



 百盛评估
BAISEN APPRAISAL



上海房地产市场分析

2022年三季度

目 录

一、政策概要	03
二、土地市场	05
(一) 土地交易总体情况	05
1、新增供应	05
2、成交情况	06
3、成交金额	07
(二) 经营性地块分析	08
1、商品住房用地	08
2、商服用地	13
(三) 产业用地分析	15
1、工业用地	15
2、研发用地	17
三、住宅市场	19
(一) 新建商品住宅市场（不含保障房）	19
1、供销情况	19
2、成交价格	21
3、热点项目	23
(二) 存量住房市场	26
1、价格监测	26
2、成交量情况	26
3、成交价格	29

四、商办市场	32
(一) 大宗交易案例	32
(二) 商业市场	33
1、供销情况	33
2、成交价格	35
(三) 办公市场	38
1、供销情况	38
2、成交价格	40
五、工业研发市场	43
(一) 新建工业研发房地产市场	43
(二) 存量工业研发房地产市场	43
1、成交量情况	43
2、成交价格	45

一. 政策概要

■ 金融：下调中期借贷便利（MLF）及贷款市场报价利率（LPR）

8月15日，为维护银行体系流动性合理充裕，人民银行开展4000亿元中期借贷便利（MLF）操作（含对8月16日MLF到期的续做）和20亿元公开市场逆回购操作，充分满足金融机构需求。其中，1年期MLF中标利率为2.75%，较7月15日中标利率降低10个基点；7天逆回购操作中标利率2.00%，较8月12日中标利率降低10个基点。

8月22日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，1年期LPR从3.7%下调为3.65%，5年期以上LPR从4.45%下调为4.3%。

■ 信贷：放宽部分城市首套住房贷款利率下限，下调首套个人住房公积金贷款利率

9月29日，人民银行、银保监会发布通知，为坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实房地产长效机制，因城施策用足用好政策工具箱，更好支持刚性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展，决定阶段性调整差异化住房信贷政策。符合条件的城市政府，可自主决定在2022年底前阶段性维持、下调或取消当地新发放首套住房贷款利率下限。

9月30日，央行发布“中国人民银行决定下调首套个人住房公积金贷款利率”决定，下调首套个人住房公积金贷款利率0.15个百分点，5年以下（含5年）和5年以上利率分别调整为2.6%和3.1%。第二套个人住房公积金贷款利率政策保持不变，即5年以下（含5年）和5年以上利率分别不低于3.025%和3.575%。

■ 税收：支持居民改善住房条件，个人所得税优惠政策发布

9月30日，财政部、税务总局发布公告，为支持居民改善住房条件，自2022年10月1日至2023年12月31日，对出售自有住房并在现住房出售后1年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优

惠。其中，新购住房金额大于或等于现住房转让金额的，全部退还已缴纳的个人所得税；新购住房金额小于现住房转让金额的，按新购住房金额占现住房转让金额的比例退还出售现住房已缴纳的个人所得税。

■ 保障：稳定房地产市场，支持地方政府推进“保交楼、保民生、保稳定”工作

7月14日，据央视财经报道，银保监会表示将引导金融机构市场化参与风险处置，加强与住建部门、中国人民银行工作协同，支持地方政府积极推进“保交楼、保民生、保稳定”工作。

7月25日，银保监会召开全系统2022年年中工作座谈会暨纪检监察工作（电视电话）座谈会指出，要支持地方做好“保交楼”工作，配合防范化解地方政府隐性债务风险，促进房地产市场平稳健康发展。

7月28日，中共中央政治局召开会议指出，要稳定房地产市场，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求，压实地方政府责任，保交楼、稳民生。

小 结

三季度，金融方面，央行下调中期借贷便利（MLF）及贷款市场报价利率（LPR），“稳市场、稳预期”的宽松政策持续发力。信贷方面，下调首套个人住房公积金贷款利率，并阶段性调整差别化信贷政策，因地制宜，放宽部分城市的首套住房贷款利率下限。税收方面，为支持居民改善住房条件，发布换房个人所得税优惠政策。民生保障方面，进一步支持和压实地方政府推进“保交楼、保民生、保稳定”工作，提振市场信心，稳定房地产市场，促进房地产业良性循环和健康发展。

二、土地市场

(一) 土地市场总体情况

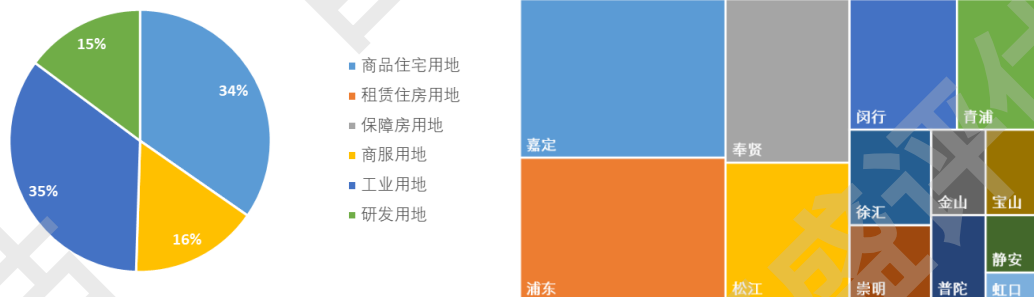
1、新增供应

◇第三批居住用地集中供地公示，土地市场供应量环比上升

2022 年三季度，上海新增供应土地 101 幅（土地供应面积约 560.6 公顷），供应量同比回落 25.7%，环比上升 8.6%。

分土地用途看，三季度产业用地（工业、研发）供应 50 幅，供应量占比最高，为市场供应主力，占比达 49.5%；居住用地（住宅、租赁、保障）次之，供应 35 幅，占比 34.7%；商服用地供应 16 幅，占比 15.8%。

分区域看，本季度供应量排名前 5 的区域分别为：嘉定区供应土地 21 幅，占比为全市最高，达 20.8%；浦东、奉贤、松江及闵行供应土地分别为 19、13、11 及 9 幅，占比分别为 18.8%、12.9%、10.9%及 8.9%。

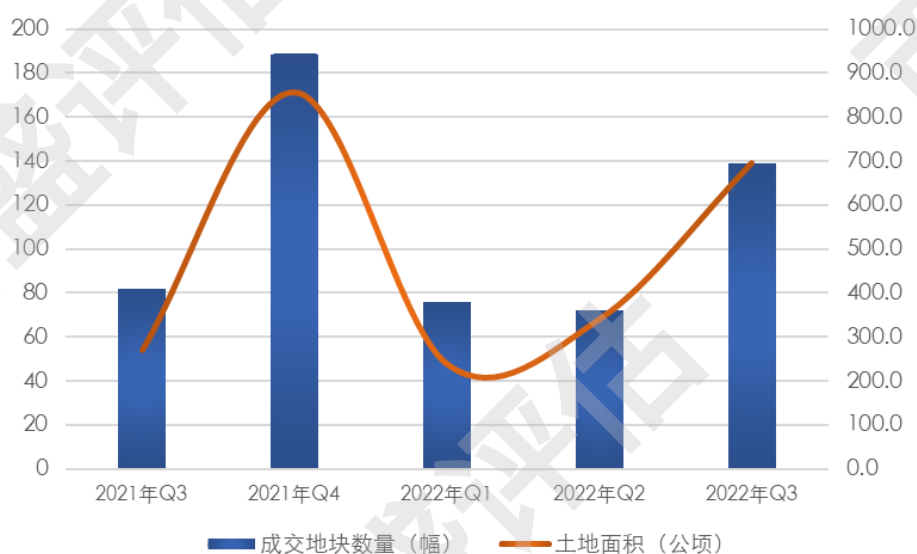


2、成交情况

◇ 土拍受供应放量影响，成交量同步回升

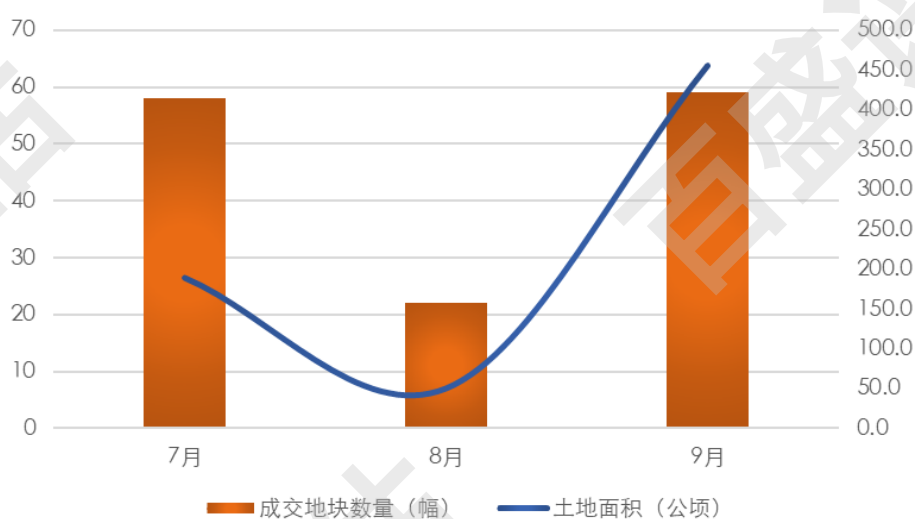
2022 年三季度，共成交地块 139 幅，同比上升 69.5%，环比上升 93.1%。土地成交面积约 696.3 公顷，同比上升 157.9%，环比上升 104.7%。本季度，受土拍供应放量影响，成交量同步回升。

2021Q3-2022Q3 地块季度成交量走势

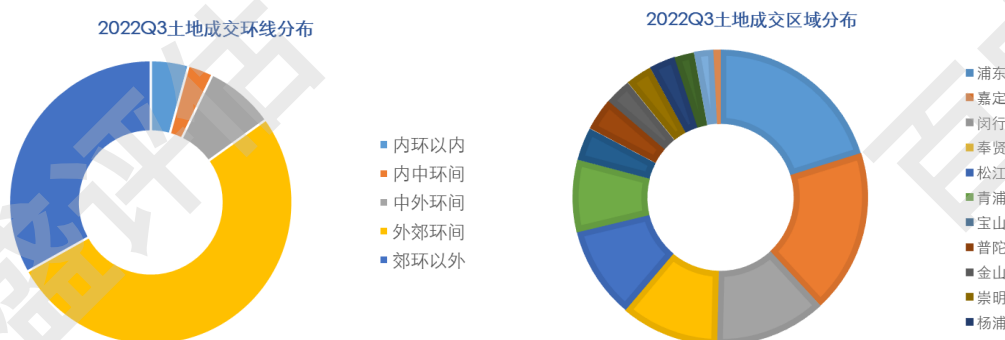


分月度看，其中：7月成交地块 58 幅（土地成交面积约 189.6 公顷），8月成交地块 22 幅（土地成交面积约 50.6 公顷），9月成交地块 59 幅（土地成交面积约 456.1 公顷）。

2022Q3 土地成交月度分布



分环线看，地块成交集中于外环以外区域，该区域本季度成交地块 118 幅，约占市场总成交量 84.9%。分区域看，本次成交的土地分布于除黄浦、虹口以外的 14 个区域，其中浦东新区成交量最大，成交地块 28 幅，占比约 20.1%，嘉定区次之，成交地块 25 幅，占比约 18.0%。

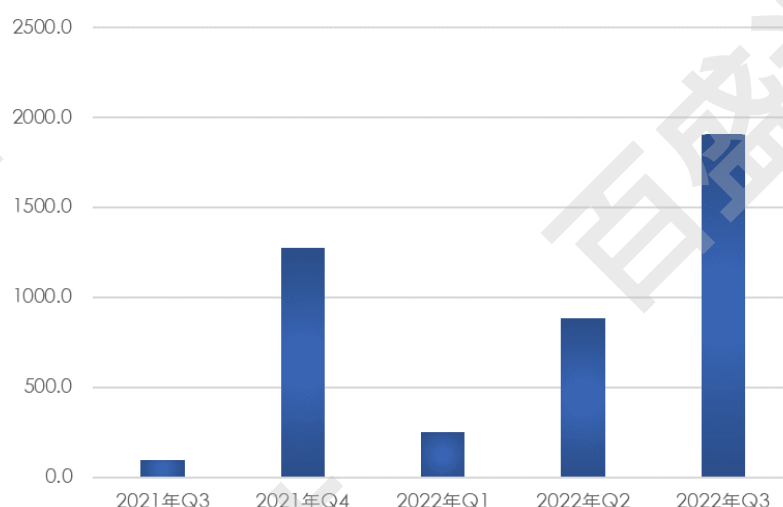


3、成交金额

◇ 居住用地集中成交，拉动土地成交总金额环比显著上升

三季度，土地成交总金额约 1907.9 亿元，环比上升 115.3%，同比上升 1934.5%。其中，随着 2022 年第二、三批居住用地集中成交，本季度居住用地土地成交金额达 1833.8 亿元，环比上升 119.7%（去年三季度无居住用地成交，故同比数据不展示），拉动本季度土地成交总金额环比显著上升。

2021Q3-2022Q3 全市土地成交总金额（亿元）走势



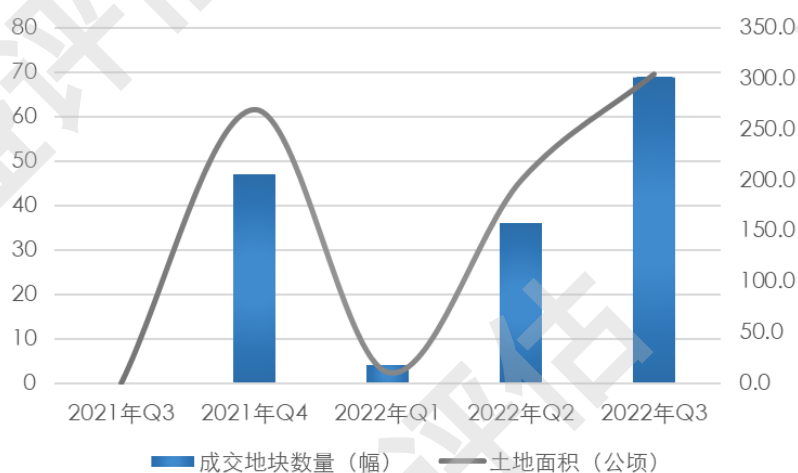
(二) 经营性地块分析

1、商品住房用地

◇ 2022 年二、三批集中用地成交，地块成交量显著上升

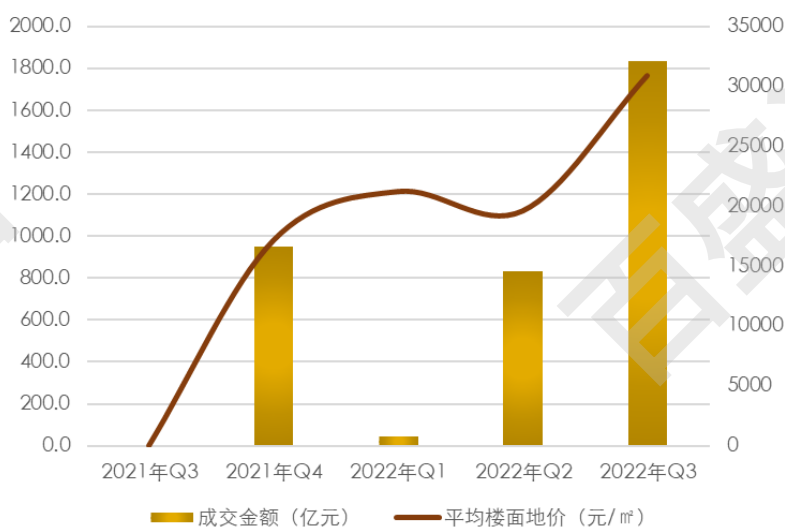
三季度，2022 年二、三批居住用地集中成交，本季度共计成交居住用地 69 幅，土地成交面积约 304.5 公顷，环比上升 52.5%，地块成交量上升显著。

