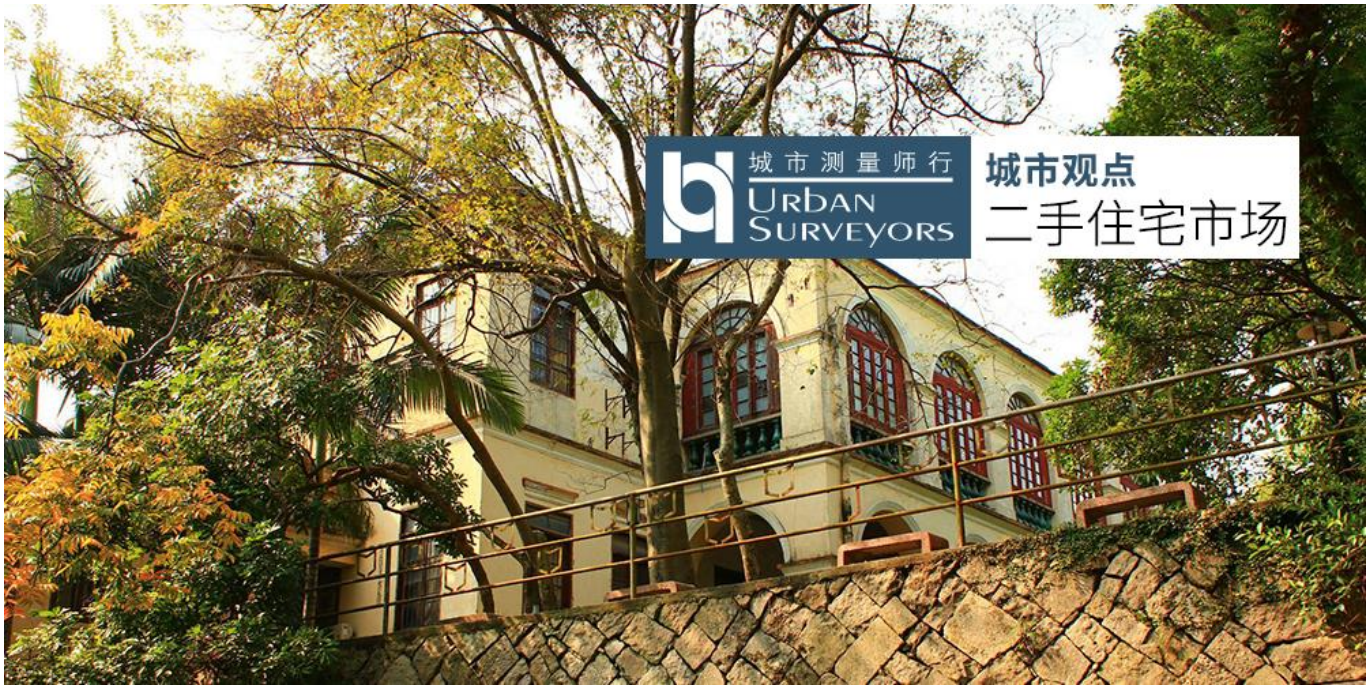
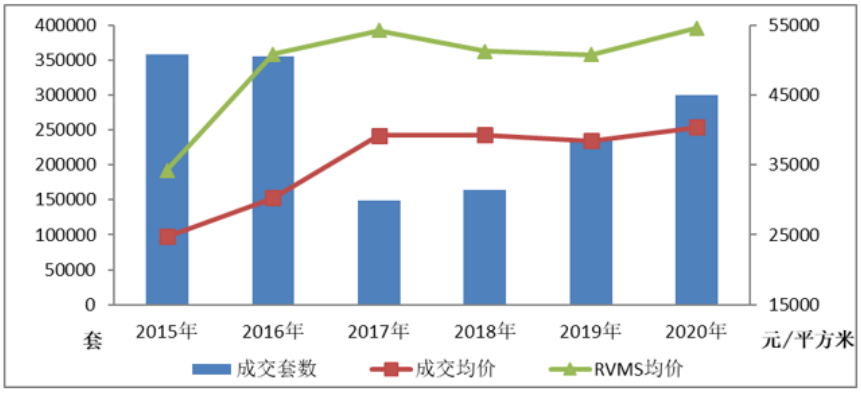


存量市场：2020 年上海住宅交易市场

图：近六年全市二手住宅成交量价走势



注：RVMS 价格内涵——利用先进的网络化平台，大容量、高覆盖度地甄选市场有效挂牌案例，并严格按照估价规范，运用信息技术对海量信息进行精确修正，计算结果通过与资深房地产估价师的经验充分揉合，最终得出准确的小区价格。

