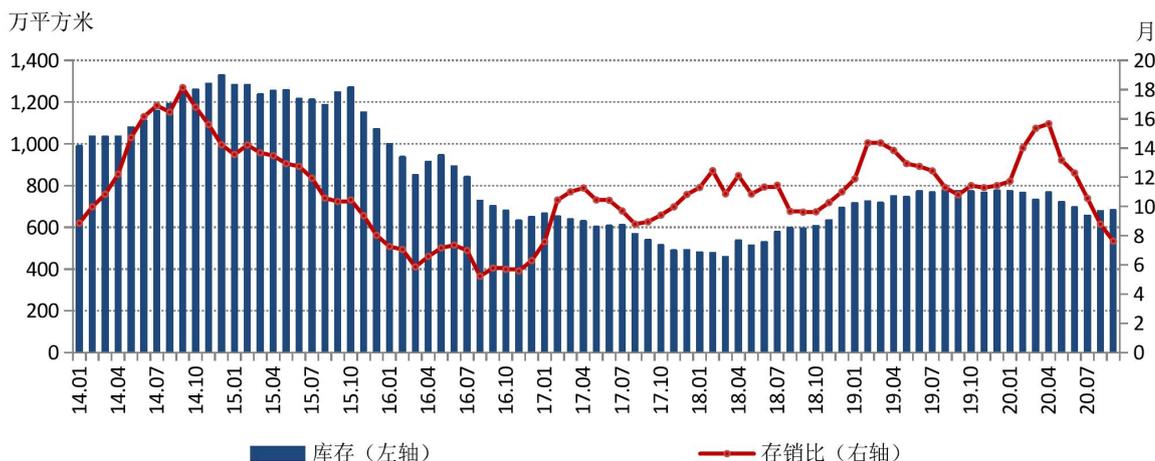


数据来源：CRIC、易居研究院

3、9月存销比为7.6个月

截至2020年9月底，上海新建商品住宅库存为682万平方米，环比增长0.6%，同比下降11.9%。存销比方面，9月上海新建商品住宅存销比为7.6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。

图5 上海新建商品住宅库存与存销比



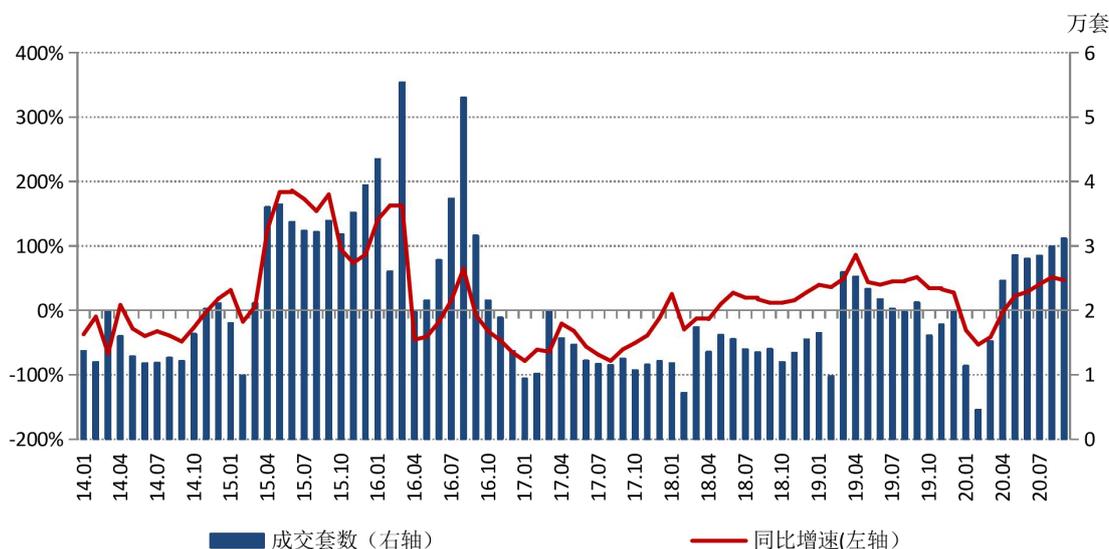
数据来源：CRIC、易居研究院

三、二手房市场：9月成交量持续增长，创近4年来新高

1、9月成交量同比增长46.8%

9月,上海二手住宅成交套数约为3.1万套,环比增长4.2%,同比增长46.8%。9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,4-7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。数据显示,上海前9月二手房市场累计成交量同比增长9.9%,增速已经回正。从成交房源结构和区域来看,9月份成交房源中平均面积为88.6平方米,其中90平方米以上房源占比达到41%,而上个月仅为33%。成交套数排名前三位的板块分别为周康、浦江、三林板块。

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0.2%

9月,统计局公布的70个大中城市房价指数中,上海二手住宅价格指数环比上涨0.2%,同比上涨2.3%。9月二手房住宅套均总价为353万元,成交均价为42085元/平方米。成交均价排名前三位的板块分别为淮海中路、前滩、南京西路板块。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,而限制购房资格、提高房贷利率、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。参加 7 月 24 日座谈会、8 月 26 日城市会商会的 14 个城市中，除了北上广以外 11 个城市全部完成了新政策出台，而深圳政策力度最为严苛。随着 9 月上海落户政策松动，未来也会对房地产市场需求度产生一定程度的影响。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，避免出现市场进一步过热的情况。

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。