

后疫情时代上海楼市概况

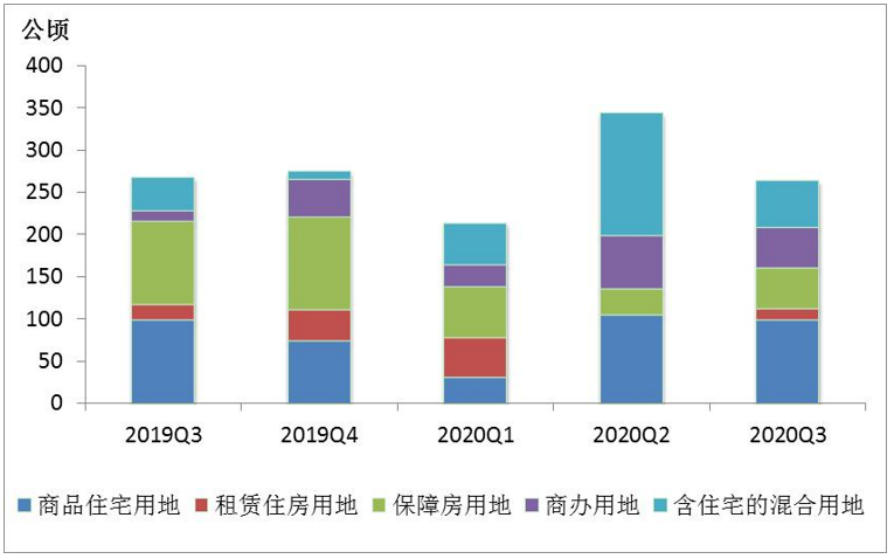
随着疫情影响在上海的淡化，上海楼市整体向好，不论土地市场、住宅市场还是商办市场均体现出市场信心的提振。

一、土地市场

（一）经营性用地市场行情

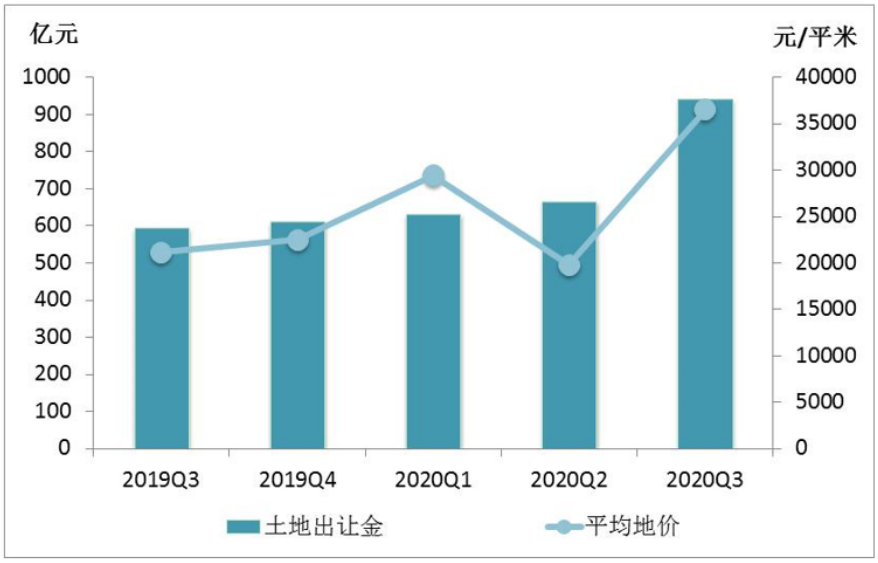
上海土地市场进入下半场后并未延续前期的势头，供给端明显放缓了经营性用地整体的上市节奏，三季度供应总量在 264.03 公顷，同环比均有不同程度的回落；具有保障属性的租赁住房用地和保障房用地推地量有所回升，其它用地供应出现下滑，可见政府有意控制当前的土地市场热度。

近阶段上海经营性用地供应分布季度走势



反观交易市场虽然受制于供应端的缩水，经营性用地成交总量亦然下行，但是开发商的拿地热情依旧较高，助推三季度经营性用地的土地出让金和平均地价（此处地价为土地地价，非楼板价，下同）持续攀升，达到 938.32 亿元和 36516 元/平方米，而居住用地的交易在其中起到了关键作用。三季度中杨浦、闵行、虹口、浦东等区域推出多幅区位优质、出让门槛不高（本次成交 22 幅居住用地，仅 4 幅用地有配建自持租赁住房的要求）的居住用地，吸引多家房企争相竞夺，季度内居住用地的平均成交溢价率达 31.31%，整体出让金为 589.88 亿元，占到全市经营性用地出让金总额的六成以上。

