

小棉袄群资料，可以转发，媒体也可以引用

当前上海二手房市场及政策建议

2021年4月6日

当前上海二手房市场及政策建议

本报告从数据监测和门店调研等方式入手，对当前上海二手房市场运行进行了分析。报告认为，二手房市场降温符合预期，但也出现了很多新问题，需要提前预警和积极管控。尤其是从长效发展机制和补短板的角度出发，上海二手房市场亟需形成框架性、创新性的监管机制。

一、交易行情和趋势

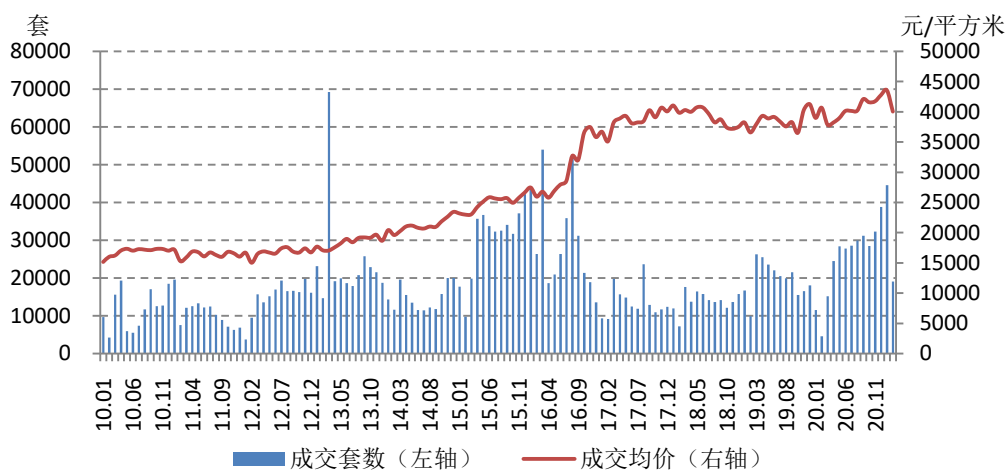
1、市场交易

1月21日，上海出台了《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的意见》。假离婚限购、增值税免征期“2改5”、信贷政策收缩等成为行业最关注的三大内容。政策出台利好市场交易行情降温，也利好市场秩序稳定。但观察历史数据和实际情况，上海二手房市场也存在很多新问题。

数据显示，今年1月份上海二手住宅成交套数为44564套，为2016年9月份以来的最高值。其逻辑和2016年非常相似，说明恐慌性交易的现象明显增多。2月份上海二手住宅成交套数为19047套。表面看明显降温，但其实不然。观察2017年以来2月份的成交数据（除今年外，均低于1万套水平），今年2月份成交数据依然创新高，也依然说明加快签约的心态依然存在，或说明积压的需求还很多。至少我们必须看到，大幅度的降温现象还没出现。

3月份上海官方统计的数据还没发布（据说3万套左右），但从各类新闻和门店的消息看，总体步入降温态势。当然可以观察其他城市的交易情况。3月份东莞二手住宅成交套数相比1月份下跌20%、成交均价下跌2%；苏州3月份二手住宅成交套数相比1月份上涨19%；成都3月份二手住宅成交套数相比1月份上涨62%。我们认为，上海二手住宅交易行情类似东莞市场，其政策环境都很相似，量价下跌是大概率事件。

图1：上海二手住宅成交套数和成交均价（截止到2021年2月）



数据来源：CRIC、易居研究院

2、市场趋势

从交易量的趋势看，房源供给和市场需求等都会影响后续的走势。其中上海近期二手房房源挂牌整顿后，房源数量确实减少。而且惜售的心理也还是存在，这也使得量短期看存在大概率的下降。而从市场需求看，恐慌性交易后确实释放了一波需求，量持续强劲的空间少，自然会引起后续交易量的下跌。

从交易价的趋势看，量跌容易引起价跌。当然有几个特殊的地方还是需要注意。第一是上海高中名额分配综合评价录取政策后，确实出现一种声音，即“菜场小学”相关二手房会涨价。第二是租赁市场或会强势，也会影响二手房的定价。第三是房源不足的风险也还是存在，容易影响价格走势。

二、门店等调研情况

本部分对当前门店经营等情况进行了调研，以对调控后上海二手房市场的新情况和新问题有更直观的了解。我们从不同维度进行了调研分析，包括市区和郊区、一二手房联动、学区房、购房和租房、挂牌和交易、买卖双方心态等情况进行了分析。

调研对象 1：某大型中介平台

感觉当前二手房市场的表现其实还可以，主要原因是当前房源还是比较紧俏的。有很多中介机构手上实际上有客户，但房源太少，特别是性价比高的房源更是少。并且一些有学区学位的优质房源，其挂牌价格明显特别高，购房者或客户都在犹豫。现在中介门店就是挂高价，但实际成交价格还是会有一定的差距。从