2021Q3-2022Q3 商品住宅用地季度成交量走势



与此同时，商品住房用地成交总金额约 1833.8 亿元，环比上升 119.7%。平均楼面地价约 3.1 万元/㎡，环比上涨 57.7%。

2021Q3-2022Q3 商品住宅用地季度成交额及成交均价走势



2022 年三季度共成交 69 幅商品住宅用地，分别位于除虹口、黄浦以外的 14 个区，具体如下：

2022Q3 商品住房用地成交情况一览表

序号	地块名称	土地用途	土地面积 (m^2)	成交总价 (万元)	楼面地价 (元/ m^2)	房地联动价 (元/ m^2)
1	长宁区新泾镇 232 街坊 17/1 丘 77-01 地块	普通商品房	23047.8	276260	99884	163000
2	杨浦区江浦社区 R-05 地块（大桥街道 115 街坊）	普通商品房	35976.2	477476	56000	115000
3	杨浦区江浦社区 S-09 地块（大桥街道 113 街坊）	普通商品房	22487.3	276355	61447	115000
4	杨浦区长海社区 025-07 地块（长海路街道 332 街坊）	普通商品房	16638.7	208816	50200	99000
5	徐汇区华泾镇 XHPO-0001 单元 D1-2、D5B-1 地块	普通商品房, 餐饮旅馆业用地, 办公楼, 商业用地	87807.8	373000	19046	81000
6	徐汇区华泾镇 XHPO-0001 单元 D2B-1 地块	普通商品房	18095.6	226030	49964	81000
7	徐汇区龙华街道 188S-B-3 地块	普通商品房	19728.6	360140	73019	123000
8	松江区车墩镇 SJC10027 单元 14-05 号地块	普通商品房	20205.8	38896	16042	36600
9	松江区永丰街道 SJC10011 单元 H17-02 号地块	普通商品房	38325.3	133659	23250	49000
10	松江区广富林街道 SJC10004 单元 2 街区 03-04、06-02、07-10 号地块	普通商品房	145082	681442	27211	03-04:59000 06-02:59000 07-10:60500
11	松江区广富林街道 SJC10004 单元 2 街区 11-05 号地块	普通商品房	26529.1	154057	29035	58500
12	松江区小昆山镇 SJS40001 单元 21-02 号地块	普通商品房	57002.2	130129	19024	41100
13	松江区洞泾镇 SJS30003 单元 02-09 号地块	普通商品房	34042.3	88000	23500	53000
14	青浦区西虹桥沪青平公路北侧 45-12、45-14 地块	普通商品房, 商业用地	60142.2	386000	30564	62000
15	青浦区夏阳街道达慧路南侧 08D-01 地块	普通商品房, 商业用地	11130.7	37845	17000	44100
16	青浦区徐泾镇双联路北侧 B6-01 地块	普通商品房	77073.7	448430	34225	64000

17	青浦区盈浦街道漕稼一路西侧 10-04 地块	普通商品房	13562.9	37227	21114	45000
18	青浦区朱家角镇珠湖路西侧 D01-09 地块	普通商品房	37185.9	91470	19678	42000
19	青浦区夏阳街道种畜场河西侧 08-11 地块	普通商品房	15920	48397	19000	45000
20	青浦区夏阳街道青松路西侧 H3a-01、H3b-01 地块	普通商品房	32711.1	95090	24225	50000
21	青浦区白鹤镇老白石公路北侧 29A-01A 地块	普通商品房	23397.2	44174	11800	28000
22	普陀区桃浦科技智慧城 (W06- 1401 单元) 026-01 地块	普通商品房	29828.3	352880	47321	83000
23	普陀区桃浦科技智慧城 (W06- 1401 单元) 037-01 地块	普通商品房, 商业用地	11887.7	117200	39435	83000
24	普陀区中山北社区 C060202 单 元 B2-18 地块	普通商品房	20740.8	342000	65957	105200
25	普陀区桃浦科技智慧城 (W06- 1401 单元) 015-01 地块	普通商品房	46948.2	560450	47750	83000
26	普陀区桃浦科技智慧城 (W06- 1401 单元) 027-01、039-01 地 块	普通商品房, 商业用地	31385.2	305000	38872	83000
27	浦东新区川沙新镇城南社区 PDP0-0706 单元 C06-03 地块	普通商品房	63675.3	476950	37452	64000
28	浦东新区航头镇商贸中心单元 (PDS1-0203) A2A-06、A2B- 04 地块	普通商品房	68725.9	316580	23032	48361
29	浦东新区唐镇中心镇区 PDP0- 0405 单元 C-01B-09、C-01B- 10、C-01B-13 地块	其他商服用 地,普通商品 房	55089.5	448860	40739	70620
30	浦东新区外高桥新市镇 G08-01 地块 ("城中村"改造项目-高行 镇界路地块)	普通商品房	90489.7	553797	34000	70300
31	浦东新区 Z00-1603 单元 (张江 集镇单元) B05-15 地块("城中 村"改造项目-张江镇田园、江欣 地块)	普通商品房	12836.2	93507	40470	83000
32	浦东新区周浦镇 08 单元 16-02 地块	普通商品房	55998.9	313281	31080	56000
33	浦东新区杨思社区 Z000602 单 元 20C-14 地块	普通商品房	53118.2	453700	50243	99000
34	浦东新区唐镇中心镇区 PDP0- 0405 单元 C-05B-02 地块	普通商品房	47140.2	504980	42849	70620
35	浦东新区航头镇中社区东单元 (PDS1-0205) B01-15、B01- 16 地块	商业用地,普 通商品房	69611.5	240645	23046	48361

36	自贸区临港新片区 PDC1-0401 单元 I06-01、I15-01 地块	普通商品房	47505.9	163183	14313	34000
37	浦东新区惠南镇东城区南单元 (PDS3-0206) B8-7 地块 (“城中村”改造项目-惠南镇红光村地块)	普通商品房	61907.5	121040	15040	34015
38	浦东新区北蔡南新地区 2-1 地块 (“城中村”改造项目-北蔡镇艾南村地块)	普通商品房	19144.6	62460	27188	83000
39	闵行区浦锦街道 MHP0-1302 单元 15-01 地块	普通商品房	19673.6	96500	40875	68000
40	闵行区七宝镇古美北社区 S110501 单元 19-01、20-01 地块	普通商品房	28689.4	290640	50653	82500
41	闵行区吴泾镇 MHPO-0601 单元 16-05 地块	普通商品房	24718.1	210500	34064	65000
42	闵行区吴泾镇紫竹科学园区 MHPO-1004 单元 08A-03Ab 地块	普通商品房	63268.7	322291	28300	52000
43	闵行区梅陇镇古美北社区 S110502 单元 112b-02、112b-05 地块	普通商品房	49069.3	520010	58875	89100
44	闵行区华漕镇 MHPO-1403 单元 53-01 地块	普通商品房	22754.3	173550	38136	66095
45	闵行区颛桥镇生态间隔带 G9 颛桥中心村段 10-03、19-01、19-05、20-01 地块 (“城中村”改造项目-中心村)	普通商品房	105636.6	552183	29760	62000
46	静安区天目社区 C070102 单元 07-03 地块	文体用地,普通商品房,慈善用地	6663.6	74900	56201	128800
47	静安区中兴社区 C070202 单元 321-01、322-09 地块	普通商品房,办公楼	59804.8	803730	48128	119000
48	静安区中兴社区 C070202 单元 304-03 地块	商业用地,文体用地,普通商品房,办公楼	43841.3	1205984	47840	133000
49	金山区亭林镇亭林大型居住社区 26-02 地块	普通商品房	27822	34002	6790	22500
50	金山区朱泾镇 JSS2-0201 单元 B06a-01、B06b-01 地块	普通商品房	89048.2	161121	12901	32000
51	嘉定区嘉定工业区南门社区 JDC1-0802 单元 83-07 地块	普通商品房	32744.3	142300	20694	45200
52	嘉定区嘉定新城 (马陆镇) 马陆南社区 JDC1-2301 单元 23-01、29-01 地块	普通商品房	73521.2	474290	25804	49800
53	嘉定区嘉定新城 (马陆镇) 马陆社区 JD010801 单元 50-08 地块	普通商品房	24908.4	160074	25706	49800

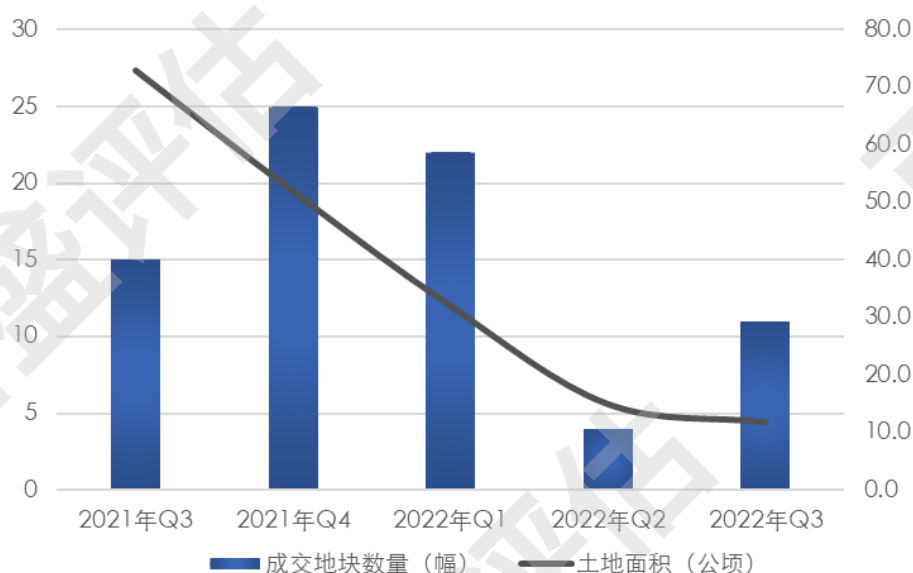
54	嘉定区嘉定新城远香湖中央活动区 F18B-05 地块	普通商品房	26383.2	149010	25672	49800
55	嘉定区马陆镇嘉定新城 JDC10502 单元 (复华园区) 02-01 地块	普通商品房	27767	124195	22364	43700
56	嘉定区嘉定工业区南门社区 JDC1-0801 单元 06-04、07-01 地块	普通商品房	54210.1	207103	22000	46000
57	嘉定区南翔镇 JDC2-0201 单元 14-02、14-03 地块	普通商品房, 其他商服用地	50648.6	294378	27000	58000
58	嘉定区菊园新区 JDC1-0403 单元 30B-01 地块	普通商品房	30414	159150	22751	45000
59	嘉定区嘉定新城 E19A-1、E19B-1、E20A-3、E20B-1、E20C-1、E20D-3 地块	商业用地, 办公楼, 普通商品房	141581.2	643607	17460	50400
60	奉贤区奉贤新城 16 单元 28-05 区域地块	普通商品房	22170	74492	21000	42000
61	奉贤区奉贤新城 21 单元 E09D-02 区域地块	普通商品房	29468.6	143660	19500	38800
62	奉贤区金汇镇 40-04 区域地块	普通商品房	22079.2	72862	16500	35500
63	奉贤区奉贤新城 08 单元 06-02 区域地块	普通商品房	94915.9	318918	28000	53000
64	奉贤区奉贤新城 16 单元 28-01 区域地块	普通商品房	25614.2	86064	21000	43000
65	奉贤区奉城镇 61-02 区域地块	普通商品房	73717.3	129006	12500	29675
66	崇明区城桥镇 CMC10101 单元 05A-05A 地块 ("城中村"改造项目-利民村(西))	普通商品房	43849.3	55623	11030	31700
67	宝山区顾村 N12-1101 单元 08-04 地块	普通商品房	57664.2	315906	30435	65696 公寓:57076 复式:74316
68	宝山区顾村大型居住社区 BSP0-0104 单元 0414-02、0415-01 地块	普通商品房	39642.4	190284	24000	47500
69	宝山区罗店镇美罗家园大型居住社区 0221-01 地块	普通商品房	30912	112390	20199	49280 公寓:44800 复式:53760
合计			3045327	18338129		

2、商服用地

◇ 商服用地成交量低位徘徊，成交金额环比小幅回升

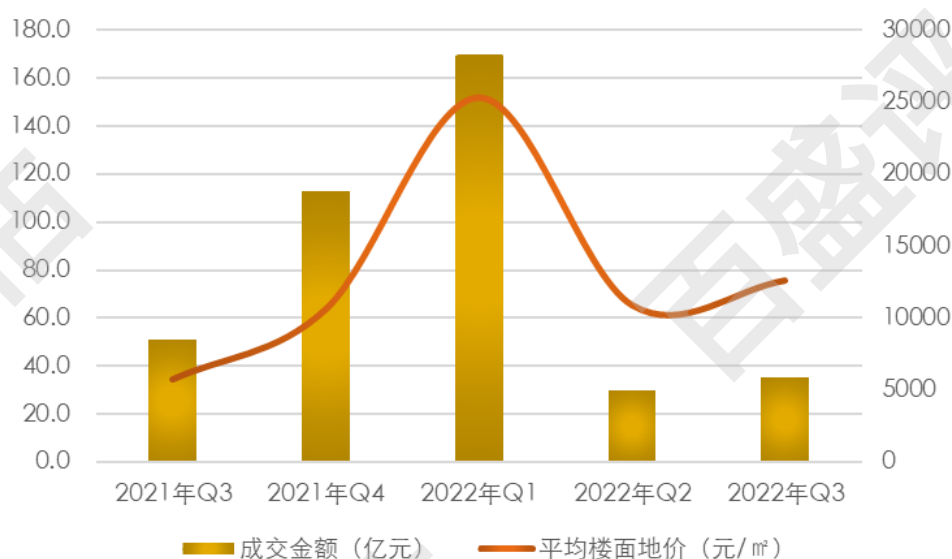
2022 年三季度，商服用地成交 11 幅，土地成交面积约 11.9 万 m^2 ，同比下降 83.7%，环比下降 20.9%，可建总建筑面积约 27.8 万 m^2 。