近阶段上海经营性用地成交价格季度走势



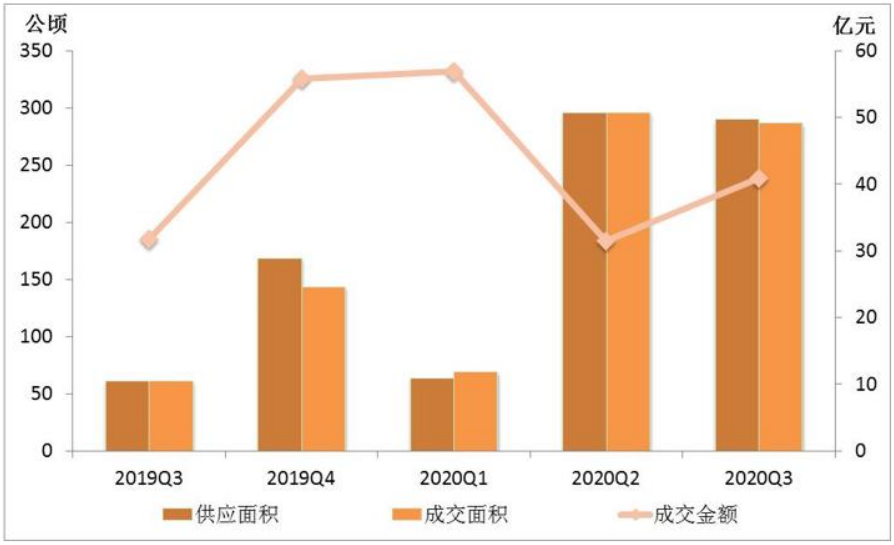
（二）产业用地市场行情

三季度上海产业发展势头不减，季度产业用地供求均接近 300 公顷，达到 290.33 公顷和 287.25 公顷，

同比涨幅都超过了 300%；依托临港自由贸易试验区和 G60 科创走廊的优势，浦东和松江两区项目落地量快速攀升，成为全市产业用地交易市场的主力支撑。

另一方面，三季度虽缺少中心城区产业用地交易，不过有多幅科研设计用地成交支撑，加之依托高位成交体量，整体土地出让金在 40.9 亿元，同环比均有提升。

近阶段上海产业用地供求价格季度走势



1、供地主力临港新片区 产业用地引领全市

三季度临港新片区总计出让交易土地 31 幅，占到全市总量的近三分之一，其中 14 幅为经营性用地，达到 47.63 公顷，46.45 亿元的土地出让金，其中商办用地占据主导，在产业导入不断扩大的利好下，临港地区对于商办物业需求的预期加速走高，目前区域内商办用地的地价水平不高，开发商拿地成本较小，抓住时机抢占市场。

另外 17 幅用地为产业用地，体量有 113.92 公顷，土地出让金为 16.12 亿元，引入生物医药、信息科技、集成电路等重点产业领域的多家优质企业，预期将为临港新片区带来总共 380 亿元以上的固定资产投资总额，这样的投资规模已经占到季度内全市产业用地固定资产投资总量的六成以上，临港新片区逐渐成为本市产业用地发展的高地。

2、典型案例分析

临港新片区产业用地典型案例：格科半导体 12 英寸 CIS 集成电路特色工艺研发与产业化项目，格科半

导体（上海）有限公司以 1.02 亿元的总价摘得自贸区临港新片区重装备产业区 D01-03 地块，占地近 9 万平方米，将建造中国第一座 12 英寸车规级晶圆厂。

格科半导体地块全生命周期设定指标值

固定资产总投资下限（万元）	投资强度下限（万元/亩）	达产销售收入（万元/年）
1400000	10433	1100000
达产税收总额（万元/年）	达产税收产出强度（元/年平方米）	税收产出率下限（万元/亩）
30000	2230000	223
土地产出率下限（万元/亩）	销售产出率下限（万元/亩）	产值水耗上限（立方米/万元）
8209	8209	0.0003
产值能耗上限（吨标准煤/万元）	就业人数下限（个/百万元产值）	
0.12	0.27	

根据该产业用地的全生命周期管理指标要求，项目固定资产投资总额将达到 140 亿元以上，成为本季度内全市该项指标最高的产业用地，另外多项指标也位于全市产业用地前列。

