

易居月报系列

# 上海房地产市场报告

**11 月上海新房市场严重供不应求  
二手房成交量创 4 年来新高**

2020 年 12 月 7 日

## 11 月上海新房市场严重供不应求，二手房成交量创 4 年来新高

### 核心观点：

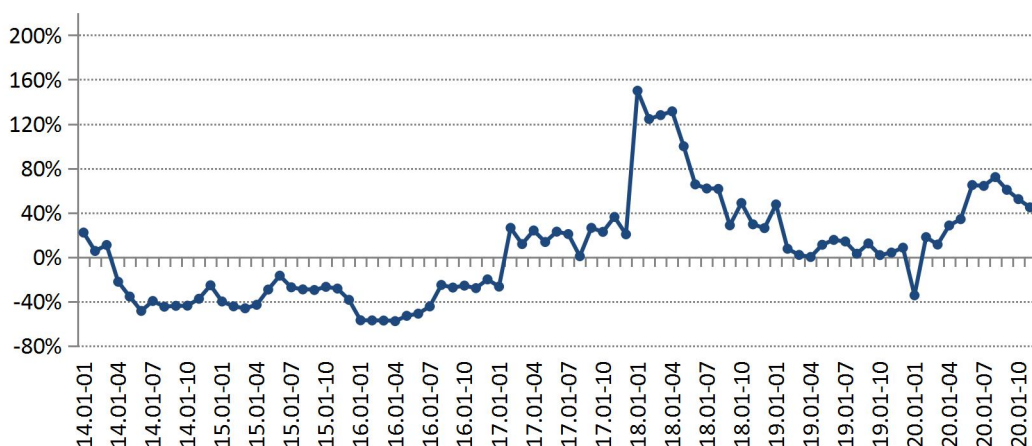
- **新房市场 11 月成交量有所下降，供给大幅缩减。**11 月新房市场延续了 10 月供不应求的局面。新房市场供应量缩减较为明显，需求端有所下滑，继“金九银十”新房市场成交火爆后，11 月市场成交量虽有所下降，并非市场降温，主因在于供应量的大幅缩减。
- **二手房市场 11 月成交量创 4 年来新高，表现强势。**11 月，上海二手住宅成交套数约为 3.2 万套，环比增长 13.5%，同比增长 81.4%。11 月上海二手房的成交量较上月有所增长，同比增幅较为明显，成交量创 4 年来新高。

### 一、土地市场：1-11 月成交建面同比增长 44.8%

2020 年 1-11 月，上海共成交 358 幅土地，土地成交建筑面积 3192.9 万平方米，同比增长 44.8%，连续 3 个月增速放缓；土地出让金 2710.2 亿元，同比增长 62.3%。单 11 月来看，上海共成交 21 幅土地，主要为工业用地、纯住宅用地及商办商住用地。除了 6 幅位于罗店（1）、松江新城（2）、金汇（1）、江川紫竹（1）和华漕（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。本月土地供应幅数为 19 幅，比 10 月有所增长，供应建面也环比增长 43.1%，但两者仍处于较低水平。