2021Q3-2022Q3 商服用地季度成交量走势



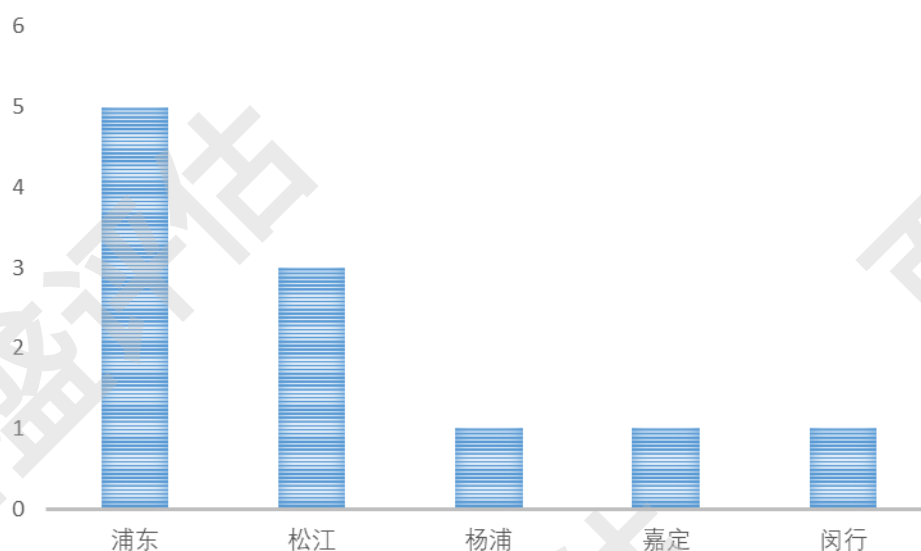
本季度，商服用地成交金额约 35.0 亿元，同比下降 31.5%，环比上升 18.4%，平均楼面地价约 1.3 万元/ m^2 。溢价方面，本季度成交的 11 宗商服用地均为底价成交。

2021Q3-2022Q3 商服用地季度成交额及成交均价走势



从区域分布看，本季度商服用地成交分布于浦东、松江、杨浦、嘉定和闵行 5 个区。其中浦东新区成交 5 幅，松江区成交 3 幅，其余三区各成交 1 幅。

2022Q3 商服用地成交区域分布



值得关注的是，本季度杨浦区长海社区成交的一幅商办用地，即“杨浦区长海社区 N090901 单元 013-02、014-01 地块（长海街道 334、336 街坊）”，该地块出让土地面积约 3.5 万 m^2 ，成交总价为三季度商服用地最高，达 18.7 亿元。

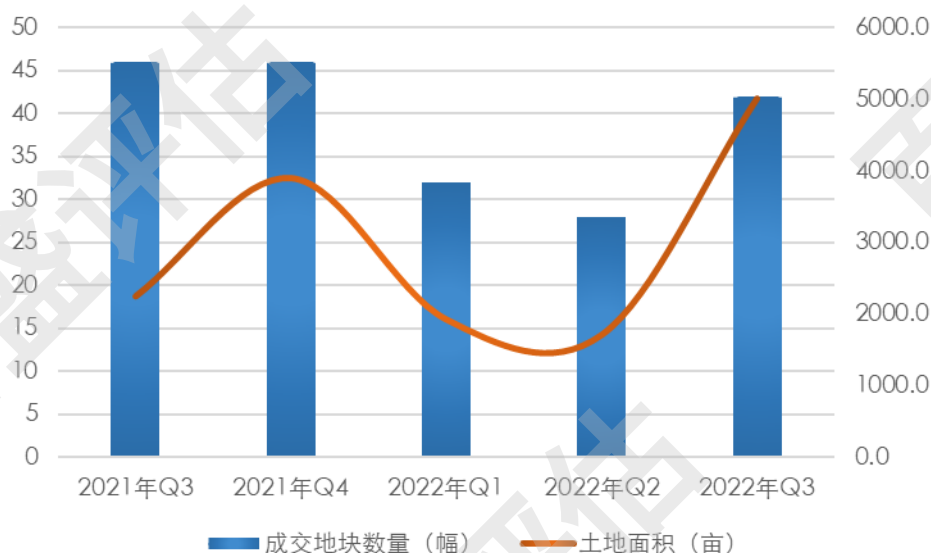
(三) 产业用地分析

1、工业用地

2022 年三季度,上海市工业用地成交 42 幅,同比下降 8.7%,环比上升 50.0%。

土地成交面积约 5005.5 亩,同比上升 122.4%,环比上升 192.2%。

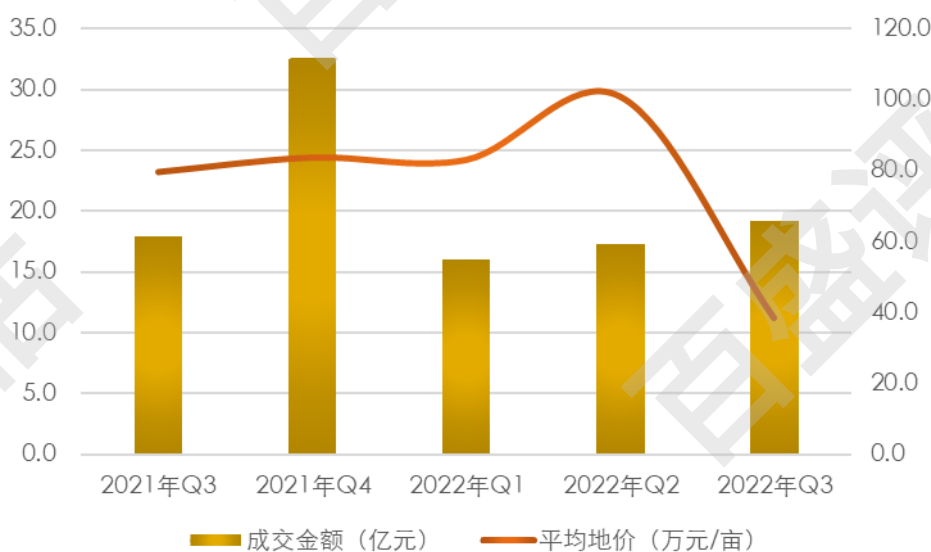
2021Q3-2022Q3 工业用地季度成交量走势



本季度,工业用地成交金额约 19.2 亿元,同比上升 7.2%,环比上升 11.2%。

平均地价约 38.5 万元/亩,同比下跌 51.8%,环比下跌 62.0%。

2021Q3-2022Q3 各季度工业用地成交金额及平均地价



本季度，上海市成交的工业用地中，其中 8 幅为高质量标准化工业用地。

具体如下表所示：

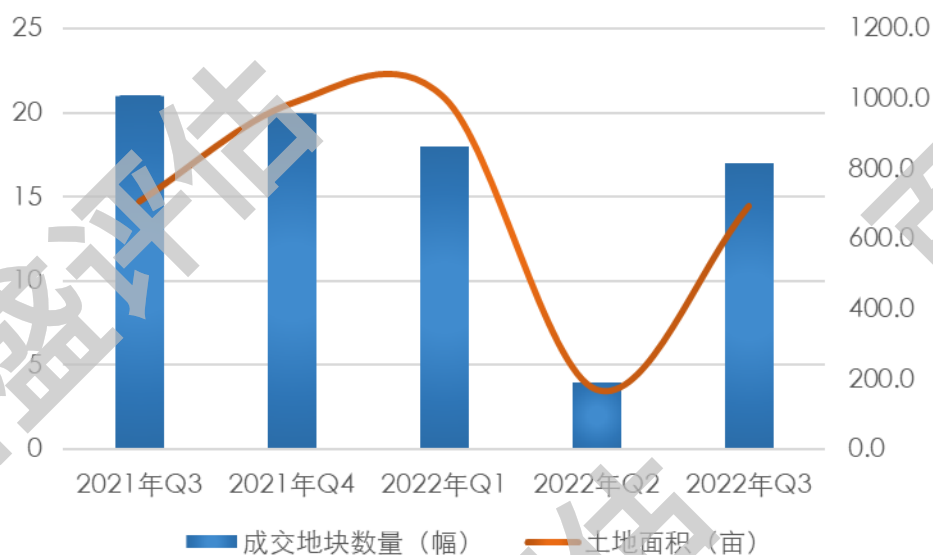
2022Q2 高质量标准化工业用地一览表

序号	地块名称	产业导向	出让面积 (m ²)	可建建筑 面积 (m ²)	成交总价 (万元)
1	闵行区马桥镇马桥社区 02 单元 08-04B 地块（马桥镇工-326 号地块）	计算机、通信和其他电子设备制造业	16600	33200	2009
2	闵行区浦江镇 MHPO-1307 单元 H2-06B 地块（浦江镇-332 号）	酒、饮料和精制茶制造业	14592.2	29184.4	1696
3	闵行区浦江镇 MHPO-1307 单元 H2-06A 地块（浦江镇-331 号）	食品制造业	18645.7	37291.4	2476
4	嘉定工业区（北区）JDS2-0301、JDS2-0401、JDS2-0402 单元 10-01B 地块（嘉定区嘉定工业区 2107 号地块）	金属制品业	14667.3	29334.6	1496
5	嘉定工业区（北区）JDSB0301、JDSB0302、JDSB0303 单元 31-08 地块（嘉定区嘉定工业区 1705 号地块）	仪器仪表制造业	15285.9	29262	1606
6	自贸区临港新片区 04FX-0002 单元 G01 街坊 G03-01A 地块	生物医药	66667.8	166669.5	8257
7	奉贤区工业综合开发区 06A-01A 号地块	医药制造业	61444.9	131096.49	9310
8	宝山区宝山工业园区 BSP0-1801 单元 07-17 地块	智能硬件	33357.6	63910.49	4003
合计			241261.4	519948.9	30853

2、研发用地

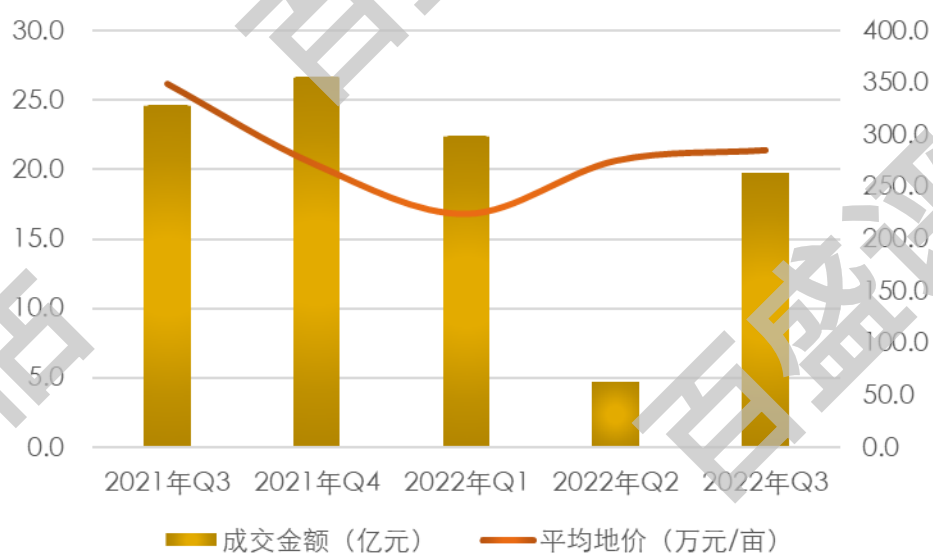
2022 年三季度，上海市研发用地成交 17 幅，同比下降 19.0%，环比上升 325.0%。土地成交面积约 692.7 亩，同比下降 1.8%，环比上升 308.0%。

2021Q3-2022Q3 研发用地季度成交量走势



本季度，研发用地成交金额约 19.8 亿元，同比下降 19.8%，环比上升 322.9%。平均地价约 285.6 万元/亩，同比下降 18.3%，环比上升 3.7%。

2021Q3-2022Q3 研发用地成交金额及平均地价



本季度，上海市成交的研发用地中，其中 3 幅为高质量标准化研发用地。
具体如下表所示：

2022Q3 高质量标准化研发用地一览表

序号	地块名称	产业导向	出让面积 (㎡)	可建建筑面积 (㎡)	成交总价 (万元)
1	浦东新区康桥工业区东区 E05A-05 地块	软件和信息技术服务业	26839.7	80519.1	18439
2	浦东新区康桥工业区东区 E05A-07 地块	研究和试验发展	18860.6	56581.8	12901
3	嘉定区南翔镇永乐片区 JDC2-0501 单元 02-04 地块	化学原料和化学制品制造业	10098.5	30295.46	4751
合计			55798.8	167396.36	36091

小 结

三季度，在本年度“第三批居住用地集中供地公示”等因素的综合作用下，上海市土地市场整体供应量环比出现上升，供地节奏持续加速。成交量方面，受供应放量影响，土地成交量同步回升，成交地块主要集中于外环以外区域。同时，本季度内前期已公示的二、三批次居住用地集中成交，进一步拉动土地成交总金额环比显著上升。商服及产业用地成交量仍低位徘徊，成交金额环比略现小幅回升。

三、住宅市场

(一) 新建商品住宅市场（不含保障房）

1、供销情况

◇ 新建商品住宅市场成交量回升显著，整体呈现“供销两旺”态势

2022 年三季度，上海新建商品住宅供应套数约 32076 套（约 353.0 万 m^2 ），环比上升 239.4%，同比上升 135.1%。成交套数约 32086 套（约 365.1 万 m^2 ），环比上升 207.2%，同比上升 54.1%。新建商品住宅市场供求比 1: 1.00，供需基本平衡。自“疫情”解封以来，新建商品住宅市场成交量回升显著，整体呈现“供销两旺”态势。

