



 百盛评估



上海市房地产市场分析

2022年二季度

目 录

一、政策概要	03
二、土地市场	06
(一) 土地交易总体情况	06
1、新增供应	06
2、成交情况	07
3、成交金额	08
(二) 经营性地块分析	09
1、商品住房用地	09
2、商服用地	12
(三) 产业用地分析	14
1、工业用地	14
2、研发用地	16
三、住宅市场	18
(一) 新建商品住宅市场（不含保障房）	18
1、供销情况	18
2、成交价格	20
3、热点项目	22
(二) 存量住房市场	23
1、价格监测	23
2、成交量情况	23
3、成交价格	26

四、商办市场	29
(一) 大宗交易案例	29
(二) 商业市场	30
1、供销情况	30
2、成交价格	32
(三) 办公市场	34
1、供销情况	34
2、成交价格	35
五、工业研发市场	38
(一) 新建工业研发房地产市场	38
(二) 存量工业研发房地产市场	38
1、成交量情况	38
2、成交价格	39

一. 政策概要

■ 金融：下调金融机构存款准备金率及五年期贷款市场报价利率（LPR）

4月25日，央行下调金融机构存款准备金率0.25个百分点（不含已执行5%存款准备金率的金融机构）。本次下调后，金融机构加权平均存款准备金率为8.1%。

5月15日，央行发布《中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知》，就差别化住房信贷政策有关事项通知。对于贷款购买普通自住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率（LPR）减20个基点。二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行。

5月20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2022年5月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.7%，5年期以上LPR为4.45%。

■ 信贷：加大对保障性住房的金融支持，贯彻差别化住房信贷政策

4月1日，中国人民银行上海分行印发《2022年上海信贷政策指引》，提出，辖内金融机构要正确理解和执行房地产金融审慎管理制度，做好房地产项目并购金融服务，加大对保障性住房的金融支持，助力缓解新市民住房压力。

5月23日，人民银行、银保监会召开主要金融机构货币信贷形势分析会，会议强调，要落实政策要求，保持房地产信贷平稳增长，支持中小微企业、个体工商户、货车司机贷款和受疫情影响严重的个人住房、消费贷款等实施延期还本付息。要加快已授信贷款的放款进度。要坚持市场化原则，平衡好信贷适度增长和防范金融风险之间的关系，提升金融支持实体经济的可持续性。

6月28日，中国银行保险监督管理委员会上海监管局、中国人民银行上海分行、上海市地方金融监督管理局三部门联合发布《关于做好新市民金融服务工作的通知》。提出，切实贯彻差别化住房信贷政策，满足新市民合理购房特别是首套房的信贷需求，提升借款和还款的普惠性和便利度。

■ 人才：上海落户政策放宽，人才引进条件更新

4月13日，中国（上海）自由贸易试验区临港新片区管理委员会发布《关于优化调整临港新片区人才住房政策操作口径的通知》。原《购房资格确认函》调整为《临港片区人才住房政策认定函》，有效期由原6个月调整为12个月。此外，委员会根据临港新片区的产业发展导向及城市功能发展需求，形成并公示了2022年重点支持单位清单，2022年重点支持单位中工作人才，“须在片区工作满一年以上”可缩短为3个月或6个月。

6月28日，上海市学生事务中心主办的上海学生就业创业服务网发布《关于做好2022年非上海生源应届普通高校毕业生进沪就业工作的通知》。在沪各研究所、各高校应届硕士毕业生，符合当年度非上海生源应届普通高校毕业生进沪就业申请本市户籍办法规定的基本条件即可落户。其他世界一流大学建设高校应届硕士毕业生、世界一流学科建设高校建设学科应届硕士毕业生，符合当年度非上海生源应届普通高校毕业生进沪就业申请本市户籍办法规定的基本条件即可落户。

■ 保障：完善长租房政策，推动租购同权

4月6日，17部门联合印发《关于开展青年发展型城市建设试点的意见》，提出着力优化保障青年基本住房需求的青年发展型城市居住环境。完善长租房政策，加强轻资产住房租赁企业监管，支持重资产住房租赁企业发展，规范住房租赁中介服务，切实保护承租人合法权益，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。鼓励居民家庭和企事业单位将闲置住房用于出租，有效盘活存量住房资源。

小 结

二季度，上海楼市在“稳地价、稳房价、稳预期，因城施策”的主基调下，调控政策不断优化，信贷环境持续改善。

金融方面，央行下调金融机构存款准备金率及 5 年期贷款市场报价利率（LPR），货币金融政策出现放松迹象。信贷方面，政府加大对保障性住房的金融支持，贯彻差别化住房信贷政策，进一步促进房地产业良性循环和健康发展。

“疫情”后房地产市场已经出现一些积极变化，随着金融政策等措施不断优化，相信下半年对经济稳定的作用将逐步显现。

二、土地市场

(一) 土地市场总体情况

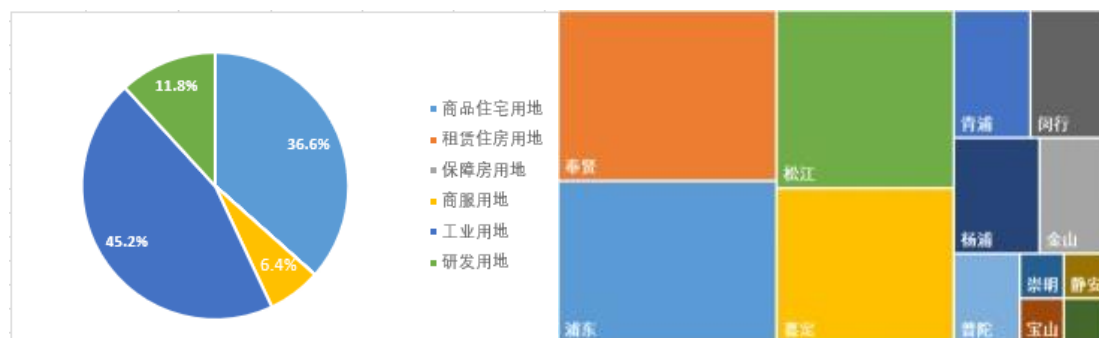
1、新增供应

◇土地市场供应量环比上升，产业用地占比近六成

2022 年二季度，上海新增供应土地 93 幅（土地供应面积约 317.9 公顷），供应量同比回落 23.1%，环比上升 31.0%。

分土地用途看，二季度产业用地（工业、研发）供应 53 幅，供应量占比最高，为市场供应主力，占比达 57.0%；居住用地（住宅、租赁、保障）次之，供应 34 幅，占比 36.6%；商服用地供应 6 幅，占比 6.4%。

分区域看，本季度供应主要分布于奉贤区，供应土地 19 幅，占比为全市最高，达 20.4%；浦东、松江、嘉定次之，供应土地分别为 18、16 和 14 幅，占比分别为 19.4%、17.2%和 15.1%。

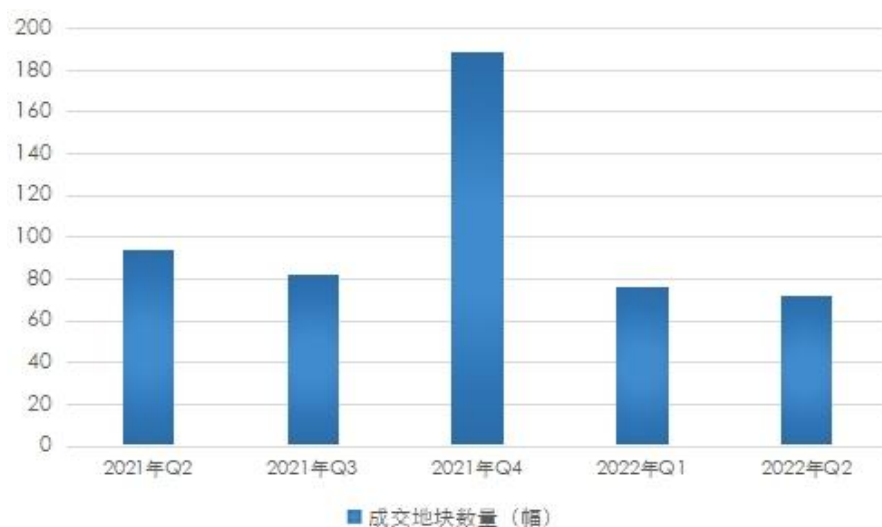


2、成交情况

◇ 土拍受“疫情”延期影响，成交量出现下滑

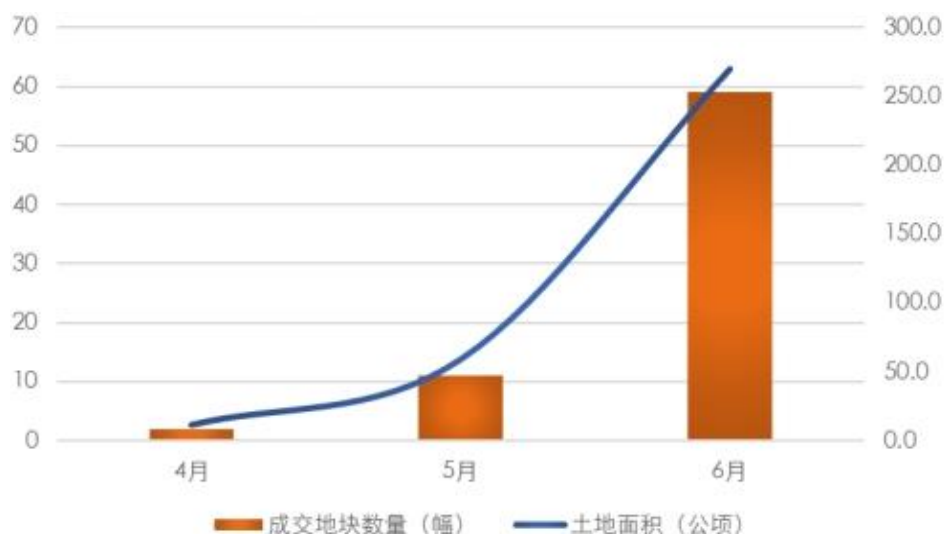
2022 年二季度，共成交地块 72 幅，同比下降 23.4%，环比下降 5.3%。土地成交面积约 340.2 公顷，同比下降 21.9%，环比上升 42.8%。本季度，上海土拍市场受“疫情”延期影响，成交量出现下滑。

2021Q2-2022Q2 地块季度成交量走势



分月度看，其中：4 月成交地块 2 幅（土地成交面积约 11.5 公顷），5 月成交地块 11 幅（土地成交面积约 59.1 公顷），6 月成交地块 59 幅（土地成交面积约 269.7 公顷）。

2022Q2 土地成交月度分布



分环线看，外环以外区域成交地块 66 幅，约占市场总成交量 91.6%。分区域看，本次成交的土地分布于除黄浦、虹口、长宁、静安以外的 12 个区，其中松江区成交量最大，成交地块 18 幅，占比约 25.0%，浦东新区次之，成交地块 16 幅，占比约 22.2%。

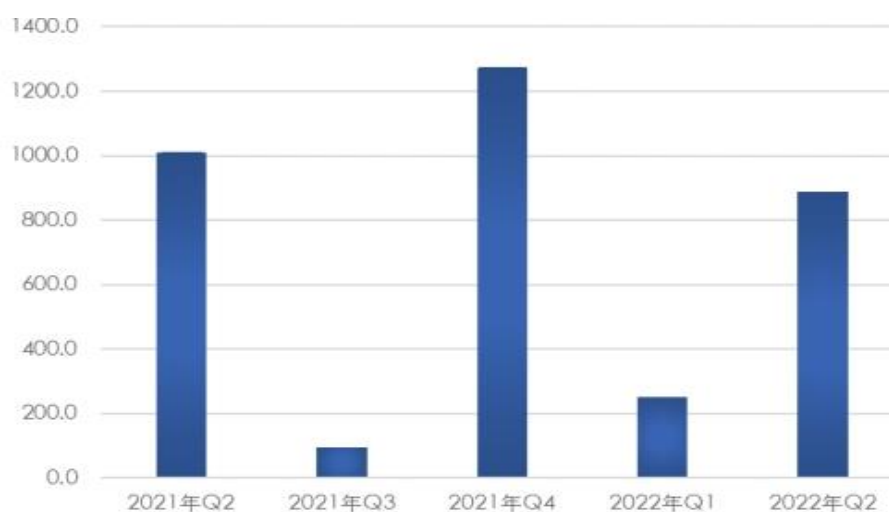


3、成交金额

◇ 居住用地集中成交，拉动土地成交金额环比上升

二季度，土地成交金额约 886.3 亿元，环比上升 251.2%，同比下降 12.4%。随着 2022 年第一批居住用地集中成交，本季度居住用地土地成交金额达 834.7 亿元，环比上升 1798.2%，同比上升 7.9%，拉动本季度土地成交总金额环比出现上升。