——全年成交近 30 万套，市场行情明显好转

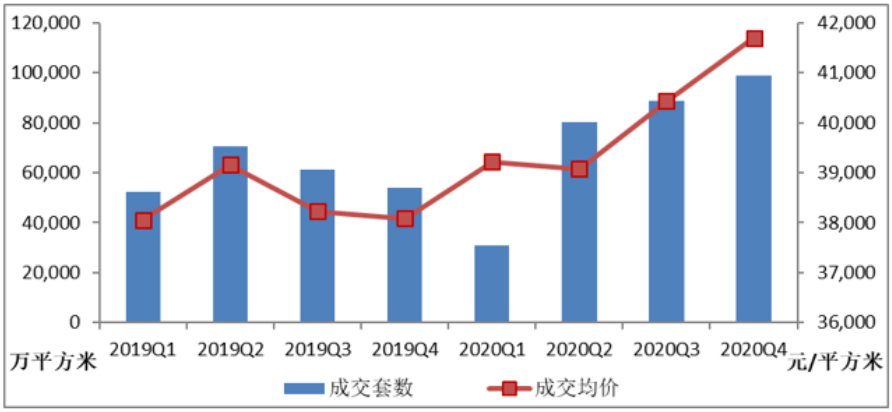
2020 年上海二手住宅共计成交 29.9 万套，同比增加 25.7%，较 2017 年增加 100%，创近四年新高。住宅交易市场已经逐渐从本轮调

年控的低谷期（2017 年、2018 年）走出，并延续 2019 年的上升之势进一步回暖。需求提升、交易量增加也推动了价格的上涨，成交均价首次突破 4 万元/平方米，剔除了成交结构等影响因素的 RVMS 均价也达到了历史高位。突发的疫情并未使得住宅交易市场受到影响，大众对未来经济增长的信心不断增强，这也体现在楼市方面，房源流动性加快、交易活跃度提升。虽然目前全市整体价格走势还算平稳，但地段的重要性和配套资源分配不平等的问题，使得局部区域房价在这个过程中出现较大幅度的提升，供需矛盾加剧或会进一步推高其价格并逐渐向全市蔓延。

注：RVMS 价格内涵——利用先进的网络化平台，大容量、高覆盖度地甄选市场有效挂牌案例，并严格按照估价规范，运用信息技术对海量信息进行精确修正，计算结果通过与资深房地产估价师的经验充分揉合，最终得出准确的小区价格。

——季度成交量价一路上行，年末翘尾明显

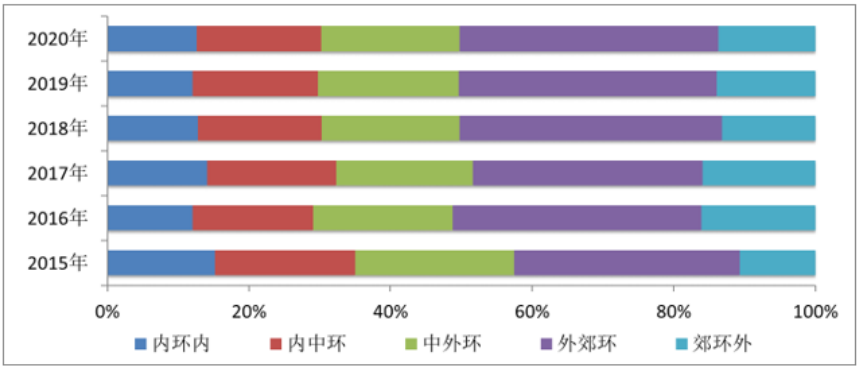
图：2019-2020 年各季度二手住宅成交量价走势



除去一季度，2020 年其余时期的表现都优于 2019 年。元旦和春节两个假期加上疫情使得买房活动被迫中断，2020 年一季度仅有 3 万套的成交，但随着疫情好转，前期积压的购房需求集中入市，二季度上海二手住宅成交强势反弹，交易行情快速回暖。下半年，人才引进政策放宽，同时城市更新又为市场注入一批购房需求，成交量继续扩大，随后新一轮学区热度崛起，助推整体成交价格大幅攀升，年末出现明显的翘尾行情。持续的高成交消耗了大量房源，使得二手住宅重新回归卖方市场，坐地起价、随意跳价的行为频现，热门学区房“有客无房”成为普遍现象。学区拉动下整体价格或将继续上行，但因近期银行放贷速度趋缓且市场房源不足，2021 年初期成交量将有所下滑，难以延续年末的高位行情。