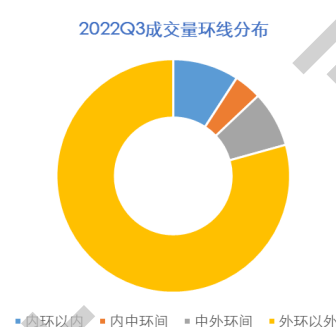
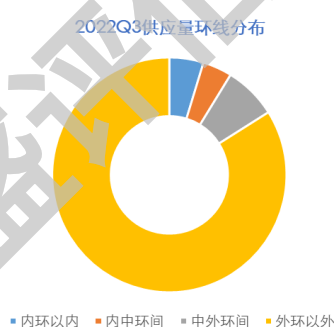
近期各季度上海新房供求走势



◇ 新房成交结构外延，“外环以外”区域占全市交易量近八成

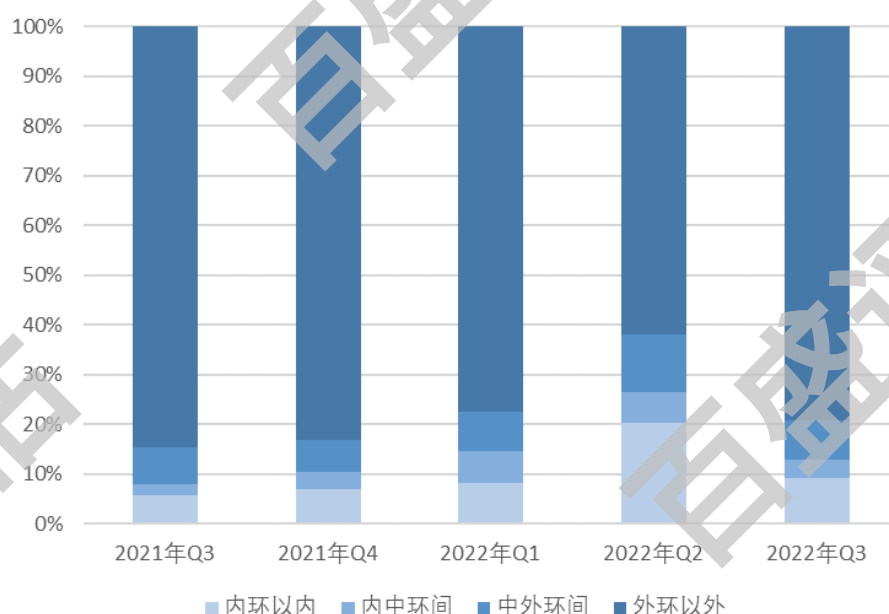
从环线分布看，供应方面，2022 年三季度新建商品住宅内环内供应套数

1510 套，占比约 4.7%；内中环间供应套数 1299 套，占比约 4.0%；中外环间供应套数 2339 套，占比约 7.3%；外环以外供应套数 26928 套，占比约 84.0%。成交方面，内环内成交套数 2932 套，占比约 9.1%；内中环间成交套数 1225 套，占比约 3.8%；中外环间成交套数 2483 套，占比约 7.7%；外环以外成交套数 25446 套，占比约 79.4%。



本季度，外环以外区域交易量仍占据上海新建商品住宅市场的主导地位，成交量约占市场总成交量八成。

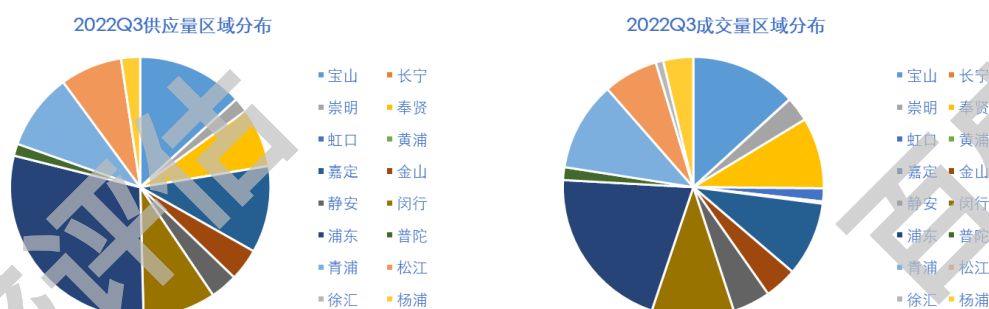
近期各季度上海新房成交套数环线分布图



◇ 新房市场区域聚焦浦东新区，交易量占比全市最高

从区域分布看，供应方面，本季度浦东新区新建商品住宅市场供应量 9398

套，占全市总供应量最高，达 29.3%；宝山区次之，供应套数 4238 套，占比约 13.2%。成交方面，浦东新区新建商品住宅成交 6644 套，占全市总成交量最高，达 20.7%；宝山区次之成交套数 4236 套，占比约 13.2%。

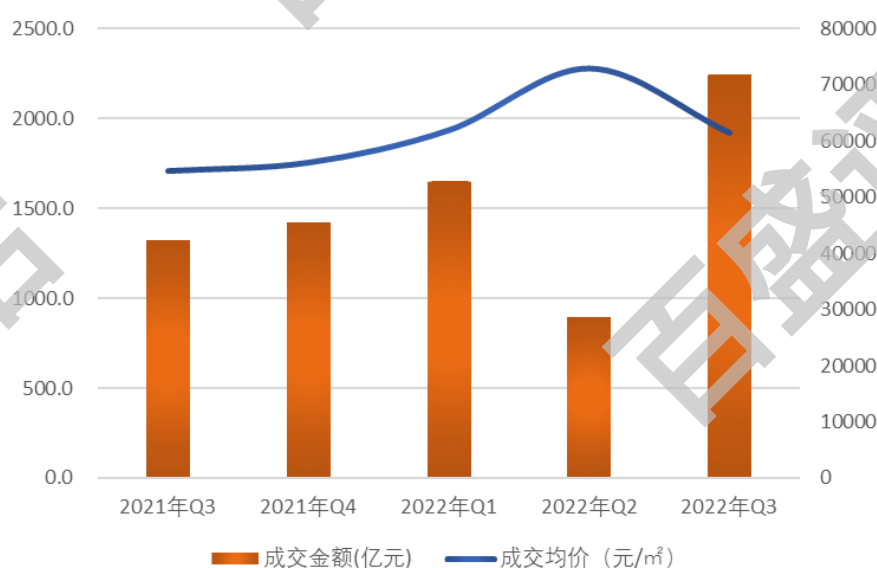


2、成交价格

◇ 受供应结构影响，新建商品住宅市场成交均价环比回落

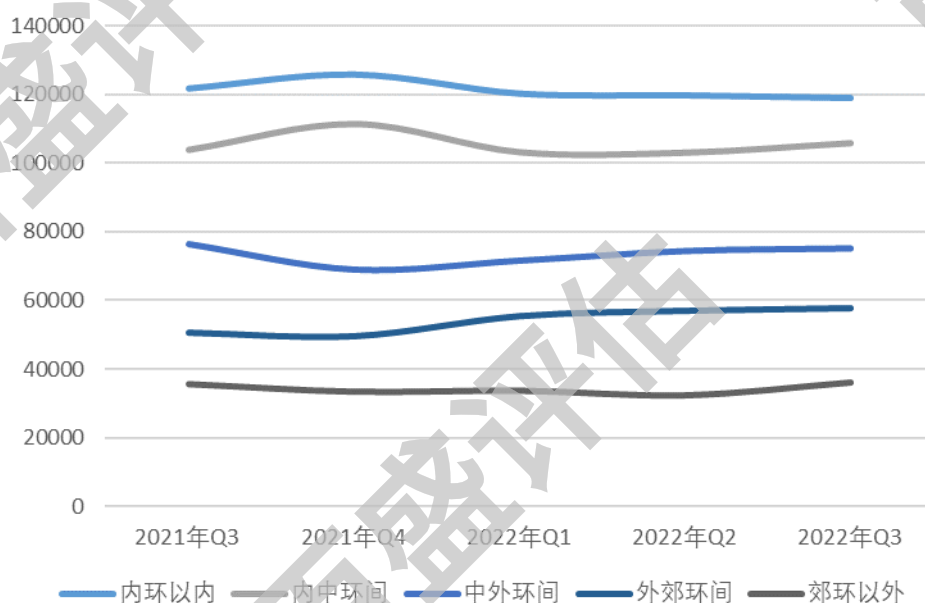
2022 年三季度，上海新建商品住宅成交均价约 61419 元/㎡，同比上涨约 12.4%，环比下跌 15.7%。成交金额约 2242.4 亿元，同比上升 69.5%，环比上升 149.9%。

近期各季度上海新房成交额及成交均价走势



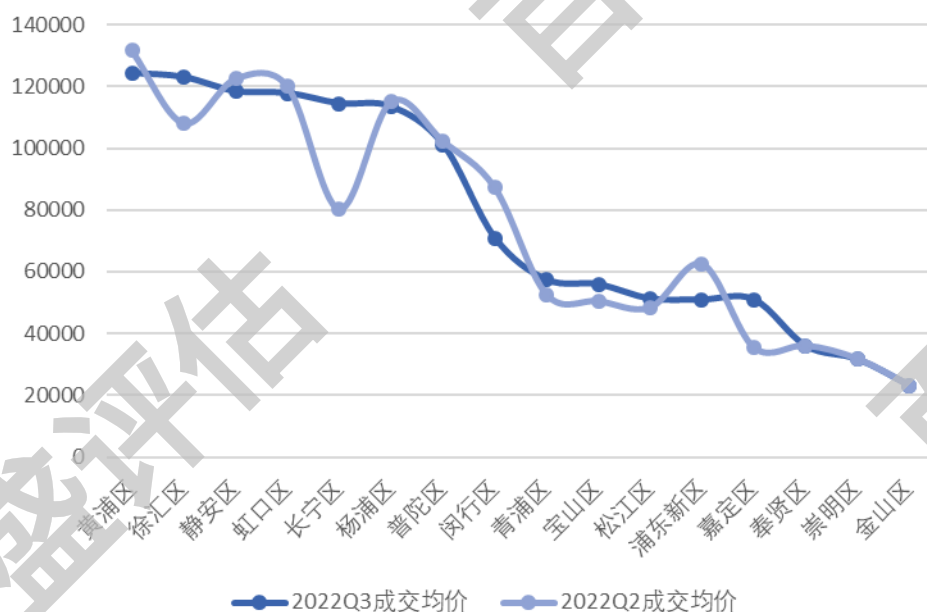
分环线看，本季度内环以内新建商品住宅成交均价约 118800 元/㎡，环比下跌 0.7%；内中环间成交均价约 105963 元/㎡，环比上涨 2.7%；中外环间新房成交均价约 75068 元/㎡，环比上涨 1.0%；外郊环间成交均价约 57785 元/㎡，环比上涨 1.4%；郊环以外新房成交均价约 36017 元/㎡，环比上涨 11.6%。

近期各季度上海新房成交均价分环线走势



分区域看，闵行等8各区域本季度商品住宅成交均价出现下跌，占比约 50.0%。其中，闵行区跌幅最大，该区本季度成交均价 70951 元/㎡，环比跌幅 18.7%。其余 8 个区成交均价出现上涨。涨幅最大的是长宁区，该区本季度成交均价 114475 元/㎡，环比涨幅 42.6%。细化成交数据分析，供应结构的调整，是导致这些区域成交均价出现波动的主要原因。从个案市场报价看，并未出现明显波动，市场整体价格水平仍保持平稳。

2022Q3 及 2022Q2 新房区域均价对比 (元/㎡)



3、热点项目

2022 年三季度全市新增楼盘 106 个，共有 47 个楼盘触发积分制，触发几
率约 44.3%。其中，达到 60 分的楼盘共 32 个，见下表：

2022 年三季度新增入围积分达 60 分楼盘情况表

序号	楼盘名称	区域	环线	供应套数 (套)	备案均价 (元/㎡)	入围积分
1	东方悦澜	浦东	内中环间	481	119000	96.9
2	绿宝园	浦东	外郊环间	40	67700	92.1
3	上海蟠龙天地	青浦	外郊环间	538	68700	91.22
4	上海蟠龙天地	青浦	外郊环间	33	81900	91.22
5	仁恒海上源	杨浦	内环以内	265	119800	84.5
6	静安天悦	静安	内中环间	338	105000	83.2
7	中企海睿滨江	浦东	内环以内	188	105000	82.21
8	锦绣里	普陀	内环以内	54	143000	79.92
9	象屿招商蟠龙府	青浦	外郊环间	468	60000	77.27
10	浦发唐城	浦东	外郊环间	341	70620	76.77
11	银河丽湾	奉贤	外郊环间	76	37075	76.17

12	中企·云萃江湾	杨浦	中外环间	224	97000	74.6
13	招商璀璨公馆	浦东	中外环间	308	70300	71.62
14	静安府	静安	中外环间	12	108691	71.28
15	金隅外滩东岸	杨浦	内环以内	270	115000	70.62
16	华发仁恒苏河世纪	静安	内环以内	304	133000	68.8
17	璀璨城市	浦东	外郊环间	348	53900	67.59
18	虹桥璀璨公馆	青浦	外郊环间	562	60000	67.05
19	越秀仁恒·天樾园和	闵行	外郊环间	444	73600	66.37
20	招商璀璨公馆	浦东	中外环间	336	70300	65.16
21	新湖上海青蓝	静安	内环以内	275	117000	64.91
22	海上溪云	浦东	外郊环间	169	85300	64.8
23	虹桥璀璨公馆	青浦	外郊环间	679	60000	64.74
24	龙湖南山虹桥天玺领峯	嘉定	外郊环间	288	57500	64.08
25	柏悦江湾	宝山	中外环间	180	73512	63.6
26	日月光伯爵天地	嘉定	郊环以外	352	42698	63.3
27	四季都会	宝山	外郊环间	504	49300	63.2
28	璀璨城市	浦东	外郊环间	68	53900	62.76
29	宝珀公寓	静安	内环以内	12	112000	62.54
30	古北金鹰府	闵行	中外环间	104	81247	62.47
31	央玺	宝山	中外环间	40	76522	60.4
32	金地峯汇	嘉定	外郊环间	661	49000	60

从市场反应看，上述楼盘中，“东方悦澜”季度内入围积分最高。该项目入市套数 481 套，认购组数 1483 套（认购率 308%），入围积分 96.9。“仁恒海上源”季度内认购率最高，该项目入市套数 265 套，认购组数 1307 组（认购率 493%），入围积分 84.5。

小 结

三季度，随着“复工复产”有序推进，新盘入市步伐明显加快，新建商品住宅市场成交量回升显著，市场整体呈现“供销两旺”格局。受供应结构“外延”影响，“外环以外”区域占全市交易量近八成，市场成交均价也因此出现结构性回调。