2021Q2-2022Q2 全市土地成交总金额（亿元）走势



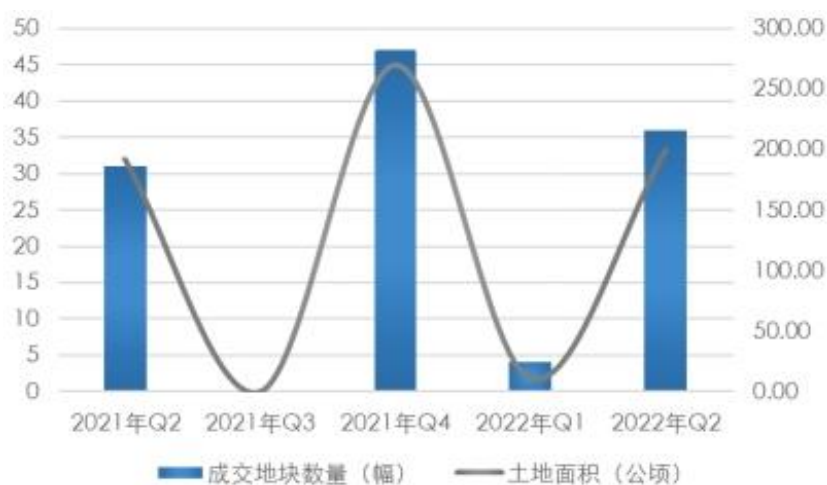
(二) 经营性地块分析

1、商品住房用地

◇ 2022 年首批居住用地交易火热，地块成交量较上季度显著回升

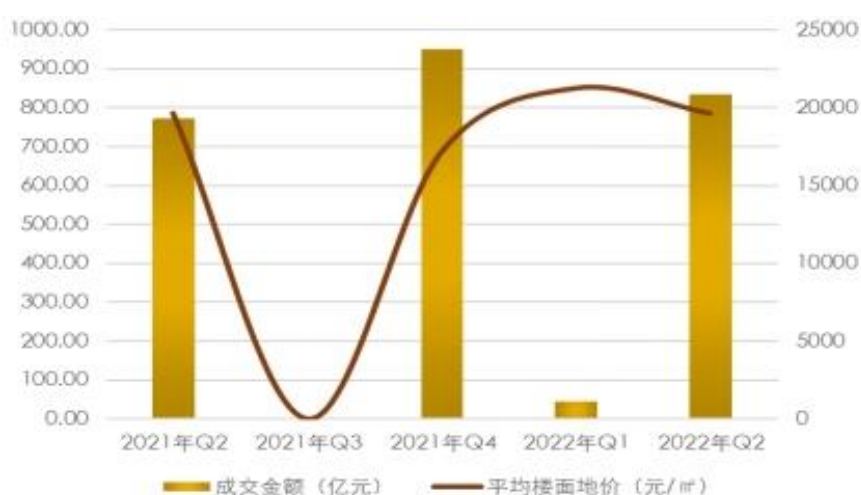
二季度, 2022 年首批居住用地集中成交, 本季度共计成交居住用地 36 幅, 土地成交面积约 199.7 公顷, 同比上升 4.1%, 环比上升 1747.9%, 地块成交量较上季度显著回升。

2021Q2-2022Q2 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 834.7 亿元, 同比上升 7.9%, 环比上升 1789.2%。平均楼面地价约 2.0 万元/m², 同比下降 0.1%, 环比下降 7.7%。

2021Q2-2022Q2 商品住宅用地季度成交额及成交均价走势



2022 年二季度共成交 36 幅商品住宅用地，分别位于除黄浦、静安、虹口、长宁、崇明以外的 11 个区，具体如下：

2022Q2 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 (㎡)	成交总价 (万元)	楼面地价 (元/㎡)
1	自贸区临港新片区 PDC1-0401 单元 I13-01、I15-05、I16-01、I16-05 地块	普通商品房 租赁住房	106633.1	252717	10269
2	自贸区临港新片区 PDC1-0401 单元 H07-08、I05-04 地块	普通商品房	42746.6	134132	14263
3	自贸区临港新片区 PDC1-0401 单元 J10-02、J09-01、J10-01、J11-01、J12-01、J13-01 地块	商业用地 普通商品房	119544.7	389036	13846
4	自贸区临港新片区 PDC1-0103 单元 I08-01、I12-02 地块	普通商品房	94139	231329	10093
5	自贸区临港新片区 PDC1-0103 单元 I02-01、I03-01 地块	普通商品房	84914.5	201484	10100
6	自贸区临港新片区 PDC1-0103 单元 F09-01 地块	普通商品房	48231.1	82232	7104
7	自贸区临港新片区 PDC1-0103 单元 F07-02、F08-01 地块	租赁住房 普通商品房	73834.4	112801	6307
8	自贸区临港新片区 PDC1-0103 单元 F06-04、F10-01、I04-04、I07-01 地块	普通商品房、 办公楼	138803	232774	5590
9	杨浦区平凉社区 02F3-02 地块 (大桥街道 93 街坊)	普通商品房	8639.7	102712	74302

10	徐汇区斜土街道 xh128D-06 地块	普通商品房	21942.7	473330	86285
11	松江区中山街道新城主城 C 单元 C07-01 号 (国际生态商务区 24 号) 地块	普通商品房	46112.6	272720	29571
12	松江区泗泾镇 SJSB0003 单元 08-01 号地块	普通商品房	43899.3	198820	25161
13	松江区泗泾镇 SJSB0003 单元 01-02 号地块	普通商品房	73516.1	221078	25060
14	松江区佘山北基地 23A-01A 号地块	普通商品房	61288.9	231672	21000
15	青浦区重固镇毛家角路南侧 38-01 地块 (原 13 号地块)	普通商品房	27758.7	88828	16000
16	青浦区赵巷镇佳迪路西侧 B4-01 地块	普通商品房	38072.6	214470	25605
17	青浦区西虹桥会卓路南侧 52-04 地块	普通商品房	28740.6	191870	37088
18	青浦区西虹桥沪青平公路北侧 44-15 地块	普通商品房	60407.9	402200	36989
19	普陀区中山北社区 C060202 单元 B3-16 地块	普通商品房	36110.8	625000	64581
20	普陀区长风社区 W060602 单元 pt0268-09 地块	办公楼 普通商品房	60659.7	637000	28382
21	浦东新区新场镇古镇东单元 (PDXC-02) 09B-02 地块	普通商品房	32659.6	145490	22274
22	浦东新区惠南东城区中单元(PDS3-0203)A8-3 地块	普通商品房	36704.2	122280	16657
23	闵行区吴泾镇紫竹科学园区 MHPO-1004 单元 09A-11A 地块	普通商品房	75542.2	404312	29734
24	闵行区七宝镇古美北社区 S110501 单元 18-01、22-01 地块	普通商品房	26278.1	265790	50573
25	闵行区浦锦街道 MHPO-1302 单元 18-01 地块	普通商品房	61326.3	298640	40581
26	金山区金山新城 JSC1-0403 单元 2-20-01 地块	普通商品房	31018.3	67992	13700
27	金山区金山新城 JSC1-0401 单元 1-11-01 地块	普通商品房	92416.1	219581	13200
28	嘉定区菊园新区 JDC1-0501 单元 73-03、73-07 地块	普通商品房 商业用地	46120.9	135835	15779
29	嘉定区安亭镇国际汽车城核心区 JD030201 单元 21BE-21、21BG-25 地块	普通商品房	92672.3	404978	19000

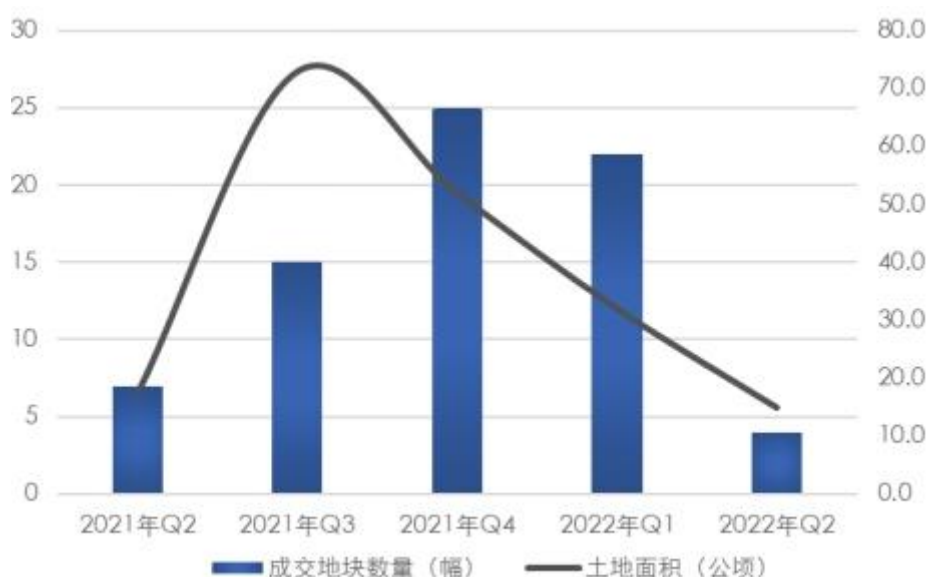
30	嘉定区安亭镇 JDC3-0602 单元 34-02 地块	普通商品房	43128.5	163970	19009
31	奉贤区庄行镇 B-07B-04 区域地块	普通商品房	68632.4	128480	13000
32	奉贤区奉贤新城 16 单元 27-02 区域地块	普通商品房	25645	86368	21049
33	奉贤区奉贤新城 10 单元 10-06 区域地块	普通商品房	29654.9	144568	19500
34	宝山区罗店镇老镇区 C2-5 地块	普通商品房	52482	127010	17286
35	宝山区顾村大型居住社区 BSP0-0104 单元 0427-01 地块	普通商品房	41576.9	238860	26114
36	宝山区宝山新城杨行 YH-B-1 单元 12-02 地块	商业用地 普通商品房	25207.6	96798	19200
合计			1997061.3	8347157.0	

2、商服用地

◇ 商服用地成交量低位徘徊，成交金额同、环比“双双回落”

2022 年二季度，商服用地成交 4 幅，土地成交面积约 15.0 万 m²，同比下降 14.7%，环比下降 53.2%，可建总建筑面积约 27.1 万 m²。

2021Q2-2022Q2 商服用地季度成交量走势



本季度，受商服用地成交量较低影响，商服用地成交金额约 29.6 亿元，同比下降 75.9%，环比下降 82.6%，平均楼面地价约 1.1 万元/m²。溢价方面，本季

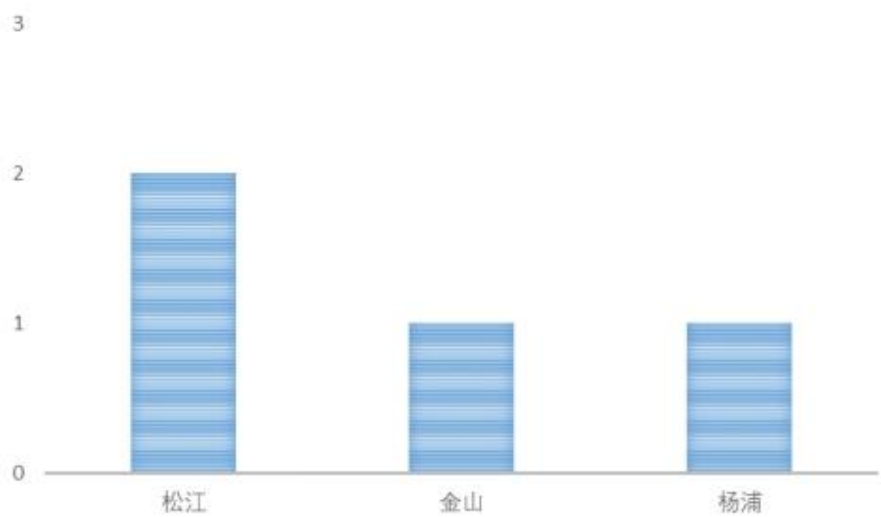
度成交的 4 幅商服用地均为底价成交。

2021Q2-2022Q2 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松江、杨浦和金山区 3 个区。其中，松江区成交 2 幅，其他两区各成交 1 幅。