再将该产业用地的投资强度、土地产出率、土地税收产出率三项指标与最新版本的上海产业用地指南进行对比，无论从均值、控制值、推荐值出发，格科半导体产业用地的设定指标均远高于产业用地指南的标准。该项目后期若建成达产达标后，将成为上海计算机、通信和其他电子设备制造业的标杆企业。

格科半导体地块与上海产业用地指南（2019 版）指标对比

	均值	控制值	推荐值	格科半导体地块设定指标
投资强度	88	64		1565
土地产出率	156	160	192	1231
土地税收产出率	2	2.5	3	33

单位：亿元/平方公里

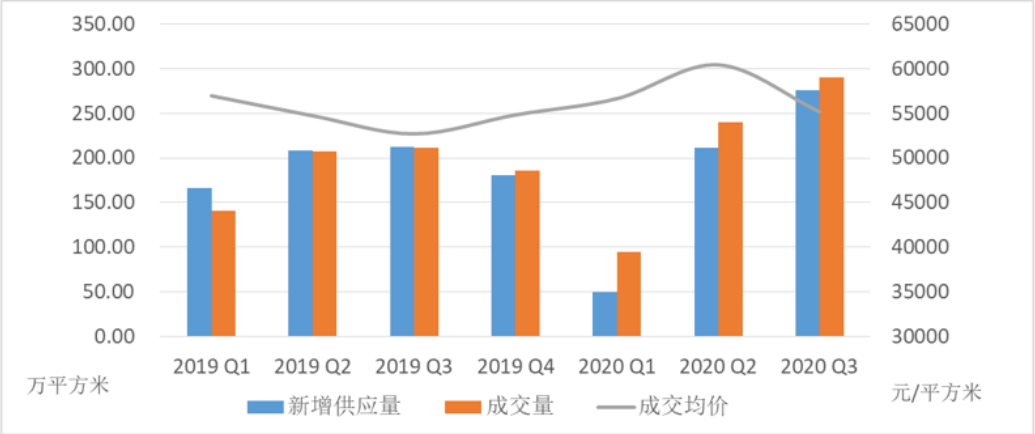
二、住宅市场

1、后疫情时代上海新房市场行情持续火热，均价稳中有降

经历了二季度的疫情恢复期行情，2020 年三季度全市新建商品住宅市场正式确立了强势回升的态势。数据显示，三季度全市新建商品住宅的新增供应量达 276.12 万平方米、环比、同比均增加约 31%；成交

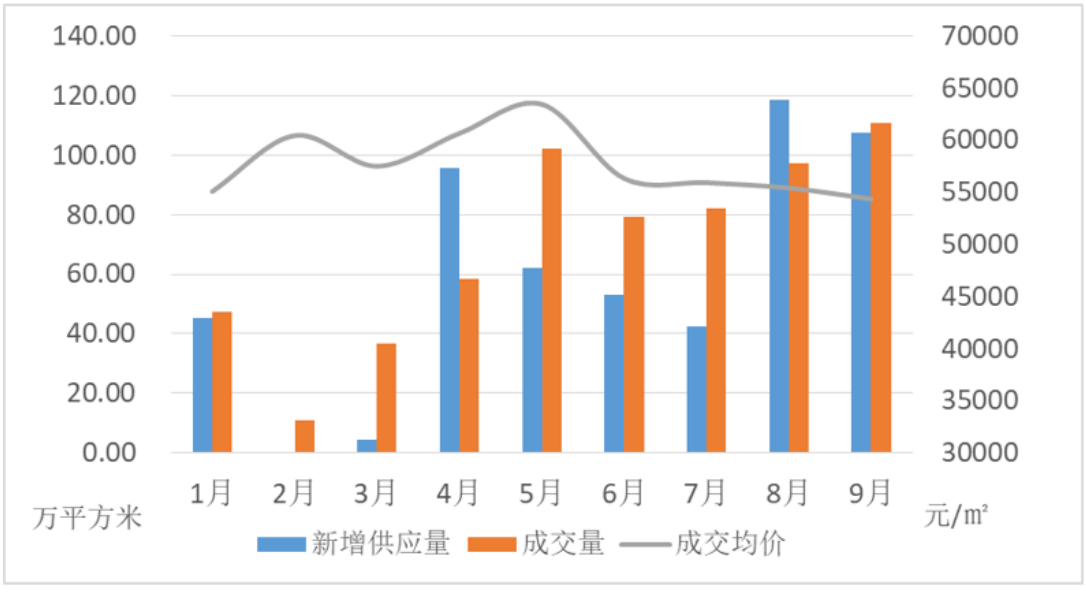
量达 290.29 万平方米、环比、同比分别增加 21.03%和 37.41%，供求总量分别创下 2019 年以来的季度新高，并且延续了二季度供不应求的情况。另一方面，成交均价并未因供求量的增加而进一步被推升，三季度的均价为 55,154 元/㎡、环比下降 8.71%、同比上涨 4.67%。