——环线成交结构变化不大，内环内区域成交增幅明显

图：近六年全市各环线二手住宅成交占比变化



与上年情况基本相同，2020 年外环线内外成交份额各占一半。整体来看，近两年各环线成交占比变化不大，内环内和外郊环区域分别增加 0.6 个百分点和 0.2 个百分点，其余各环线略有下降，但降幅都不足 0.5%。虽然占比提升并不明显，但今年内环内区域成交量同比增加 32%，远高于全市 26%的增幅。该环线热门学区比较集中是成交量大幅提升的原因之一，此外城市更新增加的购买力中有部分会选择在同区域购置与动迁款相当的老公房小区，一定程度上也为内环内区域贡献了成交量。不过，也有部分动迁户选择去交通、配套等相对较好的外郊环区域购置面积更大、房龄更新的房产，加上 2020 年有大批量满年限的配套商品房小区出现集中登记成交的情况，使得外郊环区域的成交量增幅也略高于全市平均，占比也有小幅提升。

——热门板块变化不大，轨交通车助力成交提升

2020 年存量住宅成交套数排名靠前的板块与去年重合度达九成。大浦东（包含原南汇区）在榜单中占到一半，金桥板块则继续位列全市第一，“初中学区热”同样在该板块崛起，叠加原有的小学学区，成交量同比增幅高于全市平均，周康板块则因年内有新轨道交通建成运营且多个配套商品房小区集中交易，成交同比增加 39%、排名提升。金山新城板块虽然全年整体表现一般，但因

为价格稳定，依然保持着低总价的优势，百万总价以下的房源对于新上海人来说是不错的落户选择，同时板块内部的置换需求也比较强烈，使得该板块依然能够位列全市成交前列，但名次继续下降。宝山区罗店板块是唯一新上榜的板块，依托动迁大居的成交，同比增幅超过 80%，排名上升了 18 位。

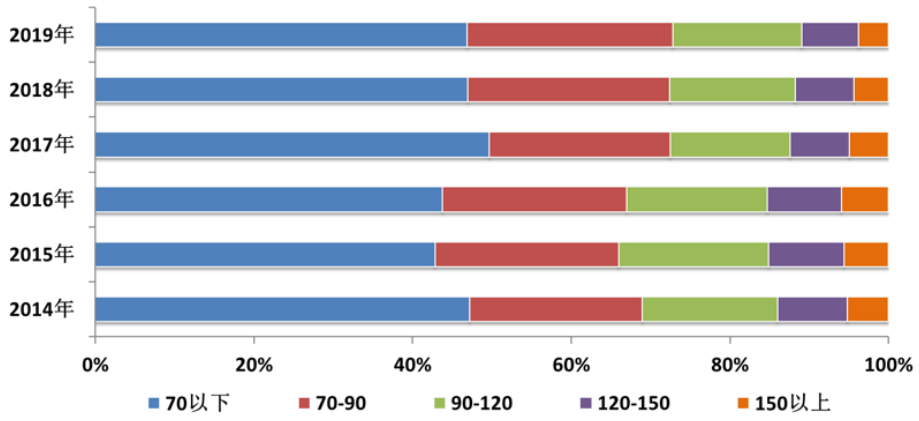
图：2020 年二手住宅成交套数前十板块

排名	区域	板块	成交均价（元/平方米）	成交套数（套）	成交套数同比	名次变化
1	浦东	金桥板块	44, 552	8, 790	28%	→
2	嘉定	嘉定主城区板块	27, 805	7, 246	34%	↑2
3	原南汇	周康板块	32, 692	6, 815	39%	↑3
4	浦东	三林板块	46, 235	6, 745	24%	↓1
5	闵行	浦江板块	30, 790	6, 551	10%	↓3
6	奉贤	南桥新城板块	20, 805	6, 486	25%	↓1
7	宝山	罗店板块	25, 149	5, 610	83%	↑18
8	浦东	浦东世博板块	44, 786	5, 599	15%	↓1
9	浦东	外高桥板块	34, 975	5, 414	22%	↑1
10	金山	金山新城板块	16, 152	5, 356	16%	↓1

——百万总价房源进一步减少，置换需求占据主导地位

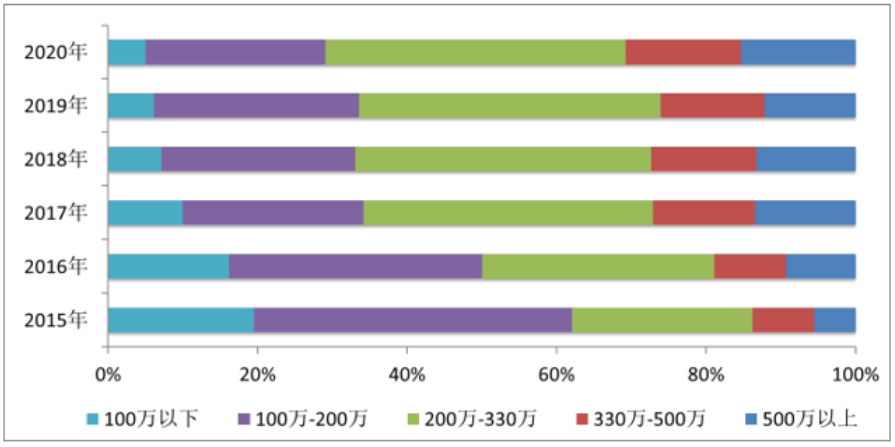
2020 年，70 平方米以下户型成交份额出现明显下降，其他分段与上年度基本持平或小幅提升，70-120 平方米合计成交份额升至 51.6%、达到近六年最高。总价段方面，330 万以下各分段全线下降，200 万以下物业成交份额已经不足 30%，并且随着整体房价的上行，百万总价房源成交份额降至 5%，考虑到为规避部分税费做低成交价格，总价不足 100 万的房源正在进一步减少。综合来看，房价上行使得成交结构出现必然的上移，同时随着市场行情回暖，置换需求入市节奏加快，因新房竞争激烈分流