2022Q2 商服用地成交区域分布



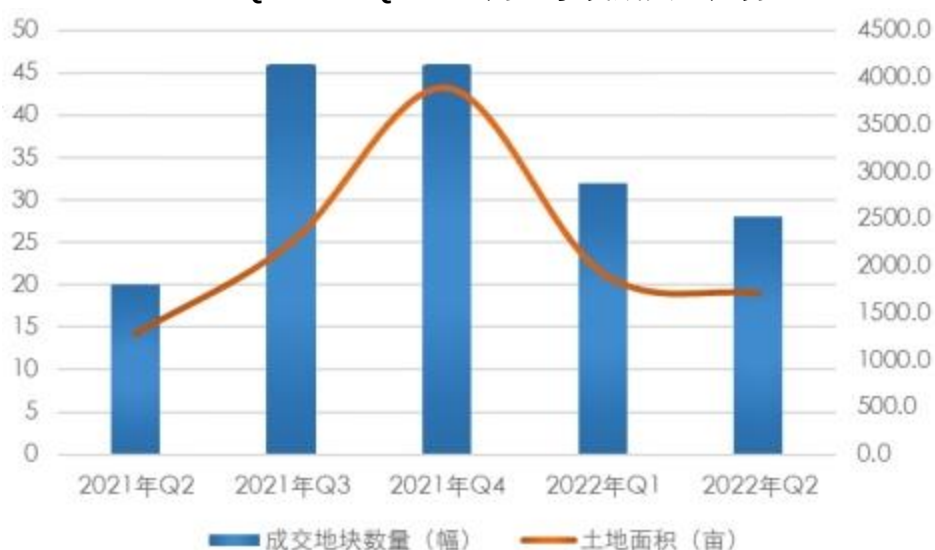
值得关注的是，本季度杨浦区东外滩板块成交一幅商办用地，即“杨浦区定海社区 N090603 单元 M1-04、M2-01、M3-01 地块（大桥街道 85 街坊）”，该地块出让土地面积约 4.2 万㎡，成交总价为二季度商服用地最高，达 25.3 亿元。

(三) 产业用地分析

1、工业用地

2022 年二季度，上海市工业用地成交 28 幅，土地成交面积约 1712.9 亩。本季度，本市工业用地交易量环比虽出现回落，但仍高于去年同期水平，同比上升 33.4%，环比下降 11.2%。

2021Q2-2022Q2 工业用地季度成交量走势



本季度，工业用地成交金额约 17.3 亿元，同比上升 38.7%，环比上升 7.9%。平均地价约 101.1 万元/亩，同比上升 4.0%，环比上升 21.5%。

2021Q2-2022Q2 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 7 幅为高质量标准化工业用地。

具体如下表所示：

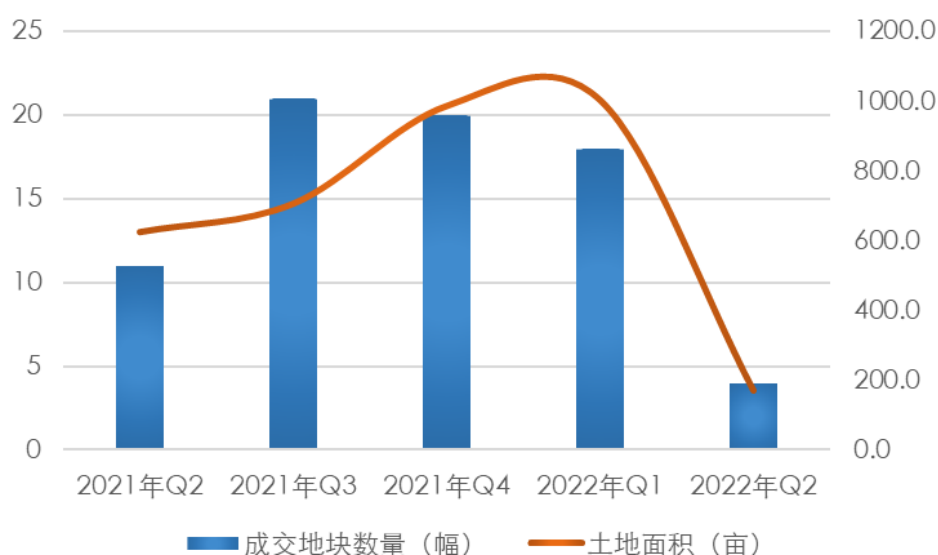
2022Q2 高质量标准化工业用地一览表

序号	地块名称	产业导向	出让面积 (㎡)	可建建筑 面积 (㎡)	成交总价 (万元)
1	浦东新区康桥工业区东区 H06-07 地块	电气机械 和器材制造	20837.1	41674.2	6710
2	金山区 JSS3-0301 单元（亭林工业 组团）18-04 地块(CB_200902006)	专用设备 制造业	28155.2	46626.3	2528
3	松江区工业区 III-91 号（SJC10026 单元 03-14）地块	新一代信息 技术产业	7935.6	15866.0	716
4	嘉定区嘉定工业区（北区） JDSB0301 单元 15-03A 地块（嘉定 区嘉定工业区 2013 号地块）	计算机、通信 和其他电子设 备制造业	12775.8	25517.7	1342.00
5	松江区新桥镇工业区 XQ-21-001 号 （SJC10031 单元 17-06）地块	人工智能	5233.4	10034.0	477.00
6	嘉定区外冈镇 JDS3-0101 单元 19- 07 地块（嘉定区外冈镇 2003 号地 块）	计算机、通信 和其他电子设 备制造业	6450.0	12519.0	588.00
7	浦东新区上海国际医学园区 34B-01 地块	专用设备 制造业	25949.5	80443.5	12949
合计			107336.6	232680.7	25310

2、研发用地

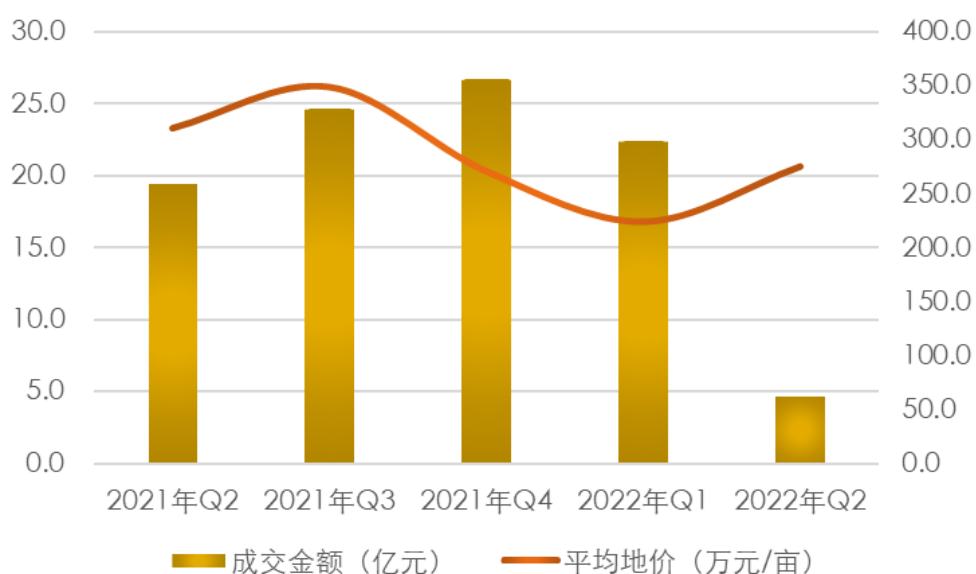
2022 年二季度，上海市研发用地成交 4 幅，土地成交面积约 169.8 亩，同比下降 72.8%，环比下降 83.1%。

2021Q2-2022Q2 研发用地季度成交量走势



本季度，研发用地成交金额约 4.7 亿元，同比下降 75.9%，环比下降 79.2%，平均地价约 275.5 万元/亩，同比下降 11.5%，环比上升 22.9%。

2021Q2-2022Q2 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 2 幅为高质量标准化工业用地。具体如下表所示：

2022Q2 高质量标准化研发用地一览表

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	嘉定区南翔镇 JDC2-0401 单元 03-01A 地块（嘉定区南翔镇 2002 号地块）	通用设备制造	26643.9	59891.0	10231
2	浦东新区上海国际医学园区 40C- 01 地块	专用设备制造	29073.0	101755.5	14929
合计			55716.9	161646.5	25160

小 结

二季度，本年度第二批集中供地“上架”，土地市场整体供应量环比出现上升。居住用地集中成交，拉动土地成交金额环比上升。商服用地成交量低位徘徊，成交金额同、环比“双双回落”。

为了提高房企“拿地、参拍”积极性，政府已出台了一系列措施来稳定市场信心。近期土地市场的回暖，或对上海楼市进一步恢复及复苏起到良好的促进作用。

二、住宅市场

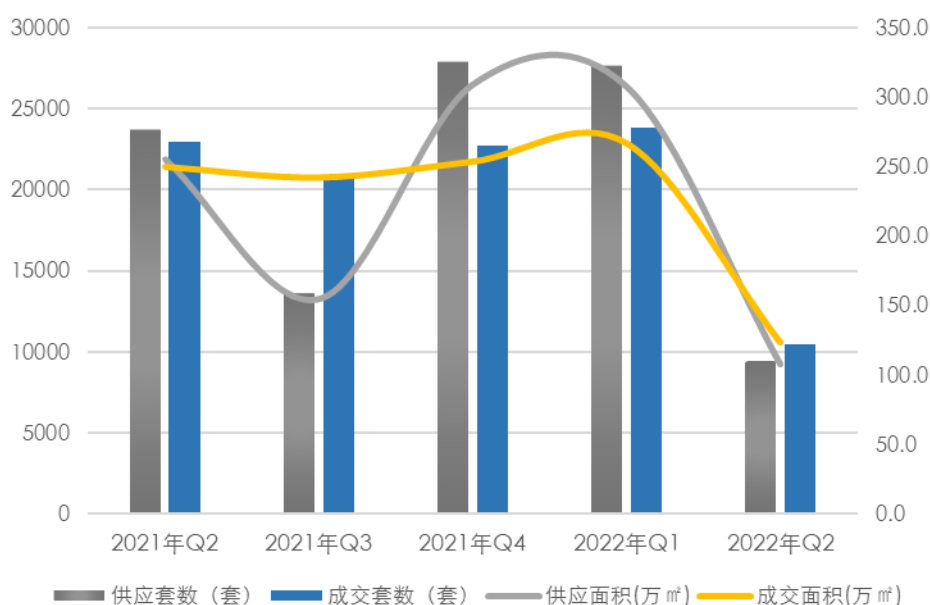
(一) 新建商品住宅市场（不含保障房）

1、供销情况

◇ 受“疫情”影响，新建商品住宅市场供销“双双回落”

2022 年二季度，上海新建商品住宅供应套数约 9450 套（约 107.5 万 m^2 ），环比下降 65.9%，同比下降 60.2%。成交套数约 10446 套（约 123.2 万 m^2 ），环比下降 56.1%，同比下降 54.5%。新建商品住宅市场供求比 1: 1.11。受“疫情”影响，新建商品住宅市场供销“双双回落”。

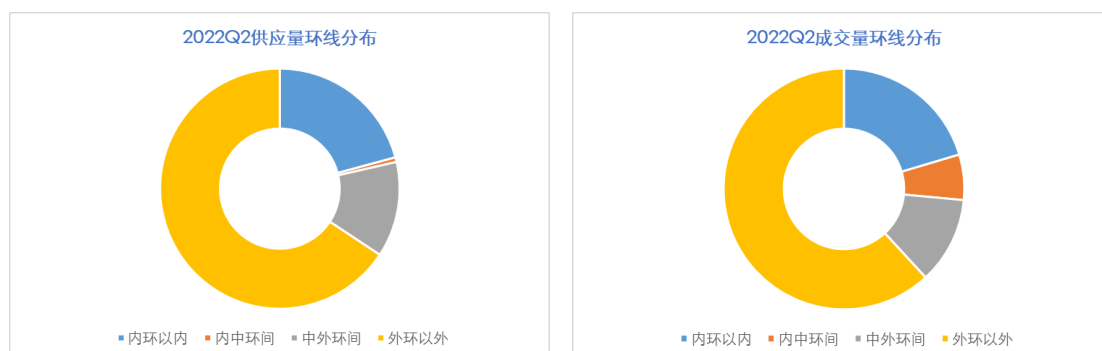
近期各季度上海新房供求走势



◇ 新房交易“内环以内”区域表现亮眼，占全市交易量约两成

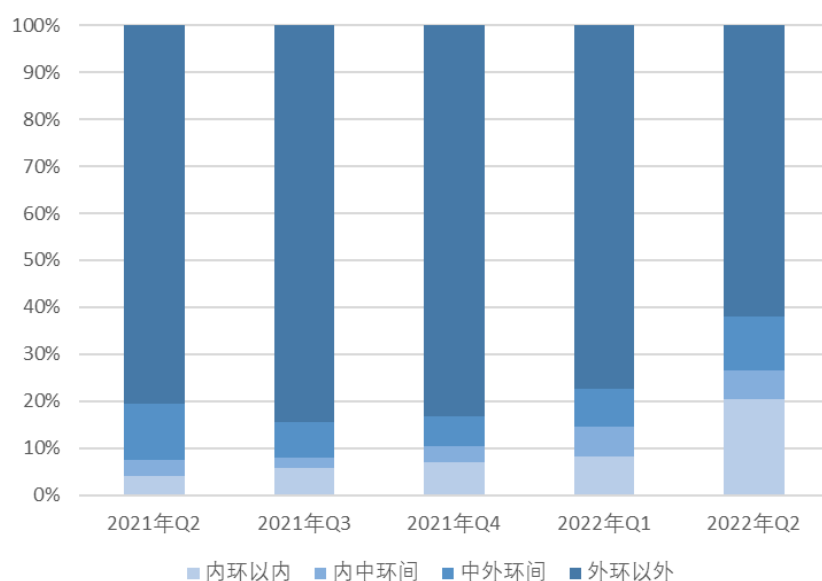
从环线分布看，供应方面，2022 年二季度新建商品住宅内环内供应套数 1966 套，占比约 20.8%。内中环间供应套数 59 套，占比约 0.6%。中外环间供应套数 1215 套，占比约 12.9%。外环以外供应套数 6210 套，占比约 65.7%。成交

