

以下内容节选自
易居月报 之
【上海房地产市场报告】

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。

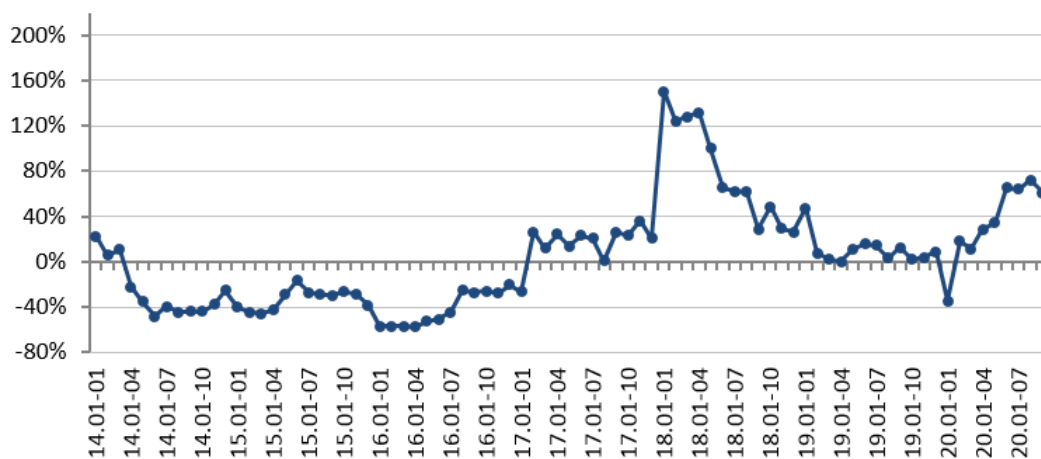
二手房市场 9 月成交量持续增长，创 4 年来新高。9 月上海二手房的成交量处于 2017 年以来的峰值。前 9 月二手房市场累计成交量同比增长 9.9%，增速已经回正，符合预期。上海各区二手房成交价格除了虹口区同比下降了 0.1%，其余区域均有不同程度的上涨。以黄浦区、浦东新区和松江区最为明显，分别环比上涨 0.52%、0.48%、0.45%，同比上涨 4.7%、4.3%、3.5%。

01 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。

图 1 上海年初累计土地成交建筑面积同比增速



02 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%

图 2 上海新建商品住宅成交面积与同比增速

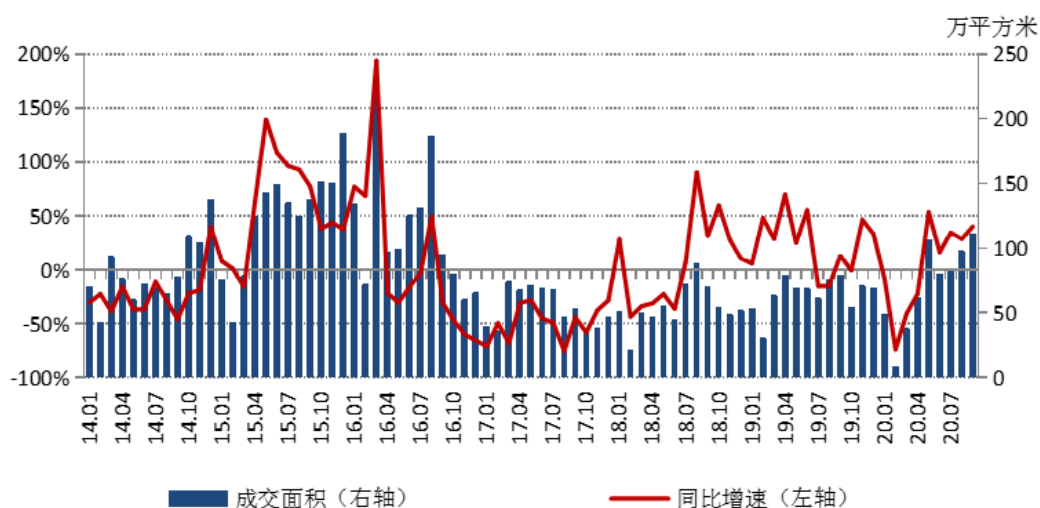
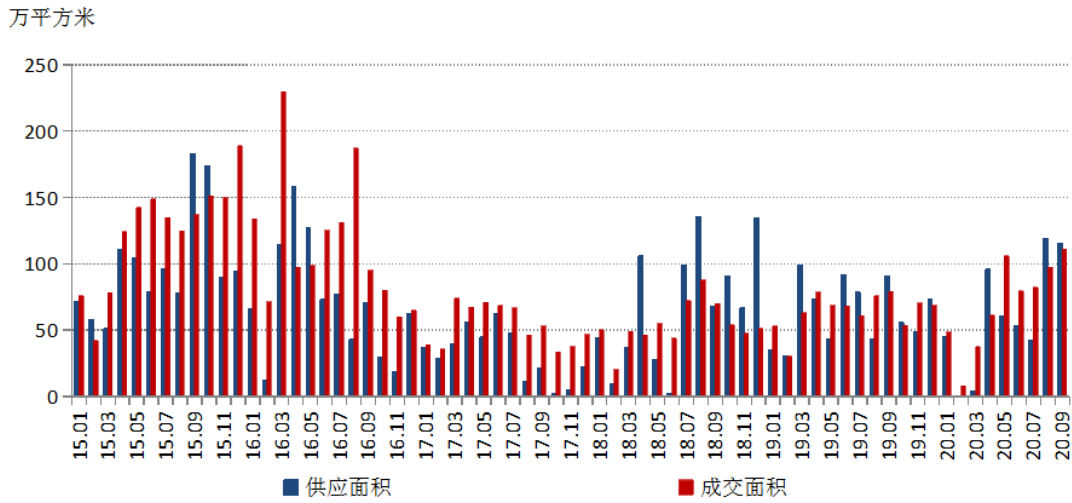