近两年全市新建商品住宅季度走势



从各月度的情况来看，三季度新建商品住宅供求的进一步放量，主要是受到 8、9 两个月的提振影响，其中 8 月的新增供应量为 118.64 万平方米、达到了年内的月度最高位、9 月的新增供应量次之、也达到 107.61 万平方米的较高位。在新增供应量持续两个月处在高位的支撑下，9 月的成交量达到 110.86 万平方米的年内月度最高位。

2020 年全市新建商品住宅月度走势

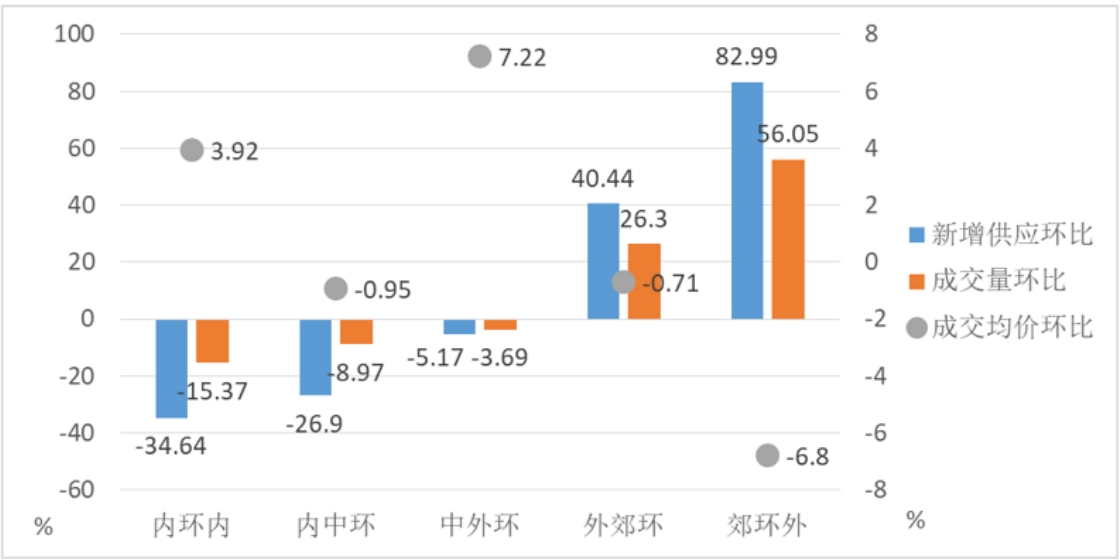


值得注意的是，成交均价的走势与成交量相背离，自 6 月起环比持续小幅下滑，当月的成交均价环比明显下滑 11.21%，9 月的成交均价为 54,356 元/平方米、为年内的月度最低位。

2、高端市场暂且降温，外围远郊低端市场接力放量

在供求量维持放量的情况下，二季度以来全市新建商品住宅的均价在近期下滑的态势仍然较为明显，充分体现了市场成交结构变化的情况。从三季度各环线供求价环比变动的情况来看，外环以内的三个环线新增供应量与成交量全线下滑，而外郊环、郊环外两个环线则明显上涨，其中，外郊环的新增供应量与成交量环比分别增加了 40.44%和 26.3%，郊环外的新增供应量与成交量环比更是分别增加了 82.99%和 56.05%，足见三季度外围地区的中低端刚需购房回潮力度之大。同时，外郊环与郊环外的均价环比均呈现下滑态势，其中郊环外的降幅为各环线最大、达到 6.8%，从而加重了全市成交均价水平下滑的压力。

2020 年三季度各环线新建商品住宅量价变化情况



三季度全市新建商品住宅成交结构的变化，从近两个季度热销楼盘的排行对比也可充分体现。在二季度的成交排行榜上，均价超过 10 万/平方米的高端项目占到了四个，而三季度的排行榜上均价超 10 万/平方米的项目为零、最高的均价仅不到 8.5 万元/平方米，均价不足 5 万元/平方米低端项目更多达六个，充分说明三季度的新建商品住宅市场上，普通刚需购房者占据绝对主导地位。