方面，内环内成交套数 2130 套，占比约 20.4%。内中环间成交套数 637 套，占比约 6.1%。中外环间成交套数 1217 套，占比约 11.7%。外环以外成交套数 6462 套，占比约 61.8%。



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六成。此外，内环以内新房成交套数 2130 套，约占比 20.4%，较上季度上升了 12.1 个百分点。

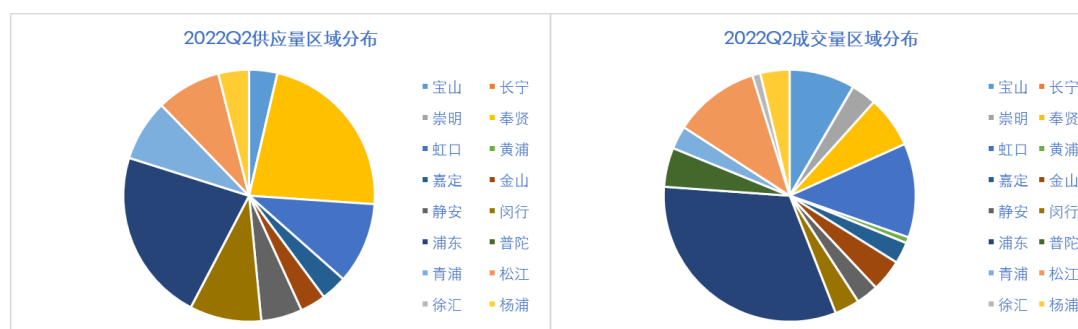
近期各季度上海新房成交套数环线分布图



◇ 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，本季度奉贤区新建商品住宅市场供应量 2120 套，占全市总供应量最高，达 22.4%，浦东新区次之，供应套数 2096 套，占比约 22.2%。成交方面，浦东新区占全市新建商品住宅成交套数 3351 套，占比约 32.1%，为全

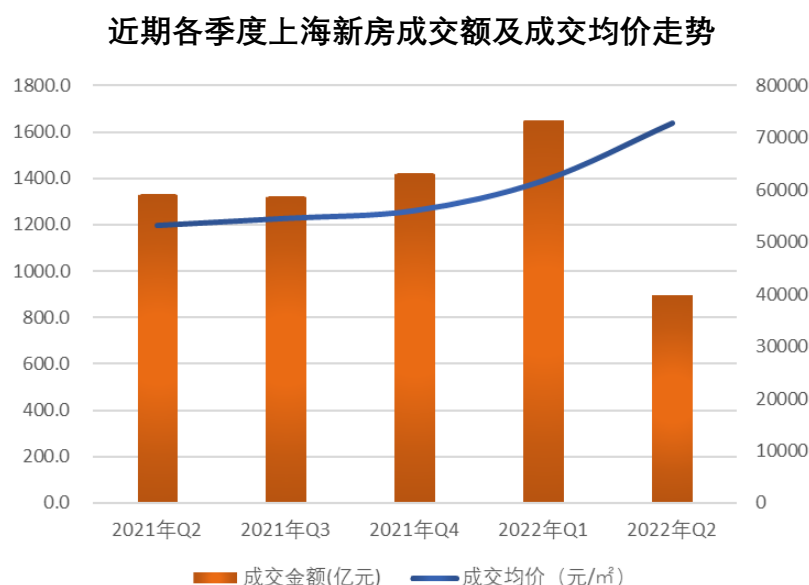
市最高。虹口、松江区次之，成交套数分别为 1261 和 1156 套，占比分别约 12.1% 和 11.1%。



2、成交价格

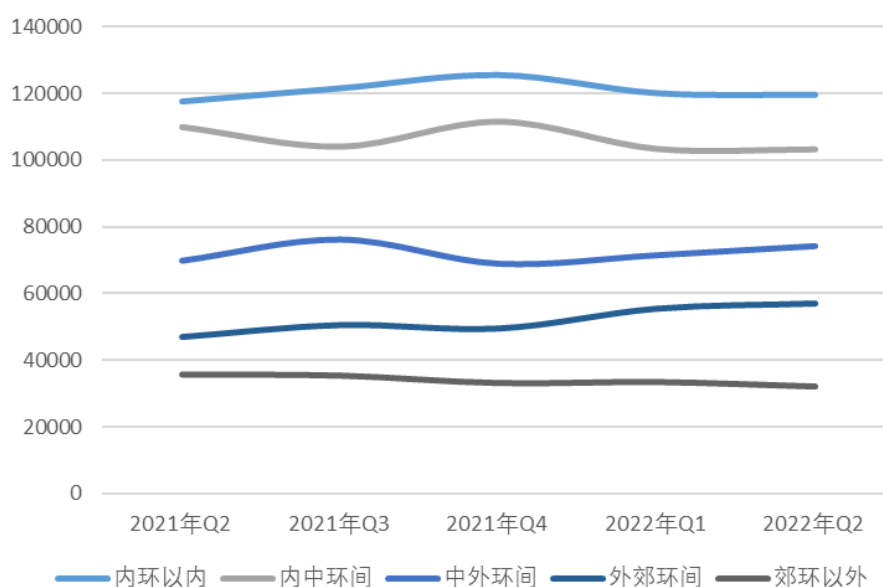
◇ 受供应结构影响，新建商品住宅市场成交均价出现上涨

2022 年二季度，上海新建商品住宅成交均价约 72864 元/㎡，同比上涨 36.8%，环比上涨 17.8%。成交金额约 897.3 亿元，同比下降 32.6%，环比下降 45.7%。



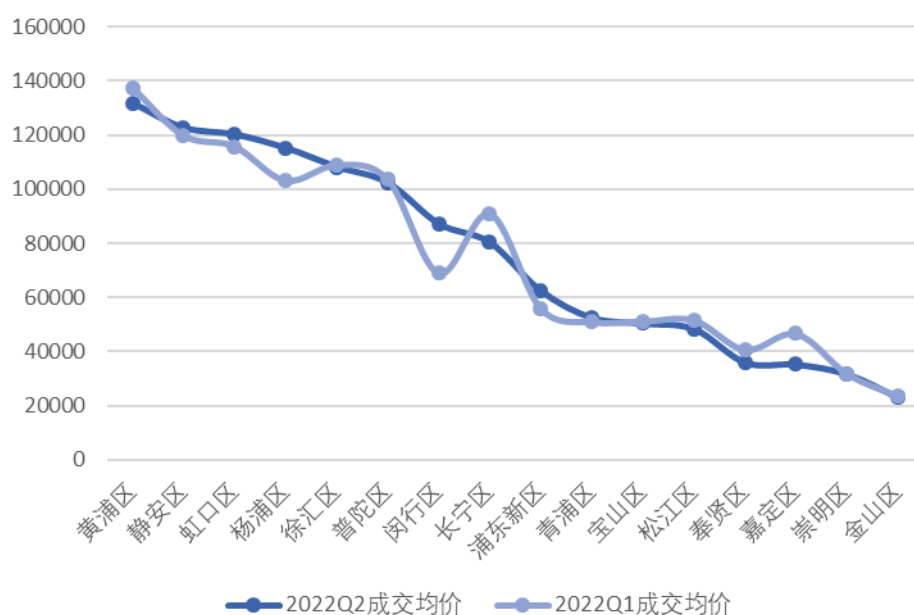
分环线看，本季度内环以内新建商品住宅成交均价约 119582 元/㎡，环比下跌 0.4%。内中环间成交均价约 103184 元/㎡，环比下跌 0.1%。中外环间新房成交均价约 74311 元/㎡，环比上涨 3.9%。外郊环间成交均价约 57005 元/㎡，环比上涨 2.8%。郊环以外新房成交均价约 32284 元/㎡，环比下跌 4.0%。

近期各季度上海新房成交均价分环线走势



分区域看,嘉定等9个区本季度商品住宅成交均价出现下跌,占比约56.3%。其中,嘉定区跌幅最大,该区本季度成交均价为35303元/㎡,环比跌幅24.2%。剩余7个区成交均价出现小幅上扬。细化成交数据分析,供应结构的调整,是导致该区域成交均价出现下滑的主要原因。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。

2022Q2及2022Q1新房区域均价对比(元/㎡)



3、热点项目

2022 年二季度全市新增楼盘 28 个，共有 10 个楼盘触发积分制，触发几率约 35.7%。其中，达到 60 分的楼盘共 7 个，见下表：

2022 年二季度新增入围积分达 60 分楼盘情况表

楼盘名称	区域	环线	供应套数 (套)	备案均价 (元/㎡)	入围积分
森兰名苑	浦东	中外环间	152	72000	88.86
金鼎首府	浦东	中外环间	508	75000	75.12
仁恒海上源	杨浦	内环以内	372	115000	72.16
保利·明玥霞光（二期 2 批次）	奉贤	外郊环间	238	40000	69.8
瑞虹新城·臻庭	虹口	内环以内	609	119800	69.32
招商·虹玺	虹口	内环以内	379	121500	67.34
锦博苑	浦东	内中环间	59	70000	64.08

从市场反应看，上述楼盘中，“森兰名苑”入围积分最高。该项目入市套数 152 套，认购组数 693 组（认购率 456%），入围积分 88.86。“仁恒海上源”季度内认购率最高，该项目入市套数 372 套，认购组数 1769 组（认购率 476%），入围积分 72.16。

小 结

二季度，受“疫情”影响，4、5 月期间，上海新建商品住房市场被迫按下“暂停键”。6 月，随着全市复工复产复市，本年度第二批次项目恢复供应，新盘上市节奏加快。同时，“内环以内”区域新房交易表现亮眼，浦东新区交易量占比全市最高。受供应结构影响，新建商品住宅成交均价出现结构性上涨，市场整体价格水平仍保持平稳。

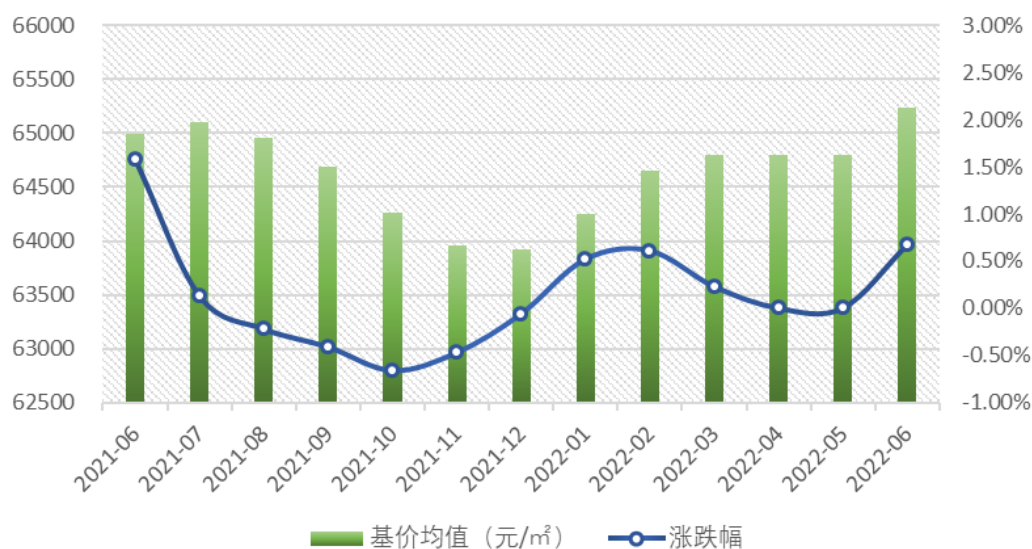
被迫冻结两个月后，近期上海楼市昔日的热度正在回归，新建商品房市场或将逐步回暖。

(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，2022 年第二季度，全市存量住宅市场基本维持前期价格走势，整体保持平稳。随着复工复产的推进，全市存量住宅市场整体价格水平出现小幅上扬，6 月环比上涨 0.67%。