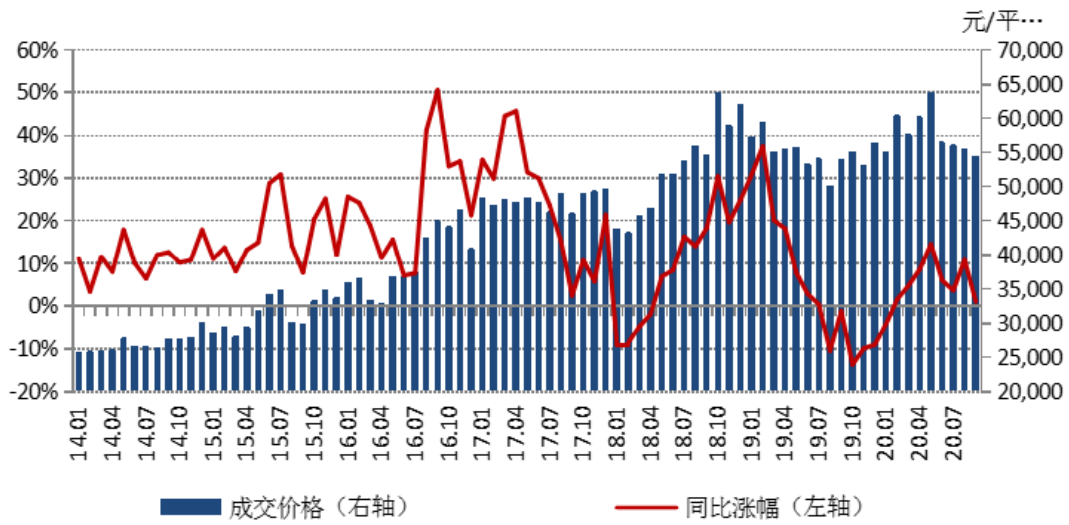
图3 上海新建商品住宅供应与成交面积



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。

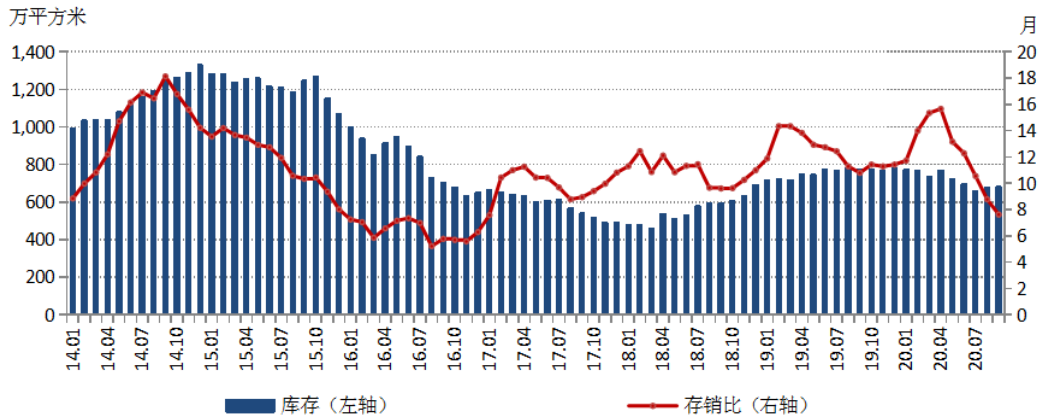
图 4 上海新建商品住宅成交均价与同比涨幅



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



03

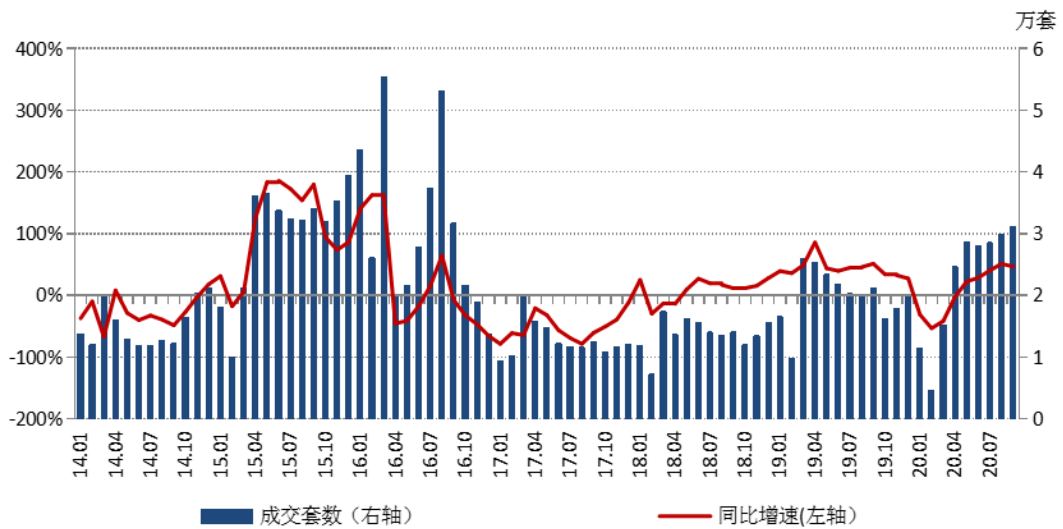
二手房市场

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平米，其中90平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



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%。

图7 上海二手房价格指数