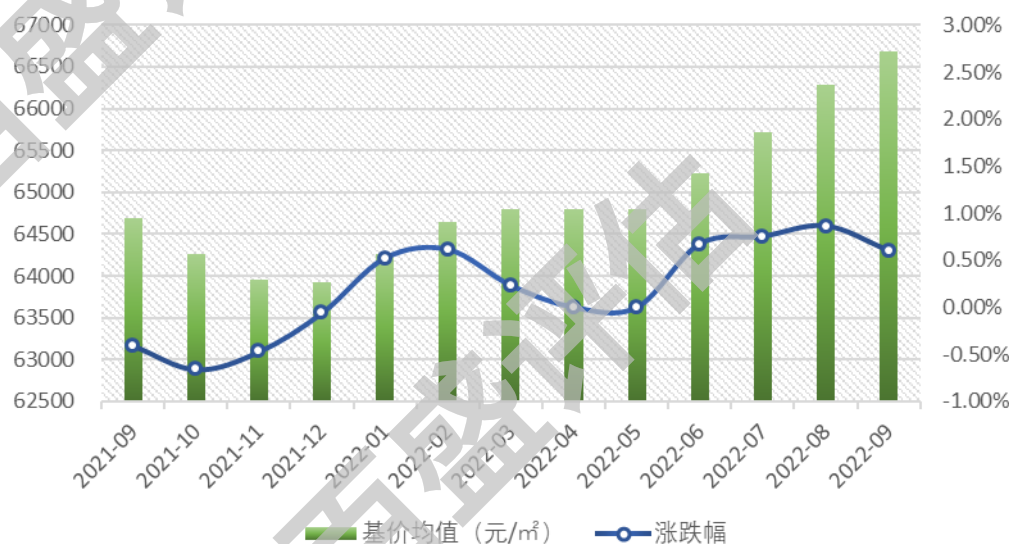
近期中共中央政治局会议重申，要稳定房地产市场，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求。同时，“十一”长假节前出台了一系列楼市政策，政策面继续释放利好，引导住房消费的信号明显，市场信心有望进一步回升。

(二) 存量住房市场

1、价格监测

根据“百盛房地产数据分析平台系统”对上海住宅小区价格的监测情况分析，三季度存量住宅市场基本维持前期价格水平，整体呈“稳中有升”态势。自今年6月1日全市解封以来，存量住宅市场整体价格水平已连续4个月保持上涨势头。

近期上海市住宅小区基价均值监测图

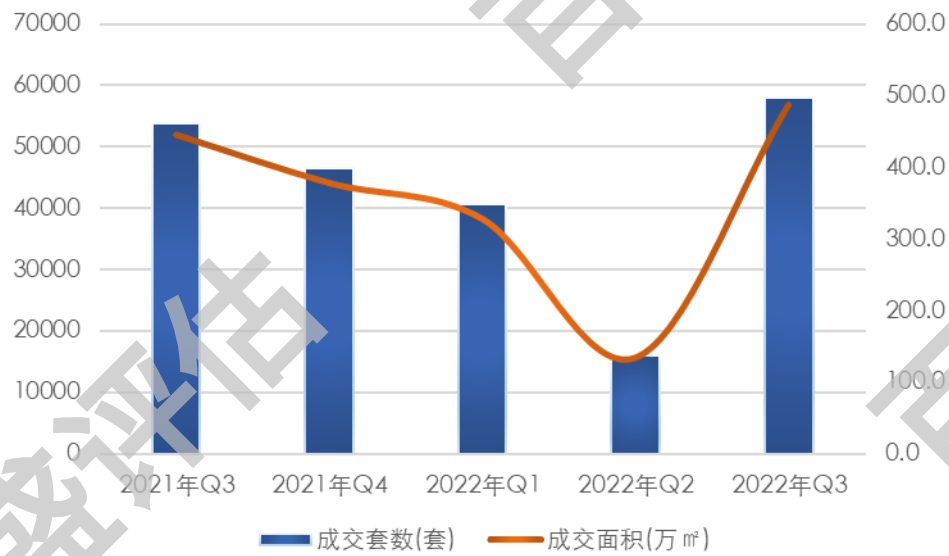


2、成交量情况

◇ “解封”后成交量快速释放，近期交易量现“盘整”迹象

2022年三季度上海存量住宅市场成交套数 57990 套（成交面积约 487.0 万 m^2 ），环比上升 260.9%，同比上升 7.6%。受“疫情”封控影响，4 至 5 月期间存量住宅成交量基本交“白卷”。随着利好政策的持续释放，以及宏观面“稳市场、稳预期”的政策导向，近期市场信心正在稳步回升。

近期各季度上海存量住宅市场成交量走势



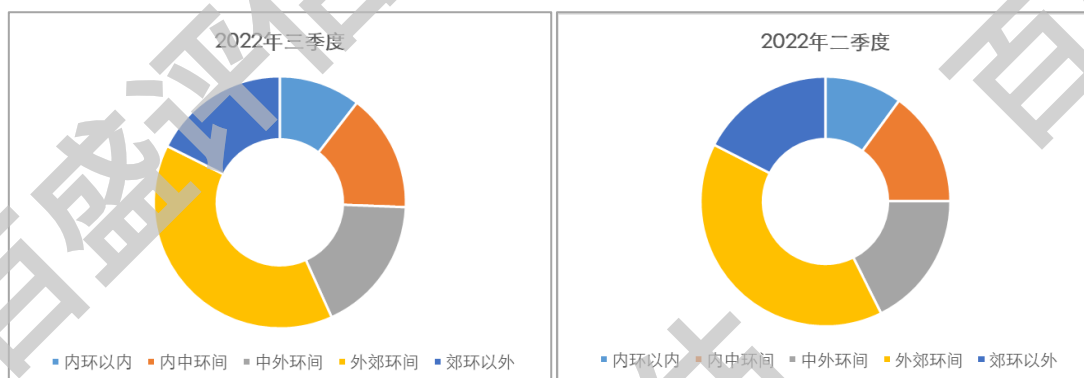
分月度走势看，本季度，7至8月期间本处于传统意义上的“交易淡季”，但随着“复工复产”的有序推进，存量住宅交易量快速释放，市场整体呈现“量价齐升”态势。进入9月后，由于未有充足新需求积极入市，导致该月市场成交出现“盘整”迹象，“金九”未能如期发力，市场交易量基本与前期持平。

近一年存量住房成交量、价走势



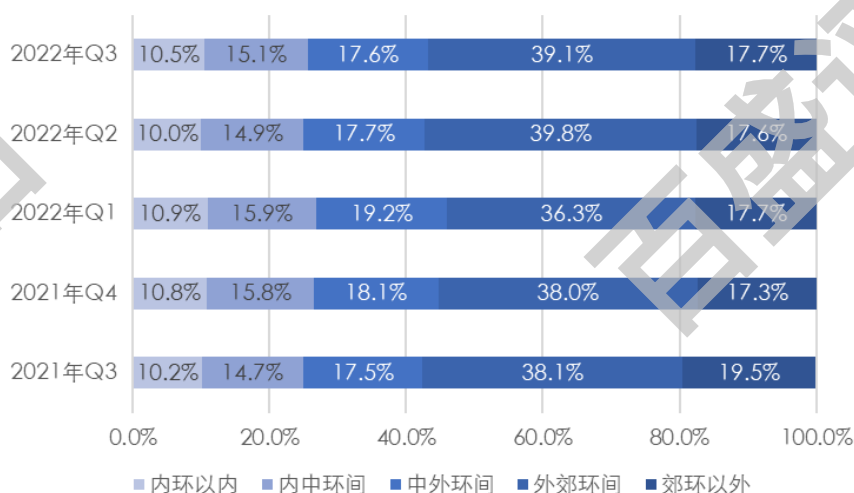
◇ 内环以内交易比重出现攀升，环比上升约 0.5 个百分点

分环线看，三季度上海存量住宅市场内环以内成交套数 6079 套，成交占比约 10.5%；内中环间成交套数 8774 套，成交占比约 15.1%；中外环间成交套数 10234 套，成交占比约 17.6%；外郊环间成交套数 22683 套，成交占比约 39.1%；郊环以外成交套数 10220 套，成交占比约 17.7%。



上述各环线中，各环线交易比重环比涨跌不一。其中：内环以内成交套数环比上升 0.5 个百分点；内中环间交易套数环比上升 0.2 个百分点；郊环以外交易套数环比上升 0.1 个百分点。与此相对，外郊环间交易套数环比下降 0.7 个百分点，中外环间交易套数环比下降 0.1 个百分点。

近期各季度上海市各环线存量住宅成交量分布图

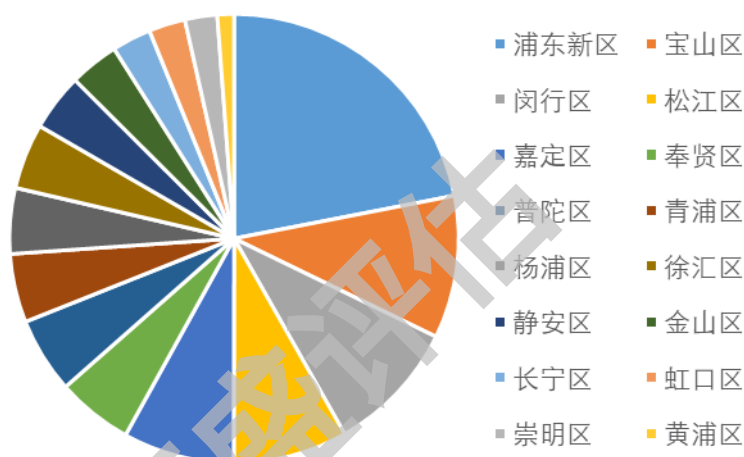


◇ 受二季度“疫情封控”影响，导致本期环比指标出现“普升”现象

从区域分布看，受二季度“疫情封控”影响，该季度交易量低迷，导致本期环比指标出现“普升”现象。成交量上升排名前三的区域为：崇明区成交套数 1346 套，环比上升 319.3%；青浦区成交套数 2867 套，环比上升 317.3%；徐汇区成交套数 2738 套，环比上升 312.3%。

本季度上海市各区存量住宅成交量分布图

2022Q3成交套数（套）

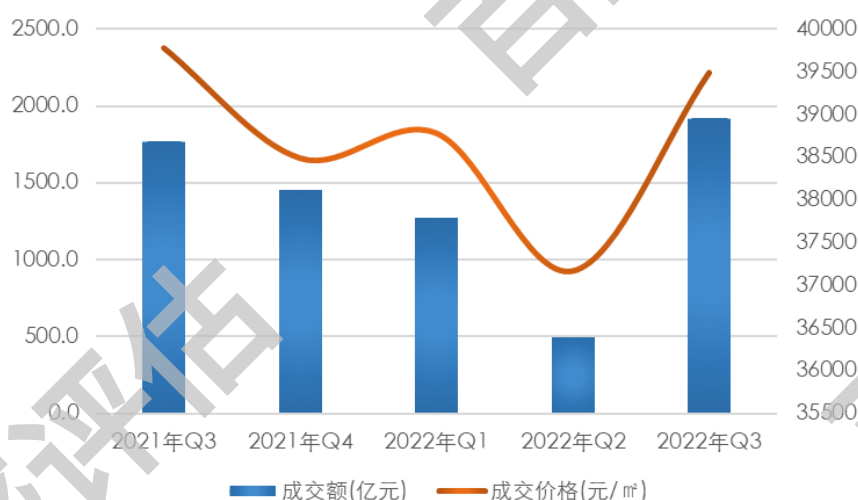


3、成交价格

◇ 随着成交量逐步回稳，市场价格走势呈“平稳上升”态势

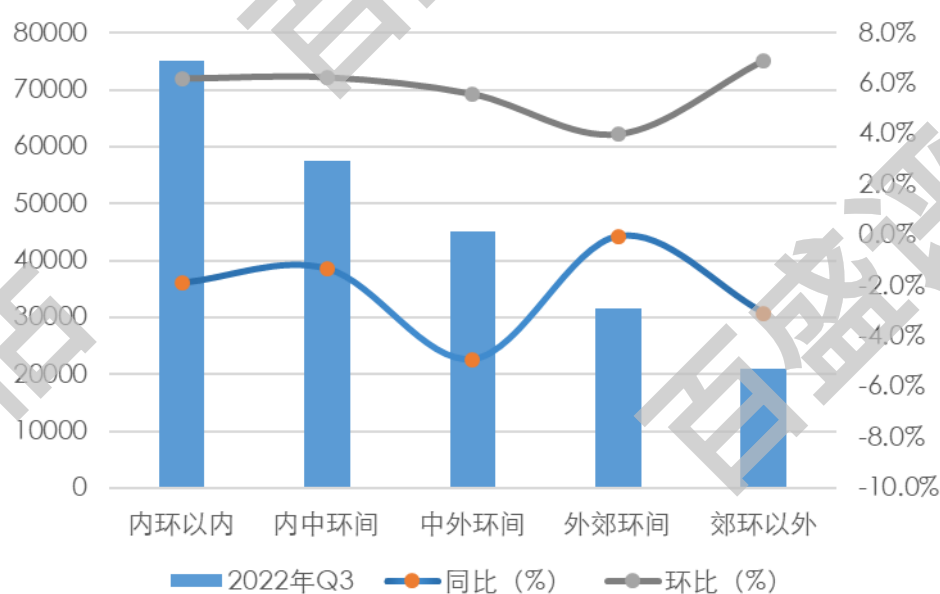
三季度，上海存量住宅市场成交均价 39487 元/㎡，环比上升 6.2%，同比下跌 0.7%。从环比指标看，随着本季度成交量逐步回稳，市场价格水平也略有回升，价格走势呈“平稳上升”态势。