近期上海市住宅小区基价均值监测图

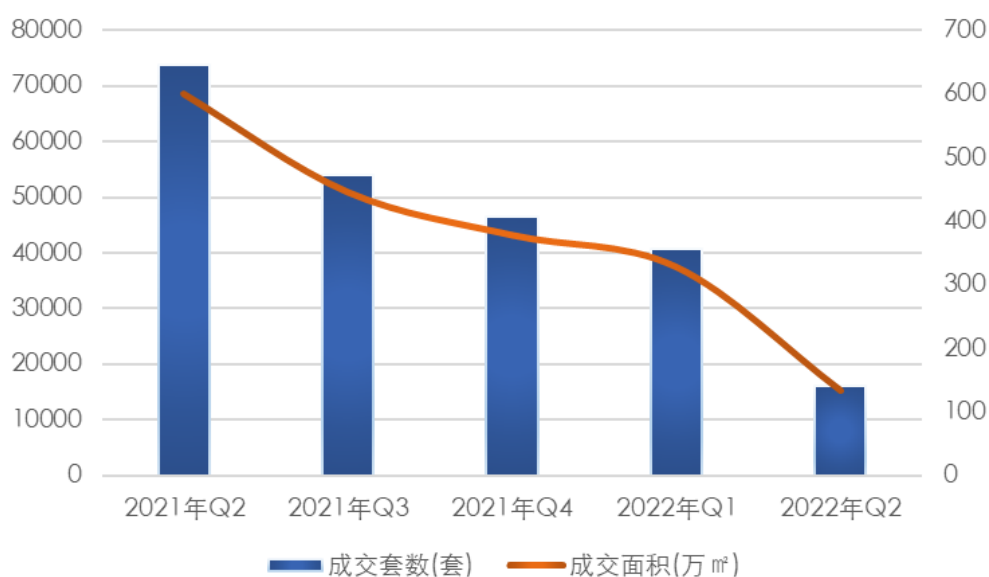


2、成交量情况

◇ 存量住宅市场受疫情影响，成交量同、环比下滑超六成

2022 年二季度上海存量住宅市场成交套数 16068 套（成交面积约 133.7 万 m^2 ），环比下降 60.5%，同比下降 78.2%。本季度上海存量住宅市场受“疫情”封控影响，4 至 5 月期间成交量基本交“白卷”，因此按季度统计的同、环比指标下滑超 6 成。

近期各季度上海存量住宅市场成交量走势



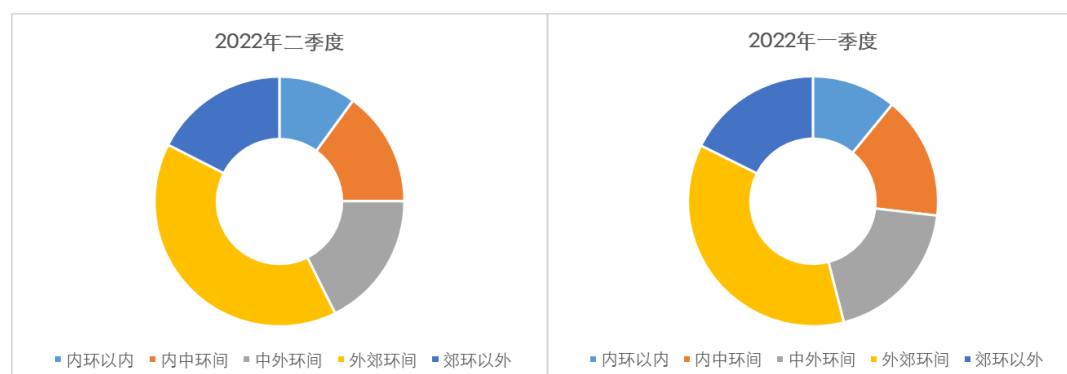
分月度走势看，本季度存量住宅市场整体去化量波动较大。4-5月期间处于疫情封控期间，交易量跌入“谷底”。6月市场复苏后，交易量迅速回升。根据“百盛房地产数据分析平台系统”监测数据显示，主流中介机构如链家，存量住宅挂牌量已由4至5月期间1.5万套，上升至目前约1.8万套的水平。近期受“疫情”积压的需求陆续释放，市场挂牌、成交量“双双”出现显著回升。

近一年存量住房成交量、价走势



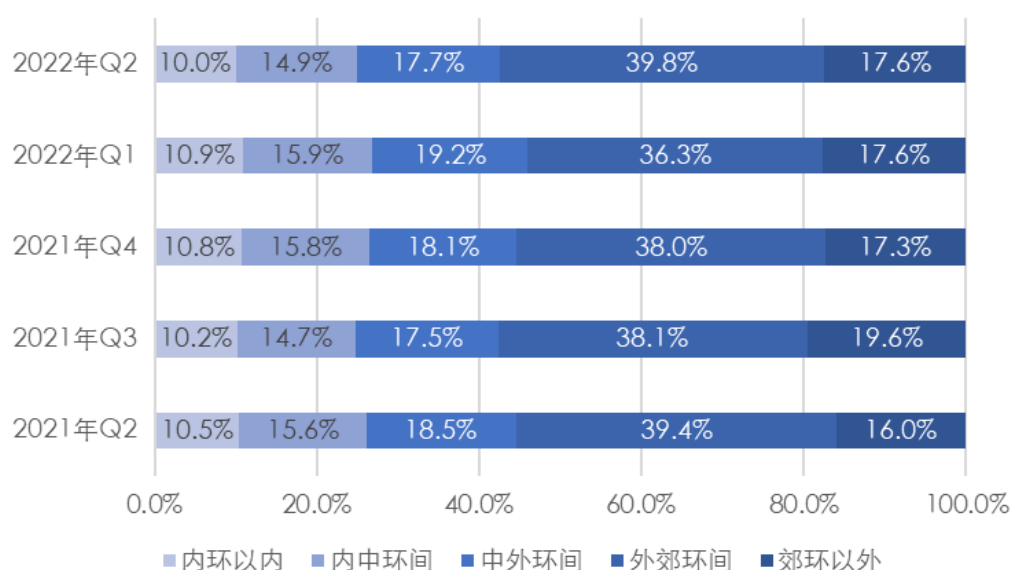
◇ 外郊环间交易比重出现攀升，环比上升约 3.5 个百分点

分环线看，二季度上海存量住宅市场内环以内成交套数 1611 套，成交占比约 10.0%。内中环间成交套数 2397 套，成交占比约 14.9%。中外环间成交套数 2847 套，成交占比约 17.7%。外郊环间成交套数 6402 套，成交占比约 39.8%。郊环以外成交套数 2811 套，成交占比约 17.6%。



上述各环线中，外郊环间交易比重环比出现上升，其他各环线均有所下滑。其中：内环以内成交套数环比下降 0.9 个百分点。内中环间成交套数环比下降 1 个百分点。中外环间成交套数环比下降 1.5 个百分点。外郊环间成交套数环比上升 3.5 个百分点。郊环以外成交套数环比持平。

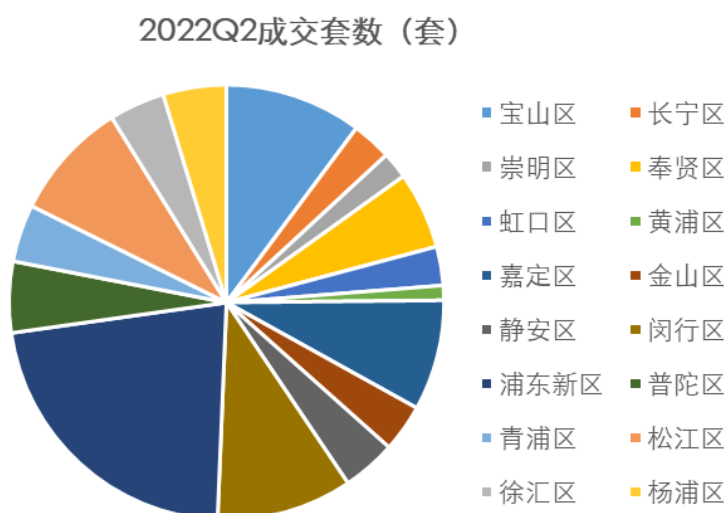
近期各季度上海市各环线存量住宅成交量分布图



◇ 各区成交量呈“普降”态势，降幅均超五成

区域分布看，二季度上海各区存量住宅市场成交量呈普降态势，降幅主要集中在 50%-70%区间内。其中，5 个区域成交量下降 60%(含) 以内，占比约 31.3%。11 个区域成交量降幅集中在 60%-70%区间内，占比约 68.7%。

本季度上海市各区存量住宅成交量分布图



成交量下降排名前三的区域为：杨浦区成交套数 757 套，环比下降 68.5%。宝山区成交套数 1638 套，环比下降 66.4%。崇明区成交套数 321 套，环比下降 66.0%。

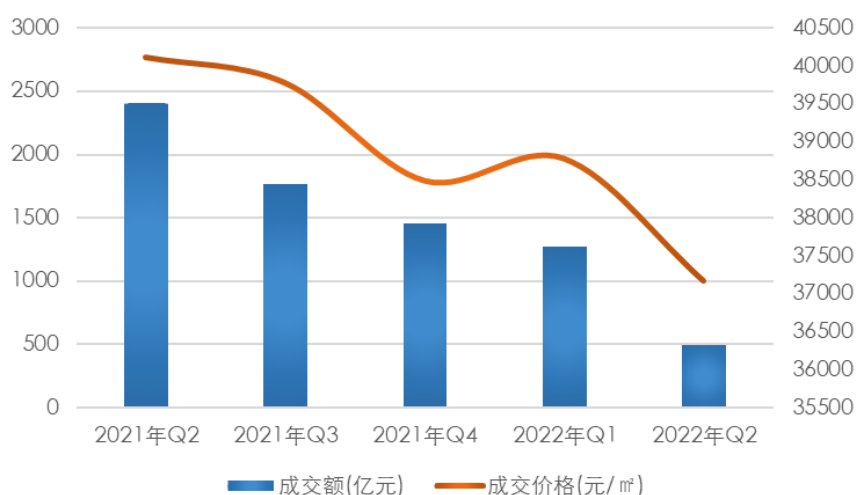
3、成交价格

◇ “小面积、低总价”房源成交占比增加，市场报价维持前期走势

二季度上海存量住宅市场成交均价 37171 元/㎡，环比下跌 4.1%，同比下跌 7.3%。本报告期，小面积、低总价房源成交占比增加，是导致成交均价同、环比指标出现下跌的主要原因。因 4 至 5 月期间“疫情”原因导致交易量较低，故根据 6 月成交情况分析：从总价段看，该月 300 至 600 万房源成交套数 3903 套，占比由 21.7% 上升至 24.9%，上升 3.2 个百分点；从面积段看，70 ㎡以内面积段房

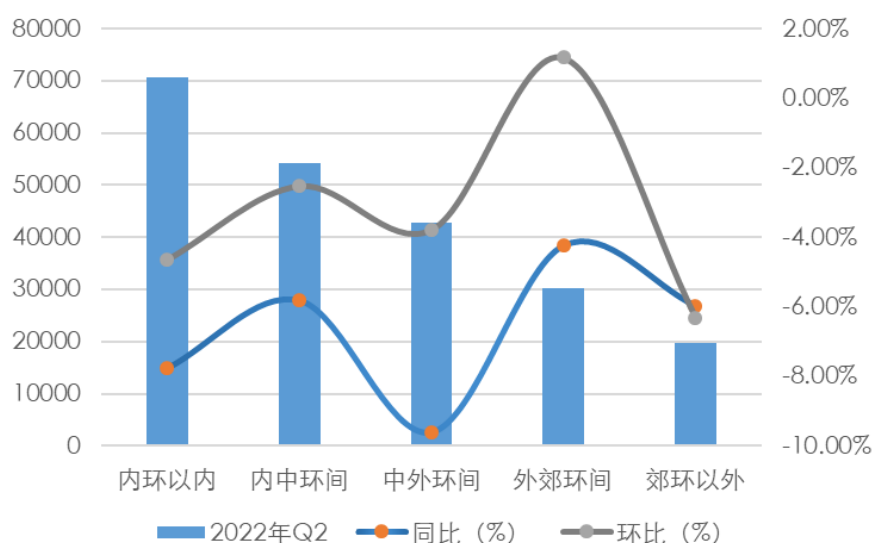
源成交套数 6723 套，占比由 29.9% 上升至 43.0%，上升 13.1 个百分点。结合从市场实际走访情况看，市场报价水平并未出现大幅波动。