图：近六年二手住宅成交面积段份额走势



的部分自住需求比较迫切的购买力进入存量市场，进一步增加了高分段的成交量。

图：近六年二手住宅成交总价段份额走势



——非市场行为交易量继续降低，中介企业差距不断扩大

2020 年全市中介成交份额排行出现明显变化。德佑房地产依然位列各中介企业之首，菁英房地产由于和太平洋房屋进行品牌合并，名次升至中介企业第二位，中原物业和我爱我家房地产则分别时隔四年和五年再次入榜。总体看来，近几年由于楼市环境不佳，网络中介平台逐渐退出，中介行业历经洗牌重整，龙头中介企业优势提升，头部企业之间的差距也在不断扩大。而非中介成交占比进一步收窄并且结束维持了三年的榜首之位，非市场行为的交易量降低更为直接的反映出了市场行情的转暖。

图：近三年全市中介成交份额排行情况

排名	2018 年		2019 年		2020 年	
	中介名称	占比	中介名称	占比	中介名称	占比
1	非中介	20. 1%	非中介	19. 1%	上海德佑房地产	18. 5%
2	上海德佑房地产	15. 8%	上海德佑房地产	16. 5%	非中介	16. 8%
3	上海易居房地产	5. 8%	上海志远房地产	5. 3%	上海菁英房地产	5. 8%
4	上海太平洋房屋	5. 7%	上海易居房地产	4. 4%	上海中原物业	3. 8%
5	上海志远房地产	5. 2%	上海太平洋房屋	4. 0%	上海我爱我家房地产	2. 6%

总结与展望

“自 2016 年首次提出“房子是用来住的，不是用来炒的”后，“房住不炒”成为我国房地产调控的主基调。2020 年 11 月发布的《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》继续提及“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位”，表明“十四五”期间楼市调控的主基调仍未改变。

上海一直以来在政策执行层面非常严格，2016 年开始的这一轮楼市调控也确实有了一定的成效。2017-2018 年连续两年成交不足 20 万套，价格也在这一过程中先扬后抑，2019 年达到房价阶段性低点，交易量的提升主要是因为以价换量的交易策略所致。但时间来到 2020 年，因疫情造成的避险情绪和积压的购房需求自 4 月份开始持续释放，随后又迎来人才引进政策放宽、拆迁户入市等需求端刺激，以及因民办摇号带来的中学“学区房”需求井喷，存量住宅交易量被逐月推高，平均 2.5 万套/月的成交虽然不及 2015 和 2016 年，但超过了 2013 年的月均成交套数。

学区拉动是 2020 年后半程上海存量住宅市场爆发的最主要原因之一，但纵观全市，无学区、无规划的区域变化并不大，成交量的提升并没有成为价格普涨的动力，2020 年年末全市仍有 50%的板块均价尚未回升到历史最高位。不过整体市场预期已经被大幅提升，这些区域突破新高可能也只是时间问题。所以为防止楼市持续过热，2021 年不排除会有一些动作来抑制这股上行的势头，主要矛头可能会对准新房市场和学区房市场，同时严查和打击中介哄抬房价、利益结盟的情况，进一步收紧金融端、加强资金监管，为保障上海房地产市场规范健康发展起到积极作用。

（备注：2020 年 12 月数据均为预估值）

免责声明
本报告刊载的一切资料及数据，虽力求精确，但仅作参考之用。本刊分析内容并不反映个别情况，对于特定项目读者应自行寻求专业意见。城市测量师行保留一切版权，未经许可，不得转载。

©城市测量师行 2021 年

主办单位：城市测量师行——上海城市房地产估价有限公司
编辑部地址：上海市北京西路 1 号新金桥广场 11、15-18F
邮编：200003
网址：www.surea.com
电子邮箱：surea@surea.com
电话：86 21 63589988

更多楼市资讯、研究报告可以扫描下方二维码阅读



更多价格、更多功能可扫描下方二维码查询、使用