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

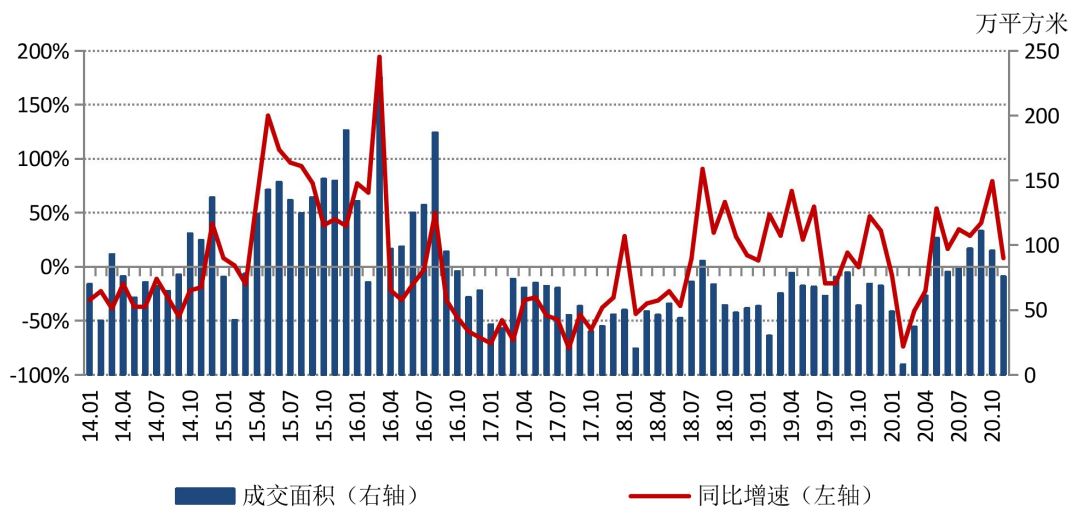
## 二、新房市场：11 月供应量大幅缩减，成交量也有所下降

### 1、11 月新房成交量同比增长 8%

11 月，上海新建商品住宅成交面积约 75.9 万平方米，环比下降 20.8%，同比增长 8%，成交量较 10 月有所下降；新增供给面积 25.8 万平方米，环比下降 66.4%，同比下降 46.7%。

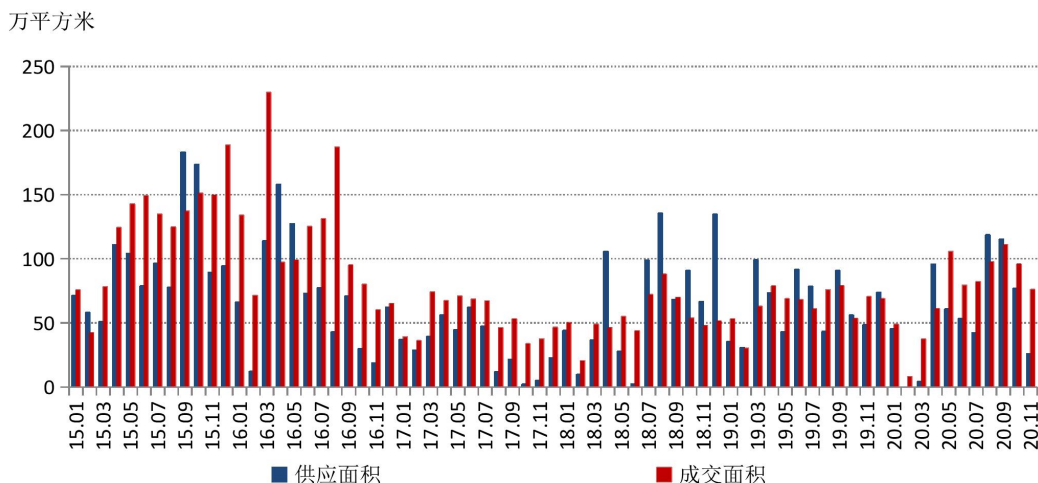
从供求关系来看，11 月新房市场延续了 10 月供不应求的局面。新房市场供应量缩减较为明显，需求端有所下滑，继“金九银十”新房市场成交火爆后，11 月市场成交量虽有所下降，并非市场降温，主因在于供应量的大幅缩减。