近期各季度上海存量住宅市场成交价格走势



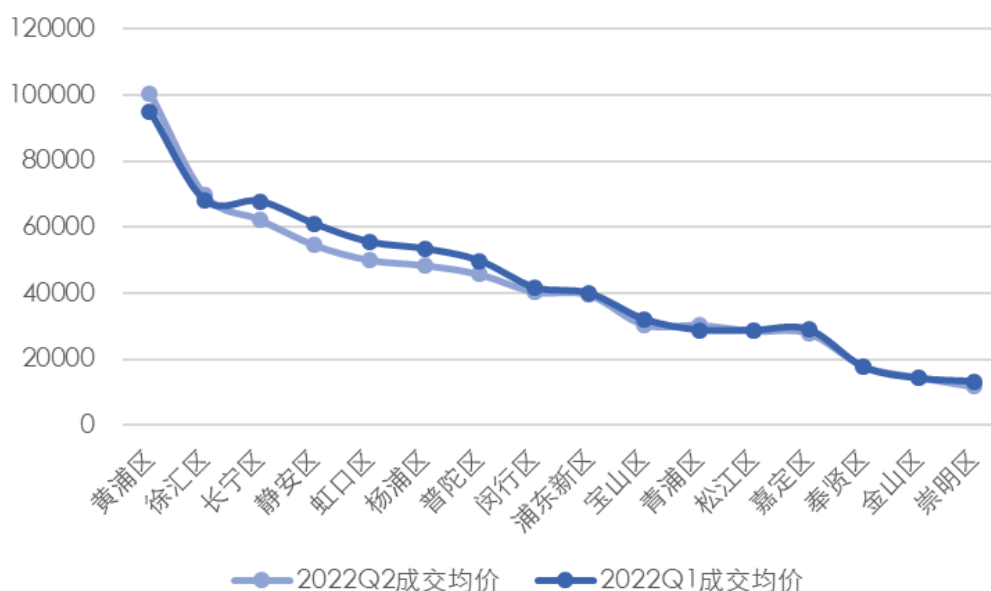
分环线看，本季度上海市存量住宅内环以内成交均价 70678 元/㎡,环比下跌 4.6%，同比下跌 7.8%；内中环间成交均价 54174 元/㎡,环比下跌 2.5%，同比下跌 5.8%；中外环间成交均价 42768 元/㎡,环比下跌 3.8%，同比下跌 9.6%；外郊环间成交均价 30260 元/㎡,环比上升 1.2%，同比下跌 4.2%；郊环以外成交均价 19706 元/㎡,环比下跌 6.3%，同比下跌 6.0%。

2022 年二季度上海存量住宅分环线价格及同、环比幅度



分区域看，2022 年二季度上海存量住宅市场各区成交均价略有回落，涨跌幅主要集中于-10%至 5%区间内，崇明区跌幅最高，环比下跌 11.5%，静安区次之，环比下跌 10.4%。

2022 年 Q2 及 2021 年 Q1 存量住宅市场成交均价比对（元/㎡）



小 结

二季度，上海存量住宅市场受疫情影响，整体交易量显著“下滑”，各区成交量呈“普降”态势。“小面积、低总价”房源成交占比增加，全市存量住宅市场维持前期价格水平，整体保持平稳。

6 月随着复工复产的推进，存量住宅挂牌量已现上升迹象，挂牌量的增加或将促进市场活跃成交，市场信心有望逐步回归。

四、商办市场

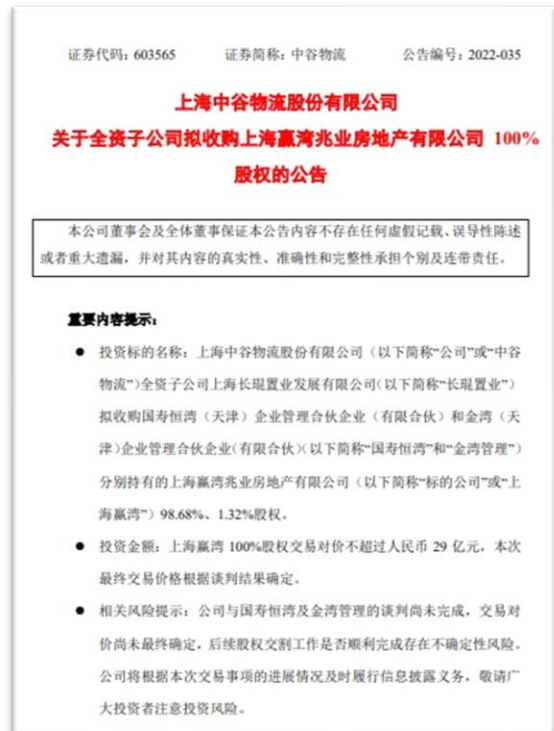
(一) 大宗交易案例

“中谷物流”约 29 亿元将收购上海佳兆业金融中心

6 月 20 日，上海中谷物流股份有限公司发布了关于全资子公司拟收购上海赢湾兆业房地产有限公司 100% 股权的公告。目前，交易还在谈判中。据悉交易对价不超过 29 亿元人民币，最终价格还须根据谈判结果确定。

上海赢湾兆业的主要资产为上海佳兆业金融中心，经上海科东资产评估有限公司以 2021 年 12 月 31 日为基准日，对该金融中心的评估价值为 29.07 亿元。

标的物上海佳兆业金融中心，位于上海市浦东新区民生路 1188 号，项目总建筑面积约为 7.7 万 m^2 ，其中办公建筑面积约为 4.7 万 m^2 ，总高 16 层。



(二) 商业市场

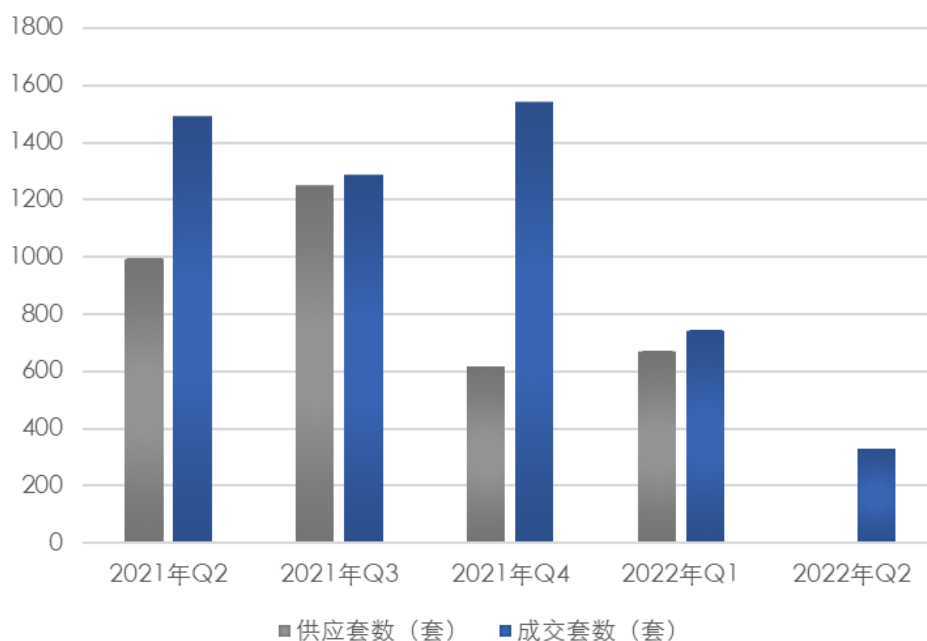
1、供销情况

◇ 商业地产延迟供应，成交量“同步”下滑

2022 年二季度，上海市新建商业地产市场新增供应套数 2 套（因本期供应量较低，同环比指标不展示）。成交套数 332 套，同比下降 77.8%，环比下降 55.5%。

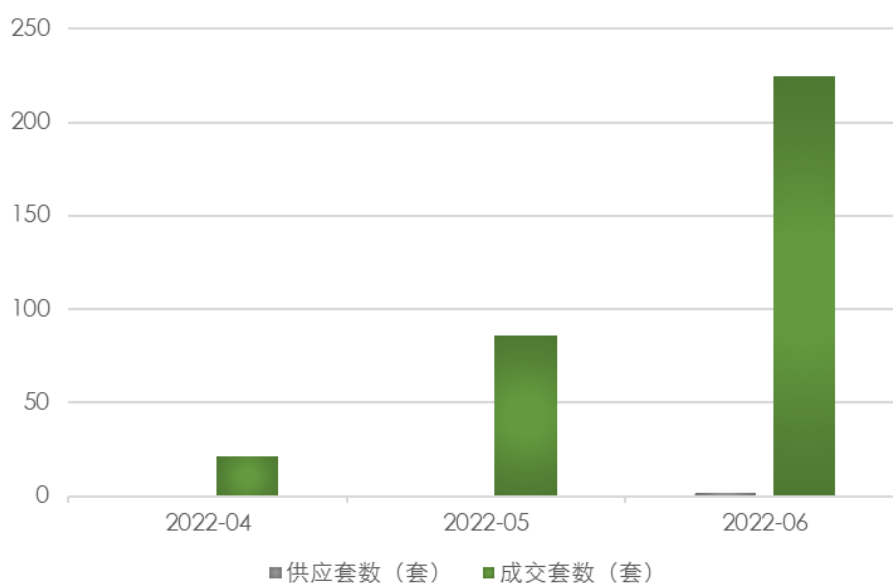
本季度，疫情影响下，商业地产延迟供应，成交量“同步”下滑。

近期各季度上海新建商业供销量走势图



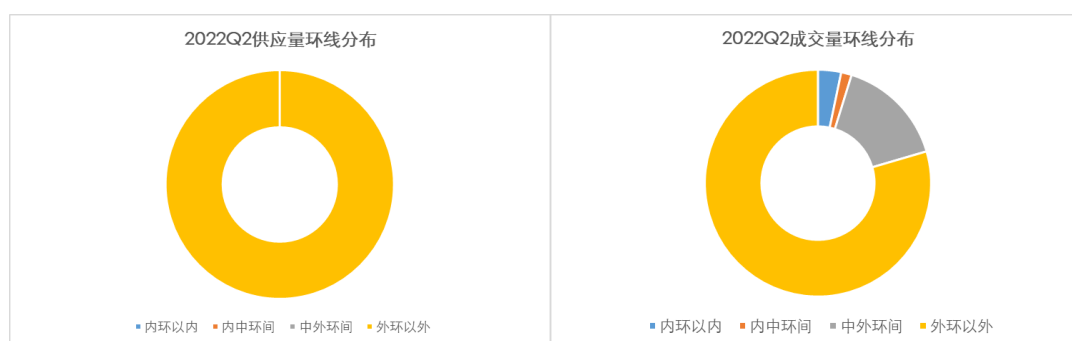
从月度走势看，受疫情影响，4、5 月商业地产供应“挂零”。成交量方面，上海商业地产呈“逐月递增”态势。“复工复产”后，6 月成交量达 225 套。分项目看，本季度入市项目 1 个，为崇明区陈家镇板块的“东滩商务广场”项目，供应套数 2 套，供应面积约 0.8 万 m^2 。

2022 年二季度上海新建商业月度供求量走势

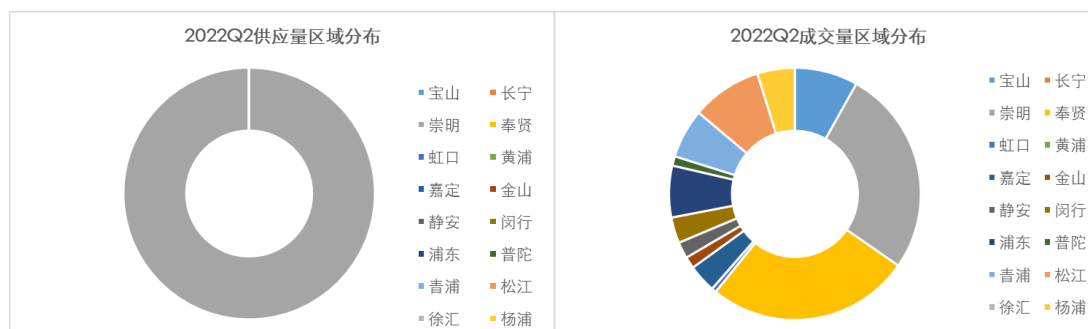


◇ 新建商业地产供应外延，外环以外区域为市场成交主力

分环线看，2022 年二季度，新建商业地产供应均位于外环以外区域，供应套数 2 套。成交方面，受供应结构影响，外环以外区域成交套数 264 套，占比 79.5%。



分区域看，新建商业供应均位于崇明区，本季度供应 2 套。成交方面，崇明区新建商业成交套数 88 套，占全市总成交量约 26.5%。奉贤区次之，新建商业成交套数 87 套，占比约 26.2%。