2020 年二、三季度热销楼盘排行对比

排名	项目名称	板块	成交面积（㎡）	成交均价（元/㎡）
1	创兴绿洲康城	周康	50,832	62,076
2	公元2040	祝桥	43,091	46,509
3	碧云尊邸	碧云	41,204	110,953
4	中集金地美兰城	罗店	40,404	42,910
5	万科天空之城	徐泾	35,721	57,805
6	瑞安瑞虹新城	四川北路,四平路	33,701	108,896
7	中海汇德里	内普陀	33,631	103,813
8	同济晶萃	泗泾	32,989	44,939
9	新鸿基滨江凯旋门	陆家嘴	32,115	137,811
10	万科青藤公园	江川紫竹	30,738	47,802
排名	项目名称	板块	成交面积（㎡）	成交均价（元/㎡）
1	宜浩绿园	临港新城	119,168	21,957
2	申能凯利·海华府	花木、北蔡	48,255	84,373
3	馨雅铭苑	临港新城	43,587	23,822
4	铂翠廷	金山新城	42,007	30,420
5	四季都会·晓风来	西城	40,330	45,843
6	香港置地万科虹庐湾	华漕	36,398	64,826
7	金玥湾	金山新城	34,069	29,897
8	中核科创园	徐泾	33,381	60,518
9	陆家嘴锦绣观澜	川沙	31,942	64,104
10	浦发东悦城	周康	31,218	39,911

因此，我们从三季度新建商品住宅成交量环比涨幅的排行情况来看，撇开零星成交的板块，涨幅排名靠前的也大多是外围远郊板块。

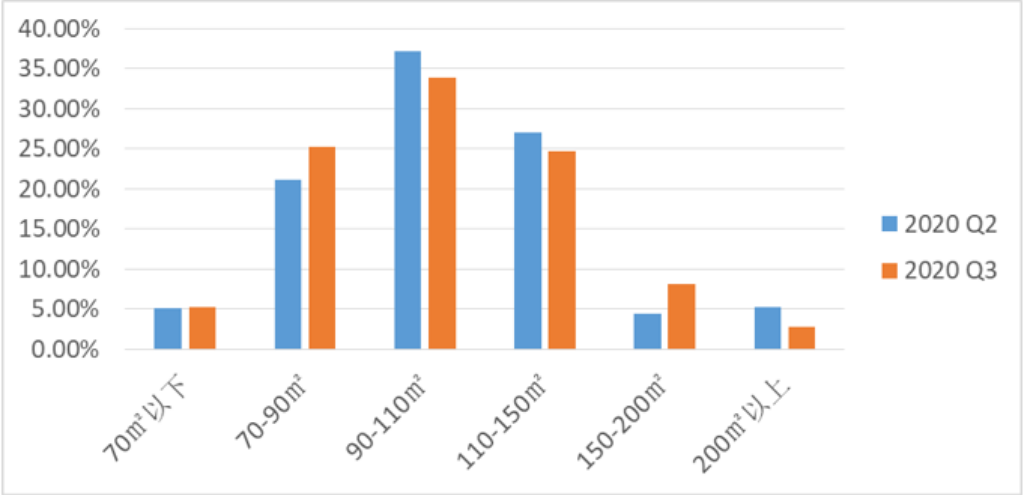
2020 年三季度全市板块成交量环比涨幅排行榜

排名	板块	成交面积（㎡）	成交面积环比（%）	成交均价（元/㎡）	成交均价环比（%）
1	淞南板块	22,574	1,745.86	72,121	19.56
2	川沙板块	37,007	743.07	59,913	77.75
3	静安南块	401	647.12	127,203	32.5
4	长征板块	1,316	596.31	55,658	-15.67
5	古北、虹桥板块	978	590.38	73,319	-14.98
6	淮海路板块	23,294	489.29	163,676	12.57
7	浦江镇板块	63,100	405.34	56,960	-36.74
8	高桥、高行板块	59,954	340.94	63,842	23.99
9	大华板块	3,179	331.56	55,370	3.02
10	大古美、梅陇板块	17,440	299.19	72,608	-15.37

从新增供应产品的角度来看，三季度 70 平方米以下的小户型供应比重环比基本持平，70~90 平方米

的小户型占比较二季度增加了 4.11 个百分点，而 90~150 平方米的中大户型房源占比整体减小了 5.63 个百分点，同时，200 平方米以上的大户型房源供应占比环比也减少了 2.48 个百分点。可见，三季度的新建商品住宅市场上，普通的刚需型项目回潮明显。