近期各季度上海存量住宅市场成交价格走势



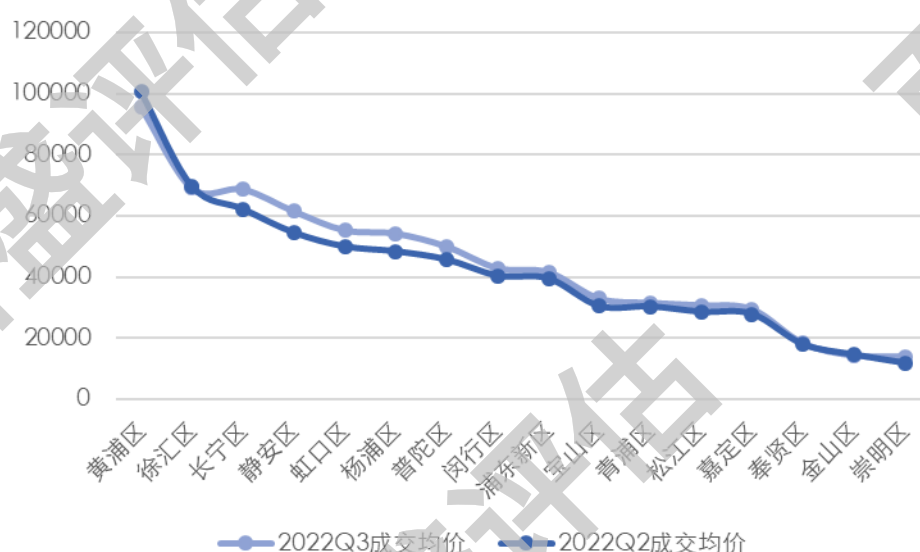
分环线看，本季度上海市存量住宅内环以内成交均价 75057 元/㎡,环比上涨 6.2%，同比下跌 1.9%；内中环间成交均价 57557 元/㎡,环比上涨 6.2%，同比下跌 1.3%；中外环间成交均价 45155 元/㎡,环比上涨 5.6%，同比下跌 4.9%；外郊环间成交均价 31473 元/㎡,环比上涨 4.0%，同比持平；郊环以外成交均价 21069 元/㎡,环比上涨 6.9%，同比下跌 3.1%。

2022 年三季度上海存量住宅分环线价格及同、环比幅度



分区域看，2022 年三季度上海存量住宅市场各区成交均价略有回升，涨跌幅主要集中于-5%至 13%区间内，崇明区涨幅最高，成交均价上涨 2232 元/㎡（由 11767 元/㎡上涨至 13999 元/㎡），环比上升 19.0%；静安区次之，环比上升 12.7%，成交均价上涨 6956 元/㎡（由 54555 元/㎡上涨至 61511 元/㎡）。

2022 年 Q3 及 2021 年 Q2 存量住宅市场成交均价比对（元/㎡）



小 结

三季度，“解封”后上海存量住宅市场成交量快速释放，受新房市场持续“上新”影响，“置换出售”导致存量住宅市场挂牌量增多，促进市场交易活跃。随着成交量逐步回稳，存量住宅价格走势整体呈“平稳上升”态势。

“银十”到来前夕，利好政策持续释放，宏观面“稳市场、稳预期”的政策导向基本明确。在轮番政策“暖风”的作用下，市场信心或将进一步恢复，上海市房地产市场也将逐步回稳。

四、商办市场

(一) 大宗交易案例

海通恒信 16.7 亿拍得上海黄浦区办公物业

7 月 26 日，海通恒信国际融资租赁股份有限公司发布公告称，为满足集团业务发展要求，进一步提升公司的运营管理水平，公司拟购置中山南路 599 号的物业及邻近的外马路 666 号的物业，以有效改善员工办公环境，提升公司的企业竞争力和社会影响力。

根据公告，海通恒信于 7 月 25 日，通过拍卖成功竞得位于上海市黄浦区中山南路 599 号 2-12 层及外马路 666 号 1-2 层的物业，总价约为人民币 16.7 亿元。

该物业合计地上建筑面积 13985.6 m^2 ，其中，中山南路 599 号物业的地上建筑面积 12416.8 m^2 ，外马路 666 号物业的地上建筑面积 1568.8 m^2 ，用于办公用途。



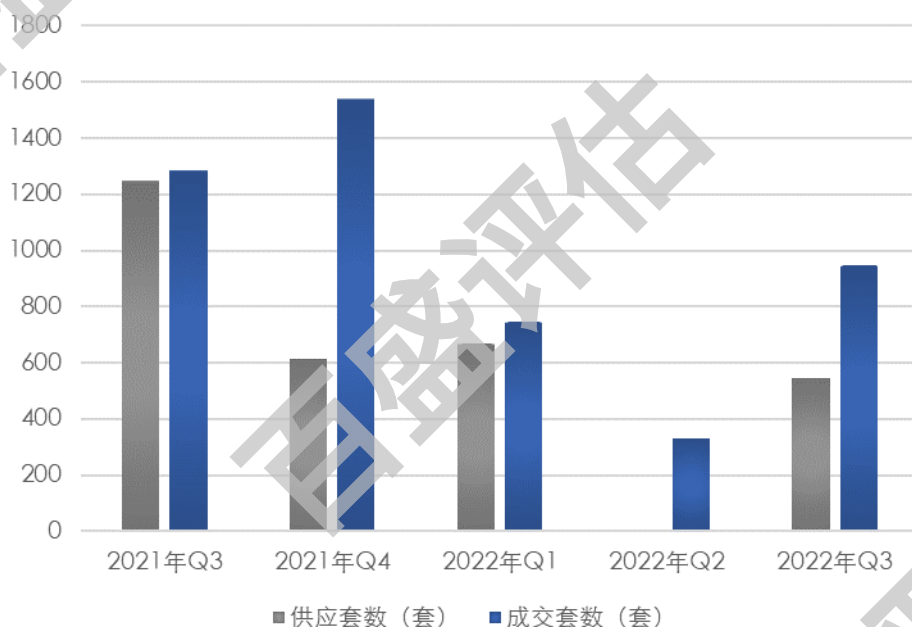
(二) 商业市场

1、供销情况

◇ 商业地产市场逐渐回暖，市场成交活跃

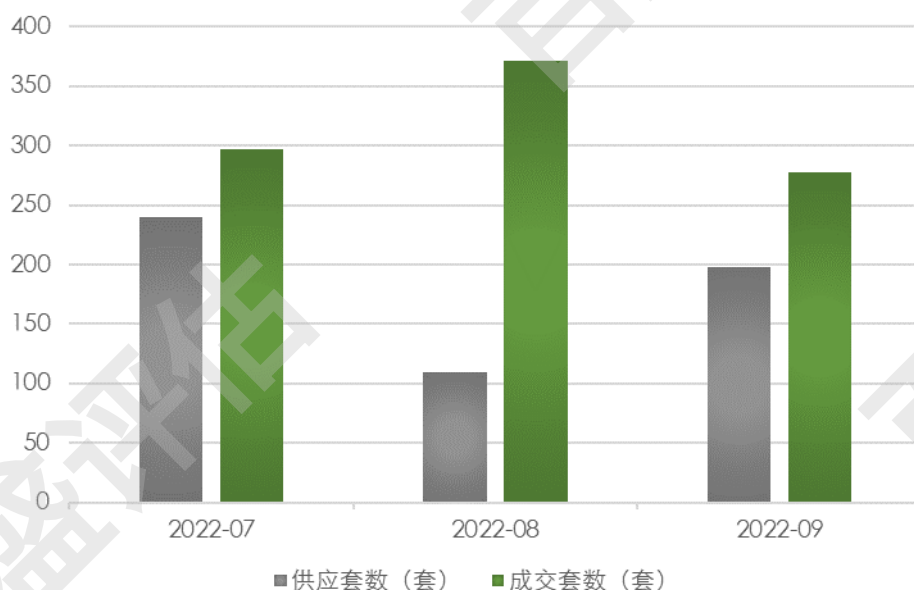
2022 年三季度，上海市新建商业地产市场新增供应套数 548 套，同比下降 56.2%（因上季度供销量较少，环比数据不展示）。成交套数 946 套，同比下降 26.5%，环比上升 184.9%。新建商业地产市场供求比 1: 1.73，随着“疫情解封”，商业地产市场恢复供应，市场成交活跃。

近期各季度上海新建商业供销量走势图



从月度走势看，7 月上海新建商业地产供应量最高，达 240 套。8 月成交量最高，达 371 套。分项目看，本季度，青浦新城的“东渡悦来城”项目供应面积最大，约 7.5 万 m^2 ，供应套数 113 套。

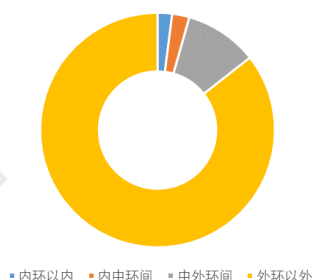
2022 年三季度上海新建商业月度供求量走势



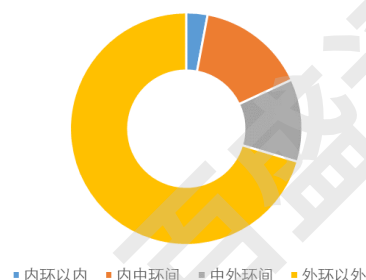
◇ 新建商业地产交易重心“外延”，外环以外区域占全市交易量约七成

分环线看，2022 年三季度，新建商业地产供应内环以内供应 11 套，占全市总供应量约 2.0%；内中环间供应 13 套，占比约 2.4%；中外环间供应 55 套，占比约 10.0%；外环以外供应 469 套，占比约 85.6%。成交量方面，内环以内新建商业地产成交 28 套，占全市总成交量约 3.0%；内中环间成交 143 套，占比约 15.1%；中外环间成交 109 套，占比约 11.5%；外环以外成交 666 套，占比约 70.4%。

2022Q3供应量环线分布



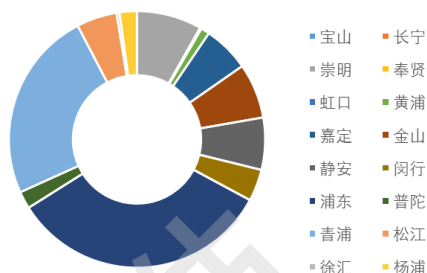
2022Q3成交量环线分布



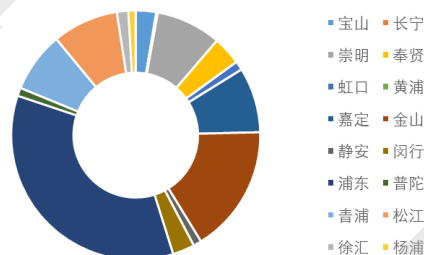
分区域看，浦东新区新建商业供应量最大，达 183 套，占全市总供应量约 33.2%；青浦区次之，供应 132 套，占比约 24.1%。成交方面，浦东新区成交量最大，成交新建商业 331 套，占全市总成交量约 35.0%；金山区次之，成交新建商

业 157 套，占比约 16.6%。

2022Q3供应量区域分布



2022Q3成交量区域分布

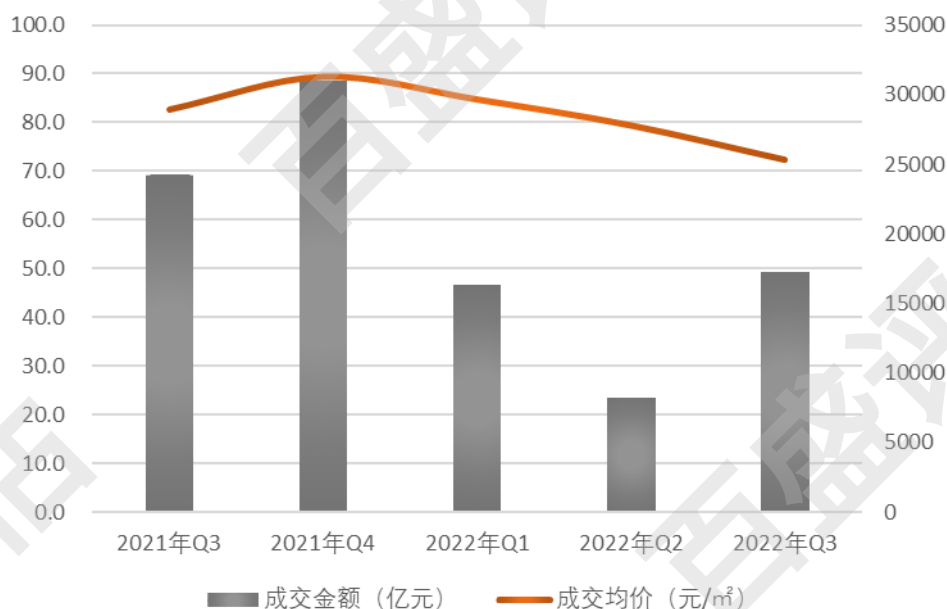


2、成交价格

◇ 受个案成交价格影响，内中环间价格水平出现结构性下滑

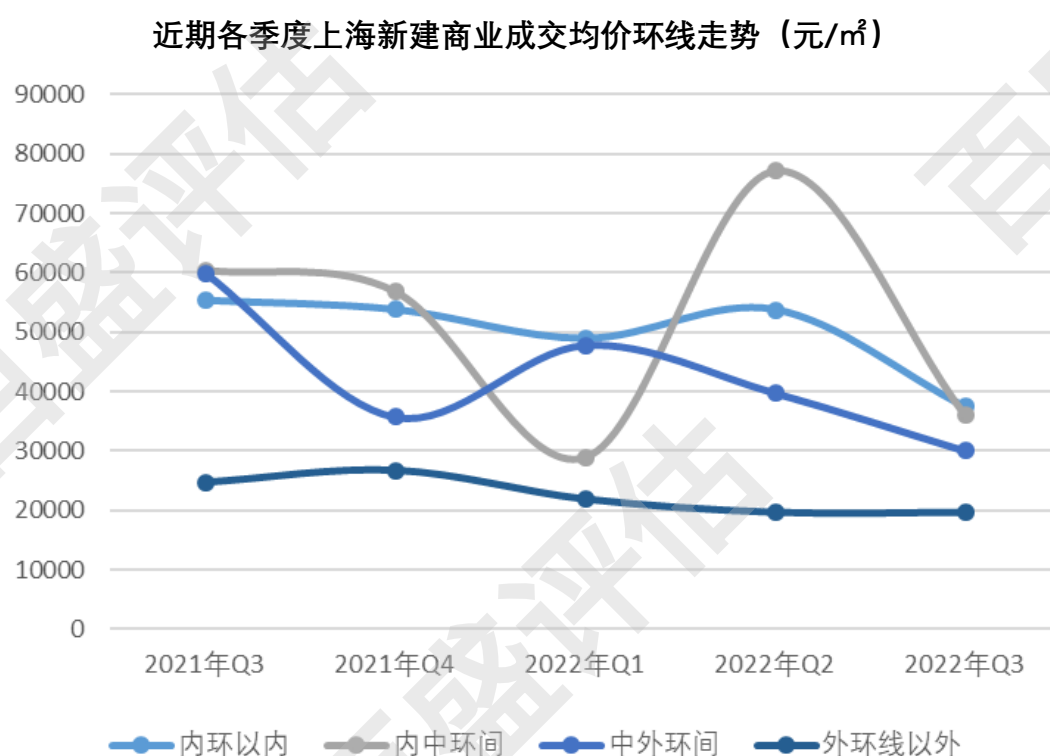
2022 年三季度，受供应结构影响，上海市新建商业地产成交均价 25328 元/㎡，同比下跌 12.5%，环比下跌 8.9%。