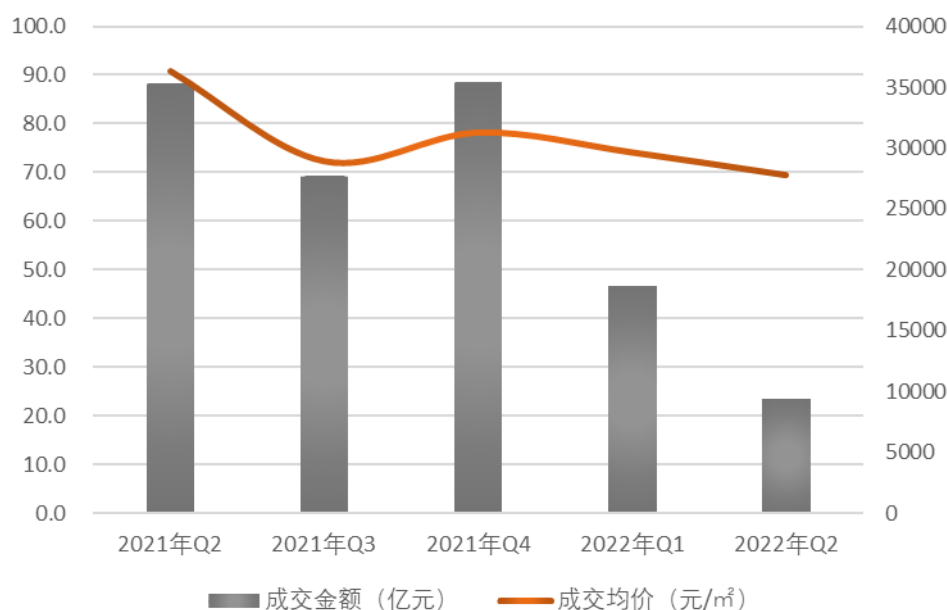


2、成交价格

◇ 受个案成交价格影响，内中环间价格水平出现结构性上涨

2022 年二季度，受供应结构影响，上海市新建商业地产成交均价 27796 元/㎡，同比下跌 23.4%，环比下跌 6.3%。

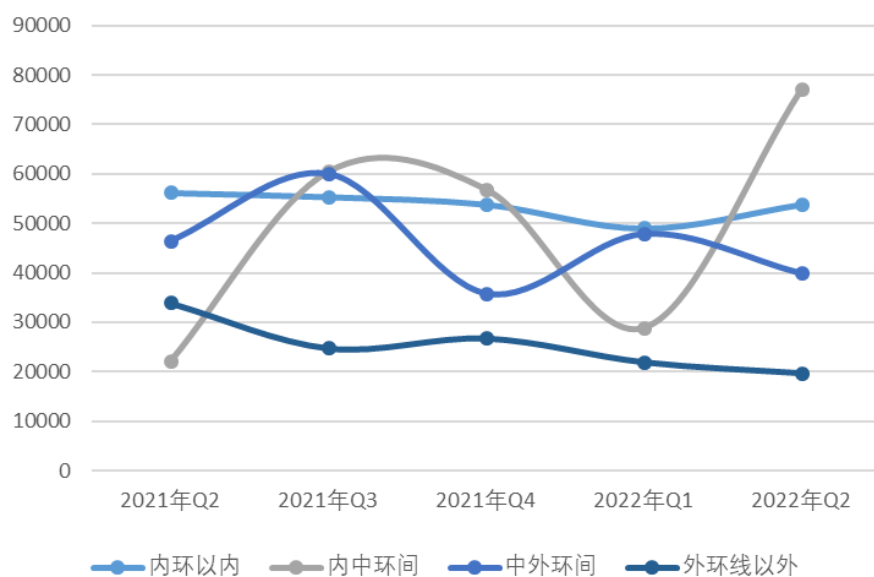
近期各季度上海新建商业成交额及成交均价走势



本季度，内环以内新建商业地产成交均价 53760 元/㎡，环比上涨 9.8%；内中环间成交均价 77096 元/㎡，环比上涨 167.2%；中外环间成交均价 39762 元/㎡，环比下跌 16.8%；外环线以外成交均价 19668 元/㎡，环比下跌 10.2%。

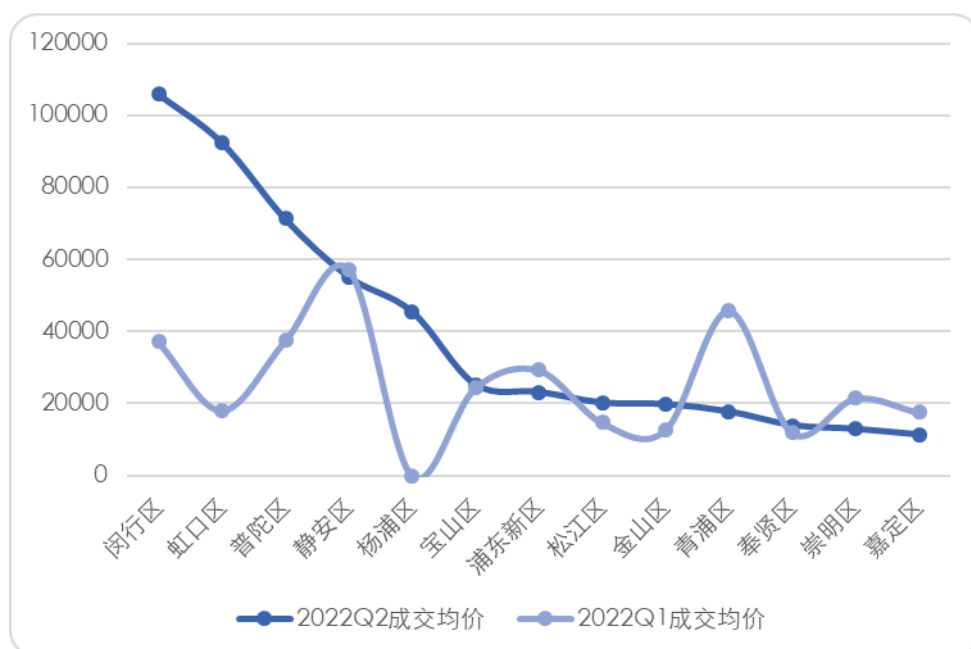
上述环线中，内中环间高价个案成交比重偏高（“中房晶华楼”成交均价 79588 元/㎡，“中鹰黑森林”成交均价 76629 元/㎡，），是导致最终统计的成交均价出现大幅上扬的主要原因，实际市场价格水平未现大幅波动。

近期各季度上海新建商业成交均价环线走势（元/㎡）



从区域价格分布看，受成交结构及项目影响，2022 年二季度，新建商业地产共有 13 个区域有成交，其中，闵行、虹口、普陀、宝山、松江、金山和奉贤区成交均价有不同程度的上涨。

2022 年 Q2 与 2022 年 Q1 新建商业区域均价对比（元/㎡）

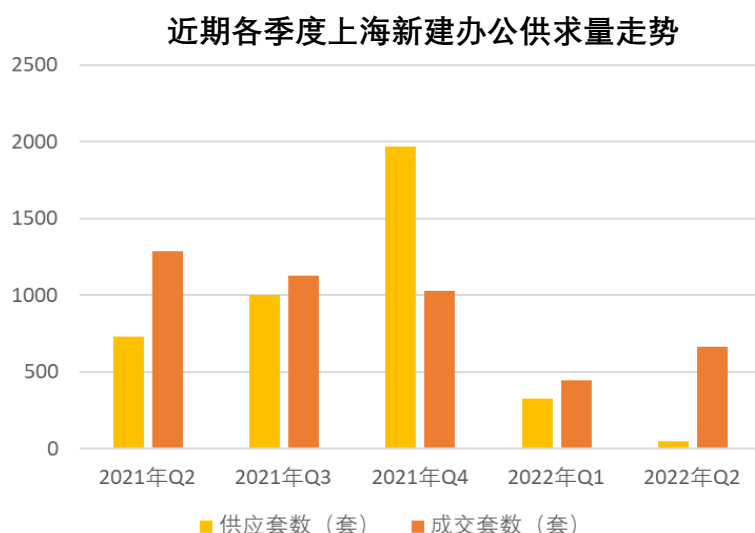


(三) 办公市场

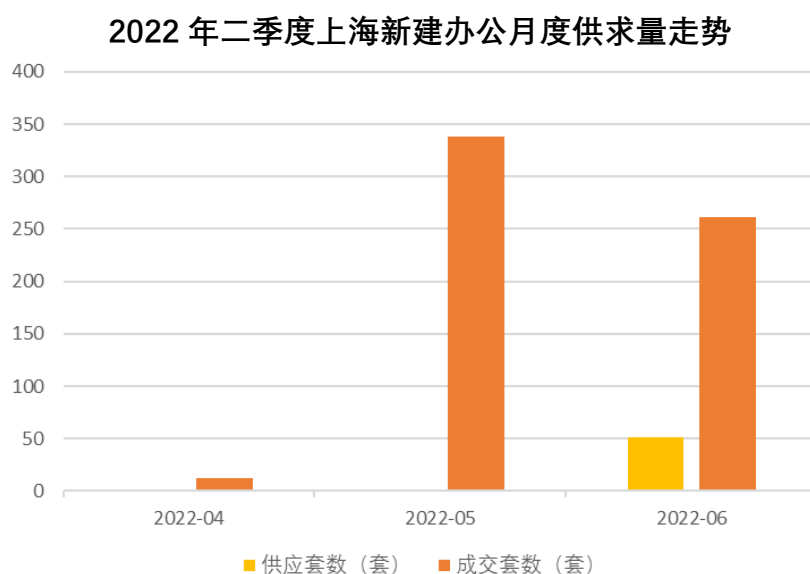
1、供销情况

◇ 新建办公楼市场成交量稳步回升

2022 年二季度,上海市新建办公楼市场新增供应套数 51 套,同比下降 93.0%,环比下降 84.3%。成交套数 611 套,同比下降 52.5%,环比上升 37.0%。

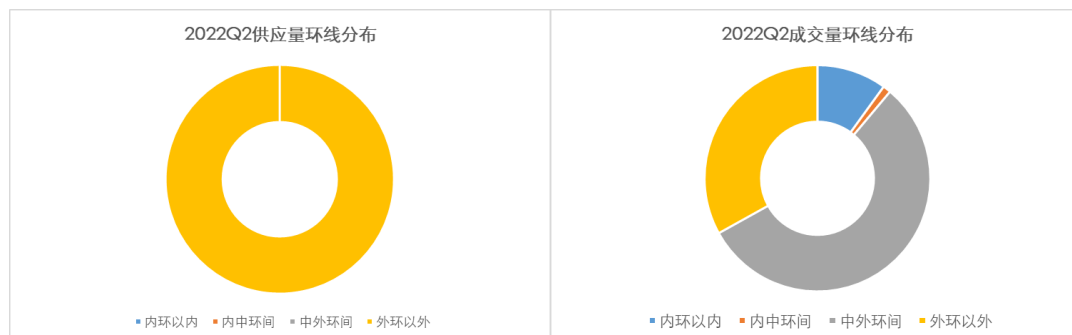


分月看,受疫情影响,4、5月新建办公楼供应“挂零”,“复工复产”后,6月供应 51 套。成交方面,本季度新建办公交易量出现回升,季度内 5 月成交量最高,成交套数 338 套。

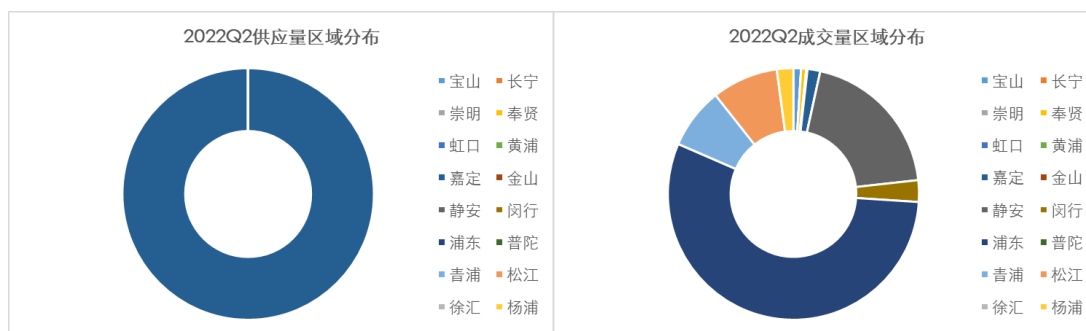


◇ 新建办公楼交易量集中于中外环间区域，占比超五成

分环线看，2022 年二季度，新建办公供应均位于外环以外，共 51 套。成交方面，中外环间区域成交量最高，该区域成交套数 341 套，约占全市总成交量 55.8%。外环以外次之，该区域成交套数 202 套，占比约 33.1%。中环以内区域成交套数 68 套，占比约 11.1%。



分区域看，2022 年二季度新建办公供应均位于嘉定区，共计 51 套。成交方面，本季度新建办公浦东新区成交量最大，成交套数 339 套，约占全市总成交量 55.5%，静安区次之，成交套数 121 套，占比约 19.8%。