大环境看，当前二手房各个地方冷热不均，因为板块、区域、配套资源等而形成较大的差异。

调研对象 2：复旦大学附近某中介门店

目前二手房市场尚处卖方市场，很多客户并不是单纯观望，而是没有找到合适的房子。合适的房子主要体现为价格因素上，只要新出的房子还维持年前以及年初上涨的价格，依然有很多客户愿意买单。从市场交易情况看，因为在售房子比较少，所以成交量锐减符合预期，贷款的单子也少了些许。需要说明的是，贷款之所以迟迟未能放款，是因为去年新楼盘和二手成交量的积压。从挂牌情况看，目前新出的挂牌价较年前上涨之后，其涨幅大约为 5%左右，但是从接触的客户来看，此类客户不愿意为这个价格买单。

调研对象 3：奉贤某中介公司

对于整个上海的二手房市场行情还不好说，但奉贤市场其实和一月份差不多，并没有冷下来。从过去的交易惯例来看，奉贤作为郊区，往往都是滞后市区 1-2 个月。比如说前期市区量价都起来了，奉贤才刚开始，所以 3 月份还是保持着高位水平，并没有明显感觉降温。从数据看，1 月份是奉贤区近几年来成交量最高的，3 月份还是接近 1 月份的交易水平。

调研对象 4：静安延长路某中介公司

现在市区的交易量并不好，特别是学区房不好卖，明显在降温。一手房的交易还可以，但是成交量也不算太高。

调研对象 5：静安区平型关路某中介公司

从租赁市场来看，3 月份租赁市场还是挺火爆的，基本上房子装修和楼层不错的房子，只要价格和市场价差不多，都是马上租掉的。原因有三点。第一、市场需求，3 月份有蛮多人来上海务工的，租房需求大。第二、房源供给，由于现在市场上的房子也比较少，所以房子还是挺紧俏的。第三、中介服务，该中介公司有针对客户免佣金免服务费的服务，所以使得三月份租赁成交量有比较大幅的增长。

从购房市场来看，买房的人其实挺多的，但是市场上挂牌的房子比较少，一部分是自住不打算卖，还有一部分是还在观望，等着房价上涨。而有些自身已经买了一套房子的，不急需的就在等更满意的房子挂牌后再出手买。购房人群分类

方面，现在购买的还是刚需客比较多，投资增值的就继续观望。

从中介门店的业务转型看，上海因为限购，所以还是有部分人选择到环沪区域购置新房，如太仓、昆山、嘉善这些地方，因为其也在慢慢发展。另外由于价格更便宜，所以也是近期公司重点发力的地方。

调研对象 6：长宁区虹桥路某中介公司

该公司（专注高端业务）在 3 月份的经营业绩其实没有太多变化。当然有几个新的表现和直观感受。第一、客房比在下降。第二、市场交易量确实下行了。第三、库存房源也在增多。当然此类表现是否会延续，4 月份还有待观察。

调研对象 7：某黄浦区购房者

现在购房者对于很多中介机构的平台是不信任的，认为很多 APP 信息是不真实的。每一次新政出来之后，先挂牌的价格都要比之前的高。现在经济不景气，美国又放水，所有人手里的现金不放心，炒股票又不划算，资产保值的角度出发自然会购房。然后因为上一次上海房价涨了后，很多人是想卖的。但是也有购房者会这样想，万一我卖了，买不回来怎么办。所以干脆不卖了，因为我还可以出租，有出租回报率在，我怕什么呢？

三、相关政策建议

1、房源房价联动

当前对于二手房的调控基调，至少全国其他城市已经给出了很多启发或启示。包括深圳、东莞、无锡、成都、杭州等都提出了二手房参考价或备案价制度，也明确了房源信息公开的制度。所以从后续二手房市场的发展来看，需要做到房源房价的联动管理制度。一方面，房源的二维码标识制度需要强化，做到一房一信息。另一方面，对于虚高房价或涨幅过大房价的房源，需要积极撤销和约谈。

2、一二手房联动

一手房对于二手房的影响是比较大的。一方面是量的影响，比如说一手房房源不足，那么就会使得需求进入二手房市场，导致二手房也抢房。第二是价的影响，比如说一手房价格上涨，也会使得房东预期调整，进而出现了二手房销售价格和出租价格的上涨。所以需要从一手房的角度去研究对二手房的监管。

3、房源教育联动

这两年二手房的炒作中，有很大一部分都和教育资源有关，必须要让房源和教育资源进行脱钩，而监管方面必须有联动的思路。重庆近期的案例值得借鉴。3月30日，重庆市发布《商品房销售不得与人学资格挂钩宣传提示》。政策明确四点内容：第一、不得暗示有教育配套，即在广告中不得使用中小学名称、中小学形象标志等内容。第二、不得暗示可入学，即不可以在广告中暗示购房可签约入读或划片入读中小学。第三、不得包装房产，尤其是不能出现学位房、学区房、学府房、指标房等用词。第四、不能承诺入学资格，无论是书面还是口头。此类做法值得上海学习。

4、地价房价联动

从实际感受看，地价房价联动其实分为两个层次内容。一个是地价上涨传导到一手房市场上，第二个则是传导到二手房市场上。就目前看，对于地价传导到二手房市场的现象关注度不高，亟需补上去。此前合肥滨湖新区的二手房炒作，其实就和周边拍出了地王项目有关。所以从二手房的监管角度看，也需要关注后续土地市场的稳定，真正让地价的稳定来影响二手房价格的稳定。

易居研究院智库中心研究总监严跃进，13817782244。