近期各季度上海新建商业成交额及成交均价走势



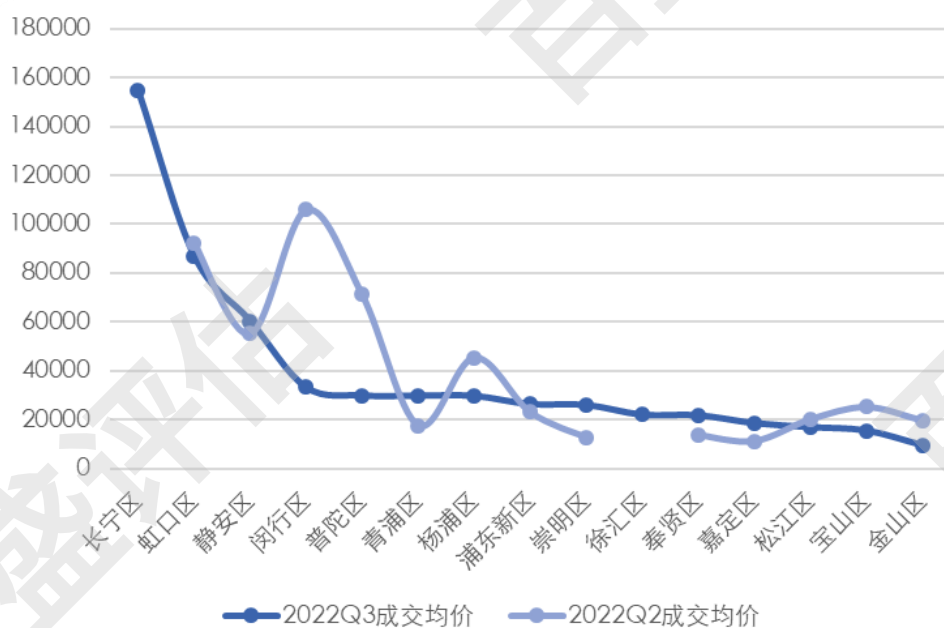
本季度，内环以内新建商业地产成交均价 37511 元/㎡，环比下跌 30.2%；内中环间成交均价 35961 元/㎡，环比下跌 53.4%；中外环间成交均价 30064 元/㎡，环比下跌 24.4%；外环线以外成交均价 19662 元/㎡，环比持平。

上述环线中，内中环间“绿地智创商务中心”项目（成交套数 105 套，成交均价 24601 元/㎡）交易量大，且成交单价较低，是导致最终统计的成交均价出现大幅下跌的主要原因，实际市场价格水平未出现大幅波动。



从区域价格分布看，受成交结构及项目影响，2022 年三季度，新建商业地产共有 15 个区域有成交，其中，静安、青浦、浦东、崇明、奉贤和嘉定区成交均价有不同程度的上涨。

2022 年 Q3 与 2022 年 Q2 新建商业区域均价对比 (元/㎡)



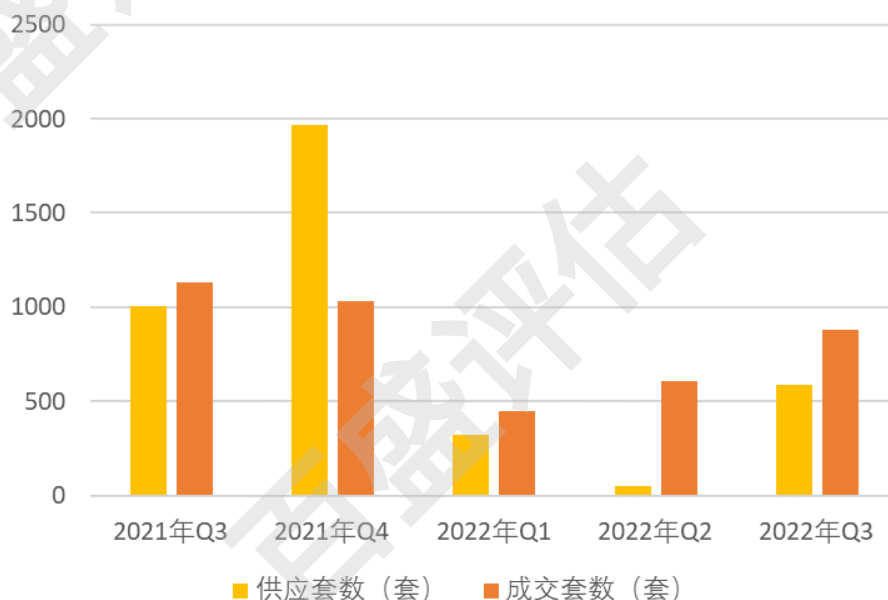
(三) 办公市场

1、供销情况

◇ 新建办公楼市场供销量稳步回升

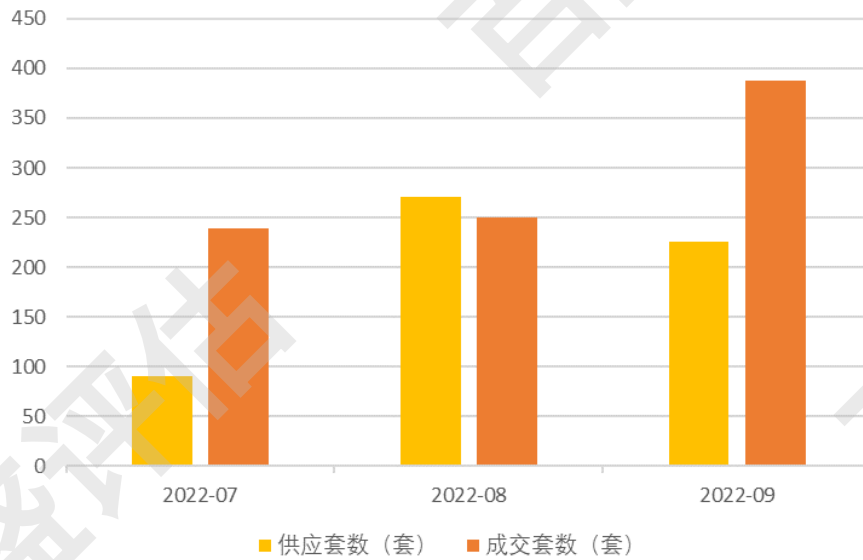
2022 年三季度，上海市新建办公楼市场新增供应套数 587 套，同比下降 41.5%，（上季度供应较少，环比数据不展示）。成交套数 877 套，同比下降 22.5%，环比上升 43.5%。新建办公楼市场供求比 1: 1.49，市场供销量稳步回升。

近期各季度上海新建办公供求量走势



分月看，8 月上海新建办公楼市场供应量最高，达 271 套。9 月成交量最高，达 388 套。分项目看，本季度，青浦徐泾的“中核科创园”项目供应面积最大，约 3.1 万 m^2 ，供应套数 30 套。

2022 年三季度上海新建办公月度供求量走势

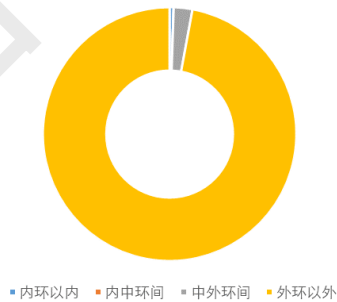


◇ 新建办公楼市场成交量集中于外环以外区域，成交占比超七成

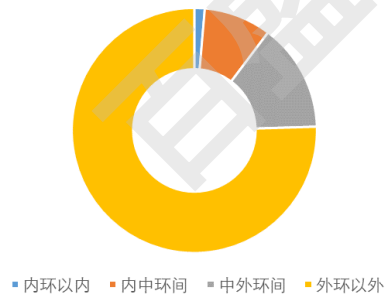
分环线看，2022 年三季度，新建办公楼内环以内供应 3 套，占全市总供应量约 0.5%；内中环间无新增供应；中外环间新增供应 14 套，占比约 2.4%；外环以外新增供应 570 套，占比约 97.1%。

受供应结构影响，市场成交量集中于外环以外区域。分环线看，内环以内新建办公成交 12 套，占全市总成交量约 1.4%；内中环间成交 78 套，占比约 8.9%；中外环间成交 125 套，占比约 14.3%；外环以外成交 662 套，占比约 75.4%。

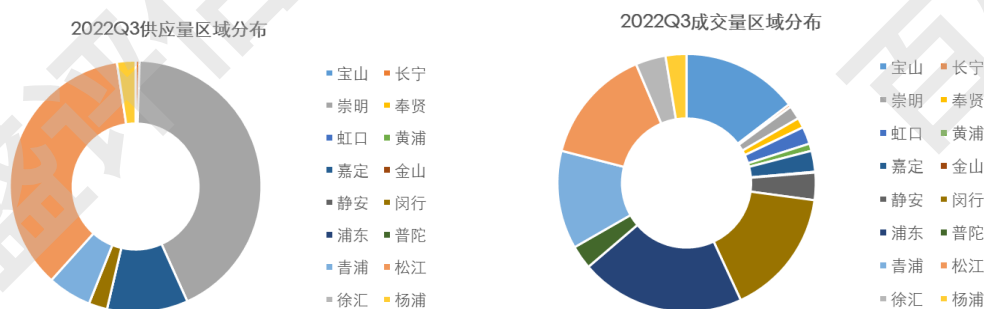
2022Q3供应量环线分布



2022Q3成交量环线分布



分区域看，2022 年三季度新建办公楼在杨浦、松江、青浦、嘉定、长宁、崇明 6 个区域有供应。其中，崇明区供应量最大，新增供应套数 251 套，占全市总供应量约 42.8%，松江区次之，供应 211 套，占比约 35.9%。成交量方面，本季度新建办公楼浦东新成交量最大，成交套数 181 套，占全市总成交量约 20.6%，闵行区次之，成交 140 套，占比约 16.0%。

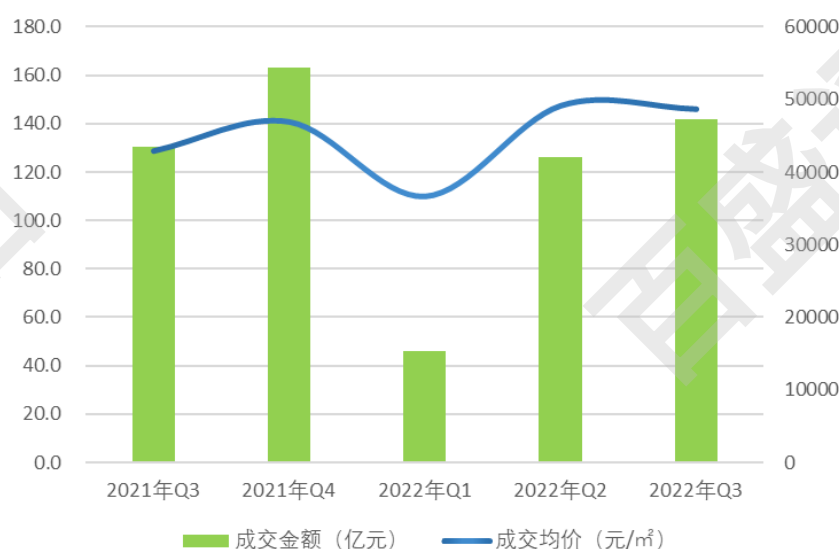


2、成交价格

◇ 受成交结构影响，新建办公项目成交均价有所回升

2022 年三季度，上海新建办公成交均价 28620 元/㎡，同比上涨 13.4%，环比下跌 0.9%。成交金额约 141.7 亿元，同比上涨 8.5%，环比上涨 12.3%。

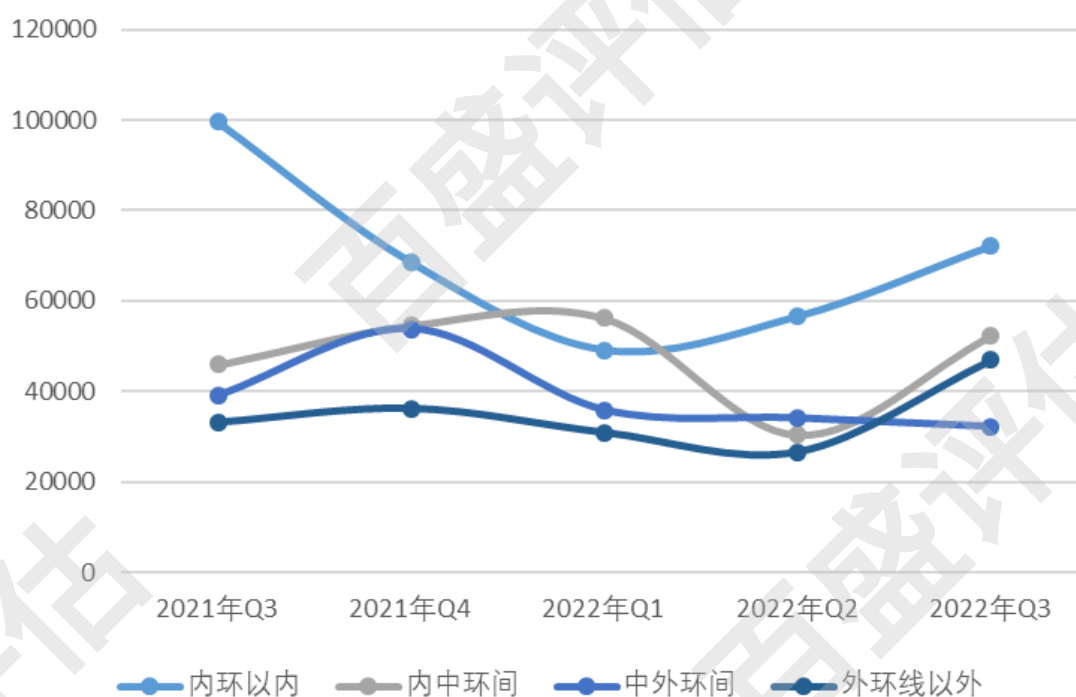
近期各季度上海办公新建成交额及成交均价走势



分环线看，受成交结构和项目影响，三季度内环以内新建办公项目成交均价 72119 元/㎡，环比上涨 27.6%；内中环间成交均价 52338 元/㎡，环比上涨 72.1%；中外环间成交均价 32150 元/㎡，环比下跌 5.6%；外环以外成交均价 46879 元/㎡，环比上涨 76.8%。