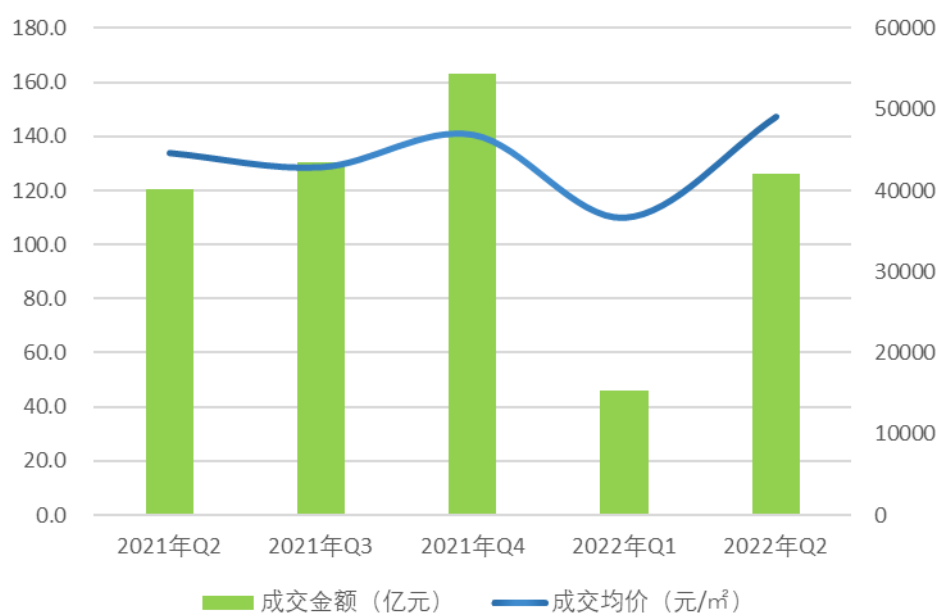


2、成交价格

◇ 受成交结构影响，新建办公项目成交均价有所回升

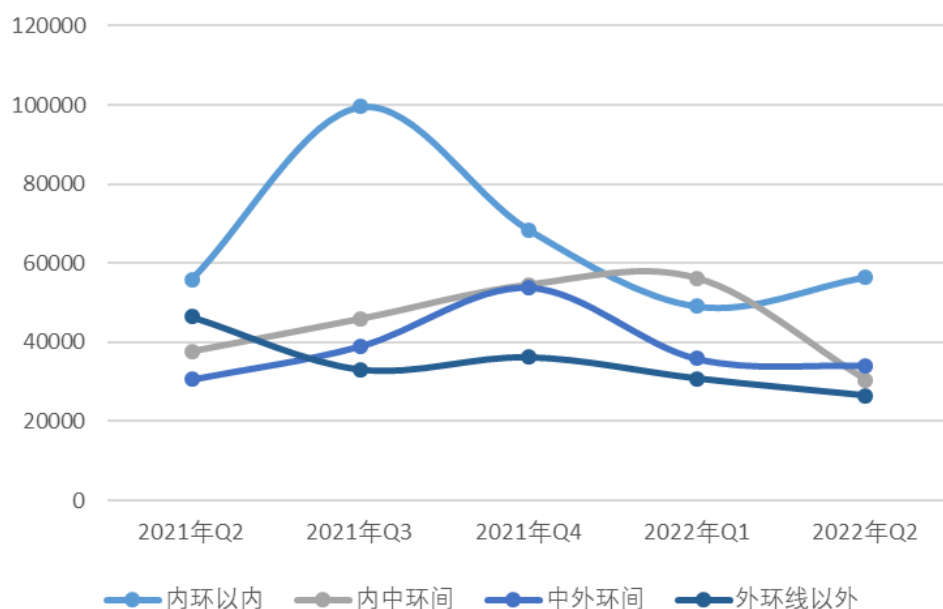
2022 年二季度，上海新建办公成交均价 49080 元/㎡，同比上涨 10.0%，环比上涨 33.8%。成交金额约 126.2 亿元，同比上涨 4.9%，环比上涨 174.8%。

近期各季度上海办公新建成交额及成交均价走势



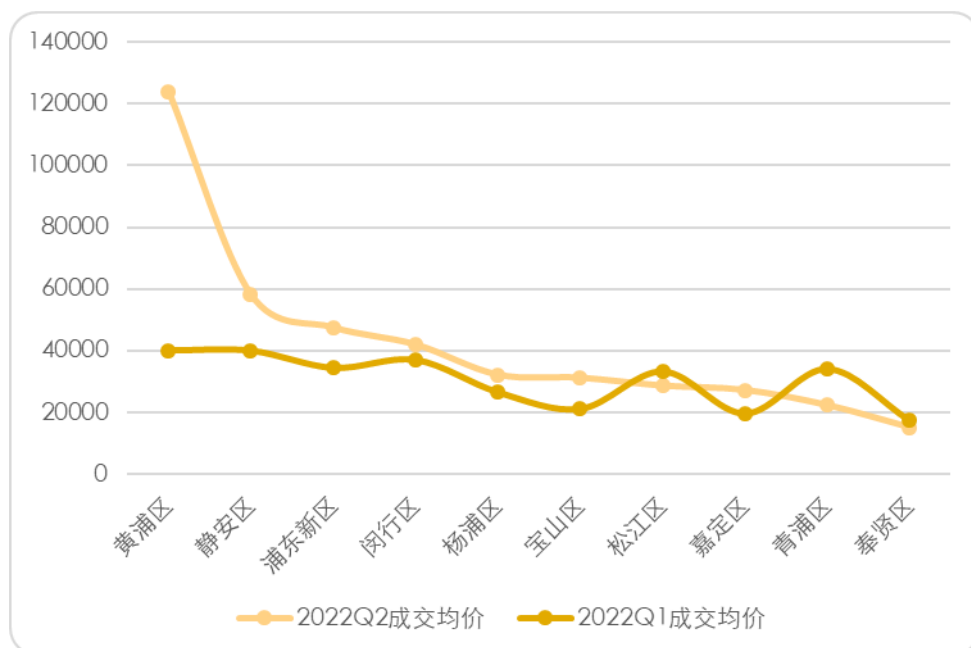
分环线看，受成交结构和项目影响，二季度内环以内区域办公项目成交均价有所回升，内中环间区域办公项目成交均价有所回落，其余环线区域成交均价基本保持平稳。

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，黄浦、静安区办公项目成交均价有所回升，其余各区基本保持平稳。各区新建办公项目成交均价受个别项目影响较大。

2022 年 Q2 与 2022 年 Q1 一手办公区域均价对比 (元/㎡)



小 结

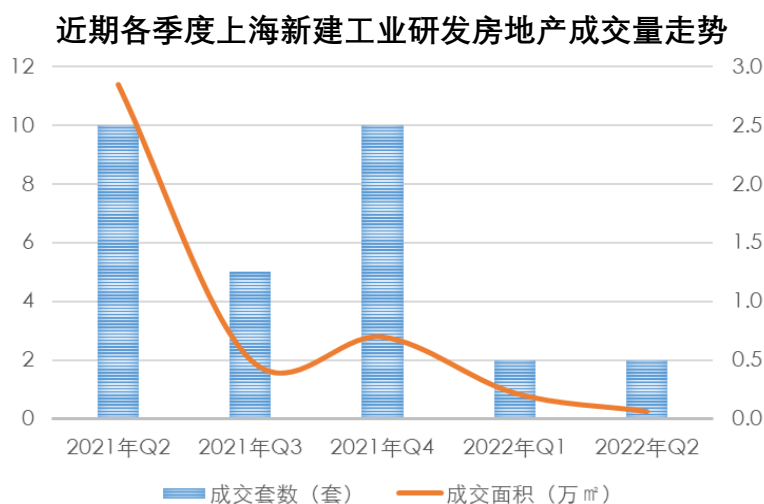
二季度，受上海“疫情”影响，新建商业、办公地产市场延迟供应，成交量因此出现阶段性波动。新建办公楼交易量集中于中外环间区域，新建商业地产外环以外区域为市场成交主力。

央行下调金融机构存款准备金率及 5 年期贷款市场报价利率 (LPR)，货币金融政策整体较为宽松。在此背景下，新建商业、办公市场持续“向好”，整体呈健康、良性发展趋势。

五、工业研发市场

(一) 新建工业研发房地产市场

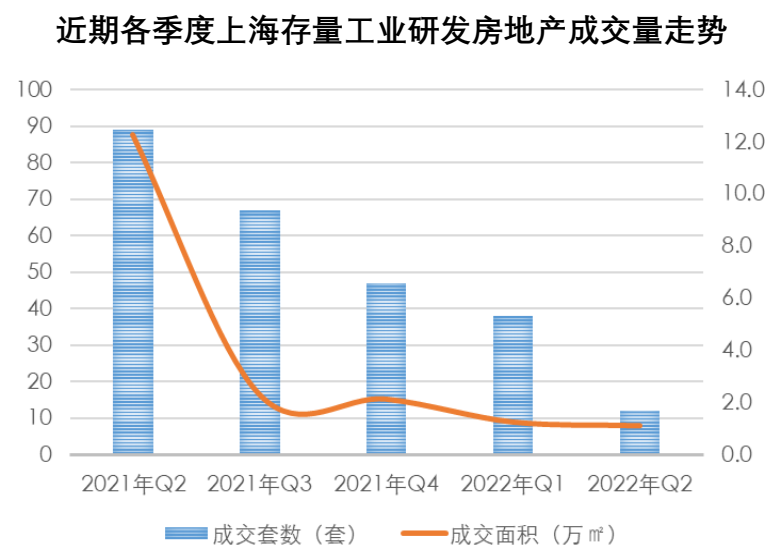
2022 年二季度, 上海新建工业研发房地产成交 2 套(成交面积约 0.1 万 m^2), 均为宝山罗泾的“罗森宝研发中心”项目。



(二) 存量工业研发房地产市场

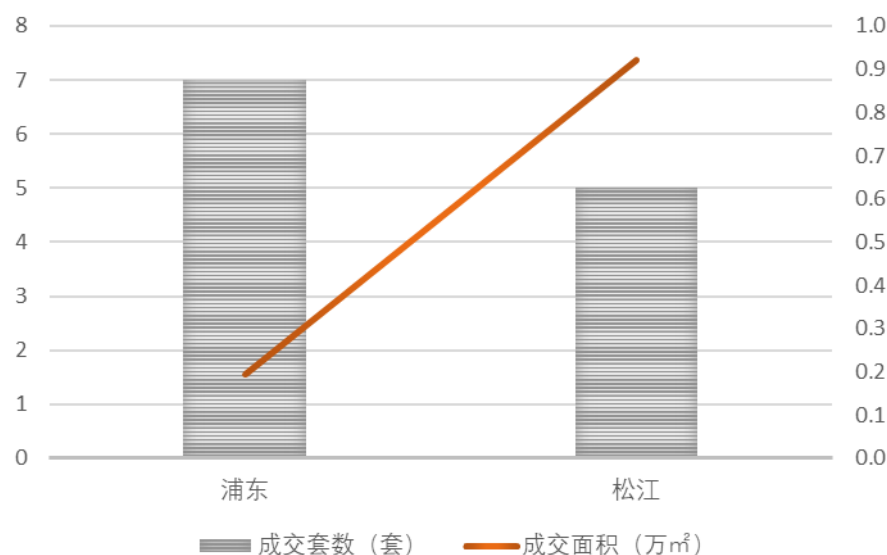
1、成交量情况

2022 年二季度, 上海存量工业研发房地产共成交 12 套(成交面积约 1.1 万 m^2), 环比下降 68.4%。



从区域分布看，本季度存量工业研发房地产在 2 个区有成交。其中，浦东新区存量研发工业房地产成交 7 套（成交面积约 0.2 万 m^2 ），松江区存量研发工业房地产成交 5 套（成交面积 0.9 万 m^2 ）。

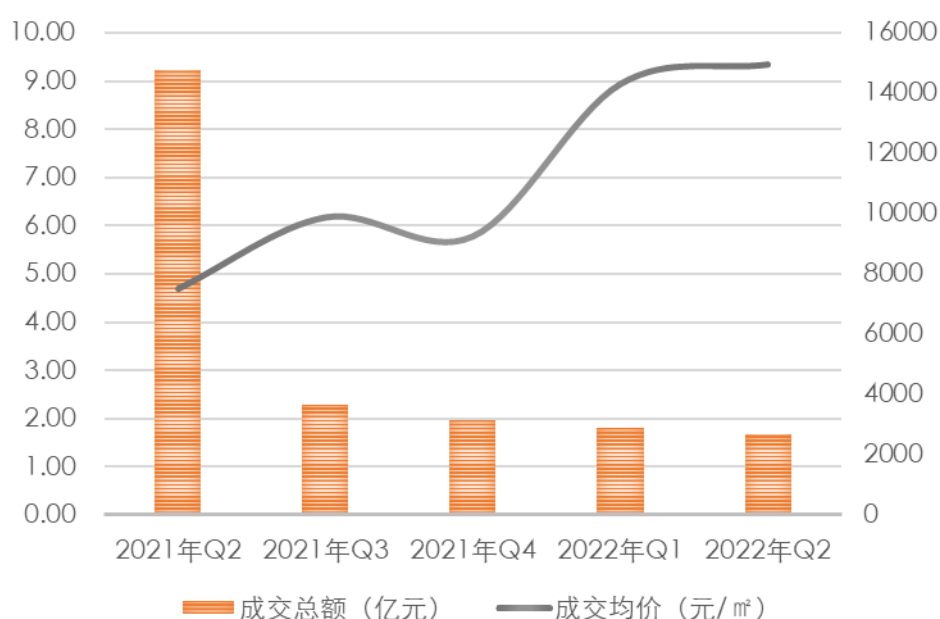
2022 年二季度存量工业研发房地产成交区域分布



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 1.7 亿元，环比下降 7.3%。成交均价约 14952 元/ m^2 ，环比上涨约 4.5%。

近期各季度上海存量工业研发房地产成交价格走势



小 结

二季度，上海工业研发房地产市场成交量延续前期走势，维持在低位。

从市场情况看，工业研发房地产市场整体价格水平依旧平稳，随着“疫情”后房地产市场环境逐步转好、信心进一步提升，上海楼市恢复步伐或愈加稳健有力，房地产市场整体健康、平稳、有序发展。