2020 第二、三季度供应面积段及户型占比情况



从新增供应方面的情况来说，经历了二季度的集中式推盘高峰之后，本就十分稀缺的市区高端项目现已经面临暂时的供应瓶颈、后劲明显不足，导致三季度高端市场的交易活跃度也大幅降低。与之相对，在行情已经明显恢复甚至偏热的情况下，市场给予了开发商极大信心，大量外围刚需盘开始接力入场，当前各类型购房需求的入市意愿都较为强烈，在供应的带动下，中低端刚需项目的成交也在同步放量。也正是由于成交结构的明显下移，导致了三季度全市新建商品住宅的成交均价下滑、与成交量的走势相背离，整体呈现出“量升价跌”的态势。

3、调控政策风格出现变化，多地收紧调控政策

随着疫情防控取得阶段性的胜利，复工复产的节奏不断加快，全国多地楼市也呈现出恢复性上涨的行情，三季度包括上海在内的一线城市新建商品住宅市场的成交量同、环比均呈上涨态势，二、三线部分城市的行情在短期内也恢复较快。因此在三季度，房地产调控政策的风格也较上半年出现了较为明显的转变。

从中央层面来看，7 月底的房地产工作座谈会为下半年的调控政策走向起到了关键性指导作用，重申强调了“房住不炒”的基调，坚持稳地价、稳房价、稳预期、因城施策、一城一策，采取差异化调控措施的

调控思维。值得注意的是，8 月 20 日，住房城乡建设部、人民银行在北京召开重点房地产企业座谈会，明确了重点房地产企业资金监测和融资管理规则，被称为“三道红线”，该政策将于 2021 年 1 月 1 日起全行业全面推行。“三道红线”包括房企剔除预收款后的资产负债率不得大于 70%；净负债率不得大于 100%；“现金短债比”小于 1 ，此外，拿地销售比是否过高、经营性现金流情况两个方面也将作为监管机构考察的重要指标。监管对于银行房贷的监控日趋严格，尤其是近期房地产市场销售回暖，部分银行房贷规模仍有增长，监管层再度下发控制房贷规模的要求，更多的是警示作用，也对市场预期起到的引导作用。

从地方层面来看，三季度以来，全国多个二、三线城市纷纷收紧了楼市调控政策，除了传统的“限购、限贷、限售”外，还在土地出让市场、市场监管层面、无房家庭购房等方面予以了关注，充分体现出了抑制投资投机购房需求以及保障刚需群体的购房需求两方面的政策意图。

三季度部分城市调控政策收紧情况概览

限购升级	限购年限增加或限购区域扩围 深圳：落户满三年 宁波：区域扩围
	夫妻离异限购年限 深圳：三年内 南京、无锡：两年内
限贷升级	首付比例提升 深圳：非普宅首套比例提升 无锡、沈阳：二套首付提升
税收调节	增值税免征年限提升 深圳、无锡、沈阳、成都：从满 2 年升至 5 年
	统一税收 杭州：在办理房屋不动产证时缴纳契税
限售	人才或优先购房家庭限售 杭州、宁波：5 年
	新购房屋限售 东莞：7 月 25 日后新购限售 3 年
土地出让条件收紧	强调“限房价、竞地价” 杭州、无锡、沈阳：溢价率管控
	严格落实开发企业购地使用自有资金规定：无锡、南京
加强市场监管	热点楼盘优先无房家庭 深圳、杭州：倾斜比例 80% 南京：倾斜比例 30%
	网签“三价合一”：深圳、无锡
	严禁资金违规流入房地产市场、捂盘惜售、虚假宣传等：深圳、杭州、宁波、郑州、长春、海口、三亚、成都
停止疫情期间纾困政策	商品房预售许可及资金监管等：无锡

此番，作为一线城市的上海尚未出台相关楼市调控的升级措施，一方面是由于现行的调控政策整体已处高压态势、难有进一步收紧的空间，另一方面，虽然当前新建商品住宅市场的成交量回升力度较大，但

均价仍然控制得当，市场也尚未出现明显的风险迹象。展望四季度的行情，鉴于在二、三季度市场已经连续出现了两轮供求高峰，下阶段或将面临新增供应后继乏力的情况，同时在政策环境整体趋紧的背景下，市场预期或将同步发生转变、购房者的观望情绪将加重，从而入市欲望或有所减弱。不过值得一提的是，在“三道红线”即将执行的情况下，不排除部分房企为加速资金回笼而再度采取“以价换量”的销售模式，从而加快项目的推盘节奏。综上所述，四季度新建商品住宅市场的行情或将在现有的水平上保持相对稳定，形成一轮“量价齐稳”的走势。