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

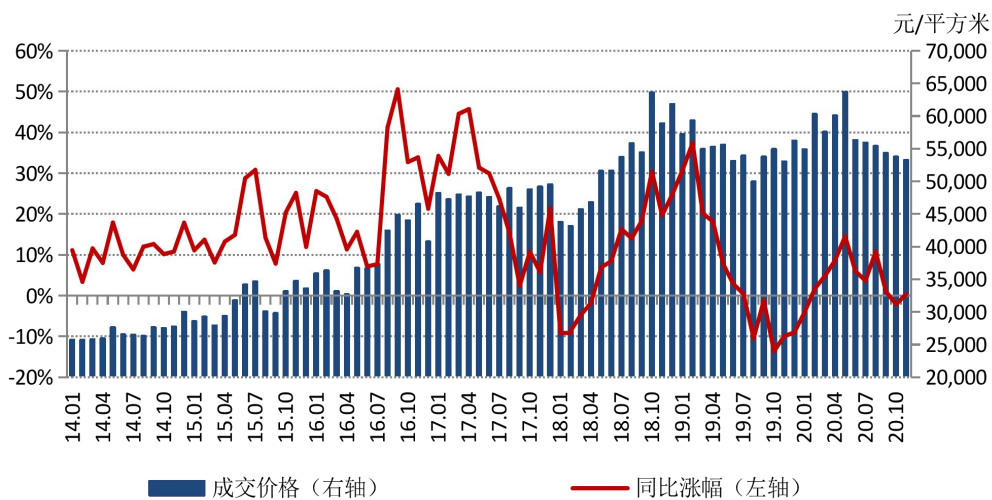


数据来源：CRIC、易居研究院

### 2、11月新房成交均价同比上涨0.4%

11月，上海新建商品住宅成交均价为53259元/平方米，环比下降1.0%，同比上涨0.4%。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，略高于去年同期。成交的新房主要集中在外环外，占比高达87.0%，其中外郊环间占比有一定上升。区域方面，成交的新房主要集中在浦东、青浦、闵行等地。

图4 上海新建商品住宅成交均价与同比涨幅

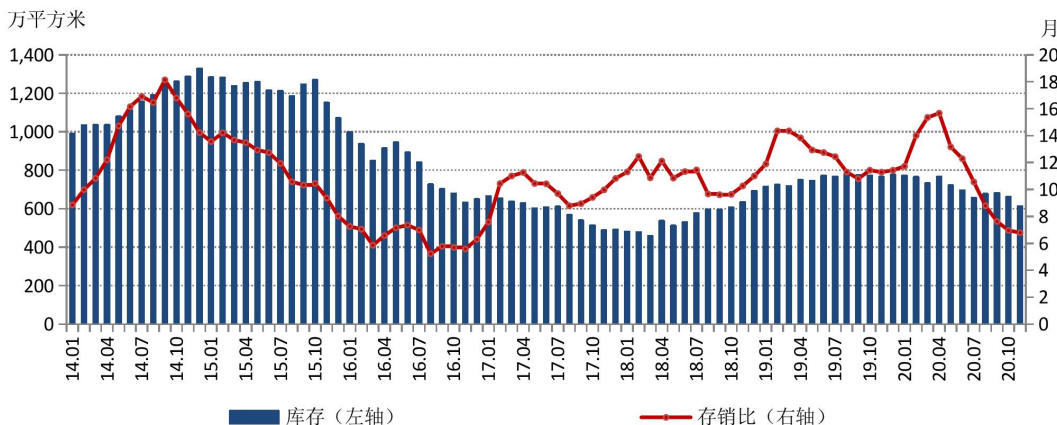


数据来源：CRIC、易居研究院

### 3、11月存销比为6.8个月

截至2020年11月底，上海新建商品住宅库存为613万平方米，环比下降7.6%，同比下降20.0%。存销比方面，11月上海新建商品住宅存销比为6.8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。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。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，但仍几倍于供给端，供不应求的情况加剧，存销比继续下降。