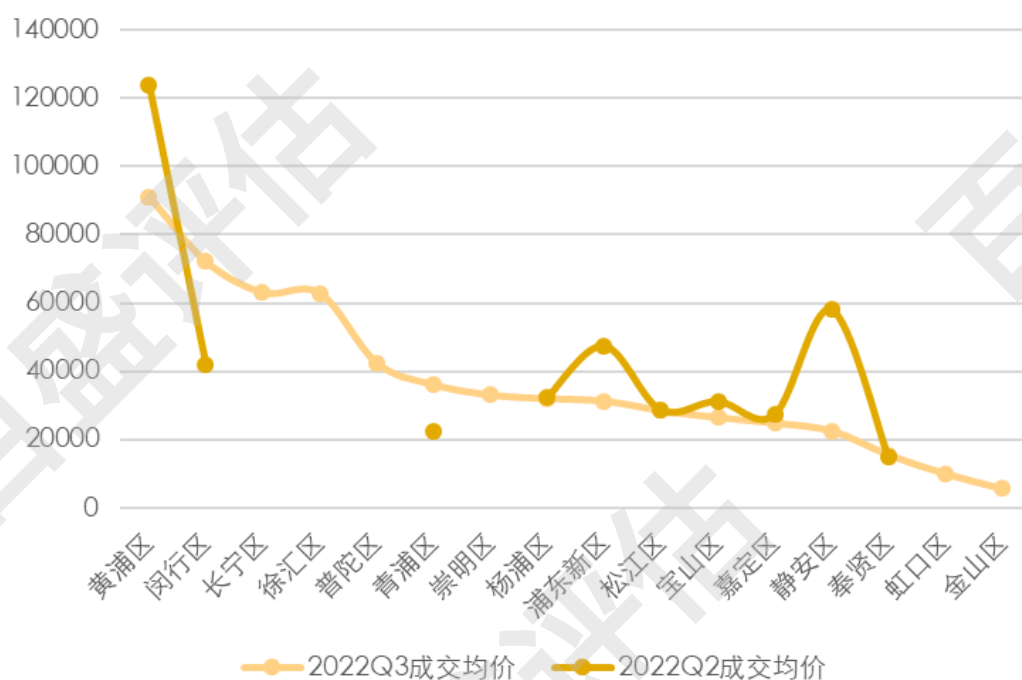
上述环线中，内中环间（“龙华万科中心”成交均价 64194 元/㎡，“上海国际航空服务中心”成交均价 62800 元/㎡）及外环以外（“虹桥金臣联美汇”成交均价 86067 元/㎡，“马桥养云安缦中心”成交均价 77262 元/㎡）高价个案成交比重偏高，是导致最终统计的成交均价出现大幅上扬的主要原因，实际市场价格水平未现大幅波动。

近期各季度上海一手办公成交均价环线走势（元/㎡）



按区域分布看，本季度新建办公楼项目 16 个区域均有成交，其中，闵行、青浦和奉贤区成交均价有不同程度的上涨。

2022 年 Q3 与 2022 年 Q2 一手办公区域均价对比（元/㎡）



小 结

三季度，随着新建商业、办公地产市场恢复供应，市场交易逐步回暖。受供应结构影响，外环以外区域交易活跃，占比全市总量进一步扩大，成为市场交易主力区域。

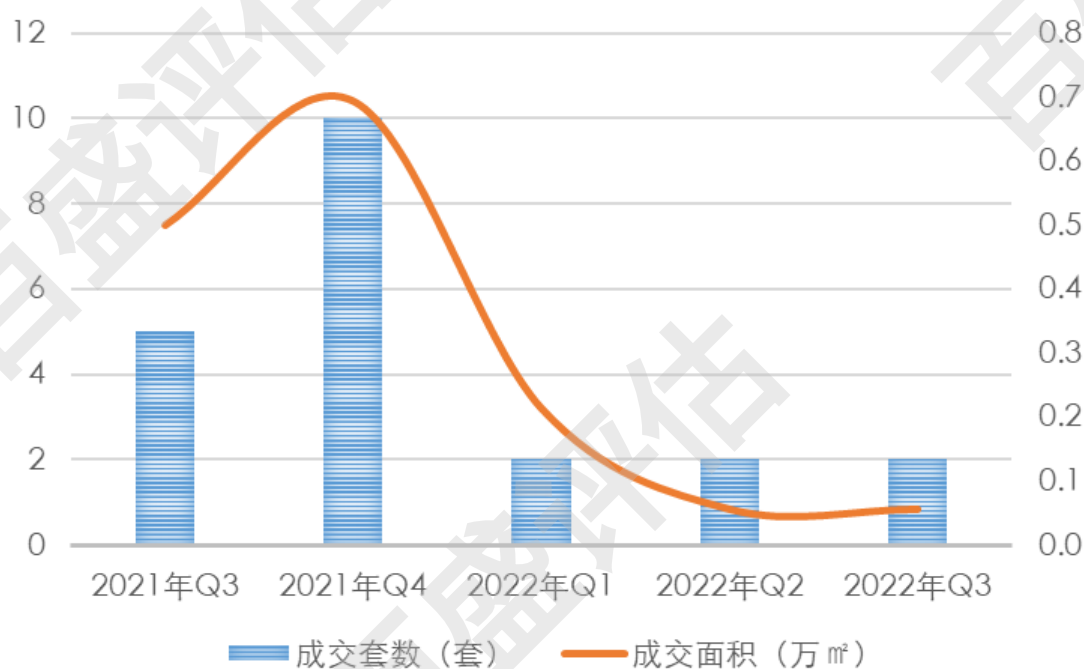
央行下调中期借贷便利（MLF）及贷款市场报价利率（LPR），宽松的货币金融政策持续发力，在此背景下，新建商业、办公地产市场持续“向好”，市场整体呈现良性循环，健康发展的趋势。

五、工业研发市场

(一) 新建工业研发房地产市场

2022 年三季度, 上海新建工业研发房地产成交 2 套 (成交面积约 0.1 万 m^2), 均为宝山罗泾的“罗森宝研发中心”项目。

近期各季度上海新建工业研发房地产成交量走势

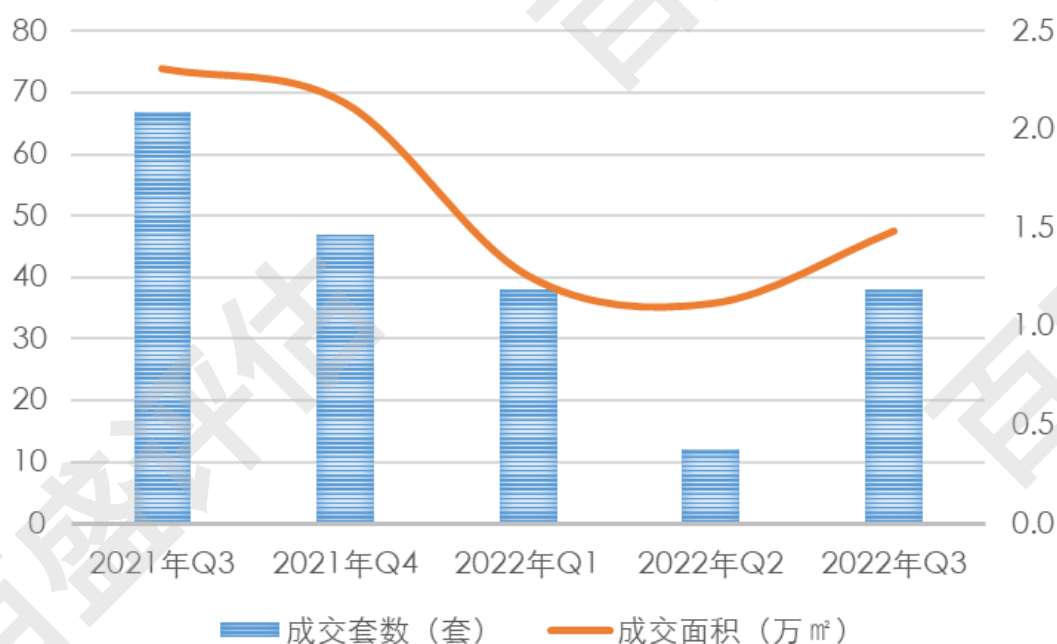


(二) 存量工业研发房地产市场

1、成交量情况

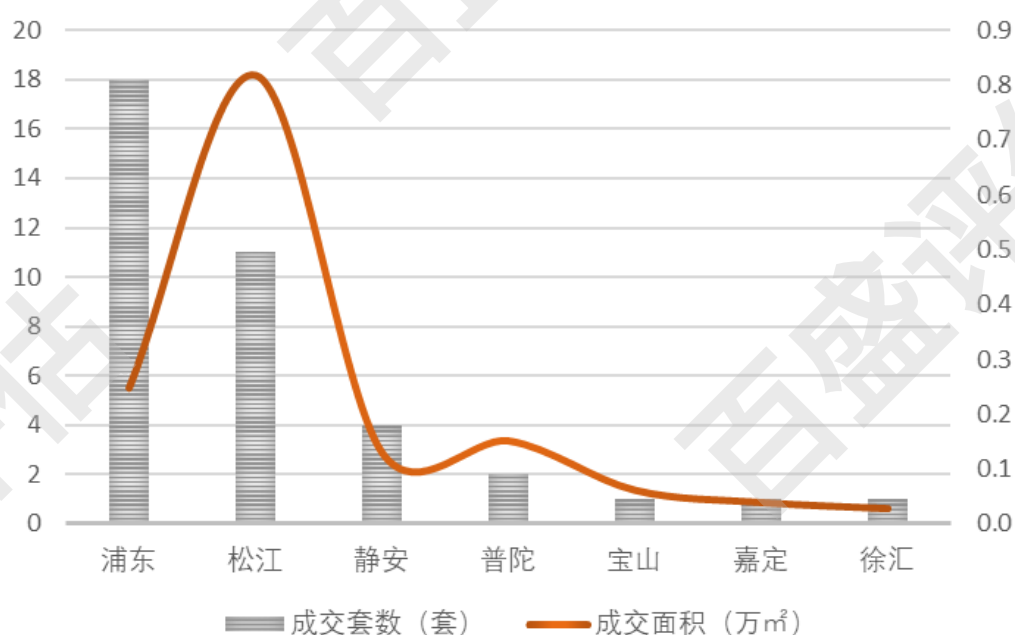
2022 年三季度, 上海存量工业研发房地产共成交 38 套 (成交面积约 1.5 万 m^2), 环比上升 216.67%。

近期各季度上海存量工业研发房地产成交量走势



从区域分布看，本季度存量工业研发房地产在 7 个区有成交。其中，浦东新区存量工业研发房地成交最大，成交 18 套（成交面积 0.2 万㎡），松江区次之，成交 11 套（成交面积 0.8 万㎡）。

2022 年三季度存量工业研发房地产成交区域分布

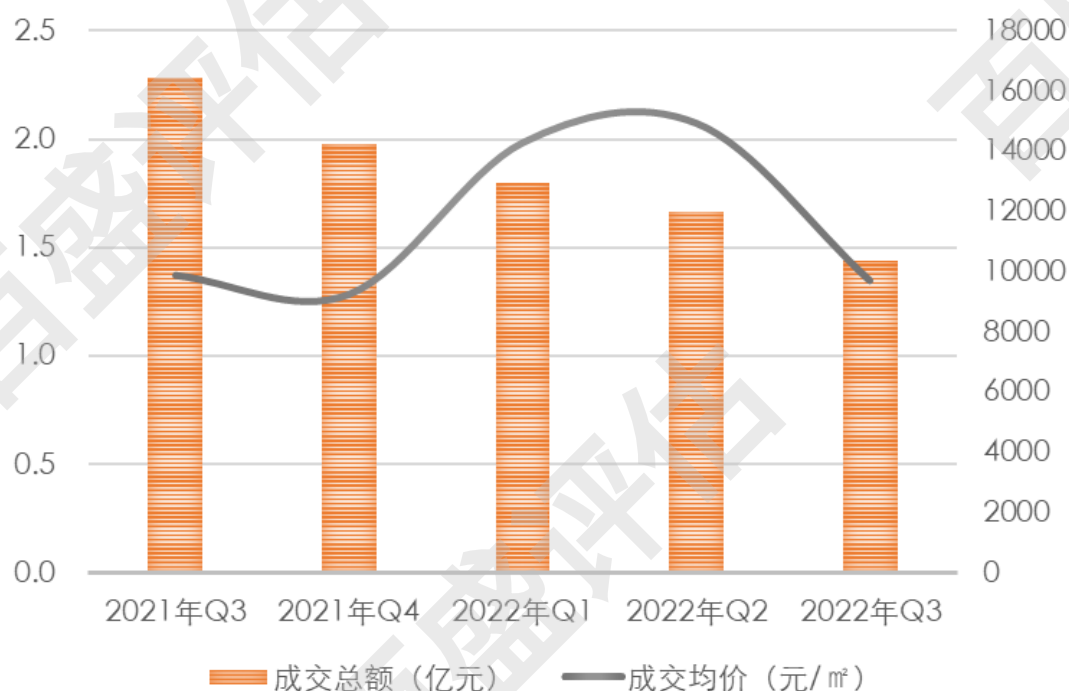


2、成交价格

本季度，上海市存量工业研发房地产成交总额约 1.4 亿元，环比下降 13.5%。
成交均价约 9715 元/㎡，环比下跌 35.0%。

导致成交均价出现明显下跌的原因主要是受成交结构及项目的影响，实际市场价格水平并未出现大幅波动。

近期各季度上海存量工业研发房地产成交价格走势



小 结

三季度，上海工业研发房地产市场成交量较前期略有增长，但从总量上看，仍维持在低位。从市场情况看，成交结构及项目导致成交均价有所浮动，实际价格水平依旧平稳，市场整体健康、平稳、有序发展。

法律声明

本报告由上海百盛房地产估价有限责任公司制作，报告中所有的文字、图片、表格均受到中国法律知识产权相关条例的版权保护。未经本公司书面许可，任何组织和个人不得使用本报告中的信息用于其它商业目的。本报告中数据采集于公开信息，所有权为原著者所有。没有经过原著者和本公司许可，任何组织和个人不得使用本报告中的信息用于其他商业目的。

本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。未经授权的转载，本公司不承担任何转载责任。

本报告中数据由网络公开数据进行采集整理获得，本报告只提供给客户作为市场参考资料，本公司对该报告的数据准确性不承担法律责任。

专业服务 诚信至上

主办单位：上海百盛房地产估价有限责任公司
上海百盛土地估价有限责任公司

地 址：上海市浦东新区民生路600号（船研大厦）8楼、13楼
邮 编：200135
电 话：021-68551967
网 址：www.shbrea.com.cn