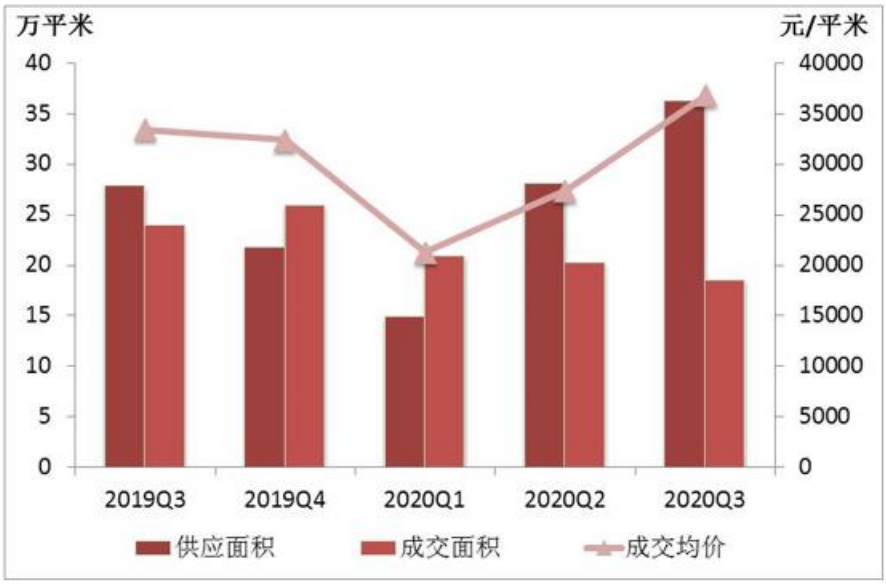
三、商办市场

(一)商业市场行情

1、整体概况

三季度商业市场信心进一步恢复，开发商加快推盘节奏，浦东、徐汇、嘉定等区域推出大体量商业新盘入市，促使全市商业供应体量强势反弹至 36.3 万平方米，创下近五个季度的新高。交易市场反映存在滞后性，且投资者入市相对理性，因此本季度商业交易量出现下滑，同环比回落 22.5%、8.7%，体量在 18.5 万平方米。价格方面，由于成交结构上移，中高端项目交易比重回升，带动全市商业成交均价再度走高，达到 36820 元/平方米，环比上涨 34.4%。

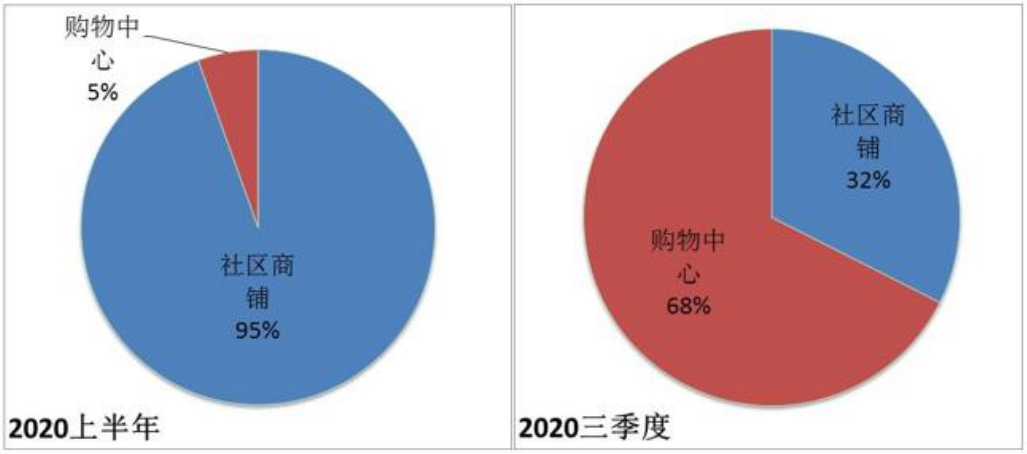
近阶段上海商业物业供求价格季度走势



2、细分市场

上半年为疫情影响最为严重，管控最为严格的时期，线下零售业表现惨淡，市场观望情绪较浓，投资者更为谨慎，此刻社区商铺应时而生成为支撑全市商业物业交易的核心，上半年全市商业项目成交前十的项目中，社区商铺的成交体量就占到 95%。由于社区商铺具有风险系数较低、收益相对稳定、可操作性强、更贴近消费群体等优势，在这特殊的时期内受到市场的青睐。尤其是远郊、保障性住宅小区配套的社区商铺，因为区域发展滞后的原因，生活配套设施较为匮乏，因此线下商业需求主要依赖社区商铺，而疫情原因导致居民社交距离受限，故社区商铺的投资价值进一步提升。