图5 上海新建商品住宅库存与存销比



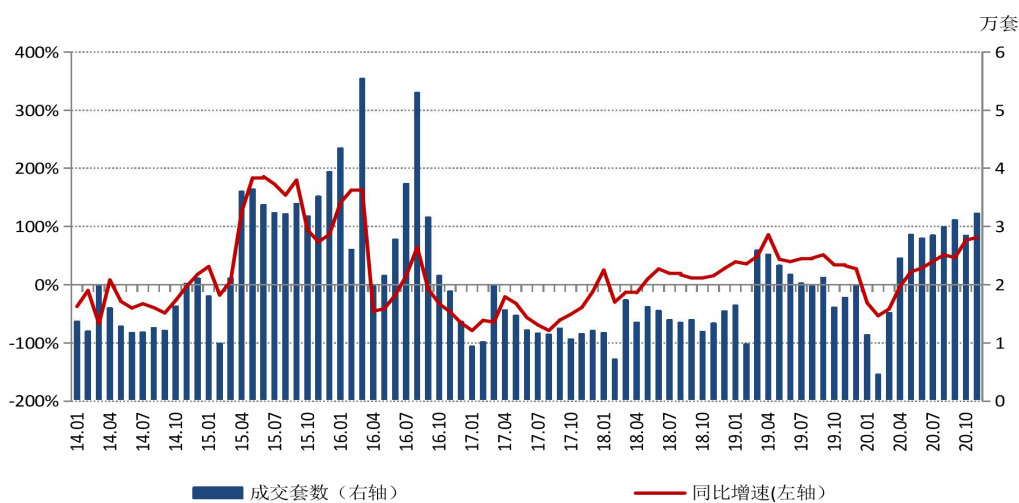
数据来源：CRIC、易居研究院

## 三、二手房市场：11 月成交量有所增长，创 4 年来新高

### 1、11 月成交量同比增长 81.4%

11 月，上海二手住宅成交套数约为 3.2 万套，环比增长 13.5%，同比增长 81.4%。11 月上海二手房的成交量较上月有所增长，同比增幅较为明显，成交量创 4 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。数据显示，2020 年上海前 11 个月二手房市场成交量同比增长 20.7%。从成交房源结构来看，11 月份成交房源中平均面积为 83.28 平米，较上月微升。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周康、三林、南桥新城。

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 0.5%

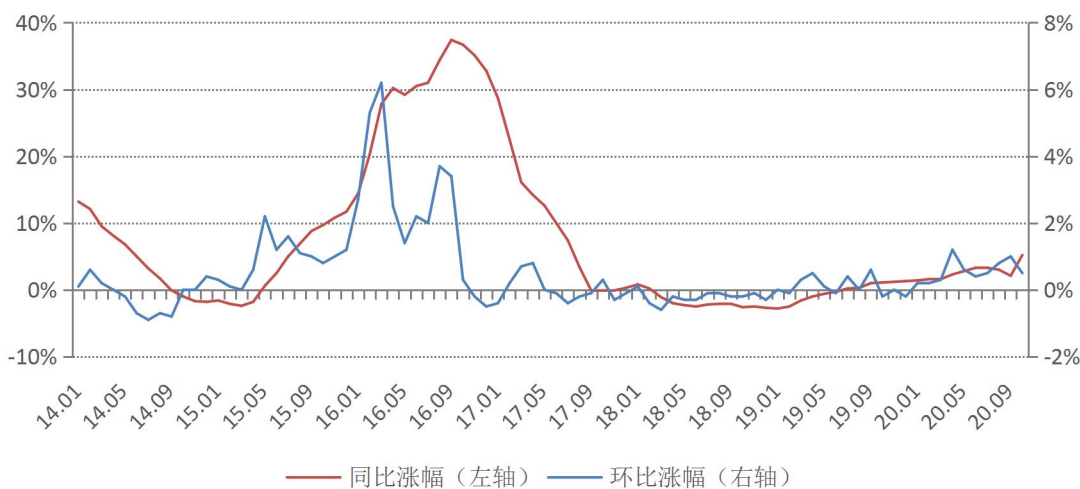
统计局公布的 10 月 70 个大中城市房价指数中，上海二手住宅价格指数环比上涨 0.5%，同比上涨 5.2%。根据上海市房产交易中心数据，11 月二手房住宅套均总价为 347 万元，成交均价为 41731 元/平米。成交总额排名前三位的板块分别为联洋、金杨、陆家嘴。上海各区二手房成交价格均有不同程度的上涨。以



浦东新区、黄浦区和闵行区最为明显，分别环比上涨 1.0%、0.9%、0.8%，同比上涨 6.8%、6.8%、6.0%。

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，“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 7 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@e-housechina.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。