2020 年全市成交前十商业项目业态规模分布



三季度开始逐步跨入后疫情时代，上海本地新增病例长期保持零增长，疫情以防控境外输入病例为主，线下商场人流量逐步恢复至疫情前的七、八成，上海社会消费品零售总额同比涨幅由负转正，开发商和投资者的信心双双开始提升，购物中心类商业项目的推盘量快速攀升，市场的接纳度较好，因此在三季度商业项目成交前十的业态分布中，购物中心类商铺的交易规模已经反超社区商铺成为主力。

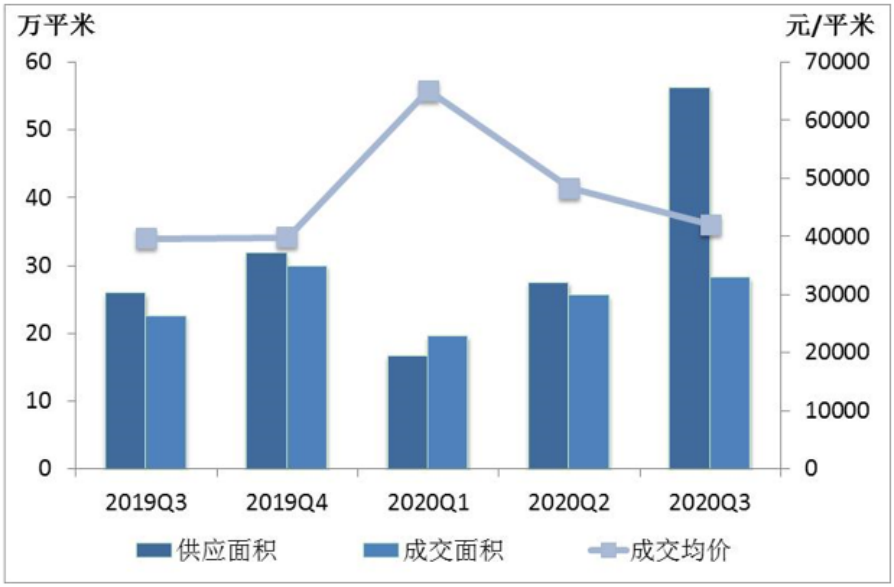
(二)办公市场行情

1、整体概况

三季度上海梦中心、中粮天悦壹号、慧创国际、市北壹中心四个项目集中推盘，为办公供应市场注入 33 万多平方米的房源，助推全市办公新增供应升至 56.3 万平方米，同比涨幅超过 110%，刷新近阶段单季

度供应纪录。供应的放量对交易市场具有一定提振效果，不过整体吸纳情况的提升不显著，目前市场投资环境依旧偏谨慎，季度整体交易量在 28.3 万平方米，同比上涨 25%。季度办公成交均价受到结构性下调影响，下滑至 42030 元/平方米，不过在往期的季度交易均价水平中位于高位。

近阶段上海办公物业供求价格季度走势



2、热点现象

近期，阿里巴巴三总部、三中心落户上海又引起了人们对上海写字楼市场的关注，其实不仅是阿里巴巴，近年来腾讯、360、字节跳动、美团点评都诸多全国知名的互联网企业纷纷在上海新建总部基地，而华为、网易甚至介入土地出让市场在上海开发建设自己的总部大楼。上海独具特色的金融地位、人才优势和贸易能力，让服务民生的互联网企业趋之若鹜，未来上海办公市场或迎来新一波租赁需求增长的行情。

阿里系及其它重点互联网企业上海布局



总结

后疫情时代上海境外防控已成常态化，本地情况持续稳定，整体经济渐入正轨，消费市场逐步回暖。上海土地市场从初期开始就受到疫情影响较小，土地交投正常运行，后期多个重点区域持续发力产业用地，优质项目引入助推地方经济快速发展。物业方面，得益于上海有效的疫情防控措施，二季度开始住宅、商办物业的新增供应已有回暖之势，三季度开发商推盘意愿更为显著；交易端，住宅市场前期积压的需求，在二、三季度逐步加速释放，而商办市场中投资者相对理性，三季度的供应反弹并未促进吸纳量的大涨。下阶段将迎来政府的推地高峰期以及开发商年终业绩考核的冲刺期，预计市场供应将继续保持上涨趋势，而随着经济环境的进一步改善，整体交易市场或将稳步上行。

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 2020 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

